SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 24.02.2014

Pöytäkirjan kansilehti 1

1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN 3

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta 4

3 § Tyuöjärjestyksen hyväksyminen / J-VN 5

4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen 6

5 § Selostukset 7

6 § Tiedoksi merkittävät 8

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia 10

7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset 11

8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 13

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan strategisten päämäärien mittarit 2013 14

KOPIO:Mato/Sitovien tavoitteiden toteutuminen/Vantaan kaupungin vuoden 2013 tilinpäätös 15

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 2013 28

9 § Asemakaavan muutos 002190 ja tonttijako, 61 Tikkurila / Hotelli Vantaa / TLA 42

Asemakaavamuutoksen selostus 24.2.2014 / Asemakaavamuutos 002190 ja tonttijako, 61 Tikkurila / Hotelli Vantaa 44

10 § Asemakaavamuutos 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit / TLA 72

Vastineiden antaminen lausuntoihin 24.2.2014 / Asemakaavamuutos 002142, 61. Tikkurila / Kielotien seniorit 75

Asemakaavamuutosselostus 24.2.2014 / Asemakaavamuutos 002142, 61. Tikkurila / Kielotien seniorit 79

11 § Asemakaavamuutos 002214, 64 Kuninkaala / Porttisuontie 11 106

Asemakaavaselostus 24.2.2014/II / Asemakaavamuutos 002214, 64 Kuninkaala / Porttisuontie 11 108

12 § Kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue / TLA 141

Kaavarunkoselostus 24.2.2014 / Kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue 144

13 § Asemakaavamuutos 002176, 66 Hakkila / K-rauta 75 ja Konekesko 198

Asemakaavaselostus 24.2.2014 / Asemakaavamuutos 002176, 66 Hakkila / K-rauta 75 ja Konekesko 200

14 § Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako, Kivistö 233

Asemakaavaselostus 30.9.2013, 24.2.2014 tarkistettu, osa 1 / Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako, Kivistö 239

Asemakaavaselostus 30.9.2013, 24.2.2014 tarkistettu, osa 2 / Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako, Kivistö 300

Lausunnot ja vastineet 24.2.2014 / Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako, Kivistö 313

15 § Asemakaavamuutos 002201 ja tonttijako, 13 Vapaala / Hämäläispuisto 316

Asemakaavamuutosselostus 24.2.2014 l / Asemakaavamuutos 002201, 13 Vapaala / Hämäläispuisto 318

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 24.02.2014

16 § Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 ... 340

Viitesuunnitelma 24.2.2014 / Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 / TLA ... 343

Varjostustutkielma 17.6.2011 / Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 / TLA ... 357

Meluselvitys 17.5.2013 / Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 / TLA ... 360

Asemakaavaselostus 24.2.2014/II / Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 ... 385

17 § Asemakaavanmuutos 002136, 63 Viertola, Osmankäämintie 5-7 / TLA ... 432

Asemakaavamuutosselostus 24.2.2014 / Asemakaavanmuutos 002136, 63 Viertola, Osmankäämintie 5-7 ... 435

Muistutukset ja vastineet 24.2.2014 / Asemakaavanmuutos 002136, 63 Viertola, Osmankäämintie 5-7 ... 474

Vastineiden antaminen lausuntoihin 24.2.2014 / Asemakaavanmuutos 002136, 63 Viertola, Osmankäämintie 5-7 ... 478

18 § Vantaan arkkitehtuuripoliittinen ohjelmatyö S00007 / TLA ... 481

19 § Martinlaakson kehityskuva 014200 / TLA ... 482

Martinlaakson kehityskuva 014200, 24.2.2014 / osa 1 ... 485

Martinlaakson kehityskuva 014200, 24.2.2014 / osa 2 ... 530

20 § Tilapäisen kadunnimen antaminen, Päiväkumpu / Trukkikuja / TLA ... 575

Kala 24.2.2014 karttaliite / Tilapäisen kadunnimen antaminen, Päiväkumpu / Trukkikuja ... 576

21 § Lausunto Rudus Oy:n ympäristölupahakemuksesta koskien tuotantoalueen toiminnan muuttamista ja hakemusta päätöksen noudattamiseksi muutoksenhausta huolimatta / TLA ... 577

Kalan 24.2.2014 karttaliite / Lausunto Rudus Oy:n ympäristölupahakemuksessa koskien tuotantoalueen toiminnan muuttamista ja hakemusta päätöksen noudattamiseksi muutoksenhausta huolimatta ... 582

22 § Tonttien 23163/2, 3 ja 4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Kivistön Kvartsi ja Asunto Oy Kivistön Spektri /Lujatalo Oy ... 583

Kartta Tontin myynti Kivistön Spektri ... 585

Kartta tontin myynti Kivistön Kvartsi ... 586

23 § Tonttien myynti Kivistön asuntomessualueen korttelista 23171 / VAV Asunnot Oy ja Asunto Oy Vantaan Spinelli / NCC Rakennus Oy ... 587

Kartta tontin myynti Vantaan Spinelli 23-17-1/2 ... 589

Kartta tontin myynti VAV Asunnot Oy 23-17-1/3 ... 590

24 § Tonttien 23128/1, 2, 3 ja 4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta /Avain Rakennuttaja Oy, Avain Asumisoikeus Oy ja Avain Palvelukodit Oy ... 591

Kartta: Tontin 23_128_1 myynti ... 594

Kartta: Tontin 23_128_2 myynti ... 595

Kartta: Tontin 23_128_3 ja 4 myynti ... 596

25 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen kaupasta ja esisopimus määräalan kaupasta / Suomen Valtio edustajanaan Senaatti kiinteistöt ... 597

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 24.02.2014

A.Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B.Esisopimus määräalaojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta ... 600
Liite A.1 Sopimusalue ja Kaskelantien rakentamisen aikataulu ... 611
Liite A.2 Maaperätutkimuksessa havaitut pilaantuneet -ja kloridipitoiset alueet ... 612
Liite B.1 Esisopimus määräalojen kaupasta / Valtio luovutaa kaupungille ... 613
Liite C.1 Esisopimus määräalan kaupasta / Kaupunki luovuttaa valtiolle ... 614
26 § Pientalotonttien ns. jatkuva myynti Petikossa ja Nikinmäessä ... 615
Kartta: Vuonna 2014 Petikosta luovutettavat pientalotontit ... 618
Kartta: Vuonna 2014 Nikinmäestä luovutettava pientalotontti ... 619
27 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus, Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11 ... 620
Kunnallistekniikan rakentamissopimus Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11 ... 621
Kunnallistekniikan rakentamissopimus Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11 karttaliite ... 624
28 § Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksyminen vuonna 2014 luovutettaville tonteille ... 625
29 § Yhtiömuotoisten pientalotonttien kilpailu Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa ... 629
Kartta Vantaanlaakson kilpailukohde ... 631
Kartta Ylästön kilpailualue ... 632
Kartta Vaaralan kilpailualue ... 633
30 § Lainan myöntäminen Asunto Oy Haapa-Vaaralalle asuntolainarahastosta ... 634
Liite/Velkakirja /Lainan myöntäminen Asunto Oy Haapa-Vaaralalle ... 635
31 § Teollisuustontin myynti Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 A ja 26 B/Koivuhaka ... 636
Karttaliite ... 638
32 § Asuntolainarahaston käyttösuunnitelma vuodelle 2014 ... 639
33 § Kivistön keskusta-asuminen 2:n yhteistoimintasopimus ... 640
Yhteistoimintasopimus Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) toteuttamiseksi ... 642
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 659
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 660
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa ... 662
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa ... 663
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ... 666

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 24.2.2014 klo 17.00-20.08
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x		
Ahtiainen Jari	-	Leikkainen Christian	x
Aittakallio Matti	x		
Eklund Tarja	x		
Härmälä Göran	x		
Karén Timo, varapuheenjohtaja klo 17.15-20.08	x		
Kuokkanen Jasi	x		
Kuusela Minna	x		
Mäkelä Mikko	-		
Nieminen Johannes	x		
Pajula Vesa	x		
Puha Seija klo 18.26-20.08	x		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	x		
Tamminen Risto	x		
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Weckman Markku			
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Giakoumis Nikolaos			

Muut osallistujat		Läsnä
Nikulainen Juha-Veikko, apulaiskaupunginjohtaja	x	
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja	x	
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x	
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja	x	
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö	x	
Pentinmikko Anitta, kehittämispäällikkö klo 17.00-18.50	x	
Varpanen Lea, kaavoituspäällikkö klo 17.00-17.20	x	
Hurme Tuula, asuntoasioiden kehittämispäällikkö klo 17.00-17.35.	x	
Karisalo Vesa, aluearkkitehti klo 17.00-19.00	x	
Johanna Rajala, asemakaavasuunnittelija klo 17.00-17.08	x	
Häsänen Merja, asemakaavasuunnittelija klo 17.00-18.09	x	
Niva Seppo, asemakaavasuunnittelija klo 17.00-17.50	x	
Köykkä Jukka, asemakaavasuunnittelija klo 17.00-18.36	x	
Kankkunen Paula, suunnittelija klo 17.00-19.00	x	
Kosonen Sirkka, pöytäkirjanpitäjä	x	

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja	Sirkka-Liisa Kähärä	Timo Karén § 5 asiassa 9, § 9
Pöytäkirjanpitäjä	Sirkka Kosonen	

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka	27.2.2014	
	Johannes Nieminen	Vesa Pajula

Pöytäkirjan § 20 tarkastettiin heti kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka	28.2.2014 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös: Todettiin.

2 § **Pöytäkirjan tarkastajien valinta/J-VN**

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Timo Karén (varalla Mikko Mäkelä ja Seija Puha) ja Johannes Nieminen (varalla Vesa Pajula ja Tiina-Maaria Päivinen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:
Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Johannes Nieminen ja Vesa Pajula.

3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen/JV-N**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:
Hyväksyttiin työjärjestykseksi lähetetty esityslista.

4 § **Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen/J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 1 / 20.1.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:
Todettiin.

5 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat/J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

ASIAT 28 ja 29, asumisasioiden kehittämispäällikkö Tuula Hurme

ASIA 9, asemakaavasuunnittelija Seppo Niva

ASIA 12, asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen

ASIA 16, aluearkkitehti Vesa Karisalo tai asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä

ASIA 18, Vantaan arkkitehtuuripoliittinen ohjelmatyö, kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko

ASIA 21, suunnittelija Paula Kankkunen

ASIA 8, talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

Merkittiin, puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Markku Weckman yhteisöjääveinä poistuivat asian 9 esittelyn ajaksi.

Päätös:
Merkittiin selostukset tiedoksi.

Lautakunta antoi toimialan tehtäväksi valmistella lautakunnalle asuntomessumatka Jyväskylään.

6 § **Tiedoksi merkittävät J-VN**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMIA

KAUPUNGINHALLITUKSEN PÄÄTÖS 10.2.2014 KAUPUNGIN TOIMIELINTEN JÄSENTEN KYSYMYSTEN JA SELVITYSPYYNTÖJEN KÄSITTELYSTÄ/KN

KORKEIMMAN HALLINTO-OIKEUDEN PÄÄTÖKSET 7.2.2014/357, 358 JA 359 KOSKIEN RITVA VALO WOSSILUKSEN KUNNALLISTVALITUKSIA

Valitukset koskevat Vantaan
Vantaan kaupunkisuunnittelujohtajan 6.10.2010 työkyvyn arviointipyyntöä (358/7.2.3014) apulaiskaupunginjohtajan 16.3.2011 § 29 vakanssin muuttamista työsuhteiseksi (357/7.2.2014), ja Vantaan apulaiskaupunginjohtajan 27.4.2012 § 30 päätöstä siirtää vakanssi 000518 (RV-W) apulaiskaupunginjohtajan alaisuuteen (359/7.2.2014).

Valitukset on hylätty.
Päätökset on kokouksessa nähtävänä

KAUPUNGIN TOIMIELINTEN JÄSENTEN KYSYMYSTEN JA SELVITYSPYYNTÖJEN KÄSITTELY / KN
1060/00.02.02.00/2014
KN/HO/KK/PH
Kuntalain, kaupungin hallintosäännön ja lautakuntia/johtokuntia/jaostoja koskevien johtosääntöjen säännösten mukaan asiat päätetään toimielimen kokouksessa viranhaltijan esittelystä (Kuntalaki 50 §, hallintosääntö 8 §). Toimielinten esittelijät on määritelty ko. johtosäännössä. Toimielin voi lisäksi erityisestä syystä päättää, että tietty asia käsitellään puheenjohtajan selostuksen pohjalta ilman kaupungin viranhaltijan esittelyä.
Edelleen hallintosäännön mukaan kokouskutsun yhteydessä on toimitettava kokouksen esityslista, jossa tulee olla selostus kustakin käsiteltävänä olevasta asiasta ja päätösehdotus.
Joissakin kaupungin toimielimissä on viime vuosina noudatettu menettelyä, jossa toimielimen kokouksen lopuksi on ollut mahdollisuus esittää kysymyksiä ja selvityspyyntöjä asioista, jotka eivät ole esityslistalla, esimerkiksi otsikkoon ”Muut asiat” liittyen. Kokouksen jälkeen kysymykset ja selvityspyynnöt on toimitettu kirjallisina tai sähköpostilla toimielimen sihteerille. Sihteeri on lähettänyt selvityspyynnöt tulosalueille vastattavaksi ja kirjannut ne kokouksen pöytäkirjaan. Tulosalue on vastannut selvityspyyntöön seuraavaan kokoukseen mennessä, tai jos kyseessä on ollut laajempi asia, niin parin kuukauden sisällä toimielimelle/kysyjälle. Kysymyksen käsittelyvaiheet on kirjattu diaariin.
Toimielinten jäsenten kysymysten ja selvityspyyntöjen käsittelyä on syytä selkeyttää ja yhdenmukaistaa voimassaolevan lainsäädännön ja kaupungin sääntöjen mukaiseksi. Muutamalla edellisellä valtuustokaudella muotoutunut käytäntö on osoittautunut paitsi monimutkaiseksi, myös sekä toimielinten että esittelijöiden työskentelyn ja ajankäytön kannalta epätarkoituksenmukaiseksi. Kustannuksiltaan käytäntö on vastannut valtuusto- ja kuntalaisaloitteiden käsittelyn kustannuksia.
Voimavarojen kohdentamisen kannalta tarkoituksenmukaisinta on, että mikäli esityslistan ulkopuolelta tuleviin toimielimen jäsenten kysymyksiin ei voida antaa vastausta suullisesti kokouksessa, kysyjä esittää kysymyksen suoraan asianomaiselle toimialalle.
Samaa käytäntöä on noudatettu kaupunginhallituksen kokouksissa maaliskuusta 2013 alkaen (kaupunginhallitus 4.3.2013 § 16).
Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön (4 §, kohta 11) mukaan kaupunginhallituksen toimivaltaan kuuluu mm. päättää hyvään johtamis- ja hallintotapaan liittyvistä periaatteista ja menettelytavoista.
Kaupunginhallitus 10.2.2014
Kaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) että kaupungin toimielinten kokousten esityslistan ulkopuolelta tuleviin toimielinten jäsenten kysymyksiin ja selvityspyyntöihin pyritään vastamaan suullisesti kokouksessa. Mikäli vastausta ei ole mahdollista antaa, toimielimen jäsenet voivat olla suoraan yhteydessä asianomaisen toimialan asiantuntijaan. Kysymyksiä ei kirjata toimielinten kokousten pöytäkirjoihin, ja
b) saattaa asia tiedoksi kaupungin toimielimille.
Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: kaupunginkanslia, toimialat

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia Kala 24.2.2014

17.2.2014

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat v. 2013 & 2014

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
2110	Tikkurila/61107 tontti 3	5.2.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/85772_002110_oas2.pdf
231600	KIVISTÖN KOULUN YMPÄRISTÖ	14.2.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/85782_231600_oas.pdf
2093	Koivuhaka/68104, 68105 sekä puistoalueet	21.2.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86067_002093_oas.pdf
62600	Tikkurilan keskustan kaavarunko	11.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86654_062600_OAS_netti.pdf
2066	Koivukylä/ 70116, 70117	12.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86658_002066_OAS.pdf
231700	Putkikeräysjärjestelmän koontiasema	15.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86929_231700_oas.pdf
2142	Tikkurila/61110 tontti 10	18.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86701_002142_oas.pdf
231500	Marja-Vantaan keskusta-asuminen 4	19.3.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/86932_231500_oas.pdf
2164	Hiekkaharju/Taukopuisto	15.4.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/87383_002164_oas.pdf
1927	Kivistö/23036 (3:125)	25.4.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88196_001927_OAS_.pdf
2198	Vantaanlaakso/18088	26.4.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88101_002198_oas.pdf
2195	Myyrmäki/15521 tontti 1	29.4.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88103_002195_oas.pdf
2174	Viertola/63172 tontti 2	6.5.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88254_002174oas.pdf
14200	Martinlaakson kehityskuva	16.5.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88652_014200_oas.pdf
511800	Backaksen kartano	20.5.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88683_511800_oas.pdf
2190	Tikkurila/61113 tonti 4	27.5.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/88705_002190_oas.pdf
2187	Länsimäki/Pallaksen koulukortteli	14.6.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/90466_002187_oas_pallas.pdf
402800	Tuupakka 9	20.6.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/90086_402800_oas_2013.pdf
2193	Koisoniitty	9.9.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/92032_002193_oas.pdf
2200	Metsänhoitajankuja 6	16.9.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/92175_002200_oas.pdf
230800	Kaupunkikeskus 1, Kivistö	25.9.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/92975_OAS_230800_25092013.pdf
2215	Tammiston irtaimistopalvelut	1.10.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/93323_002215_oasb.pdf
2199	Kylänpääntie 2	14.10.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/93475_OAS_002199_14102013.pdf
2194	Hotelli Flamingon laajennus	4.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94019_OAS_002194_netti.pdf
1515	Hämeenkylä/Pähkinärinne I -kaava-alue	11.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94277_001515_oas.pdf
2201	Vapaala/Hämäläispuisto	11.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94413_002201_oas.pdf
2217	Myyrmäki/Eräkuja 2, 1:70	20.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94691_002217_oas.pdf
2176	Hakkila/64004 tontti 2	26.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94360_002176_oas.pdf
2214	Kuninkaala/66204 tontti 7	28.11.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94519_002214_oas.pdf
2211	Koivuhaka/osa 68156 ja puistoaluetta	9.12.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95166_ILMOITUS_MRL_62_korjattu.pdf
181100	Vantaanlaakso 11 ----- Tähän liitetty muutos 001943.	16.12.2013	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95301_181100OAS16122013.pdf
200400	Askisto 3 (sisältää muutoksen 001496)	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95520_200400_oas.pdf
200500	Askisto 5	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95528_200500oas.pdf
2221	Kivistö/osa Jaspiskujan katualuetta	3.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95551_002221_oas.pdf
2222	Vantaanlaakso/18107 tontit 1,2 sekä 18022	3.1.2014	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95640_002222_oas_03012014.pdf
2191	Veromies/52306 tontti 10	14.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95861_002191_OAS_netti.pdf
2220	Hämeenkylä/12000 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96830_002220_oas.pdf
2224	Tikkurila/61300 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96679_002224_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 38

7 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset/J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen
§ 3 Hyväksyjän määrääminen asuntomessuprojektille
§ 4 Hankintapäätös koskien Vantaan asuntomessujen kerros- ja pientalojen elinkaaripäästöjen laskentaa ja tulosten visualisointia (osa RESCA-hanketta) / Gaia Conssulting Oy
§ 9 Talous- ja hallintopalvelut tulosalueen organisointi 1.2.2014 alkaen

Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

§ 3 Käytöstä poistetun piirtoheittimen myyminen
§ 4 Tilausoikeuksien myöntäminen sekä määrärahojen hyväksymisoikeudet talous- ja hallinto palveluiden tulosalueella

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 1 Tilan (92-406-3-49) osto Keimolan kylästä/Katri Skinnarin kuolinpesä

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 1 Maanomistajan lupa viemärin ja vesijohdon sijoittamiseen Ilolassa / Suomen valtio / Liikennevirasto / Kehärata-projekti
§ 2 Käyttöoikeussopimuksen hyväksyminen / Kehäradan huoltotien (kmv 15+600 – 17+410) käyttäminen kevyen liikenteen väylänä / Suomen valtio / Liikennevirasto
§ 3 Maantielain (503/2005) 21 §:n mukainen maanomistajan suostumus maantien rakentamista varten (KEHÄ III parantaminen välillä vt4-vt7)

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula
§ 2 Maa-alueen käyttölupa stabilointikoneen ja siilojen säilytystä sekä koneen tankkausta varten Hiekkaharjussa/Varte

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 3 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5134 sekä maanomistajan lupa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeleiden sijoittamiseen Kivistössä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 4 Viljelyalueen vuokraus Seutulassa / Jaakko Mäkelä
§ 5 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5138 sekä maanomistajan lupa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeleiden sijoittamiseen Hämeenkylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 6 Maanomistajan lupa 20 kV:n maakaapeleille ja varasuojaputkituksille Martinlaaksossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 7 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5142 sekä maanomistajan lupa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeleiden sijoittamiseen Martinlaaksossa/Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 8 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5135 sekä maanomistajan lupa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeleiden sijoittamiseen Vaaralassa/Vantaan Energia Sähköverkot
§ 9 Määräalan (tontinosan) myyminen Hämeenkylässä Kiinteistöstä RN:o 92-405-312/Asunto Oy Vantaan Kylväjänkuja 5

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 2 Rasitesopimuksen hyväksyminen Havukoskella / As. Oy Hakokuja

§ 3 Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisen lunastustoimituksen ja ennakkohaltuunoton hakeminen maanmittauslaitokselta / Asemakaavaavassa puistoksi ja lähivirkistysalueeksi osoitetut maa-alueet tiloista 92-410-18-0, 92-410-7-180, 92-410-7-181 ja 92-410-12-13

§ 4 Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n mukaisen lunastustoimituksen hakeminen maanmittaus laitokselta / Asemakaavassa puistoksi ja kaduiksi osoitetut maa-alueet tilasta 92-406-3-149

§ 5 Määräalan RNo 92-413-1-20-M601 (yleisen alueen) ostaminen Piispankylässä

Erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta

§ 1 Huoneiston välivuokrauslupa tukiasunnoksi / Kuntouttava asumispalvelu

§ 2 Huoneiston välivuokraus VAV Asunnot Oy

Käsittely:
Kokouksessa lisättiin seuraavat päätökset:

Maankäyttöteknikko Hopponen Jorma

§ 10 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5133 sekä maanomistajan lupa 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeleiden sijoittamiseen Pakkalassa/Vantaan Energian Sähköverkot Oy

§ 11 Mansikkaviljelysalueen vuokraus Vantaanlaaksossa/Anisimaa

§ 12 Viljelysalueen vuokraus Vantaanlaaksossa/Himmanen

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: Muutoksenkakuohje 1

8 §

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminan vuosiraportti/J-VN

VD/1477/02.01.02.00/2014

Osavuosiraporteissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Vuoden 2013 kolmannessa osavuosikatsauksessa toimialat raportoivat arvion siitä, miten talous- ja velkaohjelman (TVO) selvitykset ovat toteutumassa. Lisäksi raportoidaan sitovien tavoitteiden toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta katsauksessa käytetään seuraavaa otsikointia sekä lautakunta- että tulosaluetasolla:

1. Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2013
2. Talousarvion toteutuminen
3. Tunnusluvut

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin työohjelmien eteneminen ja poikkeamat talousarvioon nähden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi vuosiraportti 2013, ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja –valtuustolle tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
1. Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 2013/Kala 24.2.2014
2. Toimialan sitovien tavoitteiden toteutuminen Kala 24.2.2014
3. Toimialan strategisten päämäärien mittarit Kala 24.2.2014’

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 5.

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, 0400-809 532

Strategisten päämäärien mittareiden raportointi

Strat. pää-määrä nro	Strateginen päämäärä	Mittari	Lähtötaso 31.12.2012	Tavoitetaso 31.12.2016	Vastuuhenkilö(t)	Toimenpiteet vuonna 2013	Mittarin tilanne 31.12.2013	Tilanne-arvio väreinä	Värien merkitys: **Vihreä:** kehityssuunta positiivinen **Keltainen:** arviointi ei vielä mahdollista **Punainen:** kehityssuunta negatiivinen
Kaupungin talous tasapainossa									
3.	Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan	Maanmyyntitulot strategiakaudella kasvavat maapoliittisen ohjelman mukaisesti	Maanmyyntivoittojen budjettitaso 30 milj. euroa	Maanmyyntivoitot vuosina 2013 – 2016 yhteensä vähintään 120 milj. euroa	Juha-Veikko Nikulainen	Maapolittinen linjausten mukainen tulostavoite 30 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitto vuonna 2013 34,3 M€		
4.	Kumppanuuksien hyödyntäminen	Rakentuminen ja tontinmyynti tehostuvat	Kivistön asemakaavat voimaan	Kivistön maanmyyntivoitot 8 milj. euroa/vuosi ja puolet keskusta-alueesta rakennettu tai rakenteilla	Juha-Veikko Nikulainen	Kivistöstä ensimmäiset tontit myydään ja kunnallistekninen rakentaminen alkaa	Maanmyyntivoitto Kivistön ensimmäisestä tontista 734 578 euroa, kunnallistekniikka rakenteilla ja talonrakentaminen alkaa 2014 keväällä		
Kaupunkirakenne eheytyy									
5.	Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin	Asukasmäärän kehittyminen 1000 metrin vyöhykkeellä asemista/joukkoliikenteen runkovyöhykkeellä	92 300/120 000	99 000/126 000	Juha-Veikko Nikulainen	Asemakaavojen toteuttaminen	Väestömäärä kasvanut 1200 hengellä		
		Kasvihuonekaasupäästöt	Asukaskohtaiset päästöt: 6,5 t CO2-ekv, kokonaispäästöt: 1,335 milj. t CO2-ekv (v. 2012)	Vuotuinen väheneminen kokonais- ja asukaskohtaisissa päästöissä jatkuu	Juha-Veikko Nikulainen	Toimialan valtuustokaudelle hyväksytyn ympäristöohjelman toimenpiteet tukevat tavoitteen toteutumista.	Vuoden 2013 tiedot ovat käytössä vasta kesällä 2014		
		Asemien liityntäpysäköintipaikat	1530	2600	Juha-Veikko Nikulainen	Tikkurilaan on valmistunut lisää paikkoja ja Kehäradan uusien asemien liityntäpysäköintipaikkojen suunnittelu on käynnissä.	Tavoitteen mukainen		
		Kivistön, Leinelän sekä Vehkalan, Aviapoliksen asemaseutujen rakentuminen	Kaavoitusohjalma	Kaavoitusohjelman toteutuminen	Juha-Veikko Nikulainen	Kaavat ovat vireillä	Kaavoitusohjelman toteutuminen arvioitua hitaampaa		
		Kehä III ja Kehärata valmistuvat 2015	Rakentaminen käynnissä	Hankkeet valmistuneet	Juha-Veikko Nikulainen	Rakentaminen käynnissä.	Ennusteen mukaan KehäIII valmistuu 2016 ja kehärata otetaan käyttöön heinäkuussa 2015		
6.	Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia	Keskustojen valmistuvien kaavojen kerrosala/vuosi	100 000 k-m2/v	100 000 k-m2/v	Juha-Veikko Nikulainen	KV:ssä hyväksytyt kaavat	106 500		
		Pyöräteiden pituus yhteensä	685 km	710 km	Juha-Veikko Nikulainen	2013 rakennettiin uusia kevyenliikenteenväyliä (jkk+pp) yht. noin 7 km	Tavoitteen mukainen		
		Arkkitehtuuristrategian päivitys	Päivityksen valmistelu	Arkkitehtuuristrategian päivitys valmis	Juha-Veikko Nikulainen	Päivityksen aloitus ja ohjelmointi	Päivitys aloitettu ja ohjelmoitu		
7.	Investointiohjelma vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheytymistä	Investointiohjelman toteutuminen	TVO:n taso	TVO:n taso	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupungin-johtajat Raportointivastuu: Juha-Veikko Nikulainen	**Kunnallistekniikka**: TVO-taso ylitettiin kunnallisteknisissä hankkeissa yht. noin 2,4 milj. eurolla lähinnä Kehä III:n sekä urheilu- ja puistojen rakentamisessa. Syksyn 2013 sää oli rakentamisen kannalta edullinen vuoden loppuun saakka, joten hankkeet etenivät tavanomaista sujuvammin. Osa lisäkustannuksista johtuu tarpeellisista lisä- ja muutostöistä	**Kunnallisteknisissä** hankkeissa ylitys yht. noin 2,4 milj. euroa. **Toimitilainvestointien** toimintakulut alittivat budjetoiduin n. 5M€.		
		Kaupungin toimitilamäärä, m2	884 192 m2	Toimitilamäärä kasvaa enintään 0,5 prosenttia vuodessa	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupungin-johtajat Raportointivastuu: Juha-Veikko Nikulainen	Toimitilojen määrää on pystytty vähentämään.	855 585,2 m2		
8.	Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista	Asuntojen määrä (MAL-sopimus)	Toteutunut uusi tuotanto	Sopimusten mukainen	Juha-Veikko Nikulainen	Tavoite sopimuksen mukaisesti 2000 asuntoa	Toteutui 1 675 asuntoa		

Valtuustokauden 2013 - 2016 strategiaan sisältyvien ohjelmien raportointi

	Ohjelma	Raportointivastuu	Ohjelman tilanne 31.12.2013
5.	Kaupungin ympäristöohjelma valtuustokaudelle 2013 - 2016	mato	Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 7.10.2013.
8.	Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma	mato	Apoli-työn käynnistyminen 17.12.2013 Vernissa, työ ohjelmoitu, yhteistyöryhmät käynnistyneet, kumppanit hankittu
11.	Maapoliittiset linjaukset	mato	Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 17.12.2012. Noudatetaan kattavasti.
12.	Asunto-ohjelma	mato	Kaupunginhallitus 2.3.2009. Noudatetaan

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus ja asiakasvaikuttavuus

Kriittinen menestystekijä	**Kaupungin vetovoimaisuus**
Sitova tavoite	**Marja-Vantaata toteutetaan kärkihankkeena.**
Toimenpiteet, mittarit	**Keskeiset toteutetut toimenpiteet Kivistön alueella.**

Raportointi

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Kivistön keskustan ja asuntomessualueen kunnallistekniikan rakentaminen on käynnissä. Asuntomessualueen tontteja päästään rakentamaan viimeistään 1.4.2014 ja keskustan eräille tonteille päästiin jo vuodenvaihteessa 2013-2014. Keskusta-asuminen 1-alueelta on myyty neljä kerrostalotonttia. Kivistön keskustan aloituskorttelin ja asuntomessualueen kaavat ovat lainvoimaisia. Asuntorakentamisen käynnistymistä talvella 2014 valmistellaan. Kaupunkikeskuksen toteuttajat valittiin julkisella menettelyllä ja kaupunkikeskuksen suunnittelu on käynnissä. Aurinkokiven palvelurakennuksen suunnittelu käynnistyi arkkitehtikilpailun jälkeen. Aurinkokiven asemakaava on lainvoimainen.

Kivistön keskusta-asuminen 4-asemakaava, ns. loft-kaava, on hyväksytty kaupunginvaltuustossa ja Keskusta-asuminen 2-asemakaava saadaan päätöskäsittelyyn alkuvuodesta 2014. Kivistön koulun ympäristön kaavoitus asumiseen on käynnissä. Putkijäteaseman asemakaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa vuonna 2013. Kivistön keskustan putkijätejärjestelmän hankintapäätös on tehty ja toteutus on kilpailutettu.

Asuntomessualueen tonttien rakentajat on valittu ja 29 erillispientalotontista on myyty 20. Kahdeksan tontin osalta kaupat ovat siirtyneet vuoden 2014 puolelle. Puukerrostalokorttelin 23170 suunnittelu on rakennuslupavaiheessa ja luonnonvaratasapainokorttelin 23171 asuinrakennusten suunnittelu on loppusuoralla.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui täysin.

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus ja asiakasvaikuttavuus

Kriittinen menestystekijä	**Kaupungin vetovoimaisuus**
Sitova tavoite	**Lähdetään toteuttamaan uusia maapoliittisia linjauksia koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta.**
Toimenpiteet, mittarit	**Keskeiset toteutetut toimenpiteet.**

Raportoint

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 hyväksynyt maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta. Kaupunginhallitus on 17.6.2013 hyväksynyt linjausten täytäntöönpano-ohjeet koskien maankäytön suunnittelua ja maanhankintaa 2013 – 2016 sekä kaupungin maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteita.

Kaavoitusohjelma on tehty ottaen huomioon maapoliittiset linjaukset. Maanhankintaneuvotteluja on aloitettu linjausten mukaisesti. Kolmessa merkittävässä kohteesta neuvottelut johtivat kiinteistökaupan toteutumiseen. Kaikkiaan vapaaehtoisia kiinteistökauppoja, joissa kaupunki oli ostajana tehtiin vuoden aikana 23 kpl. Kaupungin etuosto-oikeutta käytettiin yhdessä kaupassa.

Maanluovutuskilpailuja on järjestetty kaksi, asuntomessualueen erillispientalotonteista suunnittelukilpailu ja 22 muusta erillispientalotontista hintakilpailu sekä päätetty järjestää yksi kilpailu Martinkeskuksen alueesta yhteistyössä alueen toisen maanomistajan kanssa. Valmistelussa on kolme kilpailua, jotka käynnistyvät alkuvuodesta 2014. Vantaan ulkopuolisia maa-alueita on myyty 3 kappaletta (Bjurs, Etelälahti ja Lemi).

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui täysin.

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus ja asiakasvaikuttavuus

Kriittinen menestystekijä	**Kaupungin vetovoimaisuus**
Sitova tavoite	**Lähdetään toteuttamaan uusia maapoliittisia linjauksia koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta.**
Toimenpiteet, mittarit	**Keskeiset toteutetut toimenpiteet.**

Raportoint

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu ajalla 1.1.2014 - 31.12.2018 eräiden kaupunkikeskusten asuntoalueilla hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Kokeilun tavoitteena on parantaa kohtuuhintaisen asumisen edellytyksiä.

Kaavoitusohjelmaa on kehitetty siten, että kaupungin kokonaiskaavavarannon seuraaminen helpottuu. Kaupungin omistamalle maalle kaavoitettavan asuntokerrosalan määrän lisäämistä ohjataan 5 – vuotisohjelman avulla.

Kaupunkisuunnittelu on osaltaan selvittänyt mahdollisuuksia pientalotonttivarannon lisäämiseksi kaupungin omistamille maille.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui täysin.

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus ja asiakasvaikuttavuus

Kriittinen menestystekijä	**Kaupungin vetovoimaisuus**
Sitova tavoite	**Kaupunki luo edellytykset 2 000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Myytävien omakotitalotonttien määrää lisätään.**
Toimenpiteet, mittarit	**Asuntotuotannon ja myytyjen omakotitalotonttien määrä.**

Raportoint

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Kaupunki on kaavoituksella luonut edellytykset 2000 asunnon tuotannolle. Maapoliittisten linjausten mukaisesti tavoitteena on viiden vuoden asuntorakentamista vastaava asemakaavavaranto. Tämä tavoite on toteutunut 2013. Kivistössä asumisen kaavavarantoa on Keimolanmäessä n. 120 000 ka-m2 ja Kivistön keskustassa n. 110 000 ka-m2.

Asuntorakentaminen on suhdanteista johtuen ollut ennakoitua vähäisempää ja valmistuvien asuntojen määrä vuonna 2013 jäi vajaaseen 1 700 asuntoon eli 15 % alle tavoitteen. Rakennusvalvonnan tilastoista kuitenkin selviää, että vuoden 2013 aikana on aloitettu yli 2400 asunnon rakentaminen ja rakennuslupia on myönnetty noin 2400 asunnolle.

Maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupungin omakotitonttien luovutusta lisätään 100 tonttiin vuosittain. Tavoitteeseen pääseminen kuitenkin vaatii nykyistä enemmän resursseja maanhankintaan, kaavoitukseen, kuntatekniikan rakentamiseen ja palveluinvestointeihin. Luovutettujen tonttien määrää pyritään vuosittain nostamaan lähemmäs tavoitetasoa. Vuonna 2013 haettavaksi tarjottiin pientalotontteja yhteensä 83 kpl, joista 29 oli asuntomessualueella. Em. hakuun laitetuista tonteista myytiin vuoden 2013 aikana 47 kappaletta, joista 20 oli asuntomessualueen tontteja.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui täysin.

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus ja asiakasvaikuttavuus

Kriittinen menestystekijä	**Kaupungin vetovoimaisuus**
Sitova tavoite	**Keskustojen asunto- ja liiketonttien kaavoitusta nopeutetaan siten, että keskustat täydennysrakentuvat ja pysyvät siten elinvoimaisina.**
Toimenpiteet, mittarit	**Keskeiset keskustojen kehittämistoimenpiteet.**

Raportointi

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Kaavoitus edennyt työohjelman mukaisesti.

•Tikkurilan kaavarunkotyö aloitettiin tammikuussa 2013. Kaavarunkotyössä asetetaan tavoitteita ja tutkitaan toteuttamisedellytyksiä alueen täydennysrakentamiselle ja kehittämiselle. Kaavarungon rinnalla on valmisteltu täydennysrakentamista edistäviä asemakaavoja.

•Aviapoliksen kaavarungon laadinta käynnistyi kesällä 2013. Suunnitelma täsmentää yleiskaavaratkaisua ja vanhentuneita asemakaavoja siten, että alue saadaan muutettua nykytilanteesta elinvoimaisemmaksi ja monipuolisemmaksi kaupunkikeskukseksi.

•Kivistössä asemakaavoitus on edennyt pääosin aikataulussa. Keskusta-asuminen 2:n valtuustokäsittely on siirtynyt 2014 puolelle.

•Myyrmäen keskustan kaavaehdotus on ollut nähtävillä tammi-helmikuussa 2013 ,ja odottaa Cityconin toteuttamispäätöstä, jolle on annettu määräaika helmikuun 2014 loppuun.

•Korson keskustakilpailua on valmisteltu 2013 julkaistaan helmikuussa 2014. Metsotornin muutos toimistoista erityisasumiseen poikkeuslupakäsittelyssä ja kaavamuutos tekeillä.

•Koivukylän keskustassa Koivutorin ympäristön kaavamuutos on hyväksymiskäsittelyssä ja toteuttamisneuvottelut kesken.

•Hakunilan keskustan laajennus 1 (Destia) asetetaan nähtäville helmikuussa 2014.

•Länsimäessä Pallaksen koulun kaavamuutoksesta on julkaistu OAS. Maalinauhantiellä on suunniteltu täydennysrakentamista VAV:n omistamassa korttelissa.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui täysin.

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus ja asiakasvaikuttavuus

Kriittinen menestystekijä	**Kaupungin vetovoimaisuus**
Sitova tavoite	**Edistetään toimivan ja kestävän kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä sekä säilyttämällä**
Toimenpiteet, mittarit	**viheralueverkosto.** **Asukasmäärän kehittyminen kilometrin sisällä asemasta.**

Raportointi

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Yleiskaavatasoinen joukkoliikennekäytäviä ja keskustoja koskeva täydennysrakentamisselvitys on aloitettu kattavilla taustaselvityksillä ja aluetarkasteluilla. Työtä tukee myös viherrakenneselvitys.

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman (Masu) laadintaan on osallistuttu aktiivisesti. Maankäyttösuunnitelman tavoitteena on joukkoliikenteeseen tukeutuvan seudun kaupunkirakenteen täydentäminen. Suunnitelmasta valmistuu luonnos syksyllä 2014 rinnakkain HLJ2015 luonnoksen kanssa.

Kivistössä asemakaavoitus on keskittynyt kilometrin säteelle tulevan Kehäradan Kivistön aseman ja myös Lapinkylän asemavarauksen läheisyyteen.

Myyrmäessä ja Martinlaaksossa on vireillä useita kaavoja täydennysrakentamiseen rautatien vaikutusalueella.

Tikkurilassa on vireillä asemakaavoja keskustan täydennysrakentamiseksi.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui täysin.

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus ja asiakasvaikuttavuus

Kriittinen menestystekijä	**Elinkeinot ja työllisyys**
Sitova tavoite	**Vantaan työpaikkaomavaraisuus kasvaa edelleen.**
Toimenpiteet, mittarit	**Työpaikkaomavaraisuus.**

Raportoint

TOIMIALA: ***Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen, Jose Valanta***

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö sekä elinkeinopalvelut:

Vantaan kaupungin työpaikkaomavaraisuus on viimeisimmän tiedon (vuosi 2010) mukaan kasvanut vuoden 2009 vajaasta 103 %:sta takaisin yli 104 %:iin.

KAUPUNGINHALLITUS:

Yhteiskunnallinen vaikuttavuus ja asiakasvaikuttavuus

Kriittinen menestystekijä	**Kuntalaisten hyvinvointi**
Sitova tavoite	**Vahvistetaan vantaalaisten oman elämän hallintaa ja päihteettömyyttä.**
Toimenpiteet, mittarit	**Tavoitetta edistävät uudet toimenpiteet toimialoittain sekä toimialojen yhteiset toimenpiteet.**

Raportoint

TOIMIALA: ***Vastuuhenkilöt: Jukka T. Salminen, Elina Lehto-Häggroth, Heidi Nygren, Juha-Veikko Nikulainen***

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:
Toimiala tukee ja edistää osaltaan tavoitteen saavuttamista.

KAUPUNGINHALLITUS:

Rakenteet ja prosessit

Kriittinen menestystekijä	**Edunvalvonta ja yhteistyö**
Sitova tavoite	**Kaupunki harjoittaa aktiivista edunvalvontaa seutuyhteistyössä ja organisaatioissa tavoitteena erityisesti tuloksellisuuden ja kustannustehokkuuden parantaminen.**
Toimenpiteet, mittarit	**Tehdyt esitykset, kannanotot, omistajaohjaus- ja vaikuttamistoimet.**

Raportoint

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

Toimiala huolehtii aktiivisesti kaupungin edunvalvonnasta mm. HSY:ssä, HSL:ssä, Kehärata-projektissa ja Kehä III perusparantamisessa. Lisäksi on osallistuttu aktiivisesti käynnissä olevien Helsingin seudun liikennejärjestelmä-suunnitelman (HLJ2015) ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman (Masu) laadintaan.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutuu täysin

Rakenteet ja prosessit

Kriittinen menestystekijä	**Innovatiivinen ja kehittyvä kaupunki**
Sitova tavoite	**Uusilla alueilla hyödynnetään myös kumppanuuksia.**
Toimenpiteet, mittarit	**Keskeiset uudet kumppanuudet.**

Raportoint

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:
Kivistössä asuntorakentaminen käynnistyy kumppanien toimesta. Kumppanit valittiin julkisella valintamenettelyllä. Asemakaavoituksessa tehdään yhteistyötä valittujen kumppanien kanssa. Keimolanmäen rakentamisen käynnistämiseen löydettiin kumppanit, joilla on valmius aloittaa rakentaminen nopeasti ja samanaikaisesti .

Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttajat valittiin julkisella menettelyllä ja kaupunkikeskuksen suunnittelu on käynnistynyt yhteistyössä valittujen kumppanien, kaupan keskusliikkeiden ja kaupungin kanssa. Esillä on ollut mm. One Planet toimintamallin käyttäminen ekologisen innovatiivisuuden edistämiseksi.Kivistön asemakaavayksikössä on edistetty ilmaston muutoksen torjumisen keinoista erityisesti hulevesien hallintaa, asuntokohtaisista saunoista luopumista, puurakentamisen edistämistä, jne.

Martinlaakson ja Korson keskustakilpailuilla haetaan uusia kumppaneita näiden keskustojen kehittämiseen.

Sidosryhmille pidettiin laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen seminaari lokakuussa.

Vantaan arkkitehtuuripoliittinen ohjelmatyö (Apoli) haastaa myös kumppaneita mukaan . Kaupungin toimialat, Vernissan lasten ja nuorten mediapaja, Lasten ja Nuorten Vantaa II –projekti, Lasten päiväkoti Arkki sekä kuntalaiset saavat oman osana ohjelman valmistelussa.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui täysin.

Taloudelliset resurssit ja mahdollisuudet

Kriittinen menestystekijä	**Tulopohjan vahvistaminen**
Sitova tavoite	**Onnistuneella asunto-, elinkeino- ja työllisyyspolitiikalla vahvistetaan kaupungin verotulopohjaa.**
Toimenpiteet, mittarit	**1)Elinkeino- ja työllisyyspoliittisen ohjelman toteuttaminen. 2)Verotulojen kasvuprosentti.**

Raportointi

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen, Jose Valanta, Heidi Nygren

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö sekä elinkeinopalvelut:

Kaupungin asuntopoliittiset periaatteet on linjattu asunto-ohjelmassa 2009-2017, joka on ajan tasalla myös tulopohjan vahvistamistavoitteen kanssa.

Viime vuosina asuntotuotannossa on painottunut vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto, jota on tehty myös niillä alueilla, joilla vuokra-asuntojen määrä on kaupungin keskiarvoa suurempi. Tavoitteena on ollut asunto-ohjelman mukaisesti asuntoalueiden sosiaalisen eheyden turvaaminen. Valmistuneista 1675 asunnosta oli vapaarahoitteisia omistusasuntoja 1139 kappaletta.

Kaupunkitasolla suurimmaksi huoleksi on muodostunut uusien tavallisten vuokra-asuntojen vähäinen tuotanto, joka vaikeuttaa erityisesti työssäkäyvien asumismahdollisuuksia Vantaalla. Valtion tukemia vuokra-asuntoja (ns. ARA-vuokra-asuntoja) valmistui 274 kappaletta, asumisoikeusasuntoja 89 kappaletta ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 173 kappaletta. Vuonna 2013 käynnistyi lähes 300 ARA-vuokra-asunnon ja noin 500 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon rakentaminen.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui jossain määrin.

Taloudelliset resurssit ja mahdollisuudet

Kriittinen menestystekijä	**Tulopohjan vahvistaminen**
Sitova tavoite	**Uudistuvalla maapolitiikalla vahvistetaan kaupungin tulopohjaa.**
Toimenpiteet, mittarit	**1)Raportoidaan uusien maapoliittisten linjausten käytäntöön viemisestä. 2)Maanmyyntitulot.**

Raportointi

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:

1)Maapoliittisten linjausten ja niiden täytäntöönpano-ohjeiden mukaisena on

- Kaavoitusohjelma on tehty ottaen huomioon maapoliittiset linjaukset
- Maanhankintaneuvotteluja on aloitettu linjausten mukaisesti. Kolmessa merkittävässä kohteesta neuvottelut johtivat kiinteistökaupan toteutumiseen. Kaikkiaan vapaaehtoisia kiinteistökauppoja, joissa kaupunki oli ostajana tehtiin vuoden aikana 23 kpl. Kaupungin etuosto-oikeutta käytettiin yhdessä kaupassa.
- Maanluovutuskilpailuja on järjestetty kaksi, asuntomessualueen erillispientalotonteista suunnittelukilpailu ja 22 muusta erillispientalotontista hintakilpailu sekä päätetty järjestää yksi kilpailu Martinkeskuksen alueesta yhteistyössä alueen toisen maanomistajan kanssa. Valmistelussa on kolme kilpailua, jotka käynnistyvät alkuvuodesta 2014.

2)Maanmyyntituloja on 4,3 miljoonaa euroa yli talousarvion. Tuloksesta esitetään siirrettäväksi Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahastoon 4 miljoonaa euroa

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui täysin.

Taloudelliset resurssit ja mahdollisuudet

Kriittinen menestystekijä	**Velkaantumiskehityksen saaminen hallintaan**
Sitova tavoite	**Omista huonokuntoisista ja palvelukäytössä tarpeettomista kiinteistöistä luovutaan korjausvelan ja ylläpitokulujen alentamiseksi.**
Toimenpiteet, mittarit	**Raportoidaan kiinteistöistä, joista on luovuttu.**

Raportointi

TOIMIALA:

Vastuuhenkilöt: Juha-Veikko Nikulainen

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö:
Vuonna 2013 puretaan 11 kohdetta, yhteensä 8255m².
Vuosina 2009-2013 purettu 74 kohdetta, yhteensä 13 239m².

Myyty 2013 4 kohdetta, 704m² yhteensä, 943 000 €.
Vuosina 2009-2013 myyty 5 000m², yhteensä 5,5 milj. €.
Lisäksi on jatkettu asunto-osakkeiden myyntiä.

KAUPUNGINHALLITUS:

Tavoite toteutui täysin.

VANTAA

Vuosiraportti 2013

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta

Sisällys

Maankäytön rakentamisen ja ympäristön toimiala 2
Kaupunkisuunnittelulautakunta 3
Kaupunkisuunnittelulautakunta 3
Toimialahallinto 3
Yrityspalvelut 3
Kaupunkisuunnittelu 4
Investoinnit 5
Kiinteä omaisuus 5
Rahastot 6
Asuntolainarahasto 6
Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto 6

Liitteet:

Käyttötalouden toteuma 2013
Pääomatalouden toteuma 2013
Toimialan tunnusluvut
Toimialan TVO - selvitykset

14 Maankäytön rakentamisen ja ympäristön toimiala

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2013

Toimialan keskeisiä maankäytöllisiä prosesseja kehitettiin muun muassa siten, että vuoden alusta Kivistön alueen kaavoitus- yms. tehtävät siirrettiin pääosin kaupunkisuunnittelun tulosalueelle lakkautetusta projektiorganisaatiosta. Tilakeskuksen prosessien integrointia toimialaan jatkettiin, ja tavoitteeksi asetettiin synergiaetujen löytäminen kuntatekniikan keskuksen ja tilakeskuksen välillä.

Energiansäästöhankkeita vietiin eteenpäin suunnitelman mukaisesti, ja käytännön toimenpiteillä on saavutettu myös taloudellisesti lupaavia tuloksia.

Investointi- ja esisuunnittelua kehitettiin osana kaupunkitasoista talous- ja palveluverkkosuunnittelua. Useita selvitystehtäviä käynnistettiin uusien kokonaistaloudellisempien hankeratkaisujen löytämiseksi. Kehittämisprojektit ja hankevalmisteluun palautuneet hankeselvitykset ovat laajoja, ja niiden lopullisia tuloksia ja erityisesti investointiohjelmaan vaikuttavia ratkaisuja joudutaan vielä odottamaan.

Asuntorakentaminen oli vilkasta, mutta muu rakentaminen oli vähäistä.

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman toimenpiteiden toteutuminen 2013

TVO- ohjelmaa toteutettiin suunnitelman mukaisesti. TVO:n mukainen toimialan tulojen lisäystavoite vuodelle 2013 ylittyi reilusti johtuen pääosin kuntatekniikan keskuksen maanläjitys- ja sopimustuloista sekä pysäköinninvalvonnan tuloista.

Haasteena henkilöstömenojen säästöissä vuonna 2013 oli edelleen suuri eläköityminen avaintehtävissä, joissa osaamisen siirtymisen, perehdyttämisen ja palvelutuotannon katkeamattomuuden vuoksi oli toteutettava joiltakin osin myös ennakoivaa rekrytointia sekä lisättävä määräaikaista henkilökuntaa. Vuoden aikana toteutettiin tarkkaa henkilöstösuunnittelua, jonka ansiosta toimialalla voitiin jättää täyttämättä muutamia vakansseja sekä viivästyttää rekrytointeja. Joissakin tehtävissä saatavuusongelmat aiheuttivat rekrytointien viivästymistä ja sitä kautta pakottavia tehtäväjärjestelyitä ja palvelutuotannon hoitoa ostopalveluna. Henkilöstömenojen osalta TVO:n mukaiset säästötavoitteet eivät kaikilta osin toteutuneet. STÖ-vapaista saatu säästö oli noin 230 000 euroa.

TVO:n edellyttämä varikon ulkoistamisselvitys, jonka mukaan romuajoneuvojen siirto- ja varastointitehtävät ulkoistetaan, hyväksyttiin kaupunginhallituksessa maaliskuussa 2013. Romuajoneuvotoiminnan ulkoistamiseen tähtäävät toimenpiteet käynnistettiin. Ulkoistamisen vaikutukset alkavat näkyä vuonna 2014.

Omista huonokuntoisista ja palvelukäytössä tarpeettomista kiinteistöistä luopumiseen liittyviä kiinteistöjen myyntejä ja purkuja jatkettiin määrätietoisesti. Tilojen vähentäminen ei kuitenkaan toteutunut TVO:n tavoitteiden mukaisesti.

Talousarvion toteutuminen

Toimialan tulot ylittyivät n. 6,5 miljoonaa euroa ja menot alittuivat n. 1,5 miljoonaa euroa, joten toimialan nettotulos oli noin 8 miljoonaa euroa positiivinen. Tuloissa toteutuma ylittyi kuntatekniikan keskuksessa 5,3 milj. eurolla (sopimustulot ja maanläjitys), maanmyynnissä 4,3 milj. euroa (tuloksesta esitetään siirrettäväksi Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahastoon 4 milj. euroa), maavuokrissa (0,4 milj. euroa), pysäköinninvalvonnassa (0,7 milj. euroa), varikolla (0,6 milj. euroa) ja rakennusvalvonnassa (0,4 milj. euroa). Tilakeskuksen asunto-osakkeiden myyntitulot jäivät 5,2 milj. euroa alle budjetoidun. Ympäristökeskuksen valvontamaksutulot jäivät hivenen alle talousarvion.

Investoinnit (Irtaimen omaisuuden määrärahojen toteutuminen)

Irtaimen omaisuuden määräraha alittui noin 0,2 milj. eurolla, joten 10 %:n säästötavoite kyettiin toteuttamaan.

14 0
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Vastuuhenkilö: Juha-Veikko Nikulainen

Toimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta
Puheenjohtaja: Sirkka-Liisa Kähärä

14 10
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2013

Uuden lautakunnan jäsenille järjestettiin laaja koulutus. Tavoitteena oli antaa kokonaiskuva lautakunnan toimivallasta sekä erityisesti maankäyttö- ja kaavoitusprosesseista. Vuoden aikana lautakunta tutustui Hyvinkään asuntomessuihin. Lautakunta kokoontui 13 kertaa.

14 20
Toimialahallinto

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2013

Talous- ja hallintopalveluissa toiminta toteutui suunnitellusti ja TVO:n tavoitteet saavutettiin. Pysäköinninvalvonnassa toiminta oli vilkasta ja tavoitteet ylitettiin. Maaseutuviranomaistoiminta siirtyi vuoden alussa aluehallintomalliin, jossa isäntäkuntana on Loviisan kaupunki.

Talousarvion toteutuminen

Toimialahallinnon talousarvio toteutui siten, että menot alittivat budjetoidun ja tulot ylittivät budjetoidun merkittävästi, pysäköinninvalvonnan tuloksesta johtuen.

14 30
Yrityspalvelut

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2013

Maapoliittiset linjaukset on hyväksytty valtuustossa 17.12.2012 ja niihin liittyvät täytäntöönpano-ohjeet tontinluovutuksiin ja maanhankintaan hallituksessa 17.6.2013.

Linjausten mukaisesti on vuonna 2013 valmisteltu maanostotarjouksia noin 10 kiinteistöstä, joista kolmesta tehtiin ostoon päättynyt tarjous. Kaikkiaan vapaaehtoisia kiinteistökauppoja toteutui vuoden aikana 23 kpl. Kaupungin etuostooikeutta käytettiin yhdessä kaupassa. Kilpailuja on järjestetty 2 kappaletta (2 pientalotonttikilpailua toinen asuntomessualueella ja toinen 22 muulla pientalotontilla) sekä yhteiskilpailun järjestämisestä Martinlaaksossa tehtiin päätös.

Omakotitontteja oli vuoden aikana haettavana yhteensä 83 kappaletta ja niistä myytiin kaikkiaan 47 kappaletta. Vantaan ulkopuolisia maita myytiin 3 kappaletta (Bjurs, Etelälahti ja Lemi).

Asuntoja valmistui yhteensä 1673, kun MAL-aiesopimuksen mukainen tavoite on 2000 uutta asuntoa vuodessa. Valtion tukemia vuokra-asuntoja valmistui 274 tavoitteen ollessa 400.

Kivistöstä luovutettiin kerrostalotontteja toteuttajille 4 kappaletta ja Kivistön rakentamisen mahdollistava infra on rakenteilla. Asuntomessualueelta luovutettiin 20 pientalotonttia.

Elinkeinopolitiikan hoito on siirtynyt keskushallintoon.

Talousarvion toteutuminen

Menobudjetti toteutui ja tulostavoite ylitettiin 4,7 milj. eurolla. Tuloksesta esitetään siirrettäväksi Marja-Vantaan ja keskustenkehittämisrahastoon 4 miljoonaa euroa.

14 40
Kaupunkisuunnittelu

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2013

Vuoden loppuun mennessä on hyväksytty 20 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 96 000 k-m2 ja muuta rakennusoikeutta noin 86 500 k-m2. Uusista vireille tulleista kaavoista on vuoden aikana laadittu 31 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita oli 31.12.2013 valmisteltavana kaikkiaan 163 kpl.

Toimialalla etsitään jatkuvasti keinoja toiminnan tehostamiseksi ja tuottavuuden kasvattamiseksi. Vuoden alusta Marja-Vantaa -projektin lakkauttamisen myötä henkilöstöresurssit siirrettiin linjaorganisaatioon ja kaupunkisuunnittelun tulosalueelle perustettiin uusi Kivistön asemakaavayksikkö.

Talousarvion toteutuminen

Käyttötalouden osalta toimintatulot toteutuivat talousarvion mukaisesti, toimintamenoissa säästöjä on syntynyt henkilöstömenoissa ja asiantuntijapalveluiden ostoissa. TVO:n tavoitteissa pysyttiin. Tulosalueen toiminta eteni suunnitellusti ja merkittäviä poikkeamia talousarvion ja tavoitteiden saavuttamisen kohdalla ei ilmennyt.



Investoinnit

95
Kiinteä omaisuus

Kiinteän omaisuuden osto

Maapoliittiset linjaukset on hyväksytty valtuustossa 17.12.2012, ja niihin liittyvät täytäntöönpano-ohjeet tontinluovutuksiin ja maanhankintaan hallituksessa 17.6.2013.

Linjausten mukaisesti on vuonna 2013 valmisteltu maanostotarjouksia noin 10 kiinteistöstä, joista 3:sta tehtiin ostoon päättynyt tarjous. Kaikkiaan vapaaehtoisia kiinteistökauppoja toteutui vuoden aikana 23 kpl. Kaupungin etuosto-oikeutta käytettiin yhdessä kaupassa. Kilpailuja on järjestetty 2 kappaletta (2 pientalotonttikilpailua toinen asuntomessualueella ja toinen 22 muulla pientalotontilla) sekä yhteiskilpailun järjestämisestä Martinlaaksossa tehtiin päätös.

Omakotitontteja oli vuoden aikana haettavana yhteensä 83 kappaletta ja niistä myytiin kaikkiaan 47 kappaletta. Vantaan ulkopuolisia maita myytiin 3 kappaletta (Bjurs, Etelälahti ja Lemi)

Kivistöstä luovutettiin kerrostalotontteja toteuttajille 4 kappaletta ja Kivistön rakentamisen mahdollistava infra on rakenteilla. Asuntomessualueelta luovutettiin 20 pientalotonttia.

Maa-alueiden kunnostus

Tonttien rakennuskelpoiseksi saattamiseen ja pilaantuneiden maiden kunnostamiseen oli vuoden 2013 talousarviossa varattu 0,7 milj. euroa. Kunnostamistarve ja -kustannukset kasvoivat vuoden aikana esille tulleiden ennakoimattomien kohteiden vuoksi, joten budjetoidut määrärahat eivät riittäneet.

Kuntatekniikan keskuksen käyttötalouden toimintakatetta alentamalla saatiin maa-alueiden kunnostamiseen lisää määrärahaa 0,6 milj. euroa kaupunginvaltuuston 18.11.2013 päätöksen mukaisesti, mikä riitti kustannusten 1,29 milj. euroa (99 %) kattamiseen.

Rahastot

Asuntolainarahasto

Asuntolainarahastosta on ollut mahdollista hakea lainoja ja avustuksia sääntöjen mukaisiin asunto- ja elinkeinopoliittisesti tarkoituksenmukaisiin hankkeisiin. Kaupunkisuunnittelulautakunta vahvisti 25.2.2013 asuntolainarahaston käyttösuunnitelman eli lainalajittaiset enimmäiskiintiöt eri tarkoituksiin seuraavasti: korjauslainoihin kaupungin yhtiöille 500.000 euroa, korjauslainoihin asunto-osakeyhtiöille 3.000.000 euroa, hissiavustuksiin 1.000.000 euroa ja palvelurakentamiseen 1.500.000 euroa sekä kiintiöimättömään osuuteen 11.293.615,63 euroa.

Vuoden aikana myönnettiin kolme lainaa asunto-osakeyhtiötalojen peruskorjauksiin yhteismäärältään 1.030.000 euroa. Määrä on pieni suhteessa käytettävissä olleisiin varoihin. Luottotappioita ei ollut.

Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto

Marja-Vantaa -projekti lakkautettiin 1.1.2013 alkaen, ja siihen kuuluvat toiminnot ja henkilöstö siirrettiin linjaorganisaatioon. Rahastosta rahoitettiin Kivistön sekä asuntomessu-projektin käyttömenot sekä keskusten kehittämishankkeiden menot. Keskusten kehittämishankkeiden investointimenot olivat kaksi miljoonaa euroa, josta suurin osa kohdistui Kivistön Safiiriaukion rakentamiseen.

Kivistön keskustan asemakaavoitusta jatkettiin toteuttajakumppanien kanssa yhteistoimintasopimuksen mukaisesti. Keskusta-asuminen 1 -asemakaava tuli voimaan, kuten myös asuntomessualueen kaavamuutos sekä Aurinkokiven asemakaava. Lisäksi kaupunginvaltuusto hyväksyi Kivistön jäteaseman sekä Keskusta-asuminen 4 – asemakaavan. Vuoden 2013 lopussa Kivistössä on asuntorakennusoikeutta voimassaolevissa asemakaavoissa 111 000 kem^2. Vehkalan yritysalueen ensimmäinen asemakaava asetettiin nähtäville. Kaavassa on työpaikkarakentamista 84 000 kem^2. Kivistön keskustan asuntorakentaminen sekä Vehkalan esirakentaminen alkavat vuonna 2014.

Vuoden 2015 asuntomessujen 29 erillispientalotonteista järjestettiin tonttihaku joulukuu 2012- helmikuu 2013 välisenä aikana. Hakuaikana hakemuksia saapui 35 kappaletta. Tonttivarauksia on tehty 28 tontista ja niistä on myyty vuoden 2013 loppuun mennessä 20 tonttia. Asuntomessualueelta kaupunki on varannut kerrostalotontin Suomen suurimmalle puukerrostalolle, johon tulee 186 asuntoa sekä 135 asunnon luonnonvaratasapaino-kerrostalolle. Vuoden 2013 aikana asuntomessualueelle on luotu edellytyksiä alueen rakentamisen käynnistämiseksi. Rakennustöiden on tarkoitus pientalojen osalta käynnistyä 1.4.2014. Kaupunginhallitus päätti toteuttaa Kivistöön jätteen putkikeräysjärjestelmän, jota varten on perustettu Kivistön Putkijäte Oy.

Kaupunki on saanut maanmyyntivoittoa Kivistön alueelta vuonna 2013 2,6 M€. Kaupunki on myynyt vuosina 2011–2013 Tikkurilan keskustasta tontteja 12,9 M€:lla, josta maanmyyntivoiton osuus on 11,9 M€. Yksi kerrostalotontti on vielä myymättä. Sopimuskorvauksia kaupunki on saanut Tikkurilasta 1,9 M€.

Käyttötalouden toteuma
1.1.-31.12.2013

			Talousarvio yhteensä 2013	Kumulatiivinen toteutuma 1-12/ 2013	Kumulatiivinen toteuma %	Ylitys / alitus
			EUR	EUR		EUR
Kaupunkisuunnittelulautakunta		TOIMINTAKULUT	-115 000	-70 607	61,4 %	-44 393
	Kokonaistulos		-115 000	-70 607	61,4 %	-44 393
Toimialahallinto		TOIMINTATUOTOT	1 300 000	2 021 762	155,5 %	-721 762
		TOIMINTAKULUT	-2 897 547	-2 384 225	82,3 %	-513 322
	Kokonaistulos		-1 597 547	-362 463	22,7 %	-1 235 084
Yrityspalvelut		TOIMINTATUOTOT	33 096 000	37 812 055	114,2 %	-4 716 055
		TOIMINTAKULUT	-1 967 867	-1 937 867	98,5 %	-30 000
	Kokonaistulos		31 128 133	35 874 188	115,2 %	-4 746 055
Kaupunkisuunnittelu		TOIMINTATUOTOT	185 000	190 121	102,8 %	-5 121
		TOIMINTAKULUT	-3 161 318	-2 937 261	92,9 %	-224 057
	Kokonaistulos		-2 976 318	-2 747 140	92,3 %	-229 178
Kala yhteensä		TOIMINTATUOTOT	34 581 000	40 023 939	115,7 %	-5 442 939
		TOIMINTAKULUT	-8 141 732	-7 329 960	90,0 %	-811 772
	Kokonaistulos		26 439 268	32 693 979	123,7 %	-6 254 711
Marja-Vantaa		TOIMINTATUOTOT	0	5 168	x	-5 168
		TOIMINTAKULUT	-1 586 243	-1 195 324	75,4 %	-390 918
	Kokonaistulos		-1 586 243	-1 190 156	75,0 %	-396 086

Pääomatalouden toteutuma
1.1.-31.12.2013

		Talousarvio yhteensä 2013	Kumulatiivinen toteuma 1-12/2013	Kumulat toteuma %	Ylitys/alitus
Toiminto		EUR	EUR		EUR
95 Kiinteä omaisuus		-5 630 000	-5 461 421	97,0 %	-180 333
	TOIMINTATUOTOT	4 000 000	3 965 514	99,1 %	34 486
	TOIMINTAKULUT	-9 630 000	-9 426 935	97,9 %	-214 819
31 Keskustojen kehittäminen		-6 500 000	-1 996 029	30,7 %	-4 503 971
	TOIMINTAKULUT	-6 500 000	-1 996 029	30,7 %	-4 503 971

MAANKÄYTÖ, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA
Tunnusluvut
14 20

HALLINTO	**TP 2012**	**TA 2013**	**TP 2013**
Henkilöstö*/toimialan henkilöstö	2,5	2,4	2,4
Pysäköintivirhemaksut/kpl	35 200	36 000	38 083

* = ei sisällä pysäköinninvalvontaa, maaseutuhallintoa ja edunvalvontaa

14 30

YRITYSPALVELUT	**TP 2012**	**TA 2013**	**TP 2013**
Viranhaltijan päätökset koskien maanhankintaa, -luovutuksia, vuokrauksia sekä maanomistajan lupia			
(Mukana ei ole pientalotontien luovutusta koskevia päätöksiä)			
Päätöksiä/kpl	199	190	245
Luovutetut tontit			
(Lukuunottamatta pientalotontteja)			
Luovutetut tontit (kpl)	41	35	43
Luovutettujen tonttien rak.oik.(k-m^2)	96 726	100 000	99 411
Luovutetut pientalotontit			
Luovutetut tontit (kpl)	49	50	47
Maanmyynti- ja vuokratulot			
Tulot (myyntivoitto + vuokratulot) (t€)	30 847	32 933	37 696
Valmistuneet asunnot			
Valmistuneet asunnot (kpl)	1 355	2 000	1 673
Valmistuneet vuokra-asunnot			
(valtion tukema tuotanto)			
Vuokra-asunnot (kpl)	195	400	274

14 40

KAUPUNKISUUNNITTELU	**TP 2012**	**TA 2013**	**TP 2013**
Hyväksytyt asemakaavat kpl	28	35	20
Uusi asuntokerrosala k-m2	213 873	200 000	96 000
Uusi toimitilakerrosala k-m2	343 745	200 000	86 500
Asemakaavan muutosaloitteet yht	179	140	163
Vuoden ak-muutoshakemukset	28	45	35
Poikkeamispäätökset	68	120	44

14 50

KUNTATEKNIIKAN KESKUS	**TP 2012**	**TA 2013**	**TP 2013**
Taloudellisuus			
Liikenneväylien ylläpito €/m2	1,56	1,56	1,62
Rakennettu katuvihreä ylläpito €/ha	2 155	2 297	2 400
Rakennettu puisto (A) ylläpito €/ha	6 112	5 868	5 764
Rakennetut viheralueet yhteensä €/ha	4 183	4 083	3 987
Toiminnan laajuus			
Liikenneverkon laajuus ha	782	782	784
Rakennettu katuvihreä ha	424	422	425
Rakennettu puisto (A) ha	411	423	385
Rakennetut viheralueet yhteensä ha	835	845	810
Maanläjitysalueille tuodut massat milj. m^3/a	0,5	0,7	0,6

14 50 80 Mittausosasto	TP 2012	TA 2013	TP 2013
Kestoaikatavoitteet (pv)			
tonttijaon laadinta	55	55	54
tontin lohkominen	65	65	57
Suoritetavoitteet (kpl)			
tontteja lohkottu	300	350	337
tonttijaoissa uusia kaavatontteja	450	500	340
yleisiä alueita lohkottu	60	100	57
merkitty rakennuksen paikkoja	500	600	444
johtojen sijaintiselvityksiä	2 200	2 200	2 740
nettikartan käyttö (kpl / kk)	22 000	23 000	14 300
Voimavarat ja tuottavuus			
toimintatuotot (M€)	1,76	1,80	1,93
toimintakate (M€)	-2,24	-2,28	-2,09
henkilötyövuodet	82	82	79
suoritteita (kpl)/henkilötyövuosi	23,1	23,6	18,40

14 52 VARIKKO	TP 2012	TA 2013	TP 2013
Toiminnan laajuus			
Ajoneuvojen määrä kpl	434	400	443
Polttoaineen kulutus l / v	795 000	750 000	714 000
Korjaamon työmääräimiä kpl / v	2 740	2 500	2 435

15 20 TILAKESKUS	TP 2012	TA 2013	TP 2013
Sisäinen vuokraus:			
Vuokrattujen tilojen määrä (m2)	167 950	174 917	174 031
Tilat yhteensä (m2)	729 345	782 345	776 222
Rakennusten lukumäärä	855	810	830
Laatu ja vaikuttavuus			
Asiakastyytyväisyys	3,15	3,3	3,09
Talonrakennusinvestoinnit (€)	**36 440**	**47 450**	**42 350**
Uudisrakentaminen	10 920	16 950	15 223
Rakennusten perusparannus	24 003	26 400	24 643
Vuokra- ja osaketilojen muutostyöt	1 517	4 100	2 484
Talonrakennusinvestoinnit (€)	**36 440**	**47 450**	**42 350**
Suunnittelu	2 149	2 847	2 667
Rakentaminen	31 111	40 331	37 062
Muut kustannukset	3 180	4 273	2 621
Vuosikorjaus yhteensä (€)	**1 687**	**1 630**	**1 227**
Ennakoimaton korjaus	2 351	2 247	2 935
Kiinteistönhoito	8 267	4 476	6 597

14 75

RAKENNUSVALVONTA	**TP 2012**	**TA 2013**	**TP 2013**
Tunnusluvut			
Suoritetavoitteet			
Luvat ja ilmoitukset, kpl	1 700	1 700	1 375
Kokonaisala, m^2	400 000	400 000	321 300
Taloudellisuus			
Tulot/menot, %	100	100	115
Menot/lupien kokonaisala mk/m2 > euroa/m2	6,04	6,04	5,5*
Toiminnan laajuus			
Valmistuneet rakennukset, kpl	750	750	680*
Myönnetyt toimenpideluvat, kpl	750	750	320
Voimavarat			
Henkilöstö (vakinaiset) + toimistohenk.	36	36	36
Toimitilat m^2	1 021	1 021	1 021

*) Tilastointi muuttunut. Mukana korjausrakentamista.

14 76 YMPÄRISTÖKESKUS	**TP 2012**	**TA 2013**	**TP 2013**
YMPÄRISTÖTERVEYS			
Laatutavoitteet			
Tupakkalupahakemukset käsitellään 3 viikossa %	97	90	93
Ilmoitukset (tsl) käsitellään 14 viikossa %	96	80	99
Asunnontark.jono kuukausissa/tavoite 3 kk	3,5	3	5,5
Toiminnan laajuus			
Luvat ja ilmoitukset	300	250	280
Tarkastettujen valvontakohteiden määrä	1008	800	991
Eläinlääkärin potilaat	4748	5000	4610
Eläinsuojelutoimenpiteet	201	150	188
Tuottavuus ja tehokkuus			
Ympäristöterveys euroa/asukas	6,1	7,65	5,9
Eläinlääkintähuolto euroa/asukas	1,3	1,6	1,6
YMPÄRISTÖNSUOJELU			
Laatutavoitteet			
Ympäristöluvista käsitelty 3 kuukaudessa %	**30**	70	**33**
Ilmoituksista käsitelty 2 viikossa %	81	90	76
Toiminnan laajuus			
Asiantuntijapalvelut	4732	4500	4706
Rauhoitetut luonnonsuojelualueet/ha	1241	1 150	1249
Tuottavuus ja tehokkuus			
Ympäristönsuojelu euroa/asukas	7,4	7,35	6,7

Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto	**TP 2012**	**TA 2013**	**TP 2013**
Hyväksytyt asemakaavat, ke-m^2			
asuntorakentaminen	84 863	85 000	10 500
kaup. ja julk. palvelut	4 534	10 000	15 000
tuotanto/toimitilat	5 678	30 000	1 500

TVO:n selvitysten seuranta
(valmistuneet selvitykset vihreällä)

Nro	Selvitys	Tilanne 31.12.2013	Vastuuhenkilö/-henkilöt
6	**Perustetaan maapoliittinen työryhmä valmistelemaan keskeiset linjaukset kaavoitusta ja maanhankintaa koskien**	Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 kokouksessaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Selvitys on valmis. On nimetty seurantaryhmä, joka seuraa linjausten edistymistä.	Ypa/Leea Markkula-Heilamo
14	**Ulkopuolisista vuokratiloista luopuminen**	Työryhmän on tarkistanut raportin, ja se on viimeisten korjausten jälkeen valmis julkaistavaksi. Raportissa on esitetty vuokrattujen tilojen kokonaistilanne ja arvio säästöpotentiaalista. Raportti esitellään toimialan johtoryhmässä ja kaupungin johtoryhmässä, minkä jälkeen se tuodaan kaupunginhallitukseen vuoden 2014 aikana.	Pekka Wallenius
32	**Selvitetään uuden maanläjitysalueen käyttöönotto**	Teknisen esiselvitystyön laatiminen ja maanhankinta ovat jatkuneet Seepsula Oy:n toimesta. Sopimusneuvottelut jatkuvat alkuvuodesta 2014. Kaupunki tutkinut kohdealueen maaperän.	Heikki Kangas
33	**Selvitetään romuajoneuvotoiminnan ulkoistaminen**	Selvitystyö on valmis, ja se hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.1.2013 ja kaupunginhallituksessa 18.3.2013. Romuajoneuvotoiminta ulkoistetaan, koska se on yksi toiminnallinen kokonaisuus, joka ei liity varikon muuhun toimintaan.	Henry Westlin
34	**Kaupungin varikkotoiminnan ulkoistaminen**	Selvitystyö on valmis, se hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.1.2013 ja kaupunginhallituksessa 18.3.2013. Varsinaisten varikkotoimintojen osalta jatketaan nykyistä käytäntöä ja seurataan jo tehtyjen kehittämistoimenpiteiden vaikutuksia.	Henry Westlin
40	**Selvitetään palveluverkon maankäytölliset edellytykset**	Selvitystyö on edennyt aikataulussa. Koko kaupungin kattava Y-tonttiselvitys on käynnistetty syyskuun alussa. Selvityksessä on tähän mennessä laadittu tilannekuva Y-tonteista ja kaavavarannoista kaupungin tasolla sekä suuralueittain. Tonttikohtaiset tarkastelut yhdessä muiden toimialojen kanssa on aloitettu. Selvityksen tulokset tullaan tuottamaan datamuodossa, jolloin ne ovat helposti eri toimialojen hyödynnettävissä sekä mahdollistavat tietojen ajankohtaisen päivityksen. Menetelmällistä kehitystä on jatkettu ja menetelmät mahdollistavat nyt paremmin myös joukkoliikenteen näkökulman huomioimisen. Menetelmien soveltamista käytännön palveluverkkosuunnitteluun on jatkettu muun muassa sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla sekä sivistystoimessa.	Tarja Laine, Sakari Jäppinen
42	**Selvitetään energian-, veden- ja paperinkulutuksen vähentämisen sekä jätteiden tehokkaamman lajittelun mahdollistamat säästöt**	Selvitysluonnos on valmis ja käsitellään alkuvuodesta 2014. Energiansäästön potentiaaleja on selvitetty vertailemalla kiinteistötyyppikohtaisia ominaiskulutustietoja olemassa oleviin tilastokeskiarvoihin. Em. vertailun perusteella säästöpotentiaalia on jonkin verran. Investoimalla kiinteistöihin ja uusiin teknologioihin, voidaan potentiaalia kasvattaa. Paperinkulutuksen vähentäminen ja jätteiden tehokkaamman lajittelun vaikutukset eivät tuo merkittäviä rahallisia säästöjä.	Marita Tamminen, Leena Maidell-Münster

Vantaa

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28, 01300 Vantaa

9 §

Asemakaavan muutos 002190 ja tonttijako, 61 Tikkurila / Hotelli Vantaa / TLA

KA/4642/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/NIS/ESN

Hotelli Vantaa laajenee Tikkurilantien päälle rakennettavalle ulokkeelle.

Asemakaava koskee korttelia 61113 sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 61113 sekä katu-, virkistys- ja vesialue kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Tonttijako koskee korttelia 61113.

Alue sijaitsee Tikkurilan aseman eteläpuolella, Ratatien ja Tikkurilantien risteyksessä. Kaavamuutosalueena on hotellin kortteli sekä sen ja Keravanjoen väliin jäävät katu- ja puistoalueet sekä vesialue rannan tuntumassa.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Haukipurontie ja Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus
Nykyinen hotellitontti on hakijan omistuksessa. Uudisrakennus tulee maalle, jonka omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Parviainen Arkkitehdit Oy kaavamuutoksen hakijan konsulttina.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C, joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Ratatielle ja Unikkotielle on osoitettu pikaraitiotievaraus. Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi.
Keravanjoen ranta on lähivirkistysaluetta. Joen molemmille rannoille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaava
Kaavamuutoksella täydennetään kaupunkirakennetta Tikkurilan keskustassa, aseman läheisyydessä. Muutoksella hotellirakennusten korttelin (KLH) rakennusoikeus kasvaa 4 500 kerrosneliömetrillä 20 150 kerrosneliömetriin. Hotellin laajennus sijoittuu rakennuksen radan puoleisen siiven jatkeeksi, Tikkurilantien yli. Ulokeosa kannatetaan pilarein Tikkurilantien katualueelta ja Tikkurilanrannan puistosta. Rakennukseen liittyy Tikkurilantien ylittävä kävelysilta, josta on portaat rantapuistoon. Silta ja joen rantaan rakennettava laituri tulevat yleiseen käyttöön.
Laajennus saa olla enintään kuusikerroksinen ja sen räystäskorko on sama kuin vanhalla hotelliosalla. Hotellin ja Tikkurilantien välissä on voimassa olevassa asemakaavassa pieni Hertaksenpuisto, joka muutetaan osaksi hotellirakennusten korttelia. Alue säilyy silti edelleen pääosin istutettavana alueen osana. Tikkurilanranta-niminen puisto tien ja joen välissä säilyy puistona (VP), mutta sille saa sijoittaa hotellin tukirakenteita ja portaat. Vesialueelle saa sijoittaa laiturin.
Sijainti joen rannalla, pääradan ja Heurekan naapurissa asettaa erityisiä vaatimuksia rakennuksen arkkitehtuurille, mikä on otettu kaavamääräyksissä huomioon. Hotellikorttelin tehokkuusluku e nousee 4,0:aan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 27.5.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin seitsemän.

Tikkurilan aluetoimikunta pitää muutosta hyväksyttävänä, mutta joenranta tulee pitää yleisenä alueena.

Kiint. Oy Tiedepuiston mukaan alueen ympäristöarvot on otettava huomioon eikä rannan käyttöönotto saa merkitä rannan luonnontilan merkittävää muuttamista. Heurekalle johtavien kulkuteiden ja -väylien tulee säilyä esteettöminä myös rakennusaikana. Tärkeimpänä toiveena yhtiöllä on esteettisyys, turvallisuus ja nykyiseen ympäristöön mahdollisimman luontevasti sopiva rakentaminen.

Vantaan kaupunginmuseon mukaan Tikkurilantie noudattaa Suuren Rantatien linjausta, jolloin sen ja sen ympäristön suunnittelussa tulee huomioida historiallinen linjaus ja luonne.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta hotellikerrosalaa 4 500 k-m^2.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty asemakaavaehdotus 002190 sekä tonttijakoehdotus, 61 Tikkurila / Hotelli Vantaa,

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä, jäsen Tarja Eklund ja kaupunginhallituksen edustaja Markku Weckman yhteisöjääveinä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Kokousta johti varapuheenjohtaja Timo Karén.

Päätös:
Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa uudelleen valmisteltavaksi asemakaavamuutoksen 002190 ja tonttijakoehdotuksen, 61 Tikkurila / Hotelli Vantaa siten, että sen asemakaavoitus yhteen sovitetaan Tikkurilan jokirannan kokonaissuunnitelman kanssa.

Liite
Asemakaavan selostus 002190, 61 Tikkurila/Hotelli Vantaa/Kala 24.2.2014

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, p. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 8392 8044
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002190 TIKKURILA
HOTELLI VANTAA



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 24.2.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002190. Kaavoitus on tullut vireille 27.5.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

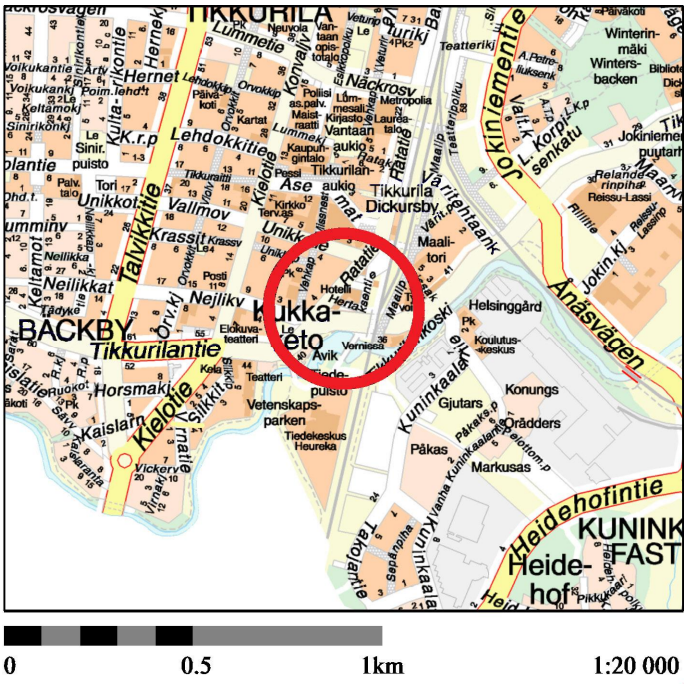
koskee korttelia 61113 sekä katu-, virkistys- ja vesialuetta kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 61113 sekä katu-, virkistys- ja vesialue kaupunginosassa 61, Tikkurila).

Tonttijako:

koskee korttelia 61113 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Hotelli Vantaa sijaitsee Tikkurilan aseman eteläpuolella, Ratatien ja Tikkurilantien risteyksessä. Kaavamuutosalueena on hotellin kortteli sekä sen ja Keravanjoen väliin jäävät katu- ja puistoalueet sekä vesialue rannan tuntumasta.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksella tehdään mahdolliseksi Hotelli Vantaan laajeneminen nykyisen rakennuksen eteläpuolelle. Laajennus ylittää Tikkurilantien pilarein kannatettuna. Samalla rakennetaan yleiseen käyttöön tarkoitettu kävelysilta Hertaksentieltä Tikkurilantien yli joen rantaan. Rantaan suunnitellaan myös yleiseen käyttöön tulevaa laituria.

Uudisosa jatkaa vanhan hotellirakennuksen korkeuslinjaa, ja sen on suunniteltu olevan enintään kuusikerroksinen. Uudet autopaikat sijoittuvat sekä maan alle että maan päälle Hertaksentien varteen. Laajennuksen koko on noin 4500 kerrosneliömetriä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,7 ha, josta hotellirakennusten korttelialuetta on 0,5 ha. Hotellikorttelin rakennusoikeus on nykyisin 20 150 kerrosneliömetriä, uutta rakennusoikeutta tulee 4 500 kerrosneliömetriä. Korttelin tehokkuusluku e nousee 4,0:aan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Haukipurontien jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.10.2012. Kaavamuutos oli kevään 2013 työohjelmassa numerolla 002190.
- Kaavoitus tuli vireille 27.5.2013.
- Mielipiteet pyydettiin 28.6.2013 mennessä (MRL 62 §).

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksella täydennetään kaupunkirakennetta Tikkurilan keskustassa, aseman läheisyydessä. Muutoksella hotellirakennusten korttelin (KLH) rakennusoikeus kasvaa 4 500 kerrosneliömetrillä 20 150 kerrosneliömetriin. Hotellin laajennus sijoittuu rakennuksen radan puoleisen siiven jatkeeksi, Tikkurilantien yli. Ulokeosa kannatetaan pilarein Tikkurilantien katualueelta ja Tikkurilanrannan puistosta. Rakennukseen liittyy Tikkurilantien ylittävä kävelysilta, josta on portaat rantapuistoon. Silta ja joen rantaan rakennettava laituri tulevat yleiseen käyttöön.

Laajennus saa olla enintään kuusikerroksinen ja sen räystäskorko on sama kuin vanhalla hotelliosalla.

Hotellin ja Tikkurilantien välissä on voimassa olevassa asemakaavassa pieni Hertaksenpuisto, joka muutetaan osaksi hotellirakennusten korttelia. Alue säilyy silti edelleen pääosin istutettavana alueen osana. Tikkurilanranta-niminen puisto tien ja joen välissä säilyy puistona (VP), mutta sille saa sijoittaa hotellin tukirakenteita ja portaat. Vesialueelle saa sijoittaa laiturin.

Sijainti joen rannalla, pääradan ja Heurekan naapurissa asettaa erityisiä vaatimuksia rakennuksen arkkitehtuurille, mikä on otettu kaavamääräyksissä huomioon.

Laajennusosa sijoittuu Vantaan kaupungin omistamalle tontille. Kaupunki myy tontin rakennusoikeuksineen hotellikiinteistön omistajalle ennen rakennushankkeen käynnistymistä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Tikkurilaan, pääradan ja Keravanjoen varteen. Paikka on maisemallisesti ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaalla alueella. Naapurissa on Tikkurilankoski patoineen, Vernissa, Heureka, Kaupunginmuseo sekä Silkkitehdas.

3.1.2 Luonnon ympäristö

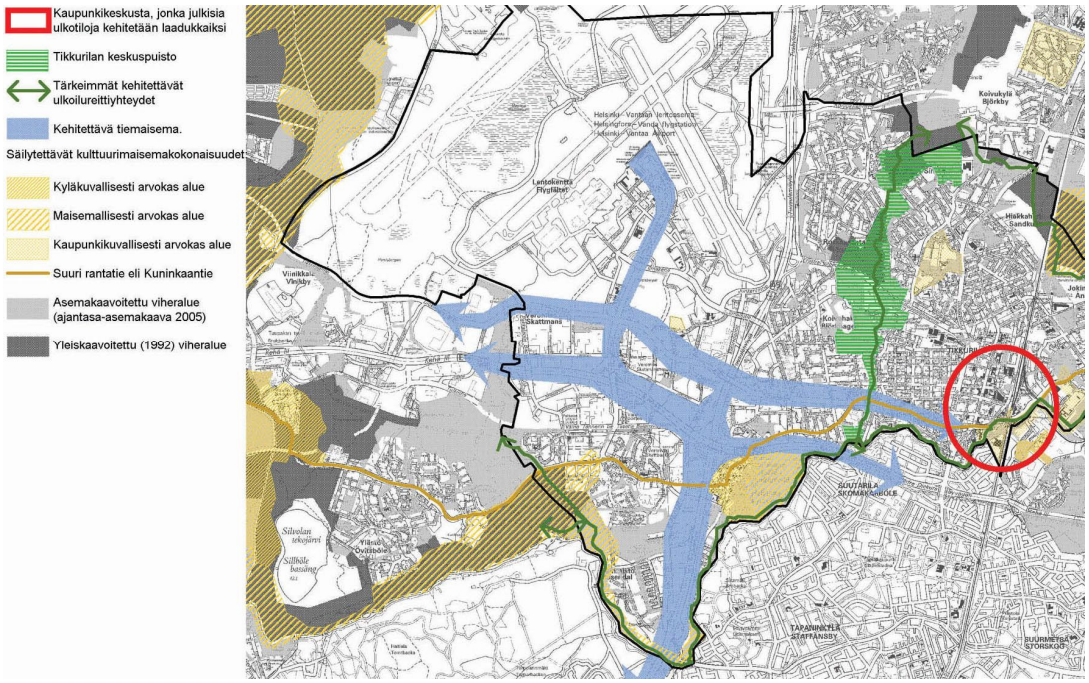
Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa, johon joki on uurtanut uomansa. Kalliokynnykseen syntynyt koski ja Suuri rantatie (tällä kohtaa Tikkurilantie) sen vierellä ovat kulttuurimaiseman kehityksen lähtökohtia. Kuninkaalan kyläkeskus sijaitsi joen eteläpuolen kumpareilla ja Tikkurilan kyläkeskus nykyisessä Viertolassa Kylmäojan suulla. Koski mahdollisti vesimyllyjen rakentamisen, ja kylien myllyt olivatkin Tikkurilankosken molemmin puolin. Myöhemmin, 1800-luvun lopulla, rautatien rakentaminen teki nykyisestä Tikkurilan keskustasta liikenteellisen solmukohdan, johon alkoi syntyä teollisuutta ja asuinrakentamista. Juna alkoi kulkea vuonna 1862.

Tikkurilan keskustan savitasanko raivattiin avoimiksi niityiksi ja sittemmin pelloiksi alkaen etelästä Keravanjoen varresta. Keravanjoen pohjoispuolella on niittyä 1600-luvun kartoissa. Raivaaminen jatkui

kohti pohjoista 1700- ja 1800-lukujen kuluessa. Nykyinen keskusta on rakennettu näille pelloille, eikä alkuperäistä luonnonmaisemaa ole enää juuri havaittavissa.

Aseman eteläpuolinen alue näkyy puistoksi istutettuna vuoden 1872 senaatin kartassa. Kartassa on esitetty myös Hertaksen puutarha.



Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue on Keravanjoen rannassa. FCG Oy on tehnyt Vantaan kaupungille tulvaselvityksen Jokiniemen alueesta 1.9.2010. Siitä ilmenee, että joki voi tulvia ainakin hulevesiverkoston kautta Tikkurilantielle radan alikulkuun ja radan itäpuolelle. Tällainen tulva on harvinainen, sen esiintyvyys on noin kerran sadassa vuodessa. Pöyry Oy on tehnyt keväällä 2013 Vantaan kaupungille Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen. Tikkurilan alueen hulevesiverkoston kapasiteetit ovat pääsääntöisesti riittäviä keskimäärin kerran viidessä vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Merkittäviä tulva-alueita muodostuu vasta keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Tulva-alueet eivät sijoitu kaavoitettavalle alueelle.

Kasvillisuus ja eläimistö

Hertaksenpuistossa on muutama jo reippaaseen kasvuun yltänyt tammi. Joen rantapenkka on tuolta kohdalta kapea, eikä sille sijoitu merkittävää kasvillisuutta. Sen sijaan kaavaillun laajennuksen länsipuolella on kyläkurjenpolviesiintymä, joka on mahdollista siirtää muualle, jos hankkeella on siihen vaikutusta.

Maaperä ja pohjavesi

Kaava-alue sijoittuu täyttökerrosten peittämälle savialueelle.

Maanpinta viettää etelään kohti Keravanjokea. Päällimmäisenä maakerroksena on vaihtelevan paksuinen täyttö. Täytön alla on noin 3-5 m paksu savikerros. Alueella savikerroksen alapinta on Tikkurilantien alueella tasolla noin +10 ja nykyisen hotellirakennuksen eteläreunalla tasolla noin +12. Jokiluiskassa ja rannassa savikerros on huuhtoutunut pois. Saven alla on vaihtelevan paksuinen silttikerros ja tämän alla moreeni. Maakerrosten kokonaispaksuus vaihtelee noin 2…9 m:n välillä, ohentuen kohti Keravajokea.

Pohjavedenpintaa ei alueella ole tutkittu. Pohjavedenpinta laskee kohti Keravanjokea. Pohjavedenpinnan voidaan arvioida noudattavan loivasti luonnollista maanpintaa, nousten kohti pohjoista.

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Rakennukset perustetaan paaluilla. Paalutyypiksi suositellaan järeää suurpaalua (esim. teräsputki- tai kaivinpaalu), joka ulotetaan kallioon. Lähellä Keravanjokea voi tulla kysymykseen myös maanvarainen

perustus hienorakeisten maakerrosten alapuolisen kantavan moreenikerroksen tai luonnontilaisen tai louhitun kallion varaan.

Savikerroksen ja maatäyttöjen kokonaisvakavuus Keravanjoen suuntaan tulee olla riittävä. Maapohjaa tulee tarvittaessa lujittaa esim. massavaihdolla, pysyvällä tukiseinällä tai saven stabiloinnilla.

Ajoneuvoliikenteen aiheuttaman tärinän ja runkomelun vaikutuksia suositellaan tutkittavaksi erityisesti lähelle Tikkurilantietä rakennettavia perustuksia

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

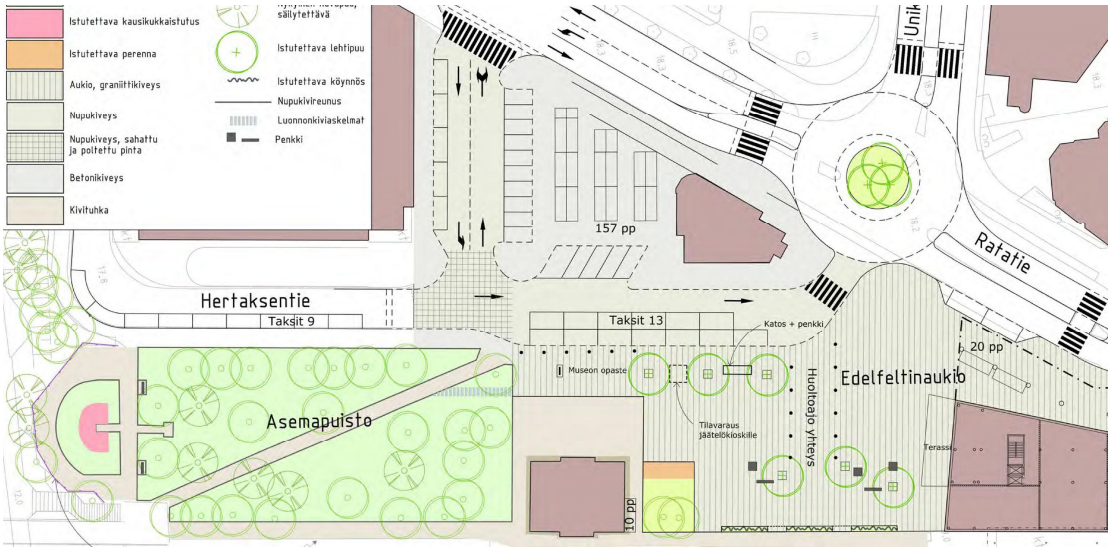
Tikkurilassa asui vuoden 2013 alussa 4927 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 38 662 henkeä, missä on kasvua noin 2 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on hallinnon, palvelujen, kaupan ja asumisen aluetta. Tuleva rakentaminen on Tikkurilan keskustan tiivistämistä ja täydennysrakentamista. Joukkoliikenneyhteydet ovat erinomaiset.

Kaavamuutos sijoittuu Tikkurilan näkyvimmälle paikalle, pääradan ja joen risteykseen. Hotelli on jatkeena pohjoisemmaksi radan viereen nousevan aseman toimisto- ja liikekeskus, Dixin julkisivulinjalle. Dixi on valmistuttuaan yli 400 metriä pitkä rakennus, joka on korkeimmalta kohdaltaan 12 kerrosta korkea. Keskuksen viimeisessä vaiheessa rakennetaan sen eteläisin pääty, kahdeksankerroksinen hotelliosa.

Hotelli Vantaan vanhempi osa on kuusikerroksinen, vaalean klinkkeripintainen. Hotellin ja radan väliin jää Veteraanipuistoksi nimetty vanha asemapuisto jaloine lehtipuineen ja veteraanimuistomerkkeineen. Vanha punatiilinen rautatieasema vuodelta 1862 on kaupunginmuseon käytössä. Museon edusta uusiutuu lähivuosina, kun linja-autolaiturit siirtyvät rakenteilla olevaan matkakeskukseen. Uuden hotellin, nykyisen Hotelli Vantaan ja kaupunginmuseon rajaamalle alueelle rakennetaan urbaani, kivetty aukio alla olevan lähiympäristösuunnitelman mukaisesti.



Tikkurilan asemakeskuksen lähiympäristösuunnitelma, Ramboll, 2012.

Vilkasliikenteinen Tikkurilantie kaartaa hotellin ja joen välissä radan alikulkuun. Radan toisella puolella on vanha punatiilinen vernissatehdas, sekä Tikkurilankosken pato. Tikkurilantien pohjoispuolella on korkea 7-9-kerroksinen toimistorakennus 1990-luvulta.

Hotelli Vantaasta länteen, toisella puolella Ratatietä on Kukkakedon asuinkerrostaloalue 1970-luvulta. Punatiiliset rakennukset ovat seitsemänkerroksisia. Tikkurilantien eteläpuoli on jokeen rajautuvaa puistoa nimeltään Tikkurilanranta. Kesällä 2013 puistosta purettiin kaupungin edustushuvila, Villa Åvik, jonka perustukset olivat pettäneet. Joen yli Heurekaan johtaa kaksi kevyen liikenteen siltaa. Tiedekeskus on merkittävä matkailukohde, josta tulee olla selkeät yhteydet asemakeskukseen. Keravanjoki rantapuistoineen ja rakennuksineen on arvokas kulttuuriympäristö.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tikkurilantie on osa Suurta rantatietä eli Kuninkaantietä. Se ei radan alituksen kohdalla noudata tien historiallista linjausta, alun perin tie kulki ylempänä ja ylitti radan raiteiden tasossa. Hotelli Vantaan länsipuolella oli Hertaksen tila rakennuksineen ja puutarhoineen. Tilan historia näkyy enää kadun- ja yökerhon nimissä.

Tikkurilankoski ja siitä saatava vesivoima kehittivät alueen elinkeinorakennetta jo 1700-luvulla. Ensin koskessa oli mylly, 1862 sen yhteyteen perustettiin öljynpuristamo ja vernissakeittämö viisi vuotta myöhemmin. Muut Tikkurilan maalitehtaan rakennukset purettiin 1980-luvun lopussa, mutta vernissatehdas jäi ja se kunnostettiin kaupungin kulttuuritiloiksi. Tehdas ja pieni paloasemarakennus on suojeltu asemakaavalla, koskessa oleva pato on suojeltu historiallisen ajan kiinteänä muinaismuistona.[1]

Tikkurilan vanha asema on ainoa alkuperäisessä asussaan säilynyt esimerkki tiilisestä asemaarkkitehtuurista Helsinki-Hämeenlinna -radalla. Lääninarkkitehti Carl Albert Edelfeltin suunnittelema rakennus valmistui vuonna 1862. Rakennus toimi asemana vuoteen 1977 ja siirtyi kaupunginmuseon käyttöön v. 1987. Rakennus on suojeltu asemakaavalla ja se on Rautatieasemien suojelutyöryhmän mietinnössä arvotettu tärkeäksi kohteeksi. Se sisältyy puistoineen valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointiin, jonka on laatinut Museovirasto.

Vanha silkkitehdas etäämpänä joen alajuoksulla muodostaa harvinaisen ehjän ja yhtenäisen tehdas miljöön. Tehtaan ensimmäinen osa valmistui vuonna 1934 ja uusin osa on vuodelta 1964. Tekstiilite lisuus loppui vuonna 1979, jonka jälkeen siitä on vuokrattu tiloja eri yrityksille, kaupoille, teatterille mm. päiväkodille. Silkkitehtaan asemakaavaa on muutettu useaan otteeseen viime vuosina, mutta toistaiseksi se ei ole lähtenyt kehittymään toivottuun suuntaan.

Silkin edustalla oleva veden pumppaamo, Söderlingin mylly ja Villa Söderbo ovat modernin rakennu kulttuurin kohteita, jotka on suojeltu asemakaavalla. Tiedekeskus Heureka ja lähempänä rataa olev vinoköysisilta ovat molemmat modernin rakennuskulttuurin kohteita, jotka on luokiteltu A1-luokka ja ne suojellaan tulevissa asemakaavoissa.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan kaupunginosa on toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Noin 90 prose tia 6 300 työpaikasta liittyy palveluihin. Kaupunki ja valtio ovat merkittävimmät työnantajat.

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paik lishallinnon virastot, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppiastavaratalo Tikkuriin sekä myöhemmin rakenteilla olevaan toimisto- ja liikekeskus Dixiin.

Hotelli Vantaa tarjoaa majoitus-, ravitsemus- ja viihdepalveluita.

Virkistys

Keravanjoki rantoineen on Tikkurilan merkittävin viheryhteys. Tikkurilan urheilupuisto uimahalleineen sekä keila- ja jäähalleineen sijaitsee parin kilometrin päässä Valkoisenlähteentien varressa. Julkisten ulkotilojen puute ja keskeneräisyys vaikeuttaa mm. erilaisten tapahtumien järjestämistä. Toisaalta Helsingin monipuolinen virkistys- ja kulttuuritarjonta on lyhyen junamatkan päässä.

Liikenne

Kaavamuutosalue liittyy Hertaksentien ja Ratatien kautta muuhun liikenneverkkoon.

[1] Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Vantaan kaupunki, Asemakaavaosasto, A3/1993.

Tikkurilan puolelle katuverkon kapasiteetti on rajallisempi kuin Jokiniemen puolella. Jokiniementieltä ja Valkoisenlähteentieltä on sujuvat yhteydet seudulliseen ja valtakunnalliseen päätieverkkoon, mm. Kehä III:lle, Lahdenväylälle ja Tuusulanväylälle.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit kulkevat Tikkurilantien ja Ratatien molemmissa reunoissa. Reitti asemalta Heurekaan kulkee Veteraanipuiston kautta ja radan vieritse siltaa pitkin Tikkurilantien yli. Sillalta on portaat maantasoon ja Tikkurilantielle, kadun molemmille puolille. Esteetön reitti asemalta Heurekaan kulkee pitempää reittiä Ratatien kautta.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueen naapurissa on Tikkurilan asema, jolta on yhteydet Pendolinoilla, pika- ja taajamajunilla päärataa pitkin eri puolille Suomea sekä Venäjälle, Pietariin ja Moskovaan. Yhteydet paranevat entisestään, kun kehärata valmistuu liikennöitäväksi kesällä 2015.

Tikkurilan aseman bussilaiturit sijaitsevat vielä kaupunginmuseon edustalla ja taksit väliaikaisella paikallaan Asematiellä. Tikkurilan asemalla on yhteensä 23 bussilinjaa. Ne siirtyvät käyttämään uuden matkakeskuksen laitureita lokakuussa 2014. Dixin viimeisen vaiheen valmistuttua taksit siirtyvät kaupunginmuseon edustalle ja niiden jonotus siirtyy Hertaksentielle, hotelli Vantaan viereen.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on pääasiassa rakennettu. Vesijohdot (Vj150) ja jätevesiviemärit (Jv300) sijaitsevat Ratatiellä. Suunnittelualueen eteläpuolella virtaa Keravanjoki, joka vastaanottaa Tikkurilan alueen hulevedet.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, joka laskee Keravanjokeen ja edelleen Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkon liittymä on hotellitontin luoteisnurkasta. Tikkurilantien joen puoleisen pyörätien alla on kaukolämpöputki, mikä tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Mahdollisista siirtokustannuksista maksaa kaavamuutoksen hakija.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita sekä kaukolämpöputkia sijoittuu ympäröiville katualueille. Vantaan Energialla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

Ympäristöhäiriöt

<u>Liikennemelu</u>

Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla enintään 35 dB opetus- ja kokoontumistiloissa sekä 45 dB liike- ja toimistohuoneissa. Molemmissa tapauksissa sovelletaan ainoastaan melutason päiväohjearvoa. Asuin- ja majoitushuoneiden suositusarvo on päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB.

Arkkitehtitoimisto Alpo Halme suoritti huhtikuussa 2011 kaikkiaan 26 mittausjaksoa ilmaäänenä etenevän raideliikennemelun selvittämiseksi. Päiväajan ekvivalenttitasoksi saatiin 8 m:n etäisyydellä lähimmän radan keskilinjasta L_{Aeq}=68dB ja yöajan ekvivalenttitasoksi L_{Aeq}=63dB. Sen perusteella asunto-

jen ja majoitustilojen ulkovaipan eristysvaatimus tulisi olla vähintään 33 dB, mutta yksittäisten meluhuippujen perusteella päädyttiin suosittelemaan 38 dB:a, joka vastaa myös Vantaan rakennusvalvonnan omaa ohjetta, jossa asunnoille käytetään 5 dB vähimmäiseristävyyttä parempaa eristysvaatimusta.

Tieliikennemelun suhteen asemakeskuksen länsireuna sijaitsee lähes kokonaan meluvyöhykkeellä 60–64 dB (Vantaan meluennuste vuodelle 2030), jolloin asuin- ja majoitustilojen ulkovaipan äänen eristysvaatimus tulisi olla vähintään 35 dB. Opetus- ja kokoontumistiloissa käytetään samaa ulkovaipan eristysvaatimusta kuin majoitustiloissa. Liike- ja toimistohuoneissa se voi olla 5 dB alempi.

Runkomelu

Tikkurilan ydinkeskustan runkomeluselvityksen (2006) mukaan Suomessa ei toistaiseksi ole olemassa virallisia suositusarvoja raideliikenteen aiheuttamasta runkomelusta. Avoradalla ja paikoissa, missä on suhteellisen paljon muuta liikennettä, voidaan pitää rajaa $L_{Asmax} \leq 35$dBA asunnoille riittävänä, koska liikenteestä aiheutuu runkomelun lisäksi myös ilmaääntä. Raja-arvo soveltuu liikenteelle, joka aiheuttaa toistuvia runkomeluhuippuja.

Mikäli huiput ovat hyvin satunnaisia, perustellumpi raja on asuinhuoneiden yöaikaisen melun enimmäistasojen osalta suoranaisen terveyshaitan raja $L_{Asmax} \leq 45$dB, joka juna-liikenteelle sovellettuna olisi $L_{Asmax} \leq 43$dB.

Lähes kaikki junat pysähtyvät Tikkurilan asemalla. Pysähtyvien junien nopeudet ovat niin alhaiset, ettei junista aiheudu missään kohdassa aluetta yli 35dBA runkomelua. Pahimmat ohiajavat junat ovat tavarajunia. Maaperätietojen perusteella on arvioitu, että niistä välittyy kalliopohjan kautta hieman yli 35dBA:n runkomelua pienellä osalla aluetta. Asuntojen sijoittamisella vasta toisesta kerroksesta alkavaksi enintään 35dBA:n vaatimus täyttyisi myös näissä kohdissa. Kovettunut maanpinta, asfaltti ja talvella routakerros voivat muodostaa suoraan sivusuunnassa merkittävämmän runkomelureitin, joka pitää katkaista rakennusten radan puoleisten perustusten kylkiin sijoitettavalla joustavalla eristemateriaalilla.

Vuosaaren sataman valmistumisen jälkeen tavarajunaliikenne on vähentynyt pääradalla niin, että runkomeluhuiput voidaan sen jälkeen luonnehtia satunnaisiksi ja soveltaa rajaa $L_{Asmax} \leq 43$dB. Tämä alitetaan kaikilla junilla, mutta sekin edellyttää esitettyä pystyeristystä perusmuureja vasten.[2]

Arkkitehtitoimisto Alpo Halme suoritti huhtikuussa 2011 runkoäänen ja tärinän mittauksia Tikkurilan nykyisen asemarakennuksen kellarikerroksesta perusanturan päältä. Runkomelun johtumista rakennuksessa ja sen rakenteissa arvioitiin laskennallisesti kolmanteen kerrokseen sijoittuvan esimerkkihuoneen avulla. Mittausarvojen ja laskelmien perusteella todettiin, että huoneeseen syntyy junan lyhytkestoisesta liikkeestä äänitaso 28 dB(A), joka alittaa Sosiaali- ja terveysministeriön asumisterveysohjeen mukaisen normin 30 dB(A). Tulosten perusteella kolmanteen ja sitä ylempiin kerroksiin voidaan sijoittaa asumista vastaavia tiloja.[3]

Tärinä

Vantaan kaupungin toimeksiannosta Ramboll Finland Oy on tehnyt selvityksen rautatieliikenteen aiheuttamista tärinähaitoista Tikkurilan keskustan ja Jokiniemen alueella 9.9.2005.

Tikkurilan keskustan puolella ei ole lainkaan aluetta, jolla tärinän heilahdusnopeus v_w,95 voi ylittää 0,6 mm/s ja jota ei suositella asuinrakentamiselle. Värähtelyluokan D (tärinän heilahdusnopeus 0,3–0,6 mm/s) alue sijoittuu 0…11 m leveänä vyöhykkeenä rakennettavan asemasillan pohjoispuolelle. Alueelle ei tulisi rakentaa uusia asuinalueita eikä mielellään myöskään toimistotaloja. Siitä etelään tärinä ei aiheuta ongelmaa Tikkurilan puolella. Myös rakenteiden vaurioriski radan Tikkurilan puolella on merkityksetön. [4]

Huhtikuussa 2011 Tikkurilan nykyisen asemarakennuksen kellarikerroksesta perusanturan päältä tehtyjen tärinän mittausten perusteella voidaan päätellä, että jo ensimmäisen kerroksen lattian kohdalla tärinän kiihtyvyys jää selvästi alle asunnoissa yöaikana sallittavan arvon. Tärinän voimakkuus vaimenee siirryttäessä rakennusrungossa ylöspäin eikä se siten aiheuta ongelmia ylemmissäkään kerroksissa.[5]

[2] Tikkurilan ydinkeskustan runkomeluselvitys, Vibkon Oy, 8.12.2006.

[3] Raideliikenteen aiheuttama ääni ja tärinä, Arkkitehtitoimisto Alpo Halme Oy, 13.4.2011.

[4] Raportti junatärinän vaikutuksesta, Ramboll Finland Oy, 9.9.2005.

[5] Raideliikenteen aiheuttama ääni ja tärinä, Arkkitehtitoimisto Alpo Halme Oy, 13.4.2011

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyksen tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typpidioksidin (NO2), hengitettävien hiukkasten (PM10), pienhiukkasten (PM2.5), hiilimonoksidin ja otsonin (O3) pitoisuuksia.

Tikkurilan toinen mittausasema sijaitsee Tiedekeskus Heurekassa noin puolen kilometrin päässä Tikkurilan keskustasta. Siellä seurataan laajemman alueen yleistä otsonipitoisuutta.

Typpidioksidipitoisuuden vuosikeskiarvo alitti vuosiraja-arvon (40 µg/m3) ja pitoisuudet olivat Tikkurilassa selvästi edellisvuotta alemmat. Tuntiraja-arvo (200 µg/m3) ei ylittynyt kertaakaan. Pitoisuuksiin vaikuttaa lähialueen liikenne.

Pienhiukkasten pitoisuuksiin vaikuttaa eniten kaukokulkeuma. EU:n raja-arvo (25 µg/m3) tai tiukempi WHO:n vuosiohjearvo (10 µg/m3) eivät ylittyneet, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi Tikkurilassa v. 2012 neljänä päivänä. Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumista sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä tehokkaita EU7 eli F7-luokan suodattimia.

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan palvelualue on myös muuttoliikenteen aluetta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

3.1.4 Maanomistus

Hotellikiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Haukipuro, katu- ja virkistysalueet kuuluvat Vantaan kaupungille.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

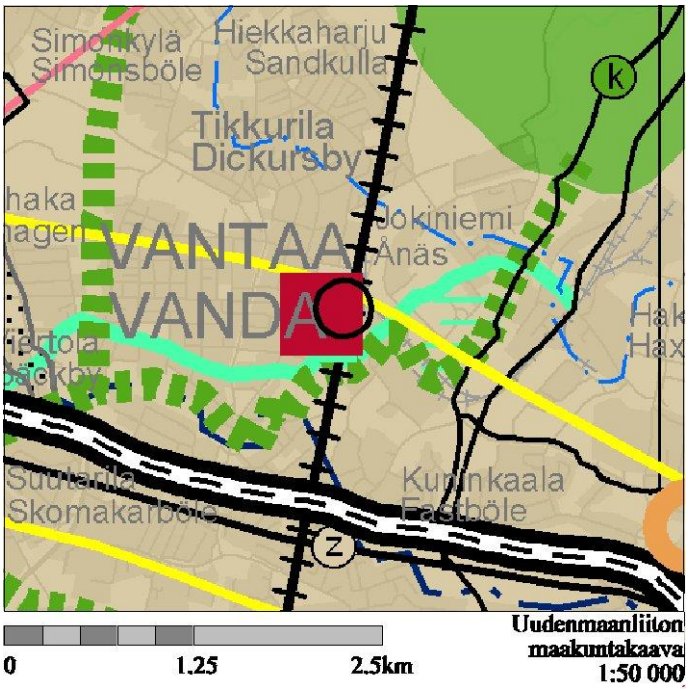
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Hanke on näiden tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

Maakuntakaava

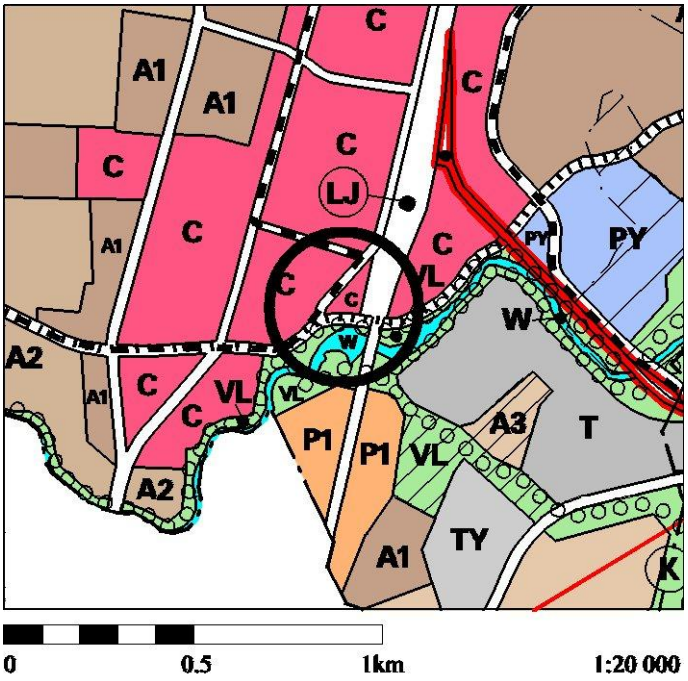


Uudenmaan maakuntakaavassa Tikkurila on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Suunnitelma on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi C, joka varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Ratatielle ja Unikkotielle on osoitettu pikaraitiotievaraus. Tikkurilantie on merkitty historialliseksi tieksi.

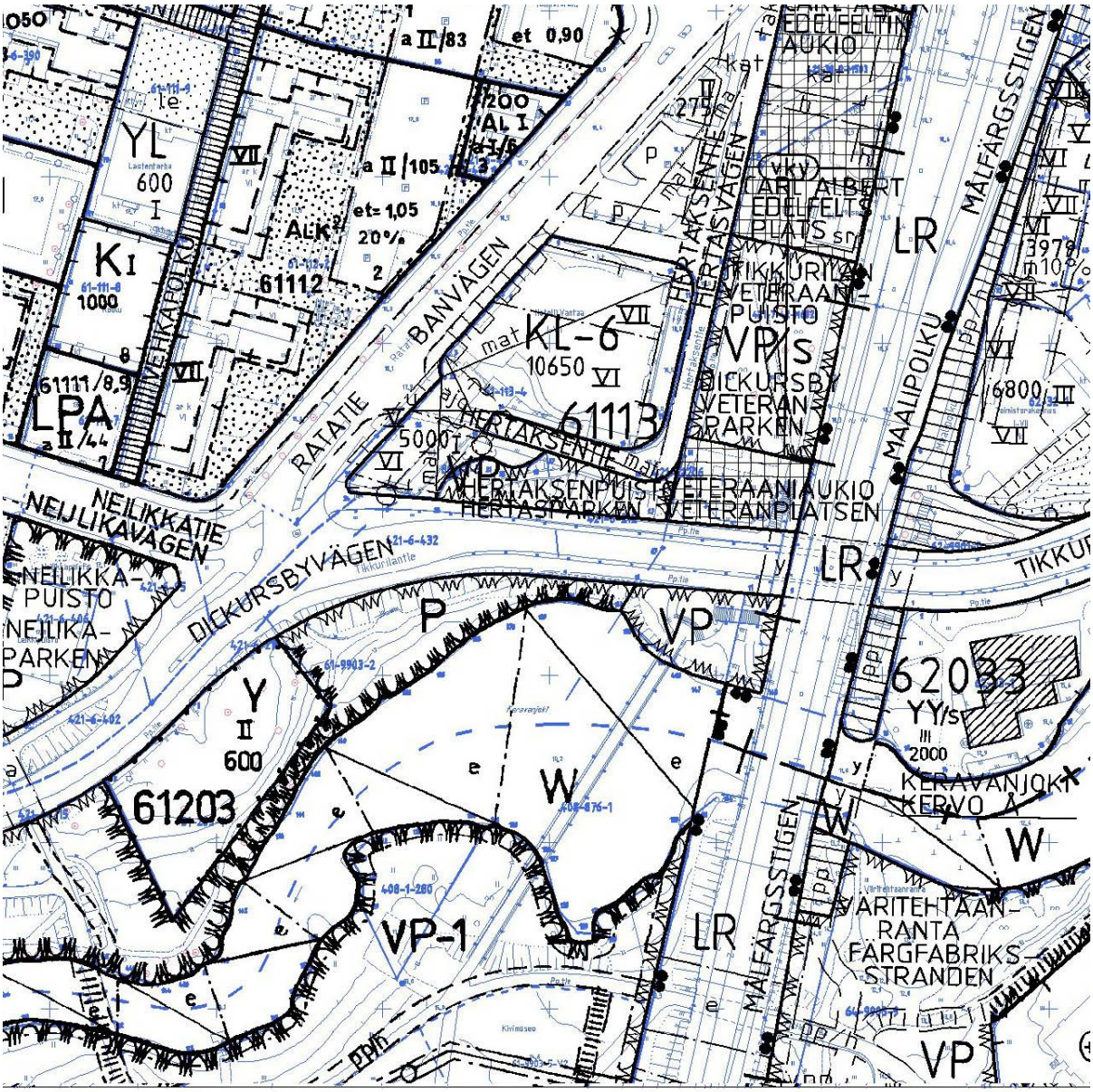
Keravanjoen ranta on lähivirkistysaluetta. Joen molemmille rannoille on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Suunnitelma on yleiskaavan mukainen.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007 ja se on astunut voimaan 25.2.2009.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Asemakaava

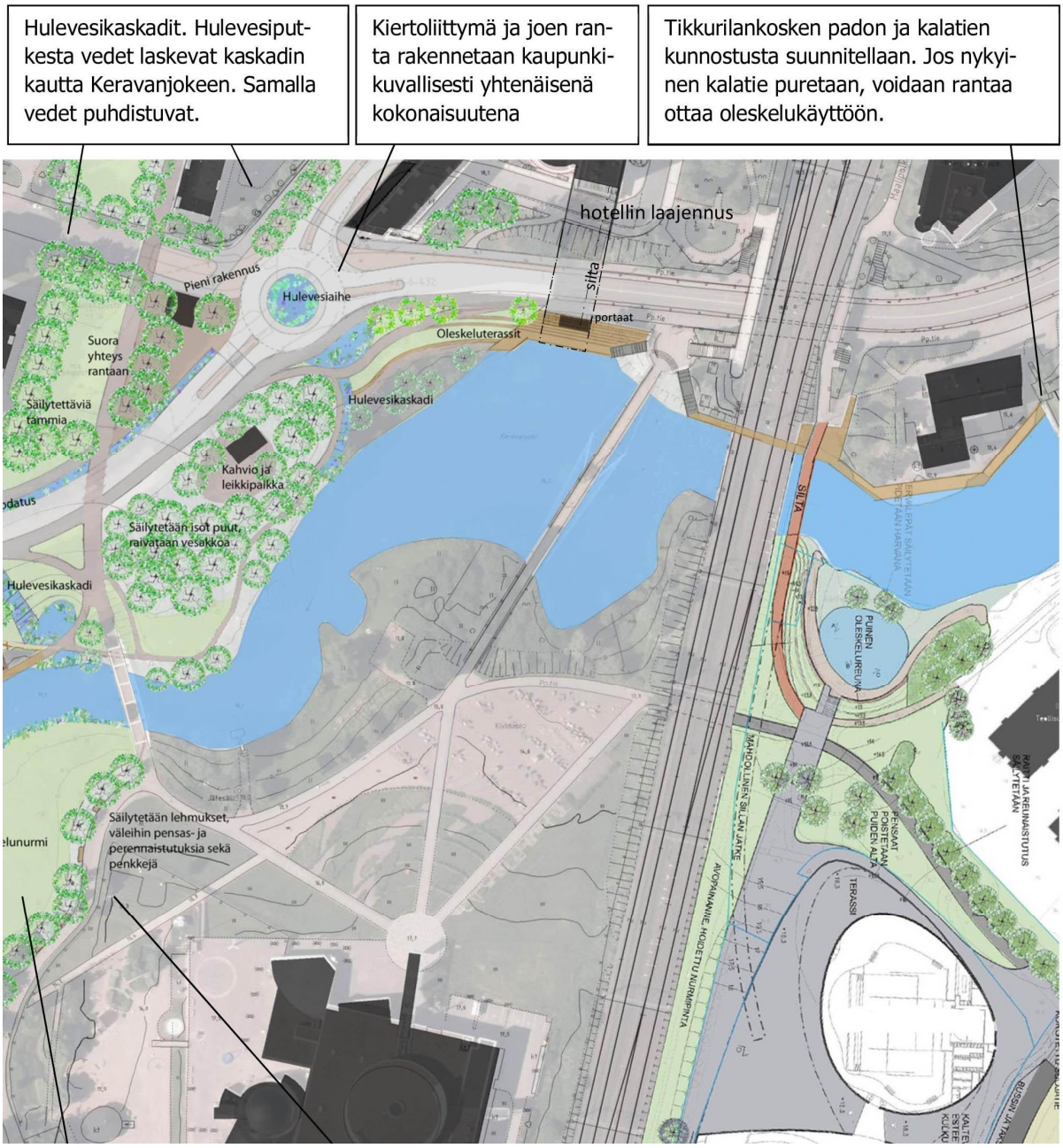
Alueen ensimmäinen asemakaava on Sisäministeriön 5.3.1981 vahvistama Tikkurilan Keskusta A (610800), joka on edelleen voimassa rantapuistossa. Hotellikortteliin on tehty kaavamuutos nro 001522 (Kv 22.5.2000) ja Tikkurilantien katualueelle kaavamuutos nro 001334 (Kh 21.9.1998).

Hotellikorttelin rakennusoikeus on yhteensä 15 650 kerrosneliömetriä, jonka on saanut rakentaa enintään kuuteen kerrokseen. Hertaksentien kohdalle on määrätty jätettäväksi kulkuaukko.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjeet

Tikkurilan keskustan kaavarunko

Tikkurilan keskustaan on kaava-alue mukaan lukien valmisteilla kaavarunko, jolla ohjataan alueen yksityiskohtaisempaa suunnittelua. Työn osana on tehty joen rannan yleissuunnitelmaa, jossa esitetään hotellin uudisosa, rantaan tulevat kulkuyhteydet ja laituri. Ranta säilyy kauttaaltaan kaupungin omistuksessa ja julkisessa käytössä.



Ote jokirannan yleissuunnitelmasta, jossa on esitetty hotellilaajennuksen kohdalle laiturille sijoittuva oleskeluterassi. Suunnitelma: Laura Muukka/Kaupunkisuunnittelu.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Haukipuron tekemä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 4.10.2012. Vantaan kaupunki on hakenut kaavamuutosta katu- ja puistoalueen osalta 13.6.2013. Kaavamuutos oli kevään 2013 työohjelmassa numerolla 002190.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 27.5.2013 työnumerolla 002190. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten mielipiteet pyydettiin 28.6.2013 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteitä saatiin yhteensä seitsemän.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

HSL: haluaa osallistua suunnitteluun joukkoliikenteen näkökulmasta ja pyytää saada lausua ehdotusvaiheessa.

Vantaan kaupunginmuseo: Tikkurilantie noudattaa Suuren Rantatien linjausta, jolloin sen ja sen ympäristön suunnittelussa tulee huomioida historiallinen linjaus ja luonne.

Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputken sijainti. Sähköverkon suhteen ei ole huomioitavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

HSY,vesihuolto: vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Lisäsiiven edellyttämiä pilareita sijoittuu rakennetun vesihuollon välittömään läheisyyteen.

Tikkurilan aluetoimikunta, kaavamuutos ja Hotelli Vantaan laajentuminen Tikkurilantien yli ovat hyväksyttäviä, mutta kaavamuutoksen valmistelussa on otettava huomioon, että joenranta säilyy yleisenä ja julkisena alueena.

Kiint Oy Tiedepuisto: alueen ympäristöarvot on otettava huomioon siten, että mm. roskaamisen ja likaantumisen estämiseksi on oltava riittävät suunnitelmat. Rannan käyttöönotto ei saa merkitä rannan luonnontilan merkittävää muuttamista. Heurekalle johtavien kulkuteiden ja -väylien tulee säilyä esteettöminä myös rakennusaikana. Tärkeimpänä toiveena yhtiöllä on esteettisyys, turvallisuus ja nykyiseen ympäristöön mahdollisimman luontevasti sopiva rakentaminen.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on tehdä Tikkurilasta tiiviisti rakennettua kaupunkikeskustaa, jossa kuitenkin otetaan huomioon alueen historia ja joen rannan maisema- ja virkistysarvot. Kortteli sijoittuu luontevasti Tikkurilan asemakeskuksen ja Tiedekeskus Heurekan väliselle akselille. Hotellin laajentaminen ei saa haitata joenvarren virkistyskäyttöä. Sen ei saa tukkia edes rakennusaikana kulkuyhteyksiä asemalta Heurekaan.

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Kaupungin maapoliittiset linjaukset maankäytön suunnittelulle ja maanhankinnalle 2013 – 2016</u>

Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Hanke noudattaa linjausta, koska uusi rakennusoikeus sijoittuu kokonaan kaupungin omistamalle maalle.

<u>Vantaan elinvoimastrategia:</u>

Tikkurilan jokirannasta tehdään Vantaan helmi.

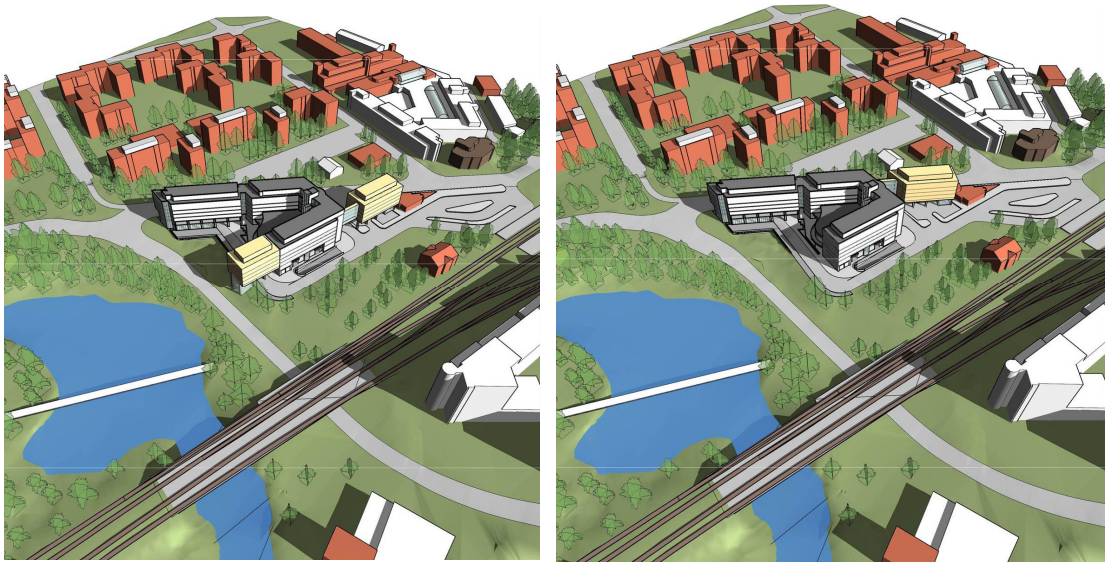
Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita
- korjataan, hoidetaan ja suojellaan rakennuskantaa

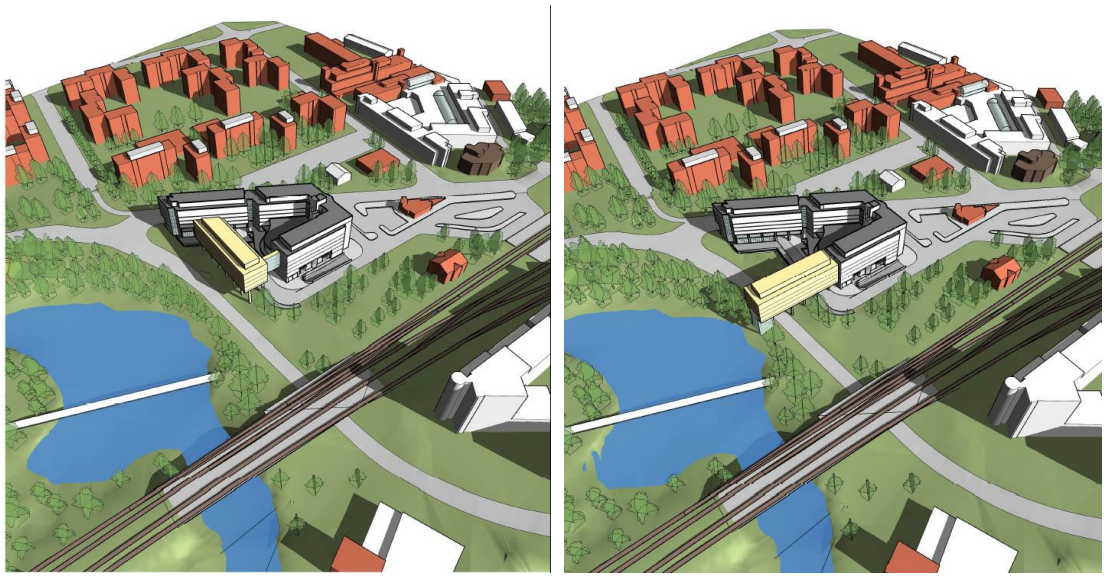
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on tehty maanomistajan aloitteesta yhteistyössä heidän palkkaamansa suunnittelukonsultin, Parviainen Arkkitehdit Oy:n kanssa.

Ensimmäiset luonnokset laadittiin jo vuonna 2011, jolloin konsultti tutki laajennusosan rakentamista nykyisen hotellin pohjoispuolelle. Tila vapautuu vuoden 2014 lopulla, kun bussilaiturit siirtyvät uuteen valmistuvaan matkakeskukseen. Vaihtoehtojen huonona puolena pidettiin sitä, että uusi rakennus työntyy suoraan Kaupunginmuseon eli historiallisen asemarakennuksen edustalle. Rakennus asemapuistoineen on merkitty Museoviraston valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen inventointiin. Kaupunkisuunnittelullisena lähtökohtana on pidetty, että rakennuksen pääjulkisivun edustaa ei rakenneta umpeen.



Vaihtoehdot, jossa rakentaminen sijoittuu hotellin pohjoispuolelle, Parviainen Arkkitehdit Oy, 16.8.2011.



Vaihtoehdot, jossa rakentaminen sijoittuu hotellin eteläpuolelle, Parviainen Arkkitehdit Oy, 16.8.2011.

Vaihtoehdoissa, joissa uudisosa sijoittuu vanhan hotellin eteläpuolelle, on kaksi toteutustapaa: hotellisiipi kääntyy Tikkurilantien suuntaisesti siten, että kaikki rakentaminen pysyy tien pohjoispuolella, tai rohkeampi tapa, jossa rakennusmassa jatkuu suorana Tikkurilantien yli jokirantaan. Molemmissa vaihtoehdoissa paikka on hyvin näkyvä ja määrittelee jokirannan maisemaa. Pitkä julkisivu tien suuntaisena pysyy kauempana rannasta, mutta rajaa vastaavasti joen maisemaa pitemmältä osuudelta. Pitkä julkisivu lisäksi heijastaa Tikkurilantien liikennemelua kohti jokirantaa

Kaupunkisuunnittelussa nähtiin tien ylitse kurottava rakennus lennokkaan wow-arkkitehtuurin paikkana, joka jatkaa samaa radan suuntaista linjaa rakennettavan uuden Dixin liike- ja toimistokeskuksen sekä Heurekan tiedekeskuksen kanssa. Vesirajaan työntyvä pääty voisi valaistuksineen olla uusi helmi Tikkurilan joki- ja ratamiljöössä. Kun hankkeeseen vielä suunniteltiin uutta kevyen liikenteen siltaa Tikkurilantien yli rantaan ja kapealle rantakaistaleelle kaupunkilaisten käyttöön tulevaa laituria, alkoi vaakakuppi kallistua tien ylittävään vaihtoehtoon. Hotelliasukkaalle se tarjoaa myös miellyttävämpää kuvaa Tikkurilasta, kun huoneet eivät avaudu pienelle korttelipihalle.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Hotellikapasiteetin lisäämiseen Tikkurilassa on tarvetta ja paras sijainti on luonnollisesti lähellä asemaa. Valmistuva kehärata aloittaa junaliikenteen lentoasemalle vuonna 2015. Silloin Tikkurilan keskustasta tulee houkutteleva yöpymiskohde niille lentomatkustajille, jotka tähän asti ovat yöpyneet lentokentän tuntumassa.



Kuvaparissa on näkymä Heurekan sillalta ja uuden rakennuksen vaikutus näkymään.

Valittu laajenemissuunta jättää kaupunginmuseon edustan ja sen viereisen, suojellun asemapuiston rauhaan. Uusi rakennus työntyy pilareiden varassa kohti jokirantaa. Se on vastaparina Jokiniemen toimistorakennuksille ja muodostaa portin saavuttaessa etelästä. Rakennuksesta tulee kaupunkikuvallinen merkkipaalu, eteläpääty näkyy kauas joen ja radan avoimessa maisemassa. Korkealla vedenpinnan tasosta olevalla rakennuksella on mahdollisuudet olla sijaintinsa veroinen ja arkkitehtuuriltaan poikkeuksellinen kohde, jossa valaistuksen rooli korostuu.

Ratkaisu on maankäytöllisesti taloudellinen ja tehokas. Se sijoittuu suurimmaksi osaksi Tikkurilantien katualueen päälle, eikä lisää päällystetyn maanpinnan osuutta kohtuuttomasti. Rakennuksen alapuolella on kevytrakenteinen, Tikkurilantien ylittävä kävelysilta, joka kannatetaan yläpuolisen rakennuksen alapohjasta. Julkiseen käyttöön tulevasta sillasta on portaat joen rantaan ja rantaan rakennettavalle laiturille, joka on sekin kokonaan vantaalaisten käytössä. Itse hotelli ei yhteyttä tai laituria tarvitse.

Sitä miten rakennus peittää arvokkaita jokinäkymiä tai näkymiä Silkille on tutkittu valokuvaupotuksin eri suunnista. Rakennuksen pääty näkyy hyvin jokimaisemassa Heurekan läntisemmälle sillalle. Koska se on korkealla, pilareiden varassa se tuo mielikuvan modernista merenrantarakentamisesta. Kun korkeatasoisesta arkkitehtuurista pidetään kiinni rakennuslupavaiheessa, on rakennus uusi helmi joen varren teollisessa kulttuurimaisemassa. Rakennuksen pitkä julkisivu on radan suuntaisena merkittävä maisematilan rajaaja. Se ei kuitenkaan tuki näkymiä joelle tai Silkille, kuten on pelätty. Toki se estää hotellin länsisiiven ja Kukkakedon näkymisen radalle, kuten alla oleva kuvapari osoittaa





Näkymä Tikkurilantien ylittävältä sillalta ennen ja jälkeen hotellilaajennuksen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaava muuttaa Hertaksentien ja Tikkurilantien väliin jäävän pienen puistoalueen osaksi hotellin korttelia. Lisäksi kaava sallii hotellin laajenemisen pilareiden varaan rakennettavana ulokkeena Tikkurilantien yli joen rantaan. Tikkurilanrannan puistoalue säilyy edelleen puistona, mutta uuden rakennuksen sallitaan sijoittavan kantavia pilareitaan puiston alueelle. Vesialueelle sallitaan kevytrakenteisen, rannan suuntaisen laiturin sijoittaminen.

5.1 KAAVAN RAKENNE

Hotellirakennusten korttelialue, KLH laajenee katujen väliin jäävän Hertaksenpuiston alueelle. Uuden enintään 4500 kerrosneliömetrin laajennuksen saa tehdä ulokkeena Hertaksentien, istutettavan korttelinosan ja Tikkurilantien ylitse niin, että rakennuksen kantavat pilarit voivat sijaita katualueella ja osin Tikkurilanrannan puistoalueella. Ulokkeen alapuolitse saa rakentaa kävelysillan joka johtaa Hertaksentieltä joen rantaan laskeutuville portaille. Silta ja ranta ovat julkisessa käytössä.

5.1.1 Mitoitus

– Hotellirakennusten korttelialue, KLH 0,5 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus nousee aiemmasta 15 650 kerrosneliömetriä 20 150 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku e=4,0.

- 129 uutta hotellihuonetta, 13 uutta autopaikkaa nykyisten 157 autopaikan lisäksi.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudisrakennus sijoittuu keskeiselle paikalle Tikkurilassa. Radan ja joen risteykseen tulevasta rakennuksesta tulee kaupunkikuvallinen merkkirakennus, nivel jossa joen rannan teollinen historia ja radan varren modernien rakennusten (Heureka ja Dixi) virtaviivaisuus kohtaavat. Siksi arkkitehtuurilta tullaan vaatimaan paljon.

Rakennus sijoittuu enimmäkseen katualueen päälle, joten sen vaikutukset luonnonympäristöön jäävät vähäisiksi.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

KLH, hotellirakennusten korttelialue

Kortteli jaetaan kahdeksi tontiksi, joista toisella on nykyinen hotellirakennus ja toisella ulokkeelle rakennettava uudisrakennus. Uusi 4 500 kerrosneliömetrin rakennusoikeus sijoittuu siis kokonaan kaupungin omistamalle maalle. Ulokkeen saa rakentaa Hertaksentien, Tikkurilantien, kapean Tikkurilanrannan puistoalueen sekä pieneltä osaltaan vesialueen päälle. Rakennuksen tulee liittyä olemassa olevaan rakennukseen arkkitehtuuriltaan ja massoittelultaan. Kerrosluku on enintään kuusi.

Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla modernilla tavalla ilmavaa. Sen tulee olla yleissävyltään vaaleaa ja noudattaa julkisivukoroiltaan nykyistä hotellisiipeä. Rakennuksen näkyviin jäävä alapuoli tulee sekin verhota korkealaatuisin materiaalein, joita ovat esim. puu tai sama metallipinta kuin julkisivujen puolella. Näkyvä alapinta pitää lisäksi valaista siten, että se antaa hajavaloa alleen jäävälle katualueelle. Tarkemmassa suunnittelussa tutkitaan myös voidaanko joen välkehtivää vesipintaa heijastaa rakennuksen alapintaan.

Autopaikat sijoittuvat entiseen tapaan pääosin kahteen kellaritasoon. Kellaritason laajennuksella saadaan 7 lisäpaikkaa. Pihalle sijoitetaan kuusi autopaikkaa, jolloin kokonaispaikkaluku nousee 170:een, mikä riittää hotellin tarpeisiin.

5.3.1 Muut alueet

VP, puisto

Hotellirakennus ulottuu pilareiden varassa kannatettuna ulokkeena Tikkurilantien yli Tikkurilanrannan puistoon. Puistoalueelle saa sijoittaa hotellia kantavat rakenteet, portaat ja hissin, jonka rakentaminen on epätodennäköistä. Puisto säilyy julkisessa käytössä ja kaupunki rakentaa sen kautta joen rantaa mukailevan reitin.

W, vesialue

Hotellirakennuksen pääty ulottuu vesialueen yläpuolelle. Korkeus vedenpinnasta rakennuksen alapohjaan on noin 12 metriä. Rantaan saa tehdä kevytrakenteisen laiturin, joka pidetään julkisessa käytössä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan ja on osa keskustan täydennysrakentamista.

Rakentaminen kokoaa hajanaista yhdyskuntarakennetta ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

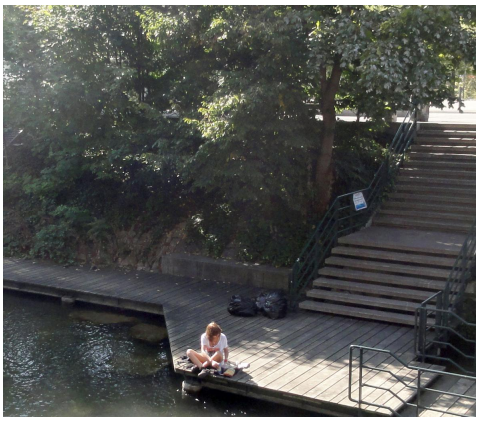


Kaupunkikuva

Sijainti pääradan ja joen risteyksessä on, kaupunkirakenteellinen solmukohta. Jokiranta on Tikkurilan teollisen historian ydin - alue, joka määrittelee koko kaupunginosaa, Tikkurilan kasvot. Siksi uudelta rakentamiselta vaaditaan jotain poikkeuksellista. Siihen Tikkurilantien ylittävä pilarein kannatettu uudisrakennus pyrkii. Korkealle veden yläpuolelle sijoittuva rakennus ei sulje rantaa visuaalisesti, eikä sinne kaavailtua kulkuyhteyttä. Rakennus on myös riittävän korkealla, jolloin se ei varjosta allaan olevaa laituria. Rakennuksesta pyritään saamaan kevyt ja ilmava. Se ei ehkä ole vielä saavuttanut lopullista julkisivumuotoaan, työstäminen jatkuu rakennussuunnitteluvaiheessa ja käsitellään varmasti kaupungin kaupunkikuvaneuvottelukunnassa perusteellisesti.

Hotellirakennuksen tulee toimia ”välittävänä” elementtinä historiallisen aseman ja Heurekan muodostamalla akselilla. Moderni, tulevaisuuteen pyrkivä ote on samalla kurkotus kohti tiedekeskus Heurekaa. Kaavamääräyksissä on erikseen kiinnitetty huomiota valaistuksen huomioimiseen osana rakennuksen ulkoarkkitehtuuria.





Esimerkki Tukholmasta, jossa pilareiden varaan kannatettu rakennus kurottuu rantaan. Oikealla rantalaituri portaineen mallina siitä, miten kapea kadun ja veden välinen kaistale voidaan ottaa virkistyskäyttöön.

Palvelut ja työpaikat

Hotellin työpaikkamäärä kasvaa jonkin verran. Kun kehärata valmistuu, yhteydet lentoasemalle paranevat ja Tikkurila kilpailee lentomatkustajien yöpymisistä perinteisten lentokenttähotellien kanssa. Hotellikapasiteetin kasvattamiselle on tarvetta. Tikkurilassa yöpyjät käyttävät hotellin lisäksi kaupunginosan muita palveluja.

Hotelli on erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Joen ja kadun väliin jäävä puistokaistale on kapea ja kärsii liikenteen melusta, joten sen virkistysmerkitys on nykyisellään vähäinen. Kaavaan on osoitettu paikka laiturille, jonka avulla muutoin kapeaan ja kaltevaan rantaan saadaan rakennettua kävely-yhteys ja oleskelumahdollisuus veden äärelle.

Liikenne

Hanke ei juuri lisää Tikkurilan liikennettä. Hotelli on Tikkurilan aseman tuntumassa ja erinomaisten raideliikenneyhteyksien ulottuvilla. Liikenneratkaisu on VAT:n hengen mukainen.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on viivytettävä alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Asemakaava-aluetta palveleva vesijohto sekä jätevesi- ja hulevesiviemäriverkko on rakennettu. Tonteilla on tehtävä hulevesien viivyttämiseksi tarvittavat toimenpiteet erityissuunnitelmien mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on otettu huomioon Tikkurilantien liikennemelu sekä raideliikenteen aiheuttama liikennemelu, tärinä ja runkomelu. Joen varren maaperän epävakaus on otettu huomioon. Rakennus perustetaan paalujen varaan. Paalutyypiksi suositellaan järeää suurpaalua (esim. teräsputki- tai kaivinpaalu), joka ulotetaan kallioon.

Sosiaalinen ympäristö

Hotelli Vantaan laajennus lisää Tikkurilan hotellikapasiteettia ja matkailun merkitystä kaupunginosalle. Kasvava matkustajamäärä lisää osaltaan myös Tikkurilan muiden kaupallisten palveluiden kysyntää ja on positiivinen viesti kaupunginosan uudistumiselle.

Tikkurila on ollut radan varren ”biletyskeskus”, jonne on tultu etäämmältä radan varresta viettämään viikonloppua. Hotellin laajennus ehkä lisää bilettäjien määrää. Toisaalta poliisin kirjaamat järjestyshäiriöt viikonloppuöisin ovat useimmiten taksijonoissa ja nakkikioskilla sattunutta kärhämää, jossa hotelliasiakkaat eivät ole osallisina. Lisäksi kehäradan valmistuttua suuri osa matkailijoista on lentomatkustajia. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Suora työpaikkojen lisäys on vähäistä, mutta välillisesti matkailijoiden määrän kasvu tuo lisäasiakkaita myös Tikkurilan muille yrityksille.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvaroja koskevia tavoitteita.

Vesistöt ja vesitalous

Hotelli Vantaan laajennus säilyttää Keravanjoen vesistön hydraulisen toiminnan rakentamista edeltävässä tilassa. Keravanjoen nykyisiin virtaamavaihteluihin ei aiheuteta muutoksia. Tulvatilanteisiin on varauduttu estämällä rakentaminen alle tulvakorkeuden + 12.40 korkeusjärjestelmässä N2000. Alin lattiataso tulee olla vähintään +13,40.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Hotelli tarjoaa raideliikenteeseen perustuvan vaihtoehdon matkailijoille.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento-, tie- ja raideliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, toimisto ja työtilojen vähintään 30 dB. Radan aiheuttaman tärinän ja runkomelun huomioon ottaminen tulee osoittaa selvityksin rakennuslupavaiheessa. Rakennuksen tuloilma otetaan kattotasolta ja puhdistetaan riittävän tehokkailla suodattimilla.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Uusi rakennusoikeus sijoittuu kaupungin omistamalle tontille. Kaupunki myy tonttinsa hotellikiinteistölle, kun laajennus tulee ajankohtaiseksi. Rakentaminen alkanee muutaman vuoden kuluttua.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

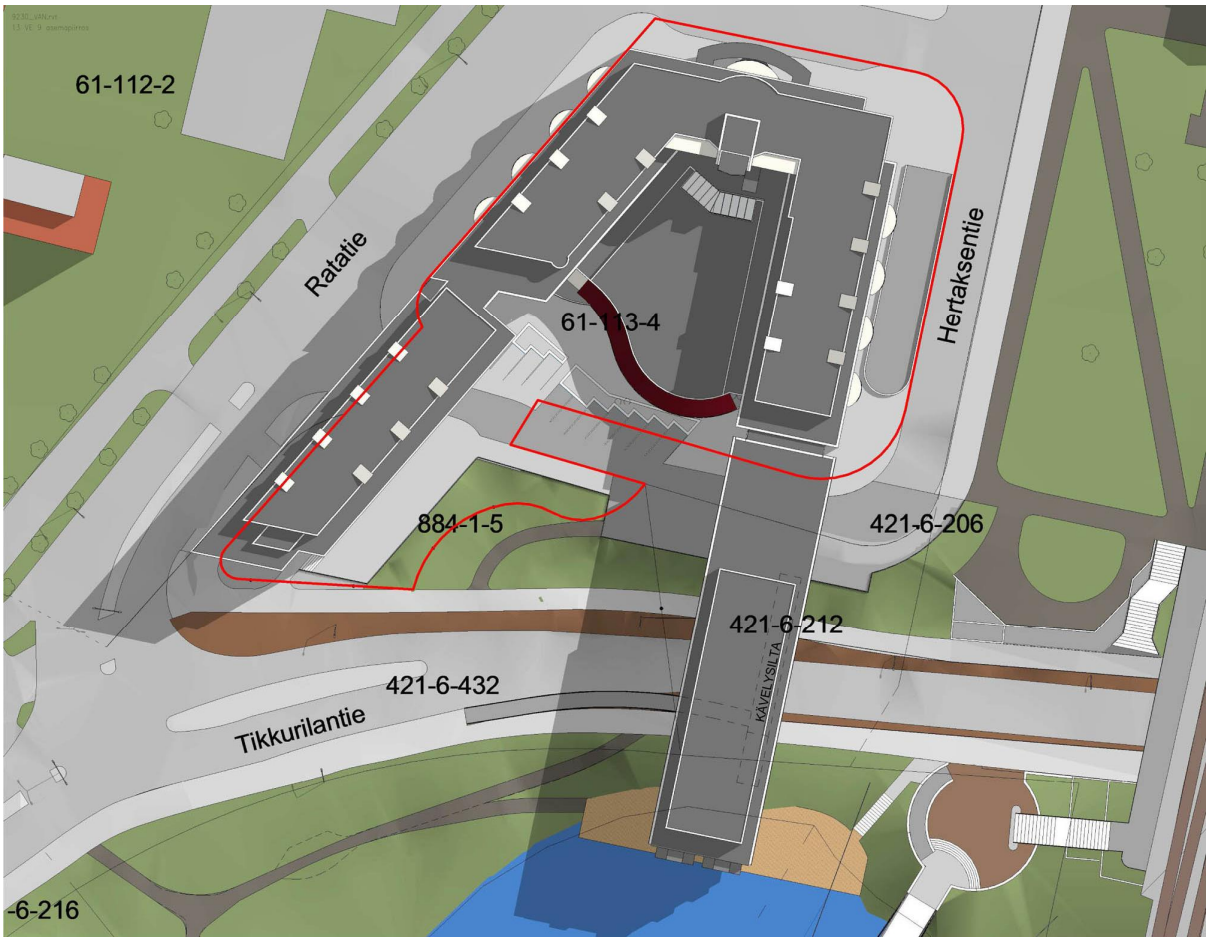
KiintOy Haukipurontie /Keva:	Kari Kumpulainen	
Parviainen Arkkitehdit Oy:	Paula Jaatinen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Tirkkonen Asta	aluearkkitehti
	Niva Seppo	arkkitehti
	Muukka Laura	maisema-arkkitehti
	Topra Kaija	suunnitteluavustaja
	Vanhala Anna-Liisa	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Auvinen Antti	"
	Kangas Heikki	geot.suunn. ins.
	Pajunen Jarmo	liikenneins.
Rakennusvalvonta	Teerikangas Päivi	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
	Rantalainen Sinikka	ympäristösuunnitt.
Yrityspalvelut	Hurme Tuula	asumisas.pääll.
	Vähä-Piikkiö Armi	maankehitt.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

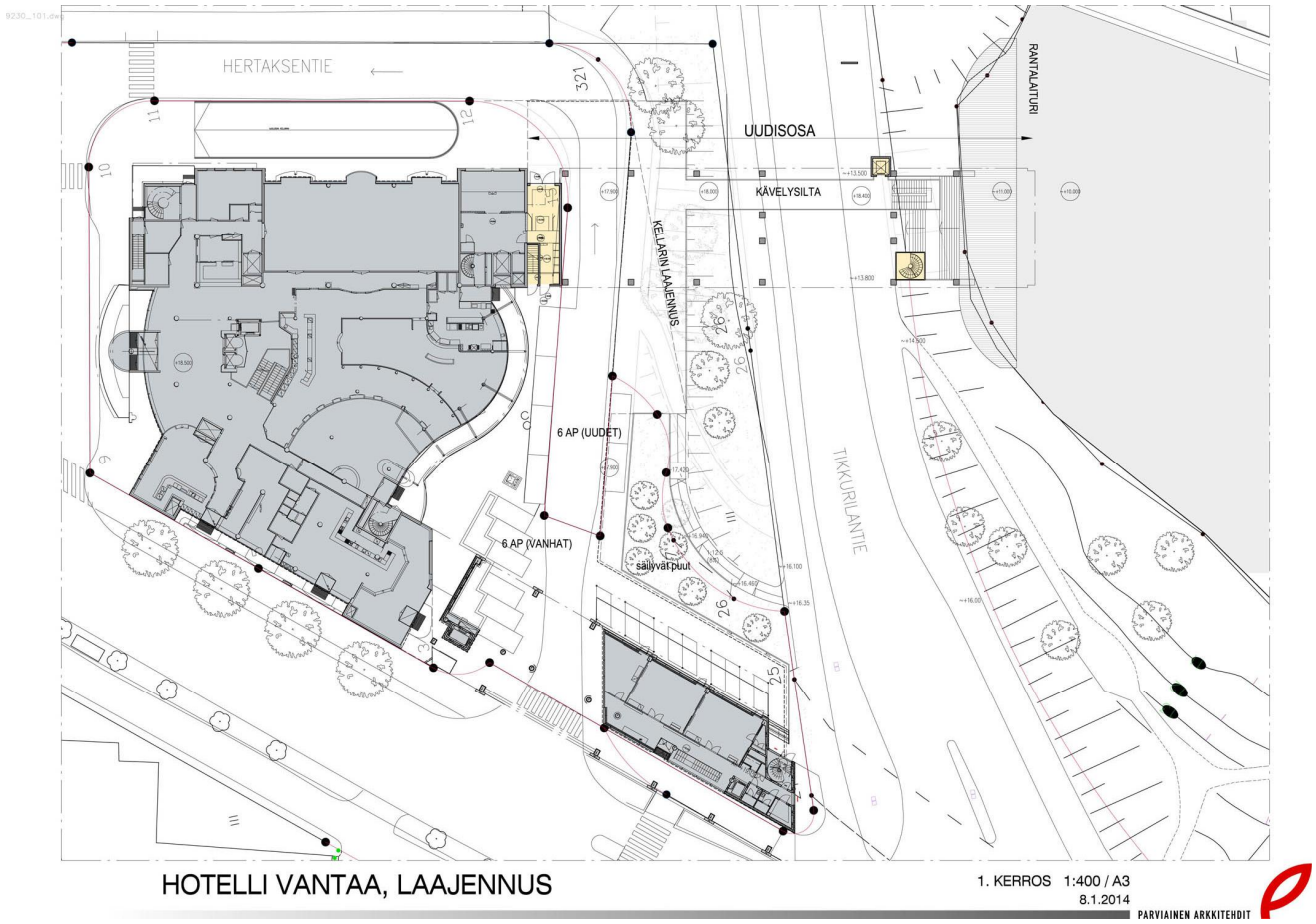
Vantaalla, 24. päivänä helmikuuta 2014.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Asemapiirros, 8.1.2014, Parviainen Arkkitehdit Oy.



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		20.01.2014
Kaavan nimi	002190 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	27.05.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002190
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7375	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,4746	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,7375

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7375**	**100,0**	**20150**	**2,73**	**0,0000**	**4500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5079	68,9	20150	3,97	0,0796	4500
T yhteensä						
V yhteensä	0,0301	4,1	0		-0,0890	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1720	23,3	0		0,0094	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0275	3,7	0		0,0000	0

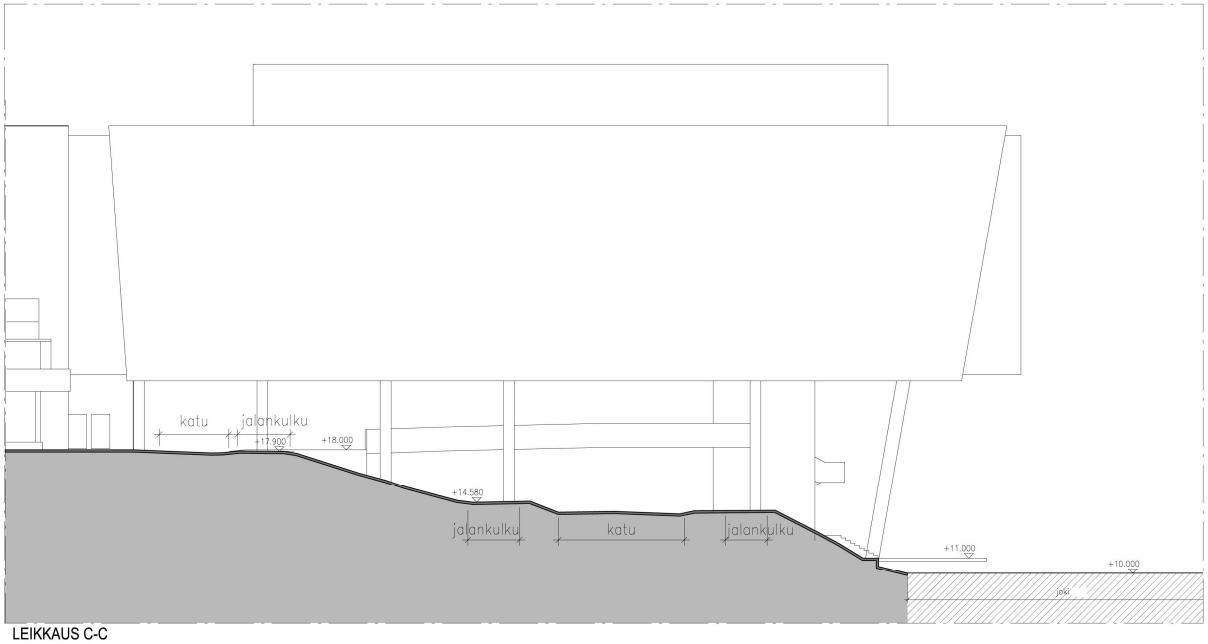
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4746**		**0**	**-0,0052**	**0**

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

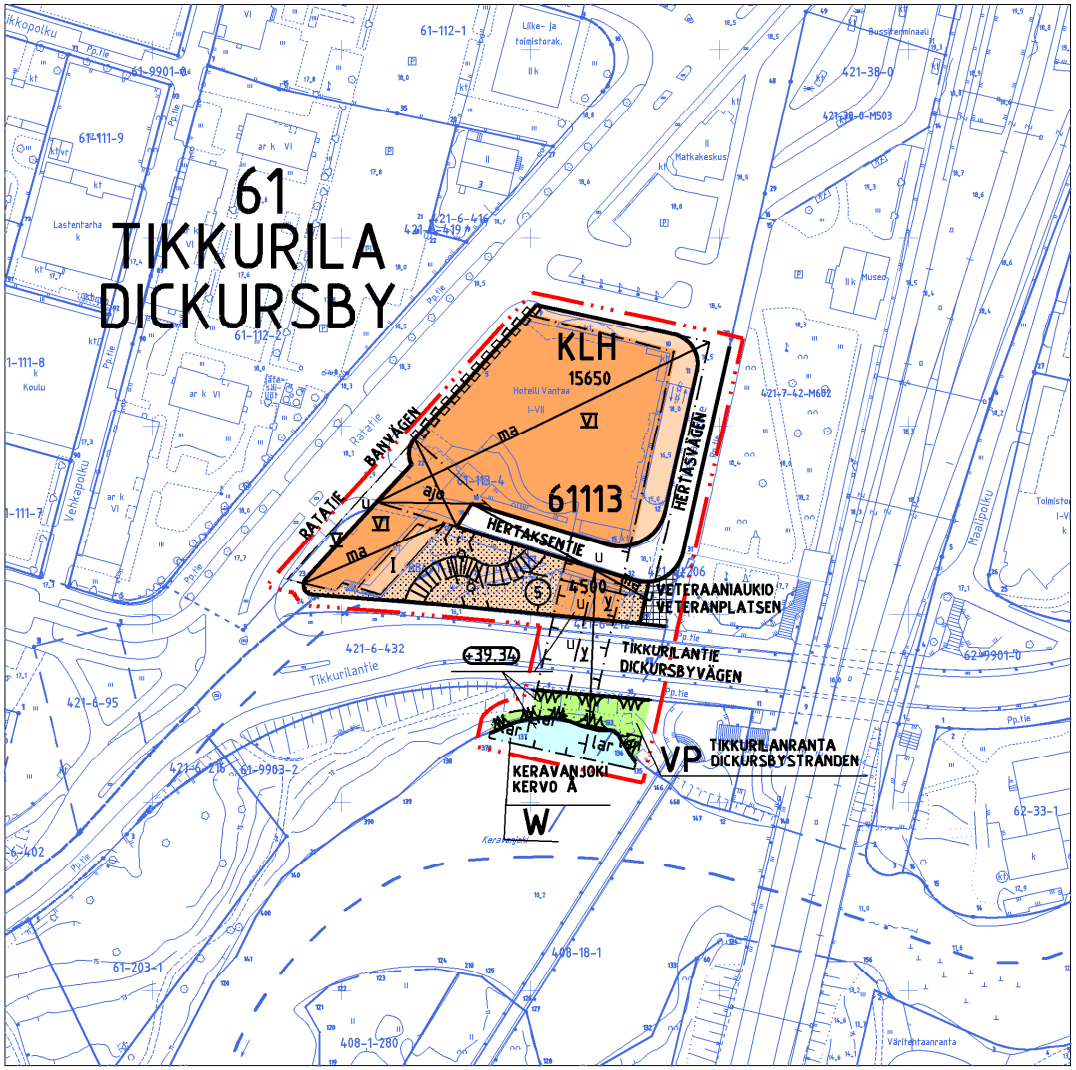
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,7375**	**100,0**	**20150**	**2,73**	**0,0000**	**4500**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,5079	68,9	20150	3,97	0,0796	4500
KL	0,0000		0		-0,4283	-15650
KLH	0,5079	100,0	20150	3,97	0,5079	20150
T yhteensä						
V yhteensä	0,0301	4,1	0		-0,0890	0
VP	0,0301	100,0	0		-0,0890	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1720	23,3	0		0,0094	0
Kadut	0,1627	94,6	0		0,0001	0
Katuauk./torit	0,0093	5,4	0		0,0093	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,0275	3,7	0		0,0000	0
W	0,0275	100,0	0		0,0000	0

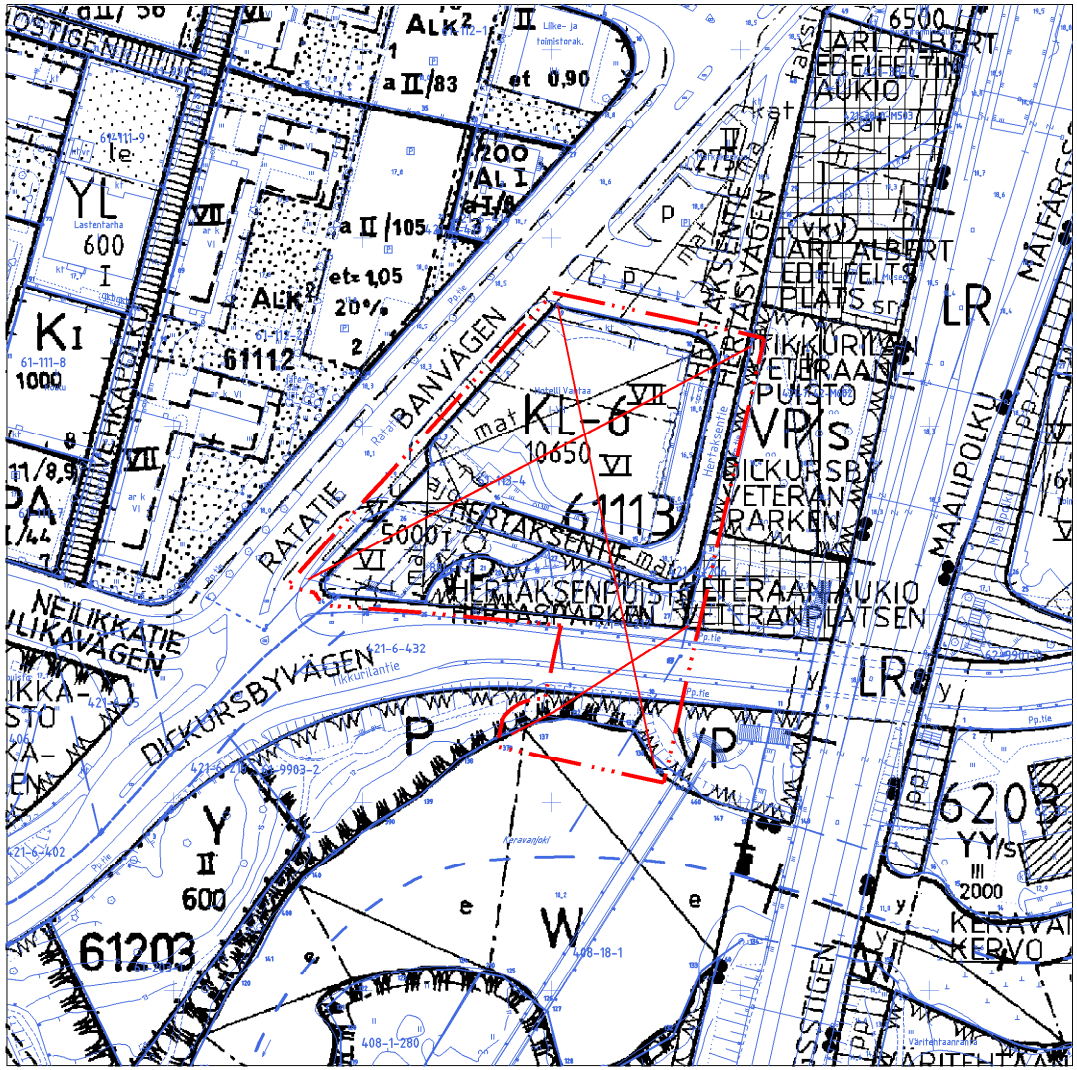
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4746**	**64,4**	**0**	**-0,0052**	**0**
ma	0,4746	100,0	0	-0,0052	0



LEIKKAUS C-C

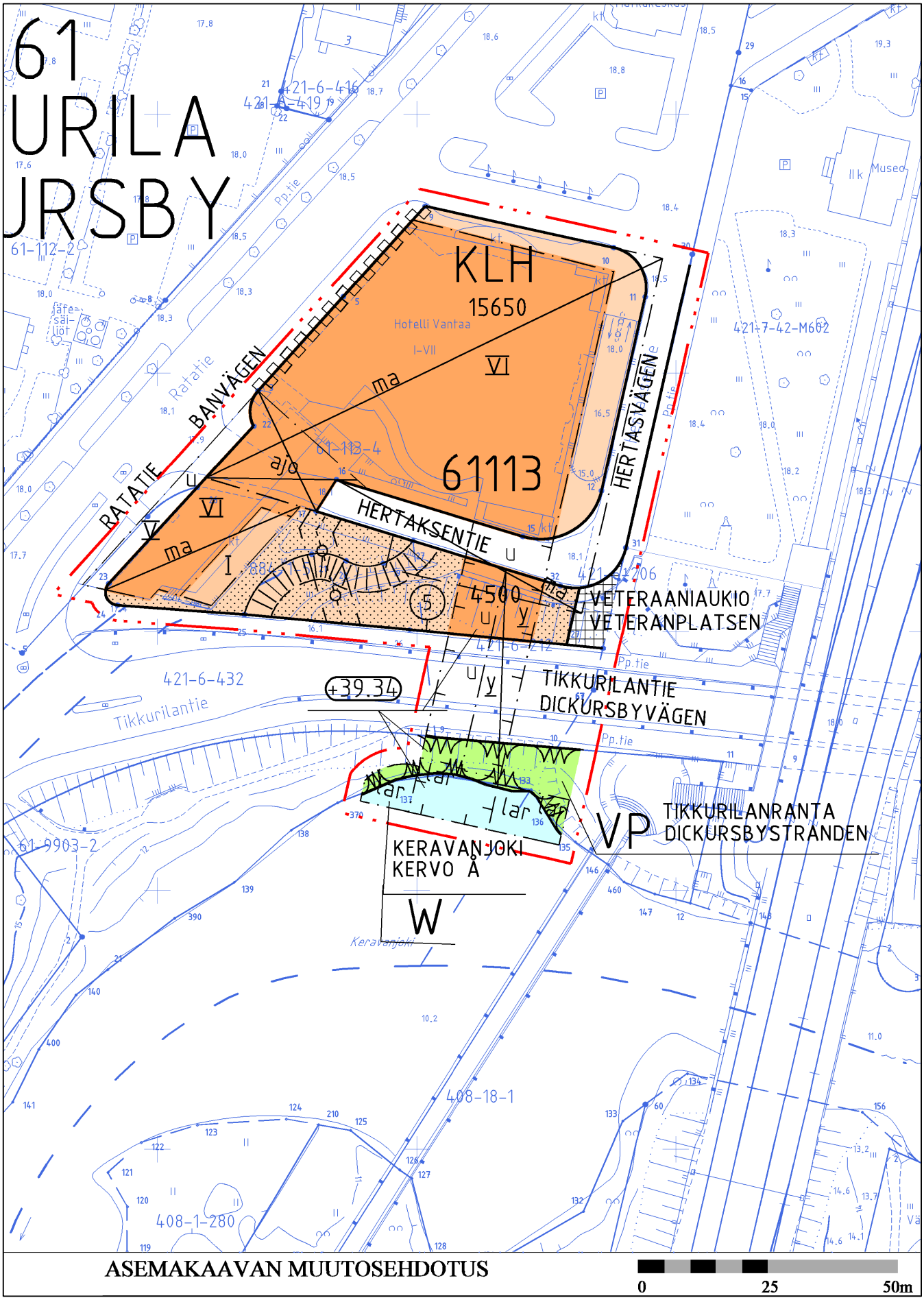


ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m


61
URILA
JRSBY
KLH
15650
Hotelli Vantaa
I-VII
VI
61113
HERTAKSENTIE
HERTASVÄGEN
BANVÄGEN
RATATIE
4500
VETERAANIAUKIO
VETERANPLATSEN
TIKKURILANTIE
DICKURSBYVÄGEN
+39.34
VP
TIKKURILANRANTA
DICKURSBYSTRANDEN
KERAVANJOKI
KERVO Å
W
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
25
50m



HOTELLI VANTAA, LAAJENNUS

NÄKYMÄ IDÄSTÄ
1.10.2012
PARVIAINEN ARKKITEHDIT

10 §

Asemakaavamuutos 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit / TLA

KA/3336/10.02.04.01/2011

J-VN/TLA/ATI/RIK/ESN/JB

Kielotien ja Neilikkatien kulmaan kaavoitetaan senioriasumiseen soveltuva kahdeksankerroksinen asuinkerrostalo. Pysäköinti sijoittuu kaavamuutostontille kellariin, pihakannen alle sekä pihakannelle. Rakennuksen maantasokerrokseen tulee Kielotielle avautuvia liiketiloja. Kaavassa on 10 290 k-m²

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 61110 sekä katualuetta, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61110 sekä katualuetta.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, Neilikkatien ja Kielotien kulmassa, osoitteessa Neilikkatie 11.

Kaavan hakija
Tikkurilan Liikekeskus Oy

Maanomistus
Tontti 61-110-10 on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajien (YH-kodit Oy:n) palkkaamana konsulttina Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan erityisasunnoille sekä liike- ja palvelutiloille.

Asemakaavamuutos
Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että toimisto- ja liikerakennusten korttelialue (K) muuttuu erityisasumisen korttelialueeksi (AE). Rakennustehokkuutta nostetaan nykyisestä e=1.2:sta tehokkuuteen e=2.5. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 9 650 k-m² sekä liike- ja myymälätiloille 640 k-m².
Asemakaavan muutos mahdollistaa noin 150 asunnon rakentamisen yli 55-vuotiaille.
Kielotien puoleiseen maantasokerrokseen tulee sijoittaa 80 % julkisivun pituudesta liike- ja myymälätilaksi soveltuvia tiloja. Kielotien ja Neilikkatien kulmaukseen tulee olla ruokaravintola- tai kahvilakäyttöön soveltuvaksi tilaksi, mikä tulee huomioida IV-suunnittelussa.
Asukkaiden sekä liiketilojen asiakaspysäköinti sijoittuu pihakannen alle sekä pihakannelle. Pysäköintialueen kautta on kulkurasite pohjoisemmalle naapuritontille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.3.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa 9 650 k-m² (noin 150 asuntoa) uutta asuntokerrosalaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.10.2013 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 28.10.2013 päivätty asema kaavamuutos 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) hakija Tikkurilan Liikekeskus Oy / YH Kodit Oy maksaa muutoskustannukset ja maksuluokaksi vahvistetaan maksuluokka 4 (13 000 €).

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 4.11.2013

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 28.10.2013 päivätty asema kaavamuutos 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) todeta, että hakija Tikkurilan Liikekeskus Oy / YH Kodit Oy maksaa muutoskustannukset ja maksuluokaksi vahvistetaan maksuluokka 4 (13 000 €).

———————

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 27.11. - 27.12.2013. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 4.11.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kaksi kappaletta; Tukesilta, jolla ei ollut huomautettavaa sekä Keski-Uudenmaan pelastuslaitokselta, joka esitti selvennystä kaavamääräykseen palomuurin rakentamisesta tonttien väliselle rajalle.

Tehdyt tarkistukset
Asemakaavamääräyksiä on tarkistettu AE-määräyksen osalta sekä on lisätty pois jäänyt katualuemerkintä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,

c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.2.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002142, 61 Tikkurila / Kielotien seniorit.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Asemakaavamuutoksen selostus 002142, 61 Tikkurila/Kielotien seniorit/Kala 24.2.2014
Lausunnot ja vastineet 24.2.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen, puh. 8392 2335
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002142
KIELOTIEN SENIORIT
61 TIKKURILA
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/ATI, RKo

24.2.2014

Kaupunginhallitus 4.11.2013 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002142, Kielotien seniorit, Tikkurila.** Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 TUKES	Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuus-skenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi.	Ei tarkistuksia
NRO 2 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS-LAITOS	Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.	Määräystekstiin ”*Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle*” tehdään lisäys ”*mikäli riittävä palo-osastointi on toteutettavissa muulla tavalla*”.

NRO 1
TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO

Lausunto:

Alueen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi niin, että liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muutetaan erityisasumisen kortteli-alueeksi (AE), jossa katutasoon on sijoitettava liiketilaa. Alue sijaitsee n. 700 m etäisyydellä Tikkurila Oyj:n maalitehtaasta, joka on Seveso-direktiivissä tarkoitettu turvallisuusselvitysvelvollinen laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääosin palavia nesteitä.

Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuus-skenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tulipalossa lämpösäteily (3kW/m2) ulottuu enintään 80 m etäisyydelle.

Vastine:

Lausunto tukee Tikkurilan keskustan kaavarunkotyön ajatusta keskustan täydennysrakentamisesta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 2
KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS

Lausunto:

1. Suuret ja/tai korkeat rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Huomioitava kansirakenteet. Myös sairaankuljetusyksiköllä tulee päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen.
2. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.
3. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös kansirakenteet ja istutettavat / säilytettävät puut.
Vaihtoehtoisesti varatie voidaan korvata kahdella erillisellä porrashuoneella, jotka on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.
4. Mikäli on tarkoitus sallia erillisellä kaavamääräyksellä kerrosalaan laskettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kahdeksannen kerroksen yläpuolelle ns. ullakkotiloihin, tulisi kaavamääräyksissä huomioida erityismääräykset palo- ja poistumisturvallisuuden täyttymiseksi.
5. Pelastusviranomainen esittää asemakaavoituksessa lisäksi huomioitavaksi:
Palo- ja henkilöturvallisuuden parantamiseksi asuinrakennukset tulisi varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla.

Vastine:

1. Kaavamuutoksessa on merkintä: Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

2. Kaavamääräystä tarkistetaan.

3. Kaavamuutos on laadittu niin, että pelastusteiden nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikkien asuintilojen parvekkeet. Erillinen pelastusreittikaavio löytyy selostuksen sivulta 24.

4. Kaava ei salli kahdeksannen kerroksen yläpuolelle pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

5. Hankkeen suunnittelija esittelee lupavaiheessa rakennusvalvonnalle pelastusreitit palo- ja poistumisturvallisuuden täyttymiseksi.

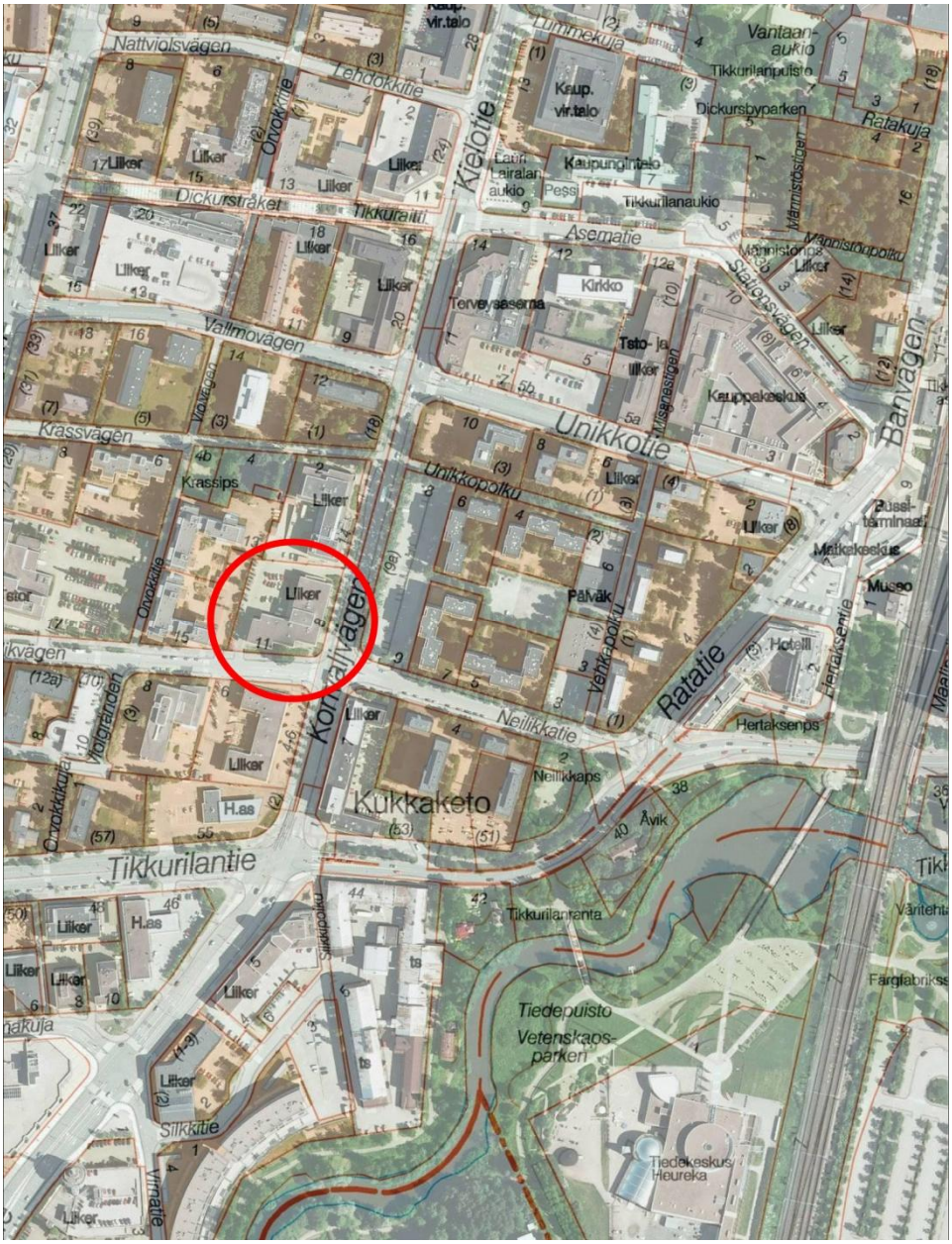
Tarkistukset:

Määräykseen ”*Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle*” tehdään lisäys *”mikäli riittävä palo-osastointi on toteutettavissa muulla tavalla*”.

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi

Kaupunkisuunnittelu

002142 TIKKURILA
KIELOTIEN SENIORIT



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 24.2.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002142. Kaavoitus on tullut vireille 18.3.2013.

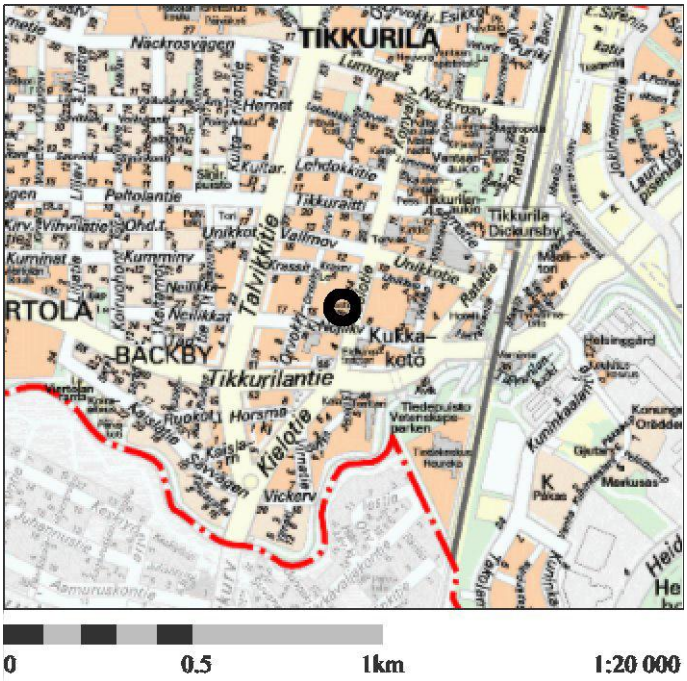
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely

Asemakaavan muutos:
koskee osaa korttelista 61110 kaupunginosassa 61, Tikkurila.
(kumoutuvan asemakaavan kortteli 61110, kaupunginosassa 61, Tikkurila)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, Neilikkatien ja Kielotien kulmassa. Alueella sijaitsee tällä hetkellä mm. ravintola Mummola, posti, kuntosali, eläinkauppa sekä toimistoja.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002142, Kielotien senioriasuminen

Kaavamuutoksen lähtökohtana on suunnitella senioriasumiseen soveltuva asuinkerrostalo, jonka kerroskorkeus on enimmillään kahdeksan kerrosta. Rakennuksen maantasokerrokseen suunnitellaan Kielotielle avautuvia kivijalkaliiketiloja.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan noin 150:n asunnon rakentaminen sekä lähipalvelujen toteuttaminen. Asukaspysäköinti toteutetaan tontin pihatasolla, pihakannen alla sekä kellaritiloissa. Rakennusoikeutta sisältyy kaavaan kokonaisuudessaan 10 290 k-m^2.

Asemakaavan muutos mahdollistaa esteettömien asuntojen rakentamisen yli 55-vuotiaille. Lisäksi rakennuksen maantasokerrokseen tulee asukkaita ja muita kaupunkilaisia palvelevia tiloja.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 9 650 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 640 k-m^2.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 5679 m^2 ja erityisasuinkerrostalojen korttelialueen tontti (AE) 4088m^2 ja katualue 1591m^2. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisen kaavan mukaisesta 4880 k-m^2:stä 10 290 k-m^2:n, tehokkuusluku on kaavamuutoksessa e=2.5.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 1
2 TIIVISTELMÄ 3
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 3
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS 3
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN 4
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 4
3.1.2 Luonnon ympäristö 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö 5
3.1.4 Maanomistus 8
3.1 SUUNNITTELUTILANNE 8
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 11
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 11
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 11
4.3.1 Osalliset 11
4.3.2 Vireille tulo 11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 11
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 13
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 13
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 17
5.1 KAAVAN RAKENNE 17
5.1.1 Mitoitus 17
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 17
5.3 ALUEVARAUKSET 17
5.3.1 Korttelialueet 17
5.3.2 Muut alueet 18
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 18
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 18
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella 18
Yhdyskuntarakenne 18
Kaupunkikuva 18
Asuminen 19
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 19
5.4.3 Yhteenveto 19
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 19
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 19
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 20
Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto 21

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Tikkurilan liikekeskus Oy:n (c/o YH-Länsi Oy) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.6.2011.
- Kaavoitus tuli vireille 18.3.2013.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 18.3.2013.
- Mielipiteet pyydettiin 19.4.2013 mennessä (MRL 62§) ja kirjallisia mielipiteitä saatiin viisi ja suullisia 11 kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta (28.10.2013) ja kaupunginhallitus (4.11.2013) hyväksyivät asemankaavan muutoksen asetettavaksi nähtäville 27.11.-27.12.2013.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K) muuttuu erityisasumisen korttelialueeksi (AE), jossa katutasoon on sijoitettava liiketilaa.

Rakennustehokkuutta nostetaan nykyisestä e=1.2:stä tehokkuuteen e=2.5. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 9650 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 640 k-m^2.

Rakennusten ja katualueen välinen tila tulee toteuttaa yhtenäisenä kaupunkitilana, joka jatkuu Kielotien jalankulkualueena. Tavoitteena on tuoda kaavamuutosalueelle kivijalkakerrokseen pienimuotoisia palvelu-, työ- ja ruokalatiloja. Nämä tilat tulee heti alussa rakentaa muita kerroksia korkeampina, jotta ne voidaan myöhemmin ottaa monipuolisesti liike-, palvelu-, työ- ja ravintola/ruokala käyttöön.

Autopaikat sijoitetaan tontille, pihakannen päälle sekä kellaritiloihin, kaikkiaan 85 kpl. Kielotien varteen sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten.



Kaava-alueella kasvava vanha tammi tulee säilyttää.

Asemakaavamuutos on osa Tikkurilan laajempaa kaavarunkotyötä, jossa tutkitaan Tikkurilan keskusta-alueen tiivistämistä lisärakentamisella.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy sopimus.

Asemakaavan muutoksen suunnittelun pohjana olleita rakennussuunnitelmia jatketaan toteutussuunnitelmiksi, joiden pohjalta rakentamisen on määrä alkaa heti asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Tavoitteena on, että senioriasunnot valmistuvat loppuvuodesta 2014.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan liikenteellinen asema on erinomainen. Sijainti pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoavat nopeat ja monipuoliset yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen sekä ulkomaille.

Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja.

Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan ydinkeskustassa Kielotien varrella. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kaksikerroksinen liike- ja toimistorakennus. Rakennus on valmistunut vuonna 1985. Kielotien itäpuolella sijaitsee Kukkakedon asuinkerrostaloalue ja alueen länsipuolella kuusikerroksisia asuinkerrostaloja. Alueen eteläpuolella sijaitsee kaksikerroksisia liike- ja toimistorakennuksia, mutta näille tonteilla on vireillä kaavamuutos.



Näkymä Kielotieltä, vasemmalla muutoskohde ja oikealla Kukkakedon asuinalue.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa.

Maaperä ja pohjavesi

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalue kuuluu Tikkurilan kaupunginosaan (kaupunginosa 61), jossa asuu tällä hetkellä noin 4900 asukasta.

Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Väestö on vanhusvoittoista joten lapsia ja nuoria asuu tällä hetkellä Tikkurilassa vähän. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku on 38 662 henkeä, missä on kasvua noin 2 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Tikkurilan keskusta on rakentunut väljästi ja matalasti viimeisen 50 vuoden aikana.

Tikkurilan keskustan kaupunkirakenne koki suurimman muutoksen 1960-70 luvuilla, kun omakotivaltaisen rakentamisen tilalle alkoi nousta kerrostaloasutusta. Kerrostalorakentaminen ja suurehkojen kaupallisten rakennusten rakentaminen jatkui 1980-90 luvuilla. Kaupunkirakennetta alettiin tiivistää umpikorttelimaisena 2000-luvulla ja rakenteellinen pysäköinti on yleistynyt.

Katutilat ovat leveitä ja pysäköintikentät hallitsevat vielä toistaiseksi kaupunkikuvaa. Kielotiellä ajonopeudet ovat korkeat ja katu on läpiajomainen. Kielotietä rajaavat rakennukset ovat kaukana katutilasta eivätkä näin muodosta kaupunkimaista katutilaa.

Kaavoitettava tontti on tyypillistä 1980-luvulla toteutettua liike- ja toimistotilaa. Liiketilat eivät avaudu suoraan kadulle vaan ovat muutamien porrasaskelmien ja istutusvyöhykkeen takana.





Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Julkiset palvelut sijaitsevat muutaman sadan metrin päässä kaavamuutosalueelta; kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, terveyskeskus, pääkir-

jasto sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ja ravintolat ovat Tikkuraitilla sekä Kauppiastavaratalo Tikkurissa myös muutaman sadan metrin etäisyydellä.

Tikkurilan kaupunginosa on toiseksi suurin työpaikkakeskittymä Vantaalla lentokentän jälkeen. Lähes 92 prosenttia työpaikoista on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat myös merkittäviä työnantajia.

Vantaan aikuisopisto, Tikkurilan viestintälukio, Tikkurilan ala- ja yläaste sekä Peltolan koulu sijaitsevat aivan Tikkurilan keskustan tuntumassa.

Virkistys

Keravanjoen ranta ulkoilureitteineen sijaitsee noin puolen kilometrin päässä suunnittelualueesta. Joen rantaan rajautuu Veinin myllyn kahvila sekä Heureka tiedepuistoineen ja suosittu rantapuisto nurmialueineen.

Tikkurilan urheilupuisto, uima-, jää- ja keilahalli sijaitsevat parin kilometrin päässä kaavamuutosalueelta.

Muutosalueen korttelissa sijaitsee pieni Krassipuiston korttelipuisto.


Krassikuja


Krassipuisto


Orvokkitie

Asuminen
Kaava-alueella ei ole tällä hetkellä asumista.

Liikenne

Kaavamuutosalue rajautuu idästä Kielotiehen ja etelästä Neilikkatiehen, jotka ovat melko vilkkaasti liikennöityjä. Kielotie on yksi alueen pääkatuduista ja sillä sijaitsee lähimmät bussipysäkit. Osa Tikkurilassa liikennöivistä bussilinjoista käyttää Unikkotietä, jonka pysäkit ovat noin 200 metrin päässä muutosalueelta. Rautatieasemalle ja matkakeskukseen on reilun puolen kilometrin matka.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien, Neilikkatien ja Tikkurilantien molemmin puolin.

Lähin yhteys valtakunnalliseen pyörämatkailureittiin on muutaman sadan metrin päässä Tikkuraitilla, joka johtaa Talvikkitien kautta mm Keravalle, Tikkurilantien kautta Lahdenväylälle ja Keravanjoen eteläpuolta pitkin Helsingin keskustaan.

Reittien katkonaisuuden takia pyöräilyliikenne on ohjautunut osittain jalkakäytäville.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Vesijohdot sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit sijaitsevat kaava-aluetta ympäröivien Kielotien ja Neilikkatien varrella.

Kielotiellä kulkevat d400 runkovesijohto, d315 jätevesi- ja d800 hulevesiviemärit. Neilikkatien katurakenteeseen on sijoitettu d150 vesijohto, d250 jätevesi- ja d400 hulevesiviemärit.

Vedenjakelu

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.30 ja NW = +72.30) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.30 ja ylin +85.30 mvp (N2000).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Tikkurilan alueelta Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Kielotien ja Neilikkatien hulevesiviemäreihin, jotka laskevat edelleen Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

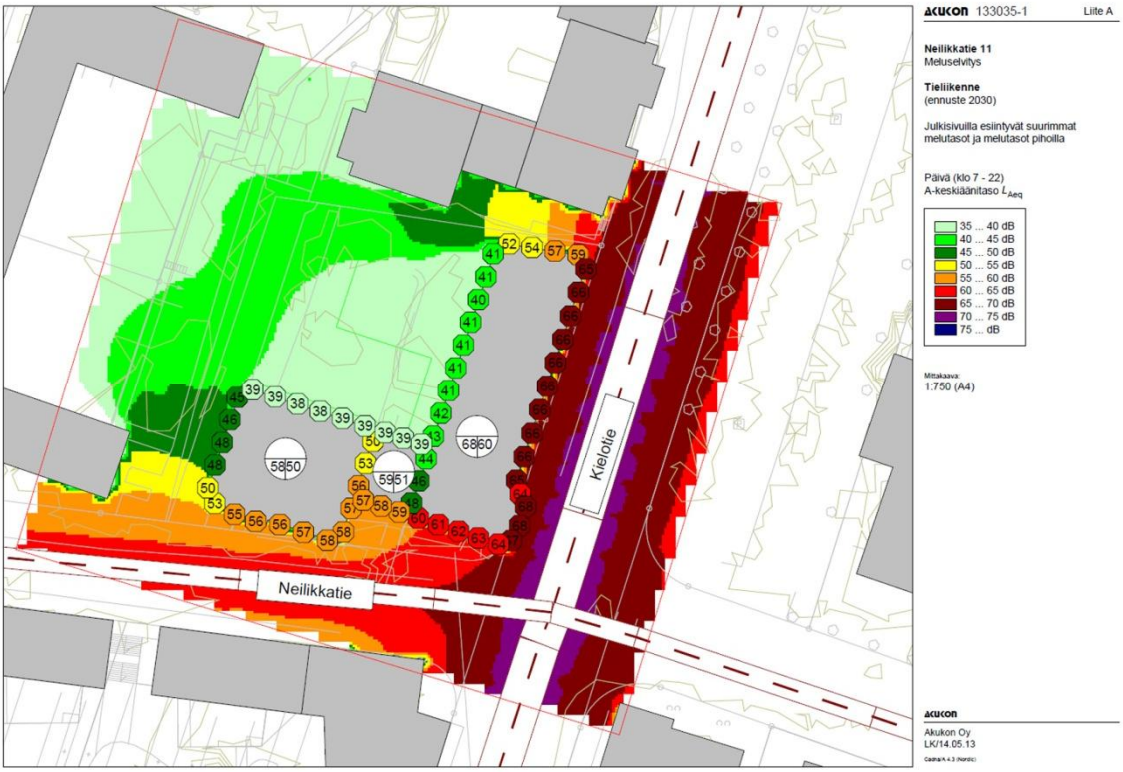
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita sijoittuu korttelialueelle. Kaukolämpöputket reunustavat korttelia Neilikkatien puolella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt
Tieliikennemelu

Kielotien liikennemelu on merkittävin melunlähde, joka rasittaa kaava-aluetta.



Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55-59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60-65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

YH-Kodit Oy teetti Akukon Oy:llä hanketta koskevan meluselvityksen huhtikuussa 2013. Siitä ilmenee, että tieliikenteen aiheuttama päiväaikainen keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB suunnitellulla sisäpihalla. Kielotiellä arvioidut melutasot ovat enintään 68dB, joten Kielotien puolisille julkisivuille voidaan käyttää vaatimusta ΔL_A=35dB. Neilikkatien puoliselle julkisivulle voidaan käyttää ΔL_A=30dB vaatimusta. Mikäli katujen puolelle sijoittuu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella.

Lentomelu

Kohde sijaitsee Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaisesti m3-lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden käyttää ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28dB.

Maaperän haitta-aineet
Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

3.1.4 Maanomistus

Tontin 61-110-10 omistaa Tikkurilan Liikekeskus Oy c/o YH Länsi Oy, Kielotien osuuden omistaa Vantaan kaupunki.

3.1 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

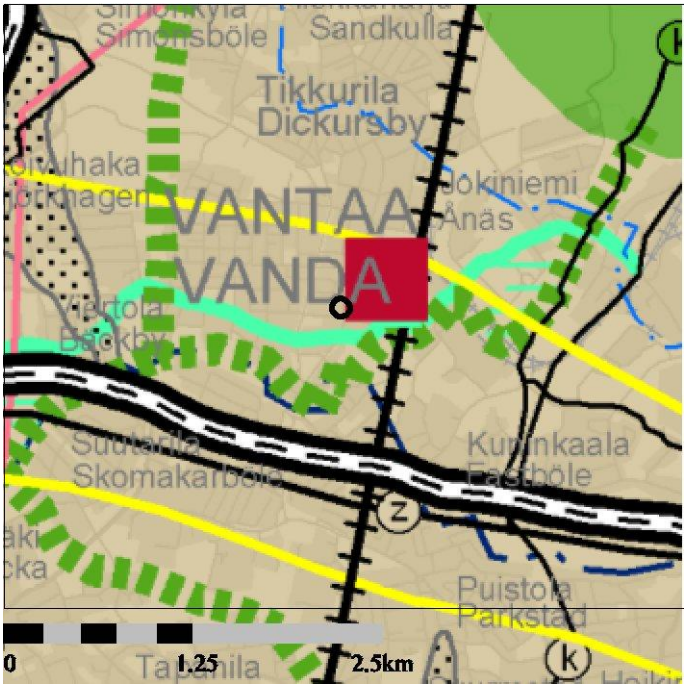
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

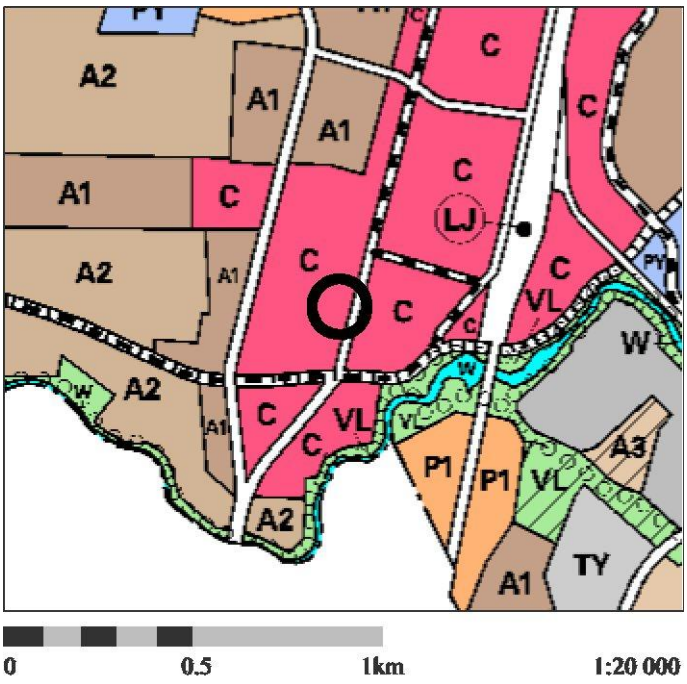
Maakuntakaava
Ympäristöministeriön vahvistama Uudenmaan maakuntakaava on tullut voimaan 9.11.2006.
Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on keskustatoimintojen- ja taajamatoimintojen aluetta, joka sijaitsee kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeellä. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi Tikkurilan etelä-

osalla jokilaakso on merkitty kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi kohteeksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve.

Hanke on maakuntakaavan mukainen.



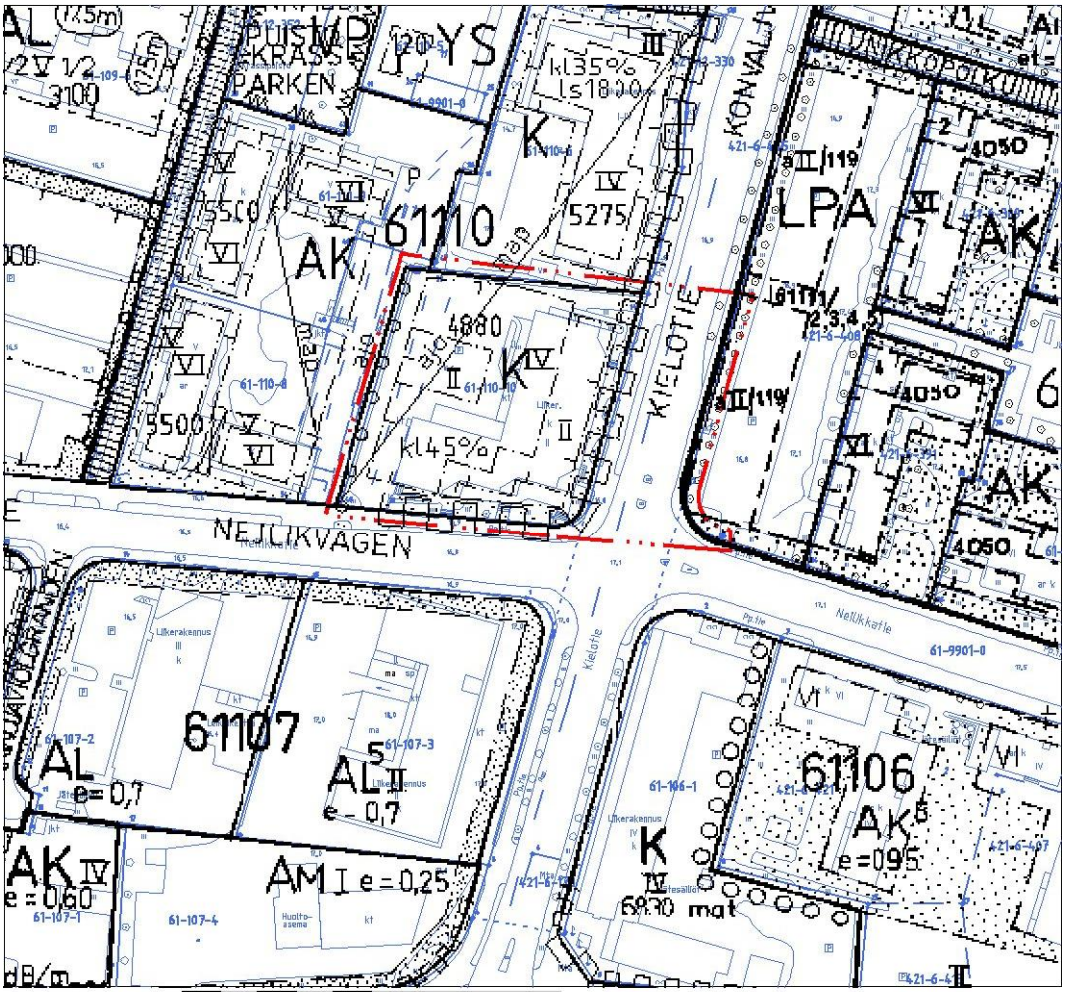
Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.
Yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille.



Rakennuskielto
Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava
Alueen ensimmäinen asemakaava on Tikkurila - Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Alueelle on tehty kaavamuutokset nro 000288 (SM 12.7.1983), 000768 (YM 25.7.1989) ja 000877 (YM 12.12.1990).

Korttelialueella on voimassa asemakaavan muutos nro 001186, joka on 24.3.1997 kaupunginvaltuuston vahvistama.
Kaavamuutoksen korttelialue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K). Rakennusoikeutta tontilla on 4880 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on IV.



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Suunnittelualueen eteläpuolella on vireillä kaavamuutos, jossa liike- ja toimistotilojen korttelialueen asemakaavaa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Vuoden 2012 lopulla kaupunkisuunnittelussa valmistui Tikkurilan kaupunkikuvaselvitys. Kaupunkikuvaselvityksen mukaan Kielotien luonne tulee muuttumaan ja ajoneuvoliikennettä tullaan vähentämään sekä ajonopeuksia laskemaan. Kielotie tulee olemaan tulevaisuudessa bulevardimainen ja joukkoliikennepainotteinen.
Kaupungin tavoitteiden mukaan Kielotien varren rakennusten kivijalkoihin tulee sijoittua liiketiloja, jotka avautuvat suoraan esteettömästi katutasolle. Kielotietä rajaavat uudet rakennukset tulisi olla maksimissaan kahdeksankerroksisia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Tikkurilan liikekeskus Oy korttelin 61110 tonttia 10 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 21.6.2011. Kaavamuutos oli kevään 2011 työohjelmassa numerolla 002142 ja työ tuli vireille 18.3.2013.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 18.3.2013 työnumerolla 002142. Asemakaavamuutostyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 19.4.2013 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisi.

Kirjalliset mielipiteet:

1.Vantaan Kaupunginmuseo 27.3.2013
Ei huomautettavaa

2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) 16.4.2013
Mikäli muutosehdotus aiheuttaa johtosiirtoja, tulee ne suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa.

3. Vantaan Energia 23.4.2013
Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

4. Kuntatekniikan keskus, Pirjo Suni 19.4.2013
Asemakaavaa laadittaessa on tehtävä meluselvitys, jossa otetaan huomioon Kielotien ja Neilikkatien liikenne. Meluntorjunta on hoidettava tontilla.

5. Museovirasto
Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta kaavamuutokseen huomautettavaa.

Suullisissa mielipiteissä tiedusteltiin pääasiassa senioritalon esteettömien asuntojen valmistumisen aikataulua ja hanketta pidettiin erittäin tarpeellisena. Suullisen mielipiteen jättäneet olivat kiinnostuneita itse muuttamaan hissilliseen esteettömään senioritaloon.

Tikkurilan keskustan kehittämisideoiden esittelystä järjestettiin tapaaminen osallisille 9.4.2013 Vantaan kaupungin valtuustosalissa. Tässä tilaisuudessa esiteltiin myös Kielotien senioriasuntojen kaavahanketta. Tilaisuuteen osallistui n.120 henkeä. Keskustelu tilaisuudessa oli rakentavaa ja myönteistä.

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta järjestettiin keväällä 2013 nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Nuorille järjestettiin erillinen nettikysely sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa.
Osana seniorifoorumia järjestettiin 24.5.2013 työpaja, jonka aiheena oli tulevaisuuden Tikkurila. Työpajassa keskusteltiin senioreiden toiveista ja huolista.

Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on vilkasta katuelämää sekä hyvät palvelut lähietäisyydellä ja joka on helppo kaupunki liikkua kävellen, pyörällä tai autolla.

Lausunnot
Lausunnot pyydettiin xxxxx mennessä ja saatiin kaksi kappaletta.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto
Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tulipalossa lämpösäteily ulottuu enintään 80 metrin etäisyydelle. Muutosalue sijaitsee noin 700 metrin etäisyydellä Tikkurila Oyj:n maalitehtaasta. Tukesilla ei ollut huomautettavaa asemakaavaan.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
1. Suuret ja/tai korkeat rakennukset tulee pyrkiä sijoittamaan siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan niiden välittömässä tuntumassa. Huomioitava kansirakenteet. Myös sairaankuljetusyksiköllä tulee päästä uloskäyntien välittömään läheisyyteen.

2. Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös kansirakenteet ja istutettavat / säilytettävät puut.
   Vaihtoehtoisesti varatie voidaan korvata kahdella erillisellä porrashuoneella, jotka on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.

3. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

4. Mikäli on tarkoitus sallia erillisellä kaavamääräyksellä kerrosalaan laskettavien pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kahdeksannen kerroksen yläpuolelle ns. ullakkotiloihin, tulisi kaavamääräyksissä huomioida erityismääräykset palo- ja poistumisturvallisuuden täyttymiseksi.

5. Palo- ja henkilöturvallisuuden parantamiseksi asuinrakennukset tulisi varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla.

vastineet:

1. Kaavamuutoksessa on merkintä: Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

2. Kaavamuutos on laadittu niin, että pelastusteiden nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikkien asuintilojen parvekkeet. Erillinen pelastusreittikaavio löytyy selostuksen sivulta 24.

3. Kaavamääräykseen ”Maanalaisiin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle” lisätään teksti ”mikäli riittävä palo-osastointi on toteutettavissa muulla tavalla”.

4. Kaava ei salli kahdeksannen kerroksen yläpuolelle pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

5. Hankkeen suunnittelija esittelee lupavaiheessa rakennusvalvonnalle pelastusreitit palo- ja poistumisturvallisuuden täyttymiseksi.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on vahvistaa Tikkurilan ydinkeskustaa vetovoimaisena asumisen ja palvelujen alueena. Kaavamuutoksella luodaan edellytykset keskustaa eheyttävälle täydennysrakentamiselle.

Kaupunkikuvallisena tavoitteena on kaupunkimaisuus ja kivijalkapalvelujen muodostuminen esteettömäksi ja kiinteäksi osaksi kaupunkirakennetta. Maantasokerroksen luonnonkivipinta korostaa Kielotien uutta urbaania ilmettä.

Työn alla olevan Tikkurilan kaavarungon keskeisten periaatteiden mukaisesti Tikkurilan keskustaa kehitetään sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti. Se tarkoittaa sitä, että kaupunkirakenteen uudistuessa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja ei sijoiteta toisistaan erillisille alueille, vaan suositaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:
Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006)

- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

Tikkurilan kaupunkikuva 2012-2030 (Kala 26.11.2012)

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein

- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Kaava-alueelle tutkittiin eri vaihtoehtoja, kuinka liike- ja toimistorakennusten korttelialue voitaisiin muuttaa senioriasumisen tarpeisiin soveltuvaksi. Kaupunkisuunnittelussa käydyissä neuvotteluissa päätettiin ottaa jatkosuunnittelun pohjaksi YH-Länsi Oy:n (nykyään YH-kodit Oy) ja arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n valmistelema luonnos.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n ensimmäinen luonnos senioritalosta 9.6.2011, näkymä Kielotieltä etelästä pohjoiseen

Tontille suunniteltiin senioritaloa, jonka kokonaiskerrosala oli ensimmäisessä vaiheessa 11650 kem2. Rakennuksen II-XII kerroksissa on senioriasuntoja noin 110-130 kpl . I-kerroksessa sijaitsi liiketiloja noin 760 kem^2 ja yhteis- ja varastotiloja 460 kem^2. Suurin osa autopaikoista oli sijoitettu pihakannen alle.
Asunnot olivat enimmäkseen noin 55 m^2:n suuruisia kaksioita.

Vuoden 2011-12 vaihteessa tutkittiin tontinkäyttöä ottamalla mukaan korttelin 61110 hankkeen pohjoispuolella sijaitseva Kielotiehen rajautuva naapuritontti. Korttelia 61110 tarkasteltiin kokonaisuutena.
Samoihin aikoihin Neilikkatien eteläpuoleiselle korttelin 61107 tonteille 5 ja 6 haettiin kaavamuutosta (Eläkekassa Verso ja HOK-Elanto) Heidän konsulttinaan toimi Arkkitehtiryhmä A6 sekä liikennesuunnittelun osalta Trafix Oy.



Kolme vaihtoehtoista kaupunkikuvallista tarkastelua, Arkkitehtiryhmä A6, 8.2.2012.

Kortteleiden 61110 ja 61107 kaavamuutokset päätettiin kuitenkin tehdä erillisinä kaavamuutostöinä.

Vuoden 2013 alussa YH-kodit Oy sekä arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy esittelivät kolmea massoittelultaan erilaista asuinkerrostaloa Kielotien ja Neilikkatien risteykseen.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos A senioritalosta 14.4.2012

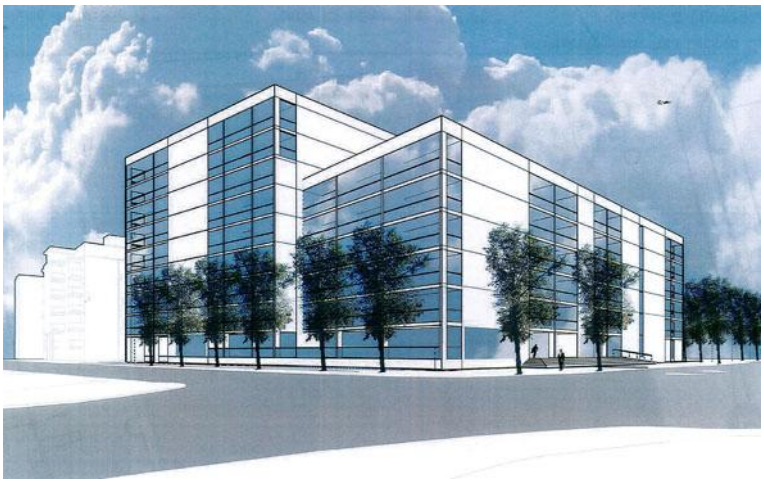
Luonnos A oli pääidealtaan samankaltainen kuin Laitisen ensimmäinen luonnos vuodelta 2011, massoittelua oli hieman jalostettu aikaisempaan nähden. Kaksitoistakerroksista rakennuksen osaa pidettiin kuitenkin kaupungin edustajien mielestä liian korkeana ja massiivisena ja rakennuksen toivottiin rajautuvan selkeämmin Kielotien katutilaan.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos B senioritalosta 3.2.2012

Luonnos B:ssä Kielotien suuntainen yhtenäinen rakennusmassa on yksikerroksinen, kuudesta kahdeksaan kerroksiset rakennusmassojen päädyt suuntautuvat Kielotielle päin. Ehdotuksen ongelmana oli osan asunnoista suuntautuminen pohjoiseen päin ja näkymien suuntautuminen varjoisille sisäpihoille.

.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos C senioritalosta 20.4.2012

Vaihtoehto C on umpikorttelimainen mutta syvärunkoinen. Kielotien puoleinen rakennus on kuusikerroksinen ja Neilikkatien suuntainen rakennus yhdeksänkerroksinen. Tämän suunnitelma päätettiin ottaa jatkotyöskentelyn pohjaksi. Kuitenkin ehdotusta tulisi tutkia maksimissaan kahdeksankerroksisena.

Suunnittelun lähtökohtana on pääosin kahdeksankerroksinen rakennus niin että rakennusmassat sijoittuvat kiinni katualueiden reunaan.
Lounasravintola ja sen terassi sijoittuvat Neilikkatien ja Kielotien kulmaan. Neilikkatien varren tammi, joka sijaitsee tontilla, tulee ottaa huomioon suunnittelussa ja säilyttää. Iso puu tarjoaa jo valmiit puitteet tulevan ravintolan terassin reunustamiseen.
Asukkaiden ja liiketilojen autopaikat tulee sijoittaa tontille. Tulevaisuudessa Kielotien muutosten yhteydessä asiakkaiden pikapysäköinti on mahdollista Kielotien varressa.



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos senioritalosta 13.8.2013, katujulkisivu Kielotielle



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos senioritalosta 13.8.2013, näkymä etelästä

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan kaksi- ja nelikerroksisten liike- ja toimistorakennusten korttelialue erityisasumisen korttelialueeksi AE. Tontille tulee katutasoon liiketiloja Kielotien ja osittain Neilikkatien puolelle. Pysäköinti tulee sijoittumaan pihakannen alle ja päälle sekä kellaritiloihin.

5.1.1 Mitoitus

Erityisasumisen korttelialue, **AE** on 0,4 hehtaarin kokoinen. Kokonaisrakennusoikeus on 10 290 k-m^2. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 9650 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 640 k-m^2. Tehokkuusluku e=2,5

autopaikkoja:1ap/150 asuntokerrosm^2, kuitenkin vähintään 0,48 ap/asunto
1ap/50 k-m^2 myymälä ja palvelutiloissa.
pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asunto.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat laadittavana olevaan Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa Kielotien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Ne on määritelty kaavarunkotyössä myös vahvasti kaupallisiksi julkisivuiksi.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AE, Erityisasumisen korttelialue
Kaavamuutosalueen tontille sijoittuu kaksi kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa senioreille, joita yhdistää toisiinsa yksikerroksinen liiketila. Rakennus tulee rakentaa Kielotien puolella rajaamaan katutilaa ja suojaamaan asuinkerrostalon pihaa Kielotien liikennemelulta.
Rakennusala on sijoitettu siten, että rakennus rajaa katutilaa umpikorttelimaisesti ja sisäpihalle syntyy suojaisia pihatiloja. Neilikkatien puolella on tila ravintolan terassille sekä säilytettävälle tammelle.

Pysäköinti sijoittuu Pihakannelle, kannen alle sekä kellaritiloihin.

Kielotien puolella katualueeseen rajautuvista tiloista vähintään 80% tulee olla liike- ja myymälätiloja. Liiketilojen vähimmäiskorkeus on noin neljä metriä.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus.

Sokkelikerrokseen sijoittuu pihojen puolella asuntoja, muualla liike-, palvelu- ja työtiloja. Pohjakerros ei saa olla kadun puolella umpinainen.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet
Kaava-alueeseen liittyy osa Kielotiestä. Tälle alueelle on merkitty ohjeellinen uloke, joka mahdollistaa asuinkerrostalon parvekkeen ulottumisen katualueen ylle. Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

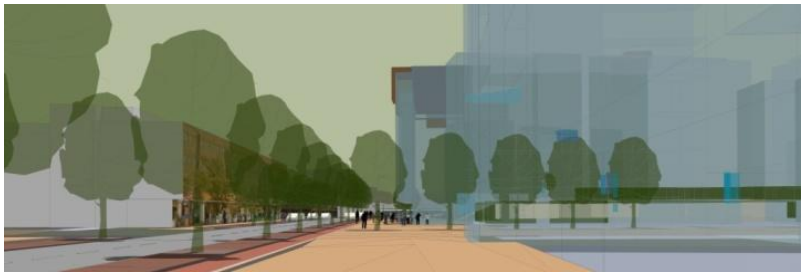
Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustan rakennetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Hankkeen myötä uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 150 joista valtaosa on yhden tai kahden hengen talouksille sopivia. Kohteena on senioritalo ja alueelle muuttavat asukkaat ovat yli 55 -vuotiaita.

Yhdyskuntarakenne

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke hyödyntää pitkälti olemassa olevaa yhdyskuntatekniikkaa.
Hanke on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Kaupunkikuva

Nykytilanteeseen verrattuna Kielotien katutilasta tulee kaupunkimaisempi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty muurattu tiili tai rappaus ja katutasossa luonnonkivi. Julkisivuvärityksen tulee olla murrettu ja värikylläinen. Kadun varteen on rakennettava liiketilaa ja tilojen korkeuden tulee olla noin 4 metriä.



Näkymä Kielotieltä etelään päin

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 150 uutta senioriasumiseen soveltuvaa asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa pieniä parvekkeellisia kaksioita. Asumisen konseptiin kuuluu palveluohjaaja, joka auttaa asukkaita arjen pienissä ongelmissa. Senioriasumisen konseptiin kuuluu oman esteettömän asunnon lisäksi yhteinen ”olohuone” asukkaiden yhteiseen ajanviettoon, kuntosali, palveluohjaajan toimisto sekä muita yhteisiä palvelu- ja liiketiloja.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa nykyisten liike- ja toimistotilojen tilalle tulee asuntoja sekä asukkaita palvelevia tiloja. Liiketiloja tulee Kielotien varteen maantasokerrokseen. Työpaikkojen määrä laskee jonkin verran muutosalueella.

Virkistys ja terveys

Liikkumisturvallisuutta parannetaan alueella, kun uudisrakennuksen ja piha- sekä katutilojen liittymisestä tehdään esteetöntä kulkea. Palveluohjaajan läsnäolo rakennuksessa tuo turvallisuutta ikääntyville. Korttelirakenne ja rakenteelliset ratkaisut suojaavat pihatiloja liikennemelulta.

Liikenne

Alueen väestön kasvaessa kaavan ansiosta myös liikenteen määrä sekä joukkoliikenteen käyttäjien määrä kasvanee jonkin verran.
Pysäköintitiloista tulee selkeät ja niistä on esteetön kulku asuntoihin. Kaavamuutoksen myötä katuverkko ei muutu.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia. Hulevesien suhteen tilanne paranee hieman nykyisestä, kun asfalttikentän tilalle saadaan pieni maavarainen oleskelupiha, johon sadevesiä voi jonkin verran imeyttää.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Muutosalueelle tulee uusia yli 55-vuotiaita omistusasunnon hankkivia asukkaita. Alueesta tulee eläväisempi eri vuorokauden aikoina, kun asuminen syrjäyttää liike- ja toimistorakennuksen. Lähialueen kaupat ja palvelut saavat noin kaksisataa uutta asiakasta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetuille alueille, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.

5.4.3 Yhteenveto

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

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu on käsitelty kohdassa 5.4.1.
Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Arkkitehti Ritva Kotilainen
Arkkitehti Seppo Niva
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Suunnitteluavustaja Kimmo Kangas
Kaavoitusinsinööri Anna-Liisa Vanhala
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen
Kehitysinsinööri Mika Vähämaa
Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo

Maanomistajan edustajat:
Tuomo Turkkinen, YH-kodit Oy
Kari Eloranta, YH-kodit Oy
Matti Kyntäjä, Maanomistajan konsultti
Arkkitehtisuunnittelijat:
Ilkka Laitinen, Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy

Vantaalla 24.2.2014

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Ritva Kotilainen
arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	20.9.2013
Kaavan nimi	002110 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.03.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002142
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5679	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,5679

Ranta-asemakaava

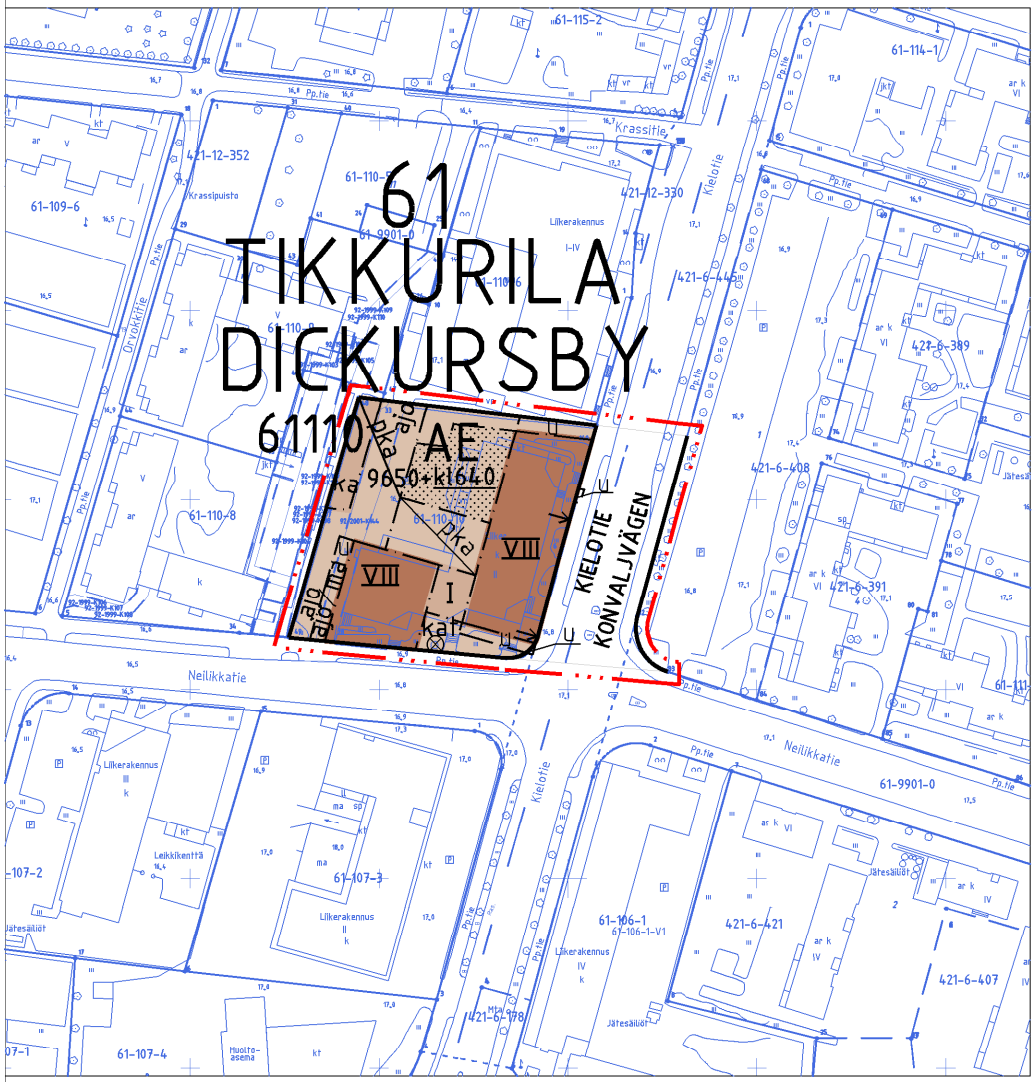
Rantaviivan pituus [km]

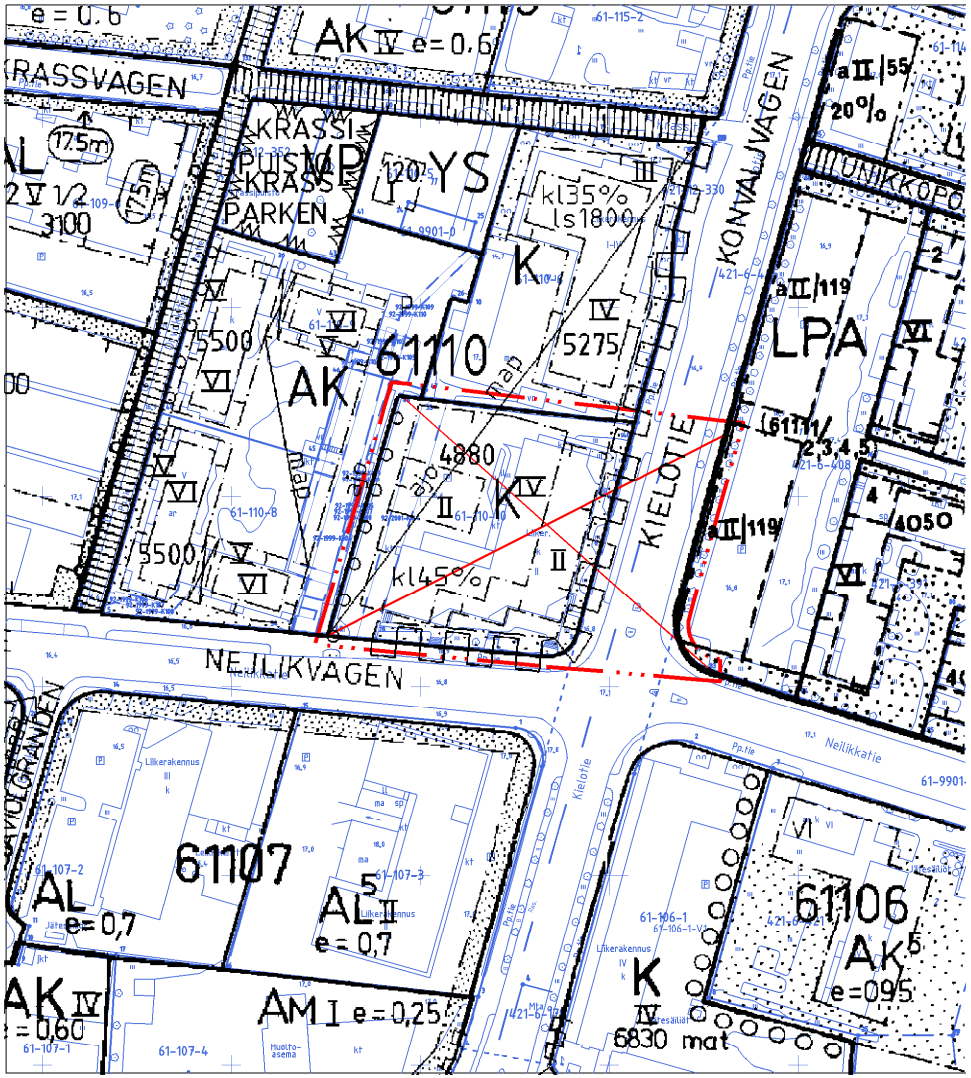
Rakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**
Lomarakennuspaikat [lkm]	**Omarantaiset**	**Ei-omarantaiset**

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,5679**	**100,0**	**9650**	**1,70**	**0,0000**	**4770**
A yhteensä	0,4088	72,0	9650	2,36	0,4088	9650
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000				-0,4088	-4880
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1591	28,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

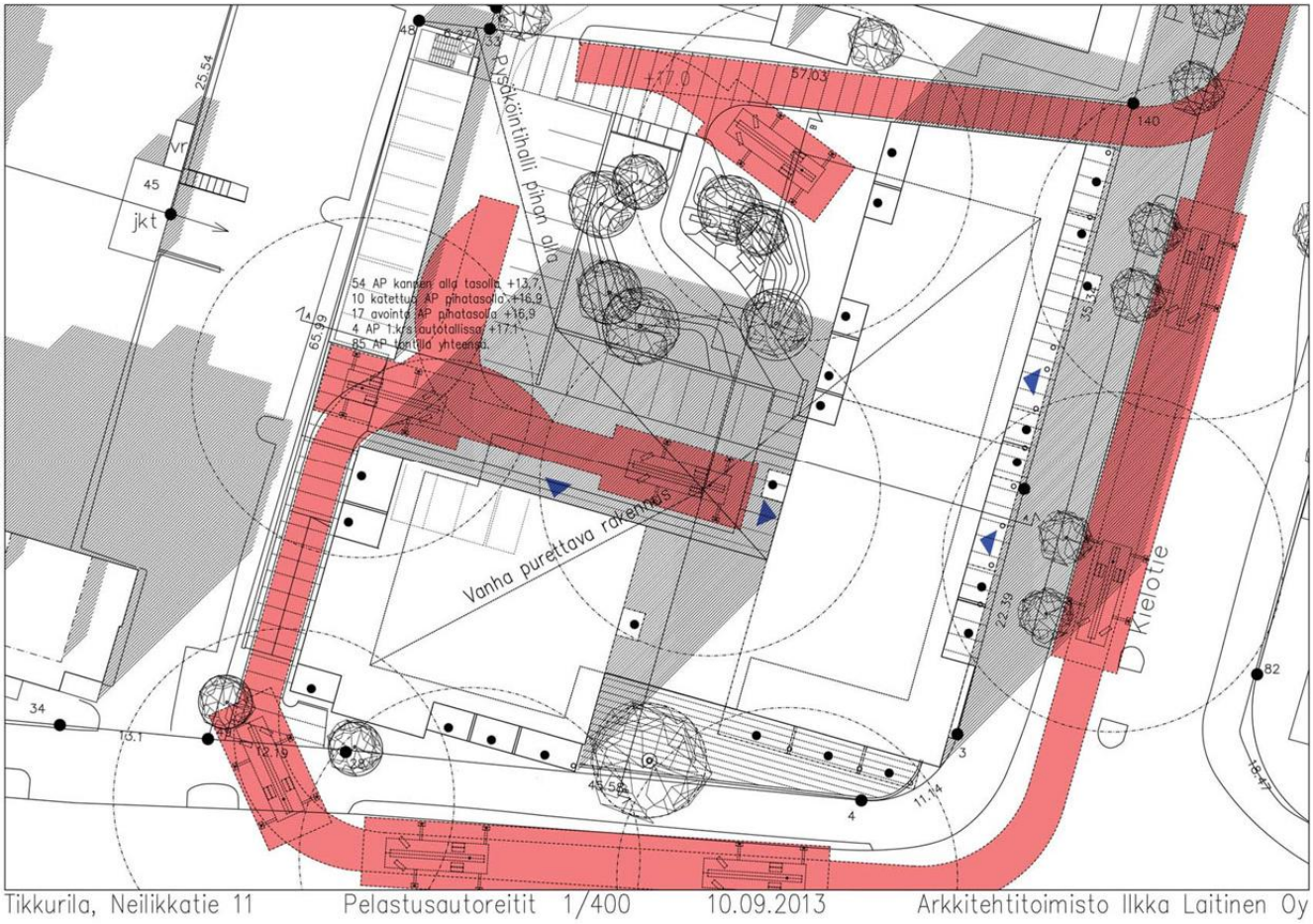




ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

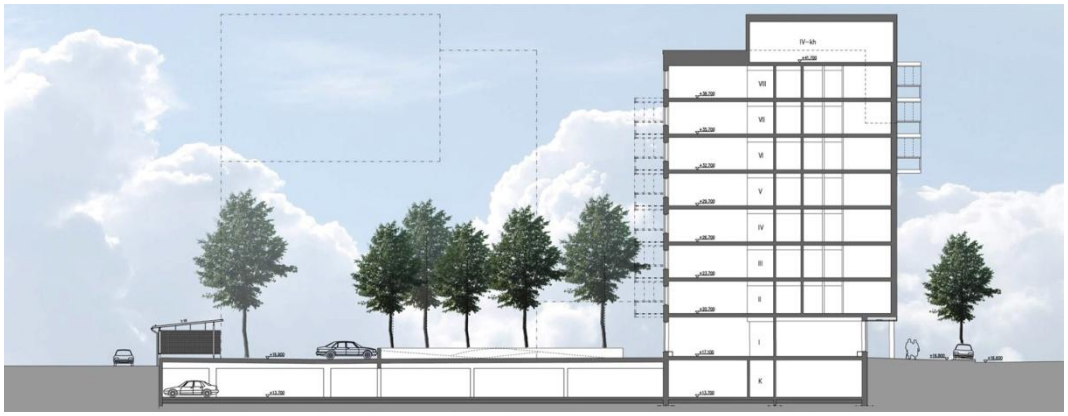
0 50 100m

POISTETTAVAT MERKINNÄT


Pysäköintihalli pihan alla
54 AP kannen alla tasolla +13.7
10 katettua AP pihatasolla +16.9
17 avointa AP pihatasolla +16.9
4 AP 1:ksi autotallissa +17.1
85 AP tontilla yhteensä
Vanha purettava rakennus
Kielotie
Tikkurila, Neilikkatie 11
Pelastusautoreitit 1/400
10.09.2013
Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos senioritalosta 13.8.2013, piha julkisivu



Arkkitehtitoimisto Ilkka Laitinen Oy:n luonnos senioritalosta 13.8.2013, leikkaus

11 §

Asemakaavamuutos 002214, 64 Kuninkaala / Porttisuontie 11/TLA

VD/3696/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/ESA/ESN

Asemakaavamääräyksen mukaista alueen maankäyttötarkoitusta on muutettava, koska voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontti K 64004 T 2 halutaan muuttaa liikerakennusten korttelialueeksi kaavamääräyksellä KM. Noin puolet tontin rakennusoikeudesta käytetään liiketilaksi, sen lisäksi alueelle sijoittuu varastotilaa, toimistotiloja ja asunto. Rakennusoikeus lisääntyy 4 088 k-m2:stä 5 100 k-m²:iin.

Asemakaavamuutos koskee korttelin 64004 tonttia 2, kaupunginosassa 64, Kuninkaala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 64004 tonttia 2.

Alue sijaitsee
Asemakaavan muutosalue sijaitsee Kuninkaalan 64. kaupunginosassa, korttelin 64004 eteläosassa Porttisuontien varrella, IKEA-konsernin pohjoispuolella.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontien 11

Maanomistus
Muutosalue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtisuunnittelu Mikko Eräkangas, joka on laatinut selostuksen liitteenä olevan alustavan luonnoksen muutosalueen maankäytöstä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi (KM).

Asemakaavan muutos
Asemakaavan muutosalue on kaavoitettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alue liittyy laajempaan Porttipuiston kaupalliseen alueeseen, joka sijaitsee Kehä III:n ja Jokiniementien välissä Lahdenväylän länsipuolella. KM-alueen kokonaisrakennusoikeus on 5 100 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 28.11.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin kolme (3 kpl). Mielipiteissä kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muuntamo, kaukolämpöputket ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002214, 64 Kuninkaala / Unikulma

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

c) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11 maksaa muutoskustannukset 4 000 €.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja muutti esitystään siten, että Unikulma -kaavamuutoksen nimi muutetaan nimeksi Porttisuontie 11.

Nimen muutos korjataan päätösesityksen a -kohtaan ja kaavaselostus tarkistetaan myös nimen osalta.

Päätös:
Hyväksyttiin tarkistettu esitys.

Liite Asemakaavamuutosselostus 002214, 64, Kuninkaala/Unikulma/Kala 24.2.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo, p. 8392 3045
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupunki
Maankäyttö / Kaupunkisuunnittelu

Vantaa, 64. kaupunginosa, Kuninkaala

Porttisuontie 11

Teollisuus- ja varastotilan muuttaminen liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.



Kaavamuutosalueen liikerakennus nähtynä Porttisuontien mutkasta (marras/2013).

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 24.02.2014/II päivättyä asemakaavakarttaa nro 002214

Laatija: Vantaan kaupunki, Maankäyttö, Kaupunkisuunnittelu, ESA, MHO
Aloite: Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11, 02.09.2013

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee
64. kaupunginosa, Kuninkaala, osa korttelia 640004.

Asemakaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

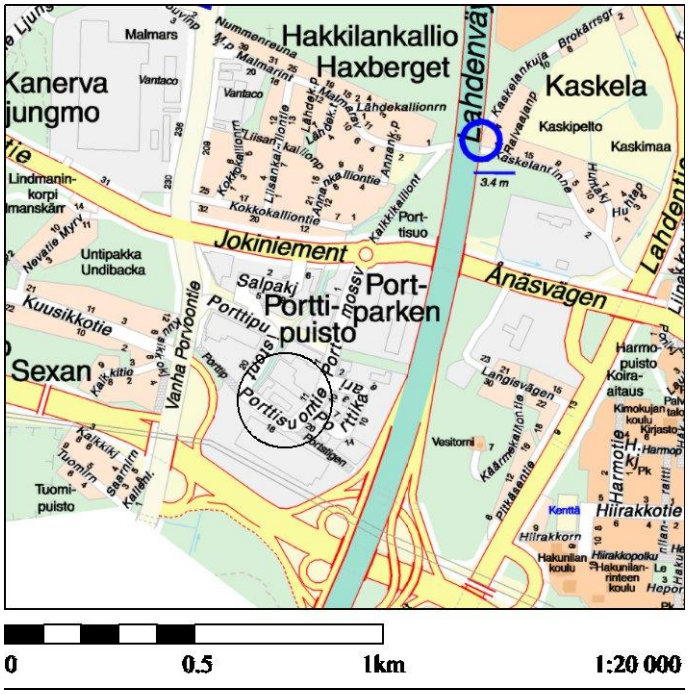
Eeva Sauramo, asemakaavasuunnittelija
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavan selostus sisältää asemakaavatyöryhmän eri henkilöiden kirjoittamia tekstiosuuksia ja laatimia kuvia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kuninkaalan 64. kaupunginosassa, korttelin 64004 eteläosassa Porttisuontien varrella, IKEA-konsernin pohjoispuolella (KUVA 1).



KUVA 1 Kaava-alueen sijainti

1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueella muutetaan

Asemakaavamääräyksen mukaista alueen maankäyttötarkoitusta on muutettava, koska voimassa olevan asemakaavan mukainen teollisuus- ja varastorakennusten (T) tontti K 64004 T 2 halutaan muuttaa liikerakennusten korttelialueen suuntaan kaavamääräyksellä KM. Noin puolet tontin maankäytöstä suunnitellaan liiketilaksi. Hakemuksessa esitetään myös, että tontin rakennusoikeutta nostetaan noin 1 010 k-m².

Esitetyn maankäyttöjärjestelyn jälkeen tontilla tulee olemaan liiketilaa 2 480 k-m², teollisuus- ja varastorakennuksia 1 910 k-m², toimistotilaa 650 k-m² ja asunto kooltaan 60 k-m².

Osia nykyisistä rakennuksista tullaan purkamaan ja jäljelle jääviä osia laajennetaan uudella kerroksella ja yhdistetään kaksikerroksisella väliosalla.

1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot sivu 2

1.1 Tunnistetiedot sivu 2
1.2 Kaava-alueen sijainti sivu 2
1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus sivu 2
1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo sivu 3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista sivu 4
1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä sivu 4

2. Tiivistelmä sivu 5

2.1 Kaavaprosessin vaiheet sivu 5
2.2 Asemakaavamuutos sivu 5
2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen sivu 5

3. Lähtökohdat sivu 5

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista sivu 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus sivu 5
3.1.2 Luonnonympäristö sivu 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö sivu 7
3.1.4 Maanomistus sivu 11
3.2 Suunnittelutilanne sivu 11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset sivu 11

4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet sivu 14

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve sivu 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset sivu 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö sivu 14
4.3.1 Osalliset sivu 14
4.3.2 Aloite sivu 15
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sivu 15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö sivu 16
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet sivu 16
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet sivu 16
Kunnan asettamat tavoitteet
4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet sivu 17
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sivu 17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta sivu 17
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset ja lausunnot sivu 18

5. Asemakaavamuutoksen kuvaus sivu 18

5.1 Kaavan rakenne sivu 18
5.1.1 Mitoitus sivu 18
5.1.2 Palvelut sivu 18
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen sivu 19
5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen sivu 19
5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen sivu 19
5.3 Aluevaraukset sivu 20
5.3.1 Korttelialueet sivu 20
5.3.2 Muut alueet sivu 21
5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset sivu 22
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sivu 22
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sivu 24
5.5 Ympäristön häiriötekijät sivu 25
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset sivu 25
5.7 Nimistö sivu 25
5.9 Tonttijako sivu 25

6. Asemakaavamuutoksen toteutus sivu 25

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat sivu 26
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus sivu 26
6.3 Toteutuksen seuranta sivu 26
6.4 Asemakaavoituskustannukset sivu 26

LIITEKUVAT

Kuva 1 Kaava-alueen sijainti
Kuva 2 Ote maaperäkartasta
Kuva 3 Maanomistustilanne
Kuva 4 Ote maakuntakaavasta
Kuva 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007
Kuva 6 Ote ajantasa-asemakaavasta
Kuva 7 Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta
Kuva 8 Viistoilmakuva asemakaavan muutosalueesta
Kuva 9 Luonnos K 64004 tontista 2 / Arkkitehtisuunnittelu Mikko Eräkangas

Asemakaavan seurantalomakkeet 1 ja 2
Poistettavat merkinnät kuva
Asemakaavan muutosehdotus
Asemakaavamääräykset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vantaan yleiskaavan vaikutusten arviointi - kaupan alueet ja palveluverkko. Entrecon Oy 25.10.2007.
- Kehä III:n ja Vanhan Porvoontien liittymän toimivuustarkastelut. Oy Stimulator Ab 2007.
- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008. {Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyösopimukseen.
- Hakunilan kauppakeskuksen liikenneverkko ja teknisen huollon esisuunnitelma 28.06.2006 / WSP LT-Konsultit Oy / Geomap Oy.
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö 24.09.2009, Arkkitehdit Anttila&Rusanen, Ramboll Finland Oy, Vantaan markkinointi Oy.
- Vantaan Akselin alue, hulevesiselvitys 14.2.2011, Vantaan kaupunki / Pöyry Finland Oy, Timo Nikulainen.
- Vantaan Akselin alueen liikennesuunnitelma 4.3.2011, liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut 23.2.2011, Ramboll Finland Oy, Petri Saarelainen.
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, Vantaan kaupunki, Inventointiraportti, Amanda Eskola 2006.

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaan Vantaan yleiskaavaan. Asemakaavamuutoksessa ratkaistaan muun muassa asuntoalueiden sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavamuutos esitetään kartalla 1:2 000 siihen kuuluvine asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Siihen kuuluu aina myös asemakaavan selostus.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten kohdan 4.3 osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan muutoksen laadintaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma) on valmistunut 28.11.2013 ja toimitettu osallisille

OAS -suunnitelman täydennysesitysten jättäminen oli joulukuussa 2013, jona aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

Kaavatyön vireille tulosta on suomeksi ja ruotsiksi ilmoitettu osallisille. Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 62 mukaan oli 28.11.2013.—17.12.2013.

Mielipiteitä jätettiin kolme (3 kpl). Mielipiteissä kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muuntamo, kaukolämpöputket ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos käsittää korttelin 64004 tontin 2, jonka maankäyttötarkoitus on esitetty muutettavaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muutoksessa esitetään myös rakennusoikeuden korottamista noin 1 010 k-m²:llä.

Kaavamuutosalueen kokoojakatuna toimii edelleen Porttisuontie, jolta on lyhyt matka ympäröiville pääväylille.

Alueen kevyen liikenteen yhteys sijaitsee Porttisuontien varrella, jolta on jatkoyhteydet ympäröivään kevyen liikenteen pääverkkoon.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutos voidaan toteuttaa heti muutoksen tultua hyväksytyksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Muutosalue sijaitsee Porttipuiston kaupallisten palvelujen alueella Itä-Vantaalla. Alueelle ovat luonteenomaisia vilkasliikenteiset, suuret liikenneväylät sekä kookkaat kaupan uudisrakennukset. Lähistön suuria liikenneväyliä pitkin saavutettavuus eri suunnilta on hyvä.

3.1.2 Luonnonympäristö

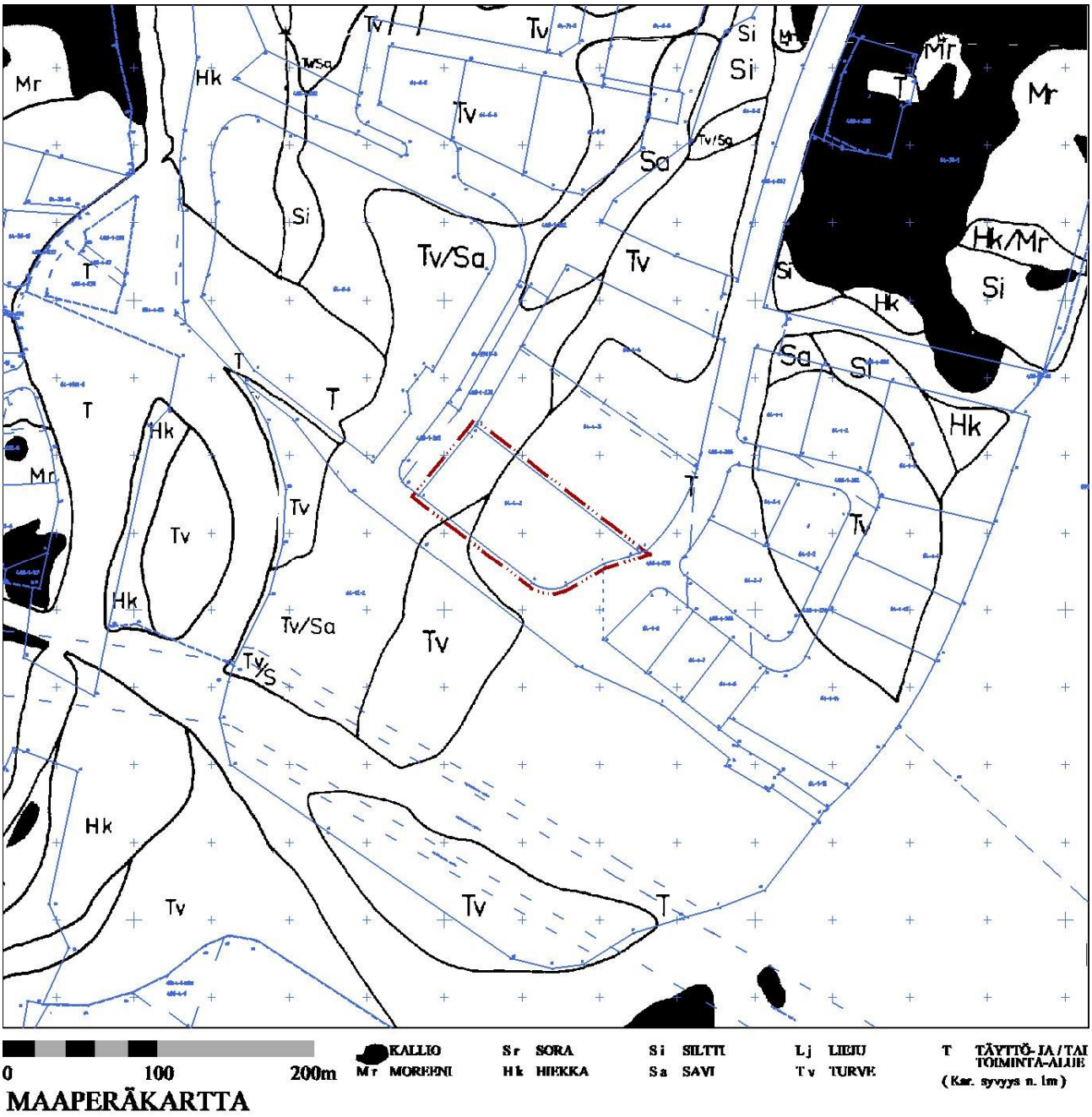
Maiseman yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue ympäristöineen sijoittuu entiselle suoperäiselle maalle vilkasliikenteisen Vanhan Porvoontien itäpuolelle, liki Kehä III:a. Maisemallisesti alue on pääosin tasaista alamaata, jossa huomio kiinnittyy kookkaisiin rakennusmassoihin ja ympäröiviin suuriin liikenneväyliin.

Unikulma Oy:n alue sijaitsee tontilla, jonka maanpinnan korkeus piha-alueella vaihtelee välillä+25,7 - +26,1 metriä.

Maaperä (KUVA 2)

Luonnollinen pohjamaa alueella on savea. Pehmeän saven paksuus vaihtelee noin 10 - 14 m. Paikoitellen alueella on ollut myös turvetta. Alueen rakennetuilla osilla on maanpinnassa rakenne- ja täyttökerroksia. Nykyiset paikoitusalueet on oletettavasti rakennettu vahvistetun pohjamaan varaan ja rakennukset perustettu paaluilla. Kevyillä kairauksilla on päästy tunkeutumaan 14 - 27 metrin syvyydelle maanpinnasta. Pohjavedenpinnan voidaan olettaa olevan noin maanpinnantasossa tai osittain paineellista. Alueen länsireunalla on suuri oja.



KUVA 2 OTE MAAPERÄKARTASTA

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Rakennukset perustetaan paalujen varaan. Rakennusten perustaminen edellyttää jatkettujen paalujen käyttöä. Paalutusta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon täyttöalueet ja alueelle jo rakennetut perustukset, paalutukset ja pohjanvahvistustoimenpiteet. Liikenne- ja paikoitusalueiden laajentaminen edellyttää lisäpohjanvahvistuksia. Alueen pohjavedenpintaa ei saa alentaa pysyvästi. Rakentaminen edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

Kasvillisuus

Muutosalueen rakennusten kadunpuoleiset edustat on nurmetettu ja tontin itärajalle on istutettu puurivi. Autopaikka- sekä piha-alueet on asfaltoitu.

Tiedossa ei ole uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja.

Eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet
Alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Hulevedet
Alueen hulevedet johdetaan d300 hulevesiviemäriin, jota pitkin hulevesi virtaa edelleen runkoviemäreitä d500 ja d800 pitkin Kormuniitynojaan.

Alueen kaikki hulevedet ohjataan tähän puroon. Puro yhtyy Nissaksessa Krapuojaan, joka laskee lopulta mereen Kapellviken'in lahdessa.

Alueelta tulevat hulevesimäärät eivät saa kasvaa nykytilanteesta.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalue ei ole asuinaluetta. Asemakaavamääräysten mukaan tontille sallitaan 1 asunto huoltohenkilökunnalle.

Yhdyskuntarakenne

Porttipuiston aluetta rakennettiin aluksi 1980-luvun lopulla ja 1990-luvun alussa teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi. Tältä ajalta ovat peräisin osa alueen pohjois- ja keskiosan vanhemmasta rakennuskannasta.
1990-luvun loppupuolelta Porttipuiston alueen kehittäminen käännettiin kaupallisten palvelujen suuntaan. Ensimmäisenä alueelle sijoittunut IKEAn kodinsisustus tavaratalo avattiin yleisölle toukokuussa 2003.

Kaupunkikuva

Porttipuiston alueella sijaitsee useita rakennusmassaltaan suurempikokoisia, viimeisen kymmenen vuoden aikana rakennettuja, kaupallisten palvelujen yrityksiä, jotka taajamakuvassa selvästi erottuvat kolmelle suurelle, sitä ympäröivälle liikenneväylälle, Lahdenväylälle, Kehä III:lle ja Vanhalle Porvoontielle.

Näiden joukossa sijaitsee rakennusmassaltaan pienempikokoisia yrityksiä, jotka ovat 1980- ja 90-luvuilla rakennettuja. Kaupunkikuvassa nämä rakennukset erottuvat pääosin punatiilijulkisivuisina, koska rakentamisohjeet yhtenäisen kaupunkikuvan saavuttamiseksi edellyttävät punatiilen käyttöä julkisivuissa.



Kaavamuutosalueen piha-aluetta, taustalla korttelin 64001 rakennus.

Asuminen

Porttipuiston alueella ei sen suoperäisen maaperän vuoksi (Portmossen) aiempinakaan aikoina ole ollut asutusta. Lähin asutus sijaitsi Suurelta Rantatieltä ja samalla Haxbölen kestikievarin (nyk. Malmarsin torpan) kohdalta etelään erkanevan Helsinki-Viipuri -tien alkupään, nykyisen Vanhan Porvoontien varrella, joka kärryteitä lukuun ottamatta satoja vuosia oli seudun ainoita liikennöitäviä teitä.

Palvelut

Asemakaavamuutosalue on osa Porttipuiston kaupallisten palvelujen keskittymää..

Työpaikat

Muutosalueen nykyinen työpaikkamäärä ei ole tiedossa. Alueen merkittävin toiminta on rengashuoltoon ja työkoneiden kunnossapitoon erikoistunut Rengasliike Star-Rengas Oy.

Virkistys, liikunta ja urheilu

Asemakaavamuutos ei sisällä virkistys-, liikunta- tai urheilualueita.

Liikenne

Alue liittyy Porttisuontien kautta Jokiniementiehen ja Vanhaan Porvoontiehen. Alueella voimassa olevan asemakaavan mukainen liikenneverkko on rakennettu ja se toimii nykyisillä liikennemäärillä tyydyttävästi.

Alueelle on hyvät joukkoliikenneyhteydet, linjat 56, 62 ja 68 liikennöivät Jokiniementiellä. Vanhalla Porvoontiellä liikennöivät seutulinjat pohjoiseen sekä linja 74, jonka päätepysäkki on IKEAn tontilla.

Hakunilan kauppakeskuksen liikenneverkon ja teknisen huollon esisuunnitelmassa Porttisuolta itään on esitetty rakennettavaksi uusi Lahdenväylän alittava katuyhteys K1. Katu tulee yhdistämään suunnitellun Hakunilan kauppakeskuksen Porttisuon kaupallisten palvelujen alueeseen.

<u>Seudullinen jalankulku- ja polkupyöräreitti</u>
Muutosalueen eteläpuolella kulkee itä-länsisuuntainen seudullinen Kehä III:n varren jalankulku- ja polkupyöräliikenteen pääreitti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset
Muutosalueella ei ole rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Muinaisjäännöskohteet
Vantaan kiinteiden muinaisjäännösten yleisinventointi on tehty vuonna 2000 ja historiallisen ajan inventointi vuonna 2005. Alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöskohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu
Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu tarpeellinen vesihuolto. Alueen veden saanti hoidetaan Porttisuontien d225 jakeluvesijohdolla, johon tonttijohdot liittyvät.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 86.00 ja ylin on noin + 94.00. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Viemäröinti
Alueelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan d250 jätevesiviemärillä IKEA:n tavaratalon pohjoispuolella olevalle Porttisuontien jätevedenpumppaamolle.

Jätevedet johdetaan aluksi pohjoiseen Jokiniementielle ja edelleen sitä pitkin itään Hakunilaan. Sieltä jätevedet kulkeutuvat kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan edelleen Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Erityistoiminnat

Vaara-alueet
Korttelin 64012 (IKEA) eteläosassa sijaitsee 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohtoja. Voimajohdot eivät rajoita rakentamista asemakaavan muutosalueella.



Näkymä tontin lounaisnurkasta Vanhan Porvoontien ja KEHÄ III:n risteykseen, oikealla huoltorakennus.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maa-alueet
Maaperän haitta-ainepitoisuuksia ei ole kartoitettu. Lähialueilla on kaivutöiden yhteydessä havaittu paikoin vanhaa jätetäyttöä.

Luonnonsuojelukohteet
Asemakaavan muutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

Liikennemelu
Ympäröivät suuret liikenneväylät aiheuttavat liikennemelua muutosalueelle.

Lentomelu
Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Vaarallisten aineiden kuljetukset
Kehä III:lla liikennöi päivittäin huomattava osa maan kemikaali- ja polttoainekuljetuksista (muun muassa Helsinki-Vantaa lentoaseman koneiden lentopolttoainetta).

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Lähialueella sijaitsee liikerakennuksia ja pienteollisuutta. Etäämpänä pohjoisessa Hakkilankallion pientaloalue.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) on vuonna 2011 IKEAn kaavamuutoksen nro 002115 yhteydessä todennut, että:
”Kaavoitettava alue ei suoraan sijaitse minkään Seveso II -direktiivin (96/82/EY) mukaisella konsultaatioalueella, mutta on aivan Vantaco Oy:n konsultaatioalueen rajalla, 1 km tuotanto-laitoksesta. Vantaco Oy käyttää mm. strontiumkromaattia, joka on myrkyllinen ja ympäristölle vaarallinen kemikaali ja jota Euroopan kemikaalivirasto (ECHA) on ehdottanut luvanvaraisten kemikaalien listalle.

Tukesilla ei ole käytettävissään selvitystä, josta kävisi ilmi Vantaco Oy:llä mahdollisten onnettomuuksien vaikutukset ympäristöön. Tavaratalo on ihmisten kokoontumispaikka, joten mahdollisen suuronnettomuuden seurauksena kemikaalille voi altistua suuri määrä ihmisiä kemikaalin leviämisestä riippuen. Näin ollen Tukesin käsityksen mukaan kaavoittajan on syytä selvittää Vantaco Oy:n käyttämien kemikaalien leviämismahdollisuus tuotantolaitoksella tapahtuvan suuronnettomuuden, esim. tulipalon, yhteydessä."

Vantaco Oy ilmoitti Vantaan kaupungille, että:
"Vantaco Oy on pyynnöstä toimittanut 17.6.2011 TUKESiin arvion siitä, millaisia päästöjä lähiympäristöön mahdollinen onnettomuustilanne kiinteistöllämme aiheuttaisi. Arvio tehtiin sillä hetkellä varastossa olevien kemikaalien osalta. Mahdolliset uudet kemikaalit arvioidaan aina ennen varastoon ottamista.

Merkittävin osa kiinteistöllämme varastoitavista kemikaaleista on sellaisia, joiden palaessa vapautuu käytettävissä olevan tiedon mukaan hiilimonoksidia, hiilidioksidia sekä typen oksideja. Varastoituna on myös pieniä määriä (arviointihetkellä n. 1 tn) yhtä muoviteollisuuden raaka-ainetta, josta palaessa voi edellä mainittujen lisäksi vapautua sellaisia myrkyllisiä kaasuja joiden suojaetäisyydet kirjallisuuden mukaan ovat 25-50 m."

Hakkilankallion asuinalue sijaitsee huomattavasti lähempänä Vantaco Oy:tä kuin Unikulma Oy:n muutosalue tai IKEAn tavaratalo.

Sosiaalinen ympäristö

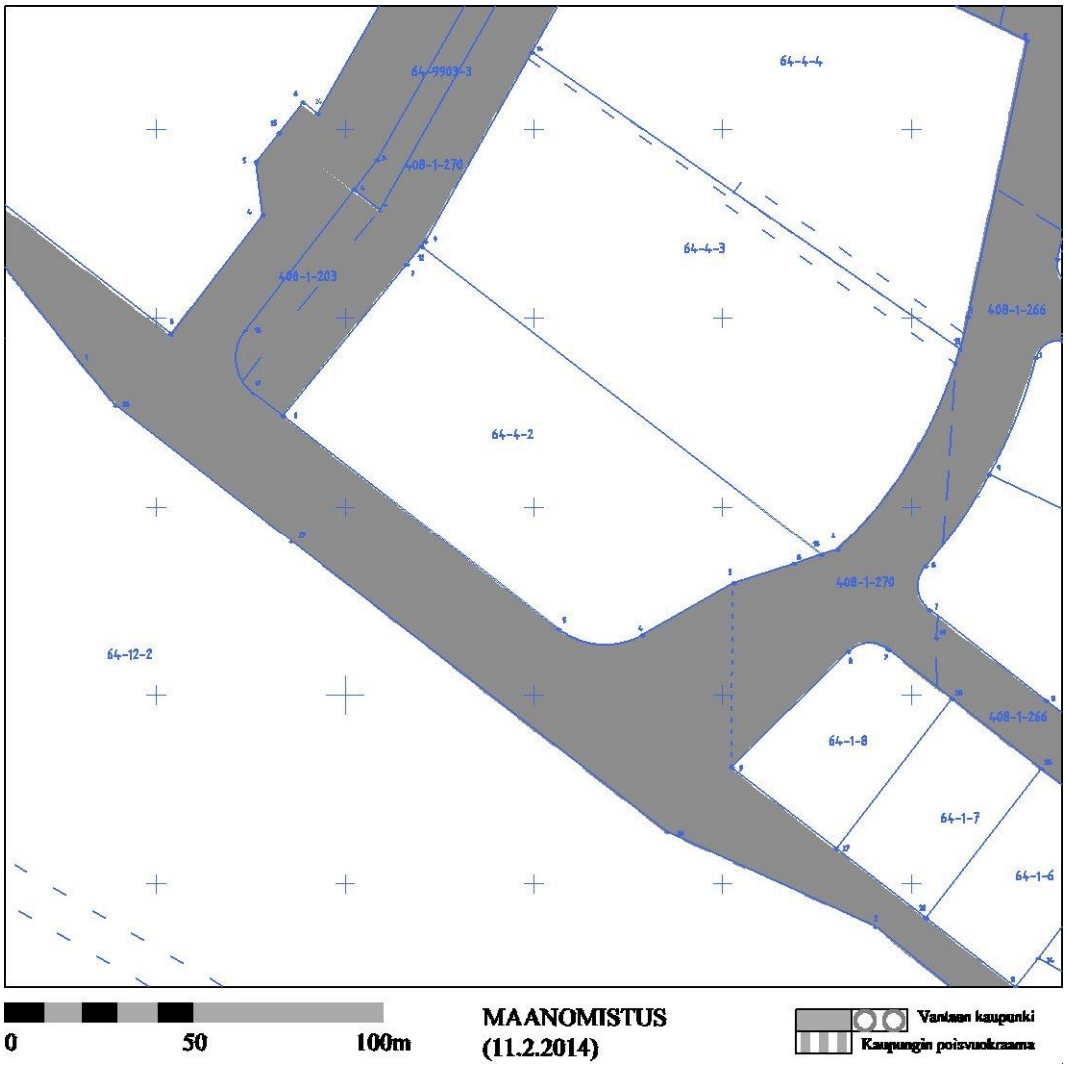
Yritykset muutosalueella ylläpitävät yrityksen omien työpaikkojen sekä asiakkaiden palvelemiseen liittyvää sosiaalista kulttuuria ja kanssakäymistä.

Sosiotooppi
Muutosalue on sosiotoopiltaan jo rakennettua, urbaania kaupunkipalveluympäristöä, jossa autoistuminen on vahvasti läsnä.

Esteettömyys

Asemakaavamuutosalueen nykyistä esteettömyystilannetta ei ole kartoitettu mittaamalla, havainnoimalla tai arvioimalla.

3.1.4 Maanomistus



KUVA 3 MAANOMISTUSTILANNE

Asemakaavamuutosalue on yksityisessä omistuksessa (KUVA 3).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on 30.11.2001 tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistetut valtakunnalliset alueidentavoitteet tulivat voimaan 01.03.2009.

Alueidenkäyttötavoitteissa kehotetaan edistämään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä (mm. koulu-, päiväkoti-, neuvola- ja nuorisopalvelut) sekä luomaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle sekä yleisesti eheyttämään kaupunkiseutua. suunnittelussa. On myös otettava huomioon riittävä viheralueiden muodostama yhtenäinen kokonaisuus.

Uutta rakentamista ei myöskään tule sijoittaa tulvavaara-alueelle.

Helsingin seudulle on annettu seuraavat yleistavoitteet:
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.

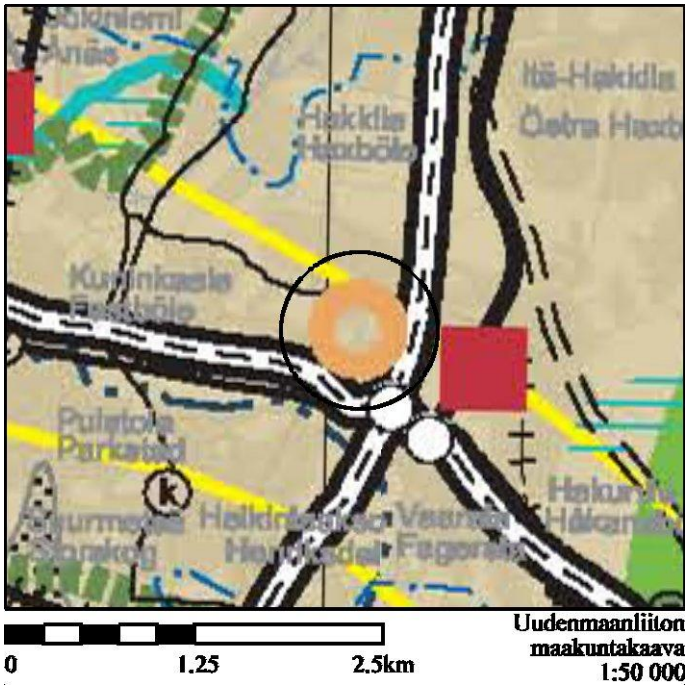
Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheyttävää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

Muilta osin asemakaavan muutosalueella ei ole alueidenkäyttötavoitteita, joilla olisi valtakunnallinen merkitys (MRA § 25).

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 08.11.2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen.

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta, joka kuuluu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeeseen. Se on myös osa aluetta, joka merkitykseltään kuuluu seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön (KUVA 4).

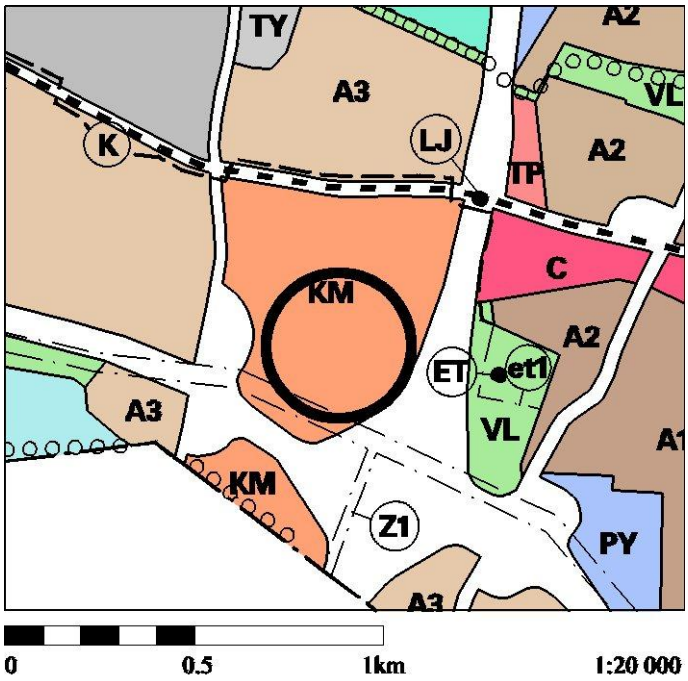


KUVA 4 Ote maakuntakaavasta

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on tekeillä. Vaihemaakuntakaavaehdotus oli nähtävillä 14.5.-15.6.2012.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaava 2007:ssä asemakaavan muutosalue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi (KM) (KUVA 5).



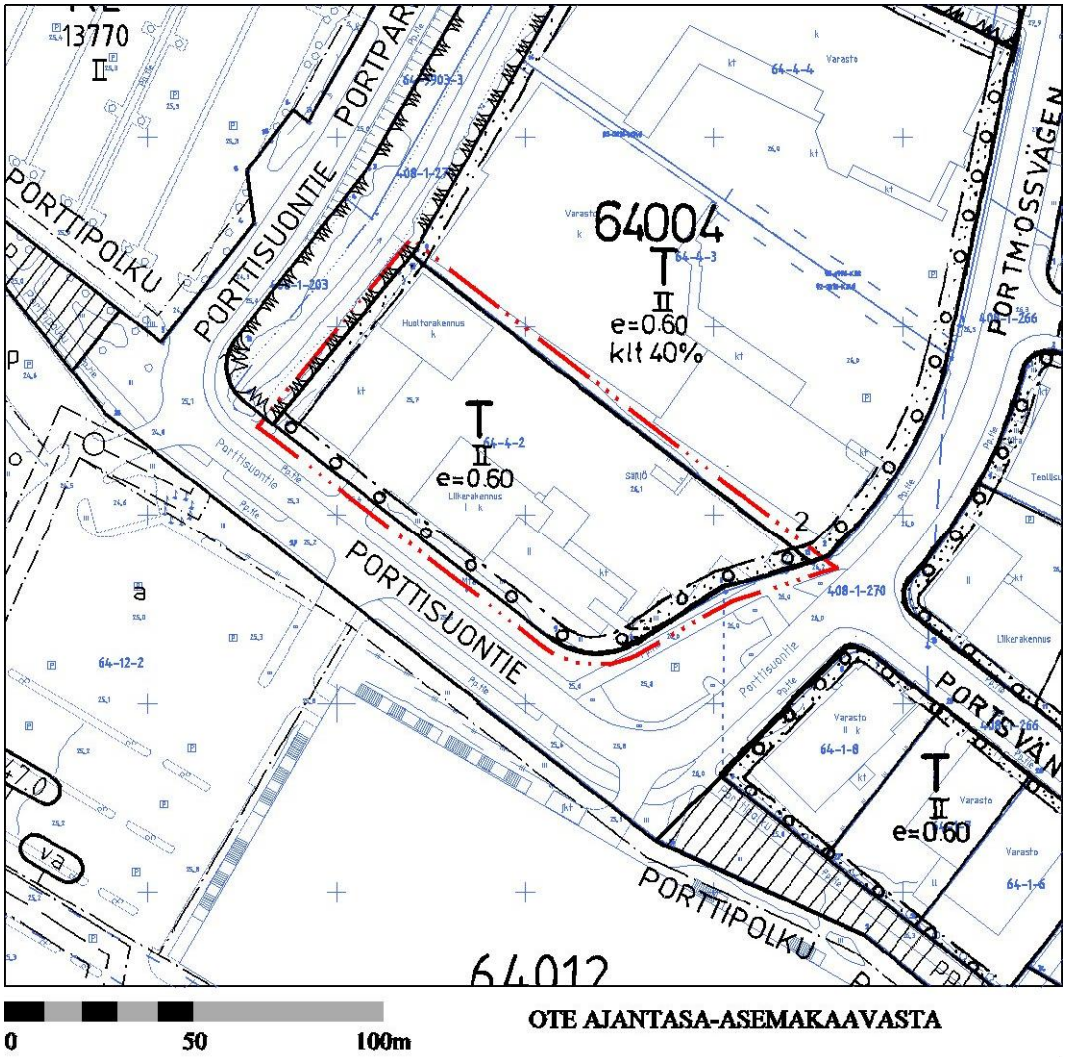
KUVA 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Korttelin 64004 tontti 2 on siinä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T). Tonttitehokkuus on e=0,60 ja suurin sallittu kerrosluku II kerrosta (KUVA 7).

Asemakaavamuutosalueella on voimassa asemakaavan muutos nro 000892, joka vahvistui Kh 18.12.1989.

Korttelin 64004 tontti 2 kuului alun perin SM 26.02.1976 vahvistamaan Kuusikon asemakaavaan nro 640 100 sekä asemakaavan muutoksena Kuninkaala K64012 + muutos — asemakaavaan nro 641 000, joka vahvistui YM 23.07.1985



KUVA 6 Ote ajantasa-asemakaavasta

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta on toteutettu noin 2/3.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 17.12.2001 ja se sai lainvoiman 01.01.2002.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 64004 tontti 2 kuuluu Vantaan kaupungin tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta tulee täyttämään kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen n:o 1 284/1999 vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Asemakaavamuutosalueen päämaankäyttötarkoitus halutaan suunnata liikerakentamisen suuntaan ja samalla korottaa tontin rakennusoikeutta. Nämä toimenpiteet edellyttävät kaavamerkintöjen ja –määräysten muuttamista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kohde 002214 on otettu kaupunkisuunnitteluyksikön työohjelmaan vuodelle 2013.

Asemakaavatyö on käynnistetty syksyllä 2013 kunnan aloitteesta laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 28.11.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat , maanvuokraajat ja vuokralaiset.
- Asemakaava-alueen rajanaapurit ja lähipiirin naapurit.
- Asemakaava-alueen lähialueen asukkaat ja toimihenkilöt.
- Vantaan kaupungin asukkaat, luottamuselimet ja viranomaiset.
- Itsensä osallisiksi mieltävät.
- Valtion viranomaiset (ympäristöministeriö ja Uudenmaan ympäristökeskus ym.).
- Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt (ELY-keskus ja Vantaan Energia Oy ym.).
- Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä niiden työntekijät.

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas / Maaperä
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Suunnittelijaharjoittelija Harri Keinänen / Vesihuolto
Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Maanmittausteknikko Jyrki Nieminen

Asemakaavatyöhön osallistuneet ulkopuoliset asiantuntijat

Arkkitehtisuunnittelu Mikko Eräkangas

Muut asiantuntijaviranomaiset

Kaavoitusteknikko Raila Lindgren

4.3.2 Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11, 02.09.2013.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön nro 002214 lähtötilanne ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa 28.11.2013.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunki-suunnitteluyksikön toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saa-dun palautteen pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelujen käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oli joulukuussa 2013.

Mielipiteet kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa kuten myös asemakaavan muutosehdotus. Sen jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti 30:n vuorokauden ajaksi. Tässä yhteydessä pyydetään myös mahdolliset viranomais- ja yhteisölausunnot. Arvioitu nähtävillä oloaika on keväällä 2014.

Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle kirjaamattomalla kirjeellä.

Muistutukset kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen kuin asemakaavaehdotus menee kaupunginhallituksen kautta Vantaan kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Asemakaava muutos tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen annettavalla kuulutuksella.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään MRL 67 §:n nojalla tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Myös kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Osallisten kuuleminen:

Ennen asemakaavan laatimista kuullaan osallisia. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma (OAS-suunnitelma) lähetetään kohdassa 4.3.1 määritellyille osallisille.

Se on asetettu nähtäville myös määrittämättömiä osallisia varten (esim. kaikki kunnan asukkaat ja itsensä osallisiksi mieltävät) maankäyttötoimen asiakaspalveluun osoitteessa Kielotie 28 sekä Hakunilan yhteispalvelupisteeseen. OAS-suunnitelma on nähtävillä myös internetissä osoitteessa http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu tai www.vantaa.fi/maankäyttö- ja ympäristö/kaavoitus- ja kaupunkisuunnittelu (kohdassa: "Alueilla tapahtuu").

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Osalliset voivat myös ottaa yhteyttä kaupunkisuunnitteluun suunnittelutyön kaikissa vaiheissa.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen laaditaan lopullinen asemakaavan muutosehdotus. Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saattaa sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Asemakaavatyön alkaminen
Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan alueen asukkaille, maanomistajille, rajanaapureille, lähipiirin naapureille ja viranomaisille [Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n kuuleminen].

Yleisötilaisuudet
Asemakaavaehdotuksesta ei ole suunniteltu pidettäväksi asukastilaisuutta.

Asemakaavan nähtävillä olo ja sen voimaan tulo
Asemakaavan nähtävillä olosta (MRA § 27) ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, Vantaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä nähtäville olosta ei vantaalaisille maanomistajille kirjeitse.

Asemakaavan muutos hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Kaavoitustyön vaiheista ilmoittaminen
Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa, joka julkaistaan "Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa" -lehdessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole käyty MRL:n § 66 viranomaisneuvotteluja.

Virkamiesviranomaisyhteistyö tapahtuu erillisin neuvotteluin ympäristöministeriön, Uudenmaan ympäristökeskuksen, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin kesken.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet
Vantaan vision mukaan Vantaa on kansainvälisen metropolin ytimessä vetovoimainen työn ja yritysten kasvupaikka, joka tuottaa turvallista arkea yhteisvastuullisesti, asukkaitaan kuunnellen, monikulttuurisuudestaan ammentaen ja ympäristövastuuta kantaen.

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan koko Itä-Vantaa on yksi työpaikkarakentamisen painopistealue.

Aktiivisen elinkeinopolitiikan toiminnan tavoitteena on uusien työpaikkojen ja ulkomaisten investointien houkutteleminen Vantaalle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Asemakaavan tavoitteena on liittää suunnittelualue nykyiseen tie- ja katuverkkoon siten, että liikenteellinen toimivuus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat riittävät. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuuteen, sujuvuuteen ja viihtyvyyteen kiinnitetään erityistä huomiota. Joukkoliikenteelle luodaan toimintavalmiudet. Muutosalueelta on joukkoliikenne- sekä pyöräilyetäisyysyhteys palvelualueen aluekeskukseen. Näitä kehitetään tarvittaessa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi mahdollistaa Unikulma Oy:n uudet suunnitelmat sekä nykyisten rakennusten laajentamistarpeet ja siten tukea Porttipuiston alueen kaupallisen keskittymän palvelutason säilymistä ja kehittymistä.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet
Asemakaavamuutosalueelle laaditaan korkeatasoinen kaupallinen toimintaympäristö, joka hyödyntää olemassa olevaa kunnallistekniikkaa ja jonka alueen lisärakentaminen rakentamistavaltaan sekä -massoiltaan istuu olemassa olevaan ympäristöön.

Alueen ja naapuruston olemassa olevat pääjalankulku- ja polkupyöräily-yhteydet säilytetään.

4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nollavaihtoehdon (nykytilanne) lisäksi on laadittu yksi vaihtoehto.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

OAS OAS-suunnitelman palaute
Asemakaavamuutosehdotuksen nro 002214, Unikulma, MRA 63 §:n mukaiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 28.11.—17.12.2013 ei jätetty (0) täydennysesityksiä.

§ 62 Mielipiteet 2013

Asemakaavamuutosehdotus nro 002214 Unikulma; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on suoritettu 28.11.—17.12.2013. Mielipiteitä jätettiin yhteensä kolme (3 kpl).

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 MUSEOVIRASTO	"Ei huomautettavaa."
NRO 2 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖ-VERKOT OY VANTAAN ENERGIA OY	"Sähköverkko Vantaan Energian Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2027 sekä keskijännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen 1. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoa tai maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen 2. mukaisesti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."
NRO 3 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	"Ei huomautettavaa."

Mielipiteet ovat aiheuttaneet seuraavat muutokset luonnosvaiheeseen

- Mielipiteissä kaavakarttaan merkittäviksi esitetyt muuntamo, kaukolämpöputket ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavamuutosalue on kaavoitettu liike- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Alue liittyy laajempaan Porttipuiston kaupalliseen alueeseen, joka sijaitsee Kehä III:n ja Jokiniementien välissä Lahdenväylän länsipuolella. Uutta rakennusoikeutta osoitetaan noin 1 010 k-m².

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalue, tontti 2, on 6 815 m²:n kokoinen.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia palvelurakentamiseen tai sen mitoitukseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet
Kunnan asettamat tavoitteet on muutosalueen osalta toteutettu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet
Kaavatyölle asetettujen laadullisten tavoitteiden voidaan katsoa tulleen pääosin täytetyksi. Tontille esitetyt lisä- ja laajennusrakennussuunnitelmat autopaikka-alueineen ottavat käyttöön lähes kaiken tontin maa-alueen. Ympäristön laadun kannalta olisi ollut toivottavaa, että enemmän aluetta olisi jäänyt istutettaviksi viheralueiksi.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset eivät ole esittäneet omia tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 64004 tontti 2, liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja ja rakentaa liike-, toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia. Kokonaisrakennusoikeus on 5 100 k-m².

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja.

Uutta rakennusoikeutta osoitetaan noin 1 010 k-m². Esitetyn maankäyttöjärjestelyn jälkeen tontilla tulee olemaan liiketilaa 2 480 k-m², teollisuus- ja varastorakennuksia 1 910 k-m², toimistotilaa 650 k-m² ja asunto kooltaan 60 k-m². Kerrosluku säilyy kahtena (II).

Tontti on lähes täyteen rakennettu I ja II – kerroksisilla rakennuksilla, joten rakennuksiin suunnitellut muutokset eivät oleellisesti muuta ympäristöön näkyvää tai siellä koettua mielikuvaa muutostontista. Suunniteltu muutos lisää kokonaiskerrosalaa noin 1 010 k-m²:llä samalla kun koko tontti tulee rakennettua II-kerroksisilla rakennuksilla.

Muutosalueen nykyiset rakennukset ovat hyvää, selkeätä ja varmaotteista arkkitehtuuria. Sama ote tulisi säilyttää tontin tulevien rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa.

Auton säilytyspaikat

Tontti on rakennusoikeuteen nähden suhteellisen pieni. Vaadittavien autopaikkojen sijoittaminen tonteille on sen vuoksi yksi suurimmista rakentamiseen liittyvistä haasteista.

Istutettavat tontinosat

Kaavamääräyksiä on istutusten osalta ajantasaistettu. Istutettavia tontin osia tulee täydentää istutuksin, runsaasti ja kerroksellisesti, neljä vuodenaikaa huomioiden.

Tontin länsiosan istutettava reunavyöhyke on poistettu.

Nurmikkoistutuksia lukuun ottamatta muut alueet ovat puutteellisesti istutettuja tai puuttuvat kokonaan.

Korttelialueelle ja korttelialueen paikoitusalueille istutettavien puiden vaatima kasvualustan tila on vähintään 3,5 metriä leveä, jolloin edellytetään käytettäväksi kantavaa kasvualustaa, jotta puiden juurille voidaan osoittaa niiden vaatima kasvutila.

Esteettömyys

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä ympäristön esteettömyystarkastelu. Esteettömyystarkastelussa tulee tarkastella esteettömyyttä näkö-, kuulo-, liikunta-, allergia- ja kognitiiviset ongelmat aistien kannalta.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Liittyminen viheralueverkostoon
Muutosalueelta pääsee katualueita pitkin lähivirkistysalueille.

Liikennealueet

Ajoneuvoliikenteen verkko
Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta ajoneuvoliikenteen verkkoon.

Kevyen liikenteen verkko
Kevyen liikenteen verkko säilyy nykyisellään. Muutosalueelle on erittäin hyvä kevyen liikenteen väylästö, joka toimii myös asiakkaiden ja työntekijöiden terveys- ja arkiliikuntaympäristönä.

Joukkoliikenne
Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen verkkoon.

Pysäköinti
Pysäköinti järjestetään tontilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Tuotantotilat	1 autopaikka 100 / k-m2
Varastot	1 autopaikka / 150 k-m2
Toimisto- ja vastaavat tilat	1 autopaikka / 50 k-m2
Liiketilat	1 autopaikka / 35 k-m2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Vähittäiskauppayksikön pääsisäänkäynti 10 pp – paikkaa.

Rakennusta ympäröiville pysäköimispaikoille on tasaisesti jaoteltuna istutettava kantavalle kasvualustalle 1 puu 200 neliömetriä kohti ja pensaita.

Liikennemelu

Toimistojen ja vastaavien tilojen osalta on säilytetty asemakaavamääräys: "Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB".

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu
Asemakaavan muutosalueella nykyiseen vesijohtoverkkoon ei tule muutoksia, vaan se säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Jätevesiviemäröinti
Asemakaavan muutosalueella jätevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sadevesiviemäröinti
Asemakaavan muutosalueella sadevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sammutusvesi
Asemakaavan muutosalueella sammutusvesiin ei tule muutoksia, vaan ne säilyvät nykyisen kaltaisena.

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Jätteiden keräys

Jätehuolto
Jätteiden käsittely, lajittelu ja jätetilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää YTV:n jätehuoltonormien mukaisesti.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet
Vantaan hulevesiohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.05.2009.
Hulevesiohjelmassa esitettyjä periaatteita tulee noudattaa asemakaavan muutosalueella.

Asemakaavamuutoksen määräyksissä on annettu seuraava määräys hulevesien ohjauksesta: "Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma".

Vaara-alueet

Muuntamo
Kaavamuutosalueella sijaitsee yksi muuntamo. Tämä on osa alueen keskijännitemaakaapeliverkkoa. Muuntamo on merkitty kaavakarttaan.

5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset

Vaihtoehtojen laatiminen
Nollavaihtoehdon (nykytilanne) lisäksi laaditaan luonnosvaiheessa yksi vaihtoehto.

Arvioitavat vaikutukset
Asemakaavan valmistelun osana laaditaan tai käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä seuraavien arvioitavien merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten perustaksi

1. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

2. Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

3. Arvioidaan, miten lisärakentaminen vaikuttaa hulevesien käyttäytymiseen alueella.

Arviointimenetelmien määrittely
Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen ja havaintoihin, nykytilasta saatuun tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantuntija-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuun palautteeseen, vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen sekä hyvän ympäristön tarkastuslistoihin (esim. ekologinen lista).

Koska useita vaikutuksia on mahdoton mitata yhteismitallisesti, keskeiseksi muodostuu vaihtoehtojen välisen eron löytäminen (tunnistaminen).

Eri arviointitunnusmerkkejä käyttäen arvioidaan ympäristövaikutusten merkittävyys ja muutoksen suuruus sekä odotettavissa oleva vaikutus.

5.4.1 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueelle ei tule sijoittumaan asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva alue- ja yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana.

Kaupunki-/ taajamakuva

Alueen kaupunki- ja taajamakuvaan ei kokonaisuuden kannalta tule muutoksia.

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa muutoksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutos tukee Porttisuon kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena.

Virkistys

Alueella ei ole virkistysaluetta.

Liikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun liikenneympäristöön.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun vedenjakeluverkostoon.

Jätevesiviemäröinti
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun jätevesiviemäriverkostoon.

Sadevesiviemäröinti
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun sadevesiviemäriverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia ympäristöön, maa- ja kallioperään eikä ilmaan tai ilmastoon.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Lähialueen tonteilla toimii useita pienteollisuus- ja liikeyrityksiä, joiden toiminnasta suuronnettomuus- ja häiriötilanteissa, esim. tulipalon yhteydessä, ei pitäisi levitä ihmisiä altistavia myrkyllisiä ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja asemakaavan muutosalueelle.

Lahdenväylällä mahdollisesti liikkuvat, ympäristölle vaaralliset kemikaalikuljetukset ovat vaikeammin ennakoitavissa. Näitä kuljetuksia säätelevät niitä koskevat lait ja asetukset.

Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi

(Ihmiseen, yhteisöön tai yhteiskuntaan kohdistuvaa vaikutusta, joka aiheuttaa muutoksia ihmisen hyvinvoinnissa tai hyvinvoinnin jakautumisessa.)

Sosiaalisten vaikutusten arviointi (SVA)
(Hankkeen tai toiminnan aiheuttamien ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvien vaikutusten tunnistamista ja arviointia.)

Kaavamuutosalueen toimintojen vaikutukset ihmisten *elinoloihin* ovat hyvin pienet. Muutosalueelle suunnitellun uuden toiminnan (Unikulma) voidaan olettaa olevan laajenevan tarjonnan kannalta ihmisten *viihtyvyyttä lisäävä* tai muuten arkielämässä haluttu palvelu. Toisaalta alueelta mahdollisesti poistuva palvelutarjonta (Rengasliike Star-Rengas Oy) tulee *vähentämään palveluita alueella* osalle ihmisistä.

Alueella toimii nykyisinkin yritys, joten ihmisten vapaa *liikkuminen* alueella on jo nyt ollut rajoitettua, eikä näin ollen muutu.

Sosiotooppi
(Paikka, johon ihmisen toiminnat ja kokemukset liittyvät)

Sosiotoopissa ei ole odotettavissa muutoksia..

Terveysvaikutusten arviointi (TVA)
(Hankkeen tai toiminnan aiheuttamien terveyteen kohdistuvien vaikutusten tunnistamista ja arviointia.)

Muutosalue on sijaintinsa puolesta sopiva alue vähittäiskaupan suuryksikön ja tilaa vaativan erikoiskaupan tilojen toimintapaikaksi, koska alue ei sijaitse lähellä asutusta ja on keskellä kolmea suurta liikenneväylää.

Kaavatyön aikana ei ole ilmennyt mitään, joka viittaisi muutosalueen toimintojen tai hankkeiden vaikuttavan ihmisten terveyteen haitallisesti.

Mitä tulee alueelta kantautuvaan meluun, seikka lienee vähäinen, koska ympäröiviltä väyliltä kantautuvan jatkuvan liikennemelun merkitys häiriölähteenä on todennäköisesti suurempi.

Esteettömyys

Asemakaavamuutoksen alaiset tontit ovat pääosin jo rakennettuja. Kaavamuutoksen yhteydessä alueille ei ole esitetty esteettömyysparannuksia. Uusien hankkeiden esteettömyystarkastelu tapahtuu rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Asemakaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Muutoshankkeella ei ole vaikutuksia maisemarakenteeseen tai mainittavia vaikutuksia maisemakuvaan.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin tai luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Luonnonolot

Kasvillisuus
Asemakaavamuutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä kasveista.

Eläimistö
Asemakaavamuutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä eläimistä. Rakentamisen suurin haitta on nykytietämyksen mukaan linnuille, joiden pesimäympäristöjä saattaa kadota.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutokseen ei liity luonnonsuojelullisia näkökohtia.

Pienilmasto

Esitetty rakentaminen sijoittuu pienilmastollisesti suotuisaan ympäristöön.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet
Kaava-alue on nykyisellään lähes kokonaan päällystettyä aluetta, josta vedet johtuvat sadevesiviemäriin. Kaavan muutos ei aiheuta hulevesimäärien lisääntymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikennemelun häiriön vähentämiseksi on annettu asemakaavamääräys: "Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB".

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavatyössä on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa ei oteta käyttöön uusia nimiä.

5.9 Tonttijako

Korttelin 64004 tontin 2 tonttijako tai tonttinumero ei muutu.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostukseen liitetään luonnos tontin suunnitellusta maankäytöstä ja ilmakuvia. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alueen voi rakentaa.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 002214 on liitetty maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun (KAUPSU) suunnitteluohjelmaan vuodelle 2013. Asemakaavamuutosehdotuksen arvioitu ensimmäinen kaupunkisuunnittelulautakuntakäsittely on helmikuussa 2014. Ehdotus asetetaan nähtäville 30:n vuorokauden ajaksi (MRA 27 §).

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan asukkaiden antaman palautteen pohjalta.

6.4 Asemakaavoituskustannukset

Vantaan kaupunki perii kaavoitustyöstä korvauksen (MRL § 59). Korvaus määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 § 19 tekemän päätöksen mukaisesti. Perittäviä korvausluokkia on yhteensä viisi ja ne määräytyvät asemakaavan tai asemakaavan muutoksen työn laajuudesta.

Vantaalla 24. päivänä helmikuuta 2014

VANTAAN KAUPUNKI
Maankäyttö
Kaupunkisuunnittelu

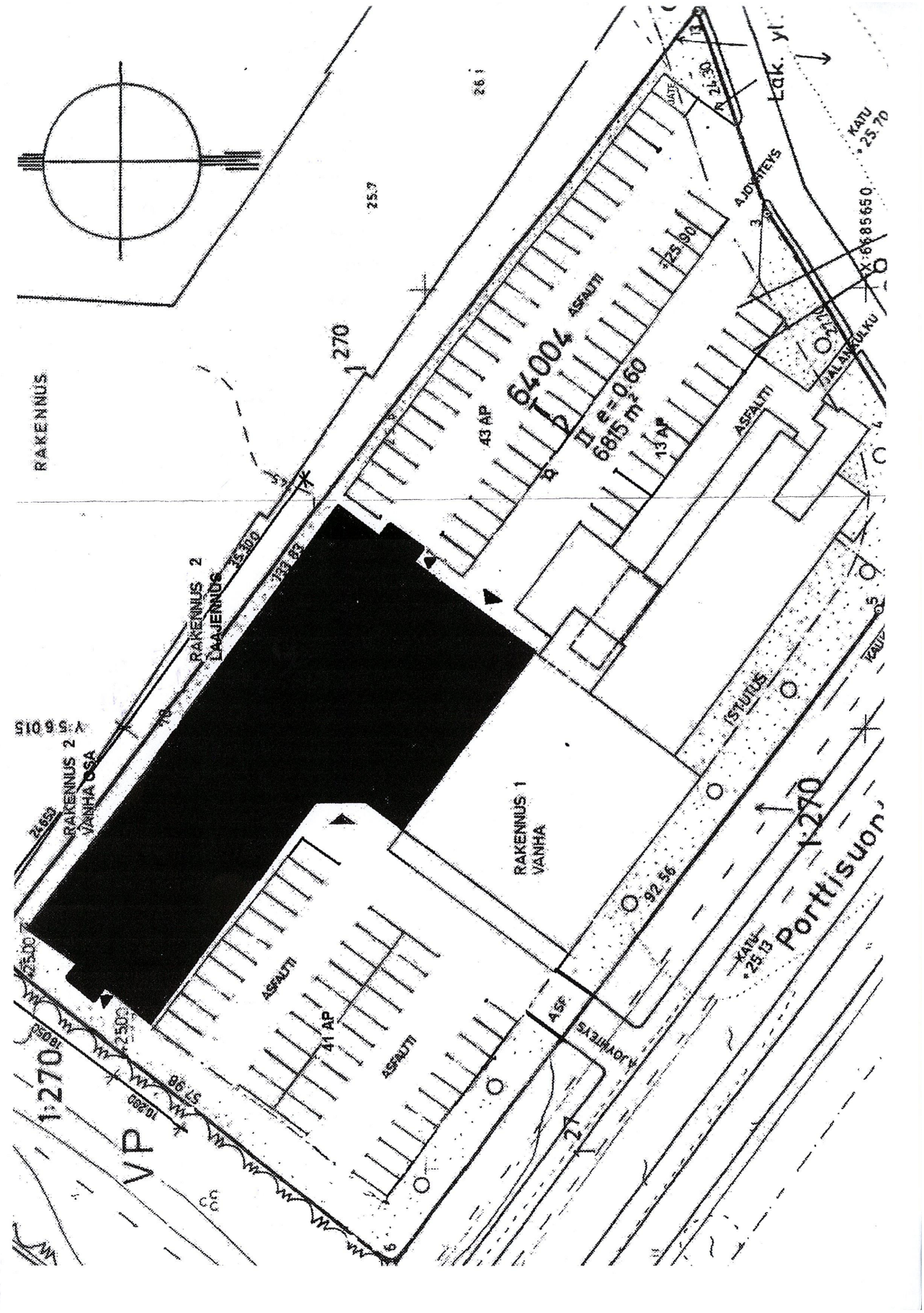
Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö



KUVA 7 Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta



KUVA 8 Viistoilmakuva asemakaavamuutosalueesta



Kuva 9 Luonnos K 64004 tontista 2 / Arkkitehtisuunnittelu Mikko Eräkangas

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	11.02.2014
Kaavan nimi	002214 Kuninkaala 64 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	28.11.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002214
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6814	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,6814

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

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

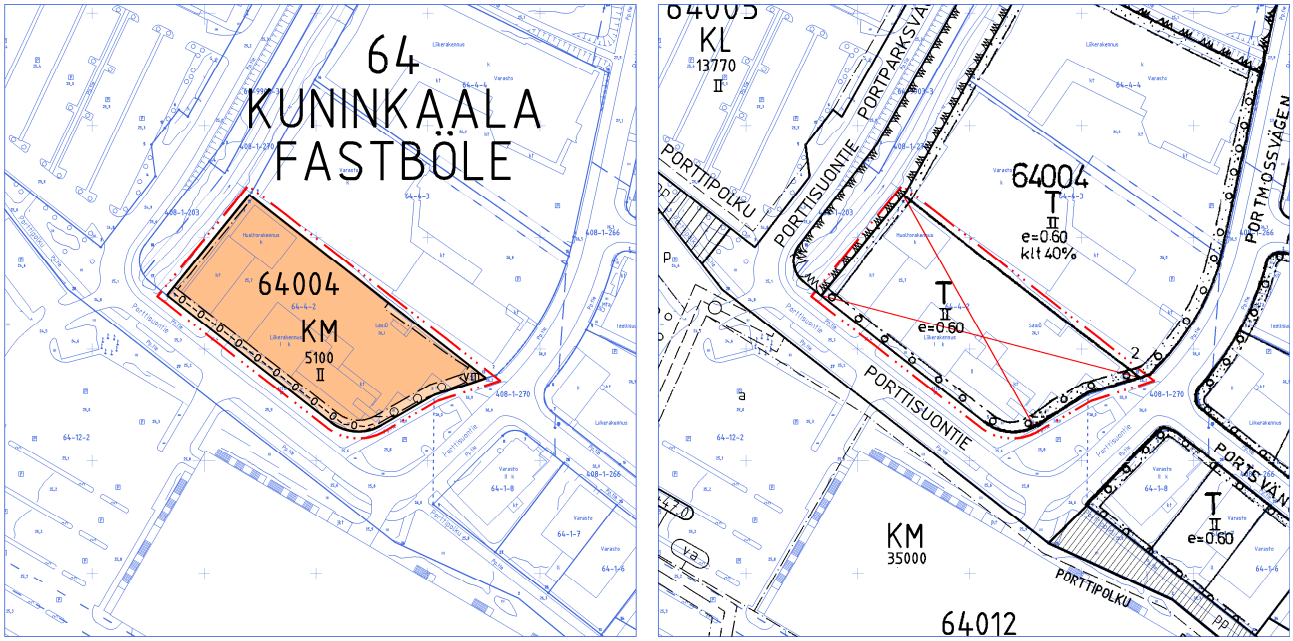
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6814**	**100,0**	**5100**	**0,75**	**0,0000**	**1012**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6814	100,0	5100	0,75	0,6814	5100
T yhteensä	0,0000		0		-0,6814	-4088
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6814**	**100,0**	**5100**	**0,75**	**0,0000**	**1012**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,6814	100,0	5100	0,75	0,6814	5100
KM	0,6814	100,0	5100	0,75	0,6814	5100
T yhteensä	0,0000		0		-0,6814	-4088
T	0,0000		0		-0,6814	-4088
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

12 §

Kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue / TLA

VD/880/10.02.02.01/2014

TLA/ATI/MHÄ/ESN

Aerolan asuinalueen kaavarunko esittää näkemyksen tulevasta maankäytöstä Ilmakehän ja Tikkurilantien välisellä alueella. Suunnitelman kantavana ajatuksena on luoda jännite suurkortteleiden metsäisten yhteispihojen ja Pyttisbergetin sekä kaupunkimaisten, tiiviiden katutilojen välille. Kaavarungon kokonaisrakennusoikeus on 145 600 k-m², josta kaupungin maalla on 49 992 k-m².

Kaavarunko koskee yleispiirteistä, suurkortteleihin perustuvaa asuinalueen suunnitelmaa, kaupunginosassa 52, Veromies. Se koskee voimassa olevan asemakaavan kortteleita 52103, 52306, 52307, 52310 - 52317 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueita.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välisellä alueella Tikkurilantiestä pohjoiseen. Kaavoitettavaa aluetta rajaa lännessä Teknobulevardi ja pohjoisessa Ilmakehä. Idässä ja etelässä rajan muodostaa Pyhtäänkorventie, Aerolan nykyinen asuinalue sekä Rälssitie ja Tikkurilantie.

Maanomistus
Alue on pääasiassa Lentoasemakiinteistöjen (LAK) omistuksessa, mutta maata on myös Vantaan kaupungilla ja muutamalla yksityisellä maanomistajalla. Alueen rakennusoikeudesta 89 198 k-m² (asumista 83 198 k-m² ja päiväkoti-koulu 6 000 k-m²) sijoittuu LAK:n maalle ja 6 410 k-m² yksityisten maanomistajien maille.

Kaavarungon valmisteluun osallistuneet
Kaavarungon pohjana on toiminut Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelma 2011, jonka laati Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen - Komonen Oy. Kaavarunkotyö on tehty kaupungin työnä. Meluselvitys tilattiin Akukon Oy:ltä kaupungin ja Lentoasemakiinteistöjen toimesta.

Yleiskaava
Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty työpaikka-alueeksi, TP, sekä asunto- ja työpaikka-alueeksi A/TP. Pyttisberget on osoitettu lähivirkistysalueeksi, joka jatkuu itä-länsisuuntaisesti viheryhteytenä ja ulkoilureittinä. Tikkurilantiellä sekä alueen halki kulkee pohjois-eteläsuuntainen, ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3. Keskustatoimintojen alakeskukset on osoitettu Aviapoliksen aseman kohdalle ja Tikkurilantien ja Pyhtäänkorvenkujan risteykseen. Suunnitelma on yleiskaavan mukainen.

Kaavarunko
Ensimmäinen juna saapuu Kehäradan Aviapoliksen asemalle kesällä 2015. Aseman ympärille nousee uutta kaupunkia työpaikkoineen, palveluineen, asukkaineen. Kehä III:n liikennejärjestelyjen muutokset valmistuvat vuodenvaihteeseen 2015-16 mennessä. Aerolan asuinalue on osa tätä koko kaupunginosaa koskevaa muutosta.

Aerolan asuinalueella metsä ja kaupunki liittyvät toisiinsa. Ideana on, että korttelit rajaavat tiiviisti katutilaa, kiertävät mäkiä ja sulkevat sisäänsä ”salaisuuksia”; metsiä ja puistoja. Korttelit ovat isoja, jotta ne erottuvat isomittakaavaisessa ympäristössä (väylät, hallit, korttelikoot). Kaupunkitunnelmaa luodaan katutiloihin ja muihin julkisiin tiloihin, joista tehdään intensiivisiä kaupunkielämän näyttämöitä. Niiden vastapainoksi säilytetään yleiskaavan mukaisesti metsäisiä, luontovaltaisia alueita, kuten Pyttisberget ja alueen läpi kulkeva viheryhteys ulkoilureitteineen. Samalla kehitetään myös isoja korttelipihoja. Ratkaisu perustuu täten suurkortteleihin, joiden sisään jää liikenteeltä ja liikenteen melulta suojatut, mahdollisimman metsäiset ja puistomaiset piha-alueet, asukkaiden yhteiskäyttöalueena olevat yhteispihat.

Työssä on kiinnitetty huomiota erityisesti jalankulun ja pyöräilyn juohevien reittien järjestämiseen. Jalankulku- ja pyöräilyverkosto yhdistää eri kortteleiden yhteispihoja ja johdattaa Aviapolis-asemalle, Jumbon suuntaan ja Tikkurilaan päin.

Kaavarungon katuverkkoa on tarkistettu yleiskaavassa esitetystä linjauksesta: Alueen halki pohjois-eteläsuuntaisesti esitetty katu on korvattu asuinaluetta itäpuolitse sivuavalla Aeronkadulla, jotta asuinalueelle ei tarpeettomasti kulkeutuisi läpiajoliikennettä. Kaavarunko mahdollistaa sen, että myöhemmin voidaan järjestää osa lentokentän liikenteestä Ilmailutieltä Ilmakehän yli Aeronkadulle, jos se katsotaan tarpeelliseksi. Katuverkkoa tutkittiin viiden eri version avulla.

Työn aikana teetettiin ensimmäisestä kaavarunkoluonnoksesta melumallinnos, jonka perusteella voitiin todeta, että umpikortteliratkaisu on varsin toimiva, ja kehittää suunnitelmaa eteenpäin. Alueen keskiosaan, liikennemelun suhteen parhaimpaan paikkaan, sijoitettiin päiväkoti ja koulun alaluokat. Pyttisberget suojaa asuinaluetta ja virkistysaluetta tieliikenteen melulta.

Pyttisberget ja Pytinojanpuisto ovat alueen laajin viheralue, jonka kautta kulkee ulkoilureitti mm. Aviapolis-asemalle. Virkistysalueella ulkoilureitin varrella on monipuolinen luonto, jota voidaan suunnittelu- ja toteutusvaiheessa korostaa: luonnollinen kosteikko, jylhiä kallioita, meanderoiva puro putouksineen, mäntymetsää ja lehtoa.

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa pysäköintilaitoksiin, mutta hieman myös kortteleihin maan tasoon ja lyhytaikaispysäköintinä katujen varsille. Kaavarungossa pysäköinnin mitoituksessa varaudutaan v. 2011 ohjeen mukaisiin autopaikkamääriin. Uusi mitoitusohje koskisi suurta osaa Aerolan alueesta. Alustavasti on arvioitu, että mitoitettaessa autopaikkojen määrä uuden, kokeilunormin (asuinkerrostaloilla 1 ap/130 k-m^2) mukaisesti asuntokortteleiden yhteydessä olevat pysäköintilaitokset riittävät eikä Teknobulevardin kulmaan tarvitsisi rakentaa pysäköintilaitosta eikä myöskään eteläisimmän suurkorttelin kaikkia, osittain maanalaisia pysäköintilaitoksia.

Aerolan kaavarungon asuinkerrosalamäärä on 139 600 k-m^2 ja 7-ryhmäisen päiväkodin ja lähikoulun 6 000 k-m^2. Asuinkerrosalamäärä sisältää hieman myös asukas-, harrastus-, liike- ja työtiloja, jotka sijoittuvat pääasiassa maantasokerroksiin jalankulun ja pyöräilyn reittien varsille. Alueelle tulee noin 3 500 uutta asukasta. Koko Aerolassa, mukaan lukien jo rakennetut asuintalot, olisi tällöin n. 4 000 asukasta.

Ilmakehän ja Aeronkadun varteen on esitetty työpaikkakortteleita, jotka toimisivat melusuojana asuin- ja virkistysalueelle päin. Niitä ei esitetä tarkemmin tässä kaavarungossa.

Aerolan asuinalueen kaavatyötä ryhdyttiin tekemään asemakaavamuutoksen luonnoksena (002150), mutta työn edetessä todettiin, että näin laajan alueen suunnittelun hallinta edellyttää yleisempää tarkastelua ennen asemakaavojen laadintaa. Työtä jatkettiin kaavarunkotyönä numerolla 052300.

Jatkotoimenpiteet
Kaavarungon pohjalta on tarkoitus jatkaa suunnittelua ulkopuolisten suunnittelijoiden voimin. Jatkosuunnittelussa tutkitaan mm. rakennusten ja pysäköinnin järjestämisen tarkempi mitoitus ja sijoittuminen sekä huoltoliikenne ja pelastusreitit kussakin korttelissa. Alueen asemakaavoitus tehdään tämän jälkeen mahdollisesti osa-alueittain. Samalla tehdään uusi melumallinnos.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.1.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavatyön vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin seitsemän. *Museovirastolla* ei ole huomautettavaa. Kaupunginmuseo halusi, että työssä selvitetään suhde ja vaikutus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön (Aerola). *HSY* piti kaavatyötä ilmastotavoitteiden mukaisena, mutta haluaa kevyen

liikenteen yhteydet etusijalle toteutusjärjestyksessä. Lisäksi rakennettu vesihuoltoverkosto tulee ottaa huomioon, sekä esittää rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen. *Vantaan Energia* pyytää ottamaan maakaapelien ja kaukolämpöputkien sijainnit huomioon, sekä varautumaan useisiin kiinteistö- tai puistomuuntamoihin. *Wihuri Oy:n* mielestä ”Kanava”-kortteli on liian lähellä Ilmakehää ja Pyhtäänkorventietä. Kaava ei saa rajoittaa Wihurin nykyistä toimintaa. *Vianor Oy* ei pidä työpaikka-aluettaan käyttöönsä soveltuvana ja haluaa etsiä uutta sijaintia Vantaalta. Kaavamuutosaluetta he haluavat kehittää esitetyn mukaisesti. Pelastusviranomaiset pyytävät huomioimaan jatkosuunnittelussa paloturvallisuusvaatimukset.

Suullisia mielipiteitä saatiin kaksi. *VVO* oli huolissaan aikataulusta ja *yksityinen maanomistaja* haluaa tontilleen mahdollisimman tehokasta asuinrakentamista.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaavarunkotyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavarunkotyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 49 992 k-m2 (n. 1 250 asuntoa).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
kaavarunkoselostus 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue/Kala 24.2.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

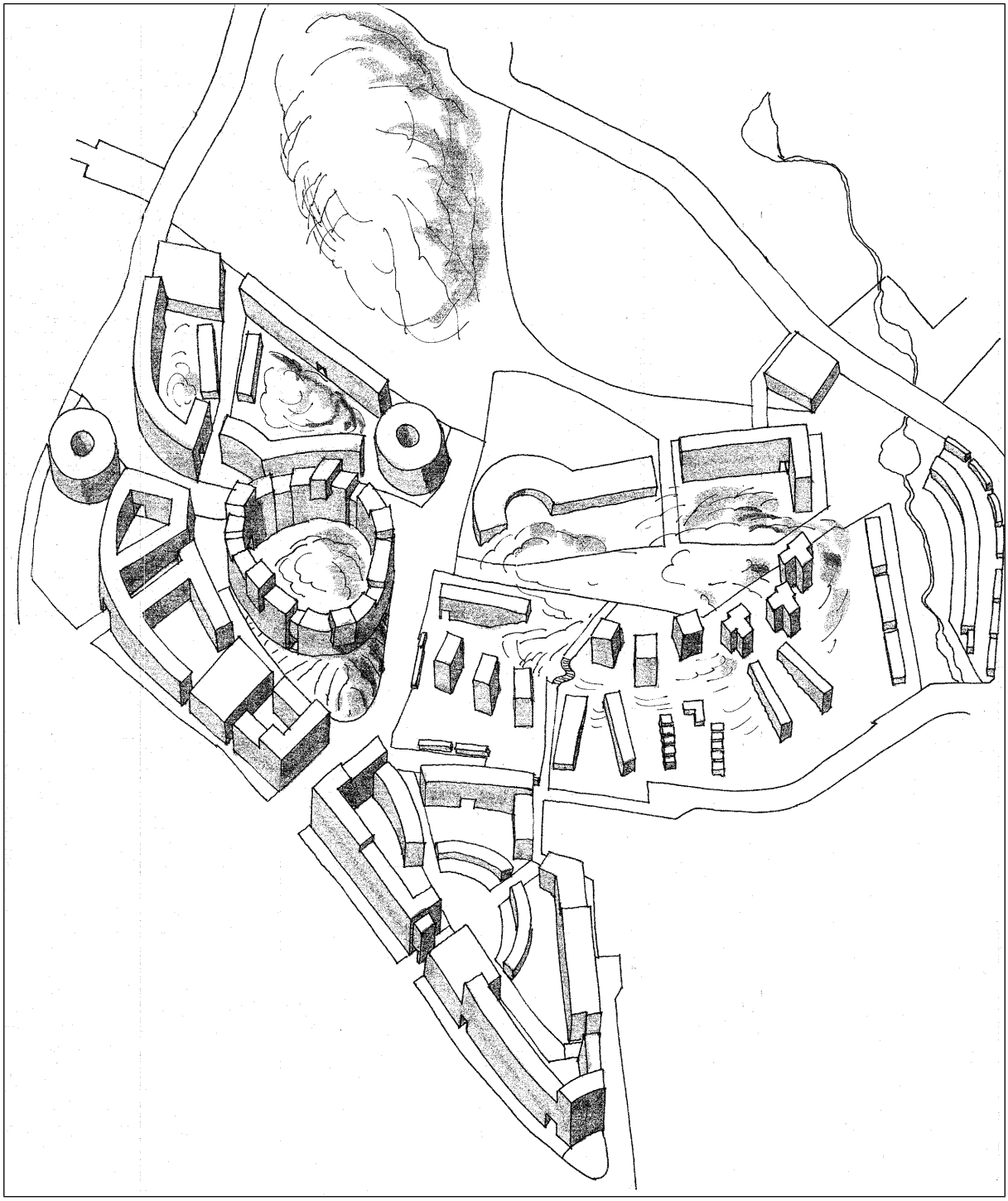
Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, p. 8392 26185,
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, p. 8392 2127
(merja.hasanen[at]vantaa.fi)

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu

52 Veromies

Aerolan asuinalueen kaavarunko

Kaavarungon selostus, joka koskee 24.2.2013 päivättyä kaavarunkokarttaa nro 052300.



1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Aerolan asuinalue, kaavarunko, kaupunginosa 52, Veromies

Kaavarungon laatijan nimi ja yhteystiedot:
Merja Häsänen, p. 8392 2127, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa Lentoasemantien ja Tuusulanväylän välisellä alueella Tikkurilantiestä pohjoiseen. Kaavoitettavaa aluetta rajaa lännessä Teknobulevardi ja pohjoisessa Ilmakehä. Idässä ja etelässä rajan muodostaa Pyhtäänkorventie, Aerolan nykyinen asuinalue sekä Rälssitie ja Tikkurilantie.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Aerolan asuinalueen kaavarunko esittää näkemyksen tulevasta maankäytöstä Ilmakehän ja Tikkurilantien välisellä alueella. Kaavarungon pohjana on toiminut Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelma 2011, jonka laati Arkkitehtuuri-toimisto Heikkinen - Komonen Oy. Suunnitelman kantavana ajatuksena on metsäkaupunki: metsä kaupungissa ja kaupunki metsässä. Viitesuunnitelman yksityiskohtia on työn yhteydessä arvioitu osittain uudelleen.

Kaavarunko tulee toimimaan seuraavan suunnitteluvaiheen pohjana.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot
1.1 Tunnistetiedot
1.2 Kaava-alueen sijainti
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus
1.4 Selostuksen sisällysluettelo
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

3 Lähtökohdat
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
3.1.1 Alueen yleiskuvaus
3.1.2 Luonnonympäristö
3.1.3 Rakennettu ympäristö
3.1.4 Maanomistus
3.2 Suunnittelutilanne
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4 Kaavarungon suunnittelun vaiheet
4.1 Kaavarungon suunnittelun tarve ja suunnittelun vaiheet
4.1.1 Liikenneverkkovaihtoehdot
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö
4.3.1 Osalliset
4.3.2 Vireille tulo
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
4.3.4 Viranomaisyhteistyö
4.4 Kaavarungon tavoitteet
4.4.1 Viitesuunnitelmasta johdetut Aerolan suunnitteluperiaatteet
4.5 Kaavarunkovaihtoehdot
4.5.1 Ensimmäinen kaavarunkoluonnos
4.5.2 Toinen kaavarunkoluonnos
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5 Kaavarungon kuvaus
5.1 Kaavan rakenne
5.1.1 Mitoitus
5.1.2 Palvelut
5.3 Aluevaraukset
5.3.1 Korttelialueet
5.3.2 Muut alueet
5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön
5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön
5.4.3 Taloudellisia vaikutuksia
5.5 Ympäristön häiriötekijät
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset
5.7 Nimistö

6 Kaavarungon toteutus

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- tilastolomake
- kaavarunkokartta merkintöineen
- kaavarunkoa havainnollistava materiaali
- vesihuollon yleissuunnitelma
- katuverkon yleissuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

K2 Vantaa, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen 29.1.2002.

Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979, Amanda Eskola, Inventointiraportti, Vantaan kaupunki 2002, C15:2002, VMK 12, KSY 9/2002.

Maankäytön ja liikenteen keinoja ilmansuojelun ja meluntorjunnan edistämiseksi, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2002:9

Kasvillisuuden vaikutus tienvarsien ilmanlaatuun, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:2

Vantaan arkkitehtuuristrategia, 2005, A7:2005, Kaupsu 9/2005.

Tikkurilan alueellinen kehityskuva, Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.2.2006.

Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, Inventointiraportti. Eskola, Vantaan kaupunki, 2006.

Aviavillat–suunnitelma, Arkkitehtitoimisto Harris – Kjisik, 2006.

AVIAPOLIS- Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.

Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Pöyry Environment Oy, 19.5.2008.

Veromiehen ideasuunnitelma 09/2008-01/2009, Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen – Komonen Oy.

Vantaan pienvesiselvitys, Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus, FCG Planeko Oy, C6:2009.

Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelma 2011, Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen – Komonen Oy.

Veromiehen alueen liikenneselvitys, *Vantaan kaupunki, Liikennesuun-nittelu 2012.*

Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräilyselvitys, *Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2012*

Uusi Aerola, yhteenveto brändityön ensimmäisestä vaiheesta, Egnahem Media Oy, syyskuu 2013.

Tieliikenteen meluselvitys, Aerolan asuinalue, Lentoasemakiinteistöjen ja Vantaan kaupungin tilaus. Akukon Oy 22.10.2013.

Pyhtäänkorvenojan valuma-alueen ja uoman tulvimisen mallintaminen Keski-Vantaalla 2013, Harri Keinänen, Diplomityö, Yhdyskunta- ja ympäristötekniikan laitos, Aalto-Yliopisto.

Keskustojen pysäköinnin mitoitusohjeen kokeilu 1.1.2014-31.12.2018, Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013

2 Tiivistelmä

Aerolan asuinalueella metsä ja kaupunki liittyvät toisiinsa. Ideana on, että korttelit rajaavat tiiviisti katutilaa, kiertävät mäkiä ja sulkevat sisäänsä ”salaisuuksia”; metsiä ja puistoja. Korttelit ovat isoja, jotta ne erottuvat isomittakaavaisessa ympäristössä (väylät, hallit, korttelikoot). Kaupunkitunnelmaa luodaan katutiloihin ja muihin julkisiin tiloihin, joista tehdään intensiivisiä kaupunkielämän näyttämöitä. Niiden vastapainoksi säilytetään metsäisiä, luontovaltaisia alueita ja kehitetään isoja korttelipihoja.

Aerolan kaavarungon asuinkerrosalamäärä on 139 600 k-m2 ja lähikoulu-päiväkodin 6 000 k-m2. Asuinkerrosalamäärä sisältää hieman myös asukas-, kerho-, liike- ja yhteistiloja, jotka sijoittuvat pääasiassa maantasokerroksiin. Alueelle tulee noin 3 500 uutta asukasta. Koko Aerolassa, mukaan lukien jo rakennetut asuintalot, olisi tällöin n. 4 000 asukasta.

Ratkaisu perustuu suurkortteleihin, joiden sisään jää liikenteen melulta suojatut, mahdollisimman metsäiset ja puistomaiset piha-alueet. Työn aikana Vantaan kaupunki ja Lentoasemakiinteistöt teettivät Akukon Oy:llä melu-mallinnoksen, jonka perusteella suunnitelmaa kehitettiin eteenpäin. Alueen keskiosaan sijoittuu päiväkoti ja koulun alaluokat siten, että rakennus seurailee korkeuskäyriä Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelman (2011, Arkk.tsto Heikkinen-Komonen Oy) mukaisesti.

Jalankulkuverkosto yhdistää eri kortteleiden yhteispihoja. Pyttisberget on osa alueen laajinta viheraluetta, jonka kautta kulkee ulkoilureitti mm. Aviapolis-asemalle. Kortteleiden keskellä on asukkaiden yhteiskäyttöalueena yhteispihat.

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa pysäköintilaitoksiin, mutta hieman myös kortteleihin maan tasoon ja lyhytaikaispysäköintinä katujen varsille.

Aerolan asuinalueen kaavatyötä ryhdyttiin tekemään asemakaavamuutoksen luonnoksena, mutta työn edetessä todettiin, että näin laajan alueen suunnittelun hallinta edellyttää yleisempää tarkastelua ennen asemakaavojen laadintaa. Työtä jatkettiin kaavarunkotyönä numerolla 052300.

3 Lähtökohdat

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromies on Helsinki-Vantaan lentoaseman eteläpuolelle sijoittuva kaupungin-osa, jossa on tällä hetkellä Vantaan laajin yhtenäinen työpaikka- ja varastoalue. Se on tulevaa Aviapolis-alueen keskustaa. Yleiskaavan pohjalta aluetta suunnitellaan monipuoliseksi ja kaupunkimaiseksi asunto- ja työpaikka-alueeksi. Toistaiseksi alueen tunnistettavin piirre on liikenne. Lentokentän lisäksi Tuusulanväylä ja Kehä III rajaavat kaupunginosan selkeäksi alueekseen. Alueen maisema koostuu pääpiirteissään kahdesta erilaisesta osasta: pohjoisosan metsäisestä luonnonalueesta ja eteläosan tasaisemmasta, entisestä viljely-alueesta, jonne on vuosikymmenien kuluessa rakentunut teollisuus- ja toimistokortteleita. Muutamia vanhoja pihapiirejä on säilynyt ajalta ennen teollisuusrakentamista.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja –rakenne

Veromiehen metsäiselle luonnonalueelle leimallista ovat voimakkaat maaston muodot ja hienot kalliot, joita säestävät runsaat siirtolohkareet sekä mänty-valtainen havupuusto. Se muodostaa kaukomaisemassa koko alueelle tausta-metsän ja vihreän siluetin. Metsäalue on eheä kokonaisuus, joka on tärkeä vastakohta nykyiselle ja suunnitellulle rakentamiselle.

Suunnittelualue on pääosin rakentamatonta Pyhtäänkorven sekametsää, jossa on kallioisia kukkuloita. Niistä korkein on Pyttisberget, + 56,02 m. Alueen itälaidalla on meanderoiva puro, jossa on pieni koski – Vantaan suurin koski – juuri ennen kuin se alittaa Pyhtäänkorventien. Pyttisbergetin eteläpuolella on kosteikkopainanne.


Pyttisberget.


Kalliorinne (>”Pieni metsä”).

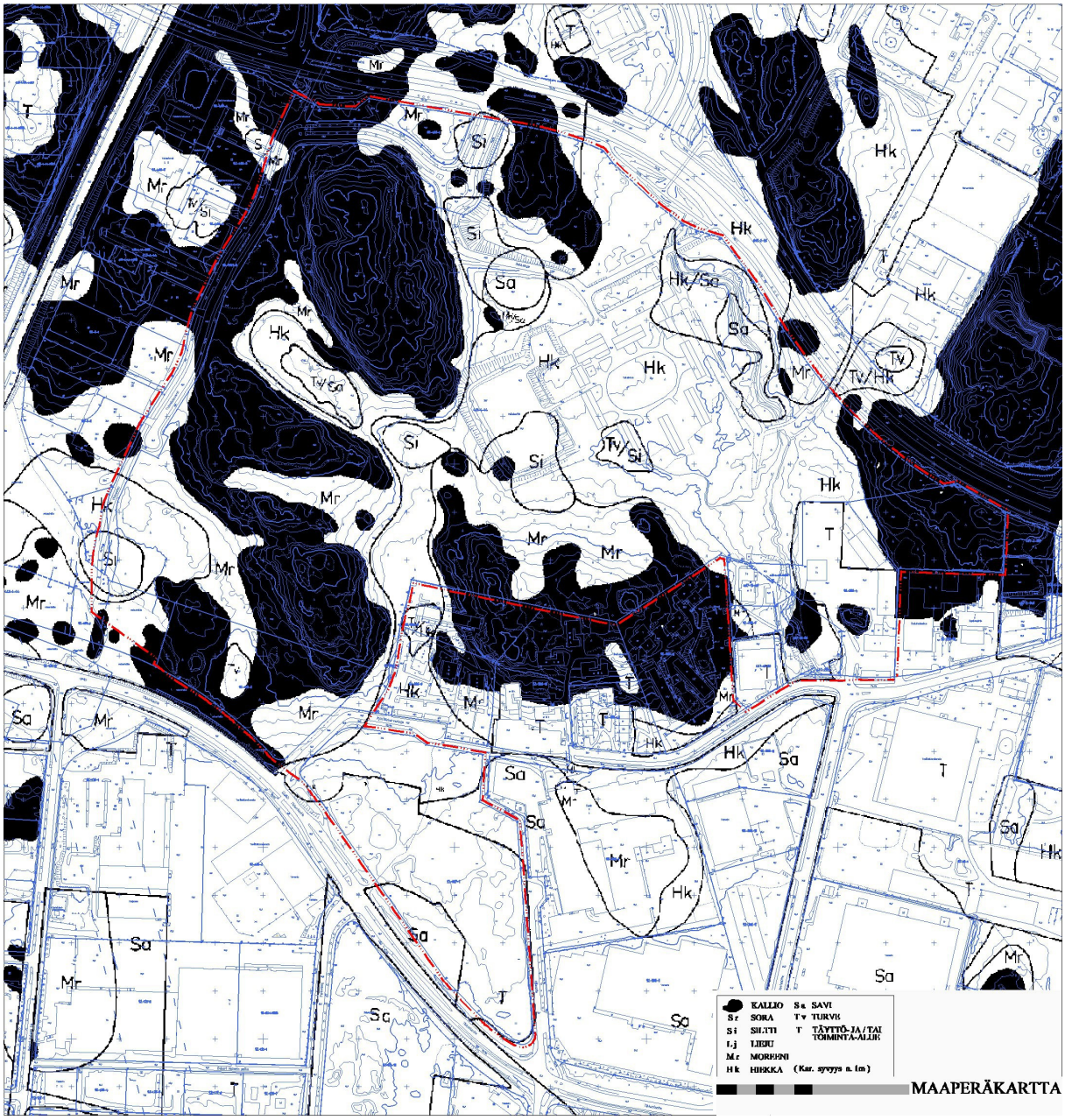

Kallionlaki (>”Iso metsä”).

Maaperä

Varsinkin alueen länsiosassa on laajalti avokallioita. Kallioselänteiden välisissä painanteissa pohjamaa on pääosin moreenia tai hiekkaa. Maanpinnassa voi olla ohuita savi- tai silttikerroksia. Alueella ei ole tehty maaperätutkimuksia.

Pohjaveden tasoa ei ole tutkittu alueella. Pohjaveden taso on lähialueilla ollut 1-1,5 m luonnon maanpinnasta.

Rakennettavuus maaperän suhteen
Moreenialueella rakennukset perustetaan tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Ohuet savikerrokset tulee poistaa perustamistasojen alapuolelta. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja –suunnitelmia. Rakentaminen pohjaveden pinnan tason alapuolelle edellyttää pohjaveden hallinnan suunnittelua.



Vesistöt

Alueella kulkeva Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja) on Vantaan pienvesiselvityksessä luokiteltu vesistöksi. Pytinojassa sijaitsee maisemallisesti arvokas koskiosuus. Purossa on Vantaan suurin putous!



Pytinoja mutkittelevine uomineen ja putouksineen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2013 jo yli 17 752 henkeä. Väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä vajaaseen 21 000:een. Alueen asutus keskittyy Kehä III:n eteläpuolelle Pakkalaan ja Tammistoon. Vuonna 2013 Veromiehen kaupunginosassa asui 535 henkeä. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alueen lounaiskulmaan on rakenteilla Tikkurilantien ja Lentoasemantien eritasoliittymä. Lentoasemantien yli Technopoliksen kohdalle rakennettavalle kevyenliikenteen sillalle sijoittuu Aviapolis-asemalle johtava jalankulun ja pyöräilyn reitti. Aerolasta on asemalle noin 1 – 1,5 kilometrin matka. Sijainti lentokentän palvelujen läheisyydessä, erinomaiset joukkoliikenneyhteydet ja hieno metsäluonto antavat hyvät lähtökohdat asuinalueen suunnittelulle.

Alueella on toimintansa lopettanut työsiirtola ja metsää. Alueen ainoat asuinrakennukset sijaitsevat Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan välissä. Pyhtäänkorventien ja Ilmakehän välissä on Ilmailuopiston rakennuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Pyhtäänkorventien päässä on nykyinen Aerolan asuinalue, jossa on mm. Vantaan ainoat Alvar Aallon suunnittelemat talot, sekä uusia asuinkerrostaloja. 1950-luvulla rakennetut talot tehtiin alun perin Finnairin edeltäjän eli Aero Oy:n moottorikorjaajien työsuhdeasunnoiksi. Talot on suojeltu asemakaavalla 2008.

Aerolan itäpuolella on modernin rakennuskulttuurin kohteita; Roll-yhtiöiden rakennus sekä Painotalo Serimedin rakennus, molemmat vuodelta 1974. Puron toisella puolen sijaitsevat Vianorin rakennukset vuodelta 1962 ja 1966. Vianorin vieressä on Tikkurilan

ammattioppilaitoksen rakennus vuodelta 1966. Kohteet on inventoitu luokkaan B.

Tikkurilantien eteläpuolella on ns. Huberin hallit. Vesijohtoliike Oy Huber Ab rakennutti 1960-luvun puolivälissä kolme kaarikattoista varasto- ja konepaja-hallia, jotka ovat ilmeeltään epätavallisen arkkitehtonisia tehdasrakennuksiksi. Rakennukset on luokiteltu suojeltaviksi luokkaan A1.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2008 lähes 35 000 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen suuralueen työpaikkamäärä kasvoi vuodesta 2005 vuoteen 2008 noin 7 000 työpaikalla. Selvästi suurin työpaikkalisäys oli kuljetuksen, varastoinnin ja tietoliikenteen toimialalla. Selkeää kasvua oli myös tukku- ja vähittäiskaupan, teollisuuden sekä kiinteistö- ja liike-elämän palveluissa. Millään toimialalla työpaikkamäärä ei vähentynyt.

Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Uusia hankkeita lentokentän alueelle ovat mm. Aasian terminaali, rautatieasema ja WTC. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä valtavia toimitilahankkeita mm. Technopolis ja Aviapoliksen aseman viereen tuleva pääkonttorialue. Heti Kehä III:n pohjoispuolella on Gate 8:n toimistokokonaisuus.

Kehä III:n eteläpuolella sijaitsee Jumbon liikekeskus sekä Flamingon kylpylähotelli ja viihdekeskus. Etelämpänä Pakkalassa on yrityspuisto, jossa sijaitsee mm. ympäristöosaamiskeskus Leija, joka on ensimmäinen kaupungin ja ympäristöalan yritysten verkottumiseen tähtäävä hanke Suomessa. Leijan kantavana voimana voitaneen pitää kaupungin ympäristökeskusta, mutta siellä on myös muita kaupungin palveluja, kuten kauppakamariosasto ja yritysneuvonta. Leijassa on myös useita ympäristö- ja elintarviketeknologiaan perehtyneitä yrityksiä. Alueella on merkittäviä elintarviketeollisuuden laitoksia, joista suurimpia työllistäjiä on HK Ruokatalo.

Lähimmät koulut ovat kansainvälinen koulu, POINT (Pakkalan oppimis- ja informaatiotalo), ja Veromäen koulu Kartanonkoskella. POINT:in yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkoti, kirjasto ja yhteispalvelupiste.

Virkistys

Alueella on hienoja metsäisiä ja kallioisia kukkuloita mm. Pyttisberget. Alueen itäosan läpi virtaa Keravanjokeen laskeva Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja, Kirkonkylänoja), jossa on pieni koski.

Lentoasemantien länsipuolella on Ilmailumuseo. Kehä III:n eteläpuolella on Flamingon kylpylä-hotelli ja muut virkistyksen ja vapaa-ajan palvelut.

Liikenne

Vantaan kaupungin tekemässä liikennemääräkartassa ”Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2012” Tikkurilantien ja Lentoasemantien

liikennemäärät olivat yli 10 000 ajon./vrk. Ilmakehän liikennemäärä on yllättäen suurempi, 24 474 ajon./vrk. Strafica Oy on laatinut Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennustetarkastelun vuodelle 2030. Yleiskaavan mukaisen liikenneverkon toteutuessa Tuusulanväylä vetää, eikä Tikkurilantiellä tule ongelmia. Veromiehen alueen liikenneselvityksessä (2012) on päädytty samaan johtopäätökseen, liikenneverkko ei vaadi suuria muutoksia, mutta liittymien toimivuutta pitää parantaa mm. liikennevaloja rakentamalla.

Tikkurilantien ja Lentoasemantien eritasoristeyksen rakennustyöt ovat käynnistyneen syksyllä 2013. Tikkurilantien ja Lentoasemantien liittymään rakennetaan eritasoliittymä. Tikkurilantie nousee sillalle ja samalla tien linjaus siirtyy pohjoisemmaksi. Aerolan kohdalla Tikkurilantielle rakennetaan kevyen liikenteen alikulku. Muutostyöt valmistuvat vuodenvaihteessa 2015-16. Viimeistelytyöt tehdään 2016.

Joukkoliikenne

Sekä Vantaan sisäiset että seutuliikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Sisäiset linjat mahdollistavat yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Lähimmät pysäkit ovat Tikkurilantien varressa. Tikkurilantiellä kulkevat linjat 46 (Tikkurila – Katriinan sairaala) ja 52 (Korso – Myyrmäki). Lentoasemantietä käyttävät mm. linjat 51 (Lentoasema – Hämeenkylä), 61 (Tikkurila – Lentoasema), 514 (Lentoasema – Westend), 519 (Lentoasema – Itäkeskus), 535 ja 540 (Lentoasema – Espoon keskus). Linjat 415, 451, 613, 615, 620 kulkevat Helsinkiin.

Rakennettavan Kehäradan lähin asema, Aviapolis, tulee noin 1 – 1,5 kilometrin kävelymatkan päähän Lentoasemantien länsipuolelle. Kehäradan liikenne käynnistyy kesällä 2015. Yleiskaavassa on esitetty alustava joukkoliikenteen runkoyhteys (pikaraitiotielinjaus) Tikkurilantielle. Linjaus yhdistäisi Keski-Vantaan Tikkurilan kautta Porttipuistoon ja Hakunilaan. Lentoasemantielle, kevyen liikenteen sillan kohdalle, tulee linja-autopysäkit.

Kevyt liikenne

Yhdistetyt kävely- ja pyörätiet on rakennettu Tikkurilantien eteläpuolelle, Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan eteläpuolelle, Rälssitien itäpuolelle sekä molemmin puolin Teknobulevardia ja Ilmakehää. Käynnissä olevan Lentoasemantien – Kehä III:n rakennustyön yhteydessä kevyen liikenteen verkko täydentyy.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on osittain rakennettu.

Vedenjakelu

Vedenjakeluverkko sijaitsee Teknobulevardilla, Pyhtäänkorvenkujalla ja Pyhtäänkorventiellä. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-aluetta palveleva jätevesiviemäri on rakennettu Tikkurilantielle, Tekno-bulevardille, Pyhtäänkorvenkujalle ja Pyhtäänkorventielle. Jätevedet johdetaan etelään Kehä III:n varressa sijaitsevaan Veromiehen runkoviemäriin ja Köyhämäen mittausasemalle ja sieltä Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunnelissa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Teknobulevardilla ja Pyhtäänkorvenkujalla on rakennetut hulevesiviemärit, jotka johtavat vedet etelään Kirkonkylänojaan. Pyhtäänkorventiellä on hulevesi-viemäri, josta vedet johtuvat alueen itäosan halki virtaavaan Pytinojaan. Valtaosa alueen pintavesistä imeytyy maaperään ja päätyy lopulta Pytinojaan.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluva sähköverkko on rakennettu Teknobulevardille ja Pyhtäänkorvenkujalle ja –tielle, Ilmakehälle ja Rälssitielle.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Teknobulevardille ja Pyhtäänkorvenkujalle/ -tielle.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Rakentamisjärjestyksen mukainen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan $\Delta L \geq 32$ dB.

Tieliikennemelu

Alueen laidoilla on tieliikenteen melua. Sen vaikutus on selostettu tarkemmin kohdassa ”4.5 Ensimmäinen kaavarunkoluonnos”.

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Liikenteen päästöillä on ratkaiseva vaikutus ilmanlaatuun, koska päästöt vapautuvat hengityskorkeudelle. Liikenteestä aiheutuvia tärkeimpiä päästöjä ovat hiukkaset, hiilimonoksidi, hiilivety ja typen oksidit.

Terveysvaikutusten kannalta merkittävin typenoksideista on typpidioksidi (NO_2), joka aiheuttaa keuhkoputkien supistumista sekä terveillä että erityisesti astmaatikoilla. Se lisää hengitysteiden reaktiivisuutta muille ärsykkeille, kuten kylmälle ilmalle, farmakologisille aineille ja allergeeneille. Typpidioksidi-pitoisuudet ylittävät ohjearvot toistuvasti suurten väylien varsilla, mutta raja-arvoja (eli suurimpia hyväksyttyjä pitoisuuksia) ei ole viime vuosina ylitetty pääkaupunkiseudulla.

Hiukkasia joutuu ilmaan sekä auton moottorin polttoprosessista että välillisesti tienpinnasta ja hiekoitushiekasta autojen renkaiden jauhaessa asfalttia. Terveydelliseltä kannalta pienhiukkaset eli alle 10 µm:n hiukkaset ovat merkityksellisempiä. Ne kulkeutuvat syvemmälle hengitysteihin ja alle 2,5 µm:n kokoiset keuhkorakkuloihin asti. Lapset, vanhukset sekä erityisesti astmaa, kroonista keuhkoputkentulehdusta tai sydäntauteja sairastavat ovat alttiita hiukkasten aiheuttamille terveyshaitoille. Hengitettävien hiukkasten (PM10) ohjearvot ylittyvät toistuvasti suurten väylien varsilla ja myös tuleva raja-arvo ylittyy vilkasliikenteisessä ympäristössä.

Kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättää tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia. Pidättyminen suojavyöhykemetsikköön on kaikkein voimakkainta aivan tien vieressä suunnilleen 10 – 15 metrin matkalla.

Karkeasti voidaan sanoa pienhiukkasmittausten ja mm. typpidioksidin passiivimittausten (Kehä I) perusteella, että tien reunalla (5 – 10 m tiestä) raja-arvot hyvin todennäköisesti ylittyvät pää- ja kehäväylien varsilla, mutta jo niin lähellä kuin 20 m päässä tilanne on parempi. Mikäli joitain toimintoja sijoittuu pihalle, ne on syytä sijoittaa rakennuksen taakse suojaisan pihan puolelle. Toisaalta, jos ei ole mitään mahdollisuutta jättää suojaetäisyyttä, tulisi vilkkaissa liikenneympäristöissä – kuten Kehä III:n reunalla – määrätä käytettäväksi koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotaso (+ suuntaus puhtaammalta alueelta) sekä tehokkaat EU7 eli F7-luokan suodattimet.

Pilaantuneet maat

Alueen itäosassa kortteleissa 52306 ja 52316 on pilaantuneita maita. Pilaantuneisuuden on aiheuttanut metallien työstö ja renkaiden pinnoittamo.

Kemikaaleja käsittelevät laitokset

Lähialueella olevien kemikaaleja käsittelevien ja varastoivien tuotantolaitosten konsultointivyöhykkeet eivät yllä kaavarungon alueelle (Turvatekniikan keskus, Tukes 8.5.2012)

3.1.4 Maanomistus

Alue on pääasiassa Lentoasemakiinteistöjen (LAK) omistuksessa, mutta maata on myös Vantaan kaupungilla ja muutamalla yksityisellä maanomistajalla.



Kaupungin maanomistus.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

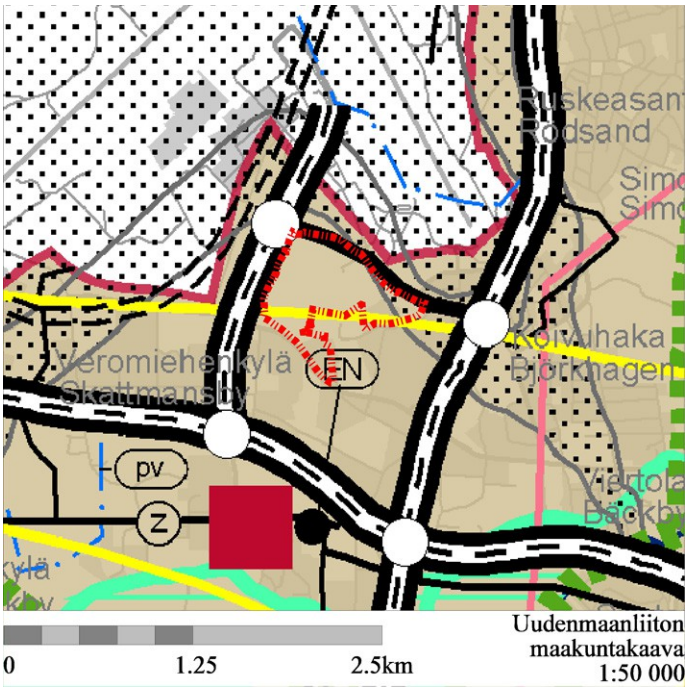
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät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

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

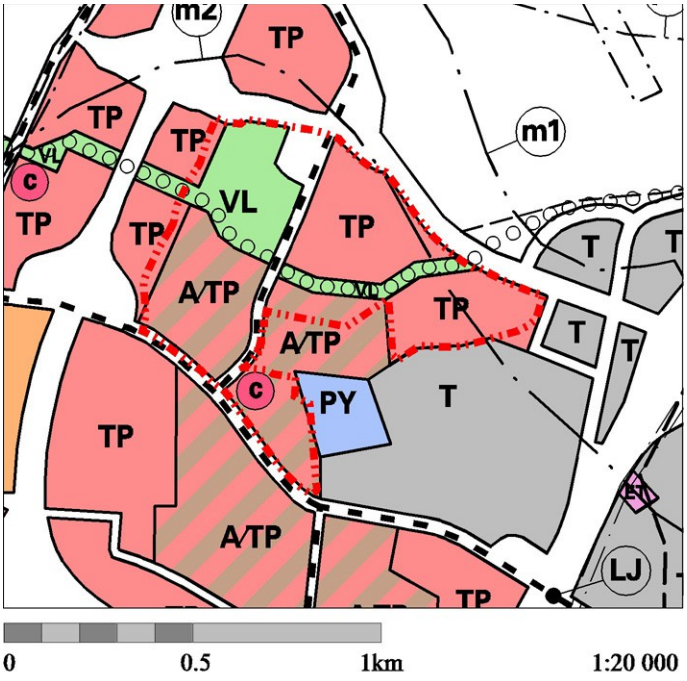
Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa Veromies on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi, joka sijoittuu eteläosastaan kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Lentoasemantie ja Tuusulanväylä on osoitettu moottoriväyläksi, Ilmakehä yhdystieksi. Alueen pohjoisosa on lentomelualuetta. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006. Suunnitelma on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa (KV 17.12.2007) alue on merkitty työpaikka-alueeksi, TP, sekä asunto- ja työpaikka-alueeksi A/TP. Pyttisberget on osoitettu lähivirkistys-alueeksi, joka jatkuu itä-länsisuuntaisesti yhteytenä ja ulkoilureittinä. Tikkurilantiellä sekä alueen halki kulkee pohjois-eteläsuuntainen, ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3. Keskustatoimintojen alakeskukset on osoitettu Aviapoliksen aseman kohdalle ja Tikkurilantien ja Pyhtäänkorvenkujan risteykseen. Yleiskaavan on astunut voimaan 25.2.2009. Suunnitelma on pääosin yleiskaavan mukainen.



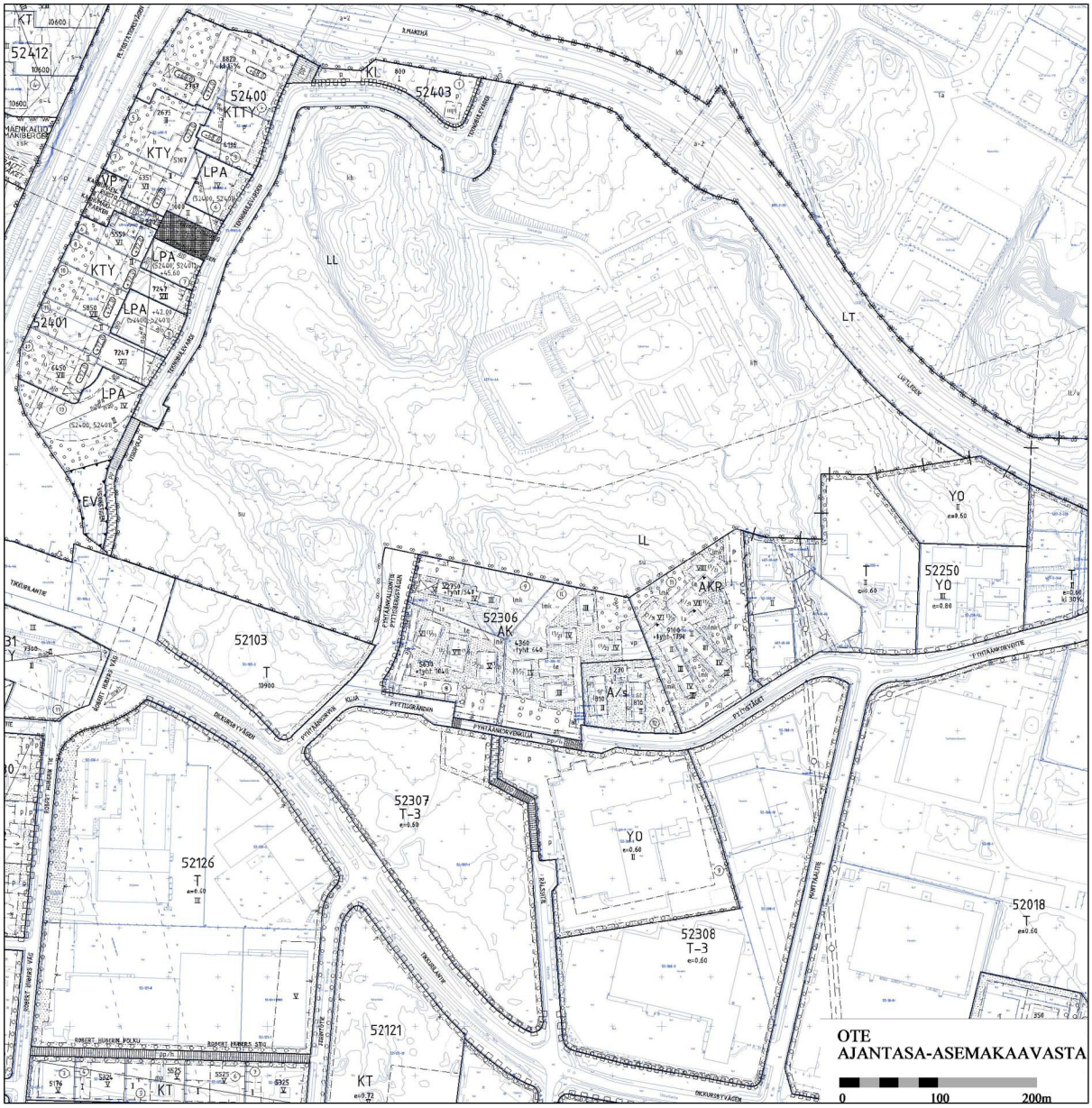
Asemakaava

Alueen ensimmäiset asemakaavat nro 530100 (SM 5.3.1981), 520300 (YM 13.8.1985), 520700 (SM 12.1.1981) ja 520100 (YM 22.9.1988) ovat edelleen voimassa. Alueelle on tehty kaavamuutokset 001698 (Kv 15.10.2001) ja 000827 (YM 14.11.1989).

Alue on pääasiassa lentokenttätoimintojen aluetta (LL): lentotoiminnan suoja-aluetta (su), jolla sallitaan yleinen ulkoilutoiminta sekä hallinto- ja koulutustoimintojen aluetta (kh). Tikkurilantien varressa on teollisuus-rakennusten korttelit 52103 (T) ja 52307 (T-3) sekä suojaviheraluetta (EV). Ilmakehän ja Pyhtäänkorventien välissä on teollisuusalueita (T) ja opetus-toimintaa palvelevia alueita (YO), mm. Ilmailuopisto. Ilmakehän varressa on myös liikerakennusten korttelialue (KL).

Aerolan asuinalue on asemakaavan nro 001942 (Kv 16.8.2008) mukainen. Technopoliksen korttelissa on voimassa asemakaavan muutokset nro 001894 (Kv 5.3.2007) ja nro 002088 (Kv 24.10.2011).

Alue on osittain rakennettu asemakaavojen mukaisesti.



Vantaan arkkitehtuuristrategia

Vantaan arkkitehtuuristrategian mukaan uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunki-ympäristön syntymistä. Hanke on arkkitehtuuristrategian mukainen.

Vantaan asuntostrategia 2009 — 2017

Asuntostrategian tavoitteena on, että asumisen ympäristövastuuta ja ilmaston muutoksen torjuntaa toteutetaan eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, rakenta-misen ja korjaustoiminnan ohjauksella energiatehokkaaseen ja ympäristön kuormitusta vähentävään suuntaan sekä ihmisten asumiskäyttäytymisen neuvonnalla.

Asuntostrategian mukaan Vantaalla aloitetaan 2000 asunnon rakentaminen vuosittain. Uustuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana kohtuu-hintaisena vuokra-asuntotuotantona. Uustuotannosta n. 20 % toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeustuotantona, osa-omistustuotantona tai vastaavina

tuotantomuotoina. Lisäksi mm. asuinalueiden suunnittelun ja toteuttamisen kaikissa vaiheissa otetaan huomioon ympäristövastuun periaate ja siihen liittyvät toimet.
Hanke on asuntostrategian mukainen.

Rakennuskielto

Osalla alueesta on rakennuskielto 29.10.2015 asti MRL 53 §:n 1 momentin mukaisesti.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle (Arkki-tehtitoimisto Kai Wartiainen 29.1.2002). Sen mukaan Tikkurilantien varrella kaupunkirakennetta tiivistetään ja toimintoja sekoitetaan urbaaniksi bulevardiksi.

Yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehtiin *Aviavillat-suunnitelma*, visio asumisen ja työpaikkojen Veromiehestä, jossa toiminnot sijoittuvat sekoitetun kaupunki-rakenteen periaatteella. Suunnitelmassa hyödynnettiin hulevesiä alueen imagotekijänä. Omapihaiset asunnot olisivat Veromiehen versio ”omakotitalosta järven rannalla”. Kaavamuutosalue on tässä visiossa esitetty työpaikka-intensiivisenä ytimenä.

Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys: Lentoasemantien sadevesiviemäri on tulvimiselle altis Väinö Tannerin tien ja Elannontien kohdalla. Yläpuolinen valuma-alue ei ole laaja ja koostuu pääosin teollisuus-alueesta. Sadevesiviemärissä ei ole varsinaista välityskyvyn kapeikkoa vaan kysymys on kuormituksen ja yleisen mitoituksen välisen eron aiheuttamista ongelmista. Välityskyky ylitetään ja tulvimista esiintyy kerran kymmenessä vuodessa toistuvassa mitoitustilanteessa. Tulviminen on lähellä kerran kahdessa vuodessa toistuvassa mitoitustilanteessa. (Pöyry Environment Oy, 19.5.2008).

Vantaan pienvesiselvityksessä (2009) Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja) on arvotettu luontoarvoiltaan luokkaan III, kun luokat ovat I, II, III, 0 (III: ”Pienvesi lukeutuu metsälain 10§:n mukaisiin metsäluonnon erityisen tärkeisiin elinympäristöihin, kohteella on paikallisesti harvinaisten tai huomionarvoisten lajien esiintymispaikkoja; kohde on muutoin paikallisesti harvinainen ja edustava luontokohde; kohteella on merkitystä ekologisena käytävänä.”). Pytinojan ekologista tilaa on arvioitu tarkemmin: ”Pohjoisemman haaran päässä, Pyhtäänkorventien pohjoispuolella ja Tikkurilantien eteläpuolelle on tämän työn [= pienvesiselvitys] maastokäynnin yhteydessä havaittu pieni koskiosuus ja vesiputous. kohteelta ei ole muita tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja tai lajistohavaintoja.”

Veromiehen ideasuunnitelma on valmistunut tammikuussa 2009. Vantaan kaupunki on tilannut suunnitelman Arkkitehtitoimisto Heikkinen – Komonen Oy:ltä. Ideasuunnitelma ei ole koko Veromiehen alueen kattava maankäyttö-suunnitelma, vaan sillä on pikemminkin etsitty kaupunkirakenteeseen liimaa, sitovaa tekijää, jolla alueen keskeneräisyys voidaan kääntää voitoksi ja saada imua alueelle. Ideasuunnitelman teemoina ovat kertomus, kierrätys ja kävely.

KERTOMUS: Käytetään Veromiehen historiaa ja luontoa alueen suunnittelussa voimavarana ja mahdollisuutena. Veromiehen ominaislaatu, paikan kertomus, otetaan huomioon suunnittelussa.

KIERRÄTYS: Tutkitaan nykyisten teollisuushallien uusiokäyttämistä asunto-rakentamisen tarpeisiin. Nykyisiä teollisuushalleja muutettaisiin pysäköinti- ja huoltotiloiksi, täydennettäisiin lisä- ja viherrakentamisella ja niiden katoille rakennettaisiin uusia asuntoja pihoineen – hybriditaloja.

KÄVELY: Parannetaan kevyen liikkumisen edellytyksiä kaavoituksen sekä katu-, viher- ja valaistussuunnittelun keinoin. Rengasraitti yhdistäisi Veromiehen eri osat toisiinsa.

Ideasuunnitelmassa on otettu kantaa Tikkurilantiehen. Rakentaminen on sen varrella verraten harvaa ja matalaa, eikä siten synny tiivistä katutilaa. Paikoin maantiemäinen mitoitus ja varustelu tulisi virittää katumaisemmiksi määrä-tietoisemmilla pintamateriaalivalinnoilla ja istutuksilla. Tehokas keino tehdä tiestä katu on jalostaa sen valaistusta.

Aerolan kaavarungon pohjana on Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy:n laatima Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelma 2011, joka sijoittuu Aerolan alueelle Tikkurilantien ja Pyttisbergetin väliin. Suunnitelmassa tutkittiin asuinrakentamista Tikkurilantien pohjoispuolella Aerolassa. Suunnitelma käsitti 6 suurkorttelia, joissa oli yhteensä 148 000 k-m2, 2350 asuntoa ja n. 3260-3760 asukasta. ”Metsäkaupungin” korttelit kiertävät kukkuloita ja sulkevat sisäänsä ”salaisuuden”. Työssä päädyttiin suuriin asuinkortteleihin ympäröivän alueen suuren mittakaavan takia: näin asumisen alue erottuisi voimakkaana elementtinä repaleisen teollisuus- ja varastoalueen laidalla, suurten liikenneväylien kainalossa. Asuinkorttelit toteutettaisiin kortteli kerrallaan. Pysäköinti on pääosin rakenteellisena asuinrakennusten ja pihojen alla, mutta myös pihoilla sekä katujen varsilla. Puistot yhdistävät korttelit toisiinsa.



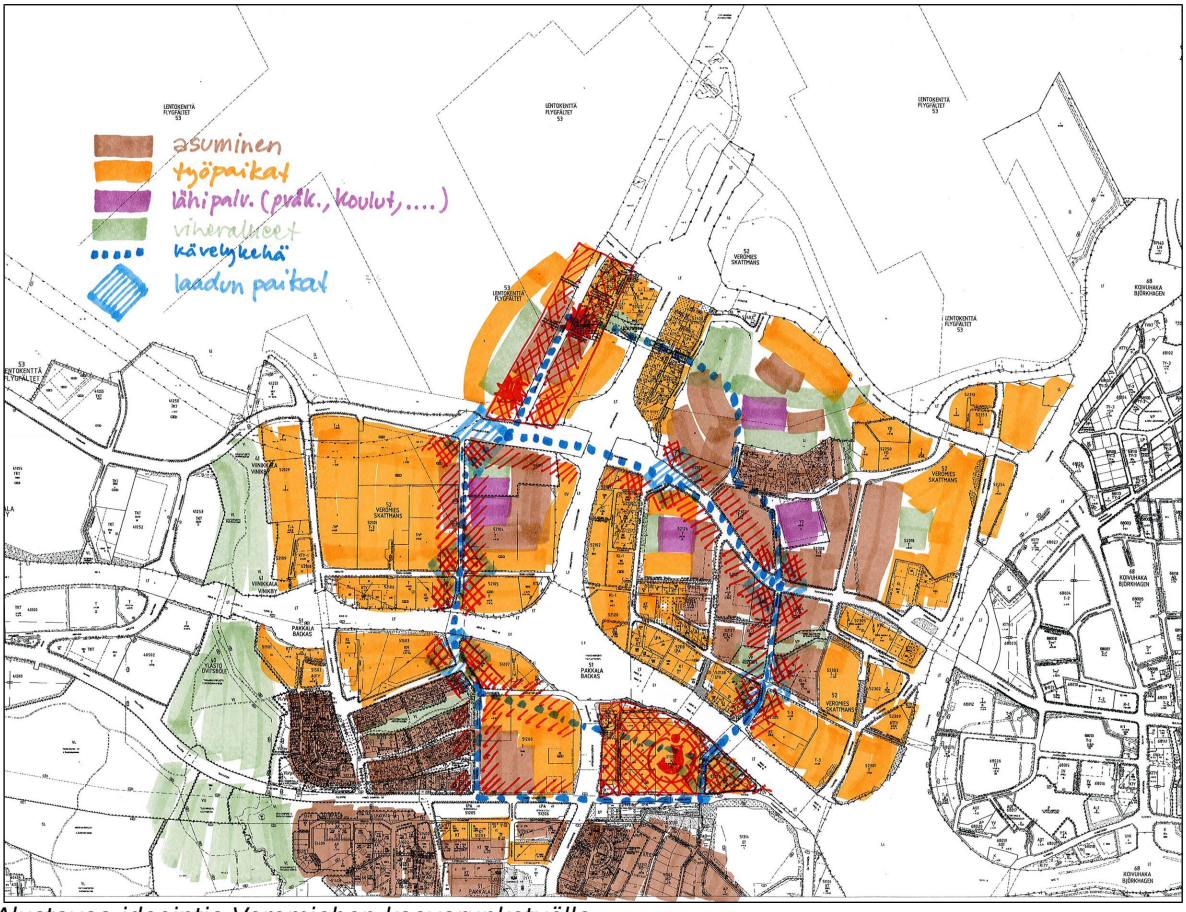
Veromiehen ideasuunnitelma 2011, Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen – Komonen Oy.

Kehä III:n ja Lentoasemantien parantamisen tiesuunnitelma on hyväksytty v. 2012.

Rälssipuistoon ja Manttaalipuistoon on laadittu suunnitelma hulevesialtaiden sijoittamiseksi 18.5.2012 (Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus). Tasaus-altaita tarvitaan Pytinojaan myös entisen työsiirtolan lähistölle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.12.2013 *keskustojen pysäköinnin mitoitusohjeen kokeilun*. 1.1.2014 – 31.12.2018 välisenä aikana pysäköinnin mitoitusohjeena on ”vähintään 1ap / 130 k-m^2” kerrostaloalueilla 1 km etäisyy-dellä rautatieasemasta. Vuonna 2011 hyväksyttyä mitoitusohjetta sovelletaan kaikilla muilla alueilla. Aerolan alue on suurelta osaltaan em. kokeilun käsittävän aluerajauksen sisällä.

Vantaan kaupunki on syksyllä 2013 käynnistänyt alueen kehittämiseksi *Veromiehen kaavarunko nro 052200* -suunnittelutyön tavoitteiden määrittä-misellä. Työn tarkoituksena on kehittää Veromiehestä Vantaan ja koko pääkaupunkiseudun muuhun fyysiseen kaupunkirakenteeseen saumattomasti liittyvä, kansainvälinen lentokenttäkaupunki, joka on viihtyisä asuinpaikka ja haluttu työpaikka-alue. Työssä tutkitaan mm. asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sijoittumista ja määrää. Alustavan tarkastelun perusteella alueelle ”lentomelun kainaloon” voisi sijoittua n. 10 000 asukasta. Työ ottaa huomioon alueen kaksi vahvaa keskustaa, Aviapolis-aseman ja Jumbon.



Alustavaa ideointia Veromiehen kaavarunkotyölle.

Kehärahan Aviapolis-aseman yhteyteen on tekeillä *asemakaava nro 002151*.
Pyhtäänkorvenojan valuma-alueen ja uoman tulvimisen mallintaminen Keski-Vantaalla: Pyhtäänkorvenoja mallinnettiin kokonaisuudessaan ja mallinnuksen avulla tehtiin tulvatarkastelu ojan varrelle. Oja todettiin tulvaherkäksi Manttaalitien varrella jo kerran viidessä vuodessa toistuvalla rankkasateella. Työssä suositeltiin tulva-allasta Pyhtäänkorvenojan yläosalle. Lisäksi työssä suositeltiin, että hulevesimäärät kaava-alueella ei saisi kasvaa alueen rakentumisen johdosta, sillä vastaanottava vesistö ei kykene johtamaan edes nykyisiä rankkasateiden aiheuttamia vesiä hallitusti eteenpäin.

Aerolan kortteliin 52306 tontille 10 on vireillä *asemakaavamuutos nro 002191*. Nykyiset, huonokuntoiset pesubetonitalot Alvar Aallon suunnittelemien rakennusten vieressä on tarkoitus korvata uusilla asuinkerrostaloilla.

Kaupunki on käynnistänyt *palveluverkkoselvityksen*, jossa tutkitaan koko kaupungin palvelutarpeet ja niiden sijoittuminen.

4 Kaavarungon suunnittelun vaiheet

4.1 Kaavarungon suunnittelun tarve ja suunnittelun vaiheet

Ensimmäinen juna saapuu Kehäradan Aviapoliksen asemalle kesällä 2015. Aviapolis-aseman ympärille nousee uutta kaupunkia

työpaikkoineen, palvelui-neen, asukkaineen. Kehä III:n liikennejärjestelyjen muutokset valmistuvat vuodenvaihteeseen 2015-16 mennessä. Aerolan asuinalue on osa tätä kaupunginosan kokoista muutosta.

Aerolan asuinalueen kaavatyötä ryhdyttiin tekemään asemakaavamuutoksen luonnoksena, mutta työn edetessä todettiin, että koska Aerolan suunnittelualue on hyvin laaja – se on osa noin 44 ha:n kokoista, pääosin metsäistä aluetta – sen suunnittelun hallinta edellyttää kaavarunkotasoista tarkastelua ennen asemakaavojen laadintaa. Samalla työn alkuperäinen asemakaavamuutoksen numero 002150 vaihtui kaavarunkotyön numeroksi 052300.

Kaavarungon lähtökohtana on Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelma 2009 (kuva kohdassa ”3.2 Suunnittelutilanne/ Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat”), jonka pohjalta tehtiin ensimmäinen luonnos. Sen perusteella laadittiin tieliikenteen melutarkastelu, josta kävi ilmi, että Tikkurilantien pohjoispuolelle ei voinut sijoittaa viitesuunnitelmassa esitettyjä ”Vuoret”-korttelin pistetaloja. Melukartta on esitetty kohdassa ”4.5 Ensim-mäinen kaavarunkoluonnos”. Viitesuunnitelman pysäköintiratkaisua kritisoitiin kalliina toteuttaa, kun suunnitelmaa esiteltiin investoijille ja rakennuttajille

Suunnittelutyön aikana tutkittiin Aerolan liikenneverkon järjestämistä monin vaihtoehdoin, jotka on kuvattu kohdassa 4.1.1 Liikenneverkkovaihtoehdot. Myös pysäköintiratkaisulle haettiin toteuttamiskelpoisempaa ratkaisua.

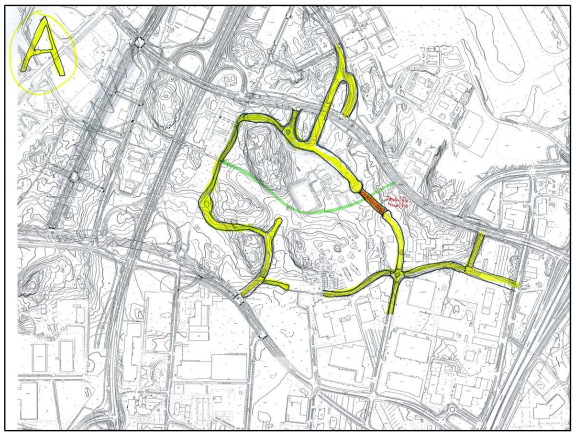
Työssä etsittiin myös n. 2 ha:n tonttia päiväkodille ja alakoululle, joiden on oltava vähintään n. 80 m päässä Tikkurilantien ajoradasta. Alun perin viite-suunnitelmassa esitetty ”Puisto”-kortteli ei tämän vuoksi tullut kysymykseen. Koulun ja päiväkodin lopulliseksi paikaksi valikoitui viitesuunnitelman ”Muuri”-kortteli puiston laidasta. Paikan etuna on mm. riittävä etäisyys liikenneväylistä, maaperän kohtalainen tasaisuus, luonnonläheisyys ja turvallisuus.

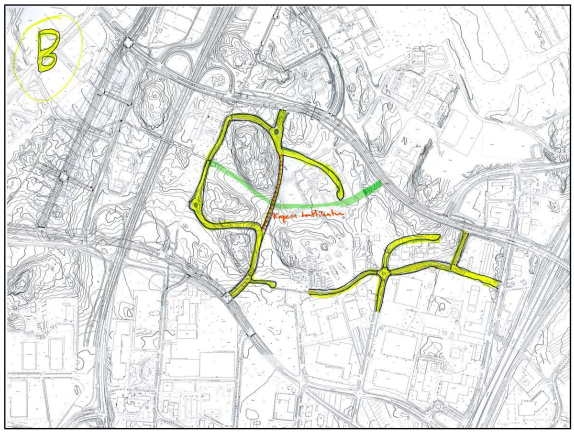
Kaavarungon laatimisen ohella tehtiin alueen brändityö, joka koottiin Uusi Aerola –tiivistelmäksi. Sen kantavia visioita ovat ilo, into ja inhimillisyys, ja niiden näkyminen tulevaisuuden asuinympäristössä: *”Aerola on uusi kaupunginosa, jota on suunniteltava ja rakennettava tulevaisuuden näkökul-masta. Asuinalueena sen on oltava edelläkävijä siinä, miten uudenlaisilla ideoilla ja oivalluksilla luodaan viihtyvyyttä. Kaupunginosana sen on oltava sekä kotimaisille että kansainvälisille kiinnostava vierailukohde.”* Elämää Aerolassa leimaa huumori ja avoin elämänasenne: *”Aerolan tunnelma kumpuaa kaupungista, joka ei ota itseään liian vakavasti.”*

4.1.1 Liikenneverkkovaihtoehdot

Yleiskaavassa esitetylle suurpiirteiselle katulinjaukselle haluttiin etsiä vaihtoehtoja, koska jos alueen halki kulkisi katu pohjois-etelä-suuntaisena lentoasemalta Tikkurilantielle, se toimisi myös raskaan liikenteen reittinä ja siten aiheuttaisi häiriötä asumisen sijoittumiselle. Lentoaseman kuljetuksille on kuitenkin turvattava vaihtoehtoinen reitti

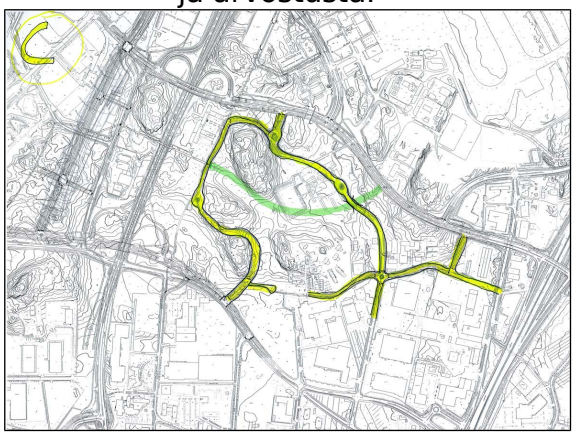
ja mahdollisesti järjestettävä katuyhteys, joka ylittää tai alittaa Ilmakehän. Tutkituissa vaihtoehdoissa C ja D liittymäjärjestelyt Aerolan suunnasta Ilmakehälle ja Ilmailutielle voidaan toteuttaa myös kuten se on esitetty A-vaihtoehdossa. Vaihtoehtojen erot keskittyvät alueen sisäisen liikenteen järjestämiseen.

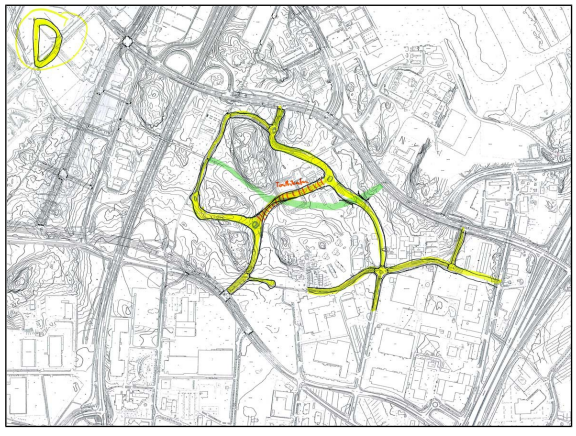




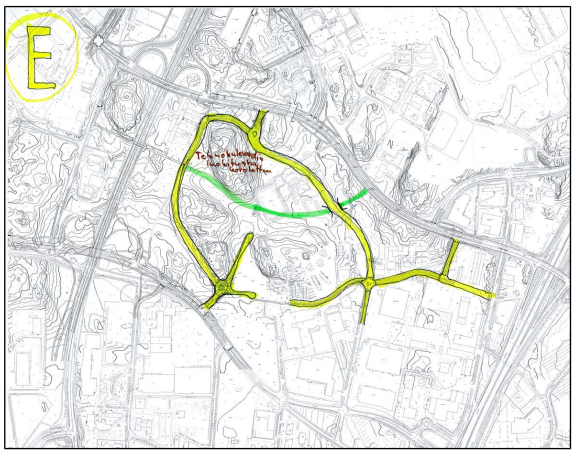
Vaihtoehdossa **A** alueen läpi kulkisi mäkisen maaston notkelmissa kaikelle liikenteelle tarkoitettu katu, Teknobulevardi, Ilmakehältä Tikkurilantielle. Manttaalitien jatkeena olisi katu, josta osa olisi joukkoliikennettä ja huoltoliikennettä varten (punainen osuus). Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti (vihreä) risteäisi tasossa joukkoliikennekadun kanssa.

Vaihtoehdossa **B** Pyttisbergetin itäpuolitse kulkisi kapea tonttikatu, jonka liikennettä rajoitettaisiin. Pääasiallinen katu olisi Teknobulevardi. Jos liittymäjärjestelyt Aerolan suunnasta Ilmakehälle ja Ilmailutielle olisi tarpeen järjestää eritasoisina ja johtaa lentokentän liikennettä, edes tilapäisesti, Aerolan kautta, ei ve B ole paras. Myöhemmin saattaisi kuitenkin tulla tarve muuttaa tonttikatu kaiken liikenteen sallivaksi, mikä häiritsisi asuinympäristöä ja vähentäisi alueen houkuttelevuutta ja arvostusta.





Vaihtoehdoissa **C** ja **D** Teknobulevardi kiemurtelisi mäkien välissä kuten edellä ja Manttaalitien jatke yltäisi tavallisena katuna Teknobulevardille asti. Ulkoilureitti alittaisi Manttaalitien jatkeen. Vaihtoehdossa **D** katuja yhdistäisi tonttikatu, mikä jakaisi liikennettä tasaisemmin koko alueelle, mutta katkaisisi laajemman, yhtenäisen viheralueen jatkumisen.



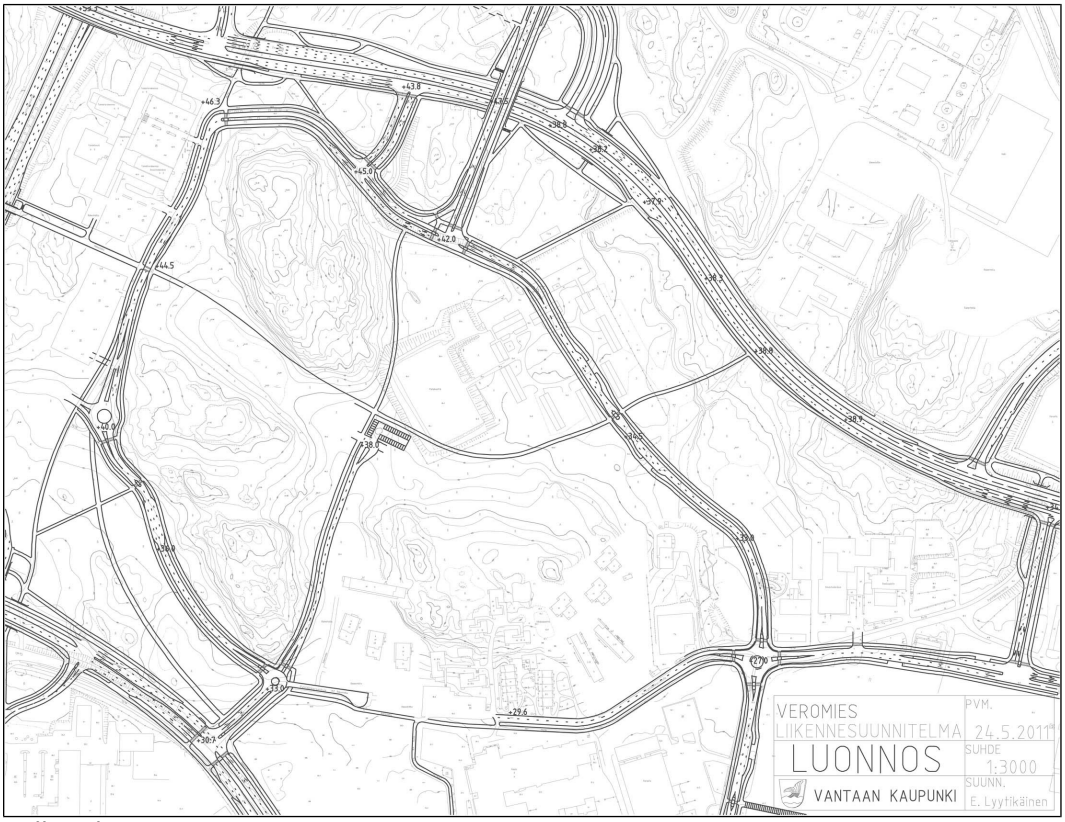
Vaihtoehdossa **E** Teknobulevardi kulkisi suoremmin kohti Tikkurilantietä. Manttaalitien jatke olisi kaikelle liikenteelle. Ulkoilureitti alittaisi sen.

Näiden käsivaraisten suunnitelmien vaihtoehtoja C (>**C1**) ja E (>**E1**) tutkittiin tarkemmin. Jatkosuunnittelussa tutkittiin mm., kuinka ulkoilureitti voisi alittaa Manttaalitien jatkeen. Se todettiin huonoksi vaihtoehdoksi, koska uusi katu olisi suurelta osaltaan sillalle nousua ja sillalta laskua. Tietä varten tehtävät pengerrykset olisivat mm. ristiriidassa puron säilyttämispyrkimysten ja viihtyisän virkistysalueen rakentamisen kanssa.

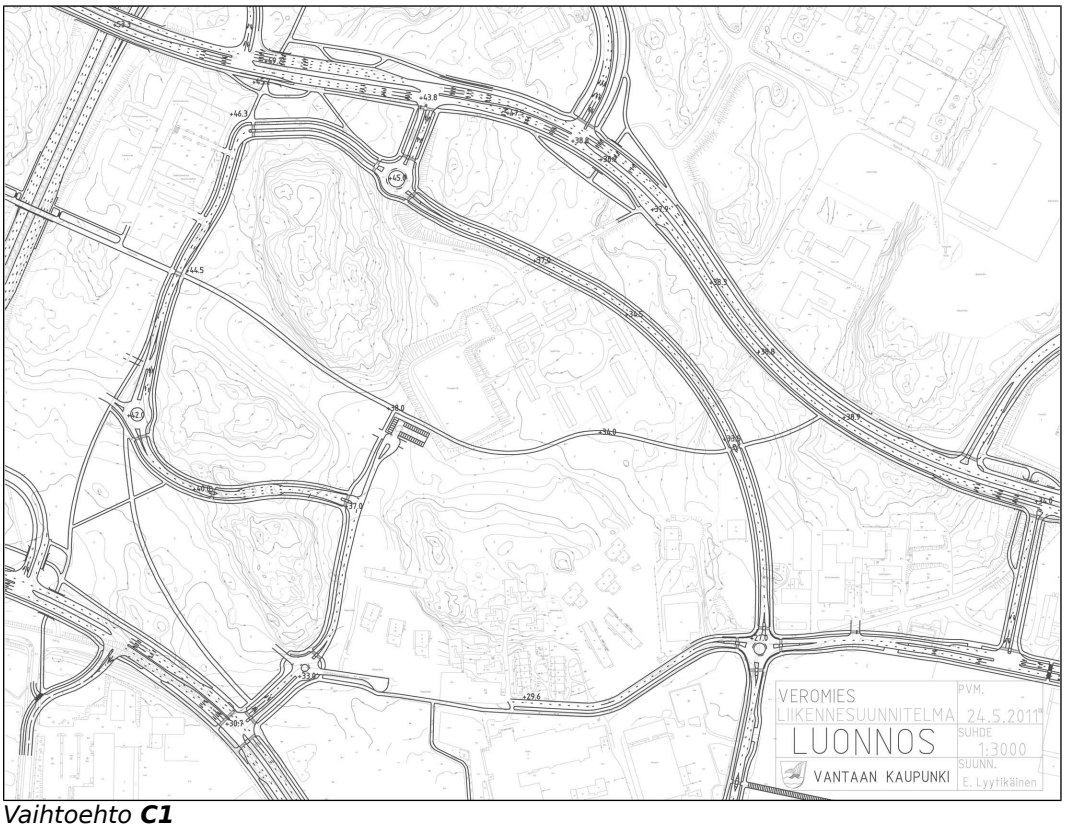
E1-vaihtoehdossa alueen keskelle johtaisi pitkähkö umpikuja. Sen jatkaminen myöhemmin alueen läpi pohjoiseen saattaisi olla todennäköistä. Tällöin raskas läpikulkuliikenne lisääntyisi.

C1-vaihtoehdossa mutkittelevampi katuverkko (Teknobulevardi) palvelisi asuinalueen liikennöintiä parhaiten eikä houkuttelisi läpiajoon. Manttaalitien jatke on esitetty kulkemaan lähellä Ilmakehää, mikä rauhoittaisi hyvin asuinaluetta liikenteeltä, mutta vaikeuttaisi työpaikkakortteleiden rakentamista sen varteen, koska korttelista tulisi niin kapea.

Kaavarunkotyön pohjaksi valittiin sekä **E1** että **C1**. Asuinalueen ja työpaikka-alueen liikenne ovat omilla reiteillään. Joukkoliikenne kulkee ainakin Teknobulevardia pitkin ja se toteutetaan bussilinjana, koska pikaraitiotielle mäkinen maasto on hankala. Pikaraitiotie siirtyy Aviabulevardille aseman luo.



*Vaihtoehto **E1***



*Vaihtoehto **C1***

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta on annettu 17.1.2012. Asemakaavamuutoksen luonnostyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteitä kuultiin 3.2.2012 mennessä MRL 62 §:n mukaisesti.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin seitsemän. **Museovirasto**lla ei ole huomautettavaa. **Kaupunginmuseo** halusi, että työssä selvitetään suhde ja vaikutus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön (Aerola). **HSY** piti suunnitelmaa ilmastotavoitteiden mukaisena, mutta haluaa kevyen liikenteen yhteydet etusijalle toteutusjärjestyksessä. Lisäksi rakennettu vesihuoltoverkosto tulee ottaa huomioon, sekä esittää rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen. **Vantaan Energia** pyytää ottamaan maakaapelien ja kaukolämpöputkien sijainnit huomioon, sekä varautumaan useisiin kiinteistö- tai puistomuuntamoihin. **Wihuri**n mielestä ”Kanava”-kortteli on liian lähellä Ilmakehää ja Pyhtäänkorventietä. Kaavamuutos ei saa rajoittaa Wihuri nykyistä toimintaa. **Vianor** ei pidä työpaikka-aluettaan käyttöönsä soveltuvana ja haluaa etsiä uutta sijaintia Vantaalta. Suunnittelualuetta he haluavat kehittää esitetyn mukaisesti. **Pelastusviranomaiset** pyytävät huomioimaan jatkosuunnittelussa paloturvallisuusvaatimukset.

Suullisia mielipiteitä saatiin kaksi. **VVO** oli huolissaan aikataulusta ja alueen **yksityinen maanomistaja** haluaa tontilleen mahdollisimman tehokasta asuinrakentamista.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavarunkoa on esitelty 12.2.2014 Uudenmaan ely-keskukselle kaupungin ja ely-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa.

4.4 Kaavarungon tavoitteet

Aerolan asuinalue suunnitellaan 3 500 – 4 000 asukkaalle. Kaavarunko määrittelee Aerolan kehittämisen periaatteet ja tavoitteet: korttelien, katujen ja puistojen rajat, korttelien käyttötarkoitukset, likimääräiset rakennusoikeudet ja kerrosluvut, hulevesien käsittelyn periaatteet ja niille varatut alueet, kevyenliikenteen reitit, pysäköinnin periaatteet ja kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Kaavarungon periaatteita ja alustavaa mitoitusta täsmennetään ulkopuolisella suunnittelulla, jonka pohjalta kaavarunkoa jalostetaan asemakaavaksi.

4.4.1 Viitesuunnitelmasta johdetut Aerolan suunnitteluperiaatteet

1. Metsän ja kaupungin välinen jännite.

- Alueen metsäisyyttä vaalitaan siten, että kallioita ja puita säästetään myös korttelien sisällä. Tarvittaessa istutetaan uusia puita ja muuta metsämäistä kasvillisuutta. ”Iso metsä”, ”Pieni metsä” ja ”Muuri” -kortteleissa on vain vähän nurmipihaa.
- Kaupunkimaisuutta luodaan katutiloilla, jotka ovat tiukasti rakennusten rajaa-mia, rakennusten ja kadun väliin ei jää etupihaa, kadulta on kulku rakennuksiin (liiketiloihin, yhteistiloihin jne.).
- Aukiomaiset katutilat ovat kivettyjä ja niiltä kasvaa puita.

2. Erilaisia kortteleita, erilaisia paikkoja.

- Kullakin korttelilla on oma, topografiasta tai sijainnista johdettu luonne.
- Kadut ovat eriluonteisia: rakennusten kehystämiä kaupunkimaisia katuja, luonnonympäristöön liittyviä vehreitä katuja, kävelyyn ja oleiluun houkuttavia katuja.
- Puistoissa on tunnelmaltaan ja kasvillisuudeltaan erilaisia osia.

3. Suurkorttelit.

- Suurimittakaavaisen liikenne- ja logistiikkahalliympäristön vuoksi korttelit ovat ulospäin suurkortteleita. Koska ympäristö uudistunee hitaasti, ts. halleja ja varastoja on Veromiehessä vielä pitkään, saadaan liikenteen suhteen suojaisat ja rauhalliset pihat, joita jalankulun reitit yhdistävät - ”toinen maailma”.

4. Korttelien ”salaisuus”.

- Jokaisen korttelin sisällä on omanlaisensa maailma, ja joku yllätys, joka löyde-tään, kun mennään kortteliin.

5. Käveltävän kokoinen kaupunki.

- Jalankulku- ja pyöräilyreitit halkovat suurkortteleita pienempiin osiin.
- Jalankulkureitit liittävät alueen asemalle, Jumboon ja suurpihat toisiinsa sekä puistoihin viihtyisäksi jalankulku- ja pyöräilyverkostoksi.

6. Autot pysäköintilaitoksissa.

- Maapinta-ala on pääasiassa elollisten; ihmisten, kasvien ja eläinten, käytössä.
- Pysäköintilaitoksiin voidaan integroida myös mm. ns. älykäs pysäköintijärjes-telmä ja sähköauton latauspaikat.

7. Vähistä luonnon aiheista mahdollisimman suuri hyöty.

- Kalliot, puusto ja vesiaiheet käytetään hyväksi, jotta alueesta saadaan houkut-televa asuinalue jo nykytilanteessa, jossa alue on suurten väylien ja hallien ympäröimä. Se kaunis, mikä alueella on, säilytetään ja jalostetaan.
- Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja edistäminen.
- Hulevedet viivytetään pääasiassa tontti- tai korttelikohtaisesti.

8. Ekologisuus, hiilinielu.

- Koska ilmakehän hiilidioksidia sitovaa puustoa kaadetaan rakentamisen tieltä, kompensoidaan se rakennusratkaisuissa esim. puurakentamisella.

4.5 Kaavarunkovaihtoehdot

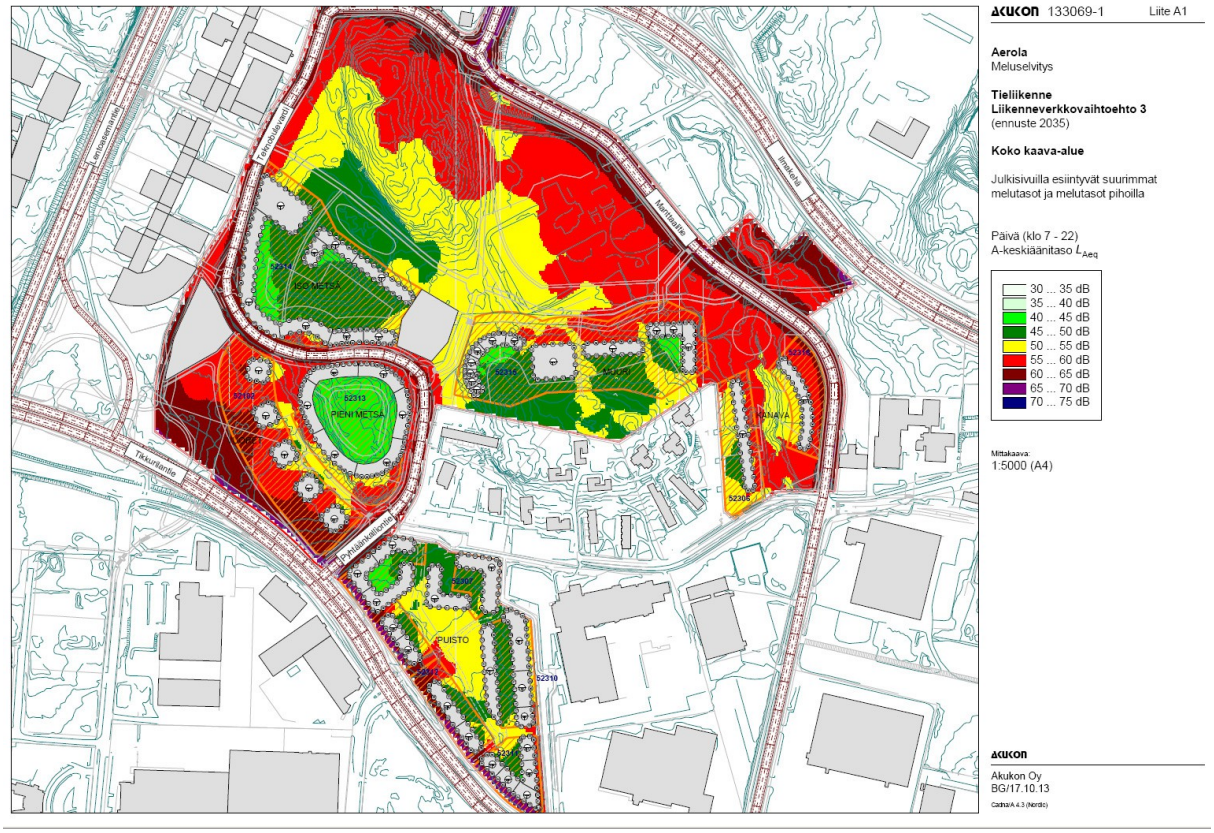
4.5.1 Ensimmäinen kaavarunkoluonnos

Ensimmäisessä kaavarunkoluonnoksessa (”versio 4”) viitesuunnitelman ratkaisua muutettiin niin, että katuverkkoa tarkennettiin, kadunvarren pysä-köintipaikkoja karsittiin ja rakennusten alakerroksiin sijoittuneista pysäköinti-tiloista luovuttiin. Ne korvattiin pihakansien alle sijoittuvilla pysäköintilaitoksilla ja pysäköintitaloilla, mikä puolestaan muutti hieman korttelirakennetta. ”Kanava”-korttelia muokattiin siten, että korttelit ovat etäämpänä Pytinojasta, jotta ojan varteen ja pienen putouksen äärelle on kaikilla yhtäläinen pääsy.

Alueen pääkatujen, Teknobulevardin ja Aeronkadun, linjaukset poikkeavat yleiskaavassa esitetystä linjauksesta, millä saadaan toisaalta estettyä tarpeeton läpiajoliikenne asuinalueen halki ja toisaalta varmistettua Ilmakehän suunnasta Tikkurilantielle päin suuntautuvan työpaikka-alueita palvelevan liikenteen (et. lentokentän liikenteen) sujuvuus.



Kaavaluonnoksen pohjalta Akukon Oy teki alustavan meluselvityksen Lentoasemakiinteistöjen ja Vantaan kaupungin tilauksesta. Selvitys on päivätty 22.10.2013. Selvityksestä ilmenee, että suunnittelualue on osittain Ilmakehän, Lentoasemantien ja Tikkurilantien liikennemelualueilla.



Lähinnä Tikkurilantietä sijaitsevissa kortteleissa Tikkurilantien puoleisilla rakennusten julkisivuilla tieliikenteen aiheuttamat lasketut päiväaikaiset A-keskiäänitasot L_{Aeq} ovat noin 60−64 dB. Vantaan rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 35 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, joille julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat 60−64,9 dB. Muiden rakennusten julkisivuilla päiväaikaiset A-keskiäänitasot alittavat 60 dB. Rakentamisohjeen mukaan julkisivuille kohdistuvan A-keskiäänitason L_{Aeq} ollessa 55−59,9 dB on ΔL_A oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan. Tämä vaatimus on kuitenkin pienempi kuin rakentamisohjeen vaatimus lentomelua vastaan ($\Delta L_A \geq 32$ dB), jolloin lentomelu on mitoittava tekijä.

Kaavassa siis julkisivujen ääneneristys tieliikennemelua vastaan tulee olla Tikkurilantien puolella $\Delta L_A \geq 35$ dB ja muualla asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys $\Delta L_A \geq 32$ dB.

Pihojen oleskelualueilla ohjearvot, 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä, ylittyvät joissain kortteleissa ellei rakennusten sijoittelulla estetä melun kulkeutumista pihoille.

Lentoaseman koekäyttöalue on noin kilometrin päässä lähimmistä asuinkortteleista. Koekäyttöalueella olevan lentokoneen aiheuttama melu kuuluu tyypillisesti useita minuutteja kerrallaan ja aiheuttaa häiriötä erityisesti yöllä. Korttelin 52314 Teknobulevardin puoleisille julkisivuille suositellaan julkisivujen A-äänitasoerotukseksi $\Delta L_A \geq 35$ dB.

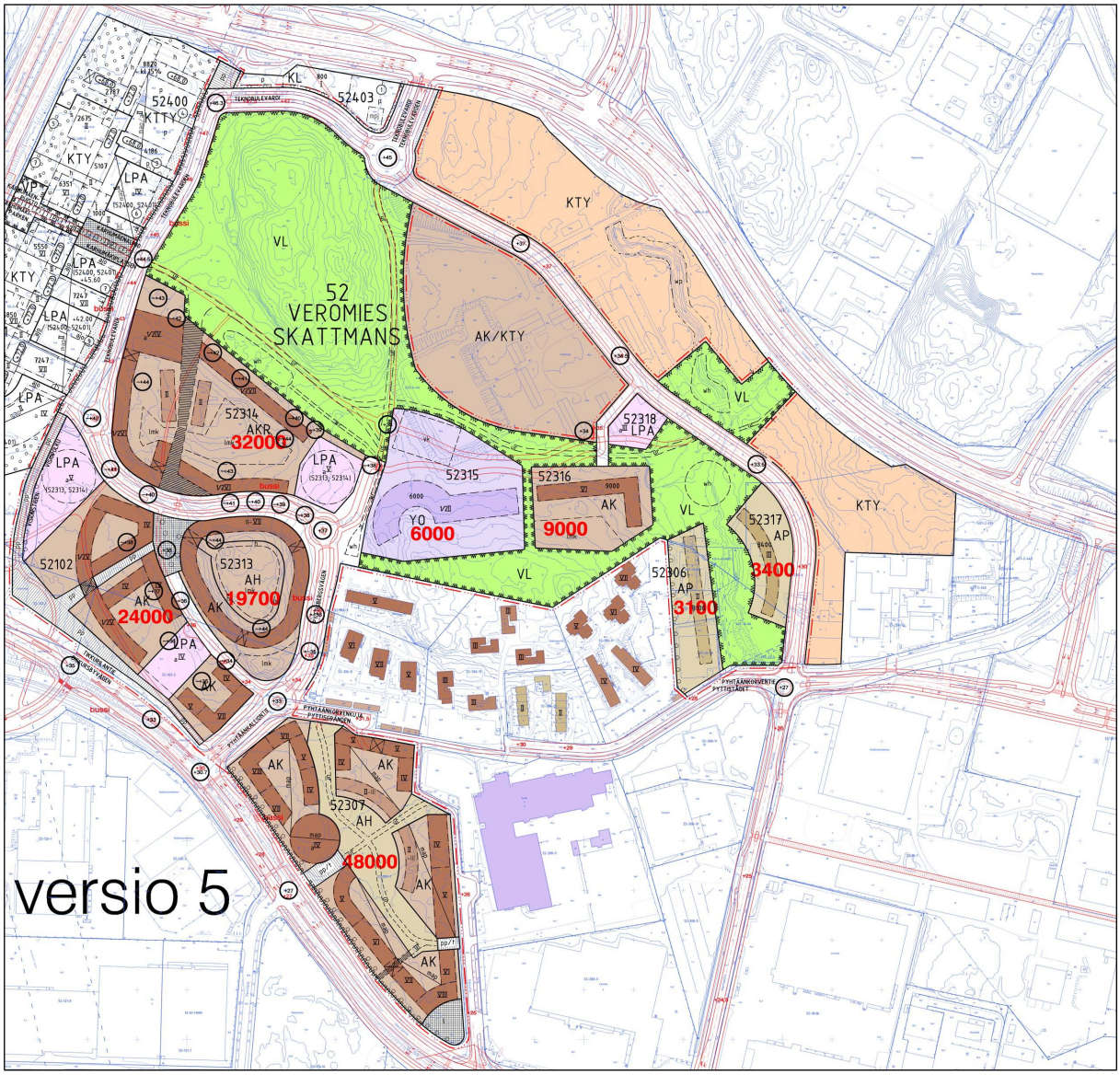
Meluselvityksestä nähdään, että viitesuunnitelman mukaista ”Vuoret”-korttelia ei voi toteuttaa; että ”Puisto”-kortteliin ”vuotaa” melua Tikkurilantien liittymän kohdalta ja että Ilmakehältä kantautuu melua niin paljon, että ”Kanava”-korttelit on parempi toteuttaa sitten kun Ilmakehän varteen on rakennettu melulta suojaavasti työpaikkarakennuksia.

Selvityksestä käy myös hyvin ilmi se, että umpikortteliratkaisuilla saadaan varsin hiljaisia korttelipihoja.

Meluselvityksen perusteella maankäyttöratkaisua muutettiin jonkin verran.

4.5.2 Toinen kaavarunkoluonnos

Toisen kaavarunkoluonnoksen (”versio 5”) oleellisin muutos ensimmäiseen kaavarunkoluonnoksen nähden on n. 6000 k-m^2:n suuruisen päiväkoti-koulun sijoittaminen n. 2 ha:n tontille, jonka tulee olla vähintään n. 80 m päässä suurista liikenneväylistä. Täten sitä ei voi sijoittaa ”Vuoret”-korttelin paikalle eikä ”Puisto”-kortteliin, jonne alun perin varattiin tila pienemmälle päiväkodille. Sopivin paikka löytyi ”Muuri”-korttelista: se on melun suhteen suojaisin, liikenneolosuhteiltaan turvallisin ja koulun kentän sijoittamiselle tasaisin paikka. Päiväkotirakennus ja asuinkerrostalot sijoittuvat maastoon korkeuskäyriä seuraillen.



Kaavarunkoluonnoksessa ”Vuoret”-korttelin pistetalot on korvattu umpikorte-lilla (”Pihat”-kortteli), jonka läpi kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti Tikkurilantien alikulun ja aukion välillä. ”Pihat”-korttelin

rakennukset ovat tasakorkeita ja Tikkurilantien suunnasta nähtynä niiden yli kurottuu ”Pieni metsä” -kortteli.

”Puisto”-korttelin rakennetta muutettiin siten, että Tikkurilantien liittymän kohdalla rakennusten väliä pienennettiin ja kortteliin sijoitettiin pysäköintitalo. Osa pysäköinnistä on pihojen alla.

Ilmakehän varressa olevaa virkistysaluetta pienennettiin, jotta tieliikenteen melua leviäisi vähemmän asuin- ja virkistysalueille.

Koko alueella on kiinnitetty erityistä huomiota luonteviin, sujuviin ja mielenkiintoisiin jalankulun ja pyöräilyn reitteihin.

Kaavarunkovaiheessa on pidetty tärkeänä, että myös Ilmakehän etelälaidan kehitys esitetään kaavarunkotasoisena, jotta nähdään asuinalueen liittyminen sitä välittömästi ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Pyhtäänkorventien ja Ilmakehän liittymä tulee muuttumaan nykytilasta.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014.

5 Kaavarungon kuvaus



Rakennusten sijoittuminen maastoon.

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelun kantavana teemana on ollut ”metsäkaupunki” – kaupungin ja metsän välisen jännitteen korostaminen. Metsäisyys ilmenee laajana metsäpuistona ”metsäpolkuineen” ja suurkortteleiden suojaan jäävinä metsäisinä ja kallioisina, mahdollisimman luonnonvaraisina korttelipihoina. Puita ja kallioita säästetään paljon.

Kaupunkimaisuutta on tiiviisti rajatut katutilat, aukiot ja jalankulun raitit, joiden varsilla on alueen yhteistilat yms.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen sommittelu perustuu maaston muotoja ja kulkureittejä korostavien suorien ja kaarevien julkisivujen rytmikkääseen vaihteluun, minkä vuoksi kaavarungossa määritellään kaupunkikuvallisista syistä kaarevana toteutettavat korttelijulkisivut.

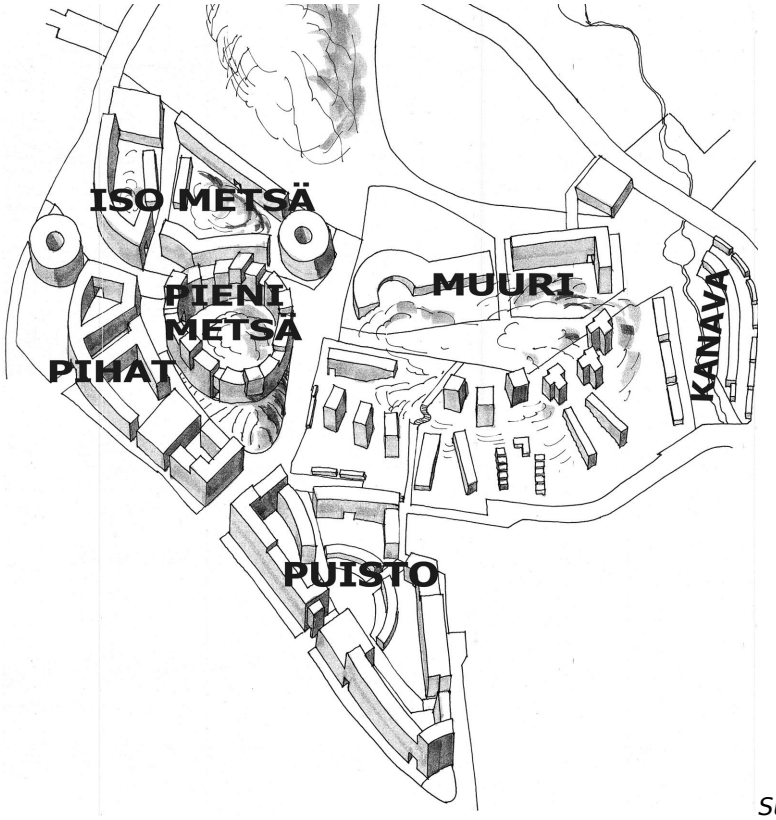
Asuinkorttelit ovat suurkortteleita, joiden sisään syntyy miellyttäviä puistomaisia ja metsämäisiä korttelipihoja, jonne liikenteen melu ei kanna. Rakennukset sijoittuvat pääasiassa korttelin laidoille tiiviiksi rintamaksi. Autot ovat pääasiassa pysäköintilaitoksissa.

Asukkaille tulisi varata yhteistiloja esimerkiksi siten, että suurimmissa kortte-leissa on kussakin yksi, eri toimintoihin profiloitunut asukastalo tai -tila keskeisimpien kulkureittien varrella. Sellainen voisi sijaita ainakin aukion laidalla.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit halkovat suurkortteleita, jotta kortteleista saadaan ”käveltävän kokoisia” ja jotta jalankulun ja pyöräilyn reitistö kulkuympäristönä korostuu. Kaavarunkoalueen halki viheralueellan Pyttisbergetin eteläpuolella kulkee yleiskaavan mukainen ulkoilureitti Aviapolis-asemalta Ilmakehän varteen. Reitti kulkee erilaisten biotooppien kautta ja yhdistää Pyttisbergetin ja Pytinojan yhdeksi viheralueeksi. Reitti voi myös haarautua ojan kohdalla etelään ja suuntautua korttelin 52018 halki kohti Tuusulanväylän jalankulun ja pyöräilyn alikulkua ja edelleen kohti Tikkurilaa.

Ilmakehän ja Aeronkadun työpaikkakortteleita ei ole tässä yhteydessä esitetty tarkemmin. Asuinalueen näkökulmasta on tärkeää kehittää työpaikkakortteleita niin, että niistä saadaan mahdollisimman tehokas melueste asuin- ja virkistysalueille päin. Edellisen sivun maastosovituskuvassa on esitetty työpaikkakortteleiden reunimmaiset rakennukset (kuvitellut), jotka ovat oleellisia katutilojen ja puistonreunojen rajaamisen kannalta.

Asemakaavavaiheessa tutkitaan tarkemmin mm. rakennusoikeuden määrä, kerrosluvut, autopaikkojen tarve ja sijoittuminen sekä huoltoliikenne ja pelastusreitit kussakin korttelissa.



Suurkortteleilla on nimet.

5.1.1 Mitoitus

Kaavarungossa on esitetty alustavat kerrosneliömetrimäärät suurkortteleittain. Niiden pohjana on Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelman 2011 mukainen mitoitus, jota on jonkin verran tarkistettu. Alueelle tulisi n. 145 600 k-m^2, josta asumiseen 139 000 k-m^2 ja päiväkoti-koululle 6 000k-m^2. Alueelle tulisi n. 3 500 uutta asukasta.

Vantaalla kokeillaan 1.1.2014 – 31.12.2018 välisenä aikana pysäköinnin mitoitusohjeena ”vähintään 1ap / 130 k-m^2” kerrostaloalueilla 1 km etäisyydellä rautatieasemasta. Vuonna 2011 hyväksyttyä mitoitusohjetta sovelletaan kaikilla muilla alueilla.

Tämän mukaan Aerolassa kortteleissa ”Pihat”, ”Iso metsä” ja ”Pieni metsä” sekä ”Puisto”-korttelissa uudesta Tikkurilantien liittymästä Aviapolis-asemalle päin pysäköinnin mitoitusohje on vähintään 1ap/130 k-m^2. ”Puisto”-korttelin itäisemmässä puolessa sekä ”Muuri”-korttelin kerrostaloilla noudatetaan vanhaa ohjetta 1 ap/90 k-m^2, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

On huomattava, että Aerola on niin laaja alue, että siitä on vuoteen 2019 mennessä rakennettu vain pieni osa. Kaavarungossa pysäköinnin mitoituksessa varaudutaan v. 2011 ohjeen mukaisiin autopaikkamääriin. Tällöin 500 – 1000 metrin päässä asemalta normi on 1 ap/100 k-m^2, vähintään 0,8 ap/asunto. Kaavarungossa on alustavasti arvioitu, että mitoitettaessa autopaikkojen määrää uuden, kokeilunormin mukaisesti asuinkortteleiden yhteydessä olevat

pysäköintilaitokset riittävät eikä Teknobulevardin kulmaan tarvitsisi rakentaa pysäköintilaitosta. Samalla myös ”Puisto”-korttelin osittain maanalaisia pysä-köintilaitoksia ei kaikkia tarvitsisi rakentaa. Jos autopaikkamäärä mitoitetaan v. 2011 normin mukaisesti, kaikki esitetyt pysäköintilaitokset tarvitaan. Kaavarungossa autopaikkojen mitoitusta ei esitetä erikseen, vaikka se onkin tässä selostuksessa sanallisesti esitetty, vaan vain pysäköintilaitosten sijoittumisen paikat. Asemakaavatyön yhteydessä autopaikkamäärää tarkiste-taan.

Ilmakehän ja Aeronkadun varren työpaikkakortteleille ei tässä ole esitetty mitään mitoituslukuja, kuten esimerkiksi rakennusoikeuksien määrää, koska alueiden tarkemmasta käytöstä ei ole tietoa.

5.1.2 Palvelut

Aerolan asuinalueen tuleva asukasmäärä edellyttää päivähoitopalvelujen järjestämistä. Alueen keskelle on varattu n. 2 ha:n kokoinen tontti 7-ryhmäistä päiväkotia ja alakoululuokkia varten. Rakennusoikeus on alustavasti mitoitettu 6 000 k-m^2:n kokoiseksi.

Asuinkortteleiden ensimmäisiin kerroksiin varataan kulkureittien ja aukion varrelle liike-, toimisto- ja yhteistiloja.

Varsinaiset kaupalliset palvelut sijoittuvat alueen ulkopuolelle Jumbon ohella mm. Aviapolis-aseman yhteyteen, ja myöhemmin mahdollisesti yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen alakeskukseen, paikalliskeskukseen, Aerolan eteläpuolelle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

- Asuinkerrostalojen korttelialueet AK
- Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AKR
- Asuinpientalojen korttelialue AP
- Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

”Iso metsä”

”Iso metsä” -kortteli on asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta sekä autopaikkojen korttelialuetta. Kaavarungossa mitoituksena on käytetty 32 000 k-m^2 ja n. 246 – 427 autopaikkaa. Pienempi autopaikkamäärä on uuden pysäköintinormin mukainen, suurempi v. 2011 normin mukainen. Korttelissa on noin 715 – 820 asukasta.

Korttelin sisäpiha on lähes kokonaan noin kerroksen verran korkeammalla kuin katutaso tai puisto. Korttelin keskiosa on luonnonmukaisena säilytettävää metsää kallioineen, puineen ja muine metsäisine piirteineen (= korttelin ”salai-suus”). Korttelin halkaisee aseman suuntaan johtava jalankulun ja pyöräilyn raitti, jonka varrella voi olla matalia taloja. Kortteli jaetaan ”käveltävän kokoi-seksi” järjestämällä rakennusmuuriin kulkuaukkoja kadulle ja puistoon päin.

Korttelin pysäköinti sijoittuu pysäköintitaloihin luoteiskulmaan ja osin itälaitaan. Itäiseen pysäköintitaloon sijoittuu myös pääosa ”Pienen metsän” autopaikoista. Osa autopaikoista voi sijoittua myös Teknobulevardin mutkaan sijoittuvaan pysäköintitaloon.

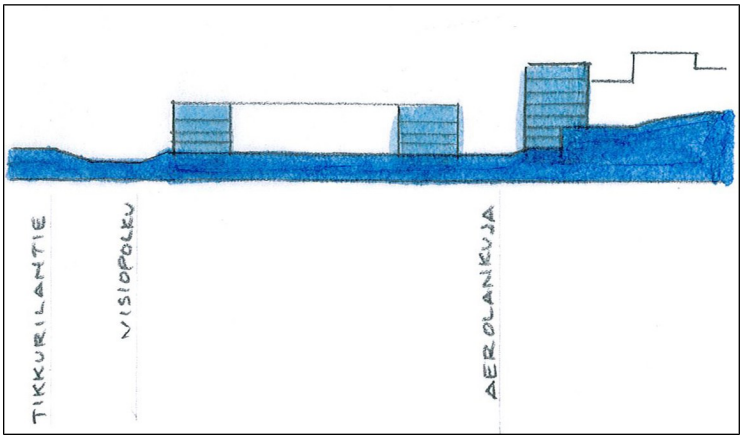
Aerolanaukion laidalle voi sijoittua asukastiloja ja palvelutalo tms. erityis-asumisen kohde. Sen edessä voi olla palvelutalon huolto- ja saattoliikenne.

”Pieni metsä”

”Pieni metsä” -kortteli on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta. Kaavarungossa mitoituksena on käytetty 19 700 k-m^2 ja n. 152 - 263 ap. Pienempi luku on uuden pysäköinti-normin mukainen, suurempi v. 2011 normin mukainen autopaikkamäärä. Korttelissa on noin 445 – 510 asukasta.

Korttelin visiona on linnamainen rakenne kallion päällä. Sisäpiha on 1-3 kerrosta korkeammalla kuin kadut. Korttelin sisällä on asumista palveleva yhteiskäyttöinen alue (AH), jonne kuljetaan Aerolanaukion kulmasta. Yhteiskäyttöinen alue on luonnonmukaisena säilytettävää metsäistä kalliota, jota kiertää huolto- ja pelastusreitti. Korttelin ”salaisuus” on männyt ja kallio. Aukion laidalle tulee sijoittaa pieniä liike- ja työtiloja tai yhteistiloja elävöittämään aukiota (asuinalueen keskus).

Pysäköintipaikat ovat pysäköintitaloissa, jotka sijoittuvat ”Iso metsä” -korttelin itälaidalle ja ”Pihat”-kortteliin. Osa autopaikoista voi sijoittua myös Teknobulevardin mutkaan sijoittuvaan pysäköintitaloon.



Leikkaus ”Pieni metsä”- ja ”Pihat”-kortteleiden kohdalta.

”Pihat”

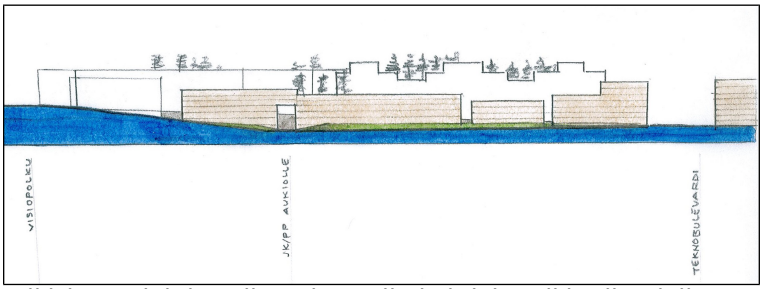
”Pihat” -kortteli on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja autopaikkojen kortteli-aluetta. Korttelin eteläpäässä voi olla esim. erityisasumista tai palveluja. Kaavarungossa mitoituksessa on käytetty 24 000 k-m^2 ja noin n. 184 – 320 ap. Pienempi luku on uuden pysäköintinormin

mukainen, suurempi v. 2011 normin mukainen autopaikkamäärä. Korttelissa on n. 600 asukasta.

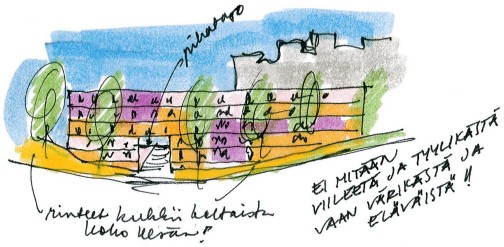
Kortteli muodostaa ehjän seinämän Tikkurilantielle päin. Rakennusten julkisivu Tikkurilantielle päin on merkittävä ”mainos” koko alueesta. Jokseenkin tasakorkean ”Pihat”-korttelin takaa kurottuu näkyviin ”Pieni metsä” -kortteli. Ainoastaan risteyksen kohdalla on korkeampia rakennuksia, jotka muodostavat alueelle porttiaiheen yhdessä ”Puisto”-korttelin kanssa.

Korttelin ”salaisuus” on kaupunkimainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Tikkuri-lantien alittavasta kevyenliikenteen alikulusta on yhteys Aerolanaukiolle, jonka laidoille tulee sijoittaa liike- ja työtiloja tai yhteistiloja elävöittämään aukiota.

Pysäköinti sijoittuu korttelin länsipuolella ja korttelissa oleviin pysäköinti-laitoksiin.



Julkisivuprojektio ”Pihat”-korttelin kohdalta Tikkurilantielle. Taustalla ”Iso metsä” ja ”Pieni metsä"



”Puisto”

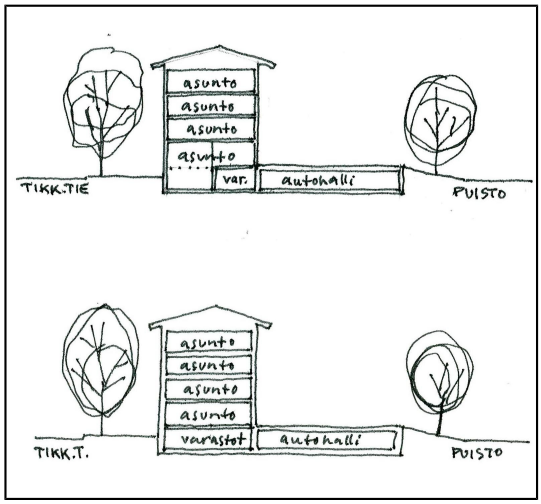
”Puisto” -kortteli on asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta sekä autopaikkojen korttelialuetta. Kaavarungossa 48 000 k-m^2 ja n. 750 autopaikkaa.

Asuinrakennukset sijoittuvat korttelin reunoille tiiviiksi riviksi. Korttelin keskelle muodostetaan mahdollisimman suuri, puistomainen yhteispiha. Tikkurilantien varressa asuinrakennukset ovat n. 20 - 25 m päässä ajoradasta. Suositusetäisyys asunnoille on 40 m ajoradasta. Minimietäisyys on 14 metriä. Tonteille istutetaan Tikkurilantien varteen puita, jotta tielle saadaan bulevardi-maista luonnetta. Korttelin

”salaisuus” on näkymät yhteispihalta sekä Huberin kaarikattoisille halleille että Alvar Aallon suunnittelemille Aerolan asuintaloille.

Kävelyreitin varrelle Teknobulevardin lähelle, Perintötien risteyksen tuntumaan ja Rälssitien kulmaan tulee sijoittaa asukas-, liike-, harrastus- tai työtiloja.

Uusi katuliittymä rakennetaan Tikkurilantien varteen, josta saadaan tonttiliittymät Tikkurilantien taloriville. Pysäköinti on pysäköintitalossa sekä halleissa pihojen ja rakennusten alla siten, että pysäköintihalli on puoli kerrosta maan alla. Maata korotetaan pihoilla ja puistossa.



Rakennuksen sijoittumisen periaate Tikkurilantien varrella. Autohalli sijoittuu osin maan alle. Sen kansi on pihana.

”Muuri”

”Muuri” -kortteli on asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä yleisten rakennusten korttelialuetta. Kaavarungossa mitoituksessa on käytetty asuinkorttelissa 9 000 k-m2 ja n. 150 ap, jotka sijaitsevat LPA:lla. Korttelissa on noin 225 asukasta. Kaavarungossa on varauduttu myös päiväkoti–koulutontin sijoittamiseen. Siitä enemmän kohdassa ”Yleisten rakennusten korttelialue Y”.

Rakennukset seurailevat korkeuskäyriä. Suurkortteli on halkaistu jalankulku-reitillä ”käveltävän kokoisiin” osiin ja samalla järjestyy pääsy mäelle. Asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen Aeronkadun varrelle. Asuinkorttelin ja pysäköintilaitoksen välissä on lähivirkistysaluetta, jossa kulkee Vantaan eri osia yhdistävä ulkoilureitti. Asuinkortteliin ajetaan Aeronkadun suunnasta.

”Kanava”

”Kanava”-korttelit ovat asuinpientalojen korttelialuetta. Kaavarungon mitoituk-sessa kortteleissa on käytetty 3 100 k-m^2 ja n. 50 ap, sekä 3 800 k-m^2 ja n. 70 ap. Kaavarungossa on kaksi eri korttelia, jotka ovat etäämpänä purouomasta. Puro on puistoalueella. Asunnot ovat 2-3-kerroksisia rivitaloja tai rivi- ja luhtitalon yhdistelmiä.

Veden laatua on parannettava ennen kuin tätä aluetta kannattaa rakentaa asuinkäyttöön. Mm. hajuhaittojen takia asumista ei kannata sijoittaa aivan puroon kiinni.

Tieliikennemelun leviämisen takia ”Kanava”-korttelit on parempi rakentaa vasta, kun melusuojauksesta Ilmakehän suuntaan on huolehdittu, esim. rakentamalla tiiviisti Ilmakehän varteen.

Pysäköintipaikkojen sijoittuminen

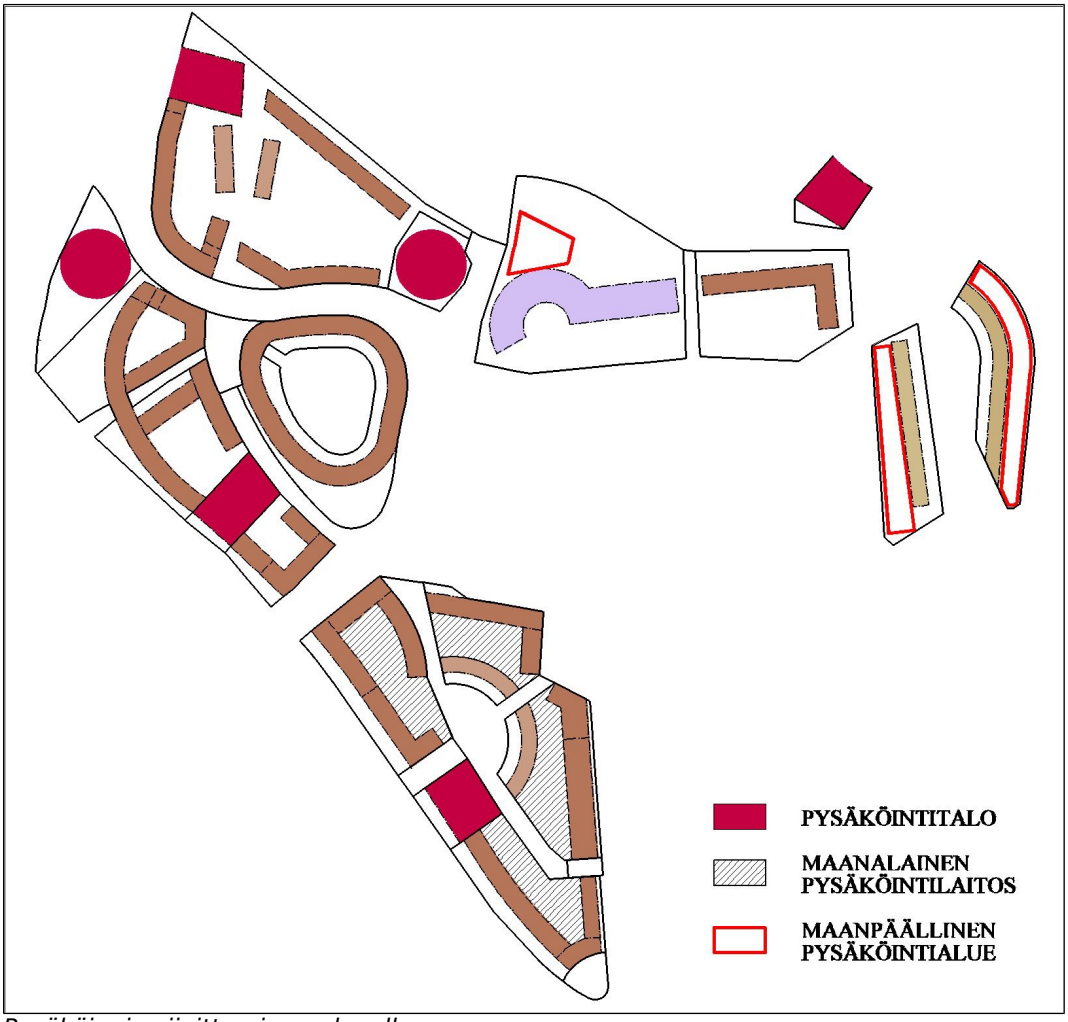
Jos pysäköinnin mitoituksessa käytetään kokeilunormia 1 ap/ 130 k-m2, autot sijoittuvat seuraavasti:

- ”Iso metsä” -korttelin autopaikat sijoittuvat korttelissaan oleviin pysäköintilaitoksiin (2 kpl).
- ”Pieni metsä” -korttelin autopaikat sijoittuvat ”Iso metsä” ja ”Pihat” -kortteleissa oleviin pysäköintilaitoksiin.
- ”Pihat” -korttelin autopaikat sijoittuvat korttelissaan olevaan pysäköintilaitokseen.
- ➔ Teknobulevardin mutkaan sijoittuvaa pysäköintilaitosta ei näin tarvitsisi rakentaa. Muutoin siihen sijoittuisi näiden kolmen korttelin autopaikkoja.

”Muuri”-korttelin autopaikat sijoittuvat erilliseen pysäköintitaloon. Päiväkodin-koulun autopaikat ovat tontilla maantasossa sekä tarvittaessa ”Iso metsä” -korttelin pysäköintilaitoksessa.

”Kanava”-korttelin autopaikat ovat maantasopaikkoja.

”Puisto”-korttelin autopaikat sijoittuvat korttelissa olevaan pysäköintitaloon ja osittain maanalaisiin laitoksiin pihojen alle. Jos pysäköinnin mitoitus on kokeilunormin mukainen, ei kaikkia maanalaisia tiloja tarvitse rakentaa.



Pysäköinnin sijoittuminen alueelle.

Yleisten rakennusten korttelialue Y

Kaavarungossa on varauduttu myös päiväkoti–koulutontin sijoittamiseen. Kaavarungon mitoituksessa on käytetty n. 6 000 k-m2 tonttikokoa ja 1 ap/150 k-m^2 (= 40 ap) .

Alustavan palveluverkkokartoituksen mukaan Aerolan tuleva asukasmäärä edel-lyttää päiväkodin ja alaluokkien koulutilojen rakentamista. Päiväkoti-koulu sijoittuu liikenteen melulta suojaan, turvalliseen paikkaan n. 2 ha:n tontille.

Päiväkodin pysäköintialueet ovat ”metsämäisiä” pensaineen ja puineen. Päiväkotiin ajetaan Teknobulevardilta.

Ilmakehän ja Aeronkadun varsien rakentaminen

Ilmakehän ja Aeronkadun varteen sijoittuvia työpaikkakortteleita ei vielä tässä vaiheessa suunnitella tarkemmin, koska toiminnan laadusta ei vielä ole tietoa. Ne ovat edelleen osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lento-kenttätoiminnoille, mutta myöhemmin ne voitaisiin muuttaa ympäristöä häiritsemättömien työpaikkojen korttelialueeksi. Kaavarungossa ne on esitetty viitteellisinä.

Kortteleiden jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakennukset tulee toteuttaa tiiviinä rintamana, koska silloin ne suojaavat asuinaluetta ja viheraluetta Ilmakehän liikenteen melulta. Pytinoja rakennetaan ensisijaisesti avouomaan, myös korttelissa. Ojasta voidaan tehdä työpaikkakorttelia halkaiseva, kiinnostava aihe, joka näkyy ikkunoista. Rakennusta ei saa sijoittaa ojan tai putken päälle, jotta ojaa voidaan huoltaa.

Pyttisbergetin vieressä oleva kortteli muodostetaan Pyttisbergetin ”pariksi”: Rakennukset muodostavat kaarevan rakennusrintaman viheralueelle päin. Kortteliin voisi sijoittua sekä asumista että työpaikkoja.

Pyhtäänkorventien itäpään linjausta ja sen liittyminen Ilmakehään tullaan muuttamaan. Sen vieressä oleva Finnair Oyj:n omistama kortteli tulee suojaamaan asuinaluetta tieliikenteen melulta.

Autopaikkojenkorttelialueet LPA
Autopaikkojen korttelialueille rakennetaan III-IV -kerroksiset pysäköinti-laitokset. Ne sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävillä paikoilla risteyksen tuntumassa ja/tai kortteli kulmassa, mikä asettaa rakennusten arkkitehtoniselle laadulle erityisiä vaatimuksia.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet VL
Alueen merkittävin lähivirkistysalue sijoittuu Pyttisbergetin jylhän, kallioisen mäen ympärille. Virkistysalueen halki kulkee ulkoilureitti, jonka varrelle sijoittuvat alueen luontokohteet: Pyttisberget, kosteikko, hulevesipainanne, Pytinoja ja sen altaat. ”Iso metsä” -korttelin pohjoispuolella oleva kosteikko säilytetään osana alueen hulevesijärjestelmää. Pytinojaan rakennetaan altaita tasaamaan ojan tulvahuippuja ja puhdistamaan veden laatua. Pytinojanpuiston eteläosassa on viehättävä putous, joka otetaan esiin. Altaat hyödynnetään puistosuunnittelussa alueen vetovoimatekijöinä.



Esimerkki Viikistä: syvässä uomassa virtaavan metsäpuron äärelle on rakennettu näköala-paikka.

Liikenne- ja katualueet
Katualueet ja jalankulun reitit ovat ilmeeltään Aerolan kaupunkimaista osaa, kun taas laaja viheralue ja isot korttelipihat ovat Aerolan metsämäistä osaa.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit on sijoitettu niin, että kulkeminen jalan tai pyörällä on sujuvaa ja houkuttelevaa. Jalankulun reitit halkovat suurkortteleita käveltävän kokoisiin osiin ja ovat näkymiltään ja tunnelmaltaan mielenkiintoisia. Reitit johdattavat Aviapolis-asemalle, Jumbolle päin ja Tikkurilan suuntaan.

Teknobulevardia jatketaan uuden asuinalueen halki kukkuloiden välistä ja se liitetään Tikkurilantiehen. Bussilinjat kulkevat Teknobulevardia pitkin. Siihen liittyy pienemmät tonttikadut; Aerolankuja sekä koululle ja puistoon johtava kuja (toistaiseksi nimeämätön). Aerolankuja johtaa Aerolanaukiolle.

Manttaalitien jatkeeksi rakennetaan Aeronkatu, jolta erkanee pieni, toistaiseksi nimeämätön kuja ”Muuri”-asuinkorttelille. Aeronkatu tulee palvelemaan pää-asiassa sen varteen sijoittuvia työpaikkakortteleita. Kaavarunko mahdollistaa sen, että myöhemmin voidaan järjestää osa lentokentän liikenteestä Ilmailutieltä Ilmakehän yli tai ali Aeronkadulle, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Yhdyskuntarakenteen kehittyminen
Toteuttaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisää alueen houkuttelevuutta. Yhdyskuntarakenteen kehittyminen on VAT:n mukainen.

Kaupunkikuva
Toteuttaminen aloittaa Veromiehen kaupunkikuvan muuttumisen kaupunki-maisemmaksi. Kaupunkikuvan ja -rakenteen kehittyminen on VAT:n mukainen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Toteuttaminen lisää Veromiehen asukaslukua n. 3 500:lla asukkaalla, mikä mahdollistaa päiväkodin ja koulun alaluokkien saamisen alueelle. Väestö-rakenteen kehitys kaava-alueella on VAT:n mukainen.

Palvelut
Alueelle rakennetaan päiväkoti ja pienkoulu. Aerolanaukion laidalle ja jalankulku- ja pyöräilyreitin varrelle sijoitetaan alueen muita palveluja

(esim. kioski, kahvila, asukastiloja, seniori- tai muuta erikoisasumista…).

Alue tukeutuu tällä hetkellä Jumbon kaupallisiin palveluihin, myöhemmin myös Aviapolis-asemalle rakennettaviin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta
Työpaikat sijoittuvat pääasiassa suurten väylien varteen, missä ne ovat helposti saavutettavissa ja melumuurina asutukselle päin.

Virkistys
Alueen pohjoisosaan sijoittuva Pyttisbergetin puisto ja länsiosan Pytinojanpuisto tarjoavat monipuolisia luonnon elämyksiä alueen asukkaille. Ulkoilureitit yhdistävät puiston eri osia ja eri kortteleiden yhteispihoja juohevaksi jalankulun verkostoksi. Virkistysalueiden saavutettavuus on VAT:n mukainen.

Liikenne
Toteuduttuaan alue hyödyntää Aviapolis-aseman läheisyyttä. Aseman yhteyteen tulee myös bussiterminaali. Kehäradan liikennöinti alkaa kesällä 2015. Alueen saavutettavuutta edistää Kehä III:n parantamiseen liittyvät muutostyöt.

Jalankulun ja pyöräilyn turvalliset yhteydet on varmistettu ohjaamalla jalankulkua ja pyöräilyä alueelta Tikkurilantien alikulkua ja Lentoasemantien ylikulkua kohti. Piha-alueet voidaan toteuttaa autottomina.

Liikenneratkaisujen kehittyminen on VAT:n mukainen.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Toteuduttuaan ”Puisto”-kortteli avaa näkymät sekä Alvar Aallon suunnittelemille Aerolan asuinrakennuksille kuin Huberin kaarevakattoisten hallien suuntaan. Tehdyt inventoinnit ja kuntoselvitykset on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

Tekninen huolto

Kuhunkin suurkortteliin sijoitetaan yksi sähkömuuntamo.

Alueen teknisen huollon verkostoja on täydennettävä ja uusittava.

<u>Vesihuolto</u>

Kaava-alueen rakentaminen vaatii vesihuollon rakentamista. Alueen länsireunalle tullaan johtamaan vesijohto d160 Teknobulevardia pitkin niin, että vesijohto muodostaa rengasyhteyden toimintavarmuuden parantamiseksi. Alueen itäreunassa kulkeva lentoasemalle johtava vesijohto d250 joudutaan mahdollisesti siirtämään kulkemaan kadulla.

Uudet jätevesiviemärit d200 tullaan johtamaan samassa kaivannossa vesijohdon kanssa niin, että kaikki uudet kiinteistöt saavat liitoskohdan viemäriin. Viemäri liitetään olemassa olevaan Pyhtäänkorvenkujan viemäriin. Alueen itäreunalla sijaitseva jätevesiviemäri tullaan mahdollisesti siirtämään vesijohdon siirron yhteydessä. Viemäröinti tulee toimimaan viettoviemärinä.

Alueen länsiosan hulevedet johdetaan Teknobulevardia pitkin Tikkurilantien hulevesiviemäriin. Tikkurilantieltä hulevedet johtuvat Perintötien alla Äyritielle, jossa ne liittyvät putkessa kulkevaan Kirkonkylänojaan. Alueen itäosista hulevedet johdetaan Pytinojaan.

Hulevesien hallinta pyritään kaava-alueella järjestämään maanpäällisillä viivytys- ja imeytysrakenteilla. Erityisesti maaperään imeyttämistä tulee suosia, jotta Pytinojan alivirtaama voidaan säilyttää nykyisellä tasolla. Hallintajärjestelmien ylittävät ns. tulvavirtaamat ohjataan ylivuotona hulevesiverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Alueen rakenne ja kortteliratkaisu estävät tieliikenteen melun leviämisen alueelle ja korttelin keskiosiin. Päiväkoti-koulu sijoittuu liikenteen melun ja pienhiukkasten leviämisen suhteen parhaimmalle paikalle.

Sosiaalinen ympäristö
Alueen toteuttaminen edistää sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta seuraavasti:

- Alueesta syntyy kaunis ja viihtyisä kokonaisuus, jossa on hyvä elää.
- Korttelirakenne vahvistaa yhteisöllisyyttä.
- Sosiaalinen kontrolli, liikenneratkaisut ja valaistus luovat turvallisuuden tunnetta.
- Kaavarunko mahdollistaa esteettömän ympäristön syntymisen ja liikkumisen heikoimpien ehdoilla.
- Alue tukeutuu joukkoliikenteeseen.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Ympäristön osatekijöitä on 1) arvioitu **kaavarungon vaikutuksien** näkökulmasta. Kohdassa 2) on esitetty **ehdotuksia** negatiivisten ympäristö-vaikutusten vähentämiseksi ja positiivisten lisäämiseksi.

Maa- ja kallioperä

1) Kalliopaljastumia säilytetään. Niin kortteleiden sisällä kuin viheralueillakin niistä voidaan kehittää alueen identiteettiä tukevia ympäristöjä.
2) Kaivutöissä syntyvät maamassat käytetään alueella tehtäviin täyttöihin ja maanpinnan muokkauksiin. Kallioiden tarpeetonta louhimista vältetään. Pytinojan rantojen vakavuus on alustavien arvioiden mukaan hyvä. Jos kuitenkin ojaluiskaan halutaan tehdä maatäyttöjä, on syytä tehdä lisäselvityksiä.

Vesistöt ja pintavedet

1) Lentokentältä Pytinojaan kulkeutuvia vesiä viivytetään ja puhdistetaan ojan varteen rakennettavilla tulva-altailla/kosteikoilla. Viivytysrakenteet vähentävät tulvariskiä erityisesti Manttaalitien varrella.
2) Suosimalla kaava-alueella hulevesien johtamista painanteissa edistetään pintavesien imeytymistä maahan. Kallioisilta tonteilta hulevesiä voidaan ohjata puistojen ja kadunvarren hulevesialtaisiin.

Pohjavedet

1) Aerola ei sijaitse pohjavesialueella.
2) Sadevesien imeyttäminen maaperään edistää pohjaveden muodostumista. Aerolan rakentaminen vaikuttaa kuitenkin vähemmän pohjavesialueeseen kuin rakentaminen alueen ulkopuolella, olennaisimmilla pohjaveden muodostumisalueilla.

Pienilmasto
1) Lämpimiin ilmansuuntiin avautuvia etelä-, lounais- ja länsirinteitä voidaan käyttää hyväksi asuntojen suuntaamisessa ja rakennusten energiatalouden suunnittelussa. Lyhyiden ja kaarevien katujen vuoksi ei alueelle pääse syntymään tuulitunneleita.
2) -

Kasvillisuus ja eläimistö
1) Liikkuminen metsäpuistossa lisääntyy, mikä lisää roskaantumisriskiä. Eläimistö saattaa häiriintyä alueen kasvaneista ihmismääristä.
2) Säilytetään Pytinojan varressa myös eläimille sopivia elinympäristöjä. Ei ohjata ulkoilureittejä sellaisten paikkojen lähelle, jolla on erityisiä arvoja eläinten elinympäristöjen kannalta.

Luonnon monimuotoisuus
1) Viheralueilla on erilaisia luonnon ympäristöjä ja ekosysteemejä. Alueen rakentaminen tiiviiksi asuinalueeksi hävittää alueelta lajeja, mutta toisaalta toisia lajeja tulee tilalle. Suuren puustomäärän hävittäminen vähentää hiilidioksidin sitomiskykyä.
2) Viheralueilla ja pihoilla säilytetään ja kehitetään elinympäristöjen ja lajiston monipuolisuutta. Kadotettua hiilidioksidin sitomiskykyä voidaan palauttaa puurakentamisella ja istuttamalla uusia puita.

Maisemakuva
1) Alueen ilme muuttuu, kun alueesta rakennetaan tiivis asuinalue. Toisaalta metsäisyyttä säilytetään ja käytetään alueen identiteetin luomisessa: ”metsä kaupungissa, kaupunki metsässä”.
2) Alueelle voidaan rakentaa monenlaisia ja tunnelmaltaan erilaisia paikkoja, joissa viihdytään.

Johtopäätökset
Suurien liikenneväylien, työpaikka-alueiden ja Aviapolis-asemalle tulevien keskustatoimintojen tuntumassa sijaitsevan alueen rakentaminen kaupunki-maisen tiiviiksi asuinalueeksi tähtää ekologiseen kestävyyteen, sillä siten voidaan säästää energiaa ja kasvullista maata toisaalla. Suosimalla puun käyttöä rakentamisessa edistetään ekologista kestävyyttä.

Asuinalue on lähellä nykyisiä ja tulevia palveluita ja hyviä joukkoliikenne-yhteyksiä. Alueen sisällä on hyvät mahdollisuudet liikkua jalkaisin. Alueelta on hyvät yhteydet laajoille virkistysalueille ja olemassa oleville sekä suunnitelluille ulkoreiteille.

Pienilmastollisesti alue on varsin edullisella paikalla. Passiivista ja aktiivista aurinkoenergiaa on mahdollista käyttää.

Alueelle muodostuu vaihtelevia näkymiä ja ulkotiloja.

5.4.3 Taloudellisia vaikutuksia

Käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen lisäävät alueen arvoa. Asuntotuotanto turvaa työvoiman saantia ja vaikuttaa siten Vantaan kaupungin kilpailukykyyn. Korkealaatuinen ympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta asuinpaikan valinnassa ja vaikuttaa myönteisesti myös koko Veromiehen kehitykseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melun leviämistä alueelle torjutaan sijoittamalla rakennukset tiiviiksi rintamaksi suurimpien katujen varsille ja määrittelemällä rakennusten julkisivujen ääneneristävyydelle minimiarvot.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä kokoontui 20.1.2014 ja päätti alueen nimistä seuraavaa:

Aerola – Aerola
Asuinalue. Laajennus pienen 1950-luvun asuinalueen nimestä Aerola, joka esiintyy kartoissa 1958 – 1996. Sisältää Finnair Oy:n edeltäjän, Oy Aero Ab:n nimen, jonka henkilökunnalle talot oli rakennettu.

Aerolanaukio – Aerolaplatsen
Keskeinen aukio Aerolan alueella.

Aerolankuja – Aerolagränden
Johtaa Aerolanaukiolle.

Aeronkatu – Aerogatan
Finnair Oy:n edeltäjän nimestä Oy Aero Ab (1968 asti). Liittyy alueen nimeen
Aerola. Manttaalitien (1970) jatke, mutta Helsingissä on jo Manttaalitie (1960).

Teknobulevardi – Teknobulevarden
Nykyinen nimi (2001).

Pyttisberget
Nykyinen nimi, 1934 Pyttisberg. Aiemmin mm. 1844 Pyttis trackten (tienoo),
1913 Pyttismossen (suo).

Pytinoja – Pyttisbäcken
Nykyinen nimi, 1913 Pyttisbäcken, 2013 Pytinoja.

Pytinojanpuisto – Pyttisbäcksparken
Puistossa virtaavan luonnonojan nimestä, 1913 Pyttisbäcken, 2013 Pytinoja.

6 Kaavarungon toteutus

Kaavarungon pohjalta on tarkoitus jatkaa suunnittelua ulkopuolisten suunnittelijoiden voimin. Jatkosuunnittelussa tutkitaan tarkemmin mm. rakennusten ja pysäköinnin järjestämisen tarkempi mitoitus;

rakennusoikeuden määrä, kerrosluku, autopaikkojen tarve ja sijoittuminen sekä huoltoliikenne ja pelastusreitit kussakin korttelissa. Alueen asemakaavoitus tehdään tämän jälkeen mahdollisesti osa-alueittain. Samalla tehdään uusi melumallinnos.

Selostukseen liittyy kaavatyön aksonometrinen havainnekuva, joka on kansilehdellä.

7 Kaavarungon laatimiseen osallistuneet

Vantaan kaupunki:
Asemakaavasuunnittelija, arkkitehti Merja Häsänen
Suunnitteluavustaja Kaija Topra
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Maisema-arkkitehti Marika Bremer
Asemakaavasuunnittelija Carina Ölander
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Liikennesuunnittelija Samuli Haveri
Liikennesuunnittelijaharjoittelija Eero Lyytikäinen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo
Asuntotuotannon kehittämispäällikkö Tuula Hurme
Asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Suunnitteluhortonomi Eija Välimäki

Lentoasemakiinteistöt LAK:
Juha Jaakola

Akukon Oy:
DI Benoît Gouatarbès

Vantaalla 24.2.2014

Asta Tirkkonen	Merja Häsänen
Aluearkkitehti	Arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		12.02.2014
Kaavan nimi	052300 Aerolan asuinalue kaavarunko		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.01.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092052300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	41,9909	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	41,9909
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**41,9909**	**100,0**	**147000**	**0,35**		
A yhteensä	15,4770	36,9	140200	0,91		
P yhteensä						
Y yhteensä	1,8851	4,5	6000	0,32		
C yhteensä						
K yhteensä	6,5567	15,6	800	0,01		
T yhteensä						
V yhteensä	9,7248	23,2				
R yhteensä						
L yhteensä	8,3473	19,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

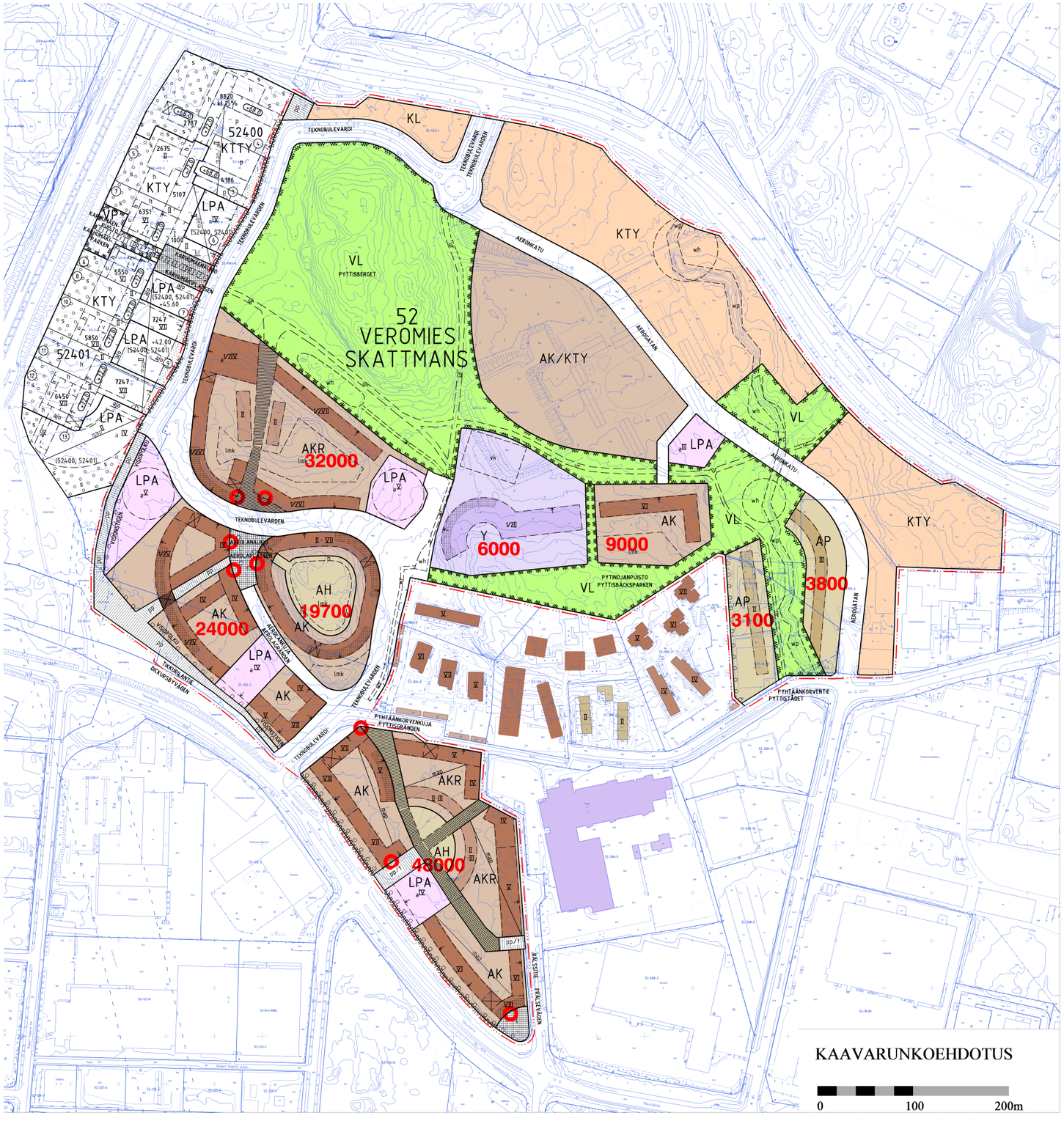
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,2931**	**3,1**			

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**41,9909**	**100,0**	**147000**	**0,35**		
A yhteensä	15,4770	36,9	140200	0,91		
AK	5,6573	36,6	101300	1,79		
AP	1,3344	8,6	6900	0,52		
AH	1,0959	7,1				
AK/KTY	3,2516	21,0				
AKR	4,1378	26,7	32000	0,77		
P yhteensä						
Y yhteensä	1,8851	4,5	6000	0,32		
Y	1,8851	100,0	6000	0,32		
C yhteensä						
K yhteensä	6,5567	15,6	800	0,01		
KL	0,4684	7,1	800	0,17		
KTY	6,0883	92,9				
T yhteensä						
V yhteensä	9,7248	23,2				
VL	9,7248	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	8,3473	19,9				
Kadut	5,6932	68,2				
Katuauk./torit	0,2502	3,0				
Kev.liik.kadut	0,8211	9,8				
LPA	1,5828	19,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,2931**	**3,1**			
map	1,2931	100,0			



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 12 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
052300	24.2.2014	687498, 688498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52, Veromies

AEROLAN ASUINALUE

KAAVARUNKO

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 52, Skattmans

BOSTADSOMRÅDET AEROLA

PLANSTOMME

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
AKR	Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.
AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.	Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
KL	Liikerakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärsbyggnader.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	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.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VER	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
AEROLANKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
12000	Korttelin ohjeellinen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Den riktgivande byggrätten i kvarteret angiven i kvadratmeter våningsyta.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
a II	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vk	Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.
wp	Puro tai pienvesialue.	Bäck eller småvattenområde.
wh	Hulevesialue.	Dagvattenområde.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
lmk	Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.	Del av område som skall utvecklas naturenligt.

	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/t	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.
h	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Kaupunkikuvan takia kaarevana toteutettava julkisivu.	På grund av stadsbilden ska fasaden ges en svängd form.
	Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa asukastiloja, harrastustiloja, työtiloja tai liiketiloja.	I byggnadens första våning ska placeras invånar-, hobby-, arbets- eller affärslokaler.
	MELUSUOJAUS Asumiseen ja opetukseen tarkoitettujen rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden (ΔL) sekä tie- että lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	BULLERSKYDD Ljudisoleringen ΔL mot väg- och flygbuller i ytterhöljet i de byggnader som är avsedda för boende och undervisning ska vara minst 35 dB.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

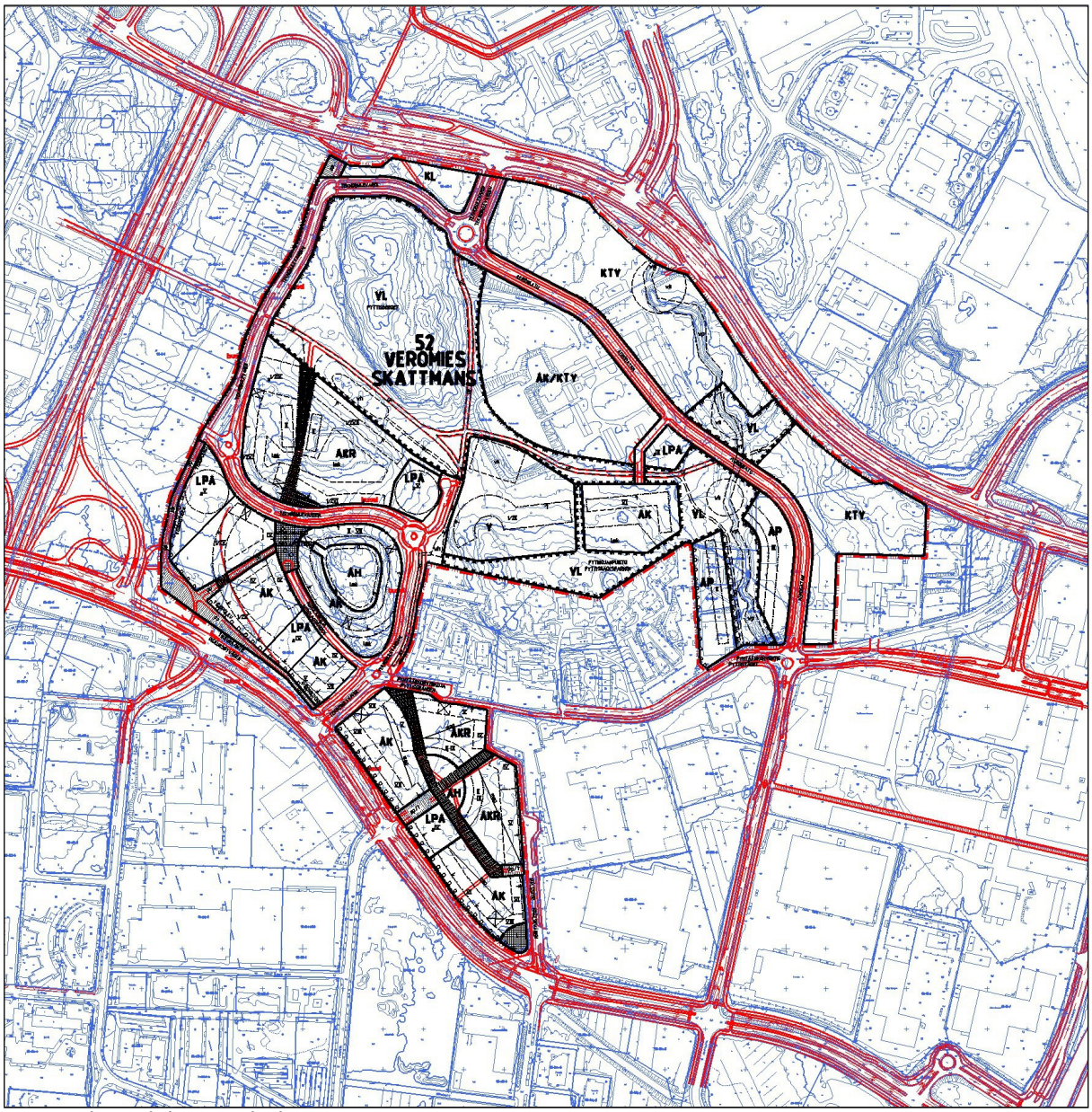
Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

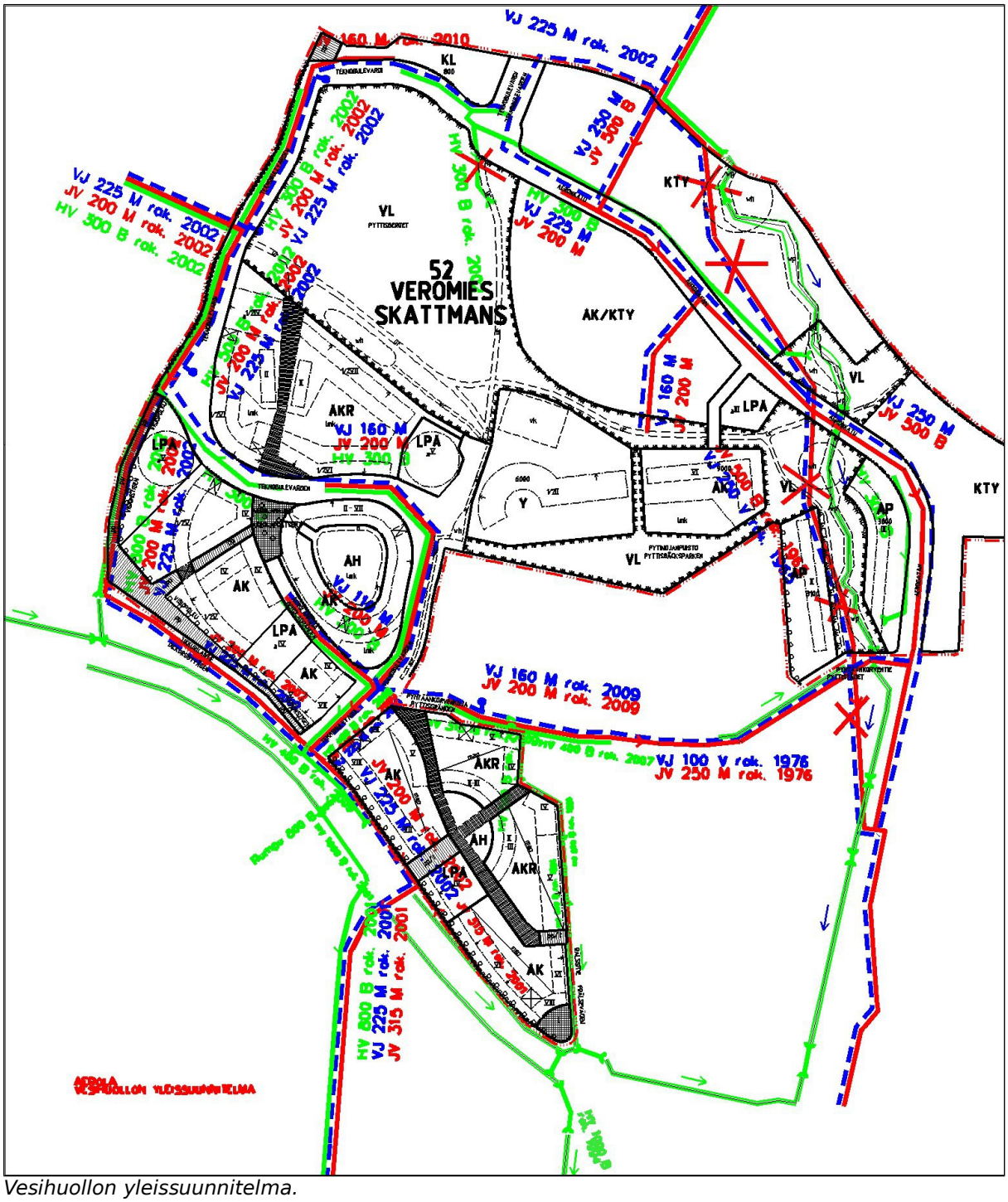
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Katuverkon yleissuunnitelma.



Vesihuollon yleissuunnitelma.

13 §

Asemakaavamuutos 002176, 66 Hakkila / K-rauta 75 ja Konekesko/TLA

KA/2373/10.02.04.01/2012

TLA/VKA/ESA/ESN

Korttelin 66204 tontin 7 asemakaavamääräys ”liikerakennusten korttelialue” (KL) esitetään muutettavaksi ”liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (KM) asemakaavamääräykseksi. Kerrosneliömetrimäärä 35 000 säilyy ennallaan.

Asemakaavamuutos koskee korttelin 66204 tonttia 7, kaupunginosassa 660, Hakkila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 66204 tonttia 7.

Alue sijaitsee korttelissa 66204 Koivukylänväylän eteläpuolella Lahdenväylän ja Vanhan Porvoontien välissä.

Kaavan hakija
Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kesko Oyj 27.06.2012.

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen.

Korttelialueen itä- ja etelärajalle on osoitettu 110 kV:n voimajohtoaluevaraus. Koko korttelialue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle.

Asemakaavan muutos
Asemakaavamääräyksen mukaista alueen maankäyttötarkoitusta on muutettava, koska uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan paljon tilaa vievän erikoistavarakaupan kaavamääräyksen tulee olla KM-pohjainen (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Kaavan voimassa oleva kaavamääräys KL (liikerakennusten korttelialue) ei enää uudistuksen jälkeen toimi. Kaavamerkintä on korjattava asialle säädetyn ylimenokauden puitteissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.11.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin **kolme.** Mielipiteissä kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muuntamo, vaara-alueet ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kesko Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (4 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002176, 66 Hakkila / K-rauta 75 ja Konekesko,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Asemakaavamuutosselostus 002176/66 Hakkila/ K-Rauta 75 ja Konekesko/Kala 24.2.2014

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

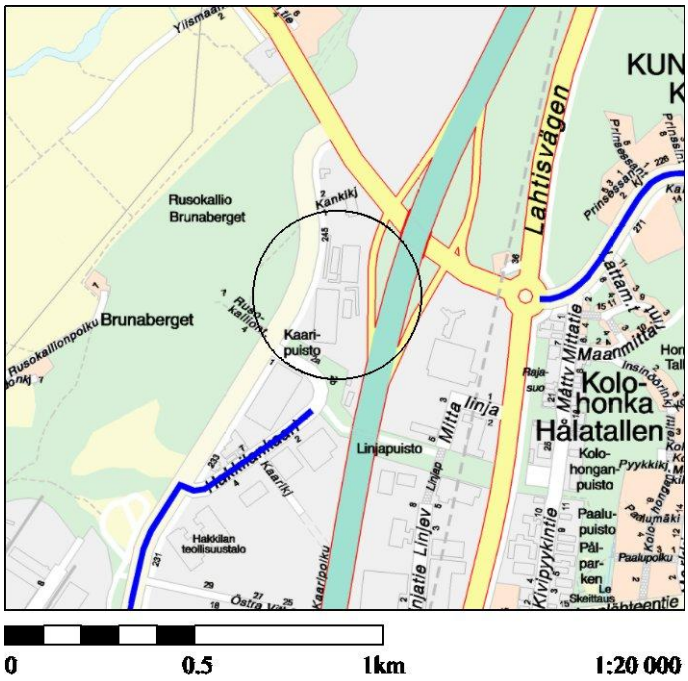
Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo, p. 8392 3045
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupunki
Maankäyttö / Kaupunkisuunnittelu

Vantaa, 66. kaupunginosa, Hakkila

K-rauta 75 ja Konekesko

Asemakaavamääräys KL muutetaan KM:ksi.



KUVA 1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 24.02.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002176

Laatija: Vantaan kaupunki, Maankäyttö (MATO), Kaupunkisuunnittelu, (KAUPSU) ESA, MHO
Aloite: Kesko Oyj 27.06.2012

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee
66. kaupunginosa, Hakkila, osa korttelia 66004.

Asemakaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Eeva Sauramo, asemakaavasuunnittelija
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavaselostus sisältää asemakaavatyöryhmän eri henkilöiden kirjoittamia tekstiosuuksia ja laatimia kuvia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Hakkilan 66. kaupunginosassa, korttelissa 66204 Koivuky-länväylän eteläpuolella Lahdenväylän ja Vanhan Porvoontien välissä (KUVA 1).

1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueella muutetaan

Korttelin 66204 tontin 7 asemakaavamääräys ”liikerakennusten korttelialue” (KL) esitetään muutettavaksi ”liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön” (KM) asemakaavamääräykseksi.

Asemakaavamääräyksen mukaista alueen maankäyttötarkoitusta on muutettava, koska uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan paljon tilaa vievän erikoistavarakaupan kaavamääräyksen tulee olla KM-pohjainen (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Kaavan voimassa oleva kaavamääräys KL (liikerakennusten korttelialue) ei enää uudistuksen jälkeen toimi. Kaavamerkintä on korjattava asialle säädetyn ylimenokauden puitteissa.

1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot sivu 2

1.1 Tunnistetiedot sivu 2
1.2 Kaava-alueen sijainti sivu 2
1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus sivu 2
1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo sivu 2
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista sivu 4
1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä sivu 4

2. Tiivistelmä sivu 4

2.1 Kaavaprosessin vaiheet sivu 4
2.2 Asemakaavamuutos sivu 5
2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen sivu 5

3. Lähtökohdat sivu 5

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista sivu 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus sivu 5
3.1.2 Luonnonympäristö sivu 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö sivu 7
3.1.4 Maanomistus sivu 9
3.2 Suunnittelutilanne sivu 10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset sivu 10

4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet sivu 15

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve sivu 15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset sivu 15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö sivu 15
4.3.1 Osalliset sivu 15
4.3.2 Aloite sivu 16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt sivu 16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö sivu 17
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet sivu 17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet Kunnan asettamat tavoitteet sivu 17
4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet sivu 17
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset sivu 18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta sivu 18
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset ja lausunnot sivu 18

5. Asemakaavamuutoksen kuvaus sivu 19

5.1 Kaavan rakenne sivu 19
5.1.1 Mitoitus sivu 19
5.1.2 Palvelut sivu 19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen sivu 19
5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen sivu 19
5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen sivu 19
5.3 Aluevaraukset sivu 19
5.3.1 Korttelialueet sivu 19
5.3.2 Muut alueet sivu 20
5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset sivu 21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön sivu 22
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön sivu 23
5.5 Ympäristön häiriötekijät sivu 24
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset sivu 24
5.7 Nimistö sivu 24
5.9 Tonttijako sivu 24

6. Asemakaavamuutoksen toteutus sivu 24

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat sivu 24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus sivu 24
6.3 Toteutuksen seuranta sivu 25
6.4 Asemakaavoituskustannukset sivu 25

LIITEKUVAT

Kuva 1	Kaava-alueen sijainti
Kuva 2	Ote maalajikartasta
Kuva 3	Maanomistustilanne
Kuva 4	Ote maakuntakaavasta
Kuva 5	Ote Vantaan yleiskaavasta 2007
Kuva 6	Ote Vantaan Akselin kaavarunko 2:sta, suunnitelmaluonnos 10.6.2013
Kuva 7	Ote ajantasa-asemakaavasta
Kuva 8	Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta
Kuva 9	Viistoilmakuva asemakaavan muutosalueesta

Asemakaavan seurantalomakkeet 1 ja 2
Poistettavat merkinnät kuva
Asemakaavan muutosehdotus
Asemakaavamääräykset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008. {Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyösopimukseen.
- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaisu A 12/2000.
- Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, tilaaja Vantaan kaupunki/YKE.
- Vantaan Akselin kaavarunko 2, luonnos 10.6.2013, työ nro 062400, Vantaan kaupunki / Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy.
- Vantaan Akselin kaavarunko 2, hulevesiselvitys 2.2.2012, Vantaan kaupunki / Pöyry Finland Oy.
- Vantaan Akselin kaavarunko 2, liikenneselvitys 12.12.2012, Ramboll Finland Oy.
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, Vantaan kaupunki, Inventouintiraportti, Amanda Eskola 2006
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979, Vantaan kaupunki, Inventointiraportti, Amanda Eskola 2002

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaan Vantaan yleiskaavaan. Asemakaavan muutoksessa ratkaistaan muun muassa asuntoalueiden sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavamuutos esitetään kartalla 1:2 000 siihen kuuluvine asemakaavamerkinnöin ja -määräyksin. Siihen kuuluu aina myös asemakaavan selostus.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten kohdan 4.3 osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan muutoksen laadintaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma) on valmistunut 26.11.2013 ja toimitettu osallisille.

OAS -suunnitelman täydennysesitysten jättäminen oli joulukuussa 2013, jona aikana ei jätetty täydennysesityksiä.

Kaavatyön vireille tulosta on suomeksi ja ruotsiksi ilmoitettu osallisille. Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 62 mukaan oli 26.11.2013.—17.12.2013.

Mielipiteitä jätettiin kolme (3 kpl). Mielipiteissä kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muuntamo, vaara-alueet ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos käsittää korttelin 66204 tontin 7, jonka maankäyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (KL) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Kaavamuutosalueen kokoojakatuna toimii edelleen Vanha Porvoontie, jolta on lyhyt matka Koivukylänväylälle ja Lahdenväylälle.

Alueen kevyen liikenteen yhteys sijaitsee vanhan Porvoontien varrella, jolta on jatkoyhteydet ympäröivään kevyen liikenteen pääverkkoon.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutos on tekninen ja perustuu MRL:n muuttuneeseen lakipykälään, joka vaatii alueen nykyiselle toiminnalle vähittäiskaupan suuryksikön asemakaavamääräyksen. Muutoksella ei muuteta alueen nykyisiä toimintoja tai alueen rakennusoikeutta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Aluetta ympäröi kolme isoa liikenneväylää; Lahdenväylä, Koivukylänväylä ja Vanha Porvoontie.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman yleiskuvaus

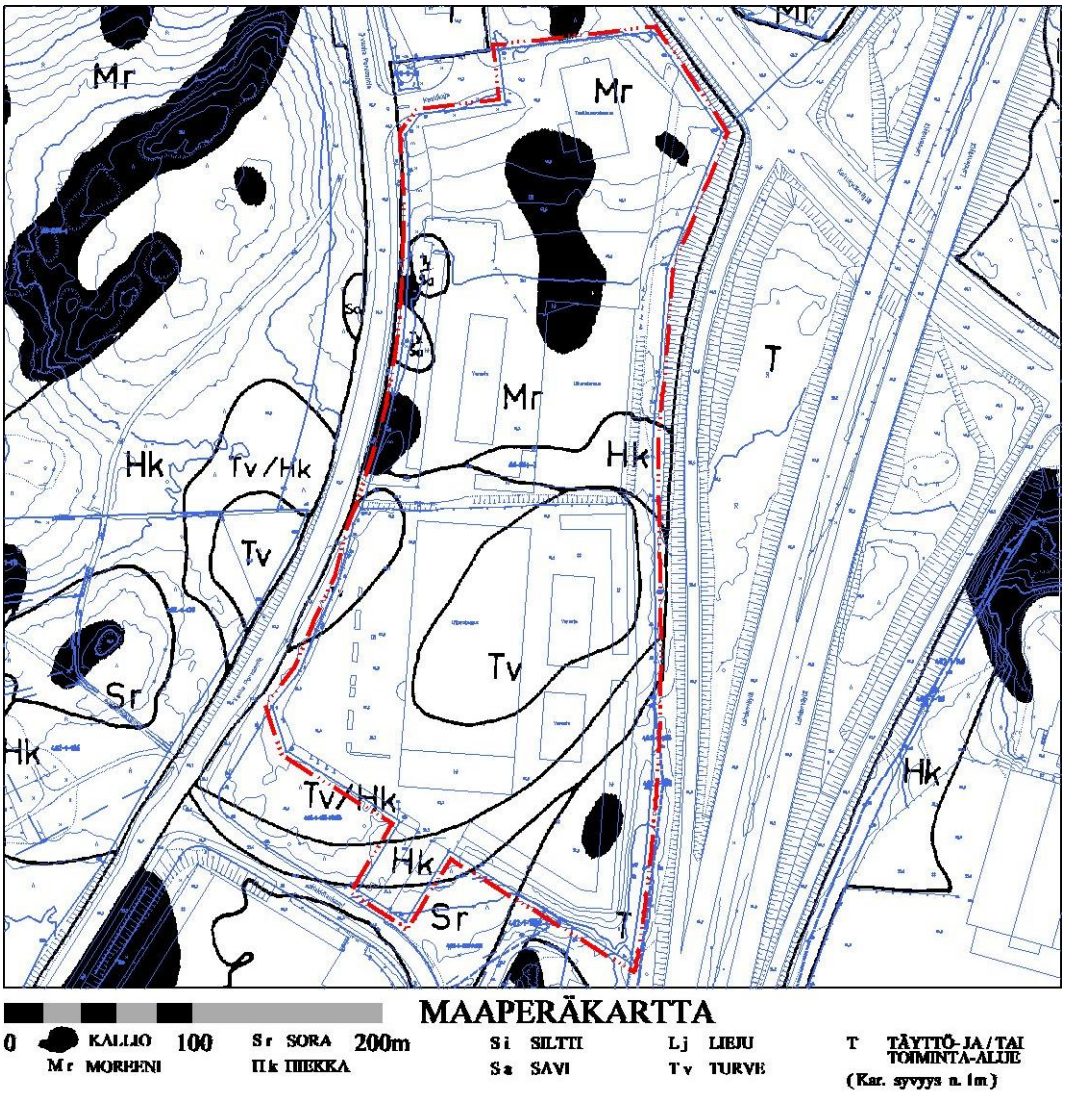
Muutosalue ja sen ympäristö on suurten liikenneväylien, työpaikka-alueiden ja toistaiseksi vielä vanhan metsäisen harjumaiseman maisemaa.

Maaperä

Alue sijaitsee vanhan pintamaalajikartan mukaan pääosin kitkamaa-alueella (Mr, Hk, Sr). Alueen pohjoisosan keskivaiheilla on vanhan pintamaalajikartan mukaan avokalliota / kallio 0-1 metrin syvyydellä maanpinnasta (louhittu pihan rakentamisen yhteydessä?). Alueen keskellä on vanhan pintamaalajikartan mukaan turvetta (Tv), joka on mahdollisesti poistettu (ainakin osittain pihan rakentamisen yhteydessä).

Alue on pääosain rakennettua asfalttipintaista pysäköinti-/ piha-aluetta. Alueella on isoja liike-/teollisuusrakennuksia, varastorakennuksia sekä katoksia. Nykyinen maanpinta on alueella noin tasolla +43…+52. Asfaltoidun pintarakenteen alapuolisen täytteen laadusta ei ole tietoa. Maapeitteiden paksuus vaihtelee alueella noin 1-14 metrin välillä.

(Ote maalajikartasta KUVA 2)



KUVA 2 OTE MAALAJIKARTASTA

Kasvillisuus

Muutosalue on käsiteltyä ja muokattua maaperää, jota hallitsevat suuret rakennusmassat, ulkovarastot ja laajat asfalttikentät. Alueen vähä kasvillisuus sijoittuu aivan reuna-alueille.

Tiedossa ei ole uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja.

Eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella, jonka kokonaispinta-ala on 8,14 km^2. Pohjaveden virtaussuuntaa ei kaava-alueella ole selvitetty. Ympäristössä virtaussuunta on pohjoiseen ja sieltä todennäköisesti edelleen kohti Keravanjokilaaksoa.

Pohjavesialueen antoisuus on erittäin hyvä ja alueella on tärkeä merkitys poikkeusolojen vesihuollossa. Valkealähteen vedenottamo toimii nykyisin varavedenottamona.

Pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma, joka on myös julkaistu: "Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaisu A 12/2000" sekä selvitys: "Pohjavesiolosuhteiden merkitys

maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, tilaaja Vantaan kaupunki/Ympäristökeskus".

Hulevedet
Asemakaavamuutosalueen hulevedet on järjestetty tonttikohtaisesti.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Vanhan Porvoontien varressa sijaitsevaan d600 hulevesiviemäriin. Viemäri purkaa vedet Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän risteykseen, josta vedet kulkeutuvat Koivukylänväylän varrella avo-ojassa länteen. Koivukylänväylän varrelta vedet johtuvat alavien viljelysmaiden halki ja laskevat lopulta Keravanjokeen.

Nykyisellään kaava-alueelta tulevat hulevedet aiheuttavat tulvahaittoja Keravanjoen varren viljelymailla. Alueen hulevesiä tulee pyrkiä imeyttämään/viivyttämään hulevesimäärien hallitsemiseksi ja tulvavahinkojen ehkäisemiseksi.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Muutosalue ei ole asuinkäytössä.

Yhdyskuntarakenne

Alue on osa Hakkilan vanhaa työpaikka-aluetta, jota nykyisin kehitetään 'Vantaan Akselina'.

Kaupunkikuva

Muutosalueelle ja sen ympäristöön on keskittynyt yhteiskunnan ylläpitämiseksi ja tukemiseksi toimivia palveluja ja työpaikkakeskittymiä, jotka kooltaan ja/tai toiminnoiltaan ovat taajamien keskusta-alueille liian suurikokoisia

Kaupunkikuvassa näkyy teollisuus- ja varastorakennuksia sekä jonkin verran toimistorakennuksia.

Palvelut

Asemakaavamuutosalueella palvelevat K-rauta 75 ja Konekesko Oy sekä naapuritontilla jakeluasema.

Työpaikat

Muutosalueen työpaikat sijaitsevat K-rauta 75:n ja Konekesko Oy:n toiminnoissa.

Virkistys, liikunta ja urheilu

Muutosalue ei sisällä virkistys-, liikunta- ja urheilualueita.

Liikenne

Muutosalue rajoittuu Vanhaan Porvoontiehen. Asiakas- ja henkilökuntaliikenne liikennöi Vanhan Porvoontien liittymän (K-rauta 75) ja Kankikujan kautta (Konekesko). Etelästä Hakkilankaaren katualueelta on lisäksi portilla suljettu ajoneuvoliittymä alueelle.

Joukkoliikenne
Joukkoliikenne liikennöi Vanhalla Porvoontiellä, jonka itäpuolella on kevyen liikenteen raitti. Hakkilankaaren ja Vanhan Porvoontien risteyksen kohdalla on molemminpuoliset joukkoliikennepysäkit. Pysäkeiltä puuttuu katokset.

Vanhan Porvoontien länsipuolella olevalle bussipysäkille ei ole minkäänlaista merkittyä kevyen liikenteen katualueen ylittävää ylityskohtaa Vanhan Porvoontien yli saati sitten suojatietä. Kulkuyhteys on hyvin puutteellisesti toteutettu ja jalankulkijoille turvaton. Vantaan yleiskaavassa 2007 tällä kohdalla Vanhan Porvoontien katualueen risteää itä-länsisuuntainen seudullinen ulkoilureitti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset
Muutosalueella ei ole rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Muinaisjäännöskohteet
Vantaan kiinteiden muinaisjäännösten yleisinventointi on tehty vuonna 2000 ja historiallisen ajan inventointi vuonna 2005. Alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöskohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu
Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu tarpeellinen vesihuolto. Alueen veden saanti hoidetaan Vanhan Porvoontien d225 jakeluvesijohdolla, johon tonttijohdot liittyvät.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +85 ja ylin on noin +95. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mmp).

Viemäröinti
Alueelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet johdetaan d250 jätevesiviemärillä Vanhan Porvoontien ja Kankikujan risteyksessä sijaitsevalle jäteveden pumppaamolle.

Pumppaamolta jätevedet johdetaan d160 paineviemärissä etelään Vanhan Porvoontien ja Hakkilankaaren risteykseen, josta eteenpäin jätevedet johdetaan d300 viettoviemärissä Tikkurilantien viemäriin. Tikkurilantieltä jätevedet johtuvat länteen Keravanjoen eteläpuolella sijaitsevalle Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johtuvat Helsingin viemäriverkkoon ja lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Erityistoiminnat

Vaara-alueet
Muutosalueen kaakkoisnurkka rajautuu Honkanummen sähköasema -alueeseen. Sähköasemaa syöttää lännestä ja pohjoisesta tulevat 110 kV:n ilmajohdot. Johtojen vaara-alueen tilavaraus on 25,0 metriä (vaara-alueen raja on 12,5 metrin etäisyydellä voimajohdon keskilinjasta). Vaara-alueet sijoittuvat osittain tontin puolelle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maa-alueet
Korttelin 66204 tontilla 7 harjoitetun toiminnan perusteella ei ole syytä epäillä maaperään päässeen haitta-aineita.

Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän risteyksessä sijaitsevan jakeluaseman maaperässä on öljyllä pilaantunutta maata. Pilaantunut alue on eristetty muusta maaperästä ja jakeluaseman pohjaveden laatua tarkkaillaan.

Luonnonsuojelukohteet
Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

Liikennemelu
Ympäröivät suuret liikenneväylät ja tontin oma liikenne aiheuttavat melua muutosalueella ja -alueelle.

Lentomelu
Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Vaarallisten aineiden kuljetukset
Moottoriväylällä kulkevien kuljetusten vaarallisuutta ei ole tarkemmin selvitetty.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Naapurialueilla ei ole tiedossa onnettomuus- ja häiriötilanteita aiheuttavia toimintoja.

Sosiaalinen ympäristö

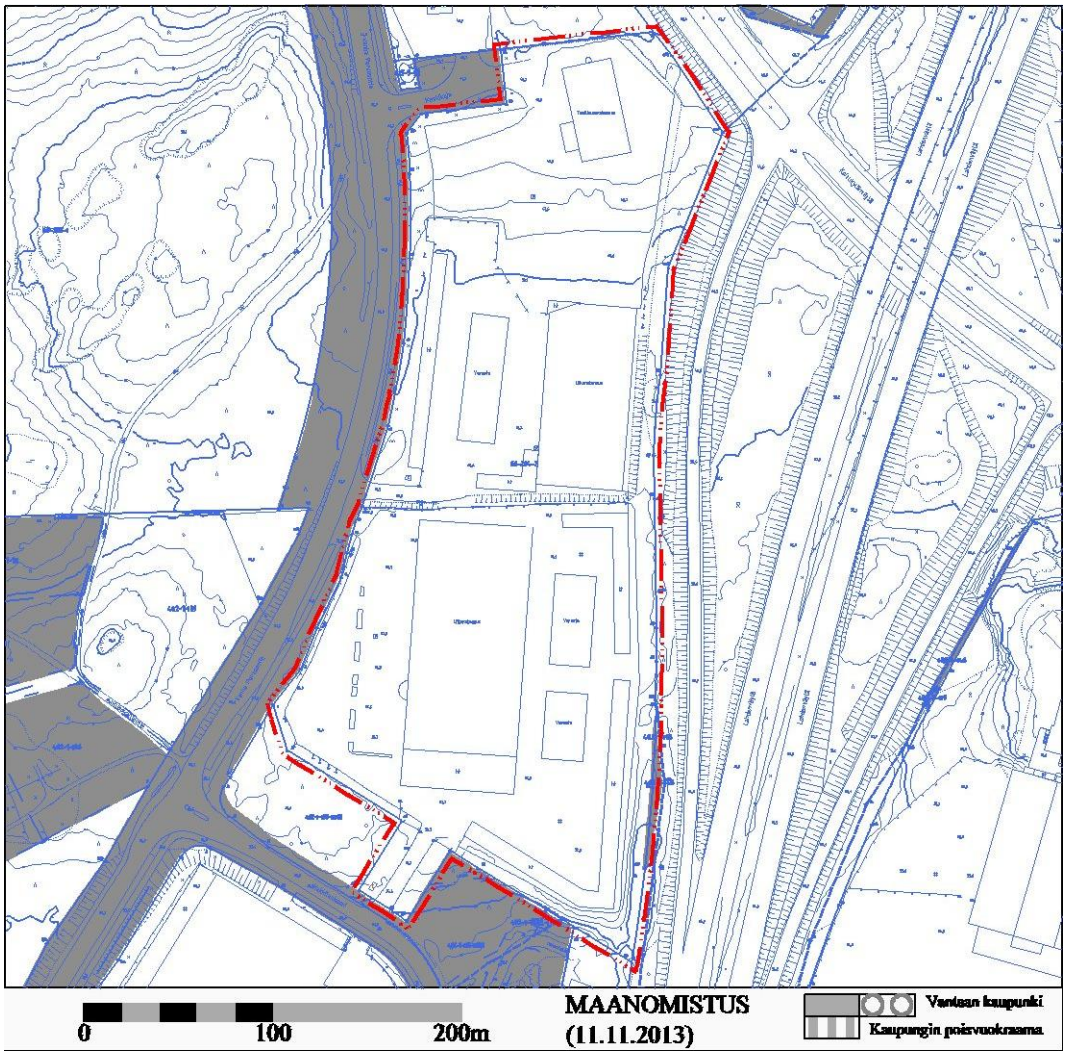
Yritykset muutosalueella ylläpitävät yrityksen omien työpaikkojen sekä asiakkaiden palvelemiseen liittyvää sosiaalista kulttuuria ja kanssakäymistä.

Sosiotooppi
Muutosalue on sosiotoopiltaan jo rakennettua, urbaania kaupunkipalveluympäristöä, jossa autoistuminen on vahvasti läsnä.

Esteettömyys

Asemakaavamuutosalueen nykyistä esteettömyystilannetta ei ole kartoitettu mittaamalla, havainnoimalla tai arvioimalla.

3.1.4 Maanomistus



KUVA 3 MAANOMISTUSTILANNE

Asemakaavan muutosalue on yksityisessä omistuksessa (KUVA 3).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on 30.11.2001 tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistetut valtakunnalliset alueidentavoitteet tulivat voimaan 01.03.2009.

Alueidenkäyttötavoitteissa kehotetaan edistämään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä (mm. koulu-, päiväkoti-, neuvola- ja nuorisopalvelut) sekä luomaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle sekä yleisesti eheyttämään kaupunkiseutua suunnittelussa. On myös otettava huomioon riittävä viheralueiden muodostama yhtenäinen kokonaisuus.

Uutta rakentamista ei myöskään tule sijoittaa tulvavaara-alueelle.

Helsingin seudulle on annettu seuraavat yleistavoitteet:
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.

Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheyttävää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

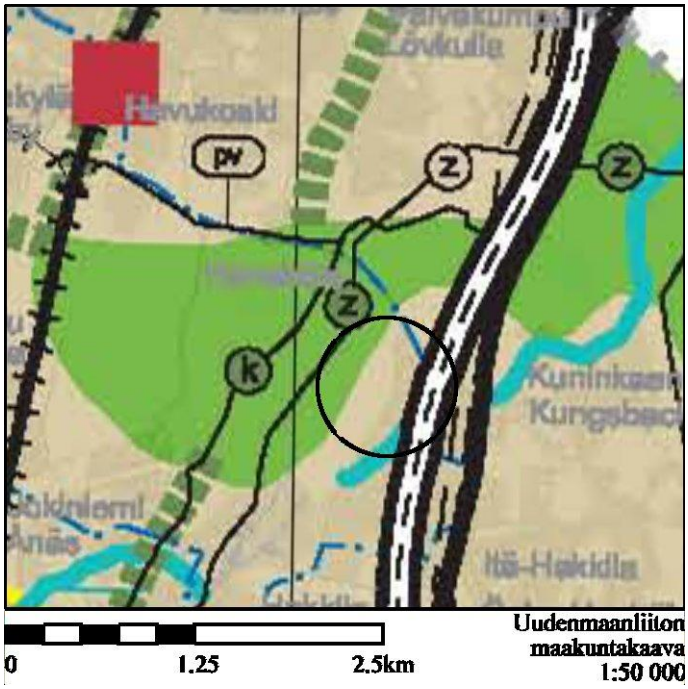
Muilta osin asemakaavan muutosalueella ei ole alueidenkäyttötavoitteita, joilla olisi valtakunnallinen merkitys (MRA § 25).

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 08.11.2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Koko alue sijoittuu pohjavesialueelle (KUVA 4).

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on tekeillä. Vaihemaakuntakaavaehdotus oli nähtävillä 14.5.2012-15.6.2012.

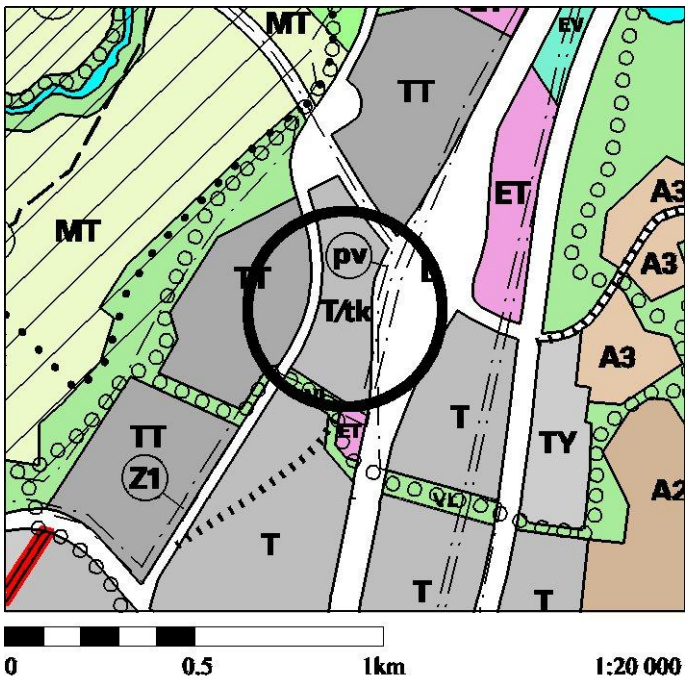


KUVA 4 Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Vantaan yleiskaava 2007:ssä asemakaavamuutosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen.

Korttelialueen itä- ja etelärajalle on osoitettu 110 kV:n voimajohtoaluevaraus. Koko korttelialue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle.
(KUVA 5).



KUVA 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Vantaan Akselin kaavarunko 2

Muutosalue sisältyy Vantaan Akselin kaavarunko 2 suunnitelmaan. Luonnos on valmistunut 10.6.2013 (KUVA 6).

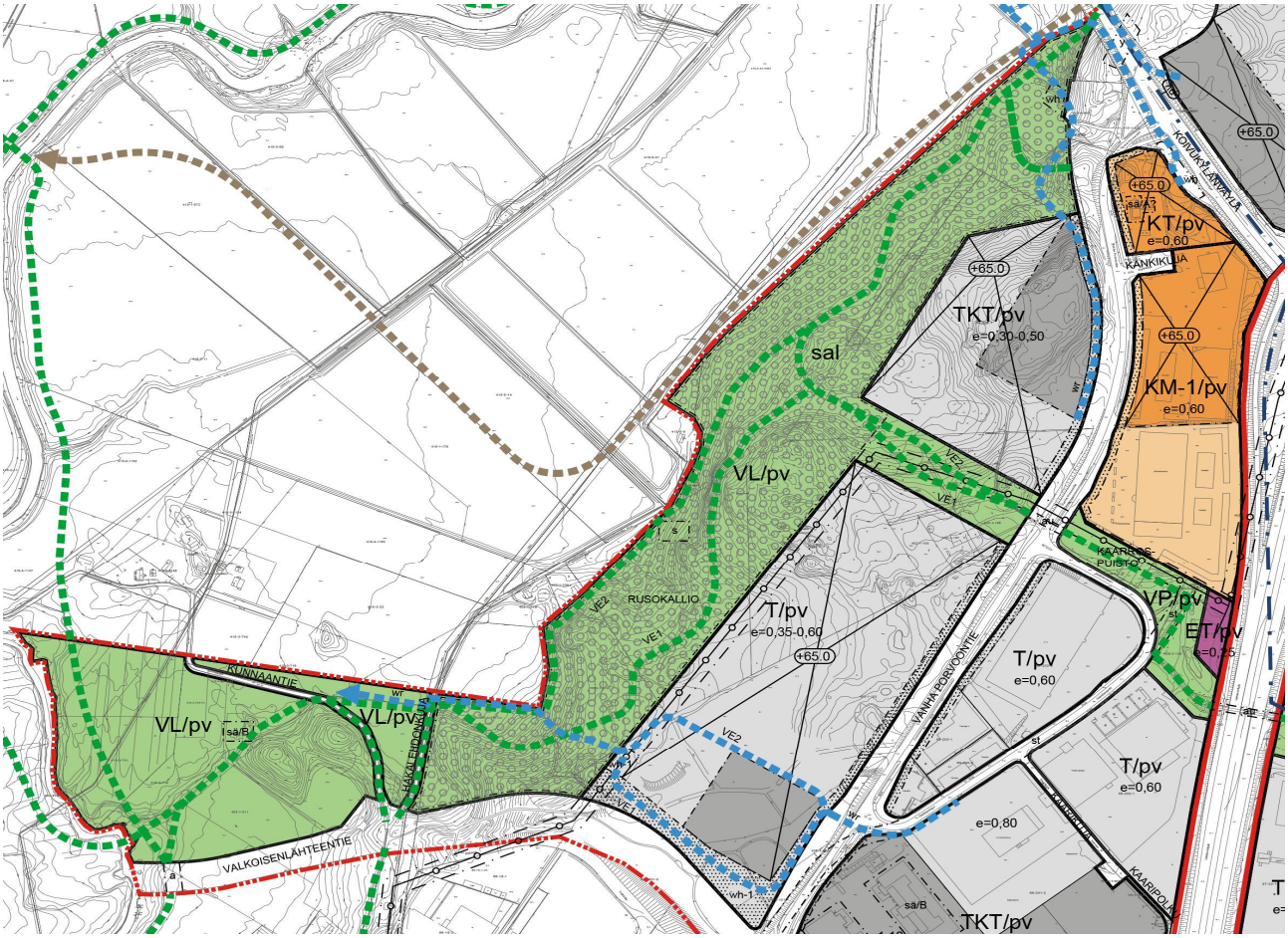
Vantaan Akselin kaavarunko 2 on ollut MRA 30 §:n nojalla asemakaavan valmisteluaineistona nähtävillä 14.8.—12.9.2013. Tänä aikana jätettiin neljä mielipidettä. Jätetyistä mielipiteistä yksi sivuaa myös asemakaavan muutosaluetta.

Mielipiteessä todetaan, että etenkin Rusokallion pohjoispuolen suunnalta tuleva hulevesimäärä aiheuttaa jo nyt tulvimista Keravajoen varren viljelyalueille etenkin rankkasateiden yhteydessä. Ongelma on pahentunut sitä mukaa kun Hakkilan pohjoisosan alueen työpaikka-alueita on otettu käyttöön, puut kaadettu ja tonttialueet pinnoitettu vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla.

Akselin kaavarunkoa valmistelevan työryhmän edustajat ovat perehtyneet ongelmaan sekä käyneet paikan päällä, joten ongelma on tiedossa ja parannus asiaan valmisteilla.

Akselin kaavarunko 2 -suunnitelmaluonnoksessa on tulevaisuuden kaavailluissa kehittää Lahden- ja Koivukylänväylien sekä Vanhan Porvoontien liikenne- ja katualueiden risteyskohtien maisemasta kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen urbaaniin kaupunkiympäristöön sopiva elämyskohde osoittamalla lähitonteille rakentamismahdollisuus nykyistä ympäristöä korkeammille maamerkkirakennuksille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 09.12.2013 § 9 hyväksynyt Vantaan Akselin kaavarunko 2:n (työ nro 062400), päivätty 10.6.2013, käytettäväksi asemakaavoituksen lähtökohtana.



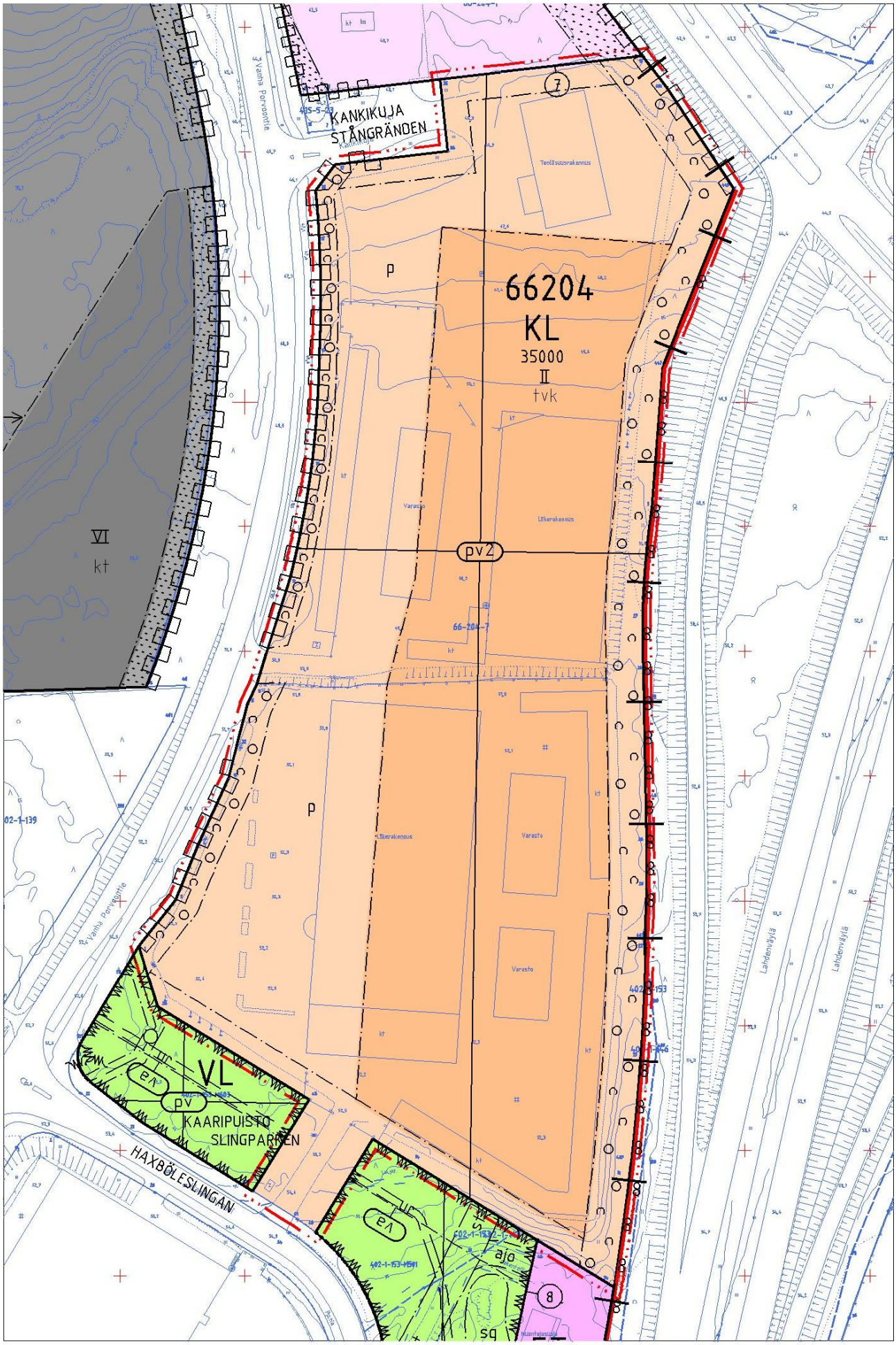
KUVA 6 Ote Vantaan Akselin kaavarunko 2:sta, Rusokallion ja K-raudan ympäristö, luonnos 10.6.2013

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Korttelin 66204 tontti 7 on siinä liikerakennusten korttelialuetta (KL) . Rakennusoikeutta on yhteensä 35 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II. Tontille saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimintoja (KUVA 7).

Muutosalueella on voimassa asemakaavan muutoksen nro 001494 mukainen asemakaava, Kv 29.04.2002. Alueen alkuperäinen asemakaava on Hakkila 2 nro 660400, YM 23.03.1984.

KUVA 7 Ote ajantasa-asemakaavasta



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 50 100m

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa oleva asemakaava on osittain toteutunut. Rakennusoikeutta on vielä jäljellä noin 17 200 k-m2, vajaa puolet kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 17.12.2001 ja se sai lainvoiman 01.01.2002.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 66204 tontti 7 kuuluu Vantaan kaupungin tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta tulee täyttämään kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen n:o 1 284/1999 vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan paljon tilaa vievän erikoiskaupan tontin tulee olla asemakaavamääräykseltään KM. Voimassa olevaa asemakaavamääräystä KL on muutettava.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kohde 002176 on otettu kaupunkisuunnitteluyksikön työohjelmaan vuodelle 2013.

Asemakaavatyö on käynnistetty syksyllä 2013 kunnan aloitteesta laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 26.11.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Asemakaava-alueen maanomistajat , maanvuokraajat ja vuokralaiset.
- Asemakaava-alueen rajanaapurit ja lähipiirin naapurit.
- Asemakaava-alueen lähialueen asukkaat ja toimihenkilöt.
- Vantaan kaupungin asukkaat, luottamuselimet ja viranomaiset.
- Itsensä osallisiksi mieltävät.
- Valtion viranomaiset (ympäristöministeriö ja Uudenmaan ympäristökeskus ym.).
- Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt (ELY-keskus ja Vantaan Energia Oy ym.).
- Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä niiden työntekijät.

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas / Maaperä /Janne Karppinen, GEO
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Suunnittelijaharjoittelija Harri Keinänen / Vesihuolto
Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Maanmittausteknikko Jyrki Nieminen

Muut asiantuntijaviranomaiset

Kaavoitusteknikko Raila Lindgren

4.3.2 Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kesko Oyj 27.06.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön nro 002176 lähtötilanne ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa 26.11.2013.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunki-suunnitteluyksikön toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelujen käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyydestä

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti oli joulukuussa 2013.

Mielipiteet kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa kuten myös asemakaavan muutosehdotus. Sen jälkeen asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti 30:n vuorokauden ajaksi. Tässä yhteydessä pyydetään myös mahdolliset viranomais- ja yhteisölausunnot. Arvioitu nähtävillä oloaika on keväällä 2014.

Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle kirjaamattomalla kirjeellä.

Muistutukset kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen kuin asemakaavaehdotus menee kaupunginhallituksen kautta Vantaan kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Asemakaava muutos tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen annettavalla kuulutuksella.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään MRL 67 §:n nojalla tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Myös kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen

Osallisten kuuleminen:

Ennen asemakaavan laatimista kuullaan osallisia. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma (OAS-suunnitelma) lähetetään kohdassa 4.3.1 määritellyille osallisille.

Se on asetettu nähtäville myös määrittämättömiä osallisia varten (esim. kaikki kunnan asukkaat ja itsensä osallisiksi mieltävät) maankäyttötoimen asiakaspalveluun osoitteessa Kielotie 28 sekä Hakunilan yhteispalvelupisteeseen. OAS-suunnitelma on nähtävillä myös internetissä osoitteessa http://www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu tai www.vantaa.fi/maankäyttö- ja ympäristö/kaavoitus- ja kaupunkisuunnittelu (kohdassa: "Alueilla tapahtuu").

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Osalliset voivat myös ottaa yhteyttä kaupunkisuunnitteluun suunnittelutyön kaikissa vaiheissa.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen laaditaan lopullinen asemakaavan muutosehdotus. Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saattaa sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Asemakaavatyön alkaminen
Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan alueen asukkaille, maanomistajille, rajanaapureille, lähipiirin naapureille ja viranomaisille [Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n kuuleminen].

Yleisötilaisuudet
Asemakaavaehdotuksesta ei ole suunniteltu pidettäväksi asukastilaisuutta.

Asemakaavan nähtävillä olo ja sen voimaan tulo
Asemakaavan nähtävillä olosta (MRA § 27) ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, Vantaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä nähtäville olosta ei vantaalaisille maanomistajille kirjeitse.

Asemakaavan muutos hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Kaavoitustyön vaiheista ilmoittaminen
Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa, joka julkaistaan "Vantaa Suunnittelee ja Rakentaa" -lehdessä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole käyty MRL:n § 66 viranomaisneuvotteluja.

Virkamiesviranomaisyhteistyö tapahtuu erillisin neuvotteluin ympäristöministeriön, Uudenmaan ympäristökeskuksen, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin kesken.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet
Vantaan vision mukaan Vantaa on kansainvälisen metropolin ytimessä vetovoimainen työn ja yritysten kasvupaikka, joka tuottaa turvallista arkea yhteisvastuullisesti, asukkaitaan kuunnellen, monikulttuurisuudestaan ammentaen ja ympäristövastuuta kantaen.

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan koko Itä-Vantaa on yksi työpaikkarakentamisen painopistealue.

Aktiivisen elinkeinopolitiikan toiminnan tavoitteena on uusien työpaikkojen ja ulkomaisten investointien houkutteleminen Vantaalle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Asemakaavan tavoitteena on liittää suunnittelualue nykyiseen tie- ja katuverkkoon siten, että liikenteellinen toimivuus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat riittävät.

Muutosalueen hulevesikäsittelyn ratkaisuun muutosalueen osalta, sikäli kun ongelma koskettaa tonttia 7, tulee paneutua Hakkilan pohjoisosassa ilmenneiden tulvimisongelmien vähentämiseksi.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Suunnitella muutosalue maankäyttö- ja rakennuslain sekä Hakkilan nykyisen urbaanin työympäristön vaatimukset täyttäväksi palvelu- ja työpaikkaympäristöksi.

4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Rakentamisvaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nykytilanteen lisäksi on laadittu yksi vaihtoehto.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

OAS OAS-suunnitelman palaute

Asemakaavamuutosehdotuksen nro 002176, K-rauta 75 ja Konekesko, MRA 63 §:n mukaiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 26.11.2013.—17.12.2013 ei jätetty (0) täydennysesityksiä.

§ 62 Mielipiteet 2013

Asemakaavamuutosehdotus nro 002176, K-rauta 75 ja Konekesko; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on suoritettu 26.11.2013.—17.12.2013. Mielipiteitä jätettiin yhteensä kolme (3 kpl).

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 MUSEOVIRASTO	"Ei huomautettavaa".
NRO 2 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖ-VERKOT OY VANTAAN ENERGIA OY	"Sähköverkko Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n Honkanummen sähköasema sekä asemalta lähtevät 110 kV:n ilmajohdot länteen (Honkanummi – Hakkila) ja – pohjoiseen (Honkanummi – Rekola) on esitetty karttaliitteessä 1. Alueella on myös lukuisia keskijännitekaapeleita ja muuntamoita, jotka on esitetty liitteessä 2. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköaseman ja sitä syöttävien 110 kV:n johtojen sijainti ja vaara-alueet sekä muu sähköverkko, mikäli kaava-alueelle tulee lisää rakentamista. Jos muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko Ei huomioitavaa"
NRO 3 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	"Ei huomautettavaa".

Mielipiteet ovat aiheuttaneet seuraavat muutokset luonnosvaiheeseen

- Mielipiteissä kaavakarttaan merkittäviksi esitetyt muuntamo, vaara-alueet ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen rakenne pysyy entisenä, mutta alueelle rakennetaan lisää saman toiminnan yksikköjä ja/tai laajennetaan olevaa toimintaa.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalue on noin 7,0 hehtaaria.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia palvelurakentamiseen tai sen mitoitukseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet
Kunnan asettamat tavoitteet on toteutettu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet
Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet
Kaavatyölle asetettujen laadullisten tavoitteiden voidaan katsoa tulleen täytetyksi.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset eivät ole esittäneet omia tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) korttelin 66204 tontilla 7.

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.

Rakennusoikeus 35 000 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku II säilyvät ennallaan.

Istutettavat tontinosat

Istutettavien tontinosien ja rakennusalueen rajan osalta ei ole esitetty muutoksia. Istutettavia tontin osia tulee täydentää istutuksin, runsaasti ja kerroksellisesti, neljä vuodenaikaa huomioiden.

Korttelialueelle ja korttelialueen paikoitusalueille istutettavien puiden vaatima kasvualustan tila on vähintään 3,5 metriä leveä, jolloin edellytetään käytettäväksi kantavaa kasvualustaa, jotta puiden juurille voidaan osoittaa niiden vaatima kasvutila.

Esteettömyys

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä ympäristön esteettömyystarkastelu. Esteettömyystarkastelussa tulee tarkastella esteettömyyttä näkö-, kuulo-, liikunta-, allergia- ja kognitiiviset ongelmat aistien kannalta.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Liittyminen viheralueverkostoon
Muutosalueelta pääsee katualueita pitkin lähivirkistysalueille.

Liikennealueet

Liikennejärjestelyt

Ajoneuvoliikenteen verkko
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta ajoneuvoliikenteen verkkoon.

Kevyen liikenteen verkko
Kevyen liikenteen pääreitit sijoittuvat liikenneväylien ja pääkatujen varsille.

Joukkoliikenne
Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen verkkoon.

Pysäköinti
Pysäköinti järjestetään tontilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Tuotantotilat	1 autopaikka 100 / k-m2
Varastot	1 autopaikka / 150 k-m2
Toimisto- ja vastaavat tilat	1 autopaikka / 50 k-m2
Liiketilat	1 autopaikka / 35 k-m2

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Vähittäiskauppayksikön pääsisäänkäynti 25 pp – paikkaa.

Rakennusta ympäröiville pysäköimispaikoille on tasaisesti jaoteltuna istutettava kantavalle kasvualustalle 1 puu 200 neliömetriä kohti ja pensaita.

Liikennemelu

Toimistojen ja vastaavien tilojen osalta on säilytetty asemakaavamääräys: "Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB".

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu
Asemakaavan muutosalueella nykyiseen vesijohtoverkkoon ei tule muutoksia, vaan se säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Jätevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueella nykyiseen jätevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sadevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueella nykyiseen sadevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Jätteiden keräys

Jätehuolto

Jätteiden käsittely, lajittelu ja jätetilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää HSY:n jätehuoltonormien mukaisesti.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Valkealähteen vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Pohjaveden määrää ja laatua ei saa vaarantaa.

Hulevedet

Vantaan hulevesiohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.05.2009.
Hulevesiohjelmassa esitettyjä periaatteita tulee noudattaa asemakaavan muutosalueella.

Asemakaavamuutoksen määräyksissä on annettu seuraava määräys hulevesien ohjauksesta: "Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma".

Vaara-alueet

Voimajohtoalueet on asemakaavan muutoksessa merkitty vaara-alueiksi (va).

Voimajohtoalueelle voidaan istuttaa ja/tai siellä saa kasvaa kasvillisuutta, jonka luonnollinen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.

Muuntamo

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi muuntamoa. Nämä ovat osa alueen keskijännitemaakaapeliverkkoa. Muuntamot on merkitty kaavakarttaan (vm).

5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön

Vaihtoehtojen laatiminen

Nollavaihtoehdon (nykytilanne) lisäksi laaditaan luonnosvaiheessa yksi vaihtoehto.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan tai käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä seuraavien arvioitavien merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten perustaksi

1.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

2.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

3.

Arvioidaan, miten rakentaminen vaikuttaa hulevesien käyttäytymiseen alueella.

Arviointimenetelmien määrittely

Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen, nykytilasta saatuun tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantunti-ja-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuun palautteeseen ja vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen.

Koska useita vaikutuksia on mahdoton mitata yhteismitallisesti, keskeiseksi muodostuu vaihtoehtojen välisen eron löytäminen (tunnistaminen).

Eri arviointitunnusmerkkejä käyttäen arvioidaan ympäristövaikutusten merkittävyys ja muutoksen suuruus sekä odotettavissa oleva vaikutus.

5.4.1 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueelle ei tule sijoittumaan asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvassa ei ole odotettavissa muutoksia.

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa muutoksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutos tukee Hakkilan kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena tarjoamalla palveluja pääkaupunkiseutulaisille.

Liikenne

Liikenteen päästöillä on matala päästökorkeus ja siksi niiden merkityksellä lähiympäristöön on suuri vaikutus. Kaavamuutosalueen lähin asutus on yli puolen kilometrin päässä kaavamuutosalueen ulkopuolella, idässä Kuninkaanmäessä ja pohjoisessa Storpetaksen tilalla. Kaavamuutos ei vaikuta lähiympäristön liikenteen päästömäärään, koska muutosalueen toiminnoissa ei tapahdu muutoksia.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun vedenjakeluverkostoon.

Jätevesiviemäröinti
Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun jätevesiviemäriverkostoon.

Sadevesiviemäröinti
Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun sadevesiviemäriverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia ympäristöön, maa- ja kallioperään eikä ilmaan tai ilmastoon.

Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi

(Ihmiseen, yhteisöön tai yhteiskuntaan kohdistuvaa vaikutusta, joka aiheuttaa muutoksia ihmisen hyvinvoinnissa tai hyvinvoinnin jakautumisessa.)

Sosiaalisten vaikutusten arviointi (SVA)
(Hankkeen tai toiminnan aiheuttamien ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen kohdistuvien vaikutusten tunnistamista ja arviointia.)

Kaavamuutosalueen toimintojen vaikutukset ihmisten *elinoloihin* eivät muutu.

Suurin osa alueen toiminnoista toimii jo alueella, joten ihmisten vapaa *liikkuminen* alueilla on jo nyt ollut rajoitettua, eikä näin ollen muutu.

Sosiotooppi
(Paikka, johon ihmisen toiminnat ja kokemukset liittyvät)

Sosiotoopissa ei ole odotettavissa muutoksia.

Terveysvaikutusten arviointi (TVA)
(Hankkeen tai toiminnan aiheuttamien terveyteen kohdistuvien vaikutusten tunnistamista ja arviointia.)

Muutosalue on sijaintinsa puolesta sopiva alue vähittäiskaupan suuryksikön ja tilaa vaativan erikoiskaupan tilojen toimintapaikaksi, koska alue ei sijaitse lähellä asutusta ja on lähellä kolmea suurta liikenneväylää.

Kaavatyön aikana ei ole ilmennyt mitään, joka viittaisi muutosalueen toimintojen tai hankkeiden vaikuttavan ihmisten terveyteen haitallisesti.

Mitä tulee alueelta kantautuvaan meluun, seikka lienee vähäinen, koska ympäröiviltä väyliltä kantautuvan jatkuvan liikennemelun merkitys häiriölähteenä lienee todennäköisesti suurempi.

Asemakaavamuutosalueella toimivien yritysten toimintaketjut ja päästöt ovat tunnettuja. Siksi päästöt ja niiden koostumukset voidaan kohtuullisella varmuudella ennakoida ja tarvittaessa käyttää päästöjen puhdistamiseen korkeatasoisia puhdistusjärjestelmiä.

Myönnetyissä luvissa edellytetään yleensä, että mikäli yritysten ja laitosten toiminnoissa todetaan esitetystä suojatoimenpiteistä huolimatta aiheutuvan terveydellistä haittaa ympäristöön, voidaan antaa täydentäviä määräyksiä haitan poistamiseksi.

Esteettömyys

Asemakaavamuutoksen alainen tontti on pääosin jo rakennettu. Kaavamuutoksen yhteydessä alueille ei ole esitetty esteettömyysparannuksia. Uusien hankkeiden esteettömyystarkastelu tapahtuu rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Asemakaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemakuva kaavamuutosalueen ympäristössä tulee lähivuosina perusteellisesti muuttumaan.

Asemakaavamuutosalue taas suurelta osin säilyy maisemakuvassa entisenlaisena.

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuteen ei ole odotettavissa muutoksia.

Luonnonolot

Kasvillisuus

Asemakaavamuutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä kasveista.

Eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä eläimistä. Rakentamisen suurin haitta on nykytietämyksen mukaan linnuille, joiden pesimäympäristöjä saattaa kadota.

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet

Kaava-alue on nykyisellään lähes kokonaan rakennettua aluetta, joten kaavan muutos ei aiheuta hulevesimäärien lisääntymistä. Kaavan toteutuessa pyrkimyksenä on vähentää alueelta muodostuvaa hulevesimäärää.

Pohjavedet

Asemakaavamuutos ei aiheuta haitallisia muutoksia pohjaveden laatuun tai määrään nykytilanteeseen verrattuna. Pohjaveden määrää turvaa kaavamääräys kattovesien ja muiden puhtaiden hulevesien imeyttämisestä tontilla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikennemelun häiriön vähentämiseksi on annettu asemakaavamääräys: "Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB".

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavatyössä on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa ei oteta käyttöön uusia nimiä.

5.9 Tonttijako

Korttelin 66204 tontin 7 tonttijako tai tonttinumero ei muutu.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostukseen liitetään ilmakuvia. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alue on rakennettu.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 002176 on liitetty maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun (KAUPSU) suunnitteluohjelmaan vuodelle 2013. Asemakaavamuutosehdotuksen arvioitu ensimmäinen kaupunkisuunnittelulautakuntakäsittely on helmikuussa 2014. Ehdotus asetetaan nähtäville 30:n vuorokauden ajaksi (MRA 27 §).

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan asukkaiden antaman palautteen pohjalta.

6.4 Asemakaavoituskustannukset

Vantaan kaupunki perii kaavoitustyöstä korvauksen (MRL § 59). Korvaus määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 § 19 tekemän päätöksen mukaisesti. Perittäviä korvausluokkia on yhteensä viisi ja ne määräytyvät asemakaavan tai asemakaavan muutoksen työn laajuudesta.

Vantaalla 24. päivänä helmikuuta 2014

VANTAAN KAUPUNKI
Maankäyttö
Kaupunkisuunnittelu



Vesa Karisalo
Aluearkkitehti, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö


ILMAKUVA
0
100
200m

KUVA 8 Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta



KUVA 9 Viistoilmakuva asemakaavamuutosalueesta

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	10.02.2014
Kaavan nimi	002176 Hakkila 66 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.11.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002176
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,9749	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	6,9749

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

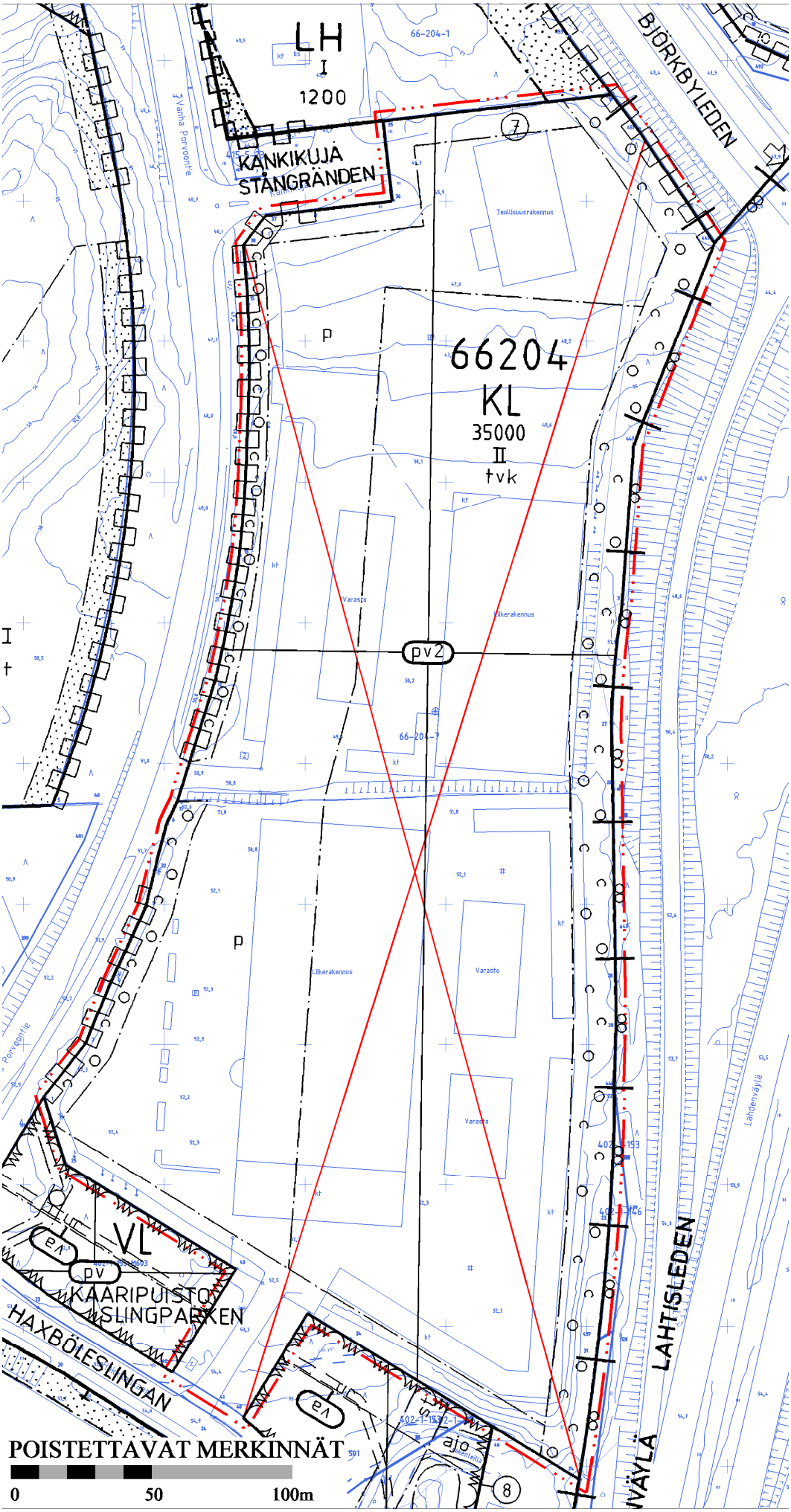
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**6,9749**	**100,0**	**35000**	**0,50**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,9749	100,0	35000	0,50	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

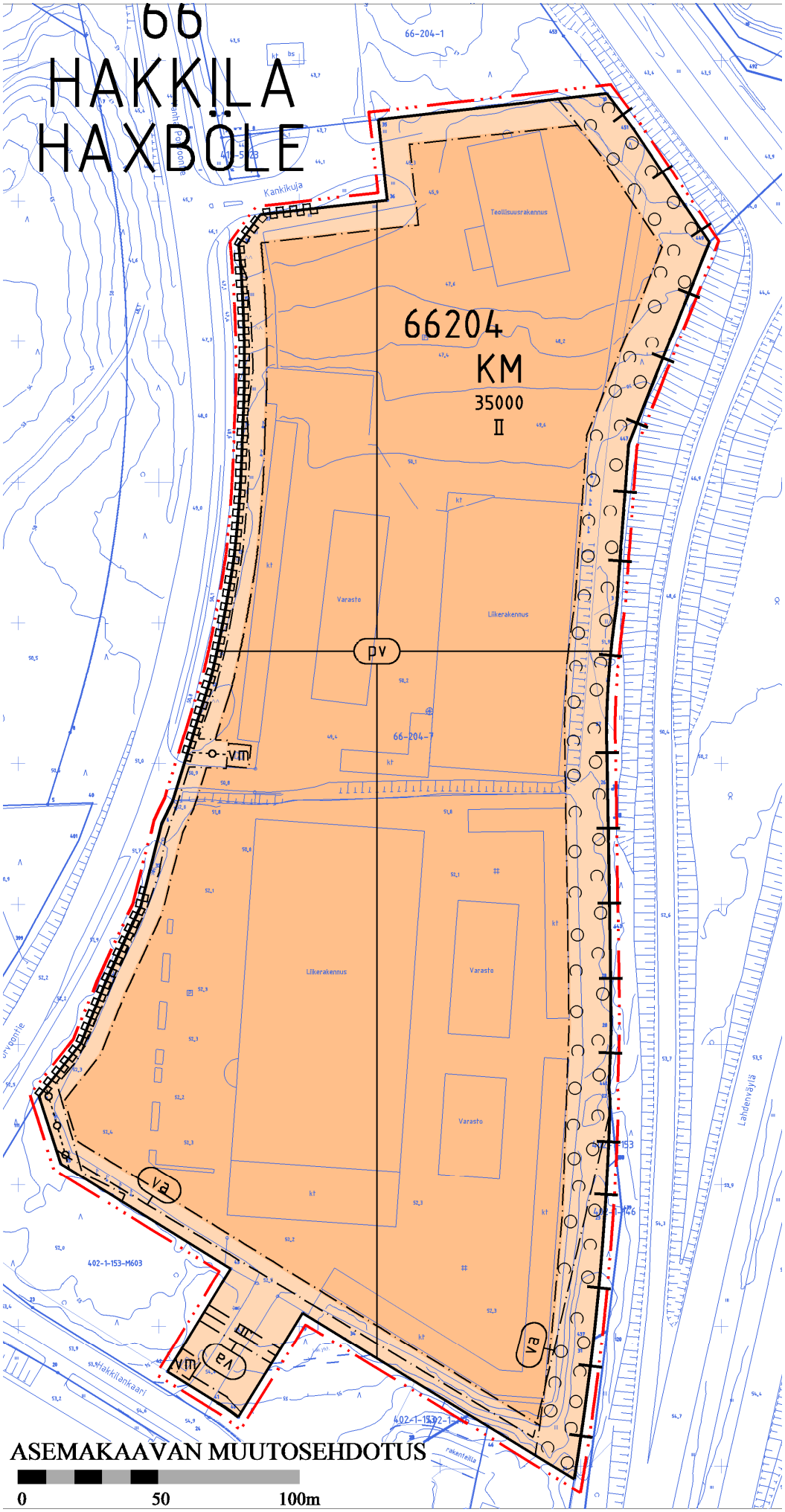
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**6,9749**	**100,0**	**35000**	**0,50**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,9749	100,0	35000	0,50	0,0000	0
KL					-6,9749	-35000
KM	6,9749	100,0	35000	0,50	6,9749	35000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


LH
I
1200
KANKIKUJA
STÅNGRÄNDEN
BJÖRKBYLEDEN
66204
KL
35000
II
tvk
pv2
VL
pv
KAARIPUISTON
SLINGPARKEN
HAXBÖLESLINGAN
LAHTISLEDEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
50
100m


66
HAKKILA
HAXBÖLE
66204
KM
35000
II
pv
vm
va
Teollisuusrakennus
Varasto
Liikerakennus
Kankikuja
Hakkilankaari
Lahdenväylä
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

14 § **Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 sekä tonttijako, Kivistö/TLA**

KA/3990/10.02.04.01/2012

J-VN/TLA/LVA/HT/A-RK/SKO/SK/ESN/HY-L

Kehäradan varrella, Kivistön aseman välittömään läheisyyteen kaavoitetaan asumista 52 000 ka-m² / n. 850 – 1 000 asuntoa. Lisäksi muutetaan osa rautatiealuetta kortteli- ja liikennealueeksi. Rautatiealuetta katetaan Safiiriaukiolla.

Asemakaava koskee kortteleita 23131, 23132 ja 23133, tonttijakoa sekä katualuetta, kaupunginosassa Kivistö.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu- ja rautatiealueita.

Tonttijako koskee kortteleita 23131, 23132 ja 23133.

Tässä tekstissä sana asemakaavaehdotus viittaa Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa), asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen nro 231300.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan tulevan Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä, Vanhan Nurmijärventien itäpuolella. Suunnittelualue on toinen osa kumppanuuskaavoituksena laadittavaa ns. aloituskortteleiden aluetta ja se sijoittuu Kehäradan varteen. Etäisyyttä lähimmälle Kivistön aseman sisäänkäynnille on n. 50 m. Kaava-alueeseen liitettiin rakenteilla olevan Kehäradan aluetta marraskuussa 2012.

Asemakaavan hakija
Vantaan kaupunki, yrityspalvelut. Kaavoitus perustuu ilmoittautumismenettelyllä valittujen rakentajakumppaneiden ja heidän konsulttiensa suunnitelmiin.

Maanomistus
Maat omistaa kaupunki, yksityinen perikunta sekä Suomen valtio / Liikennevirasto.

Asemakaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on laadittu Marja-Vantaa -projektissa ja vuoden 2013 alusta alkaen Kivistön asemakaavayksikössä.

Kumppaneina ovat olleet YIT (HMV -arkkitehdit ja taiteilija Pertti Metsälampi), Skanska (Anttinen- Oiva Arkkitehdit ja kuvanveistäjä Pertti Kukkonen). Katusuunnittelusta on vastannut Ramboll Oy. Kehäradan kattamisen ja Promenadin yleissuunnitelman päivityksestä ja rakentamissuunnittelusta ovat vastannut WSP Group ja Arkkitehtuuritoimisto B&M. Kehärata-projektin edustajat ovat osallistuneet suunnitteluun.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Asemakaavaehdotuksen vuorovaikutus aloitettiin Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen valmistelun suunnitteluprosessissa. Ensimmäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin keväällä 2008. Prosessin aikana osallisia on kuultu useasti, mm. järjestettiin työpaja asukkaille. Suunnitteluprosessin tuloksena kaupunginhallitus hyväksyi 11.4.2011 Ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjana. Kaavaluonnos mahdollistaa asunnot noin 12 000 - 14 000 asukkaalle erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien varrella.

Tämän jälkeen suunnittelu on jatkunut osa-alueittain asemakaavaehdotusten laatimisena, suoraan toteuttamiseen liittyvinä osina. Asemakaavatyöt ovat saaneet uudet nimet ja numerot luonnosvaiheen jälkeen kaavateknisistä syistä. Asemakaavatöiden aineistoa on esitelty useaan otteeseen eri tilaisuuksissa luottamusmiehille ja muille osallisille suunnitteluprosessin kuluessa.

Asemakaavaehdotuksen laatiminen käynnistyi kumppanivalintojen jälkeen keväällä 2012, jolloin kaava-alue sisälsi sekä keskusta-asuminen 1 (230900) että keskusta-asuminen 2 (231300) alueet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, OAS laadittiin 26.4.2012. Kun suunnittelualue jaettiin kahteen

osaan kesällä 2012, asemakaavaehdotukselle nro 231300 laadittiin OAS 17.8.2012, jota on päivitetty 29.11.2012. Aiempia palautteita hyödynnettiin valmistelussa.

MRL 62 §:n mukaisesti asemakaavoituksen vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavatyöstä on koko prosessin ajan kerrottu myös Marja-Vantaan internet-sivustoilla. Osallisille järjestettiin tilaisuus Kanniston Kannussa 5.9.2012, jossa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa esiteltiin. Palaute oli positiivista. Tämän jälkeen kaavatyön etenemisestä on tiedotettu eri tilaisuuksissa syksyllä 2012.

Osallistumis- ja arviointimenettelyllä 17.8.2012 saatiin viisi mielipidettä, joilla ei ole vaikutusta suunnittelun sisältöön. Kaupunginmuseon kommentissa painotettiin Vanhan Nurmijärventien historiallisen tien luonnetta. Kehäradan asemakaavassa tien noin 100 m pitkä osuus on kuitenkin suunniteltu täyttämään uudet liikenneturvallisuuden ja kasvavien liikennemäärien edellyttämät tekniset vaatimukset. Katua rakennetaan radan ylittävinä siltatöinä vuonna 2012.

Luottamusmiehille on esitelty suunnittelun etenemistä useaan otteeseen, päätöskäsittelyjen lisäksi. Marja Forumin aiheena toukokuussa 2012 oli ”laadukas kohtuuhintainen asuminen”, johon tilaisuuteen oli kutsuttu laaja joukko luottamus- ja virkamiehiä sekä eri yhteistyökumppaneita.

Maankäyttösopimukset
Asemakaavaehdotuksen alue on noin 4 ha ja maista suurimman osan omistaa Vantaan kaupunki. Sandellin perikunta omistaa n. 300 m2:n alan. Perikunnan Kivistön keskustassa omistamista maa-alueista on laadittu yhteistoimintasopimus, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt tammikuussa 2007. Kehäradan asemakaavan rautatiealueet omistaa Suomen valtio / Liikennevirasto.

Asemakaavaehdotusta koskevat sopimukset ja maanostot / -myynnit tuodaan hyväksyttäväksi asemakaavatyön aikataulussa.

Kaavoitusprosessi
Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230600
Asemakaavoitus on aloitettu Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksena (nro 230600), jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 11.4.2011 jatkosuunnittelun pohjaksi. Luonnos perustuu Harris-Kjisikin kilpailutyöhön (2008). Luonnoksessa suunnittelualue on tiivistä ja keskustamaista asuinaluetta, jonka pysäköinti on esitetty kannen alaisiin tiloihin koko suunnittelualueen laajuudelta. Lisäksi Kehäradan rautatiealueen pohjoissivustalla ja korttelialueen puolella on kannen alainen kevyen liikenteen reitti, Kvartsiraitti eli Promenadi. Rautatiealuetta on esitetty katettavaksi n. 7 000 m². Rataliikenteen ja radan rakentamisen kannalta tarpeettomia maa-alueita on esitetty liitettäväksi korttelialueisiin. Liikennevirasto edellytti syksyllä 2010 ratasuunnitelman päivittämistä tämän vuoksi (Yleissuunnitelma, WSPGroup 2011).

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 231300
Asemakaavaehdotuksen laatiminen käynnistyi lokakuussa 2011 kumppaneiden valinnalla. Valintaperusteet valmisteltiin Marja-Vantaa -projektissa yhdessä yrityspalveluiden kanssa. Marja-Vantaa -toimikunta hyväksyi ne 3.10.2011. Tarjouspyyntökirje lähetettiin sähköpostitse 21 rakennusliikkeelle ja tarjouksia saatiin kuusi. Päätöksiä koskeva tiedotustilaisuus järjestettiin 5.3.2012. Suunnittelu käynnistyi välittömästi tämän jälkeen. Rakentajakumppaneiksi valittiin Lujatalo, Pohjola Oy, T2H ja Avainrakentajat, Skanska ja YIT. Näistä YIT:n ja Skanskan kanssa kaupunki on laatinut yhteistyössä kumppanuusmenettelynä tämän asemakaavaehdotuksen.

Kesällä 2012 suunnittelualue jaettiin kahteen kaava-alueeseen, joista ensimmäinen, Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1, nro 230900, hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa joulukuussa 2012 ja kaava kuulutetaan voimaan 20.2.2013. Asemakaavan 230900 tavoitteet koskevat myös tämän asemakaavaehdotuksen 231300 suunnittelua.

Kaavoitusprosessin aikana keskeistä on ollut tavoitteiden täsmentyminen. Kaavaluonnoksen kautta kaupunki linjasi tärkeimmiksi tavoitteiksi muun muassa kestävän kehityksen toteutumisen läpäisyperiaatteella, laadukkaan kohtuuhintaisen asumisen mahdollisuuksien edistämisen, keskitetyn pysäköintijärjestelmän sekä polkupyöräilyn edistämisen. Laatukriteereitä on määritelty yhteistyössä kumppaneiden ja linjaorganisaation edustajien kanssa.

Syksyllä 2012 todettiin, että asemakaavaehdotuksen alueeseen tulee liittää rautatiealuetta mahdollisen kattamisen vuoksi, jonka vuoksi Kehäradan voimassa olevaa asemakaavaa esitetään osin muutettavaksi. Suunnittelualuetta laajennettiin ja osallistumis-arviointisuunnitelma päivitettiin marraskuussa. Marja-Vantaa -toimikunta hyväksyi asemakaavatyön tarkennetut tavoitteet jatkotyön pohjaksi 10.12.2012:
- asukaspysäköinti järjestetään keskitetysti toimijoiden korttelikokonaisuuksina, ei siis Marja-Vantaan / Kivistön pysäköintiyhtiön toimesta
- Kvartsiraitti on kaupungin kevyen liikenteen katualuetta, jonka yläpuolelle voidaan sijoittaa asumista ja liiketiloja niin, että rakenne- ja rakennussuunnittelussa sekä toteutuksen aikataulutuksessa huomioidaan Kehäradan toteutuksen reunaehdot
- rautatiealueen kattamisen laajuus tukimuureineen suunnitellaan kestävän talouden periaattein niin, että siltarakenteet voidaan tarvittaessa toteuttaa ennen junaliikenteen alkamista kesällä 2015, ja tätä koskevat päätökset tehdään asemakaavaprosessin aikana.

Tavoiteaikataulun mukaan asemakaavatyö on kaupunginvaltuuston käsittelyssä syksyllä 2013.

Nimistösuunnittelu
Marja-Vantaan nimestä päätettiin luopua vuoden 2012 lopussa ja korvaavana nimenä päätettiin käyttää Kivistöä. Marja-Vantaa -projekti lakkautettiin 1.1.2013 alkaen, suunnittelu jatkuu Kivistön asemakaavayksikössä kaupunkisuunnittelun organisaatiossa. Osallisuuden turvaamiseksi jo alkaneiden kaavatöiden nimissä näkyy vielä Marja-Vantaa.

Osayleiskaava
Marja-Vantaan 10.5.2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa suunnittelualue on liikennealuetta, LR (Kehäradan osalta) ja tehokkaan asumisen aluetta, A1. Asemakaavaehdotus on osayleiskaavan mukainen.

Asemakaava
Kaava-alue on rakentamatonta metsää muilta osin kuin rautatiealueen osalta, jota koskee Kehäradan voimassa oleva asemakaava. Kehäradan rakentaminen etenee aikataulun mukaisesti ja liikennöinti alkaa kesällä 2015.

Uuden kaavan perusratkaisu
Asemakaavaehdotuksen kaupunkirakenteen lähtökohtana on asemakaava- ja asemakaavan muutos-luonnos nro 230600. Oleellisimmat muutokset asemakaavaluonnokseen verrattuna koskevat pysäköintiratkaisua: aiemmin kokonaan kannen alle sijoitetut autopaikat on nyt ratkaistu maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin kustannusten vuoksi. Pysäköinti ratkaistaan keskitetysti ja korttelikohtaisesti rakentajien toimesta rautatiealueen puoleisiin tontinosiin, 1 - 4 kerroksisina laitoksina. Katetun kevyen liikenteen kadun, Kvartsiraitin osuutta on lyhennetty. Myös kaupunkipientalojen rakentamisesta korttelissa 23133 on kokonaan luovuttu. Osaa rautatiealueesta esitetään liitettäväksi korttelialueisiin kaavaluonnoksen mukaisesti.

Kerrosluvut vaihtelevat kahdeksasta neljään, korkeimmat rakennukset sijoittuvat Vanhan Nurmijärventien ja Ruusukvartsinkadun risteyksen tuntumaan. Nykyinen metsäinen maasto rakentuu uuden kaupunginosan keskustaksi, joka reunustaa Kehärataa.

Asemakaavaluonnoksen korttelijakoa, rakennusaloja, kevyen liikenteen reittien mitoitusta on paikoin muutettu suunnitteluprosessin kuluessa, tarkempien suunnitelmien myötä. Asemakaavaehdotus sisältää asuntorakentamista n. 52 000 ka-m2. Tämän rakennusoikeuden lisäksi voidaan toteuttaa asumista palvelevia liike-, työ- ja palvelutiloja pääkatujen ja Safiiriaukion varteen. Nämä tilat tulee heti ensi vaiheessa rakentaa niin korkeina, että niiden myöhempi käyttöönotto edellä mainittuihin toimintoihin on mahdollista. Rakennusten ylimpiin kerroksiin saa toteuttaa talosaunoja, yhteistiloja, talvipuutarhoja, yms. rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusoikeus vastaa n. 850 asuntoa, mikäli keskikoko olisi 60 ka-m2 ja n. 1 000 asukasta, mikäli asumisväljyys olisi 50 ka-m2 / asukas.

Korttelit 23131 ja 23131 muodostavat arkkitehtonisesti voimakkaan aiheen kaupunkitilassa: kaareva seinä ja laskeva kattomuoto korostavat vanhan tien ja uuden pääkatujen risteyksen paikkaa. Kortteliin 23133 sijoittuu pistetalojen kaari, joka tulevaisuudessa jatkuu Kehäradan eteläpuolella, Kivistön tähden puistoa korostaen. Pääkadun eli Ruusukvartsinkadun ja Vanhan Nurmijärventien varteen rakennetaan kerrostaloja suojamaan korttelien sisäosia katuliikenteen aiheuttamalta melulta.

Kaavamääräyksissä on korostettu vaihtelevien kaupunkitilojen ja kestävän kaupunkisuunnittelun merkitystä sekä julkisivumateriaalien laadukkuutta: julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta. Aurinkopaneelien ja muiden energiaa tuottavien innovatiivisten ratkaisujen toteuttaminen myöhemminkin tulee huomioida.

Muutokset Kehäradan voimassa olevaan asemakaavaan
Kehäradan rautatiealuetta kavennetaan meneillään olevan radan rakentamisen ja vuonna 2011 päivitetyn Kehäradan yleissuunnitelman mukaisesti. Entiselle rautatiealueelle sijoittuu kevyen liikenteen katu, Kvartsiraitti ja sen pohjoissivustalla loppuosa rautatiealueesta muuttuu korttelimaaksi. Rauta-tiealueen eteläsivustaa muutetaan Safiiriaukioksi. Rautatiealuetta esitetään katettavaksi n. 2 000 m²:n osuudelta, joka on alle puolet kaavaluonnoksen kattamisen määrästä.

Kvartsiraitti on n. 200 metrin osuudelta katettu kevyen liikenteen reitti ja se toimii pikapyörätienä Aviapoliksen suuntaan idässä ja Petaksen virkistysalueiden suuntaan lännessä, valtatie 3:n alittavana yhteytenä. Lopputilanteessa asema-alueen länsipuolelle asti ulottuvat, katettu kevyen liikenteen väylä edellyttää tällä kaava-alueella poistumistien, joka on suunniteltu sijoitettavaksi Vanhan Nurmijärventien katualueelle. Merkintä asemakaavaehdotuksessa on sitova, mutta paikka ohjeellinen. Poistumistien yksityiskohtainen suunnittelu voi näin olleen edetä kaavaprosessin jälkeenkin.

Asemakaavaehdotus mahdollistaa ja osin edellyttää Kvartsiraitin päälle rakentamisen: Safiiriaukion pohjoissivusta reunustetaan asuinrakennuksilla, joiden kivijalkakerrokseen saadaan sijoittaa työ-palvelu-liiketiloja rakennusoikeuden estämättä. Kvartsiraitin yläpuolelle ulokkeina rakennettavien rakennusten osien kantavat rakenteet saadaan yhdistää rautatiealueen siltarakenteisiin, mikäli ei estetä kunnallisteknisten verkostojen rakentamista ja kunnossapitoa.

Kattamista on tutkittu sillan erillissuunnitelmana, lisäksi Kvartsiraitin yleissuunnitelmaa on päivitetty. Siltakansi liittyy tärkeään kaupunkitilaan, Safiiriaukioon, mutta päätökset kannen rakentamisesta tehdään erikseen. Kansirakenne on suunniteltu kestämään mm. pienimuotoisen (200 ka-m²) kioski-kahvilarakennuksen. Kivistön jätteiden putkikeräysjärjestelmän edellyttämiä teknisiä rakenteita saadaan sijoittaa kannelle, mutta vesihuollon linjauksia ei saa sijoittaa rautatiealueelle.

Mikäli siltakantta ei rakenneta, korttelit 23131 ja 23132 tulee suunnitella uudestaan. Tämän vuoksi päätökset sillan rakentamisesta tehdään kaavaprosessin aikana.

Toteutuksen ohjaaminen
Tähän asemakaavaehdotukseen ja jo lainvoimaiseen Keskusta-asuminen 1:n asemakaavaan liittyy yhteinen rakentamisohje ja Taiteen konsepti, jotka valmistuvat tavoiteaikataulun mukaisesti kevään 2013 loppuun mennessä. Safiiriaukion suunnittelu Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymässä käynnistyi helmikuussa. Rakentamisohjeen laativat toteuttajakumppaneiden arkkitehtikonsultit, jokainen oman korttelinsa osuudelta. Taiteen konsepti perustuu kumppaneiden taiteilijoiden esityksiin.

Kunnallistekniikan rakentamiskustannuksia on arvioitu kaavaselostuksessa. Asemakaavaluonnokseen laadittuja taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointia on päivitetty.

Tiedottaminen osallisille
Asemakaavaehdotusta ja asemakaavan muutosehdotusta esitellään kaikille avoimessa tilaisuudessa Kanniston asukastilassa nähtävillä olon aikana. Tarvittaessa järjestetään muita vastaavia tilaisuuksia.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kivistön alue on kaupungin kärkihanke. Asemakaavaehdotus sijoittuu raideliikenteen välittömään läheisyyteen Kivistön keskustassa ja tuottaa merkittävästi uutta asuntokerrosalaa (52 000 k-m², 850 – 1000 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavaehdotuksen alue on noin 4 ha. Alueesta valtaosa on Kaukola - nimistä tilaa 92-409-8-0, josta 85/100 määräosan omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikas. Vantaan kaupunki omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen koko osakekannan. 15/100 määräosan po. tilasta omistaa Barker-Littoinen Oy.

Barker-Littoinen Oy:n ja kaupungin välillä on KV:n 27.8.2011 hyväksymä esisopimus kiinteistökaupasta. Lopullinen kauppakirja on sovittu allekirjoitettavaksi kevään 2013 aikana.
Sandellien kuolinpesät omistavat asemakaavaehdotuksen alueesta n. 300 m2:n suuruisen määräalan. Esisopimus määräalan kaupasta on kaupunkisuunnittelulautakunnan ja kaupunginhallituksen käsittelyssä samanaikaisesti asemakaavaehdotuksen käsittelyn kanssa.
Kehäradan asemakaavan rautatiealuetta muutetaan asemakaavaehdotuksessa n. 9000 m2:n alueelta. Rautatiealueen omistaa Suomen valtio / Liikennevirasto. Yrityspalvelut on neuvotellut Liikennevirasto kanssa niin, että siltä osin kuin rautatiealueen käyttötarkoitus muuttuu, luovuttaa Suomen val-tio alueet Vantaan kaupungille kiinteistökaupalla. Tarvittavat päätökset ovat valmisteilla.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.4.2013 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.4.2013 päivätty Kivistön keskusta-asuminen 2 -asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus nro 231300 sekä tonttijakoehdotus, Kivistö,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 15.4.2013 § 31

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.4.2013 päivätty Kivistön keskusta-asuminen 2 -asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus nro 231300 sekä tonttijakoehdotus, Kivistö, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginlakimies Kai Ketelimäki poistui yhteisöjäävinä kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.10. - 14.11.2013. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 7.10.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl. HSY:n lausunnon pohjalta kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu ja liitekartta vesihuollon yleissuunnitelmasta on päivitetty.

Tehdyt tarkistukset
Kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin tehtiin teknisiä ja piirustusteknisiä tarkistuksia.
Kortteleissa 23131 ja 23132 rakennusoikeuksia ja rakennusalan rajoja on tarvittavin osin tarkistettu.
Kivistön keskusta-alueen uusissa asuinrakennuskohteissa, kilometrin etäisyydellä rautatieasemasta, sovelletaan Vantaalla määräajalla 1.1.2014 - 31.12.2018 käytettävää pysäköinnin vähimmäismäärän mitoitusohjetta 1 ap/130 k-m^2.
Vanhan Nurmijärventien nimi on muutettu Keimolantieksi.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 30.9.2013 päivätty, 24.2.2014 tarkistettu Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus nro 231300 ja tonttijakoehdotus, Kivistö.

Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström yhteisöjäävinä poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

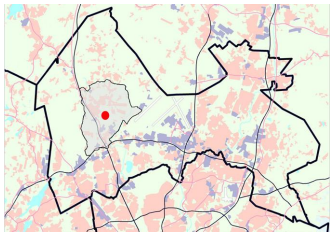
Liitteet
Asemakaavan selostus 231300/30.9.2013, Kala 24.2.2014 tarkistettu (osa 1 ja 2)
Asemakaavamuutos 231300, lausunnot ja vastineet, Kala 24.2.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 30.9.2013 ja kaupunginhallituksen 7.10.2013 kokouksen liitteenä on ollut
Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue (230600) meluselvityksen päivitys 28.3.2011, WSP Finland Oy
Marja-Vantaan keskusta-asuminen 2, asemakaava-alueen 231300 meluselvityksen päivitys, 15.2.2013, WSP Finland Oy
Asemakaavaa havainnollistavaa aineistoa, Arkkitehtitoimisto HMV Oy ja Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.9.2013
Lausunnot ja vastineet 30.9.2013

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, p. 8392 2247,
asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, p. 8392 8786
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)



Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa)

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 30.9.2013 päivättyä, 24.2.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 231300.



3D-mallinnuskuvat kevään 2013 suunnittelutilanteesta. Zoan Visuals



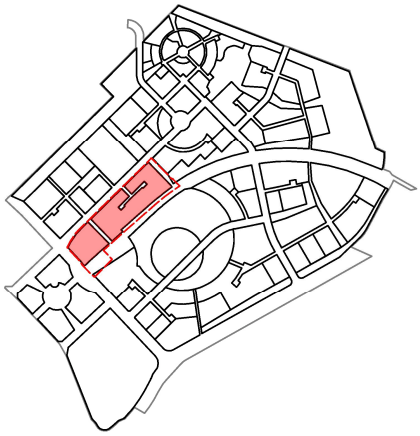
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistössä, rakenteilla olevan Kehäradan pohjoispuolella. Kaavamuutokseen sisältyy rautatiealuetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Ruusukvartsinkatuun, lännessä Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) sekä Kehäradan ja Safiiriaukion osalta tuleviin Kehäradan eteläpuolisiin kortteleihin. Alueelta on lyhimmillään noin 50 m tulevan Kehäradan Kivistön aseman sisäänkäynteihin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5 ha.



Asemakaava-alueen rajaus ilmakuvassa.



Asemakaava-alueen sijainti Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksessa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 3
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 4
2.1.1 Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230 600 4
2.1.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231 300 valmistelu 6
2.1.3 Osallistumis-arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet 7
2.1.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistukset 9
2.1.5 Saadut lausunnot 9
2.1.6 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset 10
2.1.7 Kokoukset ja päätökset 12
2.2 Muutettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 13
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 13
3 LÄHTÖKOHDAT 13
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 13
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 13
3.1.2 Luonnonympäristö 14
3.1.3 Rakennettu ympäristö 16
3.1.4 Maanomistus 19
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 19
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 24
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 24
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 24
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 25
4.3.1 Osalliset 25
4.3.2 Vireille tulo 25
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 25
4.4 Asemakaavan tavoitteet 26
4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet 26
4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet 27
4.4.3 Liikennesuunnittelun tavoitteet 30
4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet 31
4.4.5 Laatukriteerit 31
4.4.6 Rakentamisen määrä 33
4.4.7 Taiteen tavoitteet 33
4.5 Suunnitelman sisältämät vaihtoehdot 34
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 34
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 35
5.1 Kaavan rakenne 35
5.1.1 Mitoitus 37
5.1.2 Palvelut 38
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 40
5.3 Aluevaraukset 41
5.3.1 Korttelialueet 41
5.3.2 Muut alueet 41
5.3.3 Tekninen huolto 42
5.4 Kaavan vaikutukset 43
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset 43
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 46
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 48
5.4.4 Vaikutukset talouteen 48
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 49
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset 50
5.7 Nimistö 51
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 51
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 51
6.2 Toteuttaminen 51
6.3 Toteuttaminen ja ajoitus 51
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 51

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos sekä tonttijako nro 231300, Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa).

Marja-Vantaa -projekti toimi 17.1.2007 – 31.12.2012 välisen ajan. Nimen käytöstä luovuttiin loppuvuodesta 2012, mutta jo aloitettujen asemakaavojen nimet säilyvät osallisuuden vuoksi. Korvaavana nimenä entisen Marja-Vantaan keskustan osalta käytetään Kivistön keskustaa.

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Kivistön keskustan asuinalueelle, Kehäradan tulevan juna-aseman läheisyyteen kerrostaloasumista ja lähipalveluja.

Asemakaavalla mahdollistetaan asuntojen rakentaminen noin 1 150:lle ihmiselle. Kerrostalot ovat enimmillään 8 kerroksisia. Asuinrakentaminen edellyttää pysäköintilaitosten rakentamista. Yhteensä rakennusoikeutta sisältyy kaavaan noin 52 000 asumisen k-m^2.

Asemakaavan muutos koskee Kehäradan asemakaavan katualueen rajaa Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) kohdalla sekä rautatiealuetta, josta osa muuttuu liikennealueeksi (katu- ja aukioalueet) ja korttelimaaksi.

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake
Asemakaavakartta ja -määräykset
Havainnekuva, pelastusreitit ja 3D-mallinnos, Vantaan kaupunki
Arkkitehtikonsulttien korttelisuunnitelmat ja perspektiivikuvia kortteleittain
Katujen yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2013/Vantaan kaupunki
Katupoikkileikkaukset, Ramboll Finland Oy 2012/Vantaan kaupunki
Safiiriaukio, alustava yleissuunnitelma, WSP Finland Oy, 2013
Johtokartta, yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2013/Vantaan kaupunki
Vesihuollon yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2013/Vantaan kaupunki
Sähköverkon yleissuunnitelma ja muuntamoiden paikat, Vantaan Energia 2013

Muut liitteet:
Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen meluselvitys, 2011, WSP Finland Oy
Marja-Vantaan keskusta-asuminen 2, asemakaava-alueen 231300 meluselvityksen päivitys, 15.2.2013. WSP Finland Oy
Asemakaavaa havainnollistavaa aineistoa. Arkkitehtitoimisto HMV Oy ja Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

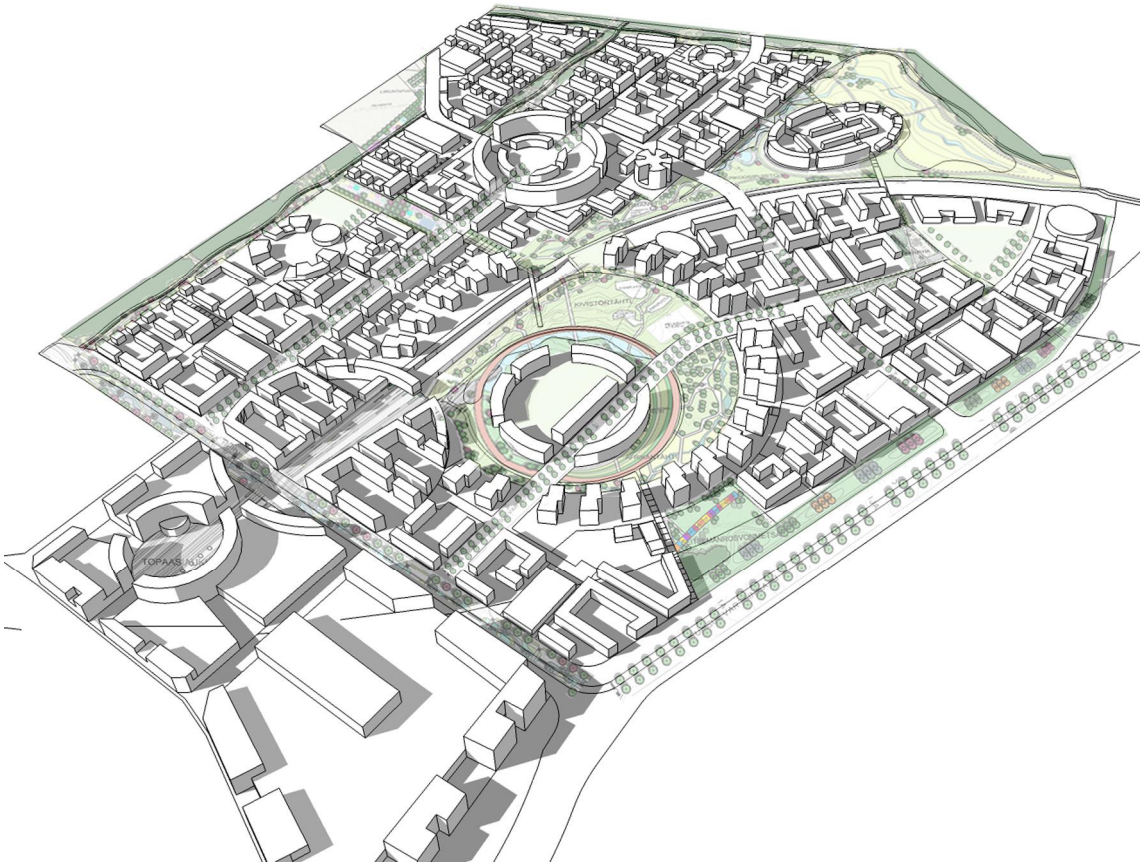
Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen
Kehäradan päivitetty ratasuunnitelma (WSPGroup 2011)
Sosiaalisten vaikutusten arviointi, 2011 Sito Oy
Kaavataloustarkastelu, 2011 Sito Oy, Rapal Oy
Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma; Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, raportti 14.3.2011
Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2010 FCG Oy
Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys, 2010, Strafica, Motiva

Design Manual, 2011, WSP Group Finland Oy
Marja-Vantaan lepakkokartoitus 2009, 2010 Faunatica Oy
Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen alueen asuntotuotannon toteutusjärjestyksen ja vuosittaisen asukasluvun kasvun ennuste, Marja-Vantaa-projekti, Gilbert Koskela, 2012
Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen liito-oravaselvitys, Faunatica 2012
Kivistön Kvartsiraitti tunneliosuuden yleissuunnitelma, 10.9.2013 Arkkitehtuuritoimisto B&M Oy.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230 600



Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen havainnekuva 11.4.2011

Asemakaavatyö laadittiin koko Marja-Vantaan tulevalle keskustalle siinä laajuudessa kuin se oli ajankohdassaan oleellista. Suunnittelualue ulottuu etelässä Tikkurilantieltä Kivistön olemassa olevaan pientaloalueeseen pohjoisessa, Vanhalta Hämeenlinnantieltä lännessä Murtotien asemakaavoittamattoman asuinalueen reunaan idässä. Asemakaavan muutosluonnos käsitteli Kehäradan voimassa olevaa asemakaavaa, erityisesti rautatiealueen kattamista.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos perustuu v. 2008 järjestetyn kansainvälisen arkkitehtiryhmien kutsukilpailun voittaneeseen ehdotukseen. Voittaneen työn laatijat, Arkkitehdit Harris-Kjisik Oy toimivat myös asemakaavatyön konsultteina. Kilpailun keskeinen tavoite oli löytää uutta, 2000 -luvun urbaania kau-

punkikeskustaa kuvaava kokonaisratkaisu, joka liittäisi Kehäradan pohjois- ja eteläpuoliset korttelit yhdeksi kokonaisuudeksi ja johon liittyisi julkisten ulkotilojen huomioiminen kansalaisten olohuoneina.

Keskustakilpailun voittaneen ehdotuksen vahvuutena pidettiin erityisesti pyöreiden muotojen yhdistämistä perinteiseen suomalaiseen ruutukaavasommitteluun. Julkiset tilasarjat, kuten aukiot ja puistot korostavat eriluonteisten kaupunkitilojen vahvuuksia. Ehdotuksen nähtiin myös parhaiten täyttävän vaiheittaisen toteutuksen vaatimukset.

Keskustan kaavatyön keskeiset laatu- ja kestävän kaupunkisuunnittelun mukaiset tavoitteet on kirjattu kaavaselostukseen. Suunnitteluratkaisu mahdollistaa hyvin erilaisten asuntojen toteuttamisen eri kansalaisuuksia ja eri varallisuustasoja edustaville, erilaisille ihmisille erilaisine tarpeineen julkisten ja yksityisten palvelujen vaikutuspiirissä. Tavoitteena oli, että etäisyyttä eri palvelupisteiden välillä olisi enimmillään n. 230 m. Välimatkaa on jouduttu jatkosuunnittelun yhteydessä tarkentamaan. Myös kohtuuhintainen ja erityisryhmiä palveleva asuntotuotanto on huomioitu. Hyvät ja esteettömät yhteydet keskustaa ympäröiville laajoille virkistysalueille, esim. Vantaanjoen varteen idässä ja Petikon virkistysalueille lännessä olivat keskeisesti esillä. Myös liito-oravien elinympäristöjen turvaaminen osayleiskaavan tietojen perusteella huomioitiin suunnittelussa.

Keskusta-asumisen kaavasuunnitelman kaupunkirakenne muodostuu lähes suorakaiteen muotoisesta kaupunkibulevardien kehästä, joka länsipäässään liittyy tulevan Kehäradan Kivistön asemaan ja bussiterminaaliin. Olemassa olevan pientaloasutuksen suuntaan pohjoisessa ja idässä uusi keskusta rajautuu virkistysalueisiin. Etelässä Tikkurilantietä on esitetty siirrettäväksi noin mittansa verran kauemmaksi radasta, jolloin Tikkurilantien varteen saataisiin lentomeluttomalle alueelle enemmän asuinkortteleita. Tien korjausrakentaminen tullee ajankohtaiseksi noin v. 2020, jolloin tien siirrosta on syytä viimeistään tehdä päätökset.

Asemakaavaluonnokseen liittyy runsas aineisto eri selvityksiä. Koko valmisteluaineisto oli nähtävillä ja siitä pyydettiin lausunnot syksyllä v. 2010. Kaavaratkaisua muutettiin oleellisesti Kehäradan varressa, liittyen Kehärata-projektissa esiin nousseisiin pohjavesikysymyksiin ja niiden huomioimiseen. Lisäksi Liikennevirasto edellytti ratasuunnitelman päivitystä (WSPGroup 2011), koska luonnoksessa esitettiin rautatiealueen kaventamista: rataliikenteen kannalta tarpeettomat alueet esitettiin muutettavaksi katu-, puisto- ja korttelialueiksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi 11.4.2011 aineiston jatkosuunnittelun pohjaksi. Keskustan laaja, noin 12 000 - 14 000 asukkaan asuinalue rakennetaan sopivan kokoisina osa-alueina ja niille laaditaan asemakaavaehdotukset suoraan toteutukseen liittyen. Ensimmäisenä on laadittu Marja-Vantaan Asuntomessualueen asemakaava keskustan koillisosaan. Sen jälkeen Aurinkokiven palvelurakennuksen sekä keskusta-asuminen 1:n ja 3:n asemakaavat.

Keskusta-asuminen 2:n kaupunkirakenne noudattaa luonnosaineiston tavoitteita: kortteleiden koordinaatisto jatkaa Ruusukvartsinkadun ja sille kohtisuoria linjauksia. Kaupunkirakennetta on muokattu erityisesti kaava-alueen itäpäässä poistamalla kaupunkipientalojen rakennusalat. Suurkorttelin rakennetta on myös kehitetty.

2.1.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231 300 valmistelu

Asemakaavan laatimiseksi käynnistyi lokakuussa 2011 kumppaneiden valintamenettely alueelle, joka rajautui Kehärataan etelässä, Kivistön pientaloaluetta reunustavaan puistoon pohjoisessa ja Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) lännessä. Kumppaneiden valintaperusteet hyväksyttiin Marja-Vantaa-toimikunnassa 3.10.2011. Tarjouspyyntökirje lähetettiin sähköpostitse 21 rakennusliikkeelle, joista kuusi jätti tarjoutumisen suunnitelmineen määräaikaan mennessä. Suunnitelmien arvioinnin ja neuvottelujen kautta toteuttajakumppaneiksi valittiin viisi rakennusliikettä: yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy, Lujatalo Oy, Rakennustoimisto Pohjola Oy, Skanska Talonrakennus Oy ja YIT Rakennus Oy. Marja-Vantaa-toimikunta hyväksyi kumppanivalinnat kokouksessaan 27.2.2012.

Kumppaneille ja lehdistölle järjestettiin tiedotustilaisuus Vantaan ympäristökeskus Leijassa 5.3.2012. Tilaisuudessa kerrottiin alustavat ajatukset, miten korttelit tullaan jakamaan eri rakentajille.

Asemakaavoituksen aloituskokous järjestettiin 16.3.2012 ja siihen oli kutsuttu sekä linjaorganisaation että kumppaneiden edustajat.

Huhtikuussa 2012 laadittiin asemakaavatyön nro 230 900 osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka sisälsi alkuperäisen kumppanien hakumenettelyn koko alueen Kehäradan varresta Lipunkantajanpuiston reunaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa selostettiin asukastilaisuudessa Kanniston asukastilassa 8.5.2012.

Aikataulullisista syistä suunnittelualue jaettiin kahteen osaan kesällä 2012. Keskusta-asuminen 1:n asemakaavatyö (230 900) sisälsi alueen Lipunkantajanpuiston reunasta Ruusukvartsinkadulle. Idässä suunnittelualue rajautui Aurinkokiven kaavaan, lännessä Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie). Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan joulukuussa 2012 ja se tuli lainvoimaiseksi 20.2.2013.

Keskusta-asuminen 2:n asemakaavatyön (231 300) osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin elokuussa 2012. Kaava-alue sisältää alkuperäisestä kumppanien hakumenettelyn alueesta Kehäradan ja Ruusukvartsinkadun välisen osuuden, YIT:n ja Skanskan korttelikokonaisuudet. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa selostettiin asukastilaisuudessa Kanniston asukastilassa 5.9.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin marraskuussa 2012, koska kaavatyöhön otettiin mukaan rautatiealuetta.

Asemakaavatyötä on valmisteltu yhteistyössä rakennusliikkeiden, näiden arkkitehtikonsulttien ja kaupungin linjaorganisaation kanssa. Yhteensovittaminen eri hankkeiden kesken on kaavaprosessin aikana keskittynyt kaupunkirakenteen keskeisiin kysymyksiin kuten kerrosluvut sekä sitä vastaava rakennusoikeus ja autopaikat, kattomuodot, asuntotyypit, jne.

Aloituskortteleiden kaavatöistä järjestettiin seminaari 29.5.2012 Tikkurilan lukiossa, jonne oli kutsuttu rakennusliikkeiden edustajien lisäksi kaupungin virka- ja luottamusmiehiä. Tilaisuuden teemana oli erityisesti kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon toteutuminen kaava-alueella. Suunnitelmia ja kaavatyön tilannetta esiteltiin tilaisuudessa.

Marja-Vantaa -toimikunnalle on selostettu suunnittelun etenemistä mm. 10.12.2012, jolloin toimikunta hyväksyi asemakaavasuunnittelun tarkennetut tavoitteet.

Kaupunginvaltuustolle suunnitteluaineistoa on esitelty 14.6.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa tavoitteeksi asetettiin taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja aikataulullisesti järkevä ratkaisu. Rautatiealuetta esitettiin katettavaksi huomattavasti pienempi osa (n. 2 000 m^2) kuin asemakaavaluonnoksessa oli tavoitteena (n. 7 000 m^2). Myös Safiiriaukion mittasuhteita on tarkistettu edelleen luonnosvaiheen jälkeen ja todettu sen ongelmallisuus: liian suuri aukio ei muodosta vahvaa kaupunkitilaa. Lisäksi avautuminen koilliseen - ja siten kylmiin ilmansuuntiin - ei muodosta aukion monikäyttöisyyden kannalta suotuisaa pienilmastoa. Aukion kokoa pienennetään noin kolmasosaan asemakaavaluonnoksen vaiheesta.

Asukaspysäköinti järjestetään keskitetysti toimijoiden korttelikokonaisuuksina, ei siis Kivistön pysäköintiyhtiön toimesta.

Kvartsiraitti on kaupungin kevyen liikenteen katualuetta, jonka yläpuolelle voidaan sijoittaa asumista ja liike-työ-palvelutiloja niin, että rakenne- ja rakennussuunnittelussa sekä toteutuksen aikataulutuksessa huomioidaan Kehäradan toteutuksen edellyttämät reunaehdot.

Rautatiealueen kattamisen laajuus tukimuureineen suunnitellaan kestävän talouden periaattein niin, että siltarakenteet toteutetaan ennen junaliikenteen alkamista kesällä 2015. Safiiriaukion kansirakenteiden rakennustyöt on aloitettu kesällä 2013 ja kansi valmistuu vuoden 2014 aikana.

Asemakaava-aineistoa käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 8.4.2013 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen asetettavaksi nähtäville 15.4.2013 ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 24.4.-23.5.2013 ja sitä esiteltiin kaikille avoimessa tilaisuudessa Kanniston asukastila Kannussa 15.5.2013. Yleisön suhtautuminen oli pääsääntöisesti myönteistä ja rakentavaa. Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia, lausuntoja saatiin 6 kpl.

Johtuen toteuttajakumppanien tarkentuneesta hankesuunnittelusta oli tarpeellista tarkistaa asemakaava-alueen tonttijakoa. Muutettu tonttijako edellytti asema- ja asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen nähtäville panon.
Muutettua asemakaava-aineistoa käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 30.9.2013 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen asetettavaksi nähtäville 7.10.2013 ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 16.10.-14.11.2013. Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia, lausuntoja saatiin 3 kpl.

2.1.3 Osallistumis-arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet

Mielipiteitä kaavatyöstä 231300 saatiin kuusi kappaletta:

1 Vantaan Energia Lämpöverkot 7.9.2012
Vantaan Energialla ei ole huomautettavaa.

2 Museovirasto 29.8.2012
Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 12.9.2012

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole huomautettavaa. Asemakaavan muutosehdotuksessa on huomioitava tarvittavien muuntamoiden ja sähköverkon sijainti.

Vastaus:
Muuntamoiden ja sähköverkon sijainti on huomioitu suunnittelussa.

4 Uudenmaan ELY, liikenne ja infrastruktuuri –vastuualue 14.9.2012
Mielipide koski Riipiläntien maantie-/katualuetta.

Vastaus:
Mielipide ei koske kyseessä olevaa kaava-aluetta.

5 Liikennevirasto 14.9.2012
Rautatieliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat on tarvittaessa otettava rakenteellisesti huomioon.

Rautatien läheisyydessä olevilla alueilla junaliikenteen aiheuttama tärinä ja melu voivat heikentää asumismukavuutta ja aiheuttaa terveyshaittoja. Haittavaikutuksia voidaan lieventää mm. asunnon runkorakenteen valinnalla ja rungon eristämisellä perustuksista, ikkunoiden valinnalla ja lisäämällä etäisyyttä rautatiehen.

Valtioneuvoston päätöksen mukaiset melun ohjearvot, VTT tiedotteita 2278 (tärinään liittyviä suosituksia) ja VTT tiedotteita 2468 (runkomeluhaitat) tulee huomioida.
Aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee olla yhteydessä Liikennevirastoon Kehäradan ratatunnelista aiheutuvien rakentamisrajoitusten (mm. louhinta, pohjavesi jne.) takia.

Vastaus:
Rautatiealueen melu-, tärinä- ja runkomeluhaitat on huomioitu ratasuunnittelussa rakenteellisina ratkaisuina niin, että asuinkortteleissa radanvarrella ei tarvita lisää teknisiä rakenneratkaisuja.

Kuulemiskirjeisiin (tarkistettu OAS 29.11.2012) saatiin kaksi mielipidettä:

1 Vantaan kaupunginmuseo 11.12.2012
Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.
Suunnittelualue rajautuu lännessä kulkevaan Vanhaan Nurmijärventiehen, joka on vanha rakennuskulttuurikohde ja kuuluu suojeluluokkaan A. Tien ja sen ympäristön suunnittelussa tulisi huomioida sen historiallinen linjaus ja luonne.

Vastaus:
Keskustassa tulevat liikennemäärät edellyttävät, että Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie) rakennetaan uusien vaatimusten mukaiseksi liikenneturvallisuudenkin vuoksi. Myös viereisten tonttien rakennusten perustukset edellyttävät kantavaa tiepohjaa.

2 Museovirasto 12.12.2012
Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

2.1.4 Nähtävillä oloaikana saadut muistukset

Nähtävillä oloaikana ei saatu yhtään muistutusta.

2.1.5 Saadut lausunnot

Ensimmäisen nähtävillä olon aikana lausuntoja pyydettiin 11 kpl ja saatiin 6 kpl.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos totesi lausunnossaan, että osa alueesta sijaitsee Seveso II –direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan laitoksen ns. konsultointivyöhykkeen sisäpuolella (Oy Transmeri Ab, Kisällintie 13, 01730 Vantaa). Kaavoituksessa ja rakentamisessa on tiedostettava ja huomioitava suuronnettomuusriski ja mahdollisen onnettomuuden seuraukset alueelle (Ympäristöministeriön kirje YM1/501/2006).

Asiaa on käsitelty Kivistön ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen nro 230600 yhteydessä, johon myös tämän kaavan alue sisältyi. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Turvatekniikan keskukselta. Lausunnossaan (17.8.2010) Tukes totesi, että sillä ei ole asiasta huomautettavaa.

Finavia totesi lausunnossaan, että alueen rakennusten ääneneristysvaatimukset tulee asettaa siten, että kaikkina vuorokaudenaikoina lentokoneiden melu sisätiloissa ei aiheuta suurta kiusallisuutta. Kaavaselostuksessa asuinrakennusten ulkokuorelle asetetun ääneneristysvaatimuksen 35 dB toteutuminen tulee varmistaa rakennusvalvonnan erityistarkkailulla. Lausunnossaan Finavia kiinnittää huomiota siihen, että uusille asuinalueille muuttavien tulee olla tietoisia lentoreittien sijainnista ja kiitoteiden käyttötavoista. Tietoa on mahdollista saada mm. toukokuussa 2013 käyttöön otetun Finavian järjestelmän kautta, joka esittää Helsinki-Vantaan lentoaseman liikenteen reitit internetissä (http://webtrak.bksv.com/hel)

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) puoltaa asemakaavaehdotuksen hyväksymistä.

Liikennevirasto totesi lausunnossaan, että aluetta suunniteltaessa ja rakennettaessa tulee olla yhteydessä Liikennevirastoon Kehäradasta aiheutuvien rakentamisrajoitusten takia. Ei huomautettavaa.

Helsingin seudun liikenne (HSL) totesi lausunnossaan, että kannattaa asemanseudun tiivistä rakentamista. Asemakaavaehdotus tukee tätä tavoitetta. Ei huomautettavaa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi lausunnossaan, että suunnittelualueen korttelissa 23131 sijaitsee suunnittelualueen pohjoispuolista asutusta laajasti palveleva vesihuoltolinja, joka siirretään alueen rakentuessa. Korttelin alueella sijaitsevat vaiheittain rakentumista palveleva väliaikainen jätevesipumppaamo sekä lyhyt osuus pumppaamon paineviemäriä ja vesijohtoa. Lausunnossa todettiin, että Safiiripolulle ei ole esitetty vesihuoltoa osa-alueen tonttijaon keskeneräisyydestä johtuen ja asiaan tulisi saada varmuus vesihuollon osalta kaavoitusvaiheessa. Yleisen vesihuollon sijoittuminen Safiiripolulle edellyttää siltä 8 metrin vähimmäisleveyttä.

Vesihuollon suunnittelua on jatkettu ja tarkistettu suunnittelualueen osalta. Kaavaehdotuksessa on esitetty tonttijako ja Safiiripolkua on pohjoisosaltaan levennetty 8 metriä leveäksi, joka mahdollistaa riittävän leveyden yleisen vesihuollon putkille.

Toisen nähtävillä olon aikana lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl.

Kivistön aluetoimikunta totesi, että sillä ei ole huomautettavaa suunnitelmasta.

VR-Yhtymä Oy totesi lausunnossaan, että asuinaluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinäasiat. Radan päälle rakentamisessa tulee noudattaa Liikenteen turvallisuusviraston määräyksiä ja Liikenneviraston ohjeita. Rakenteet tulee maadoittaa ja suunnitella onnettomuuskuormat huomioiden. Sähköradan vaatimat suojaukset ja junapalon aiheuttamat vaatimukset tulee huomioida. Kannen alapuolelle ei saa sijoittaa rautatiejärjestelmään kuulumattomia laitteita ja järjestelmiä. Rautatiealueen huolto- ja kulkuyhteydet radalle ja pelastustiet tulee huomioida suunnittelussa. Operaattorin näkökulmasta turvallisuus, esteettömyys ja valaistus ovat tärkeitä tekijöitä suunnittelussa. Asema-alueella on huolehdittava liityntäliikenteen sujuvuudesta ja riittävistä liityntäpysäköintivarauksista sekä autoille että pyörille. VR-Yhtymä Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Lausunnossa esiin tuodut asiat on huomioitu ja huomioidaan suunnittelun vaiheissa. Lausunto ole aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) totesi lausunnossaan, että kaavaselostuksen vesihuoltoa käsittelevässä osassa on todettu, että alueella ei ole rakennettua kunnallistekniikkaa. Seuraavassa kappaleessa on kuitenkin todettu, että korttelissa 23131 sijaitsee väliaikainen, alueen vaiheittain rakentumista palveleva jätevesipumppaamo putkijärjestelyineen ja myös vesijohtoa. Selostusta tulee korjata näiltä osin. Vesihuollon yleissuunnitelmaa on syytä täydentää ja esittää nykyinen vesihuolto. Kaavaselostuksesta puuttuvat vesihuollon alustava kustannusarvio ja arviot uuden vesihuollon määristä.

Kaavaselostuksen kappaletta 3.1.3 on korjattu HSY:n lausunnon mukaisesti ja vesihuollon yleissuunnitelmaan on lisätty nykyiset vesihuoltolinjat, jotka poistuvat käytöstä. Kaavaselostuksen kappaleeseen 5.4.4 on lisätty arviot vesihuollon rakentamiskustannuksista sekä määristä. Tarkempi kustannusarvio on toimitettu HSY:lle.

2.1.6 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ensimmäisen lausunnon perusteella Safiiripolkua pohjoisosaltaan levennettiin 8 metriin, joka mahdollistaa riittävän leveyden yleisen vesihuollon putkille.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin lisäksi seuraavat tarkistukset: AK-kortteleissa tonttijakoa muutettiin, jonka johdosta asemakaavaehdotuksen alueella on aiemman kolmen korttelin (korttelit 23131, 23132 ja 23133) sijasta kaksi korttelia, korttelit 23131 ja 23132.

Muutokset koskien korttelia 23131:
- tonttijakoa muutettiin
- Safiiripolkua (jalankululle ja pyöräilylle varattu katu) on pohjoisosaltaan levennettiin 8 metriin, joka mahdollistaa riittävän leveyden yleisen vesihuollon putkille
- Safiiripolku on tonttien ylittävältä osalta rasitteena tonteilla 2 ja 3
- rakennusoikeudet on ilmoitettu tonttikohtaisesti
- rakennusoikeuksia, kerroskorkeuksia ja rakennusalan rajoja tarkistettiin vastaamaan tarkentunutta hankesuunnittelua

- rakennusoikeuden määrä lisääntyi em. tarkistusten johdosta korttelissa 60 k-m^2
- tonttijaon johdosta kortteliin lisättiin ohjeelliset ajoyhteydet tonteille
- tonttijaon johdosta tarvittaville tonteille lisättiin ohjeelliset vesihuollon rasitteet (ohjeellinen maanalaista johtoa varten varattu alueen osa)

Muutokset koskien korttelia 23132:
- kustannustaloudellisista syistä kortteliin sijoittuu viiden pistetalon sijaan neljä pistetaloa. Pistetalojen rakennusalan rajoja ja kerroskorkeuksia tarkistettiin vastaamaan hankesuunnittelua
- rakennusoikeuksia, kerroskorkeuksia ja rakennusalan rajoja tarkistettiin vastaamaan tarkentunutta hankesuunnittelua
- rakennusoikeuden määrä vähentyi em. tarkistusten johdosta korttelissa 300 k-m^2
- tonttijakoa muutettiin
- ohjeellisen hulevesireitin sijaintia tarkistettiin

Keskusta-alueen putkijätejärjestelmään liittyen kaavamääräyksiä tarkistettiin §3:n (rakennusoikeus) ja §5:n osalta (ympäristöhäiriöt ja energiahuolto):
Teknisen huollon tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Tonttien rajaamiseen ja aitaamiseen liittyen kaavamääräyksiä tarkistettiin § 7:n osalta (kortteli- ja ulko-oleskelualueet):
Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunkikuvallisin rakentein.

Korttelin 23132 muuttuneesta korttelirakenteesta johtuen §1 (kaupunkikuva) määräystä kyseiseen kortteliin liittyvin osin muutettiin muotoon:
Korttelissa 23132 pistetalojen rakennusalan merkintä on muodoltaan sitova, paikka ohjeellinen. Pistetalojen tulee sijoittua kehää muodostavalle kaarelle ja muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen (kl) koskevaan määräykseen lisättiin:
Koskee ykat - aukiolla olevaa rakennusoikeutta kaupungin tarpeeseen.

Karttaan ja määräyksiin tehtiin muutetun tonttijaon edellyttämiä korjauksia, esim. korttelinumeroiden korjaukset.

Muutetun tonttijaon johdosta asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen nähtävillepano oli tarpeen.

Toisen nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on tehty teknisiä korjauksia ja tarkistuksia, jotka eivät ole oleellisia. Selostuksen tekstiä on tarkistettu ja ajantasaistettu sekä liitekartta vesihuollon yleissuunnitelmasta on päivitetty.

Asemakaava- ja asemakaavanmuutosehdotukseen on tehty seuraavat tarkistukset:
- kortteleissa 23131 ja 23132 rakennusoikeuksia ja rakennusalan rajoja on tarvittavin osin tarkistettu. Em. tarkistusten johdosta korttelissa 23131 ra-

kennusoikeuden määrä väheni 210 k-m^2 ja korttelissa 23132 rakennusoikeuden määrä lisääntyi 300 k-m^2
- Kivistön keskusta-alueen uusissa asuinrakennuskohteissa, kilometrin etäisyydellä rautatieasemasta, sovelletaan Vantaan uutta, määräajalla 1.1.2014 - 31.12.2018 käytettävää pysäköinnin vähimmäismäärän mitoitusohjetta 1 ap / 130 k-m^2 (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 9.12.2013)
- Vanhan Nurmijärventien nimi on muutettu Keimolantieksi (kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 28.10.2013)

2.1.7 Kokoukset ja päätökset

Asemakaavaluonnoksen suunnitteluaineistoa on käsitelty maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimialan johtoryhmässä (joka toimi myös Marja-Vantaa-projektin johtoryhmänä) sekä ehdotusvaiheessa monissa suunnittelukokouksissa linjaorganisaation asiantuntijoiden kanssa. Marja-Vantaa -toimikunnalle ja kaupunkisuunnittelulautakunnalle aineistoa esiteltiin työn kuluessa.

Suunnitteluaineistoa ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on esitelty yleisölle asukastilaisuudessa 8.5.2012 sekä 5.9.2012. Työ oli Marja-Vantaa–projektin suunnitteluohjelmassa vuodelle 2012, jolloin siitä kerrottiin myös kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja kaupunginhallitukselle työohjelmien selostusten yhteydessä. Kaupunginvaltuuston infotilaisuudessa 14.6.2012 selostettiin koko keskustan, mutta erityisesti aloituskortteleiden suunnittelutilannetta.

Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä on esitelty Marja-Vantaan keskustaasumisen suunnittelua useina vuosina sekä tätä kaavatyötä v. 2012.

Marja-Vantaa-toimikunta hyväksyi toteuttajakumppaneiden valintaperusteet 3.10.2011 ja kumppanivalinnat 27.2.2012. Suunnittelun tilannetta, aikataulua sekä kaavan sopimuksien valmistelua selostettiin 11.6.2012 sekä 10.12.2012, jolloin toimikunta hyväksyi tarkennetut tavoitteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle on selostettu suunnittelun tilannetta ja aikataulua 11.6.2012 sekä syksyn 2012 työohjelmien esittelyn yhteydessä. Keskustaasuminen 1:n käsittelyn yhteydessä on esitelty myös tämän kaava-alueen suunnittelun sisältöä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta (8.4.2013) ja kaupunginhallitus (15.4.2013) hyväksyivät asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 231300 asetettavaksi nähtäville ja oikeuttivat kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 24.4.-23.5.2013. Lausunnot pyydettiin 14.6.2013 mennessä. Nähtävillä oloaikana järjestettiin yleisötilaisuus 15.5.2013 Kanniston koululla, jossa esiteltiin asemakaavaehdotuksen aineistoa.
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin ensimmäisen nähtävillä olon jälkeen muutoksia joiden johdosta uudelleen nähtäville pano oli tarpeen. Muutettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijako oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä uudelleen 30.9.2013. Kaupunginhallitus (7.10.2013) hyväksyi asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen 231300 asetettavaksi nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 16.10.-14.11.2013. Lausunnot pyydettiin 8.11.2013 mennessä.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijako on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 24.2.2014, jonka jälkeen aineisto menee kaupunginhallitukselle.

2.2 Muutettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavatyö on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, Uudenmaan maakuntakaavan ja Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen. Asemakaavalla toteutetaan Marja-Vantaan visiota sekä Vantaan kaupungin ja Marja-Vantaan strategisia tavoitteita. Myös pääkaupunkiseudun MAL -sopimus asettaa Vantaan asuntotuotannolle määrällisiä tavoitteita, joita tämän kaavatyön kautta on mahdollista toteuttaa.

Tavoitteellisen uudisrakentamisen asuinkerrosala on noin 52 000 k-m^2. Asuinrakentaminen sijoittuu kerrostaloihin. Kerrostalojen autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin, kaikkiaan n. 400 kpl. Ruusukvartsinkadun varteen sijoitetaan kadunvarsipysäköintiä vieras- ja asiakaspysäköintiä varten.

Tavoitteena on tuoda kaava-alueelle kivijalkakerroksiin pienimuotoisia palvelutyötiloja etenkin pääkatujen sekä Safiiriaukion varrella. Nämä tilat tulee heti alussa rakentaa muita kerroksia korkeampina tiloina, jotta ne voidaan myöhemminkin ottaa monipuolisesti liike-palvelu-työ -käyttöön. Tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Liike-, palvelu- ja/tai työtiloja voi alueelle sijoittua arviolta n. 1500 k-m^2.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavasuunnittelun pohjana olleita rakennussuunnitelmia jatketaan toteutussuunnitelmiksi, ja rakentamisen on määrä alkaa heti asemakaavan tultua lainvoimaiseksi. Tavoitteena on, että kortteleissa on asukkaita Kehäradan avautuessa liikenteelle vuonna 2015**.**
Alueelle laaditaan rakentamisohje.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kehäradan aluetta lukuun ottamatta rakentamatonta, luonnontilaista metsää. Se sijaitsee Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnosalueen länsiosassa, Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan välissä. Ruusukvartsinkatu ja osa-alueita kadun pohjoispuolella on asemakaavoitettu, mm. Vantaan asuntomessut 2015 –alue koillisessa. Puiden kaato katualueilla ja siten kunnallistekniikan rakentaminen on alkanut helmikuussa 2013. Ruusukvartsinkadun toisella puolen on Keskusta-asuminen 1:n alue, jonka asuntorakentaminen käynnistyy 2014.

Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) varrella on Kivistön koulu, jonka pohjoispuolella on olemassa olevaa pientaloasutusta sekä Kivistön kirkko.

Kehäradan rakentaminen etenee ripeästi ja Kivistön asema sijoittuu n. 50 metrin etäisyydelle lounaassa. Ratasuunnittelun kannalta tarpeettomia rautatiealueita esitetään muutettavaksi asuinkortteleiksi ja liikennealueiksi.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Suunnittelualue sijoittuu laajan suurimuotoisen reunamoreeniselänteen itäkoilliseen laskevalle rinteelle kohdalle, jossa selänne vaihettuu laaksoksi. Pitkänomainen suunnittelualue on noin 420 metriä pitkä. Tällä matkalla korkeuseroa on noin 9 metriä. Rinne on siis varsin loiva ja vietto tasaista.

Pintavedet valuvat suunnittelualueen ulkopuolelle Koivupäänojaan ja siitä edelleen Vantaanjokeen.

Alue on metsän peitossa.

Pienilmasto ei ole erityisen kylmä tai lämmin.

Maisemakuva on metsäinen ja suljettu. Alue rajoittuu Kehärataan, jota rakennetaan parhaillaan.

Luonnon monimuotoisuus ja luonnonsuojelu

Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen kasvillisuus ja eläimistö tunnetaan varsin tarkasti. Alueelle on tehty lepakkoselvitys, liito-oravaselvityksiä, kääpä- ja kasvillisuuskartoituksia, sammakko- ja matelijakartoitus sekä linnustoselvityksiä.

Koko Vantaan kattavassa kääpäinventoinnin esiselvityksessä (Keijo Savola) ei alueella todettu sellaisia vanhan metsän kuvioita, joihin olisi ollut tarpeen kohdentaa yksityiskohtaista lajistoselvitystä kääpien tai muun lahopuulajiston osalta. Sama todetaan myös Metsätähti Oy:n tekemässä rata-alueen ympäristöineen kattaneessa luontoselvityksessä.

Alueen metsälinnusto tulee rakentamisen takia korvautumaan osittain kaupunkilajistolla, mutta myös säilyy itä- ja pohjoisosien luonnontilaan jätettävillä puistoalueilla. Linnustossa ei ole Luontotutkimus Salonen Oy:n vuonna 2004 tekemän selvityksen mukaan uhanalaisia tai muuten huomionarvoisia lajeja.

Koko Marja-Vantaan osayleiskaavan alueelle on tehty liito-oravakartoitus v. 2004 ja 2011 - 2012. Lajin lisääntymispaikat sekä kulkuyhteydet on otettu kaavoituksessa huomioon lain edellyttämällä tavalla. Tältä asemakaava-alueelta ei ole löydetty missään vaiheessa, eikä erityisesti uusimmassakaan v. 2011 - 2012 selvityksessä, liito-oravien papanoita tai pesäpuita eikä alueen läpi kulje tärkeitä liito-oravien kulkureittejä.

EU:n luontodirektiivin nelosliitteen lajeista Marja-Vantaan osayleiskaavan alueella esiintyy myös lepakoita, joista teetettiin selvitys vuonna 2009. Lepakoilla ei todettu suunnittelualueella olevan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joita tulisi suojella. Lepakoiden kulkureitit ovat samoja kuin liito-oravalla ja otetaan huomioon suunnittelussa. Muut asemakaava-alueella mahdollisesti tavattavat lajit ovat sellaisia, joilla Suomessa on todettu elinvoimainen kanta, joten niiden esiintymistä alueella ei tarvitse erikseen selvittää. Matelijoitten ja sammakkoeläinten elinolosuhteet alueella saattavat jopa parantua alueelle rakennettavien hulevesialtaiden ja ojien ansiosta.

Maaperä ja pohjavesi

Kaava-alueen yleispiirteiset pohjasuhteet on esitetty maaperäkartassa. Alueella esiintyy jääkauden jälkeisten ranta- ja jokivaiheiden aiheuttamaa maa-ainesten la-

jittuneisuutta. Maalajikerrokset ja niiden tiiveysaste voivat vaihdella pienipiirteisesti koko alueella.

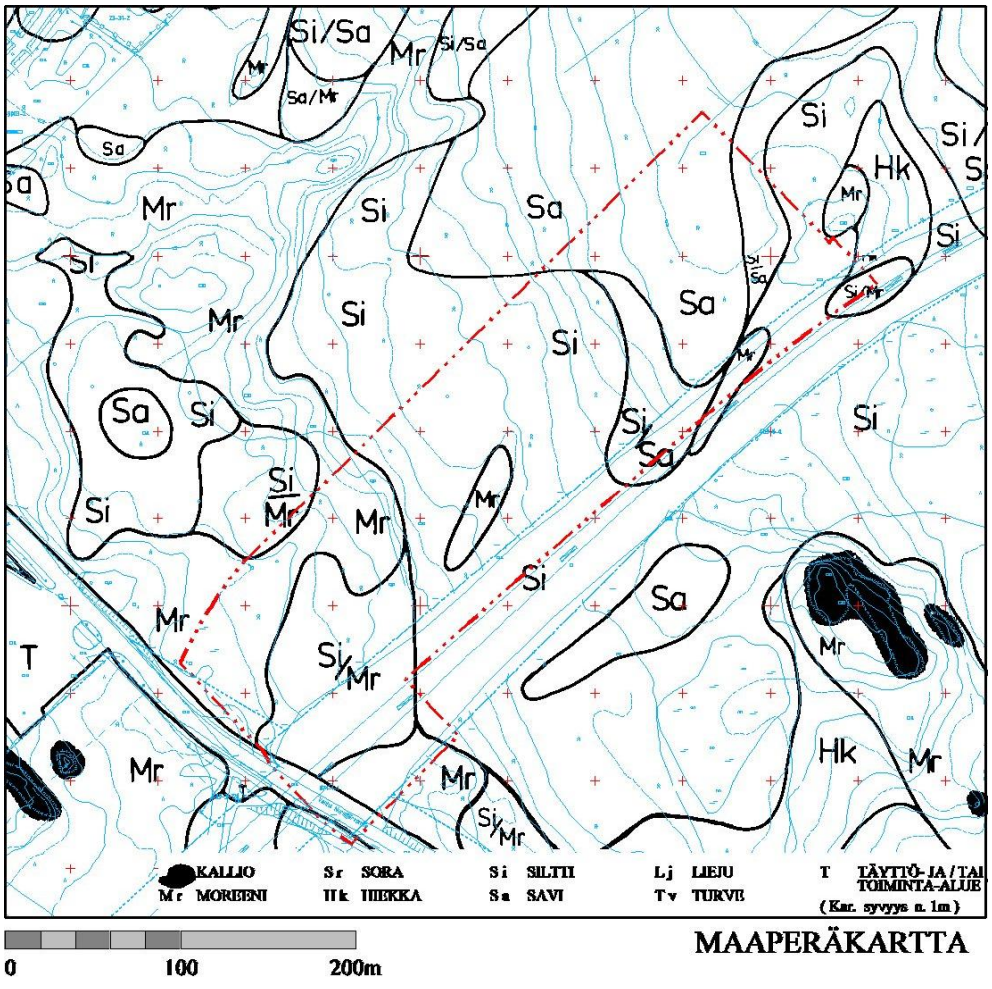
Maanpinta on lännessä, Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) alueella tasolla noin +52...+54. Maanpinta laske loivasti kohti itää. Alueen itäosalla maanpinta on tasolla noin +45. Etelässä alue rajautuu pääosin Kehärataan. Korttelin 23131 lounaisosa sijoittuu paikalisesti myös radan eteläpuolelle.

Pintamaalajikartan mukaan alue on pääosin siltti- ja moreenialuetta. Hienojakoista maata esiintyy noin 0...4 m syvyydelle maanpinnasta. Korttelin 23132 itäosalla voi esiintyä savikerroksia. Hienojakoisen maan alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Kallionpinta tai tiivis pohja vaihtelee alueella noin 1...7 m syvyydellä maanpinnasta.

Pohjaveden taso on arviolta noin 2...3 m nykyisen maanpinnan alapuolella. Maaperä on routivaa.

<u>Rakennettavuus maaperän suhteen</u>
Rakennukset voidaan pääosin perustaa anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Pintaosan pehmeä maakerros voi edellyttää massanvaihtoa. Kehäradan maa- ja kallioluiskien vakavuus tulee tarkastella niiden lähelle perustettaessa.

Puisto- ja pysäköintialueet voidaan perustaa pohjamaan varaan. Pintaosan pehmeä maakerros voi edellyttää massanvaihtoa. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualue on tällä hetkellä asumaton. Ydinkeskustan kaavaluonnoksen alueelle on sijoittumassa 12 000 – 14 000 asukasta, josta arviolta 1 200 sijoittuu tälle asemakaava-alueelle.

Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan (kaupunginosa 23). Suunnittelualueen pohjoispuolella, ns. vanhan Kivistön puolella asuu tällä hetkellä noin 2700 asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Kivistön pientaloalue. Kivistön nykyinen keskusta on vaatimaton. Kivistön uuden keskustan asuntoalue tukeutuu alkuvaiheessa osittain nykyisiin keskustan palveluihin: alueelta löytyy ruokakauppa, baari, kioski ja kirkko.

Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaan tärkeimmät kaupunginosatasoiset palvelut tulevat sijoittumaan uuden Kehäradan Kivistön aseman läheisyyteen.

Kaupungin tavoitteeksi on asetettu, että Kivistön rautatieaseman läheisyyteen saadaan ruoka- ja erikoiskauppaa heti ensimmäisten uusien asukkaiden muuttaessa keskustaan Kehäradan valmistumisen aikoihin. Keskusta-alueella on meneillään useita kaavatöitä. Kaupunkikeskuksen asemakaavatyöt käynnistyvät syksyllä 2013.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Nykyiset lähimmät julkiset lähipalvelut ovat Kivistössä: siellä on useita päiväkoteja, neuvola, Kivistön koulu (ala-aste). Vuonna 2011 otettiin käyttöön Kanniston koulu (ala-aste), jonka yhteydessä toimii nuoriso- ja asukastila sekä hammashoitola. Lähin yläasteen koulu on Vantaankosken koulu, jonne on etäisyyttä n. 2,5 km. Muut julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Kivistön lisäksi Vantaanpuistossa. Aluekeskustason palvelut ovat Myyrmäessä.

Lähimmät nykyiset työpaikka-alueet ovat keskustan eteläpuolella Piispankylässä, Åbyssä ja Vantaankoskella. Valtatie 3:n varteen tulee sijoittumaan keskustan työpaikka- ja palvelualue sekä Vehkalan aseman ympäristöön, Kehä 3:n varteen pääkaupunkiseudun laajin uusi työpaikkakeskittymä.

Aurinkokiven koulu-, päiväkoti-, lastenneuvola-, kuvataide- ja musiikkiopetuksen tiloja sisältävästä rakennuskokonaisuudesta järjestettiin yleinen suunnittelukilpailu, jonka tulos ratkesi helmikuussa 2013. Kilpailun voitti Playa Arkkitehdit Oy. Suunnittelu on käynnistynyt. Rakennuksen ensimmäinen vaihe otetaan käyttöön joko v. 2015 tai 2016: tätä koskevat päätökset tehdään erikseen. Rakentuessaan Aurinkokivi korvaa nykyisen Kivistön koulun. Aurinkokiven asemakaava- ja asemakaavan muutos tonttijakoineen on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 29.1.2013.

Virkistys

Kaava-alueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Ruusukvartsinkadun pohjoispuoliset korttelit rajautuvat Lipunkantajanpuistoon, jonne rakennetaan ulkoilureitistöä ja edelleen pohjoisemmaksi Lipputien lähelle urheilukenttä. Asuntomessualueelle rakennetaan monipuolinen toimintapuisto. Kivistön koululta lähtee yhdyslatu Keimolaan. Nykyistä metsää käytetään virkistykseen. Lipunkantajanpuiston

pohjoispuolella sijaitsee kaavoitetulla alueella koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu Punakivenpuisto ja noin kilometrin päässä koilliseen sijaitsee Kanniston urheilukenttä. Vantaanjoen varteen tullaan tulevaisuudessa toteuttamaan yhtenäinen virkistysreitistö.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Kaava-alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä tai muinaismuistoja vaan ne sijoittuvat Vantaajoen läheisyyteen.

Liikenne
Kaava-alue rajautuu Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie), jossa kulkee nykyisin muutamia bussireittejä. Kehäradan liikenteen alkaessa Kivistön keskustan pääkaduilla tulee kulkemaan Kivistön asemalle syöttäviä bussilinjoja. Lähimmät bussipysäkit tulevat sijoittumaan Ruusukvartsinkadulle sekä Keimolantielle.

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto
Kehäradan rakentaminen katkaisi Kivistön alueen runkovesijohtolinjan, jota varten on rakennettu korvaava johtoyhteys. Kehäradan varressa, tämän kaava-alueen eteläosassa, sijaitsee väliaikainen, vaiheittaista rakentumista palveleva jätevedenpumppaamo sekä lyhyt osuus pumppaamon paineviemäriä ja vesijohtoa, jotka voidaan poistaa toiminnasta Piispankylän jätevedenpumppaamon valmistuessa. Tavoitteena on, että Piispankylän pumppaamo valmistuu helmikuussa 2014.

Hulevedet
Alue on nykyisin rakentamatonta ja sen sade- ja sulamisvedet johtuvat luonnon reittejä pitkin kohti Koivupäänojan latvaosia.

Energiahuollon lähimmät reitit
Alueella ei ole energiahuollon reittejä. Kaukolämpöverkon rakentaminen alueelle käynnistyy muun kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä arviolta vuoden 2013 aikana.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Melulähteet ja meluselvitys
Merkittävimmät melunlähteet, jotka rasittavat kaava-aluetta, ovat lentoliikenne, Kehäradan tuleva raideliikenne sekä tie- ja pääkatuverkon liikenne. Kaava-alue sijoittuu Marja-Vantaan osayleiskaavassa lentomeluvyöhykkeelle 3, joka ei aseta reunaehtoja asumiselle.

Raide- sekä tie- ja pääkatuverkon tulevaa liikennemelun määriä on selvitetty asemakaavaluonnosta (230600) varten laaditussa meluselvityksessä (Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen meluselvitys, WSP Finland Oy, 25.3.2010, päivitetty 3.3.2011). Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen sekä raideliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2030 laadittuihin liikenne-ennusteihin.
Selvitys on päivitetty ko. asemakaava-alueen osalta (WSP Finland Oy, 15.2.2013).

Lentomelu
Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu osayleiskaavaan ja sen mukaisesti lentomelu ei estä asuinrakentamista.

Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Asemakaava-alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50 - 55 dB), joka ei estä uusien asuinalueiden rakentamista. Lentomeluvyöhykkeen m2 (Lden 55 - 60 dB:n) raja kulkee pienimmillään 250 m etäisyydellä alueesta etelään.

Raideliikenteen runkomelu ja tärinä
Kehäradan avoratasuunnittelun osana on tehty runkomeluselvitys (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010). Kehäradan suunnittelussa on huomioitu runkomelun ja tärinän torjunta teknisillä ratkaisuilla, jotka täyttävät asuinalueen vaatimustason.

Selvityksen perusteella Kivistön uuden keskustan kohdalle on esitetty eristyskyvyltään 10 dB tai paikoin 13 dB:n sepelinalusmattoihin perustuva runkomelueristys siten, että junaliikenne ei tule aiheuttamaan runkomeluhaittoja avorataosuuksien ympäristössä sijaitseviin nykyisiin tai suunniteltuihin rakennuksiin ja niissä oleskeleville ihmisille. Raideliikenteen runkomelusta ja tärinästä on laadittu lisäselvityksiä vuonna 2013.

Raideliikenteen melu
Meluselvityksen päivityksessä todetaan, että raideliikenteen aiheuttamat meluvyöhykkeet eivät leviä asemakaava-alueella pitkälle, sillä Kehärata sijaitsee leikkauksessa sekä ympäröivät rakennukset rajoittavat melun leviämistä.
Raideliikenteen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat kortteliin 23132, Kvartsiraitin pohjoispuolelle suunnitellulle pihakannelle. Pihakantta kallistamalla ja 1,3 m korkealla melukaiteella suurin osa pihakannesta saadaan suojattua ohjearvotasot ylittävältä melulta. Varsinaiset piha-, oleskelu- ja leikkialueet osoitetaan asuinrakennusten suojaiselle puolelle. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia mitoittaa lentoliikenne.

Tie- ja pääkatuverkon liikennemelu
Nykytilanteessa suunnittelualueella ei ole tieliikenteestä aiheutuvaa melua. Vuonna 2011 tehdyssä meluselvityksessä todettiin, että Keimolantien (ent. Vanhan Nurmijärventien) koillispuolella ja Ruusukvartsinkadun pohjoispuolella melutason ohjearvot eivät ylity rakennusten pihoilla, koska rakennukset on massoiteltu kadun suuntaisesti.

Maaperän haitta-aineet
Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Kemikaalien varastointi
Transmeri Oy:n alue sijaitsee 1,5 km päässä asemakaava-alueesta. Suunnittelualueesta osa sijaitsee Transmeri Oy:n Seveso II –direktiivin mukaisen ns. konsultointivyöhykkeen sisäpuolella. Asiaa on käsitelty Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen nro 230600 yhteydessä, johon myös tämän asemakaavaehdotuksen alue sisältyi. Asemakaavaluonnoksesta pyydettiin lausunto Turvatekniikan keskukselta. Lausunnossaan (17.8.2010) Tukes totesi, että sillä ei ole asiasta huomautettavaa.

Tähän asemakaavaehdotukseen kemikaalien varastointi ei aseta reunaehtoja.

Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset
Keskustan asemakaavaluonnoksesta pyydettiin asiantuntijoiden lausunto ilman epäpuhtauksien ja pienhiukkasten osalta. Valtatie 3:n ilmanpuhtauden seuranta ei ulotu kaava-alueelle. Suunnittelualueella ei ole ilman epäpuhtauksia tai pienhiukkasia aiheuttavia toimintoja. Tulevaisuudessa liikennemäärien aiheuttamat ilman epäpuhtaudet pystytään hallitsemaan normaalein menetelmin eli kasvillisuuden, ilmastoinnin ja pihojen suojaisuuden avulla.

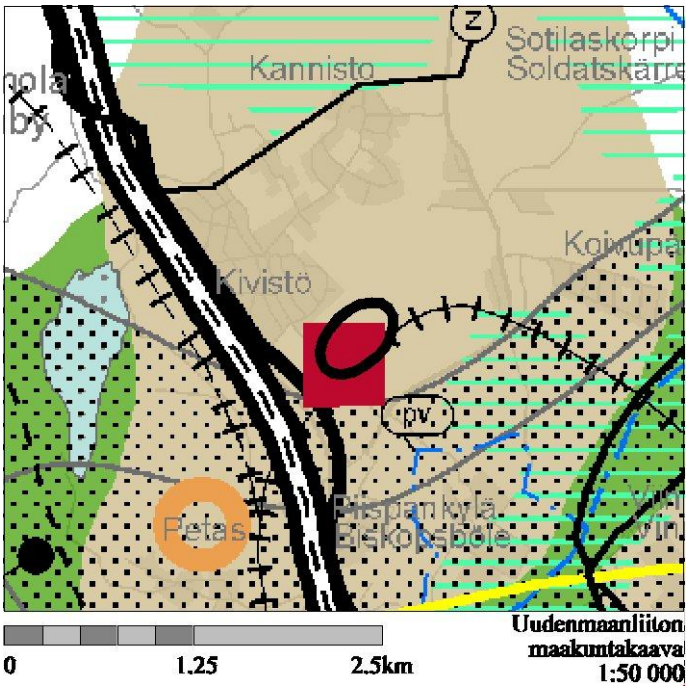
3.1.4 Maanomistus

Asemakaava-alueen maat omistaa pääosin Vantaan kaupunki ja kaupungin omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas. Pieniltä osin alueella on yksityistä maanomistusta, jonka siirtymisestä kaupungin omistukseen kaavan tultua voimaan on kaupungin hyväksymä esisopimus.
Rautatiealueen omistaa Suomen valtio.

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Kaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita erinomaisten, ilmastonmuutosta hillitsevien joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavaehdotus on voimassa olevan maakuntakaavan mukainen.
Maakuntakaavaa ollaan tarkistamassa. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhaillaan se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jonka lisäksi Kivistön keskustatoimintojen alue –kohdemerkinnän (punainen neliö) ympärille on lisätty merkintä tiivistettävä alue, jolla osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään.

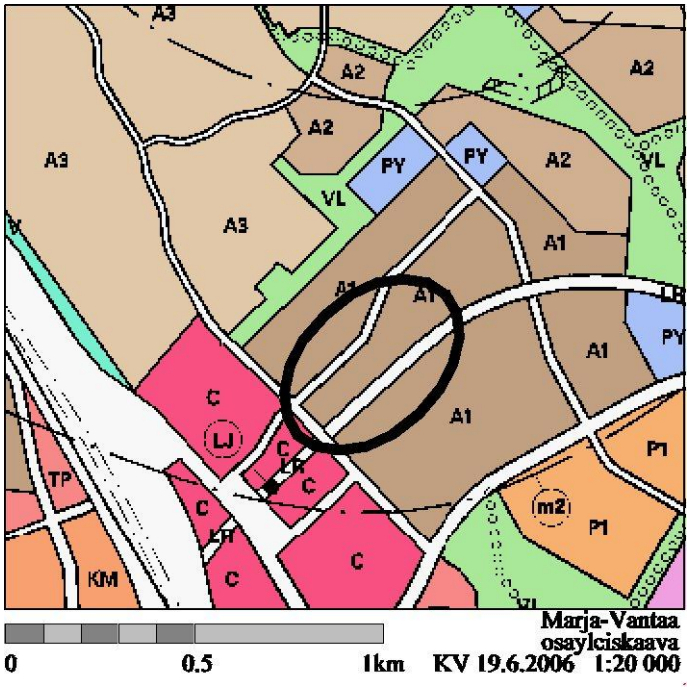


Ote Uudenmaan maakuntakaavasta 1:50000 (8.11.2006)



Ote Uudenmaan toisesta vaihemaakuntakaavasta.

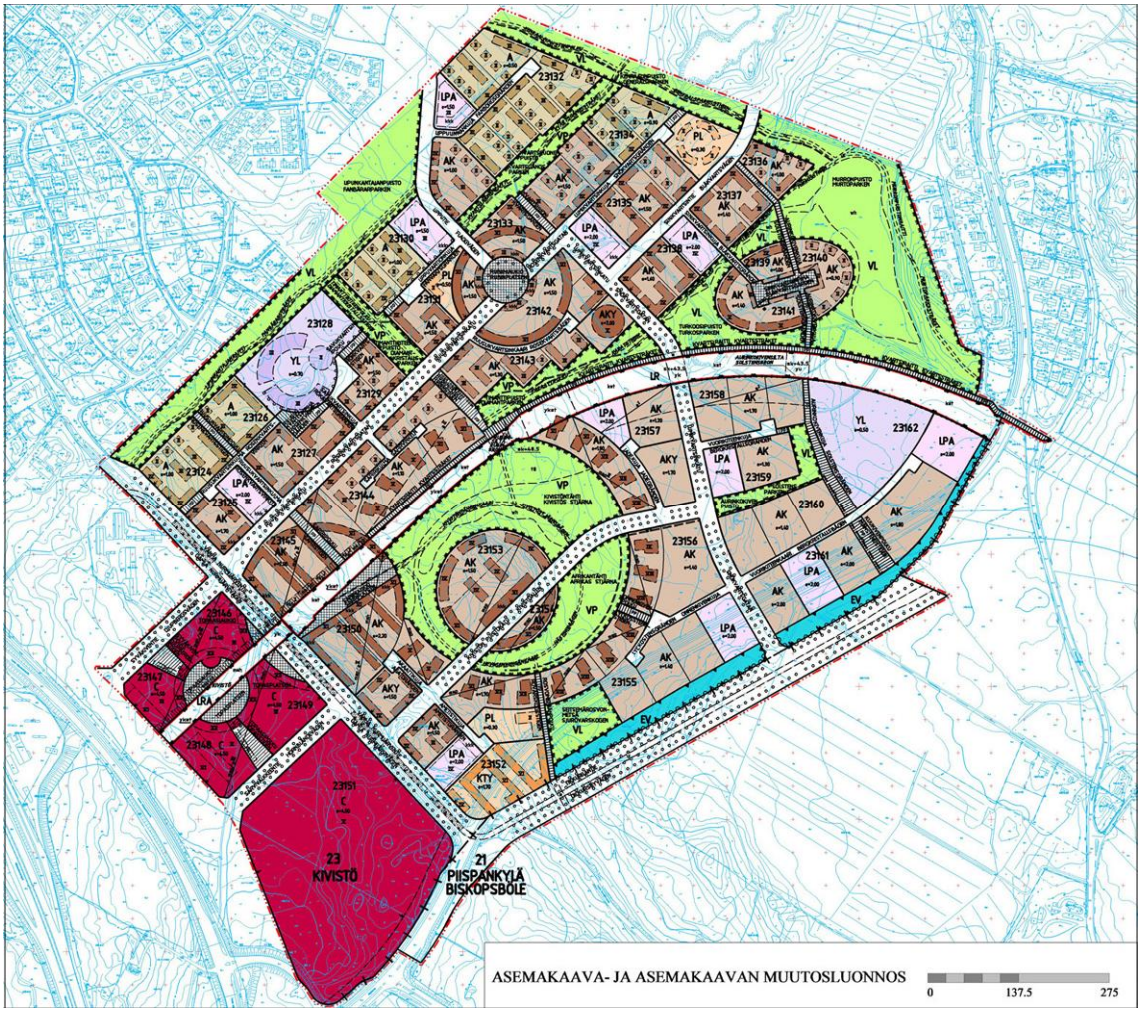
Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008)
Suunnittelualue on merkitty tehokkaan asumisen alueeksi A1: "Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti kerrostaloja". Suunnittelualue on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m3 (LDEN 50 - 55 dB), joka ei aseta rajoituksia asumiselle. Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (Kv 19.6.2006)

Asemakaavat
Kehäradan asemakaava (kv 15.12.2008) koskee radan rakentamiseen tarvittavia rautatiealueita sekä aseman toiminnan kannalta välttämättömiä tie- ja katualueita, kuten esim. Vanhaa Nurmijärventietä. Kehäradan asemakaavaa esitetään tarkistettavaksi ko. katualueen rajan sekä rautatiealueen osalta.

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230 600 (KH 11.4.2011) laadittiin tulevalle keskusta-alueelle, lukuun ottamatta osayleiskaavassa olevia C-kortteleita valtatie 3:n varressa.



Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230 600 (KH 11.4.2011).

Muutosluonnoksen osuus käsitteli Kehäradan voimassa olevaa asemakaavaa. Rautatiealuetta on paikoin esitetty kavennettavaksi ja sitä on myös esitetty katettavaksi aikaisempaa enemmän.

Ydinkeskustan kaavatyön yhteydessä tavoitteena oli mm. osayleiskaavaa tehokkaampi maankäyttö, jotta saataisiin Kehäradalle ja sen joukkoliikennepalveluille enemmän käyttäjiä. Mitoituksen mukaan asukasmäärä noin kaksinkertaistui. Luonnoksen laatimisen yhteydessä osayleiskaavan PY –alueiden sijoitusta muutettiin jonkin verran. Syynä olivat erityisesti linjaorganisaation toiveet sekä tarkentuneet asukasennusteet.

Osayleiskaava-vaiheen selvityksiä täydennettiin kaavatyön 230 600 yhteydessä ja asemakaava-aineistoon sisältyykin huomattava määrä uusia selvityksiä, koskien erityisesti hulevesien hallintaa, maisemasuunnittelua, polkupyöräilyä, liikennemelua, pysäköintiä, luolapysäköinnin mahdollisuuksia, liikennemelua, kivijalkakerrosten liike-palvelutiloja, taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointia, jne. Näitä tausta-aineistoja on hyödynnetty tämän asemakaavan suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus hyväksyivät aineiston asetettavaksi nähtäville alkusyksystä 2010 ja siitä pyydettiin myös lausunnot. Kaupunkirakennetta oli syytä muuttaa erityisesti Liikennevirastolta saadun lausunnon perusteella: Kehärata-projektissa todettiin pohjavesien virtaamista saatujen uusien tietojen vuoksi tarpeelliseksi korottaa radan tasausta, jonka seurauksena radan varteen sijoitettiin virkistysaluetta aiemman korttelirakenteen sijaan. Myös rautatiealueen ylittävän Lumikvartsinkadun sillan paikkaa siirrettiin noin 30 m länteen, joka vaikutti osaltaan katuverkkoon ja korttelirakenteeseen.

Liikenneviraston lausunnossa edellytettiin myös ratasuunnitelman tarkistamista, koska osaa nykyisestä rautatiealueesta esitettiin kortteli-, puisto- ja liikennealueeksi. Lausunnon perusteella laadittiin Kehäradan yleissuunnitelman tarkistus (WSPGroup 2011), koska Kehäradalle ei ole ollut tarpeen laatia varsinaista ratasuunnitelmaa rautateiden toimintaa koskevan lainsäädännön mukaan.

Finavian lausunnon perusteella kaavaratkaisua tarkistettiin alueen eteläosassa, Tikkurilantien varressa: kortteleiden suuntausta etelään muutettiin ja julkisivumateriaaleista annettiin lisämääräys: julkisivumateriaalein ei saa lisätä melun heijastusvaikutuksia. Lisäksi asuntojen ilmanottoa Tikkurilantien suunnasta rajoitettiin. Tämän Keskusta-asuminen 2:n kaava-alueesta Finavialla ei ollut huomautettavaa.

Tarkistettu asemakaava-aineisto työstettiin kevääksi 2011: kaupunkisuunnittelulautakunta (4.4.2011) ja kaupunginhallitus hyväksyi (11.4.2011) sen jatkosuunnittelun pohjaksi. Luonnoksen pohjalta laaditaan osa-alueittain asemakaavaehdotukset valtuuston hyväksyttäväksi. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Marja-Vantaan asuntomessualueen asemakaavan toukokuussa 2012, keskusta-asuminen 1:n ja 3:n (sisältää osan asuntomessualueen muutoksen) kaavatyöt joulukuussa 2012, Aurinkokiven asemakaavan tammikuussa 2013 sekä Kivistön jäteaseman asemakaavan joulukuussa 2013.

Keskusta-asuminen 3:n kaupunkirakenteeseen vaikutti merkittävästi v. 2012 saatujen uudet liito-oravahavainnot ja tiedot eläinlajin pesäpuista. Keskusta-asuminen 2:n alueelta ei tehty liito-oravahavaintoja.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 231300 eroaa jonkin verran asemakaavaluonnoksen 230600 kaupunkirakenteesta. Korttelirakennetta ja katualueiden sijaintia on tarkistettu sekä rakennusten massoittelu ja kerrosluvut ovat muuttuneet tarkemman arkkitehtisuunnittelun myötä.

Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako- ja rekisteri
Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta
Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa kaavan laatimiseksi.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat
Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009.

Keskusta-alueen hulevesien hallinnasta on laadittu tarkennettu hulevesisuunnitelma (14.1.2010 FCG Oy), joka noudattaa osayleiskaava-alueelle määriteltyjä hulevesien hallintaperiaatteita ja on mitoitukseltaan tarkennettu vastaamaan asemakaavaluonnoksen maankäyttötehokkuutta. Tarkastelualueena on ollut keskustan asemakaava-alue siihen liittyvine valuma-alueineen, yhteensä kokonaispinta-alaltaan noin 2,4 km^2. Suunnitelma on päivitetty koko keskustan osalta talvella 2011 (FCG Oy).

Keskusta-alueen yleisille puisto- ja aukioalueille sijoittuvien hulevesien hallintarakenteiden maisemalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ja periaatteet on esitetty Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelmassa. Maisemasuunnittelun jälkeen on laadittu Design Manual (WSP Finland Oy, 2011) erityisesti katujen, aukioiden ja puistojen teknisten rakenteiden ja kalusteiden valinnan aineistoksi.

Keskustan putkijätejärjestelmän mahdollisuuksia selvitettiin vuoden 2012 aikana. Marja-Vantaa-toimikunta hyväksyi osaltaan putkijätejärjestelmän hankinnan aloittamisen kokouksessaan 12.11.2012. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi hankinnan kilpailuttamisen aloittamisen kokouksessaan 26.11.2012 ja kaupunginhallitus 3.12.2012. Putkijätejärjestelmän hankintamenettely oli käynnissä keväällä 2013. Kaupunkihallitus perusti putkijätejärjestelmän hallinnointiin erillisen yhtiön 7.10.2013, joka teki hankintapäätöksen järjestelmän toimittajasta 27.11.2013. Järjestelmän rakentaminen on huomioitu kaavasuunnittelussa. Järjestelmän rakentaminen alkaa vuoden 2014 aikana.

Ko. asemakaava-alueella pysäköinti on ratkaistu korttelikohtaisesti keskitetyin pysäköintiratkaisuin, jotka eivät liity Kivistön pysäköintiyhtiöön.

Kehäradan rakentaminen on meneillään talvella 2014. Tavoiteaikataulun mukaan liikennöinti radalla alkaa v. 2015.

Kaikki selvitykset ja suunnitelmat on kirjattu selostukseen tausta-aineisto-osaan.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella keskustan pääkokoojakatuun, Ruusukvartsinkatuun, joka sisältyy Marja-Vantaan asuntomessualueen kaava-alueeseen nro 231000. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavan toukokuussa 2012 ja se on tullut lainvoimaiseksi HHO:n hylättyä hyväksymispäätöksestä tehdyt valitukset marraskuussa 2012.

Ruusukvartsinkadun pohjoispuolelle, rajautuen Lipunkantajanpuistoon, sijoittuu Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1 asemakaava nro 230900, jonka kaupunginvaltuusto on hyväksynyt joulukuussa 2012. Asemakaava on tullut lainvoimaiseksi 20.2.2013. Em. kaava-alueen itäpuolella sijaitsee Aurinkokiven asemakaava nro 231200, joka on tullut lainvoimaiseksi maaliskuussa 2013. Kaava mahdollistaa Aurinkokiven palvelurakennuksen (yhtenäiskoulu, päiväkoti, lastenneuvola, asukastilat, ym.) toteuttamisen, ja kaavaan sisältyy myös Lipunkantajan puisto urheilukent-

tineen. Aurinkokiven suunnittelusta järjestettiin yleinen arkkitehtikilpailu vuonna 2012, jonka tulos ratkesi helmikuussa 2013. Kilpailun voitti Playa Arkkitehdit Oy. Suunnittelu on käynnistynyt. Aurinkokivi tulee valmistuttuaan korvaamaan Kivistön nykyisen koulun. Tavoitteena on, että ensimmäinen rakennusvaihe valmistuu vuonna 2016.

Keskusta-asuminen 3 sijoittuu Aurinkokiven itäpuolelle, ja se sisältää osan asuntomessualueen kaavan muuttamisesta sekä uutta asemakaavaa. Myös tämä asemakaava tuli lainvoimaiseksi 20.2.2013.

Vuoden 2013 aikana on laadittu Kivistön keskusta-asuminen 4, nro 231500 ns. loftasumisen hanke, Aurinkokiven itäpuolelle. Kaava on hyväksytty kaupunginvaltuustossa marraskuussa 2013. Kivistön jäteaseman kaavatyö, nro 231700 on hyväksytty kaupunginvaltuustossa joulukuussa 2013. Työn alla on Kivistön koulun ympäristön asemakaavatyö nro 231600. Kivistön kaupunkikeskuksen, joka sisältää mm. kauppakeskuksen, toteuttajakumppanit valittiin keväällä 2013. Kaupunkikeskus 1 kaavatyö nro 230800 on käynnistynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla 25.9.2013. 2014 aikana alkavat keskusta-asumisen 5, 6 ja 7 kaavatyöt. Keskusta-asuminen 5 sijoittuu tämän kaavatyön eteläpuolelle ja keskusta-asuminen 6 tämän kaavatyön itäpuolelle.

Kehärata-projektiin liittyen Kivistön aseman lähikatujen kuten Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) rakennussuunnittelu ja rakentaminen etenee vuonna 2014. Myös Ruusukvartsinkadun ja muiden keskustan katujen sekä kunnallistekniikan rakentaminen etenee kokonaisuutena vuonna 2014.
Kehäradan rakentaminen katkaisi Kivistön vesihuoltoreitit, joille rakennetaan korvaavia linjauksia. Uusi pumppaamo aloittaa toimintansa keväällä 2014. Vantaanjoen ylittävä ratasilta on valmis.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Marja-Vantaa -projektin keskeinen tavoite oli turvata uuden kotikaupungin toteuttamismahdollisuudet. Tämä työ jatkuu Kivistön asemakaavayksikössä. Suunnittelun tarve liittyy Vantaan kaupungin strategisiin tavoitteisiin tuoda pääkaupunkiseudunkin näkökulmasta merkittävää kaupunkirakennetta ja palveluja erityisen hyvien raideliikenneyhteyksien varteen.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus on laadittu asuinrakentamisen edistämiseksi ja toteuttamiseksi alueelle. Tavoitteena on, että alueelle on muuttanut asukkaita liikennöinnin alkaessa Kehäradalla vuonna 2015.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta ja se sisältyi Marja-Vantaa -projektin keskeisiin työtehtäviin vuodelle 2012. Vuonna 2013 kaavatyö on Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa.

Asemakaavasuunnittelun käynnistämiseen liittyy myös kaupungin velvoite osaltaan luoda edellytykset 2000 asunnon vuosituotannolle sekä turvata asemakaavallisen varannon vuosittainen kasvu.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:
Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
Maanomistajat
Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
Keimolan omakotiyhdistys
Kunnan jäsenet
Kaupungin viranomaiset
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Museovirasto, HSL, HSY, RHK, Tiehallinto, Finavia , Liikennevirasto
Rakennuttajat
Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oyj
Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Tämän kaavatyön nro 231300 aloittamisesta ja vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 25.8.2012 sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 17.8.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin projektin internet-sivustolla 29.11.2012 ja siitä ilmoitettiin osallisille sähköpostitse 3.12.2012.

Asemakaavatyö oli Marja-Vantaa -projektin suunnitteluohjelmassa vuodelle 2012 osana kumppanuuskaavoituksen laajaa aluetta. Työstä tiedotettiin kaavoituskatsauksessa, Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä helmikuussa 2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavaehdotusta on valmisteltu yhteistyössä rakennuttajien ja heidän suunnitteluryhmänsä kanssa. Skanska Talonrakennuksen suunnittelijana on toiminut Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy ja taiteilijana Pertti Kukkonen. YIT Rakennus Oy:n suunnittelijana on työskennellyt Arkkitehtitoimisto HMV Oy ja taiteilijana Pertti Metsälampi. Kaupungin kunnallistekniikan suunnittelun konsulttina on ollut Ramboll Oy. Kehäradan kattamisen ja tukimuurien sekä Kvartsiraitin konsulttina on ollut WSP Group ja B&M Arkkitehdit. Suunnitteluryhmässä on ollut lisäksi edustettuna Vantaan Energian sekä Vantaan kaupungin linjaorganisaation asiantuntijat.

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 17.8.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 17.8.2012 ja siitä järjestettiin tapaaminen osallisille Kanniston monitoimitila Kannussa 5.9.2012. Tilaisuuteen osallistui n. 100 henkeä. Keskustelu tilaisuudessa oli rakentavaa ja myönteistä. Kuulemiskirjeisiin (OAS 17.8.2012) saatiin viisi mielipidettä.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 29.11.2012 ja se lähetettiin sähköpostitse osallisille 3.12.2012. Kuulemiskirjeisiin (tarkistettu OAS 29.11.2012) saatiin kaksi mielipidettä.

Muu tiedottaminen osallisille
Suunnittelu on organisoitu laajaan yhteistoimintaan perustuen, jolla on turvattu mahdollisimman hyvät vuorovaikutusmenettelyt. Projektissa toimii linjaorganisaation edustajien kanssa asumisen, liikenne - ympäristön ja palvelut - kulttuurin yhteistyöryhmät, joissa suunnittelukysymyksiä on pohdittu eri näkökulmista.

Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdissä vuosina 2008 - 2012 on esitelty laajasti Marja-Vantaan keskusta-asumisen suunnittelua ja siitä on kerrottu projektin internet-sivustoilla.

Aloituskortteleiden kumppanivalinnasta järjestettiin tiedostustilaisuus Leijassa 5.3.2012. Asemakaavaehdotuksen suunnittelutilannetta esiteltiin luottamusmiehille ja suunnittelutyöryhmälle suunnatussa seminaarissa 29.5.2012. Kaava-aineistoa on esitelty Marja-Vantaa-toimikunnassa ja kaupunkisuunnittelulautakunnassa kevät- ja syyskaudella 2012. Kaupunginvaltuustolle suunnittelun tilannetta on selostettu 14.6.2012.
Asemakaavaehdotuksen aineistoa käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 8.4.2013 ja kaupunginhallitus hyväksyi sen asetettavaksi nähtäville 15.4.2013 ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 24.4.-23.5.2013 ja sitä esiteltiin kaikille avoimessa tilaisuudessa Kannisto asukastila Kannussa 15.5.2013. Myös syksyllä 2013 järjestetyissä asukastilaisuuksissa on kerrottu suunnittelun etenemisestä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Marja-Vantaa- projektille laadittua suunnitteluvisiota noudattaen tavoitteet muodostuvat toiminnallisista, visuaalisista ja kestävän ympäristön mukaisista tavoitteista. Näihin liittyen tavoitteena on kotikaupunki, taidekaupunki ja kestävä kaupunki. Kotikaupunki tarkoittaa mm. elinympäristöä, jossa asuminen sijoittuu lähelle työntekoa sekä virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia. Taidekaupungin tavoite on visuaalisesti erinäköinen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa sekä ympäristörakentamisessa. Kestävä kaupunki puolestaan tarkoittaa ympäristöä, jossa kestävän kehityksen mahdollisuudet on huomioitu mahdollisimman laajasti.

4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet

Alueen suunnittelun tärkein lähtökohta on muodostaa tulevalle kotikaupungille uusi urbaanin asumisen keskus, joka liittyy Kehärataan ja keskustatoimintojen alueeseen sekä toiminnallisesti että kaupunkikuvallisesti. Suunnittelulla toteutetaan Marja-Vantaan vision ja laatukriteereiden mukaisia tavoitteita. Kestävän kaupungin tavoitteet ulottuvat rakennusmateriaaleista asumisviihtyvyyteen. Paikan imagon luominen on erityisen merkittävää rakennettaessa uutta keskustarakenteeseen nivoutuvaa asuinaluetta.

Kevyt liikenne asetetaan tärkeään rooliin, erityisesti polkupyöräily. Sen tarpeet huomioidaan kaikissa tilamitoituksissa. Joukkoliikennekaupunki antaa erityisen hyvät lähtökohdat liikenteellisille tavoitteille. Joukkoliikenteen merkitystä tuetaan järjestämällä luontevia ja sujuvia yhteyksiä sekä Kehäradan asemille että linja-autoterminaaleille. Liikennesuunnittelun keskeinen tavoite on toimiva, turvallinen ja esteetön katuverkko. Pysäköinti perustuu keskitettyyn pysäköintiin.

Tavoitteena on myös tuoda taide osaksi arkkitehtuuria ja elämisen arkea. Asemakaava- ja asemakaavamuutosluonnoksen mukaan taide tulee ottaa osaksi kaikkea rakentamisen ympäristön suunnittelua heti alkuvaiheessa. Alueelle laaditaan taiteen konsepti.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteita on täsmennetty ja tavoitteista on käyty laajaa keskustelua linjaorganisaation sekä eri osallisten (mm. asukkaat, toimijat, asiantuntijat ja luottamusmiesryhmät) kanssa.

10.12.2012 Marja-Vantaa-toimikunta hyväksyi asemakaavan tarkennetut tavoitteet. Merkittävin muutos elokuun 2012 osallistumis- ja arviointisuunnitelman vaiheesta liittyi rautatiealueen kattamiseen. Suunnittelussa tavoitteeksi asetettiin taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ja aikataulullisesti järkevä ratkaisu. Asemakaavaluonnoksen vaiheessa rata-aluetta esitettiin katettavaksi huomattavan laaja osuus, n. 7 000 m^2. Safiiriaukion mittasuhteita on tarkistettu edelleen luonnosvaiheen jälkeen ja todettu sen ongelmallisuus: liian suuri aukio ei muodosta vahvaa kaupunkitilaa. Myös avautuminen koilliseen - ja siten kylmiin ilmansuuntiin - ei muodosta aukion monikäyttöisyyden kannalta suotuisaa pienilmastoa. Aukion kokoa pienennetään noin kolmasosaan asemakaavaluonnoksen vaiheesta.

Asukaspysäköinti järjestetään keskitetysti toimijoiden korttelikokonaisuuksina, ei siis Kivistön pysäköintiyhtiön toimesta.

Kvartsiraitti on kaupungin kevyen liikenteen katualuetta, jonka yläpuolelle voidaan sijoittaa asumista ja työ-palvelu-liiketiloja niin, että rakenne- ja rakennussuunnittelussa sekä toteutuksen aikataulutuksessa huomioidaan Kehäradan rakentamisen edellyttämät reunaehdot.

Rautatiealueen kattamisen laajuus tukimuureineen suunnitellaan kestävän talouden periaattein niin, että siltarakenteet toteutetaan ennen junaliikenteen alkamista kesällä 2015. Safiiriaukion kansirakenteiden rakennustyöt on aloitettu kesällä 2013 ja kansi valmistuu vuoden 2014 aikana.

4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet

Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteiden valintaa varten laadittiin työkaluksi "kestävä ostoslista", josta on käytetty myös nimeä ekologinen ostoslista. Alkuperäisen aineiston on työstänyt Harris-Kjisik Arkkitehdit Oy.

Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslistan keskeinen tavoite on toimia kestävän kehityksen mukaisten tavoitteiden asettelun ja valintojen työvälineenä eri suunnitteluhankkeissa. Siihen ei sisälly yleisiä lainsäädännön, eri asetusten ja rakentamismääräysten jo sisältämiä velvoitteita. Ostoslistan tavoitteita voidaan sisällyttää asemakaavamääräyksiin, sopimuksiin ja edelleen jatkosuunnittelussa rakentamistapaohjeisiin niin haluttaessa. Ostoslistan laatimisen aikana ei vielä ole vakiintunutta käytäntöä ilmastonmuutoksen torjumisen ja kestävän kehityksen tarpeiden huomioimiseksi laadituista uuden ajan asemakaavamääräyksistä tai muista konkreettisista suunnittelun toimintamalleista, joten ostoslistaa voi olla tarpeen päivittää lähivuosina.

Kestävän kaupunkisuunnittelun ostoslistan tavoitteet toteutuvat myös lukuisten yksittäisten henkilöiden, ei pelkästään kaupunkisuunnittelun suunnitteluprosessien valintojen myötä. Siksi on ensiarvoisen tärkeää, että tuetaan asukasosallistumista ja asukkaiden sitoutumista alueeseen: heille tarjotaan mahdollisuus mielipiteen ilmaisemiseen ja vaikuttamiseen esimerkiksi tietoverkkosovelluksissa.

1 Asuminen

Kivistön, entisen Marja-Vantaan keskustassa asutaan monipuolisesti lähellä palveluja ja työtiloja. Alueen tulee rakentua omaleimaisista rakennuksista, katu- ja ulkotiloista. Asuntojen tulee olla kooltaan, tilaratkaisultaan, rahoitus- ja hallintamuodoil-

taan vaihtelevia, teknisesti ja esteettisesti joustavia ja niiden tulee voida mukautua erilaisiin elämän vaiheisiin ja -tyyleihin. Näillä keinoin lisätään ihmisten viihtyvyyttä, varaudutaan tulevaisuuden muutostarpeisiin ja pidennetään rakennusten elinkaarta. Erilaisten asumismahdollisuuksien lisäksi kannustetaan ihmisiä tarttumaan näihin muuntomahdollisuuksiin: tavoitteena on, että asukkaat sitoutuvat asuinalueeseensa, tuntevat siitä vastuuta, huolehtivat ja kehittävät sitä edelleen.

tavoite A1

Tarjotaan alueella erilaisia muuntojoustavia asuntoja eri elämäntyyleihin ja -tilanteisiin.

tavoite A2

Työnteko tulee olla mahdollista kotona tai lähellä kotia. Etätyöntekoon tarjotaan houkuttelevia mahdollisuuksia. Asuinrakennusten huoneistot voivat olla myös pienyrittäjien toimitiloja. Vastaavasti toimistorakennusten suunnittelussa varaudutaan tulevaisuuteen ja mahdollisuuteen muuttaa toimitiloja esim. asunnoiksi. Turvataan kivijalkakerrosten hyödyntäminen muuntojoustavasti liike- ja työtiloina.

tavoite A3

Tarjotaan keskusta-alueella monipuolisia palveluja eri elämäntyyleihin ja -tilanteisiin. Alueen palvelutilojen käyttöä tehostetaan mahdollistamalla tilojen vuorottaiskäyttö ja suunnittelemalla tilat monipuolisiksi eri käyttöön soveltuviksi. Tämä vähentää rakentamisen tarvetta, tehostaa rakennusten käyttöastetta, jakaa käyttökustannuksia ja tarjoaa monipuolisia toimintamahdollisuuksia yksityisille, yhteisöille ja yrityksille.

tavoite A4

Kehitetään yhteisöllisyyttä ja tehostetaan tilankäyttöä asuintalossa. Yhdistetään taloyhtiön tai koko korttelin resursseja esim. asukkaiden yhteistiloissa ja siten tehostetaan tilankäyttöä ja energiankulutusta ja luodaan laadukkaita koko asuinyhteisöä palvelevia tiloja.



Loppuraportti 9.9.2010 Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik

tavoite A5

Tarjotaan keskustan asukkaille mahdollisuuksia vaikuttaa asuinympäristöönsä, mikä edesauttaa asukkaita kotiutumaan alueelle ja sitoutumaan ympäristöönsä. Otetaan tulevat asukkaat mukaan asuntojensa suunnitteluun ja tarjotaan heille mahdollisuuksia täydentää tai yksilöidä asuntoaan.

2 Liikenne

Kivistöön, entiselle Marja-Vantaalle rakennetaan hyvät joukkoliikenneyhteydet, jalankulku- ja polkupyöräreitit asuntojen, työpaikkojen, virkistysalueiden ja palvelujen välillä. Alueella kannustetaan jalankulkuun ja pyöräilyyn viihtyisillä ja sujuvilla reiteillä. Liikkuminen keskusta-alueella on selkeää: alueen keskellä kulkeva bulevardi toimii selkärankana, johon yhdistyy jalankulku- ja pyöräilyreitit sekä asuin- ja tonttikadut.

tavoite L1

Keskusta-alueella kävely ja pyöräily asetetaan tärkeään rooliin liikennejärjestelmässä.

tavaoite L2

Kannustetaan julkisen liikenteen käyttöön ja pyritään vähentämään yksityisautoilun tarvetta.

tavoite L3

Liikenneyhteydet ovat helposti hahmotettavia ja käytettäviä sekä turvallisia.

tavoite L4

Varaudutaan tulevaisuuden uusiin liikennejärjestelyihin ja -muotoihin.

3 Julkiset ulkotilat ja virkistysalueet

Kivistön, entisen Marja-Vantaan keskusta-asumisen tavoitteena on urbaanin kaupunkiympäristön rakentaminen aukioineen, lähi- ja leikkipuistoineen, korttelipihoineen ja katualueineen. Kaupunkimainen keskusta korostaa ympäröivän maiseman ominaispiirteitä ja monimuotoisuutta: viljellyt kulttuurimaisemat, jokilaakso ja metsät. Keskusta-alueella turvataan viheryhteydet ympäröiville virkistysalueille sekä luodaan virikkeellisiä ja monipuolisia lähivirkistys mahdollisuuksia.

tavoite U1

Toteutetaan julkiset ulkotilat laadukkaasti ja kestävästi.

tavoite U2

Julkiset ulkotilat ovat monikäyttöisiä.

tavoite U3

Tuetaan omaehtoista liikunnan harrastamista suunnittelemalla ja toteuttamalla liikunnan lähipalveluita ja lähiliikuntapaikkoja virkistysalueilla.

4 Energiatalous

Rakennetaan keskusta-alue energiatehokkaaksi ja kannustetaan vähän energiaa kuluttavaan elämiseen kaikkine toimintoineen. Pyritään käyttämään rakennusosia, jotka ovat mahdollisimman ekologisia tarkastellen koko elinkaarta (pieni ekologinen selkäreppu). Tilankäyttöä tehostetaan, mm. huoneistosaunoja voidaan jättää rakentamatta.

tavoite E1

Suunnitellaan entistä energiatehokkaampia rakennuksia. Lähtökohtana on uudistuvien rakennusmääräysten mukaiset matalaenergiatalot.

tavoite E2

Hyödynnetään päivänvaloa valaistuksessa sekä suojataan korttelit ja rakennukset kylmiltä tuulilta ja liialliselta auringon säteilyltä lämmitys- ja jäähdytystarpeen vähentämiseksi ja viihtyisien ulkotilojen luomiseksi.

tavoite E3

Suositaan kaukolämpöä siellä, missä se on taloudellisesti ja ekologisesti perusteltua. Muualla pyritään mahdollisimman suureen paikalliseen puhtaaseen uusiutuvan energian tuotantoon (tuuli-, aurinko-, puuenergiaa, maalämpöä tms.).

5 Vesihuolto

Tavoitteena on vähentää vedenkulutusta, tutkia uusia tulevaisuuden mahdollisuuksia veden kulutuksen ja käsittelyn vähentämiseksi sekä hyödyntää ja hallita hulevesiä.

tavoite V1

Vähennetään vedenkulutusta keskusta-alueella, veden käyttöön ja käsittelyyn liittyvän energiankulutuksen, kunnallistekniikan ja ympäristön kuormituksen vähentämiseksi.

tavoite V2

Hulevesiä hyödynnetään positiivisena resurssina, esim. kasteluvetenä mahdollisuuksien mukaan ja hulevesistä aiheutuvat haitat minimoidaan. Hulevesien virtaamia hallitaan ja niiden laatua parannetaan. Samalla pidetään yllä alueen luonnollista vesitasapainoa.

6 Jätehuolto

Tavoitteena on kaatopaikkajätteiden syntymisen vähentäminen ja jätteiden kierrätysasteen parantaminen. Pyritään ensisijaisesti jätteiden uudelleen käyttöön, toiseksi materiaalin uudelleen käyttöön ja kolmanneksi jätteen energiasisällön hyödyntämiseen. Jätteenkäsittely pyritään suunnittelemaan mahdollisimman vähän energiaa kuluttavaksi.

tavoite J1

Varaudutaan putkijätejärjestelmän rakentamiseen jätekuljetuksien ja energian kulutuksen vähentämiseksi ja viihtyvyyden lisäämiseksi.

tavoite J2

Tontti- ja aluekohtaiset jätteenkeräys- ja lajittelupaikat ovat selkeät, helposti käytettävät ja huollettavat.

tavoite J3

Turvataan selkeät, riittävät ja helposti käytettävät keräys- ja lajittelujärjestelmät asunnoissa.

4.4.3 Liikennesuunnittelun tavoitteet

1 Liikenneverkon toiminnallisuus ja turvallisuus

Maankäytön suunnittelun keskeinen tavoite on liikenne-ennusteisiin perustuva keskustamaisen tiivis ja toimiva liikenneverkko, joka liittyy luontevasti ympäröivään maankäyttöön paikallisesti ja seudullisesti. Verkon turvallisuus ja

toimivuus sekä esteettömyys ja saavutettavuus eri käyttäjäryhmien näkökulmasta huomioidaan laatutekijänä.

2 Eri kulkumuodot

Tavoitteena on huomioida kaikkia eri kulkumuotoja sekä jalankulun ja pyöräilyn asettaminen tärkeään rooliin. Asuinalueelta järjestetään hyvät yhteydet Kehäradan asemille.

3 Pysäköintifilosofia

Tavoitteena on keskitetty pysäköintiratkaisu vaihtoehtona tonttikohtaiselle ratkaisulle. Pysäköintilaitosten toimintaa varten on perusteilla kaupunkivetoinen pysäköintiyhtiö.

4 Taloudellisuus

Tavoitteena on kestävän kaupunkisuunnittelun mukaisesti pitkällä aikajänteellä taloudellinen yhdyskuntarakenne. Kaikessa suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida vaiheittaisuus.

5 Alue osana Marja-Vantaan kävely- ja pyöräilykaupunkia

Tavoitteena on suunnitella Marja-Vantaan osayleiskaavan alueesta kävely- ja pyöräilykaupunki, jossa on myös korkeatasoiset joukkoliikenneyhteydet. Lisäämällä kestävien kulkumuotojen houkuttelevuutta vähennetään yksityisautoilun tarvetta.

4.4.4 Julkisten palveluiden tavoitteet

Yleiset tavoitteet

- turvataan esteetön palveluiden saatavuus alueen käytön laadun mittarina
- turvataan julkisten palveluiden oikea-aikaisuus etupainotteisesti kilpailukykyyn vaikuttavana toimintamallina
- julkiset tilat monipuoliseen ja tehokkaaseen käyttöön yli hallintorajojen ja uusia toimintamalleja etsien

Vantaan taloussuunnitelmassa 2012 - 2015 on varattu määräraha Aurinkokiven koulu- ja päiväkoti- sekä äitiys- ja lastenneuvola-hankkeelle vuosille 2015 - 2016. Koulun II vaiheelle on määrärahavaraus vuosille 2020 - 2021. Aurinkokivelle on laadittu asemakaava, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa tammikuussa 2013.

Kivistön keskusta-alueen muiden julkisten palveluiden osalta ajoitukset tarkentuvat lähivuosina. Terveys- ja sosiaalipalvelujen, kuten sosiaali- ja terveysaseman, hyvinvointikeskuksen, terveysliikuntatilojen jne. suunnitelmat Kivistön aseman läheisyydessä tarkentuvat kun päätökset Martinlaakson ja Myyrmäen sosiaali- ja terveysasemista sekä Katriinan terveysasemasta ovat varmistuneet.

Kirjasto ja kulttuurikeskus, museo- ja nuorisotilat Kivistön aseman läheisyydessä ratkotaan erityisesti kaupunkikeskuksen asemakaavatyön yhteydessä.

4.4.5 Laatukriteerit

Marja-Vantaan osayleiskaavan alueelle on laadittu laatukriteerit, joita on käytetty eri osa-alueiden asemakaavasuunnittelussa. Kriteereistä keskusteltiin tässä työvaiheessa erityisesti toteuttajakumppaneitten, heidän arkkitehtien ja taiteilijoiden kanssa.

Laatukriteerit ovat mukana asemakaavaratkaisussa läpäisyperiaatteella, osa on kaavamääräyksissä sanallisina ilmaisuina.

Seuraavassa aloituskortteleiden laatukriteerit alaryhmissä tärkeysjärjestyksessä:

1 ALUEEN KOKONAISUUS
* omaleimaisuus ja paikan henki: urbaanin kaupungin imago, jossa taide osana arkkitehtuuria
* toteutuksen vaiheittaisuuden hallinta
* elinkaarimallit: rakentamisen ja ylläpidon kestävä kokonaistaloudellisuus ja kauniisti vanhenevat materiaalit
* julkisten ulko- ja sisätilojen kokonaisuus
* sosiaalinen kestävyys: julkiset olohuoneet ja niiden suhde yksityisiin tiloihin, hengailupaikat, levähdyspaikat, jne.
* esteettömyys

2 ASUMINEN
  * asuntosuunnittelun innovatiivisuus ja ennakkoluulottomuus
  * asuintilojen monipuolisuus, monikäyttöisyys ja muuntojoustavuus
  * näkymät ja valoisuus
  * monipuolinen asuntojakauma, mahdollistaa myös työtilat kotona, työn ja asumisen yhdistämisen, jne.
* asuntojen ulko-oleskelu: jokaisen asunnon oma suojattu ulkotila, kattokerroksen mahdollisuuksien hyödyntäminen rakennusoikeuden ylittävinä tiloina
* yhteistilat ja valoisat porrashuoneet, mahdolliset sisäänkäyntien viherhuoneet, jne.

3 TYÖPAIKAT JA PALVELUT
* palveluiden saavutettavuus ja monipuolisuus
* innovatiiviset tila- ja toiminnalliset ratkaisut, yksityisten ja julkisten palveluiden yhdistäminen
* korttelikohtainen ratkaisu ja liittyminen ympäristöön
* palveluiden toteutuminen etupainotteisesti, vaiheittaisuuden hallinta
* palvelutilojen elinkaari ja muuntojoustavuus

4 LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI
* Kivistön aseman ja bussiterminaalin hyvä saavutettavuus
* keskistetty pysäköintiratkaisu, pysäköintilaitosten kaupunkikuva
* polkupyöräilyn ja sen turvallisuuden huomioiminen eri ratkaisuissa, pyöräparkkien tilavaraukset
* vaihtelevat ja intensiiviset katutilat
* esteettömyys läpäisyperiaatteella kaikessa suunnittelussa

5 ULKOALUEET JA PIHATILAT
* pihatilojen suojaisuus, aurinkoisuus, valoisuus, viihtyisyys, katetut julkiset ulkotilat
* urbaanit, innovatiiviset ja viihtyisät pihatilat, joilla voi viljellä, katetut ulkotilat
* ympäristö- ja maataiteen ratkaisut
* yhteydet pihatiloilta virkistysalueille
* ympäristötekniikan ratkaisut, hulevedet erityisesti, keskitetty jätehuolto, jne.

6 RAKENNERATKAISUT JA NIIDEN TALOUDELLISUUS
* kestävää kehitystä tukevat rakennustekniset ratkaisut ja kestävä talous
* energiaa säästävät ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavat ratkaisut
* liikenneverkon tehokkuus ja taloudellisuus (m2 / €, m2 / ka-m2)

4.4.6 Rakentamisen määrä

Tavoitteena on toteuttaa tiivistä kaupunkikeskustaa niin, että alueesta syntyy kaupunkimainen kokonaisuus ja että Harris-Kjisik arkkitehtien kantavat kaupunkitilalliset ideat pääosin säilyvät. Tavoitteena on ollut saada Kehäradan välittömään läheisyyteen mahdollisimman paljon asukkaita siten, että talotyyppien ja kaupunkikuvan vaihtelevuus ja laadukas pysäköintiratkaisu toteutuvat.

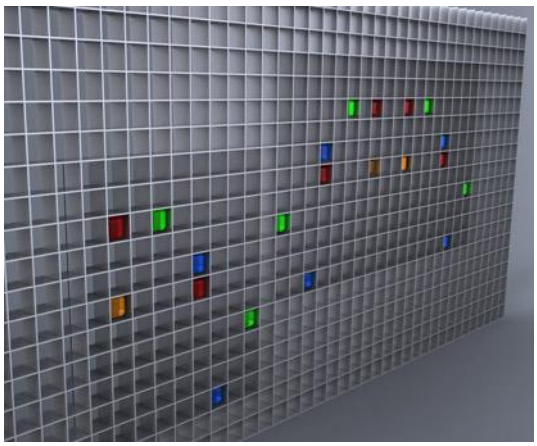
4.4.7 Taiteen tavoitteet

Marja-Vantaan taidekaupunki -vision mukaan asemakaavatyön keskeinen tavoite on tuoda taide osaksi asukkaiden arkea. Parhaimmillaan taide rikastuttaa läsnäolollaan eri vuoden- ja vuorokauden aikoina alueella asuvien ja toimivien elämää. Tavoitteena on myös taiteen liittyminen niin huomaamattomasti ja luontevasti kaupunkiympäristöön, ettei rajapintoja voida erottaa.

Tavoitteen toteuttamiseksi on keskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 ja myös asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231300 kohtaan "§ 2 Laatu" kirjattu, että ”taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun”.

Koko keskusta-asumisen kaava-alueelle laadittiin taideohjeen luonnos, jossa korostuu värien käytön mahdollisuudet. Taideohjeen luonnoksessa esitettiin taiteen teemana käytettäväksi luonnonkiviä, viherseiniä ja alueella esiintyviä eläinlajeja. Toisaalta kaava-alueen nimistö antaa omat mahdollisuudet eri värikokonaisuuksien muodostamiseen.

Kaavaluonnoksen aineistoon perustuen kumppanit esittivät tarjoutumisen yhteydessä suunnitteluryhmäänsä taiteilijaa sekä näiden alustavia taiteen ideoita. Taiteilijat jatkavat ideoiden työstämistä kaavaprosessin jälkeenkin. Koska osa kaava-alueesta ei toteudu samaan aikaan, on nähty välttämättömäksi koota taiteen konsepti, joka perustuu kumppaneiden taiteilijoiden esityksiin.





Luonnos lasitaiteesta Safiiripolulle (Pertti Metsälampi) ja esimerkkejä mahdollisesta betonimuuriaiheesta (Pertti Kukkonen).

Marja-Vantaan ekokaupungin ja kaupunkiviljelyn edistämisen luonteeseen liittyisi hyvin esim. kasvihuone, josta eri kortteleissa voitaisiin laatia oma sovelluksensa. Kerrostalojen yhteisöllisyyttä voisi tukea pääsisäänkäynnin yhteyteen rakennettava penkki, josta voisi muodostua kohtaus- ja levähdyspaikka tai teemana voisi esimerkiksi olla sisäänkäyntien korostaminen väreillä. ”Punaisena lankana” taiteen konseptissa voisi olla yhteisöllisyyden edistäminen.

Marja-Vantaan Design Manual täydentää kaupunkiympäristön laatutavoitteiden toteuttamista julkisten ulkotilojen osalta.

4.5 Suunnitelman sisältämät vaihtoehdot

Asemakaavasuunnittelu käynnistyi rakennuttajakumppaneiden arkkitehtisuunnitelmien pohjalta. Suunnitelmia on kehitetty ja sovitettu yhteen suunnittelupalavereissa rakennuttajien, heidän suunnitteluryhmänsä ja kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavaluonnokseen verrattuna maksimikerroskorkeuksia on Ruusukvartsinkadun varrella korotettu; korttelissa 23131 maksimikerroskorkeutta on nostettu kuudesta kahdeksaan ja korttelissa 23132 neljästä kuuteen.

Kaavaluonnokseen verrattuna kaava-alueen katurakenne on jonkin verran muuttunut. Safiiripolku on siirtynyt lännemmäs, korttelin 23131 keskelle. Suunnittelun aikana Safiiripolkua on kutsuttu myös ns. ”taideakseliksi”, joka on julkinen kevyenliikenteen katu Ruusukvartsinkadulta Safiiriaukiolle.

Kortteleiden pysäköintiratkaisuista johtuen kaavaluonnoksen katu, Safiirikulma, on korvattu kahdella Safiiripolun suuntaisella kadulla, Safiirikujalla ja Timanttikujalla. Kaavaluonnoksen pysäköintiratkaisu ko. kortteleilla perustui maanalaiseen pysäköintiin, asemakaavaehdotuksessa asukaspysäköinti järjestetään keskitetysti korttelikokonaisuuksien mukaisesti maanpäällisiin pysäköintilaitoksiin.

Safiiriaukion eli radan kattaminen ja Kvartsiraitin kattaminen pienenee kaavaluonnokseen verrattuna noin yhteen kolmasosaan.
Kvartsiraitti on kaupungin kevyen liikenteen katu, jonka yläpuolelle voidaan sijoittaa asumista ja liiketiloja huomioiden Kehäradan toteutuksen reunaehdot. Rakenteellisesti Kvartsiraitin päälle rakentaminen huomioidaan Safiiriaukion sillan suunnittelussa. Safiiriaukion kansirakenteiden rakennustyöt on aloitettu kesällä 2013 ja kansi valmistuu vuoden 2014 aikana, ennen junaliikenteen alkamista.

Korttelin 23132 koillisosaan sijoittuu kumppanuusvalintojen yhteydessä tehtyjen aluejakojen mukaan kaupungin tontti.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

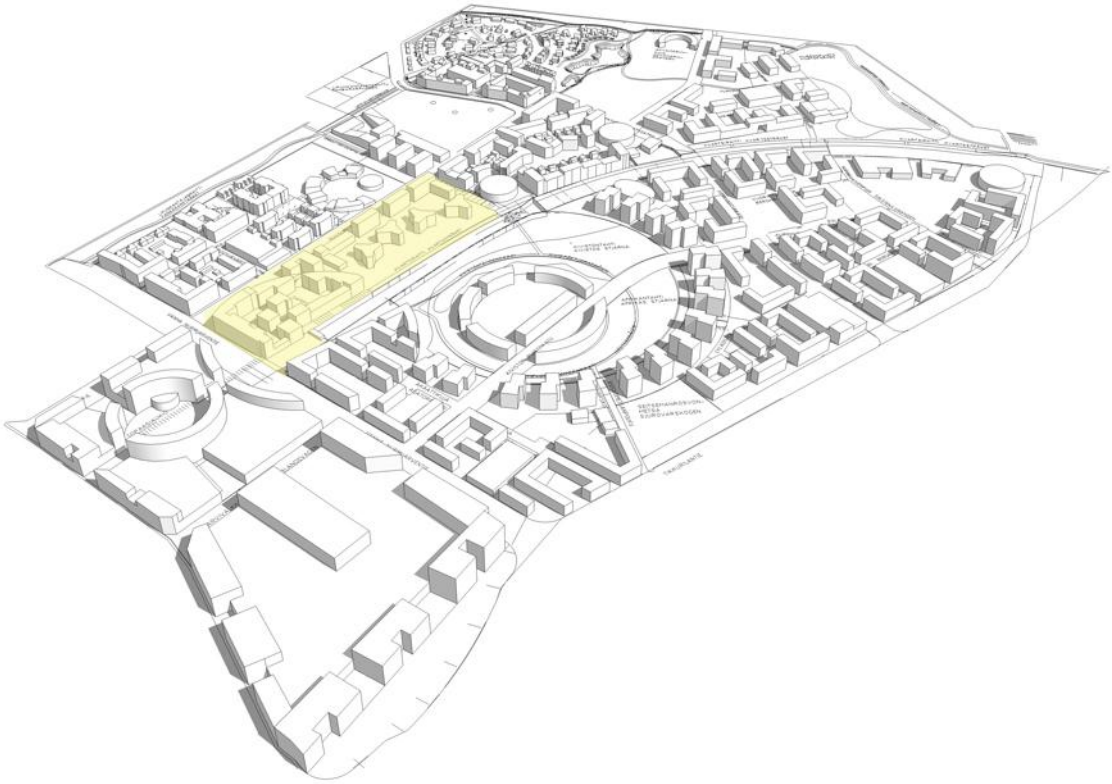
Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230 600 tärkeimmät käsittelyt:
Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.3.2011, 4.4.2011
Kaupunginhallitus päätti 11.4.2011 hyväksyä aineiston käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjana.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231300 käsittelyt:
Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.4.2013
Kaupunginhallitus 15.4.2013

Muutettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 231300, muutokset, lausunnot ja lausuntojen vastineet:
Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2013
Kaupunginhallitus 7.10.2013

Muutettu asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus nro 231300, muutokset, lausunnot ja lausuntojen vastineet:
Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava luo edellytykset keskustamaisen asuntorakentamisen toteutukselle Kehäradan Kivistön rautatieaseman läheisyydessä. Korttelit sisältävät monimuotoista asumista. Suunnittelulla on pyritty luomaan omaleimainen, monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja vaihtelevia kaupunkitiloja tarjoava kestävän kehityksen mukainen alue.

Kaava-alue liittyy keskustan pääkadun, Ruusukvartsinkadun välityksellä Kivistön rautatieaseman ja linja-autoterminaalin ympäristöön ja siitä edelleen paikalliseen ja seudulliseen liikenneverkkoon. Kevyen liikenteen yhteydet ja erityisesti Kvartsiraitin pyöräilyreitti mahdollistavat yhteydet laajempaan virkistys- ja viheralueverkostoon. Lähin Kivistön aseman ulostulo on toisella puolen Keimolantietä (ent. Vanha Nurmijärventie).

<u>Asuminen</u>
Korttelit sisältävät kerrostaloasumista. Asemakaava mahdollistaa perinteiset kerrostalot, mutta myös Marja-Vantaa -projektissa alusta asti esillä olleet uudet ja innovatiiviset, urbaanin keskustan ilmeeseen liittyvät asumisen ratkaisut. Korkeimmat kerrostalot sijoittuvat pääkatujen varteen ja Kivistön aseman läheisyyteen. Kerrostalot ovat 4 -8 -kerroksisia. Rakennusoikeudet on ilmoitettu kerrosneliömetreinä.

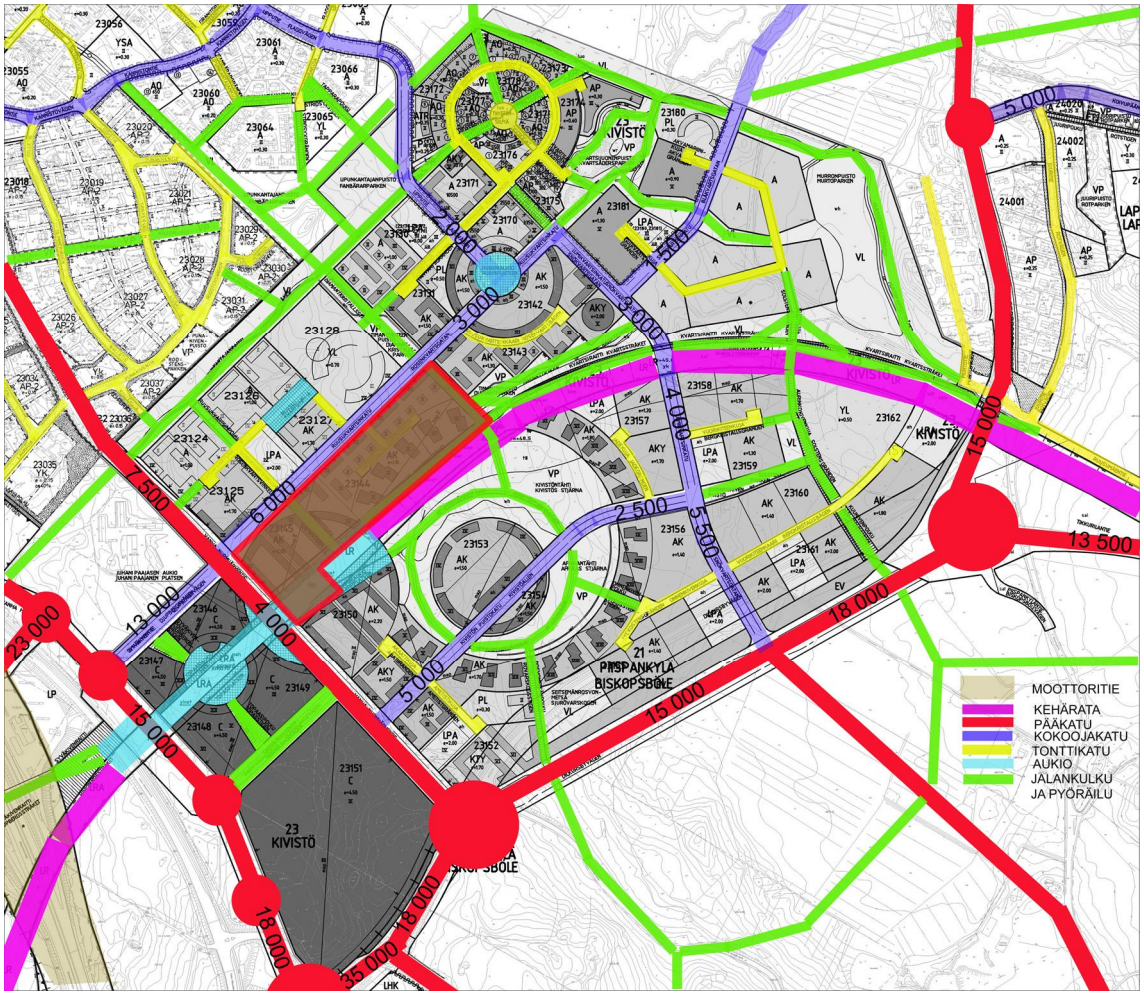
Katutasokerroksen elävöittämiseksi asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja (ah) kuten liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja saa sijoittaa Ruusukvartsinkatua ja Safiiriaukiota reunustaviin rakennuksiin.

Kerrostalojen kattokerroksen elävöittämiseksi asemakaava sallii erilaisten asukkaita palvelevien tilojen kuten sauna-, harrastus- ja kuntosalitilojen rakentamisen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Kaava-alueen liikenne

Liikenneratkaisujen tavoitteena on kannustaa asukkaita käyttämään mahdollisimman paljon kestäviä liikkumismuotoja: jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä. Laadukkailla, selkeillä ja turvallisilla ratkaisuilla pyritään vähentämään oman auton käyttötarvetta.

Kehärata ja heilurilinjoihin perustuva bussien syöttöliikenne tarjoavat korkealuokkaiset joukkoliikennepalvelut alueelta Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja Vantaan aluekeskuksiin. Kivistön asema, bussiterminaali ja lähipalvelut tulevat kaava-alueen välittömään läheisyyteen. Pyöräily- ja jalankulkureittien suunnittelussa huomioidaan eri käyttäjäryhmien tarpeet.



Katuhierarkia ja keskimääräinen vuorokautinen liikennemäärä KVL (ajon/vrk) v. 2030.

Pysäköinti

Joulukuussa 2013 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi pysäköinnin mitoitusohjeen 1 ap / 130 k-m^2 määräaikaisen kokeilun 1.1.2014 - 31.12.2018 välisenä aikana kaupunkikeskusten asuntoalueilla. Mitoitusohjetta sovelletaan Kivistön keskusta-alueen uusissa asuinrakennuskohteissa kilometrin etäisyydellä rautatieasemasta. Mitoitusohje määrittää pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän.

Pysäköinti on AK -kortteleissa suunniteltu toteutettavaksi keskitetysti korttelikokonaisuuksien mukaisesti maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa.

Maksimi kävelyetäisyytenä asumisen ja pysäköinnin välillä on pidetty 120 metriä. Kaava-alueen rakennusoikeutta vastaavat autopaikat on sijoitettu pysäköintilaitoksiin, jotka sijaitsevat Kehäradan puolella, Kvartsiraittiin rajautuen.

Pysäköintilaitosten monikäyttöisyyden edistämiseksi korttelissa 23131 pysäköintilaitoksen kattokerros saadaan toteuttaa niin, että se mahdollistaa mm. oleskelun ja kaupunkiviljelyn. Pysäköintitalon kattokerros istutetaan pääosin vehreästi ja itä- ja länsipäädyn asuinkerrostalot nousevat kattotason päälle.

Korttelin 23132 LPA- eli pysäköintitalon korttelivaraus sijoittuu Kehäradan varrelle pihakannen alle. Pysäköintilaitokseen on rakennettava kansi, joka on istutettava vehreästi ja käyttäen laadukkaita materiaaleja, jolloin kansi soveltuu myös oleskeluun.

Vieraspysäköintiä ja kivijalkatilojen asiointiliikennettä palvelevia pysäköintipaikkoja on suunniteltu maantasoon Ruusukvartsinkadun varteen puiden lomaan.

Polkupyörien pysäköimistä varten varataan riittävät säilytystilat. Tiloista puolet on sijoitettava asuinrakennusten yhteyteen. Rakennusten maantasokerrosten suunnittelussa voidaan ottaa huomioon tilojen muokattavuus siten, että pyörävarastoja voidaan muuttaa tarvittaessa liike- ja yhteistiloiksi tai päinvastoin. Pyöräpysäköinti on nostettu myös keskeiseksi pihasuunnittelun teemaksi. Pysäköinti suunnitellaan elimelliseksi osaksi korttelipihaa siten, että se ei ole vain pakollinen lisävaatimus vaan toimii parhaimmillaan arkkitehtonisten ideoiden lähteenä, taiteen sijoituspaikkana ja pihatilojen jäsentäjänä.

Pihatilat

Kaavaratkaisussa on turvattu riittävän kokoisten, valoisien ja suojaisien korttelipihojen muodostuminen. Jokaiselle asunnolle pyritään varaamaan oma ulkotila. Yksityisiä ulkotiloja osoitetaan myös kerrostaloasunnoille. Pihat suunnitellaan siten, että ne on selkeästi jaoteltu yksityisiin, asuntoihin kuuluviin pihoihin ja puoliyksityiseen, koko taloyhtiötä palvelevaan pihaan tai mahdollisesti laajempaan puolijulkiseen, kokonaista korttelia palvelevaan pihaan.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä. Niiden suunnittelussa on huomioitava hulevesien hallinta, oleskelu, pelastusreitit, polkupyöräsäilytys ja kaupunkiviljely. Rakentamisohjeessa tullaan painottamaan pihojen suunnittelua.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on noin 52 000 k-m². Lisäksi kadun varren työtiloja ja asuinkortteleiden taloustiloja, teknisiä tiloja, jne. sekä asukkaiden yhteistiloja saadaan rakentaa rakennusoikeuden estämättä, yhteensä niitä voisi toteutua arviolta 1 500 k-m^2.

Alueelle on tulossa noin 1 200 asukasta, kun asukasta kohden lasketaan 45 k-m^2. Asuntokerrosala mahdollistaa yhteensä noin 860 asuntoa, jos asunnon keskikoko on 60 k-m². Lopulliset asukas- ja asuntoluvut määräytyvät pitkälti asuntotyyppijakauman perusteella jatkosuunnittelun aikana.

Rakennusoikeudet kortteleittain:

23131	29 130 k-m^2
23132	22 300 k-m^2
……..	
yht.	51 430 k-m^2

Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat seuraavat:

AK –korttelit:

1 ap / 130 k-m²
1 ap / 50 toimistotilan k-m²
1 ap / 35 liiketilan k-m²
1 ap / 170 palveluasuntojen- ja palvelutilojen k-m²

AK -kortteleiden asuinkerrostalojen autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksissa.

Korttelin 23131 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23131 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen katto on oleskelualuetta ja se on pääosin istutettava vehreästi ja rakennettava käyttäen laadukkaita materiaaleja. Kannen tulee soveltua kaupunkiviljelyyn.

Korttelin 23132 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23132 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitokseen on rakennettava kansi, joka on istutettava vehreästi ja rakennettava käyttäen laadukkaita materiaaleja.

Alueella on arvioitu lopputilanteessa olevan vähintään noin 400 autopaikkaa, joista korttelin 23131 pysäköintilaitoksessa n. 225 autopaikkaa ja korttelin 23132 pihakannen alaisessa pysäköintitilassa n. 175 autopaikkaa.

Polkupyörille edellytetään laadukkaita ja helppokäyttöisiä pysäköintipaikkoja, mikä osaltaan lisää pyöräilyn houkuttelevuutta liikkumismuotona. Polkupyöräpaikkoja varten tulee AK -kortteleissa varata tilaa vähintään 1 polkupyörälle / 35 k-m². Vähintään 50 % näistä tiloista on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

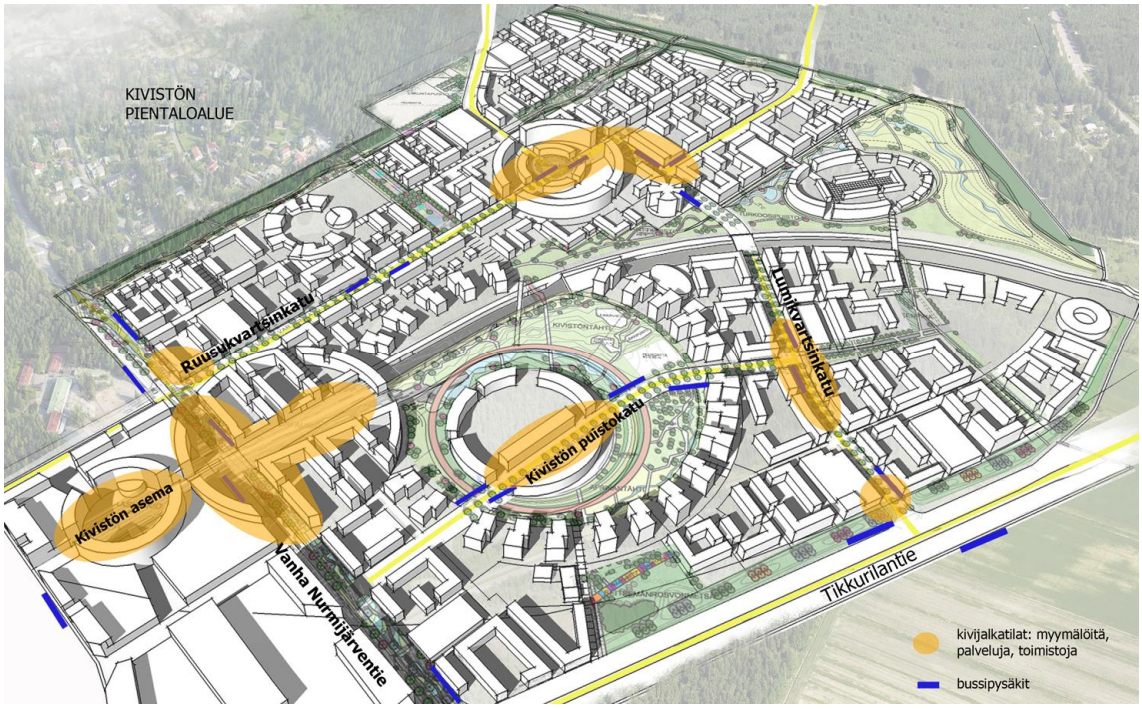
Lisäksi autojen pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 yhteydessä selvitettiin laajasti myös kaupallisia palveluita ja etsittiin ns. kivijalkaliikkeille toteutumisedellytyksiä. Keskusta-alueen keskeiset tulevaisuuden kaupallisten palvelujen alueet sekä lähipalvelut sijoittuvat keskustan kaavaluonnoksen länsiosan C -kortteleihin, Kivistön aseman läheisyyteen sekä kaava-

alueen länsipuolelle toteutuvaan keskustan työpaikka- ja palvelualueelle valtatie 3:n varteen.



Kivistön, ent. Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen keskeiset kivijalkaliike- ja palvelutilojen keskittymät.

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksessa mahdollistetaan ja paikoin edellytetään liike-, työ- ja palvelutilojen rakentaminen rakennusten kivijalkakerrokseen. Tämä periaate jatkuu tässä asemakaavassa. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Tilat tulee heti ensi vaiheessa rakentaa Ruusukvartsinkadun ja Safiiriaukion puoleisilla sivustoilla niin, että ne voidaan ottaa liike- ja palvelutilakäyttöön myöhemminkin. Liike-, työ- ja palvelutilojen sijoittuminen lähelle asuntoja mahdollistaa lähipalvelut, työnteon lähellä kotia ja luo mahdollisuuksia pienyrittäjille löytää vaihtoehtoisia liike- ja palvelutiloja Kivistön keskustasta (kauppakeskuksen lisäksi).

Asemakaava-alueen keskeisillä paikoilla ensimmäisen kerroksen, ns. kivijalan, liike-, työ- ja palvelutiloja on noin 1 500 k-m^2. Näihin tiloihin voi sijoittua kauppoja ja palveluja, kuten partureita ja kampaamoja, kioskeja, ravintoloita, toimistoja tai asuntoihin liittyviä työtiloja. Tilojen yksityiskohtainen käyttö ja soveltuvuus esim. ravintolatoiminnalle, tullaan huomioimaan jatkosuunnittelun yhteydessä. Asuntojen pohjaratkaisuissa ja asuinrakennusten sisäänkäynneissä otetaan huomioon tilojen käyttäminen kotitoimistona. Pääkatujen varrella ja myös Safiiriaukion reunustalla myös pohjakerroksissa oleviin asuntoihin voidaan järjestää muusta huoneistosta erotettava työhuone, jonne tulee voida järjestää erillinen sisäänkäynti joko suoraan kadulta tai porrashuoneen kautta.

<u>Julkiset palvelut</u>
Asemakaava-alueen pohjoispuolelle toteutuva Aurinkokivi tulee sisältämään monipuolisia tiloja mm. koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan sekä musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe valmistuu todennäköisesti vuodenvaihteessa 2015 - 2016. Alueen länsipuolella sijaitsevan Kivistön koulun toiminta siirtyy vaiheittain Aurinkokiveen sen valmistuttua. Kivistön

keskustan koillispuolella sijaitsee toimintansa v. 2011 aloittanut Kanniston koulupäiväkoti-asukastila, josta on muodostunut asukkaiden kohtaamispaikka.

Asukkaiden yhteistilat

Asemakaavaratkaisun yhtenä tavoitteena on tukea alueen yhteisöllisyyttä, tehostaa tilankäyttöä ja energiankulutusta sekä edistää laadukkaiden ja monipuolisten, koko asuinyhteisöä palvelevien yhteistilojen rakentamista. Taloyhtiöön, kortteleihin tai asuinalueelle on mahdollista järjestää yhteistiloja kuten yhteissauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila. Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia. Näitä tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen eikä niitä varten tarvitse rakentaa autopaikkoja (§ 3 Rakennusoikeus).

Yhteistiloja voidaan toteuttaa myös pysäköintilaitoksiin, joihin soveltuvat hyvin esimerkiksi mopon, pyörän- tai auton huoltotilat, käsityöverstaat tai bänditilat. Yhteistila voi rakentua myös esimerkiksi leivinuunin ympärille, joka tukee eri-ikäisten ja kulttuuritaustaisten asukkaiden yhteisöllisyyttä ja perinteiden vaalimista ruokakulttuurin kautta. Yhteistiloissa voi olla myös huoneita tai pöytäpaikkoja, joita on mahdollista vuokrata etätyöntekoon tai pienyrittäjätoimijoille. Taloille voidaan myös valita oma teema ja koota eri toimintoja sen ympärille.

Asuintaloissa, joissa tarjotaan eriasteista yhteisasumista, yhteistilat voivat olla monipuolisia talo- tai kerroskohtaisia oleskelu-, harrastus- tai keittiötiloja. Lisäksi tulee pyrkiä siihen, että asukkaat voivat vaikuttaa asuintalojen ja kortteleiden yhteisten piha-alueiden suunnitteluun ja käyttöön. Piha-alueilla tulee olla yhteisiä oleskelun ja tekemisen paikkoja, kuten mahdollisuuksia viljelyyn, puutarhanhoitoon, leikkiin, oleskeluun ja ruuanlaittoon.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Marja-Vantaa-projektin suunnitteluprosesseissa käytetyt tärkeimmät laatukriteerit sisältyvät §:iin 1 Kaupunkikuva ja 2 Laatu. Useat kriteereistä ovat kaavaratkaisussa läpäisyperiaatteella.

§ 1 Kaupunkikuva

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppejä, kaupunkitiloja ja pysäköintilaitoksia. Julkisivujen tulee lähtökohtaisesti olla värikkäitä, niissä on käytettävä laadukkaita materiaaleja ja näkyviä elementtisaumoja ei sallita kadunpuoleisissa julkisivuissa. Viherkatot ja talotekniikkaan liittyvät tekniset laitteet ja tilat kuten esim. aurinkopaneelit, ilmastointihuoneet ja lauhduttimet tulee suunnitella kokonaisuutena ja niiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

§ 2 Laatu

Kaava-alueen ekotehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä. Suunnitteluratkaisuissa ja toteutuksessa tulee tehdä valintoja, joilla saavutetaan normaalitilannetta parempi energiatehokkuus. Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävän kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Asemakaava-alueelle laaditaan rakentamisohje ja taiteen konsepti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialueet

Korttelit koostuvat kerrostaloista. Kerrosluvut vaihtelevat välillä 4 – 8. Pääkatujen varsilla rakennukset rakennetaan kiinni katuun.
Rautatiealuetta edellytetään katettavaksi Safiiriaukion ja Kvartsiraitin osuudella. Kvartsiraitin yläpuolelle rakennetaan Safiiriaukion osuudella asuin- ja liike-palvelutyötiloja. Safiiriaukion koillissivustalle, kannen päälle saadaan kaupungin tarpeeseen rakentaa 1-kerroksinen liikerakennus, jonka rakennusoikeus on 200 ka-m^2.

Korttelin 23131 rakennuksen kaareva muoto tulee toteuttaa rakennusalan rajaan kiinni kokonaisuudessaan ja jatkuvana. Rakennukseen tulee jättää kulkuaukkoja, jotka kevyen liikenteen kadun ja huoltoajoreitin yläpuolella tulee liittää katolla toisiinsa. Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) varressa kulkuaukko on porttiholviratkaisu.

Korttelissa 23132 Kehäradan puoleisten pistetalojen tulee sijoittua kehää muodostavalle kaarelle ja muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus. Kehälle sijoittuvat rakennukset ovat osa laajempaa kaupunkikuvallista kokonaisuutta, joka sijoittuu Kehäradan eteläpuolelle.

Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteleita, joiden sisään syntyy suojaisia ja aurinkoisia pihatiloja.

Sokkelikerrokseen sijoittuu pihojen puolella asuntoja, muualla pääasiallisesti asumista palvelevia liike-, palvelu- ja työtiloja, jotka saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Pohjakerros ei saa olla kadun puolella umpinainen. Kerrostalokortteleiden pihat ovat vehreitä. Oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan yhteisinä eikä yhteispihaa saa jakaa aidoin eri tonteille.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Pysäköintilaitos sijaitsee korttelissa 23132 Kehäradan puoleisella sivustalla, rajautuen Kvartsiraittiin. Pysäköintilaitokseen on rakennettava kansi, joka on istutettava vehreästi ja rakennettava käyttäen laadukkaita materiaaleja.

LR Rautatiealue

Asemakaavan muutos koskee rautatiealuetta. Rautatiealuetta esitetään kavennettavaksi jo toteutuvan rakennussuunnitelman mukaisesti. Rataliikenteen kannalta ylimääräiset alueet liitetään asuntokortteleihin ja kevyen liikenteen katuun. Rautatiealuetta edellytetään katettavaksi ykat –määräyksellä: liikennealueen ylittävä kaupunkitila, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

Katualueiden mitoitus perustuu Ramboll Oy:n laatimaan katujen yleissuunnitelmaan. Tonttikaduilla, joilta ajetaan pysäköintilaitoksiin, on ajoradan lisäksi jalkakäytävä ja pyörätie.

Kvartsiraitti

Kevyen liikenteen katu on osa ns. pikapyörätietä, jota pitkin pääsee idässä Aviapolikseen ja Helsingin keskuspuistoon sekä lännessä Petikon virkistysalueille mootto-

riväylän ali. Keskustassa Kvartsiraitti on säältä suojattu, katettu kulkureitti, jonka turvallisuuteen kiinnitetään erityistä huomiota valaistuksen ja värien avulla. Kvartsiraitilta tulee järjestää poistumistie, ja se on osoitettu Keimolantielle (ent. Vanha Nurmijärventie), po -merkinnällä. Kvartsiraitin mitoitus mahdollista tulevaisuudessa polkupyörärampin tai portaiden rakentamisen pysäköintitalon seinustalla, ylös Safiiriaukiolle.

Katuaukiot/torit

Safiiriaukion suunnittelu on käynnistynyt asemakaavaluonnoksen yhteydessä ja suunnitelmaa päivitetään Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymällä. Aukiolta tulee olemaan kevyen liikenteen yhteys radan eteläpuolella Kivistöntähden puisto- ja virkistysalueelle.

5.3.3 Tekninen huolto

Kaava-alueelle suunnitelluille kaduille rakennetaan vesijohdot ja viemärit jätevedelle sekä hulevedelle. Uutta vesihuoltoa rakennetaan Safiiripolulle, Safiikujalle ja Timanttikujalle.

Hulevedet

Hulevesien hallintaratkaisuissa on otettu huomioon kaava-alueella tavoiteltu laadukas, vehreä ja luonnonmukainen yleisilme. Hulevesien määrää korttelialueilla vähennetään käyttämällä mahdollisimman paljon läpäiseviä päällysteitä ja moni kerroksellista vettä hyödyntävää ja pidättävää kasvillisuutta. Viherkatot ovat tehokas tapa vähentää hulevesivirtaamia. Ohutrakenteinen viherkatto pidättää laskennallisesti noin 50 - 60 % vuotuisista katolle kohdistuvista virtaamista.

Hulevesiä vähennetään, käsitellään ja viivytetään korttelikohtaisesti. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on lähtökohtaisesti 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

Korttelikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua.

Vedenjakelu

Kivistön keskusta kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m3, ylävesipinta +95,35 ja alavesipinta +85.86.

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta.

Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 - 400 vesijohdolla Kivistöön. Myllymäen paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89.00 ja ylin painetaso noin +98.00.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue liitetään rakennettavaan viettoviemäriin, joka johtaa jätevedet kaakkoon Tikkurilantien eteläpuolelle suunnitellulle Piispankylän jätevedenpumppaamolle. Tavoitteena on, että Piispankylän pumppaamo valmistuu helmikuussa 2014.

Siihen asti Kehäradan varressa, korttelissa 23131 sijaitsevan väliaikaisen jätevedenpumppaamon on oltava toiminnassa.
Jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Energiahuolto
Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko sijaitsee Piispankylän teollisuusalueella kaava-alueen eteläpuolella.

Kaava-alue on mahdollista liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon, joka on suunniteltu rakennettavaksi Ruusukvartsinkadulle. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista.

Alue liitetään Vantaan Energian sähköverkkoon. Kaava-alueelle sijoittuu yksi kiinteistömuuntamo kortteliin 23132.

Jätehuolto
Kivistön keskusta-alueella varaudutaan keskitetyn putkikeräysjärjestelmän toteutukseen ja se on huomioitu katujen mitoituksessa. Putkikeräysjärjestelmä perustuu kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaiseen kolmen tai neljän eri jätejakeen keräämiseen jätepisteisiin, josta ne maahan sijoitetun välivaraston ja keräysputkiverkoston kautta ilman painevoiman avulla siirretään alueelliselle jätteenkeräysasemalle. Safiiriaukion siltakannessa on tilavaraus jäteputkelle. Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten mukaisesti. Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone.

Putkikeräysjärjestelmän etuna ovat jätehuollosta aiheutuvan raskaan liikenteen poistuminen asuntoalueelta, jolloin liikenteen melutaso laskee ja päästöt vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee. Järjestelmän haittana ovat raskaat alkuinvestoinnit sekä putkistoon että jätteenkeräysasemaan.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavaluonnokseen 230 600 sisältyi taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arviointia. Selostukseen on kirjattu arviot kunnallistekniikan rakentamisen ja rautatiealueen siltarakenteen aiheuttamista kustannuksista.

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600 (Kh 11.4.2011) sisältyy erillisenä raporttina Sosiaalisten vaikutusten arviointi (2011 Sito Oy). Vaikka työ keskittyi Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen alueelle, arvioinnissa sivuttiin tiettyjä asioita myös olemassa olevien asukkaiden näkökulmasta. Sosiaalisten vaikutusten arviointiin sisältyi myös sukupuolten tasa-arvoisuuden arviointi. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei nostanut asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen suhteen esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa on huomioitu jo laajasti eri osatekijöitä.

Tämän asemakaavaehdotuksen sosiaalisia vaikutuksia on arvioitu em. kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta ja tarkennettu ajatellen kyseessä asemakaavaehdotusta.

Kaavaehdotus mahdollistaa Kivistön ydinkeskustan ensimmäisten keskustamaisten asuntorakentamisen kortteleiden toteutuksen Kehäradan Kivistön rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Korttelit sisältävät monimuotoista kerrostaloasumista noin 1150:lle asukkaalle sekä palvelu- ja työtiloja. Suunnittelun tavoitteena on ollut pyrkimys luoda omaleimainen, monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja vaihtelevia kaupunkitiloja tarjoava kestävän kehityksen mukainen alue, jonne rakentuu monipuolista asuntotarjontaa eri elämänvaiheissa oleville, eri väestöryhmille ja eri tulotason omaaville.

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti

Asuntorakentamisen aloituskorttelit tulevat omalta osaltaan luomaan Marja-Vantaan vision mukaista kotikaupungin imagoa, omaleimaisuutta ja tunnettuvuutta niin Vantaalla kuin valtakunnallisestikin. Aloituskortteleiden rakennuskanta luo vahvasti mielikuvia alueesta.

Aloituskortteleiden ensimmäiset osat valmistuvat Kivistön keskustan rakentumisen ensivaiheessa, samanaikaisesti asuntomessualueen kanssa, ja alueelle muuttavat tulevat olemaan Kivistön keskustan ensimmäisiä uusia asukkaita.

Aloituskorttelit sijoittuvat uuteen kaupunkirakenteeseen hyvin keskeisesti. Aloituskorttelit ovat Kivistön rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Aloituskorttelit ovat helposti saavutettavissa; sinne on hyvät juna- ja bussiyhteydet ja alue liittyy hyviin pyöräily-, latu- ja muihin kevyenliikenteen reitistöihin. Läheisen Aurinkokiven yhteyteen rakentuu urheilukenttä ja yhteydet lähivirkistysreitteihin ja -alueisiin muodostuvat sujuviksi. Lähellä on myös metsää ja leikkipuistoja.

Pohjoisosaltaan aloituskorttelit rajoittuvat Ruusukvartsinkatuun, jonka pohjoispuolelle tulee Aurinkokiven palvelurakennus, joka sisältää opetus- ja päivähoitotiloja, lastenneuvolan, asukastiloja, yksityisiä pienimuotoisia palveluja jne. Etenkin pienten lasten perheille ala-asteen läheisyys on usein tärkeä asuinalueen valintaperuste. Myös harrastuspaikkojen (esim. kulttuuri, liikunta) sijainti lähellä kotia on merkittävää etenkin lasten, nuorten ja seniorien kannalta. Aloituskortteleiden keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa edistää myös lasten turvallista liikkumista sekä mahdollistaa liikkumisen ilman yksityisautoa.

Aloituskortteleiden rakentaminen yhdessä pohjoispuolelle rakennettavan Aurinkokiven kanssa tulee olemaan paikallinen identiteettitekijä, ja ne mahdollistavat uuden alueen sosiaalisen ympäristön syntymistä ja myönteistä yhtenäisyyttä. Rakentaminen ja uusien asukkaiden muutto alueelle tukee olennaisesti uuden alueen paikallisten palvelujen kehittymistä, myös nykyisten kivistöläisten kannalta. Tämä vaikuttaa positiivisesti arkielämän toimivuuteen sekä alueen houkuttelevuuteen ja imagoon.

Taide on ollut mukana rakennus- ja ympäristösuunnittelun alusta lähtien. Tavoitteena on taiteen luonteva liittyminen kaupunkiympäristöön ja sen tuominen rikastuttavaksi osaksi alueella asuvien ja toimivien arkea.

Arkielämä ja palvelut

Aloituskorttelit mahdollistavat monimuotoista asumista noin 1150:lle uudelle asukkaalle sekä palvelu- ja työtiloja. Alue soveltuu hyvin lapsiperheille, senioreille ja kaikille ryhmille, jotka viettävät paljon aikaa omalla asuinalueellaan. Asemakaava-alueen pohjoispuolelle toteutuva Aurinkokivi tulee sisältämään monipuolisia tiloja

koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan, musiikki- ja kuvataideopetuksen sekä yksityisten palveluiden käyttöön ja parantaa alueen palvelutarjontaa ja harrastusmahdollisuuksia. Aurinkokivi turvaa lapsia ja heidän huoltajiaan tukevaa palveluverkostoa.

Asukasmäärän kasvu alueella lisää julkisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaavaehdotus mahdollistaa ja osin edellyttää liike- työ ja palvelutilojen rakentamisen rakennusten kivijalkakerrokseen. Toteutuessaan ne mahdollistavat lähipalvelujen syntymistä, monipuolistavat kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua asuinkortteleihin. Kivijalkatilat täydentävät ja monipuolistavat kaupallista palvelutarjontaa, joka tulee tulevaisuudessa sijoittumaan Kivistön kaupunkikeskukseen Kivistön aseman lähiyhteyteen. Tuleva kauppakeskus liittyy kaupunkimaisesti keskustan asuinalueeseen ja mahdollistaa hyvät ja monipuoliset, seututasoiset kaupalliset palvelut myös ilman henkilöauton käyttöä.

Asemakaavaratkaisun mahdollistamat palvelut parantavat myös Kivistön nykyisten asukkaiden palvelujen tarjontaa. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivien alueiden asukkaiden palvelujen saavutettavuus erityisesti joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuus ja sujuvuus on turvattu.

Sukupuolivaikutusten näkökulmasta hanke palvelee sekä naisia että miehiä ja tukee perhe- ja työelämän yhteensovittamista. Työ- ja asiointimatkat ovat lyhyitä ja sujuvia (etenkin kodin ja päivähoidon, neuvolan ja koulun välillä) ja siten hanke tukee naisten ja miesten tasa-arvoa sekä arkielämän sujuvuutta.

Yhteisöllisyys

Asemakaavaratkaisun yhtenä tavoitteena on tukea alueen yhteisöllisyyttä, tehostaa tilankäyttöä ja energiankulutusta sekä edistää koko asuinyhteisöä palvelevien yhteistilojen rakentamista. Taloyhtiöön, kortteleihin tai asuinalueelle on mahdollista järjestää yhteistiloja kuten yhteissauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila. Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia.

Katutasokerroksen elävöittämiseksi asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja kuten liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja sijoittuu Ruusukvartsinkatua ja Safiiriaukiota reunustaviin rakennuksiin. Kortteleiden sisäosiin on mahdollista toteuttaa työtiloja erityisesti asumisen yhteyteen. Kerrostalojen kattokerroksen elävöittämiseksi asemakaava sallii erilaisten asukkaita palvelevien tilojen kuten sauna-, harrastus- ja kuntosalitilojen rakentamisen.

Yhteistiloja voidaan toteuttaa myös pysäköintilaitoksiin, johon soveltuvat hyvin esimerkiksi mopon, pyörän- tai auton huoltotilat, käsityöverstaat ja bänditilat. Yhteistila voi rakentua myös esimerkiksi leivinuunin ympärille, joka tukee eri-ikäisten ja kulttuuritaustaisten asukkaiden yhteisöllisyyttä ja perinteiden vaalimista ruokakulttuurin kautta. Yhteistiloissa voi olla myös huoneita tai pöytäpaikkoja, joita on mahdollista vuokrata etätyöntekoon tai pienyrittäjätoimijoille.

Asuintaloissa, joissa tarjotaan eriasteista yhteisasumista, yhteistilat voivat olla monipuolisia talo- tai kerroskohtaisia oleskelu-, harrastus- tai keittiötiloja. Tavoitteena on, että asukkaat voivat vaikuttaa asuintalojen ja kortteleiden yhteisten piha-alueiden suunnitteluun ja käyttöön. Piha-alueille on suunniteltu yhteisiä oleskelun

ja tekemisen paikkoja, kuten mahdollisuuksia viljelyyn, puutarhanhoitoon, leikkiin, oleskeluun ja ruuanlaittoon.

Asemakaava-alueen pohjoispuolelle rakentuva Aurinkokivi generoi ja mahdollistaa paikallisaktiivisuutta. On tavoitteena, että Aurinkokivestä muodostuu kohtaamispaikka, alueen sydän, joka palvelee eri-ikäryhmiä sekä eri kulttuuriryhmiä. Päivätoiminnan ohella Aurinkokivi avautuu esim. yhdistysten, urheiluseurojen ja erilaisen toiminnan iltakäyttöön.

Aloituskorttelit tarjoavat puitteet uudelle alueelle muuttavien ihmisten keskinäiselle vuorovaikutukselle ja sosiaaliselle kohtaamiselle sekä paikallisen yhteisöllisyyden muodostumiselle ja kaupunkimaiselle yhteisölliselle elämäntavalle.

Aloituskorttelit yhdessä Aurinkokiven ja Kivistön kaupunkikeskuksen kanssa mahdollistavat asumisen, erilaisten palvelujen ja toiminnan kytkeytymisen toisiinsa. Voidaan nähdä, että aloituskortteleiden rakentumisella on positiivinen vaikutus alueen toimivuuteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen ja virikkeisyyteen. Vaikutus ulottuu myös vanhan Kivistön puolelle.

Mahdollisia uhkia tai riskejä
Kivistön uuden keskusta-alueen rakentamisen vaiheittaisuus luo haasteita sekä Kivistön nykyisten että alueelle uusien ensimmäisinä muuttavien asukkaiden kannalta. Haasteena liikenneturvallisuudelle, etenkin lasten koulureittejä ajatellen, on se, että alueella asutaan, toimitaan ja sitä rakennetaan yhtä aikaa. Rakentamisesta aiheutuu häiriötä, ja palvelut, virkistysmahdollisuudet ja liikkumisyhteydet ovat aluksi puutteelliset.
Myös aloituskortteleiden rakentaminen ja pysäköintijärjestelyt tulee toteutumaan vaiheittain. Uhkana voi olla, että alueelle suunnitellut julkiset ja kaupalliset lähi- ja aluekeskustasoiset palvelut viivästyvät.

Kivistön nykyisten asukkaiden kannalta rakentamisen myötä nykyinen metsäalue muuttuu rakennetuksi ympäristöksi ja kaupunkialueeksi. Aloituskortteleihin muuttaa noin tuhat uutta asukasta. Haasteena voi olla, miten tulevat asukkaat saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusien asukkaiden juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

Uhkana voi myös olla, että tavoiteltu yhteisöllisyys ei toteudu eivätkä asukkaat ota yhteisiä alueita ja tiloja käyttöönsä tai ne jopa erottavat eri väestöryhmiä toisistaan. Eri kulttuuritaustaisille tulee löytää heidän tarpeitaan vastaavia tilaratkaisuja. Tulevien asukkaiden, myös kulttuurisilta taustoiltaan erilaisten, juurtuminen alueelle on välttämätöntä kestävän kaupungin rakentamisen vuoksi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

<u>Kaupunkikuva</u>
Asemakaavan myötä metsäiseen maastoon rakentuu urbaani ja nykyaikainen asuinalue. Sillä on keskeinen rooli Kivistön ydinkeskustan identiteetin rakentumisessa, koska korttelit sijoittuvat aivan Kivistön aseman tuntumaan.

Ruusukvartsinkadun eteläpuolella asuinrakentaminen alkanee vuonna 2013 ja jatkuu nelisen vuotta.

Keskustan rakentamisesta on laadittu teoreettinen arvio rakentamisen määrän ollessa joka vuosi 30 000 k-m^2.

Palvelut
Asukasmäärän kasvu tulee lisäämään merkittävästi palvelujen kysyntää ja tarjontaa sekä kasvattamaan liikennemääriä. Hyvien joukkoliikenne- ja raideliikenneyhteyksien varrella oleva monipuolinen ja tiivis kaupunkimainen yhdyskuntarakenne mahdollistaa ekologisen ja kohtuuhintaisen asumisen, jossa palvelut ja pääkaupunkiseudun keskeiset työpaikka-alueet ovat saavutettavissa ilman henkilöautoa.

Koko keskustassa ja tällä kaava-alueella sen osana tullaan mahdollistamaan ja paikoin edellyttämään liike-, työ- ja palvelutilojen rakentaminen rakennusten kivijalkakerrokseen. Kivijalka -liiketilojen toteutuminen vaatii riittävän asiakaspohjan, hyvän sijainnin ja rakennusteknisen soveltuvuuden kyseiseen liiketoimintaan. Tämän johdosta niiden toteutumisen edellytyksiä tulisi tukea kaikin tavoin, sillä toteutuessaan ne mahdollistavat lähipalvelut, monipuolistavat kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua asuinkortteleihin. Kivijalkatilat täydentävät ja monipuolistavat kaupallista palvelutarjontaa, joka pääosin sijoittuu tulevaisuudessa Kivistön kaupunkikeskukseen. Osayleiskaavan mukainen kauppakeskus liittyy kaupunkimaisesti keskustan asuinalueeseen, mikä mahdollistaa hyvät ja monipuoliset, seututasoiset kaupalliset palvelut myös ilman henkilöauton käyttöä.

Joukkoliikenne
Kehäradan Kivistön asema tarjoaa kaava-alueen asukkaille korkealuokkaiset joukkoliikennepalvelut. Aseman läntisimmän sisäänkäynnin läheisyyteen varataan tilat bussiterminaalille liityntälinjoja varten sekä henkilöautojen ja polkupyörien liityntäpysäköintialueelle. Kehäradan junat liikennöivät tiheimmillään 10 minuutin vuorovälein ruuhka-aikoina ja päivällä. Junaliikenteen alkaessa v. 2015 yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja Vantaan aluekeskuksiin paranevat merkittävästi. Pää- ja kokoojakaduilla on varauduttu liityntäbussilinjojen kulkureitteihin. Kokoojakaduilla bussit pysähtyvät ajoradalla hidastaen samalla muuta autoliikennettä. Kivistön linja-autoterminaali sijoittuu n. 200 metrin etäisyydelle länteen, kaupunkikeskuksen rakennuskokonaisuuteen.

Yhdyskuntatekninen huolto

Hulevedet
Tiivis, keskustamainen yhdyskuntarakentaminen ja Kehäradan toteuttaminen muuttavat luonnontilaisen valuma-alueen veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Lisääntynyt pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemäröintiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittää hulevesivirtaamia ja kuivattaa maaperää ja pienilmastoa.

Rakentamisen aiheuttamia haittoja voidaan ehkäistä ja vähentää hulevesien paikallisilla hallintatoimenpiteillä eli vähentämällä muodostuvien hulevesien määrää sekä pidättämällä ja puhdistamalla hulevesiä paikallisesti.

Kivistössä on kestävän kehityksen mukaisena tavoitteena ja ilmastonmuutoksen hallinnan keskeisenä keinona hulevesien hallittu käsittely ja johtaminen. Kaupunginhallituksen 11.5.2009 hyväksymän Vantaan hulevesiohjelman visiona on, että luonnollinen vesitasapaino säilyy ja vesien ekologinen tila paranee Vantaalla ja et-

tä hulevesistä ei aiheudu haittaa terveydelle, turvallisuudelle, viihtyisyydelle eikä kaupungin toimivuudelle. Ohjelman keskeisenä linjauksena on hulevesien hallinnan ottaminen maankäytön yleiseksi suunnitteluperiaatteeksi uusilla alueilla.

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet
Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Vesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaisissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä pienilmastoa parantavaksi osaksi keskustan maisemaa ja kaupunkikuvaa. Hulevesiä voidaan myös hyödyntää korttelialueilla mm. kasteluvetenä. Hulevesien hallintajärjestelmä muodostuu korttelikohtaisista hallintatoimenpiteistä, hulevesiä kuljettavasta ja viivyttävästä verkostosta sekä alueellisista laajemmista viivytys- ja tulva-alueista. Hulevesiverkostoon sisältyvät avoimet rakenteet ja hulevesiviemärit.

Hulevesien hallintajärjestelmän mitoitusperusteena on kerran viidessä vuodessa toistuva 180 minuutin rankkasade, jonka keskimääräinen rankkuus on 31 l/s*ha.

Energiahuolto
Vantaan Energialla on tilavaraus keskustan kaava-alueen välittömässä läheisyydessä paikalliselle lämpökeskukselle, jossa on mahdollista hyödyntää biopolttoaineita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Lisääntyvä liikenne tuo tulevaisuudessa meluhaittoja, jotka voidaan hallita pääosin ääneneristävyydellä ja korkeampien rakennusten sijoittamisella katujen varsille. Melulta suojatut ulko-oleskelutilat sijoittuvat kortteleiden sisäosiin.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu rakennetuksi kaupunkiympäristöksi.

5.4.4 Vaikutukset talouteen

Asemakaava-alueen korttelit ovat ensimmäisiä ydinkeskustan alueen toteutettavista asuntokortteleista. Alueen sisäinen katu- ja muu kunnallistekniikan verkosto on uutta verkostoa, joka joudutaan rakentamaan ennen asuinrakennusten rakentamista. Ruusukvartsinkatu Keimolantieltä (ent. Vanha Nurmijärventie) rakennetaan ensisijaisesti pohjoisempana sijaitsevaa asuntomessualuetta varten, joten se ei aiheuta tähän asemakaavaan liittyviä kynnysinvestointeja.

Rakennukset voidaan pääosin perustaa anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Pintaosan pehmeä pintakerros voi edellyttää massanvaihtoa.

Kunnallistekniikan alustavat kustannusarviot katujen ja vesihuollon rakentamisesta Safiirikujan osalta on noin 135 000 euroa ja Timanttikujan osalta noin 180 000 euroa. Safiiripolun kadunrakennuksen ja kuivatuksen hinta on arviolta 127 000 euroa.

Safiiriaukion kustannusarvion lähtökohtana on Safiiriaukion sillan rakentaminen ennen Kehäradan käyttöönottoa. Alustava kustannusarvio pitää sisällään Safiiriaukion siltarakenteet, Kehäradan etelä- ja pohjoispuolisen tukimuurin, Safiiriaukion

pintarakenteet, poistumistieportaan Safiiriaukion sillan länsipäädyssä sekä Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) tuennan.

Safiiriaukion sillan pituus on yleissuunnitelmassa 78 metriä. Kustannusarviossa on huomioitu myös kaavaluonnoksen vaiheeseen verrattuna poisjäävät kustannukset nykyiseen yleissuunnitelmaan verrattuna, jossa Safiiriaukion siltakansi oli 190 metrin mittainen. Alustava kustannusarvio huomioiden Safiiraukion siltakannen kustannukset sekä poisjäävät kustannukset on noin 4 - 5 miljoonaa euroa. Raideliikenteen runkomelun ja tärinän torjunnan lisäkustannus on noin 90.000€.

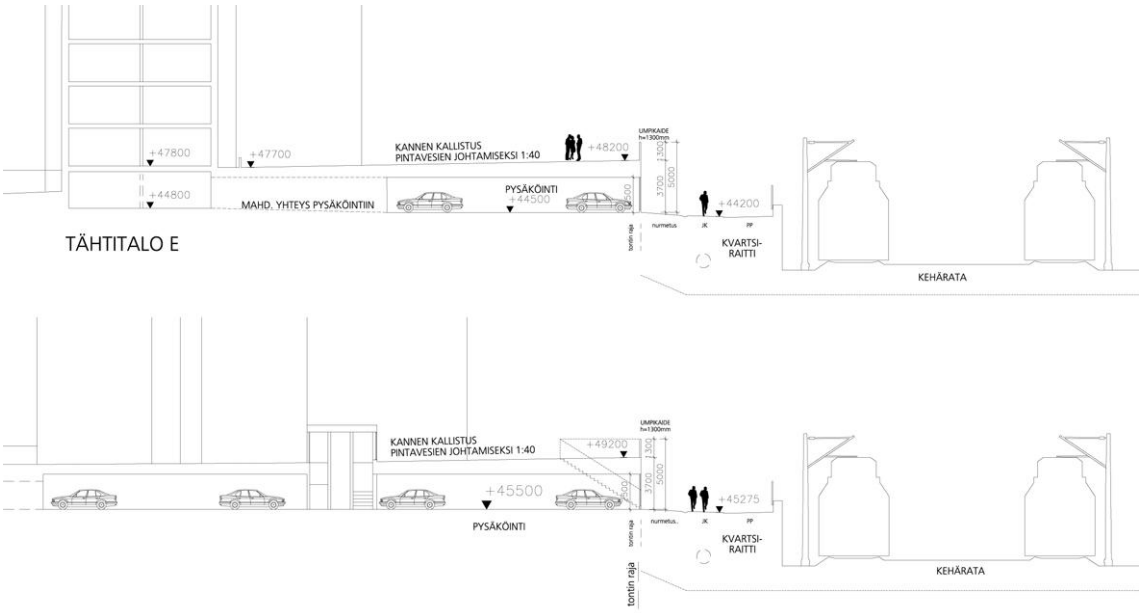
Suunnittelun yhteydessä on tutkittu ramppia Kvartsiraitilta Safiiriaukiolle. Rampin karkea kustannusarvio on noin 500 000 – 700 000 euroa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Melu

Tie- ja katuliikenteen aiheuttama melu tulee olemaan välittömästi katujen varsien puoleisten rakennusten sivustalla päiväsaikaan enimmillään 62 dB Ruusukvartsinkadun ja 60 dB Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) laidalla. Melutaso laskee heti rakennusten sivustoilla ollen enimmillään 57 dB. Yöaikaan tie- ja katuliikenteen aiheuttama melu tulee vastaavasti olemaan välittömästi katujen varsien puoleisten rakennusten sivustoilla enimmällään 54 dB myöskin Vanhan Nurmijärventien ja Ruusukvartsinkadun laidalla, mutta melutaso laskee kadunpuoleisten rakennusten sivuilla ollen enimmällään 49 dB. Laskenta perustuu tilanteeseen, jossa koko keskusta on rakennettu ja siten liikennemäärät suurimmat.

Raideliikenteen osalta meluselvitys päivitettiin ko. kaavan osalta.
Raideliikenteen melun merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat Kvartsiraitin pohjoispuolelle korttelin 23132 pihakannelle. Suurin osa pihakannesta ja kaikki varsinaiset piha-alueet saadaan suojattua ohjearvotason ylittävältä melulta pihakantta kallistamalla ja sen reunaan tehtävällä, vähintään 1,3 metriä korkealla melukaiteella. Asuinrakennusten varsinaiset oleskelupihat sijoitetaan pistetalojen ja lamellitalojen väliin, suojan puolelle. Korttelissa 23131 piha-alueilla maanpinnan tasolla ohjearvot eivät ylity.



Kortteli 23132, leikkauksia pysäköintilaitoksen ja pihakannen kohdalta.

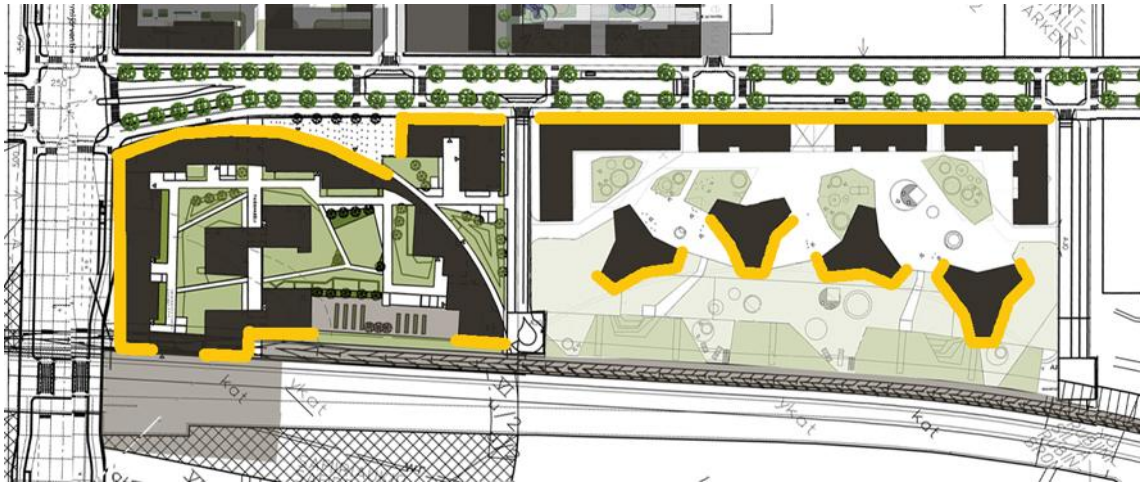
Rakennusten julkisivuihin raideliikenteen aiheuttamat suurimmat melutasot kohdistuvat korttelin 23131, Kvartsiraitin varressa olevan asuinrakennuksen julkisivuille ollen enimmillään 61 dB päivällä ja 57 dB yöllä. Rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksen kannalta lentomelu on kuitenkin raidemelua määräävämpi tekijä.

Kaavamääräykset

Kaava-alueella lentomelu on rakennusten ulkokuoren eristävyyttä mitoittava tekijä. Soveltamalla Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakennusohjeen "Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" (31.10.2007) melutason yleiset ohjearvot täyttyvät. Näitä ohjeita sovellettaessa täyttyvät myös katuliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset. Kaava-alueen laadullisena tavoitteena on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille.

Kaava-alueella on annettu meluntorjuntaa varten määräys: Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32dB.

Ruusukvartsinkadun ja Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja. Lähinnä Kehärataa olevien asuinrakennusten rataa vasten olevat parvekkeet ja pihaterassit on lasitettava. Parvekelasituksen käyttö myös Safiiripolun, Safiirikujan, Timanttikujan sekä oleskelupihojen puolella on toivottavaa.



Ruusukvartsinkadun, Keimolantien ja Kehäradan puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja.

Tehtävillä meluntorjuntatoimenpiteillä ja annettavilla kaavamääräyksillä päästään kaikilla oleskelupihoilla ja rakennusten sisätiloissa melutason ohjearvon alittaviin arvoihin.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja -määräykset on laadittu noudattaen Marja-Vantaa -projektin mallia. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksessaan joulukuussa 2012 asemakaava-alueen katujen nimiä. Lokakuussa 2013 Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi esityksen Vanhan Nurmijärventien nimen muuttamisesta Kivistössä Keimolantieksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on suunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa. Asemakaava-alueen kortteleiden toteutussuunnittelu jatkuu asemakaavatyön pohjana olleiden, rakentajakumppaneiden laatimien kortteli- ja rakennussuunnitelmien mukaisesti. Kaava-alueelle laaditaan rakentamisohje ja taiteen konsepti, jotka valmistuvat keväällä 2014.

6.2 Toteuttaminen

Toteuttaminen käynnistyy vuoden sisällä asemakaavan vahvistumisesta. Tavoite on, että ensimmäiset asukkaat voivat muuttaa alueelle ennen Kehäradan käyttöön ottoa v. 2015. Toteuttamisen vaiheittaisuudesta on laadittu arvio toteutussopimuksiin liittyen.

6.3 Toteuttaminen ja ajoitus

Kehärata otetaan käyttöön vuonna 2015 ja sitä ennen radan katkaisemien runkojohtojen on oltava toiminnassa. Korttelissa 23131 sijaitsevan väliaikaisen jätevesipumppaamon on oltava toiminnassa kunnes Piispankylän pumppaamo valmistuu arviolta helmikuussa 2014. Radan eteläpuolisella osuudella jäteveden viettoviemäri voi olla toiminnassa, kunnes korttelien rakentaminen edellyttää sen poistamista. Paineputkia varten radan alitse on rakennettu putkitunneli, muutoin johdot sijoitetaan maakaivantoihin.

Kvartsiraitti tullaan toteuttamaan ensin Kehäradan 1. rakennusvaiheessa väliaikaisena ratkaisuna. Jätteiden keskitetty putkikeräysjärjestelmä keskustassa tulisi olla valmis asuntomessuille v. 2015.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja
Arkkitehti Ritva Kotilainen
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Projektinjohtaja Reijo Sandberg
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Projekti-insinööri Gilbert Koskela
Asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Projektisihteeri Sirkka Kosonen
Viestintäpäällikkö Birgitta Kervinen
Vesihuollon päällikkö Marika Orava
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen

Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Maisema-arkkitehti Hanna Keskinen
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Asuntotuotannon kehittämispäällikkö Tuula Hurme
Asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Lupa-arkkitehti Matti Kärki
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Suunnittelija Asta Mellais
Aluenuorisopäällikkö Pekka Mäkelä
Suunnittelija Päivi Riehunkangas
Viestintäsuunnittelija Ritva-Leena Kujala

Maanomistajan edustajat:
Barker-Littoinen Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas / Kai Ketelimäki

Arkkitehtisuunnittelijat:
Arkkitehtitoimisto HMV Oy
Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy

Taiteilijat:
Pertti Kukkonen
Pertti Metsälampi

Rakennuttajat:
YIT
Skanska

Suunnittelukonsultit edustamistaan yhtiöistä:

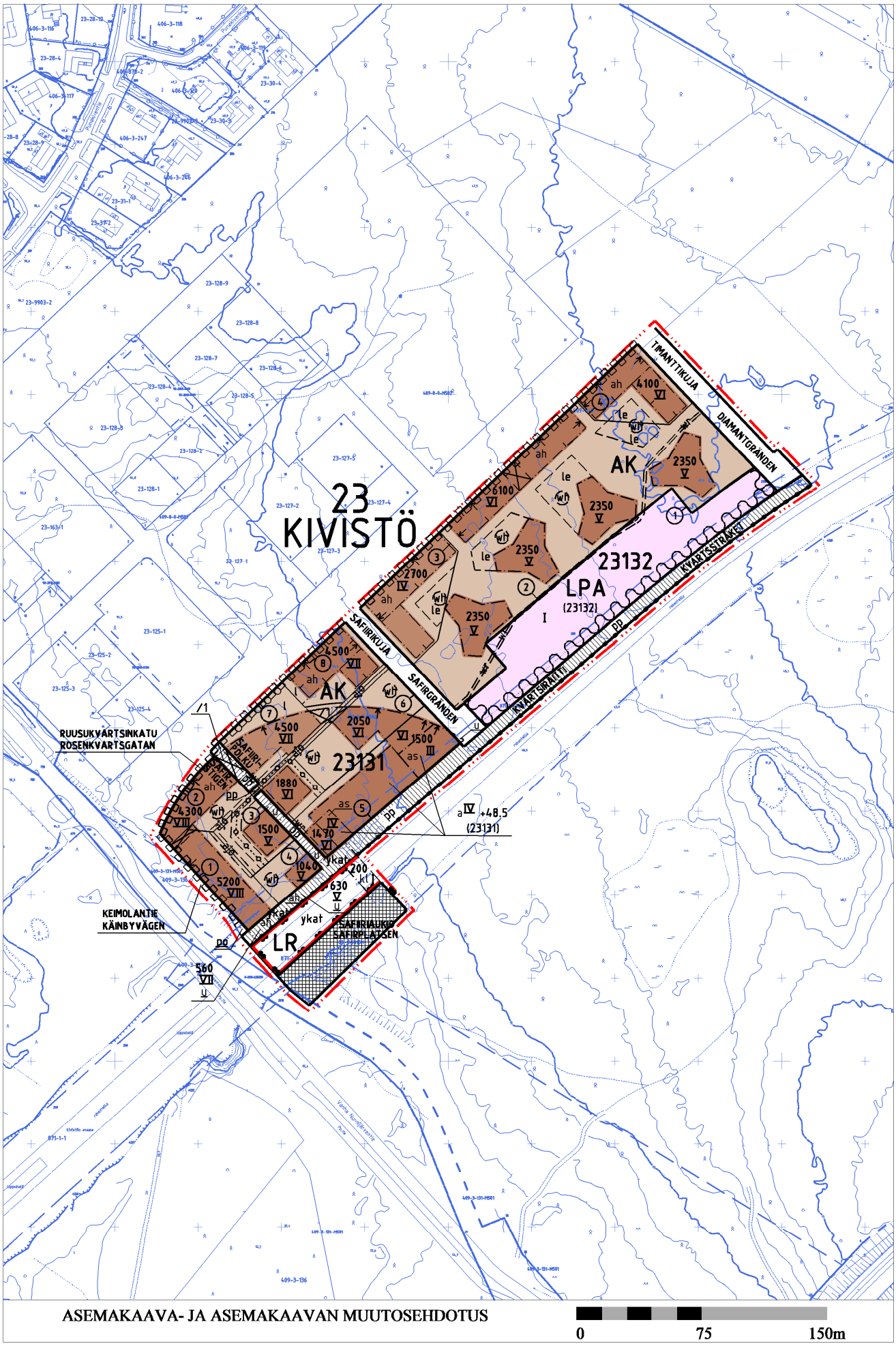
Ramboll Finland Oy
Vantaan Energia Oy
WSP Finland Oy
Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy

Vantaalla 24.2.2014

Lea Varpanen, kaavoituspäällikkö

Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija

Anna-Riitta Kujala
asemakaavasuunnittelija


23
KIVISTÖ
23132
LPA
(23132)
AK
23131
LR
TIMANTTIKUJA
DIAMANTGRÄNDEN
KVARTSSTRÄKET
SAFIIRIKUJA
SAFIRGRÄNDEN
RUUSUKVARTSINKATU
ROSENKVARTSGATAN
KEIMOLANTIE
KÄINBYVÄGEN
SAFIIRIAUKIO
SAFIRPLATSEN
+48.5
(23131)
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		09.01.2014
Kaavan nimi	231300 Kivistö		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.08.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092231300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,2566	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	4,1701
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,0865

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

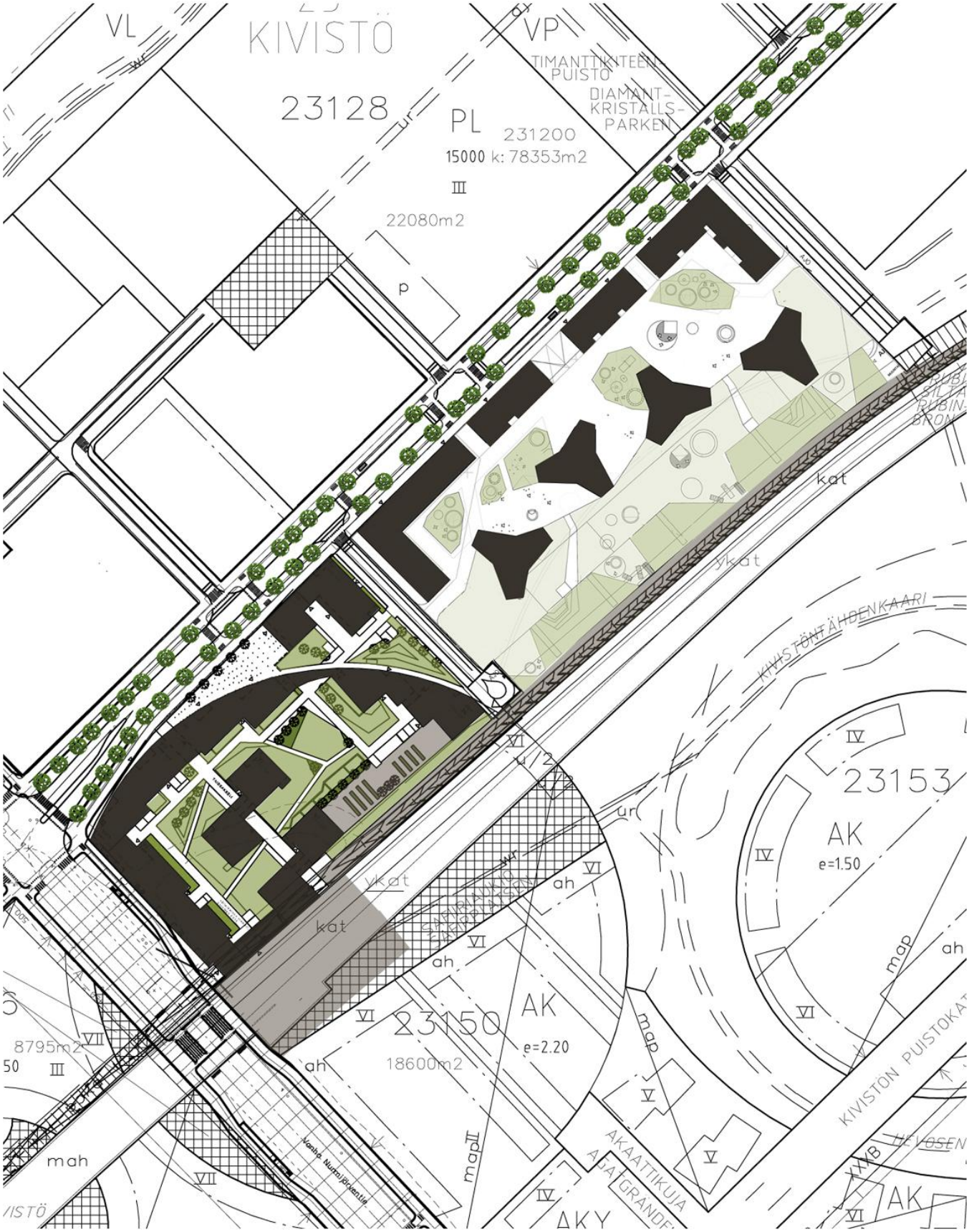
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,2566**	**100,0**	**51630**	**0,98**	**4,1701**	**51630**
A yhteensä	3,3480	63,7	51430	1,54	3,3480	51430
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9086	36,3	200	0,01	0,8221	200
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

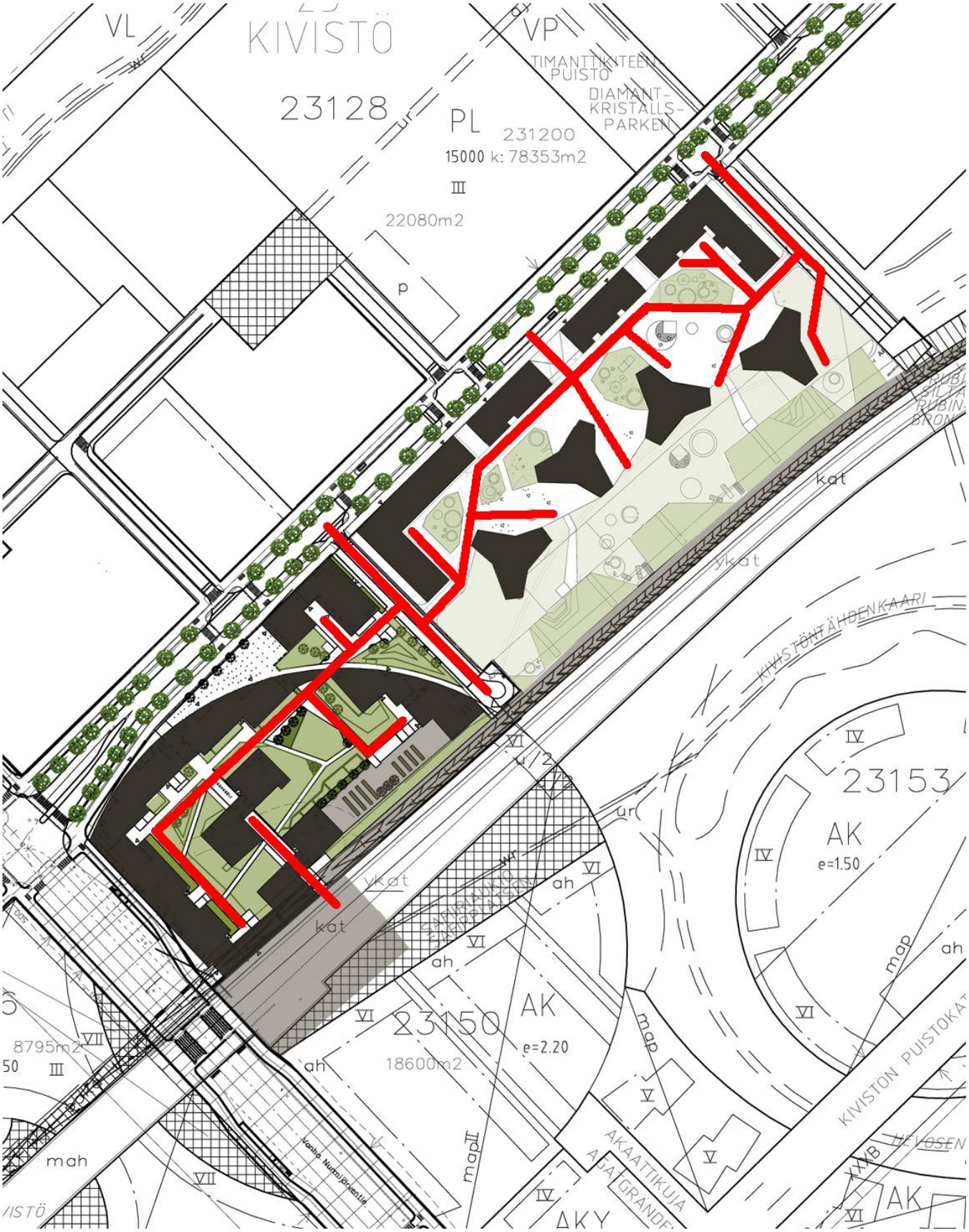
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

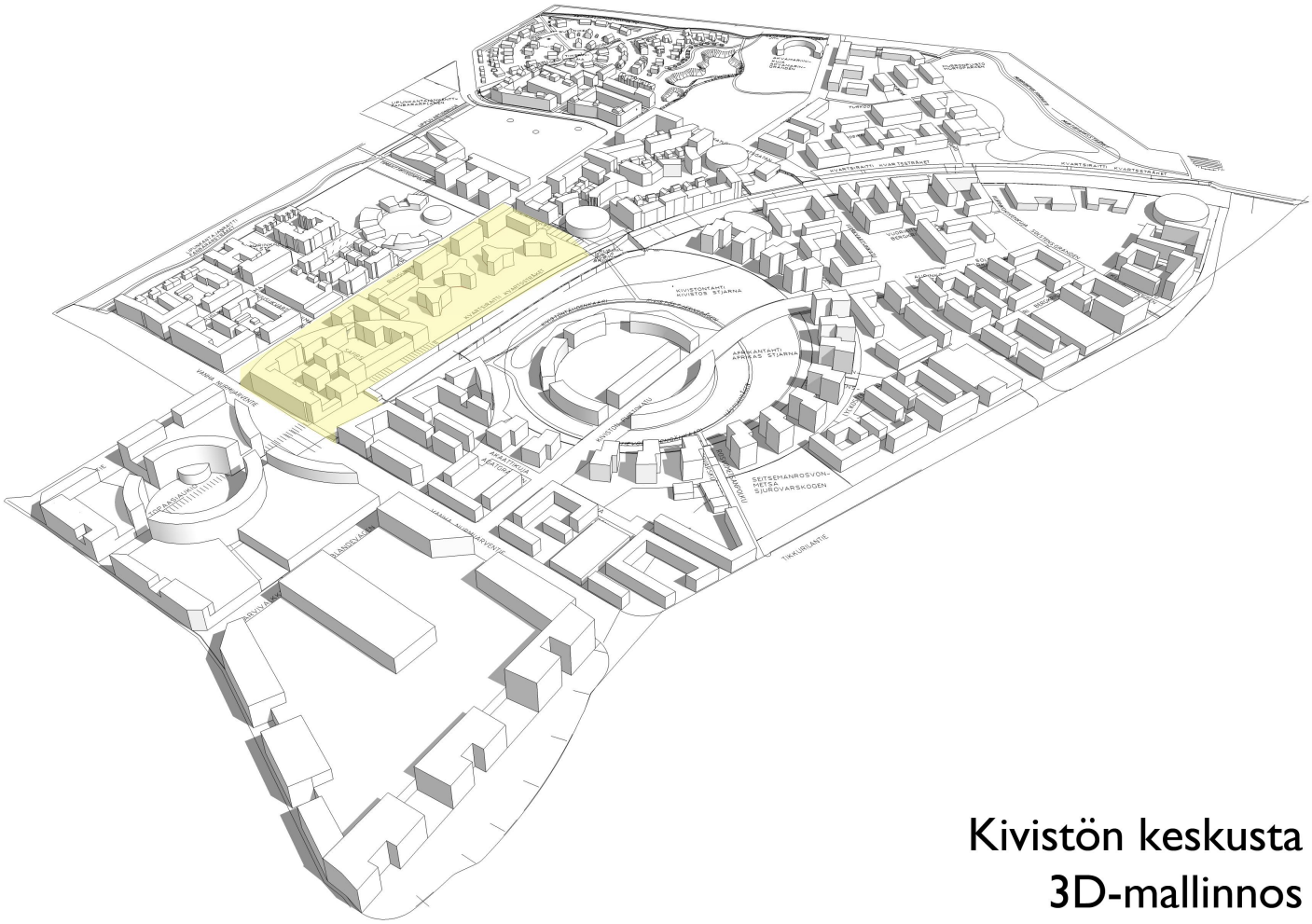
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,2566**	**100,0**	**51630**	**0,98**	**4,1701**	**51630**
A yhteensä	3,3480	63,7	51430	1,54	3,3480	51430
AK	3,3480	100,0	51430	1,54	3,3480	51430
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	1,9086	36,3	200	0,01	0,8221	200
Kadut	0,3567	18,7	0		0,3567	0
Katuauk./torit	0,2017	10,6	0		0,2017	0
Kev.liik.kadut	0,4430	23,2	0		0,4430	0
LR	0,1929	10,1	200	0,10	-0,8936	200
LPA	0,7143	37,4	0		0,7143	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



Havainnekuva



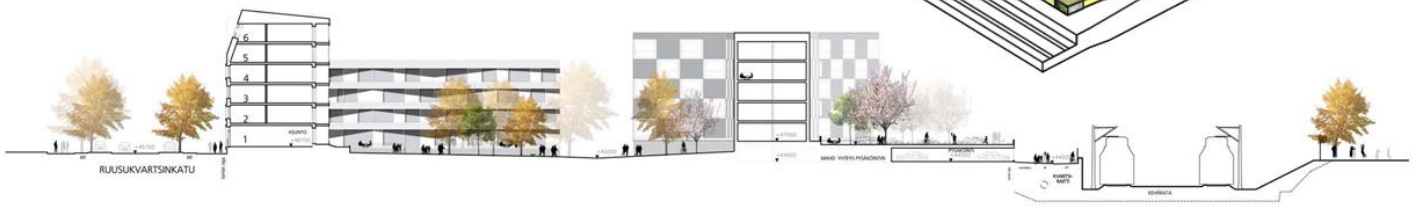
Pelastusreitit



Kivistön keskusta
3D-mallinnos





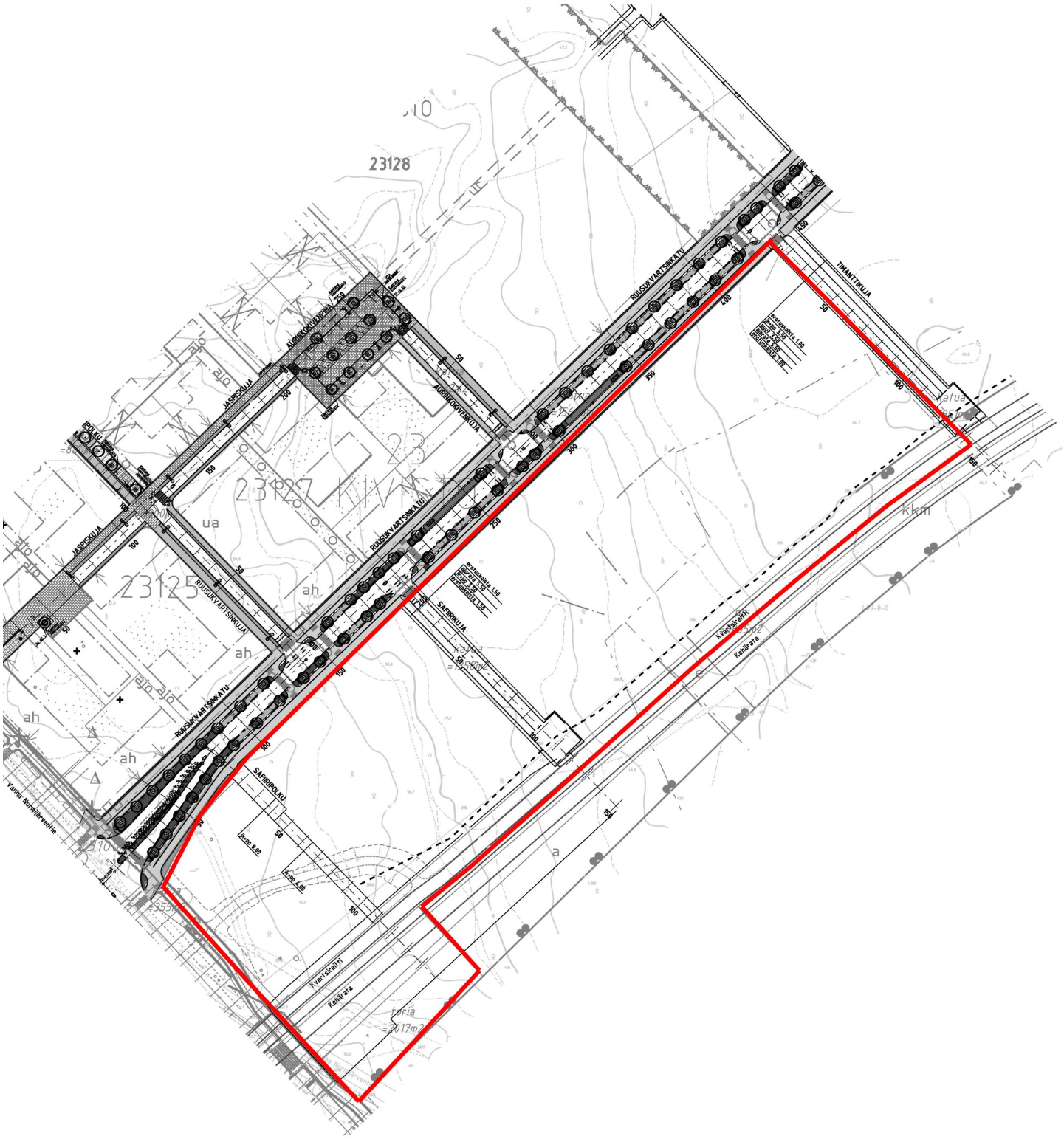


Arkkitehtitoimisto AOA - Skanska Oy



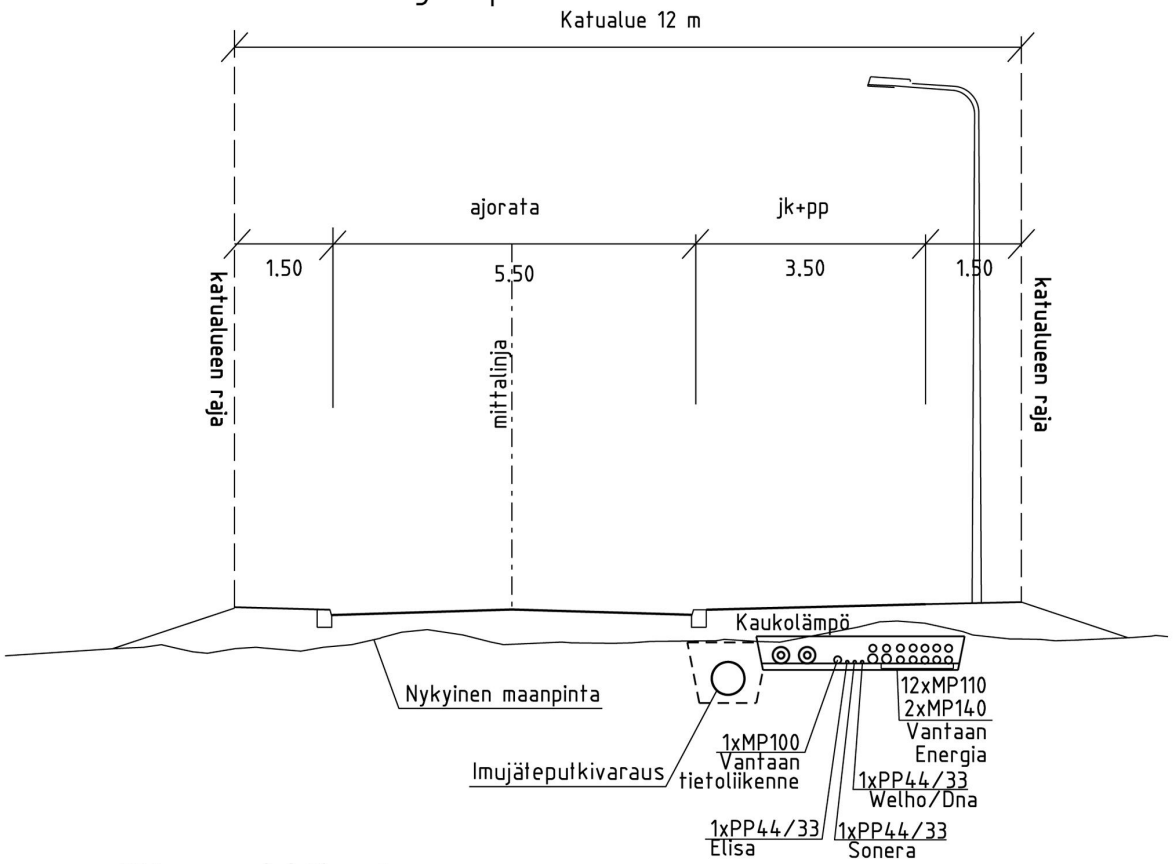


Arkkitehtitoimisto HMV - YIT Rakennus Oy

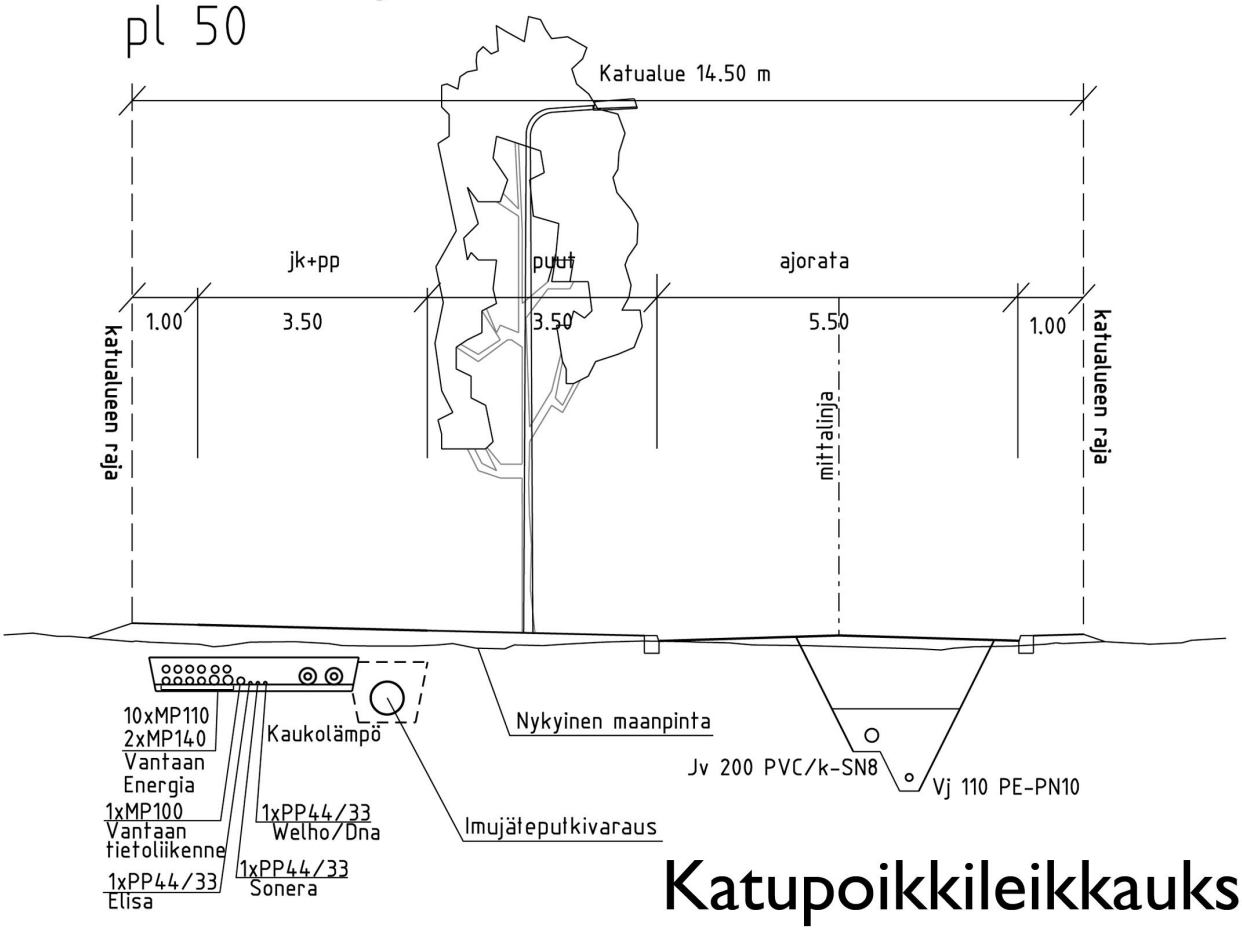


Katujen yleissuunnitelma
Ramboll

Safiirikuja pl 50

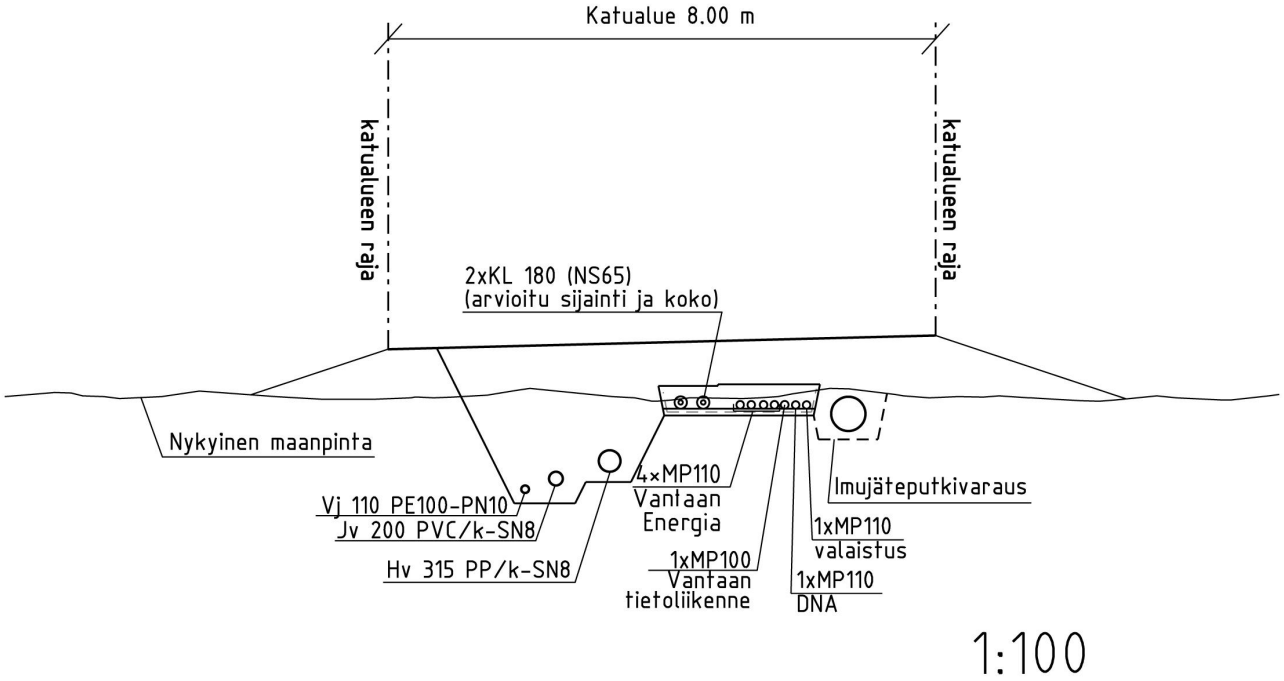


Timanttikuja pl 50



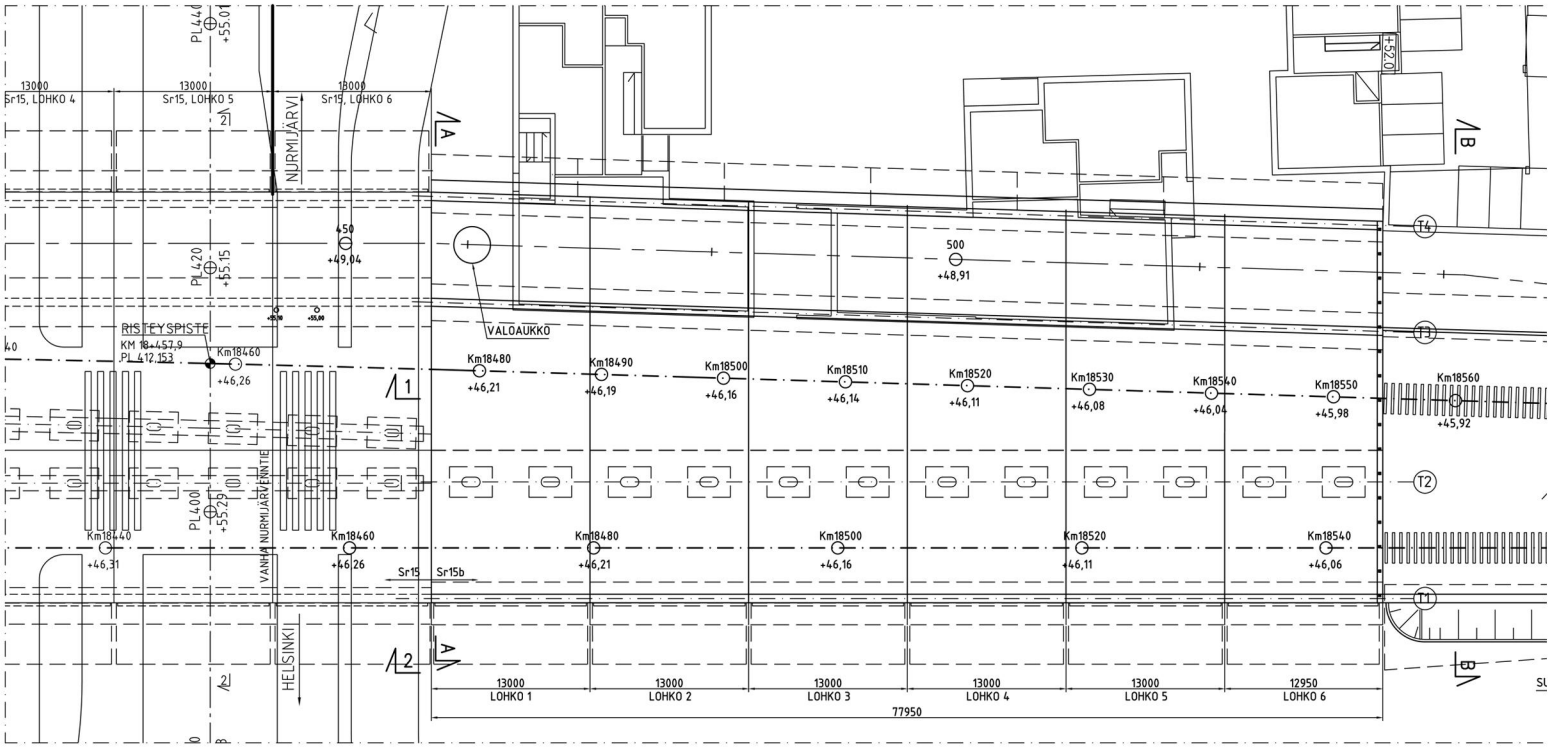
Katupoikkileikkaukset
Ramboll

Safiiripolku pl 20

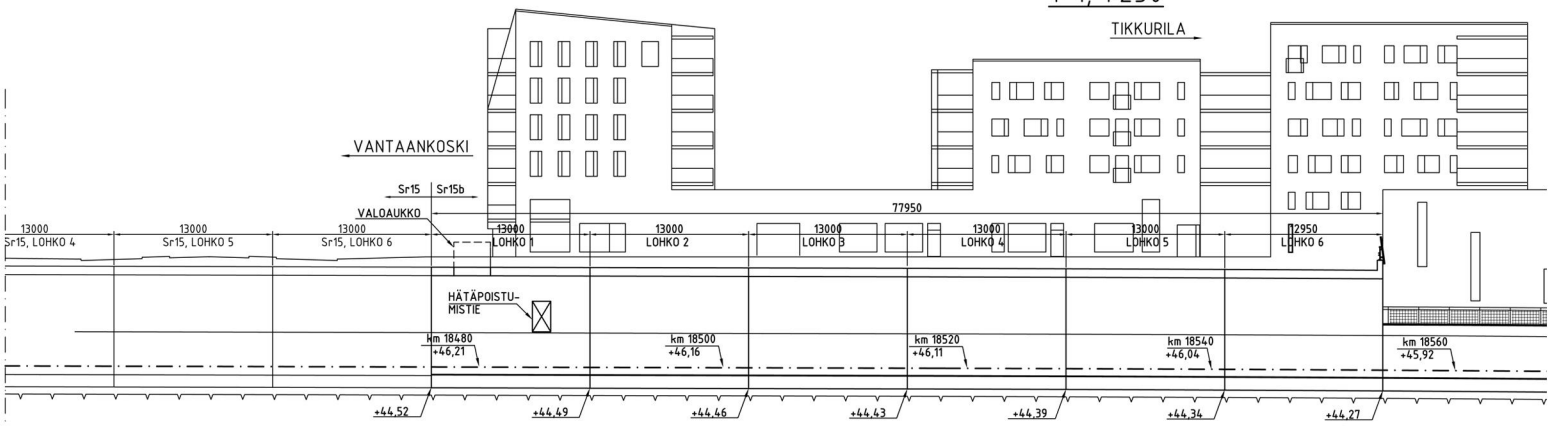


Katupoikkileikkaukset
Ramboll

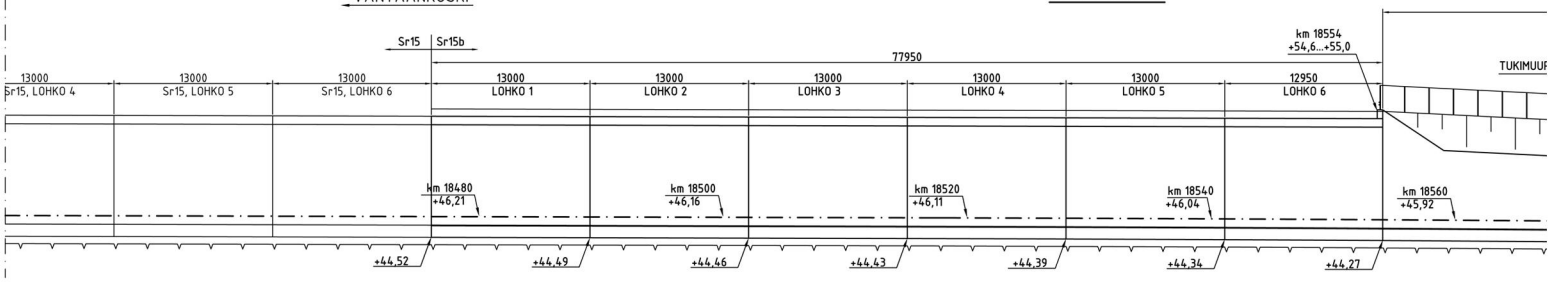
TASOKUVA



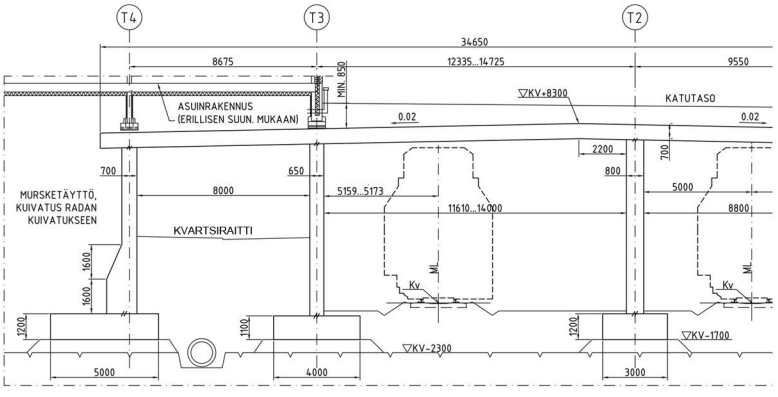
1-1, 1:250



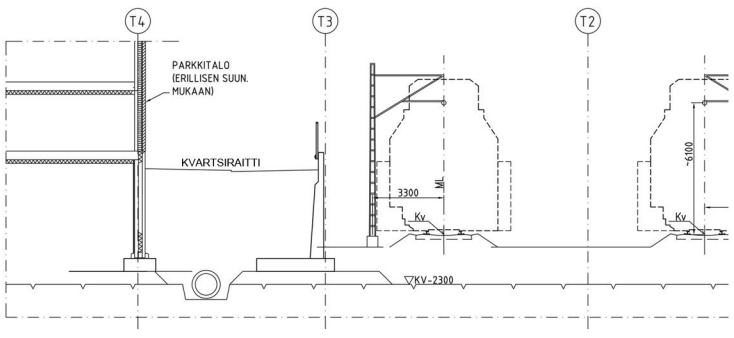
2-2 1:250



A-A



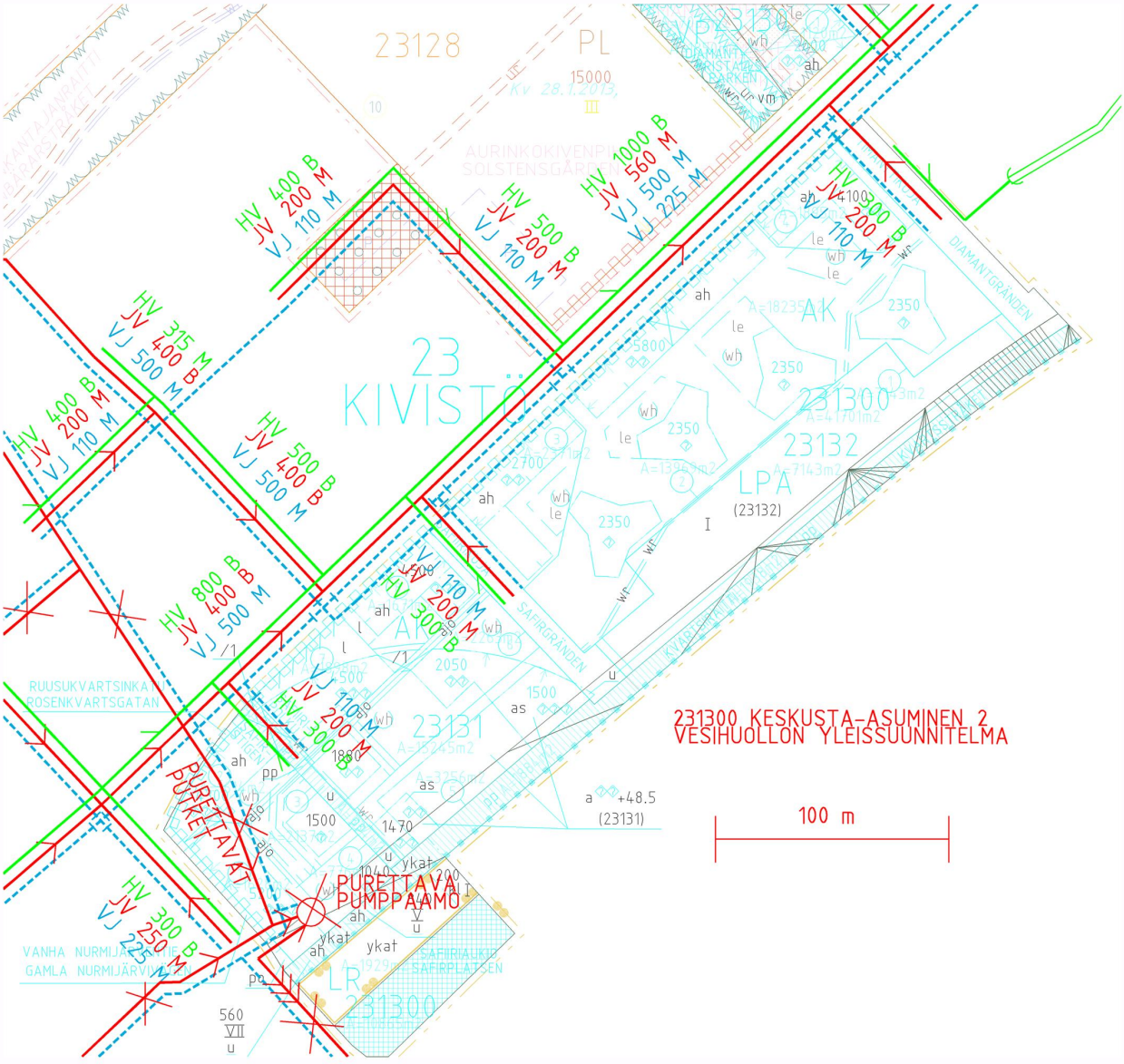
8000 - 11000



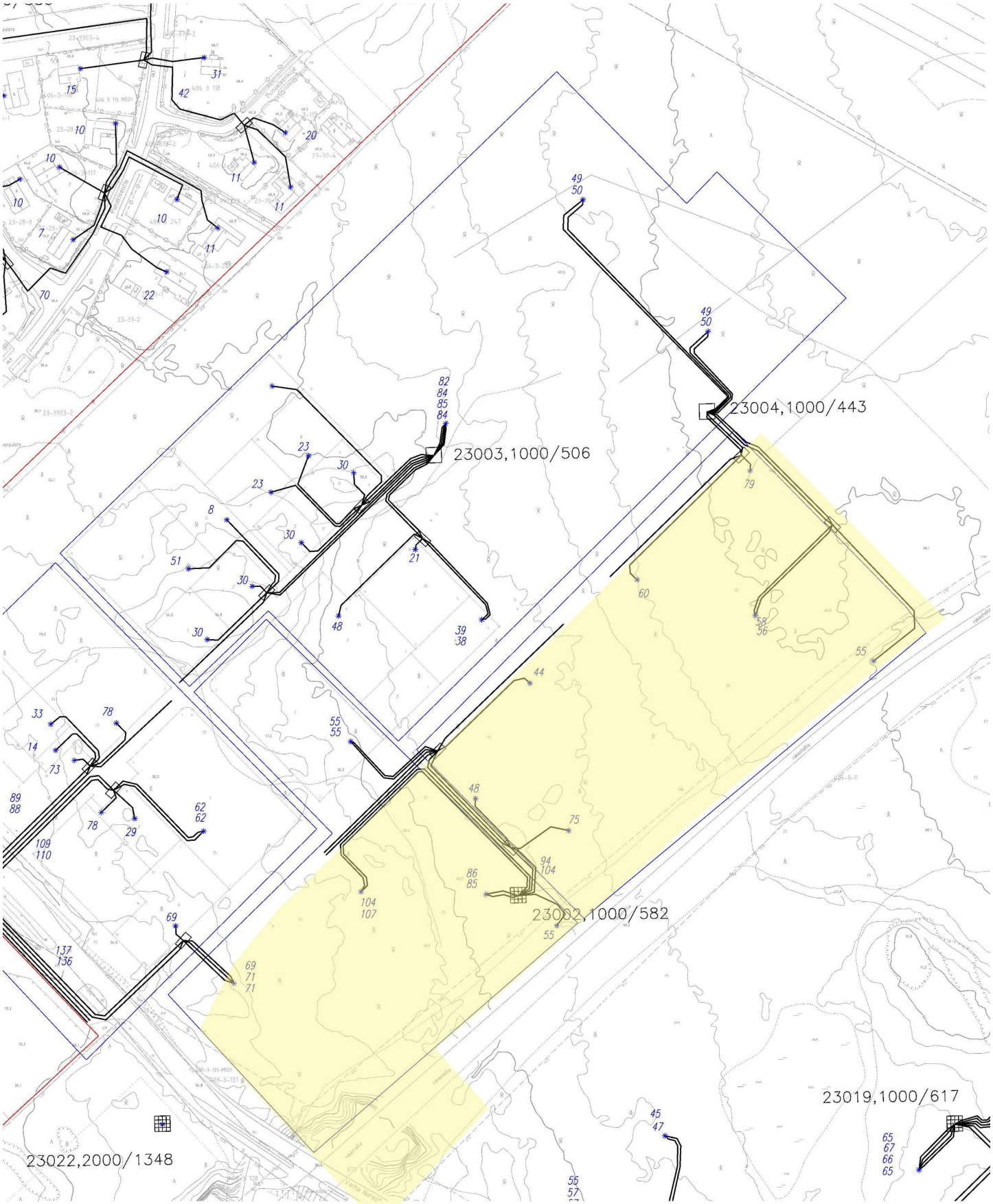
Safiiriaukion yleissuunnitelma - WSP



Johtokartta, yleissuunnitelma
Ramboll

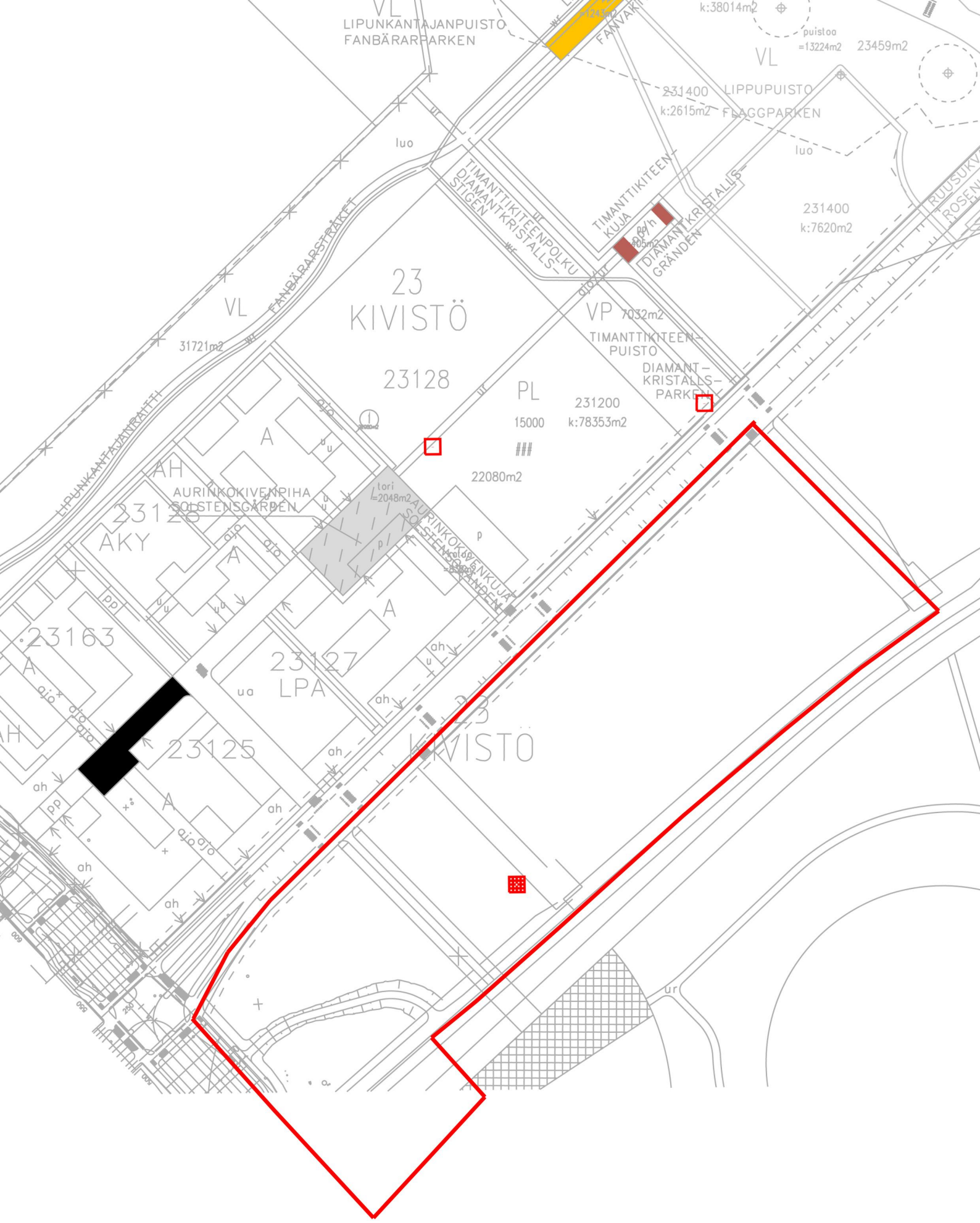


Vesihuollon yleissuunnitelma
Ramboll



Asemakaavaehdotuksen alue

Sähköverkon yleissuunnitelma
Vantaan Energia



Muuntamoiden paikat
Vantaan Energia

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/LVA, HTI

KIVISTÖN KESKUSTA-ASUMINEN 2 – (entinen Marja-Vantaa) ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 231300 23 KIVISTÖ LAUSUNNOT JA VASTINEET 24.2.2014

Kaupunginhallitus 7.10.2013 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot **Kivistön keskusta-asuminen 2** -asemakaavaehdotuksesta **nro 231300, Kivistö.** Lausuntoja pyydettiin 3 kpl ja saatiin 3 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 KIVISTÖN ALUETOIMIKUNTA	Ei huomautettavaa.	-
NRO 2 VR-YHTYMÄ OY	Asuinaluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinäasiat. Radan päälle rakentamisessa tulee noudattaa Liikenteen turvallisuusviraston määräyksiä ja Liikenneviraston ohjeita. Rakenteet tulee maadoittaa ja suunnitella onnettomuuskuormat huomioiden. Sähköradan vaatimat suojaukset ja junapalon aiheuttamat vaatimukset tulee huomioida.	-
NRO 3 HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT – KUNTAYHTYMÄ HSY	Vesihuollon yleissuunnitelmaa on syytä täydentää ja esittää nykyinen vesihuolto. Kaavaselostuksesta puuttuvat vesihuollon alustava kustannusarvio ja arviot uuden vesihuollon määristä. Alueen tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.	- Kaavaselostuksen kappaletta 3.1.3 on korjattu HSY:n lausunnon mukaisesti ja vesihuollon yleissuunnitelmaan on lisätty nykyiset vesihuoltolinjat, jotka poistuvat käytöstä. Kaavaselostuksen kappaleeseen 5.4.4 on lisätty arviot vesihuollon rakentamiskustannuksista sekä määristä. Tarkempi kustannusarvio on toimitettu HSY:lle.

NRO 2
VR-YHTYMÄ OY

Lausunto:

Asuinaluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinäasiat. Liikennevirasto antaa ohjearvot ja määritteet rautatieliikenteen näkökulmasta ja ottaa myös kantaa maanalaisen Kehäradan tarpeiden huomioimiseen.

Radan päälle rakentamisessa tulee noudattaa Liikenteen turvallisuusviraston määräyksiä ja Liikenneviraston ohjeita. Rakenteet tulee suunnitella onnettomuuskuormat huomioiden ja rakenteet tulee maadoittaa. Sähköradan vaatimat suojaukset tulee huomioida. Suunnittelussa on huomioitava junapalon aiheuttamat vaatimukset. Kannen alapuolelle ei saa sijoittaa rautatiejärjestelmään kuulumattomia laitteita ja järjestelmiä, sillä ne voivat aiheuttaa häiriötä junaliikenteelle. Rautatiealueen huolto- ja kulkuyhteydet radalle pitää huomioida suunnittelussa samoin kuin pelastustiet.

Operaattorin näkökulmasta turvallisuus, esteettömyys ja valaistus ovat tärkeitä tekijöitä suunnittelussa. Asema-alueella on huolehdittava liityntäliikenteen sujuvuudesta ja riittävistä liityntäpysäköintivarauksista, sekä autoille että pyörille.

VR-Yhtymä Oy:llä ei ole muuta huomautettavaa kaavahankkeesta.

Vastine:
* Rautatieliikenteen aiheuttamat melu, runkomelu ja tärinäasiat otetaan huomioon suunnittelussa.
Radan päälle rakentamisessa noudatetaan Liikenteen turvallisuusviraston määräyksiä ja Liikenneviraston ohjeita. Rakenteiden suunnittelussa huomioidaan onnettomuuskuormat ja sähköradan vaatimat suojaukset sekä junapalon aiheuttamat vaatimukset.
Suunnittelussa on huomioitu rautatiealueen huolto- ja kulkuyhteydet radalle sekä pelastustiet.
Turvallisuus, esteettömyys ja valaistus otetaan huomioon suunnittelussa.
Sujuva liityntäliikenne ja riittävät liityntäpysäköintivaraukset on huomioitu Kivistön keskustan ja aseman suunnittelussa.

Tarkistukset:
* Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

NRO 3
HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT- KUNTAYHTYMÄ HSY

Lausunto:

Suunnittelualueen korttelissa 23131 sijaitsee v. -81 rakennettu suunnittelualueen pohjoispuolista asutusta laajasti palveleva vesihuoltolinja (vj 400 V ja jv 400 M), jotka siirretään alueen rakentuessa. Lisäksi korttelin alueella sijaitsevat vaiheittain rakentumista palveleva väliaikainen jätevesipumppaamo sekä lyhyt osuus pumppaamon paineviemäriä 355 M ja vesijohtoa vj 400 M (rak. -12).

Vesihuollon yleissuunnitelmassa on esitetty Safiiripolulle ja Safiirikujalle ja Timanttikujalle uutta putkista vj 110 M, jv 200 M, ja hv 300 B koostuvaa vesihuoltolinjaa.

Kaavaselostuksessa, kappaleen 3.1.3 vesihuoltoa käsittelevässä osiossa, on todettu, että alueella ei ole rakennettua kunnallistekniikkaa. Heti seuraavassa kappaleessa on kuitenkin todettu, että kaava-alueen eteläosan korttelissa 23131 sijaitsee väliaikainen, alueen vaiheittain rakentumista palveleva jätevesipumppaamo putkijärjestelyineen ja myös vesijohtoa. Selostusta tulee korjata näiltä osin. Vesihuollon yleissuunnitelmassa ei myöskään ole esitetty nykyistä vesihuoltoa, edellisestä lausuttavaksi toimitetusta yleissuunnitelmasta poiketen. Vesihuollon yleissuunnitelmaa on syytä täydentää näiltä osin.

Kaavaselostuksesta puuttuvat vesihuollon alustava kustannusarvio ja arviot uuden vesihuollon määristä. HSY:n arvio määristä ja kustannuksista kaduittain on seuraava: 1) Safiiripolku: 36 m, 20 000 €, 2) Safiirikuja: 51 m, 26 000 € ja 3) Timanttikuja: 65 m, 33 000 €.

Alueen tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Vastine:
* Kaavaselostusta on tarkistettu. Kappaletta 3.1.3 on korjattu HSY:n lausunnon mukaisesti ja vesihuollon yleissuunnitelmaan on lisätty nykyiset vesihuoltolinjat, jotka poistuvat käytöstä. Kaavaselostuksen kappaleeseen 5.4.4 on lisätty arviot vesihuollon rakentamiskustannuksista sekä määristä. Tarkempi kustannusarvio on toimitettu HSY:lle. Tiivistä yhteistyötä jatketaan HSY:n kanssa.

Tarkistukset:
* Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

15 §

Asemakaavamuutos 002201 ja tonttijako, 13 Vapaala / Hämäläispuisto / TLA

VD/5245/10.02.04.01/2013

TLA/TKA/ESN

Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (600 k-m2).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 13029 ja katualuetta, kaupunginosassa 13, Vapaala. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Alue on Hämäläispuisto Vapaalantien ja Vapaalankujan kulmauksessa.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu
Kaupungin työnä

Yleiskaava
Alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta A3.
Kaavamääräys sallii myös pienkerrostalojen rakentamisen.

Asemakaavan muutos
Alue on nyt metsää kokoojakadun varrella. Vapaalantiellä on bussipysäkkisyvennys, mutta tästä ei kulje bussilinjaa.

Naapuritonteilla on yksi- ja kaksikerroksisia asuinrakennuksia ja päiväkoti; Vapaalantien länsipuolella on teollisuus- ja varastorakennuksia.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puisto (VP), jota ei kuitenkaan käytetä yleisesti virkistysalueena.

Asemakaavan muutoksessa Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle annetaan 600 k-m2:n rakennusoikeus. Suurin sallittu kerrosluku olisi kaksi.

Sijaintinsa puolesta tontti sopii parhaiten pienasuntojen rakentamiseen, mutta kaava sallii myös rivitalon tai erillispientalojen rakentamisen.

Julkisivumateriaali (keltatiili) liittyy Vapaalantien varrelle rakennettuihin muihin asuintaloihin.

Kevyen liikenteen raitin reunan osalta puistoalue muutetaan katualueeksi.

Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen tavoite.
Kaupunkimaan tehokas käyttö kokoojakadun varrella on perusteltua.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 11.11.2013.
Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 30.11.2013.
Aluearkkitehti oli tavattavissa paikalla 13.12.2013.
Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä kaavaan.

Naapurit toivoivat, että aluetta ei rakennettaisi, ja toissijaisesti, että rakentaminen olisi enintään yksikerroksista, riittävän kaukana rajasta ja että tontti olisi aidattu. Naapureiden esittämässä vaihtoehdossa on esitetty yksikerroksinen ja 500 k-m2 suuruinen asuinrakennus. – Kaavaehdotuksessa kerrosalaa ja kerroslukua ei ole pienennetty, mutta rakentaminen määrätään kiinni Vapaalantien

puoleiseen rakennusalan rajaan. Lisäksi naapuritontin puolelle tulee istuttaa rehevästi puita ja pensaita sekä rajalle tulee rakentaa vähintään 1,8 metriä korkea tiivis puuaita.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 600 k-m2, joka voidaan toteuttaa joko pientalona tai pienkerrostalona.

Sopimus
Asemakaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002201, 13 Vapaala / Hämäläispuisto

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Asemakaavamuutoksen selostus 002201, 13 Vapaala/Hämäläispuisto/Kala 24.2.2014

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. (09) 8392 2675,
(timo.kallaluoto[at]vantaa.fi)

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Asuintalo Hämäläispuistoon

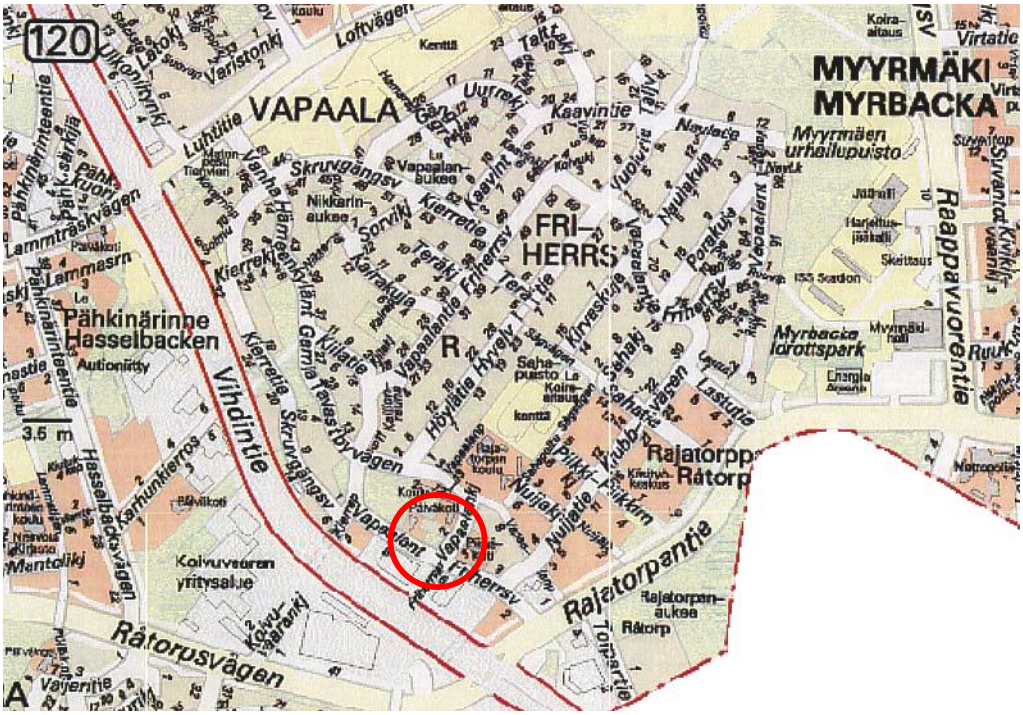


Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 24.2.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002201

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin 13. kaupunginosa, Vapaala
Osa korttelia 13029 ja katualuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan virkistysalue.)

Kaava-alueen sijainti
Alue on Hämäläispuisto Vapaalantien ja Vapaalankujan kulmauksessa.



Sijaintikartta ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. TIIVISTELMÄ

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta Hämäläispuiston muuttamiseksi asuintontiksi.

Alue on nyt metsää. Naapuritonteilla on asuinrakennuksia ja päiväkoti. Vapaalantien länsipuolella on teollisuus- ja varastorakennuksia.

Yleiskaavassa kaava-alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa VP.

Asemakaavan muutoksessa Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle annetaan 600 k-m2:n rakennusoikeus. Suurin sallittu kerrosluku kaksi.

Sijaintinsa vuoksi tontti sopii parhaiten pienasuntojen rakentamiseen, mutta kaava sallii myös rivitalon tai erillispientalojen rakentamisen.

3. LÄHTÖKOHDAT



Viistoilmakuva v. 2011.

Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus
Vapaalan pientaloaluetta on rakennettu 1930-luvulta alkaen, Rajatorpan kerrostaloalue 1960-luvun lopulta. Kaupunginosan vanhin rakennus on Råtorp (1914).

Luonnonympäristö
Hämäläispuisto on metsää, maaperältään kalliota, moreenia ja silttiä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Rakennettu ympäristö
Naapuritonteilla on asuin- ja yleisiä rakennuksia. Vapaalantien länsipuolella on varastorakennus.

Palvelut
Vapaalassa on alakoulut, päiväkodit ja Rajatorpan ostoskeskus. Myyrmäen aluekeskukseen on 2 km.

Virkistys
Puisto ei ole yleisessä virkistyskäytössä vaan lähinnä naapuritonttien suoja-alueena. Lähimmät muut virkistysalueet ovat Ilpolanpuisto ja Sahapuisto.

Liikenne
● ***Autoliikenne:*** Vapaalantie on kokoojakatu, jonka liikennemäärä on tällä kohdalla 2 330 ajon/vrk (laskenta 8.2.2011). Vapaalankuja on tonttikatu.

● ***Joukkoliikenne:*** Lähipysäkeiltä bussit mm. Myyrmäkeen ja Helsinkiin.

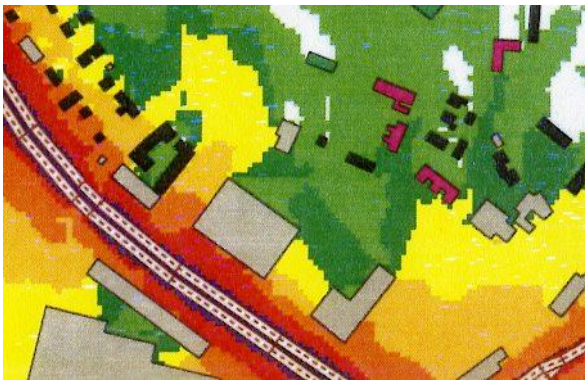
● ***Kevyt liikenne:*** Vapaalantiellä ja Vapaalankujalla on kevyen liikenteen raitit.

Kulttuurihistorialliset kohteet
Ei ole.

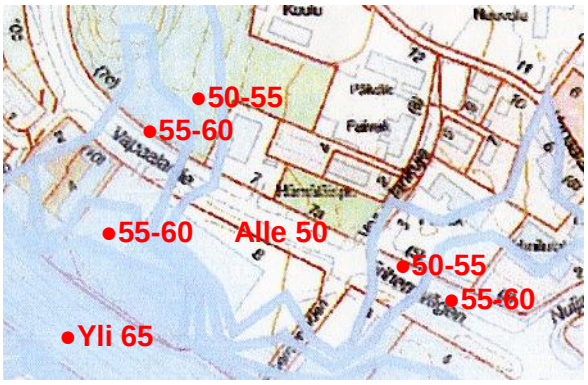
Tekninen huolto
Vapaalantiellä ja Vapaalankujalla on valmis kunnallistekniikka (vesi-. jätevesi-, hulevesi-, kaukolämpö-, sähkö-, tietoliikennejohdot).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
● ***Lentomelu***
Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta 32 dB äänen-eristävyyttä.
Ilmailulaitos 4.12.2002; Vuosien 2003 - 2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä.
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

● ***Tieliikennemelu***
Vihdintien ja Rajatorpantien tiemelutaso on kaava-alueella alle 50 dB sekä mallinnuksessa 2012 että ennusteessa 2030, mikä ei tuota ääneneristävyys-vaatimusta. Vapaalantien katumelutasoa on selvitetty jäljempänä.



Tiemelutilanne v. 2012, päivä.
>45 dB >50 dB >55 dB >60 dB >65 dB >70 dB >75 dB
Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemeluennuste v. 2030 (dB).
Vantaan ympäristökeskus 2005

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

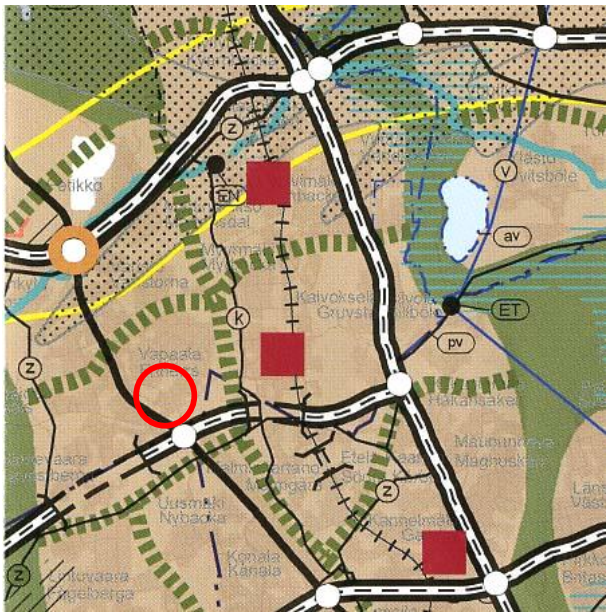
Maanomistus
Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Tavoitteena on mm. että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksen-mukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle. Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Tavoitteena on myös, että asuin-, työpaikka- tai palvelu-

toimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on tavoitteiden mukainen.

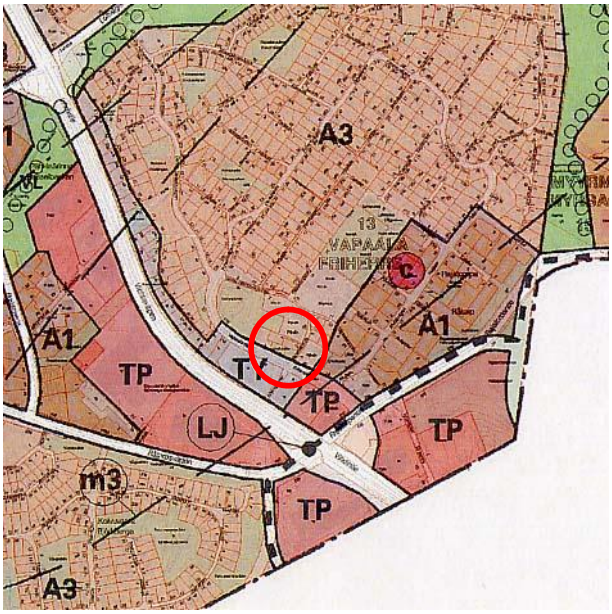
Maakuntakaava
Uudenmaan maakuntakaavassa, alue on taajamatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriö 8.11.2006. – Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

- Taajamatoimintojen alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- —(K)— Maakaasun runkoputki.
- —(V)— Raakavesitunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
- Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Hanke on yleiskaavan mukainen.

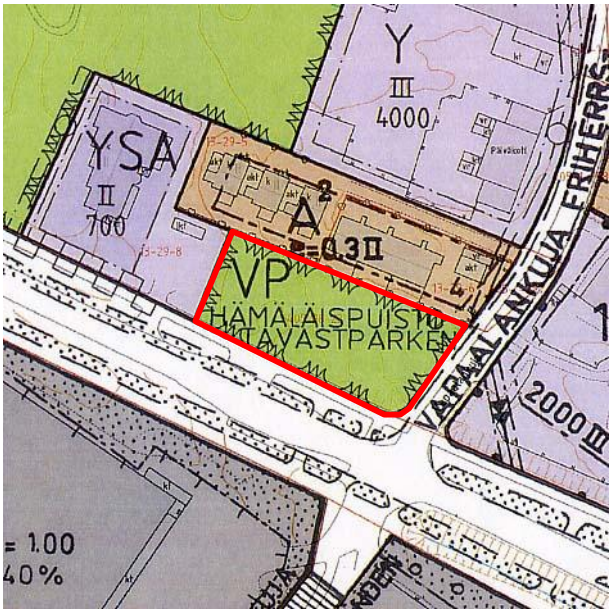


Ote Vantaan yleiskaavasta.

- **A1** Tehokas asuntoalue.
- **A3** Pientaloalue.
- **TP** Työpaikka-alue.
- **TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **c** Keskustatoimintojen alakeskus.
- (**LJ**)- Joukkoliikenteen terminaali.
- (**m3**)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB).
- ■ ■ ■ Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Asemakaava
Alueen ensimmäinen asemakaava on ollut nro 130100, Rajatorppa, SM 17.6.1970, jossa alue osoitettiin puistoksi P.

Alueella on voimassa asemakaavamuutos nro 001398 (Kv 13.12.1999), jossa alue on puistoa VP. Asemakaavamuutoksessa osa puistoa muutettiin YSA-korttelialueeksi ja jäljelle jäävälle puistolle annettiin nimi Hämäläispuisto.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

A²	Asuntorakennusten korttelialue.
VP	Puisto.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YSA	Sosiaalitointa palvelevien laitosten ja asuntoloiden korttelialue.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
II	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
700	Rakennusoikeus kerrosalaneliö-metreinä.
e=0,3	Tonttitehokkuus (kerroslan suhde tontin alaan).
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Asemakaavoja voi tarkastella tarkemmin: kartta.vantaa.fi

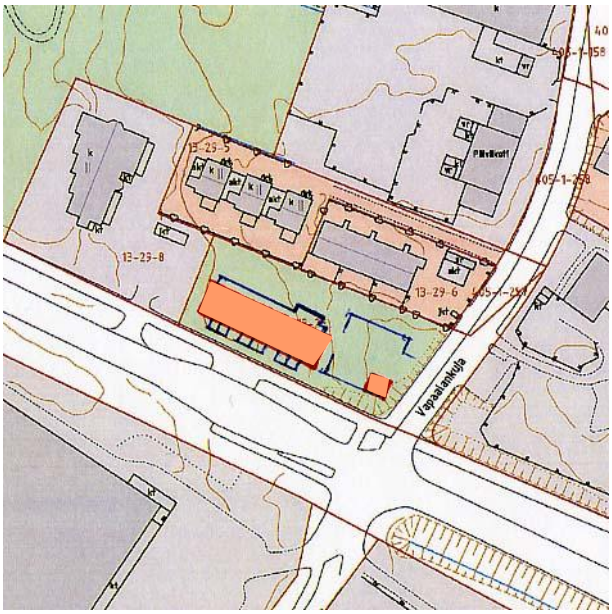
Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja rekisteri
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.
Korkeusjärjestelmä N2000.

Rakennuskiellot
Ei ole.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET



Alustava luonnos osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa.

Suunnitteluohjelma
Kaavamuutostyö otettiin kaupunkisuunnittelun syksyn 2013 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2013 hyväksyi ohjeellisena.

Kaavamuutoshakemus
Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki kaavamuutosta 11.11.2013 siten, että Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa vuodessa 200 000 asuinkerrosneliömetriä ja 65 pientalotonttia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 11.11.2013, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 19.12.2013 mennessä.

● ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 30.11.2013.
● ***Aluearkkitehti oli tavattavissa paikalla*** 3.12.2013 klo 17.00 – 17.45, jolloin läsnä oli 7 osallista. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. ***Museovirasto***, 20.11.2013:
Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella kiinteitä muinaisjäännöksiä. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiaa hoitaa Vantaan kaupunginmuseo.

► *Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa.*

2. ***Yleisötilaisuus*** paikalla 3.12.2013 klo 17.00:
● Toivottiin, että aluetta ei rakennettaisi.
● Vapaalan omakotiyhdistyksellä ei ollut asiaan selvää kantaa.
● Aluetta ei käytetä virkistysalueena, mutta viheralueella on merkitystä.
● Paikalla on teollisuusrakennusten melua tuuletinpumpusta ja rekkaliikennettä, ollut saha ja moottoripyöräkerho. Onko järkevää rakentaa heti naapuriin?
● Onko määräyksiä suojaetäisyydestä.
● On myös lentomelua (ei häiritse) ja Vihdintien tiemelua.
● Huono rakentamispaikka (kuoppa), rakennettaisiin ensin paremmat paikat.
● Kerralla menetetään enemmän tehokkuutta, kyse on hankalasta paikasta.
● Koska kaava tulee? Kaavaprosessi? Koska ja kuinka tontit myydään?

● Vieressä on yksikerroksista rakentamista, voiko olla yksikerroksinen?
● Jos rakennetaan, niin tulee olla tarkka kaava, mutta osalliset eivät antaneet tilaisuudessa rakentamiselle erityisiä tavoitteita.
● Tonttitehokkuus?
● Tehostekaava myös pohjoispuoliselle alueelle (Ilpolanmäen viereen).

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen tavoite. Ympäristöä häiritsevät toiminnat tarvitsevat ympäristöluvan. Melutilanne on selvitetty.*

3. ***Pirjo Suni***, Vantaan kaupungin liikennesuunnittelu, 17.12.2013:
Hämäläispuiston Vapaalantien ja Vapaalankujan kulmauksen asemakaavan muutoksen alustavan luonnoksen mukaan asuinrakennus sijoitetaan lähelle Vapaalantietä ja asuntokohtaiset oleskelupihat/terassit/parvekkeet ovat kadun puolella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohdissa liikennemelun osalta nykytilanteessa kerrotaan, että alueen lentomelutaso (L_{den} 50–55 dB) ja tiemelutaso (alle 50 dB) tuottavat asuinrakennuksiin ääneneristävyysvaatimuksen.

EU:n meludirektiivin mukaisessa Vantaan meluselvityksessä 2012 (vuoden 2011 liikennetiedot) samoin kuin Vampatti-karttojen yleiskaavan 2007 meluselvityksen meluvyöhykkeissä ovat melulähteinä muutosalueen lähistöllä ainoastaan Vihdintie ja Rajatorpantie. Muutoskohteena olevalle asuinkiinteistölle tulee melua myös Vapaalantien liikenteestä, joten kaavamuutosalueen todellinen nykyinen melutilanne ei ole tiedossa.

Kun vertaa EU:n meludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012 päiväajan melutason meluvyöhykkeitä Vampatti-karttojen vuoden 2005 ja ennustevuoden 2030 meluvyöhykkeisiin, niin ilmenee, että direktiivin mukaisen meluselvityksen päiväajan melutason $L_{Aeq\ 7–22}$ 55 dB:n käyrä on rakennusten välissä suunnilleen samalla etäisyydellä Vihdintiestä kuin Vampatti- karttojen melutasojen $L_{Aeq\ 7–22}$ 50 dB:n käyrä, vaikka Vihdintien liikennemäärä on ennustevuonna 2030 noin 50 % suurempi kuin vuonna 2011. Tästä voi tehdä sen johtopäätöksen, että Vampatti-karttojen melukäyrien perusteella ei voi arvioida melutilannetta. Direktiivin mukainen meluselvitys 2012 perustuu tarkempiin lähtötietoihin, maastomalliin ja pienempään laskentaruudun kokoon kuin yleiskaavan 2007 meluselvitys.

Ilman meluselvitystä on epäselvää millainen melutaso on asemakaavan muutosalueella ja asuinrakennuksen asuntokohtaisilla oleskelupihoilla / terasseilla / parvekkeilla Vapaalantien puolella nykyisin ja ennustetilanteessa. Jos meluntorjunta on tarpeen, se on hoidettava tontilla.

► *Vuoden 2030 tiemeluennuste perustuu vuoden 2030 liikenne-ennusteeseen. Vihdinten ja Rajatorpantien tiemelutaso (tontilla alle 55 dB) ja Vapaalantien katumelutaso (talon julkisivulla 60 dB) tuottavat yhteismelutason 60,4 dB ja ääneneristävyysvaatimuksen 26 dB, mikä sisältyy lentomelun (Lden 50 – 55 dB) ääneneristävyysvaatimukseen 32 dB. Moottoripyöräkerhon tuottamien meluhuippujen vuoksi Vapaalantien ja Vapaalankujan puoleisten julkisivujen ääneneristävyysvaatimus korotetaan arvoon 35 dB. Tontin pihamelutaso jää talon pohjoispuolella alle 55 dB, joten parvekkeita ja terasseja ei ole pakko lasittaa.*

4. ***HSY-kuntayhtymä***, 18.12.2013:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Lähimmät verkostoyhteydet ovat Vapaalantiellä (vj 300, jv 300 ja hv 400) ja Vapaalankujalla (vj 150, jv 400 ja hv 600). Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista tai siirtämistä.

5. ***Jussi Ijäs***, ***Ria Ijäs***, ***Mika Partanen***, ***Jonna Piironen***, ***Jukka Varvikko***
18.12.2013:
Mielipiteitä
- Kaavamuutos ja mahdollinen asuinrakennus huonontaa asuinalueen viihtyisyyttä
- Tuhoaa nykyisten asuinrakennusten pihapiirin ja viihtyisyyden
- Alentaa nykyisten rakennusten arvoa oleellisesti
- Maaperä (kallio) on haastava rakennuspohja, jolloin perusrakenteiden rakentamisella erittäin suuri riski vaurioittaa naapurikiinteistöjä
- Vapaalankuja 4 A, B ja C asukkaat näkisivät mielellään, ettei viihtyisää puistoaluetta kaavoitettaisi asuinrakennukseksi

Tavoitteita
Mikäli kaavoitus Vapaalankuja 4:n asukkaiden mielipiteistä huolimatta toteutetaan, tavoitteita:
- Alueen yleisilmeen huomioiminen, ei kerrostaloa
- Vapaalankuja 4:n pihapiirien viihtyvyyden pysyvyys, ei 2-kerroksista rakennusta
- Louhintatöiden vastuuvakuutukset täysimääräisinä rikkoontumisten osalta (Vapaalankuja 4 kiinteistöt)
- Korkotasot kuten Vapaalankuja 4:ssa, jolloin pihat samassa tasossa
- Rakennus mahdollisimman kauas Vapaalankuja 4:n rajasta, vähintään sama kuin Vapaalankuja 4:ssa (9 metriä)
- Kiinteistöjen väliin rakennettava näköeste, joka estää näkyvyyden (n. 1,8m)
- Kiinteistöjen välisen näköesteen rakentaminen ja hoito uuden rakennuksen omistajien vastuulla
- Valumavesien huolehtiminen, niin ettei niitä siirry Vapaalankuja 4:n puolelle

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeisiä tavoitteita. Kaavoituksen tuottamia arvonnousuja ja -laskuja ei korvata naapurikiinteistöille. Kalliopohjan rakentaminen on mahdollista varovaisella louhinnalla. Rakentaja vastaa louhinnasta. Puistolla ei ole yleistä käyttöä virkistysalueena. Rakentaminen olisi enintään kaksikerroksista, kuten pohjoispuolisella tontilla. Rakennuksen korko on syytä ratkaista vasta rakennusluvassa, kun tontin rakentaminen on tarkemmin suunniteltu. Rakennusala määritellään 8 metrin etäisyydelle tontin pohjoisrajasta, mikä vastaa pääikkunan eteen vaadittavaa etäisyyttä. Tonttien rajalle määrätään rakennettavaksi 1,8 m korkea puuaita. Tämän rakentaa tontin omistaja. Valumavesien johtaminen ratkaistaan rakennusluvassa. Vapaalantiellä ja Vapaalankujalla on hulevesiviemärit. Kaavassa määrätään hulevesien viivyttämisestä ja hulevesisuunnitelman tekemisestä.*

6. ***Vantaan kaupunginmuseo***, 18.12.2013, saapunut 20.12.2013:
Ei huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

7. ***Asunto Oy Vapaalankuja***, 19.12.2013:
Kaupungin asettamaan vuosittaiseen 200 000 k-m2 kaavoitustavoitteeseen nähden tontille kaavailtu 600 k-m2:n rakennustavoite on lähes merkityksetön. Vastaavia kaavoitettavia tilkkuja pitäisi löytää n. 350 kpl.

Naapuritontin As Oy Vapaalankuja 4:n (osoite: Vapaalankuja 2) osakkaina ja asukkaina käytämme annettua mahdollisuutta osallistua kaavoitukseen. Pitkäaikaisina asukkaina varmaankin tunnemme paikalliset olosuhteet parhaiten.

1. Yleiskaava

Lisärakentaminen on tiivistämistä. Eheyttäminen seuraa jäljessä. Ilponkallion yhtenäinen puistoalue pilkottiin vajaa 10 vuotta sitten rakentamalla ”Kehäkukan” kiinteistä keskelle yhtenäistä puistoaluetta. Hämäläispuisto jäi irralleen puisto-

alueesta. Pidämme menettelytapaa edelleenkin epäreiluna ja naapureita painostavana.

2. Asemakaava

Alue on kaavassa puistoaluetta. Luonnontilaisena alue toimii visuaalisena suojavyöhykkeenä Vapaalantie 6 ja 8 oleviin teollisuuskiinteistöihin, sekä hieman vaimentavana vyöhykkeenä Vapaalantien liikennemelua vastaan. Vaikka näiden kiinteistöjen toiminta kaavan mukaan pitäisi olla rajoitettua teollista toimintaa (teollisuusrakennusten korttelialue, jolle ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia), ovat niiden melu ja liikennehaitat koko ajan olleet huomattavia. Kaupungin viranomaisille on tehty selvityspyyntöjä ja paikalla on suoritettu katselmuksia.

Vapaalankuja 6:n kellaritiloissa säilytetään, korjataan ja koeajetaan edelleen moottoripyöräkerhojen pyöriä, kesäisin kiinteistön piha toimii pyörien kokoontumisajojen tukikohtana. Vapaalankuja 8:n varastotoiminnat aiheuttavat runsaan, jopa täysperävaunullisten ajoneuvojen liikenteen.

Vapaalantien liikennemelu kantautuu ympäristöön. Tielle olisi jo aikapäiviä pitänyt laittaa 40 km:n nopeusrajoitus, yleisin käytetty nopeus näyttää olevan yli 60 km/h. Kahden päiväkodin aiheuttama liikenne erityisesti Vapaalankujan risteysalueella on lasten tuonti- ja hakuaikoina lisärasite.

Lentomelu on aikaisempaan nähden satunnaista ja vain laskeutuvan liikenteen aiheuttamaa.

Hyvän kaavoitustavan mukaan teollisuuskiinteistöjen ja muiden meluavien toimintojen ja olemassa olevien asuinrakennusten väliin on jätettävä suojavyöhyke.

3. Puiston nykytilanne

Puisto on suuripuista luonnonmetsää, nuorta pensaikkoa on aluskasvillisuutena. Puulajeina tavanomaisten lehti- ja havupuiden lisäksi kasvaa pihlajia, vaahteroita, runsaasti kukkiva koiranheisipuu ja pähkinäpensaita. Puisto on visuaalisena suojavyöhykkeenä erittäin hyvin toimiva. Keväisin metsänpohja peittyy valkovuokoista. Metsikössä on runsas maatiaisoravakanta, runsas rusakkokanta samoin lintujen pesimäalue. Valkoselkätikkakin vierailee lintulaudalla.

4. Hämäläispuiston tulevan rakentamisen vaikutukset kiinteistöllemme

Tontin Vapaalankuja 2 asuinrakennuksen yksityispihat ovat pieniä ja kapeita pihoja. Asuinrakennuksen saapumispuoli on kapea ja rajautuu Vapaalankuja 4 ”kirvesvarren” ajoyhteyteen. Vapaalankujalla on kaksi päiväkotia, joille on päivittäinen autoliikenne.

Puistotontille ehdotettu 600 k-m2 edellyttäisi Hämäläispuistolle joko kaksikerroksista rakennusta tai rakentamista lähelle tontin Vapaalankuja 2 rajaa. 600 k-m2 rakentaminen tarkoittaisi mitä luultavimmin neljää asuntoa, eli vähintään kahdeksaa autopaikkaa.

Rakennettaessa kahteen kerrokseen joutuvat Vapaalankuja 2 yksityispihat hyvin alistettuun asemaan niin kaupunkikuvan kuin luonnonvalonkin osalta.

Neljän talouden lisäautoliikenne kuormittaisi liittymänä käytettävän Vapaalankujan kevyen liikenteen väylää entisestään. Kaavaehdotuksen mukaan Hämäläispuiston uuden asuinrakennuksen pihat sijoittuisivat rakennuksen pohjoispuolelle. Tällöin ne olisivat jatkuvasti rakennuksen omassa varjossa ja vähentäisivät tämän lisäksi Vapaalankuja 2 ja 4 pihojen yksityisyyttä. Liian väljän kaavan vaarana on myös Hämäläispuiston muuttuminen erillispientalojen ”kirvesvarsitontiksi”, jolloin Vapaalantie 2 asuinrakennus joutusii kahden pitkän ajoliittymän väliin.

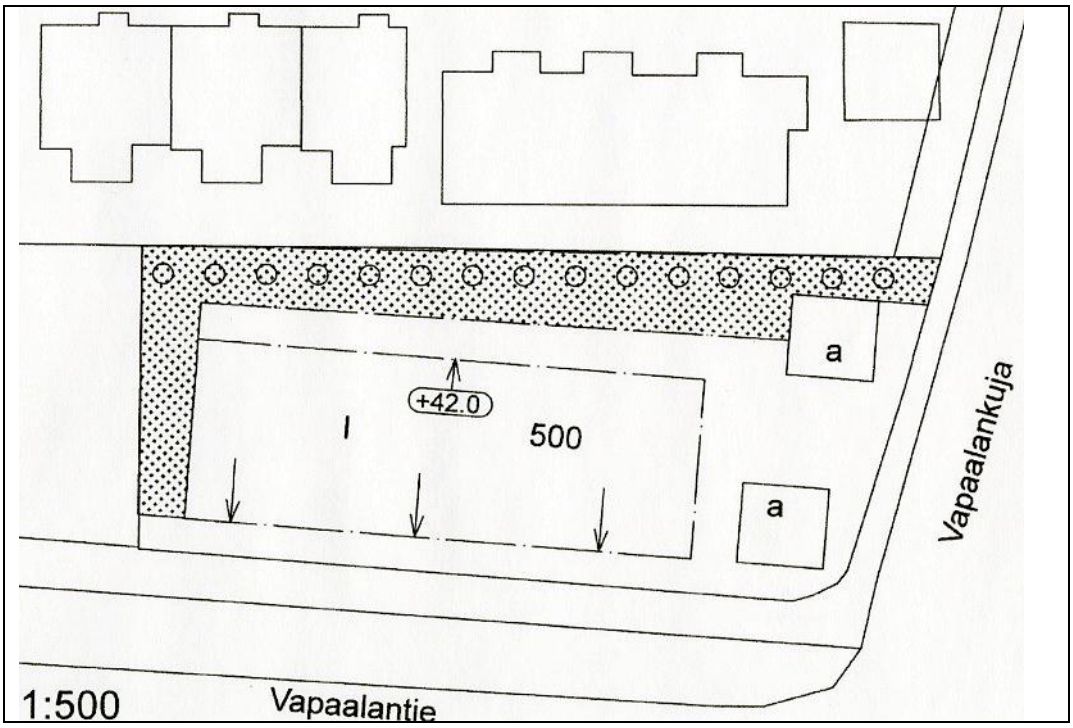
Ehdotammekin siinä tapauksessa, että Hämäläispuisto katsotaan rakentamiselle soveltuvaksi, tontin rakennusoikeudeksi 500 k-m2, ja tontille sijoitettavaksi kolme asuntoa, kuten Vapaalankuja 2 ja 4 tonteilla. Tämä mahdollistaisi

tarpeeksi väljän rakentamisen, jotta asuinrakennuksen pihat sijoittuisivat sen aurinkoiselle eteläpuolelle, esim. kytkettyjen pientalojen väliin sijoitettuina. Pohjoispuoli säilyisi vihreänä ja pysyisi jalankulkuväylänä, kun autopaikat sijoitettaisiin lähelle tonttiliittymää Vapaalankujan puoleiseen tonttiliittymään kuten naapurikiinteistössä.

Rakennuksen perustuskorkeudeksi ehdotamme korkeintaan Vapaalantien suuntaisen pyörätien tasoa ja yksikerroksisen talon julkisivun korkeudeksi tonttimme suuntaan enintään neljä metriä. Rakennuksen tulee sopia alueelle valkoisella julkisivulla. Tontille tulee sijoittaa normaalia asuinrakentamista, alueella on jo hyvin paljon erikoiskäytön tontteja (kaksi päiväkotia, sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevaa asumista sekä koulu). Näitä reunaehtoja noudattaen tontille voidaan saada aluetta täydentävä asuinrakennus.

Jos rakennetaan, on rakennusten oltava 1-kerroksisia. Pysäköintialueille ja raja-alueille on luotava riittävät luonnonmukaiset suojakasvivyöhykkeet.

Liitteessä 1 on esitetty alustava kaavaluonnos. Luonnoksessa käytetyt piirustusmerkinnät ovat ympäristöministeriön 31.3.2000 antaman asetuksen ”maankäyttö- ja rakennuslain mukaisissa kaavoissa käytettävistä merkinnöistä --- mukaisia. Luonnoksen yhteyshenkilö on arkkitehti SAFA Jaakko Parkkonen ---.



Liite 1.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeisiä tavoitteita. Tämän vuoksi myös virkistysalueita tarkastellaan kriittisesti. Koko kaupungin mahdollisuuksia on tarkasteltu. Kyseisellä puistolla ei ole yleistä virkistysmerkitystä, vaan se toimii lähinnä naapuritonttien suoja-alueena. Puut eivät vaimenna melua merkittävästi. Sen sijaan rakennus toimisi meluesteenä. Kaupungin eri toimintoja ei ole tarkoituksenmukaista erotella toisistaan tarpeettomilla joutomailla vaan kaupunkimaa on syytä käyttää tehokkaasti. Vapaalantie 7:ssä on kaksikerroksinen keltatiilinen asuinrakennus, jota kaavamuutos vastaa. 600 k-m2:n rakennusoikeus vastaa tonttitehokkuutta e = 0,32. Myös nykyinen puusto varjostaa. Rakennusalan raja määritellään 8 m:n etäisyydelle tontin pohjois-rajasta, mikä vastaa pääikkunan eteen vaadittavaa etäisyyttä. Tontin pohjois-rajalle määrätään rakennettavaksi 1,8 m korkea tiivis puuaita. Rakennus määrätään rakennettavaksi kiinni rakennusalan kadun puoleiseen rajaan.*

8. ***Viheralueyksikkö***, Hanna Keskinen, 20.11.2013:
Ei huomautettavaa muuten kuin että Hämäläisenpuiston länsipäädyssä sijaitsee hieno vanha mänty, jonka voisi pyrkiä säästämään. Myös viereisellä asuntolan tontilla on säillytetty vanhoja mäntyjä.

► *Mänty kuuluu muodostettavaan tonttiin ja sen säilyminen ratkaistaan rakennusluvassa.*

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan***
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).

Kaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

● ***Vertailu yleiskaavaan***
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***
Voimassa olevan asemakaavan puisto muuttuu asuinkortteliksi.

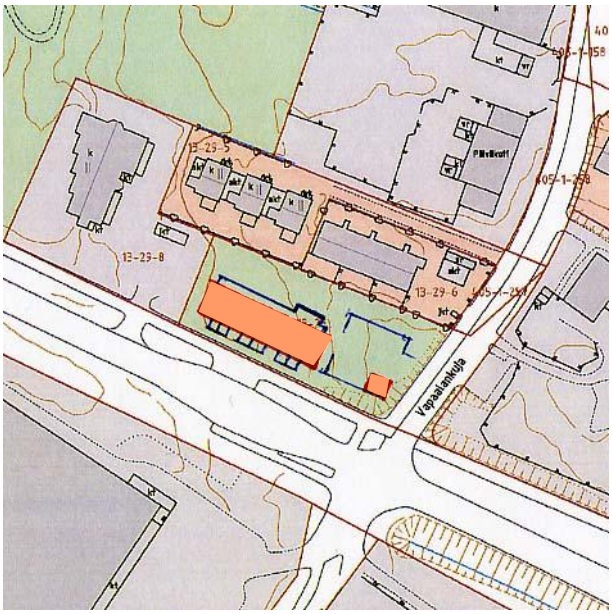
Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Naapureiden esittämässä vaihtoehdossa on esitetty yksikerroksinen ja 500 k-m2 suuruinen asuinrakennus, joka on arvioitu edellä. Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin alue säilyy puistona, mutta asuinrakennus jää rakentamatta. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen tavoite. Kaupunkimaan tehokas käyttö kokoojakadun varrella on perusteltua.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Suunnitteluun osallistuivat asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*, maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, ympäristöinsinööri *Krister Höglund*, liikenneinsinööri *Pirjo Suni*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen* sekä suunnitteluavustajat *Marko Hoffren* ja *Joonas Arponen*.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS



Asemakaavamuutoksen havainnepiirros.

Kaavaratkaisu
Asemakaavan muutoksessa Hämäläispuisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi A, jolle annetaan 600 k-m2:n rakennusoikeus ja suurin sallittu kerrosluku kaksi.

Kaavaratkaisun perustelu
Puistolla ei ole sijaintinsa vuoksi yleistä virkistyskäyttöä, vaan se toimii lähinnä naapuritonttien suoja-alueena. Paikka soveltuu asumiseen. Kaksikerroksinen rakennus mahdollistaa sekä pienien että isojen asuntojen rakentamisen. Asuntojen rakentaminen valmiiden palveluiden, joukkoliikenteen ja kunnallistekniikan yhteyteen on yleiskaavan ja kestävän kehityksen mukaista.

Rakennettu ympäristö
Tontille rakennetaan kaksikerroksinen asuintalo ja tarvittavat pysäköintipaikat. Julkisivun tulee olla vaaleaa keltatiiltä, kuten naapuritontilla Vapaalantiellä.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
Rakennusala on rajattu 8 m etäisyydelle tontin pohjoisrajasta. Lisäksi asemakaavassa annetaan määräyksiä katoista, julkisivuista, parvekkeista ja terasseista sekä aidoista ja istutuksista ynnä ääneneristävyysmääräys.

Liikenne
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap / asunto. Tonttiliittymä tulee Vapaalankujalle.

Ympäristön häiriötekijät
Asuntojen ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään vähintään 32 dB, Vapaalantietä ja Vapaalankujaa vastaan kuitenkin vähintään 35 dB.

● ***Julkisivun ääneneristävyystarpeen arviointi***
Valtioneuvoston ohjeena on, että asuinhuoneissa ulkoa kantautuvasta melusta aiheutuva melutaso sisällä alittaa melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvon (klo 7-22) 35 dB ja yöohjearvon (klo 22-7) 30 dB. (VNp 993/1992)

Vapaalantien liikennemäärä on 2 330 ajon/vrk, raskaan liikenteen osuus arviolta 8 %, yöliikenteen osuus arviolta 10 %, nopeus 40 km/h ja rakennuksen etäisyys ajoradan reunasta 14 m. Tällöin melutaso Vapaalantien puoleisella julkisivulla 2 m korkeudella on päivällä 60 dB, yöllä 51 dB, ja 2. kerroksen korkeudella päivällä 58 dB, yöllä 51 dB. Tästä laskettu julkisivun äänitasoerovaatimus on määräävän päiväaikaisen ulkomelun keskiäänitason 60 dB perusteella ΔL 25 dB (60 – 35 = 25).

Vihdintien ja Rajatorpantien (alle 50 dB) ja Vapaalantien (julkisivulla 60 dB) melujen yhteisvaikutus: Näiden kahden äänentason välinen ero on 10 dB,

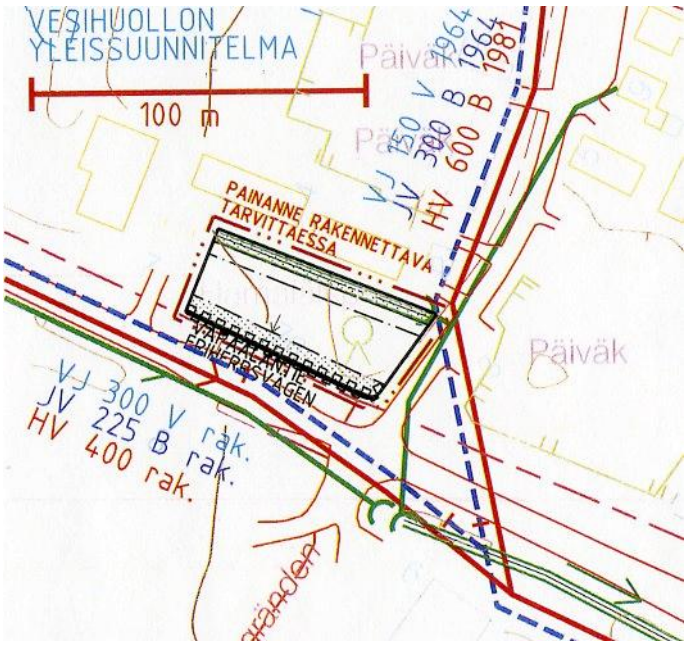
mutta koska desibeli on logaritminen arvo, on lisäys korkeampaan arvoon 0,4 dB, jolloin yhteisvaikutus on 60,4 dB. Tästä laskettu julkisivun äänitasoerovaatimus on määräävän päiväaikaisen ulkomelun keskiäänitason 61 dB perusteella ΔL 26 dB (61 – 35 = 26).

Lentomelu ja tieliikennemelu ovat erityyppisiä suureita, joten niitä ei voida laskea yhteen. Lentomelun tuottama ääneneristävyysvaatimus ΔL 32 dB sisältää tieliikennemelun ääneneristävyysvaatimuksen ΔL 26 dB.

Vapaalantie 6:n teollisuustontilla toimii moottoripyöräkerho. Moottoripyörän melu mitataan maksimitehon puolivälistä. Moottoripyörän melu saa olla 0,5 m päässä pakoputkesta ennen vuotta 1992 käyttöön otetuissa pyörissä 106 dB ja uudemmissa 103 dB. Lain mukaan raja-arvo ohiajotestille on pyörän käyttöönottoajankohtana sovellettu ohiajotestin raja-arvo + 5 dB, ennen 1992 käyttöön otetuissa moottoripyörissä (yli 500 cc) 91 dB(A), 1.1.1992 – 30.9.1995 käyttöön otetuissa (yli 175 cc) 87 dB(A) ja 1.10.1995 ja sen jälkeen käyttöön otetuissa (yli 175 cc) 85 dB(A). Ohiajomelu mitataan 20 metrin kiihdytyksessä 7,5 metrin etäisyydeltä. Koska moottoripyörien hetkellinen ohiajomelu ylittää selvästi muun katumelutason, korotetaan Vapaalantien ja Vapaalankujan puoleisten julkisivujen ääneneristävyysvaatimusta 3 dB arvoon ΔL 35 dB, vaikka vaikutus koko päivän ekvivalenttimelutasoon ei ole merkittävä.

● ***Pihamelutaso***
Asuinalueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.
(VNp 993/1992)

Parvekkeilta ja terasseilta vaadittava äänitasoero on 60 – 55 = 5 dB. Pihamelutason ohjearvot päivällä 55 dB ja yöllä 50 dB eivät ylity rakennuksen pohjoispuolisella pihalla, joten Vapaalantien puoleisia parvekkeita ja terasseja ei välttämättä tarvitse lasittaa.



Vesihuollon yleissuunnitelma.
EKo 11.2.2014

Tekninen huolto
● ***Vesihuolto***
Kaava-aluetta palveleva vesihuollon verkosto on rakennettu. Kaava-alue liitetään Vapaalantien tai Vapaalankujan rakennettuihin vesihuoltoverkostoihin.

● ***Vedenjakelu***
Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m^3. Alueen painetaso vaihtelee välillä +86.00 ... +95.00.

● ***Viemäröinti***
Kaava-alueen jätevedet johdetaan Vapaalantien tai Vapaalankujan jätevesiviemäriin. Vapaalasta jätevedet johdetaan runkoviemärissä Vihdintien ali Hämeenkylään ja sieltä Hämevaaraan. Hämevaarassa runkoviemäri liittyy

Espoon viemäriverkostoon, josta ne ohjataan Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

● ***Hulevesi***
Pinta- ja perusvedet johdetaan Vapaalantien tai Vapaalankujan hulevesiviemäriin. Hulevesiä on viivytettävä tontilla ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Mitoitussadetilanteessa tontilta saa poistua luonnontilaisen virtaaman suuruinen hulevesivirtaama. Mitoitussateena on 10 minuutin sade, minkä rankkuus on 150 l/(s*ha). Tulvatilanteessa vesi voi tulvia viivytysrakenteesta piha- ja pysäköintialueille. Tulvatilan täyttyessä vesi tulee ohjata tulvareittiä pitkin katualueille. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan myös imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Tontin pohjoislaitaan on tarvittaessa rakennettava painanne, mikäli pohjoispuolisilta kiinteistöiltä johdetaan kuivatusvesiä tontille.

Tonttikohtaisen hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä. (Vantaan rakennusjärjestys, 16 §)

Nimistö
Puiston nimi *Hämäläispuisto – Tavastparken* jää pois. Hämeenkylässä on *Tavastinpuisto – Tavastparken*, joten samalla päästään eroon kaksoisnimestä.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

● ***Suhde kaupunkirakenteeseen:*** Uusi asuintontti liittyy rakennettuihin tontteihin, nykyisiin palveluihin, kunnallistekniikkaan ja joukkoliikenteeseen.

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen:*** Nykyisellään puisto toimii naapureille visuaalisena suojavyöhykkeenä ja tarjoaa luontoelämyksiä, mikä menetetään. Puisto ei kuitenkaan ole yleisesti virkistyskäytössä, joten alueelle rakennetaan asuintalo ja sen tarvitsemat autopaikat ja piha. Tällöin luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kaupunkirakenteen tiivistäminen on kestävän kehityksen mukaista.

● ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan:*** Puisto muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi.

● ***Liikenteelliset vaikutukset:*** Kaupunkirakenteen tiivistäminen tuottaa vähemmän liikennettä kuin hajarakentaminen. Syntyvällä liikennetuotoksella ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen.

● ***Sosiaaliset vaikutukset:*** Kaavamuutos tyydyttää asuntotarvetta. Alueelle muuttaa uusia asukkaita. Puisto muuttuu yksityiseksi tonttimaaksi. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

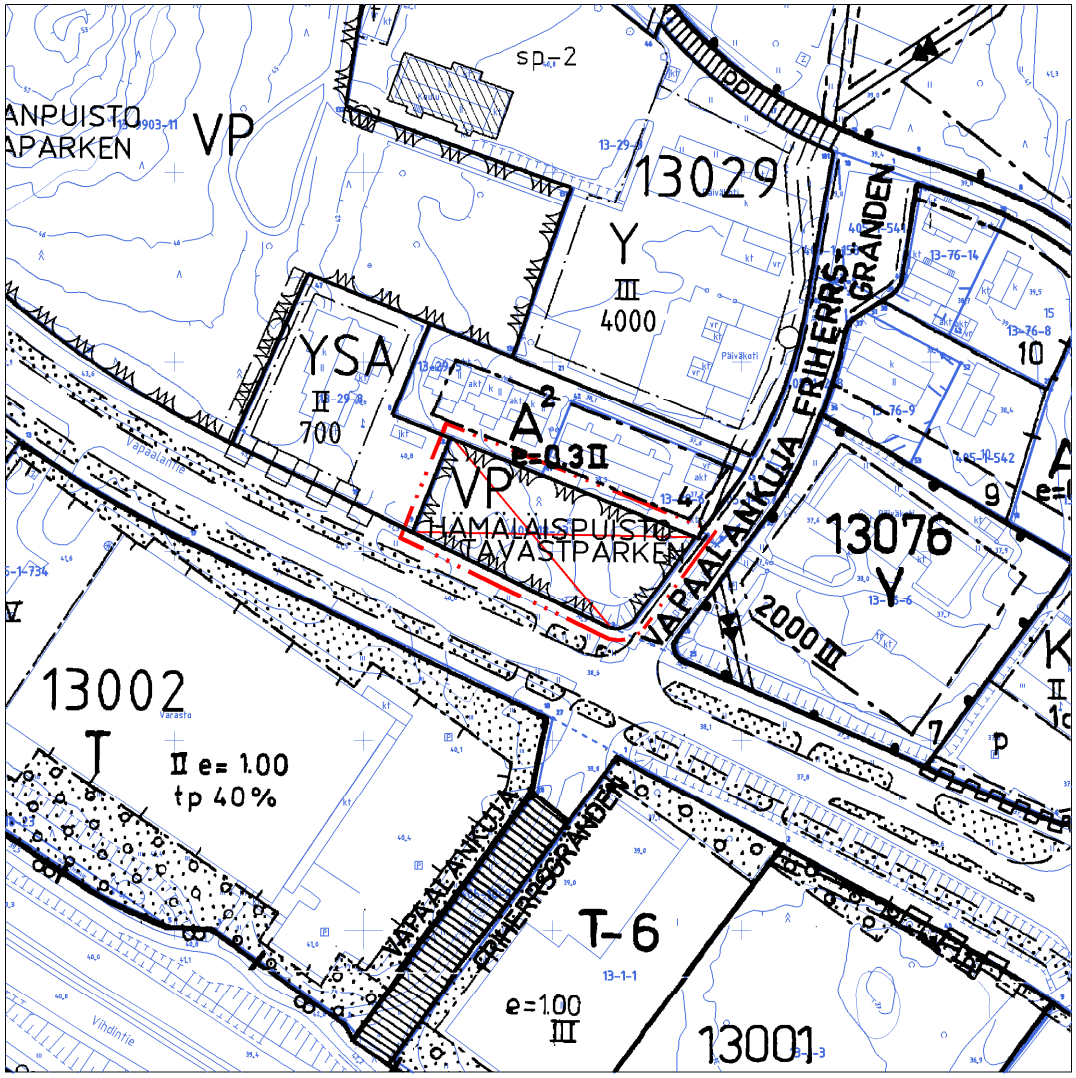
Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimusta.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 24.2.2014

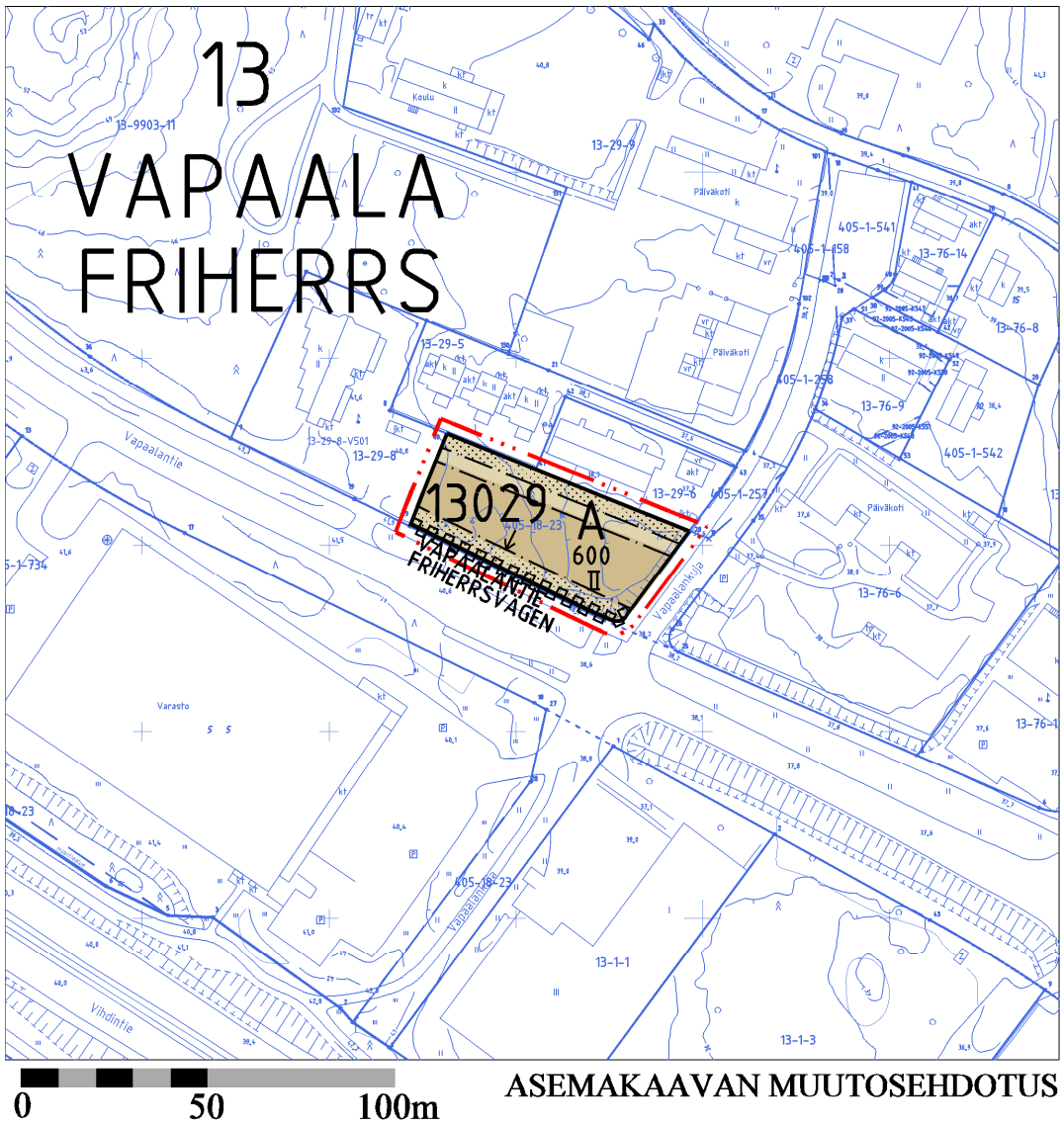
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto
Kielotie 28, 01300 Vantaa
timo.kallaluoto@vantaa.fi
p. (09) 8392 2675



POISTETTAVAT MERKINNÄT



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	10.02.2014
Kaavan nimi	002201 Vapaala 13 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.11.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002201
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1904	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1904

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1904**	**100,0**	**600**	**0,32**	**0,0000**	**600**
A yhteensä	0,1860	97,7	600	0,32	0,1860	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,1904	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0044	2,3	0		0,0044	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1904**	**100,0**	**600**	**0,32**	**0,0000**	**600**
A yhteensä	0,1860	97,7	600	0,32	0,1860	600
A	0,1860	100,0	600	0,32	0,1860	600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,1904	0
VP	0,0000		0		-0,1904	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0044	2,3	0		0,0044	0
Kadut	0,0044	100,0	0		0,0044	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

16 § **Asemakaavamuutos 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1 / TLA**

HA/413/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/JKÖ/VRO/ESN

Valtion teiden ylläpidon varikko muutetaan n. 42 000 k-m2:n suuruiseksi kerrostaloalueeksi. Lahdenväylän reunaan kaavoitetaan huoltoasema sekä pysäköintialueet joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnille ja raskaalle liikenteelle.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 94205 - 94207, kaupunginosassa 94, Hakunila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 94205.

Tonttijako koskee kortteleita 94205 - 94207 ja **tonttijaon muutos** koskee korttelia 94205.

Alue sijaitsee Hakunilan keskustan länsipuolella Tiehallinnon (Destia Oy) varikon alueella Kaskelan pientaloalueen vieressä. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Kaskelanrinne, idässä Lahdentie, etelässä Jokiniementie ja lännessä Lahdenväylä.

Kaavamuutoksen hakijat
Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, sekä Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Kaavamuutoksen hakijat omistavat koko kaavamuutosalueen.

Kaavamuutoksen valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat Senaatti-kiinteistöjen konsultteina osallistuneet Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy sekä Ramboll Finland Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimisto-, tuotanto- ja palveluiden työpaikka-alueeksi (TP). Jokiniementielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Jokiniementien ja Lahdenväylän risteämiskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (L J) pysäkkialueille ja liityntäpysäköinnille. Jokiniementien eteläpuoli on keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Hakunilan keskustan vieressä, hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sijaitseva valtion teiden ylläpitoon tarkoitettu varikko (YvT) muutetaan kaupunkimaiseksi asuinkerrostalojen alueeksi (AK) n. 900:lle asukkaalle. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan ja pysäköintilaitosten kahdesta neljään kerrokseen. Rakennusten koko ja kerrosluku vähenevät Kaskelan pientaloalueen suuntaan ja ne muodostavat muurimaisen rakenteen Lahdenväylän ja Jokiniementien suuntiin. Rakentamaton vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue (Y2) muutetaan enintään kaksikerroksisten erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi (AE).

Lahdenväylän ja Jokiniementien liittymäalueelle suunniteltujen joukkoliikenteen vaihtopysäkkien yhteyteen osoitetaan liityntä- ja raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueet (LP) supistamalla Raivaajanpuiston virkistysaluetta. Niiden pohjoispuolelle muodostetaan suojaviheralue (EV). Alueen eteläosan rakentamaton pysäköintialue (Lp) muutetaan huoltoasemaksi (LH), jonne esimerkiksi Hakunilan keskustassa sijaitseva huoltoasema on mahdollista tulevaisuudessa siirtää.

Alueelle osoitetaan uusi katu (Kaskelantie – Brokärrsvägen) Jokiniementien ja Kaskelanrinne-kadun yhdistämiseksi. Kaskimaan virkistysalueen eteläosaa muutetaan katualueeksi Lahdentien ja Jokiniementien uutta ramppia varten ja nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinne-kadulta Lahdentielle katkaistaan.

Kaavamuutosalueen kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 342 k-m^2. Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 42 700 k-m^2, josta asumiseen on osoitettu yhteensä 42 100 k-m^2. Rakennusoikeudesta on osoitettu asuinkerrostaloille 40 500 k-m^2, erityisasumiselle 1 500 k-m^2 sekä huoltoasema- ja myymälärakennukselle 600 k-m^2. Asuinrakennusten katutasoon saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä varmistetaan rakentamisen hyvä laatutaso sekä riittävät suojautumistoimenpiteet liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.10.2011 ja sitä on osallisten kuulemisajankohdan osalta tarkistettu 31.10.2011.

Kaavan vireille tulosta on MRL 62 §:n mukaisesti ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 13 kpl. Asukasmielipiteiden mukaan alue pitäisi muuttaa tehokkaaksi pientaloalueeksi eikä kaavamuutosehdotuksen mukaiseksi kerrostaloalueeksi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (42 100 k-m^2, n. 900 asuntoa) sekä työpaikkatontteja (1 kpl).

Sopimus
Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti 30 päiväksi nähtäville 24.2.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 001987 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 94 Hakunila / Keskustan laajennus 1,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) muutoskustannukset maksaa hakija Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 530 €), yhteensä 17 530 €.

Käsittely:
Kaavaselostukseen lisätään tekstiosuus, jossa käsitellään asuinkerrostalojen asemakaavoittamista yleiskaavan A2-alueelle.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
1. Asemakaavamuutoksen selostus 001987, 94 Hakunila/Keskustan laajennus 1/Kala 24.2.2014/Il
2. Viitesuunnitelma, asemakaavamuutos 001987, Hakunilan keskusta 1/ Kala 24.2.2014
3. Varjostustutkielma 17.6.2011, asemakaavamuutos 001987, Hakunilan keskusta 1/Kala 24.2.2014
4. Meluselvitys 17.5.2013, Hakunilan kortteli 9405, asemakaavamuutos 001987/Kala 24.2.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Vesa Karisalo, p. 8392 2684
suunnittelija Jukka Köykkä, p. 8392 2261
etunimi.sukunimi(at)vantaa.fi

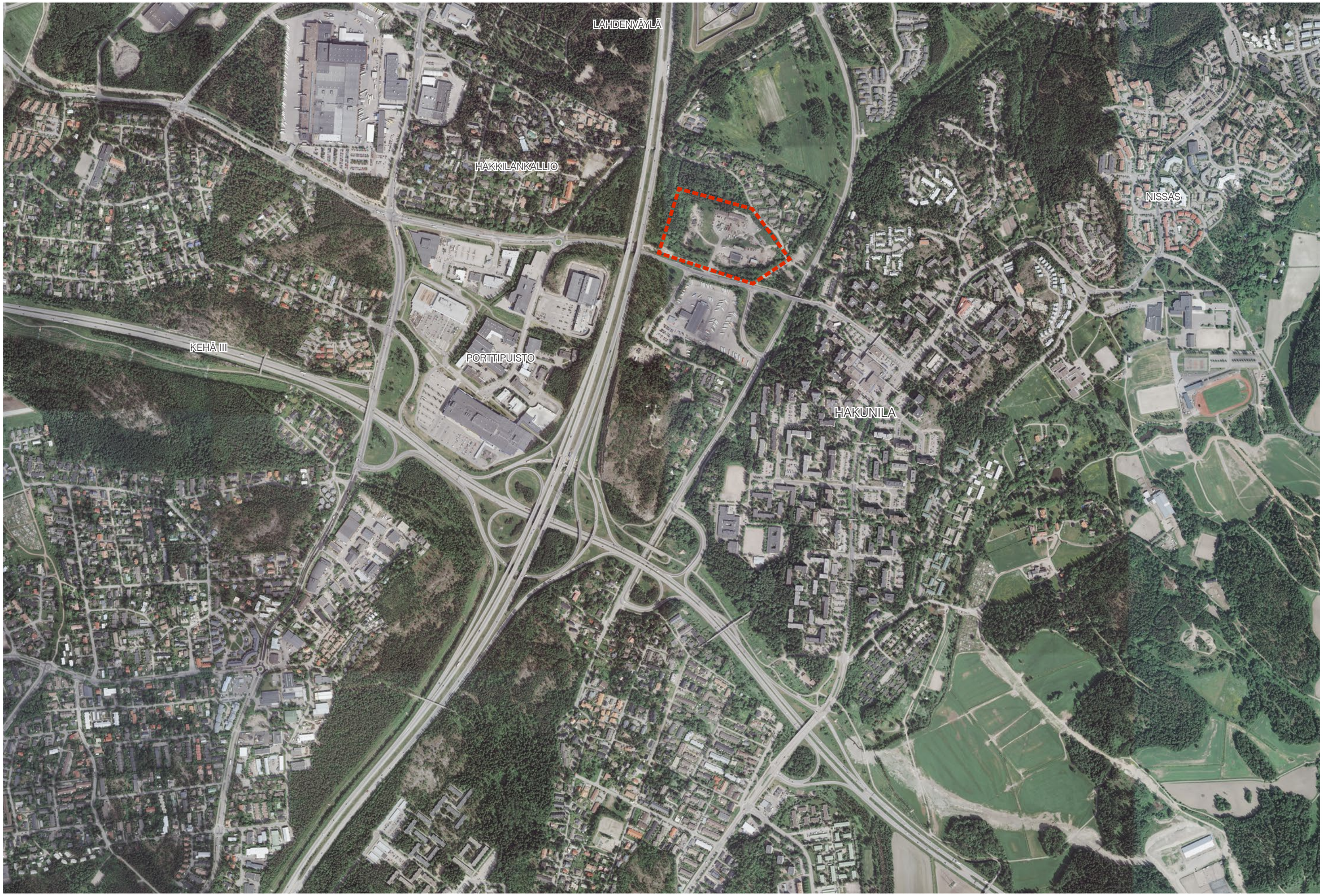


HAKUNILAN KESKUSTAN LAAJENNUS 1

ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
HANKE: 580 HAKUNILA
VIITESUUNNITELMA
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO. 001987

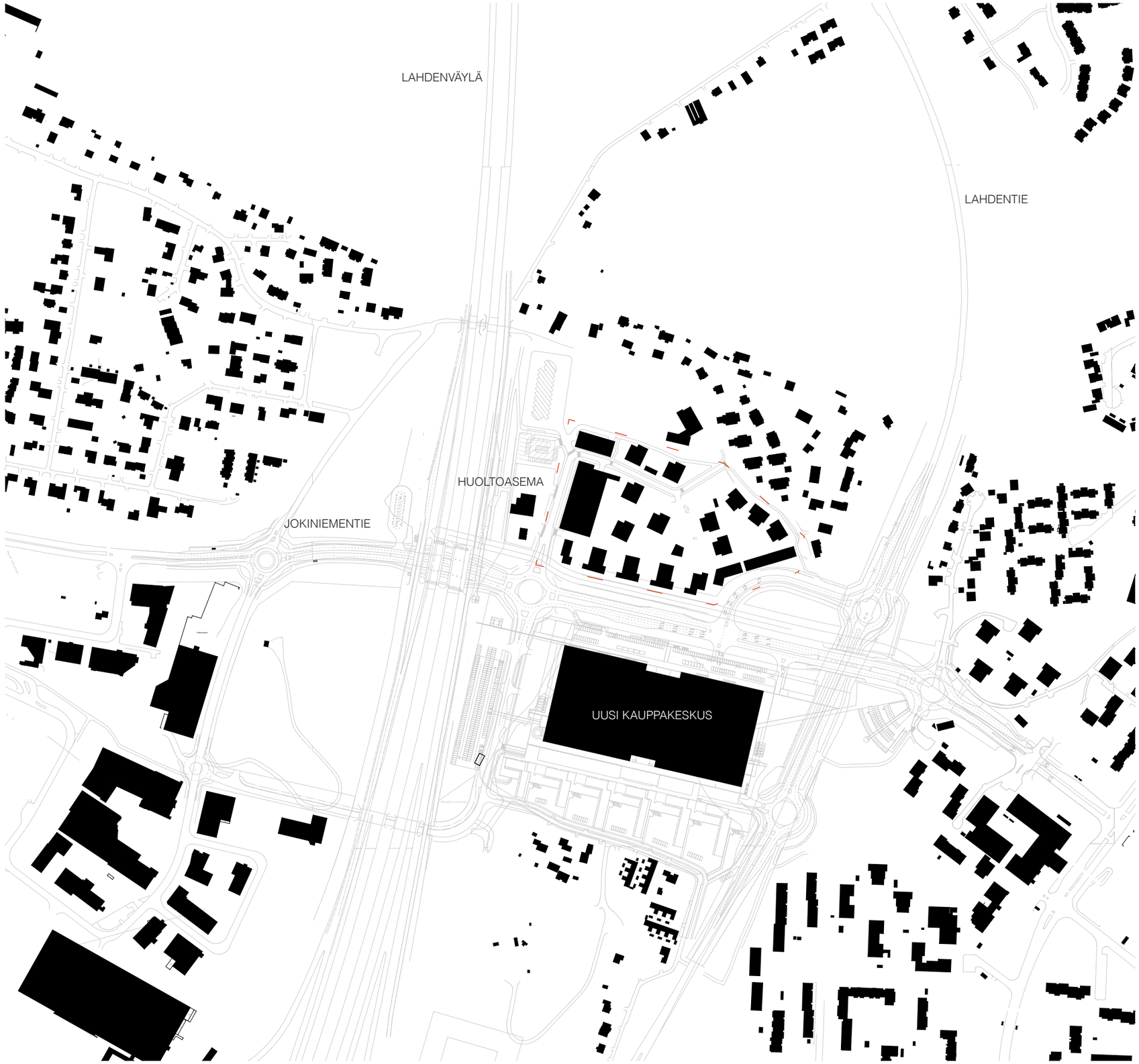
24.2.2014

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §



SUUNNITTELUALUE

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §



RAKEISUUS 1:5000

HANKKEEN TAUSTAA

Hanke käsittää nykyisen Hakunilan Varikon muutoksen asuinkortteleiksi.

Hanke rajautuu Länsireunastaan Lahdenväylään ja eteläreunastaan Jokiniementiehen, joka tulee muuttumaan kaupunkibulevardiksi alueen tulevassa kehityskuvassa.

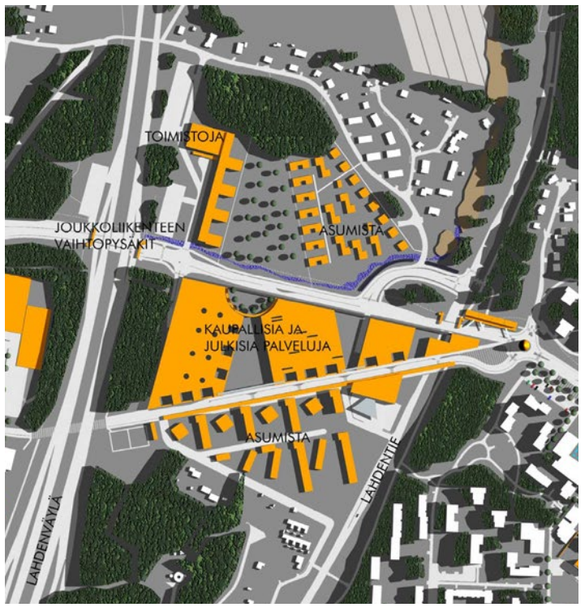
Jokiniementien eteläpuolelle on kaavailtu kauppakeskushanketta. Vantaan tavoitteena on saada sijoitettua kaksi hypermarkettia ja erikoistavarakauppaa sisältävä kauppakeskus sekä keskustamaista asuntorakentamista Hakunilan linja-autovarikon alueelle Hakunilan keskustasuunnitelman (Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 12.5.2004) lähtökohtia noudatellen.

Alueen länsipuolella muutosalueen ja Lahdenväylän välissä sijaitsee huoltoasematontti, johon tulee alkuvaiheessa sijoittumaan nk kylmäasema. (Viitesuunnitelma Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy, 13.6.2013)

Alueen pohjoispuolella sijaitsee Y- tontti, joka tällä hetkellä asemakaavassa varattu vapaa-aikaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialueeksi. Oheinen tontti jää tämän suunnitelman mukaisen varikkoalueen kaavamuutoksen ulkopuolelle.



TONTIN NYKYTILA



OTE HAKUNILAN KESKUSTASUUNNITELMASTA
(ARKKITEHTITOIMISTO HANNU JAAKKOLA OY)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §

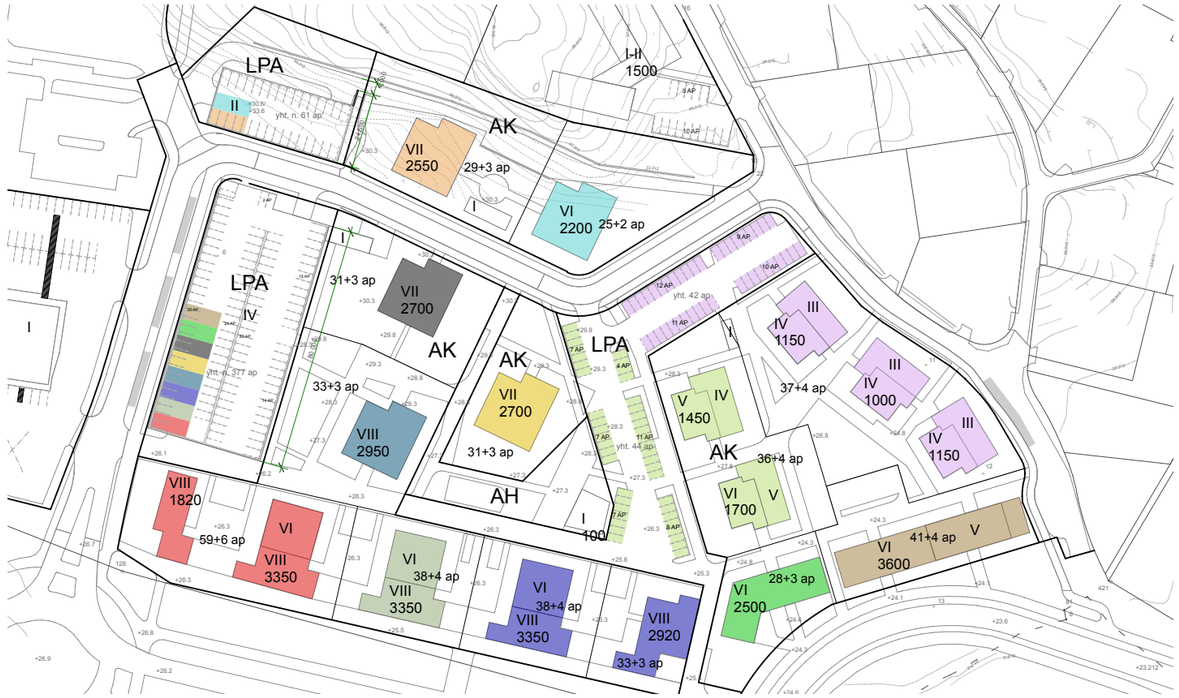


HAVAINNEKUVA 1:1000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §

KORTTELI KUVATTUNA KOILLISESTA

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §



PYSÄKÖINTIKAAVIO 1:2000 (AUTOPAIKKAMÄÄRÄT 60 m2 ASUNNOLLA)

PYSÄKÖINNIN JÄRJESTELYT

SUUNNITTELUALUEELLE SOVELLETTAVAT PYSÄKÖINTINORMIT: 1 ap / 100 kem² tai 0.8 ap / asunto

VIITESUUNNITELMASSA TUTKITTU VAADITTAVAT AUTOPAIKKAMÄÄRÄT KOLMELLA ERI TAVALLA:
- -POHJAUTUEN KERROSALAAN
- -POHJAUTUEN TEOREETTISEEN ASUNTOMÄÄRÄÄN 60 m2 ASUNNOLLA
- -POHJAUTUEN VIITESUUNNITELMAN ASUNTOMÄÄRÄÄN

TAVOISTA TEOREETTINEN LASKENTATAPA ON TIUKIN, JOLLOIN VAADITUT AUTOPAIKKAMÄÄRÄT OVAT 460 ap + 46 vieras-ap

SUUNNITELMAN AUTOPAIKAT:

-NELIKERROKSINEN PYSÄKÖINTITALO	377 ap
-PYSÄKÖINTIALUE LPA	86 ap
-KAKSIKERROKSINEN PYSÄKÖINTITALO	61 ap
YHTEENSÄ:	**539 ap**

AUTOPAIKAT JAKAANTUVAT TONTTIEN KÄYTTÖÖN PYSÄKÖINTIKAAVION MUKAISESTI.

-TONTTIEN 94205-3 - 94205-12 AUTOPAIKAT MAHTUVAT NELIKERROKSISEEN PYSÄKÖINTITALOON (377-367 = 10 ap ylimääräistä)
-TONTTIEN 94205-13 JA 94205-14 AUTOPAIKAT MAHTUVAT PYSÄKÖINTIALUEELLE (86-80 = 6 ap ylimääräistä)
-TONTTIEN 94207-1 - 94207-3 AUTOPAIKAT MAHTUVAT KAKSIKERROKSISEEN PYSÄKÖINTITALOON (61-59 = 2 ap ylimääräistä)

RAKENNUSOIKEUSLASKELMA

Kortteli / tontti	Merkintä	Asuinraken-nusoikeus	muu raken-nusoikeus	Tontti-ala	Tontti-tehokkuus	Kerros-luku	Autop. tontilla	Kerrosalaan pohjautuva autopaikkalaskelma: Autopaik-katarve 1/100 k-m²	Kerrosalaan pohjautuva autopaikkalaskelma: Vieraspaik-katarve 10%	Laskennalliseen asuntomäärään pohjautuva laskelma: Autopaik-katarve 0.8/As	Laskennalliseen asuntomäärään pohjautuva laskelma: Vieraspaik-katarve 10%	Viitsesuunnitelman asuntomäärään pohjautuva laskelma: Autopaik-katarve 0.8/As. Viite	Viitsesuunnitelman asuntomäärään pohjautuva laskelma: Vieraspaik-katarve 10%	Laskennallinen huoneistoala (Kerrosala*0.85) Huoneisto-ala	Asuntoja hum2/60	Asuntoja (Viitesuun.)	Kuvaus
94205-2	LPA	0	0	3746	-	IV	377	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4-kerroksinen pysäköintilaitos
94205-3	AK	2700	0	2128	1.27	VII	0	27	3	31	3	30	3	2295	38	38	pistetalo
94205-4	AK	2700	0	1651	1.64	VII	0	27	3	31	3	30	3	2295	38	38	pistetalo
94205-5	AK	2950	0	2178	1.35	VIII	0	30	3	33	3	34	3	2508	42	42	pistetalo
94205-6	AH	100	0	2091	0.05	I	0	1	0	1	0	0	0	85	1	0	yhteisrakennus
94205-7	AK	5200	0	2726	1.91	VIII/VI	0	52	5	59	6	55	6	4420	74	69	kaksi pistetaloa
94205-8	AK	3350	0	1984	1.69	VIII/VI	0	34	3	38	4	36	4	2848	47	45	pistetalo
94205-9	AK	3350	0	1615	2.07	VIII/VI	0	34	3	38	4	36	4	2848	47	45	pistetalo
94205-10	AK	2950	0	1166	2.53	VIII	0	30	3	33	3	31	3	2508	42	39	pistetalo
94205-11	AK	2500	0	1333	1.88	VI	0	25	3	28	3	22	2	2125	35	27	lamellitalo
94205-12	AK	3600	0	1998	1.80	VI/V	0	36	4	41	4	31	3	3060	51	39	lamellitalo
94205-13	AK	3300	0	4126	0.80	IV/III	0	33	3	37	4	32	3	2805	47	40	kolme pistetaloa
94205-14	AK	3150	0	2625	1.20	IV/III	0	32	3	36	4	33	3	2678	45	41	kaksi pistetaloa
94205-15	LPA	0	0	3782	-	-	86	0	0	0	0	0	0	0	0	0	paikoitusalue
94207-1	LPA	0	0	2064	-	II	61	0	0	0	0	0	0	0	0	0	kaksikerroksinen pysäköintilaitos
94207-2	AK	2550	0	2591	0.98	VII	0	26	3	29	3	29	3	2168	36	36	pistetalo
94207-3	AK	2200	0	2252	0.98	VI	0	22	2	25	2	24	2	1870	31	30	pistetalo
94207-4	AE	1500	0	4474	0.34	II	15	15	-	-	-			-	-	-	palvelutalo
Yhteensä		**42100**	**0**	**44530**	**0.95**		**539**	**421**	**41**	**460**	**46**	**423**	**42**	**34510**	**575**		

Asuinrakennusoikeus yhteensä: **42100** 100.0% koko rakennusoikeudesta
Muu rakennusoikeus yhteensä: **0** 0.0% koko rakennusoikeudesta
Kaikki rakennusoikeus yhteensä: **42100**
Asukasluku (1 as / 50 asuin-k-m²): **842**

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §



JULKISIVUVÄRIKAAVIO (EI MITTAKAAVASSA)



LEIKKAUS B-B 1:1000

JULKISIVUVÄRITYKSEN PERIAATTEET

TAVOITTEENA ON YHTENÄINEN SUURKORTTELIMAINEN ILME. KORTTELIN ULKOKEHÄN JULKISIVUKÄSITTELY ON VALKEA RAPPAUS.

KORTTELIN ITÄ-LÄNSISUUNNASSA LÄVISTÄVÄ KEVYENLIIKENTEEN VÄYLÄ ON KOROSTETTU SEN VIEREISTEN RAKENNUSTEN PÄÄTYJEN VIHREÄLLÄ TEHOSTEVÄRILLÄ. TEHOSTEVÄRINÄ ON NELJÄ ERI SÄVYÄ.

SISÄÄNAJOVÄYLÄN SUU ON KOROSTETTU ORANSSILLA TEHOSTEVÄRILLÄ. KAKSI ERI SÄVYÄ.

SISÄPIHAT ON TUOTU ESIIN KAHDELLA VAALEAN HIEKAN SÄVYLLÄ.

ASUINRAKENNUSTEN PÄÄJULKISIVUMATERIAALI ON RAPATTU PINTA. PYSÄKÖINTILAITOISTEN JULKISIVUT OVAT PÄÄASIASSA KIVI- TAI METALLIPINTAISIA, TAI NIIDEN YHDISTELMIÄ.

KAAVION MERKKIEN SELITE

- VALKEA RAPPAUS
- VAALEAN RUSKEA RAPPAUS (KAKSI SÄVYÄ)
- VIHREÄ RAPPAUS (NELJÄ SÄVYÄ)
- TUMMAN RUSKEAT LEVYT (KAKSI SÄVYÄ)
- VAALEAN HARMAAT LEVYT (KAKSI SÄVYÄ)
- ORANSSI LEVY (KAKSI SÄVYÄ)
- VIHREÄ LEVY (KAKSI SÄVYÄ)
- KEVYENLIIKENTEEN RAITTI

VÄRINÄYTTEET, OHJEELLISIA

VIHREÄT TEHOSTEVÄRIT

TUMMAN RUSKEAT SÄVYT

VAALEAN HARMAAT SÄVYT

ORANSSIT TEHOSTEVÄRIT

VAALEAN HIEKAN SÄVYT

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §

JOKINIEMENKADUN PUOLEINEN JULKISIVU



LEIKKAUS A-A 1:1000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §

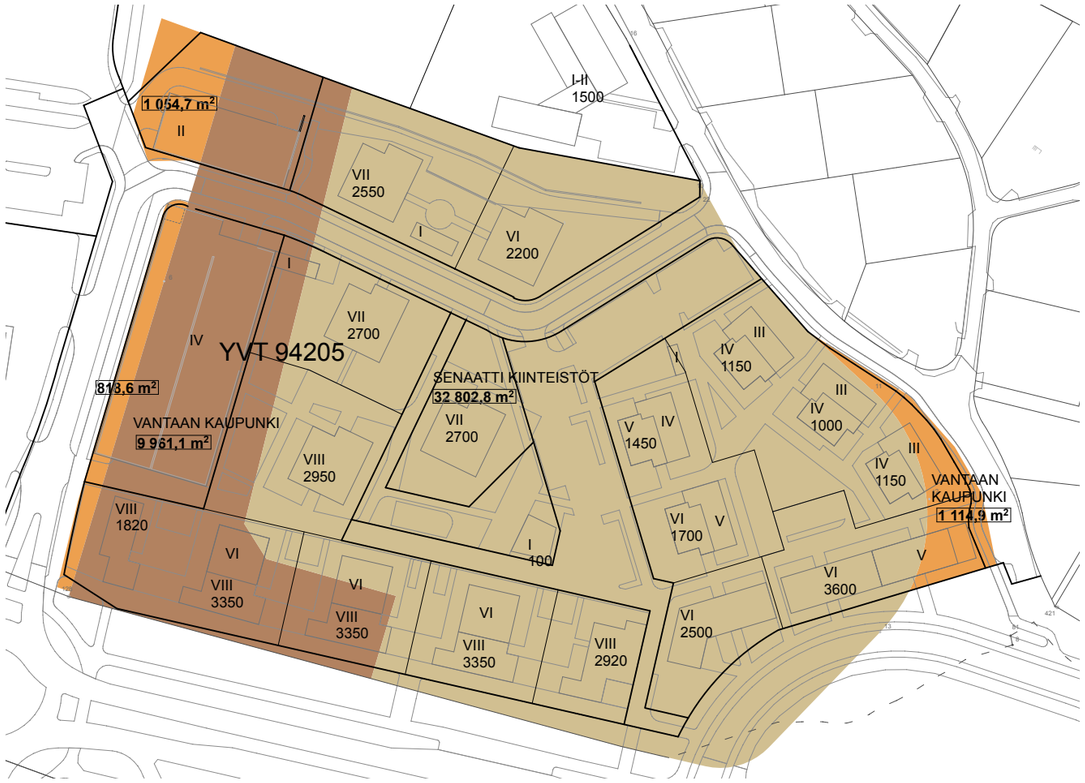


TONTTIKAAVIO 1:2000

MAANOMISTUS

Maanomist. / tontti	Merkintä	Asuinraken-nusoikeus	m-raken-nusoikeus	Tontti-ala	Omistus-osuus	Osuus tontti-alasta	Osuus asuinrakennus-oikeudesta
Vantaan kaupunki							
94205-13	AK	3300	0	4126	11.03%	455	364
94205-12	AK	3600	0	1998	21.77%	435	784
94205-2	LPA	0	0	3746	100.00%	3746	0
94205-3	AK	2700	0	2128	20.07%	427	542
94205-5	AK	2950	0	2178	31.27%	681	922
94205-7	AK	5200	0	2726	93.62%	2552	4868
94205-8	AK	3350	0	1984	42.04%	834	1408
94207-1	LPA	0	0	2064	100.00%	2064	0
94207-2	AK	2550	0	2591	16.40%	425	418
Yhteensä					29.01%	11619	9306
Senaatti							
94205-10	AK	2950	0	1166	100.00%	1166	2950
94205-11	AK	2500	0	1333	100.00%	1333	2500
94205-12	AK	3600	0	1998	78.23%	1563	2816
94205-13	AK	3300	0	4126	88.97%	3671	2936
94205-14	AK	3150	0	2625	100.00%	2625	3150
94205-15	LPA	0	0	3782	100.00%	3782	0
94205-3	AK	2700	0	2128	79.93%	1701	2158
94205-4	AK	2700	0	1651	100.00%	1651	2700
94205-5	AK	2950	0	2178	68.73%	1497	2028
94205-6	AH	100	0	2091	100.00%	2091	100
94205-7	AK	5200	0	2726	6.38%	174	332
94205-8	AK	3350	0	1984	57.96%	1150	1942
94205-9	AK	3350	0	1615	100.00%	1615	3350
94207-2	AK	2550	0	2591	83.60%	2166	2132
94207-3	AK	2200	0	2252	100.00%	2252	2200
Yhteensä					70.99%	28437	31294

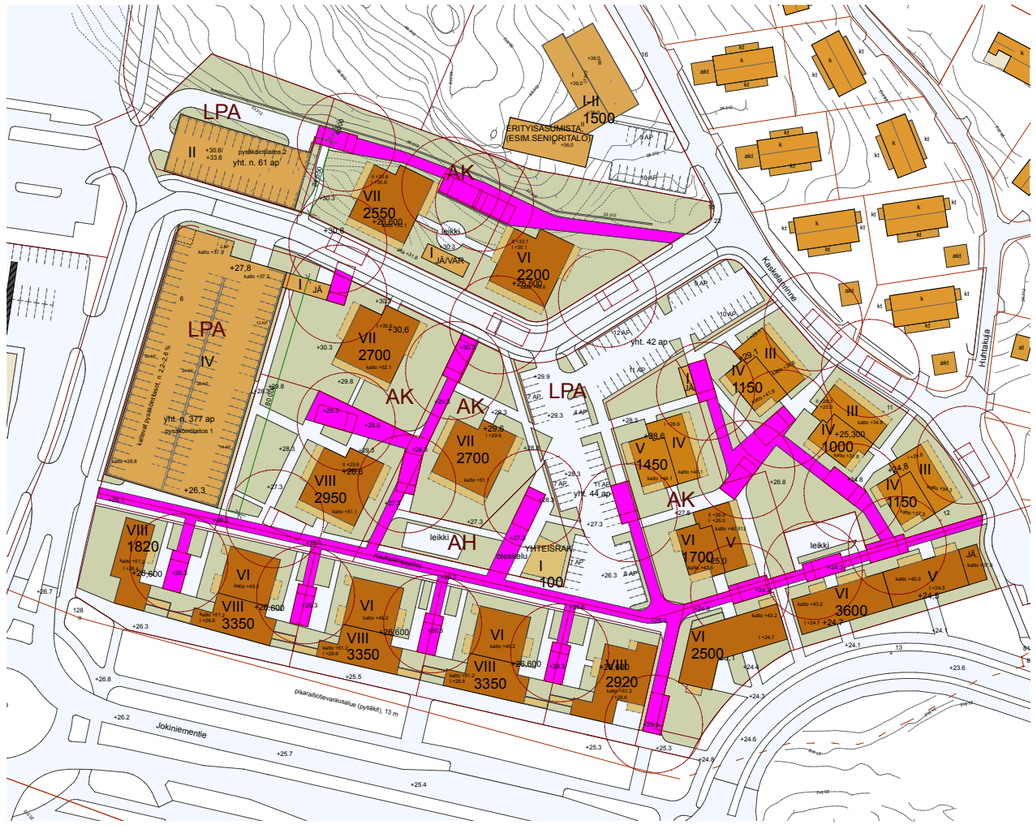
Asuinrakennusoikeus yhteensä:	**40600**
Muu rakennusoikeus yhteensä:	**0**
Kaikki rakennusoikeus yhteensä:	**40600**
Tonttiala yhteensä:	**40056**



MAANOMISTUSKAAVIO 1:2000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §





PELASTUSLIIKENNE, NOSTOLAVA-AUTON NOSTOPAIKAT JA ALUSTAVAT AJOREITIT 1:2000

KEVYENLIIKENTEEN RAITTI LÄNNESTÄ

KORTTELI NÄHTYNÄ LUOTEESTA

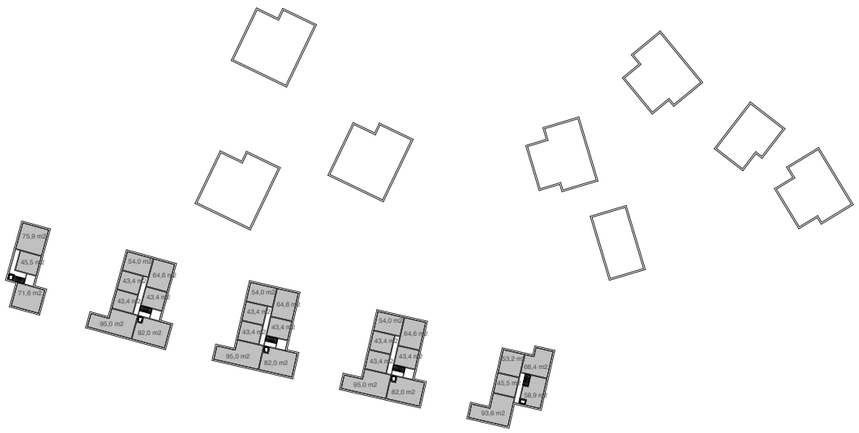
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §

APUTILA

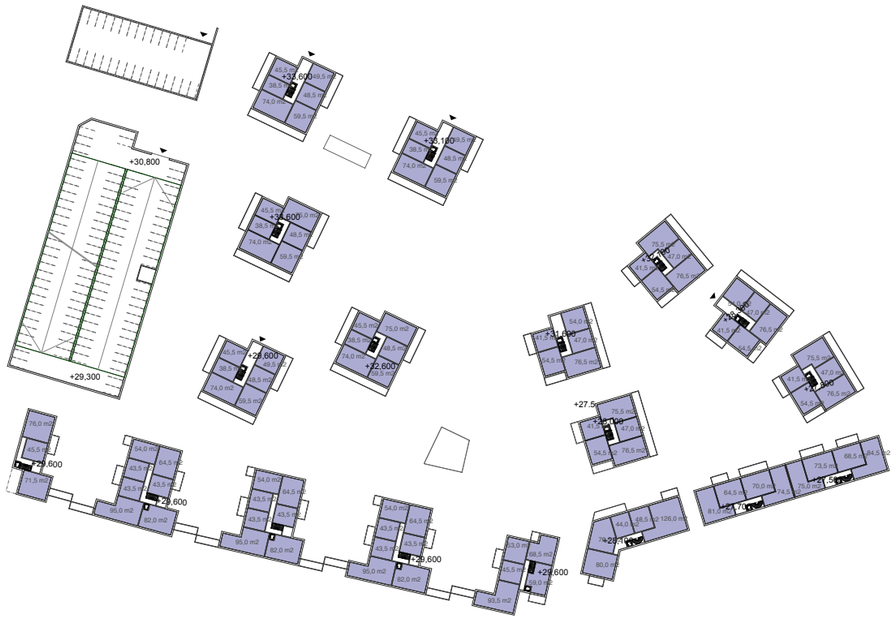
ASUNTO

MAANTASOKERROS 1:1000

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §



KELLARIKERROS 1:2000

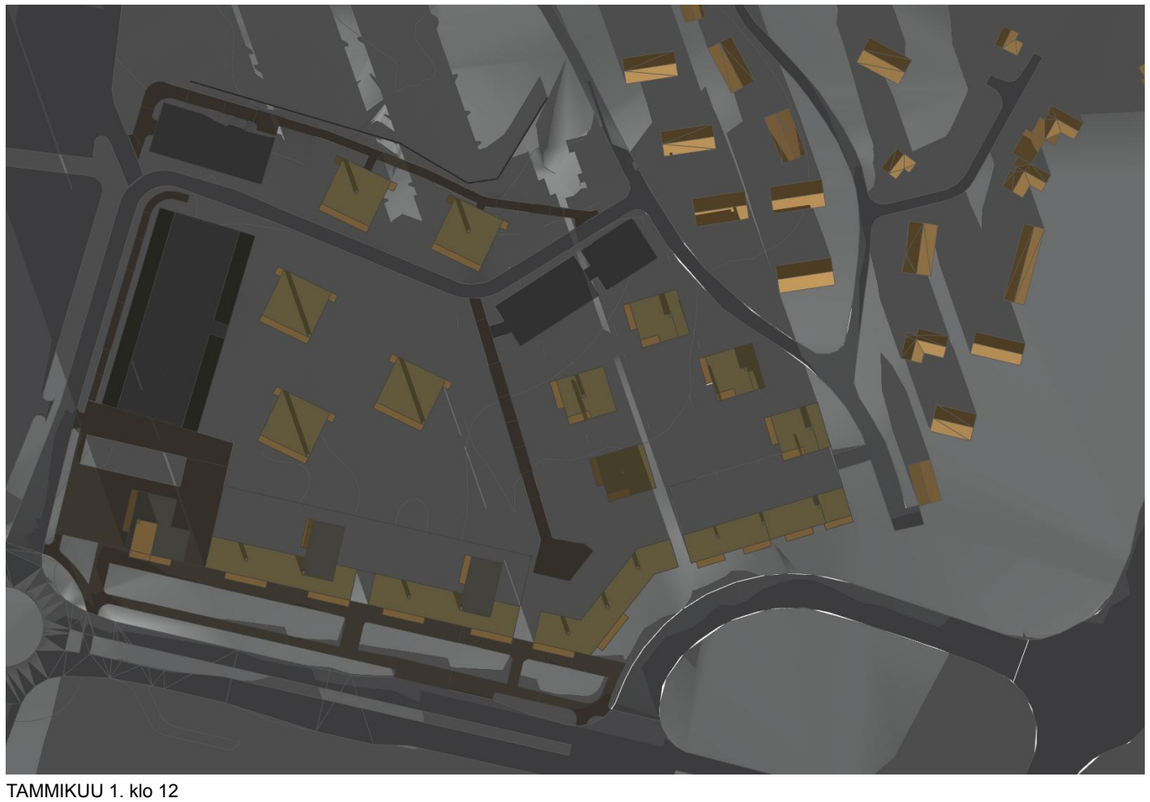

+30,800
+29,300
+33,600
+30,100
+33,600
+20,600
+22,600
+27,500
+29,600
+29,600
+29,600

HAKUNILAN KESKUSTAN LAAJENNUS 1

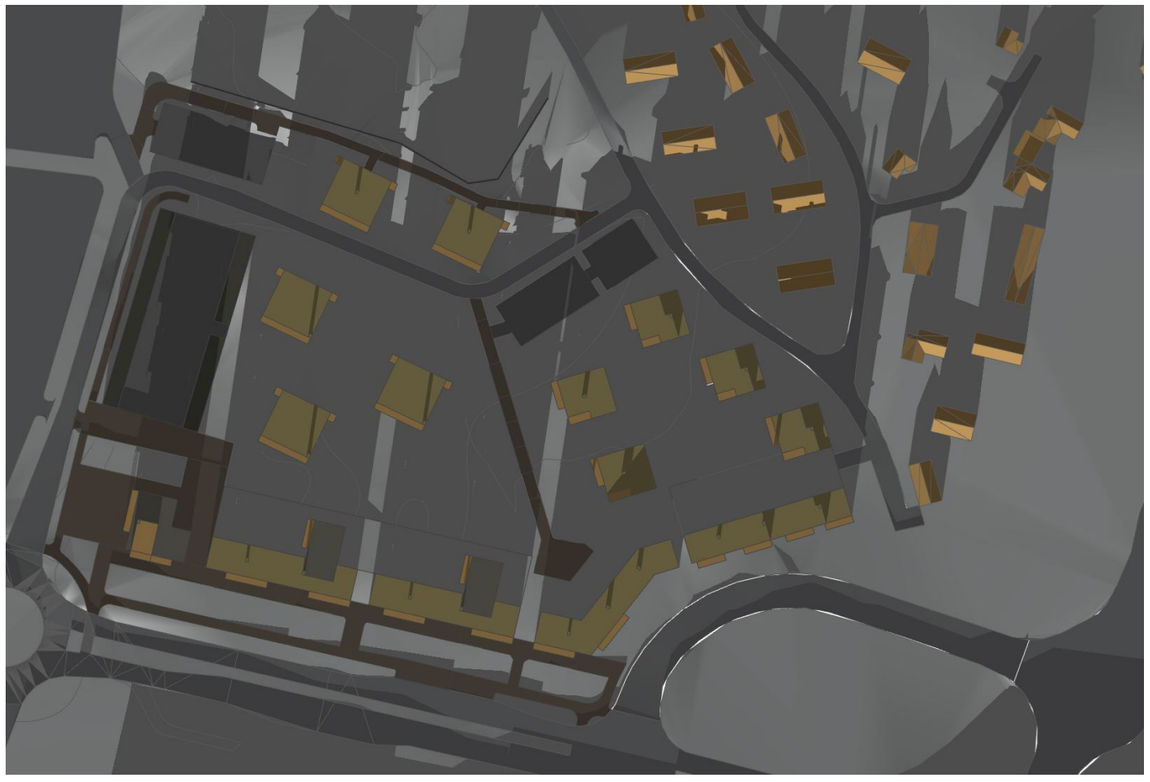
ARKKITEHTITOIMISTO PETRI ROUHIAINEN OY
HANKE: 580 HAKUNILA
VIITESUUNNITELMA
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO. 001987

24.2.2014

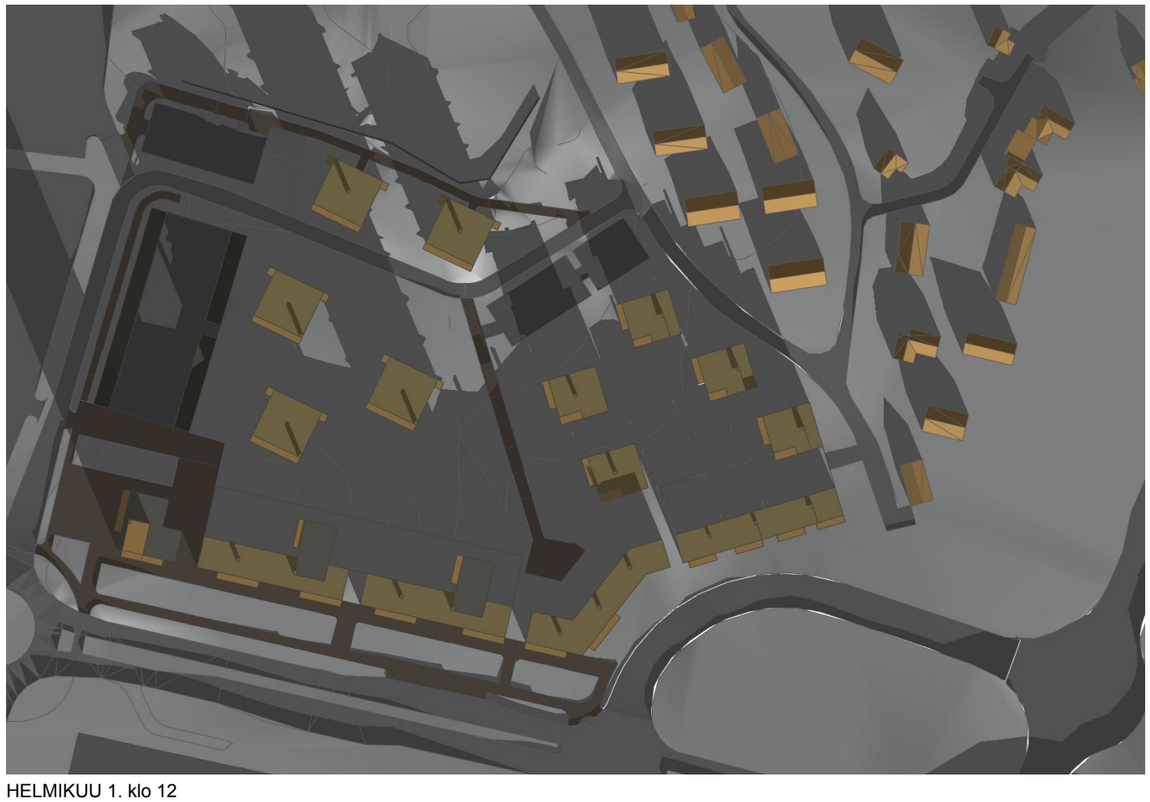
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 / 16 §



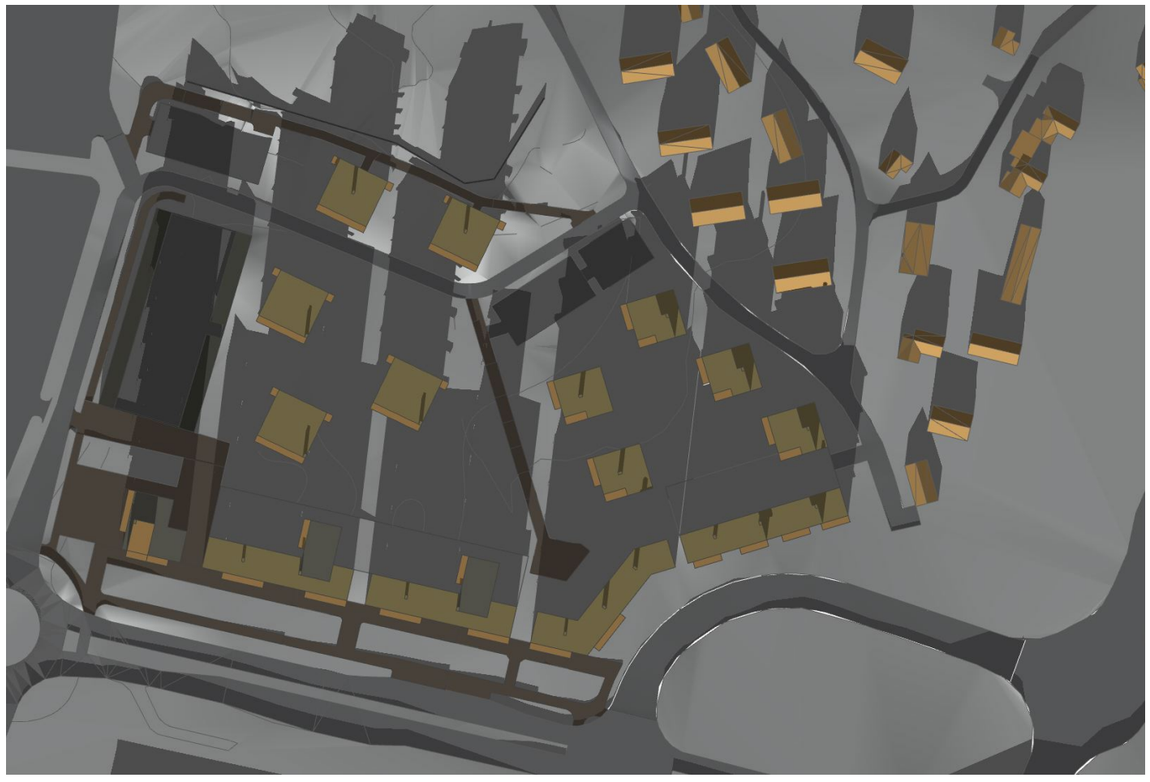
TAMMIKUU 1. klo 12



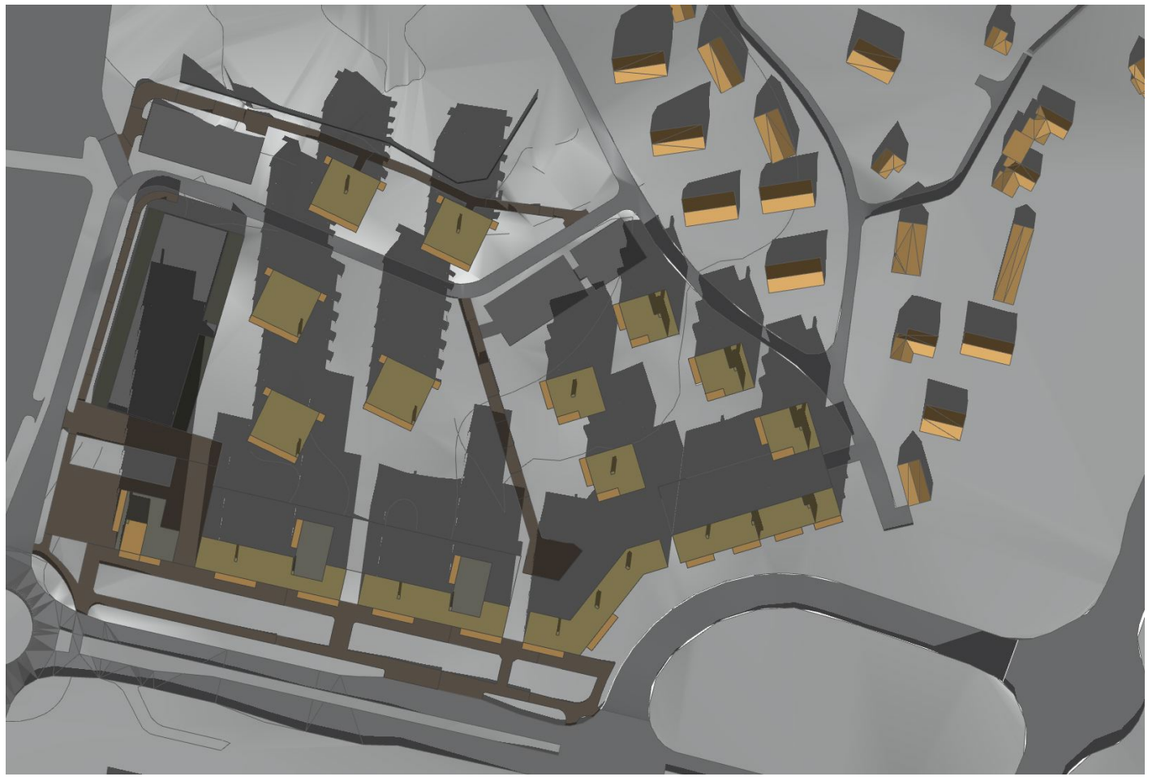
TAMMIKUU 1. klo 14



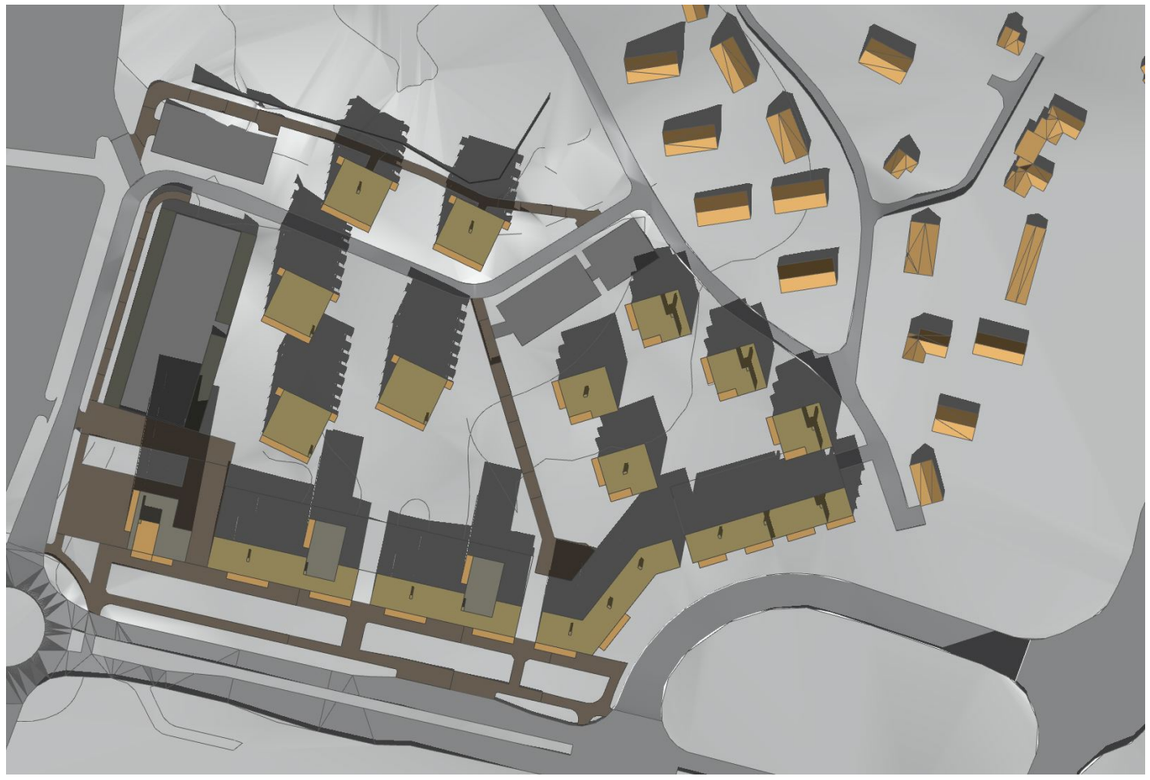
HELMIKUU 1. klo 12



HELMIKUU 1. klo 14

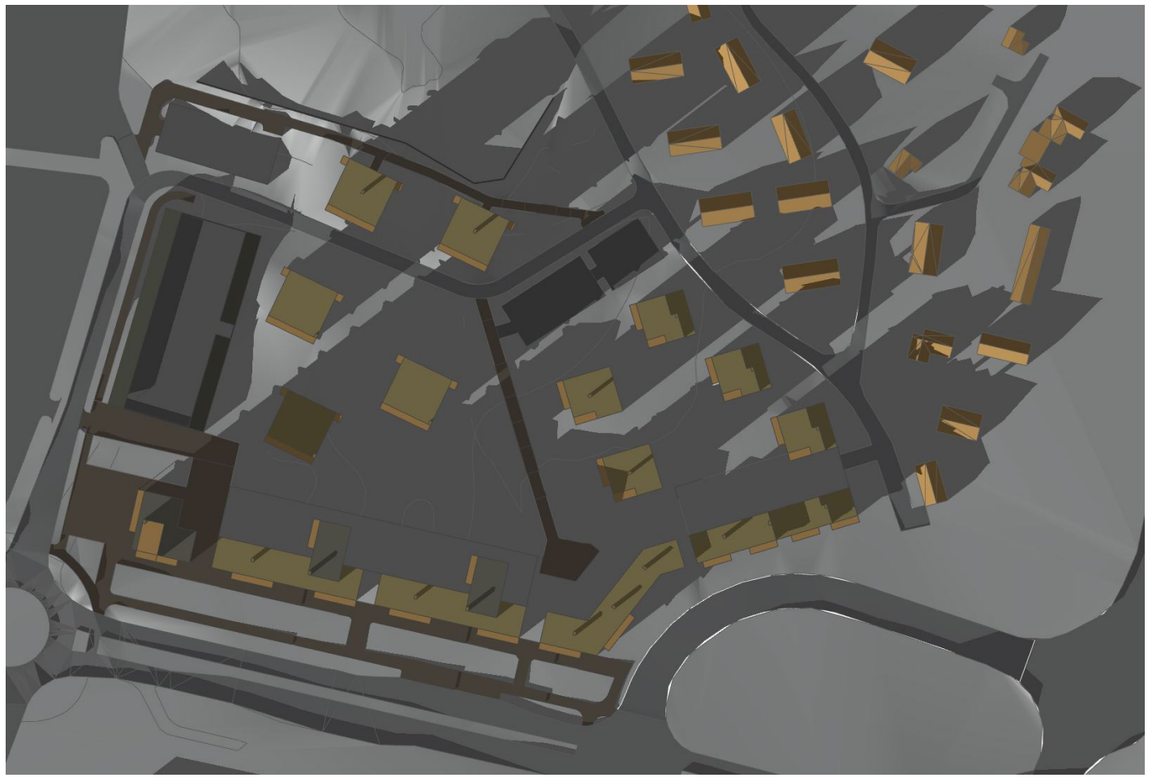


MAALISKUU 1. klo 14

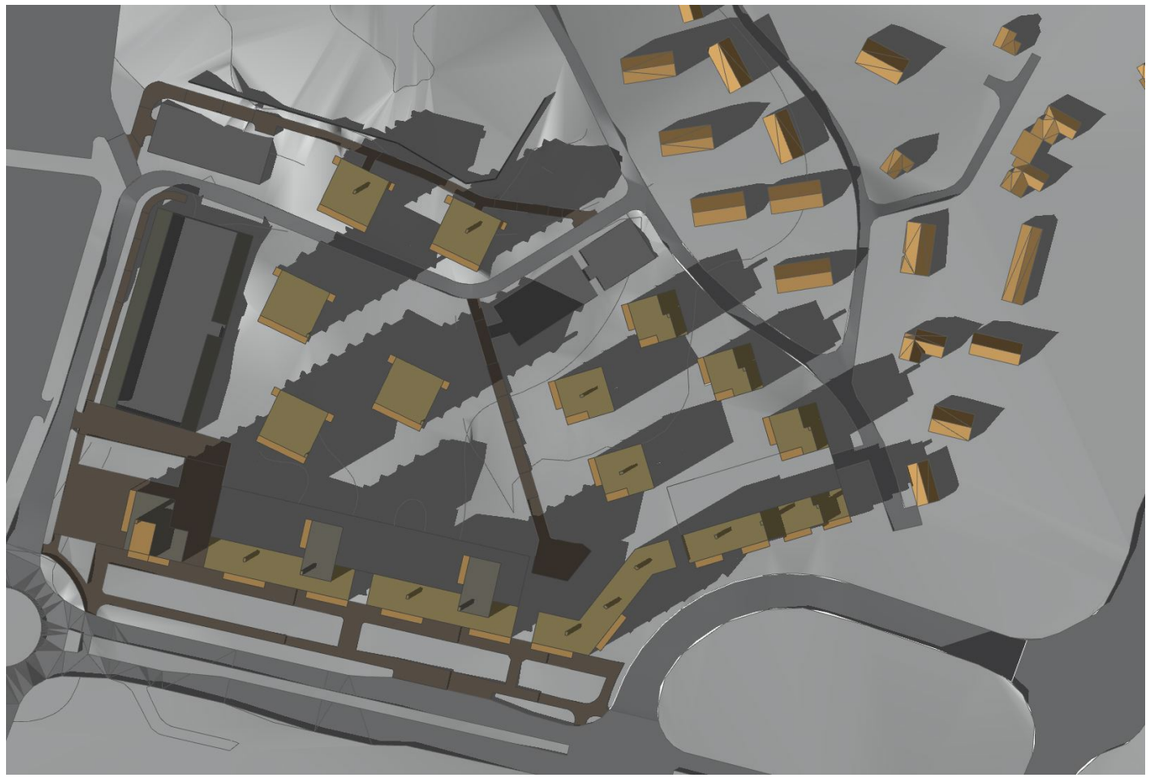


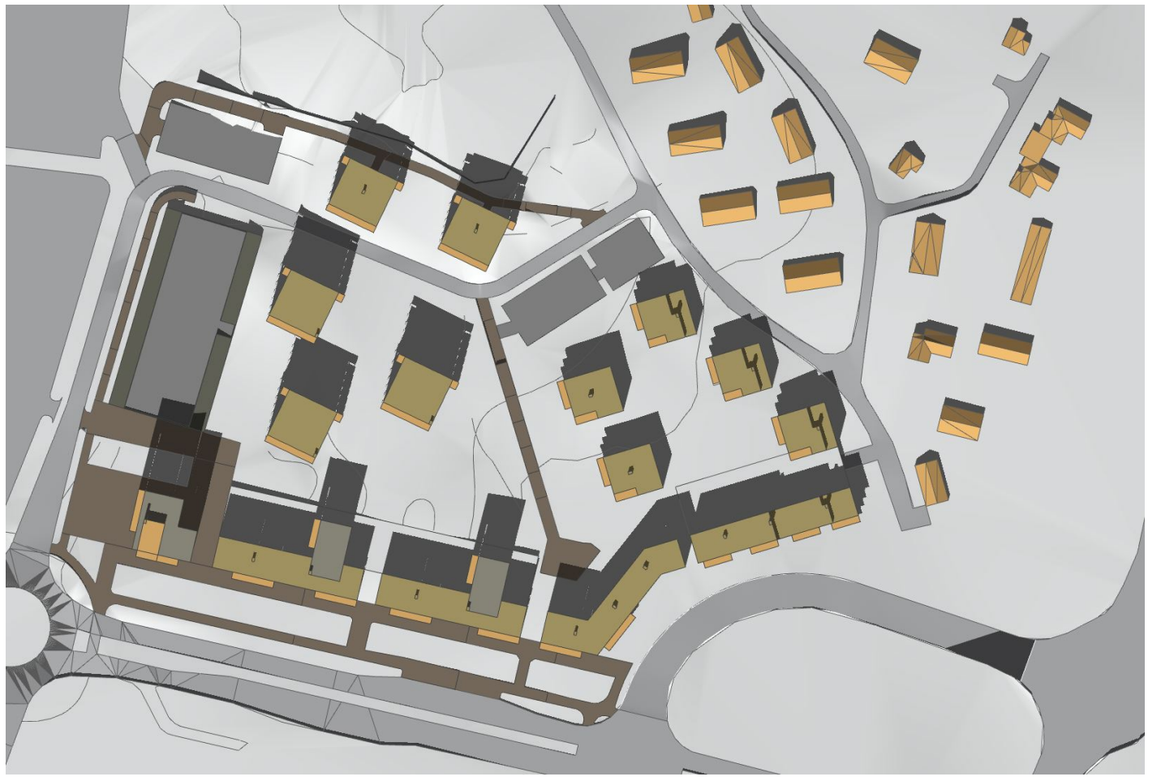
HUHTIKUU 1. klo 14

MAALISKUU 1. klo 17

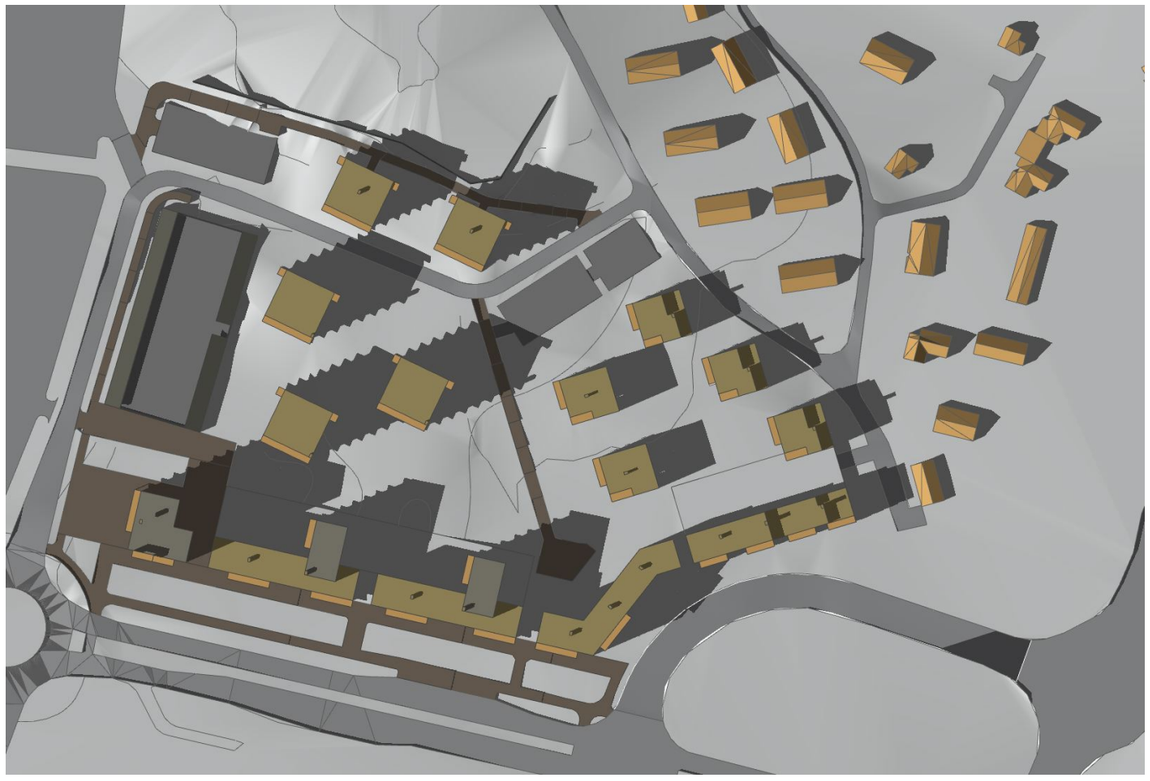


HUHTIKUU 1. klo 17

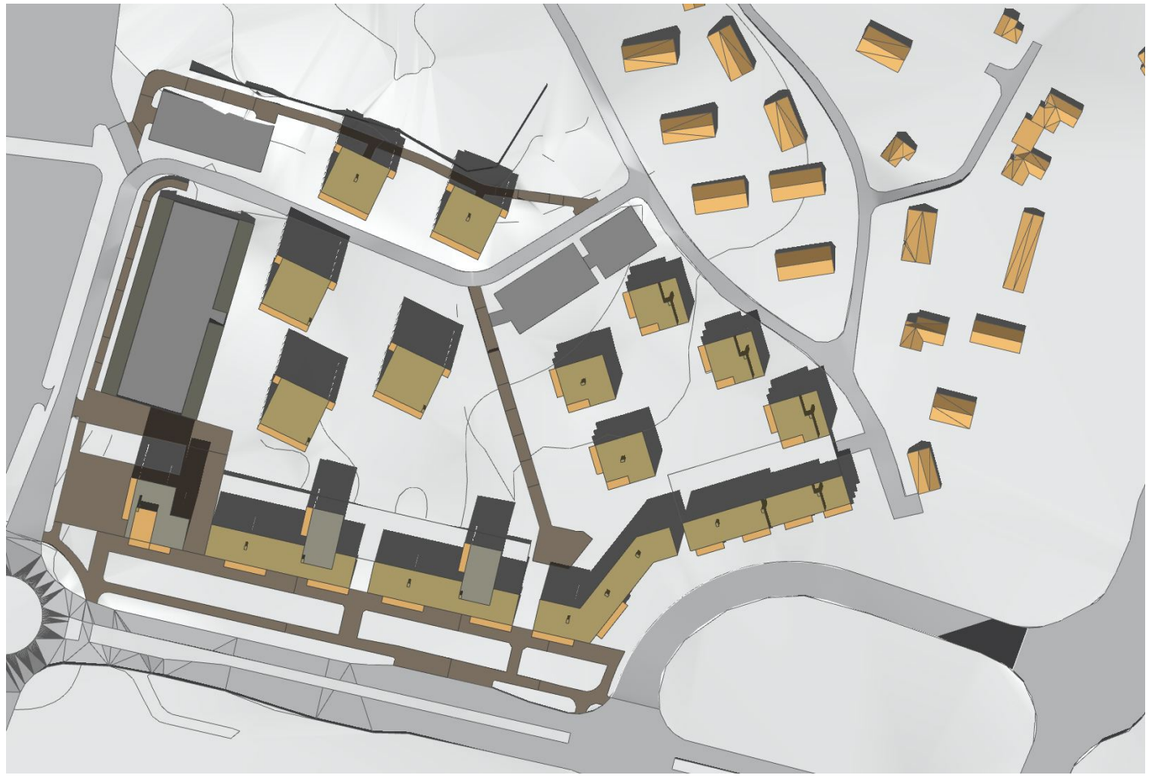




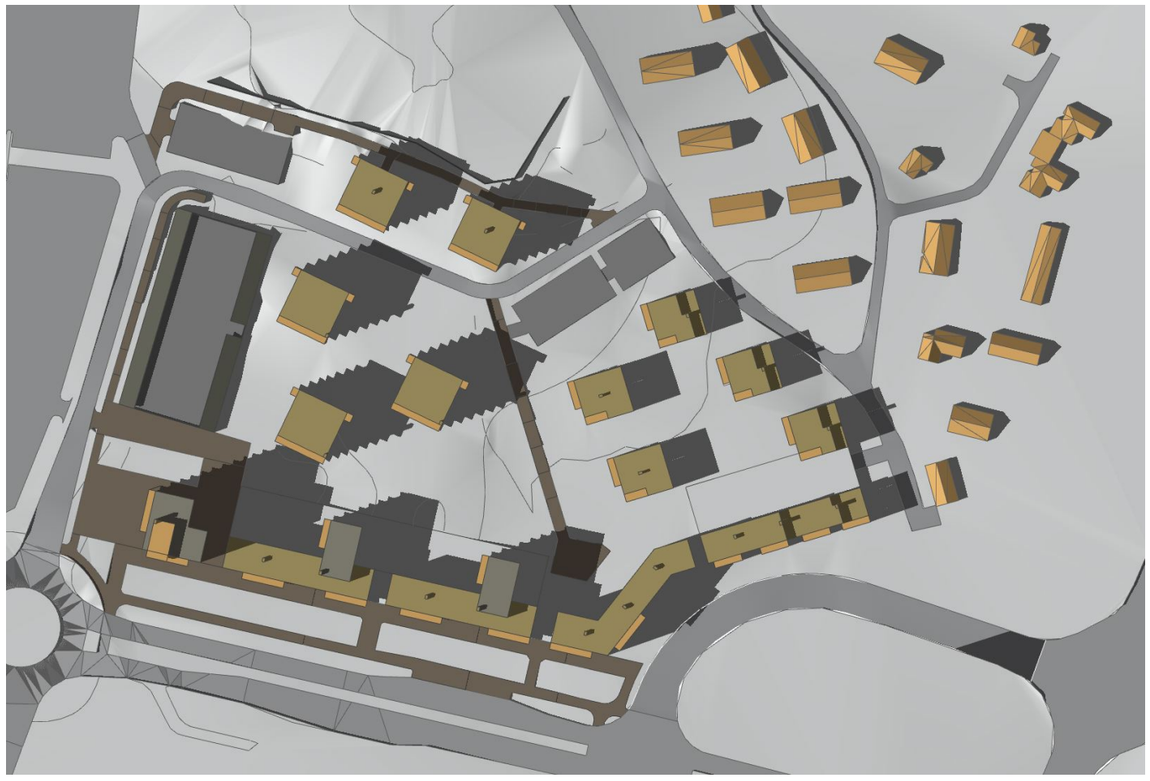
TOUKOKUU 1. klo 14



TOUKOKUU 1. klo 17



KESÄKUU 1. klo 14



KESÄKUU 1. klo 17

Vastaanottaja
Senaatti Kiinteistöt, Antti Kari

Asiakirjatyyppi
Meluselvitys

Päivämäärä
17.5.2013

HAKUNILAN KORTTELI 94205, VANTAA

ASEMAKAAVAMUUTOKSEN NRO 001987

MELUSELVITYS

RAMBOLL

HAKUNILAN KORTTELI 94205, VANTAA
ASEMAKAAVAMUUTOKSEN NRO 001987
MELUSELVITYS

Päivämäärä	**17.5.2013**
Laatija	**Petteri Laine**
Tarkastaja	
Hyväksyjä	
Kuvaus	**Asemakaavan meluselvitys**

Viite 82137208

Ramboll
Pakkahuoneenaukio 2
PL 718
33101 TAMPERE
T +358 20 755 6800
F +358 20 755 6801
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

1.	**Johdanto**	**1**
2.	**Lähtötiedot**	**1**
3.	**Sovellettavat ohjearvot**	**4**
4.	**Melulaskennat**	**4**
5.	**Tulokset ja suositukset**	**5**
LIITTEET		**8**

1. JOHDANTO

Työssä laadittiin meluselvitys Vantaan Hakunilan varikkoalueen (kortteli 94205) muutossuunnitelmia varten. Selvityskohde sijoittuu Lahdenväylän, Jokiniementien ja Lahdentien väliselle alueelle. Suunnittelualueen rajaus on esitetty kuvassa 1.1.

Työssä määritettiin alueen melutasot nykyliikenteellä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä alueelle. Työssä määritettiin melutasot viimeisimmällä maankäyttöluonnoksella (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen 17.4.2013). Työssä otettiin huomioon alueelle suunnitellut liikennejärjestelyjen muutossuunnitelmat sekä pikaraitiotien mahdollisuus. Mahdollista Lahdenväylän varteen suunniteltua meluntorjunnan parannusta ei ole huomioitu mallinnuksessa.

Meluselvitys on tehty Senaatti kiinteistöjen toimeksiannosta. Yhteyshenkilönä tilaajan puolella on toiminut Antti Kari.

Työstä on Ramboll Finland Oy:ssä vastannut DI Petteri Laine.



Kuva 1.1: Selvitysalue aiemman asemakaavaluonnoksen mukaan.

2. LÄHTÖTIEDOT

Melulaskennat on tehty 3d –maastomallin huomioivalla SoundPlan -laskentaohjelmalla, versio 7.0, joka perustuu yhteispohjoismaiseen tie-, raideliikenne ja teollisuusmelun laskentamalliin.

Ohjelma on ns. 3D-malli, jossa laskennat suoritetaan kolmiulotteisessa maastoaineistossa. Maastoaineisto sisältää tyypillisesti laskenta-alueen korkeuskäyrät, taiteviivat ja rakennukset.

Teiden liikennemäärät sijoitetaan malliin jaoteltuna kevyeen ja raskaaseen ajoneuvoliikenteeseen sekä yö ja päiväajalle. Malli laskee melutasot ympäristössä ottaen huomioon mm. etäisyys-

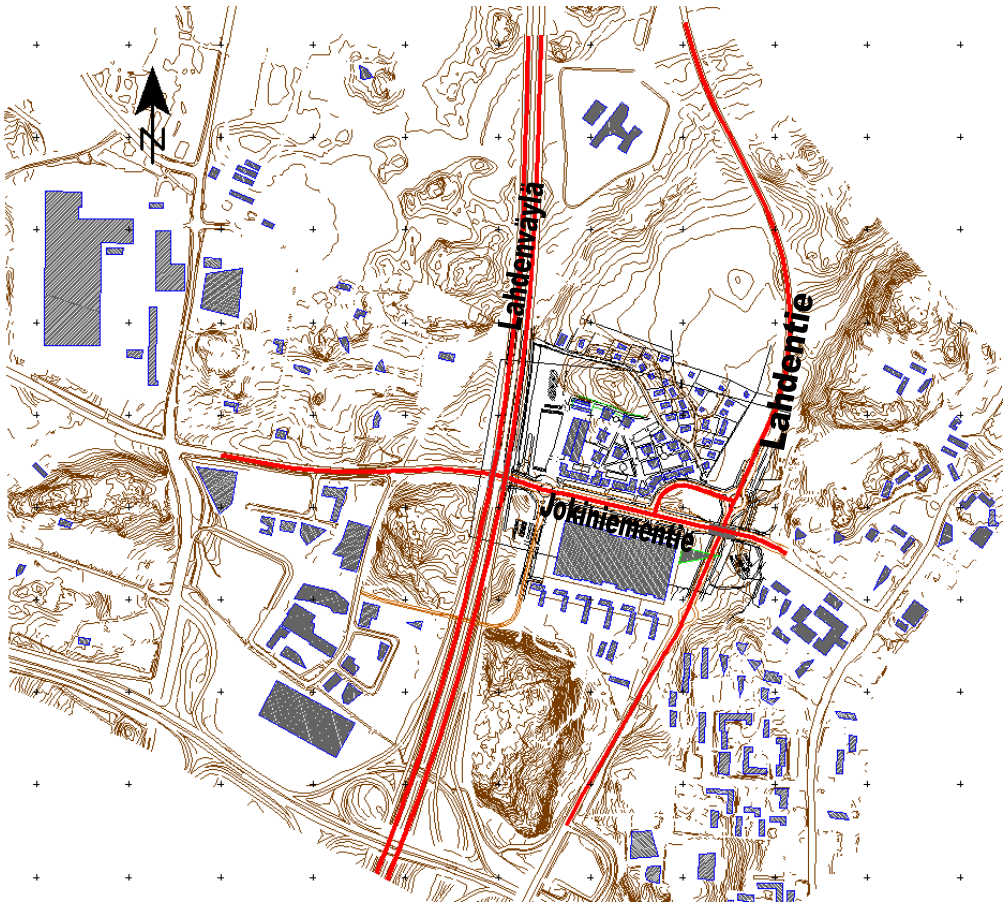
vaimentumisen, ilman ääniabsorption, esteet, heijastukset sekä maanpinnan absorptio-ominaisuudet.

Laskentamallissa on oletuksena ns. vähän ääntä vaimentavat olosuhteet, eli lievä myötätuuli melulähteestä laskentapisteeseen päin. Laskentatulosteissa olevat melukäyrät eivät siis esiinny yhtä laajoina samanaikaisesti, vaan ainoastaan laskentaoletuksen mukaisessa myötätuulitilanteessa.

Pohjoismaisen laskentamallin tarkkuuden on arvioitu olevan +-2 dB.

Lisätietoja ohjelmasta saa esimerkiksi internetistä osoitteesta ”www.soundplan.com”.

Laskennassa käytetty 3D-maastomalli on muodostettu Vantaan kaupungin kartta-aineiston sekä suunnitelmapiirrosten (suunnitelmakartta, pituus- ja poikkileikkauksia, Pekka Vehniäinen 12.10.2012) pohjalta. Maastomalliaineisto sisältää kantakartan korkeuskäyrät (1m välein), teiden ja katujen korkeustiedot sekä nykyiset rakennukset. Mallinnettu alue ja melulähteenä käytetyt liikenneväylät ennustetilanteessa on esitetty kuvassa 1.2. Nykytilanteeseen nähden linjaukset muuttuvat merkittävästi ainoastaan Jokiniementien ja Lahdentien rampin sijoittelun sekä Pitkäsentien osalta.



Kuva 1.2: Laskentamallin liikenneväylät

Melumalli sisältää tieliikenteen melutiedot. Liikennemäärä- ja ominaisuustiedot perustuvat Vantaan kaupungilta saatuihin liikennemäärätietoihin (Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus, liikennesuunnittelu, J. Virtanen 22.6.2011). Raitiotieliikenne on mallinnettu mm. Jokeri 1 selvityksessä arvioiduilla pikaraitioteiden vuoroväliliä 10min ja ruuhka-aikana 5 min. Liikenteen on oletettu kulkevan n. 18 h päivässä ja raitioliikenteen on oletettu vähentävän bussilinjan 62 liikennöintiä (raskasta liikennettä) päiväaikaan 5 autoa tunnissa. Oletukset perustuvat Tiina Sirniön (Vantaan kaupunki) arvioon.

Pikaraitiotien lähtöarvoina on käytetty Ramboll Sweden:n mittaamia emissioarvoja Norrköpingin raitiovaunuista, joiden malli on Bombardier NS M06. Raiteiden alusta on oletettu asvalttiseksi, mikä antaa sora- tai nurmipohjaan verrattuna hieman korkeammat melutasot. Mallinnuksessa käytetyt mitatut a ja b parametrit on esitetty taulukossa 2.2.

Taulukko 2.1. Liikennetiedot nyky- ja ennusteliikenne 2030

Väylä	KVL 2011	KVL 2030	Yöliikenne-%	Raskasliikenne-%	Nopeus km/h
Lahdenväylä	49200	73900	10	8	120
Lahdentie ramppi-pohjoinen	8300	16700	10	6	60
Lahdentie ramppi-etelä	9500	17800	10	6	60
Jokiniementie länsi-Pitkäsentie	7100	23200	10	6	50
Jokiniementie Pitkäsentie-ramppi	7000	25800	10	6	50
Jokiniementie ramppi-itä	7990	21100	10	6	50
Pitkäsentie	900	12000	10	10	50
Ramppi	3000	10600	10	6	50
Raitioliikenne	-	264	14	-	50

Taulukko 2.2: NS M06 raitiovaunun melupäästöparametrit

Parametri	63Hz	125Hz	250Hz	500Hz	1kHz	2kHz	4kHz
a	3,8	11,0	10,5	13,5	25,7	25,0	26,6
b	30,4	33,4	33,0	33,8	41,0	31,1	26,5

Nykyiset rakennukset ja Jokiniementien vastakkaiselle puolelle rakennettava kauppakeskus on mallinnettu kerrosluvun ja harjakorkeuksien mukaan. Tutkittavalle Hakunilan varikon alueelle suunnitellut rakennukset ja maanpinnan korkeudet on mallinnettu Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiaiselta saadun maankäyttöluonnoksen (12.10.2012, kuva 2.1) mukaisesti, rakennusten kerrosluvut ja korkeudet huomioon ottaen. Rakennukset ovat 4-8 kerroksisia.



Kuva 2.1: Maankäyttöluonnos 17.4.2013

Malliin on sisällytetty lähtöaineistossa kuvatut melua torjuvat muurit ja aidat, jotka tulee toteuttaa umpinaisina sekä suunnitelmissa ja melukuvissa (magentan punaisella) esitetyn yläreunan korkeusaseman mukaisesti.

3. SOVELLETTAVAT OHJEARVOT

Valtioneuvosto on antanut päätöksen yleisistä melutason ohjearvoista v. 1992 (VNp 993/92). Päätöksen mukaan melutaso ei saa ylittää taulukossa 3.1 esitettyjä arvoja.

Taulukko 3.1. VNp 993/92 mukaiset yleiset melutason ohjearvot

	Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq}, enintään	
	Päivällä klo 7-22	**Yöllä klo 22-7**
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50dB[1) 2)]
Loma-asumiseen käytettävät alueet[4)], leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB[3)]
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

[1)]Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

[2)]Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

[3)]Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

[4)] Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja

Ohjearvojen määrittely tarkoittaa melun ekvivalenttitasoa eli keskimelutasoa koko ohjearvon aikavälillä. Siten lyhytaikaiset ohjearvon desibelirajan ylitykset eivät välttämättä aiheuta päätöksessä tarkoitetun ohjearvon ylitystä, mikäli aikaväli sisältää hiljaisempia jaksoja. Mikäli melu on luonteeltaan impulssimaista tai kapeakaistaista, siihen lisätään 5 dB.

Tarkasteltava kohde katsotaan uudeksi asuinalueeksi, joten ulkotilojen yöohjearvona sovelletaan ohjearvoa 45 dB.

4. MELULASKENNAT

Melulaskennat on tehty nyky- ja ennustetilanteiden liikennemäärien mukaisina nykyisen maankäyttötilanteen mukaisena, sekä huomioiden kaavaehdotuksen mukainen rakennusmassoittelu ja pikaraitiotie. Julkisivuheijastuksissa on käytetty oletusarvoa -1dB (heijastuva ääni on 1 dB vaimeampi kuin julkisivun kohtaava ääni). Julkisivulaskennoissa heijastukset muualta on myös huomioitu, mutta laskentapisteessä huomioidaan vain julkisivuun kohdistuva äänitaso (ilman julkisivusta takaisin heijastuvaa ääntä).

Melulaskennat on tehty tasaväliseen laskentahilaan, jossa pisteiden välinen etäisyys on ollut 5 m. Laskentakorkeutena on ollut 2 m maanpinnantasosta (kuvat 1-6). Lisäksi on laskettu päivä- ja yöajan keskiäänitasot eri kerroskorkeuksille, joista kuvissa 7 ja 8 on esitetty kuhunkin julkisivuun kohdistuvat enimmäismelutasot. Kuvissa 9 ja 10 on esitetty äänitasot rakennusten julkisivuilla

3D-kuvissa lounaan suunnasta, jolloin nähdään tontin kriittisimpien osien melutasojen vaihtelu kerroskorkeuksittain.

Kuvassa 1 on esitetty päiväajan klo 07–22 meluvyöhykkeet LAeq nykyliikenteellä alueen nykyisellä maankäytöllä. Kuvassa 2 on esitetty vastaavat yöajan klo 22–07 meluvyöhykkeet.

Kuvassa 3 on esitetty päiväajan klo 07–22 meluvyöhykkeet LAeq nykyliikenteellä ja korttelin suunnitellulla maankäytöllä. Kuvassa 4 on esitetty vastaavat yöajan klo 22–07 meluvyöhykkeet.

Kuvassa 3A on esitetty päiväajan klo 07–22 meluvyöhykkeet LAeq nykyliikenteellä ja korttelin suunnitellulla maankäytöllä, kun rakentaminen aloitetaan alueen itäpuolelta. Kuvassa 4A on esitetty vastaavat yöajan klo 22–07 meluvyöhykkeet.

Kuvassa 5 on esitetty päiväajan klo 07–22 meluvyöhykkeet LAeq v. 2030 ennusteliikenteellä suunnitellulla maankäytöllä, kun Jokiniementien eteläpuoleinen kauppakeskus sekä pikaraitiotie on toteutettu. Kuvassa 6 on esitetty vastaavat yöajan klo 22–07 meluvyöhykkeet.

Kuvassa 7 on esitetty julkisivuihin kohdistuvat päiväajan (klo 7-22) melutasot enimmillään v. 2030 ennusteliikenteellä. Kuvassa 8 on esitetty vastaavat melutasot yöaikaan (klo 22-7).

Ennustevuoden 2030 päivämelutaso on todettu kuvien 1-6 perusteella sisämelutilanteen kannalta merkittävimmäksi, minkä vuoksi julkisivulaskennoissa (kuva 7 ja 8) melutasot on esitetty ainoastaan ennustevuoden melutasoilla.

Kuvissa 9 ja 10 on esitetty melutasojen vaihtelu kerroskorkeuksittain 3D-kuvissa ennustetilanteessa päivä- ja yöaikaan lounaan suunnasta katsottuna.

Kuvassa 11 ja 12 on esitetty metsän vaimennusvaikutusta kuvaava tilanne ennustetilanteessa päivä- ja yöaikaan.

Ulkomelutasojen kannalta merkittävimmät melutaso syntyvät ennustetilanteen yöaikana, joten ulkoalueiden meluntorjuntaa tarkastellaan kuvan 6 mukaan, ja parvekkeiden kuvan 8 mukaan.

5. TULOKSET JA SUOSITUKSET

Ulko-oleskelualueiden osalta päivämelutason vaatimus 55dB täyttyy kaikilla korttelin leikkipihoilla ja muutenkin lähes kaikkialla asuinrakennuksia ympäröivillä alueilla (kuvat 3 ja 5). Yöaikaan uusien asuinalueiden ohjearvo 45 dB täyttyy leikkipihoilla ja kaava-alueen itäosan rakennusten ympäristössä (kuvat 4 ja 6). Länsipuolen 6-8 kerroksisten rakennusten ympärillä melutasot ovat yöaikaan 44–50 dB, mikä ylittää paikoin ohjearvon 45 dB. Ylitykset sijoittuvat pääasiassa asuinalueelle vievälle katualueelle ja paikkoihin, jotka suunnitellaan käytettäväksi ennemminkin viheralueena, kuin oleskeluun suunniteltuina alueina. Talojen itäpuolilla on kaikissa tapauksissa osoitettavissa laskentatarkkuuden rajoissa ohjearvon tasalla olevia tai ohjearvon alittavia leikkiin ja ulkoiluun soveltuvia alueita myös ennustetilanteessa 2030.

Rakennusmassat on pyritty rakentamaan siten, että ne suojaavat sekä Lahdenväylän että Jokiniementien melulta. Lahdenväylän melun torjumiseksi on tontin länsireunan pysäköintihalli rakennettu enimmillään kolmen kerroksen korkuiseksi. Lahdenväylän melu kulkeutuu kuitenkin väistämättä jonkun verran tontilleajoväylän kautta, mitä on pyritty torjumaan pienemmän pysäköintitalon päätyseinänsuuntaisella lyhyellä meluaidalla. Pysäköintihallien välistä kantautuvaa melua on edelleen mahdollista vaimentaa ääntä absorboivilla tai takaisinpäin heijastavilla ratkaisuilla, mutta niiden vaikutusten tarkastelu asemakaavavaiheessa vaatisi suunnitteluvaiheeseen nähden liian yksityiskohtaisia ratkaisuja.

Alueen rakentaminen voi urakoitsijoista riippuen toteutua vaiheittain, jolloin kaikki melulta suojaavat rakennusmassat eivät välttämättä ole paikoillaan alueen ensimmäisten asuinrakennusten valmistuessa. Alueen oleellisimmat melulta suojaavat massat ovat länsilaidan iso parkkihalli sekä Jokiniementien varren ketjutetut talot. Rakentamisen aloittaminen edellä mainituista rakennuksista on melun suojaamisen kannalta toimivin, mutta mahdollisesti rakentaminen voidaan urakoitsijoista riippuen olla tarpeen aloittaa pienemmistä osa-alueista. Kuvissa 3A ja 4A on esitetty melutilanteet rakennusvaiheessa, jossa alueen rakentaminen aloitetaan idästä 4-6 kerroksisista pistetaloista. Kuvan tilanteessa ulkoalueiden melutasot ovat päiväaikaan ohjearvon tasalla tai alle, ja yöaikaankin rakennusten itäjulkisivuilla sekä leikkialueella saavutetaan yöajan ohjearvo 45 dB. Alueen itäosan lamellitalojen rakentaminen tulisi kuitenkin toteuttaa ennen Jokiniementien ja Lahdentien rampin siirtämistä Jokiniementien pohjoispuolelle, koska rampin siirtyminen nostaisi alueen melutasoja ilman lamellitalon antamaa melusuojaa.

Puuston ja kasvillisuuden vaikutusta melun vaimenemiseen on tarkasteltu melulaskennoissa kuvissa 11 ja 12, joissa kaava-alueen pohjoispuolisella mäenrinteellä oleva metsä on huomioitu melua vaimentavana alueena. Metsän vaimennusarvona on käytetty SounPlanin antamaa tarkentamatonta kirjallisuusarvoa n. 10 metriä korkealle metsälle, mikä on -0,05 dB/m. Verrattaessa kuvia 11 ja 12 kuviin 5 ja 6 voidaan nähdä, että metsällä on laskentojen mukaan pieni vaikutus päiväaikaan paikoitustalojen välistä alueelle kantautuvan keltaisen yli 55 dB alueen suuruuteen sekä myös yöaikaan pieniä muutoksia yli 45 dB alueiden kokoon. Metsän vaikutusta ei kuitenkaan voida laskennallisesti varmuudella arvioida, koska laskennan oletusmetsän ja alueen todellisen metsän vaimennusominaisuuksien vastaavuutta ei voida luotettavasti todentaa.

Vallitsevalla tuulensuunnalla on myös vaikutusta mallinnettuihin melutasoihin. Mallinnuksessa on oletettu lievä myötätuuli kaikista melulähteistä kaikkiin tarkastelupisteisiin, mikä aiheuttaa melun taipumista alaspäin ja näin hieman suurempia melutasoja. Tämä ei kuitenkaan käytännössä toteudu, jos melulähteitä on sijoittunut eri puolille tarkasteltavaa aluetta. Tässä tarkastelussa Lahdenväylä on selvästi hallitsevin lähde, ja muilla lähteillä on melko vähäinen vaikutus niillä kaava-alueen osilla, joissa melutasot ovat lähellä ohjearvorajoja. Käytännössä Lahdenväylän aiheuttamat melutasot ovat suurimmillaan länsi-luoteistuulella, jolloin muilta teiltä kaava-alueelle on sivu- tai vastatuuli, jolla on taipumus taivuttaa melua hieman ylöspäin. Oletettavasti tuulen suunnan poiketessa edellä mainitusta, voivat melutasot olla ajoittain mallinnettuja tasoja hieman alempia.

Liitteenä olevista melutasokuvista 1-6 nähdään, että päiväaikaan melutasot ovat n. 7,5 dB korkeampia kuin yöaikaan. Tämä aiheutuu yleisestä lähtöoletuksesta, että noin 9/10 liikenteestä sijoittuu päiväaikaan ja noin 1/10 yöaikaan. Koska sisämelun päivä- ja yöohjearvojen välillä on vain 5 dB ero, suositus ääneneristävyyden kaavamääräykseksi tehdään päivämelutasojen perusteella. Ulko-alueilla sen sijaan määräävänä tekijänä ovat yömelutasot.

Tarkasteltavan kohteen julkisivuista suurimmalle melukuormalle altistuu Lahdenväylää lähinnä olevat rakennukset sekä Jokiniementien varrelle jäävien rakennusten eteläiset julkisivut. Kuvan 7 mukaan korkeimmat melutasot julkisivuilla sijoittuvat läntisimmän lamellitalon länsisivuille ollen 70 dB. Kolmen läntisimmän 6-8 kerroksisen rakennuksen läntisillä julkisivuilla melutasot ovat enimmillään 67 dB ja Jokiniementien reunoilla olevien rakennusten julkisivuilla enimmillään 68 dB. Raitiolinja ei aiheuta erityisen suuria tasoja julkisivuille, koska liikennemäärät ovat autoliikenteeseen nähden pieniä ja rata on tarkastelualueella varsin suoraa.

Jotta sisätilojen päiväohjearvo 35 dB saavutetaan, tulee julkisivun kokonaisääneneristävyyden olla mainituilla julkisivuilla 35 tai 33 dB. Julkisivuille annettavat ääneneristävyydet on esitetty kuvassa 7. Alle 30 dB eristävyysvaatimuksia ei yleensä anneta asuinrakennuksissa kaavamääräyksinä, koska riittävän ääneneristyksen katsotaan täyttyvän yleisesti kaikilla Suomessa asuinrakentamiseen käytettävillä rakennusosilla.

ELY-keskuksen suosituksen perusteella, jos asuinrakennuksen julkisivulla ylittyy päivällä keskiäänitaso 65 dB, tulee kaavassa määrätä asunnot aukeamaan myös suuntaan, jossa ohjearvot täyttyvät (ns. läpitalon huoneisto). Takaamalla asunnon avautuminen hiljaisemman julkisivun puolelle mahdollistetaan asunnon tuulettaminen ilman melusta aiheutuvaa haittaa. Arkkitehti on

esittänyt suunnitelmassa 17.4.2013 ketjutettujen rakennusten Jokiniementien puoleisten kahden suurimman asunnon jakamista kolmeksi pienemmäksi asunnoksi (kuva 5.1), jotta toteutuvat asunnot vastaisivat paremmin kysyntää.



Kuva 5.1: Arkkitehdin ehdottamat muutokset asuntojakoon.

Asuntojen jakamisella taloihin jäisi joka kerrokseen yksi asunto, joka aukeaisi ainoastaan jokiniementien suuntaan. Tarkasteltaessa julkisivun melutasokuvaa 9, on huomattavissa että melutasot ovat kyseisissä asunnoissa laskentaepävarmuus +-2 dB huomioiden suosituksen raja-arvon tasalla, ja muissa paitsi 2-3 ylimmässä kerroksessa melutasot ovat suositusarvon alle. Tämän vuoksi kyseisten asuntojen jakamista kolmeksi pienemmäksi asunnoksi tulisi voida harkita.

Mahdollisen pikaraitiotein toteutuessa sisätilojen melutasoon voi vaikuttaa mallinnettujen melutasojen lisäksi maata ja rakenteita pitkin leviävä runkomelu. Raitiotien rakentamisessa tulee huomioida kiskopedin asianmukaisesta värähtelyneristävyydestä, jotta runkoäänistä ei koidu ylimääräistä meluhaittaa asuinrakennusten asukkaille.

Mikäli yli 55 dB:n päivämelualueelle tai yli 45 dB yömelualueille sijoitetaan huoneistokohtaisia pihoja, terasseja tai parvekkeita, tulee niiden meluntorjunta toteuttaa siten, että melutaso ei ylitä VNp 993/92 mukaisia ulkoalueiden ohjearvoja. Asuntokohtaisten ulko-alueiden (esim. parvekkeet) melusuojauksen vaatimusarvot määräytyvät suunnittelukohteessa yöaikaisten melutasojen perusteella. Kuvan 8 mukaan melutasot ylittävät 60 dB yöaikaan alueen lounaiskulman 8-kerroksisen rakennuksen länsijulkisivuilla sekä tontin luoteisimman pistetalon länsijulkisivulla. Tavanomaisilla parveke- tai terassilasitusjärjestelmillä voidaan enimmillään päästä noin 15 dB äänitasoeroihin, joten parvekkeita ja/tai terasseja ei suositella rakennettavaksi yli 60 dB:n keskiäänitasossa oleville julkisivuille. Mikäli näille julkisivuille halutaan rakentaa parvekkeita tai terasseja, tulee rakennuttajan esittää erillinen selvitys, jossa lasitusratkaisun riittävät melunsuojausominaisuudet on todennettu mittaamalla (esim. malliparvekkeella/terassilla). Nykyisessä suunnitelmassa alueen lounaisreunan taloon ei ole suunnitteilla parvekkeita länsijulkisivulle, mutta luoteiskulman pistetalossa parvekkeita on sijoitettu enimmillään 61 dB julkisivuille. Kyseinen 61 dB yöaikainen melutaso ja 60 dB ylitys sijoittuu kuvan 10 perusteella ainoastaan ylimpään kerrokseen, jossa voidaan tarvittaessa tehdä ylimääräisiä vaimennustoimenpiteitä ohjearvojen saavuttamiseksi.

Näillä perusteilla ehdotamme asemakaavamuutokseen seuraavanlaista kaavamerkintää, joka kohdistettaisiin kuvan 7 mukaisille julkisivuille kuvassa 7 esitetyillä numeroarvoilla:

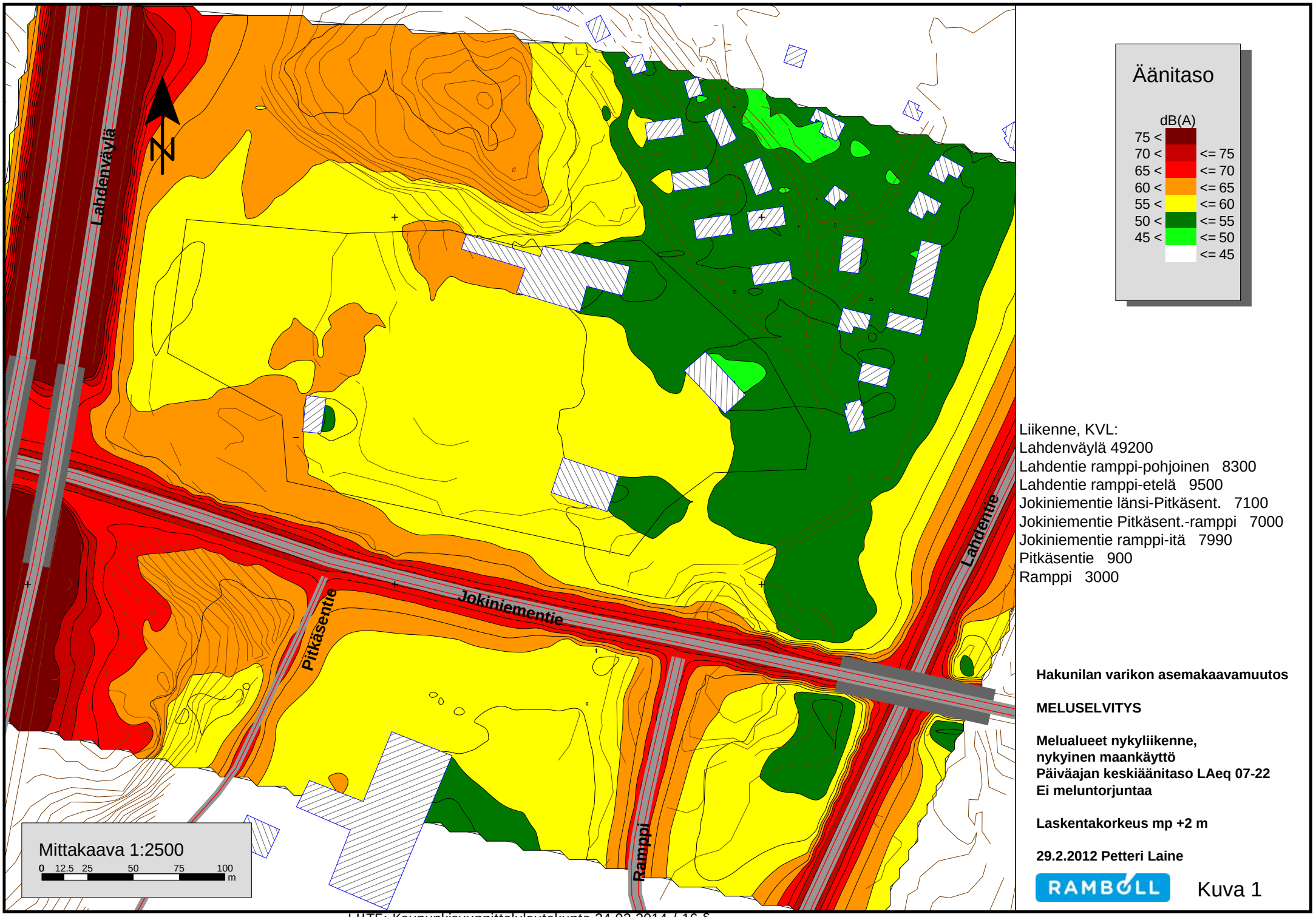


Merkintään sisältyvä numeroarvo ilmaisee että ko. rakennusalan sivun puoleisten asuinhuoneiden ulkoseinärakenteiden, ikkunoiden ja ilmanvaihtoaukkojen ***toteuttaman kokonaisääneneristävyyden*** *dB(A)-arvon* ***liikennemelua vastaan*** *tulee olla vähintään numeroarvon ilmoittama. Mikäli ko. julkisivujen puolelle sijoitetaan asunnon ulko-oleskelutilaksi tarkoitettu parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Jos erillisellä selvityksellä rakennusluvan yhteydessä osoitetaan meluhaitan tulevan muuten torjutuksi, voi rakennuslautakunta sallia poikkeuksia edellä esitetystä vaatimuksesta.*

Näillä ohjeistuksilla ja määräyksillä saavutetaan tehtyjen laskentojen mukaan VNp 993/92 määritellyt sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden ohjearvot.

LIITTEET

Kuvat 1-6	Liikenteen melutasokuvat korkeudella mp + 2m
Kuva 7	Suurimmat päivämelutasot julkisivuilla 2030, julkisivuille esitetyt kokonaisääneneristävyyden arvot
Kuva 8	Suurimmat yömelutasot julkisivuilla 2030.
Kuva 9	Päivämelutasot julkisivuilla 2030, 3D-esitys lounaissuunnasta
Kuva 10	Yömelutasot julkisivuilla 2030, 3D-esitys lounaissuunnasta
Kuvat 11-12	Metsän absorptiovaikutuksen huomioiminen ennustetilanteessa



Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 49200
Lahdentie ramppi-pohjoinen 8300
Lahdentie ramppi-etelä 9500
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 7100
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 7000
Jokiniementie ramppi-itä 7990
Pitkäsentie 900
Ramppi 3000

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

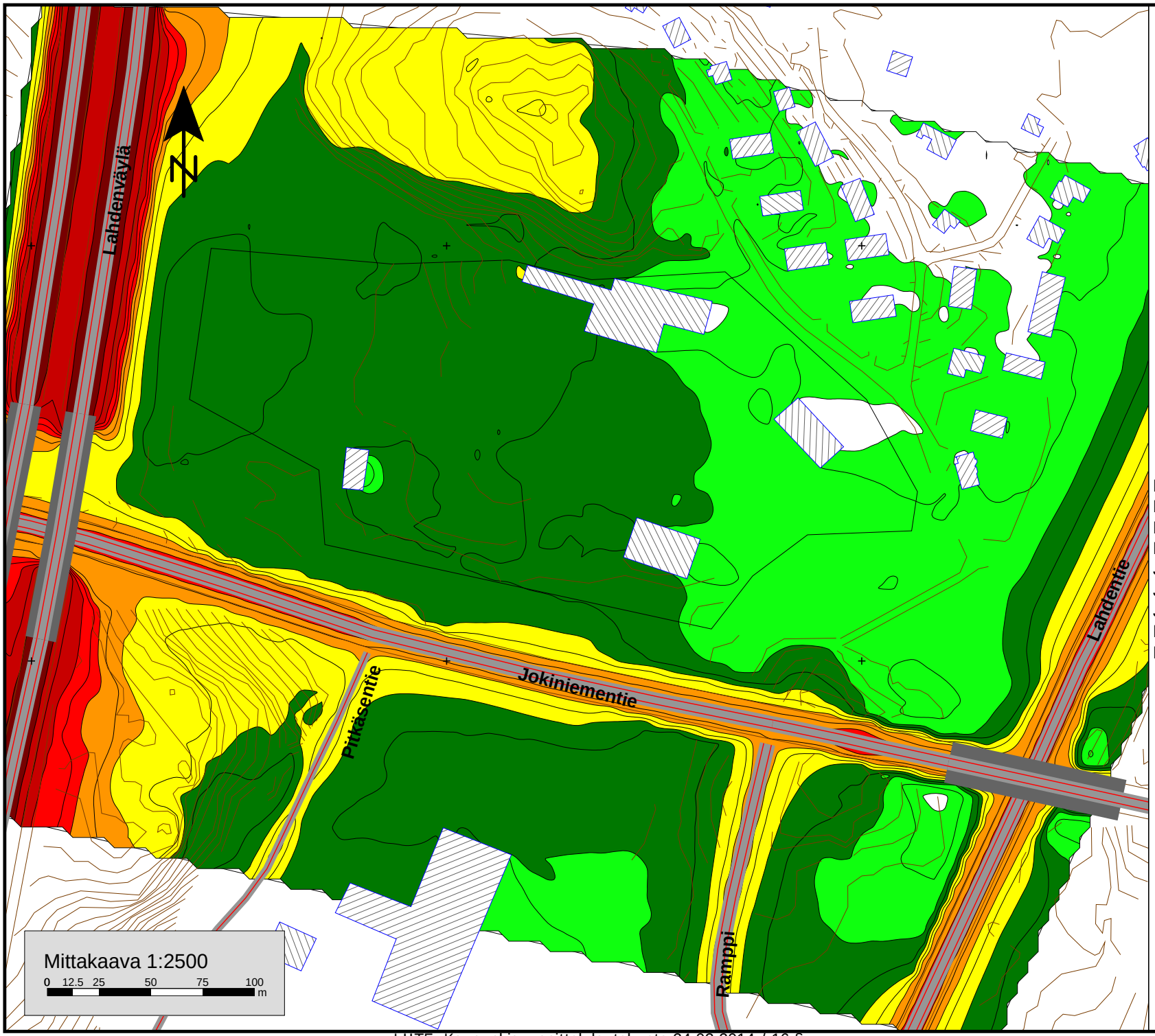
Melualueet nykyliikenne,
nykyinen maankäyttö
Päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22
Ei meluntorjuntaa

Laskentakorkeus mp +2 m

29.2.2012 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 1



Äänitaso

dB(A)

75 <	
70 <	<= 75
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 49200
Lahdentie ramppi-pohjoinen 8300
Lahdentie ramppi-etelä 9500
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 7100
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 7000
Jokiniementie ramppi-itä 7990
Pitkäsentie 900
Ramppi 3000

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

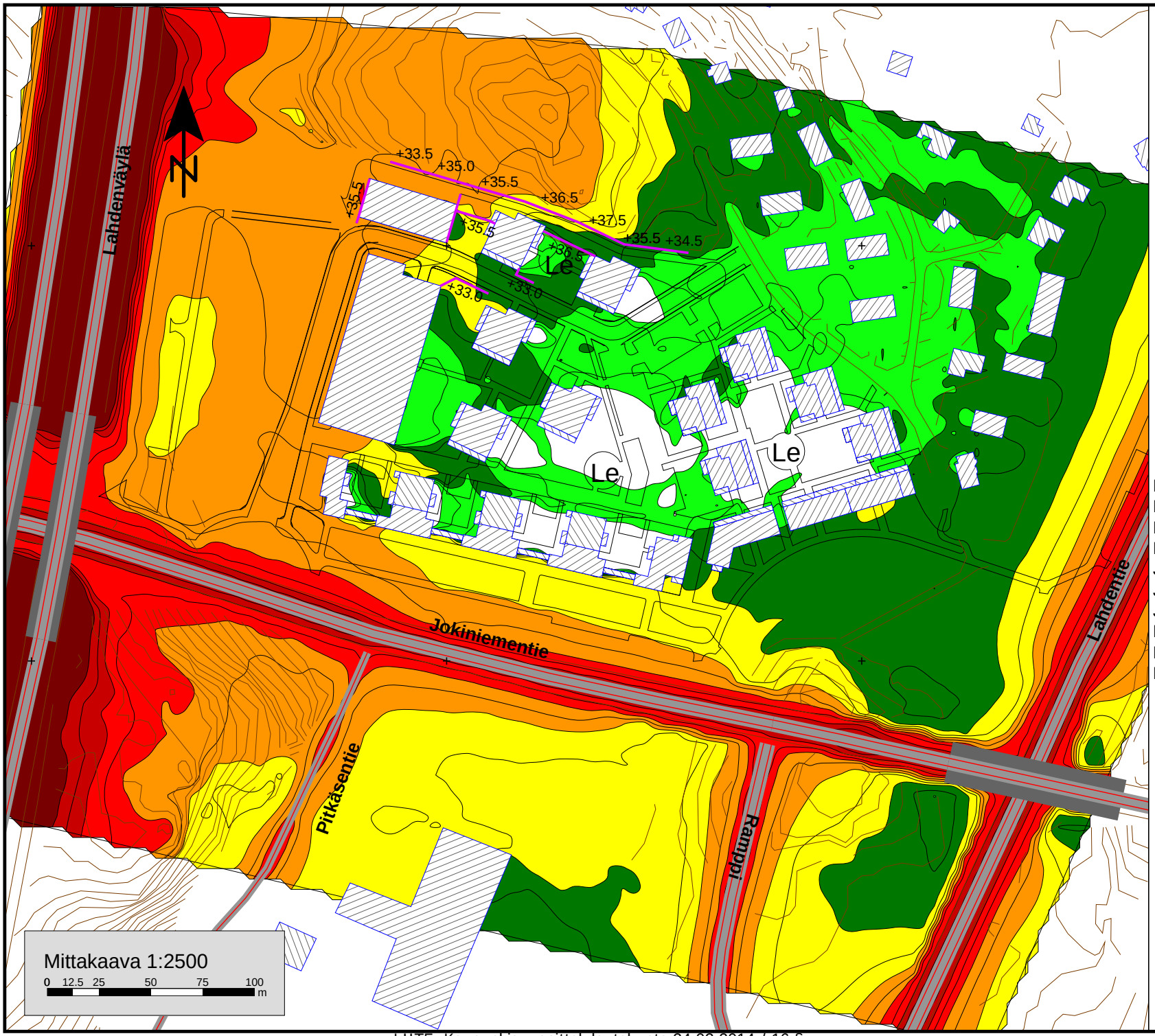
Melualueet nykyliikenne,
nykyinen maankäyttö
Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07
Ei meluntorjuntaa

Laskentakorkeus mp +2 m

29.2.2012 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 2



Äänitaso

dB(A)

75 <	
70 <	<= 75
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

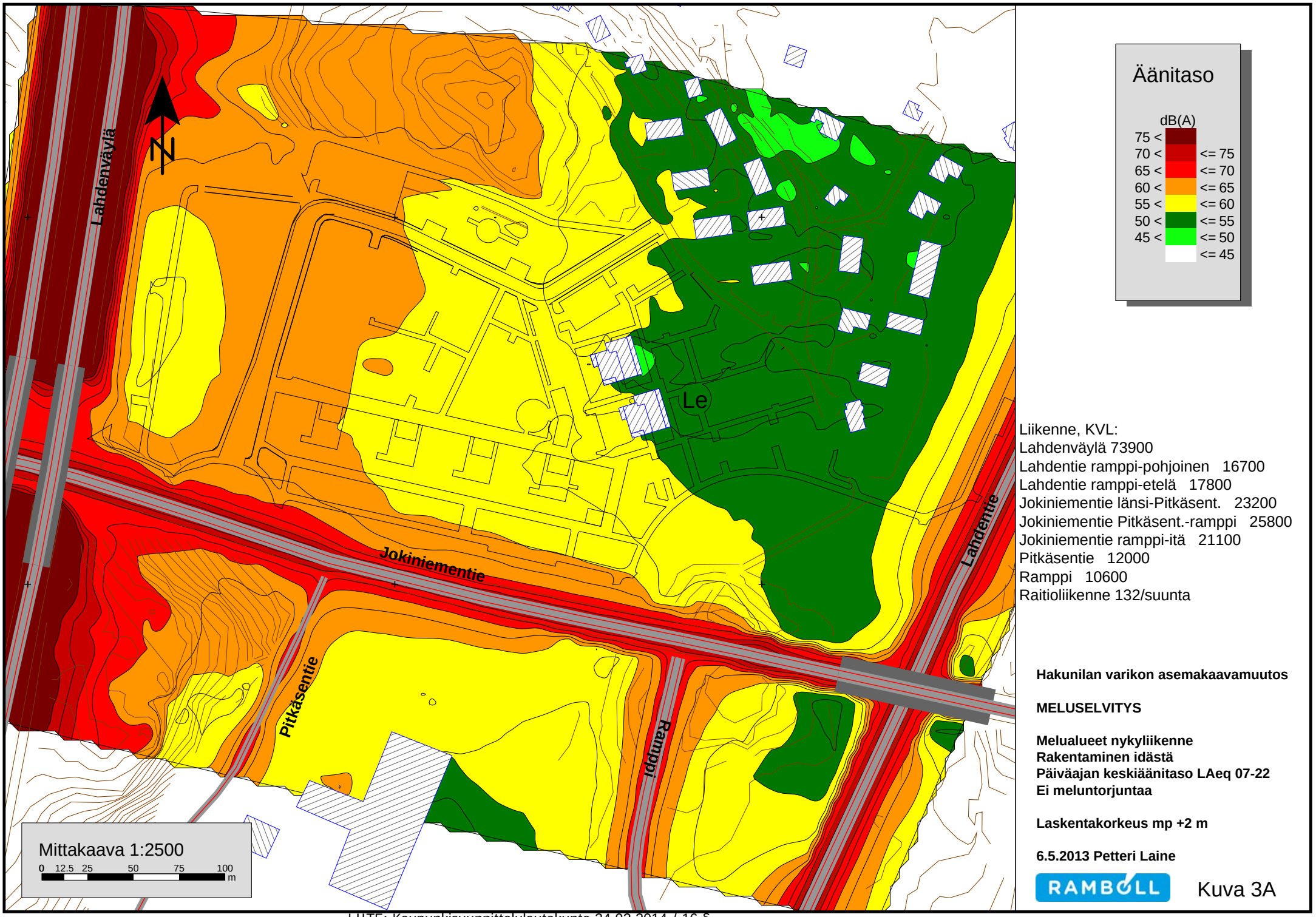
Melualueet nykyliikenne
Suuniteltu maankäyttö
Päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22
Ei meluntorjuntaa

Laskentakorkeus mp +2 m

6.5.2013 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 3



Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

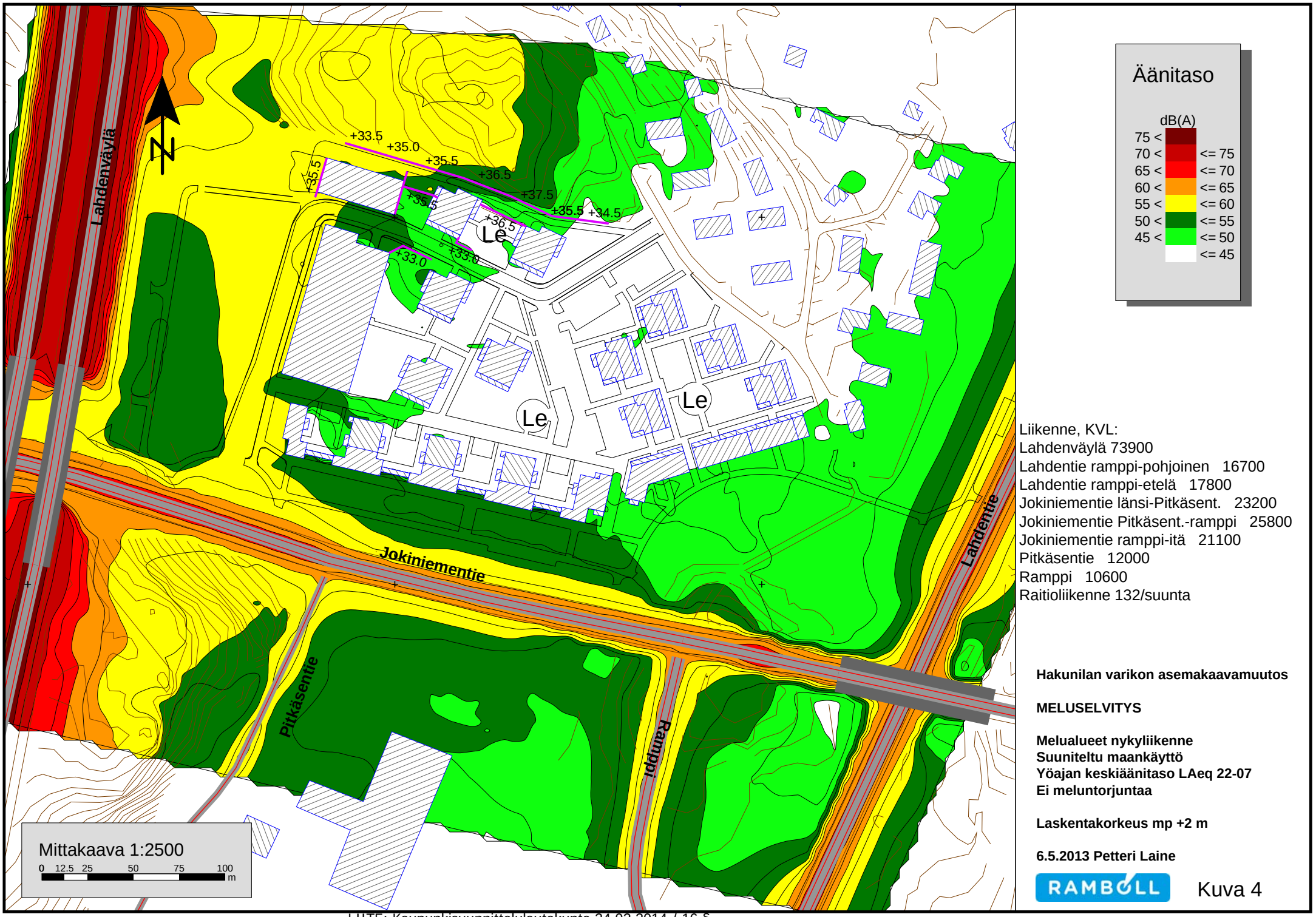
Melualueet nykyliikenne
Rakentaminen idästä
Päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22
Ei meluntorjuntaa

Laskentakorkeus mp +2 m

6.5.2013 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 3A



Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

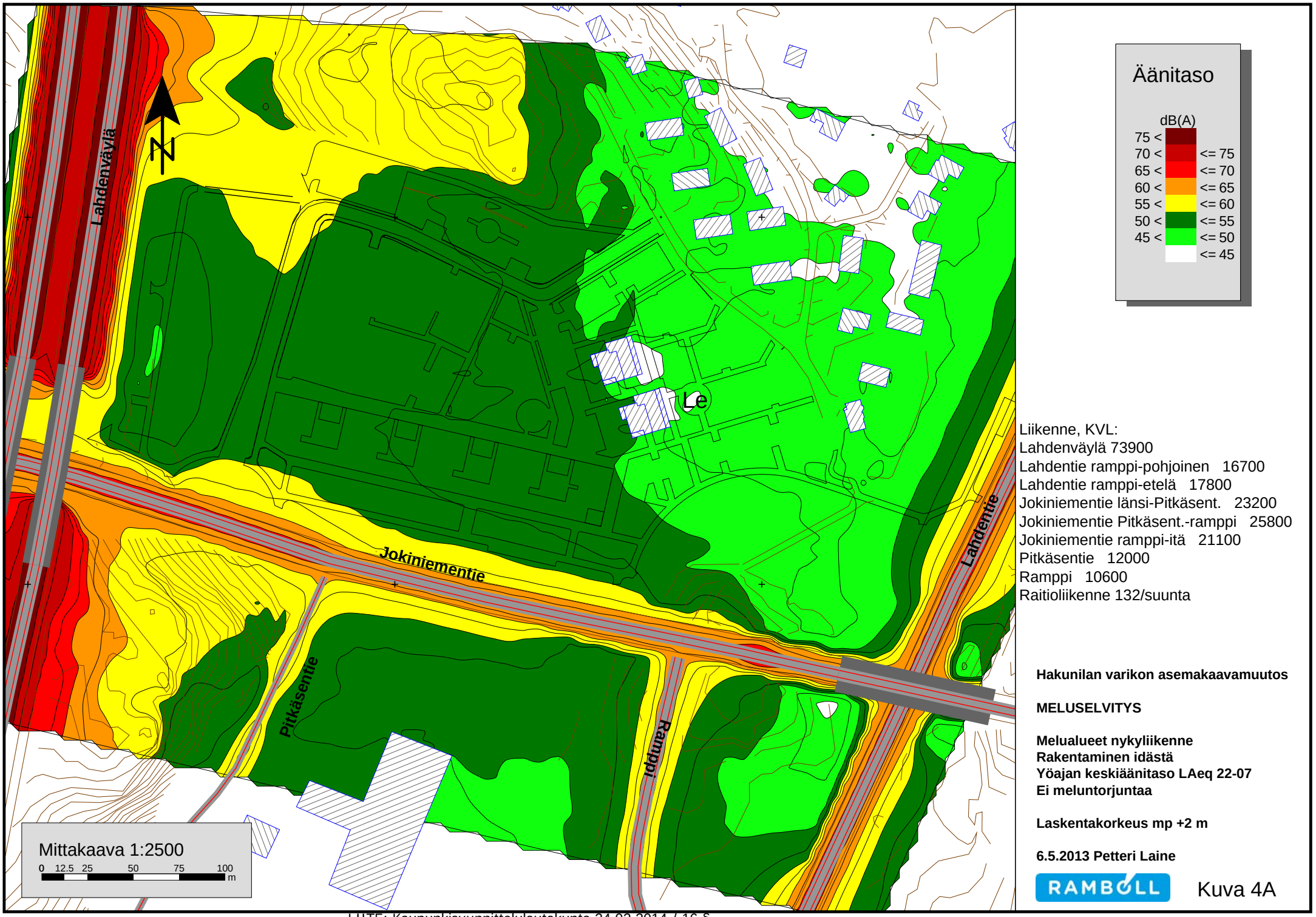
Melualueet nykyliikenne
Suuniteltu maankäyttö
Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07
Ei meluntorjuntaa

Laskentakorkeus mp +2 m

6.5.2013 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 4



Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

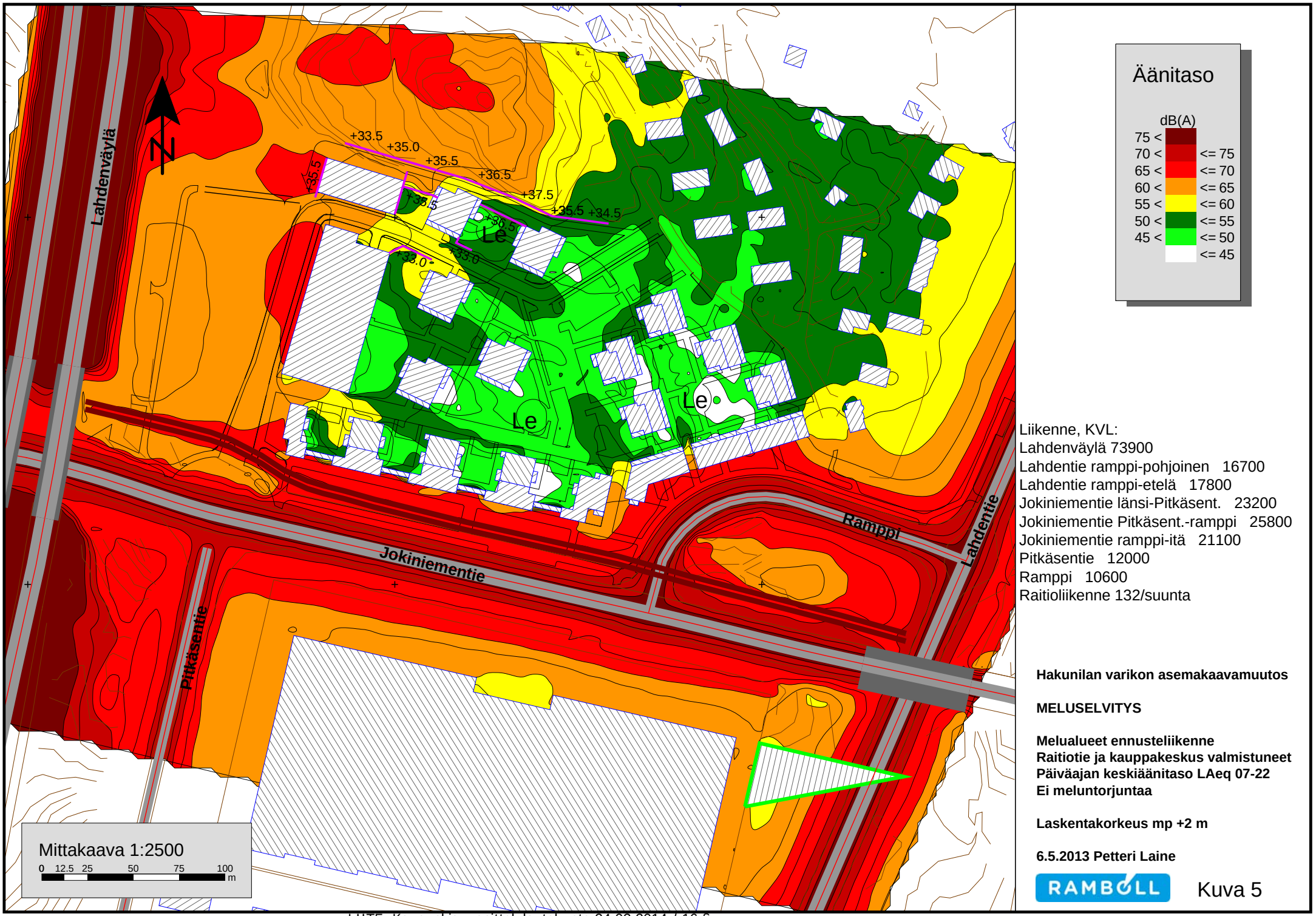
Melualueet nykyliikenne
Rakentaminen idästä
Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07
Ei meluntorjuntaa

Laskentakorkeus mp +2 m

6.5.2013 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 4A



Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

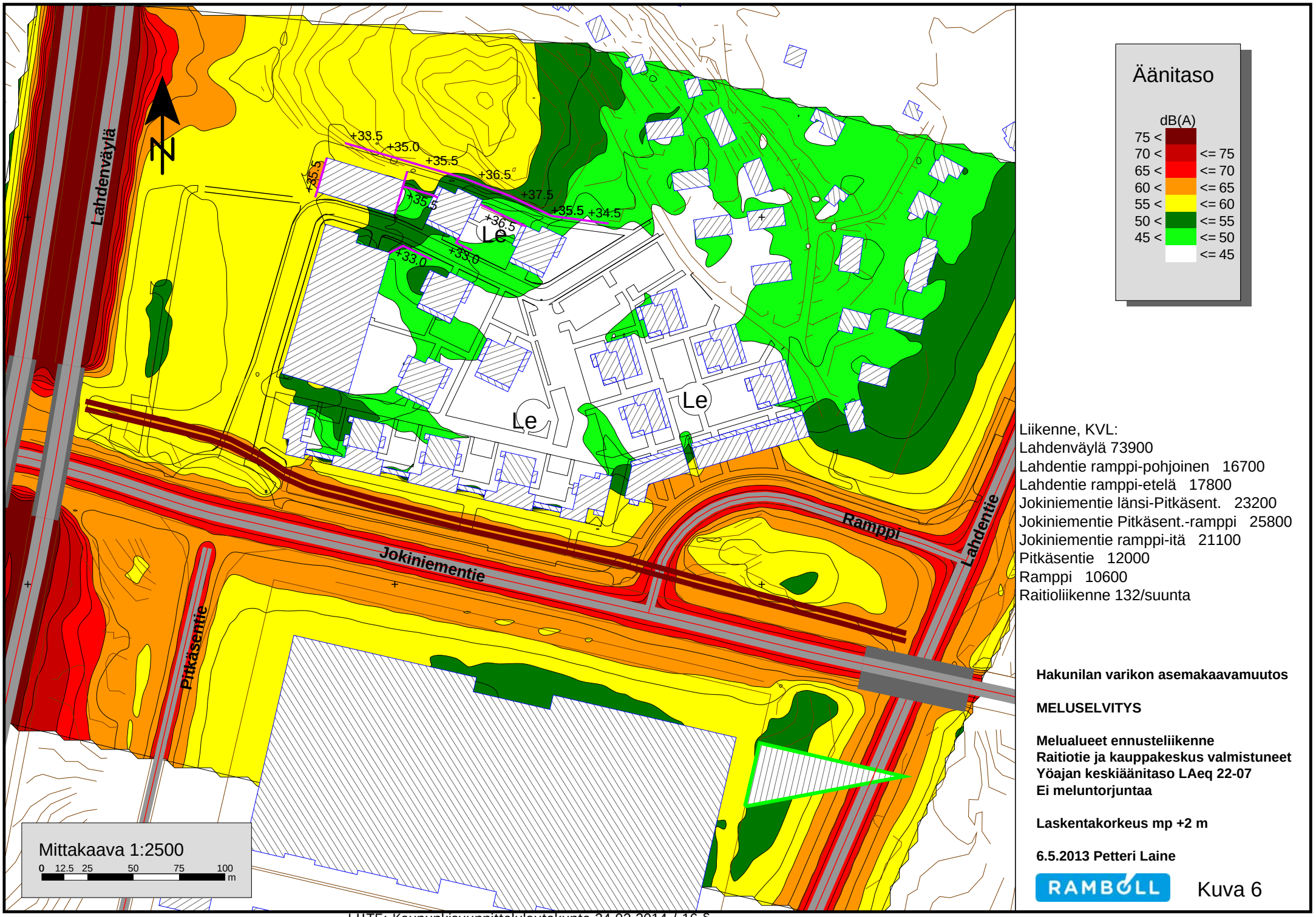
Melualueet ennusteliikenne
Raitiotie ja kauppakeskus valmistuneet
Päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22
Ei meluntorjuntaa

Laskentakorkeus mp +2 m

6.5.2013 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 5



Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

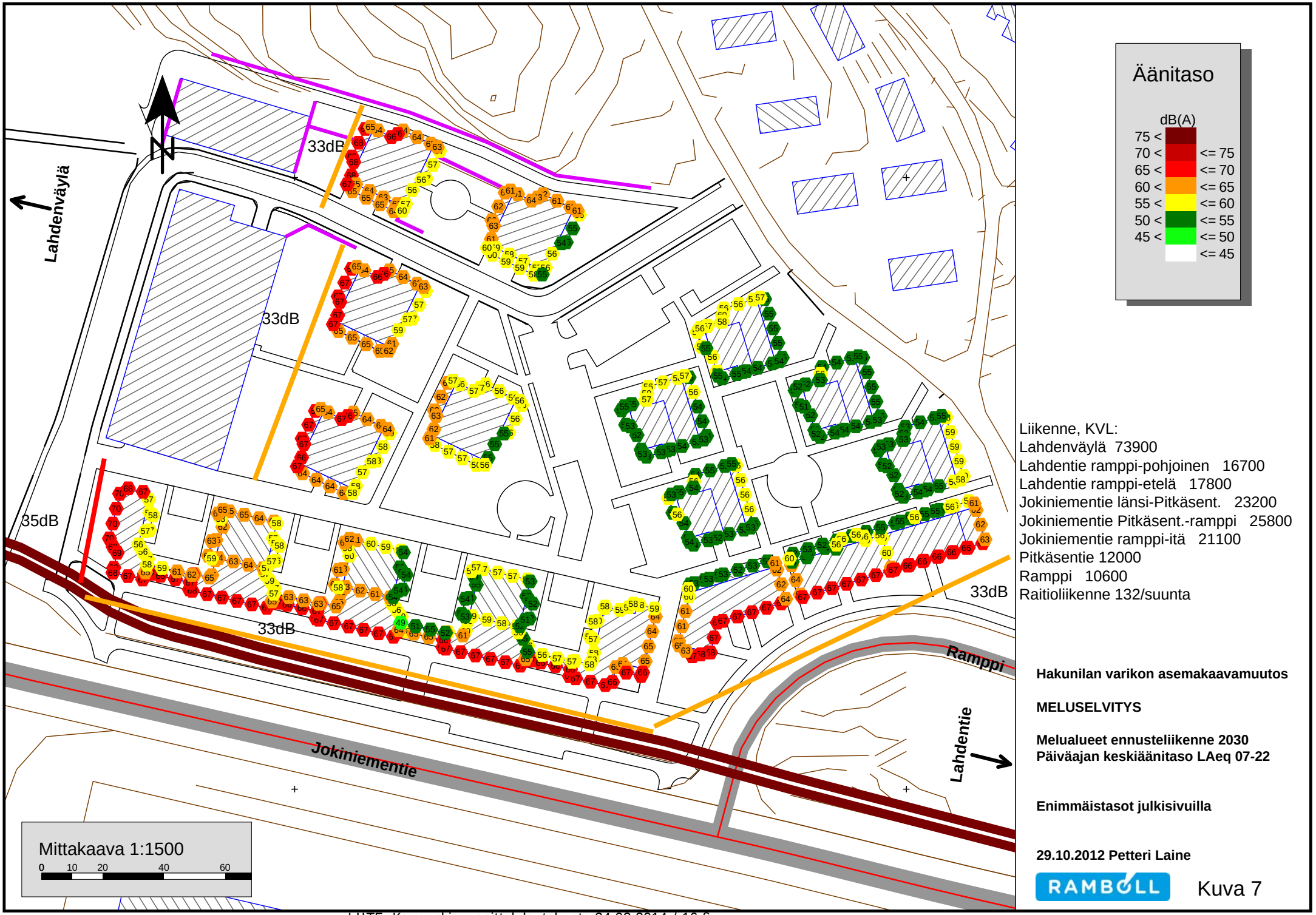
Melualueet ennusteliikenne
Raitiotie ja kauppakeskus valmistuneet
Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07
Ei meluntorjuntaa

Laskentakorkeus mp +2 m

6.5.2013 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 6


Äänitaso
dB(A)
75 < <= 75
70 < <= 70
65 < <= 65
60 < <= 60
55 < <= 60
50 < <= 55
45 < <= 50
<= 45
Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta
Hakunilan varikon asemakaavamuutos
MELUSELVITYS
Melualueet ennusteliikenne 2030
Päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22
Enimmäistasot julkisivuilla
29.10.2012 Petteri Laine
RAMBØLL
Kuva 7
Lahdenväylä
Jokiniementie
Ramppi
Lahdentie
33dB
35dB
N
Mittakaava 1:1500
0 10 20 40 60



Äänitaso

dB(A)

75 <	
70 <	<= 75
65 <	<= 70
60 <	<= 65
55 <	<= 60
50 <	<= 55
45 <	<= 50
	<= 45

Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

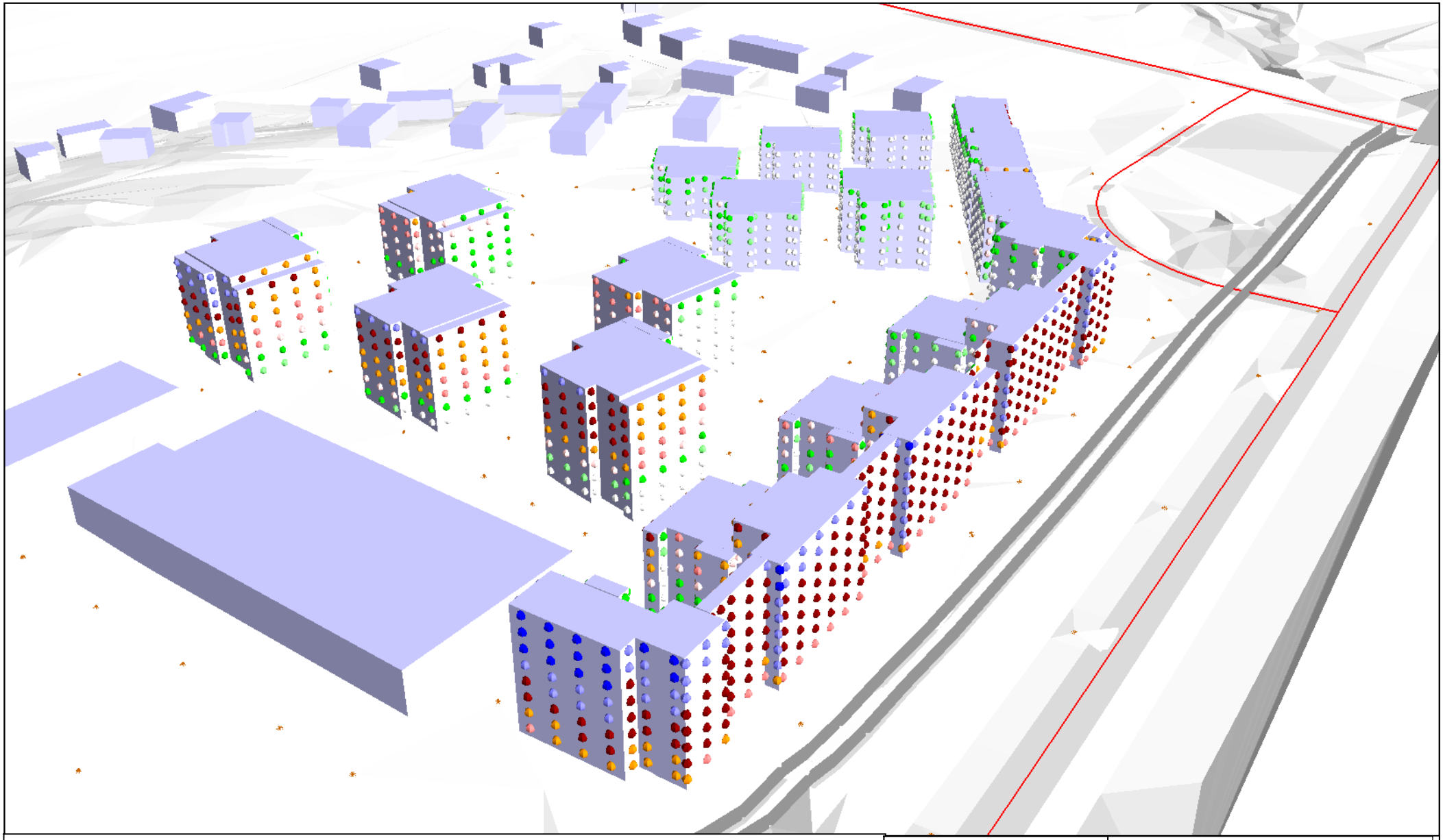
Melualueet ennusteliikenne 2030
Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07

Enimmäistasot julkisivuilla

6.5.2013 Petteri Laine

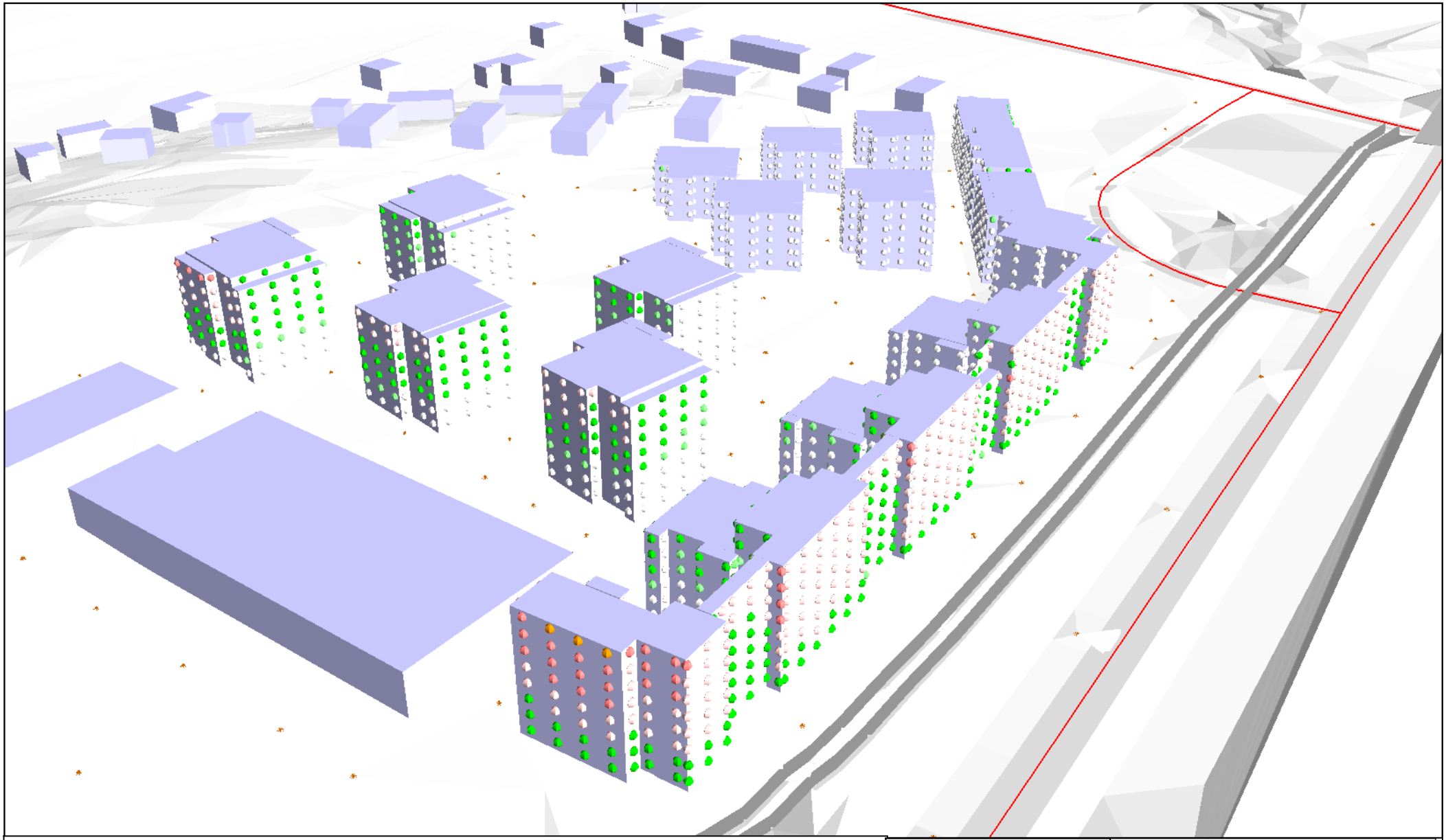
RAMBØLL

Kuva 8



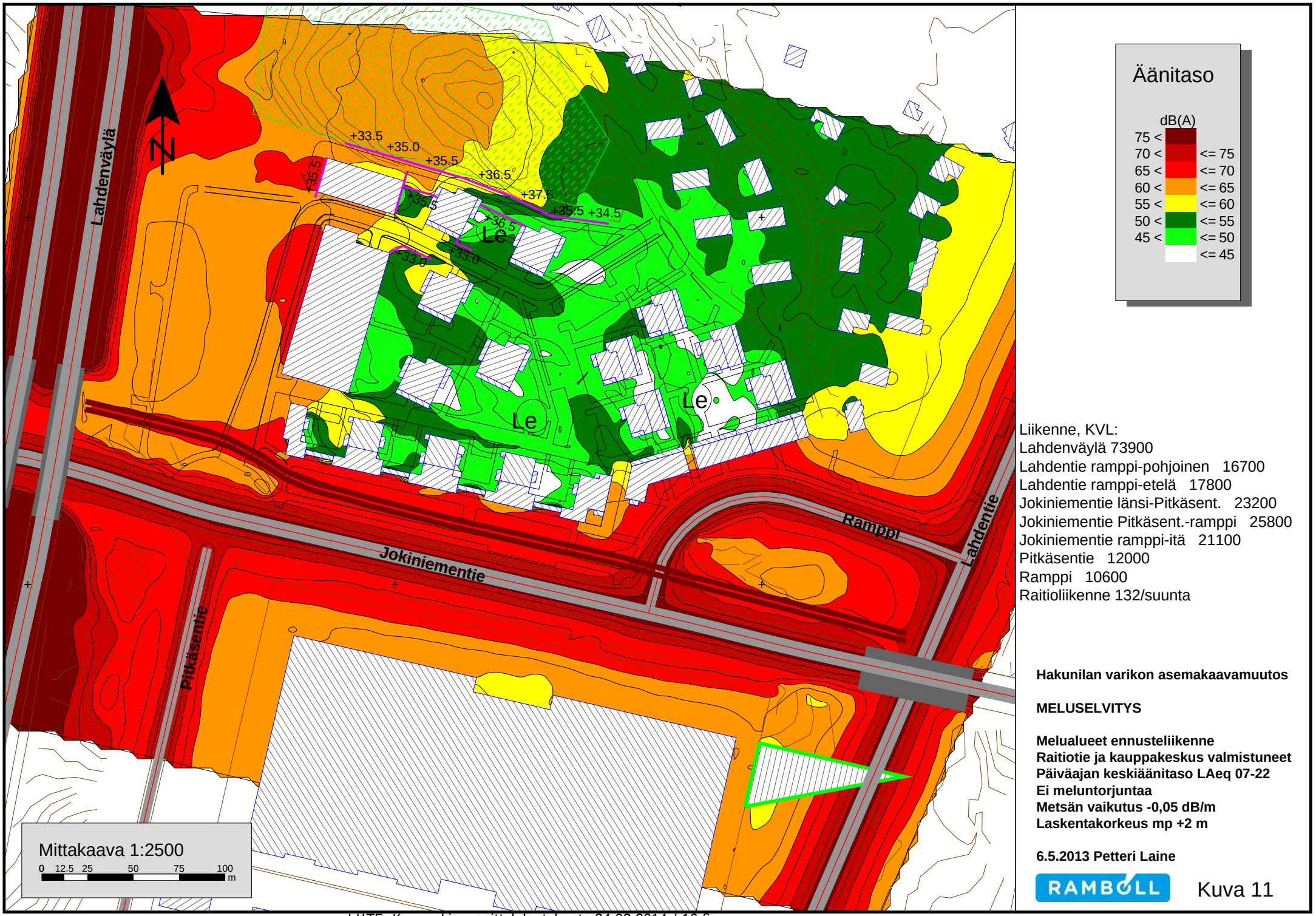
Hakunilan varikon asemakaavamuutos

Kuva 9:
Tieliikenteen päiväajan klo 7-22 keskiäänitaso (LAeq) julkisivuilla, kuva lounaasta
Ennustetilanne (2030)



Hakunilan varikon asemakaavamuutos

Kuva 10:
Tieliikenteen yöajan klo 22-7 keskiäänitaso (LAeq) julkisivuilla, kuva lounaasta
Ennustetilanne (2030)



Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

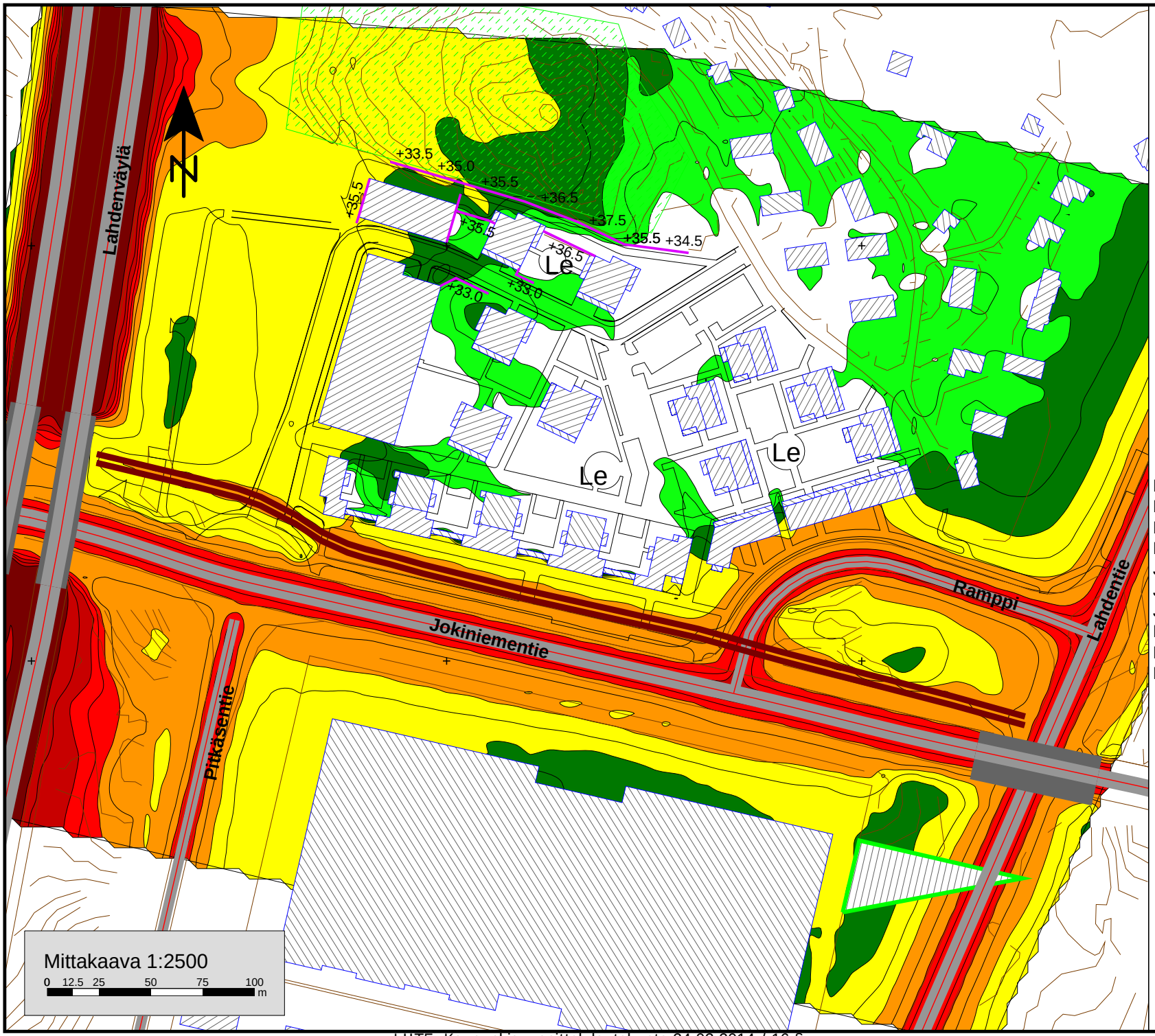
MELUSELVITYS

Melualueet ennusteliikenne
Raitiotie ja kauppakeskus valmistuneet
Päiväajan keskiäänitaso LAeq 07-22
Ei meluntorjuntaa
Metsän vaikutus -0,05 dB/m
Laskentakorkeus mp +2 m

6.5.2013 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 11



Liikenne, KVL:
Lahdenväylä 73900
Lahdentie ramppi-pohjoinen 16700
Lahdentie ramppi-etelä 17800
Jokiniementie länsi-Pitkäsent. 23200
Jokiniementie Pitkäsent.-ramppi 25800
Jokiniementie ramppi-itä 21100
Pitkäsentie 12000
Ramppi 10600
Raitioliikenne 132/suunta

Hakunilan varikon asemakaavamuutos

MELUSELVITYS

Melualueet ennusteliikenne
Raitiotie ja kauppakeskus valmistuneet
Yöajan keskiäänitaso LAeq 22-07
Ei meluntorjuntaa
Metsän vaikutus -0,05 dB/m
Laskentakorkeus mp +2 m

6.5.2013 Petteri Laine

RAMBØLL

Kuva 12

Vantaa

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavamuutos nro 001987 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, kaupunginosa 94,

Hakunila, Keskustan laajennus 1



Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 24.2.2014/II päivättyä asemakaavakarttaa nro 001987.

Vesa Karisalo, aluearkkitehti; Jukka Köykkä, kaavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa
Kaavamuutoksen vireille tulosta ilmoitettu 3.10.2011 sekä 31.10.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

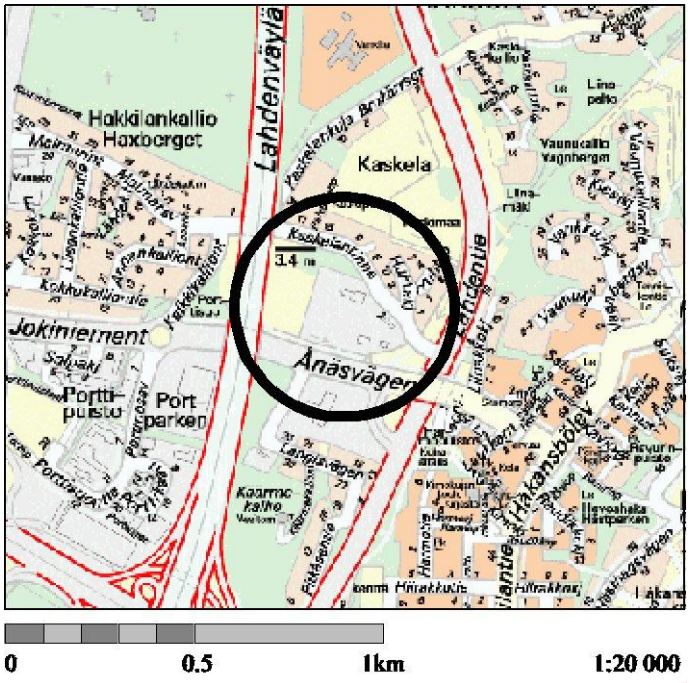
Asemakaavan muutos:
Kaupunginosa 94, Hakunila, korttelit 94205 - 94207, sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojaviheralueet.

Tonttijako:
Kaupunginosa 94, Hakunila, korttelit 94205, 94206 ja 94207.

Tonttijaon muutos:
Kaupunginosa 94, Hakunila, kortteli 94205.

1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hakunilassa, Kaskelan asuntoalueen lounaispuolella, Tiehallinnon (Destia Oy) varikon alueella. Suunnittelualuetta rajaa pohjoisessa Kaskelanrinne, idässä Lahdentie, etelässä Jokiniementie ja lännessä Lahdenväylä.



OTE VANTAAN OPASKARTASTA

1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 001987, Hakunila, Keskustan laajennus 1.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa valtion teiden ylläpidon varikko n. 900:n asukkaan kerrostaloalueeksi. Lahdenväylän reunaan osoitetaan huoltoaseman korttelialue sekä pysäköintialueet joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnille ja raskaalle liikenteelle. Lahdentien ja Jokiniementien eritasoliittymän rampille osoitetaan aluevaraus.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on 8,75 ha. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä on 42 700 k-m^2, josta osoitetaan asumiselle 42 100 k-m^2 ja huoltoasema- ja myymälärakennukselle 600 k-m^2.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 TUNNISTETIEDOT 1
1.2 KAAVAMUUTOSALUEEN SIJAINTI 1
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS 1
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO 2
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 3
2 TIIVISTELMÄ 4
2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET JA LAADITUT SELVITYKSET 4
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS 4
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN 5
3 LÄHTÖKOHDAT 5
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 5
3.1.2 Luonnonympäristö 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 11
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 13
3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 13
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET 18
4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE 18
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 18
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 19
4.3.1 Osalliset 19
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 19
4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 19
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 19
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen 20
4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 23
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 23
4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet 25
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 26
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 26
5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS 26
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 27
5.3 ALUEVARAUKSET 27
5.3.1 Korttelialueet 27
5.3.2 Muut alueet 29
5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET 30
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 30
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 32
5.4.3 Yhteenveto 33
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 33
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET 33
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 33
6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT 33
6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 34
7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET 35

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

Asemakaavan seurantalomake
Asemakaavan muutosehdotus, kartta 1:2000, 24.2.2014
Kumoutuvien asemakaavojen poistettavat merkinnät, kartta 1:4000, 24.2.2014
Asemakaavamerkinnät ja –määräykset, 24.2.2014
Vesihuoltosuunnitelma
Ortoilmakuva

Erilliset asiakirjat:
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.10.2011, tarkistettu 31.10.2011
Viitesuunnitelma 24.2.2014 / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Varjostustutkielma 17.6.2011 / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Meluselvitys 17.5.2013 / Ramboll Finland Oy
Mielipiteiden koonti, 10.1.2012

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAMUUTOSPROSESSIN VAIHEET

Suomen valtio, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt, ja Vantaan kaupunki esittävät 4.6.2007 päivätyssä hakemuksessa asemakaavan muuttamista korttelissa 94205 siten, että valtion yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen korttelialue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaavamuutos on kaupunkisuunnittelun työohjelmassa numerolla 001987.

Kaavamuutoksen vireille tulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 1.10.2011 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. MRL 62 §:n mukainen OAS-suunnitelman nähtävilläoloaika ja osallisten kuulemisajankohta oli 3.10. - 7.12.2011. Mielipiteitä ja kannanottoja saatiin 13 kpl.

Luonnossuunnitelmat ja selvitykset on laadittu yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen ja heidän konsulttiensa Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n, Ramboll Finland Oy:n sekä Golder Associates Oy:n kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavamuutosta kokouksessaan 24.2.2014, joka esittää kaupunginhallitukselle muutosehdotuksen asettamista MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30 päiväksi ja että ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Hakunilan keskustan vieressä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella sijaitseva valtion teiden ylläpitoon tarkoitettu varikko (Y_{VT}) muutetaan kaupunkimaiseksi asuinkerrostalojen alueeksi (AK) n. 900:lle asukkaalle. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan ja pysäköintilaitosten kahdesta neljään kerrokseen. Rakennusten koko ja kerrosluku vähenevät Kaskelan pientaloalueen suuntaan ja ne muodostavat muurimaisen rakenteen Lahdenväylän ja Jokiniementien suuntiin. Rakentamaton vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue (Y^2) muutetaan enintään kaksikerroksisten erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi (AE).

Lahdenväylän ja Jokiniementien liittymäalueelle suunniteltujen joukkoliikenteen vaihtopysäkkien yhteyteen osoitetaan liityntä- ja raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueet (LP) supistamalla Raivaajanpuiston virkistysaluetta. Niiden pohjoispuolelle muodostetaan suojaviheralue (EV). Alueen eteläosan rakentamaton pysäköintialue (Lp) muutetaan huoltoasemaksi (LH), jonne Hakunilan keskustassa sijaitseva huoltoasema voidaan tulevaisuudessa siirtää.

Alueelle osoitetaan uusi katu (Kaskelantie – Brokärrsvägen) Jokiniementien ja Kaskelanrinne -kadun yhdistämiseksi. Kaskimaan virkistysalueen eteläosaa muutetaan katualueeksi Lahdentien ja Jokiniementien uutta ramppia varten ja nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle katkaistaan.

Kaavamuutosalueen kumoutuvan asemakaavan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 342 k-m^2. Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 42 700 k-m^2, josta asumiseen on osoitettu yhteensä 42 100 k-m^2. Rakennusoikeudesta on osoitettu asuinkerrostaloille 40 500 k-m^2, erityisasumiselle 1 500 k-m^2 sekä huoltoasema- ja myymälärakennukselle 600 k-m^2. Asuinrakennusten katutasoon saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä varmistetaan rakentamisen hyvä laatutaso sekä riittävät suojautumistoimenpiteet liikenteen aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.
Asemakaavan muutos sisältää tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen, joka tulee hyväksytyksi asemakaavanmuutoksen hyväksymisen yhteydessä.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja Suomen valtion *(Senaatti-kiinteistöt)* välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista sekä esisopimukset määräalojen kaupoista, millä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sopimusten mukaan n. 20 % alueen asuntorakennusoikeudesta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Pääosin Tiehallinnon/Destian varikoksi rakennettu suunnittelualue sijaitsee Kaskelan pientaloalueen lounaispuolella. Destian varikon eteläpuolella sijaitsevalle linja-autovarikolle asemakaavoitetaan Hakunilan keskustan laajentamiseen liittyvää kauppakeskusta ja asuinkerrostaloja. Suunnittelualueen eteläreunassa kulkeva Jokiniementie on joukkoliikenteen hyvän palvelutason väylä, jonka Lahdenväylän risteämiskohtaan on suunniteltu joukkoliikenteen vaihtopysäkit. Liikenteellisesti kaavamuutosalue liittyy Jokiniementien ja Lahdentien välityksellä Kehä III:lle. Lahdenväylän (vt 4), Jokiniementien ja Lahdentien (mt 140) liikenteestä johtuen ulkotiloja koskevat päivämelun 55 dB ja yömelun 45 dB ohjearvot ylittyvät alueella paikoin selvästi. Lahdenväylän reunaan suunniteltuja meluesteitä ei ole toteutettu. Alueen pohjoisosan metsäisen mäen itäreunassa on rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue, jonka soveltuvuutta esimerkiksi lasten opetus- ja päiväkotikäyttöön heikentävät liikenteen korkeat melu- ja hiukkaspäästöt. Alueen eteläreunassa kulkee Kormuniitynoja ja kaakkoisreunassa Itä-Hakkilanoja, jotka kuuluvat Sipoon Kapellvikeniin laskevaan Krapuojan valuma-alueeseen. Jokiniementien eteläreunassa on maakaasun runkoputki. Osa varikon rakennuksista (v. 1975-1979) on modernin rakennuskulttuurin B-kohteita. Destian varikon alueella on pilaantuneen maaperän kohteita.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva



Kaavamuutosalue on osa Hakkilanharjun reunamuodostuman itäreunan ja Itä-Hakkilanojan laaksotasangon välistä vaihettumisvyöhykettä.

Raivaajanpuiston metsäkumpare jäsentää maisemaa.

Luonnonolot

Muutosalueella ei ole inventointien mukaan tiedossa olevia luontoarvoja.

Pinnanmuodostus, maaperä ja rakennettavuus

Maanpinta laskee etelään ja kaakkoon päin mentäessä. Raivaajapuiston korkein kohta on tasolla +41.7. Destian varikon pohjoisosan piha on enimmillään tasolla +29 ja varikon eteläosa on keskimäärin tasolla +23. Varikkoa eteläpuolella rajaava Jokiniementie on Lahdentien rampin kohdalla tasolla +27.5 ja varikon liittymässä likimäärin tasolla +25. Kormuniitynojan vedenpinta on tasovälillä +20.11…+20.53 *(22.10.2013)*. Lahdenväylää reunustava täyttömaa-alue on eteläosassa tasolla +25 ja pohjoisosassa tasovälillä +31…+34. Lahdenväylän itäinen ajorata on Destian varikon kohdalla keskimäärin tasolla +37.5.

Alueella on vaihtelevan paksuisen täyttömaakerroksen alla hiekkaa, silttiä ja savea. Destian varikon pohjoisreunalla on kalliopaljastuma ja moreenia. Varikon länsipuolella maaperä on savea, moreenia ja hietaa.

Kalliopinta on varikon pohjoisosan varikkorakennuksen alueella 1,5 m – 2,7 m maanpinnan alapuolella. Rakennuksen eteläseinustalla kallio on 3,6 m:n syvyydellä maanpinnasta ja siitä 60 m lounaaseen olevassa kohdassa 2 m:n syvyydellä.

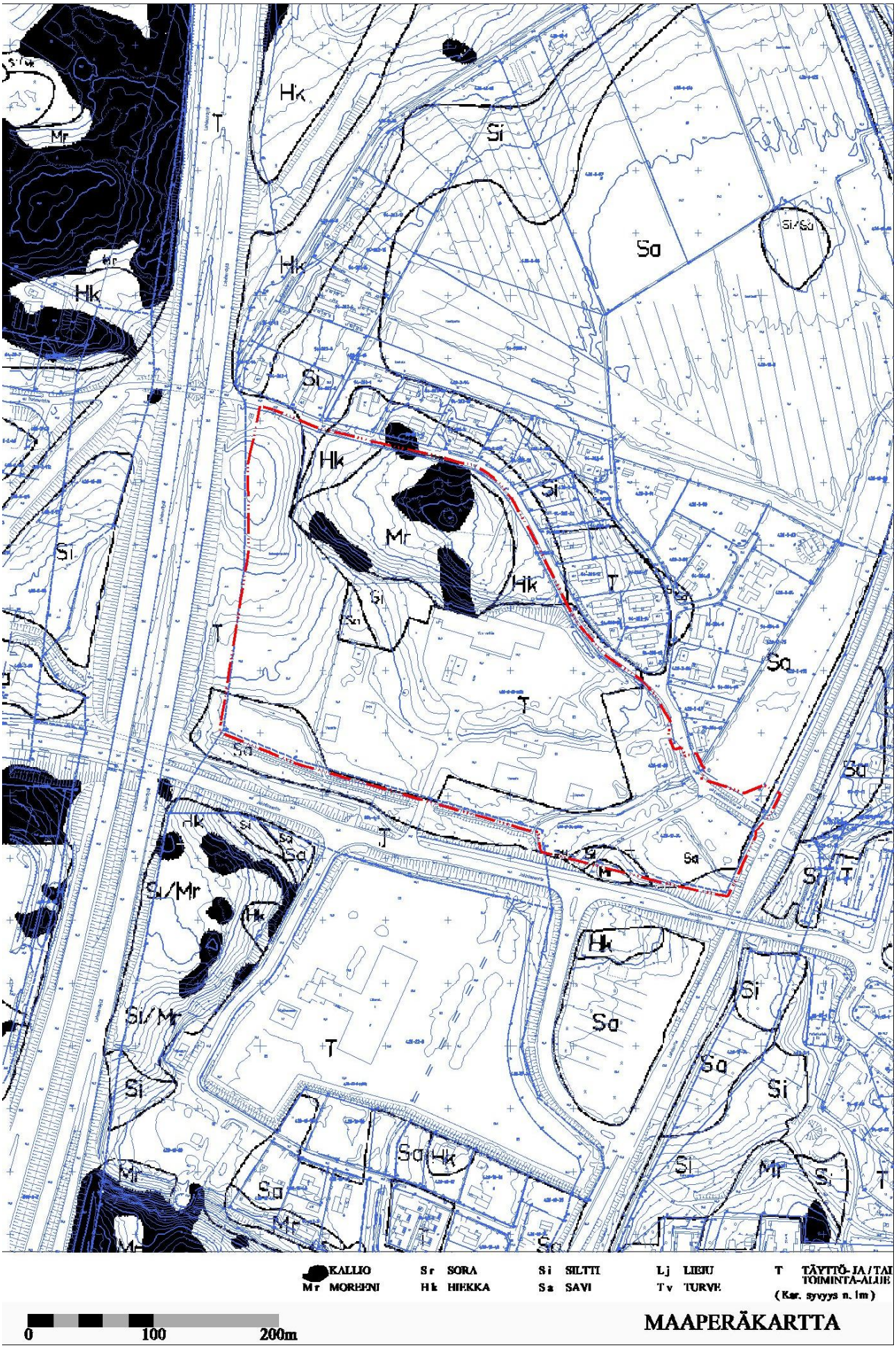
Destian varikko ei sijaitse pohjavesialueella. Pohjaveden pinta on *(24.10.2013)* varikkoalueen keskellä 4,7 m maanpinnan alapuolella *(+20.78)*, Jokiniementien tonttiliittymän itäpuoleisen suolavaraston eteläpuolella 0,85 m *(+20.72)* ja varikon kaakkoiskulmassa 0,99 m *(+20.99)* maanpinnan alapuolella. Suolavaraston kohdalla, 3,5 – 4 m paksun savikerroksen alapuolella, pohjavesi on paineellista.

Destian varikon alueella on pilaantuneen maaperän kohteita, jotka sisältävät mm. öljyhiilivetyjä, PAH-yhdisteitä ja metalleja *(kts. kohta 3.1.3 -> Ympäristöhäiriöt)*. Suolan varastointi ja lastaus on aiheuttanut varikolla maaperän kohonneita kloridipitoisuuksia. Kloridit voivat aiheuttaa korroosiota maanalaisille rakenteille ja maaperän suolaisuus on huomioitava tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

Lahdenväylän reunassa olevat paksut täyttömaa-alueet voivat mahdollisesti sisältää pilaantuneen maaperän kohteita, joiden koostumus on selvitettävä ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä.

Perustamisratkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin. Kaavamuutosalueen länsi- ja eteläosissa, paksun savikerroksen

alueilla, rakennukset on paalutettava ja pihat sekä kunnallistekniikka saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä.



Vesistöt ja vesitalous

Destian varikoalueen ja sen eteläpuolella olevan Jokiniementien välissä virtaava Kormuniitynoja yhtyy Sotungissa Krapuojaan, joka laskee mereen Sipoon Kapellviken'in lahdessa. Lahdenväylän itäreunan tieluiskan allikosta purkautuu suunnittelualueen lounaiskulmassa vettä avo-ojaan, joka liittyy n. 100 m lännempänä voimakkaasti muokattuun Kormuniitynojaan.

Kasvillisuus

Varikon korttelialuetta reunustavat idässä ja etelässä kapeahkot kaistaleet, joilla kasvaa pääasiassa lehtipuita. Lahdenväylän reunassa oleva täyttömaa-alue, jonka eteläinen puolikas on kaavoitettu yleiseksi pysäköintialueeksi, on alkanut metsittyä lehtipuilla 1980-luvun alkupuolelta lähtien. Raivaajanpuiston mäenkumpareella ja sen itäpuoleisella, rakentamattomalla Y^2-tontilla kasvaa sekametsää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne ja maankäyttö

Hyviin liikenneverkostoihin ja yhdyskuntateknisen huollon järjestelmiin tukeutuva kaavamuutosalue sijaitsee n. 500 m:n etäisyydellä aluekeskustasoisen Hakunilan keskustan palveluista. Kaavamuutosaluetta pohjoisessa ja idässä rajaa Kaskelan pientaloalue. Kaavamuutosalueen eteläpuolelle, yleiskaavan osoittamalle keskustatoimintojen alueelle sijaitsevalle linja-autovarikolle ollaan asemakaavoittamassa Hakunilan keskustan laajentamiseen liittyvää kauppakeskusta ja asuinkerrostaloja. Kauppakeskuksen myötä Jokiniementien ja Lahdentien ramppi joudutaan siirtämään Jokiniementien pohjoispuolelle, jolloin ajoyhteys Kaskelanrinteeltä Lahdentielle poistuu. Lahdenväylää reunustava alue on yleiskaavassa osoitettu toimistovaltaiseksi työpaikka-alueeksi. Destian varikon pohjoispuolelle asemakaavoitettua vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialuetta ei ole toteutettu. Raivaajanpuiston luoteiskulmaan on yleiskaavassa osoitettu osuus Tikkurilasta Hakunilan kautta Sipoonkorpeen johtavasta ulkoilureitistä.

Kaupunkikuva ja rakennukset

Destian varikon ja sen eteläpuolella olevan linja-autovarikon välisen Jokiniementien kaupunkikuva on leveän maantiemäinen. Pientareet ja Jokiniementien pohjoisreunassa sijaitsevan Kormuniitynojan reunat ovat alkaneet metsittyä eikä Destian varikko juurikaan näy Jokiniementielle. Varikon ja Lahdenväylän välinen alue on hoitamatonta, nuorta metsää.



Destian varikon rakennuksista suurin on kiinteistön pohjoisosassa sijaitseva toimisto- ja huoltorakennus, joka on rakennettu v. 1985. Varikon länsireunan kaksi pientä ja matalaa toimisto- ja talousrakennusta on rakennettu v. 1975. Varikon eteläosan kiviainesrakenteinen halli ja sen itäpuolella sijaitseva huonokuntoinen, aaltopeltiverhoiltu rakennus ovat vuodelta 1978. Rakennusten yhteydessä oleva varastokatos on vuodelta 1994. Lahdenväylän Kaskelanrinteen alikulun tuntumassa oleva punatiilinen muuntamorakennus on 1950-luvulta.

Kaavamuutosaluetta pohjoisessa ja idässä rajaavan Kaskelan pientaloalueen rakentuminen on alkanut 1950 alkupuolella. Pientaloaluetta on täydennetty runsaasti erityisesti 1980-luvun loppupuolella ja 1990-luvulla.

Liikenne

Hakunilan ja Tikkurilan keskustat yhdistävä Jokiniementie liittää kaavamuutosalueen Lahdentien sekä Vanhan Porvoontien välityksellä seudulliseen päätieverkkoon Kehä III:lle ja Lahdenväylälle. Jokiniementien nykyinen katualuevaraus on mitoitettu 2+2 –kaistaisena mutta se on toteutettu 1+1 –kaistaisena. Hakunilan keskustan palvelut ovat helposti saavutettavissa Jokiniementien kevyen liikenteen väyliä pitkin.

Keskimääräiset liikennemäärät (KVL) v. 2011 ovat Lahdenväylällä 49 200, Jokiniementien itäisellä osuudella 7 990 ja läntisellä osuudella 7 100 sekä Lahdentiellä Jokiniementien pohjoispuoleisella osuudella 8 300 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Alue on saavutettavissa hyvin joukkoliikenteen linja-autoilla mm. Jokiniementien ja Pitkäsentien liittymäalueen pysäkeiltä. Tikkurilan ja Mellunmäen välillä, Hakunilan keskustan kautta *(vuoroväli 10 min klo 9-18)* liikennöi linja 62. Jokiniementietä pitkin liikennöivät myös Mellunmäen ja Myyrmäen yhdistävä linja 56 sekä Tammiston ja Kuninkaanmäen yhdistävä linja 68. Vanhan Lahdentien ja Kaskelanrinteen nykyisen liittymän pysäkkien kautta Helsinkiin liikennöivät seutulinjat 730 ja 731. Jokiniementien ja kaavamuutosaluetta lännessä sivuavan Lahdenväylän eritasoliittymään on kaavailtu joukkoliikenteen vaihtopysäkkejä, joilta olisi mahdollisuus vaihtaa kaukoliikenteen linja-autoista HSL:n joukkoliikenteen kulkuvälineisiin ja päinvastoin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaavamuutosaluetta rajaava Kaskelanrinne-kadun historiallinen tielinjaus on vanha rakennuskulttuurikohde.

Varikolle vuosina 1075-1979 rakennetut suolavarasto, aaltopeltinen varasto, polttoainejakelupisteen yhteydessä oleva varasto ja pieni toimistorakennus ovat modernin rakennuskulttuurin B-kohteita samoin kuin Kaskelanrinne-kadun ja Lahdenväylän alikulun viereinen, 1950-60 –luvun muuntamo.

Virkistys

Kaavamuutosalueella virkistysalueeksi asemakaavoitetun nykyisen Raivaajanpuiston pinta-ala on yhteensä n. 1,9 ha. Lähes puolet alueesta on entiselle peltomaalle muodostettua täyttömaata, jonka metsittyminen on alkanut 1980-luvun alkupuolella. Virkistysalueen itäosa muodostuu metsäisestä mäestä. Alueelle ei ole toteutettu virallisia ulkoilureittejä. Raivaajapuistoa hyödyntävät sen pohjois- ja itäpuolella olevan pientaloalueen asukkaat.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalue kuuluu teknisen huollon verkostojen piiriin. Kaavamuutosalueella on vesihuoltoverkoston järjestelmien sekä tietoliikennekaapeleiden lisäksi Vantaan Energian maakaapeleita sähköverkolle sekä kaukolämpöputkia. Verkostot keskittyvät

Jokiniementien katualueelle tai sen pohjoisreunaan rajoittuville osille kiinteistöjä. Maakaasun runkoputki (DN 150 ja DN 200) kulkee Jokiniementien eteläreunassa. Maakaasuputken 10 m:n suojaetäisyydestä asuinrakennuksiin, kun putken nimelliskoko on DN ≤ 200, ei aiheudu rajoituksia kaavamuutosalueen maankäytölle.

Vesihuolto

Vedenjakelu
Asemakaavan muutosalueen etelä- ja itäpuolelle on rakennettu tarpeellinen vesihuolto. Alueen vedensaanti hoidetaan Jokiniementien d315 ja Lahdentien d400 runkojohdoista sekä Kaskelanrinteen d110 jakelujohdoista. Alueen pohjoisosan vedenjakelua palveleva yhdysvesijohto puuttuu.

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikkurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m3, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on alasäiliö, jonka tilavuus on 2700 m3. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin + 85.30 ja ylin on noin + 95.30. Painetasot on ilmoitettu N2000- järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mvp).

Jätevesiviemäröinti
Alueen etelä- ja itäpuolelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet kootaan Kaskelanrinteen d200 jätevesiviemärillä sekä Jokiniementien d400 jätevesiviemäreillä Lahdentien d800 jätevesiviemäriin.

Alueen jätevedet kulkeutuvat jätevesiviemärissä ja kalliotunnelissa etelään Vaaralan jätevedenpumppaamolle ja edelleen etelään Rajakylään. Sieltä jätevedet johdetaan Mailatien jätevesien mittausaseman kautta Helsingin viemäriverkkoon. Lopulta jätevedet ohjataan Viikinmäen keskuspuhdistamolle puhdistettaviksi.

Hulevesiviemäröinti
Hulevedet johdetaan hulevesiviemärien kautta kaavamuutosalueen etelä- ja itäpuolella virtaavaan Kormuniitynojaan. Puro yhtyy Sotungissa Krapuojaan, joka laskee mereen Sipoon Kapellviken'in lahdessa.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeillä ja merkittävimmät asumiseen vaikuttavat ympäristöhäiriöt aiheutuvat tieliikenteen melusta ja hiukkaspäästöistä. Keskivuorokausiliikenteen *(KVL)* määrät ennustevuonna 2030 ovat Lahdenväylällä 73 900, Jokiniementiellä 25 800, Jokiniementien pohjoispuoleisella osuudella Lahdentietä 16 700 sekä tulevalla Jokiniementien/Lahdentien rampilla 10 600 ajoneuvoa vuorokaudessa.

Liikenteen hiukkaspäästöjen pitoisuudet laskevat nopeasti tiestä etäännyttäessä ja ovat taustapitoisuuksien tasolla 200 - 300 metrin etäisyydellä tiestä. Hiukkasten terveyshaitoille ei tunneta kynnysarvoa, joten jokainen väylästä etäännyttävä metri on tärkeä. Asiantuntija-arvioiden perusteella on määritetty suositusetäisyydet, joita lähemmäksi liikenneväyliä ei tulisi sijoittaa asutusta tai nk. herkkiä kohteita. Liikennemäärien perusteella suositeltu vähimmäisetäisyys Lahdenväylältä asuinrakennuksiin on 56 m ja suositusetäisyys 112 m. Asuinrakennusten etäisyyden tulisi Jokiniementien ajoradasta olla vähintään 21 m ja Lahdentien tulevasta rampista 7 m.

Lahdenväylän (vt 4), Jokiniementien ja Lahdentien (mt 140) liikenteestä johtuen Raivaajanpuistoon, alueen länsiosiin, Jokiniementiehen rajautuviin alueisiin sekä suunnittelualueen kaakkoiskulmaan, Jokiniementien ja Lahdentien tulevan rampin viereisille alueille kohdistuu v. 2030 ennustetilanteessa liikennemelua, jonka

keskiäänitaso ylittää päivällä 65 dB ja yöllä 55 dB. Ulkotiloja koskevat ohjearvot ovat päivämelulle 55 dB ja yömelulle 45 dB. Lahdenväylän reunaan suunniteltuja meluesteitä ei ole toteutettu. Asetuksen (993/1992) mukaan melutason A-painotettu keskiäänitason päiväohjearvo LAeq saa asuinhuoneissa olla enintään 35 dB, mikä kaavamuutosalueella edellyttää niiden rakenteelliselta melunsuojaukselta nk. normaalirakentamista tiukempia vaatimuksia. Alueen kaavoittamisessa ja rakentamisessa on myös rakennusten sijoittelulla tms. meluesteitä muodostaville rakenteilla huolehdittava siitä, että asuintonteille muodostuu riittävästi mm. ulko-oleskelualueita, joilla melutasojen ohjearvot eivät ylity.

Vantaan kaupungin ympäristökeskus ylläpitää tietokantaa Vantaan kaupungin alueella sijaitsevista pilaantuneista tai pilaantuneiksi epäillyistä maa-alueista. Valtion yleisten teiden kunnossapitoon tarkoitetulla Destian varikolla sijaitseva polttonesteiden jakelupiste on aiheuttanut maaperän pilaantumista. Varikon alueella on ylemmän ohjearvon ylittäviä pitoisuuksia sekä öljyhiilivedyissä että PAH-yhdisteissä, ja alemman ohjearvon ylityksiä kuparin ja nikkelin osalta. Kun varikon alue muutetaan asuinkäyttöön, on ohjearvot ylittävät haitta-aineet poistettava maaperästä. Alustava arvio poistettavan, pilaantuneen maa-aineksen määrästä on n. 5 000 m^3ktr *(Teoreettinen kiintotilavuus)*.

Varikkoalueen maaperässä on kohonneita kloridipitoisuuksia suolan varastoinnista ja lastauksesta johtuen. Kohde ei sijaitse pohjavesialueella eikä kohteen pohjavettä käytetä juomavetenä, joten suoranaista terveyshaittaa kohonneista kloridipitoisuuksista ei ole todettu olevan *(Ramboll Oy, 2005)*. Kohonnut kloridipitoisuus voi kuitenkin aiheuttaa korroosiota mahdollisille maanalaisille rakenteille ja maaperän suolaisuus on huomioitava tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

Lahdenväylän länsireunassa sijaitsevilla täyttömaa-alueilla on mahdollisesti pilaantuneita maaperän kohteita, jotka on tutkittava ennen kuin rakennustoimenpiteisiin voidaan ryhtyä.

3.1.4 Maanomistus

Destian varikon käytössä olevan määräalan *(420-10-60-M601)* omistaa Suomen valtio. Muut alueet omistaa Vantaan kaupunki.


0
100
200m
MAANOMISTUS
(16.09.2013)
Vantaan kaupunki
Kaupungin poisvuokraama

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaavamuutosaluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

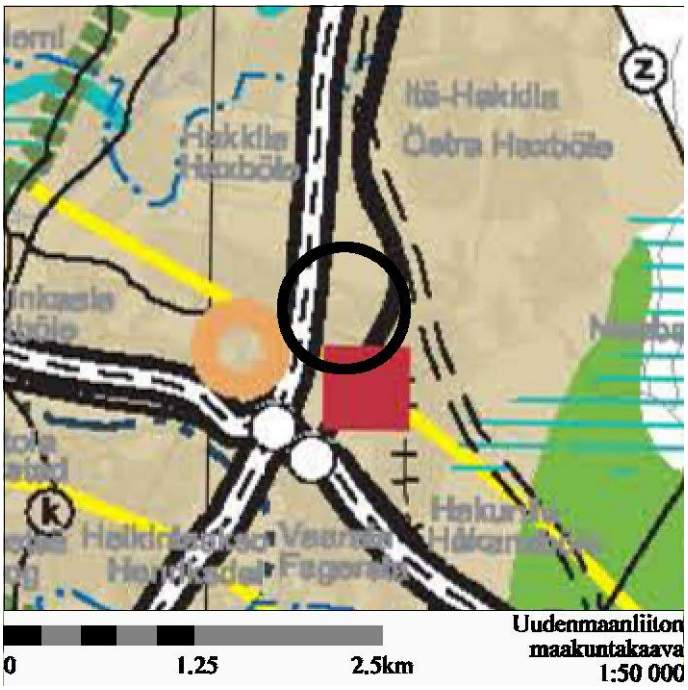
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 30.11.2000, ja päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tavoitteita on tarkistettu 13.11.2008 ja tarkistukset ovat tulleet voimaan 1.3.2009.

Alueidenkäytössä on riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi varmistettava tonttimaan riittävyys. Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa.

Hanke on em. tavoitteiden mukainen. Tavoitteiden toteutuminen on selostettu tarkemmin selostuksen kohdissa 4 ja 5.

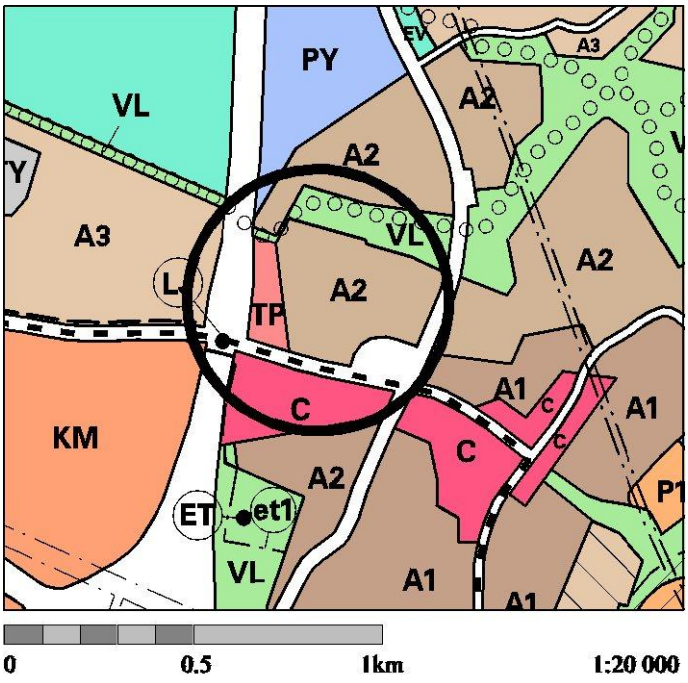
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualue rajautuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeeseen, keskustatoimintojen alueeseen ja merkitykseltään seudulliseen vähittäiskaupan suuryksikköön. Ympäristöministeriö on vahvistanut maakuntakaavan 8.11.2006.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava 2007



Valtaosa alueesta on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2). Suunnittelualueen länsiosa on ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien toimisto-, tuotanto- ja palveluiden työpaikka-aluetta (TP). Jokiniementielle on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys (--), joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Jokiniementien ja Lahdenväylän risteämiskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (L J) pysäkkialueille ja liityntäpysäköinnille. Suunnittelualueen kaakkoisosassa on Jokiniementien ja vanhan Lahdentien uusi liittymä. Jokiniementien eteläpuoli on keskustatoimintojen aluetta (C).

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.

Asuinkerrostaloalueen muodostaminen yleiskaavan A2-merkinnän alueelle

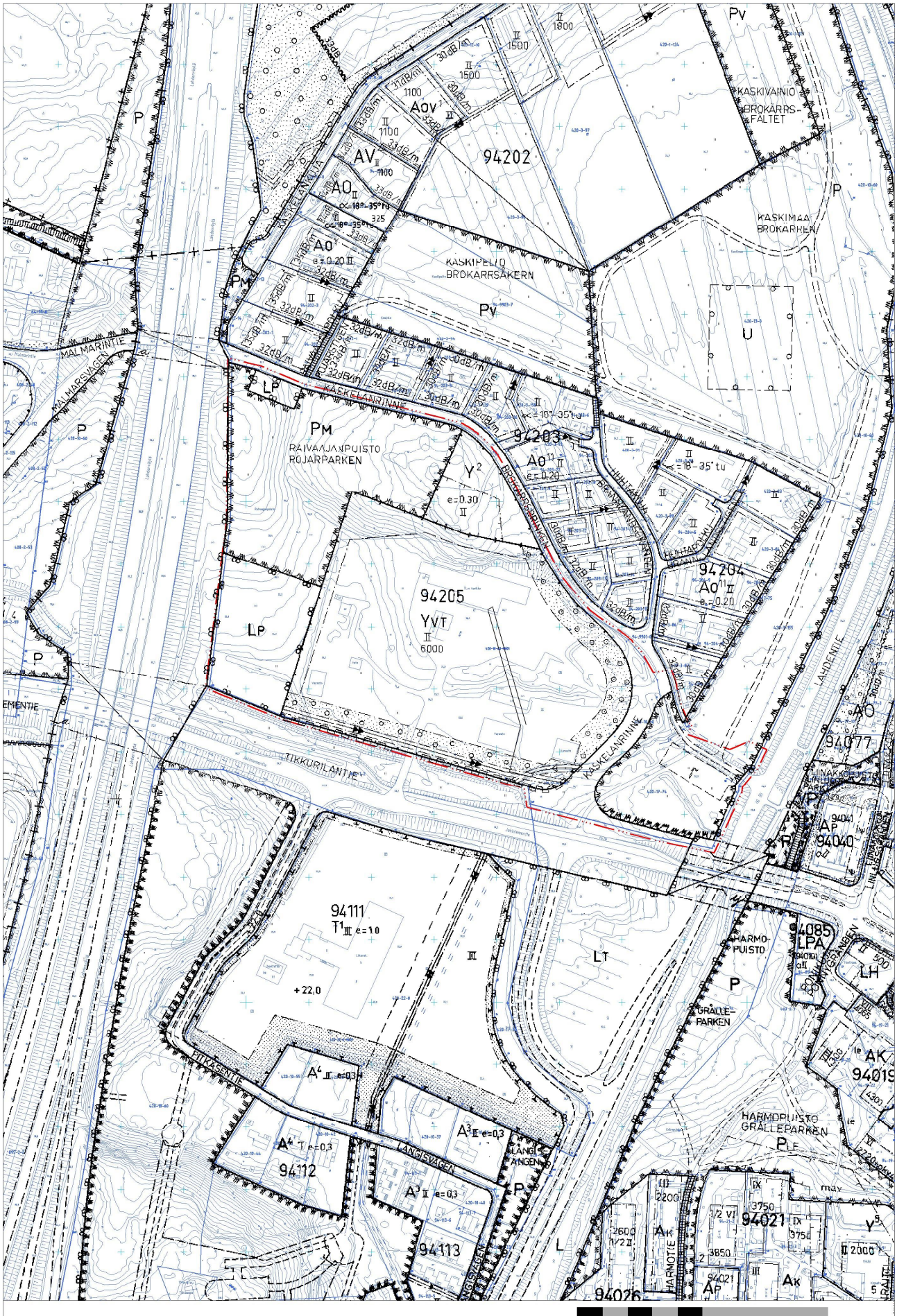
Yleiskaavan A2-merkinnällä tarkoitetaan matalaa ja tiivistä asuntoaluetta, jonne saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Kaavamuutos muuttaa Kaskelanrinne-katuun tukeutuvasta, n. 11 ha:n laajuisesta yleiskaavan A2-asuinalueesta asuinkerrostalojen alueeksi n. 36 %. Kaavamuutoksen myötä yleiskaavan mukainen pääkäyttötarkoitus asuntoalueena säilyy mutta kaavamuutos mahdollistaa alueen toteuttamisen ensisijaisesti pienkerrostalojen ja kytkettyjen pientalojen sijaan asuinkerrostaloalueena. Kaavamuutos kohdistuu yleiskaavan A2-merkinnällä osoitetun alueen eteläosaan, joka rajoittuu lännessä toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkojen alueeseen ja etelässä Jokiniementien joukkoliikenteen runkoyhteyteen sekä keskustatoimintojen alueeseen (C). Jokiniementien eteläpuolella sijaitsevaa linja-autovarikkoa ollaan muuttamassa kaavamuutoksella nro 001873 kauppakeskuksen ja asuinkerrostalojen alueeksi.

Yleiskaavan A2-alueen eteläosan asemakaavoittaminen asuinkerrostaloalueeksi tukee yleiskaavan tavoitteita, joiden mukaan Hakunilan keskustaa laajennetaan Jokiniementien joukkoliikenteen runkoyhteyteen tukeutuen kohti Lahdenväylää. Asuinkerrostaloalueen muodostaminen edistää pienkerrostalo- ja kytkettyä pientalorakentamista paremmin valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista, yhdyskuntarakenteen taloudellista ja tarkoituksenmukaista muodostamista sekä haitallisen yhdyskuntakehityksen torjumista. Lisäksi kaavamuutoksen mukaista ratkaisua puoltaa alueen sijainti vilkkaasti liikennöityjen väylien vieressä. Asuinkerrostalokorttelit muodostavat matalaa rakentamista paremmin myös Kaskelan pientaloaluetta suojaavan rakenteen Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä aiheutuvia ympäristöhäiriöitä vastaan. A2-merkinnällä osoitetun tiiviin ja matalan asuinalueen eteläosan asemakaavoittaminen asuinkerrostalojen alueeksi ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista tai alueiden käytön muuta järjestämistä. Kaavamuutoksen mukainen asuinkerrostaloalue soveltuu sitä ympäröivään rakennettuun ympäristöön ja maisemaan.

Asemakaavan muutos on yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa alueen ensimmäinen asemakaava nro 940500 (YM 21.5.1985). Valtaosa korttelista 94205 on valtion yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen korttelialuetta (Y_{VT}), jonka kokonaisrakennusoikeus on 6000 kerros-m^2. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Korttelin etelä- ja itäreunat on merkitty alueiksi, joille on istutettava tiheä suojametsä. Jokiniementietä vasten on osoitettu alueen osat avo-ojalle ja maanalaisille johdoille. Tiehallinnon varikon pohjoispuolella on Raivaajanpuisto (P_M) ja vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten (n. 1300 kerros-m^2) korttelialue (Y^2). Kaakkoisosaan on osoitettu Jokiniementieltä katu (Kaskelanrinne) Kaskelan asuntoalueelle. Suunnittelualueen länsireunaan on osoitettu pysäköimisalueet (LP).



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 100 200m

Vantaan kaupungin strategiat

- Valtuustokauden 2013-2016 strategia (KV 17.6.2013)
- Maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien (KV 17.12.2012). Linjausten pohjana ovat Vantaan strategiset tavoitteet, Vantaan asunto-ohjelma, MAL-aiesopimus 2012-2015, Elinkeinopoliittinen ohjelma ja Kilpailukykyohjelma
- Vantaan arkkitehtuuristrategia (KV 30.1.2006)

Strategioiden ja ohjelmien tavoitteita ovat mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen ja eheyttäminen joukkoliikenteeseen tukeutuen. Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto. Kaupungin on luotava edellytykset 2 000 asunnon toteuttamiseksi vuosittain. Uustuotannosta 20 % (400 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja yhteensä noin 20 % vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina, osaomistusasuntoina tai vastaavina. Vantaalla edistetään arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2001.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kaavamuutosalueen tontit, kiinteistöt ja tilat on merkitty Vantaan kaupungin ja valtion kiinteistörekistereihin.

Pohjakartta

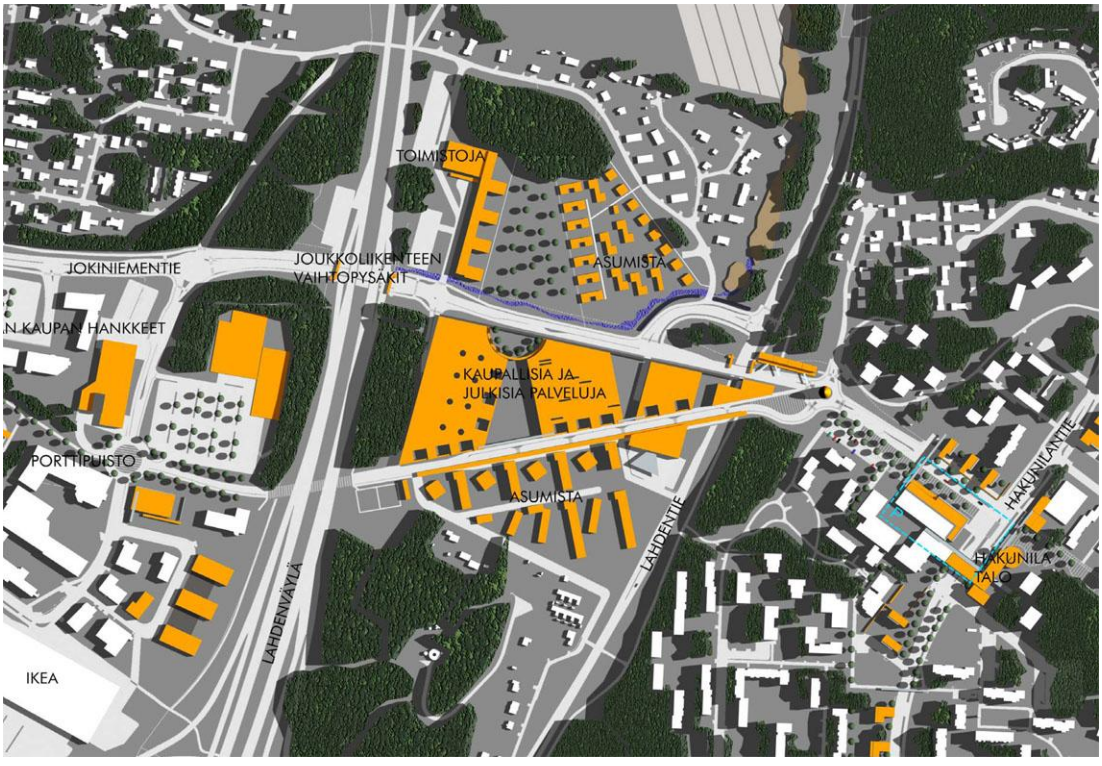
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Muut päätökset, suunnitelmat ja selvitykset

<u>Hakunilan keskustasuunnitelma nro 091100 (KALA 26.5.2004)</u>



Jokiniementien eteläpuolelle, Lahdenväylän ja Lahdentien väliselle Hakunilan keskustan laajentumisalueelle on esitetty uusi kauppakeskus ja asuinkerrostalojen alue. Hakunilan ostoskeskuksen ja Lahdentien välinen huoltoasema jää keskustan laajennusten alle. Lahdenväylän ja Jokiniementien risteämiskohtaan on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopysäkit sekä muurimainen toimistorakennus. Kaskelan eteläosaan on osoitettu asumista.

Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö nro 062000





Vantaan Akselin alueesta v. 2009 laadittu kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma on yleispiirteinen ideasuunnitelma Kehä III:n ja Koivukylänväylän välisen, 630 hehtaarin laajuisen alueen maankäytön kehittämisen suuntaviivoista. Viitesuunnitelman tavoitteenasettelu on pohjautunut Vantaan yleiskaavaan 2007, Vantaan hulevesiohjelmaan ja Vantaan Akselin kehittämisryhmän kautta alueen yrityksiltä ja asukkailta saatuihin näkemyksiin. Viitesuunnitelmassa on mm. Kaskelan eteläosaan Jokiniementien varteen esitetty kerrostalomaista rakentamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on merkinnyt viitesuunnitelman tiedoksi 8.2.2010.

Kaavamuutostyön valmistelussa on em. lisäksi käytettävissä mm. seuraavat selvitykset ja päätökset:

- *VT 4 ja sen rinnakkaistiet välillä Kehä III - Koivukylänväylä kehittämisselvitys* (Uudenmaan tiepiiri, Vantaan kaupunki, 1999)
- *Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979.* (Inventointiraportti, Amanda Eskola / Vantaan kaupunki, 2006)
- *Vantaan asuntoalueiden pysäköinnin mitoitusohje 17.3.2011* (KALA 4.4.2011)
- *Ympäristötekninen maaperätutkimus 3.9.2007* (Golder Associates Oy)

4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN TARVE

Yleisten teiden kunnossapidon rakennuksille ja varastoille asemakaavoitetun alueen muuttaminen Vantaan kaupungin strategioiden mukaiseksi asuntoalueeksi edellyttää alueen asemakaavojen muuttamista.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Suomen valtio (Senaatti kiinteistöt) ja Vantaan kaupunki ovat hakeneet asemakaavan muutosta 4.6.2007 päivätyllä hakemuksella. Asemakaavan muutos liitettiin numerolla 001987 kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväällä 2011. Kaavamuutostyön aloittamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 1.10.2011 ja kuulutettiin Vantaan kaupungin ilmoitustaululla.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

Alueen ja naapurialueiden maanomistajat, maanvuokraajat, asukkaat, naapurikiinteistöjen huoltoyhtiöt, yritykset ja yritysten työntekijät tai/ja heidän edustajansa, ne jotka katsovat olevansa osallisia.

Vantaan kaupungin toimialat, asiantuntijaviranomaiset ja liikelaitokset mm: Maankäyttö ja ympäristö (yrityspalvelu-, kaupunkisuunnittelu-, mittausosasto, kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus), sivistystoimi, sosiaali- ja terveystoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan kaupunginmuseo

Muita viranomaisia: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY),

Muut yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, HSY, Hakunilan aluetoimikunta, Kaskelan Omakotiyhdistys ry, Vantaan ympäristöyhdistys, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutosaloitteeseen perustuva osallistumis- ja arviointisuunnitelma toimitettiin 3.10.2011 kirjeitse tai sähköpostitse kohdassa 4.3.1 esitetyille osallisille kaavamuutoksen lähtökohtia koskevien lausuntojen ja mielipiteiden kuulemiseksi. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisälsi mm. alustavan asemapiirroksen Destian varikon muuttamisesta asuinalueeksi. MRL 62§:n mukainen vuorovaikuttaminen järjestettiin 3.10. - 7.12.2011 ja määräaikaan mennessä saapui kirjallisena 13 mielipidettä ja kannanottoa. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja kaupunkisuunnittelu pyytää siitä lausunnot.

Kaavahanketta on esitelty Vantaan kaupungin kotisivuilla (www.vantaa.fi).

Asemakaavan muutosehdotusta on laadittu kaupungin sisäisellä asiantuntijayhteistyöllä.

4.4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Destian varikon muuttaminen keskustamaiseksi asuinalueeksi on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen. Asemakaavan muutosta koskevat mm. erityistavoitteet eheästä kaupunkirakenteesta ja asuinalueiden meluntorjunnasta.

Asemakaavan muutos laajentaa Hakunilan keskustaa Lahdenväylän suuntaan Vantaan yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti. Kaupungin strategisista tavoitteista toteutuu erityisesti asuntojen kaavoittaminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien alueelle. Asemakaavan muutos toteuttaa tavoitetta, jonka mukaan 20 % asuinkerrosalasta tulisi toteuttaa valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Hanke edistää arkkitehtonisesti laadukkaan kaupunkiympäristön muodostumista.

Valtakunnallisten alueidenkäytön, maakuntakaavan, yleiskaavan, voimassa olevan asemakaavan ja kaupungin muun suunnittelun tavoitteita ja asemakaavan muutoksen suhdetta niihin on esitetty myös kohdassa 3.2.1.
Hakunilan ostoskeskuksen ja Lahdentien välisellä alueella Hakunilan keskustasuunnitelman mukaisten laajennusten alle jäävälle huoltoasemalle tulee osoittaa korvaava tontti kaavamuutosalueelle.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Raivaajanpuiston metsäinen kumpare muodostaa keskeisen taustan alueen maisemarakenteelle, mikä tulee huomioida alueen kaavoituksessa.

Uuden asuinalueen korttelirakenteen ja rakennusten massoittelun tulee väljentyä kaavamuutosalueen itäosassa siten, että se huomioi Kaskelan nykyisen pientaloalueen. Rakennuksista on muodostettava suojaava rakenne Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteen aiheuttamien ympäristöhäiriöiden leviämistä vastaan.

Jokiniementielle on yleiskaavassa osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, minkä mukaan kadun pohjoisreunassa virtaavan Kormuniitynojan päälle on kaavailtu pikaraitiotietä. Ennen kuin pikaraitiotie mahdollisesti päätetään toteuttaa, tulee Kormuniitynoja säilyttää avo-ojana.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja niiden tarkentuminen

Osallisten mielipiteistä johdetut tavoitteet ja niiden huomioiminen

MRL 62 §:n mukaisessa, osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulemiseen liittyvässä vuorovaikutusmenettelyssä (kohta 4.3.3) saadut mielipiteet sisältävät oheiset tavoitteet, joiden huomioon ottaminen on esitetty *kursiivilla*.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan olemassa olevat kaukolämpöjohdot, sähköverkon muuntamot, keskijännitejakokaappi ja keski- ja pienjänniteverkot sekä rakennettavan kaukolämpöjohdon suunnitelma. Mikäli kaukolämpöputkia tai sähköverkon järjestelmiä pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta tulee toimia Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

> *Em. asiat on huomioitu kaavamuutoksessa. Jokiniementien katualueen alla olevien putki- ja johtoverkostojen lisäksi on kortteliin 94205 osoitettu Jokiniementien suuntainen aluevaraus maanalaisille johdoille ja putkille.*

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos: Pelastusviranomainen toteaa, että muutoskaavoitettava alue sijaitsee suuronnettomuuden vaaraa aiheuttavan laitoksen (Vantaco Oy, Malmarintie 20, Seveso II -direktiivin mukainen laitos) ns. konsultointivyöhykkeellä (etäisyys laitokselle alle n 1 km). Pelastusviranomainen kehottaa pyytämään tältä osin lausuntoa Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta.

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus ja tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa. Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle. Mikäli rakennuksia sijoitetaan kiinteistön rajalle tai rajan tuntumaan, on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Vaihtoehtoisesti palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Tällöin on kaavaan selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuuri voidaan jättää rakentamatta.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiltä ja nostopaikoilta saavutetaan kaikki yli 3 kerroksiset rakennukset ja yli 10 metrin korkeudessa sijaitsevat varatiet sekä asunnot. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät lähtökohtaisesti sovellu pelastustiekäyttöön. Mikäli erillisellä kaavamääräyksellä sallitaan kerrosalaan laskettavien, pääkäyttötarkoituksen mukaisten tilojen rakentaminen kahdeksannen kerroksen yläpuolelle, tulisi kaavamääräyksissä huomioida erityismääräykset palo- ja poistumisturvallisuuden täyttymiseksi. Yli 8 kerroksisiin rakennuksiin rakennettavat, poistumiseen tarkoitetut kaksi erillistä porrashuonetta on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan, mikä tulisi kirjata kaavamääräykseksi.

Kaupunkisuunnittelu on pyytänyt lausunnon Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukesilta, jolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta. Vantaco Oy:n konsultaatiovyöhykkeelle suunniteltu kerrostaloalue sijaitsee n. 700 metrin etäisyydellä ko. laitoksesta. Tämän katsotaan olevan turvallisuuden kannalta riittävä etäisyys ottaen huomioon Vantaco Oy:llä käytetyt ja varastoidut vaarallisiksi luokitellut kemikaalit.

Kaavamuutoksessa on huomioitu pelastusviranomaisen näkemykset. Pelastusajoneuvoille soveltuvat reitit rakennusten eri sivuille ja nostopaikat on tutkittu suunnitelmilla kaavamuutoksen yhteydessä. Ne sekä muut paloturvallisuusasiat tutkitaan ja ratkaistaan tarkemmin rakennusluvassa. Rakennuslupaa myönnettäessä pelastusviranomaiselta pyydetään lausunto. Alueelle ei tule yli 8-kerroksisia rakennuksia.

Sinikka Rantalainen, ympäristösuunnittelija, Vantaan kaupunki: Viheryhteydet ja hulevesiasiat sekä erityisesti Kormuniitynojan luontoarvot tulee huomioida ja säilyttää oja avoimena.

Em. asiat on huomioitu kaavamuutoksessa. Kormuniitynoja sijaitsee kaavamuutosalueen ulkopuolisella Jokiniementien katualueella eikä kaavamuutos heikennä avo-ojan säilymismahdollisuuksia.

Matti Holtari, geotekniikkainsinööri, Vantaan kaupunki: Varikolla on käytetty aineita, jotka ovat mahdollisesti aiheuttaneet maaperän pilaantumista. Lisäksi alueen länsiosassa on laaja ja paksu täyttökerros. Em. kohteiden maaperän koostumus ja mahdollinen pilaantuneisuus tulee selvittää.

Varikon alueesta on tehty maaperätutkimuksia. Maaperän pilaantuneisuus ja lisätutkimustarpeet on huomioitu kaavamääräyksissä.

Pirjo Suni, liikenneinsinööri, Vantaan kaupunki: Asemakaavojen meluselvityksissä tulee noudattaa mallimeluselvityksen ohjeita, jotka on esitetty Meluselvitykset asemakaavoissa ja ympäristölupahakemuksissa -raportissa (Suomen ympäristö 35/2008). Meluselvityksen dokumentoinnissa tulee noudattaa myös MELUTTA-hankkeen loppuraportin ohjeita (Ympäristöministeriön raportteja 20/2007).

Kaavoitettava asuinalue on niin suuri, että se katsotaan uudeksi asuinalueeksi, ja tällöin ulkoalueisiin sovelletaan valtioneuvoston päätöksen (993/1992) uusien alueiden melutason yöajan 45 dB:n ohjearvoa. Meluselvitys tehdään nykyliikennemäärillä ja ennustevuoden 2030 liikennemäärillä.

Maanteiden meluesteiden rakentamiseen ei ole tiedossa valtion budjettirahoitusta. Valtio ei ole esittänyt Lahdentielle meluesteitä viimeisimmässä Tiehallinnon teettämässä meluselvityksessä (Vt 4 Lahdenväylän, mt 140 Lahdentien ja Kehä III meluesteet Hakunilan kohdalla, meluselvitys 2006).

Meluselvityksessä on tutkittava mm. meluntorjunnan toteuttaminen tonteilla rakennusten sijoittelulla ja tonttien meluesteillä siten, että Lahdenväylän, Jokiniementien, Lahdentien ja Lahdentien rampilla ei ole meluesteitä. Meluselvityksessä on esitettävä melutasot kerrostalojen eri kerroksien tasalla sekä meluesteiltä edellytettävät sijainnit ja korkeudet. Meluselvityksessä on arvioitava vaiheittain toteutuksen vaikutukset melutilanteeseen ja huomioitava myös pikaraitiotie melulähteenä.

Em. asiat on huomioitu meluselvityksessä, asemakaavan ratkaisuissa (ml. rakennusten sijoittelu) ja määräyksissä.

Kaskelan Omakotiyhdistys ry:n kannanotossa sekä neljässä asukasmielipiteessä ei hyväksytä olemassa olevan pientaloalueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Tiehallinnon varikkoalueen kaavoittamista massiivisten ja korkeiden kerrostalojen

alueeksi. Alue on yleiskaavassa merkitty pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (A2). Muissa alustavissa suunnitelmissa on alueesta koko ajan ollut maininta ”tiivis pientalovaltainen alue”. Alueelle pitäisi rakentaa korkeintaan kaksikerroksisia pienkerrostaloja, joiden myötä alueen vetovoimaisuus lisääntyisi ja Vantaan kaupunki saisi alueelle myös hyviä veronmaksajia.

Kaskelanrinne -kadun länsipuoleisten kerrostalojen kattokorkeus olisi lähes 15 m katutasoa ylempänä ja siten liian korkea. Talot varjostaisivat kadun toisella puolella sijaitsevia kiinteistöjä. Destian varikon kohdalla Kaskelanrinne -kadun reunassa sijaitseva viherkaista ja penger tulee säilyttää.

Ajo uudelle alueelle pitäisi järjestää vain Jokiniementien suunnasta alueen läpi kulkevan uuden tieyhteyden kautta, jotta liikenteen lisääntyminen Kaskelanrinne-kadulla jäisi vähäiseksi. Kadulle ei saa muodostua läpiajoliikennettä ja kadun reunaan esitetyt pysäköintipaikat pitää poistaa. Parkkialueet tulisi sijoittaa lähelle Jokiniementietä tai Lahdenväylää. Lahdenväylän reunaan kaavaillusta rekkaparkista tulisi luopua.

Kaskelanrinne 3c:n kohdalle sijoittuva uusi Kaskelantien liittymä on jyrkässä mäessä ja siten huonossa paikassa. Toimivampi sijainti olisi Huhtakujan pään kohdalla.

Destian ja linja-autojen varikot sijaitsevat kattilamaisessa laaksossa, josta pakokaasut kulkeutuvat pois huonosti varsinkin talvipakkasilla. Linja-autovarikon siirtyessä pois, on alueelle muodostumassa uuden asuinalueen sekä erityisesti tulevan kauppakeskuksen sekä lisääntyvästä liikenteestä johtuva liikenne- ja pakokaasuongelma. Liikenteen sujuvuus on turvattava, jotta seisovat autojonot eivät pahenna liikenteen päästöongelmaa. Vantaan kaupungin on kaavoituksessa otettava huomioon myös perustuslain 20 §:n mukaiset velvoitteet asukkaiden terveyden ja hyvinvoinnin turvaamiseksi. Myös meluesteiden rakentaminen Jokiniementien, Lahdentien sekä Lahdenväylän reunamille lisäisi merkittävästi alueen asumisviihtyisyyttä.

Liikennemäärien kasvaessa Kaskelan alueen liikenneyhteydet Jokiniementien suuntaan huononevat. Jo tällä hetkellä ajo Kalkkikalliontieltä Jokiniementien kierto-liittymään on ajoittain vaikeaa (erityisesti lauantaisin), koska Ikean ja Hakunilan suunnasta tuleva jatkuva ajoneuvovirta haittaa pääsyä kiertoliittymään.

> *Yleiskaavan osoittamasta, n. 11 ha:n kokoisesta matalasta ja tiiviistä asuntoalueesta (A2) muuttuu n. 36 % asuinkerrostalojen alueeksi. Jokiniementien eteläpuoleinen alue on yleiskaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi ja Jokiniementie joukkoliikenteen runkoyhteydeksi. Kaavamuutos tarkentaa yleispiirteistä yleiskaavaa. Muutos ei ole ristiriidassa yleiskaavan tavoitteiden kanssa.*
>
> *Uudet rakennukset varjostavat Kaskelanrinne -kadun itäpuoleisia kiinteistöjä vuoden pimeimpinä kuukausina klo 12 jälkeen. Alkukeväällä ja loppusyksyllä varjostusta ilmenee keskimäärin klo 17 jälkeen. Toukokuusta elokuun loppuun saakka varjostusta ei juuri ole.*
>
> *Uusi asuinalue pysäköintijärjestelyineen liittyy uuden Kaskelantien välityksellä Jokiniementielle ja läpiajoyhteys Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle katkaistaan. Kaskelanrinteen länsireunaan toteutetaan kevyen liikenteen väylä eikä sinne osoiteta pysäköintiä. Uusi asuinalue, Raivaajanpuiston mäki sekä Kaskelanrinne –kadun ja Lahdenväylän alikulun alueen suojaviheralue erottavat Lahdenväylän reunan huoltoaseman ja raskaan liikenteen pysäköintialueet Kaskelan pientaloalueesta. Kaavamuutoksen liikenneverkko on mitoitettu uuden ja nykyisen alueen tarpeisiin huomioiden mm. liittymien pituuskaltevuudet. Kaskelantien ja Kaskelanrinne –kadun liittymän sijainti on alueen korttelirakenteiden kannalta optimaalisin.*

Yhdessä asukasmielipiteessä todetaan, että Kaskelan varikkoalue on vastoin yleiskaavaa ja sen muuttaminen asumiskäyttöön on hyvä asia. Liikenteen päästöjä tulisi vähentää mm. liikenneverkostoa kehittämällä, jotta alueen ilmanlaatu kohenisi. Lahdentien (Mt 140) ja Vanhan Porvoontien heikosti toimivien risteysalueiden liikennemäärien vähentämiseksi kaavoituksessa tulee ottaa huomioon Valkoisenlähteentien ja Lahdenväylän liittymän suuntaisrampit, joita alueen asukkaat ja Vantaan kaupunki ovat esittäneet. Lahdenväylän ajonopeutta tulisi alentaa Koivukylänväylän eteläpuolella, jotta melutaso Kaskelan alueella vähenisi. Lahdenväylän reunaan tulee Jokiniementien ja vankilan väliselle osuudelle toteuttaa melueste.

Liikenneverkon kehittämisehdotukset kohdistuvat kaavamuutosalueen ulkopuolelle eikä niitä ole mahdollista ratkaista ko. kaavamuutoksessa. Valtion hallinnoiman Lahdenväylän tiealueelle suunniteltujen meluesteiden toteuttaminen edellyttää valtion rahoitusta, jota koskevia päätöksiä ei ole tehty.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on varmistaa hyvän ja keskustamaisen kaupunkikuvan muodostuminen sekä toimivan työympäristön ja virkistysalueverkoston syntyminen alueelle. Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä asumiselle aiheutuvia häiriöitä rajoitetaan.

4.5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN RATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

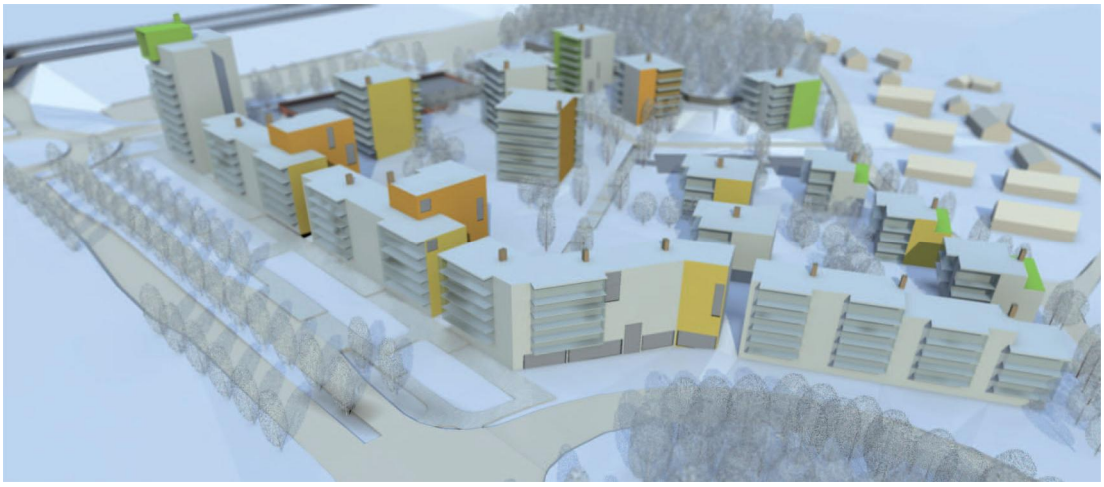
Asemakaavoituksen vireilletulovaiheessa suunnittelun keskeiseksi lähtökohdaksi asetettiin liikenteestä asumiselle aiheutuvien ympäristöhäiriöiden torjuminen mm. kortteleiden, toimintojen ja rakennusten tarkoituksenmukaisella sijoittelulla. Pakokaasu- ja hiukkaspäästöjen johdosta asuinkortteleiden tulisi sijaita vähintään n. 100 m:n etäisyydellä Lahdenväylästä.

Muurimaisen rakenteen muodostaminen Lahdenväylän ja Jokiniementien puoleisille reunoille nähtiin parhaaksi keinoksi estää liikennemelun leviäminen uudelle asuinalueelle ja Kaskelan pientaloalueelle. Em. rakenteen todettiin olevan myös Jokiniementien kaupunkimaisen ilmeen ja keskusta-aluemaisten toimintojen kehittämisen kannalta hyvä lähtökohta. Suunnittelun tavoitteeksi asetettiin korttelirakenteen väljentyminen ja uusien asuinrakennusten madaltuminen Kaskelan pientaloalueen suuntaan.

Kaavamuutoksen tueksi laaditut suunnitelmat on laatinut Arkkitehtitoimisto Petri Rouhianen Oy. Suunnitelmien arvioimisessa on käytetty niiden perusteella Ramboll Oy:n laatimia meluselvityksiä ja melumallinnoksia.

Asemakaavamuutoksen vireilletulo- ja OAS-kuulemisvaihe

OAS-kuulemiseen sisältynyt suunnitelmaluonnos perustuu Jokiniementietä reunustavaan asuinrakennusten muuriin ja Lahdenväylän häiriöiltä suojaaviin pysäköintitaloihin. Korttelirakenne väljentyy pistetaloin pientaloalueen suuntaan. Itäosassa rakennukset ovat 3-4 –kerroksisia. Alueen länsiosan sisääntulossa on 12-kerroksinen tornitalo.





OAS-kuulemisen jälkeiset vaiheet

Paloturvallisuusnäkökohdat asettavat kustannuksia lisääviä erityisvaatimuksia yli 8-kerroksisille rakennuksille, joten korkeasta tornista päätettiin luopua. Vireilletulovaiheen perusratkaisu todettiin alueen Jokiniementiehen tukeutuvan uuden keskusta-alueen kehittämisen kannalta hyväksi ratkaisuksi. Jokiniementietä vasten olevan rakennusmuurin osalta tutkittiin kahta vaihtoehtoa.

Vaihtoehto 1





Vaihtoehto 2



Vaihtoehto 1 muodostaa Jokiniementien reunaan pihoja, jotka aukeavat hyvään ilmansuuntaan. Pihoja suojaavat kuitenkin pitkät muurimaiset aidat, joiden toteuttaminen kaupunkikuvaa laadukkaasti jäsentävänä rakenteena on haastavaa. Vaihtoehto 2 rajaa Jokiniementien leveää katutilaa mittakaavallisesti oikein ja luo hyvät edellytykset toiminnoiltaan ja ilmeeltään kaupunkimaisen jalankulkuympäristön toteuttamiselle.

4.5.4 Asemakaavan muutoksen ratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavan muutoksen ratkaisuun *(kts. seur. kuva)* ovat erityisesti vaikuttaneet Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä asumiselle aiheutuvien ympäristöhäiriöiden minimointi sekä Vantaan kaupungin tavoite Lahdenväylän ja Lahdentien välisen Jokiniementien alueen kehittämisestä kaupunkimaiseksi keskusta-alueeksi.

Liikenteen ympäristöhäiriöistä eniten kuormittuvalle Lahdenväylän reuna-alueelle keskitetään alueelle kaavailtujen joukkoliikenteen vaihtopysäkkien yhteyteen soveltuvat toiminnot, kuten liityntäpysäköinnin ja raskaan liikenteen ajoneuvojen yleiset pysäköintialueet sekä huoltoasema.

Kaavamuutosehdotuksen maankäyttöratkaisu sovittaa esillä olleista suunnitelmavaihtoehdoista parhaiten yhteen lähtökohdista johdetut ja eri tahojen asettamat tavoitteet asemakaavan muutokselle.



4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on kokouksessaan 8.4.2013 hyväksynyt alueen uuden kadun nimeksi Kaskelantie - Brokärrsvägen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 esittää kaupunginhallitukselle ko. asemakaavan muutosehdotuksen sekä tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen asettamista MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville ja oikeuttamaan kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausunnot

Kaupunkisuunnittelu pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot. Ne käsitellään ja niihin annetaan vastineet. Mikäli ne aiheuttavat kaavaehdotukseen merkittäviä tarkistuksia, asetetaan se uudestaan nähtäville.

Muistutukset

Osalliset voivat jättää asemakaavan muutosehdotuksesta muistutuksia sen nähtävillöoloaikana. Mikäli ne aiheuttavat kaavaehdotukseen merkittäviä tarkistuksia, asetetaan se uudelleen nähtäville.

Asiakirjoihin nähtävillä oloajan jälkeen tehtävät tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta täydennetään kaavaprosessiin, nähtävilläoloon, lausuntoihin sekä mahdollisiin muistutuksiin ja tarkistuksiin liittyvien asioiden osalta.

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

5.1 KAAVAMUUTOKSEN RAKENNE JA MITOITUS

Valtion yleisten teiden kunnossapidon rakennusten ja varastojen alueesta korttelissa 94205 muodostetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelia, joiden Lahdenväylän puoleiseen reunaan osoitetaan pysäköintilaitokset. Asuinkorttelin 94205 keskelle sijoittuvat maantason pysäköintialue sekä yhteiskäyttöinen korttelialue leikkiä, oleskelua ja kerhotilarakennusta varten. Asuinrakennusten pohjakerroksiin saa rakentaa liike-, toimisto- ja palvelutiloja.

Raivaajanpuiston itäpuoleinen, rakentamaton vapaa-ajan toimintaa palvelevien yleisten rakennusten korttelialue muutetaan erityisasumisen rakennusten korttelialueeksi. Lahdenväylän reuna varataan joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnin ja raskaan liikenteen ajoneuvojen pysäköintialueita sekä huoltoasemaa varten.

Alueen ajoyhteyttä varten muodostetaan uusi katu Jokiniementieltä Kaskelanrinne –kadulle siten, että uuden alueen liikenne ei lähtökohtaisesti ohjaudu Kaskelan nykyiselle pientaloalueelle. Kaskelanrinne –kadun yhteys Lahdentielle katkaistaan ja Jokiniementien ja Lahdentien eritasoliittymän tulevalle rampille varataan alue liittymän luoteiskulmaan. Alue liittyy Jokiniementien välityksellä Hakunilan keskustan palveluihin sekä maantie- ja valtatieverkostoon.

Asuinkortteleille tarkoitetut pysäköintilaitokset on mitoitettu yhteensä n. 438:lle autolle ja maantason pysäköintialue n. 86:lle autolle. Asukkaiden määräksi on arvioitu n. 900. Asuinkerrostalokortteleihin on suunniteltu n. 575 asuntoa, jolloin huoneistojen keskipinta-ala on n. 60 m^2.

Kumoutuvien asemakaavojen kokonaisrakennusoikeus on yhteensä 7 342 k-m^2. Kaavamuutoksen jälkeen alueen uusi kokonaisrakennusoikeuden määrä on yhteensä 42 700 k-m^2. Asumiseen osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa asuinrakennusten katutasoon rakentaa mm. liike-, toimisto- ja palvelutiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta.

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on n. 8,75 ha, joka muodostuu seuraavista alueista:

Alueet	Pinta-ala ha	Rak.oikeus k-m^2
Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK), *rak.oikeuden lisäksi saa rakentaa toimisto-/palvelutiloja 10 %*	2,8372	40 500 *4 050*
Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)	0,2091	100
Autopaikkojen korttelialueet (LPA), *pysäköintilaitokset ja maantason pysäköintialue*	0,9592	(2- ja 4 –krs)
Erityisasumisen korttelialue (AE)	0,4474	1 500
Huoltoaseman korttelialue (LH)	0,4579	600
Yleinen pysäköintialue (LP)	0,7057	0
Suojaviheralue (EV)	0,2893	0
Katualueet (ml. kevyen liik. kadut)	1,9316	0
Liikennealueet (Lahdentien maantiealuetta)	0,1368	0
Lähivirkistysalueet (VL)	0,7773	0
Yhteensä	8,7515	42 700
+ 10 % (AK)		*+ 4 050* *= 46 750*

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä varmistetaan rakentamisen ja lähiympäristön hyvä laatutaso. Katso myös kohta 5.3.1.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Korttelialueille on osoitettu tonttikohtaiset enimmäisrakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Jokiniementie on yksi merkittävistä Vantaan poikittaisista katu- ja joukkoliikenneyhteyksistä. Rakennusten tulee rajata ja jäsentää Jokiniementien kaupunkikuvaa sekä muodostaa Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteestä aiheutuvaa melua vastaan suojaava rakenne. Rakennusten kerrosluku vaihtelee kolmesta kahdeksaan siten, että pienimmät ja matalimmat rakennukset sijaitsevat Kaskelan pientaloaluetta vasten.

Asuinkortteleista on muodostuttava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen, yhtenäinen kokonaisuus. Suurkortteleihin muodostetaan tunnistettavuutta ja identiteettiä muurimaisella rakenteella, yhtenäisillä räystäslinjoilla, rakennusten vaihtelevalla mutta hallitulla värityksellä ja luonnonvaloisilla porrashuoneilla. Jokiniementietä rajaavaa rakennusmuuria jäsennetään jakamalla se osiin, mitä tehostetaan sisäänvedoin, aukotuksin ja ulokkein. Rapatut julkisivut tukevat ehyen ja laadukkaan kokonaisuuden muodostumista. Katujulkisivujen väritys on valkoinen ja sisäpihoille suuntautuvien julkisivujen lämpimiä hiekan sävyjä elävöitetään vaaleanvihreän ja oranssinkeltaisen sävyillä.

Korttelirakenne on tiivis, joten myös maantasokerrosten julkisivujen ja toimintojen tulee tukea viihtyisän lähiympäristön muodostumista. Kaavamääräyksillä kannustetaan liike-, toimisto-, palvelu- tai työtilojen rakentamista asuinrakennusten pohjakerroksiin. Monipuoliset toiminnot elävöittävät aluetta ja tekevät siitä mielenkiintoisen. Em. tavoitteita tukee se, että maantason julkisivut eivät saa olla umpinaisia.

Rakentamisen toteutusjärjestykselle, rakenteiden ääneneristävyydelle, asuntojen avautumissuunnille sekä yhteispihojen sijoittelulle ja muodostamiselle on annettu vaadittavan melunsuojausvaikutuksen edellyttämät kaavamääräykset. Parvekkeet tulkitaan ulkoalueiksi, mikä edellyttää niiden lasittamista. Jokiniementietä rajaavien ja Lahdenväylää lähinnä olevien parvekkeiden lasitusten on oltava kiinteitä.

Tonteille ajetaan Kaskelantieltä. Tonteille, jotka eivät rajaudu em. katuun, on osoitettu ajoyhteysrasitteet muiden tonttien läpi. Jokiniementien suuntaisen ajoyhteysrasitteen alueelle on osoitettu myös maanalaiselle johdolle aluevaraus, joka helpottaa esimerkiksi Jokiniementien katualueen alla olevien verkostojen uusimista.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH)

Kaupunkimaisen suurkorttelin yhteisöllisyyttä tuetaan korttelin 94205 keskelle muodostetulla yhteiskäyttöisellä korttelialueella, jonne saa rakentaa asumista palveleviksi tiloiksi tarkoitetun yksikerroksisen rakennuksen. Yhteinen leikki- ja oleskelualue tarjoaa vaihtoehdon erityisesti Jokiniementien kahdeksankerroksisen rakennusmuurin varjoisien pihojen käytölle. Korttelialueen länsiosan ajoyhteysrasite on tonttien 94205/9-10 huoltoajoa varten.

Erityisasumisen korttelialue (AE)

Rakentamaton yleisten rakennusten korttelialue osoitetaan erityisasumiselle. Pientaloalueen viereisellä mäenkumpareella sijaitsevalle tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen rakennuksen. Tontin pohjois-, länsi- ja eteläreunoihin jää rakennusalan ulkopuolelle vähintään 6 m levyiset reunavyöhykkeet. Pysäköintialue sijoittuu uuden Kaskelantien välittömään läheisyyteen.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Korttelialueelle on mahdollista toteuttaa mm. Hakunilan nykyisen keskustan huoltoaseman korvaava huoltoasema- ja myymäläkiinteistö. Korttelialueen

eteläosassa sijaitseva, Lahdenväylän tieluiskan allikosta Kormuniitynojaan purkautuva avo-oja on merkitty kaavaan.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Asuinkortteleiden 94205 ja 94207 pysäköintiin tarkoitetut kaksi- ja nelikerroksiset pysäköintilaitokset toimivat asuinkortteleiden ulkoalueiden melunsuojausrakenteena Lahdenväylän liikennemelua vastaan. Siksi ne on toteutettava riittävän korkeina ja pitkinä rakenteina ja ennen kuin asuinrakennukset tonteilla 94205/3-10 ja 94207/2-3 voidaan ottaa käyttöön. Isot pysäköintilaitokset muodostavat sisääntulon alueelle, joten niiden on oltava kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja muodostettava asuinkortteleiden arkkitehtuurin kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Maantason pysäköintialuetta korttelissa 94205 on jäsennettävä pensas- ja puuistutuksin. Kaskelantien katutilan rajaamista tuetaan mahdollistamalla autokatoksien rakentaminen katua vasten. Pysäköintialueelle on osoitettu rasite yleiseen käyttöön tarkoitetulle, pohjois-eteläsuuntaiselle kevyen liikenteen väylälle, mikä muodostaa yhteyden asuinalueelta mm. Jokiniementien joukkoliikenteen pysäkeille.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL)

Raivaajanpuiston lähivirkistysalue liittyy länsireunastaan yleiskaavan osoittamaan, Tikkurilasta Hakunilan kautta Sipoonkorpeen johtavaan ulkoilureittiverkostoon. Asuinkortteleiden yhteydeksi ko. verkostoon on virkistysalueen länsireunaan osoitettu ulkoilureitti Kaskelantien ja Kaskelanrinteen välille.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Lahdenväylän, suojaviheralueen ja Raivaajanpuiston väliseen painanteeseen tarvitaan yleinen pysäköintialue raskaan liikenteen ajoneuvoille ja Lahdenväylän yhteyteen suunnitellulle joukkoliikenteen vaihtopysäkkien liityntäpysäköinnille. Yleisiä pysäköintialueita voidaan ennen Jokiniementien vaihtopysäkkien liityntäpysäkointipaikkojen varsinaista käyttöönottoa käyttää mm. vieraspysäköintiin.

Maantien alue (LT) ja katualueet

Kaavamuutosalueelle muodostettu uusi katu (Kaskelantie – Brokärrsvägen) toimii uuden alueen ja Kaskelan nykyisen pientaloalueen yhteytenä Jokiniementieltä Kaskelanrinne –kadulle, jonka länsireunaan toteutetaan kevyen liikenteen yhteys. Jokiniementien katualuevaraus on mitoitettu siten, että sille voidaan rakentaa 2+2 –kaistainen katu tarvittavin ryhmittymiskaistoin. Katualueen pohjoisreunaan voidaan tarvittaessa sijoittaa pikaraitiotien raiteet ja niiden tarvitsemat pysäkit. Kaskimaan virkistysalueen eteläosaa muutetaan katu- ja maantien alueeksi, joka varataan Lahdentien ja Jokiniementien eritasoliittymän rampppia varten.

Suojaviheralue (EV)

Lahdenväylän reunassa sijaitseva, LP-alueen pohjoispuoleinen suojaviheralue ja sinne toteutettava maavalli istutuksin on ensisijaisesti tarkoitettu näkemäesteeksi yleisen pysäköintialueen ja Kaskelanrinne –kadun länsiosan pientaloasutuksen väliin. Vanha muuntamorakennus voidaan säilyttää alueella.

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavaa laadittaessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia. Arvioinnissa on kuvattu muutos voimassa olevan asemakaavan mukaisen nykytilan ja kaavamuutoksessa suunnitellun tilanteen välillä.

0-vaihtoehto (Nykytilanne, asemakaavoja ei muuteta)

Destian varikon alueella jatkuisi nykyisen asemakaavan mukainen toiminta. Lahdenväylän ja Jokiniementien kulmauksen metsittynyt alue rakennettaisiin asemakaavan mukaisesti pysäköintialueeksi eikä se muuttuisi huoltoasemaksi. Raivaajanpuiston rakentamattomalle Y^2-tontille toteutettaisiin kaavamuutoksen mukaisen kaksikerroksisen erityisasumiselle tarkoitetun rakennuksen sijaan nykyisen asemakaavan mukainen vapaa-ajan toimintaa palveleva kaksikerroksinen rakennus.

Asuminen, väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kumoutuva asemakaava on mahdollistanut kiinteistöjen hoidon kannalta välttämättömien, ns. talonmiesasuntojen sijoittamisen Destian varikolle sekä rakentamattomalle Y^2-tontille.

Kaavamuutoksen asuinkorttelit sisältävät asunnot n. 900:lle asukkaalle. Alue on tarkoitus toteuttaa hallintamuotojakaumaltaan monipuolisena asuntorakentamisena. Sopimusten mukaan n. 20 % alueen asuntorakennusoikeudesta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona. Alue sopii mm. nuorille, lapsiperheille, ikääntyville ja urbaaneille yksinasujille. Erilaiset asumismuodot monipuolistavat alueen väestöpohjaa. Asukkaiden viihtyisyyteen ja rakentamisen laatutasoon on kiinnitetty erityistä huomiota.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kumoutuvan asemakaavan mukaan alueella on yleisten teiden ylläpitoon liittyvää toimintaa ja työpaikkoja.

Kaavamuutoksen myötä alueen elinkeinorakenne monipuolistuu. Asuinrakennusten katutasoon saa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 10 % tontin kerrosalasta eli enimmillään koko alueelle yhteensä n. 4 050 k-m^2. Erityisasumisen korttelialueelle voi sijoittua esimerkiksi senioriasumiseen liittyviä hoitopalveluita. Myös huoltoasema- ja myymälärakennukseen tulee palveluita ja jonkin verran työpaikkoja.

Yhdyskuntarakenne, kaupunki- ja taajamakuva

Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen täydentää Hakunilan aluekeskusta ja tukee sen kehittämistä. Nykyisen Destian varikon rakennukset puretaan. Hajanainen ja hoitamaton alue muuttuu toiminnoiltaan ja ilmeeltään monipuoliseksi, kaupunkimaiseksi alueeksi.

Uudet kaavamääräykset sisältävät kumoutuvia asemakaavoja enemmän kaupunki- ja taajamakuvan laatua kohentavia vaatimuksia.

Liikenne

Alue on mitoitettu n. 900:lle uudelle asukkaalle, mikä lähtökohtaisesti lisää liikennettä erityisesti alueelle muodostetulla uudella Kaskelantiellä. Pääkatuverkon liikennemäärät ovat suuria, joten vaikutukset niihin ovat vähäisiä. Uuden asuinrakentamisen sijoittaminen olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan mahdollistaa asukkaiden liikkumisen julkisilla

kulkuneuvoilla ja kevyen liikenteen keinoin. Tämä vähentää oman auton käyttötarvetta ja tukee liikennemäärän kasvun hillitsemistä.

Tekninen huolto

Vedenjakelu
Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolelle nykyiseen vesijohtoverkkoon rakennetaan d160 yhdysvesijohto. Uusi vesijohto sijoitetaan katualueelle. Muilta osin vesijohtoverkostoon säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Jätevesiviemäröinti
Asemakaavan muutosalueen pohjoispuolelle rakennetaan jätevesiviemärit d200. Viettoviemärit johtavat jätevedet etelään Jokiniementielle ja itään Kaskirinteelle. Uudet viemärit sijoitetaan katualueelle. Muilta osin jätevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sadevesiviemäröinti
Asemakaavan muutosalueetta kiertävälle katualueelle tulee sadevesiviemärit d300. Lisäksi Kormuniitynojan avouomaa joudutaan osittain putkittamaan kaava-alueen eteläpuolella. Muilta osin hulevesien johtamiseen ei tule muutoksia, vaan se säilytetään nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Hulevedet
Kaavamuutos huomioi hulevesien määrällisen ja laadullisen hallinnan kumoutuvia asemakaavoja selvästi paremmin.

Ympäristöhäiriöt

Ympäristöhäiriöitä aiheuttaa erityisesti yleinen läpiajoliikenne Lahdenväylällä, Jokiniementiellä ja Lahdentiellä. Uuden asuinalueen asukasliikenteen aiheuttama lisäys em. ympäristöhäiriökuormitukseen on vähäinen. Läpiajoyhteyden poistaminen Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle vähentänee ympäristöhäiriöitä Kaskelan pientaloalueella.

Rakentaminen liikennemelu- ja hiukkaspäästöjen alueelle lähtökohtaisesti lisää niiden haitoille altistuvien ihmisten määrää. Ulkoalueiden ja sisätilojen meluntorjunta sekä sisätilojen hengitysilman laatu on ratkaistu kaavamuutoksessa. Korttelirakenne on muodostettu siten, että suositusetäisyydet pakokaasupäästöjen lähteisiin täyttyvät. Ympäristöhäiriöiden vaikutukset vastaavat tilannetta kaupunkikeskustoissa.

Uusilla kaavamääräyksillä edellytetään myös, että kaavamuutosalueella olevat pilaantuneet tai pilaantuneiksi epäillyt maaperän kohteet tulee ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä tarvittaessa tutkia ja mahdollinen pilaantunut maaperä puhdistaa. Rakentamisen myötä em. mahdollisesti pilaantuneet maaperän kohteet poistuvat, mikä vähentää maaperään sitoutuneiden haitta-aineiden kulkeutumista esimerkiksi pohjaveteen tai Kormuniitynojaan.

Ihmisiin kohdistuvia sosiaalisia ja terveydellisiä vaikutuksia

Kaskelan pientaloalueen asukkaiden enemmistö ei halua, että kaavamuutosalue muuttuu asuinkerrostalojen alueeksi. Kaskelan pientaloalueen asukkaiden yhteisölliseen side omaan asuinalueeseensa on vahva, mitä uusien rakennusten ja asukkaiden sijoittuminen alueelle muuttaa.

Uusi asuinalue muodostaa ympäristöhäiriöiltä suojaavan rakenteen, joka vähentää Lahdenväylän ja Jokiniementien liikenteen aiheuttamien melu- ja pakokaasupäästöjen leviämistä myös Kaskelan pientaloalueelle.

Taloudellisia vaikutuksia

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

Uusi alue on mitoitettu n. 900:lle asukkaalle, joille tarkoitettujen kunnallisten palvelujen toiminnasta aiheutuu kustannuksia opetus-, sosiaali- ja terveyspalveluihin. Palveluiltaan alue tukeutuu Hakunilaan, jonka väestömäärä ei ole kasvanut 2000-luvulla eikä se ennusteen mukaan vuoteen 2020 mennessä kasva. Uusi asuinalue ei em. näkökohtien perusteella aiheuta merkittäviä palveluverkon lisärakentamistarpeita.

Alueen saattaminen rakennuskelpoiseksi edellyttää mm. pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamista. Alueelle rakennetaan uusi katu sekä vedenjakelu- ja viemäröintijärjestelmiä, joita on myös ylläpidettävä. Valtio vastaa Destian varikon pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta aiheutuvista kustannuksista.

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Valtio maksaa Vantaan kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä n. 4 miljoonaa euroa. Maksu suoritetaan siten, että kaupungille siirtyy korvausta vastaavan arvon mukainen määrä valtion Vantaalla omistamaa kiinteistövarallisuutta.

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

0-vaihtoehto (nykytilanne, asemakaavoja ei muuteta)

Nykyisen, kumoutuvan asemakaavan mukaan luonnonympäristöä muodostavien virkistysalueiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 2 ha. Virkistysalueiden käyttökelpoisuutta heikentää erityisesti liikennemelu. Taajama-alueilla sijaitseviin virkistysalueisiin sovellettava enimmäisohjearvo on 55 dB.

Lahdenväylän itäreunan metsittyvällä täyttömaalla oleva osuus Raivaajanpuistosta sijaitsee alueella, johon nykytilanteessa klo 7-22 kohdistuu liikennemelua 60...64 dB. Kaavamuutoksessa alue muuttuisi joukkoliikenteen liityntäliikenteen ja raskaan liikenteen ajoneuvojen pysäköintialueeksi sekä suojaviheralueeksi. Kaavamuutosalueella Jokiniementien, Lahdentien ja Kaskelanrinteen liittymien alueella oleva osuus Kaskimaan VL-alueesta ei ole virkistysaluekäytössä. Kaavamuutoksessa alue muuttuisi Jokiniementien ja Lahdentien eritasoliittymän alueeksi.

Maisemarakenne, maisemakuva

Kaavamuutos säilyttää nykyisen asemakaavan mukaisessa Raivaajanpuistossa sijaitsevan, alueen maisemarakenteen kannalta keskeisimmän mäkialueen metsän. Uusien korttelialueiden istutuksen jäsentävät maisemakuvaa.

Luonnonolot

Uudisrakentaminen sijoittuu alueille, joissa on jo muokattu maapohjaa täytöin tai rakentamisella. Destian varikon alue on avointa kenttää, jolla on kasvillisuutta erittäin vähän. Nykyisen Raivaajanpuiston keskeisin mäkialue säilyy metsänä.

Kaavamuutoksen myötä alueen pilaantunut maaperä puhdistetaan, minkä vaikutukset alueen ja lähiympäristön luonnonoloihin ovat positiivisia.

Kaavamuutos ei heikennä kaavamuutosalueen ulkopuolella, Jokiniementien katualueella sijaitsevan Kormuniitynojan säilymistä avo-ojana. Kaavamääräyksissä edellytetään, että uuden alueen hulevesiä on viivytettävä ja niiden laatua parannettava ennen niiden johtamista kiinteistön ulkopuolelle ja vastaanottaviin vesistöihin. Hulevedet on asuinkortteleissa ensisijaisesti käsiteltävä imeytystä edistävissä avopainanteissa, mikä ylläpitää maaperän hydrogeologista tasapainoa.

Pienilmasto

Destian laajalla varikkoalue on pääasiassa avointa kenttää. Kaavamuutoksen mukainen rakentaminen istutuksineen muodostaa suojaavia alueita, joilla pienilmasto-olosuhteet nykyiseen asemakaavaan verrattuna kohenevat.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutoksella luodaan edellytykset hyvälle, kaupunkimaiselle asuin- ja toimintaympäristölle. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon rakennettu ympäristö sekä kulttuurihistoriallisesti ja maisemarakenteen kannalta tärkeät kohteet. Kokonaisuutena ympäristön laatu paranee. Hyviin joukkoliikenneyhteyksiin ja palveluihin tukeutuvan alueen täydennysrakentaminen on ekologiselta kannalta hyvä ratkaisu.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Ajoneuvoliikenteestä kaavamuutosalueen kortteleihin kantautuva melu on huomioitu rakennusten sijoittelua ja kokoa, rakentamisen vaiheistusta sekä rakenteiden ääneneristävyysvaatimuksia koskevissa kaavamääräyksissä.

Nykyisen ja aikaisemman toiminnan perusteella pilaantuneet ja mahdollisesti pilaantuneiksi epäillyt maaperän kohteet edellytetään ennen rakentamista tutkittaviksi ja tarvittaessa puhdistettaviksi. Lisäksi maaperän kohonnut kloridipitoisuus (suolaisuus) voi aiheuttaa korroosiota mahdollisille maanalaisille rakenteille, mikä on huomioitava tulevien rakennustoimenpiteiden yhteydessä.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET

Kaavamerkinnät ja –määräykset ovat tämän kaavaselostuksen liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 TOTEUTUSTA OHJAAVAT JA HAVAINNOLLISTAVAT SUUNNITELMAT

Asemakaavamerkintöjen ja -määräysten lisäksi asemakaavan toteutusta ohjaavat toteutussuunnitelmista rakennuslupavaiheessa pyydettävät lausunnot mm. pelastusviranomaiselta, museoviranomaiselta ja kaupunkikuvaneuvottelukunnalta.

Vantaan kaupunginhallitus on asettanut rakennuslupaviranomaisen asiantuntija-avuksi kaupunkikuvaneuvottelukunnan, johon on nimetty edustajat kaupunkisuunnittelulautakunnasta, rakennuslupajaostosta, rakennusvalvonnasta, kaupunkisuunnittelusta, kuntatekniikan keskuksesta ja kaupunginmuseosta. Asiantuntijajäseninä on myös arkkitehtejä kaupungin organisaation ulkopuolelta. Lupahakemuksia käsiteltäessä neuvottelukunta antaa rakennuslupajaostolle tai viranhaltijalle päätöksentekoa varten lausunnon kaupunginkuvallisista ratkaisuista.

Asemakaavan muutokseen liittyvät Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy:n laatima viitesuunnitelma sekä Ramboll Finland Oy:n laatima meluselvitys, jotka ovat erillisinä asiakirjoina kaavaselostuksen liitteenä.

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Asemakaavan muutokseen liittyy Vantaan kaupungin ja Suomen valtion (Senaatti-kiinteistöt) välinen sopimus kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista toteutusaikatauluineen sekä esisopimukset määräalojen kaupoista, millä varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Sopimusten mukaan n. 20 % alueen asuntorakennusoikeudesta toteutetaan valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen alkaa asuinkerrostalojen ja niiden tarvitseman Kaskelantien rakentamisella. Varikon alueen rakennukset puretaan ja pilaantunut maaperä kunnostetaan valtion kustannuksella siten, että se soveltuu asumiselle.

Nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinne –kadulta Lahdentielle katkaistaan ja Kaskelanrinteen itäpäähän rakennetaan kääntöpaikka. Kääntöpaikan ja Kaskelantien välille rakennetaan kevyen liikenteen väylä. Kaskelantien rakentaminen edellyttää myös liittymäjärjestelyjä ja bussipysäkkien rakentamista Jokiniementiellä. Alueen kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä Lahdenväylän reunaan toteutetaan yleinen pysäköintialue.

Asemakaavan muutosalueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 3.1.3 mukaan ja siihen kaavamuutoksesta aiheutuvat muutokset ovat kohdassa 5.4.1 (Tekninen huolto).

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Antti Kari / Senaatti-kiinteistöt
Pekka Komulainen / PKsubstanssi Oy
Petri Rouhiainen / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Jussi Ukkonen / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Arja Rouhiala / Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Heimo Keskisaari / Ramboll Finland Oy
Ville Keskisaari / Ramboll Finland Oy
Petteri Laine / Ramboll Finland Oy
Klaus Justander / St1
Ari Mäki-Marttunen / Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy

Vantaan kaupunki

Maankäytön ja ympäristön toimiala:
Aluearkkitehti Vesa Karisalo / Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavasuunnittelija Jukka Köykkä / Kaupunkisuunnittelu
Maisema-arkkitehti Laura Muukka / Kaupunkisuunnittelu
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova / Kaupunkisuunnittelu
Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen / Kaupunkisuunnittelu
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari / Geotekniikka (Maaperä)
Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen / Kehittämisyksikkö
Kehitysinsinööri Mika Vähämaa /Kehittämisyksikkö
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo / Liikennesuunnittelu
Liikenneinsinööri Susanna Koponen / Liikennesuunnittelu
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen / Liikennesuunnittelu
Liikenneinsinööri Pirjo Suni / Liikennesuunnittelu
Kiinteistöteknikko Isto Hällfors / Mittausosasto
Lupa-arkkitehti Sampo Sälevaara / Rakennusvalvonta
Rakennustutkija Anne Vuojolainen / Vantaan kaupunginmuseo
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Vesihuollon yleissuunnittelu
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen / Viheralueyksikkö
Maisema-arkkitehti Petra Tammisto / Viheralueyksikkö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund / Ympäristökeskus
Ympäristötarkastaja Saara Juopperi / Ympäristökeskus (Kemikaalit, pohjavesi)
Ympäristösuunnittelija Sinikka Rantalainen / Ympäristökeskus
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme / Yrityspalvelut
Lakimies Irene Varila / Yrityspalvelut
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö / Yrityspalvelut

Ely-keskus

Ylitarkastaja Hannu Airola

VANTAAN KAUPUNKI , Kaupunkisuunnittelu

Vantaalla 24.2.2014.

Vesa Karisalo,
aluearkkitehti

Jukka Köykkä,
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	07.01.2014
Kaavan nimi	001987 Hakunila		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	03.10.2011
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092001987
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	8,7515	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,7515

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

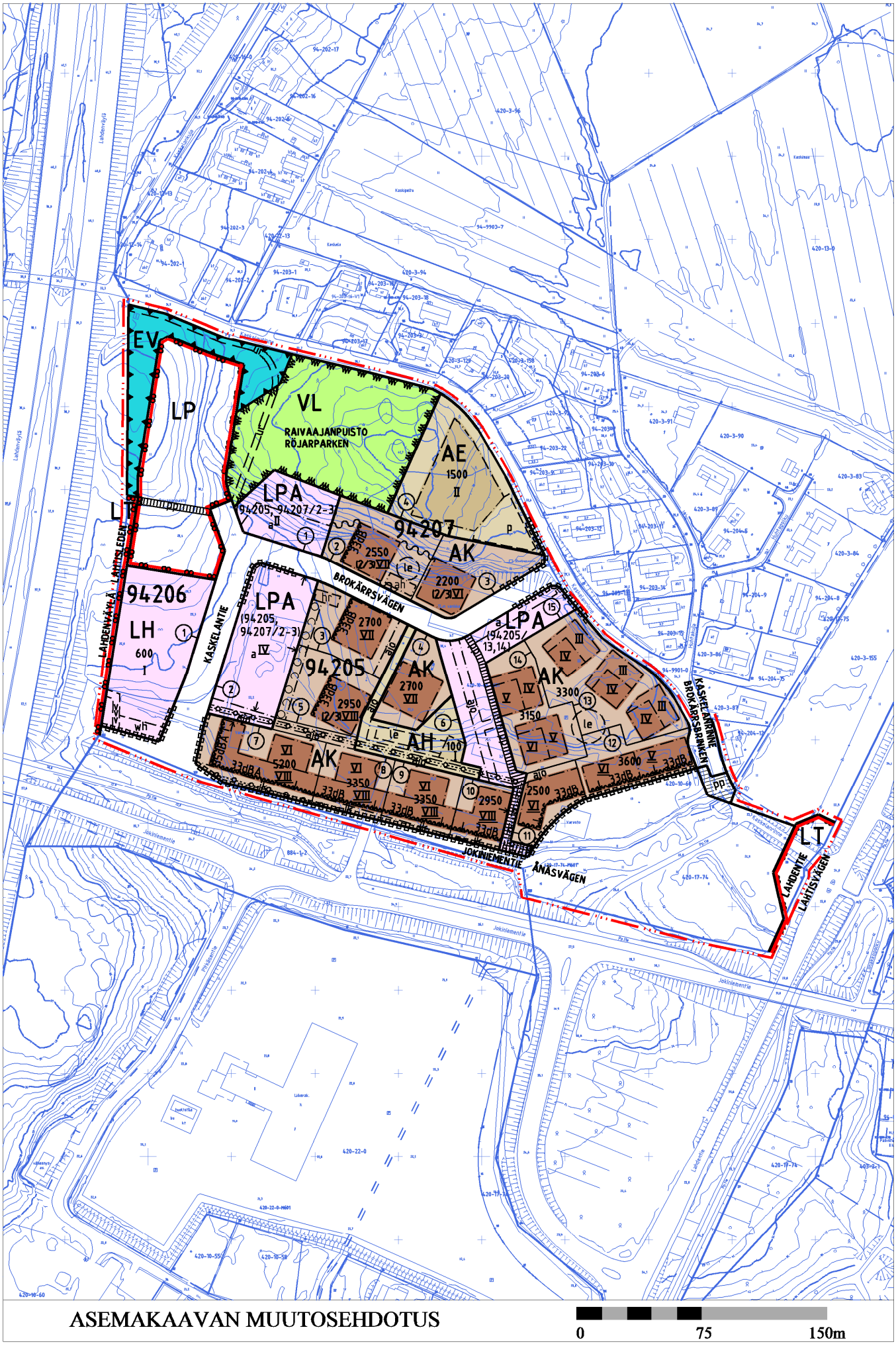
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,7515**	**100,0**	**42700**	**0,49**	**0,0000**	**35358**
A yhteensä	3,4937	39,9	42100	1,21	3,4937	42100
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-4,7239	-7342
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7773	8,9	0		-1,9766	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,1912	47,9	600	0,01	2,9175	600
E yhteensä	0,2893	3,3	0		0,2893	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

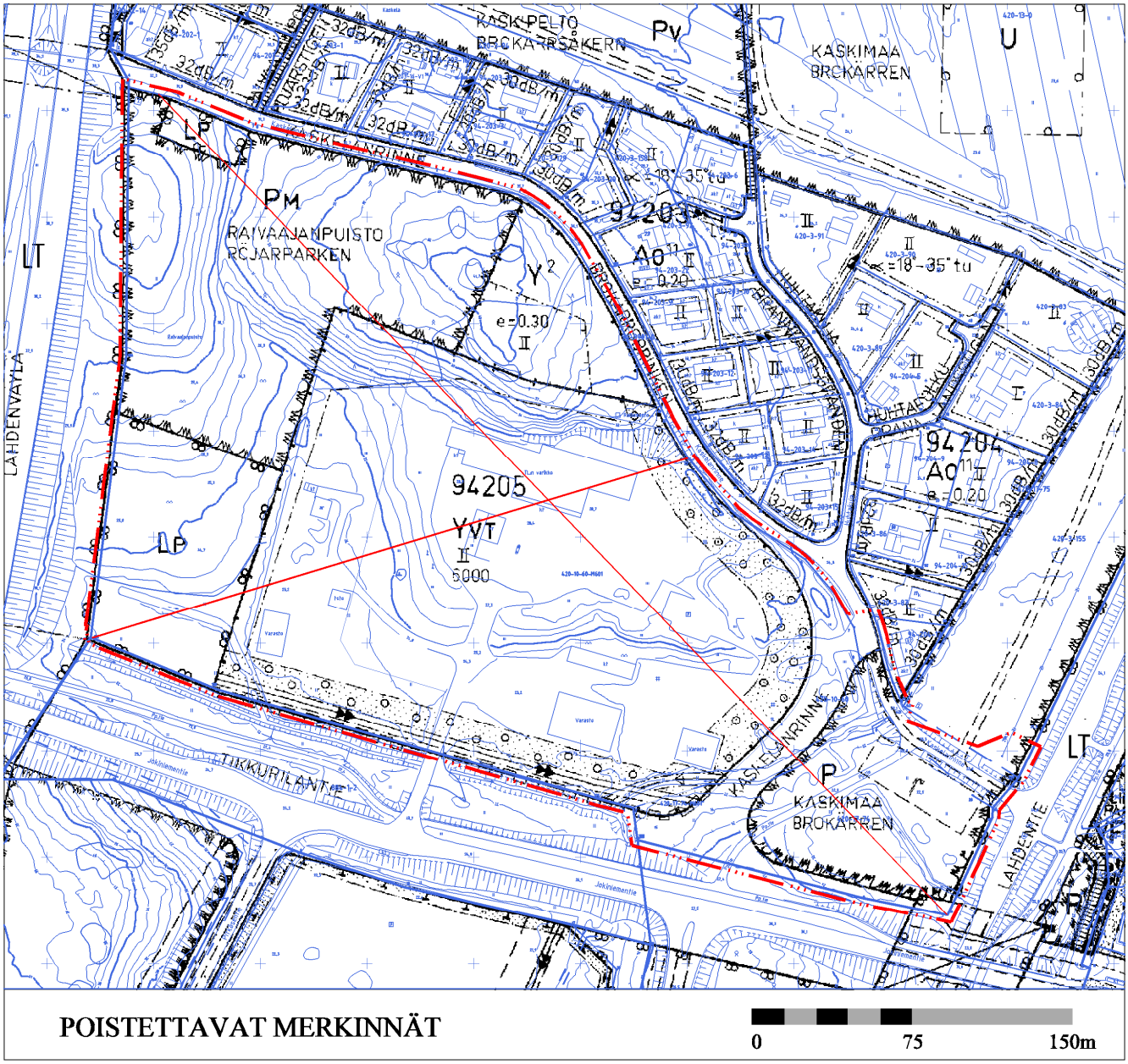
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

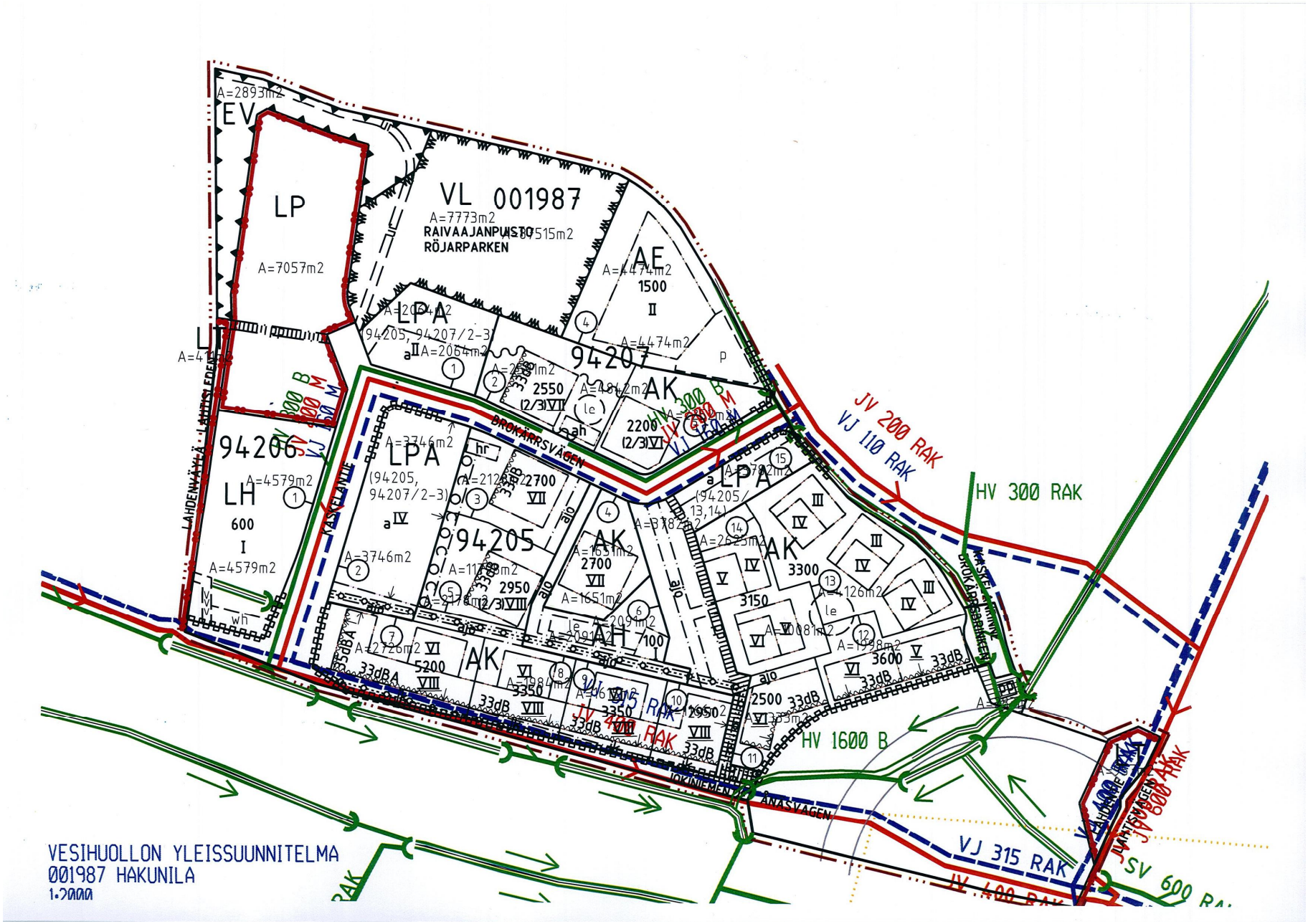
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**8,7515**	**100,0**	**42700**	**0,49**	**0,0000**	**35358**
A yhteensä	3,4937	39,9	42100	1,21	3,4937	42100
AK	2,8372	81,2	40500	1,43	2,8372	40500
AH	0,2091	6,0	100	0,05	0,2091	100
AE	0,4474	12,8	1500	0,34	0,4474	1500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-4,7239	-7342
Y2	0,0000		0		-0,4474	-1342
YVT	0,0000		0		-4,2765	-6000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7773	8,9	0		-1,9766	0
VP	0,0000		0		-0,8074	0
VL	0,7773	100,0	0		0,7773	0
PM	0,0000		0		-1,9465	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,1912	47,9	600	0,01	2,9175	600
Kadut	1,9033	45,4	0		1,4767	0
Kev.liik.kadut	0,0283	0,7	0		0,0283	0
LT	0,1368	3,3	0		0,1368	0
LP	0,7057	16,8	0		-0,1414	0
LH	0,4579	10,9	600	0,13	0,4579	600
LPA	0,9592	22,9	0		0,9592	0
E yhteensä	0,2893	3,3	0		0,2893	0
EV	0,2893	100,0	0		0,2893	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						


EV
LP
VL
RAIVAAJANPUISTO
RÖJARPARKEN
AE
1500
II
LPA
94205, 94207/2-3
94207
AK
2550
2200
94206
LH
600
LPA
94205, 94207/2-3
94205
AK
2700
2950
AH
100
LPA
94205, 13,14
AK
3300
3150
AK
5200
3350
3350
2950
2500
3600
LT
LAHDENVÄYLÄ
LAHDENLEDEN
KASKELANTIE
BROKÄRRSVÄGEN
KASKELANRINNE
BROKÄRRSBRINKEN
JOKINIEMENTIE
ÅNÄSVÄGEN
LAHDENTIE
LAHTISVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m


KASKIPELTO
BRCKARRSÅKERN
Pv
KASKIMAA
BRCKÄRREN
U
LP
KASKILANRINNE
PM
RAIVAAJANPUISTO
RCJÄRPARKEN
LT
94203
AO II
e=0.20
Y 2
e=0.30
II
<=18-35°tu
94204
AO II
e=0.20
94205
YVT
II
5000
LAHDENVAYLA
TIKKURILANTIE
YASKILANRINNE
P
KASKIMAA
BRCKÄRREN
LAHDENTIE
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m


VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA
001987 HAKUNILA
1:2000
VL 001987
RAIVAAJANPUISTO
RÖJARPARKEN
LP
EV
LPA
AE
AK
AH
LH
94205
94206
94207
JV 200 RAK
VJ 110 RAK
HV 300 RAK
HV 1600 B
VJ 315 RAK
JV 400 RAK
SV 600 RAK
BROKÄRRSVÄGEN
ÄNASVÄGEN
KASKELANTIE


ILMAKUVA
0
100
200m

17 §

Asemakaavanmuutos 002136, 63 Viertola, Osmankäämintie 5-7 / TLA

KA/1469/10.02.04.01/2011

J-VN/TLA/ATI/CÖL/HY-L/ESN

Asemakaavamuutoksella muutetaan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Korttelin nykyiset rakennukset puretaan, ja tilalle rakennetaan 3–6 kerroksisia kerrostaloja. Rakennusoikeus merkitään tehokkuuslukuna e = 1.27, joka vastaa noin 13 500 k-m² ja 280 asukasta.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 63105, kaupunginosassa 63, Viertola.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 63105.

Alue sijaitsee Viertolan kaupunginosan eteläreunassa, pientaloalueen ja uuden kerrostalorakentamisen alueen välissä lähellä Keravanjoen virkistysaluetta.

Kaavamuutoksen hakija
KOY Karanlahti/Isännöitsijätoimisto Aimo Astala

Maanomistus
Kiinteistön 63-105-1 omistaa Slotline Oy/Juha Rantasila, ja kiinteistön 63-105-5 omistaa Kuntien Eläkevakuutus, jota hallinnoi Kiinteistö Oy Karanlahti.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuinaluetta (A2).

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutoksella muodostetaan korttelin 63105 tonteille 1 ja 5 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK) sekä katualuetta. Nykyisen teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (TK) rakennukset puretaan, ja rakennusten kerrosluku nousee I - III:sta III - VI:een. Rakennusoikeus merkitään tehokkuuslukuna e = 1.27. Nykyinen kaava mahdollistaa noin 11 200 k-m² teollisuus-, liike- ja toimistorakentamista. Tavoitteellinen uudisrakentaminen on noin 13 500 k-m² asuinkerrosalaa. Rakennusoikeuden lisäys on noin 2 300 k-m².
Autopaikkoja varataan 1 ap/100 k-m², kuitenkin vähintään 0,8 ap/asunto. Lisäksi varataan vieraspysäköintiä 10 %. Kun autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, autopaikkojen määrää voidaan vähentää 10 %. Liiketilojen autopaikkanormi on 1 ap/50 k-m². Paikoitus toteutetaan osittain pysäköintikansilla ja osittain maanvaraisena pysäköintialueena. Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulmaan on osoitettu laatoitettu alue, jonka yhteyteen rakennetaan kauppapaikka. Osmankäämintien katualuetta laajennetaan siten, että tien molemmille puolille voidaan toteuttaa jalkakäytävä. Ratkaisu tuo vaihtelevaa uutta asuinrakentamista Viertolan kaupunginosaan, hyvien palveluiden ja virkistysalueiden äärelle. Kaavamuutos toteuttaa kaupungin maapoliittisia tavoitteita, muodostamalla lisää asuntoja hyvien palveluiden äärelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.11.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa, ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8 kappaletta. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota maakaapeleihin ja kaukolämpöputkiin (Vantaan Energia), todettiin että alueelle on tehtävä meluselvitys (kuntatekniikan keskus), toivottiin että korttelia rajaava istutettava alue säilytetään kaavassa (yksityinen henkilö), todettiin että Osmankäämintie on huonossa kunnossa (yksityisiä henkilöitä) sekä puollettiin kaavamuutoshakemusta.

Sopimus

Asemakaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.9.2103 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.9.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002136, 63 Viertola / Osmankäämintie 5 - 7,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) muutoskustannukset maksaa hakija KOY Karanlahti/Isännöitsijätoimisto Aimo Astala, ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 16.9.2013 § 41

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 9.9.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002136, 63 Viertola / Osmankäämintie 5 - 7,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) että muutoskustannukset maksaa hakija KOY Karanlahti/Isännöitsijätoimisto Aimo Astala, ja vahvistaa maksuluokaksi 3 (8 000 €).

Käsittely:
Merkittiin, että kaupunginjohtaja Kari Nenonen poistui kokouksesta yhteisöjääviyden vuoksi tämän pykälän käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———————

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.10.2013 - 14.11.2013. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Muistutusten johdosta ei ole tehty tarkistuksia kaavaehdotukseen.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 16.9.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin yksi, Vantaan Energialta. Lausunnon johdosta AK-kaavamääräystekstissä korjattiin sana pohjakerrokseen sanaksi maantasokerrokseen.

Tehdyt tarkistukset
Lisäksi on tarkistettu pysäköintialueiden rajauksia sekä tehty teknisluonteisia korjauksia.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.2.2014 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002136, 63 Viertola / Osmankäämintie 5-7.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Asemakaavamuutoksen selostus 002136, 63 Viertola/Osmankäämintie 5.7/24.2.2014
Muistutukset ja vastineet, asemakaavamuutos 002136/24.2.2014
Lausunnot ja vastineet, asemakaavamuutos 002136/ 24.2.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Carina Ölander, puh. 09 8392 2478
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002136 OSMANKÄÄMINTIE 5-7



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 24.2.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002136.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

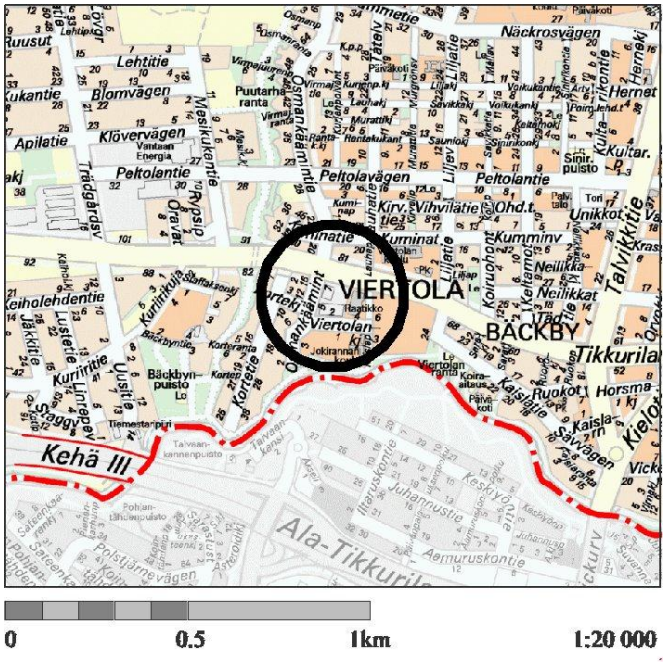
63. kaupunginosa, Viertola

Asemakaavan muutosehdotus

Korttelin 63105 tontit 1 ja 5

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, lännessä Osmankäämintiehen, etelässä Viertolankujaan ja idässä Raatikon tonttiin.



1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002136, Osmankäämintie 5-7

Asemakaavan muutoksen tarkoituksena on muuttaa teollisuus- liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Selostuksen sisällysluetelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4

2 TIIVISTELMÄ 5

2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 asemakaavan muutos 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 11
3.2 Suunnittelutilanne 11
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET 14

4.1 Asemakaavan suunnitelun tarve 14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 15
4.3.1 Osalliset 15
4.3.2 Vireille tulo 15
4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 15
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 15
4.4. Asemakaavan tavoitteet 16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 17
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 17
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 20

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 22

5.1 Kaavan rakenne 22
5.1.1 Mitoitus 22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 23
5.3 Aluevaraukset 24
5.3.1 Korttelialueet 24
5.3.2 Muut alueet 25
5.4 Kaavan vaikutukset 25
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 25
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 26
5.5 Ympäristön häiriötekijät 27
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 28
5.7 Nimistö 28

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 28

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 28

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET 29

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

1 Tilastolomake

2 Asemakaavan muutosehdotus nro 002136 ja poistuvat kaavamerkinnät

3 Asemakaavamerkinnät ja –määräykset

4 Vesihuollon yleissuunnitelma

5 Havainnekuva kaava-alueesta

6 Pelastusreitit

7 Pysäköintikaavio

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG (2013).

Tikkurilan kehityskuva (2006), Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto

Kaupunkikuva-analyysi (2012), Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, 29.1.2002.

Vantaa alueittain (2012)

Tikkurilantien tilantarveselvitys, Ramboll Finland Oy, 27.5.2004

Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Kaavamuutoksen hakija, KOY Karanlahti/Isännöitsijätoimisto Aimo Astala haki kaavamuutosta 10.3.2011.

Kaavanhakijan ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on saada aikaan asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi asuinkerrostalojen rakentamisen em. tonteille.

MRL 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 20.11.2012.

Osallisten MRL 62§:n mukainen kuuleminen oli 3.12.2012 ja kirjalliset mielipiteet pyydettiin 21.12.2012 mennessä.

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.10.2013 -14.11.2013. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Lausuntoja pyydettiin kolme kappaletta ja saatiin yksi kappale.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen.

Kaavamuutoksen mukaan korttelin nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostalojen korttelialue. Nykyinen kaava mahdollistaa noin 11 200 k-m² teollisuus liike ja toimistorakentamista. Tavoitteellinen uudisrakentaminen on noin 13 500 k-m² asuinkerrosalaa ja tämän lisäksi tarvittava kerrosala asuntojen yhteistiloja ja varastoja varten. Rakennusoikeuden lisäys on noin 2 300 k-m².

Suunnitelman mukaan muutoskortteliin rakennetaan 3-6 kerroksisia kerrostaloja. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat Tikkurilantien varteen ja alueen itäreunaan. Rakenne keventyy Osmankäämintien ja Viertolankujan suuntaan.

Pysäköinti on järjestetty osittain pihakannen alle ja osittain maantasopysäköintinä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Alueen toteuttaminen käynnistyy asemakaavan vahvistuttua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

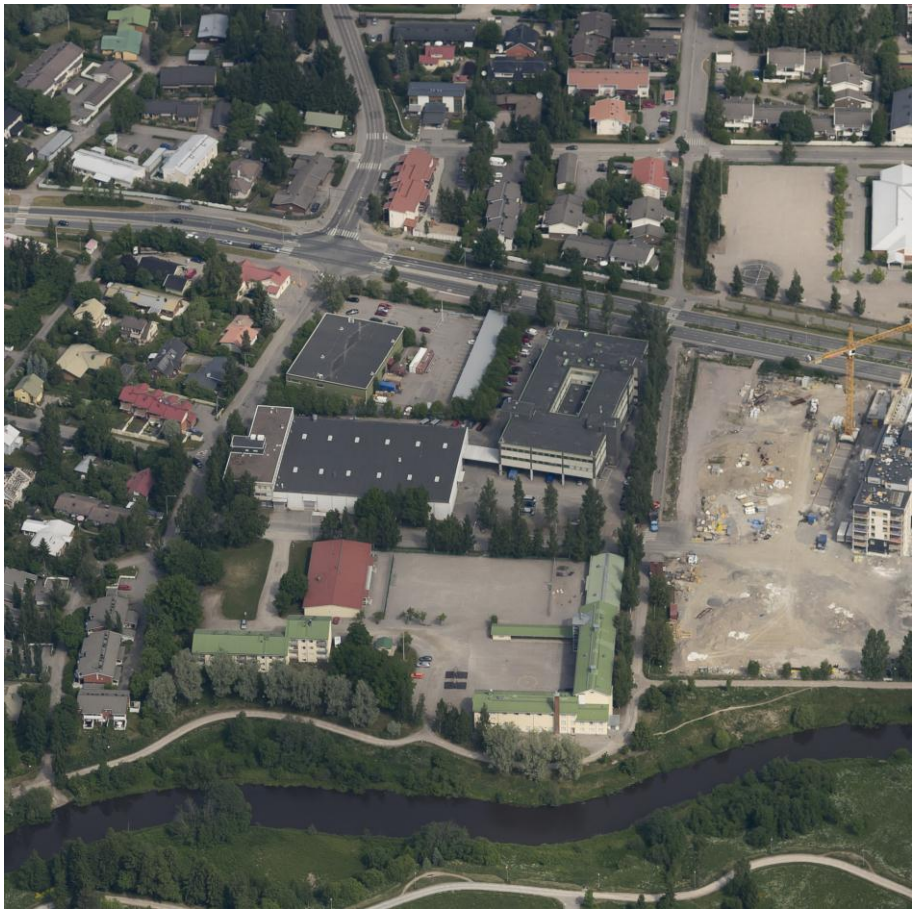
3.1.1 ALUEEN YLEISKUVAUS

Suunnittelualue on Viertolan kaupunginosan eteläreunaa, ja sijaitsee pientaloalueen ja uuden kerrostalorakentamisen alueen välissä. Alueen läheisyydessä Keravanjoen rannalla sijaitsee Viertolanrannan puisto, joka jatkuu vastarannalla myös Helsingin puolella. Puistoon on rakennettu ulkoilutie ja leikkipuisto. Puiston kohdalla on kevyen liikenteen siltayhteys joen toiselle rannalle Helsingin puolelle.

Suunnittelualueella toimii nykyisellään Vantaan vahinkotavarakeskus ja salibandyhalli Tiikeriareena joka toimii tilapäisellä luvalla. Suunnittelualueen itäpuolella toimii tanssiteatteri Raatikko.

Kaava-alueen pohjoispuolilla toimii koulu ja päiväkoti, ja eteläpuolella erityiskoulu. Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä on pieni kauppapaikka.

Alueelta on reilu kilometrin matka Tikkurilan keskustaan. Alueelta on hyvät linja-autoyhteydet eri puolelle Vantaata, lähin bussipysäkki sijaitsee Tikkurilantiellä kaava-alueen rajalla.



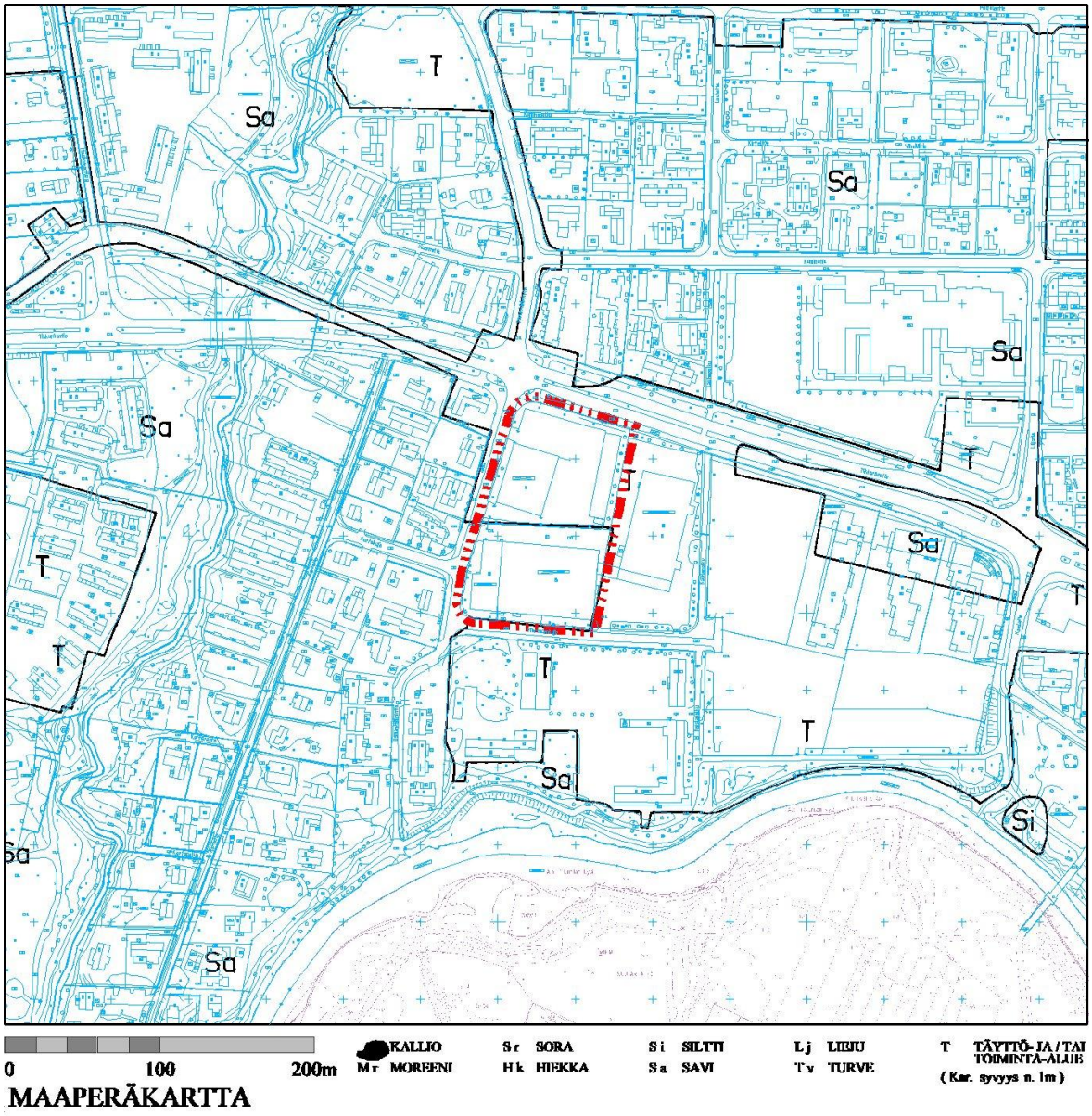
VIISTOILMAKUVA

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Suunnittelualueen eteläisin osa on maaperältään pääosin savea. Pohjoisin osa alueesta on täyttömaata.

Viertolankujan molemmin puolin on istutetut koivurivit, ja kaava-alueen puolella tammi.



MAAPERÄKARTTA

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Viertolan väkiluku on ollut kasvussa kauan aikaa ja väestönkasvun huippuvuodet sijoittuvat 1980-luvulle. Vuoden 2010 alussa asukasluku oli 5653. Viertolassa asuu suhteellisesti enemmän vanhuksia kuin Vantaalla keskimäärin.

Kaupunki-/ taajamakuva

Viertola on pääasiassa omakotialuetta, jonka rakentaminen aloitettiin 1950-luvulla. Seuraavalla vuosikymmenellä asutus tiivistyi ja alkoi rivitalojen rakentaminen. Tikkurilan kasvaessa kerrostalorakentaminen levisi myös Viertolan puolelle 1970- ja 1980 -luvulla. Korttelissa 63106 sijaitsevat uudet kerrostalot ovat alueen muuta rakennuskantaa selvästi korkeammat ja massiivisemmat.

Suunnittelualue muodostaa pienen työpaikka-alueen saarekkeen asuinalueen keskellä ja erottuu kaupunkikuvallisesti ympäristöstään.



NYKYINEN KAUPUNKIRAKENNE

Palvelut

Suunnittelualue rajautuu etelässä Jokiniemen koulun tonttiin. Suunnittelualueen ja Tikkurilantien pohjoispuolella on päiväkoti ja Viertolan koulu. Viertolassa on kolme koulua ja useita päiväkoteja. Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä on pieni kauppapaikka. Viertolan ja Tikkurilan rajalla on kaupungin virastoja. Tikkurilan keskustassa sijaitsee monipuoliset kaupalliset ja julkiset palvelut.



PALVELUT JA VIHERALUEET

Virkistys

Viertolan pohjoisosassa sijaitsee Tikkurilan urheilupuisto, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli.

Keravanjoen varressa kulkee kevyenliikenteen reitti.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Vuonna 2000 alueella oli työpaikkoja yli 2000, kun 2005 niiden määrä tippui 1500 paikkeille. Vuonna 2008 työpaikkojen määrä oli kohonnut tuhanteenkuuteensataan. Vajaat 90 prosenttia työpaikoista kuuluu palvelutoimintojen piiriin.

Liikenne

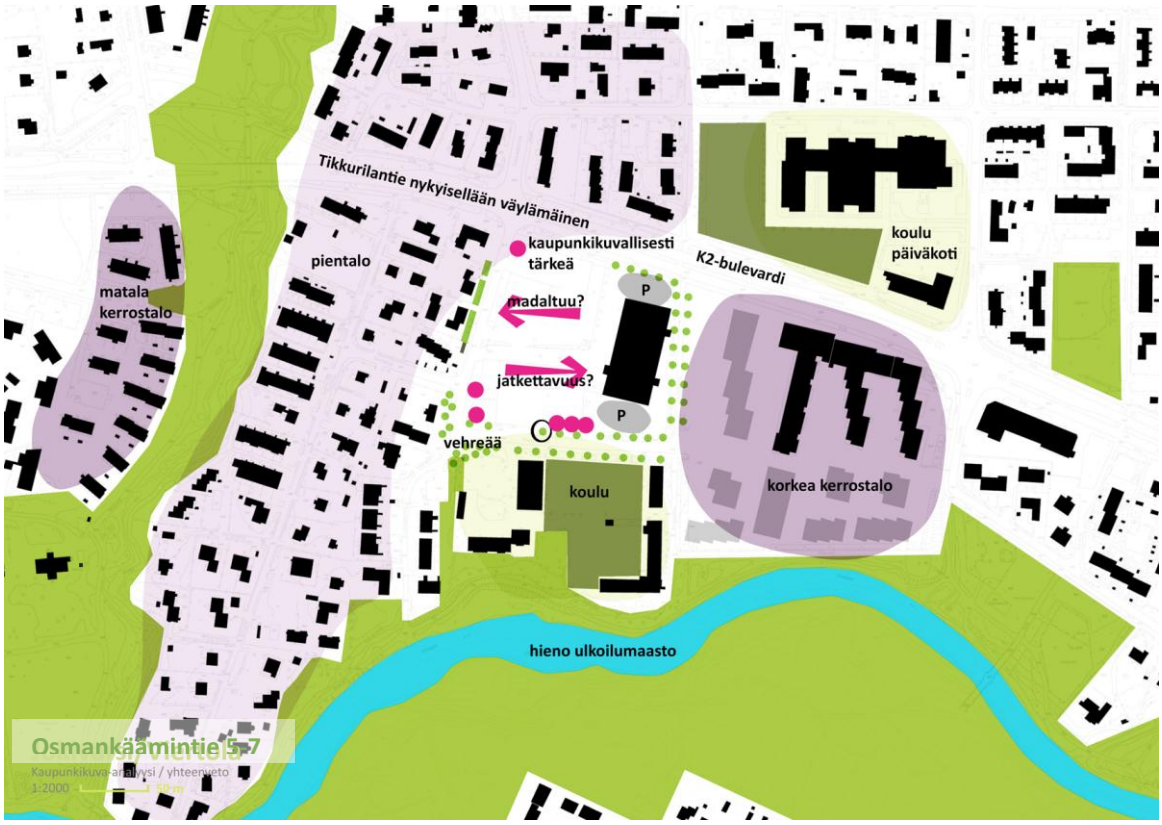
Aluetta jäsentää vanha liikenneverkko: pohjoisessa Tikkurilantie joka on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta Kuninkaantietä, ja alueen länsireunalla pohjoiseen suuntautuva vanha kylätie, Osmankäämintie.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin pientaloaluetta. Suoraan suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee toimisto- ja pienteollisuustalo, jossa toimii mm. tanssiteatteri Raatikko. Rakennus on luokiteltu Vantaan modernin teollisen rakennusperinnön inventoinnissa luokituksella B. Raatikon itäpuolella sijaitsee uusi kerrostalokortteli. Kylmäojan länsipuolella on matalaa kerrostalorakentamista.

Suunnittelualueella sijaitsee kiinteistössä 63-105-1 vuonna 1978 rakennettu liikerakennus sekä talousrakennus, joissa toimii Vantaan vahinkotavarakeskus. Kiinteistössä 63-105-5 sijaitsee vuonna 1983 rakennettu teollisuusvarasto. Rakennuksessa toimii salibandyhalli tilapäisellä luvalla.

Viertolankujan varrella sijaitsee vuonna 1956 rakennettu Jokirannan erityiskoulu. Vuonna 2005 tehdyn kiinteiden muinaisjäännösten inventoinnissa on todettu että alueella aikaisemmin on sijainnut historiallisen ajan kyläpaikka. Tikkurilantien varrella parinsadan metrin päässä kaava-alueesta toimii Viertolan koulu sekä päiväkoti. Tikkurilantien ja Osmankäämintien risteyksessä on pieni kauppapaikka.



SUUNNITTELUALUE SIJOITTUU PIENTALOALUEEN JA KERROSTALOALUEEN VÄLIIN

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Johdot (d100) sijaitsevat Viertolankujalla kaava-alueen eteläpuolella ja Osmankäämintien suuntaisesti korttelin itäreunassa. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäriverkko on myös rakennettu. Viertolankujalle korttelin eteläpuolelle on sijoitettu Suutarilan jätevesipumppaamolle johtava 1200 mm pääviemäri. Lisäksi Osmankäämintiellä korttelin itäpuolella on pääviemäriin liittyviä johtoja (d225). Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen pintavedet on ohjattu sadevesiviemäreissä ja avo-ojissa läheiseen Keravanjokeen.

Tikkurilantiellä kaava-alueen pohjoispuolella ja Viertolankujalla eteläpuolella kulkevat d300 sadevesiviemärit.

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 63-105-1 omistaa Varte Oy ja kiinteistön 63-105-5 omistaa Kuntien Eläkevakuutus (KEVA), jota hallinnoi kiinteistö Oy Karanlahti.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

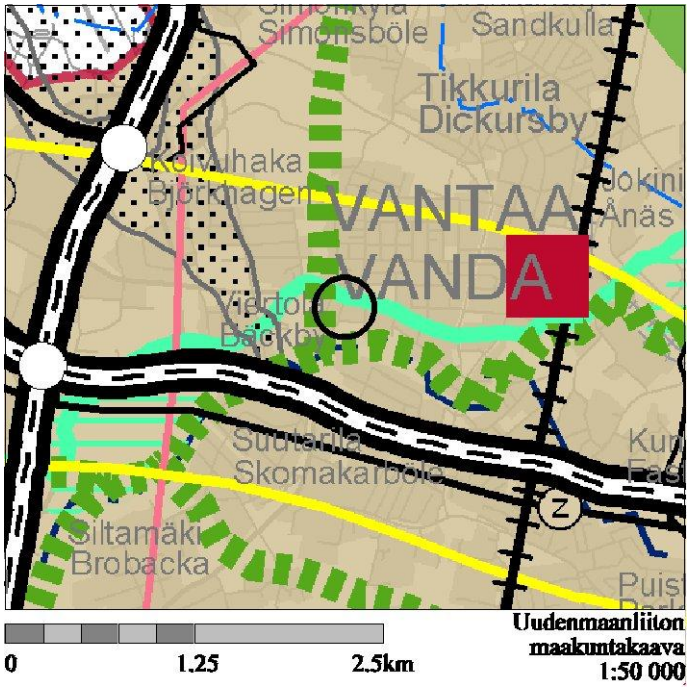
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (1.3.2009. tarkistettu 30.11.2000) erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen. Tavoitteiden mukaisuus on esitetty tarkemmin kohdassa 5.1.

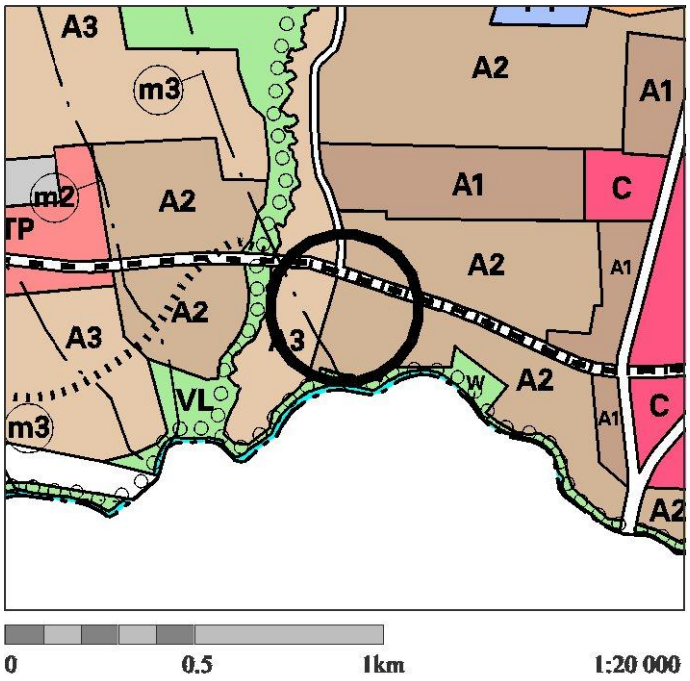
Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) Viertola on taajamatoimintojen aluetta. Keravanjokea ja Kylmäojaa pitkin on osoitettu viheryhteystarpeet. Tikkurilantien alue on merkitty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi.



Yleiskaava

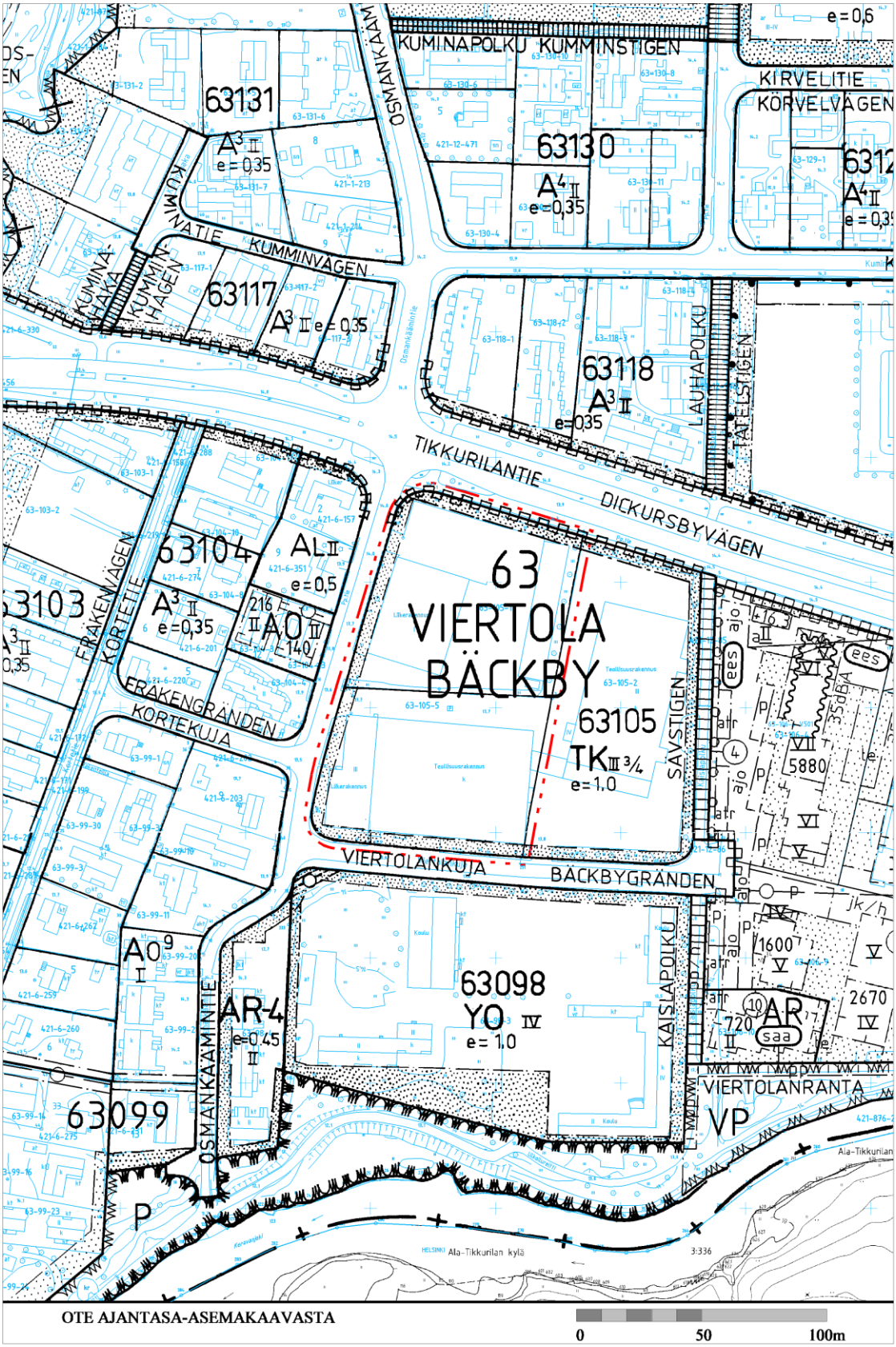
Yleiskaavassa alue on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuinalueeksi (A2). Tikkurilantie on osoitettu ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Keravanjoen rannassa kulkee pääulkoilureitti.



Asemakaava

Alueen ensimmäinen kaava on ollut LH:n 1.5.1961 vahvistama Tikkurilan rakennuskaava.

Alueella on voimassa Sisäasiainministeriön 22.3.1974 vahvistama Tikkurila-Viertola asemakaava nro 630100.



Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Korttelialue on merkitty tontteina kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284 / 1999 asettamat vaatimukset.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Vantaan kaupungin strategiat

Arkkitehtuuristrategia

- Voimistetaan alueiden identiteettiä

- Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella.

Suunnitelmat ja selvitykset

-Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG.

-K2 Vantaa 2025 -visio (2002), Tikkurilan-tien kaupunkibulevardista, Kai Wartiainen

-Tikkurilan kehityskuva (2006), Vantaan kaupunkisuunnitteluvirasto

-Vantaan kaupunkisuunnitteluvirastossa alueesta on laadittu kaupunkikuva-analyysi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN TARVE

Suunnittelualueen hyvä sijainti kaupunkirakenteessa niin palvelujen kuin jokimaisemankin suhteen halutaan hyödyntää korkeat laatuvaatimukset täyttävään asumiseen.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy on hakenut kaavamuutosta 10.3.2011 päivätyllä hakemuksella. Maanomistaja on teettänyt luonnoksia alueen käytöstä asemakaavan pohjaksi Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy:llä.

Asemakaavan muutos nro 002136 on otettu kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan vuonna 2012.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on tiedotettu Vantaan sanomissa 17.11.2012.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 17.11.2012, sähköpostilla Vantaan kaupungin asiantuntijoille sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kahdeksan mielipidettä. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota alueen kaukolämpöputkien sijaintiin, Osmankäämintien turvallisuuteen ja korttelia reunustavaan istutettavaan alueeseen. Lisäksi mielipiteissä todettiin että alueelle on tehtävä meluselvitys, sekä puollettiin kaavamuutosta.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 16.10.2013 -14.11.2013. Tänä aikana jätettiin kaksi muistutusta. Muistutuksissa toivottiin rakentamisen määrään vähentämistä ja kerroskorkeuksien laskemista. Lisäksi toivottiin liikenneratkaisun uudelleen suunnittelua. Muistutukset on otettu huomioon vastineissa.

Lausuntoja pyydettiin 14.8.2013 mennessä kolmelta lausunnonantajalta. Lausunto saatiin Vantaan energialta, joka lausunnossaan pyysi tarkistamaan muuntamoa koskevaa määräystä sekä huomioimaan kaukolämpöverkon sijainti. Lausunto on otettu huomioon lausuntovastineissa.

Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä konsultin ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen merkitys ja vaikutus on paikallinen, joten kaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö on hoidettu lausuntomenettelyllä asiaan liittyviltä viranomaisilta. Erilliselle viranomaisneuvottelulle ei ole ollut tarvetta.

Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin eri toimialojen viranomaisten kanssa. Kaupunkisuunnittelun nimistötutkimuksen asiantuntija, maisemasuunnittelijat ja yrityspalveluyksikön edustajat ovat osallistuneet kaavasuunnitteluun. Teknisen toimialan liikenne- ja vesihuoltosuunnittelu, puisto-osasto, sekä rakennusvalvonta ja ympäristökeskus ovat olleet suunnittelutyössä mukana.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan kaupungin asuntostrategian tavoitteena on mm., että asuinalueiden kehittämistä jatketaan alueellisten kehityskuvien pohjalta asukasrakenteeltaan ja asumismuodoltaan monipuolisten sekä asuinympäristöltään viihtyisien ja turvallisten asuinalueiden varmistamiseksi.

Asuntotarjonnan lisääminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen ja tukemaan keskustapalvelujen säilymistä on perusteltua ja kaupungin tavoitteiden mukaista.

Tavoitteena on asuinalue, joka kaupunkikuvallisesti sovittaa yhteen Osmankäämintien länsipuolella sijaitsevaan pientaloalueen, ja alueen itäpuolella sijaitsevan kerrostalokorttelin. Suunnittelussa on pyritty keventämään rakennusmassoja etelään ja länteen.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Yleiskaavan tavoitteena A2-alueelle on kaupunkimainen, tiivis ja matala asuinalue.

Alueen oloista johdetut tavoitteet

Tikkurilantien liikenteen aiheuttama häiriö asettaa suunnittelulle erityisvaatimuksia. Tikkurilantielle on tehty selvitys pikaraitiotien mitoittamiseksi katualueelle ja kaupunkibulevardin rakentamiseksi, ns. K2 suunnitelman mukaisesti.

Ympäristöministeriön ohje liikennemelun huomioonottamisesta kaavoituksessa antaa melutasoista ohjearvoja suunnittelun lähtökohdaksi. Toimintoja sijoitettaessa tulisi voida varmistaa, että ohjearvot alitetaan asuntojen pihoilla leikkiin ja oleskeluun tarkoitetuilla alueilla, sekä aktiivikäytössä olevilla virkistys- ja ulkoilualueilla. Tavoitteena on ratkaista Tikkurilantien liikenteen aiheuttama melu muurimaisella korkeammalla Tikkurilantien suuntaisella rakennusmassalla. Kaavamuutosalueelta on tehty meluselvitys.

Maanomistajien tavoitteet

Maanomistajien lähtökohtana on rakentaa vapaarahoitteista asuntotuotantoa pohjoisenpuoleiselle tontille, ja vuokra-asumista etelänpuoleiselle tontille. Tavoitteellinen tehokkuusluku kummallekin tontille on e=1,2.

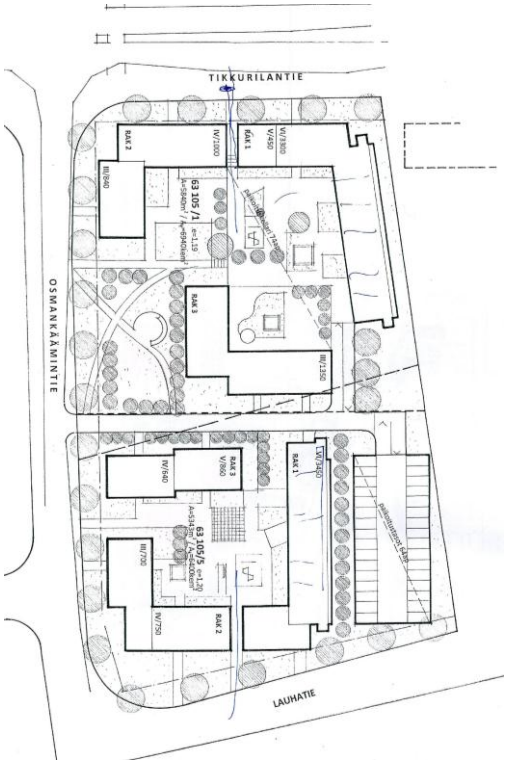
Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueelle toivotaan esitettävän vetovoimaisia, paikkaan sopivia rakennus- ja asuntotyyppejä. Huomioon on otettava alueen sijainti Keravanjoen, rantapuistojen, koulujen ja asuinrakennusten välittömässä läheisyydessä sekä tulevaisuudessa visiossa "K2-Vantaa" esitetyn kaupunkibulevardin varrella. Lisäksi on huomioitava Tikkurilantien varressa sijaitseva kauppapaikka ja sen hyödyntäminen kaupunkimaista ympäristöä tavoiteltaessa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluprosessin aikana alueelle on tehty useampi luonnos. Suunnittelun päävaiheet ja karsintaperusteet on kuvattu alla.

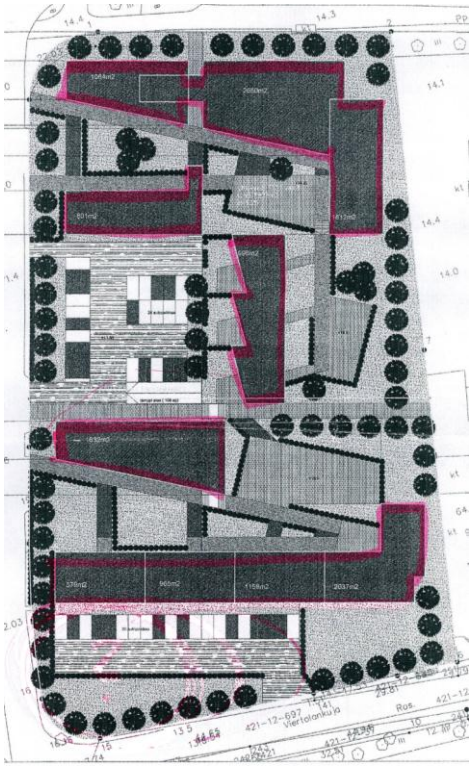




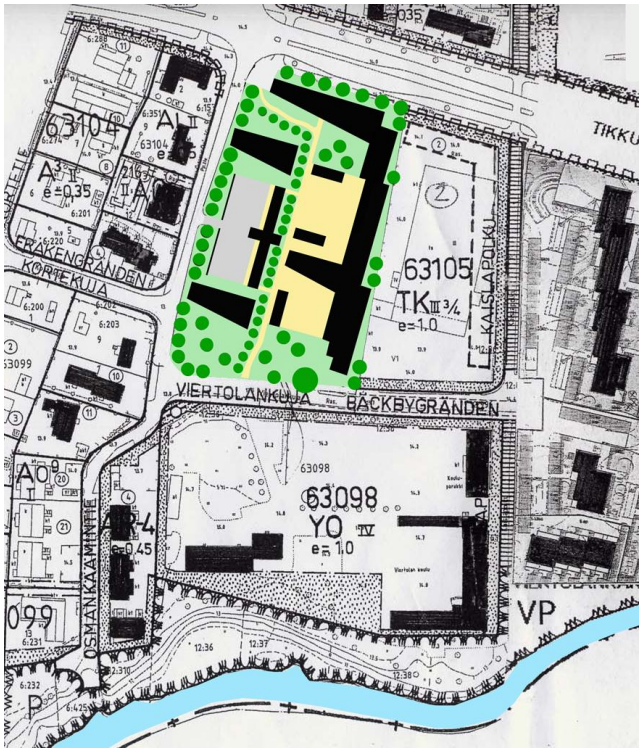
Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 2010

15.8.2010 päivätyssä kuvassa rakenne muodostaa kaksi melko suljettua korttelipihaa. 6-kerroksista rakennusta pidettiin Viertolankujalle liian korkeana. Lisäksi Viertolankujan varteen toivottiin mieluummin asuntoja kuin pysäköintiä. Todettiin, että Osmankääminkadun varren puistikko-aluetta mieluummin voisi käyttää piha-alueena. Pysäköintipaikkojen määrä on luonnoksessa liian matala, ja kulku niille hankalaa.

Oikeanpuoleisessa kuvassa alapihan koordinaatistoa on muutettu niin, että rakenne myötäilee Viertolankujaa. Viertolankujan varteen toivottiin edelleen mieluummin asuntoja kuin pysäköintiä.



Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 27.2.2012

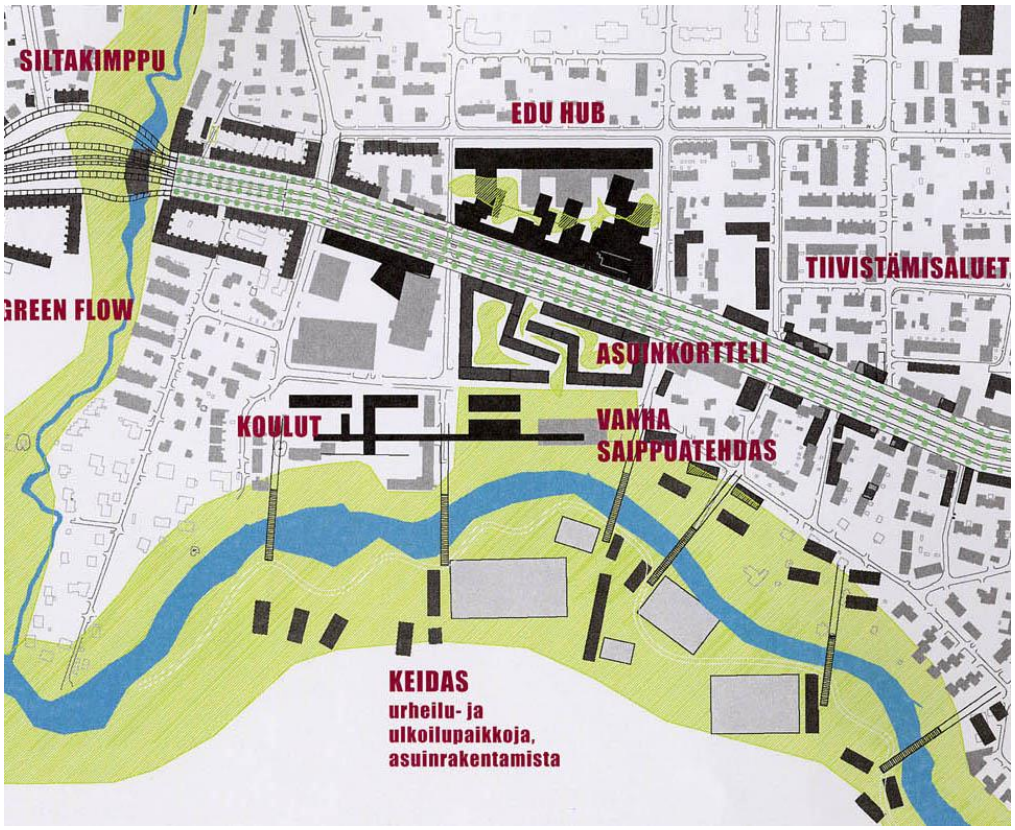


Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 7.6.2012

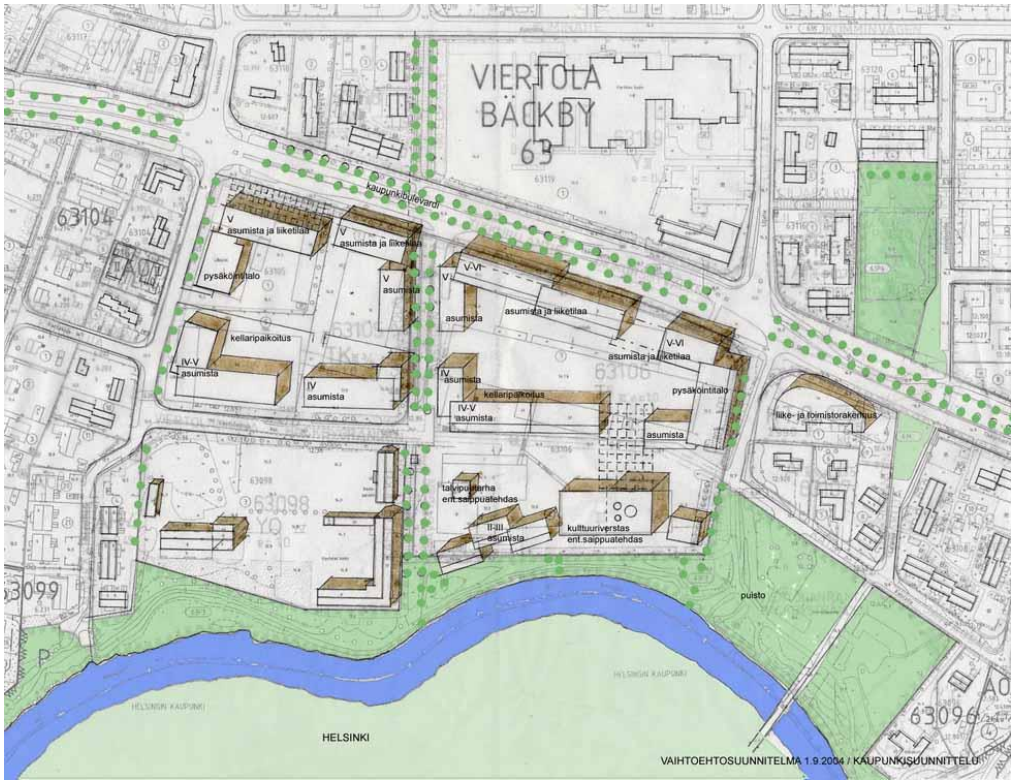
27.2.2012 päivätyssä kuvassa esitetään alueen eteläreunalla nauhamaista rakennetta, joka kuitenkaan ei reunusta Viertolankujaa. Kadun ja rakenteen väliin, suunnittelualueen parhaimmalle paikalle jää pysäköintialue.

7.6.2012 päivätyssä kuvassa rakentamisen volyymi on siirretty suunnittelualueen itäreunalle. Pysäköinti on osittain rakenteellisena pihakannen alla, ja osittain maantasossa. 7-kerroksista päätyä pidettiin liian massiivisena Viertolankujalle, jonka varteen mieluummin toivottiin matalaa, katua reunustavaa rakennetta.

Aiemmin tutkitut K2 -vision vaihtoehdot



Alkuperäisessä K2 -visiossa esitetty vaihtoehto ko. korttelin tulevaisuudesta.



K2:n jatkotyössä kaupunkisuunnitteluvirastossa on vuonna 2004 tutkittu erilaisia kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja, joissa olemassa olevaa rakennuskantaa on säilytetty ja hyödynnetty mm. rannan virkistystoimintoihin liittyen.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu



Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 20.3.2013. Suunnitelma on valittu kaavatyön lähtökohdaksi.

Laadituista maankäytöllisistä vaihtoehdoista 20.3.2013 päivätty suunnitelma toteuttaa parhaiten alueelle asetetut tavoitteet. Tämä vaihtoehto on myös kaupungin näkökulmasta toteuttamiskelpoinen.

Ratkaisu tuo vaihtelevaa uutta asuinrakentamista Viertolan kaupunginosaan. Kaupunkikuvallisesti ratkaisu yhteensovittaa suunnittelualueen länsipuolisen pientaloalueen ja idässä sijaitsevan tehokkaan kerrostaloalueen. Suunnitelma on hengittävä Viertolankujan ja Osmankäämintien suuntaan, jotka kadut säilyvät vehreinä ja pienimittakaavaisina. Korkeammat massat rajaavat alueen itäreunaa ja Tikkurilantietä, jonka varren rakentaminen toimii myös melusuojana.

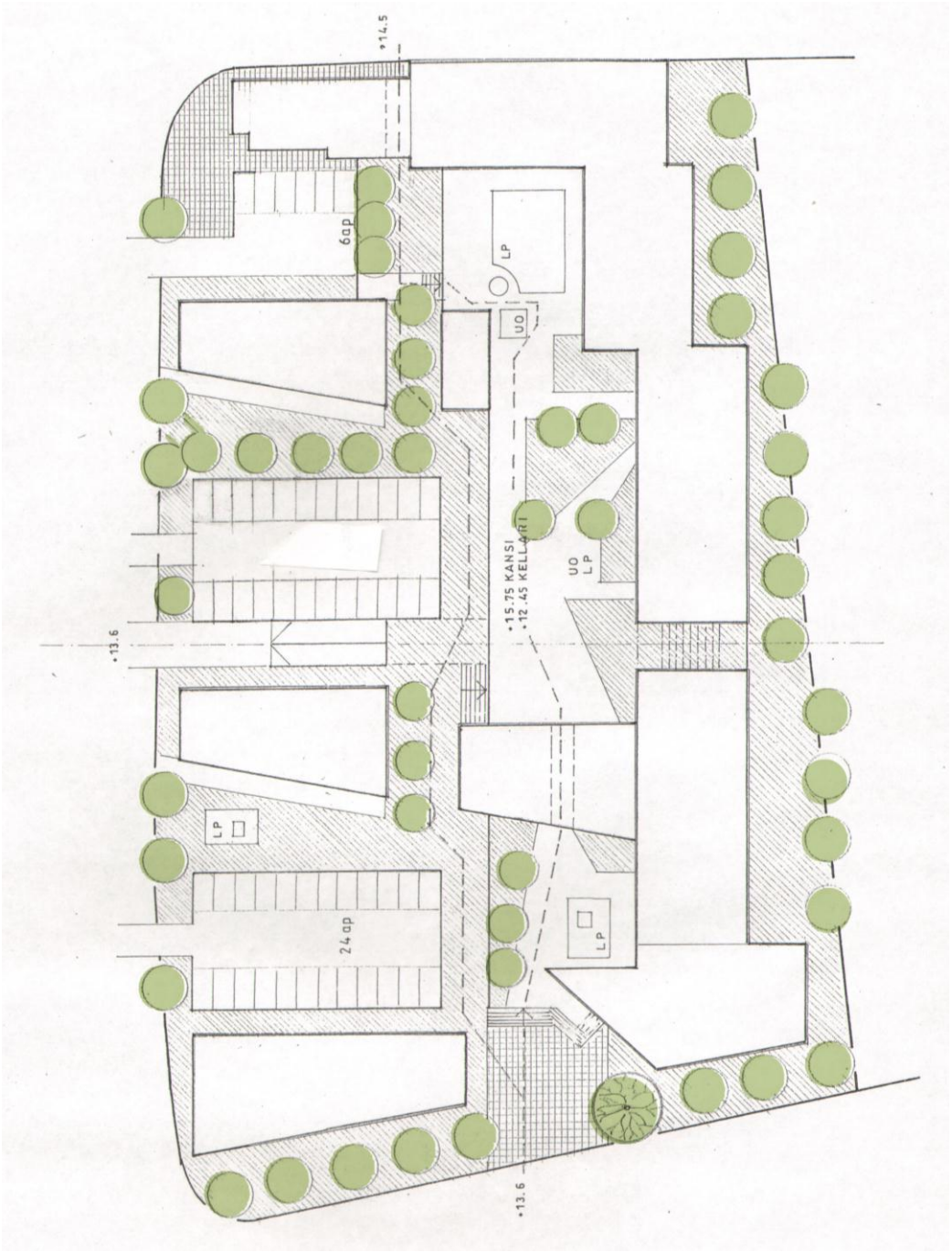
Alueen keskelle muodostuu suojaisia piha-alueita ja alueen halki etelä-pohjoisuunnassa kulkee jalankulkureitti. Viertolankujan varteen muodostuu pihakannen korkeuseroa hyödyntävä oleskelualue.

Luoteisnurkkaan muodostuu kauppapaikka, joka vahvistaa Osmankäämintien varrella olemassa

olevaa kauppapaikkaa.

Kaavamuutoksen nro 002136 käynnistyessä saadut kahdeksan mielipidettä ja lausuntoa olivat pääosin suunnitelmaa tukevia, eikä niissä esitetty suunnitelman muuttamista. Mielipiteet on otettu huomioon niin että alueelle on tehty meluselvitys.

Nähtävillä olon jälkeen on tarkistettu pysäköintialueiden rajauksia ja pysäköintinormia sekä tehty teknisluonteisia muutoksia määräyksiin ja kaavakarttaan.



Nähtävillä olon jälkeen tarkistettu suunnitelma. Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 3.2.2014.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan kerrostalorakentamista joka rajaa tontteja idässä sekä pohjoisessa Tikkurilantien suuntaan. Länteen Osmankäämintielle sekä etelään Viertolankujalle rakenne on ilmavampaa ja matalampaa. Kortteleiden suurin sallittu kerrosluku on VI, Osmankäämintien puoleiset rakennukset jäävät III-kerroksisiksi. Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulmaan on osoitettu laatoitettu alue, jonka yhteyteen rakennetaan kauppapaikka.

Pysäköinti on osoitettu pääosin tonttien yhteisen pihakannen alle, lisäksi kummallekin tontille on osoitettu maantasoinen pysäköintialue.

Tonttien piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisinä laaditun viitesuunnitelman periaatteiden mukaan. Tonteille ajo on ositettu yhteisenä Osmankäämintieltä.

5.1.1 Mitoitus

Alueelle kaavoitettava asuinrakennusoikeus ilmoitetaan tehokkuuslukuna e=1,27, joka vastaa noin 13 500 k-m^2. Kun asumisväljyydeksi lasketaan 50 k-m^2 / asukas, saadaan asukasmääräksi noin 280 asukasta. Alueelle tulee rakentaa 200-400 k-m^2 palveluita. Lisäksi alueelle saa rakentaa 450 k-m^2 kokoisen kuntosalin.

Aluevaraukset ovat noin:

- Asuinkerrostalojen korttelialue AK 13 576 k-m²

Annetun rakennusoikeuden lisäksi rakennuksiin saa rakentaa asumista palvelevia tiloja. Autojen paikoitus on pääosin sijoitettu pysäköintihalliin ja maantasopaikoitukseen. Pysäköintinormi on 1ap/ 100 krs-m², kuitenkin vähintään 0,8ap/asunto.

Kaikkiaan rakennusoikeutta on yhteensä noin 13 576 k-m², joka vastaa e=1,27.



Näkymä Osmankäämintietä etelään. Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön korkea laatutaso.

Kaava-alueen katujulkisivujen tulee olla rapattuja, paikallaan muurattuja tai puuta. Katujulkisivujen tulee värimaailmaltaan olla murrettuja ja värikylläisiä.

Viertolankujalle on osoitettu istutettavat puurivit. Osmankäämintielle on osoitettu pensasaita. Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulmaan on osoitettu laatoitettu alue, jonka yhteyteen rakennetaan kauppapaikka. Tikkurilantien varteen on osoitettu istutusvyöhyke, jonka tulee olla kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.

Alueen halki etelä-pohjoissuunnassa on osoitettu jalankululle varattu alueen osa. Jalankululle varatun alueen osan yhteyteen on istutettava jalolehtipuita.

Viertolankujan yhteyteen on osoitettu alue, joka portain, materiaalein ja istutuksin suunnitellaan oleskelu-alueeksi.



Näkymä Viertolankujalle. Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kaavamuutosalue on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kerrostalojen kerrosluku vaihtelee 3-6 kerroksen välillä. Korkeimmat rakennukset sijaitsevat suunnittelualueen itsäosassa pohjois-eteläsuuntaisena massana, joista pohjoinen pääty on kohti Tikkurilantietä. Massa madaltuu porrastuen etelään Viertolankujalle päin. Osmankäämintielle suuntautuu 3-kerroksisia päätyjä, luoden pientaloalueen suuntaan ilmavan ja matalan rakenteen. Tikkurilantietä rajaavat 4-6 kerroksiset rakennukset toimivat myös suojana liikenteen melulta. Osmankäämintien ja Tikkurilantien kulmaan tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen 200-400 kem2. Tikkurilantien varteen saa rakentaa 450 kem2 kokoisen kuntosalin.

Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulmaan on osoitettu laatoitettu alue, jonka yhteyteen rakennetaan kauppapaikka. Kauppapaikka muodostaa yhdessä Osmankäämintien jo olemassa olevan liiketilan kanssa pienen palvelukeskittymän.

Rakennusten väliin muodostuu erikokoisia ja muotoisia piha-alueita, jotka tulee toteuttaa yhtenäisinä ja korkeatasoisina. Alueen itäosan pihat sijaitsevat pysäköintikansien päällä. Tonttien länsipuoli on maanvaraista, mahdollistaen täysikasvuisia puita. Tavoitteena on kaupunkimainen rakenne, joka madaltuu ja muuttuu vehreämmäksi etelään ja länteen, sekä rakennusten väliin syntyvät mielenkiintoiset ja erilaiset oleskelutilat. Viertolankujan varteen on osoitettu oleskelualue, joka tulee rakentaa viihtyisäksi esimerkiksi istutuksin ja portain, hyödyntäen pihakannen ja maanvaraisen pihan korkeuseron.

Alueen läpi kulkee etelä-pohjoissuunnassa asukkaita palveleva jalankulkuyhteys.

Alueen sijainti Tikkurilantien varressa edellyttää alueen rakentamiselta arkkitehtonisesti korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. Erityistä huomiota tulee kiinnittää Osmankäämintien ja Tikkurilantien kauppapaikan ympäristöön ja korostaa toteutuksessa alueen julkisen tilan luonnetta.

5.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Kaava-alueeseen kuulu osa Tikkurilantietä ja osa Osmankäämintietä. Osmankäämintien katualuetta on kaavassa levennetty siten että kadun molemmille puolille voidaan toteuttaa jalkakäytävä. Tikkurilantietä on levennetty ottamaan huomioon joukkoliikenteen runkolinjan vaatiman tilavarauksen.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Tikkurilantiehen, joka on alueen kokoojaväylä ja joukkoliikenteen käyttämä reitti. Suunnitelmassa ajoneuvoliikenne ohjataan kulkemaan Osmankäämintien kautta. Viertolankujan ilme säilyy vehreänä kujana.

Kevyt liikenne

Alueen läpi on suunniteltu asukkaita palveleva jalankulkuyhteys. Tikkurilantietä kulkee pyöräilyreitti.

Joukkoliikenne

Lähin bussipysäkki sijaitsee Tikkurilantiellä, aivan kaava-alueen yhteydessä.

Pysäköinti

Autopaikkanormina kerrostaloalueella on käytetty 1 ap / 100k-m², kuitenkin vähintään 0,8ap/asunto. Lisäksi vieraspysäköintiä 10%. Kun autopaikat toteutetaan nimeämättöminä, voidaan autopaikkojen määrää vähentää 10%. Liiketilojen autopaikkanormi on 1ap/50 k-m². Paikoitus on toteutettu osittain pysäköintikansilla ja osittain maanvaraisena pysäköintialueena. Tonttien rajaa pitkin on molempien tonttien osalta suunniteltu ajoyhteys pysäköintikanteen.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Suunniteltu rakenne osana kaupunkirakennetta

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella.

Kaavaratkaisu mahdollistaa kaupunginosan väestönkasvun ja monipuolisen väestörakenteen kehityksen.

Yhdyskuntarakenne

Asemakaava muuttaa asuinalueiden ja julkisten palveluiden läheisyydessä olevan teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten alueen asumiselle. Ratkaisu tukee eheyttävää kaupunkisuunnittelua.

Kaupunki-/taajamakuva

Asemakaavan muutoksella nykyisen teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten alueen ilme muuttuu. Laatikkomaiset syvärunkoiset rakennukset poistuvat ja tilalle tulevat terassoidut erikorkuiset asuinkerrostalot.

Tikkurilantien varren nykyinen suljettu rakenne korvautuu asuinrakennuksilla, jotka rajaavat ja elävöittävät katualuetta. Laadukas rakennus- ja julkisten ulkotilojen suunnittelu sekä niiden toteutus voi antaa positiivisen ja omaleimaisen imagon uudisalueelle. Viertolankujan suuntaan rakennusten korkeudet säilyvät suurin pirtein nykyisellään. Uudet asuinrakennukset kuitenkin avautuvat myös Viertolankujan suuntaan, luoden kujalle elävämmän ilmeen.

Viertolankujan vehreä puistokujamainen ilme säilyy ennallaan. Osmankäämintien varteen osoitetaan istutettava pensasaita, joka vahvistaa Osmankäämintien luonnetta pientaloalueen katuna.

Asuminen

Asemakaavaratkaisu lisää monipuolisia asuntotyyppejä ja -muotoja sisältäviä alueita Tikkurilan alueella.

Palvelut

Alueelle on osoitettu kauppapaikka, joka tulisi palvelemaan alueen ja lähiympäristön asukkaita. Tiikeriareenassa sijaitseva pieni, tilapäisellä luvalla toimiva salibandyhalli poistuu kaavamuutoksen myötä. Salibandylle tulisikin hakea korvaavaa ja paremmin tarkoitukseen sopivaa paikkaa Viertolan-Tikkurilan alueelta.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia alueen toimiviin virkistysalueisiin.

Liikenne

Liikennemäärät nousevat Tikkurilantien osalta arviolta 150 autopaikan sisältämän liikenteen verran, mutta se ei vaikeuta Tikkurilantien välityskykyä. Koska asuinalue sijaitsee joukkoliikenteen pääreitistön varrella, alue tukeutuu myös hyviin joukkoliikenneyhteysiin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen viihtyisyyteen ja meluttomuuteen on kiinnitetty huomiota mm. sijoittamalla rakennukset siten, että syntyy suojattuja pihatiloja. Rakennusten ulkoseinille on annettu määräyksiä äänieristävyydestä häiriöttömien asumisolojen aikaan saamiseksi.

Tekninen huolto

Alueen vesihuolto, viemäriverkko- ja puhdistamotiedot ovat kohdan 3.1.3. mukaiset.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

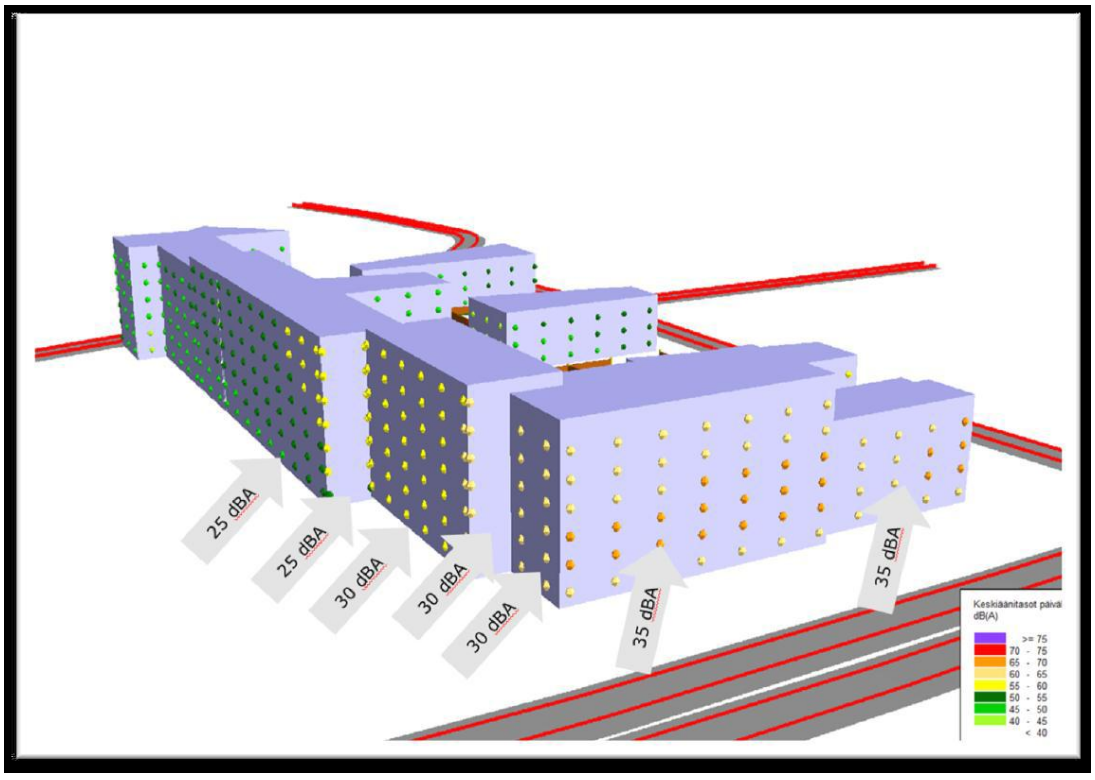
Muutoksella ei ole vaikutusta luonnonympäristöön.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

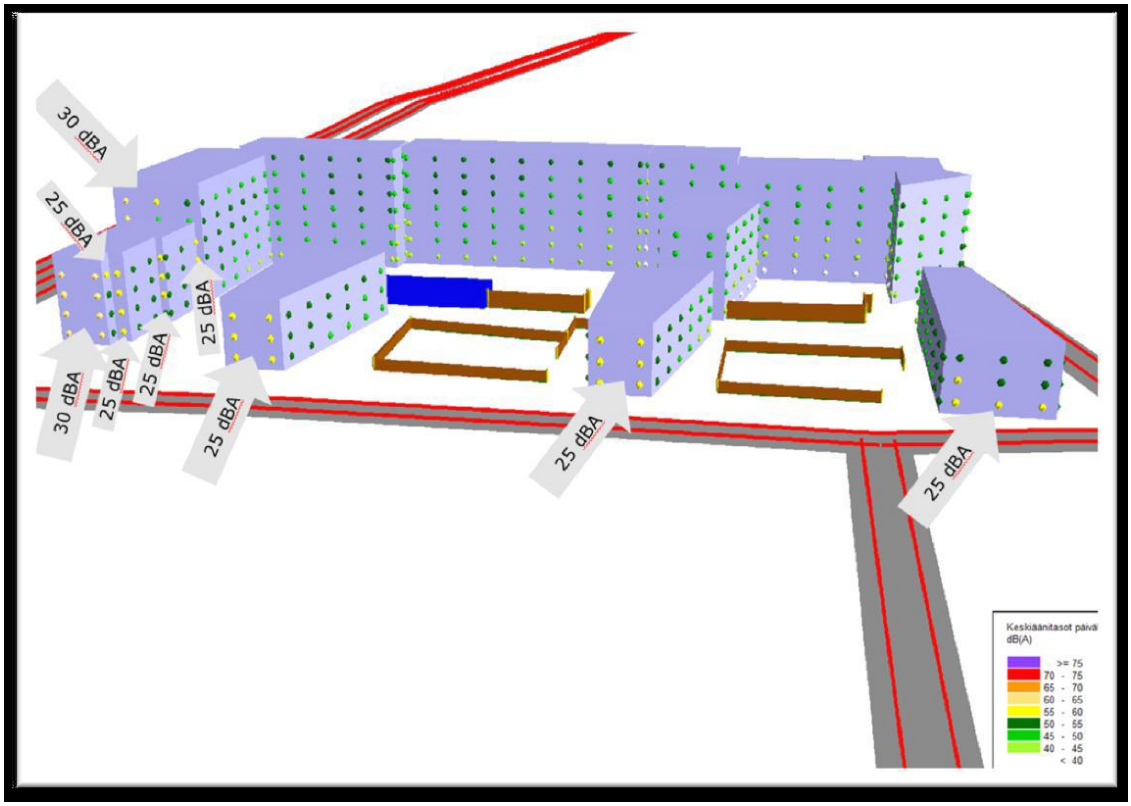
FCG on laatinut kaava-alueelle tiemelusta selvityksen. Meluselvityksen ohjeet melun torjunnalle ovat seuraavat: Tikkurilantien puoleiset julkisivut, joihin kohdistuva liikennemelu on 65 - 70 dB, vaativat ääneneristävyyden 35 dBA ja julkisivut, joihin kohdistuu 60 – 65 dB, vaativat ääneneristävyyden 30 dB. Muilla julkisivuilla riittää rakenteiden normaali ääneneristävyys 25 dBA.



Julkisivuihin kohdistuva melu päivällä. Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG.



Äänieristävyysvaatimukset. Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG.



Äänieristävyysvaatimukset. Osmankäämintien asemakaavamuutoksen meluselvitys, FCG.

5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Ks. selostuksen liitesivut.

5.7 NIMISTÖ

Kaava-aluetta ympäröivillä kaduilla on vakiintuneet pitkäaikaiset nimet (Tikkurilantie, Osmankäämintie, Viertolankuja).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

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

Vedenjakelu

Asemakaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Verkoston kuvaus ja painetasot on selostettu kohdassa 3.1.3.

Jätevesiviemäröinti

Asemakaava-aluetta palveleva jätevesiviemäriverkko on rakennettu (ks. kohta 3.1.3).

Sadevesiviemäröinti

Alue liitetään valmiiseen sadevesiviemäriverkostoon.

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavamuutos Osmankäämintie 5-7 työhön ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Vantaan kaupunki

Maankäyttötoimi:

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen

Asemakaavasuunnittelija Carina Ölander

Maisema-arkkitehti Laura Muukka

Yleiskaavasuunnittelija Markku Immonen

Suunnitteluavustaja Sari Simonen

Muut kaupungin toimialat:

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen

Liikennesuunnittelijat Ilari Heiska, Jarmo Pajunen

Vesihuoltosuunnittelija Antti Auvinen

Lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas

Rakennuttajan edustajat:

Iiro Toivonen /Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Vantaalla, 24. päivänä helmikuuta 2014

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Carina Ölander
Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.05.2013
Kaavan nimi	002136 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	20.11.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002136
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1183	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,1183

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

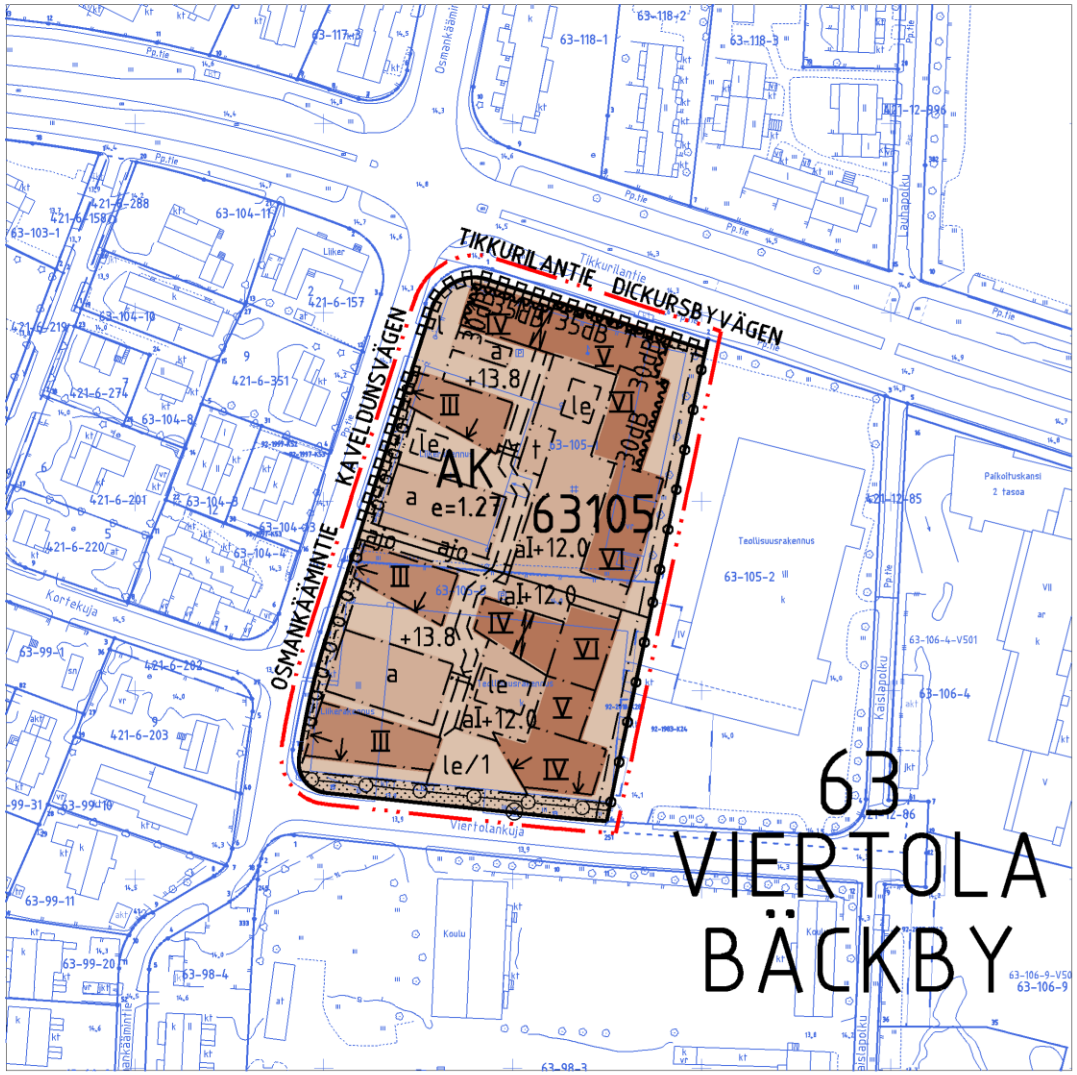
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,1183**	**100,0**	**13576**	**1,21**	**0,0000**	**2393**
A yhteensä	1,0690	95,6	13576	1,27	1,0690	13576
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-1,1183	-11183
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0493	4,4	0		0,0493	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

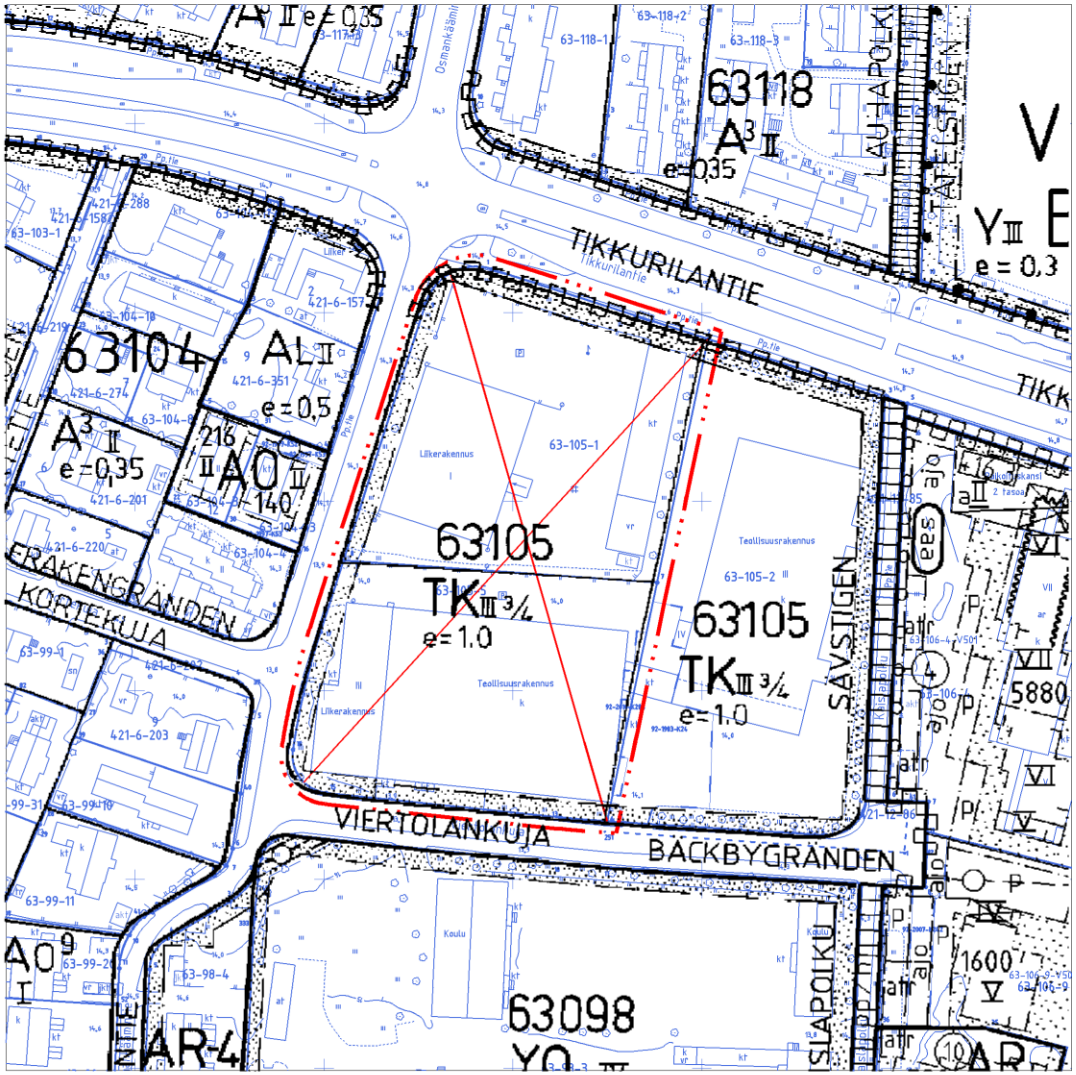
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,1183**	**100,0**	**13576**	**1,21**	**0,0000**	**2393**
A yhteensä	1,0690	95,6	13576	1,27	1,0690	13576
AK	1,0690	100,0	13576	1,27	1,0690	13576
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-1,1183	-11183
TK	0,0000		0		-1,1183	-11183
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0493	4,4	0		0,0493	0
Kadut	0,0493	100,0	0		0,0493	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 3
002136	24.2.2014	686500, 686501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 63

VIERTOLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 63105
sekä katualueita.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 63105.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 63

BÄCKBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 63105
samt gatuområdena.
(En del av kvarteret 63105 i den plan som upphävs.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

AK-aluetta korttelissa 63105 koskevia määräyksiä:

Rakennusoikeus
Osmankäämintien ja Tikkurilantien kulmaan tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen 200-400 k-m². Tikkurilantien varteen saa rakentaa enintään 450 k-m² toimitilaa.

Porrashuoneiden yhteyteen asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asumista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, väestönsuoja, teknisiä- yms. tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 kerrosneliön ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kaavassa annetusta rakennusoikeudesta vähintään 2250 k-m² on käytettävä 3-kerroksisiin rakennuksiin (3-kerroksiset rakennukset pohjoisesta etelään: vähintään 650 k-m², vähintään 650 k-m², vähintään 950 k-m²).

Julkisivut
Rakennusten, rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa

Kadulle näkyvien julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja, paikalla muurattua tiiltä tai puuta. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä.

Rakennusten julkisivut tulee jäsentää pienempiin osiin.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Ulokeparvekkeet tulee pääosin sijoittaa vapaamuotoisesti siten, että julkisivusta syntyy eloisa kokonaisuus.

Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla 3,2 metriä.

Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Tikkurilantien ja Osmankäämintien kulman julkisivun tulee avautua aukiolle ensimmäisen kerroksen aukotuksin. Aukotuksen tulee jatkua nurkan yli osalle länsijulkisivua. Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa. Näyteikkunapinnat on säilytettävä pääosin läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Tikkurilantielle rajautuvien tonttien pihojen suojaksi on rakennettava melulta suojaava aita. Aidan tulee olla materiaaliltaan korkealuokkainen ja viereisten rakennusten arkkitehtuuriin yhteensopiva.

Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen tai rakennuksen maantasokerrokseen.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Bestämmelser som gäller AK-området i kvarter 63105:

Byggrätt
I hörnet av Kaveldunsvägen och Dickursbyvägen ska i markplanet placeras en affärslokal på 200-400 m²-vy. Utmed Dickursbyvägen får byggas högst 450 m²-vy lokalutrymmen.

I anslutning till trapphusen får, utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen, i samtliga våningar av bostadsbyggnaden byggas sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätthanterings-, service-, förråds- och tekniska utrymmen samt skyddsrum och andra dylika utrymmen som tjänar boendet och är gemensamma för invånarna. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Av den planenliga byggrätten ska minst 2250 m²-vy användas till byggnader i tre våningar (3-vånings byggnaderna från norr till söder: minst 650 m²-vy, minst, minst 650 m²-vy, minst 950 m²-vy).

Fasader
Byggnaderna, konstruktionerna och staketen ska vara högklassiga till sin arkitektur och när det gäller stadsbilden och materialet och ha ett enhetligt utseende. Fasaden i bottenplanet får inte ge ett slutet intryck.

Fasaderna som syns mot gatan ska huvudsakligen vara putsade eller av tegel murad på plats eller träd. Fasaderna på kvartersområdets yttre sidor ska ha en bruten och färgrik färgskala.

Byggnadens fasader ska delas in i mindre partier.

Eventuella elementfogar ska döljas med hjälp av fogens placering eller fasadens ytstruktur.

De utskjutande balkongerna ska huvudsakligen placeras fritt, så att fasaden blir en livfull helhet.

Passagens fria höjd ska vara 3,2 meter.

Gavelväggarna måste förses med fönster.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Fasaden i hörnet av Kaveldunsvägen och Dickursbyvägen ska öppna sig mot den öppna platsen genom öppningar i första planet. Öppningarna ska sträcka sig över hörnet och omspänna en del av västra fasaden. Affärslokalernas fasaderna ska behandlas som skyltfönsterfasader med avseende på arkitekturen och stadsbilden, vilket måste framträda i fasadens disposition och detaljer. Skyltfönstren ska bevaras huvudsakligen genomskinliga och får inte täckas t.ex. med reklam affisher.

Ett staket som skyddar mot buller ska byggas som skydd för gårdsplanerna på de tomter som vetter mot Dickursbyvägen. Staketet ska vara av högklassigt material och passa ihop med de intilliggande byggnadernas arkitektur.

En transformator ska placeras i gårdsbyggnaden eller i byggnadens bottenplan.

Istutukset
Korttelin alueelle on laadittava yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Piha-alueilla tulee käyttää korkeatasoisia, vettä läpäiseviä materiaaleja. Piha-alueelle on varattava viihtyisä ulko-oleskelutila ja korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue. Korttelialueen leikki- ja oleskelualueet on suunniteltava siten, että ne ovat suojassa Tikkurilantien liikennemelulta.

Piha-alueiden ajoreitit tulee erottaa jalankulkualueista materiaaleilla tai muulla rakenteella. Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista rakentein ja istutuksin.

Jalankululle varattu alueen osa on oltava kivituhkaa ja se on rajattava reunakivellä istutusalueista. Jalankululle varatun alueen osan yhteyteen on istutettava jalolehtipuita tai hedelmäpuita.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Pihakansi tulee mitoittaa siten, että se kestää istutusten painon. Pihakansille on istutettava pensaita, perennoja ja pienpuita.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Hulevedet
Hulevesiä tulee hidastaa ja kattovedet pyrkiä viivyttämään tontilla ennen johtamista huleviemäriverkostoon. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

Autopaikat
Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:
Asunnot 1 ap/ 100 k-m² kuitenkin vähintään 0,8 ap/ asunto.
Liike ja toimitilat 1 ap/ 50 k-m².

Jos autopaikat ovat nimeämättömiä, voidaan niiden määrää vähentää 10%.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Planteringar
För kvartersområdet ska utarbetas en enhetlig gårds- och belysningsplan. Tomtgränserna får inte inhägnas. Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika slags ytbeläggning och planteringar. På gårdsområdena ska användas högklassiga och vattengenomsläppliga material. På gårdsområdet ska reserveras ett trivsamt utevistelseutrymme och ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet. Kvartersområdets lekplatser och vistelseområden ska planeras så att de är skyddade mot Dickursbyvägens trafikbuller.

Körvägarna på gårdsområdena ska skilja sig från fotgängarområdena genom material eller annan struktur. De områden som reserverats för parkering ska avskiljas från de övriga gårdsområdena med hjälp av konstruktioner och planteringar.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska utgöras av stenmjöl och avgränsas från planteringsområdena med kantsten. I anslutning till den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska planteras ädla lövträd eller fruktträd.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska det finnas träd och buskar.

Gårdsdäcket ska dimensioneras, så att det håller tyngden av planteringar. På gårdsdäcket ska planteras buskar, perenner och mindre träd.

Träd som bevaras ska skyddas under byggandet.

Dagvatten
Dagvattnet ska fördröjas liksom takvattnet på tomten innan det leds ner i dagvattennätet. Bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhanteringen.

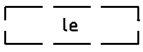
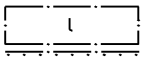
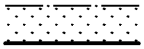
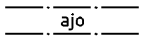
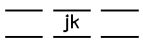
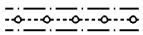
Bilplatser
Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/100 m²-vy, dock minst 0,8 bp/bostad.
Affärs- och lokalutrymmen 1 bp/50 m²-vy

Om bilplatserna inte anvisats för specifika användare, kan deras antal minskas till 10%.

Antalet cykelplatser som reserveras ska vara minst 1st/ boningsrum. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Ohjeellinen tontin raja.	**Riktgivande tomtgräns.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
63	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VIERT	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
63105	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
TIKKURILANTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
IV	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
e=1.27	**Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.**	**Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.**
+13.8	**Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.**	**Ungefärlig markhöjd.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
t	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.**	**Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.**
a	**Auton säilytyspaikan rakennusala.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.**
a I +12.0	**Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän ja luku osoittaa alimman autopaikkatason likimääräisen korkeusaseman.** **Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle.**	**Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan och där talet anger den approximativa nivån på det understa bilplanet.** **Bilplatserna ska förläggas under gårdsdäcket.**
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	**Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.**
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	**Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.**

	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35 dB mot denna sida av byggnadsytan.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Pensasaita.	Häck.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Katu.	Gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero. Leikki- ja oleskelualue suunnitellaan oleskelualueeksi esimerkiksi portain ja istutuksin. Alueen rakentamisessa on käytettävä korkeatasoisia materiaaleja.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen. Lek- och vistelseområdet planeras som ett vistelseområde t.ex. genom att använda trappor och planteringar. I byggandet av området ska högklassiga material användas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

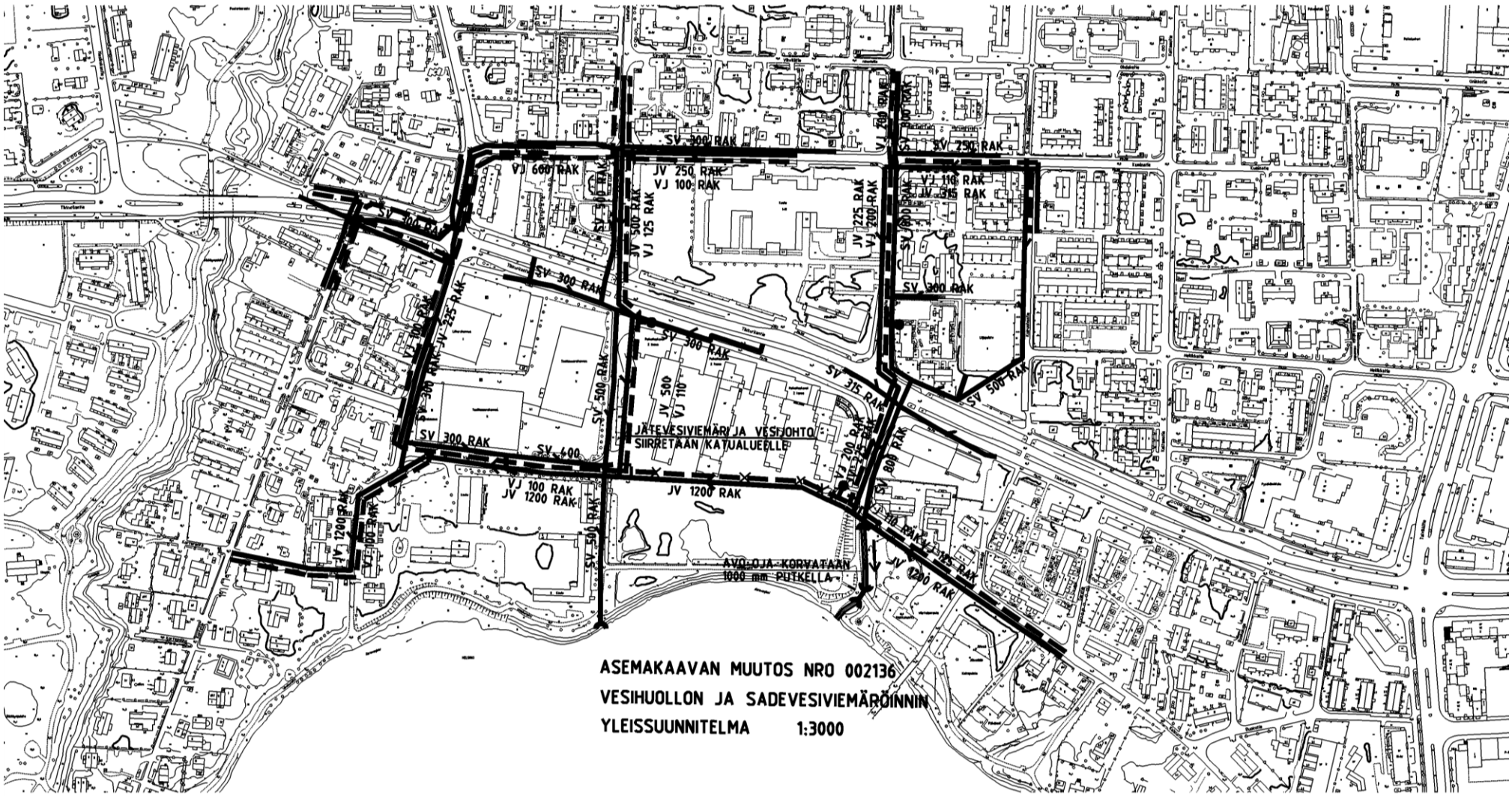
Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

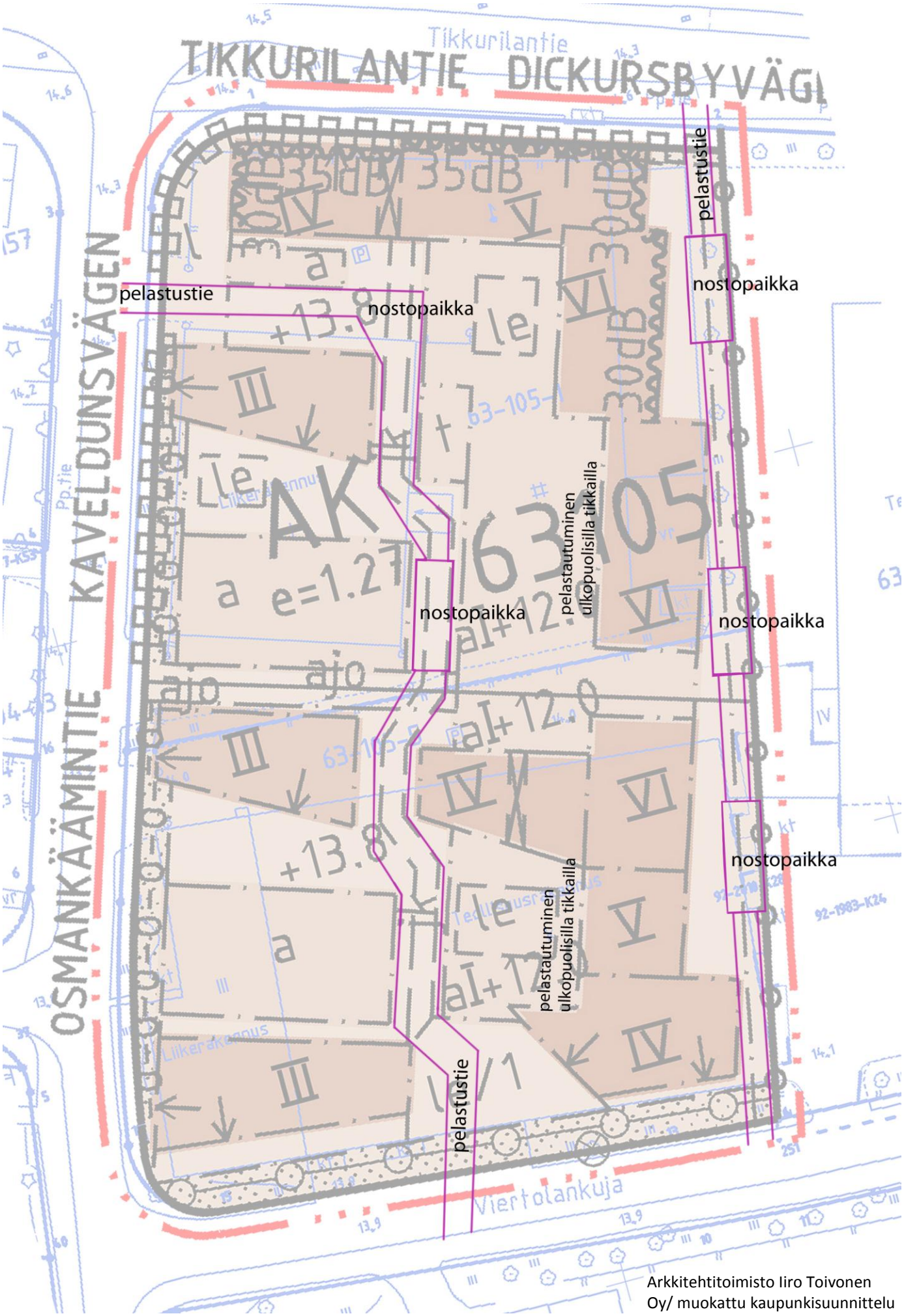
Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

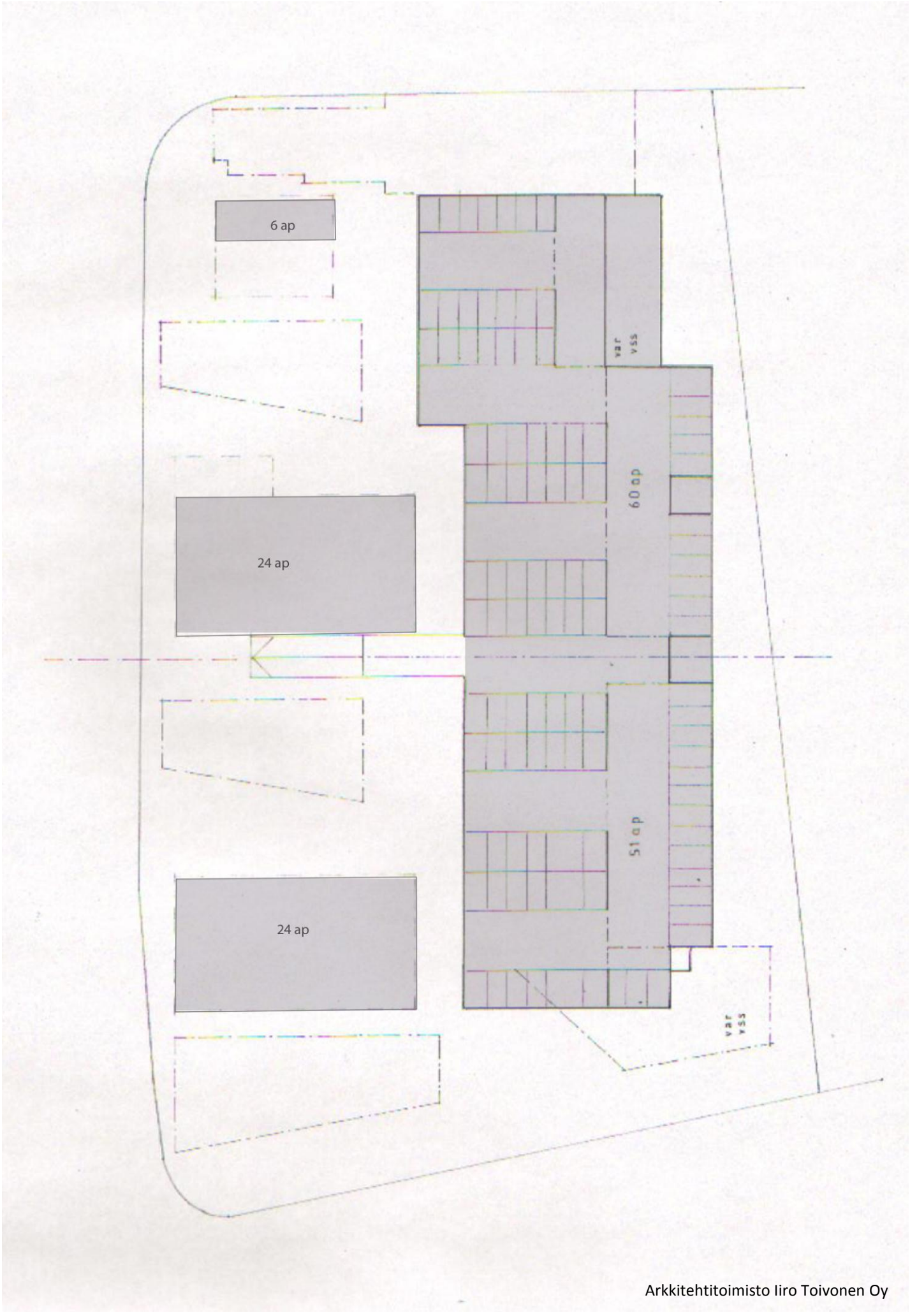
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


SV 300 RAK
VJ 600 RAK
JV 250 RAK
VJ 100 RAK
VJ 125 RAK
JV 225 RAK
VJ 200 RAK
SV 250 RAK
VJ 110 RAK
JV 315 RAK
SV 500 RAK
SV 315 RAK
JV 500
VJ 110
JÄTEVESIVIEMÄRI JA VESIJOHTO SIIRRETÄÄN KATUALUEELLE
VJ 700 RAK
SV 800 RAK
JV 1200 RAK
VJ 100 RAK
JV 1200 RAK
SV 400
SV 600 RAK
AVO-OJA KORVATAAN 1000 mm PUTKELLA
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002136
VESIHUOLLON JA SADEVESIVIEMÄRÖINNIN
YLEISSUUNNITELMA 1:3000


Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy



Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy/ muokattu kaupunkisuunnittelu



Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/ATI, CÖL

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002136
OSMANKÄÄMINTIE 5-7
63 VIERTOLA
MUISTUTUKSET JA VASTINEET
24.2.2014

Asemakaavan muutosehdotus nro **002136, Osmankäämintie 5-7, Viertola** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **16.10. – 14.11.2013.** Tänä aikana jätettiin **kaksi** (**2 kpl) muistutusta.**

Muistuttaja	**Muistutus**	**Tarkistukset**
NRO 1 MATTI KERÄNEN	Kerroskorkeuden kasvatus varjostaa omakotitaloja ja vähentää pihojen ja terassien käyttöarvoa ja aiheuttaa kiinteistöjen arvonalennusta. Alueen liikenne kuormittaa kohtuuttomasti nykyisten asukkaiden turvallisuutta ja aiheuttaa ylimääräisiä meluhaittoja. Liikenteen lisäys vähentää Vantaajoen virkistysarvoa nykykäyttäjille. Liikenneratkaisu tulisi suunnitella uudestaan.	Ei aiheuta muutoksia.
NRO 2 ANSA KOKLJUSCHKIN	Alue on Tikkurilan/Viertolan lähes ainoa ulkoilualue ja suunnittelussa pitäisi huomioida sen suuri arvo nykyisille alueen asukkaille. Alueen vieressä oleva pienkerrosalue (omakoti/rivitaloja) kärsii viereisten kerrostalojen ylimääräisistä kerroksista. Lisääntynyt liikenne siirtyy osittain myös Kaislatielle. Lisäliikenne aiheuttaa vaaraa alueen lapsille. Liikenteestä aiheutuu myös meluhaittaa vantaanjoen virkistyskäyttäjille. Edellä olevan johdosta ei ylimääräistä rakennusoikeutta pitäisi myöntää.	Ei aiheuta muutoksia.

NRO 1
MATTI KERÄNEN

Muistutus:

”Asemakaavaehdotuksessa rakennustehokkuutta on nostettu ja kerroslukumäärää kasvatettu.

Kaava-alue rajoittuu länsipuolella omakotitalo-alueeseen ja sijaitsee Vantaajoen läheisyydessä. Vantaanjoen ranta on Tikkurilan merkittävin virkistysalue.

Kerroskorkeuden kasvatus varjostaa omakotitaloja ja vähentää pihojen ja terassien käyttöarvoa.

Ehdotus johtaa omakotialueen reunassa olevien kiinteistöjen kohtuuttomaan arvonalennukseen liian massiivisten kerrostalojen takia. Kerroskorkeus tulisi rajoittaa kolmeen.

Alueen liikenne kuormittaa kohtuuttomasti nykyisten asukkaiden turvallisuutta ja aiheuttaa ylimääräisiä meluhaittoja. Liikenteen lisäys vähentää Vantaajoen virkistysarvoa nykykäyttäjille.

Liikenneratkaisu tulisi suunnitella uudestaan.”

Vastine:
Muutosehdotuksessa rakennusoikeuden määrä kasvaa 11 200 kerrosneliömetristä 13 500 kerrosneliömetriin, joten lisäys ei ole merkittävä.

Rakennusten kerroskorkeus nousee 1-3 kerroksesta 3-6 kerrokseen. Kaavamuutosalue on suunniteltu siten, että pientaloalueelle päin länteen rakennukset ovat 3-kerroksisia, jotta ne sopeutuisi pientaloympäristöön mahdollisimman hyvin.

Rakennusten varjot suuntautuvat pääosin poispäin omakotitaloalueesta (pohjoiseen, koilliseen ja itään).

Kaavamuutokseen on varattu pysäköinti 165 autolle. Kortteliin ajo sijoittuu Osmankäämintiellä korttelin puolenvälin paikkeille, joten liikenne tulee lisääntymään pääosin Osmankäämintien ja Tikkurilantien risteyksessä. Siitä on noin 250m matkaa virkistysalueelle. Kaavamuutos ei lisää liikennettä Viertolankujalla. Nykytilanteessa Tiikeriareenan aiheuttama liikenne, jota varten ei ole riittävästi pysäköintipaikkoja, tukkii lähialueen kadut ja vaarantaa liikenneturvallisuuden.

Tarkistukset:
Ei aiheuta muutoksia.

NRO 2
ANSA KOKLJUSCHKIN

Muistutus:

”Muutosehdotuksessa kasvatetaan rakennusoikeutta huomattavasti. Rakennusten korkeus kasvaa myös merkittävästi.

Alue on Tikkurilan/Viertolan lähes ainoa ulkoilualue ja suunnittelussa pitäisi huomioida sen suuri arvo nykyisille alueen asukkaille.

Alueen vieressä oleva pienkerrosalue (omakoti/rivitaloja) kärsii viereisten kerrostalojen ylimääräisistä kerroksista.

Lisääntynyt liikenne siirtyy osittain myös kaislatielle. Kaislatie on jo nykyisellään ylikuormitettu ja lisäliikenne aiheuttaa vaaraa alueen lapsille. Liikenteestä aiheutuu myös meluhaittaa vantaanjoen virkistyskäyttäjille.

Edellä olevan johdosta ei ylimääräistä rakennusoikeutta pitäisi myöntää.”

Vastine:
Muutosehdotuksessa rakennusoikeuden määrä kasvaa 11 200 kerrosneliömetristä 13 500 kerrosneliömetriin, joten lisäys ei ole merkittävä.

Rakennusten kerroskorkeus nousee 1-3 kerroksesta 3-6 kerrokseen. Kaavamuutosalue on suunniteltu siten, että pientaloalueelle päin länteen rakennukset ovat 3-kerroksisia, jotta ne sopeutuisi pientaloympäristöön mahdollisimman hyvin.

Kaavamuutosalue on rakennettua teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta. Ulkoilualue sijaitsee kaavamuutosalueen läheisyydessä Keravanjoen rannalla.

Ajoneuvoliikenne kaavamuutosalueelle kulkee Tikkurilantieltä Osmankäämintielle. Kaavamuutos ei vaikuta Kaislatien liikenteeseen.

Tarkistukset:
Ei aiheuta muutoksia.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002136
OSMANKÄÄMINTIE 5-7
60 VIERTOLA
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/ATI, CÖL

24.2.2014

Kaupunginhallitus 16.9.2013 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002136, Osmankäämintie 5-7, Viertola.** Lausuntoja pyydettiin 4 ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 TIKKURILA-SEURA RY	Lausuntoa ei saatu.	-
NRO 2 TIKKURILAN OMAKOTIYHDIS-TYS RY	Lausuntoa ei saatu.	-
NRO 3 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS-LAITOS	Lausuntoa ei saatu.	-
NRO 4 VANTAAN ENERGIA OY	**Sähköverkko** Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Lisäksi kaavamääräyksissä on merkintä ”*Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen tai rakennuksen pohjakerrokseen*”. Tämä tulisi muuttaa muotoon ”*Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen, rakennuksen maantasolla olevaan kerrokseen tai erilliseen kiinteistömuuntamorakennukseen*”. Muuntamotilan toivottu sijainti on Viertolankujan ja Osmankäämin-tien risteysalueen läheisyydessä. **Kaukolämpöverkko** Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.	Määräysteksti muutetaan muodosta ”*Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen tai rakennuksen pohjakerrokseen*” muotoon ”*Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen tai rakennuksen maantasokerrokseen*”.

NRO 4
VANTAAN ENERGIA OY

Lausunto:

”Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M696 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 2 ja 3 mukaisesti.

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

Lisäksi kaavamääräyksissä on merkintä ”*Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen tai rakennuksen pohjakerrokseen*”.

Tämä tulisi muuttaa muotoon ”*Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen, rakennuksen maantasolla olevaan kerrokseen tai erilliseen kiinteistömuuntamorakennukseen*”. Muuntamotilan toivottu sijainti on Viertolankujan ja Osmankäämintien risteysalueen läheisyydessä.

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

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen mukaisesti (Liite 1).

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

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

Vastine:
Vantaan Energian edustajan kanssa on lausunnon antamisen jälkeen käyty puhelinkeskustelu, jonka aikana on sovittu, että muuntamo voidaan sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen. Sijainti Viertolankujan ja Osmankäämintien risteysalueen läheisyydessä sopii suunnitelmaan hyvin.

Kaavamuutosehdotuksessa on huomioitu kaukolämpöputkien sekä muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

Tarkistukset:
Määräysteksti muutetaan muodosta ”*Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen tai rakennuksen pohjakerrokseen*” muotoon ”*Muuntamo tulee sijoittaa piharakennukseen tai rakennuksen maantasokerrokseen*”.

18 §

Vantaan arkkitehtuuristrategia S00007 / TLA

VD/1156/00.01.01.01/2014

TLA/APE/ALU/HKE/ESN

Kaupunkiympäristön laatu on olennainen osa kaupungin imagoa, ja sillä on suuri merkitys sekä asukkaiden viihtymisen että kaupungin kilpailukyvyn kannalta.
Vantaan kaupungin arkkitehtuuristrategian päivityksessä etsitään niitä keskeisiä tekijöitä, joilla Vantaan kaupunki voi edistää arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja identiteetiltään vahvan kaupunkiympäristön syntymistä. Tavoitteiden lisäksi tarkastellaan myös toimintatapoja ja keinoja kestävän ja ekologisen kaupunkiympäristön rakentamiseen. Strategiatyön on tarkoitus olla valmis vuoden lopussa. Strategian pohjalta valmistellaan myös erilaisia kehittämishankkeita.

Valtioneuvosto hyväksyi 1998 Suomen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman. Sen jälkeen on laadittu kaupunkikohtaisia ohjelmia. Vantaan ensimmäinen ohjelma, Vantaan arkkitehtuuristrategia hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 2007. Nyt on aika päivittää tavoitteet ja keinot hyvän kaupunkiympäristön luomiseksi.

Vantaalla arkkitehtuuristrategia sisältyy Vantaan kaupungin valtuustokauden strategiaan 2013-12016. Valmistelutyö on käynnistynyt ja sitä tehdään kaupunkisuunnittelun, rakennusvalvonnan, tilakeskuksen, kuntatekniikan keskuksen ja kaupunginmuseon kanssa.
Valmistelun yhteydessä järjestetään avoimia seminaareja, työpajoja ja kiertoajeluita. Tulosalueittain työryhmät valmistelevat myös omia apolitöitään. Työhön liittyy monia yhteistyötahoja ja kumppaneita, mm. Lasten ja Nuorten Vantaa II-projekti, Vernissan lasten ja nuorten mediapaja, Tikkurilan lukio sekä Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkki.

Ohjelmatyö avataan myös kuntalaisille kaupungin www-sivujen kautta. Kuntalaiset haastetaan mukaan keskusteluun hyvästä kaupungista, arkkitehtuurista ja ympäristöstä.
Asukkaille avataan mm. oma apoli-kysely, missä kuntalaiset voivat kertoa oman mielipiteensä koko Vantaan julkisuuskuvasta, näkemyksiään omasta asuinalueestaan ja sen kehittämisestä.
Apoli-työhön liittyy myös blogi, joka avataan nimellä munvantaa. Siinä vantaalaiset päättäjät, kuntalaiset, suunnittelijat, julkkikset sekä ulkokuntalaiset voivat kuvata omaa Vantaa-suhdettaan.

Arkkitehtuuripolitiikka on osa kaupungin strategiatyötä, ja on vaikuttavuuden kannalta tärkeää, että sen periaatteet hyväksytään kaupungin päätöksentekoelimissä. Silloin ne vahvistavat yhteistä näkemystä, sitovat sekä kaupungin omaa toimintaa ja vaikuttavat mm. yhteistyökumppanien kanssa tehtäviin sopimuksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.02.2014 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään merkitä esittely tiedoksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, p. 8392 2677, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

19 §

Martinlaakson kehityskuva 014200 / TLA

1979/10.02.03/2013

TLA/TKA/JOR/ESN

Martinlaaksossa on tekeillä kehityskuva, joka ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Kehityskuvaa tehdään yhdessä virkamiesten, asukkaiden, alueen yrittäjien ja muille osallisten kanssa. Asukkailta on saatu paljon ideoita ja kommentteja jo työn alkuvaiheessa.

Martinlaakson kehityskuvan **tarkastelualue** rajautuu pohjoisessa Martinkyläntiehen ja etelässä viheralueisiin. Idässä alue rajoittuu Hämeenlinnanväylään ja lännessä Raappavuorentielle asti. Osittain tarkastelualue on laajempikin, esimerkiksi liikenteen, rakennusperinnön ja maisemallisten lähtökohtien osalta.

Työn tavoitteena on määrittää periaatteet Martinlaakson keskustan kehittämiselle. Martinlaaksoa halutaan kehittää elinvoimaisena, omaleimaisena ja viihtyisänä keskustana ja kaupunginosana. Kehityskuvassa tutkitaan muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehitettäviä alueita ovat muun muassa Martinkeskuksen, nuorisotalon sekä purettavan Laajavuoren koulun tontit.

Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö. Kehityskuvan yhteydessä tutkitaan alueella jo vireillä olevia rakentamisen alueita sekä ehdotetaan potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja. Kehityskuvassa on määritelty niin sanottuja *'urbaanin sykkeen alueita'*, joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista, palveluita, kivijalkakauppoja sekä asukkaiden yhteistilaa alueelle suunniteltavan uuden päiväkodin yhteyteen. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen ulko-olohuone. Suunnittelussa on vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Kaupunkimaisilla, täydentyvillä katujulkisivuilla luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille.

Kehityskuvan tavoitteena on myös edistää liikennejärjestelmän kestävyyttä ja tehokkuutta siten, että yhä useampi matka tehdään jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Työn aikana tutkittiin tarkemmin alueen kehittämiskohteita. Muun muassa Laajaniityntietä asemalta Martinlaaksonpolulle on ideoitu jalankulkijaystävällisenä ”shared space” -tyyppisenä katuna.

Kehityskuvassa esitetään periaatteet suunnittelun eri osa-alueille. Näitä ovat:

- Viheralueiden kehittämisen periaatteet
- Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet
- Täydennysrakentamisen periaatteet
- Sujuvan ja turvallisen liikkumisen periaatteet
- Elinvoimaisen Martinlaakson kehittämisperiaatteet
- Asukkaiden oma kaupunki - kehittämisperiaatteet

Periaatteet on esitetty tarkemmin kehityskuvaraportissa.

Kehityskuvatyö on tehty kaupungin työnä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.5.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui niukasti, kirjeitse kolme ja sähköpostitse kaksi. Työpajatyyppiseen asukastilaisuuteen 4.6.2013 osallistui 15 asukasta. Sen sijaan netin asukaskyselyyn vastattiin runsaasti. Vastauksia saatiin 289. Kannanottoja muilta tahoilta ei osallistumis- ja arviointivaiheessa saapunut. Mielipiteet on esitetty raportissa tarkemmin.

Yhteenveto mielipiteistä, 4.6.2013 yleisötilaisuudessa esitetyistä kommenteista sekä nettikyselyn palautteesta:

- Kivimäen alueen asukkaat vastustavat Kivivuorenkallion puistoalueen sekä Kivimäen koulun viereisen puistoalueen ottamista täydennysrakentamiseen.
- As Oy Martinkukon sekä As Oy Vihertie 43:n asukkaat toivovat junaradan itäpuolisen Viherpuiston säilyttämistä puistona.
- Seniori-ikäisille toivottiin sopivia korkeatasoisia, uusia kerrostaloasuntoja.
- Laajaniityntie 10:n asukas toivoo uuden rakentamisen noudattavan aluerakentamisen periaatteita. Hän kritisoi myös uutta Kivivuorentien varren punatiilistä rakentamista epäsopivaksi Martinlaaksoon.
- Suurin osa nettikyselyn vastaajista (72 %) kaipasi Martinlaakson imagoon muutosta. Eniten imagon muutosta toivottiin rautatieaseman ja sen lähiympäristön suhteen. Alue koettiin yleisesti rauhattomaksi ja epäsiistiksi.
- Yleisilmeeltä osa nettikyselyn vastaajista (erityisesti alueella vierailevat) kokivat Martinlaakson betoniseksi, harmaaksi ja tylsäksi. Haluttaisiin lisää väriä, virikkeellisyyttä ja toimintaa. Martinlaaksossa asuvat sen sijaan kokivat alueensa värikkäänä ja viihtyisänä. Vehreän luonnonläheisyyden toivottiin säilyvän.
- Laajavuoren koulutontille suunnitellut rakennukset tulisi viereisen asuinrakennuksen edessä olla matalampia, jotta eivät varjosta nykyistä asuinrakennusta ja niiden parvekkeita
- Palvelut tulisi turvata, kun rakentaminen lisääntyy.
- Ruokakauppa tulisi Martinkeskuksen tontilla säilyttää, Martinkeskus monelle tärkeä paikka, mutta kunto huono, uuteen vaikea luoda samanlaista henkeä.
- Ei liian tiivistä rakentamista, väljyys säilytettävä.
- Viheralueet säilytettävä
- Tori Martinlaaksoon
- Asema tulisi muuttaa ”kylmäksi” asemaksi.

Keväällä 2014 on tarkoitus järjestää asukastilaisuus ja tehdä toinen nettikysely, jossa asukkaat voivat karttapohjaisen kyselyn avulla kertoa tarkemmin mielipiteensä alueen kehittämisestä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kehityskuvatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty Kehityskuvaraportti 014200, Martinlaakso 17 / Martinlaakson kehityskuva,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Martinlaakson kehityskuvaraportti osa 1/24.2.2014/Kala
Martinlaakson kehityskuvaraportti osa 2/24.2.2014/Kala

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, p. 8392 2238
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)

(Tiivistetty A3-taitto tehdään nähtävillä oloa varten)



Sisällys

0. Johdanto 4
1. Lähtökohdat....6
1.1 Juuret 6
Maisemarakenne, luonto ja ympäristö 6
Kaupunkirakenteen kehitys - Miten on tultu vuoteen 2014? 7
Viime vuosien hankkeita 10
1.2 Martinlaakso tänään (fyysinen ympäristö)....13
Kaupunkikuva 13
Kulttuurihistorialliset arvot, rakennussuojelukohteet 17
Martinlaakson liikenteen nykytila....20
Viheralueet 22
1.3 Martinlaaksossa asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä 25
Väestö 25
Työpaikat....25
Asuminen....25
Palvelut....27
1.4 Martsarin henki – Martsarilaiset (kokemuksellinen ympäristö)....29
Martinlaakson asumiskulttuuri....29
Haastattelumateriaalia....30
Osallistuminen 1....34
Paikan henki – Martinlaakson luonne 40
2. Martinlaakson kehittämisen tavoitteet 41
2.1 Mitä on ekologinen kaupunki?....41
2.2 Vihreä Martinlaakso – ulkotilojen kehityskuva 42
2.3 Eheä kaupunkikuva 48
Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet 48
Eheyttä täydennysrakentamisella....52
Kaavatalous 58
2.4 Sujuva ja turvallinen liikkuminen....61
Kehityskohteita....61
Joukkoliikenteen kehittäminen 67
Pysäköinnin kehittäminen 68
Esteettömyys 69
2.5 Elinvoimainen Martinlaakso 70
Virikkeellinen ja eloisa keskusta....71
Asumisen kehittäminen, asumisvaihtoehtoja....75
Palvelut....76
2.6 Asukkaiden oma kaupunki – asukkaiden kädenjälki 78
3. Tavoitteista totta – Visio 79
3.1 Yhteenveto kehittämisperiaatteista: 79
3.2 Viitesuunnitelma....81
3.3 Nähtäville, osallistuminen 2....84
3.4 Johtopäätöksiä....84
4. Liitteet 85

Esipuhe

Martinlaakso on asukkaidensa arvostama kaupunginosa, jossa ollaan erityisen tyytyväisiä alueen vehreyteen, hyviin ulkoilumahdollisuuksiin sekä liikenneyhteyksiin. Alueella asuu jo monia toisen polven martinlaaksolaisia. Ja martinlaaksolaiset tietävät kaiken formulasta!

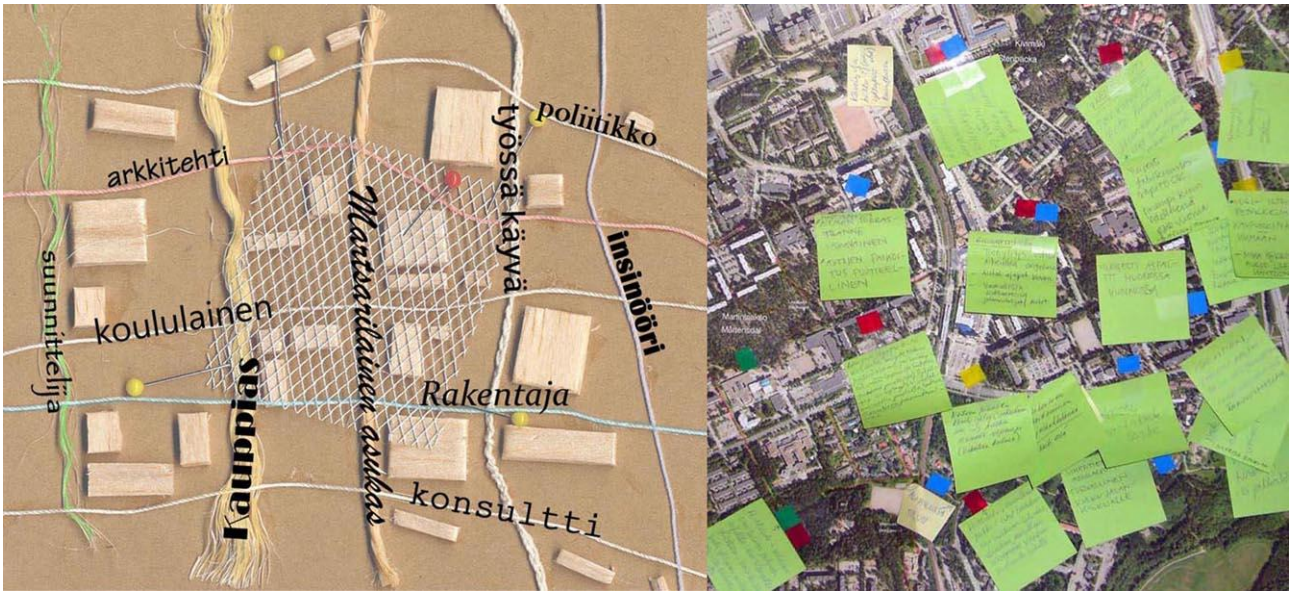
Martinlaakson taloja peruskorjataan ja alueen tyhjät tai väljästi rakennetut tontit kiinnostavat. Haluamme Vantaan kaupunkisuunnittelussa varmistaa, että vireillä olevat hankkeet toteutuessaan vahvistavat alueen parhaita piirteitä ja lisäävät ihmisten viihtyisyyttä omassa kotiympäristössään. Siksi olemme yhdessä martinlaaksolaisten kanssa tehneet alueelle kehityskuvaa, jossa alueen tulevalle kehitykselle luodaan kehityslinjat ja suunnitteluperiaatteet. Olemme saaneet valtavasti ideoita ja pyrkineet siirtämään paikallistuntemusta kehityskuvaan.

Martinlaakson kehitys seuraa uutta urbaania ajattelua: halutaan asua keskustoissa, joista pääsee sekä viheralueille että muihin kaupunkimaisiin keskustoihin ja joissa on hyvät palvelut. Tämä näkökulma on myös mukana Vantaan strategiassa ja haluamme kehittää keskustoistamme kiinnostavia, monipuolisia ja asukkaidensa arvostamia kaupunkikeskustoja. Lisäksi raideyhteydet, viheralueiden viisas suunnittelu ja yhteisten kaupunkitilojen vahvistaminen tekevät ympäristöstä kestävän kehityksen mukaista.

Kehityskuvan näkökulma on yleispiirteinen ja toimii asemakaavoituksen lähtökohtana. Tarvittaessa eri näkökulmista tehdään tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia. Toivomme vielä lisää näkemyksiä ja kommentteja kehityskuvaan!

Vantaalla 24.2.2014

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine



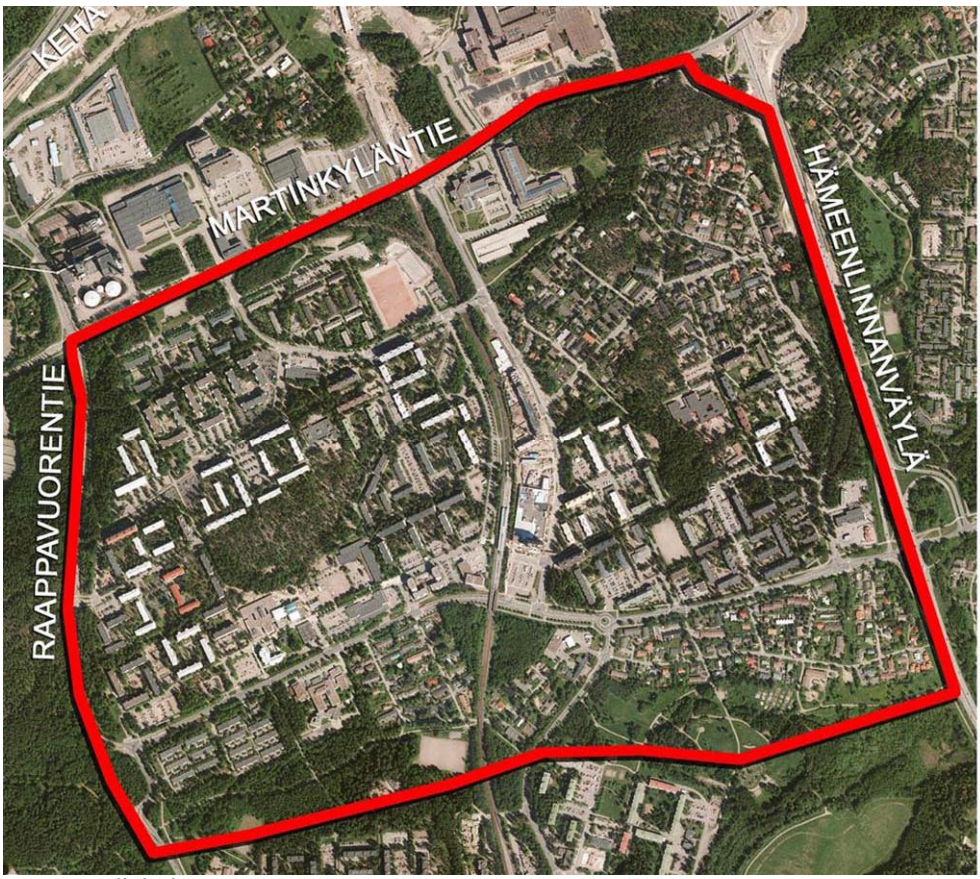
0. Johdanto

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu samannimiseen palvelualueeseen. Martinlaakso rajautuu pohjoisesta Kehä III:en, idästä Hämeenlinnanväylään ja etelästä se erottuu Kaivokselan ja Myllypuron alueesta Jokiuomanpuiston ja Viherpuiston muodostamalla vihervyöhykkeellä. Lännessä Martinlaakson alue päättyy Raappavuorentiehen. Pohjoisin osa Martinlaaksoa (Martinkyläntien pohjoispuoli) on yritysaluetta, jossa sijaitsee kaksi Vantaan teollista rakennusperintökohdetta Sanomala ja Martinlaakson lämpövoimala (Vantaan energia).

Kehityskuvan tarkastelualue rajautuu pohjoisessa Martinkyläntiehen ja etelässä viheralueisiin. Idässä alue rajoittuu Hämeenlinnanväylään ja lännessä Raappavuorentielle asti. Osittain tarkastelualue on laajempikin, esimerkiksi liikenteen, rakennusperinnön ja maisemallisten lähtökohtien osalta.

Martinlaakson keskustan kerrostaloalueen rakentaminen alkoi aluerakentamiskohteena vuonna 1968. Betonielementtirakenteiset asuinkerrostalot ovat 3 - 7 -kerroksisia, suorakulmaisia, tasakattoisia ja sijoitettu suurimmaksi osaksi Laajavuorentien suuntaiseen koordinaatistoon. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Kaupunginosassa oli 1990-luvulla kehityshanke, jolloin betonielementtirakennuksia ja lähiympäristöä korjattiin ja julkisivuja uusittiin. Alun perin yhtenäisesti rakennettu alue on nyt monimuotoinen, koska alueella on kokeiltu erilaisia korjaustapoja. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.

Martinlaaksossa on melko kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet mm. konserttitalo Martinus, kirjasto, terveysasema ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Kaupallisista palveluista tärkein on juuri valmistunut uusi aseman kauppakeskus.





Kuva 3. sijainti

Martinlaakson kehityskuva - mikä se on?

Kehityskuvassa tutkitaan muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva tehdään Martinlaaksolaisille asukkaille, yrittäjille, alueella asioiville ja työskenteleville sekä kokonaisvaltaisen keskustan kehittämisen tueksi. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille.

Kehityskuvatyön tavoitteena on määrittää periaatteet kaupunginosan kehittämiselle. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Martinlaaksoa halutaan kehittää elinvoimaisena, omaleimaisena ja viihtyisänä keskustana ja kaupunginosana. Kehityskuvassa tutkitaan muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja palveluita. Martinlaakson imagoon kiinnitetään huomiota. Pohditaan, halutaanko imagoa muuttaa, parantaa vai pitää ennallaan. Mietitään mitkä ovat Martinlaakson vahvuudet. Miksi siellä halutaan tai ei haluta asua. Martinlaaksoa halutaan kehittää elinvoimaisena, omaleimaisena ja viihtyisänä keskustana ja kaupunginosana, jonne halutaan muuttaa ja jossa halutaan käydä.

Kehityskuvan rakenne koostuu kolmesta osasta: lähtökohdista, kehittämisen tavoitteista ja tavoitteista totta –osiosta. Lähtökohdat-osassa kuvataan Martinlaakson juuria eli miten on tultu vuoteen 2014 sekä nykytilannetta, paikan henkeä ja asukasnäkökulmaa. Kehittämisen tavoitteissa on painotettu yhteisöllisyyttä, toiminnallisuutta, erilaista kestävää kehitystä sekä kaupunkikuvallisia tekijöitä. Suunnittelussa pyritään ekologisesti monipuolisen ympäristön muotoutumiseen. Hulevesien luonnonmukainen käsittely toteutetaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Yhteisöllisyyttä pyritään luomaan suunnittelun keinoin tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Tavoitteista totta –osassa kuvataan miten kehityskuvaa ”toteutetaan” konkreettisissa hankkeissa. Alueen kehittämisen eri lähtökohdista on esitetty periaatteet. Annetaan myös esimerkkejä toivotusta laatutasosta, referenssikuvia onnistuneista kohteista ja pohditaan erilaisia kehityspolkuja.



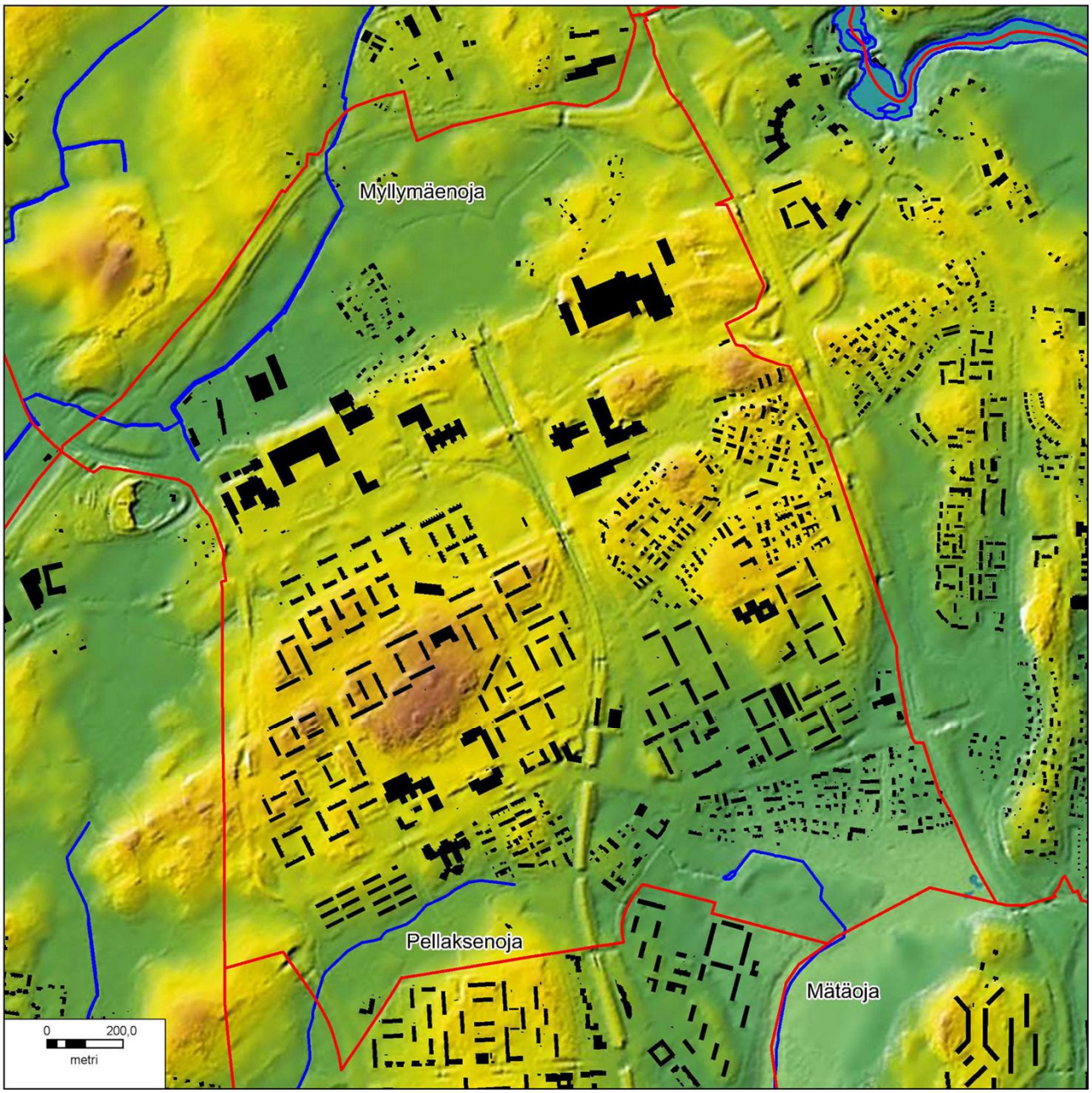
Kuva 4.Kehityskuvan rakenne

1. Lähtökohdat

1.1 Juuret

Maisemarakenne, luonto ja ympäristö

Maisemarakenne ja maiseman historialliset ominaispiirteet



Kuva 5. maisemarakenne

Martinlaakson kaupunginosan keskellä kohoaa lounaasta koilliseen suuntautuneiden osin moreenipeitteisten kallioselänteiden sarja, joista Laajavuori on suurin. Kaupunginosan pohjoisosassa on kallioperän murrokseen syntynyt savilaakso, joka on raivattu niityiksi ja sittemmin pelloiksi alkaen 1700-luvulta. Savilaaksoa on myös kaupunginosan länsipuolella Varistossa, ja nämä pellot ovat edelleen viljelyksessä. Kaakkoiskulmassa ja itäpuolella on Mätäojan laaksoon liittyvää savilaaksoa, joka on entistä peltoa. Kaupunginosan keskipaikkeilla on pienempi laakso, jossa Laajakorven kenttä on entisen pellon kohdalla.

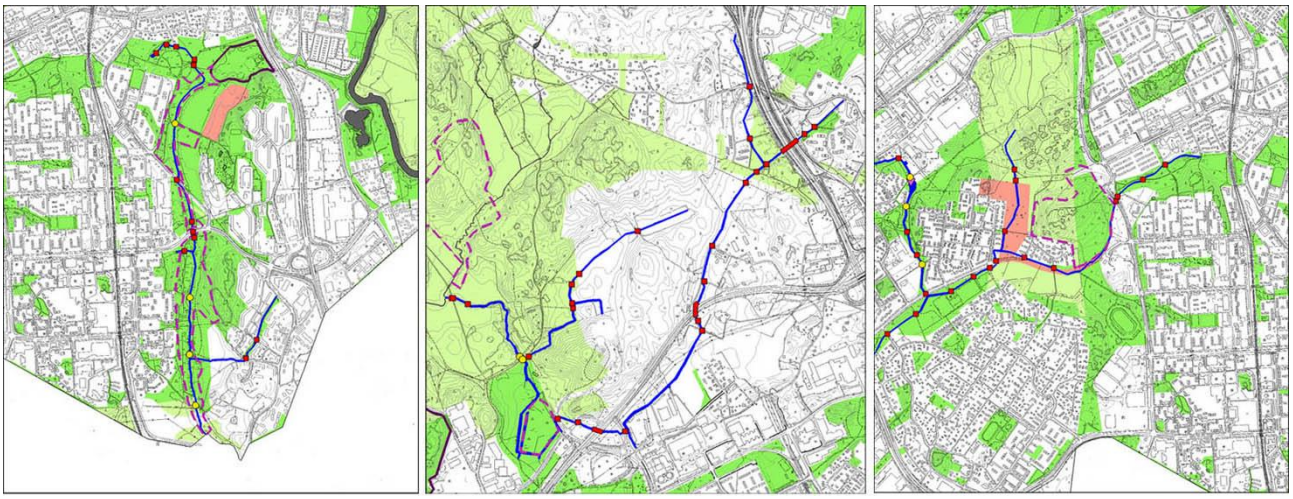
Martinlaakson selänteet ovat vedenjakajina Vantaanjoen, Pitkäjärven ja Helsingin Mätäjoen valuma-alueiden välillä. Laaksoissa virtaavat purot. Pohjoisosan läpi virtaa Myllymäenoja, joka on Van-

taan virtavesiselvityksessä tulkittu vesilain mukaiseksi puroksi. Eteläosan laaksossa vedenjakaja on radan kohdalla. Idässä vedet virtaavat Mätäojaan ja lännessä taas Pellaksenojaan ja sitä kautta Pitkäjärveen. Suuri rantatie kulkee alueen pohjoisosassa.

Hulevedet

Hulevedet kerätään alueelta pääasiassa hulevesiviemäreissä, mutta myös avo-ojakuivatusratkaisuja löytyy. Martinlaakso kuuluu sekä Mätäjoen että Pitkäjärven valuma-alueisiin. Radan itäpuolinen osa kuuluu pääasiassa Mätäjoen valuma-alueeseen ja länsipuolinen osa Pitkäjärven valuma-alueeseen.

Martinlaakson kaakkoisosan hulevedet ohjataan Jokiuomanpuistoon, josta hulevedet päätyvät Mätäojan kautta Helsingin puolelle Mätäjokeen, joka laskee mereen Laajalahdessa. Martinlaakson pohjoisosan hulevesistä osa ohjataan pohjoisosassa virtaavaan Myllymäenojaan ja osa Raappavuorilla virtaavaan Pellaksenojaan. Lounaisosan hulevedet ohjautuvat Viherpuistosta lähtevään Pellaksenojan toiseen haaraan. Sekä Myllymäenoja että Pellaksenoja laskevat lopulta Pitkäjärveen.



Kuva 6. Mätäoja, Pellaksenoja ja Myllymäenoja

Kaupunkirakenteen kehitys - Miten on tultu vuoteen 2014?

Taustaa

Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Jo 1600-luvulla alueella on ollut kyläkeskus ja 5 kantatilaa. Historia näkyy myös katujen nimissä, kuten Kukintie ja Kukinkuja. Ne on pyritty säilyttämään muistona eräästä paikallisesta henkilöstä Göran Bondesta, jonka kerrotaan olleen rakennuttamassa hansakauppiaiden laivaa, kugia.

Vanhat kylät Myllymäki eli Kvarnbacka ja Martinkylä eli Mårtensby sijaitsivat pääosiltaan nykyisen Vantaanlaakson alueella. (Kts. Samuel Brotheruksen kartat Helsingin pitäjän Martinkylästä vuodelta1699). Varhaisimmat tiedot Mårtenbystä löytyvät 1500-luvun alusta Räävelin (nk. Tallinna) porvareiden tilikirjoista. Myllymäen kylänpaikka sijaitsee Martinlaakson alueen koilliskulmassa lähellä Kehä III:n ja Hämeenlinnan väylän liittymää. lähellä sijaitsevat myös Mårtensbyn kalkkilouhokset. Nämä kaivannot liittyvät mahdollisesti Hämeenkylän kaivoksen tai Vantaan ruukin ympäristöön tehtyihin malminetsintöihin.[1]

Kylien kantatilat sijaitsivat alunperin Vantaanjoen mutkassa, Vantaankosken eteläpuolella pitkänä pohjois-eteläsuuntaisena vyöhykkeen. Kantatiloista Månsas on jakautunut Nedre ja Övre Månsaksen tiloihin. Näiden tilojen rakennuksia on Martinlaaksossa Isontammentien varressa. Tähän paikalle ne ovat rakentuneet luultavasti 1900-luvun alussa (ensimmäinen merkintä Pitäjän kartalla 1933). Uusimman inventointitiedon perusteella on arveltu, että Övre Månsasin vanha päärakennus

[1] Saltikoff et al. Helsingin seudun vanhat kaivokset ja louhokset

olisi rakennettu Isontammentie 4:n 1920-luvulla.[2] Tämä rakennus kuitenkin paloi vuonna 1980. Nedre Månsasin nykyinen päärakennus on vuodelta 1965 ja se sijaitsee Isontammentie 2:ssa. Nykyinen Övre Månsasin päärakennus on rakennusrekisterin mukaan vuodelta 1940.[3]

1960-luvulla kaupunkien hallitsematonta laajenemista alettiin hillitä. Pyrittiin tehokkaaseen rakentamiseen varsinaisilla kaupunkialueilla. Liikenneongelmia pyrittiin ratkomaan hajakeskittämisen periaatteella, jossa rakentaminen ryhmiteltiin tietyn kokoisiin itsenäisiin yksikköihin. Alettiin kehittää aluerakentamissopimuksia, joilla myös kunnallistekniikan rakentamisvelvoitetta siirrettiin pois maalaiskunnalta. Samalla asuntorakentaminen alkoi painottua enemmän asuinkerrostaloihin. Aluerakentamisesta tuli merkittävä toteutusmuoto. Rakennetun ympäristön tavoitteeksi tuli kaupunkimaisuus, johon pyrittiin strukturalismin keinoin. Se edellytti erilaiset rakenteiden kuten sosiaalisten kontaktien, palveluiden, teknisten järjestelmien ja liikenteen verkostojen huomioon ottamista. Tavoitteeksi tuli sekoittuneen kaupunkirakenteen muodostaminen. Uskottiin, että kompaktikaupunki olisi myös kontaktikaupunki.




Kuva 7. Martinlaakson ”alkupamaus”, Kuva 8. Ensimmäisiä rakennuksia

Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Syksyllä 1967 Salpa Oy, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy ja Rakennustoimisto Jussi Ketola sekä muut maanomistajat solmivat Helsingin maalaiskunnan kanassa aluerakentamissopimuksen. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavaehdotuksen 25.3.1968 ja kunnallistekniset työt päästiin aloittamaan poikkeusluvin. Kaava vahvistettiin vasta 1973 ja sitä oli muunneltu välissä joiltain osin. Suurin muutos oli ratalinjauksen siirtäminen aiottua idemmäksi. Alun perin ratalinjaus oli suunniteltu Martinkeskukselle ja sieltä maanalaisena yhteytenä Laajavuoren alueen alitse. Suurin osa Martinlaaksoa rakennettiin siis poikkeusluvin. Kaavoituksen periaatteena oli luonnonläheisyys. Puita kaadettiin ainoastaan niiltä paikoilta mihin rakennettiin. Pihoille jätettiin puita ja suurimpia siirtolohkareita, mikä teki niistä hyvin luonnonmukaisia. Tonttitehokkuudet olivat keskimäärin e=0,75. Perustettiin Martinlaakson Huolto Oy, jolle koko alueen huolto keskitettiin. Se korvasi vanhan isännöitsijä- ja talonmiesjärjestelmän. Aluerakentajana Salpa Oy vaikutti myös esimerkiksi Martinlaakson uimahallin rakentamiseen. Se lahjoitti osan rakentamiskustannuksista ja oli myös sen rakennuttaja.

1970-luku oli Vantaalla hyvin kiihkeän väestönkasvun aikaa. Aluekeskuksia kehitettiin monipuolisemmiksi ja muutenkin suunnittelussa siirryttiin pienten askelten täydentävään ja korjaavaan suunnittelutapaan. Erityisesti keskustojen alueita pyrittiin tiivistämään rakentamisella. Myös palveluita tuli alueelle. Martinkeskus avattiin 1970. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli ja nuorisotalo. Lahden ja Tuusulan moottoritiet valmistuivat 1973. Kiihtyvä autoistuminen alkoi tuoda esiin omat ongelmansa, joten myös joukkoliikenteeseen alettiin satsata. Monikeskuksisen kunnan sisäisen liikenteen tärkeyteen alettiin kiinnittää huomiota. Martinlaakson radan suunnittelu alkoi 1960-luvun lopulla ja rata valmistui 1975. Joukkoliikennekokeilu johti lopulta Vantaan Liikenne Oy:n perustamiseen. Syöttöliikenteen järjestäminen busseilla rautatieasemille otettiin esiin.

[2] Eskola, Vantaan vanhan rakennuskannan inventointi ”Vaari”, 2013.
[3] Vuosiluvut Vampatista

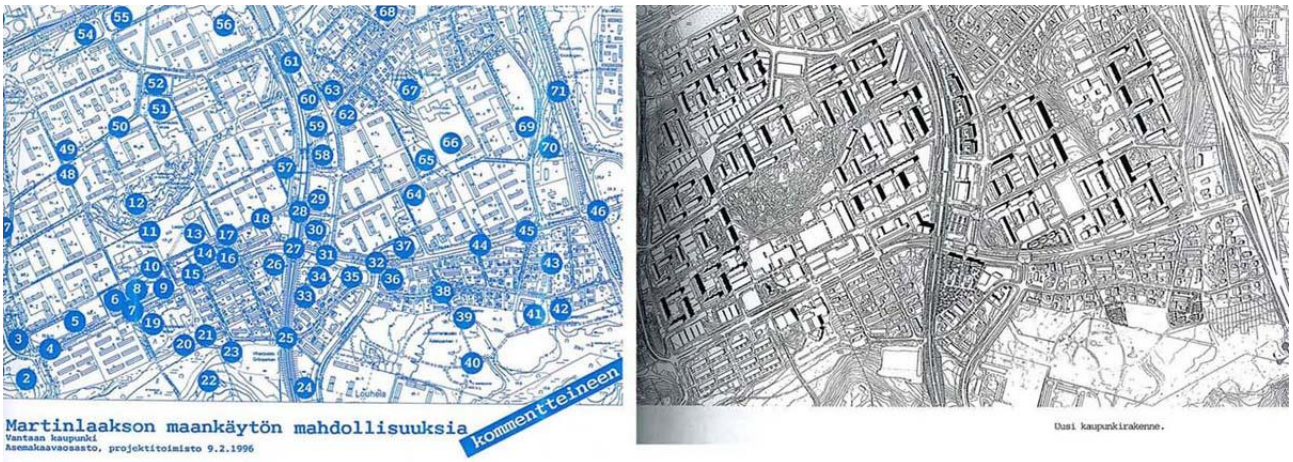
Martinlaakso oli osa suurempaa nauhakaupunki-suunnitelmaa, joka alkoi Helsingin puolelta Haagasta. Suunnitelma perustui junarataan, jonka piti jatkua Petikkoon saakka. Suunnitelmat eivät kuitenkaan toteutuneet kokonaisuudessaan muun muassa lentomelun takia. Martinlaakson pohjois-osassa sijaitseva Vantaankosken juna-asema valmistui vasta vuonna 1991.

80-luvulla vaikutti postmodernismi suunnitteluihanne, joka pyrki tuomaan esteettiset arvot takaisin suunnitteluun. Vantaallakin suunnittelu painottui pirstoutuneen kaupunkirakenteen eheyttämiseen. Asuntoalueet tuli suunnitella tukemaan olemassa olevaa kaupunki- ja palvelurakennetta. Vanhat omakotialueet olivat usein kaupunkikuvallisesti hajanaisia ja koostuivat lähinnä tyyppitaloista.

1990-luvun kehityshanke

1990-luvulla kaupunki jaettiin viiteen palvelualueeseen, joille kaupunginvaltuusto nimesi aluetoimikunnat. Aluetoimikunta toimii asukkaiden ja heitä edustavien järjestöjen linkkinä kaupungin päättäjiin. Vantaata haluttiin kehittää verkostomaisina omaleimaisina yhdyskuntina. Vuonna 2000 voimaan tulleen uuden maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on hyvän elinympäristön ja yhdyskuntien kestävän kehityksen edistäminen sekä avoimen ja vuorovaikutteisen suunnittelukulttuurin vahvistaminen.

1990-luvun puolivälissä aloitettiin Martinlaakson kehityshanke, joka liittyi valtion asuntorahaston lähiökehitysprojektiin. Asuinalueiden kehitysprojektin ASKE:n yhtenä projektialueena oli Martinlaakso. Sen tavoitteena oli parantaa peruskorjausvaiheessa olevien yhdyskuntien elinoloja. Martinlaakson alueellinen kehittämistoimikunta oli perustettu 1993. Kehityshankkeen tavoitteita ja tarpeita olivat määrittelemässä kaupungin virkamiehien lisäksi asukkaat, yritykset ja huoltoyhtiöt. Laadittiin Martinlaakson oma kehityskuva - Kylän ääni -raportti 1995. Tämän jälkeen tehtiin selvitys maankäytön mahdollisuuksista, joka oli pohjana myös myöhemmälle keskustasuunnitelmalle. Selvitys käsitti kartoituksen Martinlaakson lisärakentamis- ja ympäristön parantamismahdollisuuksista ja esiin nousseista ideoista. Raportista pyydettiin palautetta, jonka perusteella kohteille annettiin arvioitu toteuttamisluokka kiireellisyyden ja tarpeellisuuden mukaan.



Kuva 9. Kehityshankkeen raportin kuvia

Selvityksen ja mielipiteiden perusteella tärkeimmiksi hankkeiksi osoittautuivat rautatieaseman ja bussiterminaalin parantaminen sekä Martintorin aikaansaaminen Martinkeskuksen eteen. Muita tärkeitä hankkeita olivat muun muassa vanhusten palvelutalo, Kivivuorentien risteys, Martinkeskus, Laajaniityntie, aseman liikekeskus ja Jokiuomanpuiston parannustyö.

Lisärakentamisen yksi tavoite oli aikaansaada uudempi rakennuskerrostuma 60- ja 70-lukujen lähiörakentamisen jälkeen. Tarkoitus oli erottaa uusi rakentaminen keltatiilisenä. Tämä näkyi muun muassa Martinus-salin julkisivussa. Vuosina 1995-1999 alueen ilme uusiutui, kun taloyhtiöt korjasivat edullisten perusparannuslainojen avulla omia rakennuksia ja pihojaan ja kaupunki kunnosti katuja ja puistoja. Jokainen peruskorjauskohde tehtiin omana hankkeenaan ja eri kohteissa toteutettiin erilaisia korjaustapoja. ASKE:n alkumetreillä pohdittiin alueen suojelunäkökohtia, mutta suunnitelmissa päätettiin lähteä uudistuslinjalle. Martinlaakson kerrostaloalueiden uusi värikkäämpi ilme pastelli- ja luonnonsävyinen saatiin kehityshankkeen aikana. Asukkaille kesällä 2013 tehty nettikysely osoitti, että muun muassa tästä syystä alue koetaan viihtyisänä (katso kohta 1.4).



Kuvat 10-13. Kehityshankkeen aikana peruskorjattuja asuinkerrostaloja

Aseman seudun parantamista

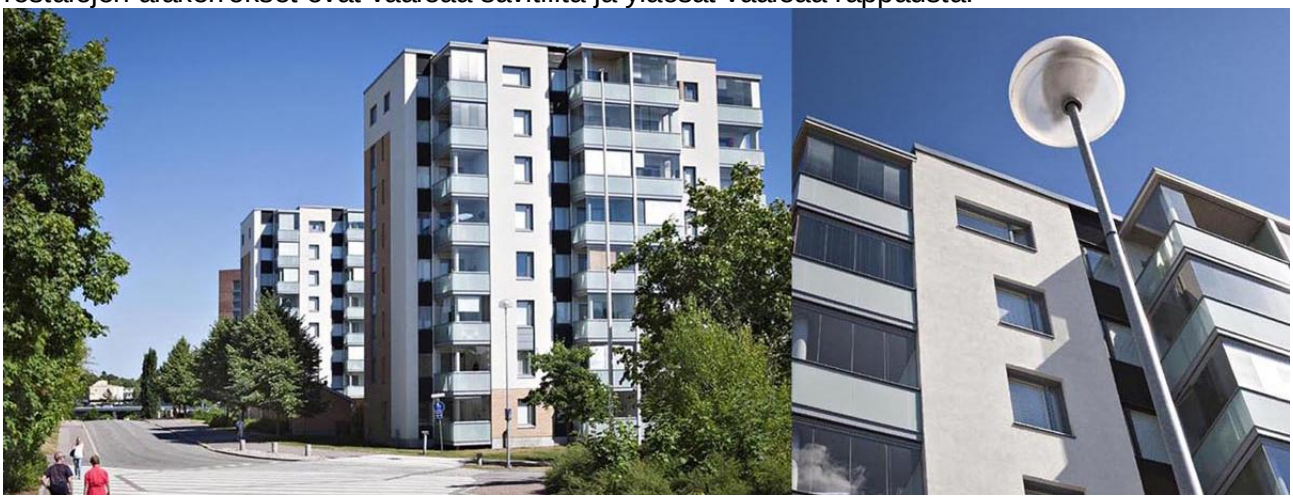
2000-luvulla kaupunkisuunnittelu on ollut enemmän visioiden, arvojen ja strategioiden kehittelyä kaavojen laatimisen sijaan. Hierarkiasta on siirrytty verkostomaiseen kaupunkirakenteeseen. Yleisenä tavoitteena pidetään olemassa olevien alueiden eheyttämistä ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävän kehityksen hengessä. Keskustojen lähialueille alettiin sijoittaa matalaa ja tiivistä asuntorakentamista.
Viime vuosina on keskitytty Martinlaakson asemanseudun kohentamiseen. Marsalkan asuinkerrostalot valmistuivat 2007. Martinlaakson uusi ostari valmistui 2011. Sen yhteyteen sijoitettu 15-kerroksinen asuintorni muodostaa uuden keskuksen maamerkin. Kauppakeskuksen pohjoispuolelle muodostettiin 6-8-kerroksinen asuinkorttelikokonaisuus "Martinmuuri", joka tarjoaa sekä vapaarahoitteisia asuntoja että senioriasumista hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreltä. Aseman pohjoisen sisäänkäynnin yhteyteen, Ostarin ja Martinmuurin väliin, rakennettiin pieni kivetty Laajaniitynaukio. Syksyllä 2012 valmistunut kohde oli yksi Vantaan World Design Capital Helsinki 2012 -hankkeista. Aukiolle tuotiin design-kalusteita ja -ympäristörakenteita. Hankkeen tavoitteena on ollut toteuttaa asukkaille viihtyisä ulkotila korkealaatuisen arkkitehtuurin ja muotoilun keinoin.

Viime vuosien hankkeita

Marsalkka asuinkerrostalot

Tilaaja: Apteekkien eläkekassa, Suunnittelija: Arkkitehdit Ingervo Oy
Suunnitteluajankohta: 2004, Toteutus: 2006-2007

Marsalkan asuinkerrostalot käsittävät yhteensä 126 asuntoa. Kerrostalot ovat Martinlaaksontielle päin kuusikerroksisia ja Laajaniityntielle päin kahdeksankerroksisia. Paikka on keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä, joten julkisivujen arkkitehtuuriin on kiinnitetty erityistä huomiota. Kerrostalojen alakerrokset ovat vaaleaa savitiiltä ja yläosat vaaleaa rappausta.



Kuvat 14-15.

Martinlaakson Ostari
Tilaaja: Citycon Oyj, Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy
Suunnitteluajankohta: 2007-2010, Toteutus: 2011-2012

Martinlaakson aseman viereen noussut moderni arkkitehtuuri korostaa aluetta Martinlaakson keskuksena. Punatiilen käyttö julkisivuissa tekee alueen ilmeestä yhtenäisen. Uusi ostoskeskus Martinlaakson Ostari valmistui vuonna 2011. Se tarjoaa monipuoliset palvelut erinomaisten kulkuyhteyksien varrella sekä asukkaille että työmatkalaisille. Ostoskeskuksen yhteyteen on sijoitettu 140 liityntäpysäköintipaikkaa. Martinlaakson Ostarille on myönnetty ympäristösertifikaatti muun muassa rakennuksen energiatehokkuuden ansiosta. Ostarissa toimii tällä hetkellä lukuisia liikkeitä ja palveluita kuten kaksi päivittäistavarakauppaa, ravintola, apteekki, pankki, hammaslääkäri, kuntosali, kukkakauppa ja kahviloita.
Rakennuksen yhteydessä oleva 15-kerroksinen asuintorni muodostaa uuden keskuksen maamerkin. Sen räystäslinja on muotoiltu veistoksellisesti, mikä antaa koko Martinlaaksolle uuden, omaan aikaamme sopivan silhuetin. Tornin moderneista asunnoista ja kattoterassilta avautuu huikeat näköalat ympäristöön.



Kuvat 16-18. Martinlaakson uusi ostari ja asuintorni

Martinmuurin asuinkortteli
Tilaaja: SRV Westerlund Oy, Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy
Suunnitteluajankohta: 2007-2010, Toteutus: 2011-2012

Kauppakeskuksen pohjoispuolelle suunniteltu asuinkorttelikokonaisuus sisältää sekä vapaarahoitteisia asuntoja että senioriasumista. Julkisivujen arkkitehtuurissa on pyritty yhtenäisyyteen, kuitenkin välttäen yksitoikkoisuutta ja liiallista massiivisuutta. Kivivuorentien puoleista julkisivua on jaksotettu erisävyisillä punatiilipinnoilla ja elävöitetty ikkunoiden ja lasierkkereiden sommitelmalla.
Monissa asunnoissa on lasitettu parveke, joka aukeaa taloyhtiön omalle vehreälle sisäpihalle. Korttelin yhteinen piha-alue on suunniteltu yhtenäisesti ilman raja-aitoja ja suojattu ratamelua vastaan meluesteellä. Pysäköintilaitos on rakennettu osaksi asuinkorttelin rakennusryhmää, ikään kuin muuriaiheen päätteeksi. Senioritalossa on panostettu myös yhteistiloihin.



Kuvat 19-20. Uutta asuinkerrostalorakentamista junaradan varrella (Martinmuuri)

Laajaniitynaukio
Osoite: Kivivuorentie 6, Vantaa
Tilaaja: Vantaan kaupunki / Kuntatekniikan keskus, Suunnittelija: Ramboll Finland Oy
Suunnittelu: 2011, Toteutus: 2012-2013

Martinlaakson uuden ostoskeskuksen ja Martinmuurin asuinkorttelin väliin rakennettiin keskusta-aukio, joka oli yksi Vantaan World Design Capital 2012 -hankkeista. Sen suunnittelun tavoitteena on ollut luoda ympäröivään arkkitehtuuriin sopiva korkeatasoinen kaupunkitila, joka yhdistää alueen toiminnat toisiinsa. Aukio on monikäyttöinen - osin alueellista kevyttä liikennettä palveleva ja osin oleskeluun soveltuva. Alueen käyttäjien tarpeet kuten esteettömyys on huomioitu suunnittelussa. Pyöreä oleskelualue rakennetaan aurinkoisimmalle ja suojaisimmalle paikalle. Laajaniitynaukiolle sijoitetaan lisäksi kaarevia designpenkkejä oleskeluun, teosmainen Dome -leikkiväline ja istutuksia. Laajaniitynaukio toimii viheralueena Martinlaakson tiivistyvässä kaupunkirakenteessa, ja siitä syystä alueelle suunnitellaan runsasta kasvillisuutta. Istutukset myös suojaavat aukion toimintoja radan ja kadun melulta. Kasvilajikkeiksi on suunniteltu muun muassa kauniisti kukkivia pilvikirsikoita, tuohituomia, tuoksuvia pikkujasmikkeita sekä ikivihreitä okakuusia.


Kuvat 21-23.

Martinlaakson koulun laajennus
Martinlaakson koulu laajennus on toteutettu tilakeskuksen johdolla viime vuosina. Suunnittelussa pyrittiin pitäytymään olemassa olevan rakennuksen suunnittelukielessä. Pihoilla huomioitiin muun muassa hulevesinäkökulmaa.


Kuvat 24-25.

1.2 Martinlaakso tänään (fyysinen ympäristö)

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Osalla asuinrakennuksista on ollut julkisivuremontti, jossa muun muassa julkisivun väritystä on muutettu raikkaammaksi. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.



Kuvat 26-27.

Martinlaakson rakennuskanta koostuu pääosin 5-7-kerroksisia asuinkerrostaloista. Karttakuva kuitenkin havainnollistaa, että erityisesti kaupunginosan laitamilla on runsaasti 1-2-kerroksisia pientaloja. Dominoivin rakennusmassa on uuden ostarin yhteydessä sijaitseva 14-kerroksinen asuintorni. Tämän lisäksi alueelta löytyy myös joitain 8-kerroksisia asuinkerrostaloja. (katso kuva 36)

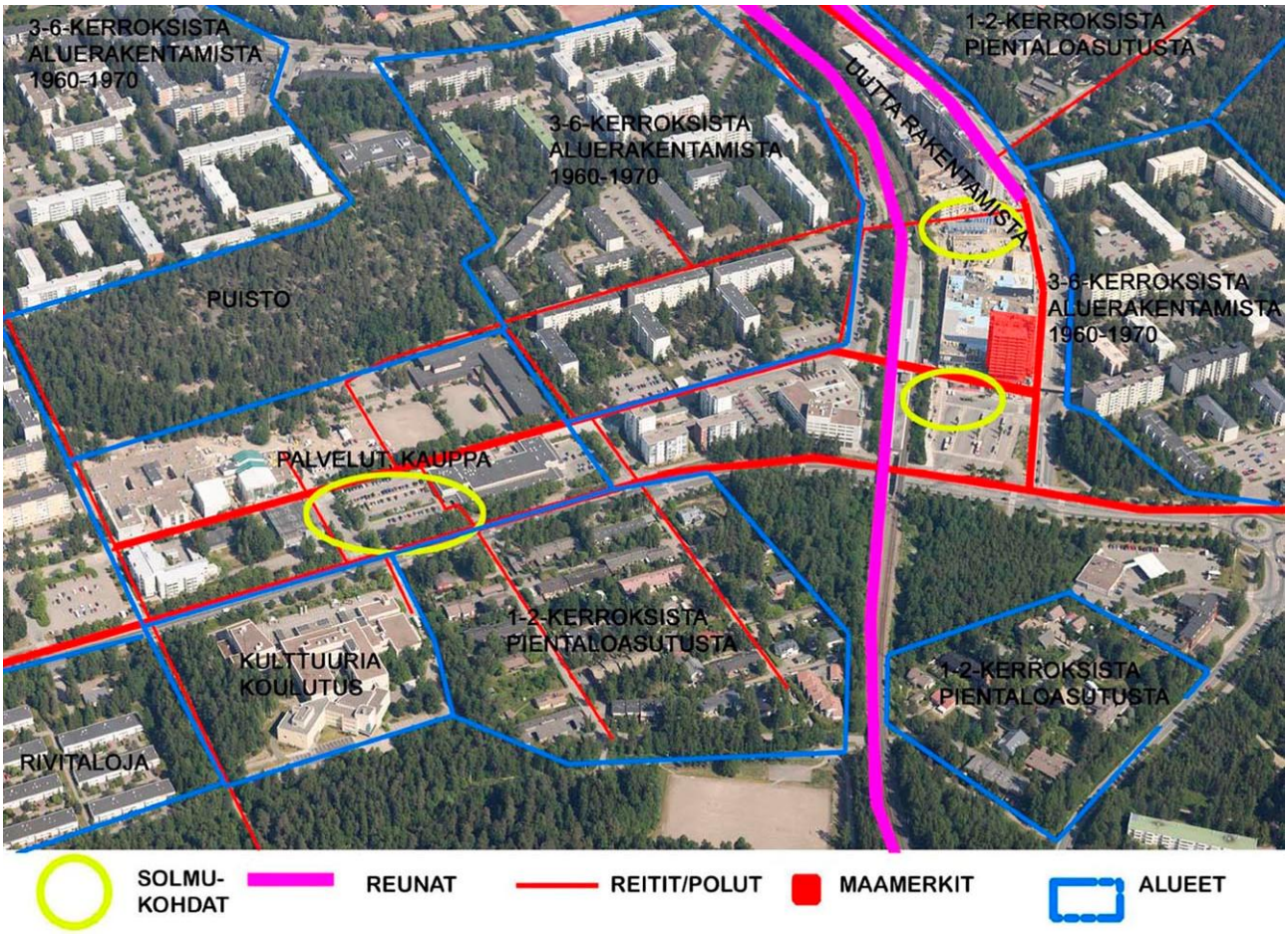
Martinlaakso on muutakin kuin betonia! Itse asiassa hyvin yleinen materiaali alueella on tiili. Tämän vuoksi myös uuden aseman seudun rakentamisen lähtökohtana oli punatiilinen keskustarakentaminen. Asuinkerrostalojen julkisivuissa on käytetty enimmäkseen rappausta ja kasettipintoja. Loppujen lopuksi varsinaista betonipintaa näkyy lähinnä siltojen ja alikulkujen rakenteissa. Martinlaakso saatetaan mielikuvissa nähdä harmaana, mutta tämä ei todellisuudessa pidä paikkaansa. Totta on, että osa katujen varsien rakennuksista on betonin harmaita, mutta esimerkiksi 60- ja 70-luvuilla rakennetut asuintalot ovat 90-luvun kehityshankkeen aikana saaneet vaaleita luonnonsävyjä ja pastellivärejä julkisivuihin. Vanhoilta pientaloalueilta löytyy runsaasti puna- ja keltatiilisiä rakennuksia. Julkisten rakennusten, erityisesti koulujen julkisivuja yhdistävät kirkkaat raikkaat perusvärit.

Martinlaakson nykytilannetta on analysoitu Kevin Lynchin teorian keinoin. Kartalla erottuvat erityyppiset alueet, maamerkit, reitit, solmukohdat, reunat ja tärkeimmät näkymälinjat. Kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Luettava ja kuviteltavissa oleva fyysinen ympäristö auttaa orientoitumaan ympäristössä ja estää eksymästä. Ihmisillä on tapana muodostaa kognitiivisia karttoja mielessään löytääkseen tien kohteeseen. Arkkitehti Kevin Lynch on tutkinut aihetta laajasti. Kirjassaan “The Image of the City” hän tulkitsee kognitiivista teoriaa suunnittelun kielelle (Lynch 1990). Lynch esitti siinä luettavuuden (legibility) käsitteen. Se tarkoittaa sitä miten helposti ihminen pystyy muodostamaan kognitiivisen kartan tietystä paikasta mielessään. Kokeidensa kautta Lynch yritti selvittää, mitkä tekijät tekevät paikasta luettavamman ja helpomman orientoitua, sekä miten kaupunkia voi kuvat jollekulle, joka ei ole aikaisemmin käynyt siellä. Lynch sai selville, että ihmiset yrittävät mielessään yksinkertaistaa fyysistä ympäristöään ja järjestää sitä viiden elementin avulla; reunat, polut, alueet, solmukohdat ja maamerkit. Nämä elementit helpottavat ihmisen kykyä muodostaa kuva ympäristöstä.



‘reuna’ ‘maamerkki’ ‘polku’ ‘solmukohta’ ‘alue’

Kuvat 28-32. Kevin lynchin viisi elementtiä

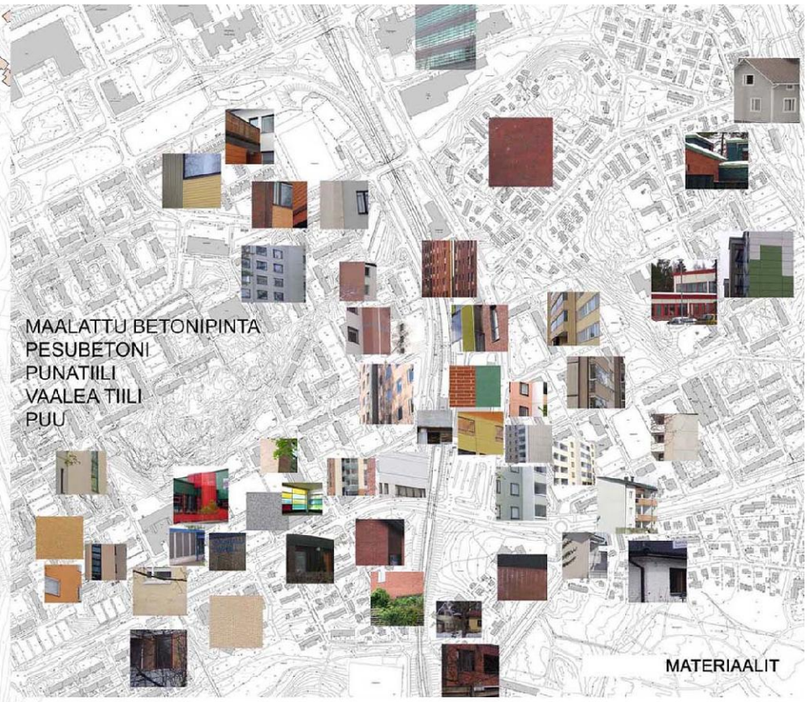


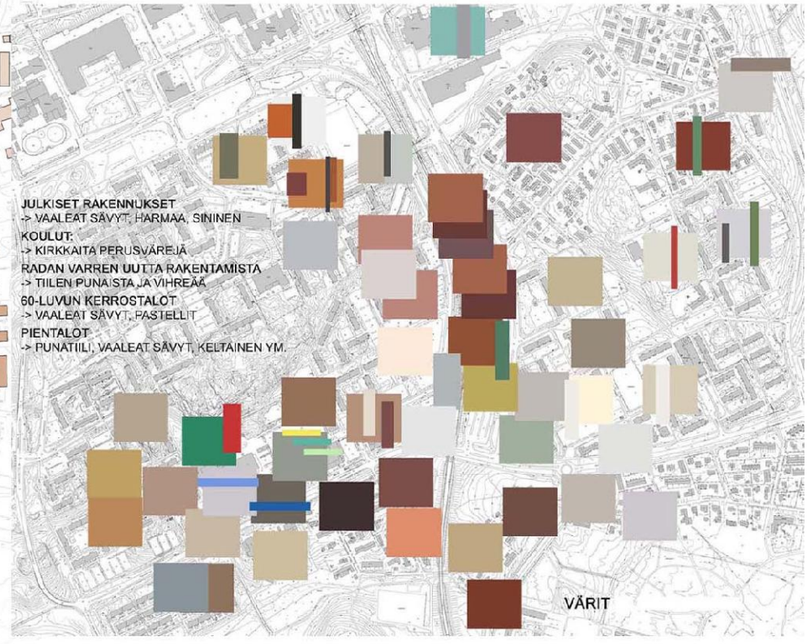
Kuvat 33-34. Analyysiä Kevin Lynchin mukaan

Kuva 35.


SANOMALAN ALUE
PIENTALOALUE
TOIMISTOJA
TEHDASALUE
PIENTALOALUE:
- MAASTON MUOTO ANTANUT HYVÄT LÄHTÖKOHDAT, KAUNISTA KUMPUILUA
- VÄLISSÄ 50-LUVUN TALOJA, JOILLAIN PIHOILLA KAUNISTA PUUSTOA
- TÄYDENNYSRAKENTAMISEN MYÖTÄ ALUEEN VEHREYS VÄHENTYNYT
- TIIVISTYNYT ALUE, PIENTALOJA MONELTA VUOSIKYMMENELTÄ
- MONET UUDEMPIEN RIVITALOJEN JA OMAKOTITALOJENKIN PIHAT HYVIN PIENIÄ
RIVITALOALUE
- YHTENÄINEN ARKKITEHTONINEN ILME
- VIIHTYISIÄ YHTEISPIHOJA
- VEHREÄ
- ONNISTUNEESTI SANEERATTUJA
HIENO NÄKYMÄ
KIVITUORENTIE
OSTARIN ALUE MUODOSTAA KAUPUNKIKUVALLISESTI OMAN MATALAMPIKERROKSEN PALVELUVYÖHYKKEEN RUOTSINKIELISEN KOULUN ALUEEN KANSSA. RAKENNUS SIJOITTUU YMPÄRISTÖN NIVELKOHTAAN, JOSSA KOHTAAVAT PALVELUT, KERROSTALOVYÖHYKKEET, RIVITALOALUE SEKÄ BUSSIREITTI JA KEVYTLIIKENNE
SISÄÄNTULO MARTINLAAKSOON
NÄYTTÄVÄÄ ASUNTOARKKITEHTUURIA
VIIHTYISÄ LEIKKIPIHA
NÄKYMÄ JUNASTA
UUTTA ASUMISTOREKENTAMISTA
HYVÄ ESIMERKKI VIIHTYISÄSTÄ SISÄPIHASTA. ONNISTUNUT SANEERAUS VAIKKA 60-LUVUN HENKI HIEMAN MUUTTUNUT, MODERNI
3-6-KERROKSISIA LAMELLITALOJA (1960-1970)
VAIHTELEVAA MUURIMAISTA JULKISIVUPINTAA
KIVIMÄEN KOULU
KIRKASVÄRINEN KOULURAKENNUS
3-6-KERROKSISIA LAMELLITALOJA (1960-1970)
RAKENNUKSEN PÄÄTY NÄKYY AUKION PÄÄTTEENÄ
TÖHRYINEN ALIKULKU
UUSI AUKIO
PITKÄ NÄKEMÄAKSELI
TURVALLISUUTTA PARANNETTU VALAISTUKSELLA
MARTINLAAKSON ALOITUSKORTTELI
ASEMA
UUSI OSTARI
UUSI MAAMERKKI
SANEERATTU PASTELLISÄVYIN
PELOTTAVA AUKULKU
3-6-KERROKSISIA LAMELLITALOJA (1960-1970)
LAAJAVUORI
HIENOT GRANIITTIPORTAAT JA KÄYNNOSISTUTUKSET
SISÄÄNTULO MARTINLAAKSOON
KUUSIAITEEN PUUT MUODOSTAVAT HIENON TILAN
PURETTAVA KOULU
RAAPPAVUORENTIE
RIHOILLA HYÖDYNNETTY ALKUPERÄISTÄ LUONTOA
HAJANAINEN KATUTILA
ONNISTUNUTTA UUTTA ASUNTORAKENTAMISTA
BUSSI-ASEMA
MARTINLAAKSON KOULU
HIENOSTI LAAJENNETTU VÄRIKÄS KOULURAKENNUS
OSTARIN TAKAPIHA -> EI YHDISTY RATTIIN
OSTARI EI AUDU JULKISEEN ULKOTILAAN
3-6-KERROKSISIA LAMELLITALOJA (1960-1970)
ISO PYS ALUE
TÖHRYINEN, AHDAS JA PELOTTAVA ALIKULKU
TIIVISTYNYT ALUE, PIENTALOJA MONELTA VUOSIKYMMENELTÄ
PIENTALOASUTUSTA
SEKAVA PYÖRÄRETTI
PIENTALOASUTUSTA
RAKENNUKSET ISTUTETTU MAASTOON ONNISTUNEESTI
ONNISTUNUT SANEERAUSKOHDE
MARTINUS-SALI, LUKIO, OPPILAITOS
MARTINLAAKSONTIE
PIENTALOASUTUSTA
SISÄÄNTULO MARTINLAAKSOON
RIVITALOALUE
VIHERPUISTO



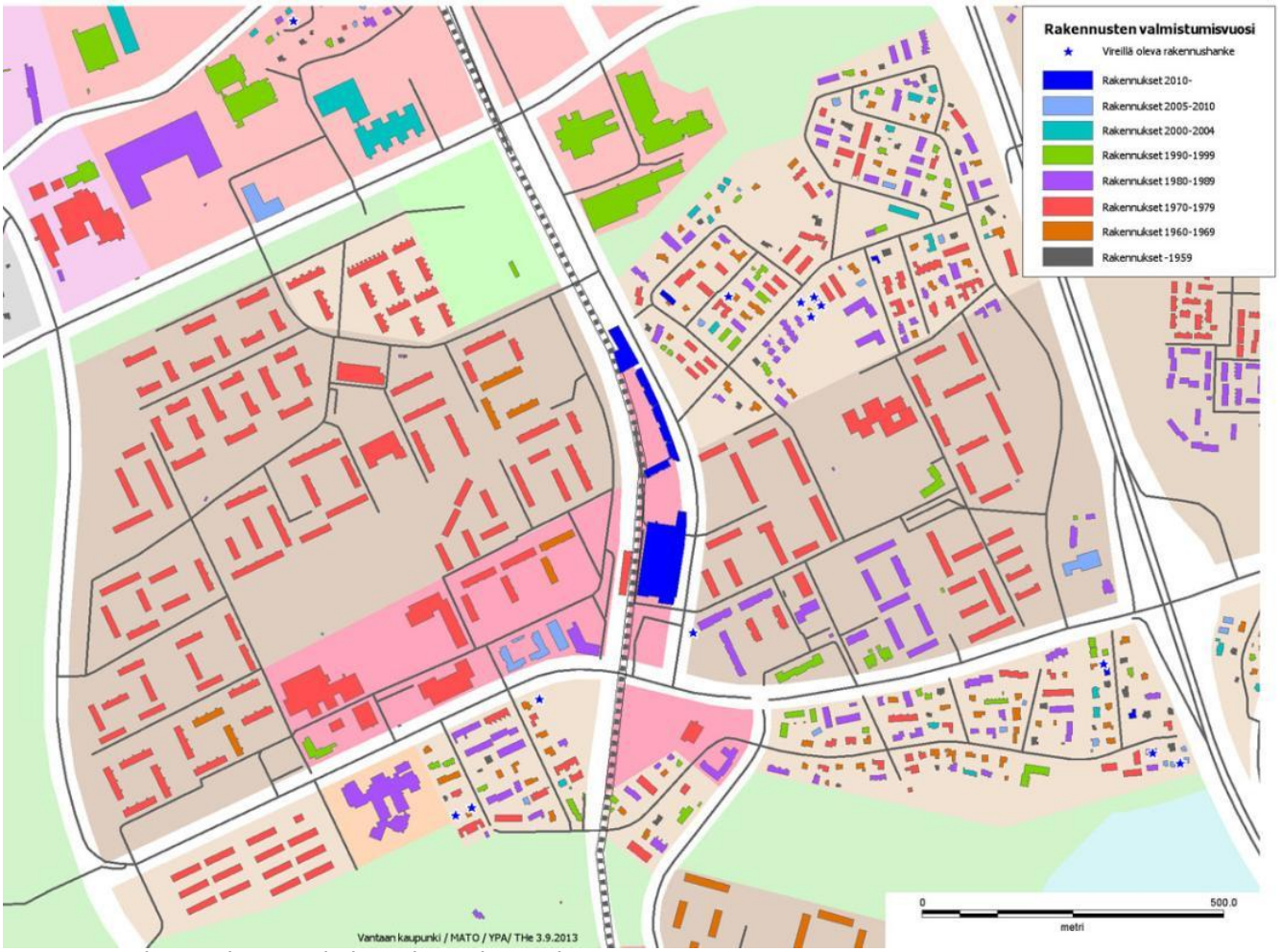




Kuva 36. Kerrosluvut, nykytilanne
Kuva 37. Martinlaakson rakennusmateriaaleja
Kuva 38. Martinlaakson värejä

Kulttuurihistorialliset arvot, rakennussuojelukohteet

Pääosa Martinlaakson rakennetusta kulttuuriympäristöstä on modernia, 1950-luvun puolivälin jälkeen rakennettua. Näin ollen rakennuskannan arvottaminen pitää suhteuttaa modernin yhteiskunnan kehitykseen, etenkin aluerakentamiseen, jonka kohteena Martinlaakso oli 1960-luvulta lähtien.



Kuva 39. Rakennuskanta valmistumisvuoden mukaan

Vantaalla modernia rakennuskulttuuria on inventoitu ja arvotettu vuonna 2002 valmistuneeesa *Vantaan Moderni rakennuskulttuuri 1930-1979* -inventoinnissa. Inventoinnissa on käytetty kolmiportaista arvotusluokittelua:

> ***A1 –kohde**: Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen.*
>
> ***A2 –kohde**: Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen. Vähäiset muutokset kohteessa ovat mahdollisia.*
>
> ***B-kohteet** ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.*

Aluerakentamisen päästyä käyntiin ja ensimmäisten asukkaiden saavuttua uusiin rakennuksiin 1969 Laajavuoren alueella, tuli palvelujen kehittäminen ajankohtaiseksi. Tärkeimmät julkiset rakennukset sijoitettiin Martinlaaksonpolun varteen. Martinkeskuksen kohdalle oli suunniteltu metroasema, joten se oli luonnollinen keskuksen paikka. Martinlaaksonpolun julkiset rakennukset muodostavat vielä tämän päivän Martinlaaksossa tyylillisesti yhtenäisen kokonaisuuden, jonka osia ovat Martinlaakson yhtenäiskoulu (inventointiluokitus A2 nostettu restauroinnin jälkeen A1:en), Martinlaakson nuorisotalo (A2), Martinlaakson uimahalli (B) ja Martinkeskus (A2). Martinlaakson

yhtenäiskoulusta ja nuorisotalosta on teetetty rakennushistorialliset selvitykset, joiden perusteella rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa pohditaan maankäytön päätösten yhtydessä ja korjaus- ja muutostoimenpiteissä. Tarvittavat selvitykset kulttuurihistoriallisista arvoista tulisi täydentää myös Martinkeskuksen osalta.

Martinlaaksonpolun varressa sijaitsee myös Olavi Puusaaren vuonna 1971 rakennettu Laajavuoren ala-aste (luokitustunnus B), joka rakennusaikansa puolesta kuuluu edellä mainittuun kokonaisuuteen, mutta joka tyylillisesti kuitenkin poikkeaa muista. Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia, eikä sen suojelulle ole ollut riittäviä perusteita.

Aluerakentamiseen liittyvien asuinrakennusten arkkitehtoninen yhteneväisyys on alueella hajonnut erilaisten korjausten yhteydessä. Alkuperäisen asemakaavan periaatteet voidaan kuitenkin yhä hahmottaa rakennusten sijoittelussa suurten pihojen ympärille.

Muita edellä mainitussa inventoinnissa huomioittuja rakennuskultturikohteita Martinlaaksossa ovat:

Kivimäen pientaloalue, jossa 1970-luvulla rakennetut pientalot muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden (luokitustunnus B).

Martinlaaksontie 40 ja 42 rivitalot (luokitustunnus A2)

Yksittäisistä rakennuksista merkittävimpiä ovat:

Talot Helasuo ja Pihkala, Lintukallionkuja 3 ja 5, arkkitehti Juhani Kulovesi, rakennettu 1972 (A1).

As Oy Skyttä, Kukintie 8, arkkitehti Seppo Heinämäki, rakennettu 1973 (A2).

Martinlaakson alueen pohjoisosissa sijaitsevalla teollisuus vyöhykkeellä sijaitsee kaksi Vantaan kaupungin teollista rakennusperintökohdetta Sanomala ja Martinlaakson lämpövoimala (Vantaan energia). Sanomala on saanut teollisen rakennusperinnön inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2006) luokitustunnuksen A1 ja lämpövoimala luokitustunnuksen A2.

Martinlaakson koulu kuuluu modernin rakennuskannan inventoinnissa (Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979', 2002) luokkaan A1. Rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennushistoriallinen selvitys ja sitä on äskettäin laajennettu. Koulu on aikansa esimerkki peruskoulurakentamisesta. Viereinen uimahallirakennus on luokkaa B.

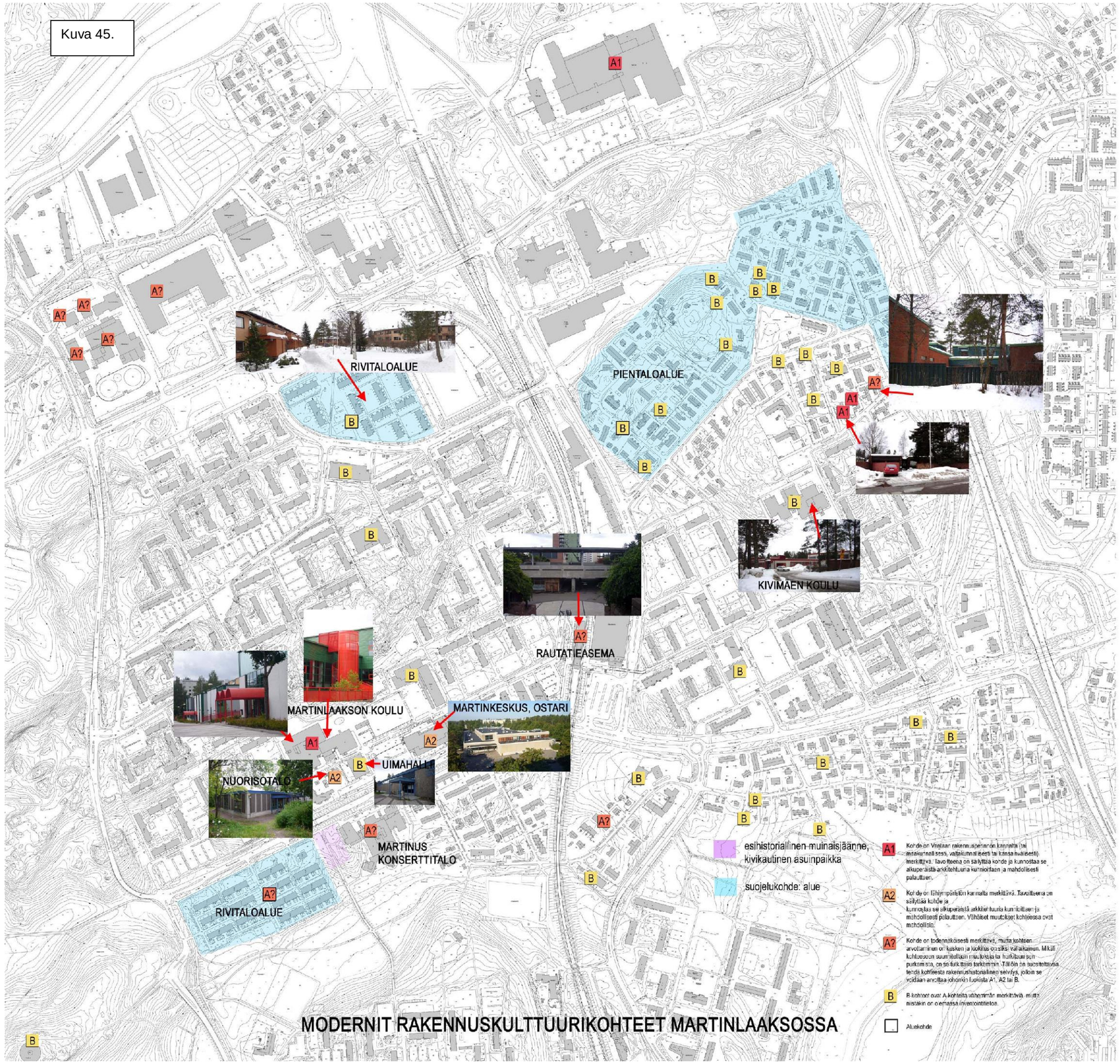


Kuvat 40-42. Martinus-konserttisal/ uimahalli/ vanha nuorisotila



Kuvat 43-44. rautatieasema/ bussiasema

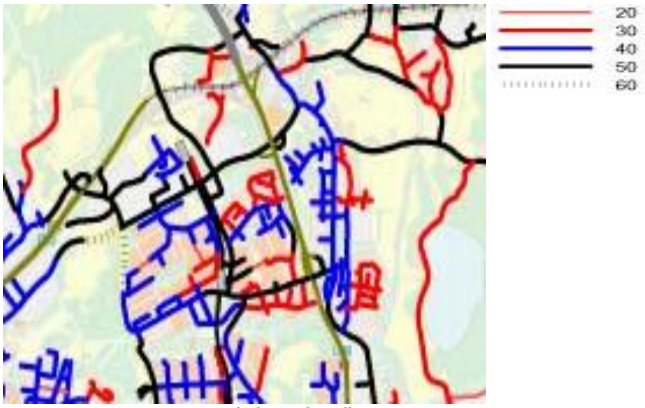
Kuva 45.


RIVITALOALUE
PIENTALOALUE
KIVIMÄEN KOULU
RAUTATIEASEMA
MARTINLAAKSON KOULU
MARTINKESKUS, OSTARI
UIMAHALLI
NUORISOTALO
MARTINUS KONSERTTITALO
RIVITALOALUE
esihistoriallinen muinaisjäänne, kivikautinen asuinpaikka
suojelukohde: alue
A1 Kohde on Viestan rakennuspennnon kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen.
A2 Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen. Vähäiset muutokset kohteessa ovat mahdollisia.
A? Kohde on todennäköisesti merkittävä, mutta kohteen arvottaminen on kesken ja luokitus on siksi valtaikainen. Mikäli kohteeseen suunniteltuun muutoksia tai hurikuuri sen purkemiseksi, on se tutkittava tarkemmin. Tällöin on suositeltavaa tehdä kohteesta rakennushistoriallinen selvitys, jolloin se voidaan arvottaa johonkin luokista A1, A2 tai B.
B B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.
Aluekohde
MODERNIT RAKENNUSKULTTUURIKOHTEET MARTINLAAKSOSSA

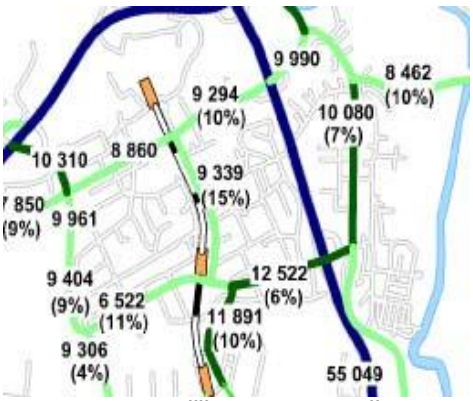
Martinlaakson liikenteen nykytila

Liikenneverkko

Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosyöttöisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaaksontie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie. Pää- ja kokoojakaduilla nopeusrajoitukset ovat pääosin 40–60 km/h ja tonttikaduilla 30–40 km/h.

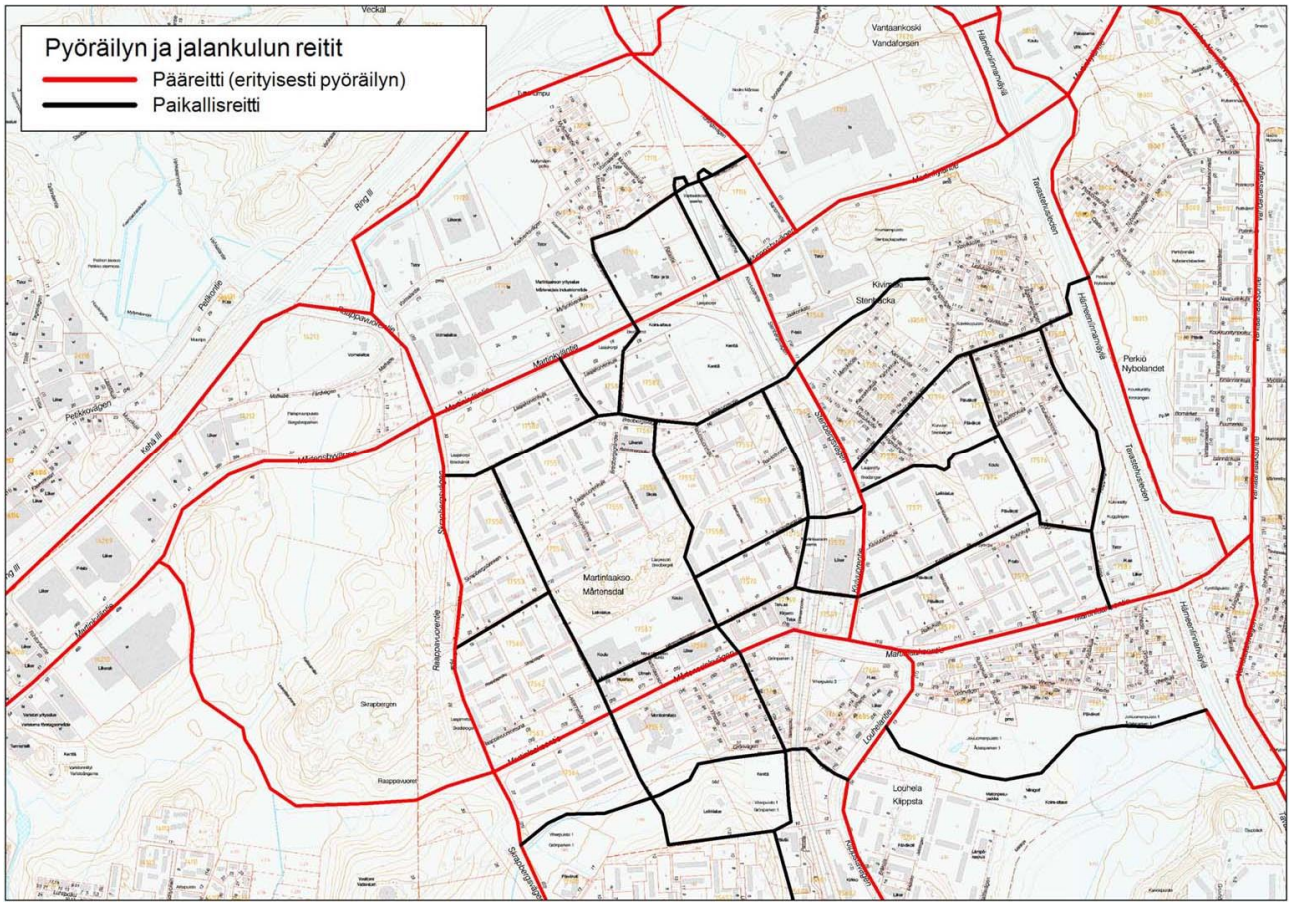


Kuva 46. *Nopeusrajoitus km/h*



Kuva 47. Autoliikenne Vantaalla 2012

Martinlaakson autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet alueen sisällä ja lähiympäristöön. Verkko voidaan jakaa karkeasti pää- ja paikallisreitteihin. Kortteleiden keskellä kulkevat reitit ovat luonteeltaan paikallisia jalankulkuraitteja. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeampi ja alueelta ulos suuntautuva pyöräily sijoittuu pää- ja kokoojakatujen varsien pääreiteille. Martinlaaksonpolku toimii palvelut yhdistävänä reittinä Martinlaakson uudelta ostarilta koululle saakka.



Kuva 48.

Autoliikenteen määrät

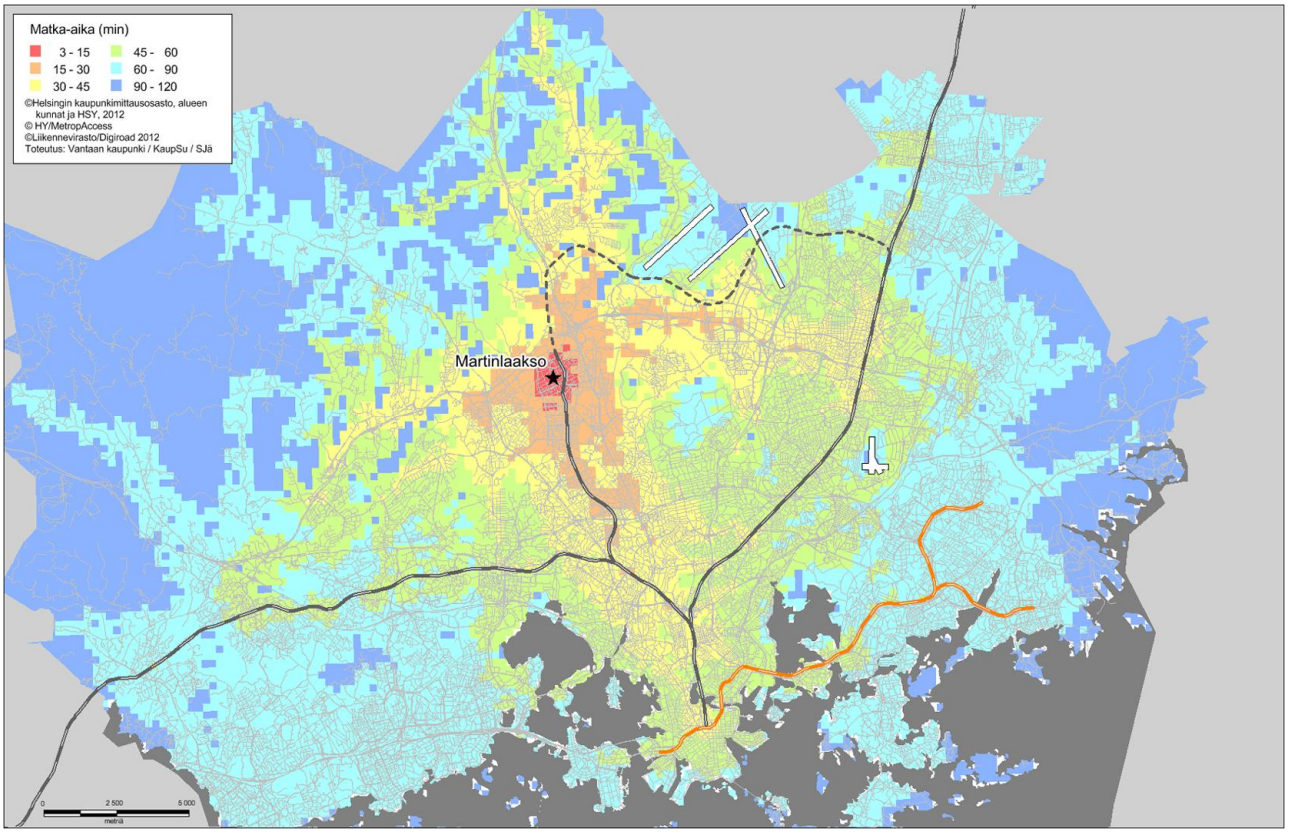
Martinlaaksontien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä oli vuonna 2012 6522 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaanliikenteen osuus oli 11 %. Ennusteliikennemäärä vuodelle 2030 Kivivuorentien puoleisessa päässä on 5500 ajoneuvoa / vrk ja Raappavuorentien puoleisessa päässä 11 200 ajoneuvoa / vrk. Ennusteliikennemäärä vuonna 2030 Martinlaaksontiellä välillä Raappavuorentie – Hämeenlinnanväylä on 15 700–25 400 ajoneuvoa / vrk (Autoliikenne Vantaalla 2012). Martinkyläntien liikennemäärät olivat 8860–9990 ajoneuvoa / vrk.

Pysäköinti

Yleisiä pysäköintipaikkoja on alueella jonkin verran. Juna-aseman liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat ostoskeskuksen katolla pysäköintikannella. Kiinteistöjen autopaikat ovat sijoittuneet tonteille, lähinnä maantasopysäköintialueille.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen palvelutaso on Martinlaaksossa nykyisin hyvä, ja tulevina vuosina se paranee entisestään. Vuonna 2015 valmistuu Vantaankosken radan ja pääradan yhdistävä Kehärata, jota pitkin Martinlaaksosta pääsee junalla Myyrmäen suunnan lisäksi myös esimerkiksi Tikkurilaan, lentoasemalle ja Aviapoliksen työpaikka-alueelle. Junien lisäksi aluetta palvelee varsin kattava bussilinjasto, jota käyttämällä pääsee läpi viikon esimerkiksi kauppakeskus Jumboon sekä Hämeenlinnanväylän ja Mannerheimintien varren pysäkeille. Bussiliikenteen pääkatuja Martinlaaksossa ovat Martinlaaksontie, Martinkyläntie, Kivivuorentie ja Laajavuorentie.

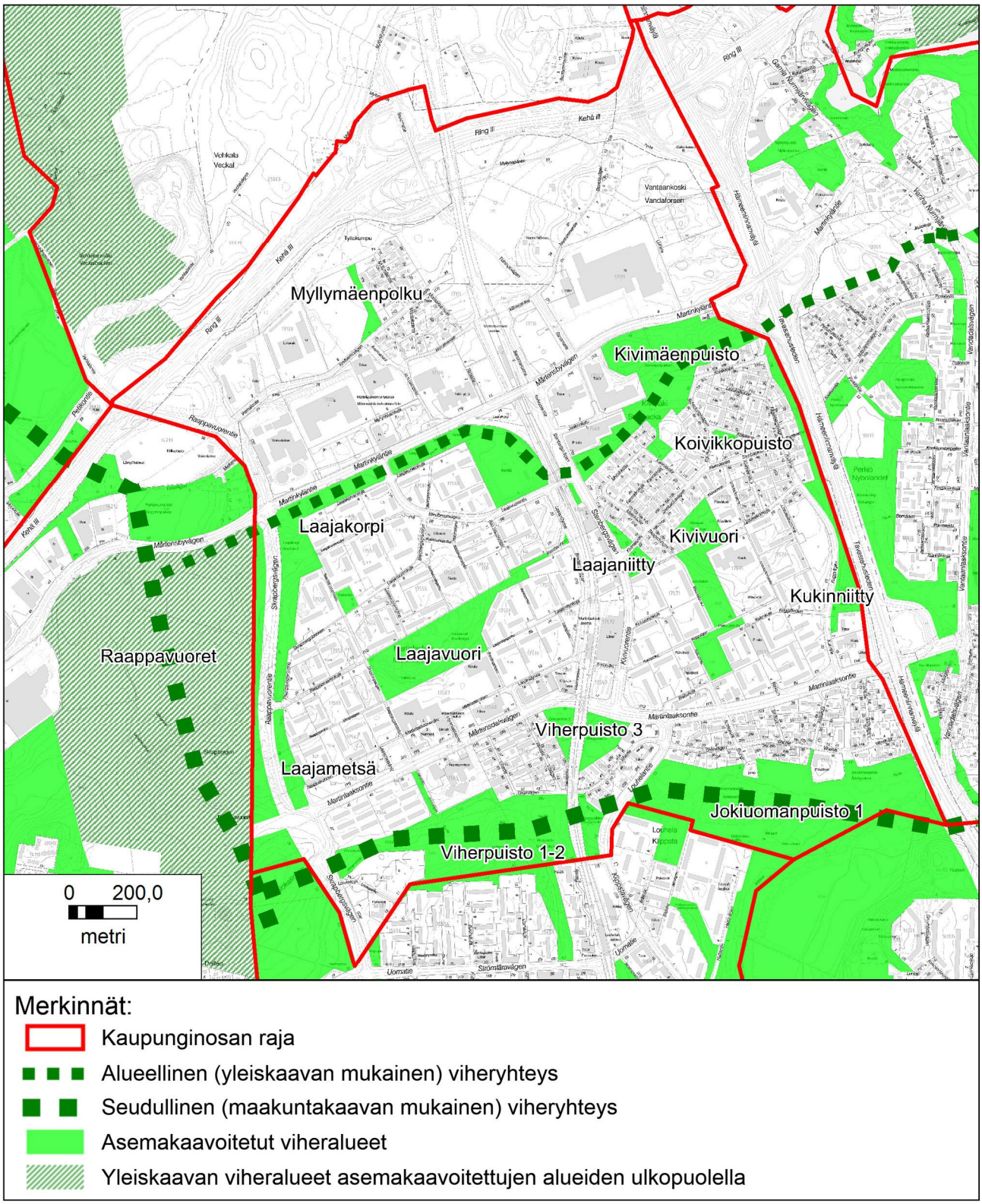


Kuva 49. Martinlaakson saavutettavuus joukkoliikenteellä lokakuussa 2013.

Liikenteen vaikutukset

Osa Martinlaaksosta on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Kansainvälisen käytännön mukaisesti asumisen katsotaan olevan terveellistä alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa. YTV:n raportin 'Väestön altistuminen ilmansaasteille pääkaupunkiseudulla' (2007) mukaan Martinlaakson alueella olevat liikenteen ja teollisuuden päästöjen aiheuttamat pienhiukkas- ja typpioksidipitoisuudet ovat suhteellisen pieniä.

Viheralueet



Kuva 50.

Viheralueverkosto

Martinlaakso on vehreä kaupunginosa. Laajat viheralueet ovat lyhyen kävelymatkan päässä joka puolelta, kaupunginosassa on myös sisäisiä viheralueita ja kerrostalopihatkin ovat todella suuria. Asukkaat arvostavat ainutlaatuisia viheralueitaan.

Martinlaakson kaupunginosaa rajaavat etelässä ja lännessä viheraluekokonaisuudet, jotka ovat tärkeitä seudullisen viheralueverkoston osia. Kaupunginosan pohjoisosa on lentomelualuetta ja yleiskaavassa osoitettu lähinnä työpaikka-alueeksi. Tämän alueen ainoa yleis- tai asemakaavoitettu viheralue on pieni Myllymäenpolun maisemaniitty.

Kaupunginosan poikki kulkee yleiskaavan osoittama alueellinen viheryhteys, johon liittyy urheilupuisto ja laajempi Kivimäenpuiston kokonaisuus.

Radan länsipuolisessa osassa Martinlaaksoa kaupunkirakenteen ideana on kaupungin keskellä oleva laajempi viheralue, kaupungin ”keuhkot”, eli Laajavuori, johon lukuisat leikkipaikat, koulujen ulkoilualueet ja ulkoilureitit tukeutuvat. Radan itäpuolella vastaava rooli on Kivivuoren kokonaisuudella.

Viheryhteyksien ja kaupunginosan keskeisten viheralueiden lisäksi Martinlaaksossa on liikenneväyliin rajoittuvia metsäisiä kaistaleita ja enimmäkseen leikkipaikkoina olevia pienempiä viheralueita. Viherpuisto 3:n kahdella erillisellä palalla ei ole suurta merkitystä kaupunkirakenteessa tai palveluverkossa, mutta alue on metsätyypiltään lehtoa ja siellä on pieniä noroja tai ojia, joten alueella on merkitystä luonnon monimuotoisuuden ja hulevesien hallinnan kannalta.

<u>Laajavuori</u>

Tärkeä kaupunginosan sisäinen viheralue, jonka reunoilla on useita leikkipaikkoja, ja jonka läpi menee ulkoilureittejä. Luonteeltaan alue on kallioista mäntyvaltaista metsää. Alarinteillä on kuitenkin myös rehevämpiä metsätyyppejä: Lounaiskulmassa lehtomaista kangasta, jonka pääpuulaji on rauduskoivu, mutta jossa kasvaa myös pähkinäpensasta ja metsälehmusta. Koillisin kärki on kallionaluslehto, jossa kasvaa männyn ohella vaahteraa ja joitain tammia.
Pohjoisreunalla ja kaakossa on tuoretta kangasta.

Maisemakuvaltaan hyvin kaunista metsää, kuitenkin sulkeutuneena metsätilana pelottava. Asukkaat ehdottivat polkuja ja penkkejä.

<u>Kivivuori</u>

Radan itäpuolella kaupunginosan sisäinen viheralue, jossa leikkipaikka ja kenttiä. Kallion lakialue ja kalliopaljastuma on säilytetty. Metsäinen alue koulun ja päiväkodin vieressä.

Pohjoisosa kalliometsää, eteläosa lehtomaista kangasmetsää. Pääpuulaji kalliometsässä mänty ja etelässä kuusi.

<u>Kivimäenpuisto</u>

Kivimäenpuistossa on kallioalueita, joilla kasvaa mäntyjä ja alavampia osia, joissa on avointa nurmikkoa ja metsäisiä osia, joihin on istutettu muun muassa tammia. Puistoon on istutettu myös alppiruusuja. Puistossa on pieni korpi. Martinkyläntien varressa on tuoretta kangasta, jonka pääpuulajina rauduskoivu.

Koivikkopuisto

Leikkipaikaksi rakennettu, palvelee lähialueen asukkaita.

Viherpuisto 3

Lehto, varttunutta metsää, pääpuulajeina haapa, harmaaleppä ja hieskoivu, myös vaahteraa.
Alueella on metsälain mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kasvupaikka, noro.

Laajaniitty

Pohjoisosa on suojaviheralueen luonteista metsikköä. Eteläosa on rakennettu leikkipaikaksi.

Kukinniitty

Suojaviheraluetta, jolla kulkee asfaltoitu käytävä. Kallioita, joilla kasvaa mäntyjä ja tuoreita ja lehtomaisia kangasmetsiä. pääpuulajeina rauduskoivu, haapakuusi. Eteläisimmässä osassa raitaa kasvava lehto.

Jokiuomanpuisto 1

Savilaaksoon perustettu viheraluekokonaisuus, jossa on mm. koira-aitaus, matonpesupaikka, minigolf, leikkipaikka ja viljelypalstoja. Erilaisia avoimia pintoja: käyttönurmikkoa, niittynurmea ja maisemapeltoa. Mätäoja alkaa täältä. Viheralueella on myös luonnonsuojelualuetta, joka on suota (korpea ja nevaa) ja lehtoa. Myös suojelualueen vieressä on lehtometsää.

Viherpuisto 1 ja 2

Metsäinen viheraluekokonaisuus, jossa on kaksi isoa pallokenttää, talvisin luistinrataa, ja leikkipaikka. Saviseen laaksoon on syntynyt lehtoa ja korpea, joissa kasvaa mm. kuusia, haapoja ja hieskoivuja. Pellaksenojan latva on täällä. Hiekkaisella ja silttisellä rinteellä on lehtomaisia kangasmetsää, jossa kasvaa mm. kuusia ja rauduskoivuja.

Laajakorpi

Raappavuorentiehen ja Martinkyläntiehen rajoittuva viheralue. Pohjoinen Martinkyläntien vieressä oleva osuus on osa viheralueverkostoa. Tämän osuuden koillisin osa liittyy urheilupuistoon. Pääosin täyttömaalla olevalla viheralueella on koirapuisto, käyttönurmikoita ja pari pientä metsikköä, joissa kasvaa mm. rauduskoivuja, tammia ja mäntyjä.

Raappavuorentiehen rajoittuva osuus on asutusta suojaavaa metsää, tyypiltään kuusivaltaisia tuoreita kangasmetsiä. Kalliota on paikoin louhittu siten, että leikkaukset näkyvät hyvin tieltä.

Laajametsä

Viheralueen maaperä on pääosin moreenia ja kalliota ja kallio on paikoitellen myös näkyvissä. Luonteeltaan alue on asutusta suojaavaa metsää, joka on tyypiltään kuusivaltaista tuoretta ja lehtomaista kangasmetsää. Asutuksen tuntumassa on myös leikkikenttä ja käyttönurmikkoa. Laajakorven ja -metsän alueilla kulkevalla ulkoilureitillä on metsän tuntua, vaikka metsäkaistale onkin kapea.

1.3 Martinlaaksossa asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä

Väestö

Martinlaakso on asukasmäärältään Vantaan toiseksi suurin kaupunginosa, jossa asui vuoden 2013 alussa reilut 11 800 henkeä. Kaupunginosan väestönkehitys oli pitkään laskusuuntainen: väestö vähentyi 30 vuodessa yli 3 000 asukkaalla saavuttaen alimman tasonsa 11 132 asukasta vuonna 2006. Sen jälkeen Martinlaakson väestö lähti uuteen kasvuun osin täydennysrakentamisen ansiosta ja kaupunginosassa oli vuoden 2013 alussa asukkaita 11 804. Väestön ikärakenne on nykyisin vanhusvoittoinen.

1.1.2013	Martinlaakso	Vantaa
asukkaat	11 804	205 312
0-6 v.	8,0	9,1
7-15 v.	8,3	10,2
16-64 v.	64,2	67,2
65+ v.	19.5	13,4
vieraskieliset	14,4%	11,9%

Taulukko 1. Ikärakenne

Työpaikat

Työpaikkaomavaraisuus oli noussut Vantaalla keskeiseksi tavoitteeksi 1970-luvun alkupuolella. Työpaikkoja oli osoitettu runsaasti erityisesti Kehä III:n varteen. Työpaikkaomavaraisuus on edelleen pysynyt Vantaan tavoitteena nykypäiviin asti.

Martinlaaksossa on runsaasti työpaikkoja, yli 5 300. Työpaikat ovat sekä julkisella että yksityisellä sektoreilla. Työpaikkojen määrä on lisääntynyt huomattavasti aina vuodesta 1980 lähtien. Monet työpaikat sijaitsevat Kehä III:n eteläpuoleisella yritysalueella, joka sai 1970-luvulla alkunsa Martinlaakson voimalaitoksesta ja Sanomalasta. Vantaankosken aseman ympärille on Sanomalan lisäksi sijoittunut myös muuta korkeaan tietotaitoon, ympäristöosaamiseen ja informaatiotuotantoon erikoistunutta osaamista.

31.12.2010	Martinlaakso	Vantaa
työpaikat	4 787	103 955
työvoima	5 306	99 594
työpaikkaomavaraisuus	90,2%	104,3%
työttömyys (31.12.2011)	10,1%	8,5%

Taulukko 2. työpaikat

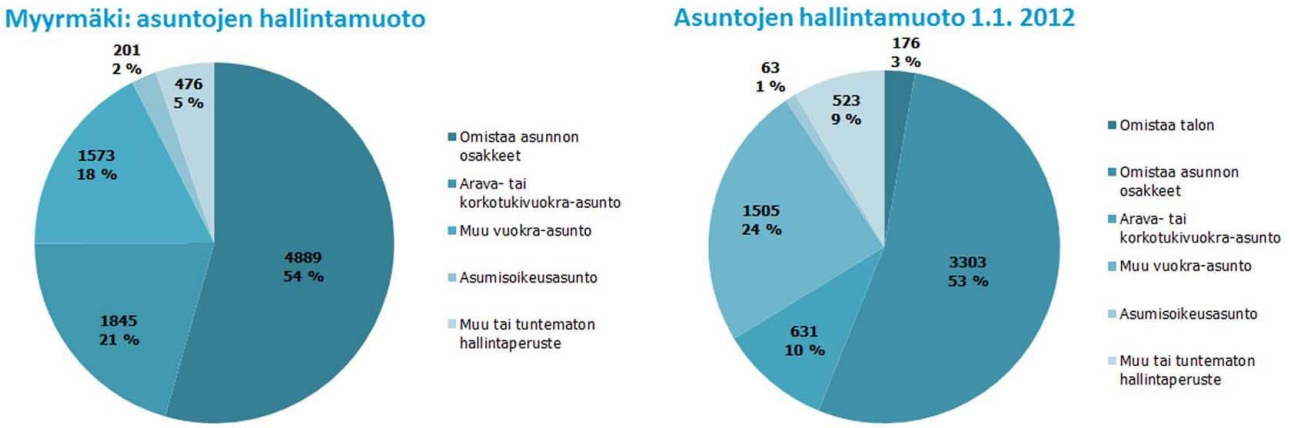
Asuminen

Viime vuosina Martinlaaksossa on rakennettu asuntoja erityisesti aseman ympäristöön, jonne on noussut uusia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä vuonna 2012 avatun Martinlaakson ostarin yhteyteen ja tuntumaan junaradan itäpuolelle.

Asuntoja Martinlaaksossa oli vuoden 2013 alussa yhteensä 6 286, joista 5 262 (84% asuntokannasta) kerrostaloissa, 317 (5% asuntokannasta) omakoti- ja muissa erillisissä pientaloissa sekä 597 (9% asuntokannasta) rivi- ja ketjutaloissa. Martinlaaksossa asuntokannan huoneistojakauma on pienasuntovoittoinen. Lähes puolet asunnoista on yksiöitä tai kaksiota ja kolmioiden osuus on 30 prosenttia. Yli neljän huoneen perheasuntoja on reilut 20 prosenttia asuntokannasta.

Taulukko 3. Asuntojen määrä talotyypeittäin 1.1.2013, Asuntojen huoneistojakauma 1.1.2013

Asuntojen hallintamuodoissa korostuu omistusasuminen, jonka osuus on 56 prosenttia. Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja on 10 prosenttia ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 24 prosenttia asuntokannasta. Asumisoikeusasuntoja on vain prosentti ja hallintamuoto on tuntematon noin 9 prosentilla asuntokannasta.



Taulukko 4. Asuntojen hallintamuoto 1.1.2012

Vantaan suuralueista Myyrmäessä on tällä hetkellä eniten yli 65-vuotiaita asukkaita. Heitä on noin 18 prosenttia alueen väestöstä. Senioreiden osuuden ennustetaan pysyvän Myyrmäessä suuralueista suurimpana myös seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Vuonna 2023 ikääntyneitä on suuralueella jo yli 22 prosenttia väestöstä. Myyrmäen suuralueella sijaitsee myös eniten yksinasuvia yli 65-vuotiaita, noin 3350 asuntokuntaa. Myymäessä ja Martinlaaksossa väestön ikääntyessä kasvaa väistämättä tarve esteettömille ja elämäntilanteen mukaan muunneltaville asunnoille. Yksinasuvien senioreiden suuri määrä aiheuttaa myös kysyntää pienille ja kohtuuhintaisille asunnoille.

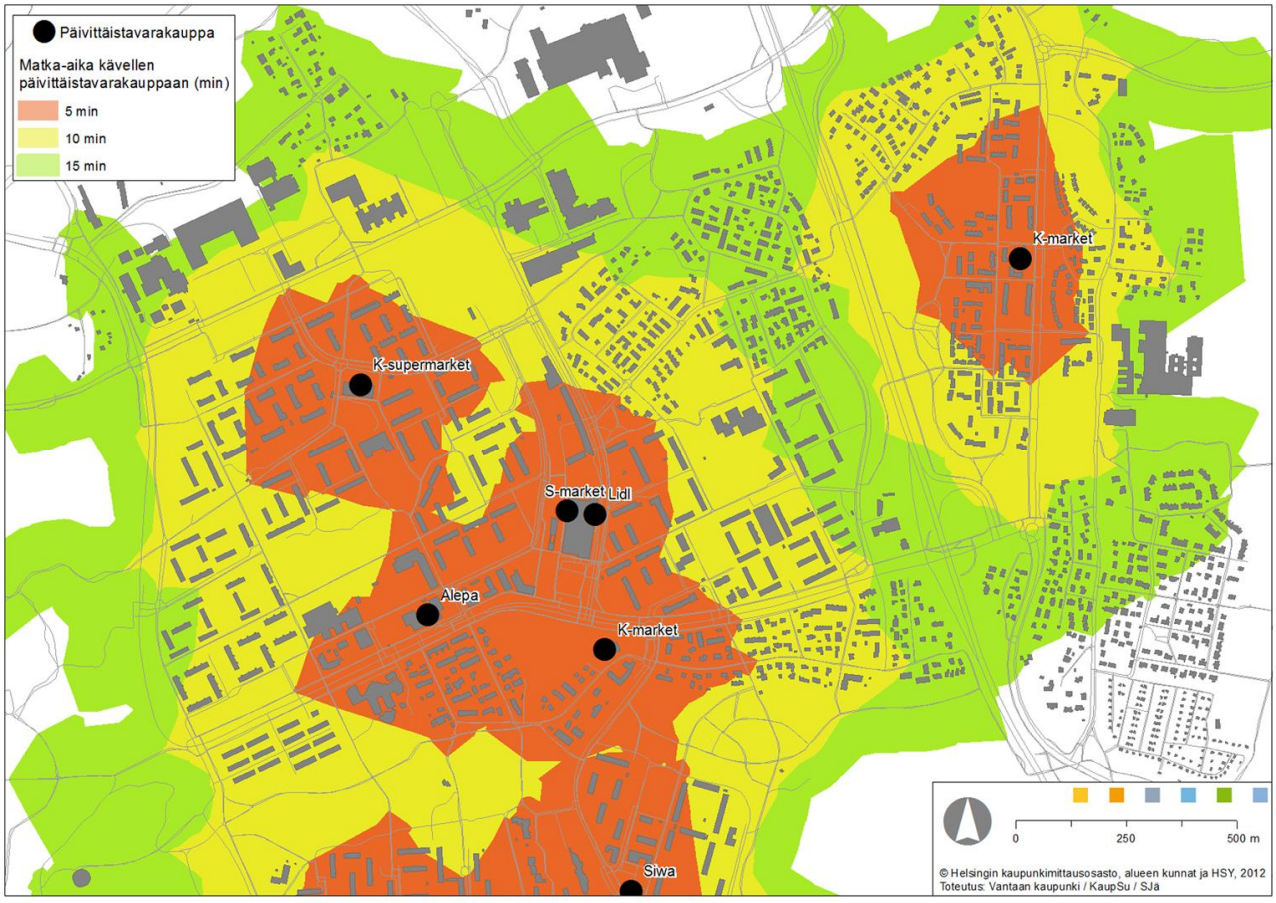
Palvelut

Nykyään Martinlaaksossa on melko kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Vuonna 1988 valmistuneessa julkisten tilojen rakennuskompleksissa Martinmiilussa toimii kunnallisia palveluita kuten kirjasto ja terveysasema.

Kaupalliset palvelut

Martinlaaksossa on hyvät päivittäistavarakaupan palvelut. Päivittäistavarakaupan myyntialaa on asukasta kohden selvästi enemmän kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin, vaikka myynti asukasta kohden onkin keskimääräistä pienempää (KSV 2013). Alueen viisi päivittäistavarakauppaa ovat hyvin saavutettavissa ja ne sijaitsevat rakenteellisesti järkevästi alueen eri osissa keskeisillä paikoilla (kuva 51). Keskimäärin päivittäistavarakauppa on saavutettavissa alueella reilussa kuudessa minuutissa (450 metriä), minkä johdosta saavutettavuus on merkittävästi parempaa kuin Vantaalla keskimäärin.

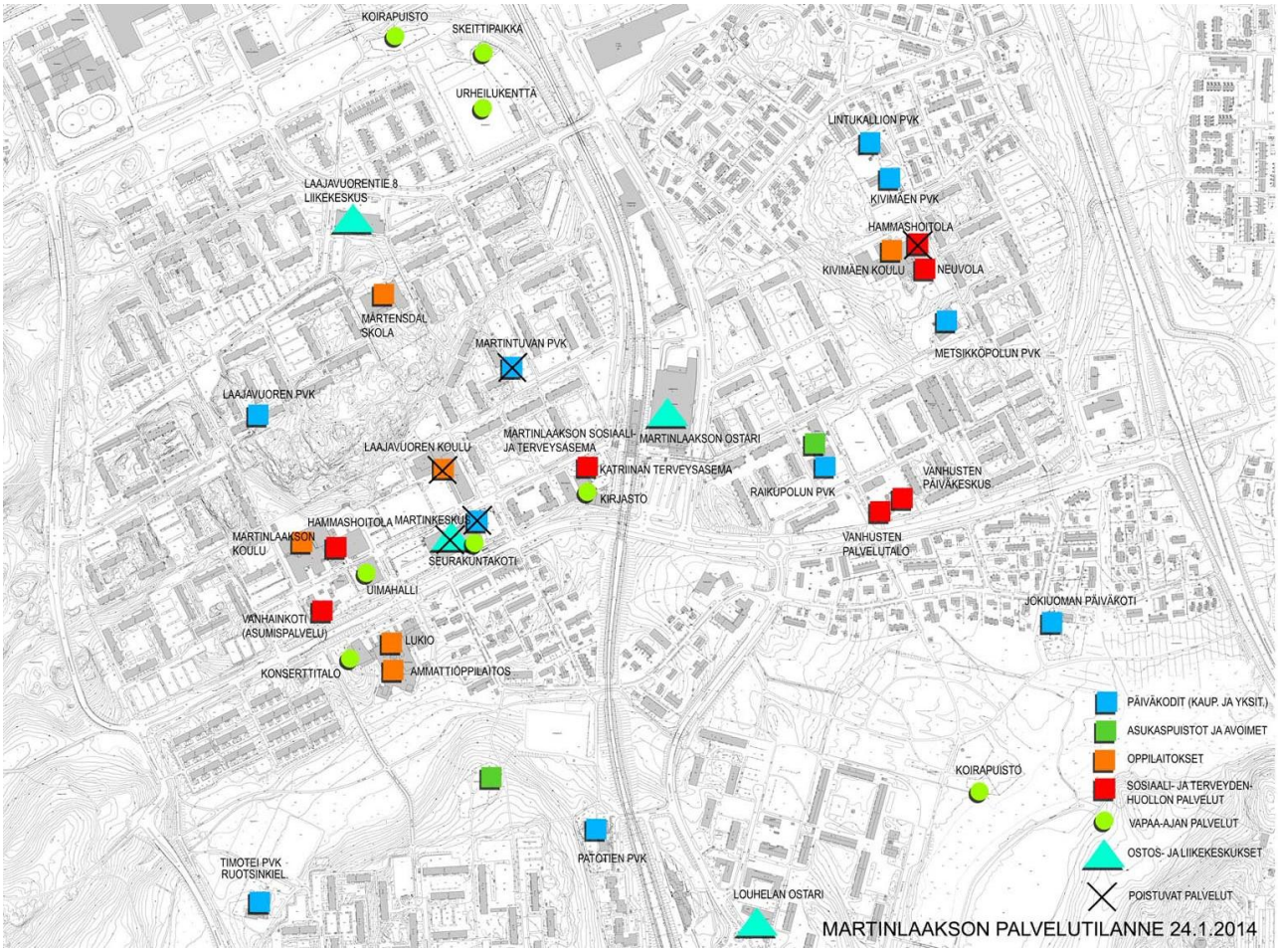
Martinlaakson ostarissa sijaitsee muutamia erikoiskaupan myymälöitä, mutta lähimmät suuret erikoiskaupan keskittymät sijaitsevat Pakkalan Jumbossa, Myyrmäen Myyrmannissa sekä naapurikuntien kaupan keskittymissä. Tilaa vaativaa kauppaa suunnittelualueella ei ole.



Kuva 51. Päivittäistavarakaupan saavutettavuus kävellen Martinlaaksossa.

Muu palvelurakenne

Martinlaaksossa opiskellaan eri kouluissa ja oppilaitoksissa. Martinlaakson juuri laajennetussa yhtenäiskoulussa on luokat ensimmäisestä yhdeksänteen. Kivimäen koulussa sekä Mårtensdalin ruotsinkielisessä alakoulussa on luokat kuudenteen asti. Martinlaakson lukio toimii Martinus-salin yhteydessä, samoin kauppaoppilaitos Mercuria. Alueen kouluihin tullaan opiskelemaan myös kauempaa. Lähin ammattikorkeakoulu Metropolia sijaitsee parin kilometrin päässä Myyrmäessä.



Kuva 52. Martinlaakson palvelutilanne 24.1.2014

Päiväkodit

Päiväkodiksi määritellään kiinteistö tai huoneisto, jossa on kotialueita samalla tontilla yhdessä tai useammassa rakennuksessa. Mikäli tontilla on useampi rakennus, nimitetään päärakennusta päiväkodiksi ja toista rakennusta lisärakennukseksi. Päiväkotitila taas on kotialue erillään päiväkodista tai muun kuin päivähoitotoiminnan yhteydessä (esim. esiopetusryhmä koululla). Tämän määritelmän mukaan Martinlaakson alueella on kahdeksan päiväkotia, yksi lisärakennus ja kolme päiväkotitilaa.

Jokiuoma, Martintupa ja Metsikköpolku ovat vuokrapäiväkoteja, Laajavuori, Martinkeskus ja avoin päiväkoti Soittorasia osaketiloja. Muut ovat kaupungin omia rakennuksia. Laajavuori ja Martintupa sijaitsevat kerrostalon alakerrassa, Martinkeskus purettavassa ostokeskuksessa. Muut sijaitsevat kaupungin omilla tonteilla, Metsikköpolku Kivimäen koulun kanssa samalla tontilla ja Lintukallio sekä Kivimäen päiväkoti samalla tontilla. Kivimäen ja Laajavuoren kouluilla toimii esiopetusryhmä. Jokiuoma, Metsikköpolku, Lintukallio ja Timotei ovat ns. 10 – päiväkoteja, joita tehtiin 1980 -90 lukujen taitteessa 10 kappaletta sarjatuotantona edullisesti tiukalla mitoituksella vastaamaan päivähoitotarpeen äkkinäiseen lisääntymiseen. Alueella toimii myös kaksi yksityistä päiväkotia, joista toisen kanssa Vantaan kaupungilla on vuoteen 2016 asti voimassa oleva ostopalvelusopimus. Näissä päiväkodeissa on tällä hetkellä hoidossa noin 40 lasta, mikä on 5,2 % alueen päivähoidossa olevista lapsista.

1.4 Martsarin henki – Martsarilaiset (kokemuksellinen ympäristö)

Martinlaakson asumiskulttuuri

Aulis Nylund on kirjassaan Martinlaakso – lähiön arkea ja juhlaa kuvannut Martinlaakson asumiskulttuuria ja elämänmenoa monien vuosikymmenien ajalta. Suuri osa Martinlaaksoon 70-luvulla rakennetuista asunnoista oli Asuntohallituksen lainoittamia Arava-asuntoja. Myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakennettiin.

Taloyhtiöissä on alusta saakka ollut talkoohenkeä. Esimerkiksi Laajaniityntie 10:n asukkaat viimeistelivät piha-alueensa itse. He halusivat myös säästää taloyhtiön kuluissa hoitamalla itse paikoitusalueen sähköistyksen vaatimat kaivuutyöt. Tämä kaikki loi hyvää yhteishenkeä asukkaiden kesken. Asukkaisen hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla.




Kuvat 53-54.

Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä. Samana vuonna 1974 kun Vantaan kauppala muuttui Vantaan kaupungiksi perustettiin Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti muun muassa kaavoitusasioissa. Vantaan lähiönäyttämö perustettiin 1979 ja se on toiminut aina näihin päiviin saakka. Asukkaat ovat aktivoituneet yhdessä muun muassa Töhryille Stop-projektissa yhteistyössä kaupungin kanssa. 2000-luvun tienoilla laitettiin alulle myös alueesta kertovat nettisivut, jonka tavoitteena oli luoda paikallinen tieto- ja keskustelufoorumi. Tällä hetkellä kaupunginosakohtaisia nettisivuja ylläpitää Martinlaakson asukasyhdistys.





Kuvat 55-57.

Martinlaaksossa asuu tai on asunut monia tunnettuja suomalaisia kuten Jorma Hynninen, Annikki Tähti, Virve Rosti ja Christal Snow. Martsari on tullut tunnetuksi myös formulakuskiemme Mika Häkkisen ja Mika Salon ansiosta, jotka ovat molemmat viettäneet lapsuutensa Martinlaaksossa. Mikä Häkkinen on jopa saanut keskustaan oman aukion voitettuaan ensimmäisen maailmanmestaruuden. Aukion avajaiset oli vuonna 1999 oli suuri media tapahtuma. Paikalla oli muun muassa formulaselostaja Matti Kyllönen.






Kuvat 58-60.

Haastattelumateriaalia

Asukashaastatteluja Martinlaaksossa
Kehityskuvaa varten oli tarve saada näkemys alueen asukkaiden sekä erityisesti lasten ja nuorten ajatuksista Martinlaaksosta. Kaupunkisuunnittelussa harjoittelijana ollut sosiologian opiskelija Paula Mäki työsti haastatteluja osana Pro Gradu-tutkielmaansa, jonka tarkoitus oli selvittää, millaisia ovat nuorten hengailupaikat vantaalaisessa Martinlaakson lähiössä. Tehtävänä oli tarkastella hengailupaikkojen ominaisuuksia nuorten, asukkaiden ja tilan näkökulmasta. Tutkielma sijoittuu kaupunkitutkimuksen ja maantieteellisen nuoruudentutkimuksen kentälle ja on otteeltaan laadullinen.

Haastattelututkimuksen aineiston muodosti Martinlaakson koulun oppilailla täytetty kyselylomake sekä alueen asukkaiden ja nuorten kanssa tehdyt teemahaastattelut. Haastattelut ja kyselyt tehtiin pääosin syksyllä 2011.

Tutkimus osoitti, että nuorten hengailussa on kyse ensisijaisesti sosiaalisesta toiminnasta, ystävien tapaamisesta ja uusiin ihmisiin tutustumisesta. Hengailupaikkoja valittiin aineiston perusteella sen mukaan, että ne olivat tarpeeksi avoimia halutulle toiminnalle sen lisäksi, että siellä liikkui mahdollisimman paljon muita ihmisiä. Julkiset tilat olivat tutkimustulosten perusteella avoimempia nuorten hengailulle kuin puolijulkiset tilat. Puolijulkiset tilat ovat tärkeitä erityisesti kylmällä ja sateisellä säällä, jolloin ulkotiloissa oleskelua ei pidetty miellyttävänä. Asukkaat kiinnittivät nuorten hengailuun huomiota lähinnä silloin, kun se koettiin häiritsevänä. Siten suurin osa nuorten joutilaasta oleskelusta vaikutti sosiaalisesti hyväksytyltä. Hengailupaikat tunnistettiin yleensä ympäristöjen visuaalisesta epäjärjestyksestä, kuten tageista ja graffiteista, tai juhlivista, humaltuneista tai kovaäänisistä nuorista. Visuaalisen epäjärjestyksen pelättiin olevan uhka myös sosiaaliselle järjestykselle. Sosiaalisesti epäjärjestäytyneeksi miellettyä paikkaa pidettiin pelottavana ja sitä mielellään vältettiin. (Mäki 2012)

Teemahaastattelut
11 teemahaastattelua käsitti lähinnä aikuisväestöä, iältään 19 – 91 vuotiaita. Aihealueita olivat palvelut, liikkuminen, ulkoilu- ja harrastusmahdollisuudet, sosiaaliset paikat, pelon paikat, epämiellyttävät paikat ja lempipaikat.

Tuloksia teemahaastatteluista (haastateltavien kommentteja ***kursiivilla***):

Palvelut

”Kannattaa käydä näissä lähikaupoissa, että ne pysyisi – ainakin ruokakaupat.”

”Ja se on yks lohtu (uudet asukkaat), että sitten pitäis olla terveyspalvelut lähellä”

- Koettiin pääosin hyviksi
- Kaivattiin laboratoriota ja postia, vaate- ja kenkäkauppoja, Alkoa, yleistavarakauppaa, ravintolaa ja tasokasta baaria.
- Haettiin yleisimmin Myyrmannista, sen jälkeen Helsingistä tai Jumbosta

Liikkuminen

”Meil on hyvät yhteydet ihan mihin paikkaan vaan: lentokentälle, Hesaan, Espooseen. Et täs on hirveen hyvät nämä bussi ja junayhteydet.”

- Kävellen ja pyörällä: lähipalvelut, Myyrmäki, koulumatkat
- Julkisilla: työmatkat, kauppareissut, vapaa-aika, Myymäki, Helsinki, Tikkurila, Espoo
- Autolla: kauppareissut (Jumbo & Myyrmanni), mökkimatkat, työmatkat

Vilkkaat kävelyreitit ja ulkoilualueet

- Vilkkaana kävelyreittinä korostui Martinlaaksonpolku koululta asemalle. Se koettiin sosiaalisena paikkana, jonne voisi sijoittua asuntoja ja esimerkiksi kahvila.
- Raappavuorenpolkua pitkin Martinlaaksontien ali jatkaen Viherpolkua saavutetaan suosittu ulkoilualue Viherpuisto
- Puistoalueet toimivat ulkoilualueina. Raappavuorenpuistoon toivottiin jopa puutarhapalstoja. Koillinen pientaloalue koettiin tärkeänä kävelyalueena.
- Liikenteellisesti vaaralliseksi paikaksi osoittautui Raappavuorentien ja Raappavuorenkujan risteys.

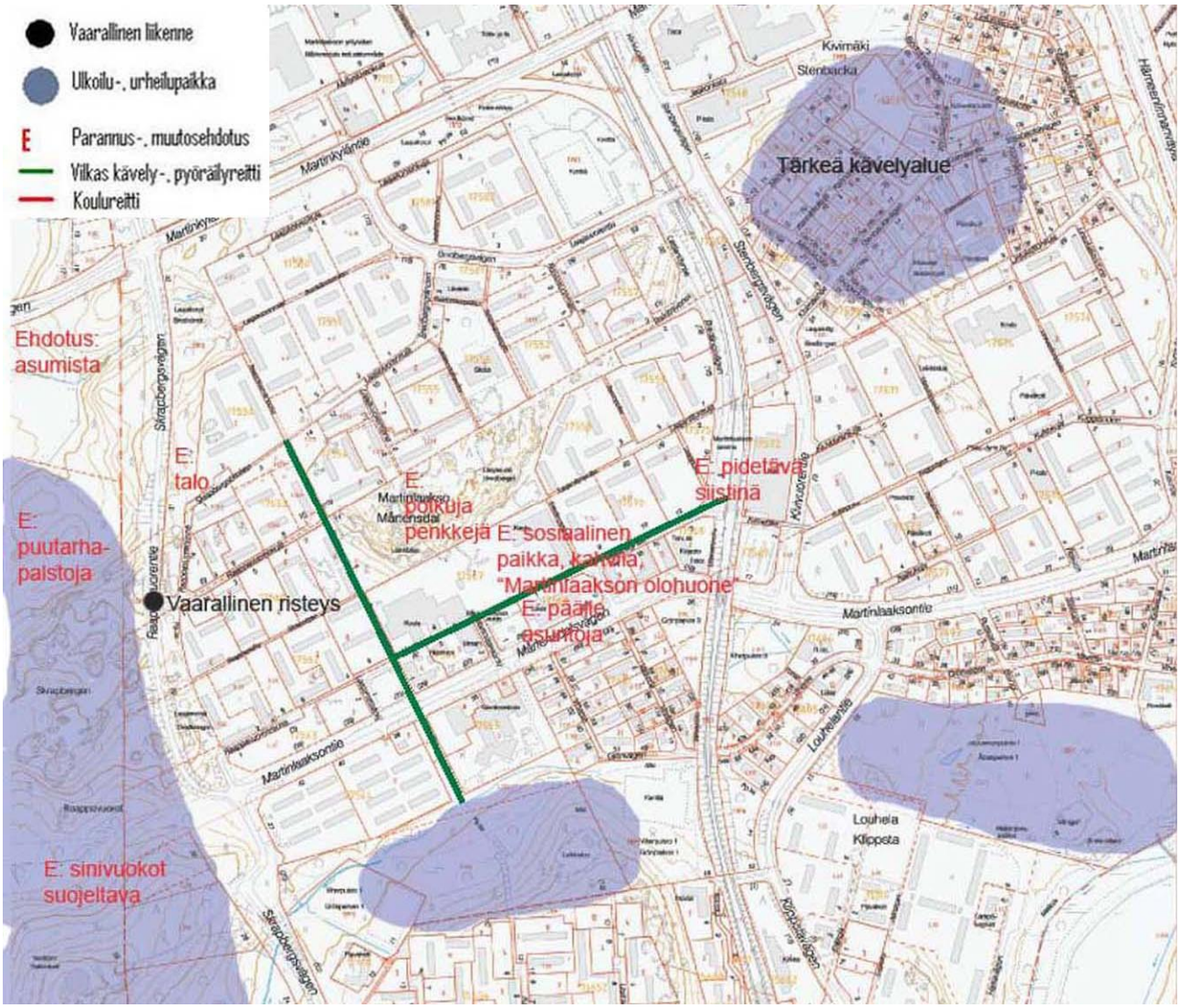
Pelon paikat

”Asemalla en niinkään liiku. Sitä meillä pidetään, et se on rauhaton. - -. Ei mun kimppuun ole koskaan käyty. Ehkei ne ole katsoneet niin vanhaksi, että tuon kimppuun pitäisi käydäkään”

” Kyllä mä aina kyttään, ettei kukaan seuraa mua. Kyllä mä varuillaan olen.”

”Jos mä tulen tuolta noin ja ovat tässä näin niin kyllä lähden hiljalleen käveleen toiseen suuntaan kotiin, mä pääsen montaa kautta kotiin”

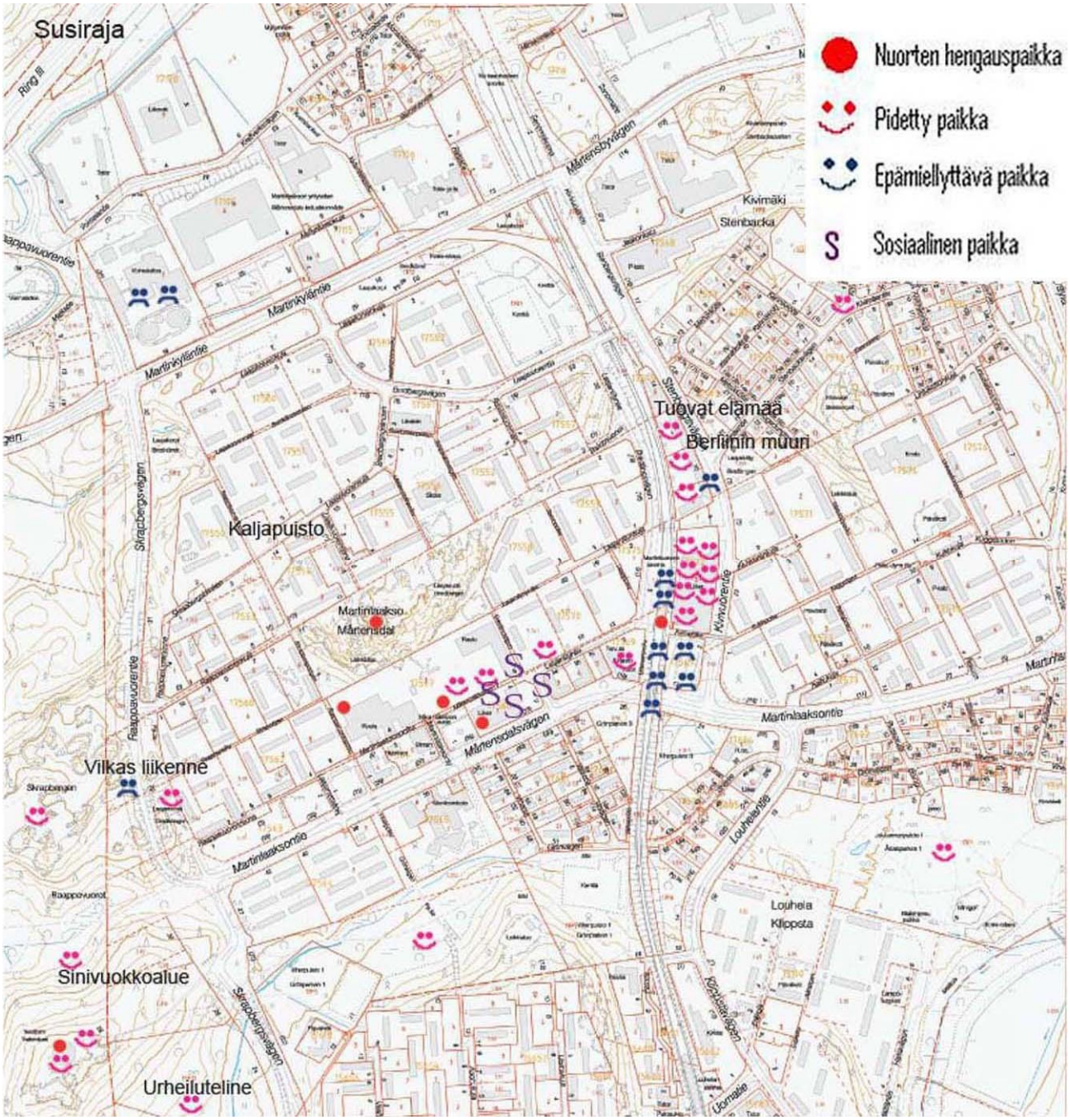
- Pelottavaksi koettu paikka oli erityisesti asemanseutu illalla.



Kuva 61.

Erilaisia paikkoja

- Aikuisten kokemia nuorten hengailupaikkoja olivat mm. kauppakeskusten seudut, koulun ympäristö sekä Laajavuoren puisto.
- Martinkeskus koettiin sosiaaliseksi paikaksi.
- Martinlaaksonpolun ympäristö sekä uusi kauppakeskus ja asuinrakentaminen radan toisella puolella koettiin pääosin pidetyksi paikoiksi.
- Epämiellyttäviksi koettuja paikkoja olivat mm. rautatie- ja bussiasema sekä kauempana voimalaitoksen alue.



Kuva 62.

Nuorten kyselylomake

12 täytettyä kyselylomaketta saatiin paikalliselta koululta 13 – 15 vuotiailta oppilailta. Tämän lisäksi tehtiin 2 kävelyhaastattelua. Aihealueita olivat nuorten hengauspaikat, liikenteen vuoksi vaaralliset paikat, epämiellyttävät paikat, lempipaikat, koulureitti ja yleisimmät reitit sekä ulkoilupaikat.

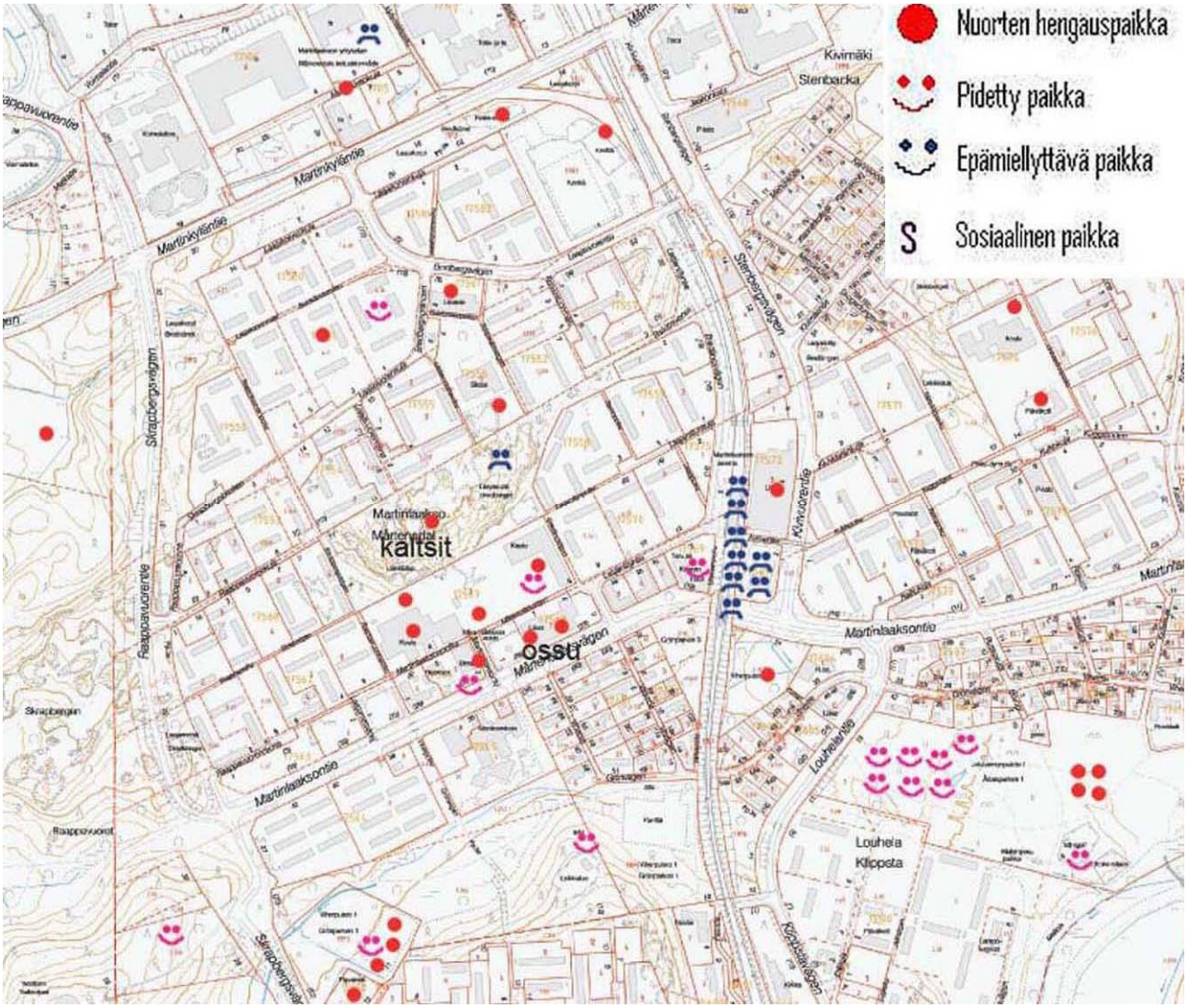
Tuloksia nuorten haastatteluista:

Koulu- ja vapaa-ajan reitit

- Koulureitit sijoittuivat kyselyssä väliaikaisen koulun reiteille, joten tulevaisuudessa lasten koulureitit tulevat näyttämään erilaisilta kuin tässä kyselyssä. Martinlaaksonpolun merkitys koululaisten reittinä todennäköisesti olisi suurempi, jos kysely tehtäisiin nyt, kun Martinlaakson koulun laajennus on jo käytössä.
- Vapaa-ajan reitteinä korostuvat yhteydet Myyrmäkeen.
- Vaarallisina paikkoina koettiin erityisesti Martinlaaksontien ylitykset.

Erilaisia paikkoja

- Nuorten hengailupaikkoina erottuivat erityisesti Martinlaakson polun ympäristö koululta aseman suuntaan sekä puistoalueet, jotka myös olivat pidettyjä paikkoja.
- Aseman seutu koettiin epämiellyttävänä



Kuva 63.

Johtopäätöksiä

Martinlaaksonpolku korostui sekä kulkureittinä että sosiaalisena paikkana. Näyttäisi siltä, että alueella on helpompi liikkua pohjois-etelä – suunnassa kuin itä-länsi-suutaisesti osittain johtuen junaradan jakavasta vaikutuksesta. Viheralueet korostuivat vapaa-ajan kulkureiteissä. Vehreät kävelypolut innostavat ulkoiluun. Viheralueen halutaan olevan lähellä. Sen sijaan nuoret ovat valmiita menemään kauemmaksikin. Aseman huono maine rajoittaa asemanseudun käyttöä etenkin illalla. Uuden asuinrakentamisen koettiin tuovan Martinlaaksoon elämää ja ehkäisevän palvelujen siirtymistä. Uuden liikekeskuksen odotetaan parantavan palveluja. Jatkossa voitaisiin tutkia uuden liikekeskuksen vaikutuksia asukkaiden kulutuskäyttäytymiseen ja arkeen sekä erityisesti nuorten osalta Martinlaakson koulun laajennuksen vaikutusta.

Osallistuminen 1:

Kehityskuvatyö laitettiin vireille toukokuussa 2013. Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kirjeitse tai sähköpostilla. Mielipiteitä saapui niukasti, kirjeitse 3 kpl ja sähköpostitse 2 kpl.

- Kivimäen alueen asukkaat vastustavat Kivivuorenkallion puistoalueen sekä Kivimäen koulun viereisen puistoalueen ottamista täydennysrakentamiseen.
  ➔ *Kehityskuvassa näille aluelle ei ole määritelty täydennysrakentamista.*

- As Oy Martinkukon sekä As Oy Vihertie 43:n asukkaat toivovat junaradan itäpuolisen Viherpuiston säilyttämistä puistona.
  ➔ *Alue on yleiskaavan keskustatoimintojen aluetta ja täten osoitettu täydennysrakentamiseen. Tontin tarkemmassa suunnittelussa voidaan kuitenkin ottaa huomioon viereinen pientaloalue uudisrakennusten sijoittelussa ja rakennusmassan madaltumisena pientaloalueen suuntaan. Jatkosuunnittelussa tutkitaan myös voidaanko kulku tontille järjestää suoraan Martinlaaksontieltä.*

- Pitkään Martinlaaksossa asunut pariskunta toivoi erityisesti seniori-ikäisille sopivia korkeatasoisia, uusia kerrostaloasuntoja Länsi-Vantaalta.
  ➔ *Martinlaaksoon on suunnitteilla senioreiden erityisasumista vanhan nuorisotalon tontille. Myös Laajavuorenvuoren koulutontin tontinluovutuskilpailun suunnitteluohjeissa kannustetaan löytämään sellaisia ratkaisuja, jotka mahdollista eri-ikäisten laadukkaan asumisen korttelissa. Myös Myyrmäkeen on suunnitteilla senioriasumista.*

- Laajaniityntie 10:n asukas toivoo uuden rakentamisen noudattavan aluerakentamisen periaatteita. Hän kritisoi myös uutta Kivivuorentien varren punatiilistä rakentamista epäsopivaksi Martinlaaksoon.
  ➔ *Martinlaakson kokonaisvaltaisessa suunnittelussa pyritään luomaan alueelle kerrostuneisuutta kuten 90-luvun kehityshankkeessa tehtiin. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan nykyiseen rakennuskantaan. Rakentamisessa saa kuitenkin näkyä tämän päivän moderni arkkitehtuuri.*

Työpajatyyppiseen asukastilaisuuteen osallistui 15 asukasta. Sen sijaan netin asukaskyselyyn vastattiin runsaasti. Vastauksia saatiin 289. Kannanottoja muilta tahoilta ei osallistumis- ja arviointivaiheessa saapunut.

Asukastilaisuus 1: asukkaiden mielikuvat alueesta, imago, ideointi

Martinlaaksossa pidettiin työpajatyyppinen asukastilaisuus 4.6.2013. Paikalla oli kaupungilla 11 virkamiestä ja asukkaita noin 15. Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine avasi tilaisuuden ja toivotti kaikki tervetulleeksi. Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala kertoi lyhyesti kehityskuvatyön taustoista. Tämän jälkeen jakauduttiin kolmeen ideointiryhmään, joissa jokaisessa on 4-5 kaupungin asiantuntijaa ohjaamassa ja kirjaamassa ideointia: Kullakin ryhmällä oli oma teemansa, jota työstettiin ryhmissä. Työpisteet vaihtuivat 20 minuutin välein siten, että lopuksi jokainen oli osallistunut kunkin työpisteen työskentelyyn. Lopuksi ryhmien koordinaattorit esittelivät tuotokset. Ryhmien aiheita olivat Martinlaakson imago, liikkuminen Martinlaaksossa ja Martinlaakson rakentaminen. Imago-ryhmässä pohdittiin, halutaanko imagoa muuttaa, parantaa vai pitää ennallaan. Mietittiin mitkä ovat Martinlaakson vahvuudet ja heikkoudet.

Alla olevat kommentit on kerätty työpajan aikana ja ne edustavat eri osallistujien mielipiteitä:

1. Martinlaakson imago

Halutaanko imagoa muuttaa, parantaa vai pitää ennallaan?

Mitkä ovat Martinlaakson vahvuudet?

- Vihreys, ulkoilumahdollisuudet, keskuspuisto
- Lasten hyvät harrastusmahdollisuudet
- Löytyy erityyppisiä asuntoja
- Luonnonläheisyys tärkeintä
- Laajavuori, idyllinen
- Viheryhteydet
- Palvelut löytyy mm. palvelutalo
- Martsarin kaltsit, keltsut ja ostaritapaamiset
- Asunnonyhtiö järjestää: Martinmarkkinat
- Vanha ostari
- Vahva kotiseuturakkaus
- Hyvät liikenneyhteydet -> lentokenttä, poikittaisliikenne, suorat, sujuvaa arkea niin on lapsiperheen hyvä olla ja turvallisuus
- Martsarin henki -> hyvää kotiseutua
- Monimuotoisuus
- Urheilukenttä
- Uimahalli
- Vihreätä
- Isot pihat
- Palvelut ja neuvolat
- Mika Häkkisen aukio
- Martinlaaksossa asuu paljon julkkiksia, mm. muusikoita
- Kulttuuria: Martinus-Sali
- nuorisotila uusittu, uusi skeittipuisto
- inhimillinen mittakaava
- vaihtelevuus, väljyys

Martinlaakson heikkoudet?

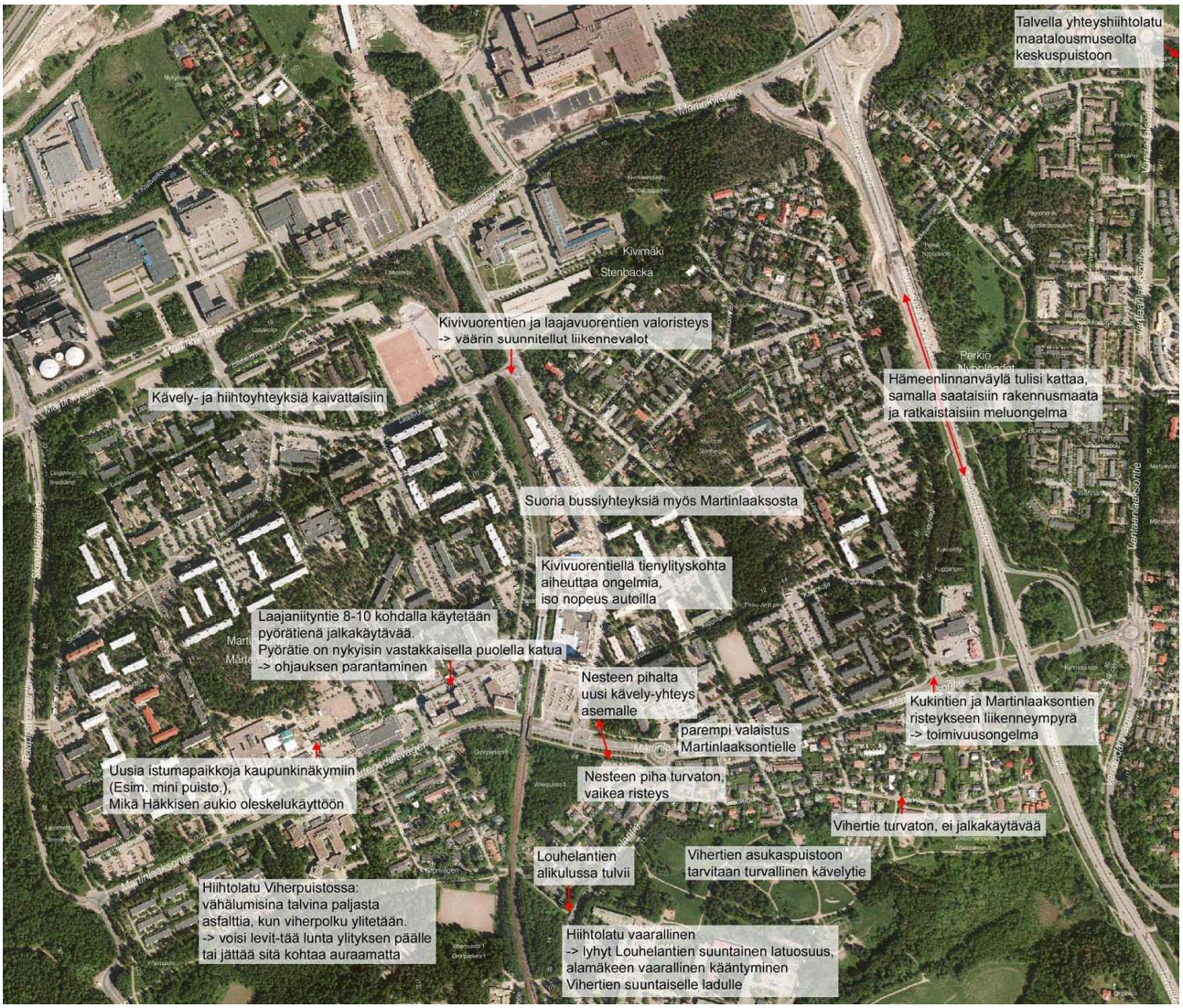
- Martinlaakson asema ja sen lähiympäristö, turvaton paikka, asemarakennus haisee ja epäsiisti
- alikulut epäsiistejä
- Kivimäen koulu kamala -> jotain tehtävä
- Slummiutumisen vaara
- Julkiset palvelut huononevat
- Alikulku pelottava ja kauhea
- Asema huono, pilaa imagon
- alueella liian vähän työpaikkoja
- rapistuneet rakennukset
- Osa Martinlaaksolaisista ei arvosta omaa aluettaan tarpeeksi

Iskulauseita:

- “Takaisin juurille”, ”Tavallisten ihmisten paikka”, “Sujuva arki”, “Martsarin henki”, “Vaahteroiden kaupunki”, “Pieni ja idyllinen”, ”Mika-Mika-Maa”, ”Mainio Martsari”, ”Juuret Martinlaaksossa”

2. Liikkuminen Martinlaaksossa

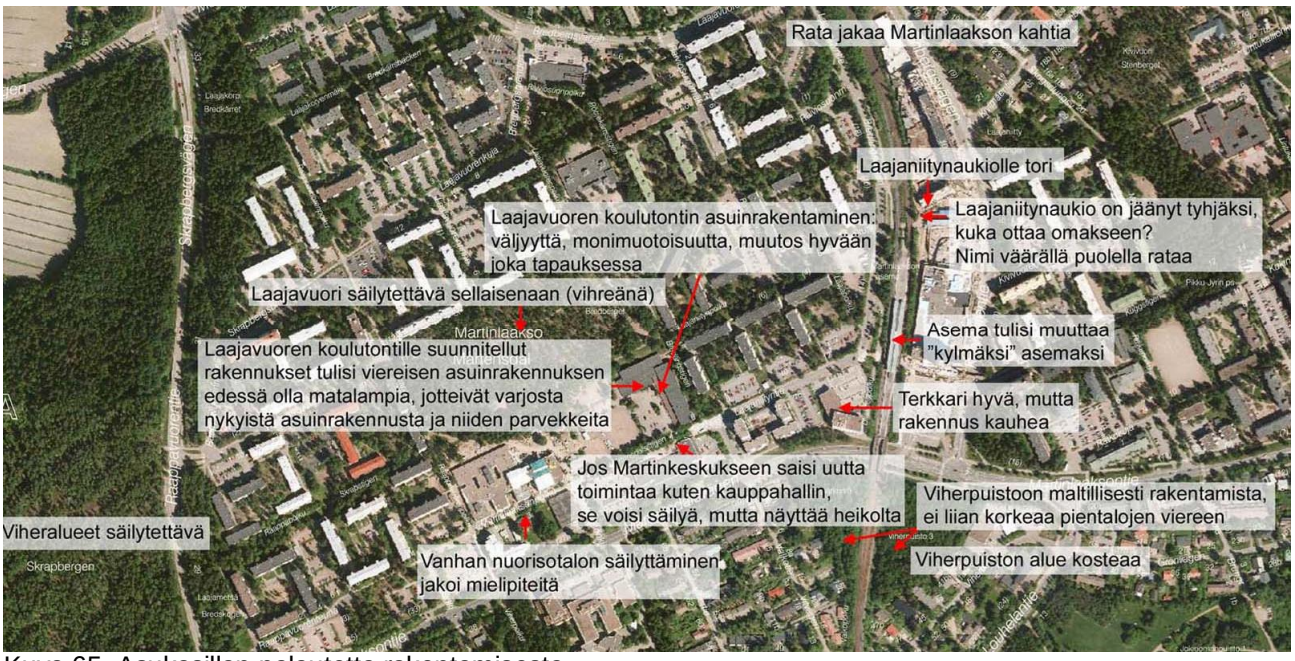
- Hiihtolatu Viherpuistossa: vähälumisina talvina paljasta asfalttia, kun viherpolku ylitetään. -> voisi levittää lunta ylityksen päälle tai jättää sitä kohtaa auraamatta
- Laajaniityntie 8-10 kohdalla käytetään pyörätienä jalkakäytävää. Pyörätie on nykyisin vastakkaisella puolella katua -> ohjauksen parantaminen
- Martinlaakson aseman porrastilanne vajavainen, autojen paikoitus puutteellinen
- Kävely- ja hiihtoyhteyksiä kaivattaisiin
- Kivivuorentien ja laajavuorentien valoristeys -> väärin suunnitellut liikennevalot
- Yleisesti talvikunnossapito huonoa jalankulkuteillä ja isot lumikasat ovat näköesteenä teillä
- Talvikunnossapito parempi kuin edellisenä vuonna
- Yleisesti asfaltit huonossa kunnossa
- Hiihtolatu vaarallinen -> lyhyt Louhelantien suuntainen latuosuus, alamäkeen vaarallinen kääntyminen Vihertien suuntaiselle ladulle
- Vihertien asukaspuistoon tarvitaan turvallinen kävelytie
- Nesteen piha turvaton, vaikea risteys
- Vihertie turvaton, ei jalkakäytävää
- Kukintien ja Martinlaaksontien risteykseen liikenneympyrä -> toimivuusongelma
- Uusia istumapaikkoja kaupunkinäkymiin (Esim. mini puisto.)
- Mikä Häkkisen aukio oleskelukäyttöön
- Talvella yhteyshiihtolatu maatalousmuseolta keskuspuistoon
- Suoria bussiyhteyksiä myös Martinlaaksosta
- Nesteeltä Kukinniityn kevyenliikenteen raitti vantaanlaakson puolelle huonokuntoinen ja alikulku pelottava
- Louhelantien alikulussa tulvii
- Kivivuorentiellä tienylityskohta aiheuttaa ongelmia, iso nopeus autoilla



Kuva 64. Asukasillan palautetta liikenteestä

3. Martinlaakson rakentaminen

- Jos Martinkeskukseen saisi uutta toimintaa kuten kauppahallin, se voisi säilyä, mutta näyttää heikolta
- Laajavuoren koulutontille suunnitellut rakennukset tulisi viereisen asuinrakennuksen edessä olla matalampia, jotteivät varjosta nykyistä asuinrakennusta ja niiden parvekkeita
- Martinlaakso on parantunut, harmaus vähentynyt
- Laajaniitynaukiolle tori
- Rata jakaa Martinlaakson kahtia
- Marsalkan asuinrakennukset: hyvä kun rakennusmassojen väliin jätettiin matalampi osa
- Palvelut tulisi turvata kun rakentaminen lisääntyy
- Ruokakauppa tulisi Martinkeskuksen tontilla säilyttää, Martinkeskus monelle tärkeä paikka, mutta kunto huono, uuteen vaikea luoda samanlaista henkeä
- ei liian tiivistä rakentamista, väljyys säilytettävä
- Viherpuiston alue kosteaa
- Martinkeskuksen purkaminen ok, joitain muistumia voisi jättää
- Nykyisiä piha-alueita tulisi parantaa
- kaupallinen vetovoima rajallinen, lähellä Myyrmäki ja Jumbo
- Martinkeskuksen tontille ei kapakoita
- Viheralueet säilytettävä
- Laajavuori säilytettävä sellaisenaan (vihreänä)
- Vanhan nuorisotalon säilyttäminen jakoi mielipiteitä
- Tori Martinlaaksoon
- Laajavuoren koulutontin asuinrakentaminen: väljyyttä, monimuotoisuutta, muutos hyvään joka tapauksessa
- Viherpuistoon maltillisesti rakentamista, ei liian korkeaa pientalojen viereen
- Asema tulisi muuttaa ”kylmäksi” asemaksi
- Terkkari hyvä, mutta rakennus kauhea
- Laajaniitynaukio on jäänyt tyhjäksi, kuka ottaa omakseen? Nimi väärällä puolella rataa
- Palvelut pitäisi pysyä ajantasaisina



Kuva 65. Asukasillan palautetta rakentamisesta

Työpajassa syntyneitä muita ideoita Martinlaakson kehittämisestä:

- Hämeenlinnanväylä tulisi kattaa, samalla saataisiin rakennusmaata ja ratkaistaisiin meluongelma
- Martinlaaksoon ilmoitustaulu
- Koululaisten maalausprojekteja
- Torielämää Martinlaaksoon
- Lisää työpaikkoja, toimistotilaa, varastotilaa
- Mika Häkkisen aukiosta tehtävä näkyvämpi
- lisää erikoiskauppoja

Nettikysely

Martinlaakson kehittämisestä tehtiin nettikysely asukkaille touko- ja kesäkuun aikana. Pienimuotoisella kyselyllä kartoitettiin asukkaiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden näkemyksiä Martinlaakson nykytilasta ja alueen kehittämisestä. Kyselyllä haettiin suuntaa antavia linjoja ja ideoita kaupunkisuunnitteluun ja tekeillä olevaan Martinlaakson kehityskuvaan. Aihealueita olivat mielikuvat, Martinlaakson imago ja tulevaisuus. Vastauksia saatiin yhteensä 289. Vastaajista 54 % asuu Martinlaaksossa, 13 % vastaajista on töissä Martinlaaksossa. Muu osa on lähinnä opiskelijoita ja koululaisia, jotka eivät asu Martinlaaksossa.

Suurin osa vastaajista (72%) kaipasi Martinlaakson imagoon muutosta. Eniten imagon muutosta toivottiin rautatieaseman ja sen lähiympäristön suhteen. Alue koettiin yleisesti rauhattomaksi ja epäsiistiksi. Yleisilmeeltä osa vastaajista (erityisesti alueella vierailevat) koki Martinlaakson betoniseksi, harmaaksi ja tylsäksi. Haluttaisiin lisää väriä, virikkeellisyyttä ja toimintaa. Martinlaaksossa asuvat sen sijaan kokivat alueensa värikkäänä ja viihtyisäksi. Vehreän luonnonläheisyyden toivottiin säilyvän.

Muutamia kommentteja ja ehdotuksia imagon parantamiseksi:

- Raikkautta, kansainvälisyyttä lisäämällä kahviloita, ravintoloita, liikkeitä ja palveluita.
- Martinlaaksolaisten itse tulisi kunnioittaa omaa asuinaluettaan, monet väheksyvät
- Tietynlaista pirteyttä, nykyinen julkisivu ja maine on väsynyt. Ei liikaa uutta ja modernia, vaan perinteikästä 'kylä-henkeä'. Lisää vihreyttä talojen keskelle.
- Alueelle pitäisi löytää joku "oma juttu", joka erottaa Martinlaakson muista pk-seudun alueista.
- Infoa Martsarista maailmalle, PRää, viherrakentamista ja kaupunkiviljelyä, kulttuurien kohtauspaikkoja

Martinlaakso koettiin hyväksi paikasta asua erinomaisten liikenneyhteyksien sekä palvelujen ja luonnon läheisyyden takia. Sen sijaan aseman seudun turvattomuus, osittainen rähjäisyys ja lähiömäisyys koettiin asumisviihtyvyyttä alentavina tekijöinä.

Kysyttiin, mitkä kolme kuvaa edustaa parhaiten vastaajan mielikuvaa Martinlaaksosta. Yli puolet vastaajista koki uuden ostarin (54% vastaajista) vastaavan mielikuvaa parhaiten. Myös Martinlaakson koulun julkisivu (31%), värikkäät perusparannetut talot (24%), Martinkeskuksen ostari (23%), uimahalli (21% vastaajista) ja Martinlaaksontien alikulku (18% vastaajista) edustivat vastaajien mielikuvia. Naisille viheralueiden merkitys oli hieman suurempi kuin miehille, joille sen sijaan Martinkeskus oli tärkeämpi kuin naisille. Alle 20-vuotiaista peräti 71 % koki uuden ostarin voimakkaimpana mielikuvana alueesta. Yli 65-vuotiaden vastauksissa korostuivat kuvat asuinalueista, esimerkiksi värikkäät perusparannetut talot ja asuinalueen sisäiset kävelyraitit. Monet heistä ovat asuneet alueella vuosikymmeniä ja kokevat oman asuinkorttelinsa positiivisena mielikuvana alueesta. Yleisesti alueella asuvat valitsivat luonto- ja asuinalueaiheisia kuvia enemmän kuin ne, jotka eivät asu alueella. Heillä vastauksissa korostuivat enemmän alueen ohi kulkiessa vilahtavat maisemat kuten Martinlaaksontien varsi.



Kuvat 66-71. Kuvia kysymyksestä *'mitkä kolme kuvaa edustaa parhaiten vastaajan mielikuvaa Martinlaaksosta'*

Kysymyksessä Martinlaaksoa edustavista materiaaleista ehdotettiin eniten seuraavia: maalattu pinta (48% vastaajista), betoni (41%), oranssinruskea tiili (30%), pesubetoni (27%) ja vaalea tiili (24%). Martinlaaksoa edustavissa väreissä nousi esille harmaan eri sävyjä, punaruskeat sävyt, pastellisävyt ja luonnon sävyt. Nuoret kokivat alueen värit hieman harmaampina kuin seniorit, joiden vastauksissa korostuivat erityisesti luonnonsävyt.

Kuva 72.

Martinlaaksoa kuvattiin eniten sanoilla *luonnonläheinen* (42%), *harmaa* (38%), *ihan kiva* (31%), *jalankulkuystävällinen* (30%), *keskinkertainen* (26%), *viihtyisä* (26%), *monikulttuurinen* (23%) ja *sotkuinen* (18%). Nuorilla korostui sana *'harmaa'*, senioreilla erityisesti *'luonnonläheinen'*.

Kyselyssä pyydettiin vastaajia merkitsemään eri asioita vahvuuksiksi, mahdollisuuksiksi, heikkouksiksi tai uhkiksi swot-analyysin tavoin. Muun muassa *'Täydennysrakentamisella lisää asukkaita*' koki vahvuutena tai mahdollisuutena 58% vastaajista, heikkoutena tai uhkana sen koki 32% (EOS 10%). Muita mahdollisuuksia/vahvuuksia olivat esimerkiksi aktiiviset asukkaat, tuleva kehärata, Myyrmäen läheisyys, viheralueet ja pyöräilijäystävällinen kaupunginosa. Heikkouksina nousi esiin keskeneräisyys sekä autopaikkojen ja yhteistilojen puute. Uhkiksi mainittiin muun muassa kasvava lentomelu, liian tiivis rakentaminen, nuorison virikkeiden vähäisyys ja palveluiden lakkautusuhat. Suuret parkkialueet, aluerakentamisen aikainen arkkitehtuuri ja Martinkeskuksen tontin kehittäminen jakoivat mielipiteet.

Suuri osa vastaajista toivoi uuden rakentamisen olevan arkkitehtuuriltaan Martinlaakson vanhaan rakennuskantaan sopivia, tähän päivään ”päivitettyjä”, maustettuna väriruiskein. Haluttiin ekologista, vaihtelevaa ja ”vihreää” rakentamista.



Kuvat 73-76.

Martinlaaksonpolkua asemalta koululle on tarkoitus kehittää virikkeellisenä ja turvallisena kevyen liikenteen raittina. Kysyttiin mitä Martinlaaksonpolun katukuva kaipaisi. Eniten ehdotettiin seuraavia: penkkejä (49%), kiinteitä istutuksia (41%), katukahviloita (40%), puita (33%), torielämää (31%), lisää valaisimia (29%), vesielementti (25%).

Kommentteja Martinlaaksonpolun kehittämisestä:

- Mika Häkkisen aukiolle leikki-formula-auto lapsille. Pelkkä paalu on säälittävä.
- Säilytetään Martinlaaksonpolun vihreys, polku voisi olla jonkinlainen olohuone
- Kukkia, kenties vaihtuva taide-sermi tai vitriini! Paikallisten taidetta esiin ilostuttamaan! Koululaisetkin suoltavat taidetta jota olis kiva nähdä.
- kesätori olisi todella mukava.
- Voisi yrittää luoda omaa "pikkukaupunki" tyyliä.
- Nuorille ja teineille jotain tekemistä ettei niiden tarvitse siirtyä paikasta toiseen kun aina ajetaan pois.
- Taidetta, piirroksia, erilaisia viherkasveja ja joku osa polusta voisi olla "sisustettavissa" aina kuluvan vuoden ajan mukaan.
- Martinlaaksolaisuus. Ei sitä että kopioidaan muualta vaan tehdään omanlainen
- Ikäkausien ja kulttuurien kirjo.
- Siisteyttä ja julkisivujen parannusta
- Turvallinen liikkuminen myös ikäihmisille



Kuvat 77-81. Kuvia kysymyksestä '*Mitä Martinlaaksonpolun katukuva kaipaisi*'

Martinlaakson kehittämisestä esitettiin monia hyviä ideoita. Tässä muutamia:

- Martinlaaksoa pitäisi kehittää lähiöstä kaupungiksi.
- siistimpi aseman seutu, palveluiden parantaminen, viheralueiden säästäminen, ei liian tiivistä rankentamista. Väriä rakennuksien seiniin
- Aseman uudistus. Epämääräistä sakkia vetävät sisätilat ja pimeät alikulut tulisi uudistaa rohkeasti.
- Nuorille suunnattua toimintaa ja tiloja, tavoitteena heidän oman asuinalueensa arvostuksen nosto ja siitä vastuunkanto
- Martinlaakson ympäristö pitäisi kohentaa, virikkeellisyyttä lisätä, puukotuksista ja ampumisesta aiheutunut ikävää kohua Martsarista, uusi Ostoskeskus hyvä alueelle kuten myös uudet talot. Läpikulkupaikka liikaa, alueelle omaleimaisuutta lisää vrt. Kartanonkoski.
- Aluetta saneerattaessa vanhan säilyttäminen, mutta rakennuksien värikkyyden lisääminen. Myös väljähkö asemakaava tulisi säilyttää Myyrmäen tapaan. Myrtsi on asukasystävällinen alue viheralueineen. Olemassaolevaa hyvää ei saa hukata aluetta uudistettaessa.
- Voisi mainostaa ympäristöystävälliseksi ja vaikka kohentaa ekologisuutta!
- Sotkuisten, vanhentuneiden rakennusten (Martinkeskus ja juna-asema) purkaminen tai kunnostaminen.
- yhteisiä tiloja, korttelitiloja, pieniä, kaikille avoimia :)

Vastaukset on esitetty tarkemmin liitteessä 2. Keväällä 2014 on tarkoitus tehdä toinen nettikysely, jossa asukkaat voivat karttapohjaisen kyselyn avulla kertoa tarkemmin mielipiteensä alueen kehittämisestä.

Yhteenveto osallisten näkemyksistä

Asukkaiden ja muiden osallisten tärkeimmät huomiot ja näkemykset tiivistyvät seuraavasti:

- Halutaan siistimpi ja turvallisempi aseman seutu.
- palveluiden parantaminen, lisää myös yhteisöllistä tilaa
- viheralueiden säästäminen, ei liian tiivistä rankentamista.
- Väriä rakennuksien seiniin
- Martinlaakso voisi profiloitua ekologisena kaupunginosana

Paikan henki – Martinlaakson luonne

Nykytila-analyysien, haastatteluiden ja asukaskyselyiden perusteella Martinlaakson luonne tiivistyy seuraaviin kohtiin:

Vahva paikallinen yhteisöllisyys - martsarilaisuus:

- juuret aluerakentamisen alkuajoilta, erityinen kotiseuturakkaus, "tavallisten ihmisten paikka"

Luonnonläheinen Martinlaakso:

- puistot, isot yhteispihat

Harrastusten ja vapaa-ajan Martinlaakso:

- Kulttuuritarjontaa arvostetaan: Martinus-sali, paikallisia teatteriryhmiä
- Formulat – Mika Häkkinen ja Mika Salo
- runsaasti harrastusmahdollisuuksi, mm. skeittipuisto, uimahalli, urheilukenttä

Kaupunkikuva muutakin kuin betonia!

- Runsaasti punatiilisiä rakennuksia, asuinkerrostaloissa pastellisävyjä, väljä rakenne
- Tutustumalla paikkaan lähemmin mielikuva Martinlaaksosta paranee

Paikallinen yrittäjyys

- pienliikkeet, Martinmarkkinat

2. Martinlaakson kehittämisen tavoitteet

2.1 Mitä on ekologinen kaupunki?

”Voisi mainostaa ympäristöystävälliseksi ja vaikka kohentaa ekologisuutta! ”

”Lisää vihreyttä talojen keskelle”

”jäljellä olevat viheralueet tulee säilyttää”

Kestävä kehitys on ympäristöongelmien ratkaisuun kehitetty toimintamalli, jonka päämääränä on turvata tuleville sukupolville yhtä hyvät tai paremmat toimintamahdollisuudet kuin nykyisillä sukupolvilla on. Kestävään kehitykseen pyritään esimerkiksi valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla: ”*Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheytettäessä parannetaan elinympäristön laatua*.”

Yhdyskuntasuunnittelussa kestävän kehityksen tavoitteita on pyritty toteuttamaan erityisesti raideliikenteeseen perustuvalla kaupunkirakenteella. Kaupunkirakennetta asemien lähellä tiivistetään, jotta mahdollisimman monilla ihmisillä olisi mahdollisuus liikkua julkisilla kulkuneuvoilla tai kävellen ja pyöräillen, ja siten vähentää moottoriajoneuvoliikenteestä aiheutuvia moninaisia ympäristöhaittoja.

Samalla, kun ennen väljiä alueita rakennetaan tiiviimmiksi, menetetään kuitenkin joitain arvoja. Tiiviissä kaupunkirakenteessa on vähemmän tilaa veden luonnolliselle kierrolle, eri lajien elinympäristöille, ihmisten ulko-oleskelulle ja pientalojen pihoille.

Viime aikoina keskusteluun on nostettu ekosysteemipalvelujen käsite. Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan luonnon hyötyjä ihmisille. Ne voidaan jakaa tuotanto- ylläpito-, sääntely- ja kulttuuripalveluihin. Ekosysteemipalvelujen näkökulma voi uudella tapaa nostaa esille kaupungin eirakennettujen alueiden välttämättömyyden. Kaupunkien viheralueiden ekosysteemipalveluita ovat esimerkiksi ilman puhdistaminen, pienilmaston säätely, melun torjunta, hulevesien johtaminen, kuivatus ja puhdistus sekä virkistäytyminen ja maisemasta nauttiminen.

Erilaiset kestävästä kehityksestä tai ekologisuudesta johdetut tavoitteet ovat siis ristiriidassa keskenään. Kaupunkia rakennettaessa näitä tavoitteita on kuitenkin sovitettava sellaiseksi kokonaisuudeksi, joka on riittävän hyvää kaikista eri näkökulmista.

Sateet tulevat ilmastonmuutoksen myötä lisääntymään. Kaupungissa on siis varattava tilaa, jossa vesi voi viipyä, haihtua ja puhdistua ennen kuin se virtaa vesistöihin. Veden näkyminen maisemassa täyttää samalla myös esteettisiä tavoitteita.

Viherkerroin on menetelmä, jota on hyödynnetty ulkomailla ja myös Suomessa kaupunkiympäristön ekologisuuden arviointiin. Esimerkiksi Helsingille kehitetty viherkerroin on laskentatyökalu, jonka avulla voidaan arvioida viherpintojen ja -elementtien hyötyjä hulevesien säätelyn ja muiden ekosysteemipalvelujen kannalta (Viherkerroinmenetelmän kehittäminen Helsingin kaupungille. Loppuraportti 29.11.2013).

Tiiviissä kaupungissa luonnon monimuotoisuudelle ja virkistäytymiselle on luotava edellytyksiä myös katoille, kansille ja seinille. Viherkatoista voidaan luoda monimuotoisia biotooppeja, joilla on elintilaa esimerkiksi niittyjen lajistolle, joka maatalouden muutosten myötä on käynyt maatalousympäristöissä harvinaiseksi.

Martinlaaksossa:

- Tiivistetään kaupunkirakennetta kävelyetäisyydellä asemasta.
- Rakennetaan nykyisille pysäköintikentille tai rakennetaan enemmän ja monipuolisemmin purettujen rakennusten tilalle, ja vain vähän viheralueille.
- Säilytetään viheralueiden verkosto, jossa ekologiset yhteydet ja yhtenäiset ulkoilureitit ovat mahdollisia.
- Säilytetään rakentamattomia metsäisiä alueita ja maaperää sekä pihoilla että viheralueilla.
- Luodaan viihtyisää kävely-ympäristöä ja sujuvia pyöräilyreittejä.
- Kehitetään kestävää hulevesien hallintaa.
- Kannustetaan viljelemään pihoilla tai katoilla.
- Kannustetaan rakentamaan viherkattoja.



Kuvat 82-83. Kallioselänteiden kerrostalojen isoja, luonnonläheisiä pihoja.

2.2 Vihreä Martinlaakso – ulkotilojen kehityskuva

Ekologisen kaupungin tavoitteet (luvussa 2.1.) koskevat kaupungin kokonaisuutta, myös ulkotiloja, mutta lisäksi on ajateltava myös ulkotilojen toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä. Ihmiset tarvitsevat käytettäviä puistoja, katuja, aukioita, pihoja, nurmikoita, pelipaikkoja, leikkipaikkoja, oleskelupaikkoja, terasseja ja urheilu- ja kuntoilupaikkoja. Erilaisista hyvän ympäristön tavoitteista johtuu tässäkin ristiriitoja: esimerkiksi hulevesien hallinnan kannalta hyvä piha, joka on täynnä isoja puita, voi olla liian varjoisa ollakseen viihtyisä.

Pientaloalueilla on perinteisesti viihdytty omilla pihoilla. Pientaloalueiden tiivistyessä saattaa kuitenkin käydä niin, että taloilla ei enää olekaan pihoja, joilla mahtuisi leikkimään tai viljelemään. Tiiviiden pientaloalueiden yhteydessä on oltava kulutusta kestäviä julkisia leikki- ja oleskelupaikkoja viljelymahdollisuuksia unohtamatta. Martinlaaksossa on hyvä puistoleikkipaikkojen ja puistokenttien verkosto ja lisäksi kaksi uutta toimintapuistoa. Jokiuomanpuistossa on viljelypalstoja.

Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma on esitetty Vantaan viheralueohjelmassa 2011-2020.

Martinlaaksossa:

- Parannetaan viheralueiden käytettävyyttä.
- Rakennetaan kaupunkimaista ulkotilaa – luodaan sosiaalista tilaa.

Täydennysrakentamisten yhteydessä myös viherympäristöä kehitetään.

Ulkotilojen kehityskuva, kartta 1:
Alueiden luonne ja kehittämistavoitteet

Kallioselänteiden kerrostaloalueet

Näillä alueilla on säilynyt kallioselänteiden alkuperäistä maastoa ja kasvillisuutta. Kalliopaljastumat, joita on varsinkin radan länsipuolisessa osassa Martinlaaksoa, ovat hienoja elementtejä pihoilla.

Kerrostalokortteleiden suuret pihat täyttävät monia tavoitteita: niillä on tilaa monipuoliselle kasvi- ja eläinlajistolle, tilaa ihmisten leikkiin ja oleskeluun ja tilaa veden kierrolle.

Näillä alueilla suuret pihat säilytetään. Alueita voidaan täydennysrakentaa, mutta ei pihoille vaan pysäköintialueille tai liikennealueille.

Pihojen hoidossa ja kehittämisessä kannattaa hyödyntää alkuperäisen luonnon elementtejä ja säilyttää kaikki kalliopaljastumat. Kasvillisuutta voisi rikastaa nykyistä enemmänkin ja istuttaa kunkin paikan olosuhteissa viihtyvää monipuolista kasvillisuutta. Puista kannattaa säilyttää esimerkiksi kaunismuotoisia mäntyjä. Varjostavia puita voidaan tapauskohtaisesti harkiten poistaa.

Tasankojen ja laaksojen kerrostaloalueet

Radan itäpuolella oleva tasangolle ja soistuneelle metsämaalle rakennettu osuus Martinlaaksosta kestää muutoksia. Jopa täydennysrakentamista pihoille voisi täällä tutkia.

Radan länsipuolinen alue on rakennettu laakson pohjalle. Alue on täyttömaalla, joten pihoilla ei ole alkuperäisiä luonnonelementtejä.



84. Pieniä viljelypalstoja kerrostalopihalla Hammarby Sjöstadissa toukokuussa 2013.

Viljely kerrostalopihoilla

Kerrostalopihoilla voisi olla asukkaiden pieniä viljelypalstoja. Palstoille järjestetään aurinkoinen ja suojaisa paikka ja riittävästi kasvualustaa. Kasteluun kerätään kattovesiä. Esimerkiksi yrttien viljely onnistuu vallan mainiosti kallioisillakin pihoilla.

Yhtenäiset rivitaloalueet

Nämä rivitaloalueet ovat eheitä kokonaisuuksia.

Pientaloalueet

Martinlaakson pientaloalueet ovat aikojen saatossa tiiviiksi rakennettuja monikerroksisia, mutta paikoin myös epäyhtenäisiä alueita. Pientaloalueiden tiivistyessä edelleen on kiinnitettävä nykyistä suurempaa huomiota uusien rakennusten sijoitteluun. Rakennukset pitäisi sijoittaa siten, että jokaiseen taloon tai asuntoon kuuluu myös piha. Pihoja pitäisi rajata siten, että syntyy yksityisiä oleskelupaikkoja. Pientalot pitäisi myös rakentaa useampaan kuin yhteen kerrokseen, jotta pihatilaa säästyisi.

Maaston muodot, avokalliot ja puusto on otettava huomioon rakennusten sijoittelussa. Selänteelle rakennetulla pientaloalueella on kaunista vanhaa puustoa, erityisesti mäntyjä, joita tulisi säästää.

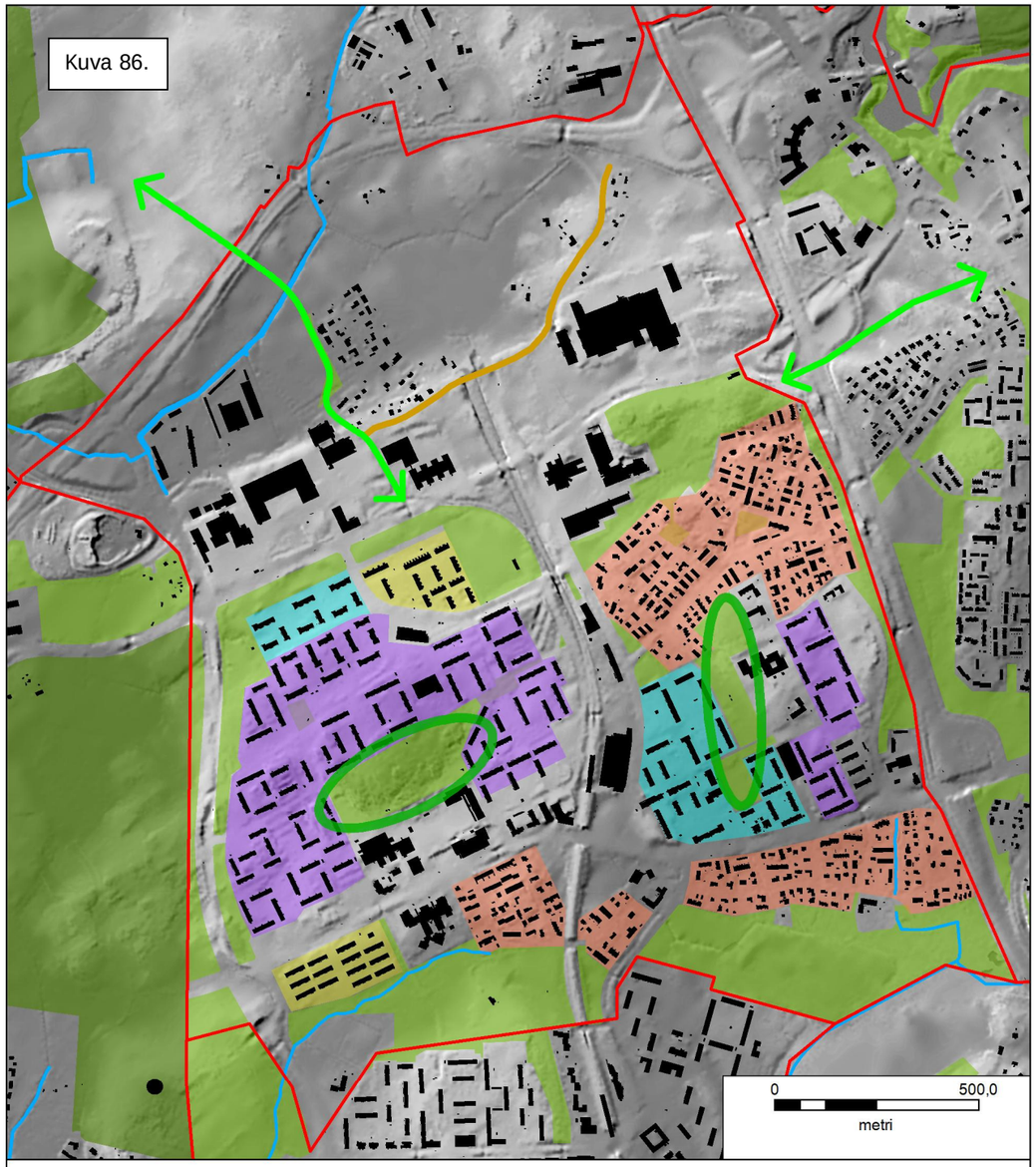
Pientaloalueet ovat suosittuja kävelyalueita. Pihojen istutukset luovat viihtyisyyttä kävely-ympäristöön.

Helpointa ja luontevinta pienimuotoinen viljely on omalla pihalla asunnon vieressä, kun kasvien hoito ja käyttö on lähellä. Viljelyyn tarvitaan aurinkoa, joten rakennukset tai puut eivät saisi liiaksi varjostaa oman pihan viljelypalstaa.



85. Maaston muotoihin kauniisti sovitettu pientaloalue näkyy ulkoilureitiltä Viherpuistosta.

Kuva 86.

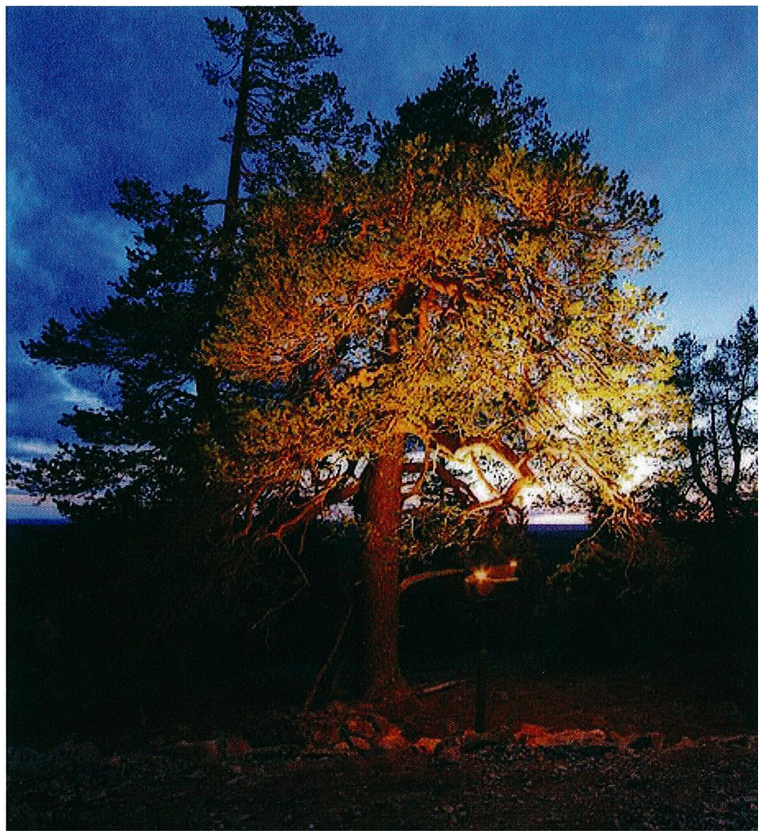


Merkinnät

- Kallioselänteiden kerrostaloalueet
- Laaksojen kerrostaloalueet
- Yhtenäinen rivitaloalue
- Pientaloalue
- Kaupunginosan sisäinen iso viheralue
- Kehitettävä ulkoilureitti- tai viheralueyhteys
- Suuri rantatie
- Asemakaavoitetut viheralueet
- Yleiskaavan viheralue asemakaavan ulkopuolella



87. Laajavuoren kalliometsää.



88. Erikoisvalaistu puu Ylläksen maisematiellä (Kuva:Ramboll)

Laajavuoren ja Kivivuoren kokonaisuudet säilytetään ja niitä kehitetään. Lähtökohtana on alkuperäinen kallioselänne ja sen kasvillisuus. Kulkua ohjataan perustamalla uusia ulkoilupolkuja. Paikoin maisemaa voidaan avartaa puustoa karsimalla. Puistoihin suunnitellaan erikoisvalaistus. Esimerkiksi kaunismuotoisia vanhoja mäntyjä ja kalliopintoja voidaan valaista. Lisää istuskelupaikkoja tehdään polkujen varsille.

Laajempiin yhteyksiin liittyvät viheralueet

Raappavuoret - Laajakorpi – Kivimäenpuisto – Vantaanlaakso

Viheryhteyttä vahvistetaan toiminnallisesti ja ekologisena yhteytenä. Yleiskaavan osoittaman viheryhteyden kohdalle on myös asemakaavoitettava viheralueita Vantaanlaakson kaupunginosassa. Yleiskaavan mukainen ulkoilureittiyhteys pitäisi toteuttaa.

Jokiuomanpuisto 1 – Viherpuisto 1-2

Vakiintuneet viheralueet säilytetään ja niitä kehitetään edelleen. Jokiuomanpuistoa on kehitetty viime vuosina. Sinne on perustettu kosteikkoja ja tehty istutuksia.

Täydennysrakennettavat viheralueet

Viherpuisto 3:a rakennettaessa otetaan huomioon alueen luontoarvot. Kasvullista maata pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Maaperän kasvukykyä hyödynnetään pihan istutuksissa. Hulevedet käsitellään alueella ja niitä ohjataan oleviin kosteisiin painanteisiin.

Martinlaakson pohjoisosa

Myllymäenojan uoma, joka sijaitsee alueella, tulee säilyttää avoimena, ja sille pitää varata riittävästi tilaa. Alueelle pitää asemakaavoittaa riittävästi alueen sisäisiä viheralueita.

Työpaikkarakentamisen pihoilla tulee olemaan suuri merkitys ekosysteemipalvelujen tarjoajina. Pihoilla pitää olla läpäisevää pintaa ja monimuotoista kasvillisuutta.

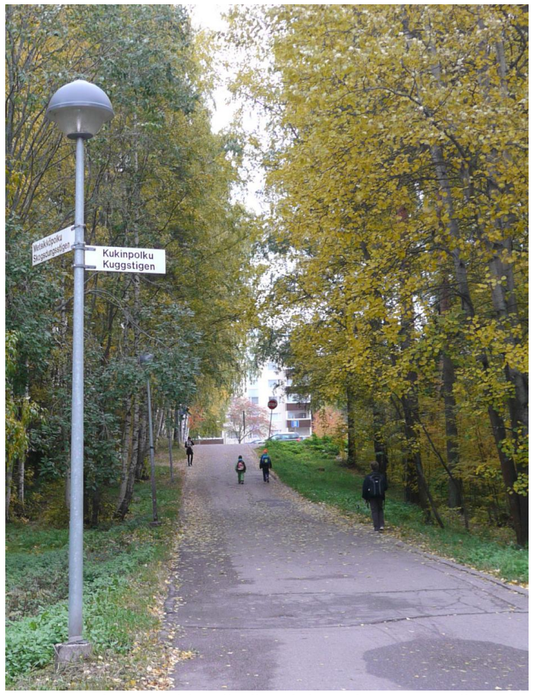


89. Lapsi leikki hulevesikosteikossa Freiburgissa.



90. Vehreät reitit: Syysväriä Kukinpolun varrella.





91-92. Vehreät reitit: ulkoilureitti Laajametsän viheralueella ja Kukinpolku.

Ulkotilojen kehityskuva, kartta 2: Reitit, hulevedet ja ympäristön kehittämisajatukset

Urbaani syke - Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioiksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaale- ja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta.

Vehreät reitit - Kevyen liikenteen turvallinen ja viihtyisä verkosto säilytetään ja sitä kohennetaan. Raittien valaistus ja pinnoitteet ovat paikoin kunnostuksen tarpeessa. Mahdollisuuksien mukaan rakennetaan pyöräilylle erilliset kaistat. Usein tonteilla oleva kasvillisuus tekee kävelyreitistä miellyttävän. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä säilytetään tonttien kasvillisuutta kävelyreittien varrella.

Uusi vehreä reitti

Uusia ulkoilupolkuja – linjausta tarkennetaan jatkossa

Maiseman kauniita kohtia muualla kuin asemakaavoitetulla viheralueella. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä tutkitaan tarkemmin säilytettävä maasto ja kasvillisuus sekä rakentamisen liittyminen maisemaan.

Hulevedet:

Nykyiset avo-ojat

Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodatusta

Uusi hulevesiaihe tontilla tai puistossa. Tässä on esitetty joitain, muuallekin voidaan tehdä.

Ympäristöä kehitetään:

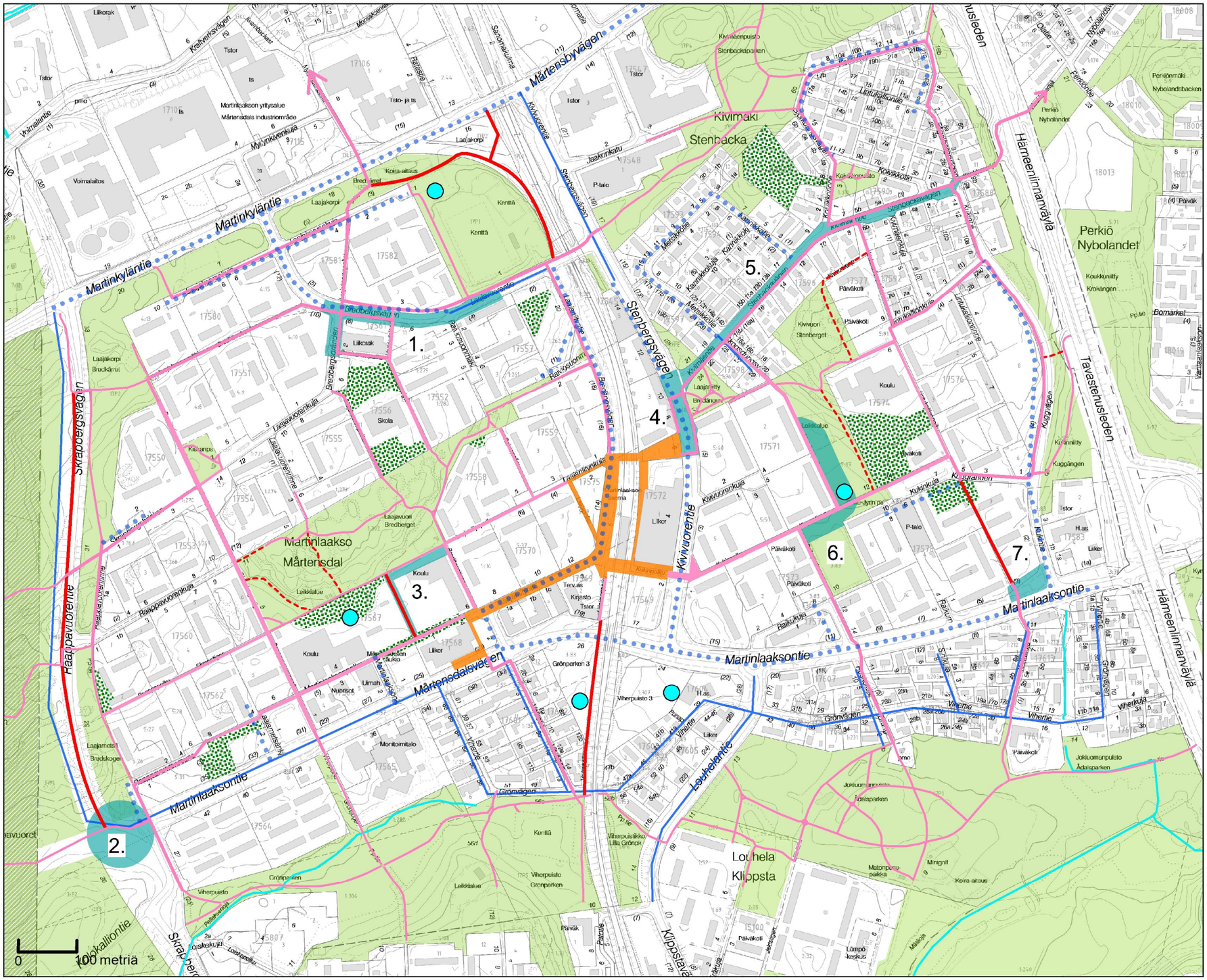
1. Laajavuorentien pohjoisreunalla tonttien monipuolinen kasvillisuus muodostaa kauniin reunan katutilalle. Katupuina on vaahteroita. Eteläpuolella maiseman muodostavat osin epämääräisesti rajautuvat pysäköintialueet, kioskit ja kulunut maasto. Aluetta pitäisi kehittää kokonaisuutena ja samalla luoda viihtyisä kävely-ympäristö.
2. Kiertoliittymä suunnitellaan osaksi kaupunkikuvallista kokonaisuutta. Punaisella merkitty uusi vehreä reitti on tässä pyörätie, jonka tarkempi linjaus suunnitellaan Raappavuorentien mahdollisen saneerauksen yhteydessä.
3. Alueen täydennysrakentamisen yhteydessä suunnitellaan uusi reittiyhteys Martinlaaksonpolulta Laajavuorelle. Tontin ulkotilat liitetään luontevasti Laajavuoreen ja raitteihin.
4. Kävely-yhteys Laajaniitynaukiolta Laajaniitylle ja Kivimäentielle pitäisi tehdä nykyistä sujuvammaksi. Jos Kivivuorentielle jossain vaiheessa tehdään avoin hulevesijärjestelmä, voidaan samalla myös kulkureittejä tutkia.
5. Kivimäentielle pyöräilylle ja jalankululle omat reitit ja istutuksia.
6. Kentän ympäristö on kunnostuksen tarpeessa. Pikku-Jyrin puistoa kentän ja Kukinpolun välissä kehitetään puistomaiseksi: valoisammaksi ja paremmin kulutusta kestäväksi. Hulevesien viivyttäminen Kivivuoren lounaisosassa olisi mahdollista.
7. Kukintien ja Martilaaksontien kulmasta rakennetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen.

Taustalla:

Asemakaavoitetut viheralueet

Yleiskaavan viheralueet ilman asemakaavoitettuja alueita

Puro



Kuva 93.

Hulevedet kaupunkiympäristössä

Pitkäjärven valuma-alue on tulvimisherkkää aluetta. Kivistön, Keimolan ja Vehkalan rakentuminen tulevat lisäämään valuma-alueen virtaamia nykyisestä ellei hulevesien imeytystä ja viivytystä tehdä jo niiden syntypaikalla. Uusilla asuin- ja työpaikka-alueilla panostetaan hulevesien hallintaan, mutta samanaikaisesti on tärkeää viivyttää hulevesiä myös jo rakentuneilla alueilla. Martinlaaksossa hulevesiä muodostuu etenkin kerrostalojen kattopinnoilla ja asfalttipintaisilta pysäköintialueilta ja pysäköintilaitoksista. Kuten uusilla alueilla, myös Martinlaaksossa tulee uudis- ja täydennysrakentamisessa noudattaa Vantaan hulevesiohjelmaa. Martinlaaksossa virtaa yhteensä kolme vesilain mukaista vesistöä; Myllymäenoja, Mätäoja ja Pellaksenoja. Tulevaisuuden suunnittelussa ja kaavoituksessa tulisi näille vesistöille jättää riittävästi tilaa, jotta niiden eliöstön elinolosuhteita ei heikennettäisi.

Hulevesien hallintaa tonteilla

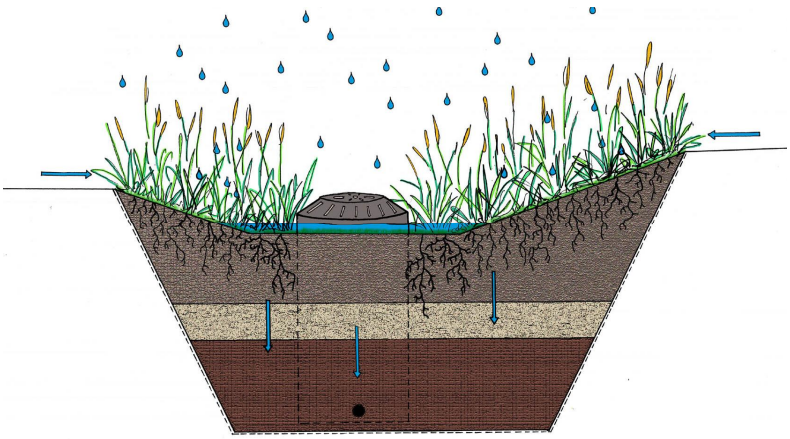
Hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien muodostumista pyritään ensisijaisesti vähentämään. Määrää voidaan vähentää korvaamalla vettä läpäisemättömiä pintoja läpäisevillä materiaaleilla. Asfalttipäällysteisiä alueita, kuten pysäköintialueita ja tontin kulkuyhteyksiä, voidaan korvata esimerkiksi kivituhkalla tai nurmikiveyksellä, jotka päästävät vettä lävitseen. Katot voidaan toteuttaa viherkattoina tai kattopuutarhoina, jotka paitsi kuluttavat vettä myös tasaavat rakennuksen lämpötilan vaihteluita ja mahdollistavat kattojen hyötykäytön myös asukkaille. Muodostuvaa hulevettä voidaan hyödyntää keräämällä katoille satavaa vettä saaveihin, jolloin vettä voidaan käyttää pihalla kasteluun. Mahdollistamalla tonteille kaupunkiviljelypalstoja, lisätään vettä kuluttavien kasvien määrää, yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä.





Kuvat 94-95. Viherkatto vähentää muodostuvan huleveden määrää ja hulevesiallas viivyttää hulevesiä.

Jos huleveden syntyä tai hyötykäyttöä ei saada riittävässä määrin toteutettua, tulee hulevesiä imeyttää tai ainakin viivyttää pihoilla. Viivytyksen jälkeen hulevedet ohjataan yleiseen hulevesijärjestelmään. Viherpainanteet sekä rehevä ja monipuolinen kasvillisuus lisäävät kasvillisuuden ja eliöstön monimuotoisuutta samalla, kun rakenteet viivyttävät ja puhdistavat hulevesiä.



Kuva 96. Poikkileikkaus hulevesiä suodattavasta rakenteesta.

Hulevesien hallintaa katualueilla

Katualueilla hulevesiä voidaan imeyttää ja viivyttää säilyttämällä nykyisiä avo-ojia ja painanteita sekä lisäämällä näitä rakenteita katujen kunnostuksen yhteydessä. Katujen saneerauksen yhteydessä voidaan ajoradan reunakivet poistaa ja viherkaistaa madaltaa painanteeksi, jonne kadun hulevedet ohjataan. Hulevesien laatua saadaan parannettua ohjaamalla kadulle satavia vesiä painanteisiin, joissa kiintoainesta saadaan laskeutettua painanteen pohjalle ja ravinteita ja raskasmetalleja sidottua kasvillisuuden avulla. Näillä toimenpiteillä parannetaan vastaanottavan puron vedenlaatua ja sitä kautta puron eliöstön elinolosuhteita. Viherpainanteet lisäävät turvallisuutta erottamalla kevyen liikenteen kulun ajoradasta. Samalla ne lisäävät myös katualueiden vehreyttä ja sitä kautta viihtyisyyttä.

Kehityskuvan yhteydessä arvioitiin pintakuivatukseen soveltuvia katuja sekä katuja, jotka jo nykyisin toimivat tässä tarkoituksessa. Nämä kadut on esitetty kartalla s. 45. Katujen saneerausten yhteydessä tulee tarkemmin tarkastella todelliset mahdollisuudet pintakuivatuksen toteuttamiselle tai nykyisten rakenteiden säilyttämiselle.





Kuvat 97-98. Kaupunkimainen hulevesikanava sekä hulevesiä imeyttävä pihakatu.

Hulevesien hallintaa puistoissa

Tonteilta ja katualueilta hulevedet päätyvät ojissa ja hulevesiviemäreissä puistoissa sijaitseviin puroihin. Mikäli tonteilla ja katualueilla ei saada riittäviä hulevesien hallintatoimenpiteitä suoritettua ja puron alajuoksulla on tulvimisongelmia, voidaan puistoon suunnitella hulevesien viivytysaltaita tai kosteikkoja. Näillä rakenteilla saadaan vesiä viivytettyä, mutta myös puhdistettua kiintoaineiden painuessa rakenteen pohjalle ja kasvien sitoessa vedestä ravinteita ja raskasmetalleja.




Kuvat 99-100. Hulevesiaiheita puistoissa Hyvinkäällä ja Haminassa

2.3 Eheä kaupunkikuva

Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet

1. URBAANIN SYKKEEN ALUEET

Urbaanin sykkeen alueille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen ”ulko-olohuone”. Raitin tärkeys asukkaille tuli esille jo haastatteluissa, nettikyselyssä ja asukasillassa. Raitin suunnittelussa tulee olla vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Raitti sisältää erilaisia virikkeitä kauppakeskukselta koululle, kuten esimerkiksi kävelyraittia, aukioita, pihakatua, jne…

2. KAUPUNKIMAISET, TÄYDENTYVÄT KATUJULKISIVUT

Luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille. Martinlaakson itä- ja länsipuoliskot ”kudotaan” yhteen kaupunkisuunnittelullisin keinoin radan aiheuttaman estevaikutuksen eliminoimiseksi. Martinlaaksontielle pyritään luomaan yhtenäinen ja täydentyvä katujulkisivu, joka kuitenkin sisältää myös yllätyksellisyyttä ja kerroksellisuutta. Katutilassa säilytetään bulevardimaisuus ja otetaan huomioon jalankulkijan, pyöräilijän, autoilijan ja julkisen liikenteen käyttäjän näkökulmat.

3. MAAMERKIT JA MERKITTÄVÄT KAUPUNKIKUVALLISET KIINNEKOHDAT

Korkeammat rakennukset toimivat maamerkkeinä. Ne tulee havaita jo kaukaa. Kaupunkikuvalliset kiinnekohdat helpottavat ympäristössä liikkujaa jäsentämään ja hahmottamaan aluetta. Niitä ovat esimerkiksi korkeampi rakennuksen osa, erikoinen julkisivu, muusta rakenteesta poikkeava kattomuoto, materiaali, sommittelu tai väritys. Saapumiskohdat Martinlaaksoon ovat kaupunkikuvallisesti tärkeitä paikkoja. Ne pyritään suunnittelemaan arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisiksi kiintopisteiksi ja tunnistettaviksi Martinlaakson ”kulmapisteiksi”. Tulijalle välittyy ajatus Martinlaaksoon saapumisesta ja alueen identiteetistä. Alueen sisällä 8-kerroksiset asuintornit jaksottavat kävelyraitin vartta asemalta koululle. Tornit pyritään suunnittelemaan rungoltaan kapeiksi, jotta ne eivät varjosta pohjoispuolisia alueita. Tornien välistä aurinko pääsee vapaasti paistamaan pohjoispuolen tonteille.

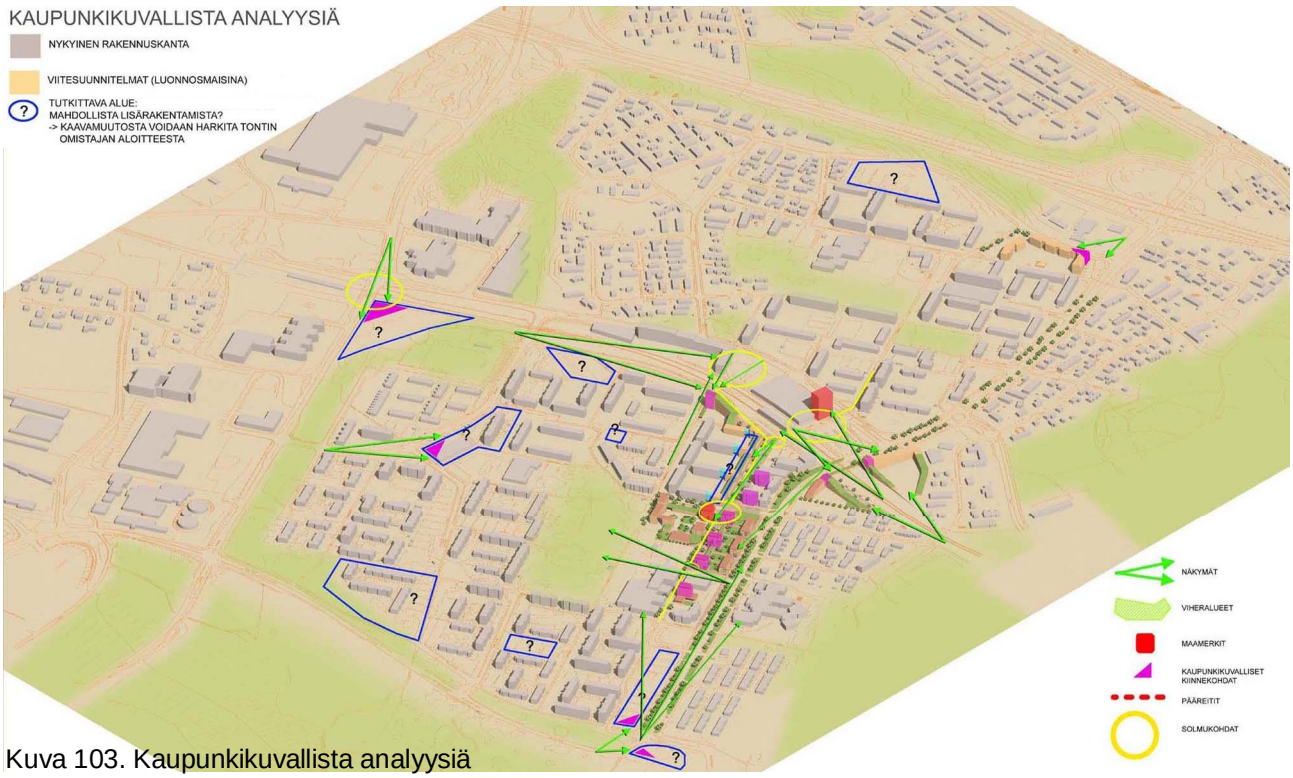


Kuva 101. Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet

Kuva 102. Kaupunkikuvalliset periaatteet

Kaupunkitilan hahmottaminen
"Luettavan" ja ymmärrettävän ympäristön luominen auttaa ihmistä orientoitumaan ja selkeyttää tilan ymmärtämistä. Samalla paikan erityispiirteet tulevat esille ja se ymmärretään oma paikkanaan, joka on erilainen kuin muut paikat. Paikka voidaan identifioida tai muistaa tietyn muiston tai kokemuksen kautta.

Kokonaissuunnitelmassa olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja, Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: uuden ostarin edusta – ”Martinaukio” – Mika Häkkisen aukio. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihoille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat muun muassa Laajavuoren puiston suuntaan pyritään säilyttämään.



Kuva 103. Kaupunkikuvallista analyysiä

Kuva 104. Näkymä Martinlaaksontieltä: viitteellinen kuva Martinkeskuksen tontin uudesta rakentamisesta



Kuva 105. Viitteellinen kuva Martinkeskuksen ja Laajavuoren tonttien uudesta rakentamisesta

Arkkitehtuuri

”Tietynlaista pirteyttä, nykyinen julkisivu ja maine on väsynyt. Ei liikaa uutta ja modernia, vaan perinteikästä 'kylähenkeä'. Lisää vihreyttä talojen keskelle”

”siistimpi aseman seutu, väriä rakennuksien seiniin”

”Martinlaaksolaisuus. Ei sitä että kopioidaan muualta vaan tehdään omanlainen”

Täydennysrakentamisen arkkitehtuurille asetetaan kehityskuvassa tiettyjä vaatimuksia. Pyritään luomaan sellaisia suunnitteluratkaisuja, jotka sopeutuvat muun muassa paikalliseen rakennusperintöön, historiaan ja maisemaan. Täydentyvien katujulkisivujen linjoille sekä kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille sijoittuva rakentaminen edellyttää erityistä panostusta rakennusten arkkitehtuuriin. Materiaali- ja värivalinnoissa tulee huomioida olemassa oleva rakennuskanta. Julkisissa ja kaupallisissa rakennuksissa mukaan lukien asuinrakennusten kivijalkaliiketilat voidaan käyttää kirkkaita perusvärejä erottamaan ne selkeämmin muusta rakenteesta.

Rakennetusta ympäristöstä tulisi löytää vaihtelevuutta siten, että yhdessä se kuitenkin muodostaisi yhtenäisen kokonaisuuden. Asunto- ja talotyypit voivat olla erilaisia kunhan niitä yhdistää jokin elementti. Yksittäinen asunto voidaan tietyin ehdoin suunnitella hyvinkin omaleimaiseksi ja toisista erottuvaksi. Yksittäiset asuntoarkkitehtuurit voivat antaa alueelle erityisluonnetta, josta se muistetaan.

Myös asukkaille tehdyn nettikyselyn palautteesta on saatu hyviä huomioita. Kuten kyselyn palauteosiossa todettiin, suuri osa vastaajista toivoi uuden rakentamisen olevan arkkitehtuuriltaan Martinlaakson vanhaan rakennuskantaan sopivaa, tähän päivään ”päivitettyjä”, maustettuna väriruiskein. Haluttiin ekologista, vaihtelevaa ja ”vihreää” rakentamista.

Vantaa valmistelee uutta arkkitehtuuripoliittista ohjelmaa. Työ tehdään vuoden 2014 aikana. Edellinen arkkitehtuuristrategia valmistui vuonna 2007. Valtioneuvosto hyväksyi 17.12.1998 valtakunnallisen arkkitehtuuripolittisen ohjelman, joka toimii ohjeena kaupunkien ohjelmatyössä. Ohjelmassa todetaan mm. että jokaisella kansalaisella on oikeus nauttia hyvästä ympäristöstä ja korkeatasoisesta arkkitehtuurista. Arkkitehtuuripolitiikan keinoin pyritään parantamaan rakentamisen laatua, antamaan sisältöä kestävän kehityksen periaatteisiin kaavoituksessa ja rakentamisessa sekä lisäämään avoimuutta ja vuorovaikutteisuutta. Nämä ovat myös maankäyttö-ja rakennuslakiuudistuksessa keskeisiä tavoitteita.



Kuvat 106-109. Asukaskyselyssä eniten valitut kuvat asuntoarkkitehtuurista

Rakennusperinnön turvaaminen, suojelukohteet

”Aluetta saneerattaessa vanhan säilyttäminen, mutta rakennuksien värikkyyden lisääminen”

Kulttuurihistorian kannalta merkittävimmät julkiset rakennukset keskittyvät Martinlaaksonpolun varrelle. Kiistattomin suojelukohde on Martinlaakson koulu. Yleisesti rakennusten suojeluperusteet tulee aina määritellä kaavatyön yhteydessä riittävin selvityksin. Maankäytön suunnittelussa tehdään tarvittaessa alueellisia ja rakennuskohtaisia kulttuuriympäristöselvityksiä.

Eheyttä täydennysrakentamisella

" Martinlaaksoa pitäisi kehittää lähiöstä kaupungiksi"

"Lisää asukkaita tiivistysrakentamisen avulla. Kokeiluja esim. taloyhtiöt joissa olisi vähemmän autopaikkoja. Parkkitalojen tai -luolien rakentaminen jolloin vapautuisi tilaa asuntorakentamiselle. Uusien talojen kivijalkoihin liiketiloja."

"Viheralueiden säästäminen, ei liian tiivistä rakentamista"

" Isoja puistomaisia pihoja ja ympäristöjä hyvien palveluiden äärellä."

"Yksi tärkein parannus olisi koirapuiston nykyaikaistaminen."

Pitkällä tähtäimellä Martinlaaksosta halutaan kehittää parhaimmat ominaispiirteensä säilyttävä vehreä ja tiivis, puutarhamainen kaupunki, jossa uudis- ja täydennysrakentaminen muodostaa selkeitä kaupunkimaisia kortteleita. Alkuperäinen kaupunkisuunnittelullinen ajatus Martinlaaksossakin oli kontaktikaupunki - tiivistä vastareaktiona metsäkaupungille. Nyt tiivis tiivistyy entisestään. Kehityskuvan yhteydessä tutkitaan alueella jo vireillä olevia rakentamisen alueita sekä ehdotetaan potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja (lähinnä yleiskaavan pohjalta). Tällä hetkellä vireillä olevat asemakaavat ja asemakaavamuutokset mahdollistavat noin 45 000 k-m2 uutta asumista. Tämä tarkoittaa vähintään 1100 uutta asukasta. Lisäksi muut täydennysrakentamiseen tutkittavat alueet vireillä olevien hankkeiden lisäksi käsittävät enimmillään noin 65 000 k-m2 uutta asuinrakentamista, mikä tarkoittaisi noin 1600 uutta asukasta. Uusi rakentaminen täytyy kuitenkin ajoittaa tarkasti siten, että alueet rakentuvat vähitellen, ei kaikkea kerralla. Kaavamuutoksia voidaan harkita tontin omistajan aloitteesta.

Vireillä olevia ja muita potentiaalisia täydennysrakentamiskohteita

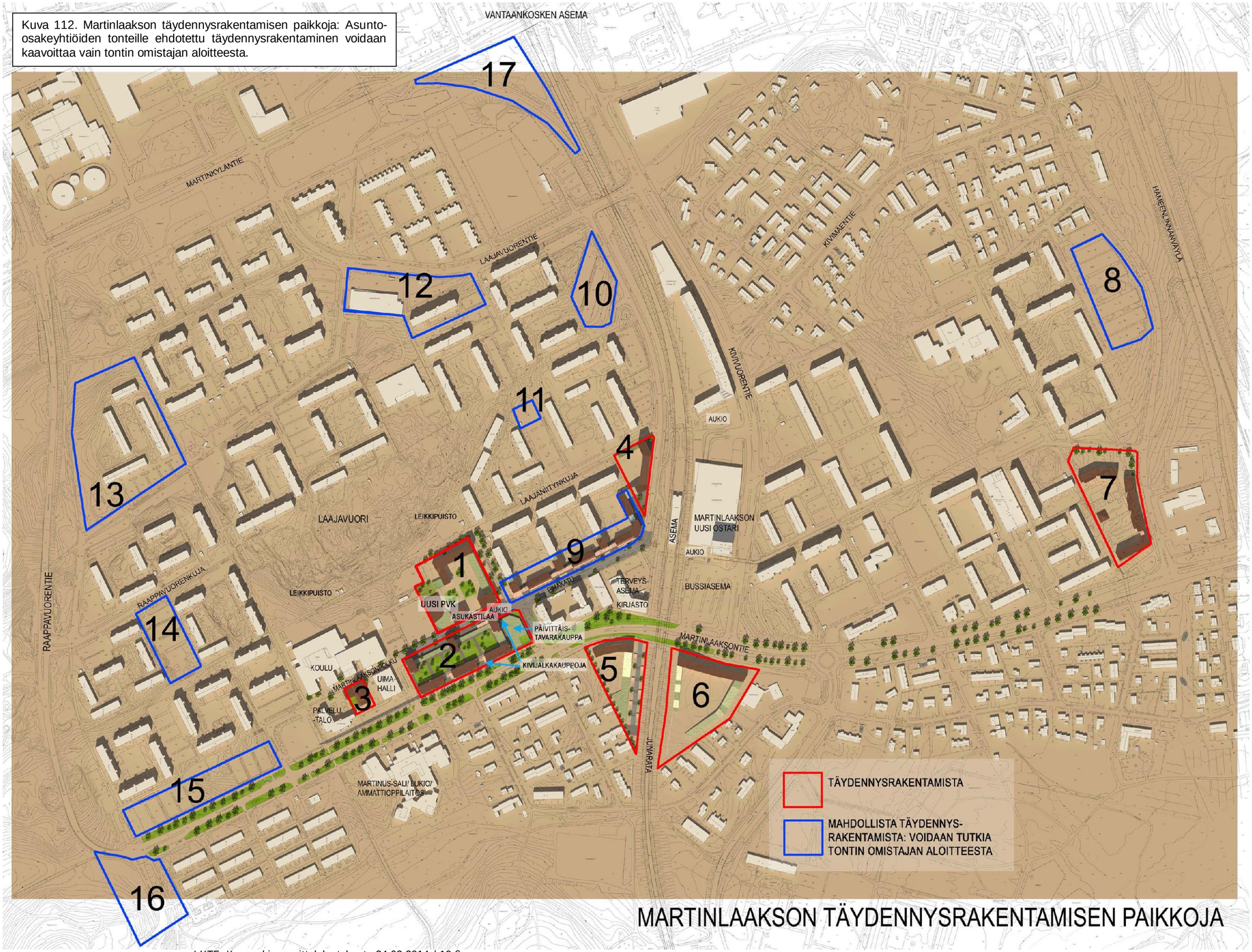
Kartalla on merkitty vireillä olevia kaavahankkeita sekä ehdotettuja täydennysrakentamisen paikkoja. Merkintä kartalla ei välttämättä tarkoita, että paikka tullaan rakentamaan, vaan tutkitaan, onko tontille mahdollista täydennysrakentaa. Myös muille kuin ehdotetuille paikoille voidaan ehdottaa täydennysrakenrtamista kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Karttapohjaisella nettikyselylllä kysytään myös asukkaiden mielipiteitä ja ehdotuksia rakentamisen paikoista.





Kuvat 110-111. Kuvia asemakaavamuutoksesta 002159, vammaisten ja senioreiden erityisasumista

Kuva 112. Martinlaakson täydennysrakentamisen paikkoja: Asunto-osakeyhtiöiden tonteille ehdotettu täydennysrakentaminen voidaan kaavoittaa vain tontin omistajan aloitteesta.



MARTINLAAKSON TÄYDENNYSRAKENTAMISEN PAIKKOJA

1 Laajavuoren koulun tontti, ”Elämänkaarikortteli”

- vireillä, asemakaavamuutos 002031, tontinluovutuskilpailu keväällä 2014
- Rakentamisen aloitus n. 2017
- 10 000 – 15 000 kem2 asumista
- 250-375 asukasta
- liiketilaa n. 200 kem2, päiväkoti, jonka yhteyteen yhteisöllistä tilaa
- Tontti kaupungin omistuksessa
- Laajavuoren koulu puretaan huonokuntoisuuden vuoksi. Viereinen Martinlaakson koulu on peruskorjattu ja laajennettu äskettäin. Vapaaksi jäävälle Laajavuoren koulun tontille on tarkoitus suunnitella asuinrakentamista sekä päiväkoti ja yhteisöllistä tilaa.

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinlaakson kaupunkikuvallisten ja maisemallisten tavoitteiden toteutuminen. mm. liittyminen katutilaan ja muihin rajapintoihin
- Toiminnallisuus: mm. laadukas piha, toimintojen yhteensovittaminen, kivijalkakauppojen sijoittaminen, liikenteellinen sujuvuus, esteettömyys
- Asumismuotojen monipuolisuus
- Pihan laadukkaat suunnitteluratkaisut, mm. hulevedet.
- Yhteisöllisyyteen liittyvä suunnittelufilosofia: Päiväkotiin suunnitellaan sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä (20x10 m), ruokailutila (60-70 m2) ja kotikeittiö (20 m2). Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti.
- Päiväkodin yhdistäminen muuhun rakenteeseen (asuinkortteli ja koulu)
- edellyttää maanalaista/pihakannen alaista pysäköintiä
- Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuympäristö.
- Alue suunnitellaan yhdessä eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin uuden asuinrakentamisen kanssa. Kulku elämänkaarikorttelin parkkipaikoille järjestetään maanalaisena Martinlaaksonpolun ali. Samalla taataan jalankulkijoiden kannalta turvallinen kulkuyhteys koululta asemalle.

2 Martinkeskuksen tontti

- vireillä, asemakaavamuutos 002178
- Rakentamisen aloitus n. 2016
- 10 000 – 15 000 kem2 asumista
- 250-375 asukasta
- liiketilaa n. 1000 kem2
- Tontti osin yksityisen, osin kaupungin omistuksessa

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Nykytilassaan ostari ei voi kauan toimia. Se on jo melkein tyhjentynyt liikkeistä.
- Kaupungin teettämän Ostari-inventoinnin (Helasvuo & Vainio, 2008) jatkotyössä Martinkeskus on ehdotettu kategoriaan, jossa se voidaan purkaa, jos se on alueen kokonaisuuden kehittämisen kannalta toimivampi ratkaisu kuin säilyttäminen. Kaupunki on esittänyt ensisijaisena vaihtoehtona tontille uutta asuinrakentamista, päivittäistavarakauppaa sekä kivijalkaliikkeitä. Vaihtoehdot tutkitaan tarkemmin ja tarvittavat lisäselvitykset teetetään kaavatyön yhteydessä.
- Martinlaakson kaupunkikuvallisten ja maisemallisten tavoitteiden toteutuminen. mm. liittyminen katutilaan ja muihin rajapintoihin, asuinkortteleiden suhde Martinlaaksonpolkuun
- Uusi rakentaminen täydentää Martinlaaksontien katujulkisivua
- Päivittäistavarakaupan sijoittuminen ja sisäänkäyntien suuntaus
- huoltoliikenne, asiakaspysäköinti, asiakasliikenne, missä ihmisvirrat?
- kivijalkakauppojen toteutuminen, minkä tyyppistä liiketilaa?
- edellyttää maanalaista/pihakannen alaista pysäköintiä

- Alue suunnitellaan yhdessä pohjoispuolisen elämänkaarikorttelin (nykyisen Laajavuoren koulutontin) uuden asuinrakentamisen kanssa. Kulku elämänkaarikorttelin parkkipaikoille järjestetään maanalaisena Martinlaaksonpolun ali. Samalla taataan jalankulkijoiden kannalta turvallinen kulkuyhteys koululta asemalle.

3 Erityisasumista

- vireillä, asemakaavamuutos 002159
- Rakentamisen aloitus n. 2015
- n. 3 000 kem2 vammaisten ja senioreiden asumista
- n. 70 asukasta
- Tontti kaupungin omistuksessa
- Huonokuntoinen nuorisotalo on tarkoitus purkaa ja paikalle rakennetaan erityisasumista omalle tontilleen.

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- esteettömät ja hyvät yhteydet virkistysalueisiin ja palveluihin
- viihtyisä piha
- julkisen liikenteen pysäkit ja parkkipaikat vieraille
- Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollista VAV:n vuokra-asuntojen sijoittamista erityisasumisen yhteyteen.

4 kolmiotontti asumiseen

- vireillä, asemakaavamuutos 001946
- Rakentamisen aloitus 2018 jälkeen
- 3 500 – 4 500 kem2 asumista: tontilla 17575/1 sijaitseva nykyinen paikoitusalue muutetaan asuinkerrostalotontiksi
- 90-115 asukasta
- Tontti yksityisen omistuksessa

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- junaradan läheisyys: melu, näkymät, asuntotyypit
- soveltuisi hyvin autottomille
- edellyttää maanalaista/pihakannen alaista pysäköintiä
- Uusi rakennusmassa tulee sijoittaa siten, että tontin länsipuolelle saadaan suojaisa ja aurinkoinen piha-alue, ja että asuntojen suuntaus olisi valon saannin kannalta mahdollisimman hyvä.
- Asuinrakennuksen korkein osa voisi toimia kaupunkikuvallisena kiinnekohtana Laajaniitynaukion päätteenä.

5 Täydennysrakentamista radan länsipuolelle

- ei vielä vireillä
- n. 5 000 kem2 asumista
- n. 125 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Täydentää Martinlaaksontien katujulkisivua
- junaradan läheisyys: melu, tärinä, näkymät, asuntotyypit
- soveltuisi hyvin autottomille
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

6 Täydennysrakentamista radan itäpuolelle

- ei vielä vireillä
- n. 10 000 kem2 asumista
- n. 250 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Täydentää Martinlaaksontien katujulkisivua
- junaradan läheisyys: melu, tärinä, näkymät, asuntotyypit
- tulee rakentaa liiketilaa katutasoon Martinlaaksontien puolelle

- soveltuisi hyvin autottomille
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

7 Sato:n asuinkortteli

- vireillä, asemakaavamuutos 002209
- Rakentamisen aloitus n. 2016
- n. 10 000 – 12 000 kem2 asumista
- n. 250 asukasta
- Tontti yksityisen omistuksessa

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinlaakson kaupunkikuvallinen kulmapiste
- melu, pihan suuntaus

8 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. 10 000 kem2 asumista
- 250 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- suhde liikennemeluun
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

9 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- 2-8 -kerroksista?
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Suhde katutilaan: Laajaniitynkadun luonne pihakatuna tai pihakatumaisena katuna
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

10 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. 5 000 kem2 asumista
- n. 125 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

11 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. 5 000 kem2 asumista
- n. 125 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä
- Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti viereisten asuinrakennusten sijainti

12 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Täydentää Laajavuorentien katujulkisivua
- Päivittäistavarakauppa palveluna edellytetään säilytettäväksi

- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

13 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinlaakson kaupunkikuvallinen kulmapiste
- aluetta rajaavan metsävyöhykkeen ja ulkoilureitin suhde täydennysrakentamiseen

14 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Uuden rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan korttelirakenteeseen

15 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

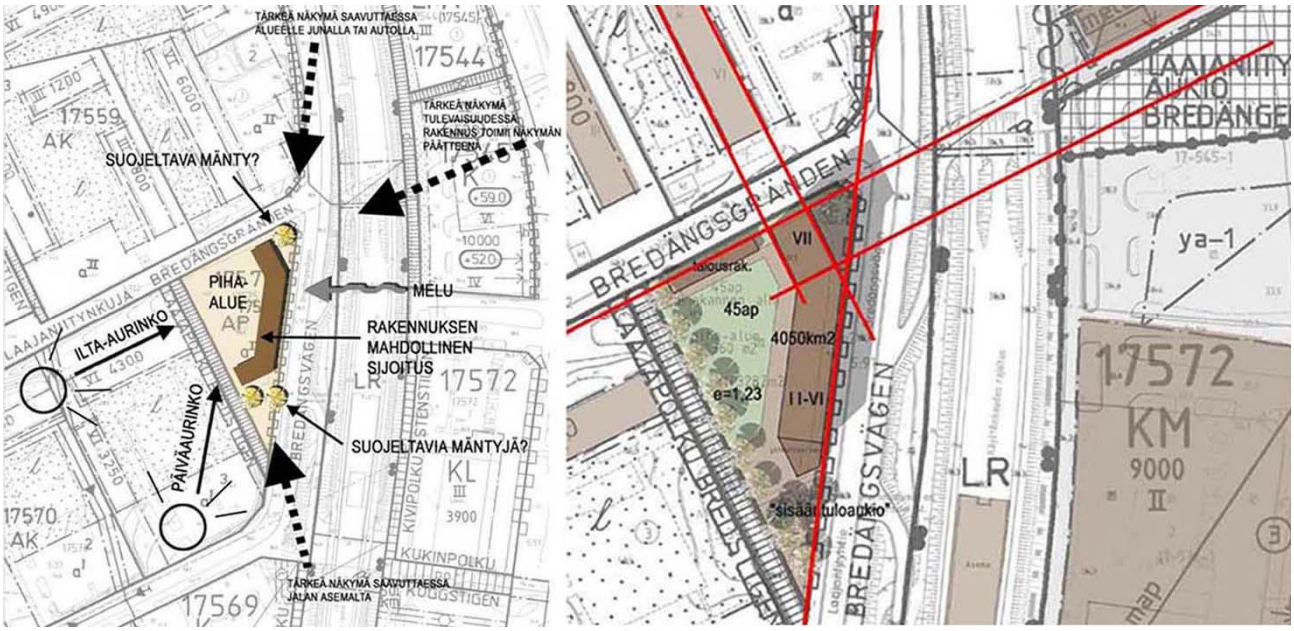
- Keskeinen kohta Martinlaaksoon saavuttaessa, kaupunkikuvallisesti tärkeä alue
- Täydentää Martinlaaksontien katujulkisivua
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

16 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinlaakson kaupunkikuvallinen kulmapiste
- uudet liikennejärjestelyt ja pikaraitiovaraus
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä
- suuret liikennemäärät suhteessa asumisen luonteeseen ja sijoittumiseen



Kuva 113. kaupunkisuunnittelun luonnos tontinkäytöstä, kaavamuutos 001946 Laajaniitynkuja 2

Kaavatalous

Kaavataloudella tarkoitetaan lähinnä maankäytön muutoksen aiheuttamia kustannuksia ja tuloja. Asemakaavan muutos aiheuttaa kunnalle ainakin kaavoituskustannuksia, yhdyskuntateknisen huollon (infra) rakentamistarpeita, mahdollisesti myös esirakentamista. Näitä peritään maanomistajilta kaavoitus-, toteuttamis- ja kunnallistekniikan sopimuksilla. Maanomistaja hyötyy silti kaavoituksella saatavasta rakennusoikeuden myynnistä, kunta puolestaan kiinteistö-, ja tuloveroina.

Myös palveluiden turvaaminen on olennainen osa tiivistyvässä palvelurakenteessa. Palvelut voidaan tuottaa tehokkaammin, kun niiden käyttäjiä on riittävästi. Palvelujen järjestämistä on viime vuosina kaupungin talouden parantamiseksi tehostettu, mikä on tarkoittanut esimerkiksi päiväkotien ja koulujen yhdistämisiä.

Martinlaakso on jo sen verran tiiviisti rakennettu alue, että täysin uutta infrarakentamista ei juurikaan tarvita; kadut, kaukolämpö-, vesi- ja viemärijohdot ynnä muut ovat jo hyvin pitkälti valmiiksi rakennettuja. Näiden kapasiteettia pitää tietysti tutkia ja tarpeen tulla lisätä, mutta ylipäätään tiivistyvä yhdyskuntarakentaminen tulee kaupungille edulliseksi ja sen edistäminen on toivottavaa. Myös autoilun tarpeen vähentäminen tiivistämällä rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä on kannatettavaa muun muassa ilmastovaikutusten vuoksi.

Rakentamisen taloudellisuus

Hankalaksi taloudellisen yhtälön saamisen toimivaksi varsinkin asunto-osakeyhtiöillä tekee etupäässä pysäköinti. Nykyiset laajat parkkikentät ovat olleet edullisia rakentaa ja ylläpitää, mutta tuhlaavat hyvää rakennusmaata. Nykyisten autopaikkojen korvaaminen rakenteellisella pysäköinnillä (kansiratkaisut, pysäköintilaitos, parkkihalli) on kallista, mutta tilalle saatava rakennusoikeus kompensoi tätä.

Karkeasti voidaan sanoa, että yhden maantasopaikan rakentamiskustannukset vaativat rakennuttajalle kymmenen neliön rakennusoikeutta ja on asunnon myyntihinnassa mitattuna kahden asuinneliön hinta. Rakenteellisen pysäköinnin hinta vaihtelee ratkaisusta riippuen ja on nelin- tai jopa kuusinkertainen maantasopaikkaan verrattuna.

Tulevaisuudessa todennäköisesti käy niin, että autopaikkojen rakentamiskustannuksia siirretään entistä enemmän autopaikkojen tarvitsijoille, mikä toisaalta helpottaa taloudellista yhtälöä rakennuttajan kannalta.

Esimerkki tiivistävän täydennysrakentamisen kannattavuudesta, Laajaniityntie 8-12

Esimerkissä on pohdittu aivan aseman vieressä sijaitsevien kolmen asunto-osakeyhtiön parkkipaikalle sijoittuvaa uutta rakentamista. Paikka on kaupunkikuvallisesti ja myös toiminnallisesti merkittävä.

Suunnitelma perustuu tilanteeseen, jossa viereinen koulutontti rakennetaan suunnitelman mukaisesti niin, että tontin alle rakennetaan pysäköintitaso. Täältä tehtäisiin yhteys viereiselle tontille ja läpi koko korttelin niin, että toinen kulkuaukko olisi Laajaniityntien ja Laajapolun risteyksen läheisyydessä. Jos tämä on vaikea toteuttaa voidaan Laajaniityn koulutontin sijasta toiseksi liittymäksi tutkia myös Laajaniityntien länsipäätä.

Tämän maanalaisen pysäköintirivin päällä olisi kansi, jonka päällä on myös pysäköintiä. Lisäksi Laajaniityntie 12 tontin pohjoispuolelle Laajaniitynkujan varteen tulisi uusia maantasopaikkoja. Lisäksi uusia maantasopaikkoja voitaisiin osoittaa Laajaniityntien ja Laajaniitynpolun kulmaan. Liiketilojen autopaikat sekä vieraspysäköinti voitaisiin ensisijaisesti saada järjestymään kadun varteen.

Autopaikkojen määrä on laskettu uudella normilla, joka on Vantaan keskusta-alueilla kokeiluluontoisesti käytössä vuoden 2018 loppuun asti. Tällöin autopaikkojen (ap) minimimäärä uusilla asuinrakennuksilla on 1 ap / 130 k-m². Vuodesta 2011 voimassa ollutta normi on kerrosneliöillä laskettuna melko sama, mutta siinä rajoituksen luo asuntojen lukumäärään sidottu normi 0.6 ap / asunto. Kumpaakin normia käytettäessä olemassa olevien autopaikkojen määrä on säilytetty.

Laajaniityntien varteen tulisi kaksi neljäkerroksista kerrostaloa ja itäosaan kuudesta kahdeksaan kerroksinen kerrostalo. Nämä eivät merkitsevästi varjostaisi olemassa olevien talojen reunustamia isoja pihoja, mutta näkymiä asunnoista ne tietysti muuttavat.

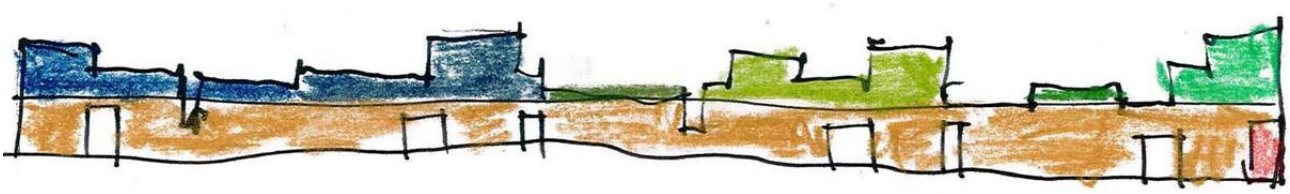
Tällaisella ratkaisulla saataisiin noin 12 000 k-m² - 14 000 k-m² uutta asuinkerrosalaa sekä lisäksi jonkin verran (esim. 600 k-m²) liiketilaa. Asuntoina tämä tarkoittaa 160 - 190 asuntoa (nykyisissä taloissa 288 asuntoa).

Taloudellinen vaikutus tonttien omistajille riippuu jonkin verran pysäköintijärjestelyistä: jos kaikki autopaikat toteutettaisiin rakenteellisena pysäköintinä, autopaikkojen rakentamiskustannukset söisivät rakennusoikeuden myynnistä saatavan tulon niin pieneksi ettei hanke olisi houkutteleva maanomistajalle tai rakennuttajaliikkeelle. Sen sijaan jo 40 maantasopaikan järjestäminen aikaansaa yli puolen miljoonan euron tulot mikä tekee noin 1700 euroa per nykyinen asunto. Myös tehokkaammalla rakentamisella saattaa olla tuloja nostava vaikutus.

Karkea laskelma ei sisällä esimerkiksi johtosiirtoja tai kaupungille maksettavaa kehittämiskorvausta. Tässä voi olla nykyisen käytännön ongelma: asunto-osakeyhtiöillä ei ole mahdollisuuksia päästä kannattavaan tulokseen tiivistämishankkeissa, jos kaupunki edellyttää kehittämiskorvauksena puolta tulevasta rakennusoikeuden arvosta rahana. Esimerkiksi Helsingissä kehittämiskorvausta lasketaan vasta miljoona euroa ylittävältä osalta.

Asunto-osakeyhtiöiden saaminen mukaan tällaisiin hankkeisiin saattaa olla vaikeaa, koska ne vaativat asiantuntemusta sekä rakennuttamisesta että esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaista ja vaivaa sekä laajaa yksimielisyyttä osakkaiden kesken.

Seuraavissa kuvissa rakennusmassoja on sijoitettu likimääräisesti ajatelluille paikoille.



Kuva 114.

Kuva 115.



Kuva 116. Näkymä aseman suunnalta Laajaniityntielle: viitteellinen kuva Laajaniityntien varren potentiaalisesta täydennysrakentamisesta

2.4 Sujuva ja turvallinen liikkuminen

”Turvallinen liikkuminen myös ikäihmisille”

”Martinlaakson vahvuus on hyvä joukkoliikenne”

”Alueella (ja alueelta) työssäkäyvien ihmisten liikkumistarpeiden (julkinen liikenne, yksityisautoilu ja kevyt liikenne) kartoitus ja niiden huomiointi suunnittelussa”

”Autot pois pyöräteiltä ja jalkakäytäviltä”

”Jättäkää Martinlaaksonpolku rauhaan ja pankaa kuriin autoilijat, jotka ajavat ostarin ylätasanteelle koulun ja lastentarhan vierestä.”

”Vihertielle jalkakäytävä.”

”Pyörätiet kuntoon,myös puistotiet.”

”Jos Martinlaaksoa kehitetään viihtyisämmäksi ja jalankulkuystävällisemmäksi, voisin tulevaisuudessa siirtää pyöräilylenkkini sinne ja jopa harkita muuttavanikin sinne, sillä Martinlaaksosta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet muualle, esim. Helsinkiin ja Tikkurilaan.”

Kehityskohteita

Tavoitteet

Tavoitteena on edistää liikennejärjestelmän kestävyyttä ja tehokkuutta. Tulevaisuuden liikennejärjestelmä tarjoaa kaikille tasa-arvoiset liikkumismahdollisuudet ja tyydyttää kuljetustarpeet. Liikennejärjestelmä aiheuttaa vähemmän haittoja ihmisille ja luonnolle. Liikennejärjestelmä hyödyntää eri kulkumuotojen positiiviset vaikutukset Martinlaakson kehitykseen.

Tavoitteena on, että yhä useampi matka tehdään jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Eri kulkumuotoja yhdistetään entistä useammin ja matkanteon valinnanmahdollisuudet lisääntyvät. Myös autoliikenteen tarpeet turvataan.

Liikennejärjestelmää tulee tarkastella kokonaisuutena, jolloin eri katuluokista muodostuu liikkujille loogiset ja katuympäristö ohjaa liikkujaa turvalliseen liikennekäyttäytymiseen. Tarpeellisia kehityssuunnitelmia ovat muun muassa:

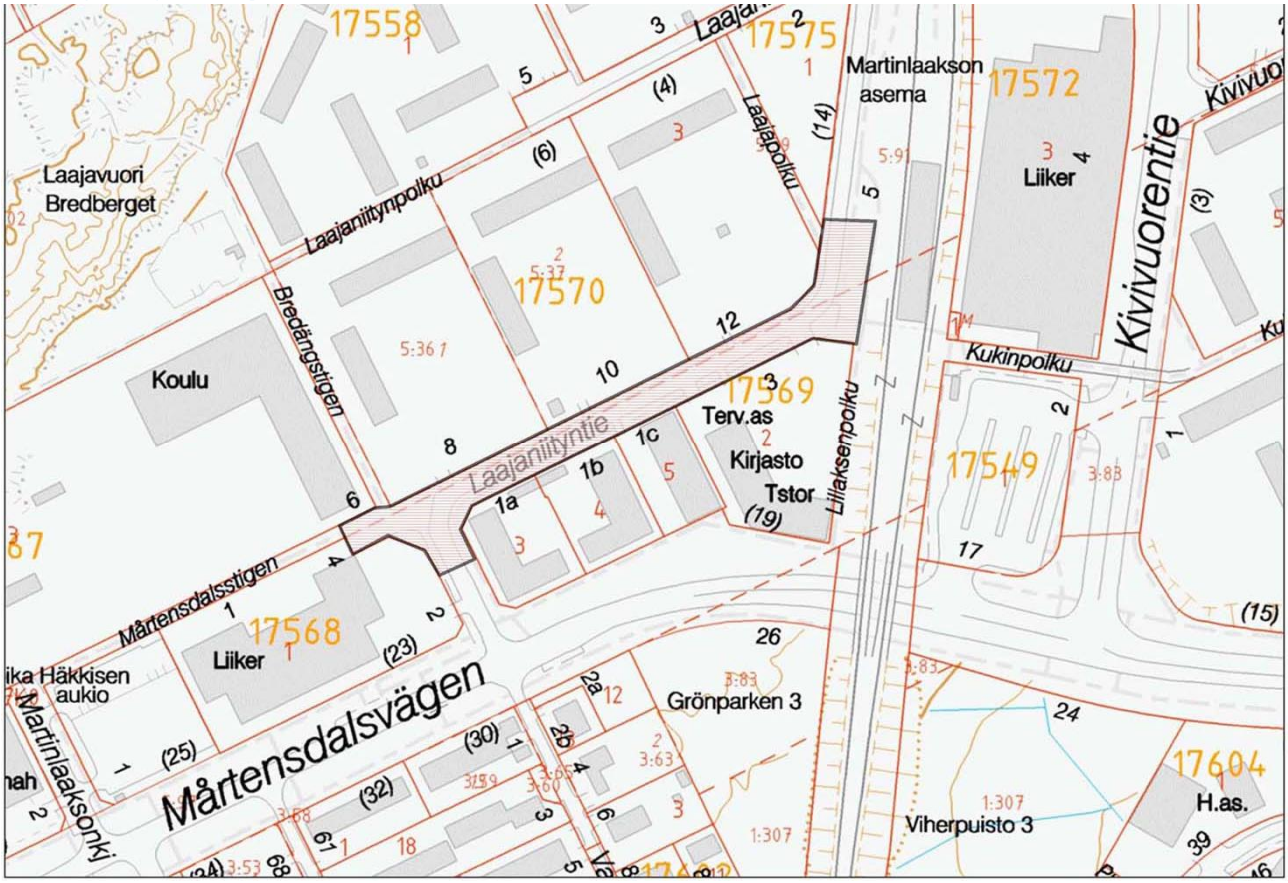
- nopeusrajoitusten tarkistaminen,
- autopysäköinnin järjestäminen,
- joukkoliikenteen parannukset ja pikaraitiolinjauksen suunnittelu,
- jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelmat,
- pyöräpysäköinti sekä
- esteettömyyden ja liikenneturvallisuuden parannuskohteet.

Yleiset kehittämiskohteet

Työn aikana tutkittiin tarkemmin Martinlaakson alueen kehittämiskohteita.

Kuva 117. Kehittämiskohteita

1. Laajaniityntien pihakatu



Kuva 118. Laajaniityntie

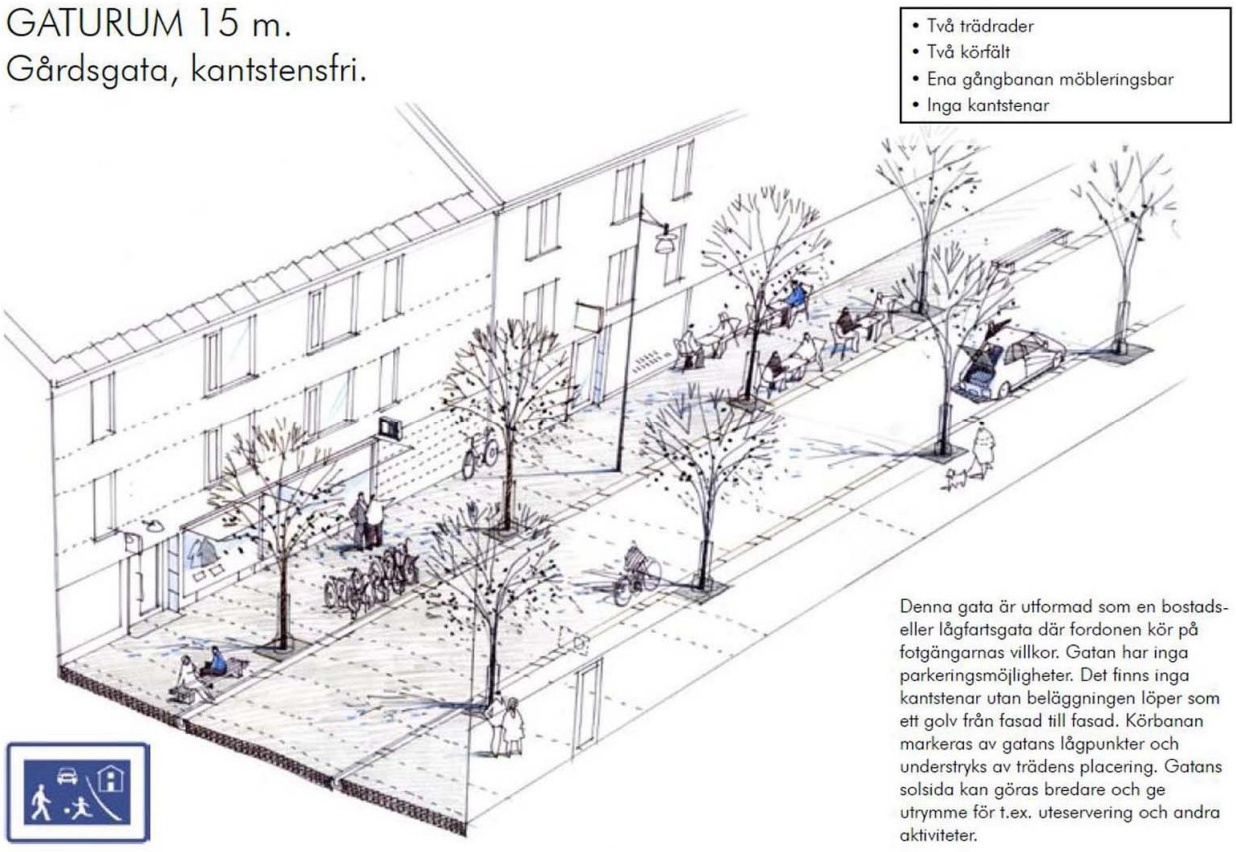
Laajaniityntie on nopeusrajoituksella 30 km/h oleva paikallinen kokoojakatu. Laajaniityntie on tärkeä jalankulun reitti Martinlaakson asemalle ja ostoskeskukseen. Martinlaaksonpolulta aseman kulmalle on noin 200 metriä. Katu toimii Martinlaaksonpolun jatkeena, mutta tällä hetkellä katu ei houkuttele kävelemään. Suoralla kadulla ajonopeudet saattavat helposti nousta yli nopeusrajoituksen.






Kuva 119. Laajaniityntie aseman suunnalta, Kuva 120. Laajaniityntie asemalle päin, Kuva 121. Laajaniityntie talvisena sunnuntaiaamuna

Martinlaaksonpolun kävelyreittiä asemalle on tarkoitus kehittää sosiaaliseksi tapahtumaraitiksi. Laajaniityntiellä on perusteltua säilyttää mahdollisuus ajaa moottoriajoneuvolla muun muassa viereisten asuinrakennusten asukaspysäköinnin, julkisten palveluiden ja pelastusteiden takia. Jalankulun, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen sovittaminen kadulle viihtyisästi ja turvallisesti voidaan tehdä hillitsemällä liikenteen nopeuksia katuympäristön luonteen avulla.
Ruotsalaisessa Trafik för en attraktiv stad -suunnitteluohjeessa (TRAST 2006) on esimerkkejä eri katutyypeistä. Ohjeessa hyödynnetään laajalti ns. shared space-suunnittelufilosofiaa, jossa eri liikennemuotoja ei erotella toisistaan liikennemerkein ja väylin, vaan kadun kalusteiden ja materiaalien avulla osoitetaan pääasiallinen kulkupaikka. Katuympäristön luonne viestittää liikkujaa ajamaan hiljaa ja ottamaan muut huomioon. Liikenneympäristö on eri liikkumismuodoille tasa-arvoinen ja turvallinen (Mattsson 2010.).



Kuva 122. Pihakatu TRAST-ohjeessa (TRAST 2006)

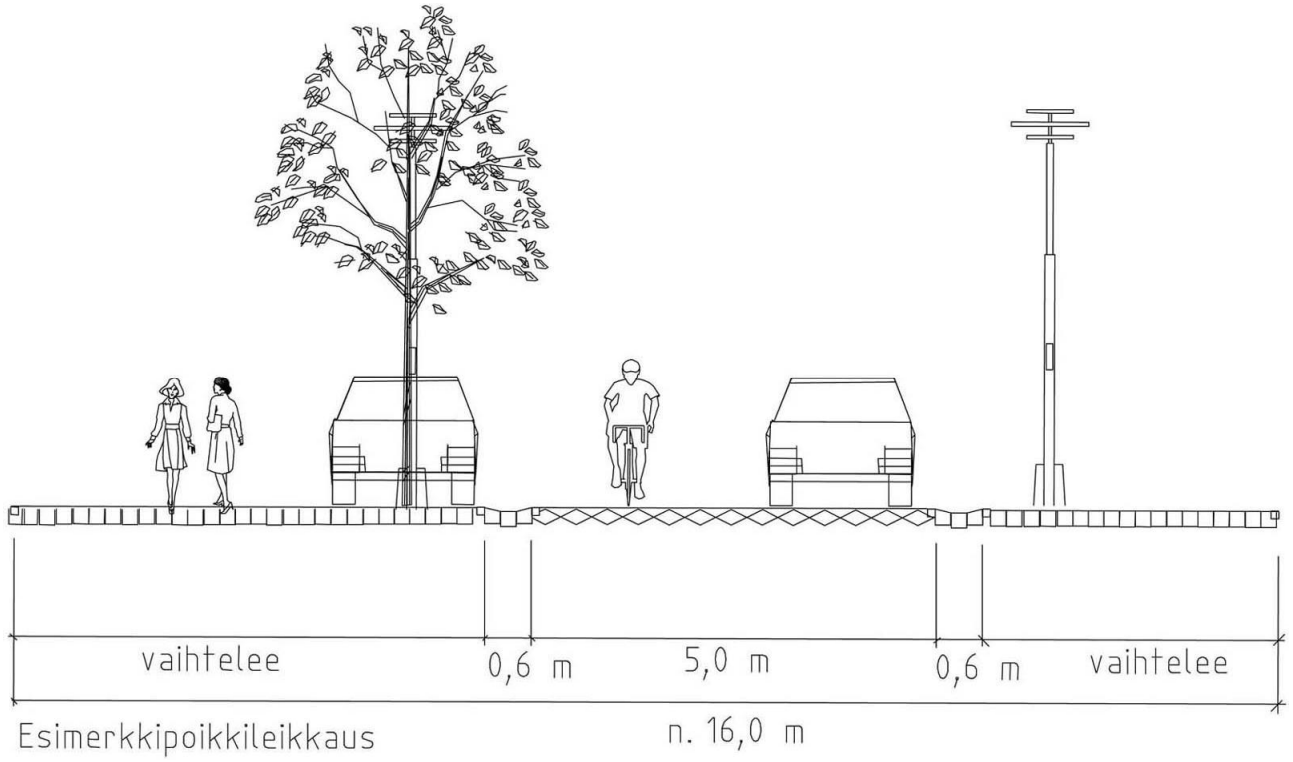




Kuva 123. Luonnonmukaista hulevesien hallintaa kadulla Berliinin Stralaussa. Kadun hulevedet valuvat painanteeseen, jossa on rehevää kasvillisuutta. Laajaniitynkujan hulevesien hallintaa voitaisiin toteuttaa tämän tapaisesti.
Kuva 124. Bussi- ja huoltoliikenteelle sallittu kauppakatu Kemptenissä Saksassa

Jos Laajaniityntien pohjoispuolelle sijoitetaan lisärakentamista, on myös Laajaniityntien luonnetta helpompi muuttaa. Laajaniityntien katutila on leveydeltään noin 16 metriä ja kadulla liikkuu liikennelaskennan perusteella suunnilleen samassa suhteessa autoja, jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, joten se on otollinen pihakatumaiselle kadulle. Liikenteellisten ratkaisujen toimivuus tulee tarkastella erikseen tutkimusten avulla. Vaikka lisärakentaminen ei heti toteutuisikaan, tulisi Laajaniityntien luonnetta silti tutkia lähiympäristösuunnitelmassa.

Laajaniityntiellä moottoriajoneuvoille ja polkupyörille varattu kadunosa voidaan rajata muusta tilasta materiaalieroin, vesikouruin, pollarein, istutuksin ja kalustein. Nykyisin kadulla ei ole sallittu pysäköintiä. Asiakaspysäköintiä varten voisi osoittaa paikkoja esimerkiksi puiden välistä. Pihakatumainen osuus alkaa ja loppuu molemmissa päissä aukioilla, joissa ajoväylä voidaan rajata esimerkiksi pollareilla.



Kuva 125. Esimerkkipoikkileikkaus Laajaniityntiestä pihakatuna

2. Pyöräilyverkon kehittäminen ja pyöräilyn laatukäytävä

Martinlaakson autoliikenteestä eroteltu kevyen liikenteen verkko mahdollistaa alueen sisäisen liikkumisen turvallisesti ja nopeasti. Lyhyillä matkoilla pyöräilynopeudet ovat vähäiset ja liikkujien kesken aiheutuu vähän ongelmia.

Haasteita aiheutuu siellä, missä pyöräilynopeudet ovat suuremmat ja matkat pidempiä. Raappavuorentien suuntainen pääpyöräreitti kulkee talojen vierestä, jolloin varsinkin alamäessä nopeat pyöräilijät voivat aiheuttaa turvattomuuden tunnetta. Nykyisin pyöräilijöiden nopeuksia hillitään kukkalaatikoiden avulla. Lisäksi reittiä on vaikea hahmottaa, kun katua ei ole vieressä. Raappavuorentien mahdollisen saneerauksen yhteydessä pääpyöräreitti tulisi sijoittaa lähemmäksi katua.

Ongelmallisimmat paikat ovat alueen pääkaduilla, joissa pyöräliikenne risteää autoliikenteen kanssa ja joissa jalankulkuliikenne on vilkasta. Liikkujien nopeuserot aiheuttavat usein ongelmia yhdistetyillä jalankulku- ja pyöräteillä. Pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus tulee taata suunnitteluratkaisujen avulla.





Kuva 126. Pyöräilijöitä hidastamaan tehdyt kukkalaatikot Raappavuorenreunalla
Kuva 127. Kivivuorentiellä pyöräilyn tila on ahtaalla

Hollannissa ja Tanskassa etenkin työmatkapyöräilyä on pyritty edistämään tarjoamalla erityisen laadukkaita reittejä kaupunkien ja kaupunginosien välillä. HSL:n seudullisten pääpyöräreittien ja laatukäytävien määrittelytyössä (HSL, 2012) Helsingistä Kivistöön kulkevan laatukäytävä kulkee Martinlaakson kautta. Laatukäytävä on pitkämatkaisen pyöräilyn pääreitti, joka yhdistää tärkeimpiä asutus- ja liikekeskustoja toisiinsa ja jossa pyöräilylle taataan normaalia korkeampi palvelutaso. Laatukäytävälle asetettiin työssä eri maankäytön alueille erilaiset laatutasotavoitteet. Jalankulku erotellaan pyöräilystä selkeästi ja liittymäjärjestelyissä pyöräliikennettä suositaan aina kun se on mahdollista.

Laatukäytävän linjausvaihtoehtoja tutkittiin tarkemmin syksyllä 2013. Nykyinen nopea yhteys kulkee Hämeenlinnaväylän vartta ja sen kehittäminen on mahdollista pienillä investoinneilla. Reitti kuitenkin sijaitsee Martinlaaksosta hieman syrjässä, mikä vähentää sen houkuttelevuutta.

Toisena vaihtoehtona laatukäytävän tarkasteltiin kulkevan Louhelantieltä Kivivuorentietä pitkin edelleen Vantaankosken asemalle. Louhelantiellä ja Martinlaaksontien lyhyellä osuudella laatukäytävän sijoituksessa ei ollut ongelmia. Kivivuorentiellä laatukäytävän rakentaminen edellyttäisi kuitenkin paljon erilaisia toimenpiteitä, sillä katutilaa on niukalti.

Tarkastelussa ehdotettiin lopulta laatukäytävän sijoittamista Hämeenlinnanväylän varteen ja liityntäreittien kehittämistä.

3. Pyöräpysäköinti

Pyöräpysäköinnin tarjonta on olennainen osa pyöräilyn edistämistä. Uudisrakennuksissa tulee edellyttää helppokäyttöisien ja säältä suojattujen pyöräpaikkojen tarjontaa. Suurimmat pyöräpysäköintitarpeet kohdistuvat kouluihin, julkisiin palveluihin ja ostoskeskuksen alueelle.

Martinlaakson aseman pyöräpysäköinti ei vastaa nykyajan laatuvaatimuksia. Telineet ovat osittain rikki ja niihin saa pyörän vain eturenkaasta kiinni, mikä helpottaa pyörän varastamista. Viereisen ostoskeskuksen edessä on pyörätelineitä, jotka ovat myös ahkerassa liityntäpysäköintikäytössä runkolukitusmahdollisuuden vuoksi. Aseman kunnostuksen yhteydessä pyöräpysäköinnin laatuun ja riittävyyteen tulee kiinnittää erityisesti huomiota.





Kuva 128. Ostoskeskuksen hyvät pyörätelineet Kuva
Kuva 129. Martinlaaksontien alikulku
Kuva 130. Martinlaaksontien alikulku

4. Alikulut

Monet alueen alikuluista ovat saneerauksen tarpeessa. Erityisesti Martinlaaksontien alittava alikulku Valkotien vieressä on epäkäytännöllinen ja ahdas. Näkemäolosuhteet aukon reunalla ovat huonot, alikulkuun johtavat portaat ovat jyrkät ja varsinkin liikuntaesteiselle vaikeasti kuljettavat. Alikulku voisi toimia paremmin, jos reitistä pääsisi suoraan esimerkiksi kauppakeskuksen pihalle ja Martinlaaksonpolulle. Myös Laajaniityntieltä uudelle Laajaniitynaukiolle johtava alikulku kaipaa ehostusta.

5. Reitti Valkotieltä Vantaankosken asemalle

Myyrmäenraitilta Martinlaaksoon kulkeva reitti radan länsipuolta jatkuu Valkotien kautta. Valkotie on läpiajettava tonttikatu, jossa ei ole jalkakäytävää. Jalkakäytävän rakentaminen Valkotielle palvelisi reitin toimivuutta ja lisäisi jalankulkijoiden turvallisuutta.

Martinlaaksonpolulta pohjoiseen reitti yhdistää Martinlaakson etelä- ja pohjoisosan aina Vantaanlaakson asemalle asti. Reitti ei kuitenkaan hahmotu helposti. Reittiä voidaan parantaa muun muassa pienillä liikenneturvallisuustoimenpiteillä, valaistuksella ja viitoituksella.

6. Raappavuorentien ja Martinlaaksontien kiertoliittymä

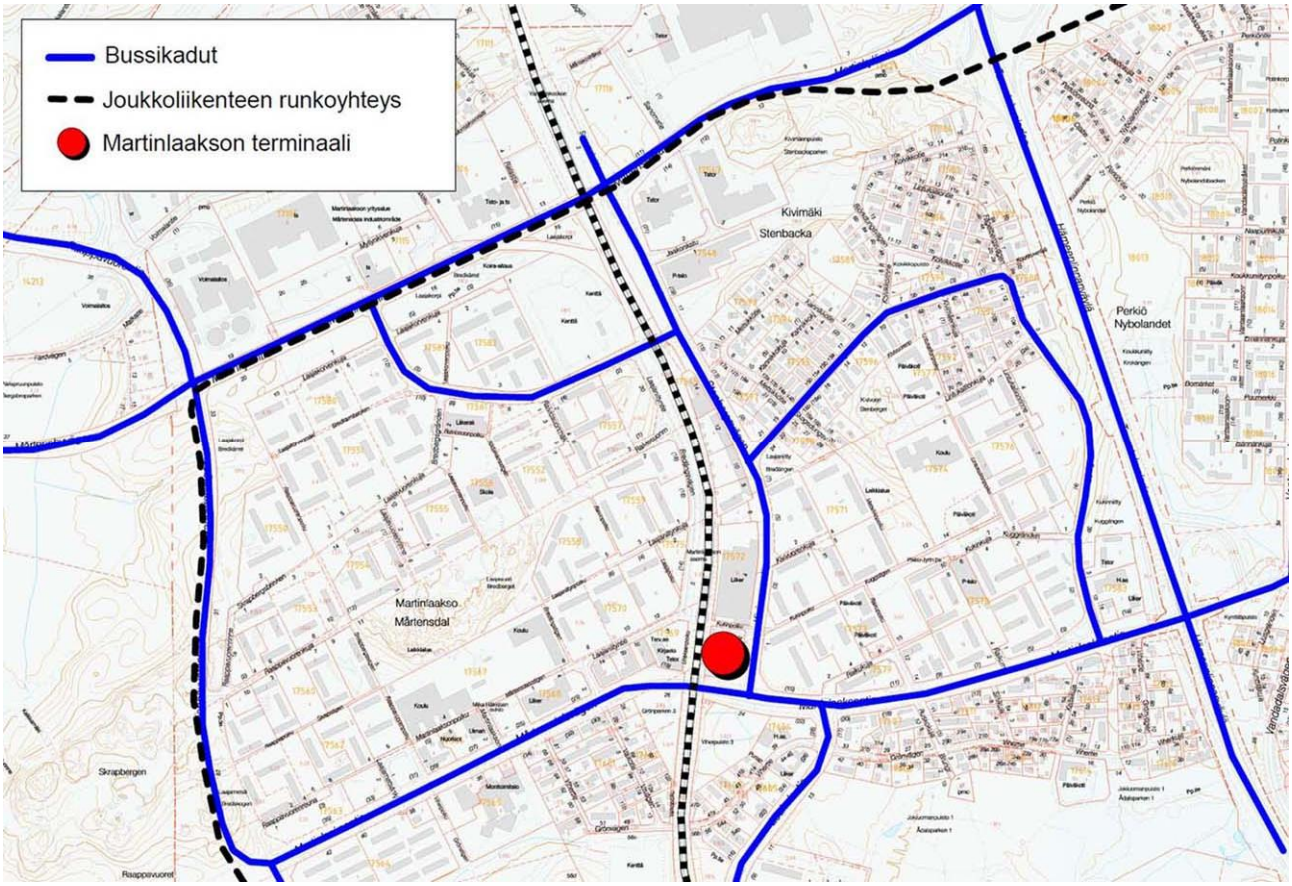
Raappavuorentien ja Martinlaaksontien välinen risteys on liikkujille haastava, sillä Raappavuorentie laskeutuu jyrkästi ja nopeudet ovat korkeat. Paikkaan on suunniteltu kiertoliittymää, joka parantaisi liikenneturvallisuutta.

Joukkoliikenteen kehittäminen

Runkoyhteys

Yleiskaavaan on merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys Martinlaaksontieltä Raappavuorentielle. Tätä yhteyttä on tutkittu toteutettavaksi joko busseilla tai pikaraitiotienä. Linjaus kulkee Martinlaakson reunoja pitkin, mutta pysäkkien vaikutusalueet ulottuvat alueen sisälle. Runkolinjan pitkän pysäkkivälin johdosta Martinlaakson alueen kohdalle pysäkkejä tulisi todennäköisesti yksi Raappavuorentielle ja kaksi tai kolme Martinkyläntielle, jolloin alueen länsi- ja pohjoisreunan asukkaiden joukkoliikenteen palvelutaso nousee huomattavasti. Runkoyhteydellä voisi kulkea sen toteutuessa Myyrmäestä Martinlaakson kautta Pakkalaan, lentoasemalle, Tikkurilaan ja sieltä edelleen Hakunilaan ja Länsimäkeen.

Runkoyhteyden toteutumisaikataulusta ei ole suunnitelmia, mutta todennäköisesti se toteutuu ensimmäisessä vaiheessa tiheänä bussiyhteytenä. Kulkumuodosta riippumatta runkoyhteyden palvelutasoon kuuluu pysäkkien korkeatasoisuus ja esteettömyys sekä hyvät ja selkeät kävelyreitit pysäkeille.



Kuva 131. Martinlaakson bussikadut ja runkoyhteysvaraus.

Martinlaakson terminaali

Martinlaakson terminaali toimii bussi- ja raideliikenteen solmukohtana, joka sijaitsee Martinlaakson keskustassa uuden ostoskeskuksen edessä. Alueella on joitakin toiminnallisia ongelmia, joiden ratkaisemiseksi on käynnistetty suunnittelu. Pääpainona on bussien liikennöinnin sujuvoittaminen pienillä laiturien uudelleenjärjestelyillä sekä paikan löytäminen alueen saattoliikenteen lyhytaikaisille pysäköintipaikoille, jonka lisäksi tutkitaan taksiaseman siirtämistä keskeisemmälle paikalle.

Näiden pienten, nopeasti toteutettavien toimenpiteiden lisäksi terminaalista halutaan kehittää pidemmällä aikavälillä viihtyisä kaupunkitila, joka valaistuksen ja vihersuunnittelun avulla antaa kuvan turvallisesta ja mukavasta ympäristöstä. Myös terminaalin esteettömyyteen ja ajantasaiseen matkustajainformaatioon halutaan panostaa jatkossa.

Rautatieasema

Martinlaakson asema on pitkään herättänyt keskustelua muun muassa rähjäisyyden ja turvattomuuden takia. Esillä on ollut myös aseman muuttaminen niin sanotuksi kylmäasemaksi. Tällöin asemahalli purettaisiin. Nyt tekeillä olevassa aseman peruskorjauksen hankesuunnitelmassa (Tilakeskus) asema säilyy toistaiseksi lämpimänä asemana. Muuttaminen kylmäasemaksi olisi kallista. Asema on myös luokiteltu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi, joten osittainen purkaminen ei tulisi kysymykseen. Asema on puhdaslinjainen aikakautensa betoniarkkitehtuurin edustaja, eikä kunnostuksessa saa hävittää aseman alkuperäistä arkkitehtuuria ja ilmettä. Hankesuunnitelmassa on esitetty rakenteiden ja pintojen kunnostamista ja uusimista sekä tarkistetaan asemalla olevien huonetilojen käyttöä verrattuna tilatarpeisiin. Myös valaistusta ja esteettömyyttä parannetaan. Asemahallista tehdään avarampi ja valoisampi. Pintoja graffitisuojataan. Peruskorjaustarve perustuu tilojen nykyisen huonon kunnon lisäksi Vantaan lähijuna-asemien kehittämisselvityksessä (YTV 2008) esitettyihin asemien turvallisuutta, esteettömyyttä, viihtyisyyttä sekä asematilojen käytön helppoutta parantaviin toimenpide-ehdotuksiin. Osa kunnostuksista on jo tehty.





Kuvat 132-134. Rautatieaseman nykytilanne

Pysäköinnin kehittäminen

Ajoneuvojen asukaspysäköinti järjestetään tonteilla tai erillisissä pysäköintilaitoksissa. Kaupunki haluaa edistää pysäköintilaitoksien rakentamismahdollisuuksia keskuksissa varmistamalla niiden kaavalliset edellytykset. Mahdollisten pysäköintilaitosten tai –alueiden tulee olla korkeatasoisesti toteutettuja ja sopia kaupunkikuvaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on kyettävä suunnittelemaan pysäköintipaikkojen riittävä määrä ottaen huomioon rakennuksen koko elinkaari: kaupunki asettaa normeillaan asukaspysäköintipaikkojen osalta ainoastaan vaatimuksen vähimmäismäärästä ja toivoo suunnittelussa kiinnitettävän huomiota myös vieraspysäköinnin toimivuuteen. Asukaspysäköinnin oletettu tarve on aseman lähistöllä pienempi kuin vastaavasti kauempana sijaitsevilla alueilla, mutta siihen vaikuttaa myös moni muu tekijä. Polkupyörän käyttöä kulkumuotona edistetään muun muassa suunnittelemalla riittävän kokoiset laadukkaat ja helposti käytettävät pyörän varastointimahdollisuudet ja muut oheistilat tonteille.



Kuva 135. Pysäköintitalo Kemptenissä.

Esteettömyys

Mahdollisuus itsenäiseen liikkumiseen on keskeinen elämänlaadun tekijä, eikä ympäristön tulisi sulkea ketään ulkopuolelle vaan mahdollistaa kaikkien yhdenvertainen toiminta. Esteetön, kaikille soveltuva liikkumisympäristö on itsenäisen ja omatoimisen elämän edellytys (Vantaan esteettömyysohjelma). Myös Vantaalla esteettömyys tarkoittaa kaikkien mahdollisuutta liikkua ja toimia omien halujensa ja tarpeidensa puitteissa. Esteettömyys ei tarkoita vain liikuntaesteisten mahdollisuutta liikkua kaupungissa, vaan se sisältää myös kaikki aistivammaiset sekä henkilöt, joiden havainnointi- ja toimintakyvyssä on rajoitteita. Erilaiset ihmiset tarvitsevat siten erilaisia asioita esteettömyyden toteutumiseksi. Jollekin riittää korjaukset fyysisessä ympäristössä, toiset tarvitsevat kuljetuspalveluita ja avustajaa. Esteetön ympäristö on hyväksi kaikille kuntalaisille, sillä se helpottaa myös esimerkiksi lastenvaunujen ja matkalaukkujen kanssa liikkumista.

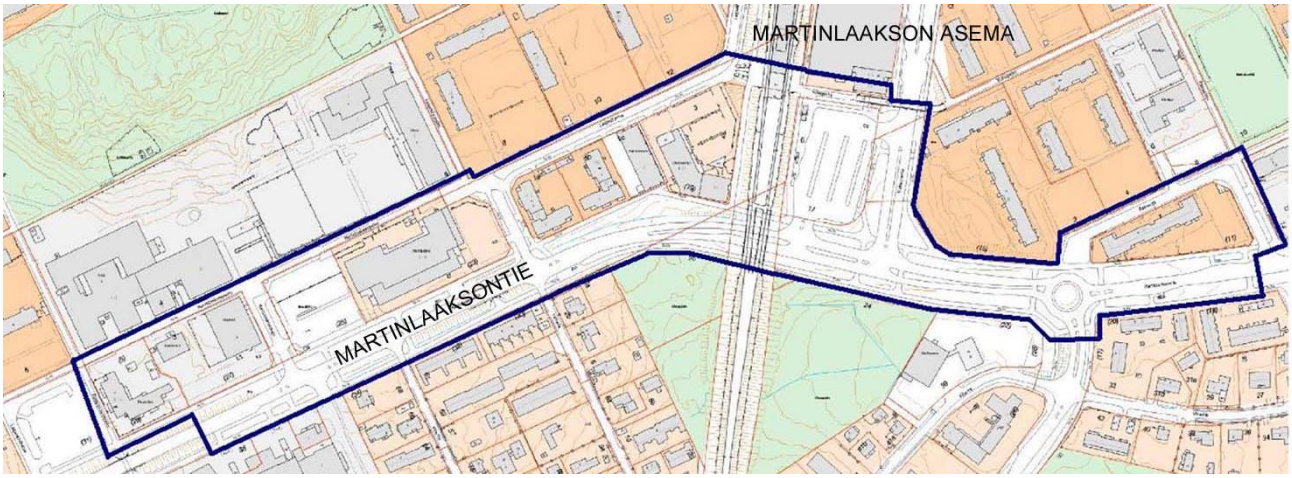
Ympäristö tai yksittäinen rakennus on esteetön, kun se on kaikille käyttäjille toimiva, turvallinen ja miellyttävä, ja kun rakennuksen kaikkiin tiloihin ja kerrostasoihin on helppo kaikkien päästä. Tilat ja niissä olevat toiminnot ovat mahdollisimman helppokäyttöisiä ja loogisia. Esteetön ympäristö auttaa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

Esteetön joukkoliikenne kattaa koko matkaketjun. Se koostuu monesta osatekijästä, muun muassa kaikkien käytettävissä olevista liikennevälineistä ja niitä palvelevista pysäkki- ja laiturirakenteista sekä asema- ja terminaalirakennuksista ja informaatiojärjestelmistä. Turvallisuus vähentää tapaturmia. Esteettömyys ei yleensä tule rakennusvaiheessa kalliimmaksi, vaan vaatii vain hyvää suunnittelua ja suunnitelmien toteuttamista. Esteetön ympäristö mahdollistaa itsenäisen asumisen tai asioimisen henkilöille, jotka huonosti toimivassa ympäristössä olisivat toisten avun varassa.

Vantaan kaupunki edistää vammaisten ihmisten yhdenvertaisuutta huomioimalla esteettömyyden suunnittelun lähtökohtana. Joukkoliikenteen esteettömyyttä edistetään yhteistyössä HSL:n kanssa. (Vantaan vammaispoliittinen ohjelma ja toimenpidesuunnitelma vuosille 2012-2016) Kaupunki tekee yhteistyötä vammaisneuvoston ja vammaisjärjestöjen kanssa vammaisten ihmisten osallisuuden kehittämiseksi päätöksenteossa. Kestävän kehityksen periaatteet ovat mukana Vantaan kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa.

Martinlaakson kehityskuvan esteettömyystavoitteet

Martinlaaksontien varteen uimahallin ja palvelutalon väliin suunnitellaan vammaisten erityisasumista. Alueen rakentaminen esteettömäksi ympäristöksi on haaste. Tavoitteena on Martinlaaksontien pysäkkien (Martinlaaksonkujan kohdalla) muuttaminen esteettömiksi. Martinlaakson aseman seudun esteettömyyden toteuttaminen on suuri tulevaisuuden haaste. Vantaan liikennesuunnittelu tekee esteettömyyskartoitusta Martinlaakson keskusta-alueesta. Alue sijoittuu vanhusten palvelutalojen ja keskeisten palvelukohteiden välille kuvan 136 mukaisesti. Selvityksessä määritellään rajatun alueen kulkuväylien, risteyksien, ennalta määriteltyjen palvelukohteiden sisäänkäyntien sekä joukkoliikennepysäkkien esteettömyyden nykytila. Nykytila-analyysin pohjalta esitetään toimenpide-ehdotukset esteettömyyden parantamiseksi alueella. Selvityksen on määrä valmistua toukokuussa 2014. Kuva 136:



2.5 Elinvoimainen Martinlaakso

”Raikkautta, kansainvälisyyttä lisäämällä kahviloita, ravintoloita, liikkeitä ja palveluita”

”Taidetta, piirroksia, erilaisia viherkasveja ja joku osa polusta voisi olla "sisustettavissa" aina kuluvan vuoden ajan mukaan”

”kesätori olisi todella mukava”

” Uusia tarhapaikkoja, lapsiperheitä tullut lisää ja kaikki eivät mahdu päiväkoteihin, ilmaisharrastusmahdollisuuksia nuorille, leikkipuistoja joihin olisi mahdollista myös koti äitien päästä lastensa kanssa päivällä ja uusia leikki paikkoja.”

Keskeinen osa elinvoimaista kaupunkia ovat einvoimaiset ja omaleimaiset asuinalueet. Kasvavan kaupungin ideaalissa kehitys ei saa rajoittua vain sen historiallisen, hallinnollisen tai kaupallisen keskustan kehittämiseen vaan myös asumispainotteisia suuralueita tulisi kehittää ja vaalia osana monikeskuksista kaupunkikokonaisuutta.

Erityiseen tärkeää tämä on yhdyskuntarakenteeltaan sirpaleiselle ja aidon monikeskuksiselle Vantaalle. Kaavoittajen, rakennuttajien ja asukkaiden yhteisin toimin tuleekin huomioida se että sekä sekä uudet että vanhat asuinalueet kehittyvät viihtyisiksi, omalemaisiksi ja ihmisiä kiinnostaviksi asuinalueiksi joihin asukkaan voivat samaistua, kiintyä ja juurtua.

Asuinalueen kiinnostavuutta, toiminnallisuutta ja elinvoimaa lisäävät alueen yleisen viihtyisyyden, ympäristön turvallisuuden sekä liikumisen helppouden rinnalla sieltä saatavissa olevat palvelut - niin julkiset kuin yksityiset. Myös alueen omaleimaisuutta tukevat tapahtumat ja yhteisöllisyyttä lisäävät kohtaamisen tilat ja kaupunkiympäristöt ovat merkittävä osa niin alueen kiinnostavuuden kuin maineenhallinnan näkökulmasta.

Uusien ja jo olemassaolevien asuinalueiden kehittämisessä olisi tärkeää turvata tai ennemminkin lisätä paikallista kivijalkayrittäjyyteen sopivaa, ihmisten kohtaamista mahdollistavaa ja kiinnostavaan viipyilyyn kannustavaa ja ihmismittakaavaista kaupunkiympäristöä. Paikallista kaupallista rakentamista tukemalla voidaan turvata myös asuinalueiden viihtyisyys, ympärivuorokautisuus sekä soveltuminen myös mahdollisimman hyvin myös ikäihmisille sekä autottomille talouksille.

Kaupunkien ja asuinalueiden välisessä eräänlaisessa asukaskilpailussa tärkeään asemaan nousee erottautuminen omaleimaisella ja kiinnostavalla tavalla. Siksi niin uusille kuin erityisesti vanhemmille asuinalueille keskeinen kilpailuetu olisi kyky luoda alueelle omintakeista profiilia, korostaa sille omaisia tunnuspiirteitä tai vahvuuksia (asumismuotoja, profiloivia työpaikkakeskittymiä, oppilaitoksia, harrasteympäristöjä, kaupunkikulttuurin muotoja, tms), huolehtia näitä vahvuuksia tukevasta mainetyöstä sekä rakentaa niitä tukevia kiinnostavia, ihmismittakaavaisia julkisia tiloja.

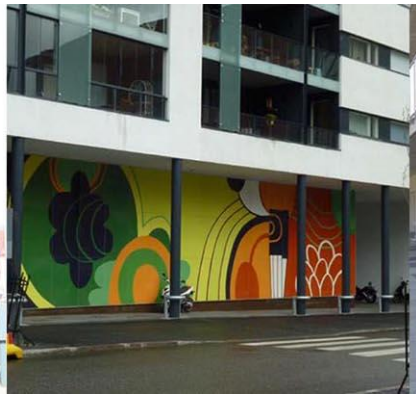
Virikkeellinen ja eloisa keskusta

Yhteisöllisyys, sosiaalinen aspekti suunnitteluun
Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Alueelle suunnitellaan solmukohtia, joissa ihmisten "polut" risteävät, sekä turvallisia paikkoja, joissa asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Näitä solmukohtia ovat esimerkiksi aukiot, raitit, pihakadut, yhteispihat. Tavoitteellisessa kaupunkikeskustassa asuu eri-ikäisiä ihmisiä ja erilaisia perhekuntia, myös yksin eläviä. Asemakaavoilla pyritään tarjoamaan monipuolinen talotyyppien ja niiden yhdistelmien, huoneistojakauman ja hallintamuotojen tarjonta. Ajatuksena on, että alueen sisällä voidaan muuttaa ihmisen elinkaaren mukaisesti; yksiöstä kaksioon, kaksiosta perheasuntoon jne. Tämän takia asuntojen muunneltavuuden tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Yhteisöllisyyden syntymiseen tarvitaan aikaa. Suunnittelulla voidaan kuitenkin luoda potentiaalinen kasvualusta yhteisöllisyydelle.

Kaupunkisuunnittelijat ja arkkitehdit ovat ehdottaneet useita tapoja lisätä ihmisten välistä kanssakäymistä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia (mixed land uses). Ihmiset myös haluavat viettää aikaa sellaisissa tiloissa, missä inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi on tärkeää, että kävelykatujen ja aukioiden rakentamisessa kiinnitetään huomiota katutason mittakaavaan ja arkkitehtuuriin. Vaikka aukiota ympäröivät tai kävelykadun viereiset rakennukset olivatkin korkeita, tulee katutasolle silti välittyä inhimillinen mittakaava. Tämä voidaan saavuttaa esimerkiksi terassoimalla rakennusmassaa (kuva 137) tai kiinnittämällä erityistä huomiota katutason julkisivun suunnitteluun (kuvat 137-141).



Kuvat 137-138.

Kuvat 139-141.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja virikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja ”visuaaliset kohokohdat".

- *Esimerkkejä:*
  - ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat
  - pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa
  - opasteet, kyltit, tienviitat
  - kadun kalusteet: pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne.
  - arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu



Kuva 142.

Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukioille. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puoli-julkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita. Aukion vetovoima on usein juuri sen sijainnissa. Tori tai aukio tulisikin sijaita kevyen liikenteen solmukohdassa palveluiden vieressä. Aukion tai torialueen suunnittelun kannalta tärkeitä asioita ovat mikroilmasto luominen, valoisuusolosuhteet sekä kadun kalusteiden luonne ja sijoittelu. Aukiolla tulisi olla jotain aktiviteetteja, jotain visuaalista mitä seurata tai jotain mitä kuunnella, haistaa tai koskettaa. Ihmisen tulisi voida käyttää kaikkia aistejaan ympäristön havainnoimiseen.

Ympäristön havainnointi eri aistien avulla:

- *Kuulo*
  - alle 7 m: melko tehokas/ 7-35 m: luentosalit/ yli 35 m: kuuleminen heikkenee
  - keskustelu, lasten leikkiminen, musiikki, askeleet, ulkoilman äänet, eläimet, luonnonäänet: tuuli, sade jne.
- *Hajuaisti*
  - alle 1m: heikot tuoksut iholta, hiuksista ja vaatteista/ 2-3m: parfyymi/ 5-30m: tuoreen leivän tuoksu, kahvipaahtimo etc.
- *Näkö*
  - 100m: erottaa ihmisen hahmon
  - 70-100m: erottaa sukupuolen, summittaisen iän ja tekemisen
  - 30m: kasvon piirteet, tarkempi ikä/ 20-25m: tunteet ja mieliala
  - 1-3m: yksityiskohdat
- *Tunto*
  - pintamateriaalit, luonto
- *Tasapaino*
  - portaat, luiskat, rampit, parvekkeet ym.

Urbaanin sykkeen alueen katutilojen tarkemmassa suunnittelussa hyödynnetään Jan Gehlin (2001) huomioita onnistuneesta julkisesta ulkotilasta:

Hyödynnetään sosiaalisia etäisyyksiä suunnittelussa:
- 0-0.45m: intiimi
- 0.45-1.3m: henkilökohtainen (läheiset ystävät, perhe)
- 1.3-3.75m: sosiaalinen (keskustelu tuttujen esim. naapurien kanssa)
- 3.75-…m: "julkinen" etäisyys

Ulkona oleskelua edesauttavat suunnittelulliset tekijät (Jan Gehl):
- *Käveleminen*:
  - enintään 400-500m etäisyys
- *Seisoskelu*:
  - pollarit/ jotain, johon nojata/ auringonsuojat/ pylväät/ jne.
  - suojattu paikka, ei esillä: "selusta turvattu"
- *Istuskelu*:
  - syöminen, juominen, lukeminen, pelien pelaaminen, auringonotto, ihmisvilinän seuraaminen, juttelu
  - penkit, suihkulähteiden reunat, aidanteet, muurit, istutuspenkkien reunat, portaat
  - vähintään 100 m välein sijoitettuna

Aktiviteetit:
- *1. Pakolliset tärkeät aktiviteetit*
  - työmatka
  - koulumatka
  - kauppamatka
  - bussin odottelu
- *2. Vapaaehtoiset aktiviteetit*
  - ulkona jaloittelu, lenkkeily, kävely
  - istuskelu auringossa
  - ihmisvilinän seuraaminen
- *3. sosiaaliset aktiviteetit*
  - lasten leikkiminen
  - tervehtiminen
  - keskustelut
  - yhteisölluiset aktiviteetit, kyläjuhlat jne.
  - passiiviset kontaktit: “nähdä ja kuulla”

Sosiaaliset kontaktit
- *Intensiteetti*
  - läheiset kontaktit – ystävät – tutut – sattumalta tavatut kontaktit – passiiviset kontaktit
  - mahdollisuus sosiaalisiin kontakteihin kaikilla näillä tasoilla
  - ihmisiä yhdistää: sama matka, kiinnostukset kohteet, naapuruus – sama pihapiiri, kulttuuritausta, asuinpaikka yleensä, yhteiset ongelmat tai ilonaiheet

Erityisryhmien huomioiminen katutilan suunnittelussa
Erityisesti lapset tarvitsevat sellaisia inspiroivia ympäristöjä, jotka antavat haasteita ja virikkeitä ajattelulle ja luovuudelle. Tulisi suunnitella paikkoja, jotka tukevat lapsien kehitystä, mutta eivät eristä heitä muista ikäryhmistä. Asuinalueiden asuntojakauman tulisi olla mahdollisimman monipuolinen ja tarjota asumistoimintoja eri-ikäisille. Hyvin suunnitellussa asuinympäristössä asukkaat tapaavat toisiaan helposti esimerkiksi yhteispihalla, syntyy epävirallisia keskusteluja ja opitaan myös katsomalla ja seuraamalla muita.

Nuorille tulisi tarjota erilaisia hengailupaikkoja, sellaisia joissa he saavat halutessaan olla omassa rauhassa, mutta myös sellaisia, joissa nuoret ovat osana vilkasta kaupunkiympäristöä, siellä missä ”tapahtuu”. Myös senioreille on tärkeää saada olla siellä missä on elämää ja muita ihmisiä. Esimerkiksi kauppareissun tulisi olla turvallinen, virikkeellinen matka, jonka varrella törmää tuttuihin ja voi piipahtaa hetkeksi kahvittelemaan toriaukion viereiseen pikkukahvilaan, josta näkee muiden eläkeläisten kerääntyneen viereiseen pöytään pelaamaan shakkia.

Katutilan esteettömyys takaa turvallisen liikkumisen kaikille. Esimerkiksi liikuntarajoitteisen asukkaan elämänpiiri laajenee, kun hän voi turvallisesti liikkua asunnostaan vaikkapa ostarille.

Kuva 143. Näkymä Laajaniityntieltä Martinlaaksonpolulle: viitteellinen kuva uudesta aukiosta, jonka ympärille sijoittuu kivijalkaliiketiloja

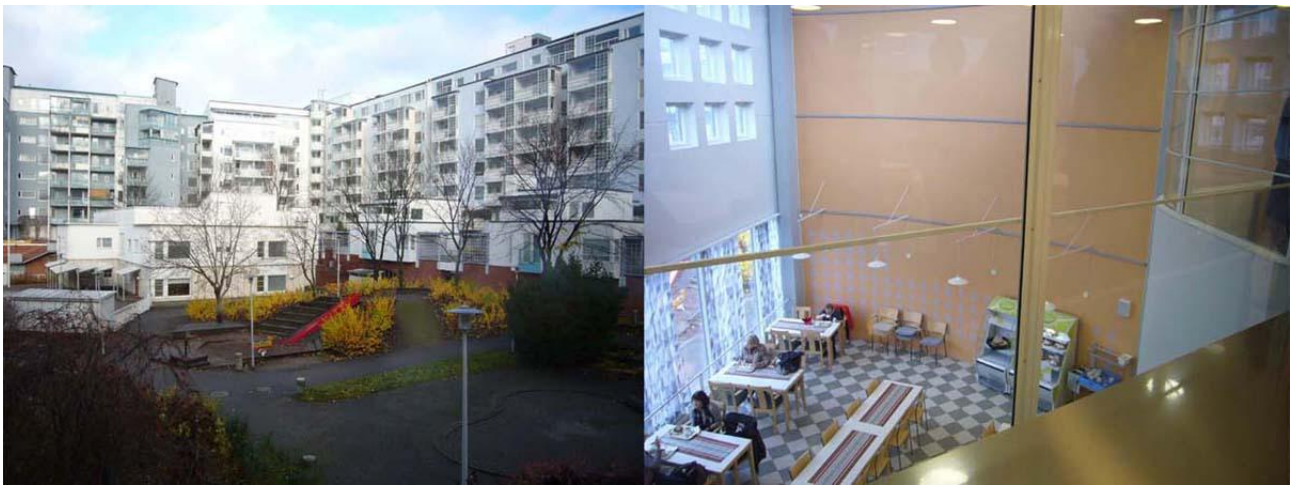


Kuva 144. Näkymä Martinlaaksontieltä: viitteellinen kuva Martinkeskuksen tontin uudesta rakentamisesta

Asumisen kehittäminen, asumisvaihtoehtoja

Elämänkaariasuminen

Elämänkaariajattelussa otetaan huomioon ihmisten mahdollisuus asua ja viihtyä tutuksi tulleella alueella elämäntilanteiden ja asumistarpeiden muuttuessa. Asumisen elinkaaren suunnittelussa on oleellista huomioida alueen toimintojen ja palvelujen monipuolisuus, asuntotyyppien ja hallintamuotojen vaihtelevuus, esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus. Asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennuksen elinkaareen ja tarkoituksenmukaisiin materiaalivalintoihin. Tätä suunnittelufilosofiaa pyritään hyödyntämään Laajaniityn koulutontille sijoittuvan asuntorakentamisen tontinluovutuskilpailussa.



Kuvat 145-146. Kuvia Kampin elämänkaarikorttelista, jonne sijoittuu muun muassa omistusasumista, vuokra-asumista, palvelutalo ja päiväkoti

Senioriasumisen trendit

Ikääntyneiden asumista kotona mahdollisimman pitkään tuetaan määrätietoisesti ja kaupunki pyrkii tuomaan tarvittavat palvelut asiakkaiden omaan kotiin. Seniori-ikäisiä kannustetaan yhä vahvemmin miettimään oman asuntonsa esteettömyyttä ja muunneltavuutta jo hyvissä ajoin. Yli 65-vuotiaan väestöryhmän toiveet ja tarpeet asumisen suhteen vaihtelevat kuitenkin keskenään hyvin paljon. Myös mahdollisuudet vaikuttaa omaan asumiseen vaihtelevat varallisuuden määrän ja käytettävissä olevien tulojen mukaan.

Senioriasumisen markkinat ja kysyntä ovat selvässä kasvussa. Senioritaloja, joissa korostetaan esteetöntä asumista ja usein myös yhteisöllistä elämäntapaa, on jo olemassa erilaisilla hallintamuodoilla. Senioritalot muistuttavat pitkälti aivan tavallisia omistus-, vuokra- tai asumisoikeusasuntoja, mutta niihin on tarvittaessa mahdollista ostaa yksityisiä palveluja tai sitten kunta voi tuottaa ne kotihoidon palveluna. Mikäli omassa kodissa ei enää pärjää esimerkiksi muistisairauden seurauksena, on mahdollisuutena erilaiset yksityiset tai kunnalliset palvelutalot ja tehostetun asumispalvelun yksiköt.

Erilaisten elämäntapojen ja asumistoiveiden myötä tarvitaan useita ratkaisuja ja konsepteja ikääntyneiden asumisen rahoitusmalleihin, hallintamuotoihin ja yhteisöllisyyden vaihtoehtoihin. Vaihtoehtoina voi olla esimerkiksi senioreille suunnattuja omia taloja ja kampuksia tai toisaalta taas eri-ikäisiä ihmisiä yhdistäviä useamman sukupolven asumismalleja.

Pelkkä uusien esteettömien asuntojen rakentaminen ei riitä ikääntyvän väestön asuntotarpeeseen, vaan muutoksia täytyy tehdä myös olemassa olevaan asuntokantaan. Ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämisohjelmassa vuosille 2013–2017 yhtenä neljästä toimenpiteestä mainitaan esteettömyyden parantaminen ja asuntojen korjaaminen. Näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi hissien jälkiasennus ja asuntojen korjausavustukset. Olemassa olevan asuntokannan muuttaminen ja korjaaminen esteettömäksi ovat pitkälti asunto-osakeyhtiöiden aktiivisuuden varassa, mutta neuvontaa muutosprojekteihin ja avustushakemuksiin on saatavissa kaupungilta ja järjestöiltä.

Palvelut

Kehityskuva osana on tutkittu nykyisten ja uusien palveluiden sijoittumista alueelle. Palveluita sijoittuu erityisesti Martinlaaksonpolun varteen, raitille uudelta ostarilta koululle. Nykyisellä Martinkeskuksen tontilla esitetään asuinrakentamisen lisäksi päivittäistavarakauppa ja kivijalkakauppoja elävöittämään katutilaa. Myös Martinlaaksontien varteen tulisi suunnitella elävää katutilaa, kivijalkakauppoja ym. Paikkoja uusille kaupungin palveluille on tutkittu.

Urbaanin sykkeen alue yhdistää uuden Martinlaakson ostarin ja uuden suunnitteilla olevan ”pikkukeskuksen” palveluineen. Myös raitin varrelle asuinkerrostalojen katutasoon tulee sijoittua pikkuputiikkeja ja pienyrityksiä. Martinkeskus on esitetty kehityskuvassa korvattavaksi asuinrakentamisella, jonka yhteyteen sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja kivijalkaliikkeitä. Samalla Martinkeskuksen ostarin sisäkauppakäytävä korvataan uudella aukiolla, joka toimii asukkaiden uutena ulko-olohuoneena.

Martinlaakson väestömäärän kasvaessa kasvaa myös vähittäiskaupan sekä kaupallisten palveluiden kysyntä, jonka johdosta myös liiketilaa tarvitaan todennäköisesti lisää alueella. Päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa ovat kasvaneet voimakkaasti Uudellamaalla 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmen aikana. Kasvun ennustetaan jatkuvan myös tulevaisuudessa, joskin sen uskotaan hidastuvan (Uudenmaan liitto, 2012). Vastikään laadittujen yleispiirteisten palveluverkkoselvitysten (Uudenmaan liitto, 2012; KSV 2013) perusteella liiketilan tarpeen ennustetaan kasvavan merkittävästi pääkaupunkiseudulla, joskin verkkokaupan kasvun ennakoimisen vaikeus hankaloittaa todellisen tarpeen arvioimista. Selvityksessä käytettyjen arvioiden perusteella uusi asukas kasvattaa liiketilatarvetta karkeasti taulukon 5 mukaisesti. Luonnollisesti luvut ovat vain suuntaa antavia arvioita, mutta niiden avulla voi karkeasti hahmottaa myös Martinlaakson teoreettista liiketilapotentiaalia. Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan kysynnästä valtaosa ohjautunee kuitenkin edelleen seudun suurempiin kaupallisiin keskittymiin.

Taulukko 5. Väestönkasvusta aiheutuva teoreettinen lisätarve liiketilalle.

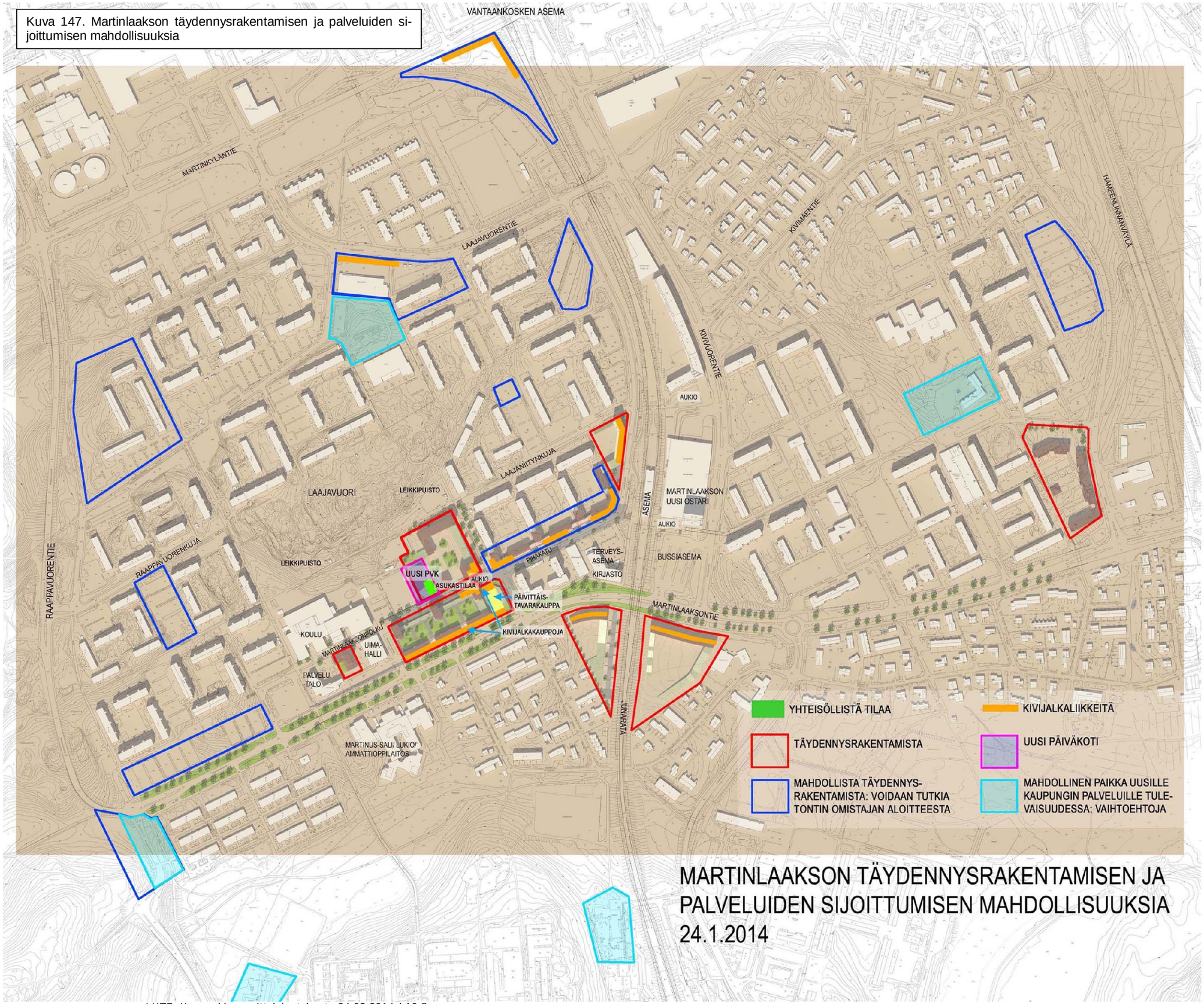
	per 1 asukas	per 1000 asukasta
Päivittäistavarakauppa & Alko	0,47 k-m2	473 k-m2
Tilaa vaativa kauppa	0,97 k-m2	965 k-m2
Muu erikoiskauppa	1,21 k-m2	1206 k-m2
Kaupalliset palvelut	1,06 k-m2	1058 k-m2

Martinlaakson alueen päiväkotiverkoston kehittämishanke kytkettiin mukaan kaupunkisuunnittelun syksyllä 2012 käynnistämään Martinlaakson kehityskuvahankkeeseen, jonka yhtenä osa-alueena oli palveluiden parantaminen. Selvitykseen kuului Martinlaakson alueen olemassa olevien päiväkotitilojen kartoitus, alueen päivähoidon tarpeen selvittäminen ja päiväkotien määrän ja kokojen optimointi suhteessa lasten määrään ja sijoittumiseen alueella seuraavan 10 -20 vuoden aikana.

Väestöennusteen 2013 -2023 mukaan koko Myyrmäen suuralue tarvitsee päivähoitoikäisten lasten (10 kk-6v.) määrän kasvusta johtuen uutta hoitokapasiteettia noin 180 lapselle ja Martinlaaksossa päivähoitopaikkojen painopisteen siirtämistä keskusta-alueella ja radan länsipuolelle. Tässä yhteydessä on selvitetty tonttivaihtoehtoja mahdollisille uusille päiväkodeille. Lisäksi Martinlaakson toimitilaverkko tarvitsee uudistamista, jolla saadaan terveellisiä ja turvallisia uusia tai peruskorjattuja tiloja. Osa päiväkodeista on esitetty korvattaviksi. Nämä ovat teknisesti ja rakenteellisesti huonokuntoisia, toiminnallisesti huonoja sekä usein myös taloudellisesti kestämättömiä. Yksityisiä päiväkoteja olisi mahdollisesti tulossa alueelle lisääkin, jos niille pystytään osoittamaan soveltuva tontti.

Jatkossa asukasluvun kasvaessa tutkitaan takemmin myös kouluverkon kunto ja koulupaikkojen riittävyys koko Myyrmäen suuralueella.

Kuva 147. Martinlaakson täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksia



2.6 Asukkaiden oma kaupunki – asukkaiden kädenjälki

”yhteisiä tiloja, korttelitiloja, pieniä, kaikille avoimia :)”

”Kukkia, kenties vaihtuva taide-sermi tai vitriini! Paikallisten taidetta esiin ilostuttamaan! Koululaisetkin suoltavat taidetta jota olis kiva nähdä”

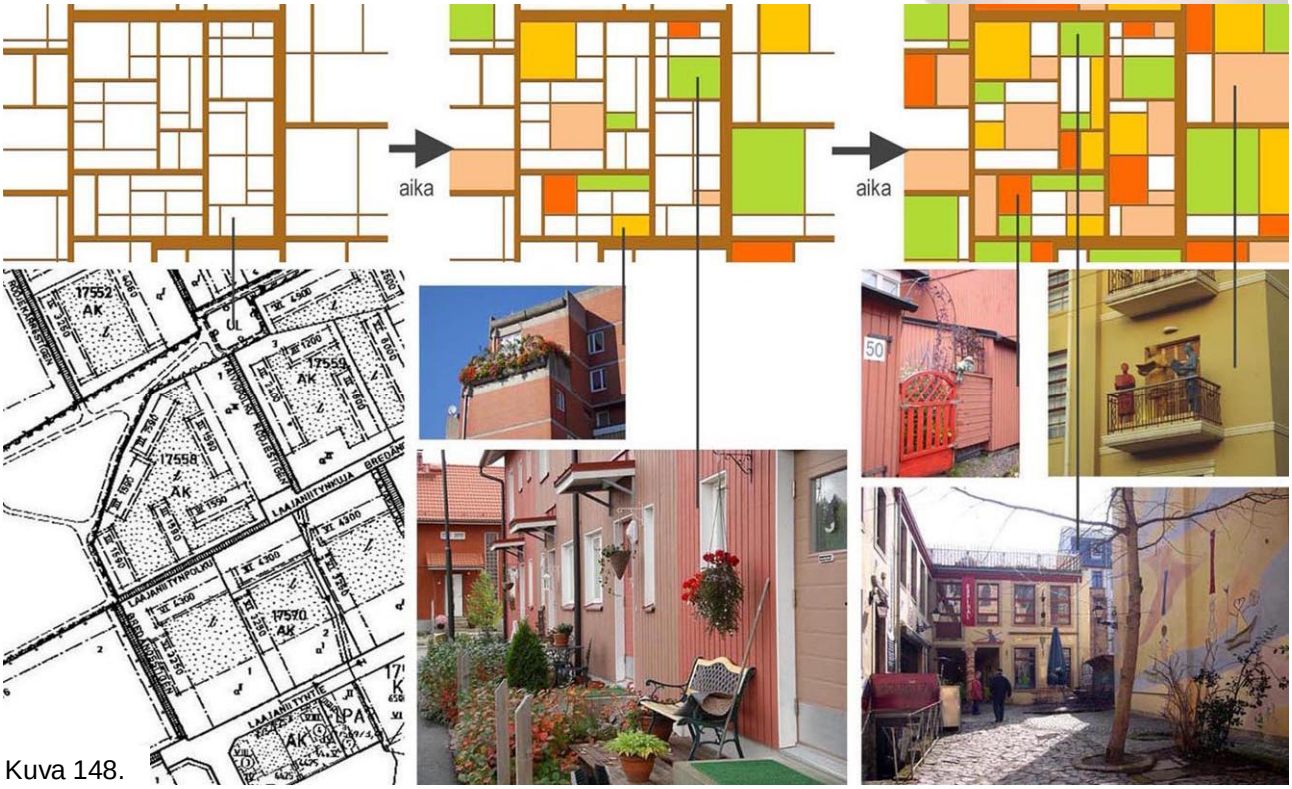
”Alueelle pitäisi löytää joku "oma juttu", joka erottaa Martinlaakson muista pk-seudun alueista.”

”Mika Häkkisen aukiolle leikki-formula-auto lapsille. Pelkkä paalu on säälittävä”

On ilmeistä, että yhteisöllisyyden käsite liittyy läheisesti ihmisten sosiaalisiin tarpeisiin ja heidän mahdollisuuksiin tavata muita ihmisiä ja olla vuorovaikutuksessa muiden ihmisten kanssa päivittäin. Kun asukas on luonut sosiaalisen verkoston, hän voi luottaa siihen, että saa apua ja tukea muilta vaikeissa tilanteissa tai vaikka seuraa muista asukkaista. Esimerkiksi harrastustoimintaa voidaan järjestää yhdessä, jos asuinalueella on yhteisöllistä tilaa. Yksinäinen eläkeläinen voi tuntea olonsa turvalliseksi tietäen, että lähellä asuu tuttuja ihmisiä. Vanhemmat voivat jättää lapsensa leikkimään asuntojen ympäröimälle yhteispihalle tietäen, että kustakin asunnosta voi pitää leikkialuetta silmällä. Tietyillä suunnitteluratkaisuilla, kuten luomalla alueelle eriasteista yksityisyyttä, on mahdollista luoda ympäristöä, jossa luonnollinen valvonta toimii hyvin.

Asukkaiden kädenjälki

Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukkailta saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä toimii yhteisen tavoitteen eteen, he muodostavat luonnollisesti ystävyyssiteitä ja on todennäköistä heidän kesken syntyy ajan mittaan yhteisöllisyyttä. Heillä saattaa olla samankaltaisia mielikuvia alueestaan ja he puhuvat naapurustostaan "meidän paikkana", "meidän katuna" tai "meidän talona". Kehityskuvan tavoitteena on, että asukkaat voivat kokea saaneensa jollain tavoin vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja kehityslinjoihin. Pelkällä fyysisen ympäristön suunnittelulla ei voida luoda paikan henkeä, vaan korkeintaan asettaa alustan, jolla paikan henki voi potentiaalisesti alkaa kasvaa. Usein kaikkein muistetuimmat ja mielenkiintoisimmat ympäristön elementit ovat niitä suunnitelmiin jätettyjä "aukkoja", jotka asukkaat ovat ajan myötä täyttäneet (kuva 148).



Kuva 148.

3. Tavoitteista totta – Visio

3.1 Yhteenveto kehittämisperiaatteista:

Viheralueiden kehittämisen periaatteet

- Säilytetään viheralueiden verkosto, jossa ekologiset yhteydet ja yhtenäiset ulkoilureitit ovat mahdollisia.
- Säilytetään rakentamattomia metsäisiä alueita ja maaperää sekä pihoilla että viheralueilla.
- Luodaan viihtyisää kävely-ympäristöä ja sujuvia pyöräilyreittejä.
- Kehitetään kestävää hulevesien hallintaa.
- Kannustetaan viljelemään pihoilla tai katoilla.
- Kannustetaan rakentamaan viherkattoja.
- Parannetaan viheralueiden käytettävyyttä.
- Rakennetaan kaupunkimaista ulkotilaa.

Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet

- Keskustaan suunnitellaan urbaanin sykkeen alueita, joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita.
- Luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille.
- Kaupunkitilan havainnointia parannetaan kaupunkikuvallisilla kiinnekohdilla, jotka helpottavat ympäristössä liikkujaa jäsentämään ja hahmottamaan aluetta.

Täydennysrakentamisen periaatteet

Yleiset

- Tiivistetään kaupunkirakennetta kävelyetäisyydellä asemasta.
- Täydennysrakentaminen tulee vaiheistaa suhteessa päiväkoti- ja koulupalveluihin.
- Monipuolistetaan asuntotarjontaa.
- Täydennysrakentamisen tulee olla liikenteellisesti, maisemallisesti ja ekologisesti järkeviä toteuttaa.
- Täydennysrakentamisen tulee olla taloudellisesti kannattavaa.
- Asuntorakentamisessa tulee pyrkiä monipuoliseeen asuntotyyppien ja hallintamuotojen tarjontaan.
- Asuinrakennusten elinkaaren suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus.
- Liiketilan sijoittaminen asuinrakennusten kivijalkaan ”urbaanin sykkeen” alueella (Martinlaaksonpolun alkupään uusi aukio + Laajaniityntien pihakatumainen osuus, Martinkeskuksen tontin Martinlaaksontien puoleinen osuus)
- Ajoneuvojen asukaspysäköinti järjestetään tonteilla tai erillisissä pysäköintilaitoksissa. Kaupunki haluaa edistää pysäköintilaitoksien rakentamismahdollisuuksia keskuksissa varmistamalla niiden kaavalliset edellytykset.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän kyettävä suunnittelemaan pysäköintipaikkojen riittävä määrä ottaen huomioon rakennuksen koko elinkaari.
- Polkupyörän käyttöä kulkumuotona edistetään muun muassa suunnittelemalla riittävän kokoiset laadukkaat ja helposti käytettävät pyörän varastointimahdollisuudet ja muut oheistilat tonteille.

Kaupunkikuva

- Kaupunkimaiset, täydentyvät julkisivut tärkeimpien raittien ja katujen varrella
- Kulttuurihistoriallisten arvojen huomioonottaminen inventoiduissa kohteissa sekä julkisissa rakennuksissa tulee huomioida tapauskohtaisesti.
- Mahdollisten pysäköintilaitosten tai –alueiden tulee olla korkeatasoisesti toteutettuja ja sopia kaupunkikuvaan.
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille halutaan luoda kaupunkimaisempaa korttelirakennetta.
- Pihojen suunnittelussa tulisi suosia kaupunkipuita, kuten lehmuksia, tammia ja vaahteroita.

Täydennysrakentamisen arkkitehtuuriset periaatteet

- Rakennusten julkisivujen käsittely kaupunkimaisesti, materiaalien, aukotuksen ja jäsentelyn osalta
- Maantasokerroksiin katujen puolella tulee sijoittaa toiminnallisesti aktiivisia tiloja, esimerkiksi liiketiloja, kerhohuoneistoja, yhteistiloja tms
- Nykyisen rakennuskannan korjausrakentamisessa tulee säilyttää kunkin aikakauden arkkitehtuurille ominaiset piirteet.
- Suunnittelussa tulee huomioda Vantaan arkkitehtuuripoliittiset periaatteet.

Sijoittuminen

- Sijoittuminen yleiskaavan mukaisille täydennysrakentamisalueille
- Rakentamisen keskittäminen Martinlaaksonpolun varteen
- Rakennetaan nykyisille pysäköintikentille tai rakennetaan enemmän ja monipuolisemmin purettujen rakennusten tilalle, ja vain vähän viheralueille.
- Pyritään säilyttämään aluerakentamisen aikaista korttelirakennetta ja sisäpihoja, uutta rakentamista ei vehreille sisäpihoille, korkeintaan rajaamaan pihaa
- Taloyhtiöiden laajat parkkipaikka-alueet, joille mahtuisi täydennysrakentamista -> Neuvotellaan tontin omistajien kanssa, selvitetään rakentamisen kannattavuus ja soveltuminen kaupunkikuvaan. Kaavamuutosta voidaan harkita tontin omistajan aloitteesta.
- Uusi rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapuritaloille, esimerkiksi varjostusta koko päivän ajan.

Sujuvan ja turvallisen liikkumisen periaatteet

- Tavoitteena on, että yhä useampi matka tehdään jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä.
- Suunnittelun lähtökohtana tulee olla esteetön ja tasavertainen liikkumisympäristö kaikille ihmisille.
- Kehitetään jalankulun ja pyöräilyn reitistöä ja pyöräpysäköintiä
- Tehdään toimenpiteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi, mm. nopeusrajoitusten tarkistaminen
- Aseman seudun lyhytaikaista pysäköintiä kehitetään
- Martinlaakson rautatieaseman ja bussiterminaalin alueen toiminnallisuutta ja turvallisuutta parannetaan.
- Laajaniityntien katutilaa Laajaniitynpolulta rautatieasemalle kehitetään turvalliseksi ja virikkeelliseksi raitiksi myös jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Elinvoimaisen Martinlaakson kehittämisperiaatteet

- Keskusta-aluetta kehitetään virikkeellisenä ja omaleimaisena alueen ytimenä: Urbaanin sykkeen alueelle sijoitetaan erikokoista liike- ja toimistotilaa asuinrakennusten katutasoon.
- Palveluita keskitetään erityisesti Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien varteen, raitille uudelta ostarilta koululle.
- Martinlaaksoa kehitetään yhteistyössä asukkaiden kanssa omaleimaiseksi, muista keskustoista erottuvaksi ja tunnistettavaksi alueeksi.
- Järjestetään enemmän yhteistyötä alueen yrittäjien kanssa.

Asukkaiden oma kaupunki - kehittämisperiaatteet

- Asemakaavoissa edistetään yhteisöllisiä ratkaisuja ja kannustetaan rakentamaan yhteistiloja tai kylätaloja
- Asukkaita ja muita osallisia kuullaan asukastilaisuuksia ja ideoidaan miten, asukkaiden kädenjälki voisi paremmin näkyä kaupunkiympäristössä
- Laajavuoren koulun tontille sijoittuvan päiväkodin yhteyteen suunnitellaan sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä, ruokailutila ja kotikeittiö. Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti.

VIITESUUNITELMA 24.2.2014

NYKYINEN RAKENNUSKANTA

VIITESUUNNITELMAT (LUONNOSMAISINA)
+ MYÖS VIREILLÄ OLEVAT HANKKEET

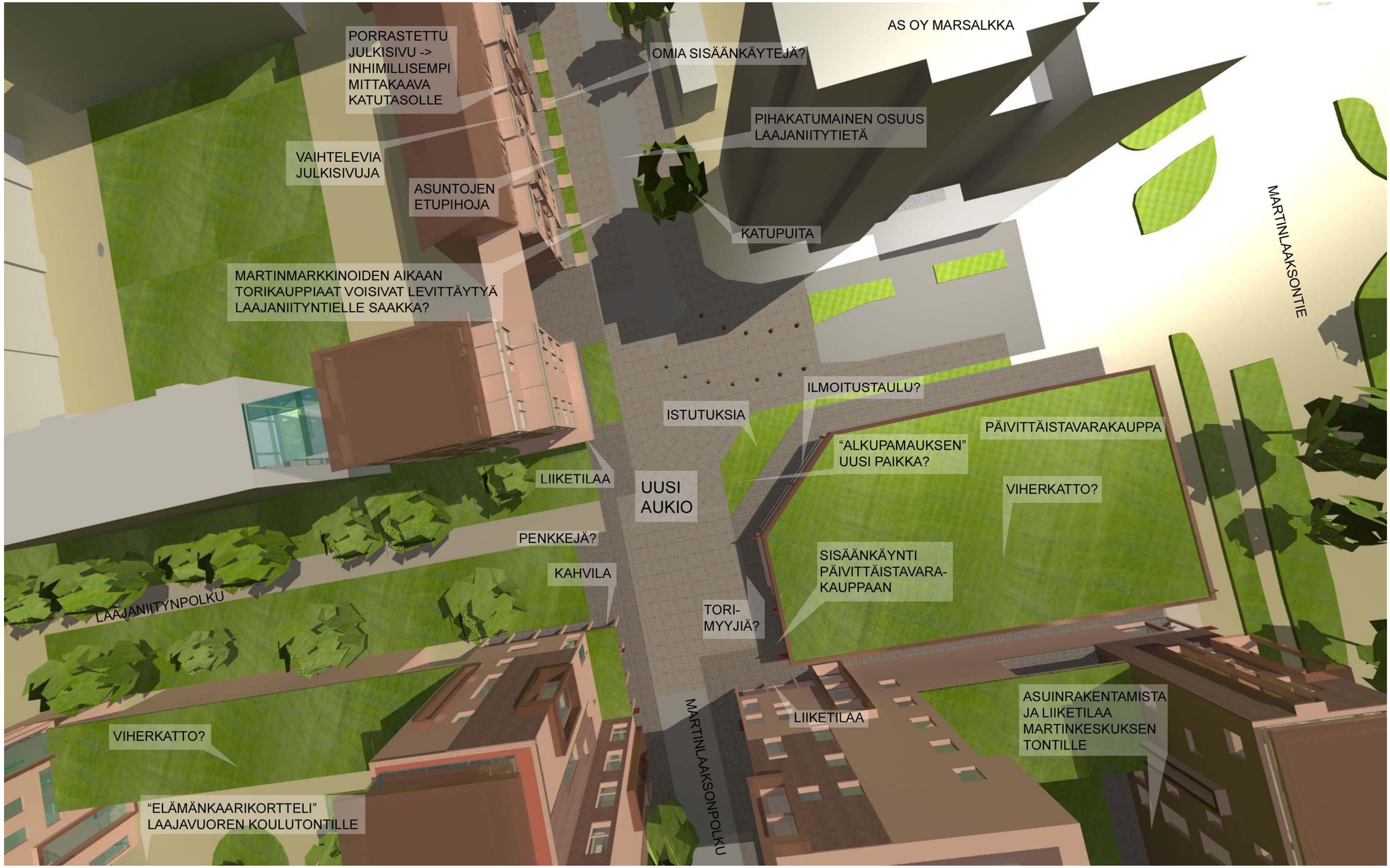
TUTKITTAVA ALUE: MAHDOLLISTA LISÄRAKENTAMISTA?
-> KAAVAMUUTOSTA VOIDAAN HARKITA TONTIN
OMISTAJAN ALOITTEESTA



Kuva 149.



Kuva 150.



Kuva 151. Tulevaisuuden visio Martinlaaksonpolun päätteenä olevasta aukiosta. Huom! Laajaniityntie varren rakentaminen toteutuu vain tontin omistajan aloitteesta (ideointia: Kauhanen, Muukka, Olkkola, Rajala)

3.3 Nähtäville, osallistuminen 2

Kehityskuva käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2014. Kehityskuvan aineisto on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin myös siitä on mahdollisuus jättää mielipide. Samaan aikaan kehityskuvasta pyydetään lausunnot. Kehityskuvan julkisesta nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, internetissä ja kaupungin ilmoitustaululla. Muussa kunnassa asuville maanomistajille ilmoitetaan tavallisella kirjeellä. Nähtävilläoloaikana järjestetään työpajatyyppinen asukastilaisuus, jossa osalliset saavat kommentoida kehityskuvan visioita ja ideoita. Myös alueen yrittäjiä kuullaan ja tehdään yhteistyötä heidän kanssa.

Kysely asukkaille: karttapohjaisen palautejärjestelmän pilottiprojekti Harava
Karttapohjaisessa nettikyselyssä on tarkoitus kartoittaa asukkaiden mielipiteitä Martinlaakson alueen kehittämisestä. Kyselyssä pyritään myös huomioimaan uuden liikekeskuksen vaikutuksia asukkaiden kulutuskäyttäytymiseen ja arkeen sekä nuorten osalta Martinlaakson koulun laajennuksen vaikutusta kuten haastattelututkimuksen yhteydessä todettiin.

Tiedottaminen
Kehityskuvatyön vaiheesta kerrotaan internetissä sekä vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa, joka julkaistaan Vantaan asukaslehdessä.

Asukaspalautteen työstäminen
Tämä kohta päivitetään nähtävilläolon jälkeen.

3.4 Johtopäätöksiä

asumiskohteiden toteuttamisjärjestys
Tämä kohta päivitetään nähtävilläolon jälkeen.

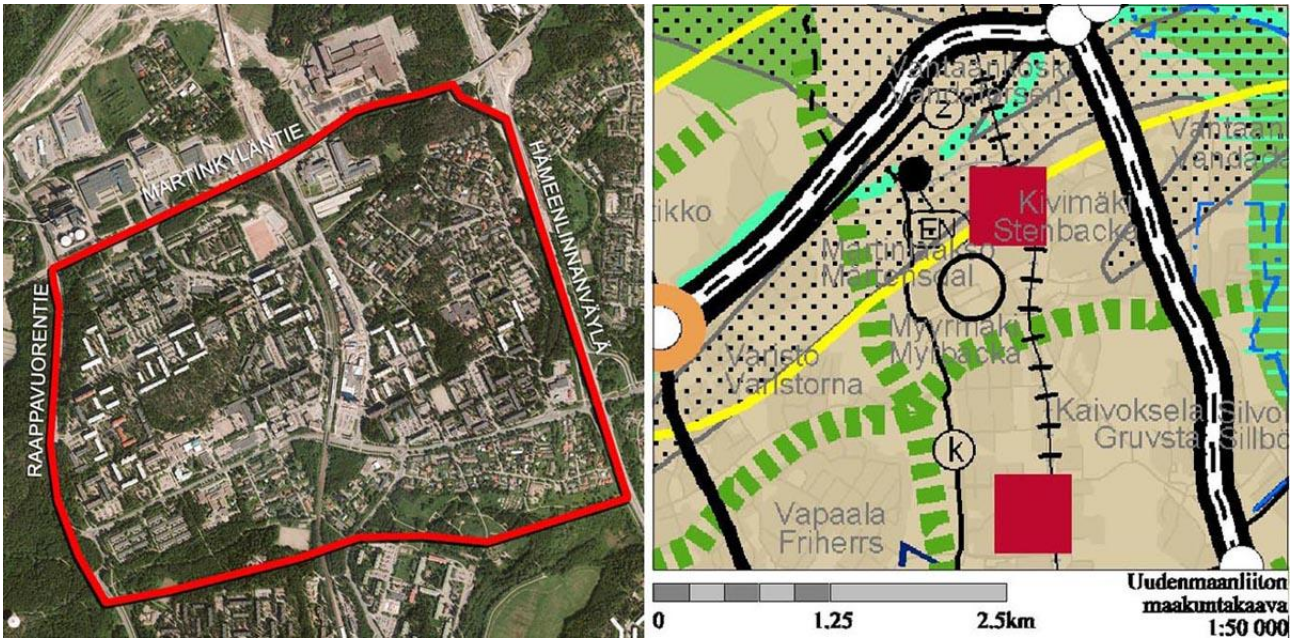
Suhde Myyrmäen kokonaisuuteen
Tämä kohta päivitetään nähtävilläolon jälkeen.
Tämä kohta päivitetään nähtävilläolon jälkeen.

4. Liitteet

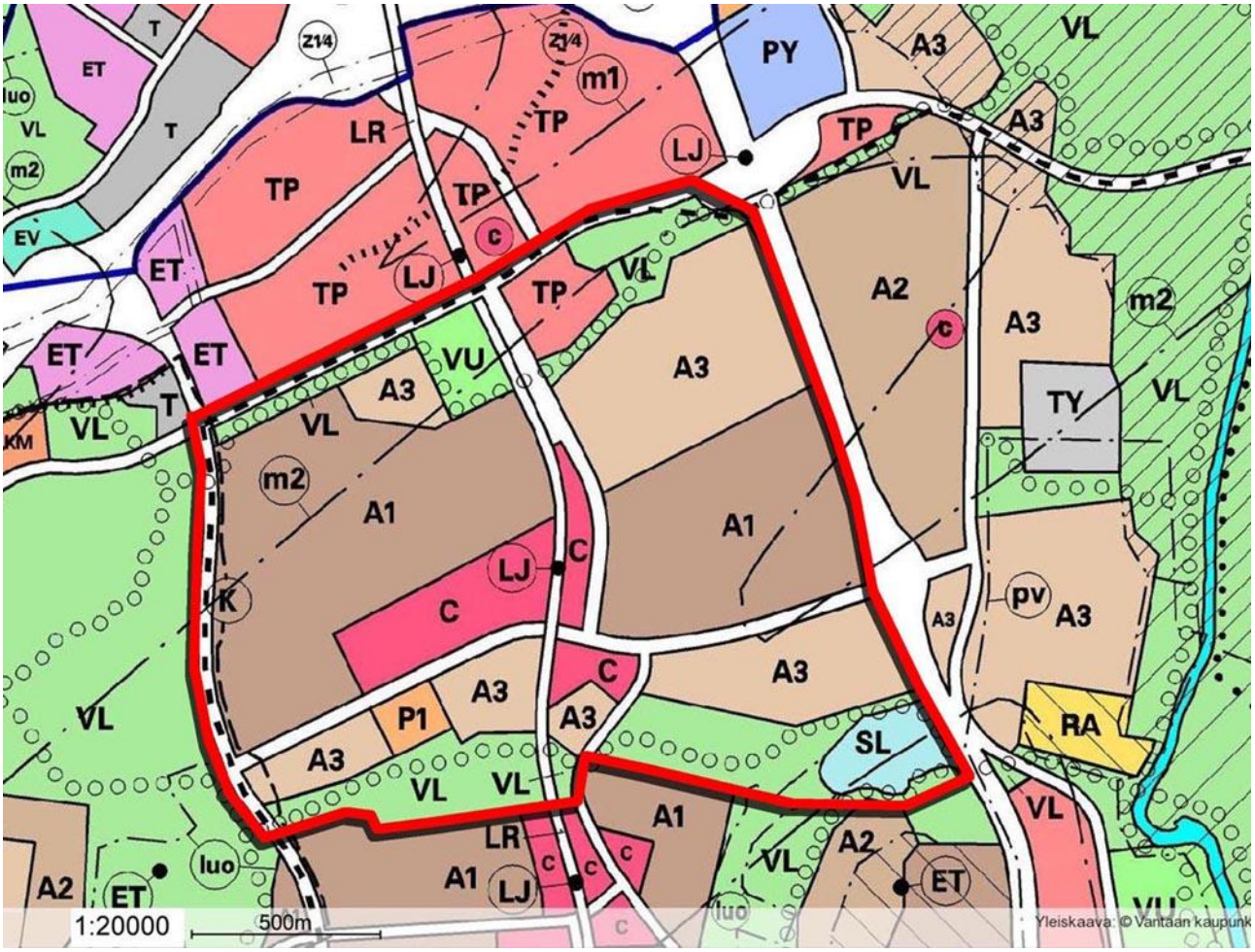
Liite A. Kaavatilanne
Liite B. Työryhmän kokoonpano
Liite C. Lähteet
Liite D. Kuvalähteet
Liite E. Erilliset liitteet

A. Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueen etelä- ja pohjoisosassa on myös pientaloaluetta (A3).



Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

A1 — **Tehokas asuntoalue**

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

A3 — **Pientaloalue**

Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

C — **Keskustatoimintojen alue**

Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.

P1 — **Palvelujen alue**

Alue varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. Alueella voidaan sallia urheilulaitoksia, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuuritiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä.

TP — **Työpaikka-alue**

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.

VL — **Lähivirkistysalue**

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Ohjeellinen ulkoilureitti

VU — **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue**

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilulaitosten rakentamista.

SL — **Luonnonsuojelualue**

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

K — **Maakaasun runkojohto**

LJ — **Joukkoliikenteen terminaali**

Alueella varaudutaan raideliikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäkkialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

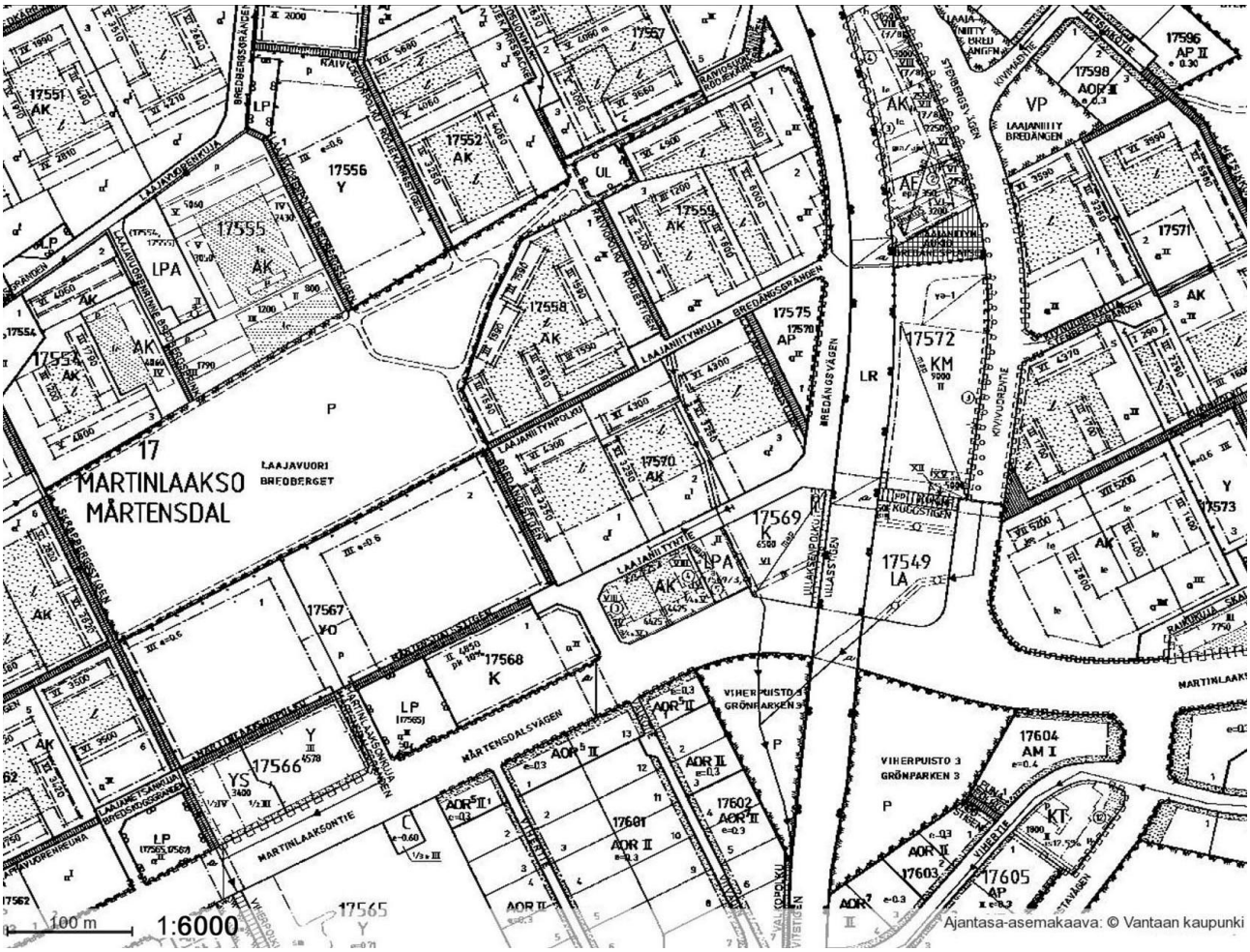
Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys

m2 — **Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)**

Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

m3 — **Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)**

Asemakaavatilanne: alueen asemakaava koostuu monella vuosikymmenellä tehdyistä asemakaavoista ja asemakaavamuutoksista. Pääosin alueella sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueita (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialueita (K), rivitalojen ja erillisten pientalojen korttelialueita (AOR) ja asuinpientalojen korttelialueita (AP). Julkisten ja yleisten rakennusten korttelialueet ovat merkitty asemakaavaan Y-alkuisin tunnuksin. Viheralueet on merkinnällä P tai VL.



B. Työryhmän kokoonpano

Nimi	Toimenkuva	Osuus/ vastuualue/ kommentointi
Kaupunkisuunnittelu:		
Heikkola Joni	yleiskaavasuunnittelija	kaupalliset palvelut, osayleiskaavallinen näkemys
Jaakola Ari, kevät 2012 asti	tietopalvelupäällikkö	haastattelututkimuksen kommentointi
Järvi Mikko	kaavoitusinsinööri	täydennysrakentamisen kannattavuus, kaavatalous
Jäppinen Sakari	yleiskaavasuunnittelija	kaupalliset palvelut, osayleiskaavallinen näkemys
Kallaluoto Timo	aluearkkitehti	taustat, 90-luvun kehityshankkeet, yhteydenpito eri tahoihin, suunnitteluedellytysten varmistaminen
Kauhanen Jyrki	asemakaavasuunnittelija	täydennysrakentamisen ideointi
Laine Tarja	kaupunkisuunnittelujohtaja	kannustus ja kommentointi, yhteydenpito eri tahoihin, suunnitteluedellytysten varmistaminen
Muukka Laura	maisema-arkkitehti	nykytilanteen analyysi, ekologinen kaupunki – periaatteet, ulkotilojen kehityskuva, täydennysrakentamisen ideointi
Mäki Paula	harjoittelija	asukashaastattelut

Olkkola Anne	asemakaavasuunnittelija	täydennysrakentamisen ideointi
Pentinmikko Anitta	kehityspäällikkö	”sparraus”, keskustojen yleisen kehittämisen periaatteet
Rajala Johanna	asemakaavasuunnittelija	analyysit, täydennysrakentamisen ideointi, kokonaisuuden ja raportin kokoaminen, työn organisointi, havainnekuvat
Rapo Päivi, kevät 2013 alkaen	tietopalvelupäällikkö	haastatteludatan hyödyntäminen (Harava-pilottikohde)
Shala Agon	kesätyöntekijä	Martinlaakson lähiympäristön kehittämiseen liittyvä ideointi ja luonnostelu, mm. Mika Häkkisen aukion parannusehdotukset
Elinkeinopalvelut:		
Jose Valanta	elinkeinojohtaja	Elinvoimaiset keskustat
Kuntatekniikka:		
Heiska Ilari	liikenneinsinööri	liikenneasiat yleisesti, paikoitus
Hiltula Mira	insinööriharjoittelija	esteettömyys
Hulkko Tiina	liikenneinsinööri	joukkoliikenneasiat
Keskinen Hanna	maisema-arkkitehti	viheralueet, julkiset ulkotilat
Komulainen Elina, kevät 2013 alkaen	suunnitteluinsinööri	hulevedet, tekniseen huoltoon liittyvät kysymykset
Koskinen Emmi	liikenneinsinööri	joukkoliikenneasiat, esteettömyys
Orava Marika, syksy 2012 asti	vesihuollon suunnittelupäällikkö	hulevedet, tekniseen huoltoon liittyvät kysymykset
Pasanen Teppo	liikenneinsinööri	liikenneasiat yleisesti, kevyt liikenne, Laajaniityntien ideointi
Virtanen Jaana	liikenneinsinööri	liikenneasiat yleisesti, esteettömyys
Rakennusvalvonta:		
Kärki Matti	lupa-arkkitehti	kaupunkikuva, täydennysrakentamisen ideointi
Kaupunginmuseo*:*		
Moberg Jaana, syksy 2012 asti	rakennustutkija	suojelukohteet
Vuojolainen Anne/ Paavola Susanna, 2013 alk.	rakennustutkija	suojelukohteet
Yrityspalvelut:		
Henriksson Tomi	asumisen erityisasiantuntija	asuntopolitiikka, asumisen kehittäminen
Hurme Tuula	Asumisasioiden päällikkö	asuntopolitiikka, asumisen kehittäminen
Virkkunen Heikki	Projektijohtaja	keskustojen kehittäminen
Koivisto Sakari	Projektijohtaja	keskustojen kehittäminen
Ympäristökeskus:		
Vähämäki Jaakko	Johtava ympäristösuunnittelija	ympäristöasiat
Tilakeskus:		
Juolahti Mikko	Rakennuttaja-arkkitehti	kaupungin omistamien kiinteistöjen hallinta ja käyttö
Tanner Ritva	Rakennuttaja-arkkitehti	kaupungin omistamien kiinteistöjen hallinta ja käyttö
Törmä Arja	Rakennuttaja-arkkitehti	kaupungin omistamien kiinteistöjen hallinta ja käyttö
Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala:		
Mellais Asta	suunnittelija	Palveluympäristö ja toimitilat
Sivistystoimi, rakenta-		

misasiat:		
Kurki Aimo	toimistoarkkitehti	Koulujen ja oppilaitosten palveluverkko
Riehunkangas Päivi	suunnittelija	Varhaiskasvatuksen palveluverkko
Asukkaat:		
Martinlaakson asukasyhdistys		kommentointi, työpajoihin osallistuminen tms.
Asukkaat		kommentointi, työpajoihin osallistuminen tms.
Yritykset:		
Martinlaakson Ostari/ Citycon		kommentointi, työpajoihin osallistuminen?
muita?		
Muuta:		
Martinlaakson aluetoimi-kunta		kommentointi, työpajoihin osallistuminen?

C. Lähteet

- Gehl, Jan (2001), *Life between buildings – Using public space*, The Danish Architectural Press, Skive
- Hirvonen, Sari (2005). *Ruraali Urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia*. Vantaan kaupunki-suunnittelu 8/2005, C18:2005
- HSL Helsingin seudun liikenne, *Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja pyöräilyn laatukäytävien määrittely*, HSL:n julkaisuja 21/2012, 2012.
- KSV (2013). Helsingin yleiskaava. *Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050*. Helsin-gin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:10.
- Lynch, Kevin (1990), *The image of the city*: The M.I.T. Press, Cambridge, USA
- Mattsson, Ruut-Maria. *Shared Space –suunnittelumetodin soveltaminen ja käyttömahdollisuudet Suomessa.* Diplomityö, Tampereen teknillinen yliopisto, 2009.
- Mäki, Paula. *Kaupunkitila osana nuorten arkea - Hengailun tiloja suomalaisessa lähiössä*. Pro gradu –tutkielma, Yhteiskuntatieteiden ja filosofian laitos, Jyväskylän yliopisto 2012
- Nylund, Aulis. *Martinlaakso – arkea ja juhlaa*, Martinlaakson Asukasyhdistys ry, 2009
- Paavola, Susanna. *Rakennuskulttuuri Martinlaaksossa*, Vantaan kaupunginmuseo, 28.5.2013
- TRAST, Trafik för en attraktiv stad. Trafikverket. 2006, http://www.trafikverket.se/PageFiles/56347/gatutyper_en_exempelsamling.pdf
- Uudenmaan liitto (2013). *Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi*. Uudenmaan liiton julkaisuja E-125 – 2013.
- *Vantaa alueittain 2010*
- YTK ryhmätyö 2011: *suunnittelukäsitykset case Vantaa*

D. Kuvalähteet:

- Arkkitehtitoimisto Rouhiainen: 16-18, 66
- Asukastilaisuudesta kerätys kommentit: 64-65
- Henriksson Tomi: 39, taulukot 1-4
- Hiltula mira: 136
- http://www.trafikverket.se/PageFiles/56347/gatutyper_en_exempelsamling.pdf : 112
- Jäppinen Sakari: 49, 51, taulukko 5
- Järvi Mikko: 115
- Kauhanen Jyrki: 114
- Komulainen Elina: 94, 99, 100
- Lehikoinen Elina: 96
- Liikennesuunnittelu, Vantaan kaupunki: 131
- ’*Martinlaakso – arkea ja juhlaa*’ –Kirjasta, Nylund, Aulis. 8, 53-60
- Muukka Laura: 5, 11-13, 42, 50, 82-83, 111, 123
- Muukka Laura ja Rajala Johanna: 35,
- Mäki Paula: 61-63
- Niva Seppo: 95, 98

- Martinlaakson kehityshanke 1996: 9
- Olkkola Anne: 137-139, 141
- Pasanen Teppo: 48, 117-121, 124, 125, 127-130, 135
- Raami Pertti: 14,15,19-27, 40, 44, 67
- Ramboll Oy: 88
- Salpa Rakennuttaa –lehti 1968: 7
- Vesanen Sari: 97
- Ympäristökeskus, Pienvesiselvitys: 6
- Muut kuvat: Johanna Rajala

E. Erilliset liitteet

- Liite 1. Asukashaastatteluita
- Liite 2. Nettikysely Martinlaakson kehittämisestä, touko- ja kesäkuu 2013, vastaukset ja palautteet
- Liite 3. Paavola, Susanna. *Martinlaakson rakennusperintö*, Vantaan kaupunginmuseo, 7.2.2014

20 §

Tilapäisen kadunnimen antaminen, Päiväkumpu / Trukkikuja / TLA

VD/1489/10.02.07.00/2014

TLA/TKA/ESN

Koivukylänväylän pohjoispuolelle on sijoittumassa logistiikkakeskus Haxlog, joka tarvitsee Koivukylänväylälle opasteen.

Tilapäinen nimi tarvitaan opastuksen ja pelstusvarmuuden vuoksi. Kadun eteläpäässä Päiväkummuntie olisi nyt harhaanjohtava nimi.

Kun Päiväkummuntie joskus rakennetaan valmiiksi Koivukylänväylälle asti, osoiteeksi voi vaihtua asemakaavassa oleva kadunnimi Päiväkummuntie – Päiväkumpuvägen.

Nimistöryhmä 20.2.2014 esitti Päiväkummuntien eteläpäälle tilapäistä nimeä Trukkikuja – Truckgränmden.

Koivukylänväylän eteläpuolella on vastaavasti rautakaupalle johtava Kankikuja –Stånggränden.

Kadunnimi voidaan muuttaa MRL 55 §:n perusteella kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään.

Kadun nimistä päättäminen on delegoitu kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Tilapäistä nimeä ei ole tarpeen merkitä ajantasa-asemakaavaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että Päiväkummuntien eteläpäälle annetaan tilapäinen kadunnimi Trukkikuja – Truckgränden, jota ei merkitä ajantasa-asemakaavaan, ja että nimi voidaan ottaa käyttöön heti.

Tämä pykälä tarkistetaan kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

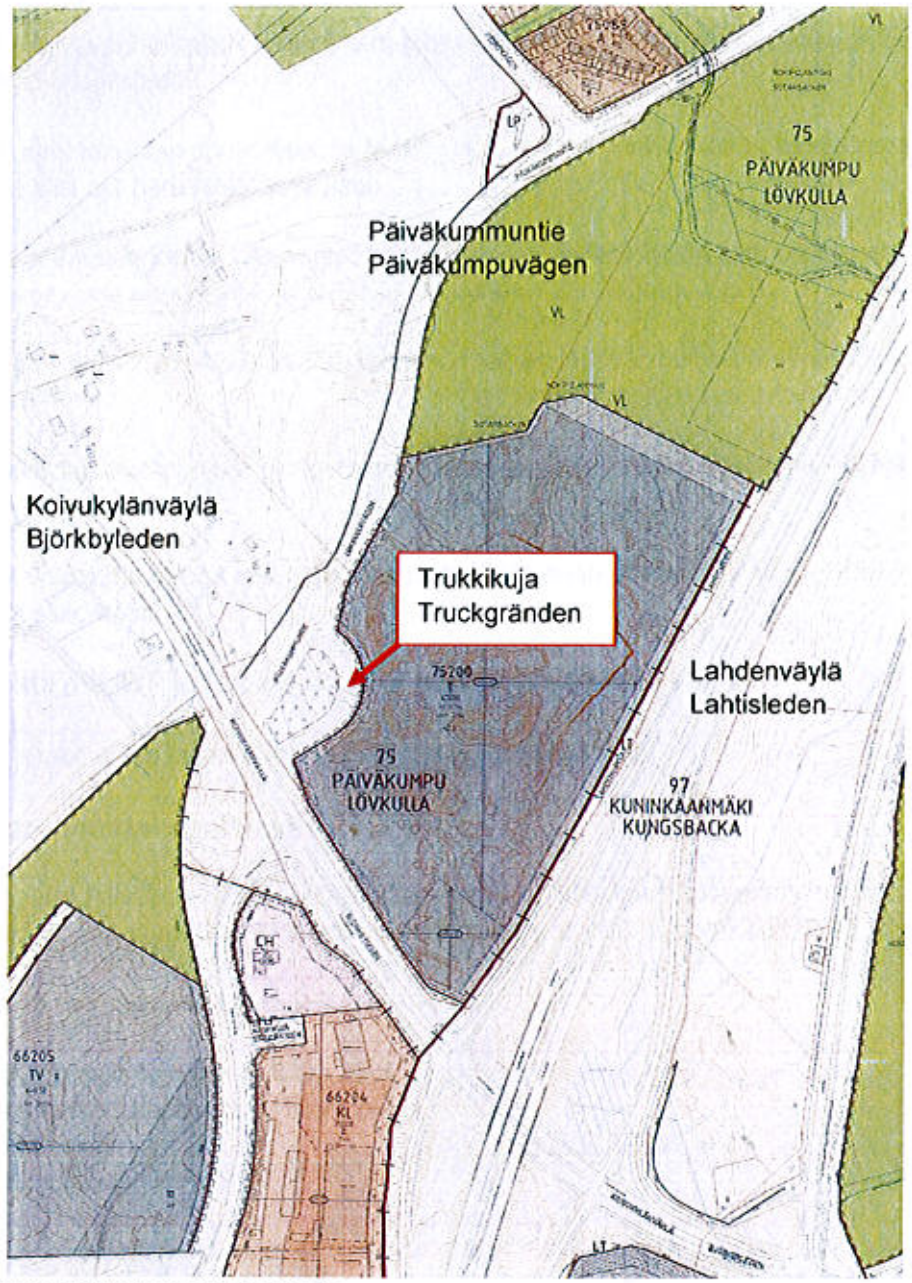
Tämä pykälä tarkistettiin heti kokouksessa.

Liite kartta/Kala 24.2.2014/tilapäisen kadunnimen antaminen Päiväkumpu-Trukkikuja

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Ote ajantasa-asemakaavasta.

21 §

Lausunto Rudus Oy:n ympäristölupahakemuksesta koskien tuotantoalueen toiminnan muuttamista ja hakemusta päätöksen noudattamiseksi muutoksenhausta huolimatta / TLA

VD/5858/11.01.01.09/2013

TLA/MSI/VKA/PKA/ESN

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on pyytänyt Vantaan kaupungin lausuntoa Rudus Oy:n ympäristölupahakemuksesta koskien Länsisalmen kierrätysbetonin-, tiilen-, ja asfaltin sekä kiviaineksen murskauslaitoksen toiminnan muuttamista sekä hakemusta päätöksen noudattamiseksi muutoksenhausta huolimatta. Kiviaineksen murskauslaitoksen toiminta-ajaksi haetaan klo 6 – 22 nykyisen klo 7-18 sijaan. Vantaan kaupunki ei puolla hakemuksessa esitettyä laitoksen kivenmurskauslaitoksen toiminta-ajan muuttamista. Vantaan kaupunki katsoo, että Rudus Oy:n Länsisalmen toiminnalle hakema muutos koskien betoni-, tiili- ja asfalttijätteen käsittelymäärien ja varastointimäärien muutosta voidaan myöntää, mutta toiminnan muutos edellyttää valituksenalaisen asemakaavan muutoksen nro 002175 voimaantuloa.

Lausunnossa on ilmoitettava asian dnro ESAVI/239/04.08/2012 ja se tulee antaa 8.3.2014 mennessä.

Hakija
Rudus Oy, PL 49, 00441 Helsinki

Laitoksen sijainti
Rudus Oy:n Länsisalmen tuotantoalue sijaitsee Långmosseninkujalla Vantaalla. Toiminta sijaitsee Vantaan kaupungin Länsisalmen kylän (410) kiinteistöillä Långmossa 2 (92-410-15-4 ja määräala M601), Louhos (92-410-15-3) ja Kehä-Harpas (92-410-6-66-M601).

Toiminnan muut luvat ja sopimukset
Toiminnalle on Etelä-Suomen aluehallintoviraston 16.11.2010 myöntämä ympäristölupa nro 78/2010/2 (Vaasan hallinto-oikeus 24.1.2012 Nro 12/0036/3). Rudus Oy:n pääkaupunkiseudun kiviaineksen kierrätysalueille on tehty ympäristövaikutusten arviointi, josta yhteysviranomainen Uudenmaan ympäristökeskus on antanut lausunnon 14.5.2007 (UUS-2006-R-10-531).

Laitoksen kaavoitustilanne ja ympäristö
Toiminta-alueella on voimassa ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistama Uudenmaan maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on merkitty energiahuollon/ jätteenkäsittelyalueeksi (EN/EJ). Kaavamääräyksissä on maininta, että aluetta voidaan käyttää uusiomateriaalien hyödyntämiseen liittyvässä yritys- ja teollisuustoiminnassa. Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa toiminta-alue on ET-aluetta. Alueen poikki on varaus voimansiirtolinjalle (110 kV + 400 kV). Pohjoispuoli on lähivirkistysaluetta (VL) ja pieniltä osin myös urheilu- ja virkistyspalvelualuetta (VU). Yleiskaavan ET-aluevaraus Ojangon kaupunginosassa on tullut voimaan kuulutuksella 13.1.2010. Muilta osin Vantaan yleiskaava on kuulutettu voimaan 25.2.2009 ja 15.4.2009. Alue kuuluu myös osana valmisteilla olevaan Östersundomin yhteiseen yleiskaavaan.

Toiminta-alueen länsiosa on ympäristöministeriön 20.12.1999 vahvistamassa Långmossenin asemakaavassa varattu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Kaavamääräysten mukaan korttelialueella saa varastoida louhekiveä ja murskattua kiviainesta. Alueen läpi on varattu maanalainen tila julkista liikenneväylää varten sekä vaara-alueen väylä, joka on sähkölinja. Alueen pohjoispuolella on varaus rautatielle.

Kaupunginvaltuusto on 18.11.2013 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002175 (Länsimäki, Ojanko ja Vaarala/ Långmossen 2). Korttelin 92201 länsiosan Rudus Oy:n alue, entinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on muutettu erityisalueeksi (E). E-korttelialueelle on myös varattu linja-autovarikon rakentamismahdollisuus. Asemakaavaa on muutettu vastaamaan uutta tiesuunnitelmaa Kehä III:n ja Porvoonväylän risteysalueella. Korttelin 92201 tontille 1 (jätevoimala) sallitaan myös biopolttoaineen logistiikka-alueen rakentaminen. Lisäksi jätevoimalatontille on osoitettu varaus isommalle maakaasuputkelle idästä, Sotungintien suunnalta. Rautatien aluevarauksesta (LR) on

luovuttu ja alue on muutettu erityisalueeksi (E). Korttelin 92201 länsiosan pohjoispuolelle on varattu alue lumen vastaanottopaikalle EL. Asemakaava ei ole lainvoimainen.

Laitos sijaitsee Kehä III:n ja Porvoonväylän risteyksen pohjoispuolella. Alueen itäpuolelle on rakentumassa Vantaan Energia Oy:n jätevoimala, jonka on arvioitu valmistuvan kesään 2014 mennessä. Pohjoispuolella on Hyvinkään Tieluiska Oy:n mullanjalostustoimintaa. Alueen pohjoispuolelle, ja osittain toiminta-alueelle, sijoittuvat suurjännitevoimalinjat Vaarala – Landbo 110 kV (Etelä-Suomen Energia Oy) ja Vaarala – Hanala 110 kV (Vantaan Energia Oy). Fingrid Oyj on suunnitellut lisäksi ko. voimajohtojen rinnalle voimalinjan Vaarala – Porvoo 110 kV. Alue ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue (Fazerila) sijaitsee toiminta-alueesta lounaaseen ollen lähimmillään noin 100 m etäisyydellä. Läntisellä tuotantoalueella maanpinnan taso on +21..+23. Murskekerroksen alapuolinen perusmaa on savea.

Häiriintyvät kohteet Etäisyys lähimpiin asuintaloihin on noin 400 metriä kaakon suunnassa ja 500 m koillisen suunnassa. Kehä III:n lounaispuolella Lemmenkujalla on yksi asuinkiinteistö alle 400 m päässä. Ojangon ulkoilualueen lähimmät kävely-, ratsastus- ja hiihtoreitit kulkevat noin 400 metrin päässä alueen pohjoispuolella.

Paras käyttökelpoinen tekniikka (BAT) ja energiatehokkuus Toiminnan voidaan katsoa edustavan parasta käyttökelpoista tekniikkaa. Alueella toimivat murskauslaitokset, pyöräkuormaajat ja muut koneet ovat nykyaikaisia ja parhaan käyttökelpoisen tekniikan mukaisia. Alueella käytettävät murskauslaitokset ovat viimeisimmän käytettävissä olevan tekniikan mukaisia, joten niiden energiatehokkuus on parasta mahdollista laatua.

Yleiskuvaus toiminnasta
Voimassa olevan ympäristöluvan mukaan alueella saa ottaa vastaan ja murskata puhdasta kierrätysraaka-ainetta (betoni, tiili, asfaltti) noin 100 000 t/v sekä vastaanottaa ja käsitellä louheita 1 000 000 t/v.
Alueelle tuotava louhe on rakentamisen yhteydessä irrotettua puhdasta kalliokiviainesta. Louhe kuljetetaan alueelle pääsääntöisesti kuorma-autoilla 10 – 25 tonnin kuormissa ja se varastoidaan raaka-aineen varastokasoihin tai syötetään suoraan murskaimeen. Tarvittaessa suurimpia kappaleita esikäsitellään murskaukseen sopivaan pienempään kokoon. Murskauslaitos koostuu yleensä esimurskaimesta, välimurskaimesta ja yhdestä tai useammasta jälkimurskaimesta sekä seulastosta. Betonin-, tiilen- ja asfaltinmurskauslaitos on yleensä iskupalkkimurskain ja seulasto. Valmiit tuotteet varastoidaan kasoissa, joiden korkeus on keskimäärin 5 – 10 metriä. Valmiit tuotteet kuljetetaan pääkaupunkiseudun maarakennuskohteisiin 40 tonnin kuormissa. Raaka-aineen kierto valmiiksi tuotteeksi pyritään pitämään mahdollisimman pienenä.

Käyttö- ja kasteluvesi otetaan paikalle tuotavasta vesisäiliöstä, hulevesialtaista tai vesijohtoverkosta. Kasteluvesi imeytyy valmistettaviin tuotteisiin. Sosiaalitilojen jätevedet johdetaan viemäriverkostoon tai kerätään umpisäiliöön. Tuotantoalueen hulevedet kerätään ojastoon, josta ne johdetaan tasausaltaan kautta edelleen alueen ulkopuolelle. Pintavedet valuvat pohjoiseen Solbackenin avo-ojaan yhtyen 2 km:n päässä Krapuojaan, joka laskee edelleen mereen 5 km:n päässä.

Murskauslaitoksen käyttöenergia tuotetaan aggregaatilla tai se otetaan sähköverkosta. Polttoaineena käytetään kevyttä polttoöljyä.

Murskauslaitoksen ollessa toiminnassa polttoaineet varastoidaan kaksoisvaippasäiliöissä tai valuma-altailla varustetuissa säiliöissä, jotka on varustettu ylitäytönestimillä. Tankkauslaitteisto varustetaan sulkuventtiilillä, ettei tankkauslaitteiston vuoto- tai rikkoutumistapauksissa säiliö pääse valumaan tyhjäksi. Tankkauslaitteisto lukitaan luvattoman käytön estämiseksi. Alueella varastoidaan kerrallaan kevyttä polttoöljyä enintään noin 9 000 litraa.

Työkoneiden polttoaineet varastoidaan kaksoisvaippasäiliöissä, jotka on varustettu ylitäytönestimillä ja sulkuventtiilillä. Laitteisto on myös lukittu. Öljytuotteet varastoidaan tynnyreissä niille tarkoitetussa valuma-altaallisessa varastossa. Voiteluaineet säilytetään niille erikseen varatussa lukittavassa kontissa.

Toiminta itsessään on jätteiden hyödyntämistä. Toiminnassa käytetään raaka-aineena pääasiassa pääkaupunkiseudun rakennuskohteista muodostuvaa jätettä. Raaka-aine murskataan ja valmistuva

tuote myydään käytettäväksi tie- ja katurakentamiseen sekä muihin maarakennuskohteisiin. Valmistusprosessissa ei synny jätettä juuri lainkaan, vaan raaka-aine hyödynnetään lähes kokonaisuudessaan (keskimäärin yli 99 %). Vaaralliset jätteet (1000 l/a) säilytetään niille erikseen varatussa lukittavassa kontissa. Jäteöljyistä hydrauliikka- ja voiteluöljyt lajitellaan erikseen. Öljynsuodattimet, trasselit, ym. kiinteät öljyjätteet ja akut varastoidaan omiin jätesäiliöihin, jotka sijaitsevat lukittavassa kontissa. Vaaralliset jätteet toimitetaan ongelmajätelaitokseen tai muuhun vastaavaan valtuutettuun vaarallisen jätteen käsittelypaikkaan.

Laitoksen toiminnan muutos
Betoni-, tiili- ja asfalttijätteen käsittelymäärää haetaan nostettavaksi 200 000 tonniin vuodessa nykyisen 100 000 tonnin sijaan ja varastointimäärää nostettavaksi 200 000 tonniin vuodessa nykyisen 60 000 tonnin sijaan. Kiviaineksen murskauslaitoksen toiminta-ajaksi haetaan klo 6 – 22, joka vastaa voimassa olevassa luvassa betoni-, tiili- ja asfalttijätteen murskauksen toiminta-aikaa. Murskaustoimintaa on 8 – 12 kuukautena vuodessa ja murskaus tapahtuu läntisellä tuotantoalueella. Toiminta itäisellä tuotantoalueella on lopetettu kesällä 2012. Vastaanotto- ja myyntitoiminta on ympärivuotista.

Aloituslupaa haetaan, koska pääkaupunkiseudulla on jatkuva tarve puhtaiden kiviainesten loppusijoitukselle ja kierrätystoiminnalle. Toiminnan välitön käynnistäminen edistää luonnonvarojen tehokasta käyttöä ja palvelee myös yleistä tarvetta. Aloituslupa mahdollistaa tuotannon systemaattisen suunnittelun.

Toiminnan ympäristökuormitus ja sen rajoittaminen
Päästöt ilmaan
Murskauslaitos täyttää suojausasteeltaan Tielaitoksen määrittelemät B-luokan vaatimukset. Pölyn leviäminen ympäristöön on estetty kesällä kastelemalla ja talvella suojaamalla seulastot ja muut huomattavat pölynlähteet peittein tai koteloinnein. Tuotantoalueen teiden pölyämistä torjutaan kastelulla ja teiden säännöllisellä kunnostuksella. Varastokasojen pölyämistä ehkäistään tarvittaessa kastelulla. Pölyn ja melun leviäminen ympäristöön tullaan estämään myös raaka-aineiden ja valmistuotteiden varastokasojen sijoittelulla. Tarvittaessa voidaan rakentaa suojavalleja muualta tuotavista puhtaista maista ja betonimurskeista.

Melu ja tärinä
Meluselvityksen mukaan ohjeiden mukaisiin melutasoihin pääsemiseksi kivimurskaimen pohjois-, länsi- ja lounaispuolelle tulee sijoittaa seitsemän metriä korkea maavalli tai muu vastaava melusuoja estämään melun leviämistä pohjoisen suuntaan ulkoilualueelle ja asuinrakennuksille. Lisäksi läntisellä tuotantoalueella murskausta voi olla ainoastaan klo 7.00 – 22.00 välisenä aikana.

Päästöt maaperään, pohjaveteen ja vesistöön
Polttoaineen tankkaus- ja säilytyspaikat sijoitetaan varikkoalueille. Se osa varikkoalueesta, jossa käsitellään poltto- ja voiteluaineita suojataan riittävän laajalla tiiviillä kalvolla, jonka päällä on rikkoutumista estävä 20…30 cm maakerros. Poltto- ja voiteluaineiden varastoinnissa huolehditaan, ettei niitä joudu maaperään tai pohjaveteen. Öljytuotteiden varastojen koko pyritään pitämään mahdollisimman pienenä tuotantotekniset näkökohdat huomioiden. Toiminnasta ei aiheudu haittaa pohjavedelle.

Nykyistä hulevesijärjestelmää tehostetaan ojaston ja reunarakenteiden muotoilulla sekä istuttamalla maata ja ravinteita sitovaa rantakasvillisuutta. Raaka-aineen varastoalueen alareuna rakennetaan terassimaiseksi ja rakenteeseen tehdään betonilohkareiden muodostamiin välitiloihin hulevettä suodattavia lokeroita routimattomista maa-aineksista. Onkalotila toimii myös kasvualustana seinämään istutettavalle/ kylvettävälle pensas-, varpu- ja ruohokasvillisuudelle. Hulevesien viipymää ojassa lisätään tekemällä ojasta mutkitteleva. Lisäksi siihen voidaan tehdä virtaamaa jakava ja kasvillisuusreunaa lisäävä lisäuoma. Ojaan lisätään suuria maakiviä ja pohjakivikko estämään eroosiota. Kokooja-laskeutusaltaasta otetaan vettä murskeen pölynsidontaan. Ajoluiskan pintarakenne muutetaan konetta kestäväksi ja altaan reunat muotoillaan sekä maisemoidaan luonnonkivillä ja kasvillisuudella samaan tapaan kuin ojan reuna-alueet.

Maisema

Hakemukseen on liitetty suunnitelma alueen yleisilmeen parantamiseksi. Suunnitelmaan kuuluu edellä mainitun hulevesijärjestelmän tehostamisen lisäksi vanhojen pintamaakasojen maisemointi luonnon monimuotoisuus huomioiden. Täyttöpenkereen rakenteiden muotoiluun käytetään kierrätysbetonilohkareita. Penkereen pintaa ei tasata vaan pinta jätetään aaltoilevaksi muodostamaan vaihtelevia kasvupaikkoja pienbiotoopeille. Alueella voidaan kehitellä ja testata myös kalkkimaannoksia jäljitteleviä kasvualustoja betonimurskeesta ja uusiokäyttöön soveltuvista puhtaista ylijäämämaista. Muotoilun ja reunarakenteen tarkoitus on paitsi esteettinen, myös sadannan ja sulamisvesien imeyttäminen penkereeseen ja kiintoaineksen eroosion vähentäminen penkereen reunoilla.

Olemassa olevat lupiinikasvustot poistetaan, alue muotoillaan ja sinne kylvetään Suomen alkuperäisistä kasvilajeista koostuvaa kasvillisuutta. Suunniteltu kasvillisuus koostuu kotimaisten katajien ohella pikkupuista ja pensaista sekä luonnonperennoista. Tavoitteena on, että kasvillisuus kehittyy muutamassa vuodessa luonnon kasviyhdyskuntia muistuttavaksi, jolloin hoidon tarve jää vähäiseksi.

Toiminnan ja sen vaikutusten tarkkailu
Alueella pidetään kirjaa vastaanotetun raaka-aineen (jätteen) alkuperästä, määrästä, laadusta, toimittajasta, toimitusajankohdista, varastoinnista, käsittelystä, edelleen toimittamisesta ja toiminnasta muodostuvista jätteistä. Myös poikkeustilanteet, huoltotoimenpiteet ja tehdyt tarkastukset kirjataan ylös. Kirjanpito esitetään pyydettäessä ympäristölupaviranomaiselle. Lisäksi vaaditaan toimittajilta jätelain mukainen siirtoasiakirja. Alueella jatketaan aikaisemmassa ympäristöluvassa määrättyjä tarkkailumääräyksiä. Tarkkailut koskevat pinta- ja pohjavesiä sekä melun leviämistä.

Poikkeukselliset tilanteet ja niihin varautuminen
Kaikki tuotantoalueella työskentelevät Rudus Oy:n ja sen urakoitsijoiden työntekijät ovat tietoisia ympäristöluvan ehdoista siinä laajuudessa kuin se heidän työtänsä koskee, Rudus Oy on myös kouluttanut koko henkilökuntansa ympäristöturvallisuuskortti-koulutuksella ja henkilökunta on tietoinen mahdollisista ympäristöön kohdistuvista riskeistä ja niiden nopeasta torjumisesta. Alueella työskenneltäessä kiinnitetään erityistä huomiota laitteiden ja koneiden kuntoon sekä öljyjen ja polttoaineiden huolelliseen käsittelyyn. Alueelle varataan öljyn imeytysainetta riittävä määrä (50–100 l), jotta mahdollisen öljyvahingon sattuessa voidaan heti ryhtyä asianmukaisiin torjuntatoimenpiteisiin. Vahingosta ilmoitetaan välittömästi omalle esimiehelle sekä toimintaa valvovalle viranomaiselle.

Toiminnan aloittaminen muutoksenhausta huolimatta
Aloituslupaa haetaan, koska pääkaupunkiseudulla on jatkuva tarve puhtaiden kiviainesten loppusijoitukselle ja kierrätystoiminnalle. Toiminnan välitön käynnistäminen edistää luonnonvarojen tehokasta käyttöä ja palvelee myös yleistä tarvetta. Aloituslupa mahdollistaa tuotannon systemaattisen suunnittelun.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että annetaan seuraava lausunto:

Toiminta-alueella on voimassa Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava, jossa alue on osoitettu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Voimassaolevassa Långmossenin asemakaavassa (nro 920200, YM 20.12.1999) alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja kaavamääräysten mukaan korttelialueella saa varastoida louhekiveä ja murskattua kiviainesta.

Kaupunginvaltuusto on 18.11.2013 hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002175 (Länsimäki, Ojanko ja Vaarala / Långmossen 2), jossa korttelin 92201 länsiosan Rudus Oy:n alue, entinen teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) on muutettu erityisalueeksi (E). Asemakaavan muutoksen hyväksymispäätöksestä on valitettu, joten asemakaavan muutos ei vielä ole lainvoimainen.

Valituksenalaisen asemakaavan muutoksen määräysten mukaan E-alueelle kortteliin 92201 saa sijoittaa betonituotetehtaan, valmisbetonitehtaan ja asfalttiaseman sekä kierrätyslaitoksia, jossa vastaanotetaan, varastoidaan ja käsitellään maa-aineksia, betoni-, tiili- ja asfalttijätettä sekä ylijäämälouhetta, valmistetaan mursketta sekä jalostetaan multaa ja näitä toimintoja palvelevia

laitoksia ja rakennuksia sekä toimintaan liittyviä toimistotiloja. Korttelialueelle saa sijoittaa linja-autovarikon ja sen toiminnan vaatimia rakennuksia sekä linja-autojen tankkauspisteen. Kaavamääräyksissä mainitaan, että ulkovarastointiin ja lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään 2 metriä korkealla umpiaidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla vähintään 10 metriä leveällä kerroksellisella suojaistutusvyöhykkeellä siltä osin kuin se rajoittuu liikenne-, katu-, virkistys-, erityis- tai muuhun yleiseen alueeseen. Kaavamääräyksissä mainitaan myös, että ympäristöön ei saa johtaa haitallisia valuvesiä tms. ja määräysten mukaan hulevesisuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan kaupunki ei puolla hakemuksessa esitettyä laitoksen kivenmurskauslaitoksen toiminta-ajan muuttamista klo 6-22 nykyisen klo 7–18 sijaan. Hallinto-oikeus on 24.1.2012 tehnyt päätöksen (päätös nro 12/0035/3), jonka mukaan ylijäämälouheen murskauslaitos saa läntisellä tuotantoalueella toimia maanantaista perjantaihin klo 7.00 – 18.00 pois lukien yleiset juhlapäivät. Vantaan kaupunki huomauttaa lisäksi, että toiminta-alueelta ei saa aiheutua melu- eikä pölyhaittaa toiminta-alueesta noin 500 metrin etäisyydellä koillisessa sijaisevien asuinkiinteistöjen asukkaille eikä Ojangon ulkoilualueen virkistyskäytölle. Melun leviäminen toiminta-alueelta tulee estää riittävillä rakenteellisilla ratkaisuilla.

Vantaan kaupunki katsoo, että Rudus Oy:n Länsisalmen toiminnalle hakema muutos koskien betoni-, tiili- ja asfalttijätteen käsittelymääriä (200 000 tonnia vuodessa nykyisen 100 000 tonnin sijaan) ja varastointimääriä (200 000 tonnia vuodessa nykyisen 60 000 tonnin sijaan) voidaan myöntää, mutta huomauttaa vielä, että toiminnan muutos edellyttää valituksenalaisen asemakaavan muutoksen nro 002175 voimaantuloa.

Vantaan kaupunki pitää hyvänä hakemuksessa esitettyä suunnitelmaa tuotantoalueen ympäristön parantamisesta mm. hulevesijärjestelyjä tehostamalla.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite: Kala 24.2.2014 karttaliike, lausuntoon Rudus OY:n ympäristölupahakemukseen/Länsisalmi kartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, p. 098392 2300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


Hepomäki
Hästbacken
Ojangon ulkoilualue
Gjutans friluftområde
Kormunitynpulsto
Kormängsparken
OJANKO
GJUTAN
Kormängen
Solbacken
Koirien
koulutusalue
Ring III
Sottungsbyvägen
Långmossv
Pitäsuontie
Lemmenkj
Fazersvägen
Sähköasema
Borgåleden
E18
Länsisalmentie
Västerkullavägen
Långmossen
Koira-
aitaus
Varuskj
Vaktvägen
Vartiotie
Vartiokj
Päiväkoti
Rajakylän
koulu
Neuvola
Latukj
Kärras
Aineistot ©Vantaan kaupunki

250 m 1:10000

22 §

Tonttien 23163/2, 3 ja 4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Kivistön Kvartsi ja Asunto Oy Kivistön Spektri /Lujatalo Oy/LM-H

VD/1379/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n, Lujatalo Oy:n, Rakennustoimisto Pohjola Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus oli 11.4.2011 § 32 hyväksynyt Kivistön (Marja-Vantaan) ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Keskusta-asuminen 1 asemakaava nro 230900 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 Keskusta-asuminen 1 asemakaavan ja se kuulutettiin voimaan 20.2.2013. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 1 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.12.2012 ja allekirjoitettiin 19.12.2012.

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 13 todetaan, että toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai toteuttajien osoittamat tontin omistajaksi tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit kaupungilta siten, että ensimmäinen tontti on ostettava kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja seuraavat tontit aina yhden vuoden kuluttua edellisen tontin ostosta. Alueen asemakaava tuli voimaan 20.2.2013, joten ensimmäisten tonttikauppojen määräaika on umpeutunut 20.5.2013. Tonttien myyntiä ja rakentamisen aloittamista ovat hidastaneet maanomistus- ja kiinteistöjärjestelyt alueella.

Yhteistoimintasopimuksessa toteuttajat ovat sitoutuneet siihen, että sopimusalueen kaikki asunto- ja kiinteistöyhtiöt liittyvät jätteen putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä Kivistön putkijäteyhtiön B-sarjan osakkeita kunkin tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavalla määrällä. Yhden osakkeen merkintämaksu on arviolta 40-65 €/k-m2. Lisäksi toteuttajat ovat sitoutuneet maksamaan kaupungin perustamalle pysäköintiyhtiölle 7500 € + alv /autopaikka erilliseen pysäköintitaloon osoitetusta asemakaavan mukaisesta autopaikasta.

Kivistön keskusta-asuminen 1 alue sijoittuu tilojen Murto (92-413-2-8) ja Kaukola (92-409-8-0) alueelle. Kaupunki ja kaupungin 100 %:sesti omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistivat yhdessä em. tilat. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.8.2013 § 15 Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen välisen jakosopimuksen, jolla tilat jaettiin omistusosuuksien mukaisesti. Jakosopimus on allekirjoitettu 11.9.2013 ja sen perusteella kaupunki sai omistukseensa kokonaisuudessaan Kivistön keskusta-asuminen 1 alueen asuntotontit. Kivistön keskusta-asuminen 1 alueen tontit on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Alueen kunnallistekniikka on rakenteilla ja asuntorakentaminen voi käynnistyä vuoden 2014 alussa.

Lujatalo Oy, jonka kaupunginhallitus valitsi kumppaniksi korttelin 23163 tonteille 2-4, on käynnistämässä asuntorakentamista tonteilla 2 ja 3. Tontit 23163/2 ja 3 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja tontti 23163/4 asumista palvelevaksi yhteiskäyttöiseksi korttelialueeksi AH . Tontin 23163/2 rakennusoikeus on 1260 k-m2 ja tontin 23163/3 rakennusoikeus on 3600 k-m2. Tonteille on suunniteltu vapaarahoitteiset omistusasuntokohteet ja rakentaminen käynnistyy keväällä 2014. Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla. Myytäväksi esitettävien tonttien hinnaksi tulee 390 €/k-m2, joten tontin 23163/2 kauppahinnaksi muodostuu 491 400 € ja tontin 23163/3 kauppahinnaksi muodostuu 1 404 000 €. AH-tontti 23163/4 luovutetaan vastikkeetta tonttien 23163/2 ja 3 ostajille em. tonttien rakennusoikeuksien suhteessa. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa

yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Tontin 23163/2 sekä määräosan (1260/4860) tontista 23163/4 ostajana on Lujatalo Oy:n omistama Asunto Oy Kivistön Spektri, Vantaa ja tontin 23163/3 sekä määräosan (3600/4860) tontista 23163/4 ostajana on Lujatalo Oy:n omistama Asunto Oy Kivistön Kvartsi, Vantaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

a) Asunto Oy Kivistön Spektrille, Vantaa, Kivistön korttelin 23163 tontti nro 2 ja määräosa (1260/4860) korttelin 23163 tontista 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 491 400 euron kauppahinnalla ja
b) Asunto Oy Kivistön Kvartsille, Vantaa, Kivistön korttelin 23163 tontti nro 3 ja määräosa (3600/4860) korttelin 23163 tontista 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 404 000 euron kauppahinnalla.

   Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta kaupunginhallituksen 7.10.2013 § 22 ja kaupunginvaltuuston 14.11.2013 § 5 päättämin ehdoin.

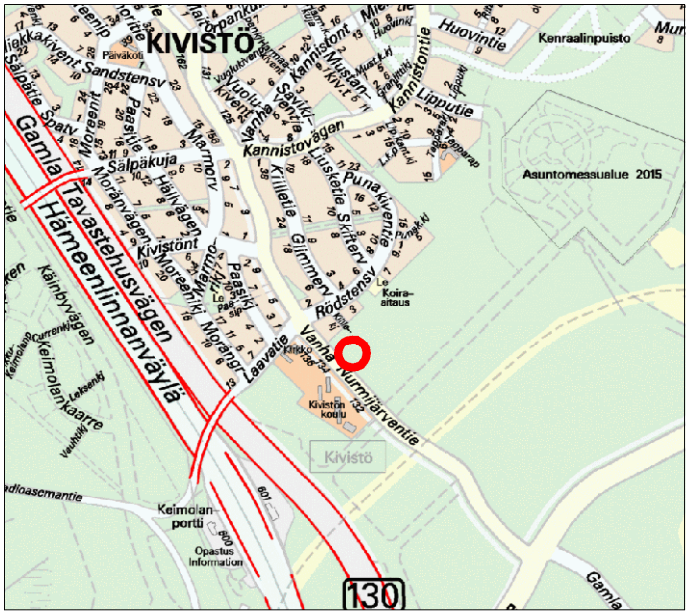
Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström yhteisöjäävinä poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
Kartta, Asunto Oy Kivistön Spektri kortteli 23163, tontti 2, määräala tontista 4
Kartta, Asunto OY Kivistön Kvartsi kortteli 23163, tontti 3, määräala tontista 4

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut
(asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030)

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN JA MÄÄRÄOSAN MYYNTI/
ASUNTO OY KIVISTÖN SPEKTRI

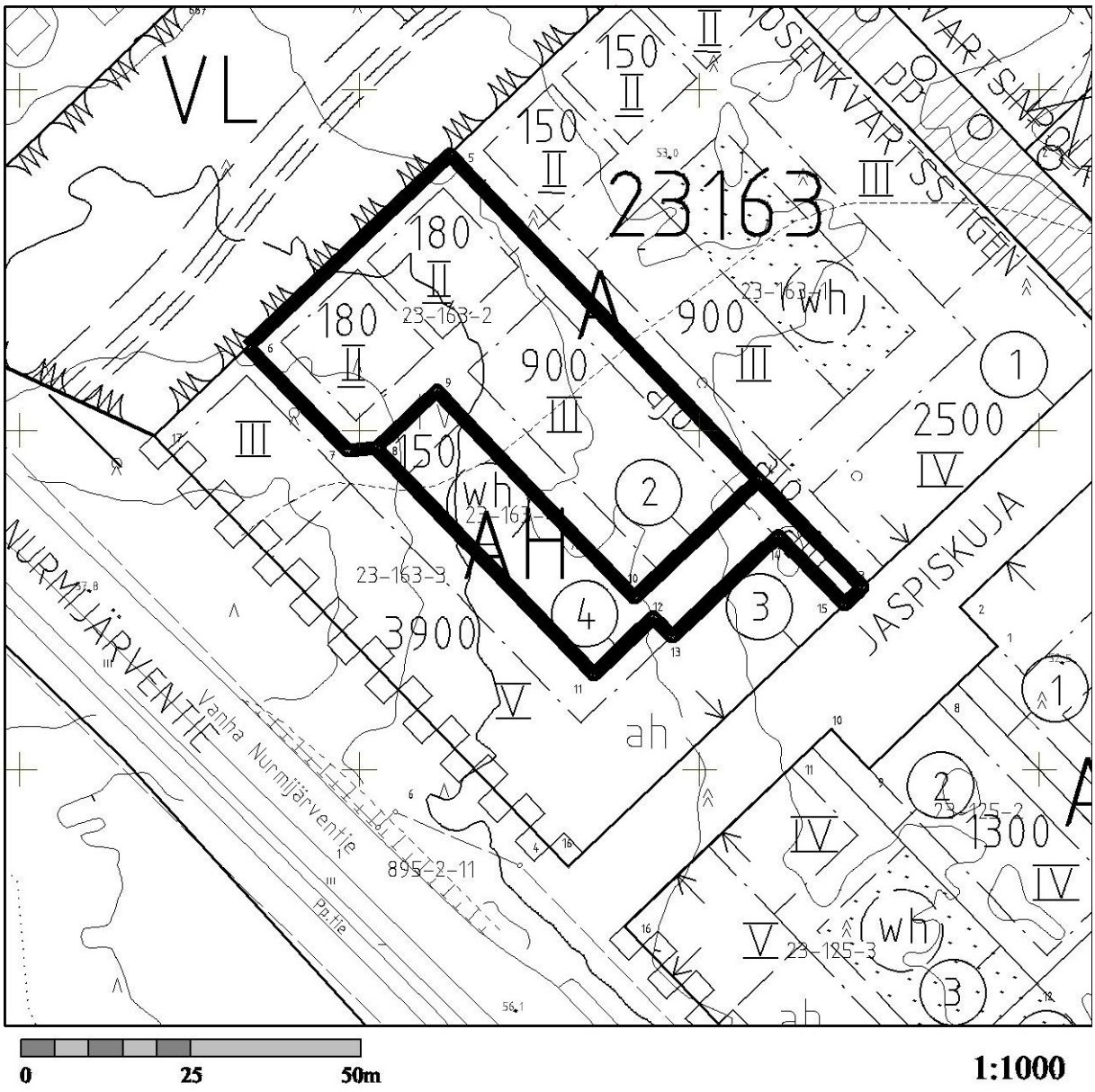
YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

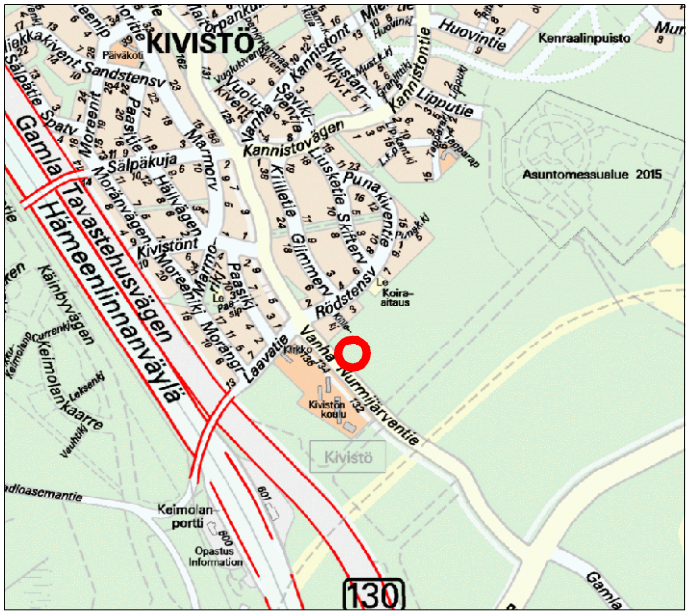
Kortteli: 23163

Tontti: 2
Pinta-ala 2038 m2
Rakennusoikeus 1260 k-m2

Määräosa (1260/4860) tontista 4



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN JA MÄÄRÄOSAN MYYNTI/
ASUNTO OY KIVISTÖN KVARTSI

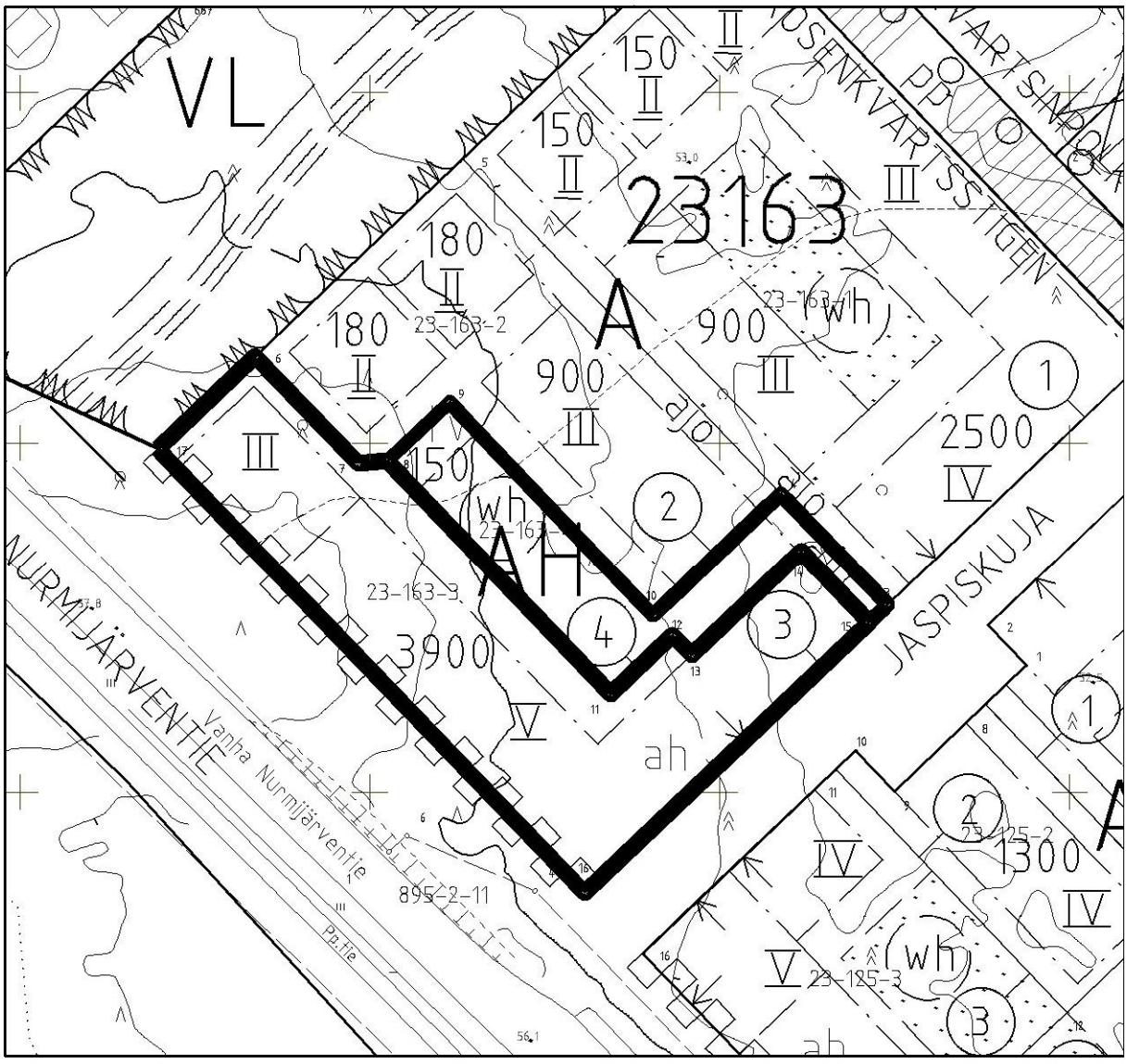
YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23163

Tontti: 3
Pinta-ala 2410 m2
Rakennusoikeus 3900 k-m2

Määräosa (3600/4860) tontista 4



0 25 50m 1:1000

23 §

Tonttien myynti Kivistön asuntomessualueen korttelista 23171 / VAV Asunnot Oy ja Asunto Oy Vantaan Spinelli / NCC Rakennus Oy/J-VN

VD/1391/10.00.02.00/2014

J-VN/LM-H/TH

Vantaan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestävät yhteistyössä vuoden 2015 valtakunnalliset asuntomessut Kivistössä. Kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt asuntomessualueen asemakaavan nro 231000 ja se on kuulutettu voimaan 28.11.2012. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 messualueen asemakaavan muutoksen nro 231400 ja se tuli voimaan kuulutuksella 20.2.2013.

Kaupunginhallitus on 15.4.2013 § 33 päättänyt asuntomessualueen tonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat. Päätös koskee messualueen muita kuin erillispientalotontteja AO, joita koskevat luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat on hyväksytty kaupunginhallituksessa 5.11.2012 § 21.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2013 varata asuntomessualueen luonnonvaratasapainohankkeena toteutettavasta korttelista 23171 noin 3085 k-m2:n rakennusoikeutta vastaavan tontin NCC Rakennus Oy:lle vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa varten ja noin 5015 k-m2:n rakennusoikeutta vastaavan tontin VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemaa vuokra-asuntuotantoa varten. Luonnonvaratasapainohankkeessa tutkitaan kierrätettyjen ja kierrätyskelpoisten, vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttöä asuinkerrostaloissa.

Asuntomessualueen maanomistukseen liittyvät järjestelyt sekä tonttien lohkominen ja rekisteröinti saatiin valmiiksi loppuvuodesta 2013. Kortteli 23171 on jaettu kolmeksi tontiksi nrot 2, 3 ja 4. Tontti 23171/4 on asemakaavassa osoitettu LPA-alueeksi ja sille toteutetaan Rubiiniparkki-niminen pysäköintilaitos, johon sijoittuvat mm. tonttien 2 ja 3 autopaikat. NCC Rakennus Oy:lle on muodostettu tontti 23171/2 ja VAV Asunnot Oy:lle tontti 23171/3.

Alueen kunnallistekniikka on rakenteilla ja tonttien rakentaminen voidaan aloittaa viimeistään tulevan huhtikuun alussa. Tontille 23171/3 on myönnetty rakennuslupa ja tonttia 32171/2 koskeva rakennuslupa on vireillä.

NCC Rakennus Oy ja VAV Asunnot Oy ovat pyytäneet, että kaupunki myy yhtiöille niille varatut tontit. Molemmat tontit 23171/2 ja 3 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A. Tontin 23171/2 rakennusoikeus on 3085 k-m2 ja tontin 23171/3 rakennusoikeus on 5015 k-m2. Kaupunginhallituksen 15.4.2013 hyväksymien asuntomessualuetta koskevien tontinluovutusehtojen mukaan asuinrakennusten korttelialueelta A luovutettavien tonttien luovutuksissa noudatetaan samaa hinnoittelua kuin Kivistön keskusta-asuminen 1 alueen toteuttamissopimuksessa on sovittu. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit luovutetaan ARA:n hyväksymään enimmäishintaan, joka ko. paikalla on 319 €/k-m2. Tontin 23171/3 kauppahinnaksi tulee 1 599 785 €. Vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla, jolloin tontin 23171/2 kerrosneliömetrihinnaksi tulee 351 €/k-m2 ja kauppahinnaksi 1 082 835 €. NCC Rakennus Oy on perustanut Asunto Oy Vantaan Spinelli-nimisen yhtiön, jolle tontti 23171/2 esitetään myytäväksi.

Kaupunginhallituksen 15.4.2013 hyväksymien tontinluovutusehtojen mukaan alueen kaikki asunto- ja kiinteistöyhtiöt liittyvät jätteen putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä Kivistön putkijäteyhtiön B-sarjan osakkeita kunkin tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavalla määrällä. Yhden osakkeen merkintämaksu on arviolta 40-65 €/k-m2. Lisäksi toteuttajat ovat sitoutuneet maksamaan kaupungin perustamalle pysäköintiyhtiölle liittymismaksuna 7500 € + alv / autopaikka erilliseen pysäköintitaloon osoitetusta asemakaavan mukaisesta autopaikasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 23

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään myydä

a) Asunto Oy Vantaan Spinellille Kivistön korttelin 23171 tontti nro 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 082 835 euron kauppahinnalla ja
b) VAV Asunnot Oy:lle Kivistön korttelin 23171 tontti nro 3 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 599 785 euron kauppahinnalla.

Tontit luovutetaan noudattaen kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä asuntomessualueen tonttien luovutusperiaatteita ja luovutusehtoja sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta kaupunginhallituksen 7.10.2013 § 22 ja kaupunginvaltuuston 14.11.2013 § 5 päättämin ehdoin.

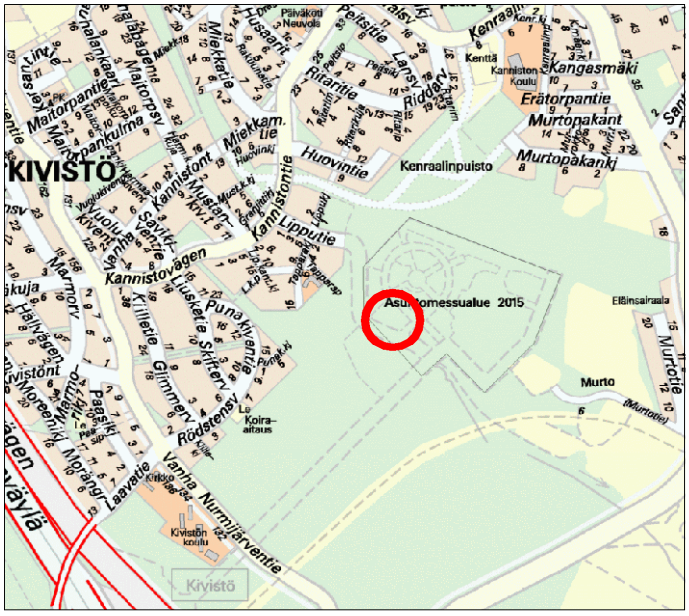
Käsittely:
Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén työsuhdejäävinä ja talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström yhteisöjäävinä poistuivat kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
Kartta As Oy Vantaan Spinelli kortteli 23171 tontti 2
Kartta VAV Asunnot Oy kortteli 23171 tontti 3

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut
(asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030)

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

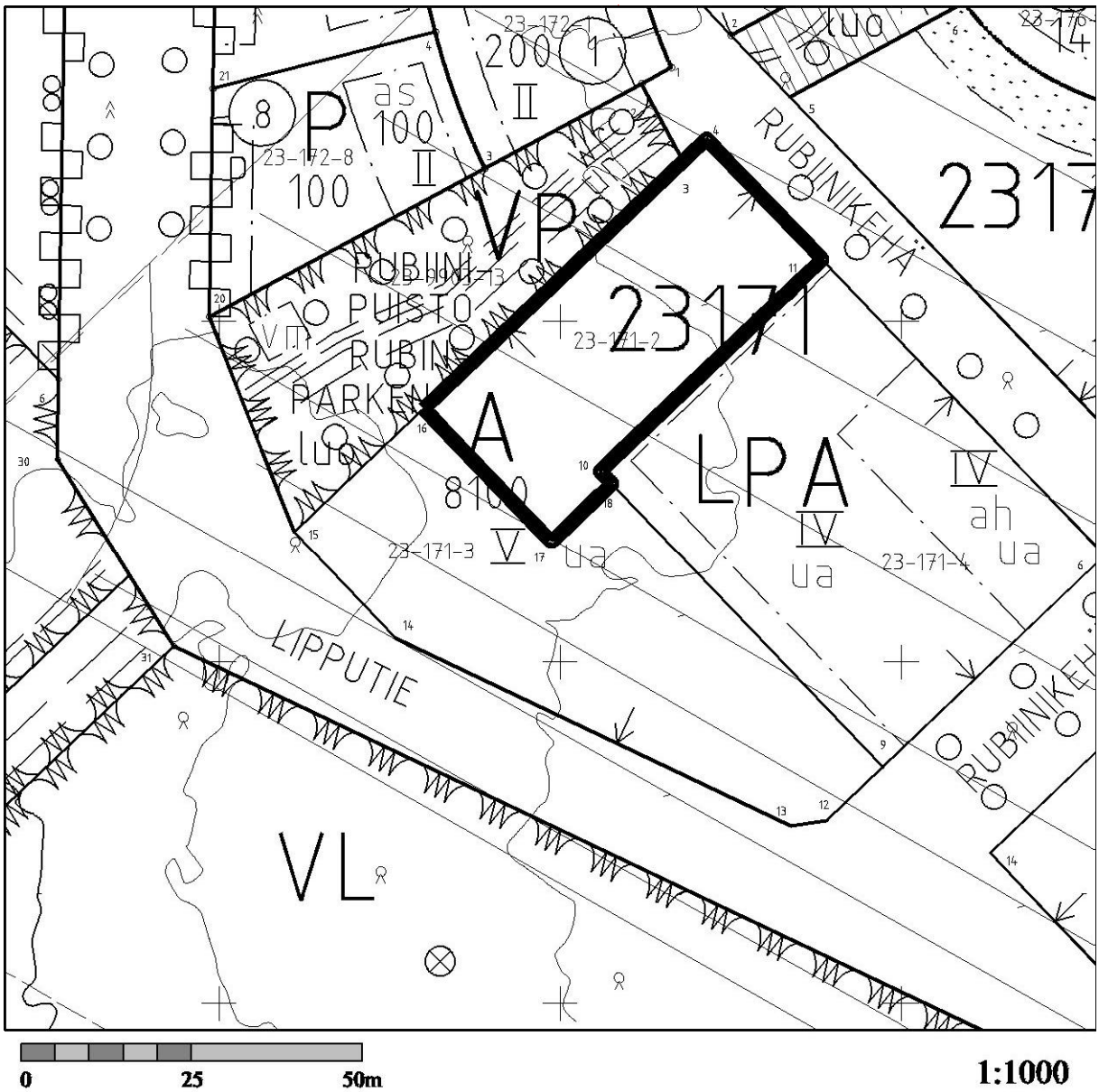
TONTIN MYYNTI/
ASUNTO OY VANTAAN SPINELLI

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

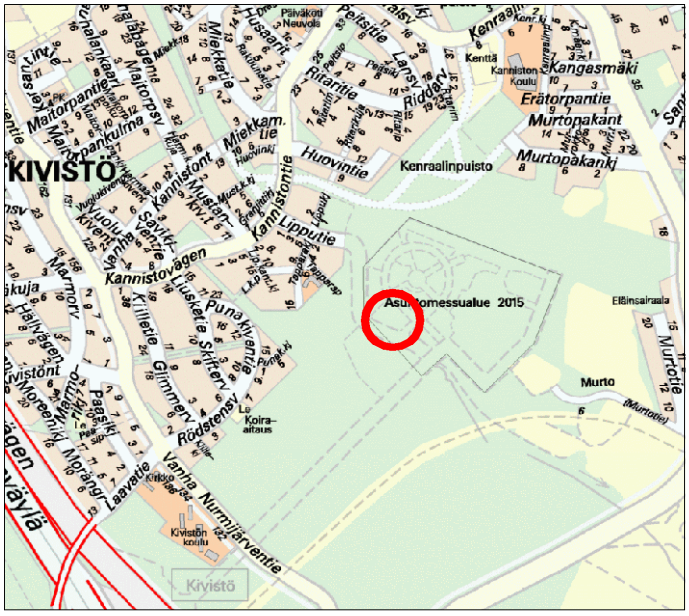
Kortteli: 23171

Tontti: 2
Pinta-ala 1435 m2
Rakennusoikeus 3085 k-m2



0 25 50m 1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

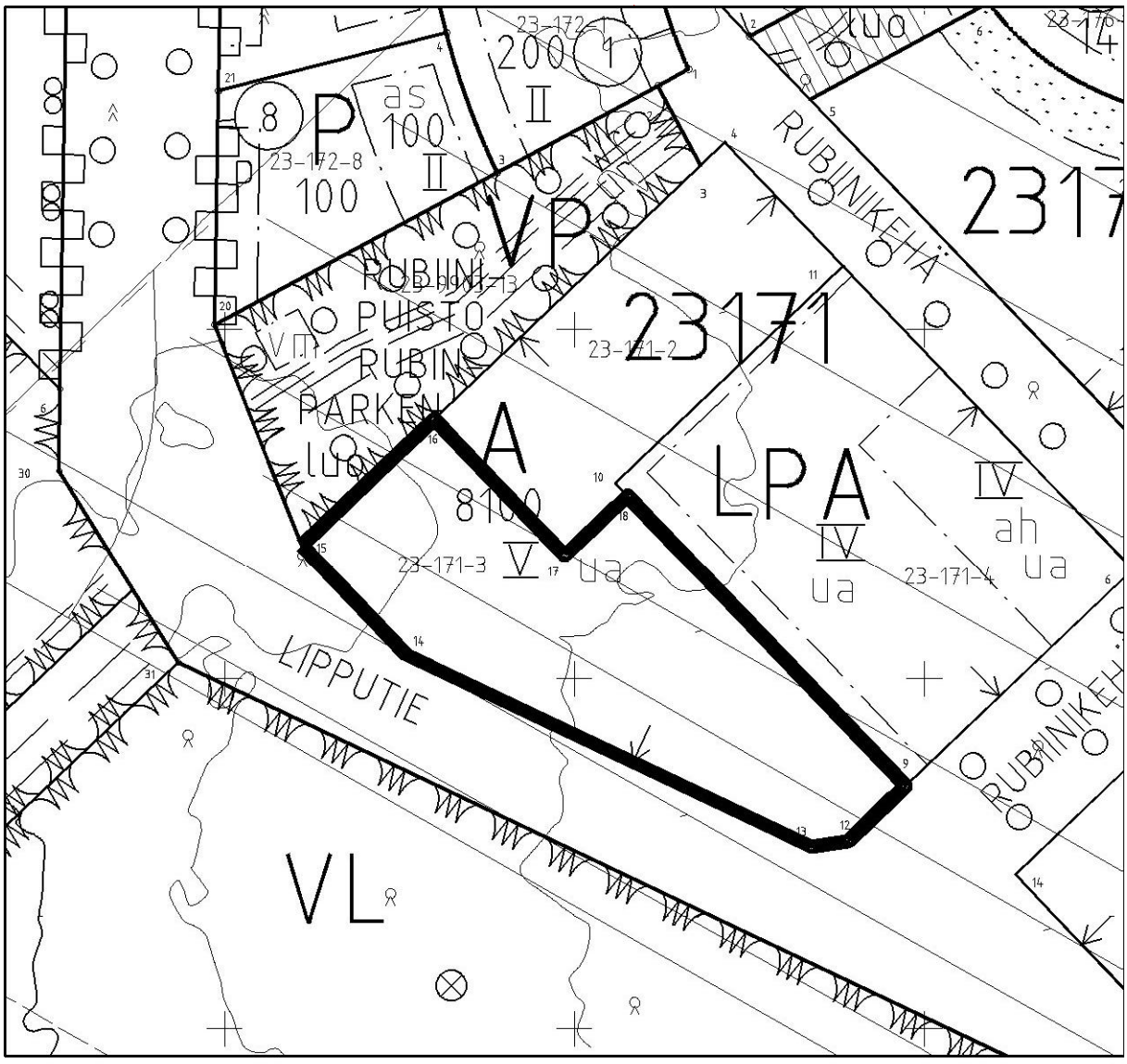
TONTIN MYYNTI/
VAV ASUNNOT OY

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23171

Tontti: 3
Pinta-ala 2164 m2
Rakennusoikeus 5015 k-m2



0 25 50m 1:1000

24 §

Tonttien 23128/1, 2, 3 ja 4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta /Avain Rakennuttaja Oy, Avain Asumisoikeus Oy ja Avain Palvelukodit Oy

VD/1492/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloituskorttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n, Lujatalo Oy:n, Rakennustoimisto Pohjola Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus oli 11.4.2011 § 32 hyväksynyt Kivistön (Marja-Vantaan) ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Keskusta-asuminen 1 asemakaava nro 230900 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 Keskusta-asuminen 1 asemakaavan ja se kuulutettiin voimaan 20.2.2013. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 1 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.12.2012 ja allekirjoitettiin 19.12.2012.

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 13 todetaan, että toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai toteuttajien osoittamat tontin omistajaksi tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit kaupungilta siten, että ensimmäinen tontti on ostettava kolmen kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja seuraavat tontit aina yhden vuoden kuluttua edellisen tontin ostosta. Alueen asemakaava tuli voimaan 20.2.2013, joten ensimmäisten tonttikauppojen määräaika on umpeutunut 20.5.2013. Tonttien myyntiä ja rakentamisen aloittamista ovat hidastaneet maanomistus- ja kiinteistöjärjestelyt alueella.

Yhteistoimintasopimuksessa toteuttajat ovat sitoutuneet siihen, että sopimusalueen kaikki asunto- ja kiinteistöyhtiöt liittyvät putkikeräysjärjestelmään merkitsemällä Kivistön putkijäteyhtiön B-sarjan osakkeita kunkin tontin asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavalla määrällä. Yhden osakkeen merkintämaksu on arviolta 40-65 €/k-m2. Lisäksi toteuttajat ovat sitoutuneet maksamaan kaupungin perustamalle pysäköintiyhtiölle 7500 € + alv /autopaikka erilliseen pysäköintitaloon osoitetusta asemakaavan mukaisesta autopaikasta.

Kivistön keskusta-asuminen 1 alue sijoittuu tilojen Murto (92-413-2-8) ja Kaukola (92-409-8-0) alueelle. Kaupunki ja kaupungin 100 %:sesti omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistivat yhdessä em. tilat. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.8.2013 § 15 Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen välisen jakosopimuksen, jolla tilat jaettiin omistusosuuksien mukaisesti. Jakosopimus on allekirjoitettu 11.9.2013 ja sen perusteella kaupunki sai omistukseensa kokonaisuudessaan Kivistön keskusta-asuminen 1 alueen asuntotontit. Kivistön keskusta-asuminen 1 alueen tontit on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin. Alueen kunnallistekniikka on rakenteilla ja asuntorakentaminen voi käynnistyä vuoden 2014 alussa.

Avainrakennuttaja Oy, jonka kaupunginhallitus valitsi kumppaniksi korttelin 23128 tonteille 1-4, on käynnistämässä rakentamista tonteilla. Tontit 23128/1 ja 2 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja kummankin tontin rakennusoikeus on 1750 k-m2. Tontille 23128/1 on suunniteltu toteutettavaksi valtion takauslainalla noin 32 vuokra-asuntoa. Tontille 23128/2 on suunniteltu toteutettavaksi 26 asuntoa käsittävä asumisoikeuskohde, jota koskeva lainahakemus on ARA:ssa käsittelyssä. Molempien tonttien rakentaminen pyritään käynnistämään kevään aikana. Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavat tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, joka ko. paikalla on 355 €/k-m2. Molempien tonttien 23128/1 ja 2 kauppahinnaksi tulee 621 250 €. Tontin 23128/1 ostajana on Avain Rakennuttaja Oy perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun ja tontin 23128/2 ostajana on Avain Asumisoikeus Oy asunto-osakeyhtiön lukuun.

Tontille 23128/3, joka asemakaavassa on osoitettu asuinkerrostalojen ja palvelutilojen korttelialueeksi AKY, on suunniteltu 60 paikkaista tehostetun palveluasumisen yksikköä muistisairaille vanhuksille Avain Palvelukodit Oy:n omistukseen. ARA on myöntänyt hankkeelle korkotukilainan ja investointiavustuksen 12.2.2014 ja kohteen rakentamisen on suunniteltu alkavan kevään aikana. Tontin rakennusoikeus on 3200 k-m2 ja se myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla 355 €/k-m2. Tontin 23128/3 kauppahinnaksi tulee 1 136 000 €. Ajo tontille 23128/3 on asemakaavassa osoitettu AH-tontin 23128/4 (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) kautta, joten ko. tontti luovutetaan tontin 23128/3 ostajalle korvauksetta.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaisesti palveluasumiseen osoitetun tontin 23128/3 kauppakirjaan tulee ehto, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa. Kyseiseen kohteeseen on palveluntuottajaksi tulossa Attendo Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

a) Avain Rakennuttaja Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kivistön korttelin 23128 tontti nro 1 valtion takauslainalla toteutettavana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 621 250 euron kauppahinnalla,
b) Avain Asumisoikeus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Kivistön korttelin 23128 tontti nro 2 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 621 250 euron kauppahinnalla ja
c) Avain Palvelukodit Oy:lle perustettavan kiinteistöosakeyhtiön lukuun Kivistön korttelin 23128 tontit 3 ja 4 valtion tukemana muistisairaiden vanhusten palveluasuntoina toteutettavaksi 1 136 000 euron kauppahinnalla ja ehdolla, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa tontille 23128/3 toteutettavassa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin sekä jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta kaupunginhallituksen 7.10.2013 § 22 ja kaupunginvaltuuston 14.11.2013 § 5 päättämin ehdoin.

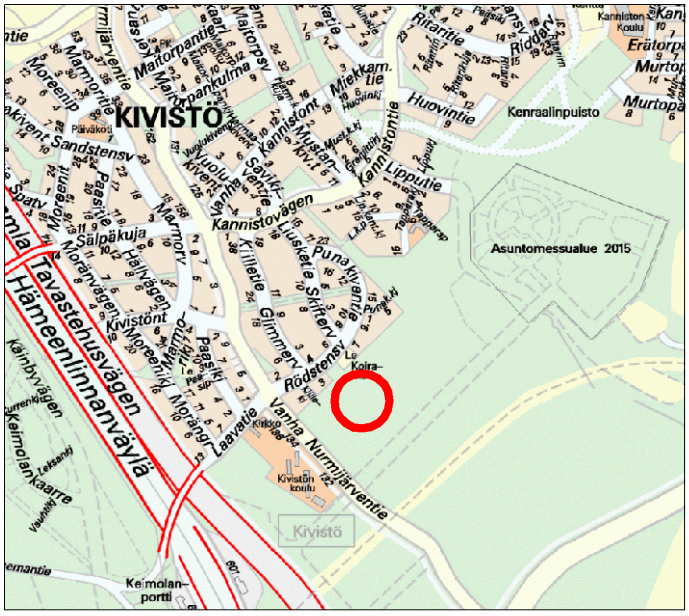
Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström yhteisöjäävinä poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet
Kartta, tontin 23-128-1 myynti/ Avainrakennuttaja Oy
Kartta, tontin 23-128-2 myynti/ Avain Asumisoikeus Oy
Kartta, tontin 23-128-3 ja 4 myynti/ Avain Palvelukodit Oy

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut
(asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030)

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

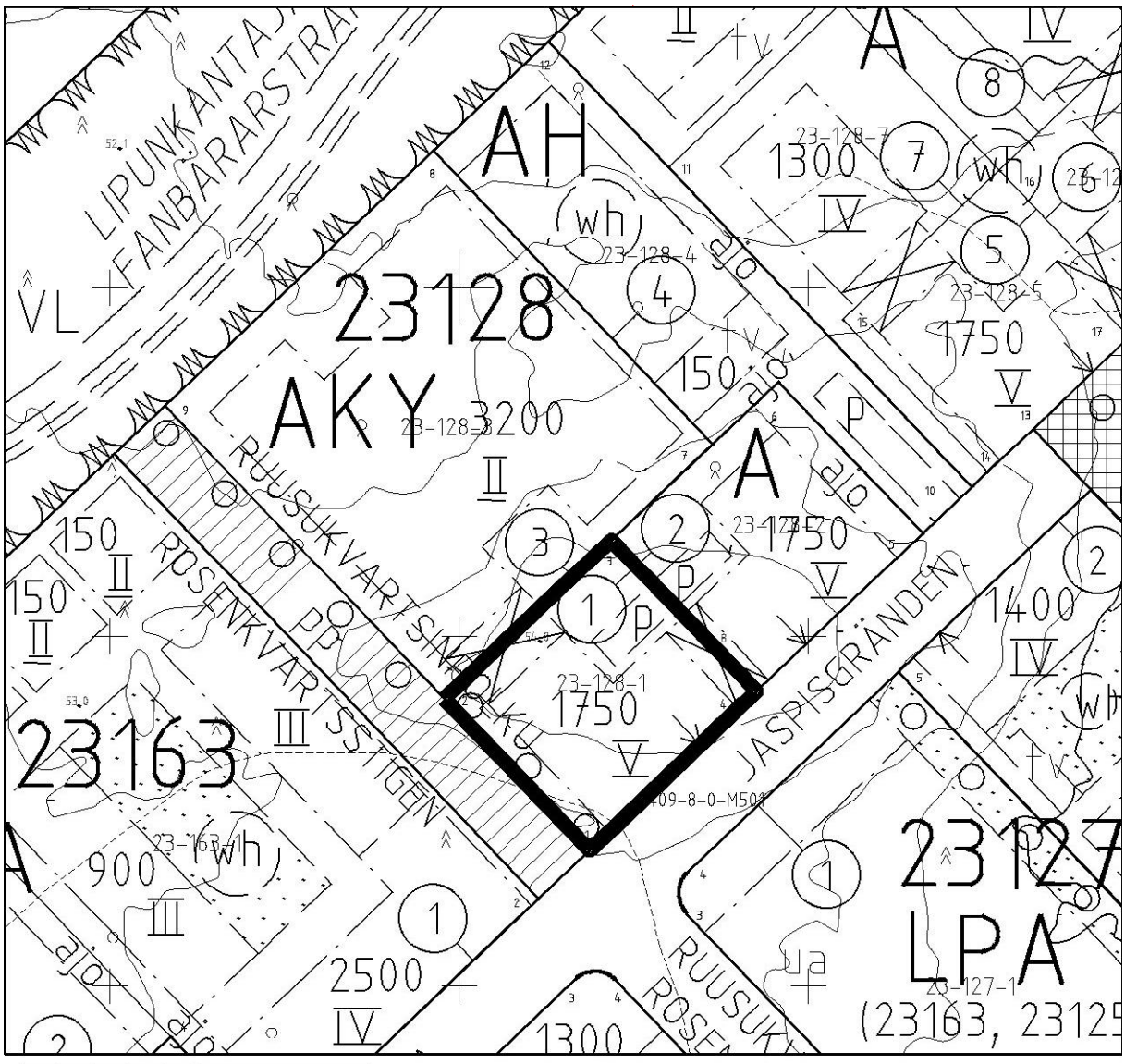
TONTIN MYYNTI/
AVAIN RAKENNUTTAJA OY

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

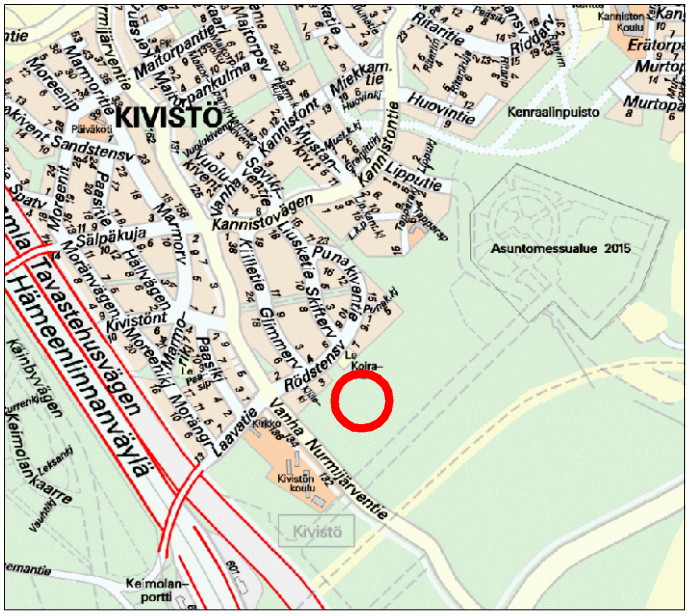
Kortteli: 23128

Tontti: 1
Pinta-ala 990 m2
Rakennusoikeus 1750 k-m2



0 25 50m 1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

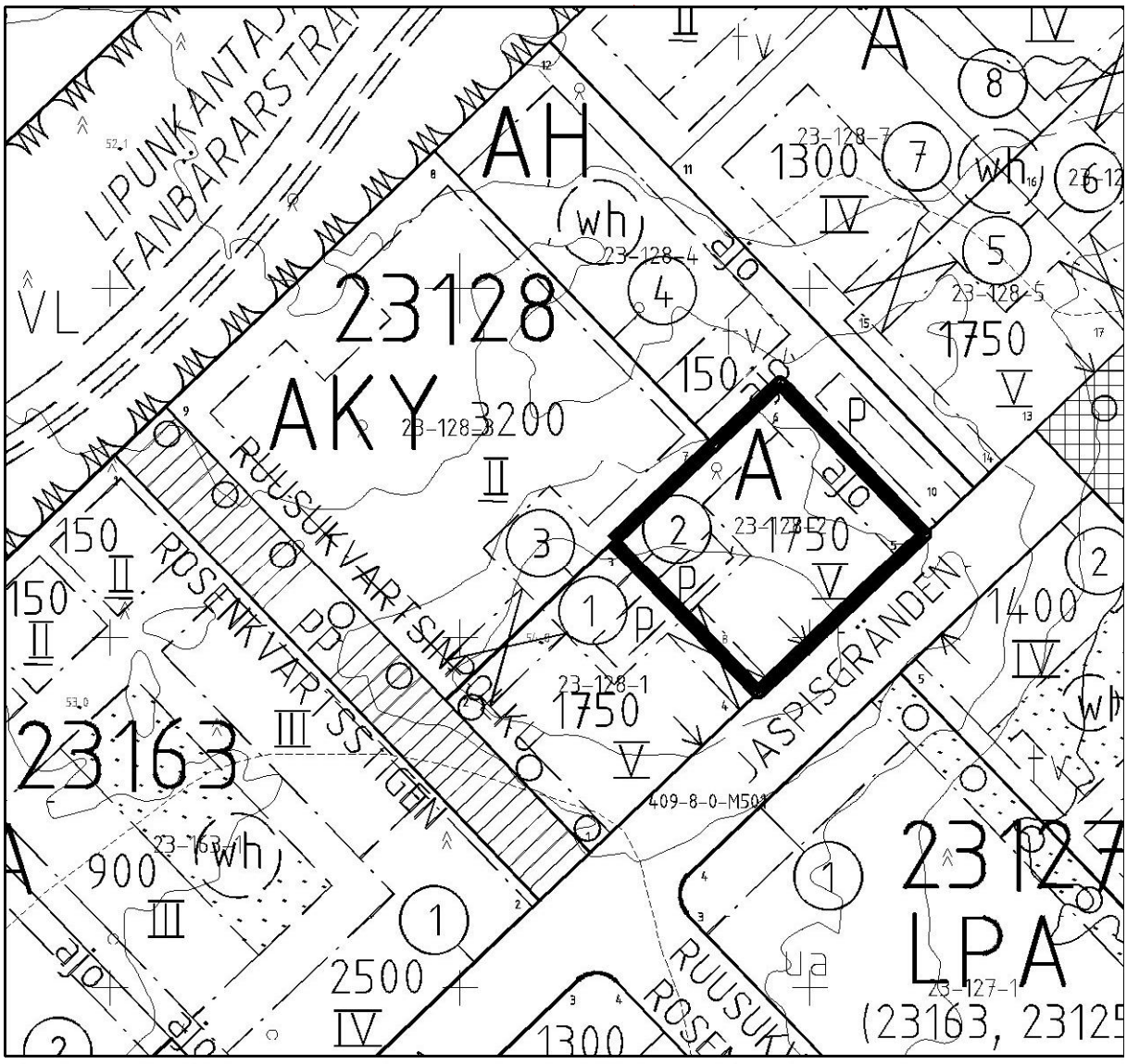
TONTIN MYYNTI/
AVAIN ASUMISOIKEUS OY

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

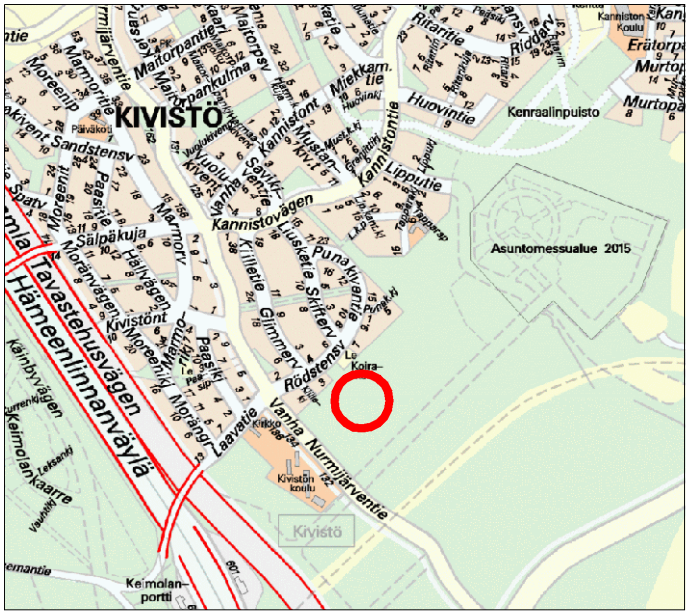
Kortteli: 23128

Tontti: 2
Pinta-ala 990 m2
Rakennusoikeus 1750 k-m2



0 25 50m 1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTTIEN MYYNTI/
AVAIN PALVELUKODIT OY

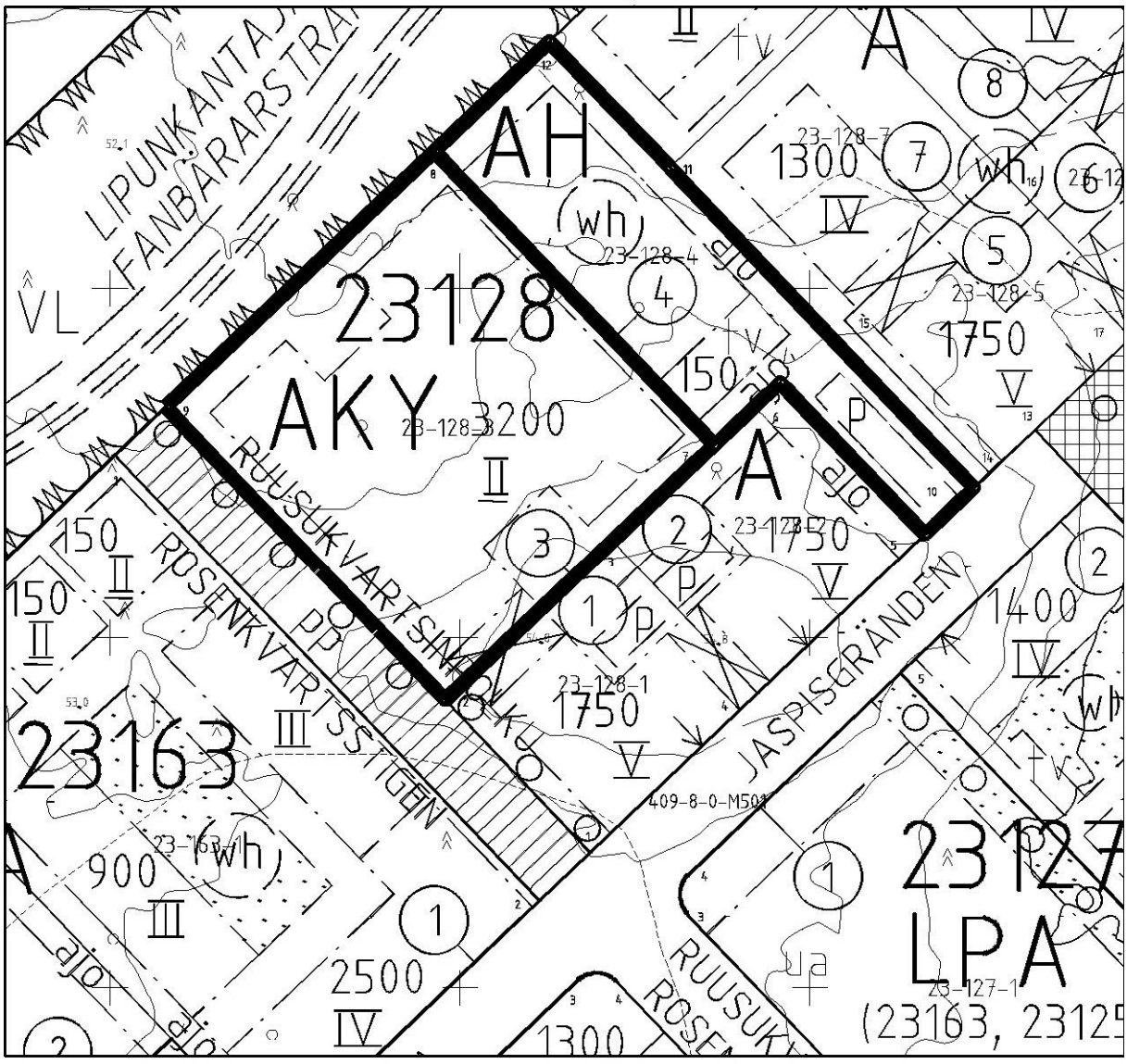
YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23128

Tontti: 3
Pinta-ala 3074 m2
Rakennusoikeus 3200 k-m2

Tontti: 4
Pinta-ala 1612 m2
Rakennusoikeus 150 k-m2



0 25 50m 1:1000

25 §

Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalojen kaupasta ja esisopimus määräalan kaupasta / Suomen Valtio edustajanaan Senaatti kiinteistöt/LM-H

VD/427/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/AVP/MVä/IV

Vantaan kaupunki ja Suomen valtio edustajanaan Senaatti-kiinteistöt ovat yhdessä hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen alueelle, joka sijaitsee Hakunilassa Jokiniementien pohjoispuolella, vanhalla Tiehallinnon varikkoalueella.

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osoitettu valtion yleisten teiden kunnossapitoa palvelevien rakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Y_{VT}) jolle on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 001987 ja tonttijaolla kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 42 700 k-m^2, josta asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) 40 500 k-m^2. Ennen esisopimusten mukaisia kiinteistökauppoja, AK-alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta Vantaan kaupungin osuus on 24% ja Suomen valtion 76 %. Jäljelle jäävä rakennusoikeus jakautuu kaava-alueen asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH), erityisasumisen korttelialueelle (AE) sekä huoltoaseman korttelialueelle (LH). Asemakaavamuutosalue ja asemakaavamuutosalueella sijaitseva sopimusaluealue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Asemakaavan muutokseen nro 001987 ja tonttijakoon liittyen Vantaan kaupunki ja Suomen valtio ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Suomen valtio sopivat mm. seuraavaa:

Vantaan kaupunki ja Suomen valtio toteavat, että sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten tarvitaan **uusi katuyhteys** (Kaskelantie) sopimusalueen läpi Jokiniementien ja Kaskelanrinteen välille Kaskelantien rakentaminen edellyttää myös liittymäjärjestelyjä ja bussipysäkkien rakentamista Jokiniementiellä.

Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen Kaupunki rakentaa Kaskelantien Jokiniementieltä korttelin 94205 tontille nro 2 liikennöinnin mahdollistavaan valmiuteen 18 kk kuluessa. Kaskelantien loppuosuus ja sen yhdistäminen Kaskelanrinteeseen toteutetaan 24 kk kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Katujen viimeistelytyöt sovitetaan yhteen alueen muun rakentamisen valmistumisen kanssa. Kaskelantien rakentamisen vaiheistus on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Kaupunki huolehtii vesihuollon runkolinjojen rakentamisesta alueelle yhteistyössä HSY:n kanssa 18kk asemakaavan voimaantulosta.

Autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontille 94205/15 sijoittuvan kevyen liikenteen yhteyden (KLV1) rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat LPA-alueen kiinteistönomistajan vastuulle.

Valtio sitoutuu kustannuksellaan purkamaan kaikki sopimusalueella olevat nykyiset rakenteet ja rakennukset ja viemään pois alueelta kaikki purkamisesta aiheutuvat purku- ja muut jätteet ennen kuin Kaupunki ryhtyy toteuttamaan vesihuoltolinjojen ja Kaskelantien rakentamista.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa on todettu alueen **maaperästä** seuraavaa:

Sopimusalueella on toiminut aiemmin Tiehallinnon varikko, jonka toiminnan johdosta maaperä on osittain pilaantunutta ja vaatii puhdistustoimenpiteitä. Ympäristöteknisen maaperätutkimuksen mukaan alueella on ainakin mm. PAH -yhdisteillä pilaantuneita alueita. Tutkimuksen mukaan alueen

maaperässä ja pohjavedessä on myös klorideja. Mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneet maa-alueet sekä kloridialueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.2.

Valtio vastaa yksin kustannuksellaan mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta sopimusalueella. Mikäli sopimusalueelta löytyy em. pilaantuneiden maa-alueiden lisäksi muita pilaantumista aiheuttavilla aineilla tai jätteillä pilaantuneita alueita, vastaa Valtio myös niiden puhdistamisesta kustannuksellaan.

Asemakaavamuutosalueella maaperässä ja pohjavedessä olevien klorideja ei ole tarkoituksenmukaista poistaa alueelta. Klorideista mahdollisesti aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä lisäkustannuksista rakentamisen yhteydessä vastaa Valtio. Valtio vastaa Kaupungille, mukaan lukien kolmas taho, jolle Kaupunki on edelleen luovuttanut kiinteistöjä, mahdollisista lisäkustannuksista 150 000 euroon (+ alv) asti. Valtion edellä mainittu vastuu ylimääräisistä lisäkustannuksista päättyy 12 vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta.

Valtio maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **4 278 616** €.

Valtio vastaa hulevesien hallinta- ja liikenteen yleissuunnitelman 22 044 euron suunnittelukuluista 50 %:n osuudella eli **11 022** eurolla.

Valtio myy Kaupungille edellä mainittuja kunnallistekniikan korvauksen määrää, sekä hulevesien hallinta- ja liikenteen yleissuunnitelman kulujen määrää, vastaavilla arvoilla omistamaansa kiinteistövarallisuutta sopimusalueelta. Kunnallistekniikan korvaus ja suunnittelukulu kuitataan puolin ja toisin jäljempänä esitellyn kiinteistökaupan maksusuorituksena.

Esisopimuksella määräalojen kaupasta Vantaan kaupunki ja Suomen valtio sopivat seuraavaa:

Suomen valtio myy Vantaan kaupungille noin 15 318 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevasta määräalasta 92-420-10-60-M601 sekä noin 257 m^2:n suuruisen määräalan 92-420-17-74-M601.

Kaupan kohde on asemakaavan muutoksella nro 001987osoitettu osaksi korttelialueen 94205 tontteja nrot 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 11 sekä osaksi katualuetta. Kaupan kohde on osoitettu ohjeellisesti ohessa olevassa karttaliitteessä B.1.

Kauppahinta on **4 836 158** €.

Kauppahinnasta 4 289 638 € kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan vastasaatavalla, joka Kaupungilla on samanaikaisesti Valtiolta, ja joka on samanaikaisesti eräännytetty maksettavaksi, ja joka perustuu edellä esiteltyyn kunnallistekniikan rakentamissopimukseen.

Kauppahinnasta 546 520 €:n osuus kuitataan kiinteistön kauppakirjalla, jossa Kaupunki myy Valtiolle n. 3366 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-420-10-60.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan.

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Suomen valtio sopivat seuraavaa:

Vantaan kaupunki myy Suomen valtiolle noin. 3 366 m^2:n suuruisen kaksipalstaisen määräalan Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevasta tilasta 92-420-10-60.

Kaupan kohde on asemakaavan muutoksella nro 001987osoitettu osaksi tontteja 94205/12 ja 13 sekä 94207/1 ja 2. Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen C.1.

Kauppahinta on **546 520 €.** Kauppahinta kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan kiinteistön kauppakirjalla, jossa Valtio myy Kaupungille n. 15 318 m^2:n suuruisen määräalan määräalasta 92-420-10-60-M601 ja määräalan 92-420-17-74-M601.

Asuntokortteleiden 94205 ja 94207 toteuttamisesta on sovittu mm. seuraavaa:

Kaupunki ja Valtio myötävaikuttavat käytettävissään olevin keinoin siihen, että em. korttelialueet voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti mahdollisimman nopeasti huomioon ottaen asemakaavamääräyksissä edellytetty rakentamisjärjestys.

Kaupunki vastaa siitä, että asemakaavamuutosalueella kaupungin omistamille tai omistukseen tuleville tonteille toteutetaan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa n. 20 %:a kortteleiden 94205 ja 94207 yhteenlasketusta asuntorakennusoikeudesta.

Kaupunki sitoutuu varaamaan A-Kruunu Oy:lle tontin 94205/ 11 valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamista varten 18 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta ja luovuttamaan tontin kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja valtion tukemassa tuotannossa noudatettavalla tontin hinnalla (ARA-hinta).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 25
Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Suomen valtion kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, esisopimuksen määräalojen kaupasta ja esisopimuksen määräalan kaupasta

2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset kauppakirjat, kun asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan

3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopullisiin kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus, B. Esisopimus määräalojen kaupasta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta.
- A.1: Sopimusalue ja Kaskelantien rakentamisen aikataulu.
- A.2: Maaperätutkimuksessa havaitut pilaantuneet ja kloridipitoiset alueet.
- B.1: Esisopimus määräalojen kaupasta / Valtio luovuttaa kaupungille.
- C.1: Esisopimus määräalan kaupasta / Kaupunki luovuttaa valtiolle.
-

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhajuohje 5.

(tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, 040 7337447, kehitysinsinööri Mika Vähämaa, 050 3122048)

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA/ Asemakaavan muutos nro 001987 sekä tonttijako, kaupunginosa 94 Hakunila

Vantaan kaupunki ja Suomen valtio edustajanaan Senaatti-kiinteistöt ovat yhdessä hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen alueelle, joka sijaitsee Hakunilassa Jokiniementien pohjoispuolella, vanhalla Tiehallinnon varikkoalueella. Asemakaavan muutoksen nro 001987 ja tonttijaon mukainen kaava-alue rajautuu idässä Lahdentiehen ja lännessä Lahdenväylään. Pohjoisessa alue rajautuu Kaskelanrinteeseen ja etelässä Jokiniementiehen. Asemakaavamuutosalue ja asemakaavamuutosalueella sijaitseva, tämän sopimuksen kohteena oleva alue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1 (jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 940500 (vahvistettu ympäristöministeriössä 21.5.1985) sopimusalue on osoitettu valtion yleisten teiden kunnossapitoa palvelevien rakennusten ja varastojen korttelialueeksi (Y_{VT}) jolle on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 001987 ja tonttijaolla kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 42 700 k-m^2, josta asuinkerrostalojen korttelialueelle (AK) 40 500 k-m^2. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ja näin ollen ennen esisopimusten B. ja C. mukaisia kiinteistökauppoja, AK-alueelle osoitetusta rakennusoikeudesta (40 500 k-m^2) Vantaan kaupungille tuleva osuus on 24% ja Suomen valtiolle 76 %. Jäljelle jäävä rakennusoikeus jakautuu kaava-alueen asumista palvelevalle yhteiskäyttöiselle korttelialueelle (AH), erityisasumisen korttelialueelle (AE) sekä huoltoaseman korttelialueelle (LH).

Asemakaavan muutokseen nro 001987 ja tonttijakoon (jäljempänä asemakaavamuutos) liittyen Vantaan kaupunki ja Suomen valtio kaavamuutosalueella maata omistavana tahona ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksilla määräalojen kaupoista varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

Tällä kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Suomen valtio sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta seuraavaa:

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Suomen valtio**
c/o Senaatti-kiinteistöt (Y: 1503388-4)
PL 237, 00531 Helsinki
(jäljempänä Valtio).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavan mukaista käyttöä varten tarvitaan uusi katuyhteys (Kaskelantie) sopimusalueen läpi Jokiniementien ja Kaskelanrinteen välille. Kaskelantien käyttöönoton myötä nykyinen ajoyhteys Kaskelanrinteeltä Lahdentielle katkaistaan rakentamalla Kaskelanrinteen päähän kääntöpaikka. Kaskelantien ja Kaskelanrinteen päähän ra-

kennettavan kääntöpaikan välille rakennetaan kevyen liikenteen väylä. Kaskelantien rakentaminen edellyttää myös liittymäjärjestelyjä ja bussipysäkkien rakentamista Jokiniementiellä.

Asemakaavamuutoksen voimaan tulon jälkeen Kaupunki rakentaa Kaskelantien Jokiniementieltä korttelin 94205 tontille nro 2 liikennöinnin mahdollistavaan valmiuteen 18 kk kuluessa. Kaskelantien loppuosuus ja sen yhdistäminen Kaskelanrinteeseen toteutetaan 24 kk kuluessa asemakaavamuutoksen voimaantulosta. Katujen viimeistelytyöt sovitetaan yhteen alueen muun rakentamisen (asuinkerrostalot) valmistumisen kanssa. Kaskelantien rakentamisen vaiheistus on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1.

Kaupunki huolehtii vesihuollon runkolinjojen rakentamisesta alueelle yhteistyössä HSY:n kanssa 18kk asemakaavan voimaantulosta.

Edellä sovitut aikataulut edellyttävät, että kunnallistekniikan rakentaminen ei esty Kaupungista riippumattomasta syystä. Autopaikkojen korttelialueen (LPA) tontille 94205/15 sijoittuvan kevyen liikenteen yhteyden (KLV1) rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat LPA-alueen kiinteistönomistajan vastuulle.

Valtio sitoutuu kustannuksellaan purkamaan kaikki sopimusalueella olevat nykyiset rakenteet ja rakennukset ja viemään pois alueelta kaikki purkamisesta aiheutuvat purku- ja muut jätteet ennen kuin Kaupunki ryhtyy toteuttamaan vesihuoltolinjojen ja Kaskelantien rakentamista.

3. MAAPERÄ

3.1 Sopimusalueella on toiminut aiemmin Tiehallinnon varikko. Varikon harjoittaman toiminnan johdosta maaperä on osittain pilaantunutta ja vaatii puhdistustoimenpiteitä täyttääkseen asuinkäyttöön vaaditut kriteerit. Sopimusalueella tehdyn, 3.9.2007 päivätyn ympäristöteknisen maaperätutkimuksen mukaan alueella on ainakin mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneita alueita. Tutkimuksen mukaan alueen maaperässä ja pohjavedessä on myös klorideja. Mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneet maa-alueet sekä kloridialueet on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.2.

Valtio vastaa yksin kustannuksellaan mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneiden maa-alueiden puhdistamisesta sopimusalueella. Edellä mainitut pilaantuneet maa-alueet tulee puhdistaa Kaupungin valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon. Mikäli sopimusalueelta löytyy em. pilaantuneiden maa-alueiden lisäksi muita pilaantumista aiheuttavilla aineilla tai jätteillä pilaantuneita alueita, vastaa Valtio myös niiden puhdistamisesta kustannuksellaan Kaupungin valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

Asemakaavamuutosalueella maaperässä ja pohjavedessä olevien kloridien osalta osapuolet toteavat, että niitä ei ole tarkoituksenmukaista poistaa alueelta. Klorideista mahdollisesti aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä lisäkustannuksista rakentamisen yhteydessä vastaa Valtio. Lisäkustannuksina ei pidetä kloridien johdosta asuinkerrostalojen teräsbetonipaaluissa käytettävän betonilaadun mahdollisesti aiheuttamia kustannuksia. Osapuolet pyrkivät yhdessä löytämään edullisimmat puhdistusmenetelmät.

3.2 Valtio vastaa Kaupungille, mukaan lukien kolmas taho, jolle Kaupunki on edelleen luovuttanut kiinteistöjä, mahdollisista lisäkustannuksista 150 000 euroon (+ arvonlisävero) asti. Enimmäismäärää (150 000 €) tarkistetaan siten, että se sidotaan maanrakennuskustannusten kokonaisindeksiin (2005=100). Perusindeksinä on tämän kauppakirjan allekir-

joituskuukauden indeksipisteluku ja tarkistusindeksinä puhdistustyön laskun eräpäivää edeltävän viimeksi vahvistetun indeksin pisteluku.

Valtion edellä mainittu vastuu ylimääräisistä lisäkustannuksista päättyy kahdentoista (12) vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen voimaantulosta, ellei Kaupunki tai kolmas taho, jolle kaupunki on kaava-alueelta luovuttanut tontteja, ole siihen mennessä ilmoittanut kirjallisesti ja asianmukaisiin dokumentteihin perustuen vaatimuksiaan klorideihin liittyvistä lisäkustannuksista.

Mikäli asemakaavan mukainen tontti on rakentunut edellä mainittua kahdentoista vuoden aikaa ennen, Valtion vastuu päättyy rakennetun tontin osalta siihen, kun tontille rakennettu ensimmäinen kohde asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen on otettu käyttöön.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

4.1 Valtio maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä neljämiljoonaa kaksisataaseitsemänkymmentäkahdeksantuhattakuusisataakuusitoista (**4 278 616**) euroa.

4.2 Valtio vastaa hulevesien hallinta- ja liikenteen yleissuunnitelman 22 044 euron suunnittelukuluista 50 %:n osuudella eli yhdellätoistatuhannellakahdellakymmenelläkahdella (**11 022**) eurolla.

4.3 Valtio myy Kaupungille edellä mainittuja kunnallistekniikan korvauksen määrää, 4 278 616,00 euroa sekä hulevesien hallinta- ja liikenteen yleissuunnitelman kulujen määrää, 11 022,00 euroa vastaavilla arvoilla omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Kunnallistekniikan korvaus ja suunnittelukulu kuitataan puolin ja toisin kiinteistökaupan maksusuorituksena ja kiinteistökauppa sisältää jäljempänä tässä maankäyttösopimuksessa olevan esisopimuksen B. mukaisen omistuksen oheisessa ohjeellisessa karttaliitteessä B.1 (liite B,1) merkittyyn määräalaan. Kunnallistekniikan korvausta, suunnittelukulua ja kauppahintaa tai sen kuittausta ei voi vaihtaa rahana maksettavaksi ilman osapuolten välistä sopimusta.

4.4 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus ja suunnittelukulu erääntyvät maksettavaksi esisopimuksien B. ja C. mukaisten kauppakirjojen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuolto kiinteistöyhtymälle.

6. ASUNTOKORTTELIEN 94205 JA 94207 TOTEUTTAMINEN

Esisopimusten B. ja C. mukaisten kiinteistökauppojen jälkeen Kaupunki ja Valtio omistavat asemakaavamuutoksen mukaiset korttelit 94205 ja 94207.

Osapuolet myötävaikuttavat käytettävissään olevin keinoin siihen, että em. korttelialueet voidaan toteuttaa asemakaavan mukaisesti mahdollisimman nopeasti huomioon ottaen asemakaavamääräyksissä edellytetty rakentamisjärjestys.

Korttelialueet on suunniteltu yhtenä kokonaisuutena, mistä johtuen alueelle on osoitettu useita asuntotontteja palvelevia yhteiskäyttöalueita, kuten LPA-tontteja, leikki- ja oleskelualueita sekä alueen asukkaita ja huoltoa palvelevia yhteisiä tiloja. Yhteiskäyttöalueiden ja -tilojen toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaavat kiinteistöt, joiden käyttöä varten alueet ja tilat on kaavassa osoitettu, siten kuin laissa on säädetty. Ko. tilojen rakentamisesta, käytöstä ja muista yhteisjärjestelyistä tulee laatia tarvittavat erilliset sopimukset laatimisajankohdan kiinteistöjen omistajien kesken. Em. tilojen maapohjakustannukset on huomioitu maankäyttösopimuskorvausta ja kauppahintoja määriteltäessä, joten niitä ei veloiteta erikseen.

Kaupunki vastaa siitä, että asemakaavamuutosalueella kaupungin omistamille tai omistukseen tuleville tonteille toteutetaan valtion tukemaa vuokra-asuntotuotantoa n. 20 %:a kortteleiden 94205 ja 94207 yhteenlasketusta asuntorakennusoikeudesta.

Kaupunki sitoutuu varaamaan A-Kruunu Oy:lle tontin 94205/ 11 valtion tukeman vuokra-asuntotuotannon toteuttamista varten 18 kuukauden ajaksi asemakaavan voimaantulosta ja luovuttamaan tontin kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja valtion tukemassa tuotannossa noudatettavalla tontin hinnalla (ARA-hinta).

Osapuolet sitoutuvat antamaan suostumuksensa työmaateiden tai väliaikaisten liikennejärjestelyiden rakentamiseen omistamiensa vielä rakentamattomien tonttien kautta, kunnes liikennöinti on mahdollista asemakaavassa järjestetyllä tavalla Kaskelantien kautta. Kulkuoikeuksista ei makseta korvauksia, mutta väliaikaisten kulkuyhteyksien rakentamiskustannuksista ja ylläpidosta vastaavat sitä tarvitsevien tonttien rakentajat ja omistajat.

7. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

8. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

9. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Valtio sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä ja lukuun ottamatta kohtaa 3, josta Valtio vastaa niin kauan ennen kuin ehto on täyttynyt. Valtio sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Valtio vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Valtio ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Valtio vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

10. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 001987 ja tonttijako ole tullut voimaan 31.12.2015 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 001987 ja tonttijaon, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Suomen valtio (jäljempänä Valtio) tekemään kohdassa B. I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan.

B.II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Suomen valtio
c/o Senaatti-kiinteistöt (Y: 1503388-4)
PL 237, 00531 Helsinki
(jäljempänä Valtio).

Ostaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Kaupan kohde:

1) N. 15 318 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevasta määräalasta 92-420-10-60-M601.

2) Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitseva määräala 92-420-17-74-M601. Määräalan pinta-ala on pp.kk.201x päivätyn kiinteistörekisteriotteen mukaan 265 m^2. Määräalan laskennallinen pinta-ala on noin 257 m^2.

Kaupan kohde on osoitettu ohjeellisesti ohessa olevassa karttaliitteessä (liite B.1).

Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osaksi korttelialueen 94205 tontteja nrot 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 ja 11 sekä osaksi katualuetta.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **4 836 158,00** euroa

Kauppahinnasta 4 289 638,00 euroa kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan vastasaatavalla, joka Kaupungilla on samanaikaisesti Valtiolta, ja joka on samanaikaisesti eräännytetty maksettavaksi, ja joka perustuu osapuolten välillä **pp.kk.201X** allekirjoitettuun kunnallistekniikan rakentamissopimukseen. Kuittauksesta ei tehdä tämän sopimuksen lisäksi erillisiä kuittausilmoituksia.

Osapuolet toteavat, että 546 520,00 euron osuus kauppahinnasta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoitustilaisuudessa allekirjoitettavalla toisella kiinteistön kauppakirjalla, jossa Kaupunki myy Valtiolle n. 3366 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-420-10-60.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

Valtio luovuttaa kaupan kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Valtio vastaa niistä kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

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

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Valtion tietojen mukaan osalla kaupan kohdetta on harjoitettu toimintaa, jonka johdosta alueella on todettu mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneita alueita (3.9.2007 päivätty ympäristötekninen maaperätutkimus) ja kloridipitoisuuksia sekä maaperässä että pohjavedessä.

Valtio on Kaupungin kanssa pp.kk.2013 allekirjoitetulla kunnallistekniikan rakentamissopimuksella (kohta 3) sitoutunut puhdistamaan mm. PAH-yhdisteillä pilaantuneet maa-alueet kustannuksellaan. Kaupan kohteena olevat pilaantuneet maa-alueet tulee puhdistaa Kaupungin valvonnassa asemakaavan käyttötarkoituksen ja ao. viranomaisen edellyttämään tasoon.

Maaperässä ja pohjavedessä olevien kloridien rakentamisen yhteydessä aiheuttamista mahdollisista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisten lisäkustannusten korvaamisesta on sovittu Valtion ja Kaupungin välillä pp.kk.2013 allekirjoitetulla kunnallistekniikan rakentamissopimuksella (kohta 3). Valtio vastaa lisäkustannuksista, lukuun ottamatta niitä lisäkustannuksia, mitkä aiheutuvat kloridien asuinkerrostalojen teräsbetonipaaluissa käytettävän betonilaadun mahdollisesti aiheuttamia kustannuksia, siten kuin kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa on sovittu.

Mikäli kaupan kohteelta löytyy muita pilaantuneita maita, kuin mitä kaupanteon hetkellä on tiedossa, on Kaupunki velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Valtioon. Valtio vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen ennen töiden käynnistämistä.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2015.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 001987 ja tonttijaon, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Valtio sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu kauppahetkellä.

Jos Valtio ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Valtio vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Suomen valtio (jäljempänä Valtio) tekemään kohdassa C. I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa C.II mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

C. I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 001987 ja tonttijako on tullut voimaan ja edellä olevan B. Esisopimuksen määräalan kaupasta mukainen kauppakirja on allekirjoitettu.

C.II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja:

Suomen valtio
c/o Senaatti-kiinteistöt (Y: 1503388-4)
PL 237, 00531 Helsinki
(jäljempänä Valtio).

Kaupan kohde:

N. 3 366 m^2:n suuruinen kaksipalstainen määräala Vantaan kaupungin Sotungin kylässä sijaitsevasta tilasta 92-420-10-60. Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen (liite C.1).

Kaupan kohde on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu osaksi tontteja 94205/12, 94205/13, 94207/1 ja 94207/2.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on **546 520,00** euroa.

Kauppahinta kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan osapuolten välillä tämän kauppakirjan kanssa samaan aikaan allekirjoitetulla toisella kiinteistön kauppakirjalla, jossa Valtio myy Kaupungille n. 15 318 m^2:n suuruisen määräalan määräalasta 92-420-10-60-M601 ja määräalan 92-420-17-74-M601.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Valtiolle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

Kaupunki luovuttaa kaupan kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Kaupunki vastaa niistä kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Valtio.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Valtio on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Valtio on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Valtiolla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

Valtio on tutustunut kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

Valtio on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Kaupungin tietojen mukaan kaupan kohteena olevalla määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Valtio on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin

maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen ennen töiden käynnistämistä.

C.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään, kun kohdassa I mainitut kaupan edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2015.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaava muutoksen nro 001987 ja tonttijaon, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Valtio sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu kauppahetkellä.

Jos Valtio ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Valtio vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä A. Kunnallistekniikan rakentamissopimusta, B. Esisopimusta määräalojen kaupasta ja C. Esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Suomen valtiolle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla .päivänä kuuta 2013

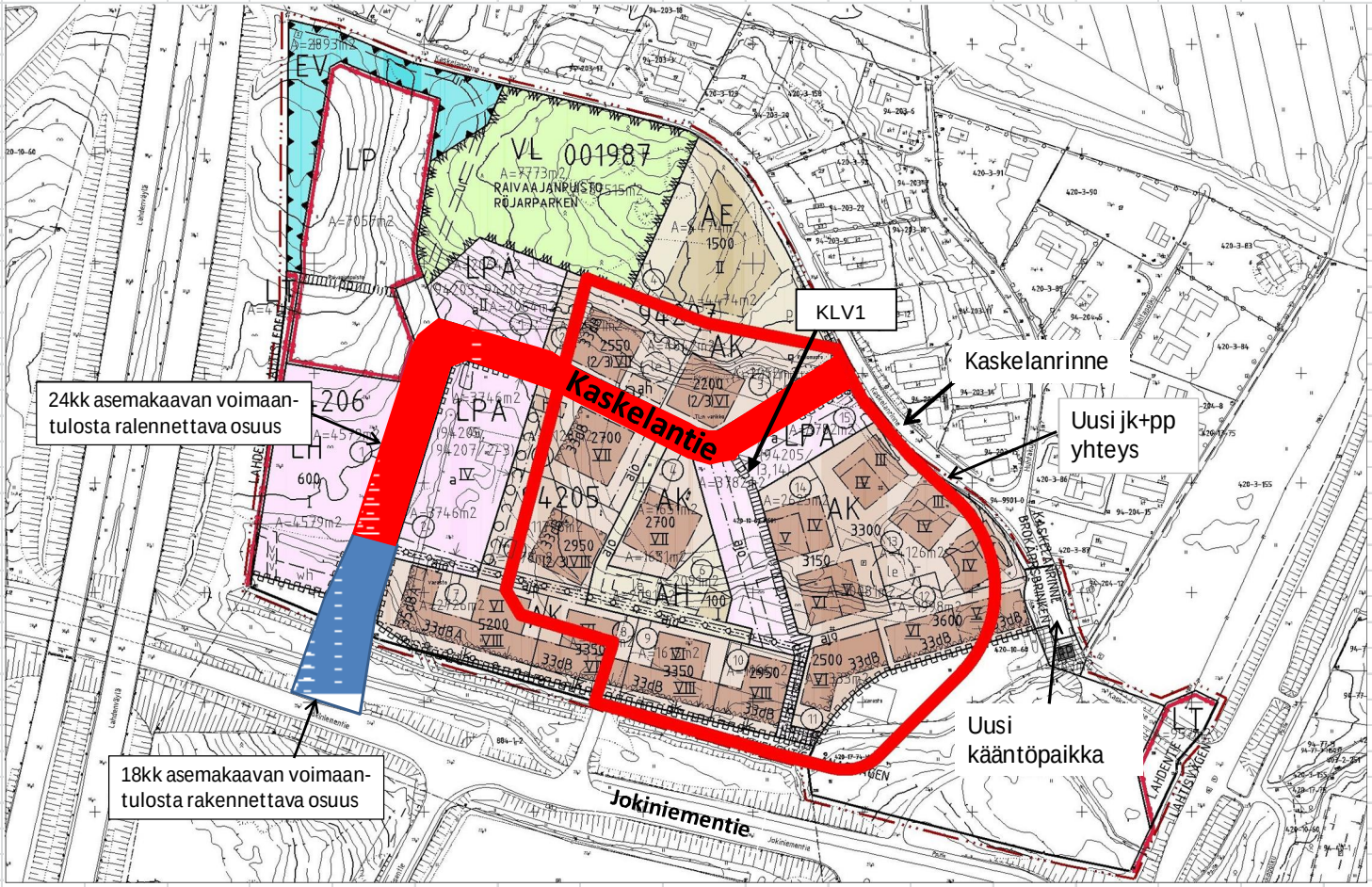
LIITTEET

- **Liite A.1: Sopimusalue ja Kaskelantien rakentamisen aikataulu.**

- **Liite A.2: Maaperätutkimuksessa havaitut pilaantuneet – ja kloridipitoiset alueet.**
- **Liite B.1: Esisopimus määräalojen kaupasta/Valtio luovuttaa kaupungille.**
- **Liite C.1: Esisopimus määräalan kaupasta/Kaupunki luovuttaa valtiolle.**

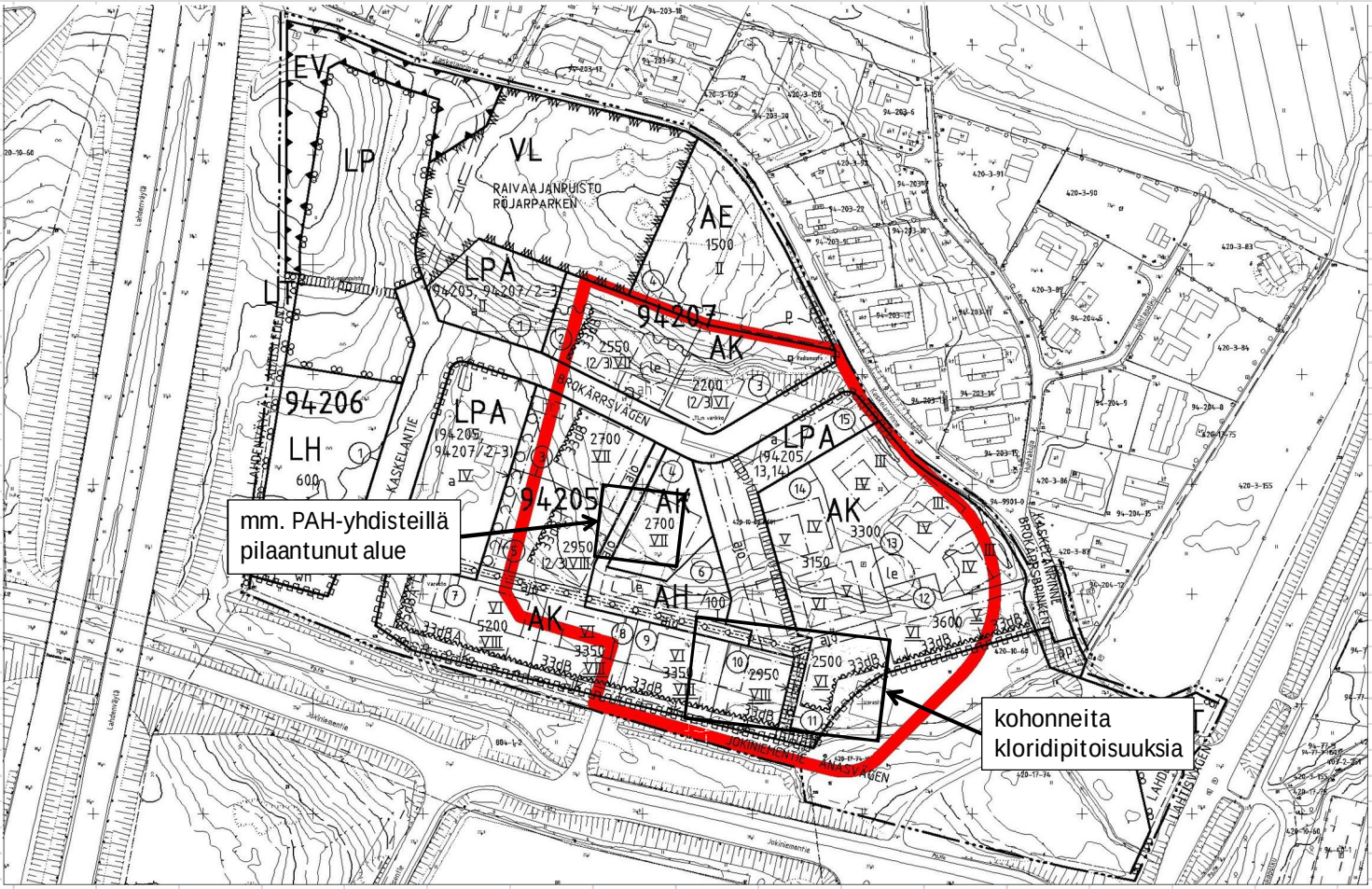
Liite A.1
Sopimusalue (punaisella rajattu), asemakaavamuutosalue (punaisella kolmipistekatkoviivalla rajattu)
Kaskelantien sinisellä vinoviivoituksella merkitty osuus rakennetaan liikennöinnin mahdollistavaan kuntoon 18 kk asemakaavan voimaantulosta ja punaisella vinoviivoituksella merkitty 24 kk asemakaavan voimaantulosta.

Asemakaavaluonnos (päivätty 24.2. Kala) taustalla

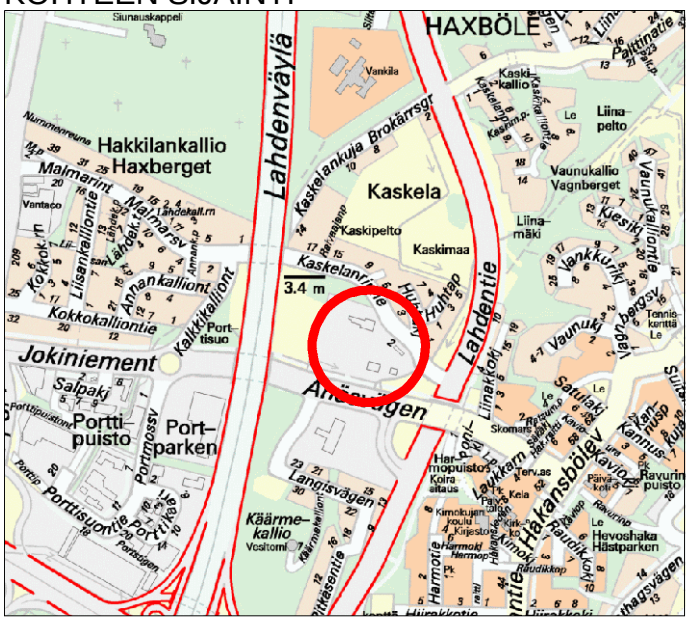


Liite A.2
Sopimusalue (punaisella rajattu), asemakaavamuutosalue (mustalla kolmipistekatkoviivalla rajattu).
Maaperätutkimuksessa havaitut pilaantuneet maat ja kohonneiden kloridipitoisuuksien alue osoitettu ohjeellisesti harmailla laatikoilla.

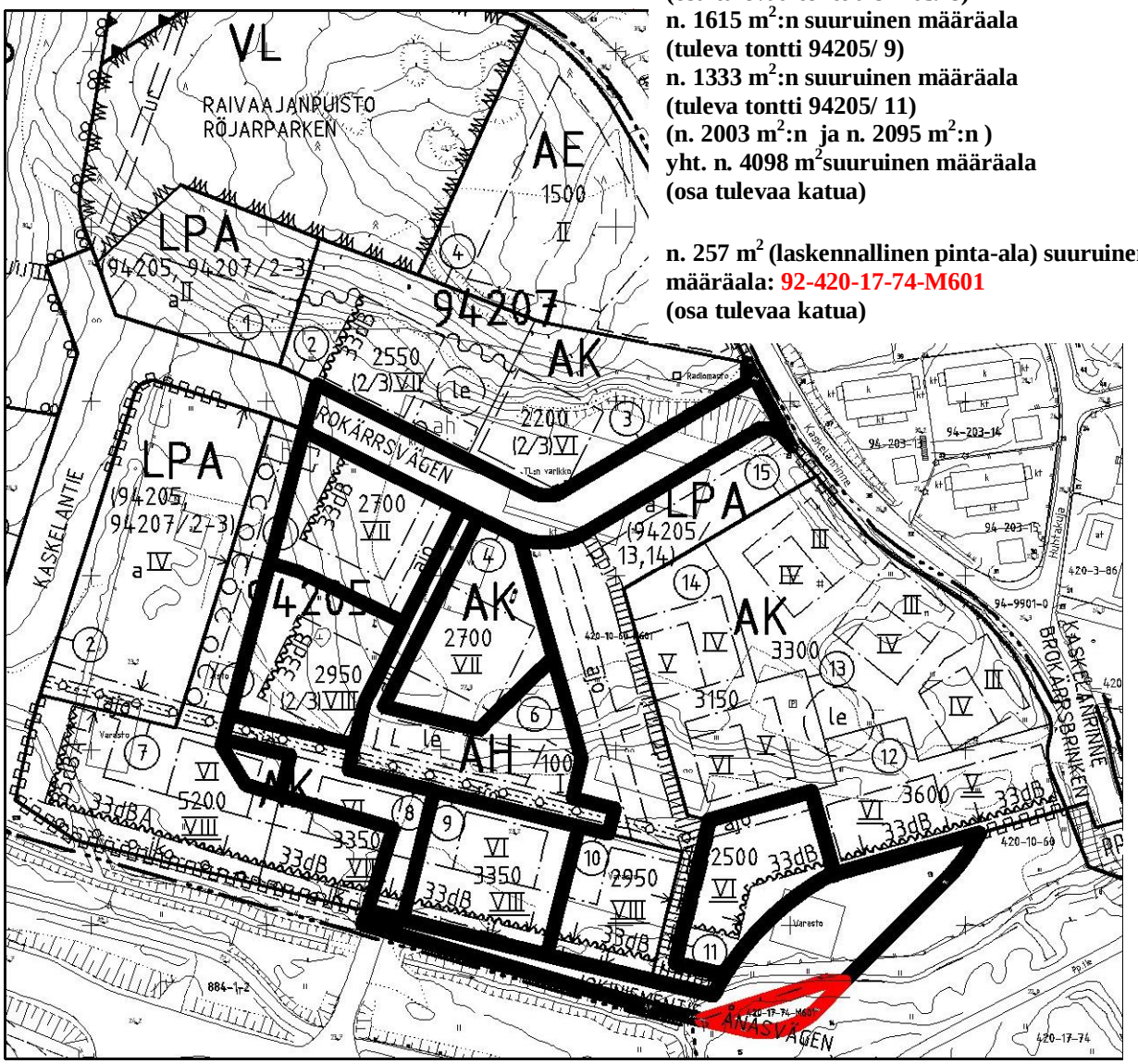
Asemakaavaluonnos (päivätty 24.2. Kala) taustalla



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m 1:2000

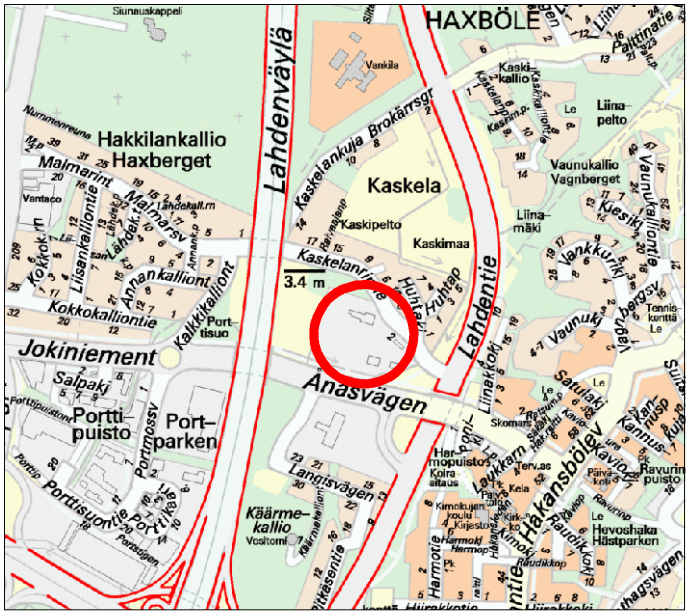
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN KAUPASTA / Suomen valtio c/o Senaattikiinteistöt

YPA/AVP
Kaupunginosa: HAKUNILA (94)
Kylä: SOTUNKI (420)
Yhteensä n. 15318 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-420-10-60-M601

n. 1706 m^2:n suuruinen määräala (osa tulevaa tonttia 94205/ 3)
n. 1651 m^2:n suuruinen määräala (tuleva tontti 94205/ 4)
n. 1601 m^2:n suuruinen määräala (osa tulevaa tonttia 94205/ 5)
n. 2091 m^2:n suuruinen määräala (tuleva tontti 94205/ 6)
n. 178 m^2:n suuruinen määräala (osa tulevaa tonttia 94205/ 7)
n. 1045 m^2:n suuruinen määräala (osa tulevaa tonttia 94205/ 8)
n. 1615 m^2:n suuruinen määräala (tuleva tontti 94205/ 9)
n. 1333 m^2:n suuruinen määräala (tuleva tontti 94205/ 11)
(n. 2003 m^2:n ja n. 2095 m^2:n)
yht. n. 4098 m^{2}suuruinen määräala (osa tulevaa katua)

n. 257 m^2 (laskennallinen pinta-ala) suuruinen määräala: 92-420-17-74-M601 (osa tulevaa katua)

KOHTEEN SIJAINTI

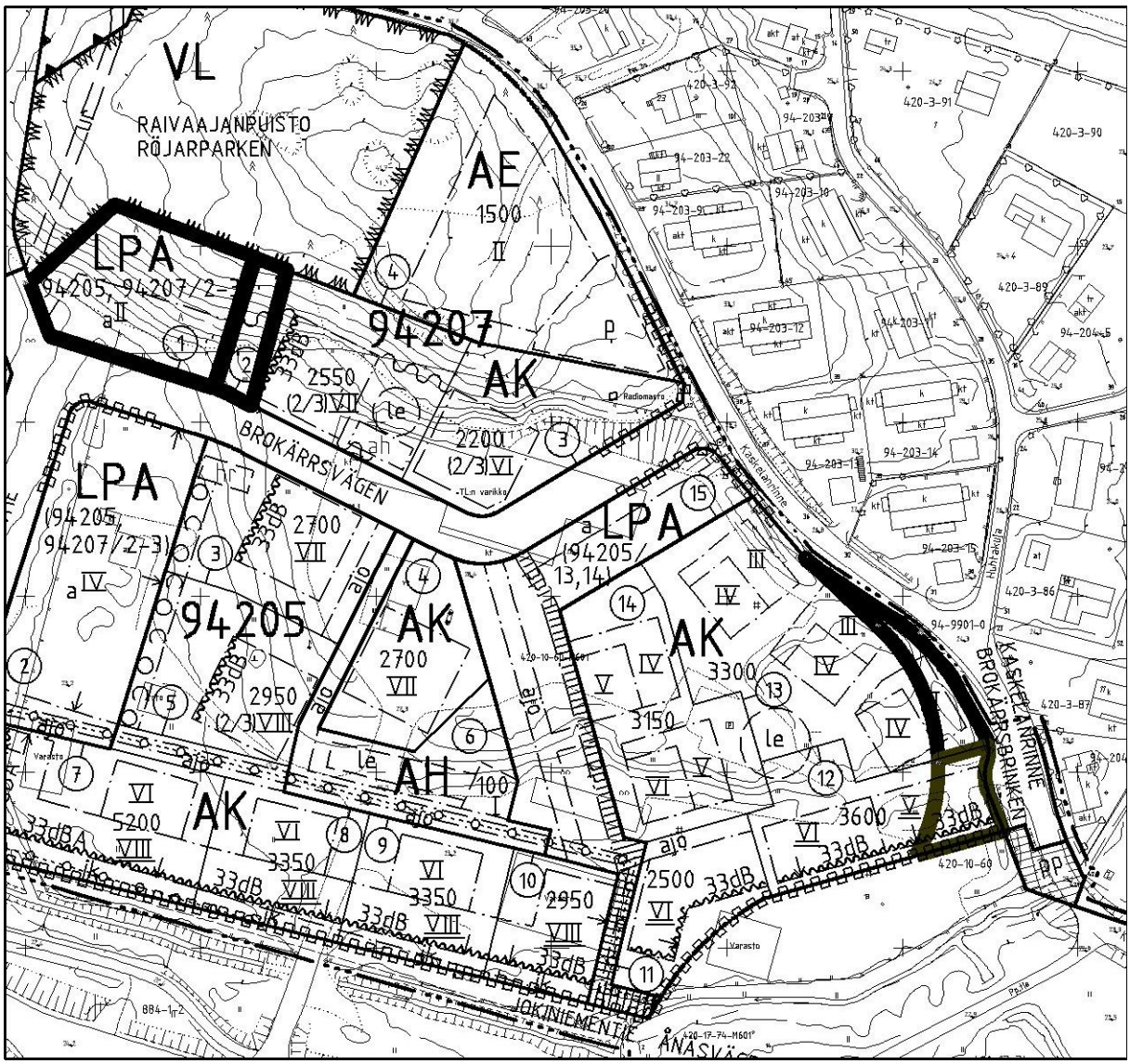


ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA / Suomen valtio c/o Senaattikiinteistöt

YPA/AVP

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)
Kylä: SOTUNKI (420)
Yhteensä n. 3366 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-420-10-60

n. 430 m^2:n suuruinen määräala (osa tulevaa tonttia 94205/12)
n. 456 m^2:n suuruinen määräala (osa tulevaa tonttia 94205/13)
n. 2064 m^2:n suuruinen määräala (tuleva tontti 94207/1)
n. 416 m^2:n suuruinen määräala (osa tulevaa tonttia 94207/2)



26 §

Pientalotonttien ns. jatkuva myynti Petikossa ja Nikinmäessä/LM-H

VD/1428/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/MV

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2013 § 49 ja 28.1.2013 § 31, että Askiston kaupunginosasta vuonna 2013 myymättä jääneet pientalotontit voidaan myydä ns. jatkuvana myyntinä vuoden 2014 aikana.

Vuonna 2013 jäi myymättä jatkuvassa myynnissä ollut tontti Nikinmäestä vähäisen mielenkiinnon takia, samoin kuin tarjouskilpailussa olleet kaksi tonttia Petikon kaupunginosan Koivurinteestä.

Yrityspalvelut esittää, että tonttien ns. jatkuvaa myyntiä jatketaan siten, että kaksi tonttia Petikosta ja yksi tontti Nikinmäestä myydään ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä. Tonttien hintoja ei esitetä korotettavaksi vuodesta 2013, koska omakotitonttien hintojen nousu on vuonna 2013 ollut varsin maltillista eikä myöskään ns. Ara-hintoja korotettu vuodesta 2013.

Tonttien myynnissä noudatetaan soveltuvin osin vuonna 2013 voimassa olleita luovutusehtoja

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että oikeutetaan asumisasioiden päällikkö myymään Petikon kaupunginosasta tontit 26203-1 ja 26203-2 sekä Nikinmäen kaupunginosasta tontin 86025-1 ns. jatkuvana myyntinä noudattaen seuraavia luovutusehtoja:

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin. Varausmaksu maksetaan käteisenä maankäytön ja ympäristön asiakaspalvelupisteen kassaan samalla, kun jätetään allekirjoitettu tonttivaraus.

Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle ns. jatkuvasta myynnistä.

2. LUOVUTUSHINTA

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Petikossa 500 euroa/kerrosneliömetri. Tonttien rakennusoikeudet ovat 235-241 kerrosneliömetriä.

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Nikinmäessä 430 euroa/kerrosneliömetri. Tontin 86025-1 rakennusoikeus on 298 kerrosneliömetriä.

Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

3. LUOVUTUSEHDOT

Luovutusmuoto
Tontit luovutetaan yksityishenkilöille myymällä. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden kuukauden kuluttua varauksen jättämisestä.

Velvoitteet ja luovutuskielto

Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (aloituskokous) rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulautakunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevästä syystä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontin ostajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön ja ympäristön toimialan yrityspalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Sopimussakko
Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua sen perimisestä pätevästä ja perustellusta syystä.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen, he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakon määrä on enintään kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Tontin ostajalle asetetaan kauppakirjassa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Energiatehokkuus
Pientalo on rakennettava noudattaen rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Rakennuksen lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kunnallistekniikan korvaaminen
Tontin ostajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin sekä mahdollisen hulevesiviemärin tontin rajalle, rakentamisesta ja tarveaineista peritään rakennuskustannusten mukainen maksu.

Lohkominen
Tontin ostajalta peritään ennen kauppakirjan allekirjoitusta lohkomisajankohtana voimassa olleen taksan mukaiset tontin lohkomisen kustannukset.

Varausmaksu
Tontin ostajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä

ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena varausmaksun suuruinen maksu.

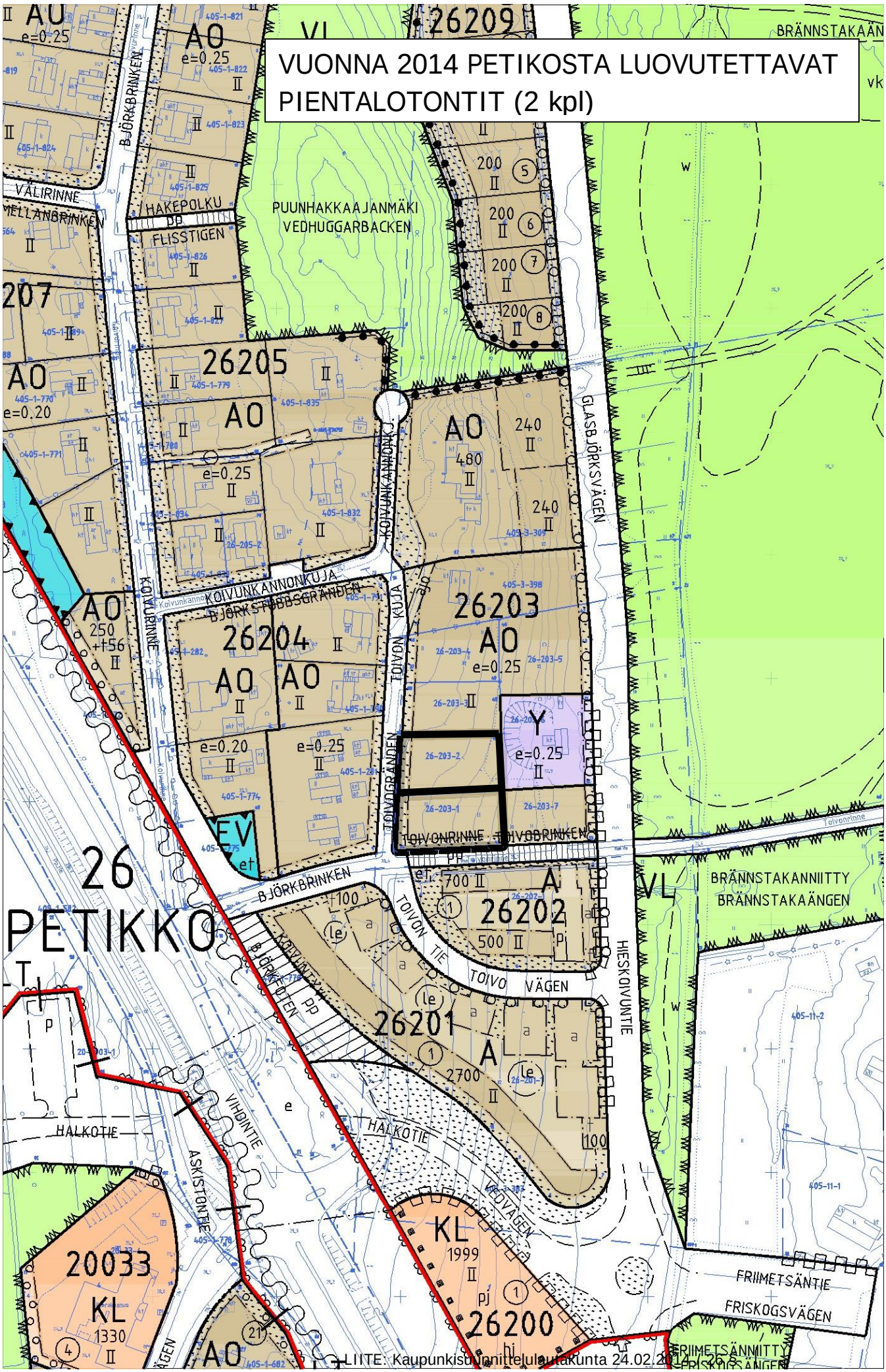
Hintojen ja ehtojen voimassaoloaika
Luovutusehdot ja -hinnat ovat voimassa 31.1.2015 saakka.

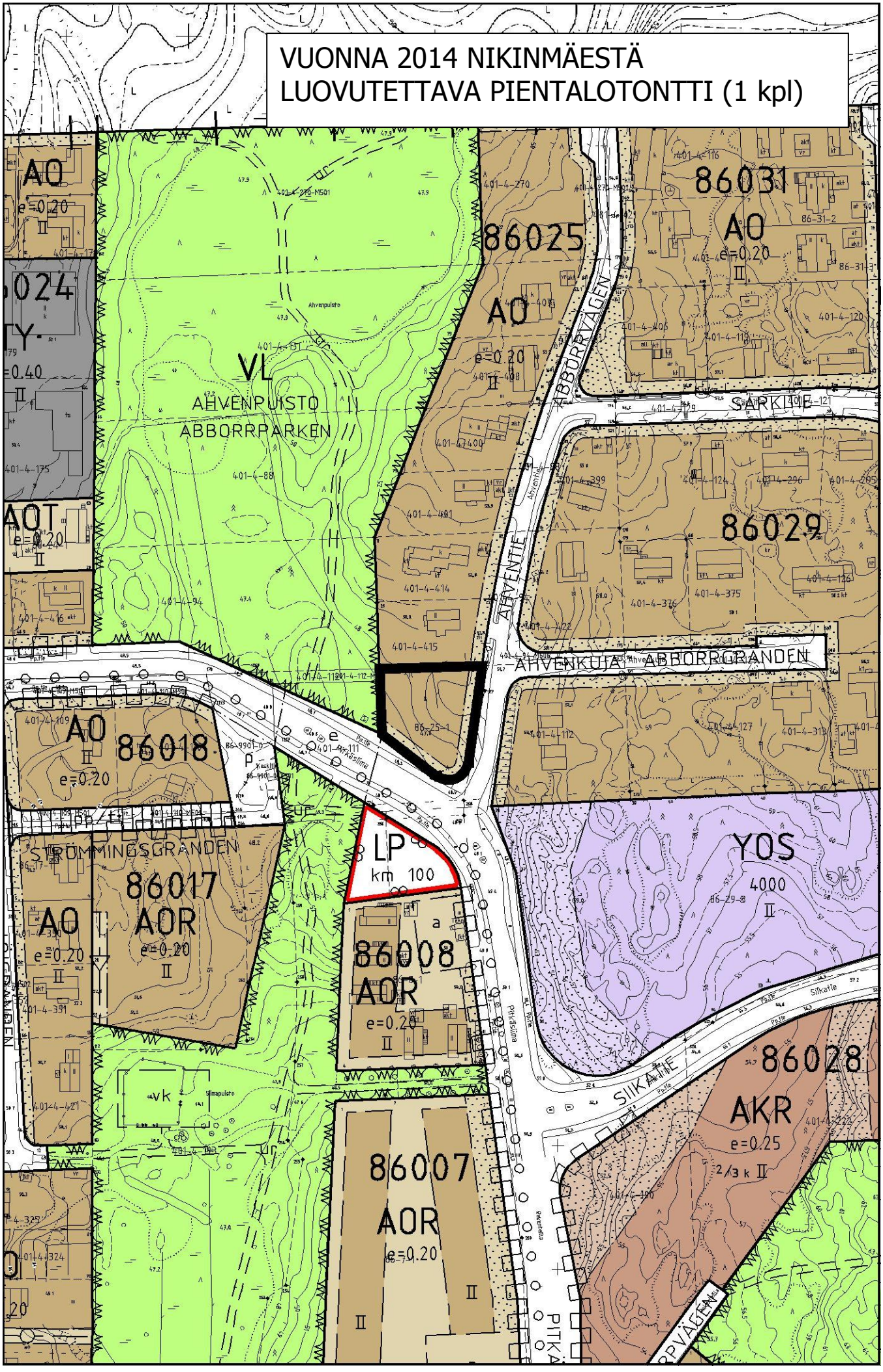
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
Kartta, Petikosta luovutettavat tontit
Kartta, Nikinmäestä luovutettava tontti

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Lisätietoja: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030


VUONNA 2014 PETIKOSTA LUOVUTETTAVAT
PIENTALOTONTIT (2 kpl)
26209
BRÄNNSTAKAÄN
PUUNHAKKAAJANMÄKI
VEDHUGGARBACKEN
BJÖRKBRINKEN
VÄLIRINNE
HAKEPOLKU
FLISSTIGEN
207
26205
AO
e=0.25
e=0.20
240
480
GLASBJÖRKSVÄGEN
KOIVUNKANNONKUJA
26203
26204
250
+t56
BJÖRKSTUBBSGRÄNDEN
TOIVON KUJA
TOIVONRINNE
TOIVONGRÄNDEN
Y
EV
et
26
PETIKKO
BJÖRKBRINKEN
700
26202
500
TOIVON TIE
TOIVO VÄGEN
HIESKOIVUNTIE
VL
BRÄNNSTAKANNIITTY
BRÄNNSTAKAÄNGEN
26201
2700
HALKOTIE
VIHOINTIE
ASKISTONTIE
20033
KL
1330
1999
26200
FRIIMETSÄNTIE
FRISKOGSVÄGEN
405-11-2
405-11-1


VUONNA 2014 NIKINMÄESTÄ
LUOVUTETTAVA PIENTALOTONTTI (1 kpl)
VL
AHVENPUISTO
ABBORRPARKEN
86025
AO
e=0.20
86031
AO
e=0.20
86029
86018
AO
e=0.20
86017
AOR
e=0.20
86008
AOR
e=0.20
86007
AOR
e=0.20
LP
km 100
YOS
4000
86028
AKR
e=0.25
AHVENTIE
ABBORRVÄGEN
AHVENKUJA
ABBORRGRÄNDEN
SÄRKITIE
SIIKATIE
STRÖMMINGSGRÄNDEN
PITKÄSTRÖMMINGEN

27 §

Kunnallistekniikan rakentamissopimus, Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11/LM-H

VD/1370/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/MVä/IV/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11 (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002214.

Yhtiö omistaa Vantaan kaupungin 64. (Kuninkaala) kaupunginosassa, osoitteessa Porttisuontie 11 korttelissa 64004 tontin nro 2 (kiinteistötunnus 92-64-4-2, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 892000 (hyväksytty kaupunginhallituksessa 18.12.1989) sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T. Sopimusalueen nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 4089 k-m^2.

Yhtiö on hakenut asemakaavamuutosta, koska Yhtiön tavoitteena on rakentaa sopimusalueelle liiketiloja. Asemakaavamuutoksella nro 002214 sopimusalue muutetaan liikerakennusten (asemakaavamerkintä KM) korttelialueeksi ja sille tulee rakennusoikeutta 5100 k-m^2 josta enintään 2500 k-m^2 saa käyttää liiketiloja varten. Sopimusalueen kokonaisrakennusoikeus kasvaa 1011 k-m^2.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro **002214** liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä satakaksikymmentäseitsemäntuhattaneljäkymmentä (127 040) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee **Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11:n** kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
Kunnallistekniikan sopimus Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11 (Unikulma) ja karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 5.

Lisätiedot:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh.0503122048, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/Asemakaavamuutos nro 002214, Unikulma Oy

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa,
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11** (Y: 1481654-5),
c/o Unikulma Oy, Petikontie 4, 01720 Vantaa
(jäljempänä Yhtiö).

2. TAUSTAA
Yhtiö on 2.9.2013 hakenut asemakaavan muutosta Vantaan kaupungin 64. (Kuninkaala) kaupunginosassa omistamalleen tontille 4/2 (kiinteistötunnus 92-64-4-2, jäljempänä sopimusalue). Voimassaolevassa asemakaavassa nro 892000 (hyväksytty kaupunginhallituksessa 18.12.1989) sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten (T) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 4089 k-m^2.-

Yhtiön tavoitteena on muuttaa sopimusalue liikerakennusten korttelialueen suuntaan. Noin puolet tontin maankäytöstä suunnitellaan liiketilaksi. Asemakaavamuutoksella 002214 sopimusalue muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi ja sille tulee lisää rakennusoikeutta 1 011 k-m².

Asemakaavamuutokseen nro 002214 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana ovat sopineet sopimusaluetta koskevan maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksesta seuraavaa:

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN
Osapuolet toteavat, että alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN
Yhtiö maksaa Kaupungille Maankäyttö- ja rakennuslain 91a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena ulkoisesta kunnallistekniikasta lisääntyneen rakennusoikeuden osalta **satakaksikymmentäseitsemäntuhattaneljäkymmentä euroa (127 040€).**

Kunnallistekniikan korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavamuutoksen nro 002214 tultua voimaan ja se maksetaan Kaupungin Yhtiölle lähettämää erillistä laskua vastaan.

Yhtiö luovuttaa tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa Kaupungille summaltaan **satakaksikymmentäseitsemäntuhattaneljäkymmentä euroa (127 040€)** suuruisen turvaavan vakuuden (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkainen pankkitakaus) tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi ja vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN
Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

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

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO JA RAUKEAMINEN

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002214 on tullut voimaan.

Tämä sopimus raukeaa, ellei asemakaavamuutos nro 002214 ole tullut voimaan 31.12.2015 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002214, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen hyväksyy valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Kiinteistö Oy Vantaan Porttisuontie 11:lle.

Vantaalla päivänä kuuta 2014

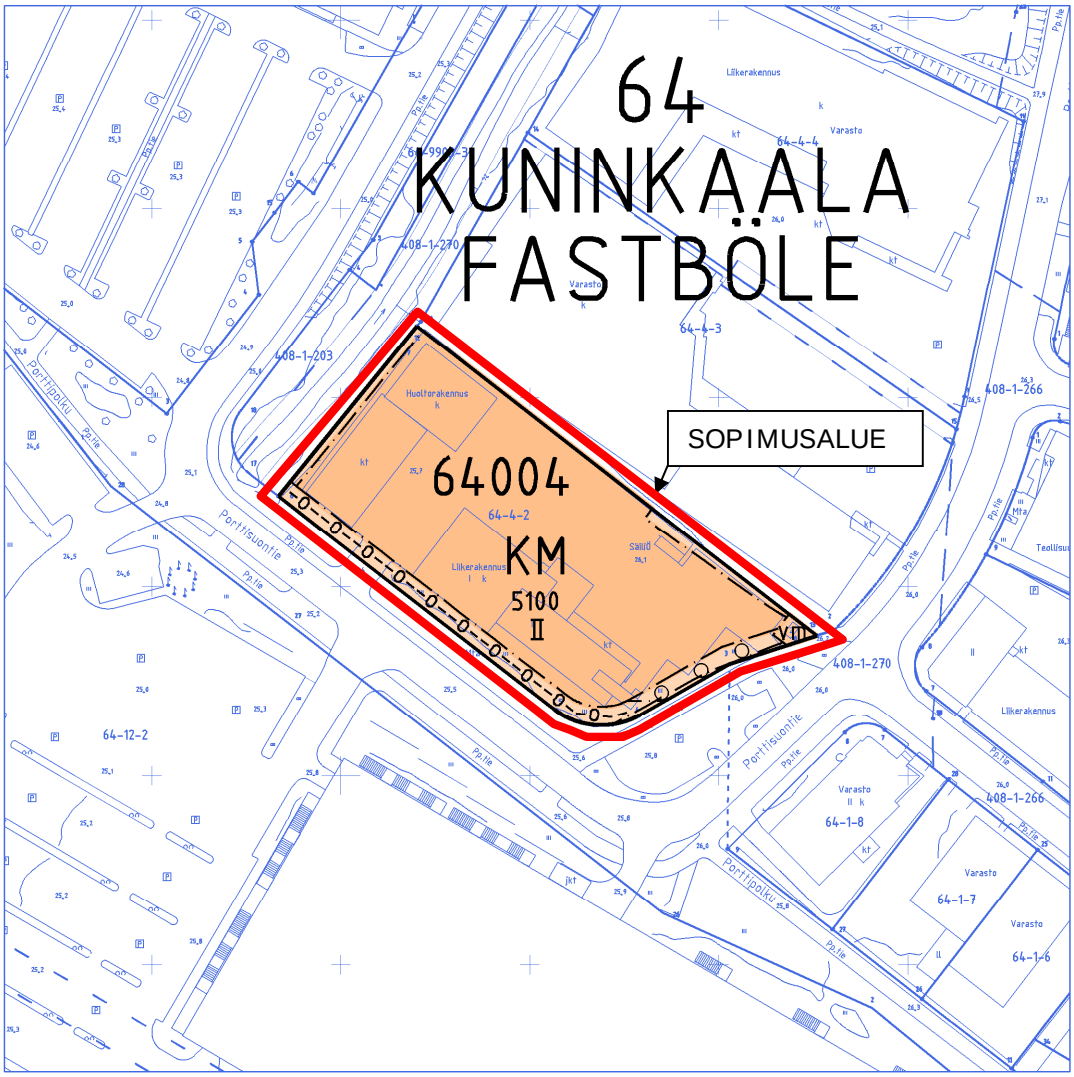
Vantaan kaupunginhallituksen
puolesta

_____

_____

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite 1 sopimusalue (punaisella rajattu)



28 §

Erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksyminen vuonna 2014 luovutettaville tonteille/LM-H

VD/6381/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/MV

Kaupunginvaltuustossa 17.12.2012 hyväksyttyjen maapoliittisten linjausten tavoitteena on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Pientaloasunnoille on jatkuva kysyntä ja Vantaan kaupungin tavoitteena onkin lisätä pientalotonttien luovutusta siten, että tulevina vuosina voidaan luovuttaa tontit keskimäärin sadalle erillispientalolle vuodessa.

Maapoliittisten linjausten mukaan kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.

Keväällä 2013 järjestettiin yleinen pientalotonttihaku (pisteytystontit kiinteällä hinnalla), jossa haettavina oli 21 tonttia Askistosta ja yksi tontti Kuninkaanmäestä. Tontinsaajien valinnassa käytettiin vuodesta 2008 lähtien käytössä ollutta hakijoiden pisteytystä, jossa kriteereinä olivat hakijoiden kotipaikan tai työpaikan vantaalaisuus, Vantaalla asutut vuodet sekä lasten lukumäärä. Tonttihakemuksia jätettiin yhteensä 35 kappaletta. Haettavina olleista 22 tontista ainoastaan 3 myytiin vuoden 2013 aikana. Askiston tonttien myyntiaikaa jouduttiin jatkamaan 30.4.2014 asti kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen viivästyksen takia. Osa Askistosta tontin saaneista perui varauksensa em. viivästyksen takia.

Syksyllä 2013 järjestettiin tarjouskilpailu 22 tontista, jotka sijaitsivat Kivistössä, Petikon Koivurinteessä ja Ilolassa. Näistä tonteista myytiin 20 tonttia. Kahdesta Petikon tontista ei jätetty hyväksyttävää tarjousta.

Hiekkaharjusta ja Nikinmäestä oli myös ns. jatkuvassa myynnissä yhteensä neljä tonttia, joista Hiekkaharjun kolme tonttia myytiin vuoden 2013 aikana.

Kivistön asuntomessualueelta oli haettavana 29 erillispientalotonttia ja 6 kaupunkipientalotonttia. Messualueelta myytiin vuonna 2013 yhteensä 20 tonttia. Kahdeksan tontin myynti siirtyi peruutusten ym. viivytysten takia vuodelle 2014 ja yksi tontti sovittiin jätettäväksi messujen käyttöön. Messualueella olevista kuudesta kaupunkipientalotontista ei jätetty yhtään hakemusta ja ne tullaan luovuttamaan rakentajille vasta asuntomessujen jälkeen.

Vuonna 2013 haettavina olevasta yhteensä 83 pientalotontista luovutettiin siis yhteensä 47 pientalotonttia. Vuoden 2014 puolella tehdään kaupat vielä seitsemästä Askiston tontista ja kahdeksasta asuntomessualueen tontista.

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2013 ja 27.1.2014 vuonna 2013 myymättä jääneiden Askistossa sijaitsevien yhteensä 11 tontin myymisestä ns. jatkuvalla myynnillä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tällä samalla listalla on esitys kaupunginhallitukselle kahden Petikon ja yhden Nikinmäen tontin laittamisesta ns. jatkuvaan myyntiin.

Erillispientalotonttien luovuttaminen vuonna 2014

Vuonna 2014 on mahdollista luovuttaa 15 aikaisemmin myynnissä ollutta tonttia (Askisto 11, Petikon Koivurinne 2, Nikinmäki 1 ja asuntomessualue 1) ja 61 uutta tonttia, yhteensä siis 76 tonttia.

Vuonna 2014 luovutuskelpoisia uusia tontteja on yhteensä 61 kappaletta. Näistä 17 sijaitsee Hämevaarassa, 12 Vapaalassa, 2 Ylästössä, 16 Pakkalassa, 10 Ilolassa, 1 Vaaralassa ja 3 Ojangossa.

Tonttien luovutusta voitaneen jatkaa viime vuosien tapaan järjestämällä omakotitonttien yleinen haku keväällä ja tarjouskilpailu syksyllä. Yleiseen hakuun, jossa tonteilla on kiinteä hinta ja tontinsaajat valitaan pisteytyksellä, olisi tarkoituksenmukaista laittaa Vapaalan, Ilolan ja osa Pakkalan tonteista (9 tonttia), yhteensä 31 tonttia. Tarjouskilpailuun esitetään Hämevaaran, Ylästön, osaa Pakkalan (7 tonttia), Vaaralan ja Ojangon (Håkansböle) tontteja, yhteensä 30 tonttia.

Vuonna 2014 on lisäksi myytävissä ns. jatkuvalla myynnillä 14 aiemmin haettavana ollutta tonttia, joista 11 tonttia sijaitsee Askistossa, 2 tonttia Petikossa ja yksi tontti Nikinmäessä.

Ennen yleistä tonttien hakua (pisteytystontit kiinteällä hinnalla) kaupunkisuunnittelulautakunta tekee päätöksen luovutettavista tonteista ja vahvistaa tontinsaajien valinnassa käytettävän pisteytyksen. Tontit esitetään luovutettaviksi kaupunginhallituksen vahvistaman alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettavalla myyntihinnalla. Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää myös tarjouskilpailuun laitettavista tonteista ja tonttien alimmaksi hyväksyttäväksi myyntihinnaksi esitetään kaupunginhallituksen vahvistaman alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettavaa hintaa.

Mikäli vuonna 2014 jää tontteja luovuttamatta, esitetään ne siirrettäväksi jatkuvaan myyntiin.

Pientalotonttien kauppa on taantumasta huolimatta käynyt melko vilkkaana viime vuosina. Rahoituksen järjestäminen on muuttunut mutkikkaaksi ja monesti kyseessä on pitkät asunnonvaihtoketjut. Hintojen nousu on tasoittunut koko pääkaupunkiseudulla. Keskimääräiset hinnat ovat nousseet Vantaalla vuodesta 2011 vuoteen 2012 noin 5 prosenttia ja vuodesta 2012 vuoteen 2013 vain noin prosentin. Kaupunginosittaiset vaihtelut ovat todella suuria ja joissain kaupunginosissa hinnat ovat laskeneetkin. Vantaalla erillispientalotontista on maksettu vuonna 2013 keskimäärin 696 euroa kerrosneliömetriltä.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaan erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan. Nämä ns. ARA-hinnat määritellään HSY:n tonttikustannustoimikunnassa ja ne perustuvat kunnilta kerättyihin tietoihin vuosittain toteutuneista yksityisten välisistä edustavista pientalotonttikaupoista. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA hyväksyy hinnat noudatettaviksi valtion tukemassa tuotannossa. Yleiseen hakuun esitettävät erillispientalotontit esitetään hinnoiteltaviksi em. linjauksen mukaisesti siten, että niiden hinta kerrosneliömetriä kohti on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan. Mikäli kaikki 76 tonttia myydään, kertyy niistä bruttotuloa yhteensä noin 7,41 M€ ja myyntivoittoa noin 6,99 M€.

Tonttien varausmaksun suuruudeksi esitetään 2 000 euroa. Varausmaksu hyvitetään kauppahinnassa, mutta sitä ei palauteta, mikäli kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki ostaa tontin takaisin ostajan pyynnöstä, peritään kustannusten korvauksena varausmaksun suuruinen maksu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa yleisenä hakuaikana ja tarjouskilpailulla omakoti- ja muita enintään kahdelle perheelle osoitettuja tontteja (erillispientalotontteja) noudatetaan seuraavia luovutusperiaatteita, luovutushintoja ja luovutusehtoja:

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Yleisessä haussa ja tarjouskilpailussa olevat pientalotontit luovutetaan noudattaen seuraavia periaatteita:

Tontinsaajien tulee olla yksityishenkilöitä, joiden on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen.

Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamisohjeiden mukaan voi rakentaa kaksi erillistä asuntoa, on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi erillistä asuntoa. Tällöin tontti voidaan myydä myös perustettavan yhtiön lukuun. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Tontteja ei luovuteta sellaiselle henkilölle, joka on aikaisemmin ostanut tai vuokrannut rakentamattoman tontin Vantaan kaupungilta.

Tontinsaajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen kaupunkisuunnittelulautakunnan myöhemmin vahvistaman pisteytyksen mukaan. Tarjouskilpailussa olevat tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneelle.

2. LUOVUTUSHINTA

Tonttien rakennusoikeudet ovat Hämevaarassa 120–190 kerrosneliömetrin, Ylästössä 170–250 kerrosneliömetrin, Pakkalassa 150–233 kerrosneliömetrin, Ilolassa 141–202 kerrosneliömetrin välillä sekä Vapaalassa 170 kerrosneliömetriä, Ojangossa 160 kerrosneliömetriä ja Vaaralassa 297 kerrosneliömetriä.

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Hämevaarassa 650 euroa/kerrosneliömetri, Vapaalassa 650 euroa/kerrosneliömetri, Ylästössä 700 euroa/kerrosneliömetri, Pakkalassa 550 euroa/kerrosneliömetri, Ilolassa 500 euroa/kerrosneliömetri, Ojangossa 800 euroa/kerrosneliömetri ja Vaaralassa 500 euroa/kerrosneliömetri.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin laskulla kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

3. LUOVUTUSEHDOT

Luovutusmuoto
Tontit luovutetaan yksityishenkilöille myymällä. Kauppakirja on allekirjoitettava 30.11.2014 mennessä.

Velvoitteet ja luovutuskielto
Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous) rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulautakunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevästä syystä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontinsaajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön ja ympäristön toimialan yrityspalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontinsaajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Sopimussakko
Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Kirjallisella hakemuksella sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua sen perimisestä pätevästä ja perustellusta syystä.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen (kolme vuotta kauppakirjan allekirjoittamisesta), he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakon määrä on enintään kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Tontin ostajalle asetetaan kauppakirjassa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Energiatehokkuus
Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Rakennuksen lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kunnallistekniikan korvaaminen
Tontinsaajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki rakentaa tai on rakentanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin sekä mahdollisen hulevesiviemärin tontin rajalle, rakentamisesta ja tarveaineista peritään rakennuskustannusten mukainen maksu.

Lohkominen
Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä.
Tontinsaajalta peritään ennen kauppakirjan allekirjoitusta lohkomisajankohtana voimassa olleen taksan mukaiset tontin lohkomisen kustannukset.

Varausmaksu
Tontinsaajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena vähintään varausmaksun suuruinen maksu.

Hintojen ja ehtojen voimassaoloaika
Luovutusehdot ja -hinnat ovat voimassa 31.12.2014 saakka.

Luovuttamatta jäävät tontit
Mikäli edellä mainituista kaupunginosista jää vuonna 2014 luovuttamatta tontteja, voidaan niitä luovuttaa ns. jatkuvalla myynnillä 31.12.2015 saakka noudattaen luovutusajankohtana voimassa olevia luovutusehtoja ja -hintoja.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030

29 §

Yhtiömuotoisten pientalotonttien kilpailu Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa/
J-VN

VD/1436/10.00.02.00/2014

J-VN/ TH/The/ER

Vantaan kaupungin **maapoliittisten linjausten** mukaisesti (KV 17.12.2012) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (KH 17.6.2013) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat yhtiömuotoisia pientalohankkeita. **Yrityspalvelut** on valmistellut kilpailutettavaksi pientalotonttikohteet Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa.

Ylästössä ja Vaaralassa kilpailun kohdealue muodostuu kahdesta tontista ja Vantaalaaksossa yhdestä. Kaikille kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tonttien luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja. Kilpailutuksen arviointiryhmä muodostetaan toimialan johdon, yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun edustajista.

Kaupunginosa ja kaavamerkintä	Kortteli /Tontit	Lähiosoite	Pinta-ala m2	Rak.oikeus k-m2	Asuntojen lkm	Hinta (€)
Vantaanlaakso AO	18-59-3	Viirikuja 9	11 278	2500	noin 15-18	1 500 000
Ylästö AO	40-39-4 ja 40-39-5	Kehävuorenkuja 3 Kehävuorenkuja 1	6434 6796	1287 1699	noin 20	772 200 1 019 400
Vaarala AP	93-137-8 ja 93-137-9 (ei rekisterissä)	Rajatie 3 Rajatie 5b	2033 n.2570	400 600	noin 10	200 000 300 000

Apulaiskaupunginjohtajan esityksestä kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee tonteille toteuttajat parhaaksi arvioitujen ja toteutuskelpoisimpien kilpailuehdotusten perusteella. Tonttien hinta määritellään etukäteen. Tontinsaajat ratkaistaan mm. asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan (€/h-m2 sisältäen tonttikustannukset), rakennusten ja ympäristön arkkitehtonisen ja teknisen laadun sekä asuttavuuden perusteella. Myös suunnitelmien toteutuskelpoisuus arvioidaan.

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti asuntotontit myydään käypään hintaan. Vantaanlaaksossa ja Ylästössä tonttien hinnaksi esitetään 600 euroa/k-m2. Vaaralassa hinnaksi esitetään 500 euroa/k-m2. Kaikki luovutettavat tontit ovat rakentamiskelpoisia Vaaralan toista tonttia, 93-137-9, lukuun ottamatta. Kyseinen tontti tullaan luovuttamaan välittömästi sen jälkeen kun se saadaan rakentamiskelpoiseksi. Tonttien kauppakirjat tulee allekirjoittaa viimeistään kolmen kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan tontinsaajien hyväksymispäätöksestä lukuun ottamatta Vaaralan tonttia 93-137-9, jonka kauppakirja on allekirjoitettava kolmen kuukauden kuluttua tontin rakentamiskelpoisuudesta.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Kilpailu on kaikille avoin, mutta hankesuunnitelmat esitetään nimimerkeillä. Kilpailuun osallistuvat voivat jättää ehdotuksen kaikista kohdealueista. Alustava kilpailuaika on 3.3.2014 – 30.4.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 29

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, että

a) kaupunki järjestää edellä esitetyn kilpailun yhtiömuotoisista pientalotonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa

b) Vantaanlaakson ja Ylästön tonttien hinta on 600 euroa/k-m2 ja Vaaralan tonttien hinta on 500 euroa/k-m2

c) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
Kartta Vantaanlaakson kilpailukohde kortteli 18059 tontti 3

Ylästön kilpailukohde kortteli 40039 tontit 4 ja 5

Vaaralan kilpailukohde kortteli 93137 tontti 8 ja määräala tiloista 92-403-2-264, 92-403-2-215 ja 92-403-5-61 (tuleva tontti 9)

Täytäntöönpano:
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Lisätiedot:
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, p. 8392 2030, asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson p 8392 7000, erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta p. 8392 2966

KOHTEEN SIJAINTI



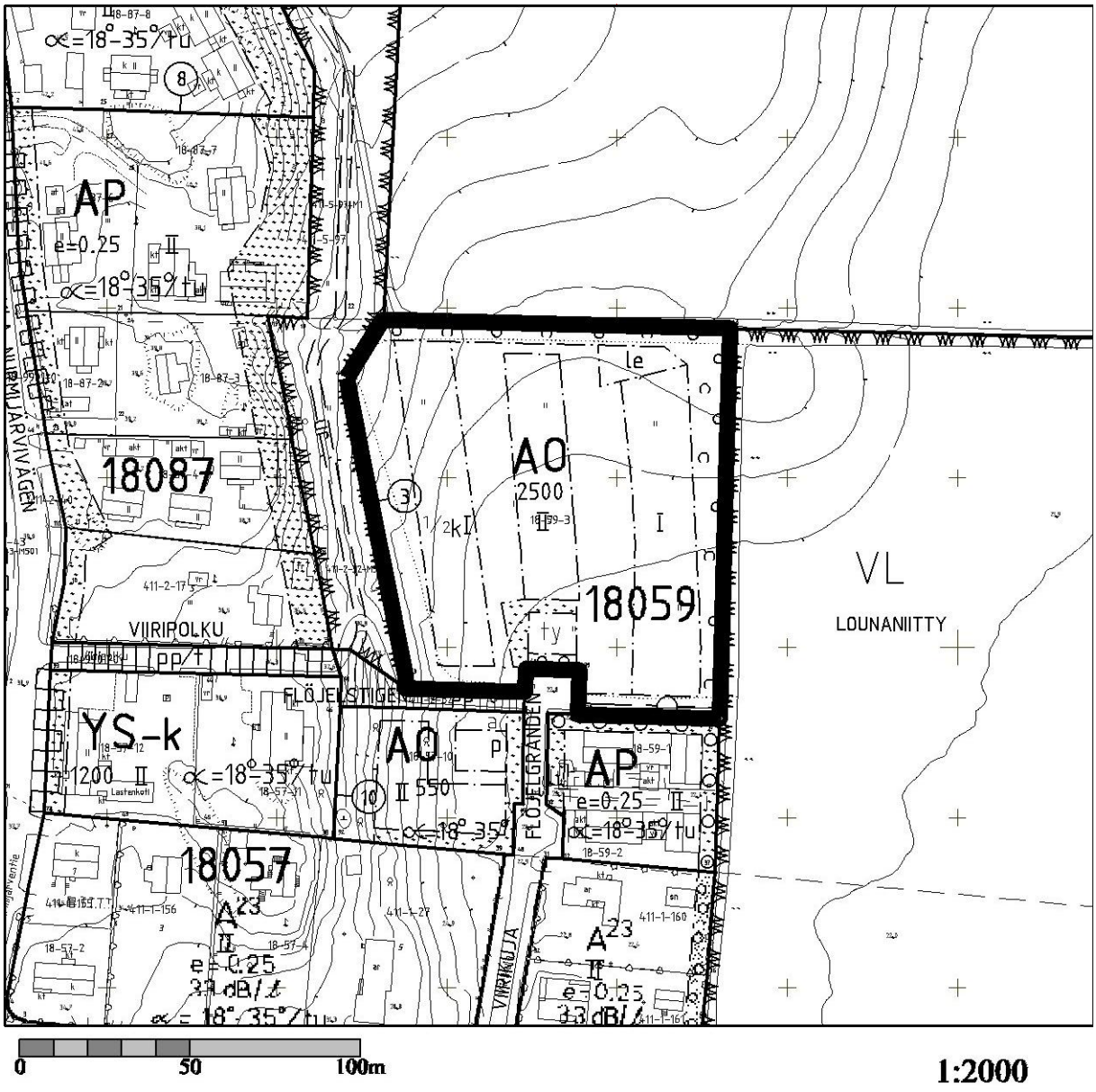
KILPAILUALUE

YPA/ER

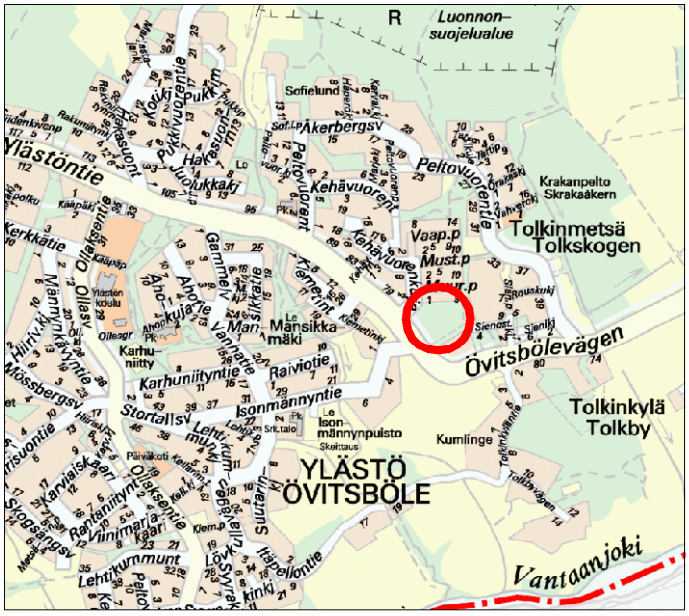
Kaupunginosa: VANTAANLAAKSO (18)

Kortteli: 18059

Tontti: 3



KOHTEEN SIJAINTI



KILPAILUALUE

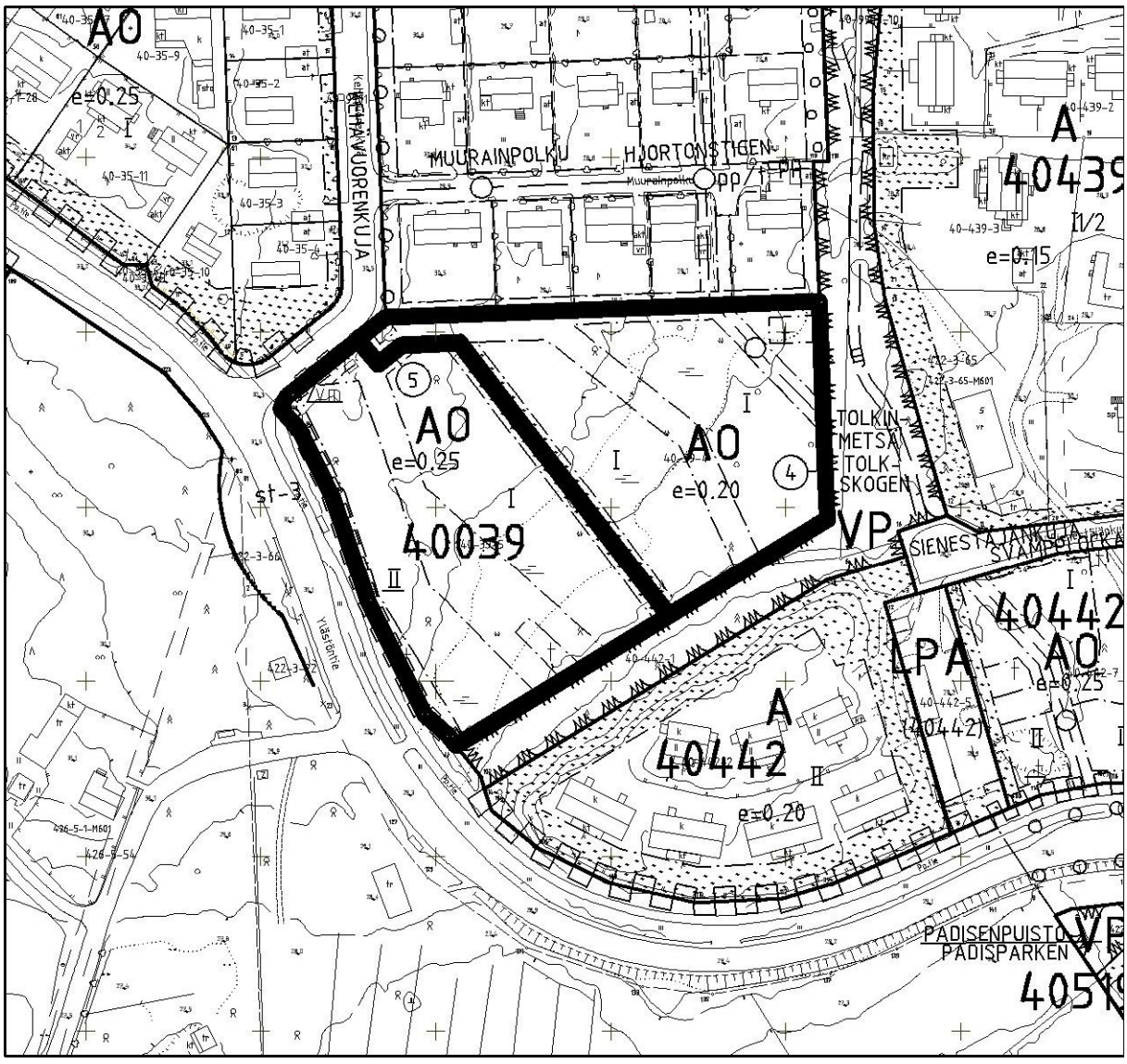
YPA/ER

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40039

Tontit: 4 ja 5

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m 1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



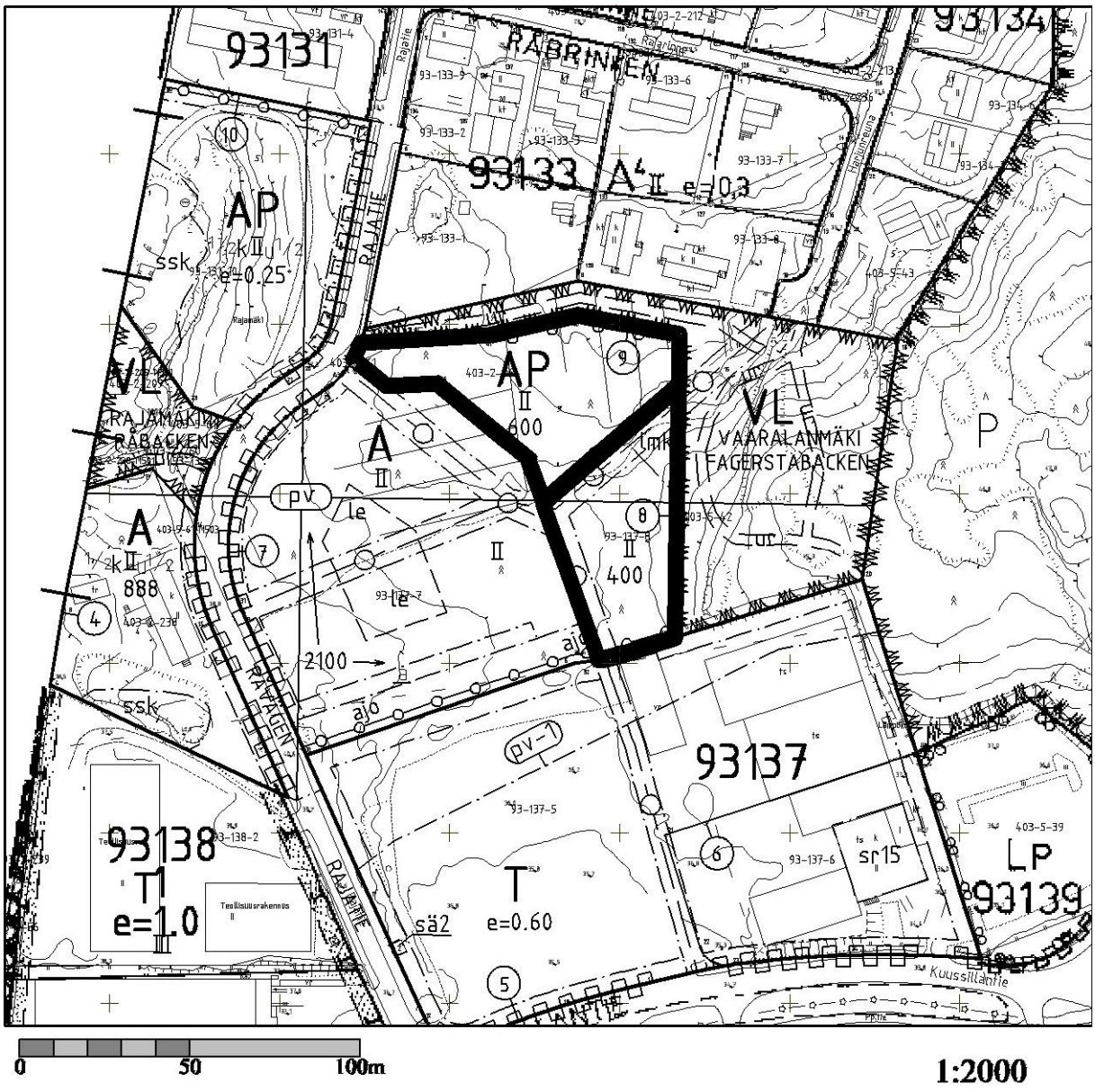
KILPAILUALUE

YPA/ER

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kortteli: 93137

Tontti: 8 ja
Määräala tiloista 92-403-2-264,
92-403-2-215 ja 92-403-5-61 (tuleva tontti 9)



30 §

Lainan myöntäminen Asunto Oy Haapa-Vaaralalle asuntolainarahastosta/LM-H

VD/1274/02.03.03.02/2014
LM-H/JK

Asunto Oy Haapa-Vaarala on hakenut asuntolainarahaston lainaa vesikaton korjaushankkeeseen. Yhtiö on valmistunut 1980 ja se sijaitsee Vaaralassa osoitteessa Vaaralankulma 13, korttelissa 93124 tontti n:o 10. Asuntojen lukumäärä on 8.

Hankkeen kustannukset ja rahoitussuunnitelma on seuraava:

Haettava laina		22.960 €
Muu rahoitus	5.740 €	
Kustannukset yhteensä	28.700 €	

Asuntolainarahaston perusparannuslainojen kiintiöstä (3.000.000 euroa) voidaan myöntää lainoja asunto-osakeyhtiötaloille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myöntää Asunto Oy Haapa-Vaaralalle perusparannusta varten asuntolainarahastosta 22.960 euron suuruinen laina 7 vuoden laina-ajalla ehdolla, että lainan vakuudeksi saadaan hakemuksessa mainittu panttikirja määrältään 25.000 euroa,
ja oikeutetaan yrityspalvelut maksamaan lainavarat lainansaajalle.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite: Velkakirjaluonnos Vantaan kaupungin asuntolainarahasto/Asunto Oy Haapa-Vaarala

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Lainapäällikkö Juhani Kumpu, p. 09 8392 2617)

VELKAKIRJA Lainan n:o

Lainansaaja: Asunto Oy Haapa-Vaarala

Lainanantaja: Vantaan kaupungin asuntolainarahasto

Lainanmäärä: Kaksikymmentäkaksituhattayhdeksänsataakuusikymmentä (22.960) €

Lainaehdot:

1. Laina käytetään Asunto Oy Haapa-Vaaralan perusparantamiseen Vantaan kaupungin 93. kaupunginosassa korttelissa 93124 tontilla n:o 10.

2. Lyhennykset maksetaan 7 vuoden kuluessa puolivuosittain 31.5. ja 30.11. seuraavasti:

lainavuosi	lyhennys alkuperäisestä määrästä
1-6	15,0 %
7	10,0 %

Ensimmäinen lyhennys erääntyy 30.11.2014 koron maksun yhteydessä.

3. Lainasta on suoritettava puolivuosittain 31.5. ja 30.11. vuotuista korkoa, joka on sama kuin valtiovarainministeriön vahvistama peruskorko. Korko on sidottu valtiovarainministeriön peruskorkoon, joka on viitekorkona siten, että lainasta perittävä korko muuttuu peruskoron muutoksen suuruisena sinä päivänä, jolloin peruskoron muutos tulee voimaan. Korkoa ryhdytään veloittamaan siitä lukien, kun laina tai sen osa on nostettu.

4. Jos koron tai lyhennyksen suorittaminen viivästyy, on lainansaajan suoritettava erääntyneelle määrälle vuotuista viivästyskorkoa, joka on neljä prosenttiyksikköä korkeampi kuin sovittu korko.

5. Laina voidaan irtisanoa, jos lainan koron tai lyhennyksen suorittaminen viivästyy yli 30 vuorokautta eräpäivästä tai lainansaaja on käyttänyt lainaa muuhun tarkoitukseen kuin mihin laina on myönnetty.

Vantaalla, kuun .päivänä 2014

Lainansaajayhteisö: Asunto Oy Haapa-Vaarala

Yhteisön puolesta allekirjoitukseen oikeutetun allekirjoitus nimenselvennyksin.

Todistaa:

- -

31 §

Teollisuustontin myynti Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 A ja 26 B/Koivuhaka/LM-H

VD/560/10.00.02.00/2014

LM-H/JS

Yrityspalvelut on neuvotellut Conorin Oy:n kanssa teollisuustontin myymisestä Koivuhaasta korttelista 68133, tontti nro 7. Hankeen toteuttaa kaksi erillistä kiinteistöyhtiötä, Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 A ja Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 B. Tontin rakennusoikeus on 3 500 k-m2 ja pinta-ala on 7907 m2. Alueella on voimassa oleva asemakaava ja kaavamerkintä ovat KTY. Rakennuttajayhtiö Conorin Oy toteuttaa hankkeeseen monitoimiliiketiloja ja osan kiinteistön rakennusoikeudesta toteuttaa Vallila Interior. Hanke toteutetaan yhtenä kiinteistömassana, jonka omistus jakautuu seuraavasti:

Puutarhatie 26 A 2000/3500 k-m2, rakennuttajatoimisto Conorin Oy ja
Puutarhatie 26 B 1500/ 3500 k-m2, Oy Interior Invest Ab

Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 A osakeyhtiön omistaa Rakennuttajayhtiö Conorin Oy joka myy perustetun kiinteistöosakeyhtiön osakkeita taloon sijoittuville pienyrityksille. Kiinteistöön on sijoittumassa kuntosaliyritys, rakennussuunnittelutoimisto, sähkö- ja lvi- suunnittelutoimistot. Pieniä yksittäisiä osakehuoneistoja on yhteensä 22 kpl ja yksittäisen huoneisto suuruus on noin 74 m2.

Oy Interior Invest Ab rakennuttaa itselleen kohteeseen varasto ja toimistotilaa 1500 k-m2. Tilojen omistajaksi tulee perustettava yhtiö, Kiinteistö Oy Vantaan puutarhatie 26 B

Kaupunki myönsi 3.10.2013 yhtiölle suunnitteluvarauksen kyseiseen tonttiin. Varauskirjeen mukaan, ennen lopullista tonttikauppaa, varauksen saajan tuli esittää Vantaan kaupungille toimitilahankkeen loppukäyttäjät, heille varatut tilat sekä rakentamisaikataulu.

Yrityspalvelut on neuvotellut ratkaisun, minkä mukaan kaupunki myy Vantaan kaupungin Koivuhaan kaupunginosan korttelin 68133 tontin nro 7 määräosissa. Tontin pinta–ala on 7907 m2 ja rakennusoikeus 3500 k-m2.

Kaupunki myy 2000/3500 määräosan kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 A:lle ja 1500/3500 määräosan Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 B:lle.

Kauppahinnaksi on neuvoteltu 665 000 euroa (190,00/ k-m2)

Kauppahinta jakautuu tulevien omistusosuuksien mukaan seuraavasti:
Kiinteistö oy Vantaan Puutarhatie 26 A osuus on 380 000 euroa (2000 x 190€)
Kiinteistö oy Vantaan Puutarhatie 26 B osuus on 285 000 euroa (1500 x 190 €)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 31

Yrityspalvelujohtaja esitys:

Päätetään myydä 2000/3500 määräosa tontista 68133/7 Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 A:lle 380 000 euron kauppahinnalla ja 1500/3500 määräosa samasta tontista Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 B:lle 285 000 euron kauppahinnalla.

Tontin rakennusoikeudesta tulee kahdessa vuodessa täyttää 2/3 osa. Rakentamisvelvoite, rakentamattoman
tontin edelleen luovutuskielto ja sopimussakko sekä muut luovutusehdot
tulevat määriteltäväksi pienteollisuustonttien luovutusperiaatteiden mukaisesti.

Rakennuttajayhtiö Conorin Oy ja Oy Interior Invest Ab sitoutuvat vastaamaan yhteisvastuullisesti Kiinteistö Oy Vantaan Puutarhatie 26 A ja 26 B:n kanssa kauppakirjan ehdoista, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Kauppa on tehtävä kolmen kuukauden kuluessa kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

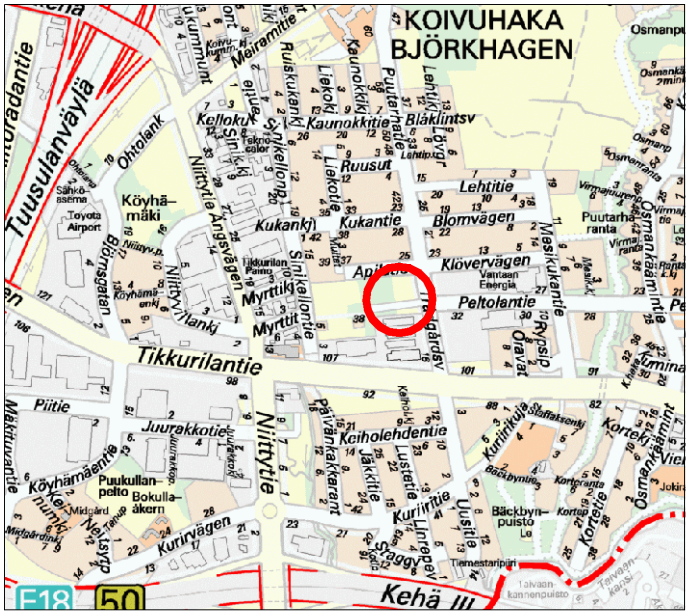
Liite
Kartta: Teollisuustontin myynti Kiinteistö Oy Puutarhatie 26 A (määräala 2000/3500 k-m2) ja Puutarhatie 26 B (määräalan myynti 1500-3500 k-m2)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1.

Lisätiedot: tonttiasiamies Jari Sainio . puh 839 22762, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


KOIVUHAKA
BJÖRKHAGEN
Tuusulanväylä
Kehä III
Tikkurilantie
Nikkilänväylä
Nurmijärventie
Kurvägen
Peltolantie
Klövervägen
Lehtitie
Blomvägen
Kukantie
Kukankj
Myrttitie
Myrttikj
Piitie
Juurakkotie
Keihohehdentie
Nikkilänväylä
Köyhämäentie
Puukullanpelto
Bokullaåkern
Kuririvägen
Kurriirtie
Kuririkkula
Lustetie
Jakkitie
Uustie
Bäckbypuisto
Kortetie
Kortekj
Osmanmäentie
Osmanmarkintie
Puutarharanta
Puutarhatie
Ruusut
Liekotie
Kaunokkitie
Blåklintsv
Mairamtie
Ruiskukantie
Kellokuja
Sinikellontie
Niittytie
Niittykj
Köyhä-mäki
Toyota Airport
Sähköasema
Tikkurilan Panna
Vantaan Energia
Tiemestaripiiri
Taivaan kanneliaukio
Taivaan kanneliaukio
Osmanpuisto
Osmanpuisto
Virmajuurentie
Virmajuurentie
Virmarantatie
Virmarantatie
Virmajuurentie
Virmajuurentie
Osmantie
Osmantie
Osmanpuisto
Osmanpuisto
Osmanpuisto

32 §

Asuntolainarahaston käyttösuunnitelma vuodelle 2014/LM-H

VD/1401/02.01.00.00/2014
LM-H/TH/JK

Asuntolainarahaston voimassa olevien sääntöjen 5 §:n mukaan rahaston laina- ja avustuslajittaiset enimmäiskiintiöt sisältävän vuosittaisen käyttösuunnitelman vahvistaa kaupunkisuunnittelulautakunta.

Arvio vuonna 2014 käytettävissä olevista varoista (euroa):

Rahaston pääoma 31.12.2013	66.202.480,48
Lainasaamiset	- 47.916.436,77
Rahastoon palautuvat lyhennykset v. 2014 (arvio)	702.073,72
Yhteensä	18.988.117,43

VAV Asunnot Oy:ltä 21.1.2014 saadun tiedon mukaan sillä on mahdollisesti lainatarvetta Husbackankuja 1:een rakennettavan vuokratalon yhteisten tilojen rahoittamiseen noin 350.000 euroa. Muuta lainatarvetta VAV Asunnot Oy:llä ei ole tiedossa. Asunto-osakeyhtiöiden korjauslainojen ja hissiavustusten sekä palvelurakentamisen lainojen tarve ovat arvioita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään

a) vahvistaa asuntolainarahaston käyttösuunnitelma eli lainalajittaiset enimmäiskiintiöt vuodelle 2014:

korjauslainoihin kaupungin yhtiöille 500.000 euroa

2. korjauslainoihin asunto-osakeyhtiöille 3.000.000 euroa,
3. hissiavustuksiin 1.000.000 euroa,
4. palvelurakentamiseen 1.500.000 euroa,

b) todeta, että yrityspalvelut tekee tarvittaessa esityksen jäljelle jäävän kiintiöimättömän osuuden (12.988.117,43 euroa) käyttämisestä poikkeamisiin edellä mainituista kiintiöistä tai mahdollisiin luottotappioiden kirjaamisiin ja

c) että kiintiöimätöntä osuutta voidaan erillispäätösten perusteella käyttää myös kaupungin asunto- ja elinkeinopolitiikan kannalta tarkoituksenmukaisiin asuntotuotantohankkeisiin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut
(lainapäällikkö Juhani Kumpu, puh 8392 2617)

33 §

Kivistön keskusta-asuminen 2:n yhteistoimintasopimus

J-VN/LM-H/GK/IV/SK/EN
VD/1482/10.00.01.05/2014

Kivistö-projekti on yhteistyössä yrityspalveluiden ja kuntatekniikan keskuksen kanssa valmistellut Kivistön keskusta-asuminen 2:nyhteistoimintasopimuksen. Sopimuksen mukaan kaupunki suunnittelee ja toteuttaa alueen kunnallistekniikan.

Sopimusalue käsittää asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231300, Kivistön keskusta-asuminen 2 mukaisen alueen. Sopimusalue rajautuu luoteessa Ruusukvartsinkatuun, lounaassa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) kaakossa Kehäradan päälle rakennettavan Safiiriaukion kaakkoispuoleisiin asuinkortteleihin. Sopimusalue koostuu kortteleista 23131 ja 23132 sekä liikennealueesta sisältäen myös kevyen liikenteen katua rautatiealueen lisäksi. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5 ha.

Sopimusalueen omistavat kaupunki, kaupungin 100%:sti omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät. Kaupunki ja Sandellin kuolinpesät ovat sopineet Sandellien omistaman maa-alueen luovutuksesta kaupungille, kun asemakaava nro 231300 on tullut voimaan. Kaupunki ja Erikas tulevat tekemään sopimusaluetta koskevan toteuttamissopimuksen, jolla kaupunki saa asemakaavan nro 231300 voimaan tultua omistukseensa osan sopimusalueen korttelista 23132. Loppuosa korttelista 23132 tulee jäämään Erikaksen omistukseen. Näin ollen maanluovuttajina Skanska Talonrakennus Oy:lle ovat sekä kaupunki että Erikas.

Sopimuksella sovitaan kaupunginhallituksen 5.3.2012 valitsemien Toteuttajien (Skanska Talonrakennus Oy ja YIT Rakennus Oy) kesken sopimusalueen asemakaavan, rakentamisohjeen ja Taiteen konseptin, kunnallistekniikan ja rakentamisen suunnittelusta ja toteutuksesta sekä toteutettavien asuntojen tuottamisesta ja markkinoinnista sekä tonttien luovuttamisesta. Lisäksi sopimuksella sovitaan alueen pysäköintijärjestelyistä sekä alueella
toteutettavasta jätteiden keräysjärjestelmästä.

Sopimusalue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu tehokkaan asumisen alueeksi A1.

Kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 ja 7.10.2013 asettaa asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231300 nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä oloaikana ei ole jätetty yhtään muistutusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 33

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee Skanska Talonrakennus Oy:n, YIT Rakennus Oy:n ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas Oy:n kanssa Kivistön keskusta-asuminen 2 yhteistoimintasopimuksen liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti, ja
b) oikeuttaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala tekemään sopimuksiin vähäisiä muutoksia.

Käsittely:
Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström yhteisöjäävinä poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kala 24.2.2014/Yhteistoimintasopimusluonnos ja liitteet 1–3/Skansaka, YIT,Vantaan Erikas Oy/Kivistön keskusta-asuminen 2

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 5.

Lisätiedot:
yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo puh. 0400-580648, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

YHTEISTOIMINTASOPIMUS KIVISTÖN KESKUSTA-ASUMINEN 2 (ENTINEN MARJA-VANTAA) TOTEUTTAMISEKSI

Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) – alue sijaitsee Kivistössä, Kehäradan pohjoispuolella, sisältäen rakenteilla olevan Kehäradan rautatiealuetta. Suunnittelualue rajautuu luoteessa Ruusukvartsinkatuun, lounaassa Keimolantiehen (ent. Vanhaan Nurmijärventiehen) ja Safiiriaukion kaakkoispuolella asemakaavaluonnoksen 230600 tuleviin asuinkortteleihin. Alueelta on lyhimmillään noin 50 m tulevan Kehäradan Kivistön aseman sisäänkäynteihin. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5 ha.

1. Sopijapuolet

1.1 Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Erikas, y-tunnus 0751311-4
c/o Isänn.tsto Maikoski Oy
Vernissakatu 6, 01300 VANTAA
(jäljempänä Erikas)

1.3 Skanska Talonrakennus Oy, y-tunnus 1772433-9
PL 114, 00101 Helsinki

1.4 YIT Rakennus Oy, y-tunnus 1565583-5,
PL 36, 00621 Helsinki

Jäljempänä Skanska Talonrakennus Oy:stä ja YIT Rakennus Oy:stä käytetään yhdessä nimitystä ”Toteuttajat”.

2. Sopimusalue

Sopimusalue käsittää Kivistön keskusta-asuminen 2 (Entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon nro 231300, mukaisen alueen (jäljempänä Sopimusalue). Sopimusalue rajautuu luoteessa Ruusukvartsinkatuun, lounaassa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) kaakossa Kehäradan päälle rakennettavan Safiiriaukion kaakkoispuoleisiin asuinkortteleihin. Sopimusalue koostuu kortteleista 23131 ja 23132 sekä liikennealueesta sisältäen myös kevyen liikenteen katua rautatiealueen lisäksi. Sopimusalueen pinta-ala on noin 5 ha. Sopimusalue on merkitty liitekarttaan 1.

Sopimusalueen omistavat Kiinteistö Oy Erikas, jonka Vantaan kaupunki omistaa 100 %:sti, Vantaan kaupunki ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät. Sopimusalueen maanomistus on esitetty liitteessä 1a.

Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät ja Vantaan kaupunki ovat sopineet esisopimuksin tekevänsä asemakaavan 231300 voimaan tullessa kiinteistökaupan, jolla kaupunki saa omistukseensa Sandellien kuolinpesien omistamat sopimusalueella sijaitsevat maa-alueet.

Kaupunki ja Erikas tulevat tekemään sopimusaluetta koskevan toteuttamissopimuksen, jolla kaupunki saa asemakaavan 231300 voimaan tultua omistukseensa osan sopimusalueen korttelista 23132. Loppuosa korttelista 23132 tulee jäämään Erikaksen omistukseen. Näin ollen maanluovuttajina Skanska Talonrakennus Oy:lle ovat sekä Kaupunki että Erikas.

3. Sopimuksen lähtökohdat

Sopimusalue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) osoitettu tehokkaan asumisen alueeksi A1 ja rautatiealueeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.4.2011 ja kaupunginhallitus 11.4.2011 hyväksyi Marja-Vantaan ydinkeskustan alueelle asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600, joka perustuu kansainvälisen kutsukilpailun voittaneiden Arkkitehdit Harris-Kjisik Oy:n ehdotukseen. Luonnoksen pohjalta Kaupunki on valmistellut yhteistyössä Toteuttajien ja heidän palkkaamien konsulttien kanssa Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) asemakaava ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon nro 231300. Kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 kaupunkisuunnittelulautakunnan 8.4.2013 tekemästä esityksestä asettaa asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231300 nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Nähtävillä olon jälkeen tehtiin täsmennyksiä, Kaupunginhallitus päätti 7.10.2013 kaupunkisuunnittelulautakunnan 30.9.2013 tekemästä esityksestä asettaa uudelleen muutetun asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen ja tonttijaon nro 231300 nähtäville ja pyytää siitä lausunnot. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavan osaltaan 24.2.2014 ja kaupunginhallitus 3.3.2014.

Asemakaavasuunnittelu perustuu kestävän kehityksen eri osa-alueiden huomioimiseen.

4. Sopimuksen tarkoitus ja tavoite

Tällä sopimuksella sovitaan kaupunginhallituksen 5.3.2012 valitsemien Toteuttajien, Kaupungin ja Erikaksen kesken Sopimusalueen asemakaavan, rakentamisohjeen ja Taiteen konseptin suunnittelusta ja toteutuksesta sekä toteutettavien asuntojen tuottamisesta ja markkinoinnista sekä tonttien luovuttamisesta. Lisäksi tällä sopimuksella sovitaan alueen pysäköintijärjestelyistä sekä alueelle toteutettavasta jätteiden keräysjärjestelmästä aiheutuvista velvoitteista.

Yleisenä tavoitteena on toteuttaa osayleiskaavan mukaisesti, liikenteellisesti Kehäratan ja Kivistön asemaan tukeutuva tehokas asuntoalue ja laatia alueen asemakaava, rakentamisohje ja Taiteen konsepti yhteistyössä Toteuttajien kanssa.

Erityisenä tavoitteena on toteuttaa kestävän kaupunkisuunnittelun vaatimuksia, sisältäen mm. mahdollisuuden toteuttaa 2000-luvun urbaanin keskusta-asumisen erilaisia talotyyppejä. Kokonaisuuden tulee täyttää kaavaselostuksessa esitetyt Kivistön laatukriteerit ja mahdollistaa kohtuuhintainen asuntotuotanto.

Toteuttajat sitoutuvat toteuttamaan alueen rakennukset vastaavantasoisin suunnitelmin, joilla he osallistuivat valintamenettelyyn (kaupunginhallituksen päätös 5.3.2012).

5. Tehtäväjako

Toteuttajat toimivat heille osoitetuilla alueillaan Sopimusalueen toteuttajina ja vastaavat pääsääntöisesti oman alueen suunnittelusta, toteutuksesta ja markkinoinnista jäljempänä tässä sopimuksessa mainitulla tavalla. Selvyyden vuoksi todetaan, että siltä osin kuin kyse on valtion tukemasta asuntotuotannosta, hankkeiden toteutuksesta vastaavat ulkopuoliset rakennuttajat, joille Kaupunki ja/tai Erikas luovuttavat tontit tai tontille osoitettujen rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat suoraan, kuten kohdassa 6.3 on todettu.

Kaupunki laatii yhteistyössä Toteuttajien kanssa Sopimusalueen asemakaavan, rakentamisohjeen ja Taiteen konseptin. Kaupunki suunnitteluttaa ja rakennuttaa Sopimusalueen kunnallistekniikan kokonaisuudessaan.

Kaupunki ja Erikas luovuttavat Sopimusalueen tontit ja tontille osoitettujen rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat siten, kuin jäljempänä kohdassa 12 on esitetty.

Kaupungin perustama yhtiö Kivistön Putkijäte Oy (jäljempänä KPJ) vastaa alueen jätteen putkikeräysjärjestelmän suunnittelusta, rakentamisesta, käytöstä ja ylläpidosta siten, kuin jäljempänä kohdassa 10. on sovittu.

6. Suunnittelu- ja toteutusperiaatteet

6.1 Kaavoitus, rakentamisohje ja Taiteen konsepti

Kaupunki on laatinut yhteistyössä Toteuttajien ja konsulttien kanssa lopullisen asemakaavaehdotuksen ja tarvittavat selvitykset luottamuselintensä hyväksyttäviksi.

Kortteli- ja kohdekohtaisen suunnittelun pohjaksi Sopimusalueelle laaditaan rakentamisohje yhteistyössä sopijapuolten kesken sen jälkeen, kun tämä sopimus ja kaavaehdotus on hyväksytty.

Taide liitetään suunnitteluvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun. Korttelialueille laaditaan yhteistyössä sopijapuolten kesken Taiteen konsepti, joka ohjaa toteutussuunnittelua. Taiteen konsepti menee kaupunkikuvaneuvottelukuntaan ja rakennuslupajaokseen yhdessä rakentamisohjeen kanssa.

Kaupunki vastaa kaavoituksen kustannuksista lukuun ottamatta Toteuttajien konsulttien kustannuksia.

6.2 Suunnittelu

Sopimusalueen suunnittelu ja toteutus perustuvat asemakaavaan, yhteisiin laatukriteereihin, rakentamisohjeeseen ja Taiteen konseptiin. Suunnittelussa käytetään yhteisesti sovittuja, kokeneita suunnittelijoita, joilla on näyttöä korkealuokkaisesta ja ympäristöasiat huomioon ottavasta suunnittelusta.

Rakennusten suunnittelussa on käytettävä pääsääntöisesti edellä mainittuja, asemakaavasuunnitteluun jo osallistuneita konsultteja.

Tekniset laatuvaatimukset on esitetty liitteessä 2.

6.3 Asuntorakenne

Sopimusalueelle on toteutettava rahoitus- ja hallintamuodoiltaan monipuolista asuntotuotantoa ja pyrittävä alueen toteutuksessa mahdollisimman monipuoliseen huoneisto- ja asukasjakaumaan.

Koko Kivistön alueen alustava asuntotuotantomuotojakauma on seuraava, vuosittaiset vaihtelut voivat olla merkittäviä:

Vapaarahoitteinen omistusasuntotuotanto	50 %

Valtion tukema vuokra-asuntotuotanto	20 %
Vapaarahoitteinen vuokra-asuntotuotanto	15 %
Asumisoikeustuotanto	5 %
Erityisasuminen	5 %
Koerakentaminen	5 %

Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa saa olla enintään 50 % ja tuettua tuotantoa, johon lasketaan kaikki muu asuntotuotantomuoto, tulee olla vähintään 50 % Sopimusalueen asuntorakennusoikeudesta.

Kaupunki ja/tai Erikas pidättää itsellään, Sopimusalueen korttelista 23132 tontin nro 4 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona tai muutoin Kaupungin päättäminä kohteina toteutettaviksi.

Toteuttajat sitoutuvat sopimaan Kaupungin kanssa asuntotuotannon kohdentamisesta Sopimusalueelle. Valtion tukeman tuotannon osalta Kaupunki ja/tai Erikas luovuttaa tontit suoraan lopullisille omistajille. Toteuttajakohtaisista asuntotuotantomuodoista sovitaan yhteistyöryhmässä esitettyihin osuuksiin pyrkien.

Mikäli joku toteuttajista rakentaa / rakennuttaa Sopimusalueella kohteen toiselle toteuttajalle tai ulkopuoliselle taholle, joka jää kohteen omistajaksi tai jolta toteuttajan perustama asuntoosakeyhtiö vuokraa tontin, voi Kaupunki ja/tai Erikas myydä tontin suoraan sen lopulliselle omistajalle.

Kohtuuhintaisuus

Sopimusalueelle on toteutettava noin 20 % vapaarahoitteisen omistusasuntotuotannon kerrosalasta Kaupungin hyväksymään velattomaan enimmäismyyntihintaan. Tätä määräosuutta arvioitaessa otetaan huomioon saman toteuttajan asemakaava-alueelle 230 900 (Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1) sijoittuva asuntotuotanto.

Näiden asuntojen tulee olla julkisesti myynnissä. Toteuttajayhtiön työntekijöiden on mahdollista ostaa näitä asuntoja vain omaan asumiskäyttöön tai siinä tapauksessa, että julkisella myynnillä ei kaikkia asuntoja ole varattu.

Samaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon periaatetta on tavoitteena noudattaa myös n. 30 % osuudessa vapaarahoitteisessa vuokratuotannossa pyrkien siihen, että kohtuuhintaisuus siirtyy asuntojen vuokriin.

Kaupunki ja/tai Erikas hyväksyy tapauskohtaisesti erillisessä tontinluovutuspäätöksessä kohtuuhintaisuuden käytön ja määrittelee ko. kohteen enimmäismyyntihinnan.

6.4 Alueen toteuttaminen

Sopimusalue toteutetaan siten, että kunkin Toteuttajan ensimmäisen asuntorakentamiskohteen on käynnistyttävä viimeistään yhden (1) vuoden sisällä asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen Toteuttajan on käynnistettävä vuosittain vähintään yksi asuinkohde. Kaikki kohteet on oltava rakenteilla viimeistään kuuden (6) vuoden kuluttua kaavan voimaantulosta. Mikäli rakentaminen jostain syystä viivästyy Toteuttajasta riippumattomista syistä, pidennetään edellä mainittua kuuden (6) vuoden aikaa viivästyksen vaatimalla ajalla. Alustavat rakentamisen aloitusvuodet rakennuksittain/tonteittain on esitetty liitteessä 3 oletuksena, että asemakaava tulee voimaan keväällä 2014.

Mikäli joku Toteuttajista perustelluista syistä luopuu tonttivarauksestaan tai ei pysty aloittamaan tontin rakentamista sovitussa aikataulussa, Kaupunki valitsee ko. tontille toteuttajan. Sen lisäksi, mitä jäljempänä kohdassa 12 on sanottu kortteliin 23132 toteutettavien autopaikkojen korvaamisesta, luopujalla ei ole oikeutta saada mitään korvauksia suunnittelu- ja muista ko. tonttiin kohdistuvista kustannuksista ja maksuista.

Mikäli joku Toteuttajista kieltäytyy ilman perusteltua syytä toteuttamasta tonttia/tontteja, niin Kaupunki ja/tai Erikas voi kieltäytyä myymästä sille muita tontteja Sopimusalueella. Näin vapautuvan tontin/tontit Kaupunki ja/tai Erikas voi myydä vapaasti kolmannelle osapuolelle, joka voi olla myös joku Toteuttajista.

Sopimusalueella kadun varressa saadaan maantasokerroksessa toteuttaa asemakaavan sallimaa liike-, työ- ja palvelutilojen rakentamista. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee vastikkeetta asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa asuinkortteleissa ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla rakennukset tulee kadunpuoleisilla osilla suunnitella ja toteuttaa jo rakennusvaiheessa sellaiseen valmiustasoon, että ne voidaan ottaa myöhemmin liike- ja palvelutilakäyttöön ilman teknisiä rajoituksia.

Kaupungin ja/tai Erikaksen itselleen varaamien eteenpäin myytävien tonttien ja muissa tapauksissa kolmansille myytävien tonttien osalta Kaupunki sitouttaa ostajan noudattamaan tämän sopimuksen periaatteita.

6.5 Kvartsiraitin päälle rakentaminen

Asemakaava sallii korttelin 23131 tonteille 1 ja 4 rakennettavien rakennusten ulottamisen Kvartsiraitin (asemakaavamääräys ”pp”) päälle ulokkeina. Asemakaavassa ulokkeet on osoitettu merkinnällä ”u” (uloke). Asemakaavassa molempien tonttien kohdalla oleville ulokkeille on osoitettu erilliset rakennusoikeudet.

Kaupunki ja Erikas antavat tällä sopimuksella Toteuttajille oikeuden ulottaa rakennus asemakaavan osoittamalle ulokkeelle. Ulokkeella sijaitsevien rakennusten ylläpidosta ja peruskorjauksista vastaavat korttelin 23131 tontit 1 ja 4 kummatkin omalta kohdaltaan.

Edellä mainituista oikeuksista osapuolet tekevät erilliset sopimukset tässä mainittujen periaatteiden mukaan. Kehäradan varressa korttelissa 23131 sijaitsee väliaikainen, vaiheittaista rakentumista palveleva jätevedenpumppaamo sekä lyhyt osuus pumppaamon paineviemäriä ja vesijohtoa, joka voidaan poistaa toiminnasta Piispankylän jätevedenpumppaamon valmistuessa.

Toteutuksessa on varauduttava siihen, että nämä väliaikaiset vesihuollon rakenteet voivat olla toiminnassa 31.8.2014 saakka, korttelin 23131 toteuttaja voi kustannuksellaan tehdään väliaikaisia siirtoratkaisuja ilman vesihuollon merkittäviä keskeytyksiä. Kehäradan urakka-alue sijoittuu korttelien 23131 ja 23132 alueelle liitteen 8 mukaisesti. Kehäradan urakka-alueelle pääsee töihin arviolta 1.12.2014. Sopijapuolet neuvottelevat Kehäradan urakoitsijan kanssa ja pyrkivät siihen, että rakennustyöt voitaisiin aloittaa aikaisemmin korttelin 23131 tontilla 1. Samoin menetellään korttelin 23132 kohdalla, mikäli Kehäradan töiden ja Toteuttajan rakennustöiden yhteen sovittaminen sitä edellyttää.

7. Yhteistyöryhmä

Sopimusalueen suunnittelun ja rakentamisen ohjausta ja koordinointia varten perustetaan yhteistyöryhmä. Kaupunki, Erikas, Toteuttajat ja alueelle perustettavat yhtiöt nimeävät omat edustajansa yhteistyöryhmään, ja kaupunki nimeää yhteistyöryhmän puheenjohtajan.

Yhteistyöryhmässä käsitellään mm:
- suunnittelun ja rakentamisen seuranta
- alueen kokonaisilme ja yhdessä valittujen laatukriteereiden toteutuminen
- asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot ja asuntojakauma sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon jakautuminen Toteuttajien kesken
- kunnallistekniikan rakentamisaikataulu
- rakennuspaikkojen rakentamisohje
- taiteen konsepti
- markkinointilanne
- pysäköintijärjestelyt
- putkijätejärjestelmän rakentamisen koordinointi
- uusien palvelujen mahdollistaminen valokuituverkon avulla

Toteuttajat osallistuvat Yhteistyöryhmässä edellä mainittujen tavoitteiden toteuttamiseen sekä omalta osaltaan edesauttavat kaupungin tavoitteiden ja teemojen toteutumista Kivistön alueella.

Yhteistyöryhmän tehtävänä on myös ohjata alueen suunnittelua ja toteutusta siten, että Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä valmistelemat tavoitteet alueen hyvästä kaupunkikuvasta ja laatutasosta toteutuvat parhaalla mahdollisella tavalla. Tehtävänä on myös sovittaa yhteen eritasoiset suunnitelmat ja varmistaa toteutuksen oikea ajoitus.

Yhteistyöryhmä laatii vuosittain tavoiteohjelman, jossa sovitaan seuraavan vuoden toteutusaikataulusta sekä asuntojen rahoitus- ja hallintamuodoista.

8. Kunnallistekniikka

Kaupunki suunnittelee ja rakentaa kustannuksellaan alueen kunnallistekniikan soveltaen Kuntatekniikan ja joukkoliikennejaoston 22.11.2011 § 8 toteutussuunnittelun pohjaksi hyväksymää DesignManualia ja yleisiä vantaalaisia suunnitteluohjeita ja periaatteita.

Kaupunki pyrkii myötävaikuttamaan mm. tilapäisten ajoyhteyksien ja työmaan vesihuoltoliittymien sijoittamisen osalta siten, että ensimmäisten rakennuspaikkojen asuintalojen rakentamisen aloittamiseen on valmius kuuden (6) kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta lukien, kuitenkin aikaisintaan 30.11.2014. Korttelissa 23131 väliaikaisen pumppaamon ja vesihuollon rakenteiden toiminta on oltava mahdollista 31.8.2014 saakka, kuten 6.5 kohdassa on kerrottu.

Kaupunki rakentaa Safiirikujan liikennöitävään kuntoon sekä vesihuollon runkolinjastot johtosiirtoineen katualueilla 12 kuukauden kuluessa asemakaavan voimantulosta. Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat maanomistajalle.
Timanttikuja rakennetaan 12 kuukauden kuluessa asemakaavan voimaantulosta ja kun maanomistajat ovat sitä kirjallisesti pyytäneet. Safiiripolun rakentaminen pyritään sovittamaan yhteen tonttien rakentamisen aikatauluihin.

Kaupunki toteuttaa alueen viimeistelytyöt alueen talonrakennustöiden valmistuttua.

9. Vesijohto-, viemäri-, kaukolämpö- ja valokuituverkkoon liittyminen

Sopimusalueelle toteutettavat tontit ja rakennukset tulee liittää yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä hulevesiviemäriin. Liittyminen vesijohto- ja viemäriverkkoon tapahtuu liittymishetkellä voimassaolevin tavanomaisin liittymisehdoin, ja liittyjä suorittaa kaupungissa toimivalle vesihuoltolaitokselle liittymishetkellä toimivaltaisen viranomaisen

vahvistamat kulloinkin voimassa olevat liittymismaksut. Korttelialueen sisäiset vesihuoltolinjat kuuluvat maanomistajalle.

Vesihuoltolaitos perii vesijohtovedestä toimivaltaisen viranomaisen vahvistamaa kulloinkin voimassaolevaa kulutusmaksua ja jätevesimaksulain mukaista käyttömaksua. Mikäli nykyinen käytäntö muuttuu, sovelletaan myös sopimusalueella muuttuneita maksuja.

Osapuolet sitoutuvat liittämään alueen rakennukset kaukolämpöverkkoon kustannuksellaan. Rakennusten ja käyttöveden lämmitys on toteutettava pääosin kaukolämmöllä. Rakennusten lämmityksen kaukolämmönliittymisvelvoitteesta voidaan luopua, jos rakennukset toteutetaan energiataloudeltaan vähintään rakentamisajankohdan mukaisina ns. lähes nollaenergiataloina tai niiden pääasiallisena lämmitysjärjestelmänä on uusiutuviin energialähteisiin perustuva vähäpäästöinen lämmitysjärjestelmä.

Maalämpöä tuottavien kallioreikien poraaminen on Sopimusalueelle kiellettyä.

Kivistöön on tutkittu myös koko kaupunginosan kattavaa valokuituverkko-ratkaisua, joka mahdollistaisi täysin uudenlaisten, asukkaille ja muille toimijoille (yritykset, kolmas sektori jne.) suunnattujen palvelujen tuottamisen. Verkon avulla on tarkoitus lisätä asumismukavuutta, turvallisuutta, yhteisöllisyyttä ja viihtyvyyttä kehittämällä uusia, käyttäjän tarpeista lähtöisin olevia palveluita. Tavoitteena on myös mahdollistaa kaupungin toimesta tapahtuva, esimerkiksi sosiaali- ja terveyssektorin palvelujen tarjoaminen kuntalaisille. Alueen kiinteistöjen on liityttävä tähän kaupungin tai kaupungin nimeämän tahon ylläpitämään valokuituverkkoon. Mahdollisista liittymiskustannuksista neuvotellaan ja sovitaan yhteistyöryhmässä myöhemmin.

10. Jätteen putkikeräysjärjestelmä

Kivistön keskustan alueelle on päätetty rakentaa keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Kaupunki on perustanut kaupunginhallituksen päätöksen nojalla Kivistön Putkijäte Oy -nimisen yhtiön (jäljempänä KPJ) vastaamaan putkikeräysjärjestelmän rakennuttamisesta, rahoittamisesta, operoinnista, ylläpidosta ja omistamisesta (kaupunginhallituksen päätös 7.10.2013 §22 (Liite 7a) ja kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2013 §5 (Liite 7b).

Toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen putkikeräysjärjestelmään ostamiensa tonttien osalta merkitsemällä KPJ:n B-sarjan osakkeita kortteleissa 23131 ja 23132 sijaitsevien tonttien asemakaavan mukaista rakennusoikeutta vastaavalla määrällä (1 osake/k-m^2), yhden osakkeen merkintämaksu on arviolta 40 - 65 €/k-m^2

- kortteli 23131: 5200+4300+1500+1040+1470+1500+2050+1880+4500+4500 +560 ja +630 ka-m2 (ulokkeet) = 29 130 k-m^2
- kortteli 23132: 2350+2350+2350+2350+5800+2700 = 17 900 k-m^2
- korttelin 23132 tontti 4 (4100 k-m^2) jää Kaupungille/Erikakselle, jonka osoittama taho vastaa osakkeiden merkinnästä ja merkintämaksusta

Toteuttajat sitoutuvat putkikeräysjärjestelmän kiinteistöliittymän tontin sisäpuolisen osuuden rakentamiseen ja velvoitteisiin siten, kuin liitteenä olevassa Kivistön keskustan alueellinen jätteiden putkikeräysjärjestelmän hankintasopimukseen sisällytettävä Kiinteistö liittymien urakkarajauksessa (liite 4) on osoitettu Tilaaja sarakkeessa. Kiinteistöliittymän määritelmän on esitetty liitteessä 5.

Kiinteistöliittymän suunnittelu ja rakentaminen on tehtävä Kivistön Putkijäte Oy:n ohjeiden mukaisesti. Kiinteistöliittymä siirtyy valmistuttuaan Kivistön Putkijäte Oy:n haltuun ja omistukseen, jonka jälkeen Kivistön Putkijäte Oy vastaa kiinteistöliittymän ylläpidosta.

Korttelia 23131 on arvioitu palvelevan kolme (3) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa ja korttelia 23132 on arvioitu palvelevan kolme (3) putkikeräysjärjestelmän syöttöasemaa. Syöttöasemat on osoitettu liitteenä olevassa syöttöaseman määrää ja sijaintia koskevassa kartassa (liite 6). Toteuttajat toimittavat liitteen, mikäli eivät ole sitä toimittaneet. Toteuttajat sitoutuvat siihen, että kiinteistöliittymien käytön edellyttämistä rasitteista sovitaan erikseen kummankin korttelin tonttien kesken.

Putkikeräysjärjestelmän käytöstä KPJ tulee perimään yhtiöjärjestyksen mukaista käyttö- ja perusmaksua.

Toteuttajat sitoutuvat tekemään KPJ:n kanssa kaupunginhallituksen päätöksessä 7.10.2013 §22 (liite7a) mainitut kaikki sopimukset päätöksessä mainitussa aikataulussa.

KPJ vastaa väliaikaisen jätteenkeräyksen järjestämisestä kunnes putkikeräysjärjestelmä otetaan käyttöön. Toteuttajien on myötävaikutettava väliaikaisten jäteastioiden sijoittamiseksi tarvittaessa tontille. Jäteastioita varten ei tarvitse rakentaa erillistä jätehuonetta.

Toteuttajien on rakennettava kiinteistöihin korttelikohtaiset kierrätyshuoneet suurikokoisen sekajätteen, lasin ja pakkausmetallin keräystä varten. Jätehuoneiden koko on mitoitettava HSY:n ohjeiden mukaan, jätehuoneen koko noin 500 - 750 asukasta varten on noin 3,3 x 6,8 m2 ja 250 – 500 asukasta varten noin 3,3 x 5,9 m2. HSY:n ohjeiden mukaan kierrätyshuoneiseen tulee sijoittaa vesipiste sekä lattiakaivo mikäli tila on lämmin. Kierrätyshuone tulee mitoittaa siten, että jäteastia voidaan ottaa tyhjennettäväksi ilman että toista jäteastiaa tarvitsee siirtää. Jätteiden tyhjennyskustannuksista vastaa KPJ.

Kierrätyshuoneen oven kohdalla tulee olla riittävä tila jäteautolle ja se tulee varustaa asiaankuuluvin liikennemerkein jäteauton sujuvan liikennöinnin varmistamiseksi. Alueen kantavuus sekä rakenne tulee ottaa huomioon alueella, jolla jätteenkeräysautot tulevat ajamaan. Sijoitettaessa kierrätyshuone kerrostalon alimpaan kerrokseen ovi on kadun suuntaan, ei sisäpihalle.

11. Pysäköintijärjestelyt

Kivistön keskustan asemakaavasuunnittelu perustuu asukaspysäköinnin järjestämiseen keskitetysti ja pääosin erillisiin pysäköintitaloihin. Sopimusalueen korttelien 23131 ja 23132 Toteuttajat rakentavat kaikki korttelien tarvitsemat autopaikat asemakaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti omistamiinsa kortteleihin. Toteuttajat perustavat kumpikin omaan kortteliinsa pysäköinnin hallinnointia varten erillisen yhtiön tai muun vastaavan yhteisomistuksen, joka hallinnoi ja mahdollisesti Toteuttajien harkinnan mukaan myös suunnittelee, rakennuttaa, hankkii koko korttelin asukaspysäköintiä. Pysäköintilaitoksien suunnittelussa ja toteutuksessa on varauduttava sähköautojen latausmahdollisuuteen tulevaisuudessa (sähkökeskuksissa ym).

Korttelin 23132 autopaikat tulee sijoittaa asemakaavamääräysten mukaisesti korttelin LPA – tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Skanska Talonrakennus Oy perustaa pysäköintiyhtiön (myöhemmin Yhtiö) ja rakentaa pysäköintilaitoksen. Yhtiön tulevat omistamaan kaikki korttelin 23132 asunto-/kiinteistöyhtiöt, jotka sijoittavat asemakaavan mukaisesti autopaikkansa LPA-tontille, Yhtiön omistus jakaantuu korttelin 23132 asunto/kiinteistöyhtiöiden kesken laitokseen sijoitettavien autopaikkojen suhteessa.

Korttelissa 23132 tontin 4 autopaikat on luovutettava Vantaan kaupungin myöhemmin osoittamalle toteuttajalle YSE 1998 47§:n mukaisesti määräytyvään omakustannushintaan, kuitenkin enimmillään ARAn hyväksymään enimmäishintaan. Luovutuksessa noudatetaan edellä sovittuja ehtoja niin, että tontin 4 tuleva omistaja saa lunastamiaan autopaikkoja vastaavan määrän Yhtiön osakkeita. Luovutettavien autopaikkojen rakennus- ja maksuaikataulu sovitaan tontin 4 saajan kanssa niin, että autopaikat ovat käytettävissä tarvittavassa aikataulussa. Autopaikkojen käyttäjät vastaavat niiden käyttökustannuksista.

Kaupunki ja/tai Erikas luovuttaa pysäköintilaitoksen tontin suoraan Yhtiölle 1. asuntotontin tai rakennuspaikan hallintaan oikeuttavan tontin määräosan luovutuksen yhteydessä. Kaupunki ei tule missään olosuhteissa omistamaan rakennettuja autopaikkoja.

Mikäli Toteuttajat eivät jostain syystä toteuta heille varattuja tontteja ja Kaupunki ja/tai Erikas luovuttaa tontin/tontit kolmannelle, sitoutuu Kaupunki ja/tai Erikas siihen, että Kaupunki ja/tai Erikas velvoittaa kolmannen hankkimaan kaikki luovutettavalle tontille kuuluvat rakennetut autopaikat ja maksamaan niistä Toteuttajalle hinnan, joka vastaa ao. autopaikkojen lukumäärän mukaan määräytyvää osuutta toteutettujen autopaikkojen kokonaiskustannuksesta. Edellä mainitussa tapauksessa autopaikoista maksettava kustannus ei ole sidottu mihinkään indeksiin eikä siinä huomioida arvonalennusta (poistoa). Kaupunki ja/tai Erikas ei sitoudu mihinkään aikatauluun tonttien luovuttamisessa kolmannelle.

Ennen pysäköintilaitoksen valmistumista tilapäisiä autopaikkoja voidaan sijoittaa korttelialueiden rakennusaloille viranomaisten niin salliessa. Tällä sopimuksella Kaupunki ja Erikas sitoutuvat antamaan oikeuden käyttää omistamiaan/hallinnoimiaan tontteja tilapäiseen pysäköintiin ja tästä oikeudesta osapuolet tekevät erillisen sopimuksen tässä mainittujen periaatteiden mukaisesti.

12. Tonttien luovuttaminen

Toteuttajat tai niiden toimesta perustetut yhtiöt tai Toteuttajien osoittamat tontin omistajaksi tulevat sijoittajat ostavat asuntorakennustontit tai rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat Kaupungilta ja/tai Erikakselta siten, että ensimmäinen tontti/määräosa on ostettava viimeistään kuuden (6) kuukauden kuluessa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon nro 231300 voimaantulosta, kuitenkin aikaisintaan 1.8.2014 ja seuraavat tontit/määräosat aina vuoden (1) kuluttua edellisen tontin ostosta. Toteuttajalla on oltava kohde rakenteilla toteutusalueella ennen, kuin Kaupunki ja/tai Erikas myy sille seuraavan tontin/määräosan. Kaupungista, Erikaksesta ja Toteuttajasta riippumattomat viivästykset (esim. rakennuslupien lainvoimaisuus) rakentamisen aloittamisessa otetaan huomioon toteuttamisen aikatauluja arvioitaessa.

Valtion tukemaa asuntotuotantoa toteuttavalle osoitettavat tontit tai rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat Kaupunki ja/tai Erikas myy suoraan valtion tukeman asuntotuotannon toteuttajille. Toteutuksessa noudatetaan ARA:n ohjeita ja määräyksiä.

Rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavien tontin määräosien suuruus määräytyy siinä suhteessa, kun rakennuspaikalle asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus muodostaa tontin kokonaisrakennusoikeudesta. Hallinnanjakosopimus laaditaan ensimmäisen luovutuksen yhteydessä.

Tontit tai rakennuspaikkojen hallintaan oikeuttavat tontin määräosat luovutetaan luovutushetkellä voimassa olevin kaupunginhallituksen hyväksymin asuntotonttien luovutusehdoin huomioon ottaen, mitä kohdassa 6.4 on sovittu. Valtion tukemaan asuntotuotantoon osoitettavat tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla ja muuhun tuotantoon osoitettavat tontit seuraavin periaattein:

Vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan siten, että kerrosneliömetrihintana käytetään luovutusvuoden ARA:n hyväksymää enimmäishintaa lisättynä 10 %:lla kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Tämän jälkeen aikaisempaa myyntihintaa korotetaan 10 %:lla, tämä korotus kattaa seuraavat kolme vuotta.

Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon, muuhun kuin valtion tukemaan erityisasumiseen ja koerakentamiseen, luovutettavat tontit hinnoitellaan siten, että kerrosneliömetrihintana käytetään luovutusvuoden ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 5 %:lla korotettuna.

Ennen tonttien luovuttamista on saatava yhteistyöryhmän hyväksyntä tonttia koskeville suunnitelmille.

Tonttien 23131/1 ja 4 luovutushintaan lasketetaan mukaan tontilla olevan rakennusoikeuden lisäksi myös ko. tontin kohdalla olevalle ulokkeelle osoitettu rakennusoikeus (”u”).

Toteuttajien tulee ottaa suunnitelmissaan huomioon junaliikenteestä aiheutuva melu ja tärinä sekä asentaa rakenteisiin suunnitelmien edellyttämät tärinävaimentimet ja toteuttaa tarvittavat meluntorjuntaratkaisut. Tärinävaimentimet tms. jäävät Toteuttajien omistukseen ja kunnossapitoon. Tärinän ja melun vaimentimien sekä Kehäradan viereisen kallion rikkonaisuuden aiheuttamista lisäkustannuksista on sovittu Toteuttajien kanssa seuraavaa:

(a) Korttelin 23131 tonttien yhteishintaa alennetaan 120 000 euroa tärinän ja melun vaimennuksen sekä Kehäradan viereisen kallion rikkonaisuuden aiheuttamista lisäkustannuksista. Tässä korttelissa tärinän ja melun vaimennukselle on erityiset tarpeet, koska osa rakennuksista on perustettu Kehäradan siltarakenteiden päälle (poikkileikkaus siltarakenteiden kunnossapitovastuurajoista liitteenä 9).

(b) Kun korttelin 23132 suunnitelmat ovat valmistuneet riittävän pitkälle, sopivat Kaupunki ja korttelin 23132 toteuttaja hinnanalennuksen määrän. Määrä perustuu samoihin syihin, kuin korttelin 23131 kohdalla eli tärinän ja melun vaimennuksen sekä Kehäradan viereisen kallion rikkonaisuuden aiheuttamiin lisäkustannuksiin. Todetaan tässä yhteydessä, että rakennukset sijaitsevat eri kortteleissa eri lailla, eivätkä ne korttelissa 23132 ulotu Kehäradan siltarakenteiden päälle.

Hyvitykset huomioidaan kertakorvauksena kummankin korttelin ensimmäisessä tonttikaupassa. Ensimmäisen Tonttikaupan ja lisäkustannuksista myönnetyn hyvityksen jälkeen Kaupunki ei ole enää miltään osin vastuussa hyvitystä koskeneista seikoista. Kaupunki ei ole vastuussa myöskään mahdollisten kolmansien osapuolten myöhemmin esittämistä vaateista.

13. Tonttien muodostaminen

Tonttijako laaditaan asemakaavan yhteydessä. Erillinen tonttijako voidaan laatia Toteuttajien niin vaatiessa myöhemmin. Kuluista vastaa silloin se toteuttaja, jonka vaatimuksesta erillinen tonttijako laaditaan.

Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille luovutettavat tontit myydään rekisteritontteina tai rekisteritonttiin kohdistuvina rakennuspaikan hallintaan oikeuttavina tontin määräosina, ellei tonttien lohkominen ole omistussuhteista johtuen mahdotonta. Kiinteistönmuodostamiskuluista vastaa Toteuttajat.

Mikäli tontteja ei ole lohkottu rekisteritonteiksi, niin ne myydään Toteuttajille tai niiden toimesta perustettaville yhtiöille määräalana/määräaloina ja Toteuttaja tai niiden toimesta perustettavat yhtiöt lohkovat tonttinsa itse.

14. Alueen yleismarkkinointi

Kivistön alueen kehittämistä ja rakentamista edistetään Kaupungin, Toteuttajien sekä Kivistön muiden toteuttajien yhteistyönä toteutettavalla yhteismarkkinoinnilla.

Toteuttaja on velvollinen tuomaan esille ja markkinoimaan kohteitaan alueelle tai Tikkurilaan mahdollisesti perustettavassa näyttelytilassa sekä perustettavilla Kivistön Internet-sivuilla. Toteuttaja on velvollinen toimittamaan kohteidensa sähköisen 3D-mallin ja luovuttamaan oikeuden malliin kaupungille myöhemmin yhteisesti sovittavassa yleisessä formaatissa. Kaupungin tai muun toimijan on tarkoitus ylläpitää mallia koko Kivistön keskusta-alueesta.

Toteuttajalla on oikeus käyttää ilman Kaupungin erillistä suostumusta myöhemmin Kaupungin ja Toteuttajien yhdessä laatimaa Kivistön viestintä- ja markkinointiaineistoa kohteensa tavanomaisena pidettävässä markkinoinnissa.

Toteuttaja sitoutuu suorittamaan Tontin osalta aluemarkkinointikorvauksen. Korvaus määräytyy asemakaavassa Tontille osoitettujen rakennusoikeuksien mukaan siten, että korvauksena suoritetaan 2,00 €/k-m^2 +alv. Korvaukset erääntyvät maksettavaksi tonttikohtaisesti aina kutakin tonttia koskevan kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen. Korvaus tulee maksaa yhden kuukauden (1 kk) aikana kauppakirjan allekirjoituksesta kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

Mahdollisista muista yhteismarkkinointitoimenpiteistä sovitaan Kaupungin ja alueella kulloinkin toimivien toteuttajien kanssa erikseen tapauskohtaisesti.

Toteuttajilla on oikeus käyttää Sopimusaluetta omiin kohde- ja yleismarkkinointitarpeisiin asuntomessujen aikana kesällä 2015

15. Muutokset sopimukseen ja riitaisuuksien ratkaiseminen

Mikäli olosuhteissa lainsäädännön johdosta tai muutoin aiheutuu huomattavaa tarvetta muuttaa tai täydentää tätä sopimusta, ja joku tämän sopimuksen osapuolista esittää sopimuksen muuttamista tai täydentämistä, tulee kaikkien osapuolten aloittaa sopimusneuvottelut.

Tämän sopimuksen pätevyyttä, tulkintaa ja soveltamista koskevat riitaisuudet, joista sopijapuolet eivät pääse keskenään yksimielisyyteen, on jätettävä Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

16. Sopimuksen voimaantuloa ja raukeaminen

Tämä sopimus tulee voimaan sen allekirjoitushetkellä. Sopijapuolilla on oikeus vaatia tämän sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun asemakaava- ja asemakaavan muutos sekä tonttijako nro 231300, Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa), on tullut voimaan.

Sopimus on voimassa 31.12.2019 saakka, ellei sopijapuolten kesken toisin sovita. Sopimus raukeaa kuitenkin viiden (5) vuoden kuluttua sen voimaan tulosta, mikäli sopimusaluetta koskeva asemakaava ei ole tullut sitä ennen voimaan.

Sopijapuolet ovat tietoisia siitä, että tällä sopimuksella ei voida määrätä kaavoituksen lopputulosta. Sopijapuolilla ei ole tämän sopimuksen perusteella oikeutta minkäänlaisiin korvauksiin siinä tapauksessa, että tämä sopimus raukeaa.

Tätä yhteistoimintasopimusta on laadittu viisi (5) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Erikakselle, yksi jokaiselle Toteuttajalle (2) ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla ____. päivänä _____kuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
Irene Varila
lakimies

Kiinteistö Oy Vantaan Erikas
puolesta valtakirjalla

_____
Kai Ketelimäki
toimitusjohtaja

Skanska Talonrakennus Oy:n
puolesta

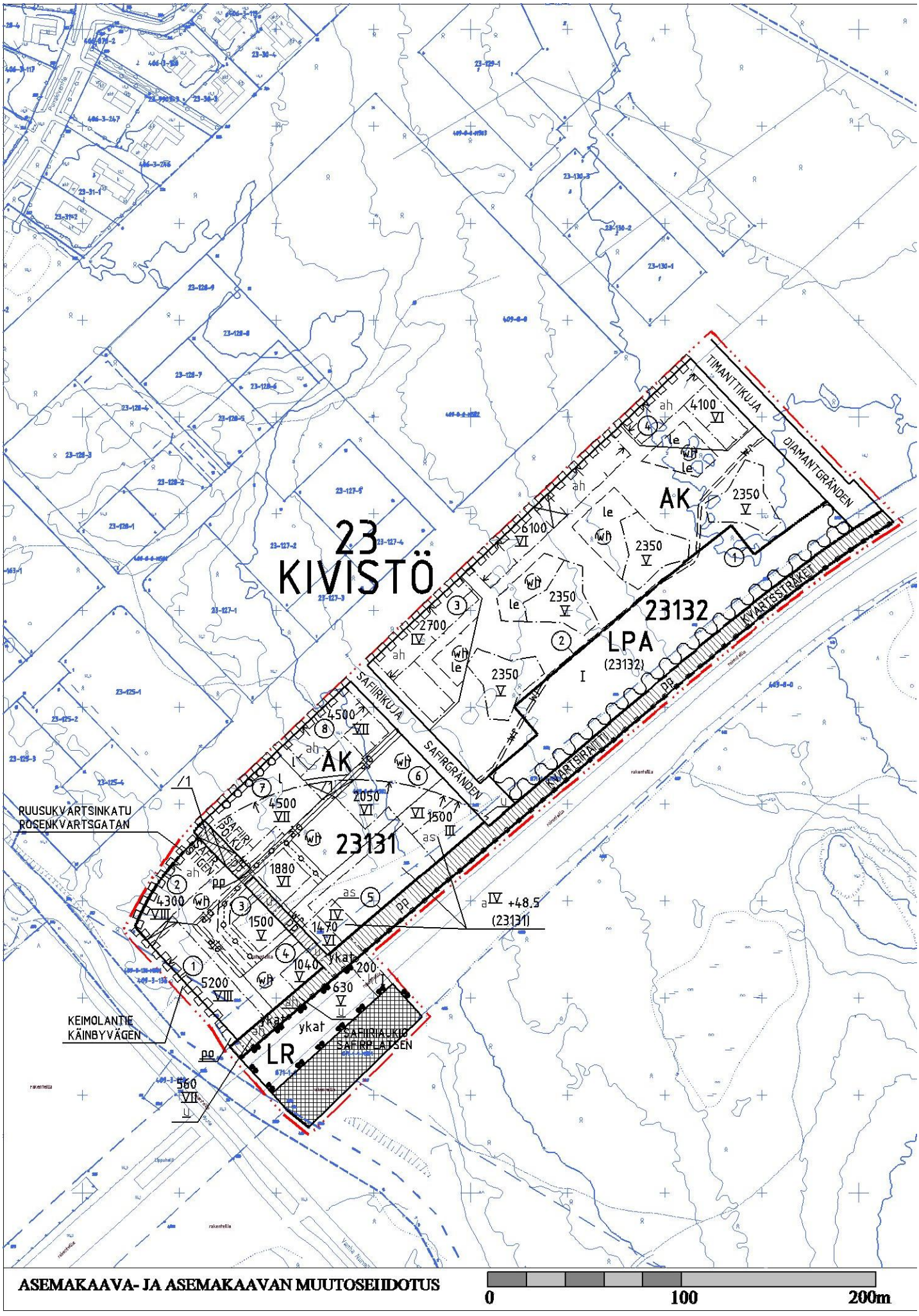
_____

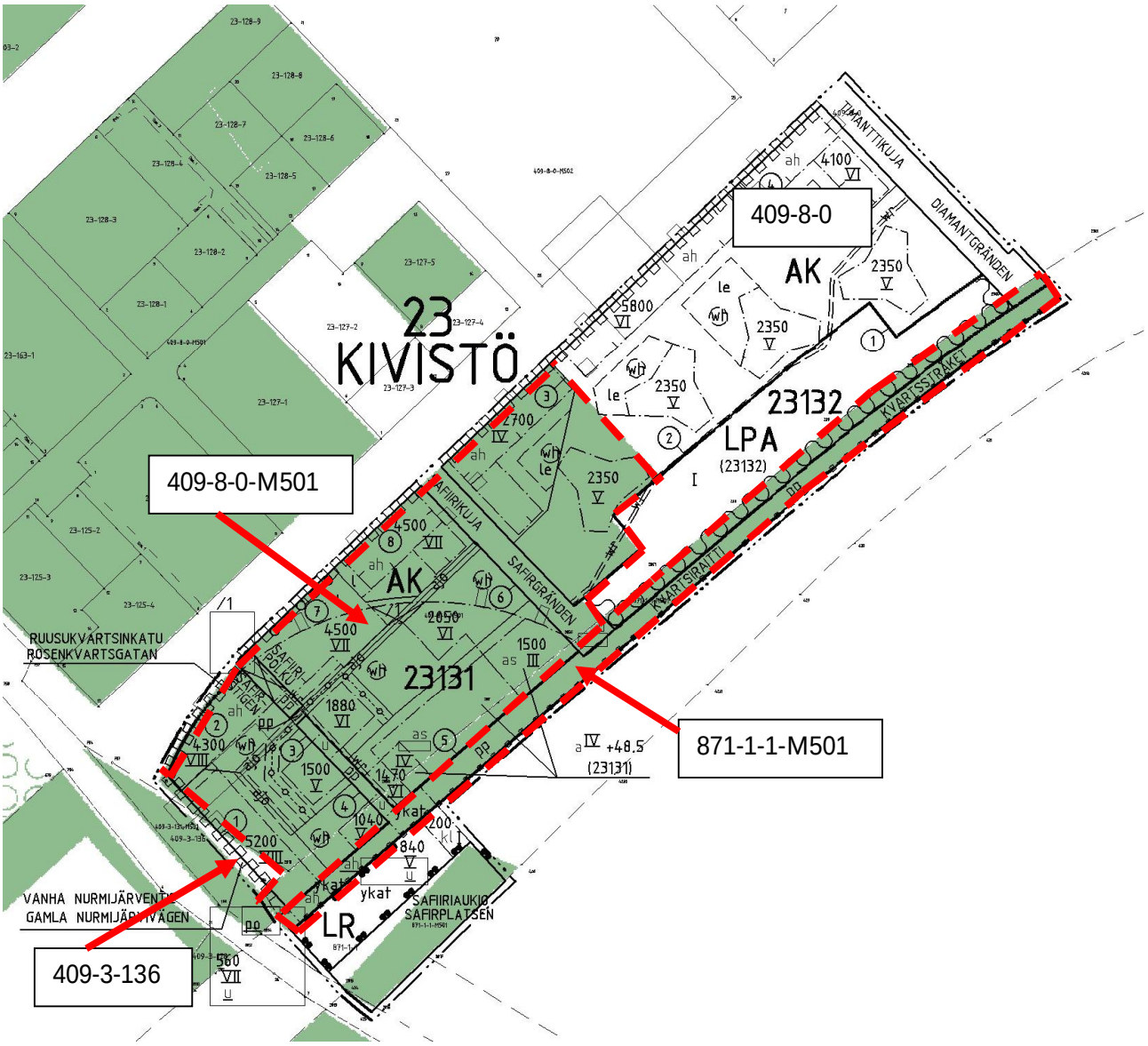
YIT Rakennus Oy:n
puolesta

_____

LIITTEET:

Liite 1:	Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) sopimusalue
Liite 1a:	Vantaan kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen maanomistus
Liite 2:	Tekniset laatuvaatimukset
Liite 3:	Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa), rakentamisen aloitus-vuodet
Liite 4:	Kiinteistöliittymien urakkarajaukset
Liite 5:	Kiinteistöliittymän määritelmä
Liite 6:	Arvio syöttöasemista
Liite 7a:	Kaupunginhallituksen päätös 7.10.2013 §22
Liite 7b:	Kaupunginvaltuuston päätös 14.11.2013 §5
Liite 8	Kehäradan urakka-alueesta aiheutuva rajoite työn aloitukselle
Liite 9	Poikkileikkaus siltarakenteiden kunnossapitovastuun rajoista


23
KIVISTÖ
23132
LPA
(23132)
AK
23131
LR
TIMANTTIKUJA
DIAMANTGRÄNDEN
KVARTSSTRÄKET
SAFIIRIKUJA
SAFIRGRÄNDEN
RUUSUKVARTSINKATU
ROSENKVARTSGATAN
KEIMOLANTIE
KÄINBYVÄGEN
SAFIIRIAUKIO
SAFIRPLATSEN
+48.5
(23131)
ASEMAKAAVA- JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
100
200m



Kivistön keskusta asuminen 2, nro 231300

Vantaan kaupunki

409-8-0-M501 ja 871-1-1-M501
Vantaan kaupunki

409-8-0
Kiinteistö Oy Vantaan Erikas/ Isänn.tsto Maikoski Oy
Vernissakatu 6
01300 VANTAA

409-3-136
Kuolinpesät Sandell Axel Edgar ja Greta Helena

TEKNISET LAATUVAATIMUKSET

Seuraavassa todetaan asemakaavasuunnitteluvaiheen keskeiset tekniset laatutavoitteet. Näiden saavuttamiseksi rakennukset on suunniteltava täyttäen seuraavat vaateet:

1 Käyttöikä

Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa on kiinnitettävä huomiota rakennusten julkisivujen ja rakenteiden pitkäaikaiskestävyyteen. Ulkoseinien betonirakenteiden (ei parvekerakenteiden) suunnittelu käyttöikä on oltava vähintään 100 vuotta, julkisivujen puurakenteiden on oltava vähintään alan vakiintuneiden toimijoiden asettamien (esim. Puuinfo Oy:n pitkäikäisen puujulkisivun perusvaatimus) laatuvaatimuksien mukaisia.

2 Energiatehokkuus

Rakennukset on liitettävä kaukolämpöverkkoon. Rakennusten ja käyttöveden lämmitys on toteutettava pääosin kaukolämmöllä. Yhteisesti sovittaessa rakennusten lämmityksen kaukolämmönliittymisvelvoitteesta voidaan luopua, jos osoitetaan rakennuksien tarvitsevan primäärienergiaa vähemmän kuin vastaavan kaukolämmitysjärjestelmään kuuluvien rakennusten. Primäärienergiakertoimina on käytettävä valtakunnallisesti hyväksyttäjä kertoimia.

Rakennuksissa toivotaan hyödynnettävän myös muita uusiutuvia energialähteitä kuten esimerkiksi aurinkoenergiaa. Maalämpökaivojen poraaminen tonteille ei ole mahdollista.

Rakennuksen suunnittelussa on käytettävä rakennusluvan jättöhetkellä voimassaolevia, Ympäristöministeriön, energiatehokkuusmääräyksiä.

Sähköistä lattialämmitystä voidaan käyttää vain märkätiloissa ns. matalatehoisena mukavuuslämmityksenä edellyttäen, että rakennuksen kokonaisenergiavaatimus täyttyy.

Rakennusten teknisten järjestelmien on mahdollistettava asuntokohtainen energiakulutuksen seuranta ja laskutus (ei koske lämmitystä, joka on toteutettu kaukolämmityksellä tai vastaavalla tavalla). Alueen asuinrakennuksiin on rakennettava huoneistokohtainen kylmän ja lämpimän käyttöveden mittausjärjestelmä, jonka avulla voidaan toteuttaa huoneistokohtainen kulutukseen perustuva laskutus.

Ilmanvaihtolaitteiden tuloilman lämmitys on toteutettava pääosin keskitettyä lämmitysjärjestelmää (ei suoraa sähköä) käyttäen, esim. kaukolämmitystaloissa kaukolämmöllä. Sähköä voidaan käyttää tuloilman lämmitykseen pientaloissa

Osiin rakennuksien julkisivuja ja kattoja on varattava mahdollisuus sijoittaa aurinkopaneeleja. Varaukset on esitettävä julkisivupiirustuksissa.

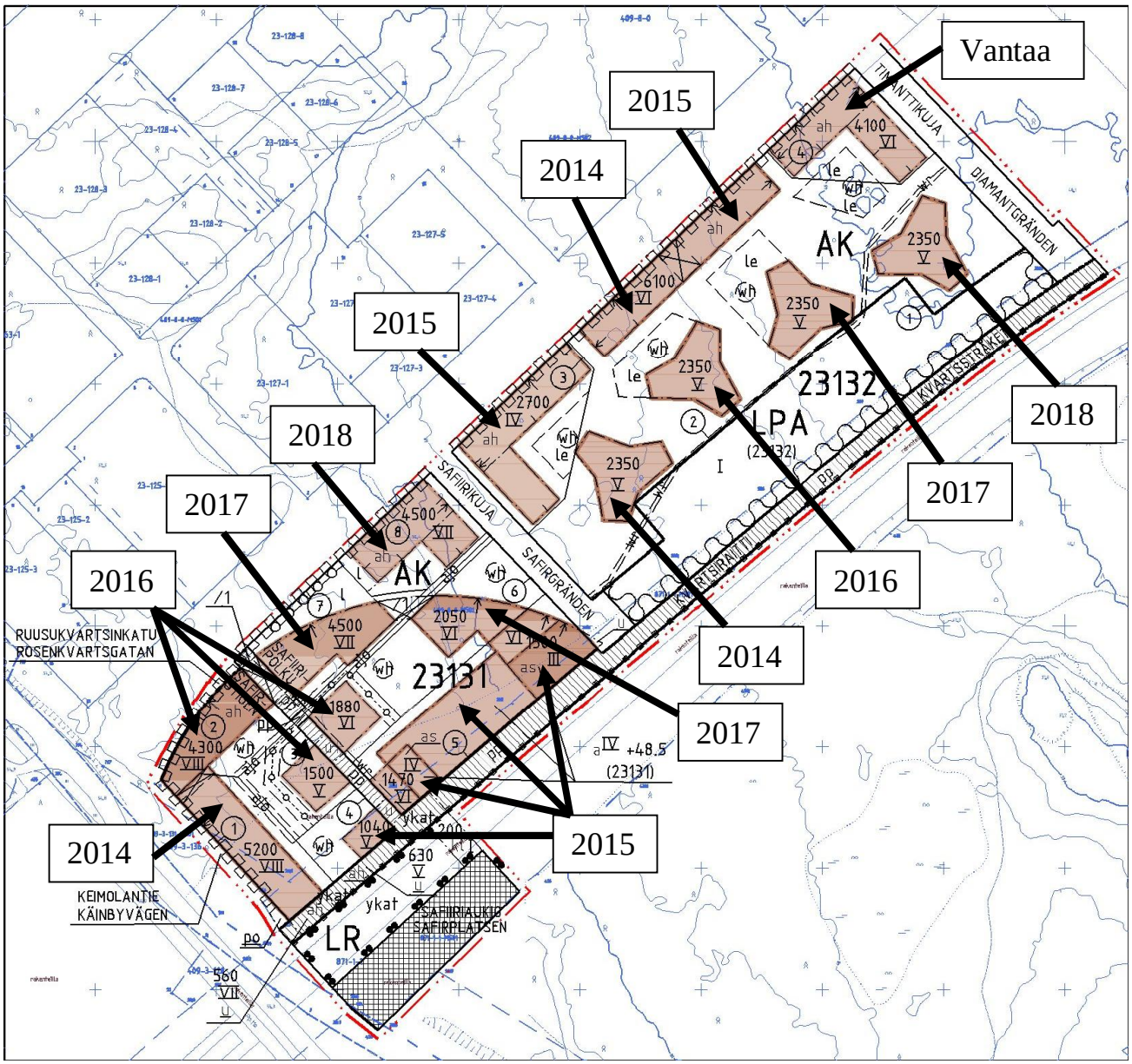
3 Jäähdytys

Asuinhuoneiden osalta on pyrittävä ylilämmön hallinnassa käyttämään passiivisia ratkaisuja, esim. parveke- yms. rakenteiden varjostus, ikkunoiden erilliset aurinkosuojarakenteet. Toteuttajien toivotaan toteuttajan innovatiivisia ja energiatehokkaita ratkaisuja asuinhuoneiden lämpötilan hallintaan ja mahdollisuuksiin laskea huippulämpötiloja.

LIITE 3

Kivistön keskusta-asuminen 2 (entinen Marja-Vantaa) rakentamisen aloitusvuodet

- YIT toteuttaa korttelin 23131 tontit 1 – 8
- Skanska toteuttaa korttelin 23132 tontit 1 – 3
- Vantaa pidättää korttelin 23132 tontin 4



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 90 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

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

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

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.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §: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 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.