

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.04.2014

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / J-VN	5
4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen	6
5 § Selostukset	7
6 § Tiedoksi merkittävät	8
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9
7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset	10
8 § Kaavoitusinsinöörin viran (vakanssi 500558) nimikkeen muuttaminen asemakaavainsinööriksi ja kelpoisuusehdon vahvistaminen / J-VN	12
9 § Oikaisuvaatimus talous- ja hallintojohtajan päätöksestä koskien pysäköinnintarkastajan viran (vakanssinumero 500493) täyttöä	13
10 § Oikaisuvaatimus talous- ja hallintojohtajan päätöksestä koskien pysäköinnintarkastajan viran (vakanssinumero 500493) täyttöä	15
11 § Asemakaavamuutos 002200, 62 Jokiniemi / Assistenttien talo / TLA	17
Asemakaavamuutosselostus 14.4.2014 / Asemakaavamuutos 002200, 62 Jokiniemi / Assistenttien talo	19
12 § Asemakaavamuutos 002164 ja tonttijako, 60 Hiekkaharju / Taukokuisto / TLA	47
Asemakaavamuutosselostus 14.4.2014 / Asemakaavan muutoshakemus nro 002164 Hiekkaharju	49
13 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 250900 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1/TLA	78
Lausunnot ja vastineet 14.4.2014 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 250900 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan työpaik-ka-alueet 1	82
Asemakaavamuutosselostus 14.4.2014 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 250900 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan työpaik-ka-alueet 1	93
14 § Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600 / TLA	145
Kaavarunkoselostus 14.4.2014 / Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600	147
15 § Asemakaavamuutos 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2 /TLA	193
Asemakaavamuutosselostus 14.4.2014 / Asemakaavamuutos 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2	196
Lausunnot ja vastineet 14.4.2014 / Asemakaavamuutos 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2	220
16 § Jatkoajan myöntäminen HSY:lle Ruskeasannan Sortti-aseman rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi	225
Jatkoaikapyyntö Vantaan Ruskeasannan Sortti-aseman rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi/ HSY-kuntayhtymä	226
17 § Määräalan (yleiskaavan VL-alueen) ostaminen kiinteistöstä RN:o 92-409-1-38 Lapinkylässä	227
karttaliite 1 (ostettava määräala)	228
karttaliite 2 (ostettava määräala sovitettuna ilmakehuun)	229
18 § Lainan myöntäminen Asunto Oy Metsolanmäelle asuntolainarahastosta	230

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.04.2014

Liite Asunto Oy Metsolanmäen asuntolainahakemukseen	231
19 § Lainan myöntäminen Asunto Oy Maauuninkuja 4:lle asuntolainarahastosta	232
Liite/ Asunto Oy Maauuninkuja 4:n asuntolainahakemus	233
20 § Päiväkotitontin 16203/1 vuokraaminen Kaivokselasta / Cor Group Oy perustettavan yhtiön lukuun	234
Liitekartta / Päiväkotitontin 16203-1 vuokraaminen Kaivokselasta	236
21 § Erillispientalotonttien luovuttaminen vuonna 2014	237
Karttaliite luovutettavista pientalotonteista vuonna 2014	239
22 § Pientalotonttien saajien valinnassa käytettävän pisteytyksen hyväksyminen 2014 / LM-H	245
Pientalotonttien hakijoiden pisteytys 2014	246
23 § Kivistön asuntomessualueen erillispientalotontin 92-23-178-4 varaus / Aapo Lahti ja Miia Lahti / J-VN	247
karttaliite tontista 92-23-178-4	248
24 § Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamisesta / Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki	249
Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamiseksi/yhteistyötahojen allekirjoittama	251
25 § Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintimallin muuttamisesta/Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki	256
Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintimallin muuttamisesta/yhteistyötahojen allekirjoittama	258
26 § Tonttien 23163/2, 3 ja 4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Kivistön Kvartsi ja Asunto Oy Kivistön Spektri /Lujatalo Oy, uusi päätös	263
27 § Tontin 23128/7 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / T2H Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun	266
Liitekartta: Tontin 23128/7 myynti Kivistön keskusta-alueelta T2H Rakennus Oy	268
28 § Tontin varaaminen Hämeenkylässä vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle ja neuvottelumenettelyn järjestäminen kohteen investorin valitsemiseksi	269
Liite: Kartta Hämeenkyllän tontista 92-12-58-8, vanhusten tehostettu asumispalvelu	271
29 § Tarjouskilpailun järjestäminen yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa Destian entisellä varikkoalueella Hakunilassa	272
Liite: Kartta Hakunilan kilpailualueesta	274
30 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002200 Mestarinikkarit Oy ja Kasematti Oy	275
Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002200 Mestarinikkarit Oy ja Kasematti Oy karttaliite	276
Kunnallistekniikan sopimus/Nikkarit, Kasematti	277
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	280
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	281
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	283
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	284
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	287

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 14.04.2014

Muutoksenhakuohje 6/Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	288
---	-----



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 14.4.2014 klo 17.00-19.01
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x		
Ahtiainen Jari	-		
Aittakallio Matti	x		
Eklund Tarja	x		
Härmälä Göran	x		
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x		
Kuokkanen Jasi	x		
Kuusela Minna	x		
Kyyrö Marja	x		
Mäkelä Mikko	klo 17.08-19.01		
Nieminen Johannes	x		
Pajula Vesa	x		
Puha Seija	x		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	x		
Tamminen Risto	x		
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Weckman Markku	x		
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Giakoumis Nikolaos	-		
Muut osallistujat			Läsnä
Nikulainen Juha-Veikko, apulaiskaupunginjohtaja	x		paikalla
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja	x		paikalla
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja	x		paikalla
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja			--
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö			paikalla
Koivisto Sakari, projektijohtaja	klo 17.00-18.02		paikalla
Niva Seppo, asemakaavasuunnittelija	klo 17.00-17.52		paikalla
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	klo 17.00-17.52		paikalla
Varpanen Lea, kaavoituspäällikkö	klo 17.00-18.34		paikalla
Hurme Tuula, asumisasioiden päällikkö	klo 17.00-17.20		paikalla
Virkkunen Heikki, projektijohtaja	klo 17.00-17.52		paikalla
Kangas Heikki, geotekniikkapäällikkö	klo 17.00-18.12		paikalla
Pirkko Väänänen, viestintäsuunnittelija ts	klo 17.00-19.01		paikalla
Tarvonen Erja, hallintosihteeri			paikalla
Kosonen Sirkka, pöytäkirjanpitäjä			paikalla



Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Sirkka Kosonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 17.4.2014

Göran Härmälä

Leena Romppainen

Pykälät (-), tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 22.4.2014 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



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

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Leena Romppainen (varalla Risto Tamminen ja Tarja Eklund) ja Jari Ahtiainen (varalla Göran Härmälä ja Timo Karén).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Leena Romppainen ja Göran Härmälä.



3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen/J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 3/10.3.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkisuunnittelulautakunta § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

KIVISTÖN KAUPUNKIKESKUS 1, SUUNNITTELUTILANNE / kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

§ 21 Erillispientalotonttien luovuttaminen vuonna 2014

§ 22 Pientalotonttien saajien valinnassa käytettävän pisteytyksen hyväksyminen 2014

§ 29 Tarjouskilpailun järjestäminen yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa Destian entisellä varikkoalueella Hakunilassa

Asemakaavasuunnittelija Seppo Niva ja aluearkkitehti Asta Tirkkonen

§ 14 Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600

Projektijohtaja Sakari Koivisto

§ 24 Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamisesta / Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki

§ 25 Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintimallin muuttamisesta / Kiinteistö Oy Vantaan Rubiikkiparkki

Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas

§ 13 Asemakaava ja asemakaavamuutos 250900 sekä tonttijako, 25, Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Kivistön kaupunkikeskus 1, suunnittelutilanne

Päätös:

Merkittiin selostukset tiedoksi.



6 § Tiedoksi merkittävät J-VN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMIA

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ASUNTOMESSUMATKA 6. – 7.8.2014 JYVÄSKYLÄÄN / JYVÄSKYLÄN
AJANKOHTAISET KAUPUNKISUUNNITTELU- YMS. KOHTEET

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
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
2228	Tikkurila/61103 tontti 7	17.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97011_002228_oasnetti.pdf
2112	Askisto/osa Askinpuistikkoo	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/70575_002112_oas.pdf
2209	Martinlaakso/17578/7	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97234_002209_oas.pdf
2235	Myyrmäki/15658 tontti 1, 15666	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97226_002235_oas.pdf
2227	Hiekkaharju/60012 tontti 2	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97261_002227_oas030304.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97451_002229_oas.pdf
2216	Kivistö/osa 23006 ja osa puistoaluetta	4.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97488_002216_OAS.pdf
230800	Kivistön kaupunkikeskus 1	6.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97524_kori06032014_OAS_230800_25092013_paivitys.pdf
2212	Ylästö/40105 tontit 3 ja 6	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97595_002212_oas.pdf
2217	Myyrmäki/Eräkuja 2, 1:70	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94691_002217_oas.pdf
2226	Hakunila/94302 ja 94051	12.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97642_002226_oas.pdf
2186	Havukoski/74314/2 (Tarhapuiston koulu)	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97616_002186_oas.pdf
2223	Korso/Kulotie 4:n kohdalla oleva pp/t-alue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97700_002223_OAS.pdf
2233	Koivukylä/70117 ja torialue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97612_002233_OAS.pdf
2240	Koivuhaka/68010 tontti 14, 20	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98214_002240_oas.pdf
232000	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 7	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98174_232000_OAS_01042014.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	3.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98237_OAS_Kiviston_kestusta-asuminen_5_03042014.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 24



Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen

§ 16/2014 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan määrärahojen käytön hyväksyminen koskien varhaiseläkemenoperusteisia eläkemaksuja (Varhe) sekä ulkoistettujen toimien eläkemenoperusteisia ennakkomaksuja

Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

§ 5/2014 Pysäköinnintarkastajan vakinaisen viran (vak. 500493) täyttäminen maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden lakiasiat- ja pysäköinninvalvonnan tulosityksikössä / Jan Jorgensen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

§ 1/2014 Kaupunkisuunnittelun tulosalueen arkistokaavan hyväksyminen

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 3/2014 Maanvaihto Pakkala 3 C-asemakaava-alueella / Vantaan kaupunki ja As Oy Vantaan Ojakallio

§ 4/2014 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen Havukoskella / Ilmaisupäiväkotitoimitus Oy

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

§ 4/2014 Yhteisjärjestelysopimuksen muuttaminen Tikkurilan kortteleissa 61205, 61206 ja 61230

§ 5/2014 Maankäyttölupa työmaaparakkeille ja nosturille Tikkurilassa / VTK Kiinteistöt Oy

§ 6/2014 Maankäyttölupa työmaaparakkeille, -konteille ja putkitarvikkeille Viertolassa / Graniittirakennus Kallio Oy

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula

§ 8/2014 Määräalan (katua) ostaminen tilasta 92-401-6-60 Nikinmäessä

§ 9/2014 Maanomistajan lupa maaperän puhdistamiseen Korsossa / Korson Pienteollisuustalo Oy

§ 10/2014 Määräalan (katua) ostaminen tilasta 92-401-6-648 Nikinmäessä / Markku Järvinen

Maankäyttötekniikka Jorma Hopponen

§ 15/2014 Viljelysalueiden vuokraus Riipilässä / Lauri Uusi-Eskola

§ 16/2014 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5146 sekä maanomistajan lupa jakokaapin sekä 20 kV:n ja 0,4 kV:n maakaapeleiden sijoittamiseen Havukoskella / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 17/2014 Johtoalueen käyttöoikeussopimus nro 5105 Petikossa sekä maanomistajan lupa 20 kV:n maakaapelin sijoittamiseen Petikossa ja Vestrassa/Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 14/2014 Maankäyttölupa lastenjuhlan järjestämistä varten Hakunilassa / Hakunilan Nuoret Pioneerit ry. Nina Pahtela

15 §/2014 Maankäyttölupa asuntomessujen oheiskohteen tilapäisille pysäköintipaikoille Kivistössä/EKE Rakennus Oy

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

§ 2/2014 Erillispientalontontin 92-23-172-5 myynti Kivistön asuntomessualueelta vuonna 2014

§ 3/2014 Vuokratontin 71206-3 omaksi lunastaminen

§ 4/2014 Pientalotontin 92-26-203-2 myyminen Petikosta

Erityisasumisen asiantuntija Ranta Elisa

§ 3/2014 Asukasvalinnan hyväksyminen määrääjäksi Kuntokuja 4

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Muutoksenhakuohje: 1



8 § **Kaavoitusinsinöörin viran (vakanssi 500558) nimikkeen muuttaminen asemakaavainsinööriksi ja kelpoisuusehdon vahvistaminen / J-VN**

VD/2760/01.01.00.01/2014

J-VN/TLA/THA

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön mukaan asianomainen lautakunta päättää tehtäväalueensa virkojen virkanimikkeiden ja kelpoisuusehtojen muuttamisesta.

Kaupunkisuunnittelussa tehtävien uudelleen järjestelyiden sekä vaativuuden muutosten vuoksi on aiheellista muuttaa vakanssin 500558 nimikettä ja kelpoisuusehtoa.

Kaupunkisuunnittelujohtaja esittää, että kaavoitusinsinöörin (vakanssi 500558) nimike muutetaan asemakaavainsinööriksi ja kelpoisuusehdoksi vahvistetaan ”ylemmän korkeakouluasteen tutkinto ja kokemusta virkaan liittyvissä tehtävissä”.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään muuttaa kaavoitusinsinöörin viran (vakanssi 500558) nimikkeeksi asemakaavainsinööri ja vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi ”ylemmän korkeakouluasteen tutkinto ja kokemusta virkaan liittyvissä tehtävissä” 15.4.2014 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, p. 8392 2741, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



9 §

Oikaisuvaatimus talous- ja hallintojohtajan päätöksestä koskien pysäköinnintarkastajan viran (vakanssinumero 500493) täyttöä

VD/1363/01.01.01.01/2014

J-VN/RN/TH

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan talous- ja hallintojohtaja on päättänyt 17.3.2014 § 5 valita maankäytön, ympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden lakiasiat- ja pysäköinninvalvonnan tulosityksikössä avoimena olevaan pysäköinnintarkastajan virkaan Jan Jorgensenin (vakanssi 500493).

Pysäköinnintarkastajan virkaa hakenut Olufemi Ahmed on tehnyt talous- ja hallintojohtajan päätöksestä 25.3.2014 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jossa hän katsoo, että valintapäätöksen tehnyt viranhaltija on syrjinyt häntä iän ja ulkomaalaisuuden vuoksi ja vaatii tulla valituksi pysäköinnintarkastajan virkaan tai vaihtoehtoisesti vähintään 24 kk:n määräaikaisen virkasuhteella pysäköinnintarkastajana.

Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan valinnassa ei ole huomioitu häntä vaikka hän täyttänyt kaikki vaaditut kriteerit. Oikaisuvaatimuksen tekijän mukaan hänellä oli kaikki edellytykset kyseiseen virkaan Vantaan kaupungilla, mutta siitä huolimatta hän ei ole saanut kutsua haastatteluun. Lisäksi oikaisuvaatimuksen tekijä katsoo, että pysäköinnintarkastajana aiemmin toimineena hän on sopivin ehdokas kyseiseen virkaan.

Asiaa valmistellut lakimies toteaa oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

Talous- ja hallintojohtajan päätöksestä on mahdollista tehdä oikaisuvaatimus laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Ahmedin oikaisuvaatimus koskee pysäköinnintarkastajien virkojen täyttämisen lainmukaisuutta.

Kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain (11.4.2003/304) 6 §:n mukaan virkasuhteeseen otettavalta on oltava erikseen säädetty tai kunnan päättämä kelpoisuus. Henkilö voidaan ottaa määräaikaiseen virkasuhteeseen myös erityisistä kelpoisuusvaatimuksista riippumatta, jos siitä erikseen säädetään tai kunta erityisestä syystä yksittäistapauksessa toisin päättää.

Pysäköinninvalvonnasta annetun lain (17.6.2011/727) 13 §:n mukaan pysäköinnintarkastajan tehtävänä on valvoa pysäköintiä ja pysäyttämistä koskevien säännösten noudattamista sekä määrätä pysäköintivirhemaksuja ja muita seuraamuksia pysäköintivirheiden ja joutokäyntirikkomusten johdosta.

Pysäköinninvalvonnasta annetun lain 12 §:n mukaan kunnallisen pysäköinnintarkastajan kelpoisuusvaatimuksena on hänelle kuuluvien tehtävien hoitamiseen tarpeellinen liikennettä ja joutokäyntiä koskevien sääntöjen tuntemus. Hakuilmoituksessa pysäköinnintarkastajan viran kelpoisuusehtoina mainittiin liikennesääntöjen hyvä tuntemus, B-ajokortti ja kokemus asiakaspalvelusta. Edellytyksenä ei ole ollut vastaavissa tehtävissä aiemmin toimiminen. Sekä valittu Jorgensen, että oikaisuvaatimuksen tekijä ovat toimineet vastaavissa tehtävissä aiemminkin. Molemmat täyttävät viran kelpoisuusvaatimukset.

Suomen perustuslain (11.6.1999/731) 125 §:n 2 momentin mukaan yleiset nimitysperusteet julkisiin virkoihin ovat taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto. Säännöstä koskevan hallituksen esityksen (HE 1/1998) mukaan taidolla tarkoitetaan lähinnä koulutuksen ja työkokemuksen avulla hankittuja taitoja ja tietoja. Kyvyllä viitataan yleisesti tuloksellisen työskentelyn edellyttämiin henkilön ominaisuuksiin kuten luontaiseen lahjakkuuteen, järjestelykykyyn, aloitteellisuuteen ja muihin vastaaviin tehtävien hoitamien kannalta tarpeellisiin kykyihin. Koetulla kansalaiskunnolla tarkoitetaan yleisessä kansalaistoiminnassa saatuja viran hoidon kannalta merkityksellisiä ansioita sekä nuhteetonta käytöstä. Yleisiä nimitysperusteita tulkitaan yhteydessä viran yleisiin ja erityisiin kelpoisuusvaatimuksiin. Tällöin otetaan huomioon mm. viran tehtäväala sekä virkaan liittyvät konkreettiset työtehtävät.

Kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain 12 §:n mukaan työnantaja ei saa virkasuhteeseen ottaessaan ilman hyväksyttävää perustetta asettaa hakijoita eri asemaan iän, terveydentilan, vammaisuuden, kansallisen tai etnisen alkuperän, kansalaisuuden, sukupuolisen suuntautumisen, kielen, uskonnon, mielipiteen, vakaumuksen, perhesuhteiden, ammattiyhdistystoiminnan, poliittisen toiminnan tai muun näihin verrattavan seikan vuoksi.



Syrjinnällä tarkoitetaan yhdenvertaisuuslain (20.1.2004/21) 6 §:n mukaan mm. sitä, että jotakuta kohdellaan epäsuotuisammin kuin jotakuta muuta kohdellaan, on kohdeltu tai kohdeltaisiin vertailukelpoisessa tilanteessa (välitön syrjintä) ja sitä, että näennäisesti puolueeton säännös, peruste tai käytäntö saattaa jonkun erityisen epäedulliseen asemaan muihin vertailun kohteena oleviin nähden, paitsi jos säännöksellä, perusteella tai käytännöllä on hyväksyttävä tavoite ja tavoitteen saavuttamiseksi käytetyt keinot ovat asianmukaisia ja tarpeellisia (välillinen syrjintä). Viranhakumenettelyn luonteeseen kuuluu, että vain osa hakijoista kutsutaan haastatteluun. Hakijoiden välillä on suoritettu huolellinen vertailu. Vertailu on perustunut kokonaisarviointiin, joka on muodostunut hakemuksista, hakijoiden ansioiden vertailusta sekä henkilöarvioinneista. Määräaikaan mennessä virkoja haki 56 henkilöä, joista 6 kutsuttiin haastatteluun.

Kenelläkään ei ole ehdotonta oikeutta tulla valituksi kunnan virkaan pelkästään sillä perusteella, että hänellä on virkaa vastaava koulutus tai työkokemus. Valintaan vaikuttaa hakijoiden henkilökohtaiset taidot ja osaaminen. Haastateltavia henkilöitä valittaessa on kiinnitetty työkokemuksen lisäksi huomiota hakemuksessa muutoin esiin tuotuihin viran tehtävälalla sekä työtehtävissä hyödyllisiin taitoihin ja kykyihin.

Virkaan valitulla oli kyseisen arvioinnin ja haastattelun perusteella harkittu olevan parhaat edellytykset viran menestykselliseen hoitamiseen. Jorgensenin valintaan on vaikuttanut muun muassa hänen aiempi, yhteensä 6 vuoden kokemuksensa sekä kunnan että yksityisen puolen pysäköinninvalvonnasta, Vantaan alueen hyvä tuntemus sekä pitkä turvallisuusalan työkokemus. Täytettävänä olevan pysäköinnintarkastajan viran tehtävien sisältö huomioon ottaen virkaan on valittu siihen parhaiten soveltuvaksi katsottu hakija.

Talous- ja hallintojohtajan päätös ei edellä lausutun perusteella ole syntynyt väärässä järjestyksessä tai tehty syrjivin perustein, talous- ja hallintojohtaja ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Pysäköinnintarkastajan virkaan valinnassa on menetelty pysäköinninvalvonnasta annetun lain 12 §:n mukaisesti ja perustuslain 6 §:n syrjintäkieltoa noudattaen. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään muutakaan seikkaa minkä vuoksi talous- ja hallintojohtajan asiassa tekemää päätöstä tulisi muuttaa. Tästä syystä oikaisuvaatimus tulisi hylätä. Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan nähtävillä kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosasta ilmenevillä perusteilla hylätä Olufemi Ahmedin talous- ja hallintojohtajan päätöksestä 17.3.2014 § 5 tekemä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: sihteeri, ote oikaisuvaatimuksen tekijä

Muutoksenhakuohje: 2

Lisätiedot:

lakimies Tommi Hietanen, puh. 09 839 22337, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



10 §

Oikaisuvaatimus talous- ja hallintojohtajan päätöksestä koskien pysäköinnintarkastajan viran (vakanssinumero 500493) täyttöä

VD/1363/01.01.01.01/2014

J-VN/RN/TH

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan talous- ja hallintojohtaja on päättänyt 17.3.2014 §5 valita maankäytön, ympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden lakiasiat- ja pysäköinninvalvonnan tulossyksikössä avoimena olevaa pysäköinnintarkastajan virkaan Jan Jorgensenin (vakanssi 500493).

Pysäköinnintarkastajan virkaa hakenut Karri Nepponen on lähettänyt Vantaan kaupungille 21.3.2014 sähköpostiviestin, joka on tulkittavissa oikaisuvaatimukseksi talous- ja hallintojohtajan päätökseen. Oikaisuvaatimuksen tarkempi sisältö tai Nepposen vaatimukset eivät kuitenkaan selviä kyseisestä viestistä, jonka johdosta oikaisuvaatimuksen tekijältä on pyydetty täydennystä oikaisuvaatimukseen. Nepponen on vastannut täydennyspyyntöön, mutta vaatimuksen sisältö on edelleen jäänyt epäselväksi.

Asiaa valmistellut lakimies toteaa oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

Talous- ja hallintojohtajan päätöksestä on mahdollista tehdä oikaisuvaatimus laillisuus- tai tarkoituksenmukaisuusperusteella. Koska Nepposen vaatimuksista ei ole saatu selvyyttä, tiedossa ei myöskään ole millä perusteella oikaisuvaatimus on tehty.

Kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain (11.4.2003/304) 6 §:n mukaan virkasuhteeseen otettavalta on oltava erikseen säädetty tai kunnan päättämä kelpoisuus. Henkilö voidaan ottaa määräaikaiseen virkasuhteeseen myös erityisistä kelpoisuusvaatimuksista riippumatta, jos siitä erikseen säädetään tai kunta erityisestä syystä yksittäistapauksessa toisin päättää.

Pysäköinninvalvonnasta annetun lain (17.6.2011/727) 13 §:n mukaan pysäköinnintarkastajan tehtävänä on valvoa pysäköintiä ja pysäyttämistä koskevien säännösten noudattamista sekä määrätä pysäköintivirhemaksuja ja muita seuraamuksia pysäköintivirheiden ja joutokäyntirikkomusten johdosta.

Pysäköinninvalvonnasta annetun lain 12 §:n mukaan kunnallisen pysäköinnintarkastajan kelpoisuusvaatimuksena on hänelle kuuluvien tehtävien hoitamiseen tarpeellinen liikennettä ja joutokäyntiä koskevien sääntöjen tuntemus. Hakuilmoituksessa pysäköinnintarkastajan viran kelpoisuusehtoina mainittiin liikennesääntöjen hyvä tuntemus, B-ajokortti ja kokemus asiakaspalvelusta. Edellytyksenä ei ole ollut vastaavissa tehtävissä aiemmin toimiminen. Valittu Jorgensen on toiminut vastaavissa tehtävissä aiemminkin. Molemmat täyttävät viran kelpoisuusvaatimukset.

Suomen perustuslain (11.6.1999/731) 125 §:n 2 momentin mukaan yleiset nimitysperusteet julkisiin virkoihin ovat taito, kyky ja koeteltu kansalaiskunto. Säännöstä koskevan hallituksen esityksen (HE 1/1998) mukaan taidolla tarkoitetaan lähinnä koulutuksen ja työkokemuksen avulla hankittuja taitoja ja tietoja. Kyvyllä viitataan yleisesti tuloksellisen työskentelyn edellyttämiin henkilön ominaisuuksiin kuten luontaiseen lahjakkuuteen, järjestelykykyyn, aloitteellisuuteen ja muihin vastaaviin tehtävien hoitamien kannalta tarpeellisiin kykyihin. Koetulla kansalaiskunnolla tarkoitetaan yleisessä kansalaistoiminnassa saatuja viran hoidon kannalta merkityksellisiä ansioita sekä nuhteetonta käytöstä. Yleisiä nimitysperusteita tulkitaan yhteydessä viran yleisiin ja erityisiin kelpoisuusvaatimuksiin. Tällöin otetaan huomioon mm. viran tehtäväala sekä virkaan liittyvät konkreettiset työtehtävät.

Määräaikaan mennessä virkoja haki 56 henkilöä, joista 6 kutsuttiin haastatteluun. Haastateltavia henkilöitä valittaessa on kiinnitetty työkokemuksen lisäksi huomiota hakemuksessa muutoin esiin tuotuihin viran tehtäväalalla sekä työtehtävissä hyödyllisiin taitoihin ja kykyihin.

Virkaan valitulla oli kyseisen arvioinnin ja haastattelun perusteella harkittu olevan parhaat edellytykset viran menestykselliseen hoitamiseen. Jorgensenin valintaan on vaikuttanut muun muassa hänen aiempi, yhteensä 6 vuoden kokemuksensa sekä kunnan että yksityisen puolen pysäköinninvalvonnasta, Vantaan alueen hyvä tuntemus sekä pitkä turvallisuusalan työkokemus.



Täytettävänä olevan pysäköinnintarkastajan viran tehtävien sisältö huomioon ottaen virkaan on valittu siihen parhaiten soveltuvaksi katsottu hakija.

Talous- ja hallintojohtajan päätös ei edellä lausutun perusteella ole syntynyt väärässä järjestyksessä, talous- ja hallintojohtaja ei ole ylittänyt toimivaltaansa eikä päätös ole muutenkaan lainvastainen. Pysäköinnintarkastajan virkaan valinnassa on menetelty pysäköinninvalvonnasta annetun lain 12 §:n mukaisesti. Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty mitään muutakaan seikkaa minkä vuoksi talous- ja hallintojohtajan asiassa tekemää päätöstä tulisi muuttaa. Tästä syystä oikaisuvaatimus tulisi hylätä.

Oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan nähtävillä kokouksessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittelyosasta ilmenevillä perusteilla hylätä Karri Nepposen talous- ja hallintojohtajan päätöksestä 17.3.2014 § 5 tekemä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: sihteeri, ote Karri Nepponen

Muutoksenhakuohje: 2

Lisätiedot:

lakimies Tommi Hietanen, puh 09 839 22337, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



11 § Asemakaavamuutos 002200, 62 Jokiniemi / Assistenttien talo / TLA

KA/2163/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/MKO/ESN

Metsäntutkimuslaitoksen toimintaan liittynyt, suojeltu rakennus muutetaan asuinkäyttöön. Lisäksi tontilla mahdollistetaan kahden uuden asuinrakennuksen rakentaminen, yhteensä 680 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 62048, kaupunginosassa 62, Jokiniemi. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 62048.

Alue sijaitsee Jokiniemessä, Metsänhoitajakujan eteläpäässä, Keravanjoen peltoalueiden reunalla.

Kaavan hakija

Kasematti Oy ja Mestarinikkarit Oy

Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Kasematti Oy ja Mestarinikkarit Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinalueita, A1.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Jokiniemen täydennysrakentaminen ja olemassa olevan, asemakaavalla suojellun rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön. Suojeltu rakennus on entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus. Kaavatyön yhteydessä suojellusta rakennuksesta teetettiin rakennushistoriaselvitys, jonka perusteella rakennuksen suojelua on tarkennettu kaavamääräyksin. Alueen rakennusoikeus kasvaa 680 k-m². Suojellun rakennuksen rakennusoikeus ei muutu. Kaavamuutosalueelle tulee yhteensä 17 - 18 asuntoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.9.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ei ensimmäisen kuulemisen aikana saatu yhtään kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että:

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002200, 62 Jokiniemi / Assistenttien talo,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,



- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kasematti Oy ja Mestarinikkarit Oy maksaa muutostustannukset 8 000 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2014 / 002200 Jokiniemi

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, p. 8392 6185,
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, p. 8392 3440
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002200

Assistenttien talo, Jokiniemi 62



Assistenttien talo, Doventus Oy 2013

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 14.4.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002200. Kaavoitus on tullut vireille 16.9.2013.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos: kaupunginosa 62, Jokiniemi
koskee korttelia 62048
(Kumoutuva asemakaava koskee korttelia 62048)

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Minna Koskinen, p. 8392 3440, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Ilmoitus vireille tulosta 16.9.2013. Vantaan kaupungin asukaslehdessä oli ilmoitus kaavoituksen alkamisesta 21.9.2013.

Kala 14.4.2014, Kh pvm, Kv pvm

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee Jokiniemessä, Metsänhoitajakujan eteläpäässä. Alueen eteläpuolella avautuvat Keravanjoen peltoalueet. Alueella sijaitsee 1930-luvulla rakennettu assistenttien talo, joka on ollut Maatalouden tutkimuskeskuksen ja myöhemmin Metsäntutkimuslaitoksen käytössä.



Ilmakuva Jokiniemestä 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002200, Assistenttien talo. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Jokiniemen täydennysrakentaminen ja olemassa olevan, asemakaavalla suojellun rakennuksen muuttaminen asuinkäyttöön.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,36 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 680 k-m². Tontilla sijaitsevan assistenttien talon rakennusoikeus ei muutu. Suunniteltu korttelitehokkuus on $e=0,32$.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
--	---

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	16
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne	19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
5.3 Aluevaraukset	20
5.4 Kaavan vaikutukset	20
5.5 Ympäristön häiriötekijät	22

6 Asemakaavan toteutus

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät

- Asemakaavamerkinnät ja määräykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.9.2013 (Erillinen asiakirja)
- Assistenttien asuintalo rakennushistoriaselvitys (Erillinen asiakirja, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 1.2.2014)
- Viherympäristöselvitys (Erillinen asiakirja, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 12.11.2013)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Kasematti Oy ja Mestarinikkarit Oy hakivat asemakaavan muutosta 23.4.2013. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) muutetaan asuin kerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Assistenttien talon asemakaavamuutostyö käynnistyi 16.9.2013 työnumerolla 002200. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 21.9.2013 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoet pyydettiin 14.10.2013 mennessä (MRL 62 §).
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä Kasematti Oy:n ja Mestarinikkarit Oy:n kanssa. Pohjana on ollut arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- As Oy Solberga teetti kaavamuutosalueella arkeologiset kaivaukset 29.5.2013. Mikroliitti Oy:n suorittamissa tutkimuksissa osoittautui, ettei paikalla ole enää mitään kiinteään muinaisjäännökseen viittaavaa (Tutkimusraportti 4.6.2013).
- Arkeologisten kaivausten tulosten perusteella Museovirasto toteaa, ettei kyseisen tontin rakentamiselle ole muinaismuistolain asettamaa estettä (Lausunto 27.6.2013).
- Arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy laati viherympäristö- (12.11.2013) ja rakennushistoria selvityksen (1.2.2014) kaavoitusta varten.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 14.4.2014 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävälle panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: <http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus> ja maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Alueella sijaitseva assistenttien talo muutetaan asuin käyttöön. Suojellun rakennuksen rakennusoikeus ei muutu. Uudisrakentaminen mahdollistetaan tontilla olemassa olevan rakennuksen itä- ja länsipuolella. Uudisrakennukset ovat harjakattoisia ja korkeudeltaan enintään kaksikerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 680 k-m², jolloin A-korttelialueen tehokkuus on assistenttien talon rakennusala mukaan luettuna $e=0,32$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja aloittaa assistenttien talon saneerauksen ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on tullut voimaan. Kaavamuutokseen liittyy sopimus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Jokiniemessä Tikkurilan aseman läheisyydessä Keravanjoen pohjoispuolella. Tontilla sijaitseva 1930-luvulla rakennettu assistenttien talo oli käytössä vuoteen 2009 saakka Metsäntutkimuslaitoksen toimistorakennuksena. Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen peltoalueiden pohjoisreunalle. Joelle loivasti viettävä alue on ollut maaperältään hedelmällistä ja sieltä on löydetty merkkejä esihistoriallisesta asutuksesta. Tontin pohjoispuolella maasto kohoaa pieneksi harjuksi, jonka rinteellä kasvaa kookkaita mäntyjä.



Assistenttien talo kaava-alueen eteläpuolisten peltojen suunnasta nähtynä 1930-luvulla, Doventus Oy rakennushistoriaselvitys 1.2.2014



Assistenttien talo kaava-alueen eteläpuolisten peltöjen suunnasta nähtynä, Doventus Oy 1.2.2014

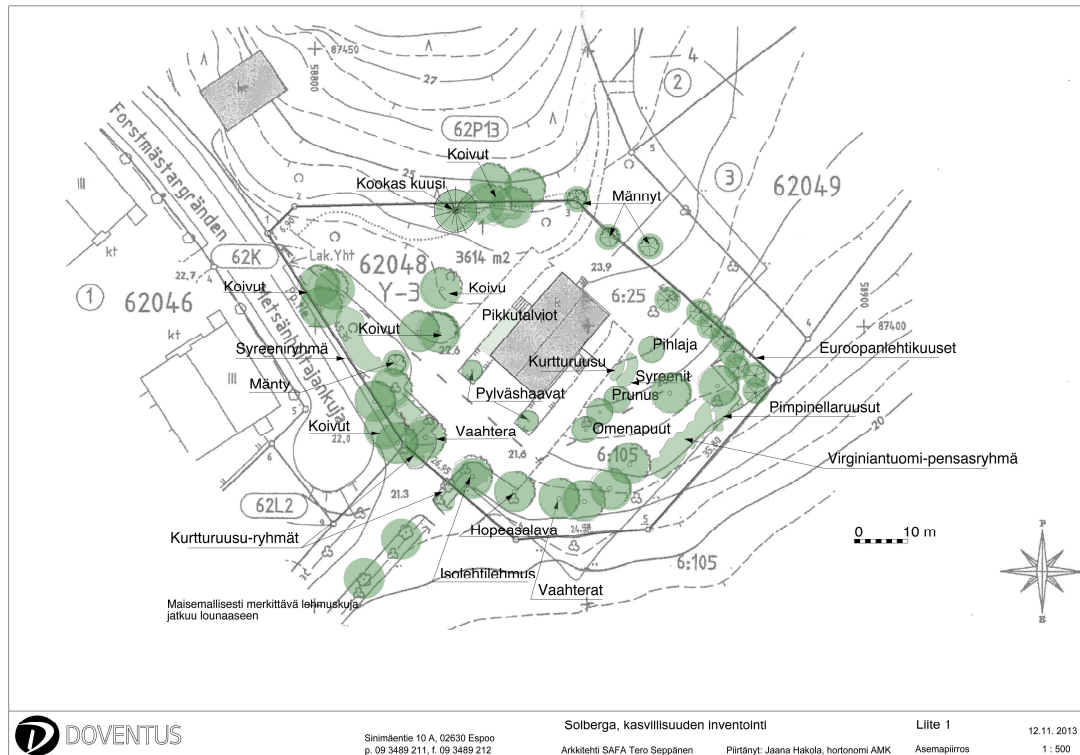
Topografia

Maaston korot vaihtelevat alueella +21,0 ja +24,0 metrin välillä. Maasto laskee melko tasaisesti pohjois-etelä suuntaisesti koko tontin alueella kohti Keravanjoen peltoalueita. Maasto on korkeimmillaan tontin pohjoisreunassa.

Kasvillisuus ja eläimistö

Arkkitehti Tero Seppänen ja hortonomi Jaana Hakola laativat kaavamuutosalueesta viherympäristöselvityksen 12.11.2013. Selvityksessä on tutkittu tontilla olevaa kasvillisuutta, sen kuntoa ja olemassa olevan kasvillisuuden säilytysmahdollisuuksia.

Tontin pohjoisreunalla kasvaa koivuja, kuusia ja kookkaita mäntyjä. Kasvuolosuhteet näyttävät suosivan etenkin metsämäntyä. Etelässä tontti rajautuu viljeltyyn kulttuurimaisemaan. Tontille ovat leimallisia kookkaat puut, joista osa on hyvinkin vanhoja ja osa on istutettu rakennuksen valmistumisen jälkeen. Tontin itäkulma rajoittuu usean Euroopan lehtikuusen ryhmään. Etelärajalla kasvaa usean metsävaahteran ryhmä, joka on istutettu kaarimaiseen muotoon. Tontin eteläisessä kärjessä on maisemapuuna hopea- tai valkosalava. Assistenttien talon lounaispäädyssä alkaa lehmus-kuja, joka jatkuu kohti muita Metsäntutkimuslaitoksen käytössä olleita rakennuksia lounaissuuntaan. Assistenttien talon lounaispäädyssä olevien tukimuurien läheisyyteen on rakennuksen molemmin puolin symmetrisesti istutettu pylväshaavat.



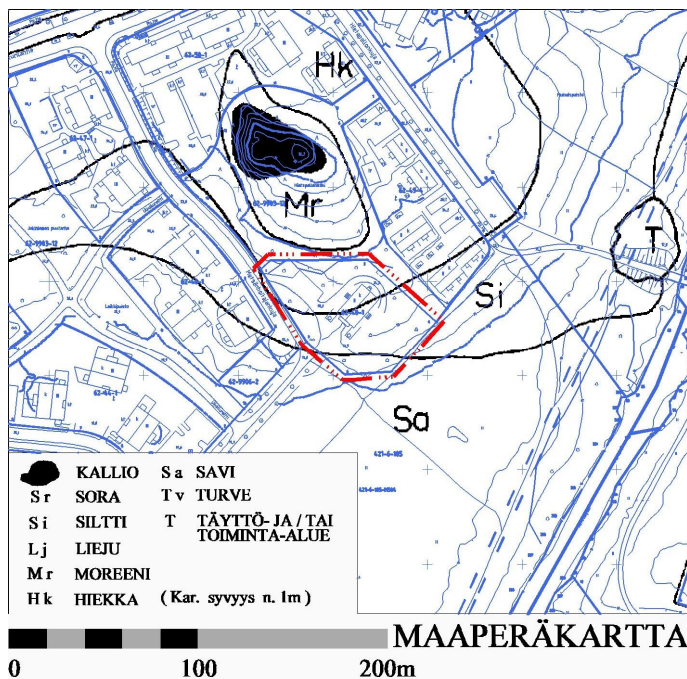
Kaavamuutosalueen kasvillisuuden inventointi, Doventus Oy 12.11.2013



Näkymä assistenttien talolta lounaaseen johtavalle lehmuksujalle, M. Koskinen 2013

Maaperä

Kaavamuutosalueen pohjoisosa on maaperäkartan mukaan maaperältään hiekkaa. Assistenttien talon kohdalla hiekkamaaperä vaihtuu siltiksi. Alueen eteläpuoliset Keravanjoen peltoalueet ovat maaperältään savea.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Jokiniemessä oli vuoden 2013 alussa runsaat 4900 asukasta. Jokiniemessä asuu paljon nuoria, asukkaista noin joka viides kuuluu 16-24 -vuotiaiden ikäryhmään, mikä selittyy opiskelija-asuntojen suurella määrällä. Väestön ennustetaan kasvavan noin 600 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä (Tilastokeskus ja Vantaan väestöennuste 2013). Ikärakenteen ennustetaan säilyvän nykyisen kaltaisena.

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Jokiniemi alkoi kehittyä teollistumisen alettua, sillä alueella riitti koskivoimaa. Tikkurilankoskeen perustettiin vuonna 1757 mylly ja vuonna 1862 myllyn yhteyteen öljynpuristamo. Viisi vuotta myöhemmin rakennettiin öljynpuristamon viereen vernissakeittämö. Vuosien mittaan maali- ja lakkateollisuus laajeni alueella ja sai nimekseen Tikkurilan Värитеhtaat, nykyisin Tikkurila Oyj. 1900-luvun alussa alkunsa saanut Maatalouden tutkimuskeskus on toinen merkittävä laitos Jokiniemen historiassa. Maatalouden tutkimuskeskuksen ja myöhemmin Metsäntutkimuslaitoksen toimintaan liittyen, alueelle on noussut useita eri tyyli- ja rakennusmuotoja koristeellisista jugendaloista linjakkaisiin funktionalistisiin rakennuksiin.

Jokiniemessä on myös muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kohteita, kuten Satomäen kerrostalot, Tikkurilan ruotsinkielinen kansakoulu, nyk. Dickursby Skola, ja radan varrella sijaitseva Lars Sonckin piirtämä Grönbergin talo. 1970- ja 1980-luvuilla Satomäen kupeeseen rakennettiin opiskelija-asuntoja. Yksi uusimmista asuntoalueista Jokiniemessä on pientalokokonaisuus Navethalia, joka on rakennettu opiskelija-asuntojen ja Satomäen kerrostalojen viereen, entisen maatalouden tutkimuskeskuksen maille.



Metsäntutkimuslaitoksen toimintaan liittyvä rakennus, M. Koskinen 2013



Assistenttien talon julkisivu luoteeseen, Doventus Oy 2013

Muinaismuistot

Jokiniemi on osa Keravanjokilaakson kulttuurimaisemaa yhdessä vastarannalla sijaitsevan Kuninkaalan kylän kanssa. Jokilaakson reunoilta, vanhan merenlahden rannalta, on löydetty runsaasti merkkejä esihistoriallisesta asutuksesta. Lämpimillä ja kuivilla hiekkarinteillä on asuttu jo kampakeraamisella kaudella 3000-2600 eKr. Jokiniemessä esiintymät keskittyvät selännealueen kaakkoisreunalle, mistä löytyvät Sandåkerin, Stenkullan ja maatalouden tutkimuskeskusten alueen kivikautiset asuinpaikat.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkoja alueella oli vuonna 2011 noin 2600, joista joka neljäs oli julkisen hallinnon toimialalla. Jokiniemessä on paljon kunnan ja valtion toimipaikkoja. Radan varren laajalla toimisto- ja asuinalueella ovat muun muassa Metsähallitus, Keskusrikospoliisi, Metsäntutkimuslaitos ja Rikosseuraamusalan koulutuskeskus.

Jokiniemessä voi suorittaa koulupolkunsa aina ammattikouluun tai lukioon saakka. Lisäksi alueella on ruotsinkielinen alakoulu, joka yhteydessä on pieni Hiekkaharjun kirjasto ruotsinkielisine kokoelmineen. Jokiniemessä toimii myös useita päiväkoteja, työvoimatoimisto, maahanmuuttajien yhteispalvelutoimisto ja kulttuuri- ja monitoimitalo Vernissa. Keskellä asuinalueetta sijaitsee 1920-luvulla rakennettu navettarakennus, jossa pääsee katsomaan teatteri Navethalin esityksiä.

Kaupalliset palvelut puuttuvat alueelta lähes kokonaan, niissä jokiniemeläiset tukeutuvat Tikkurilan keskusta. Kuluva vuoden lopulla valmistuva, noin kilometrin päässä kaava-alueesta sijaitseva liike- ja toimistokeskus Dixi monipuolistaa näitä palveluita entisestään.

Virkistys

Jokiniemen pohjoisosasta löytyy urheilun monitoimipaikka, Hiekkaharjun urheilupuisto. Urheilupuistossa voi urheilukentän tarjoamien mahdollisuuksien lisäksi harrastaa tennistä, koripalloa, sulkapalloa tai squashia. Talvella puistossa on mahdollista luistella ja hiihtää. Jokiniemen ja Havukosken peltoalueilta löytyy myös golfkenttä. Lisäksi peltujen läpi kulkee maisemaltaan kaunis kevyen liikenteen raitti. Jokiniemen pohjoisosassa kiemurtelee kasvistollisesti ja kalastoltaan arvokas Rekolanoja. Winterinmäellä on koko Jokiniemen ja Tikkurilan keskustan merkittävin metsä. Kaavamuutosalueen eteläpuoliset peltoalueet ovat osa Keravanjoen varren seudullisesti merkittävää viheryhteyttä.



Lähialueelta löytyy miellyttäviä kevyen liikenteen kulkureittejä, M. Koskinen 2013

Liikenne

Jokiniemen pääkatuja ovat Jokiniementie ja Tikkurilantie, joka johtaa Viinikkalasta lentokentän ja Tikkurilan keskustan kautta Vanhalle Porvoontielle. Tikkurilantie on yksi Vantaan merkittä-

vimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Se on toinen Tikkurilan pääradan kahdesta alittavasta yhteydestä. Toinen radan alittava yhteys, Valkoisenlähteentie on yhteys Jokiniemestä Tuusulanväylälle. Yleiskaavassa on varauduttu Valkoisenlähteentien jatkamiseen itään Lahdentielle. Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilantien poikkikadun, Metsänhoitajakujan eteläpäässä eikä kaavamuutosalueen välittömässä läheisyydessä ole juurikaan autoliikennettä.

Kevyt liikenne

Metsänhoitajankuja ja Tikkurilantien molemmin puolin kulkevat yhdistetyt kävely- ja pyörätiet. Tikkurilantien reunassa kulkeva reitti on myös osa valtakunnallista pyöräreittiä. Tämän lisäksi Winterinmäeltä ja Keravanjoen virkistysalueilta löytyy viihtyisiä kevyen liikenteen kulkureittejä.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueelta on noin kilometrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit ovat Urheilutien ja Tikkurilantien risteyksessä, noin 400 metrin kävelymatkan päässä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuolto. Asemakaavan muutos ei edellytä yleisen vesihuollon lisärakentamista tai siirtämistä (HSY 13.10.2013).

Kaavamuutosalueen länsipuolella kulkee d315 runkovesijohto ja itäpuolella d110 jakelujohto. 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).

Jätevesiviemärointi

Kaavamuutosalueella on rakennettu jätevesiviemärointi. Asemakaavan muutos ei edellytä jätevesiviemärien lisärakentamista tai siirtämistä.

Kaavamuutosalue on liitetty tontin itäpuolen d250 jätevesiviemäriin, joka kuljettaa jätevedet runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevesipumppaamolle. Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikinmäen keskuspuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Sadevesiviemärointi

Kaava-alueen vähäiset pintavedet imeytetään vettäläpäisevien pintamateriaalien (esim. kivituhka) avulla maaperään. Rakennusten kattovedet ja perustusten kuivatusvedet ohjataan alueen eteläpuolella olevaan d400 hulevesiviemäriin, joka johtaa vedet edelleen Keravanjokeen ja Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne- ja lentomelu

Tikkurilantien tiemeluennuste 2030 -kartassa kaavamuutosalue jää kokonaisuudessaan vyöhykkeelle 0-49 dB. Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB.

Tikkurila Oyj

Kaava-alue sijaitsee Seveso II-direktiivin mukaisen vaarallisia kemikaaleja käsittelevän ja varastoivan laitoksen ns. konsultointiväyhykkeen sisäpuolella. Tikkurila Oyj:n konsultointiväyhyke on laajuudeltaan 1 km. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääosin palavia nesteitä.

Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuus-skenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Pahimmaksi mahdolliseksi skenaarioksi on arvioitu tulipaloa.

Tukesilta on saatu asemakaavamuutos nro 002110 yhteydessä lausunto, jossa todetaan, että laajassa tulipalossa lämpösäteily (3kW/m^2) ulottuu enintään 80 metrin etäisyydelle. Assistenttien talon kaavamuutosalue on noin 670 metrin päässä Tikkurila Oyj:n rakennuksista, joten laitos ei estä asuntorakentamista Metsänhoitajakujalle.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Kasematti Oy ja Mestarinikkarit Oy.

3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta.

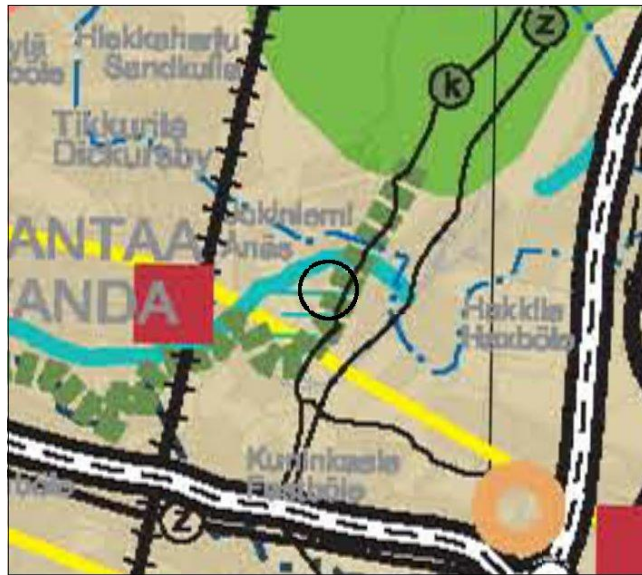
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Uudenmaan maakuntakaavassa Jokiniemi on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

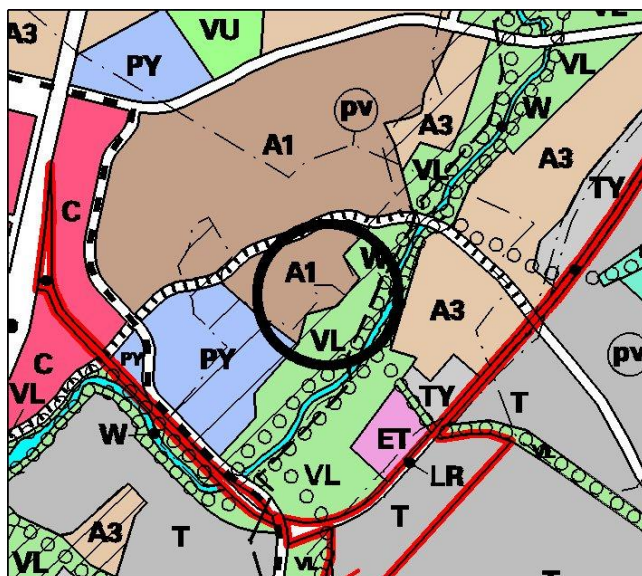
Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Uudenmaanliiton
maakuntakaava
1:50 000 Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

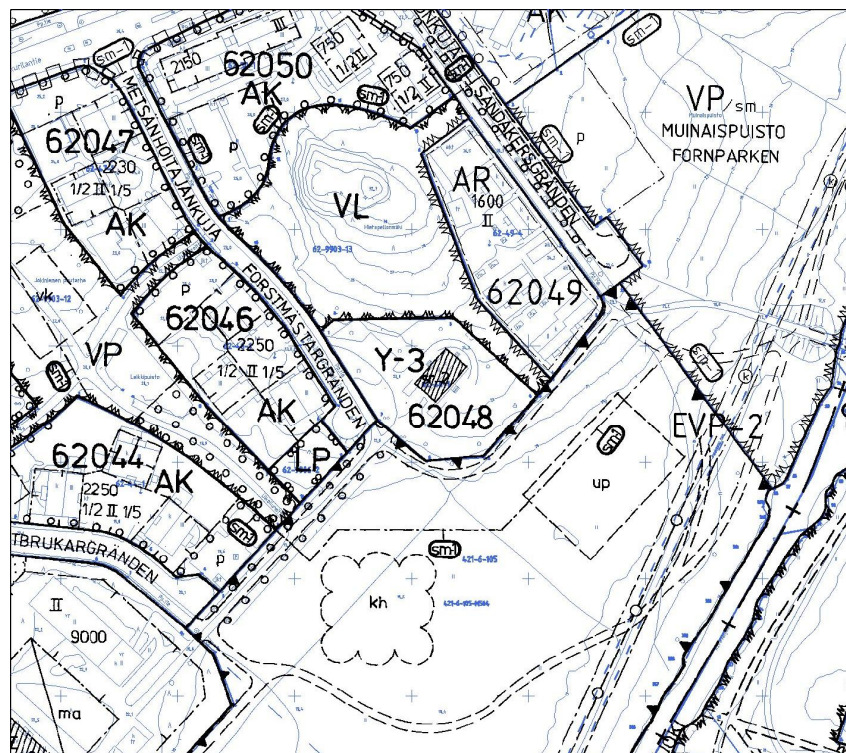
Alue on merkitty yleiskaavaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Kaavamuutosalueen eteläpuolinen peltoalue on yleiskaavassa lähivirkistysaluetta (VL), joka varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Lähivirkistysalueen läpi kulkee Keravanjoki (W) ja joen molemmiin puolin on merkitty ohjeellinen ulkoilureitti. Keravanjoen varressa kulkee myös maakaasun runkojohto. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007.



0 0.5 1km 1:20 000 Ote yleiskaavasta

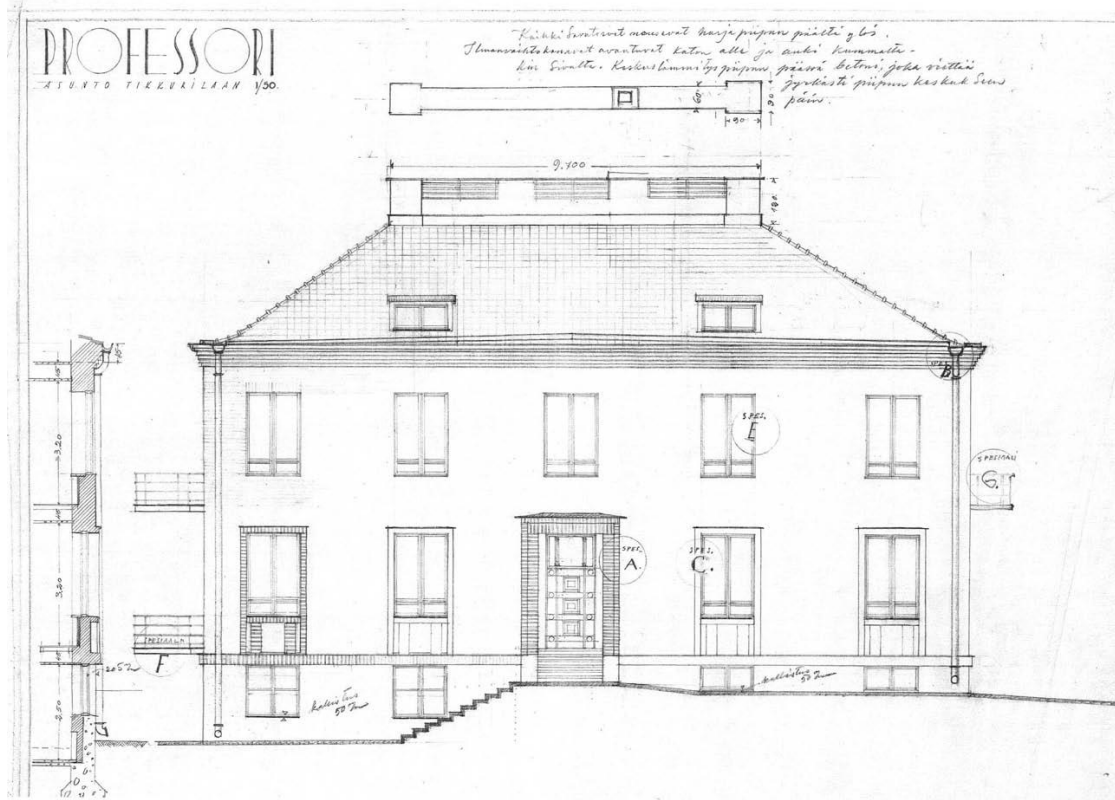
Asemakaava (YM 14.11.1990)

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 620700 (Jokiniemi 3), on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 14.11.1990. Suunnittelualue on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3). Olemassa oleva rakennus, assistenttien talo, on suojeltu MRL:n mukaisesti kaavassa merkinnällä sr-2. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tontin rakennusoikeutta.



0 100 200m
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

Assistenttien talo



Assistenttien talon alkuperäinen julkisivu kaakkoon, arkkitehti Jalmari Peltonen
Kuvallähde Assistenttien asuintalo – rakennushistoriaselvitys, Doventus Oy 1.2.2014

Tontilla sijaitseva 1934 rakennettu rakennus rakennettiin alun perin asuinkäyttöön. Rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Jalmari Peltonen, joka toimi Maataloushallituksen arkkitehtinä vuodesta 1930 alkaen. Peltonen suunnitteli Jokiniemen koelaitoksen alueelle kaksi huvilatyyppistä rakennusta professorien asuintaloiksi. Ensimmäinen näistä asuinrakennuksista sijaitsee kaavamuutosalueella. Rakennus tunnetaan nykyisin assistenttien talona. Rakennus on suojeltu MRL:n mukaisesti asemakaavalla merkinnällä sr-2.

Alueen suojelu

Alue on vahvistettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi valtioneuvoston päätöksellä 22.12.2009. Alueella on muinaismuistolaila (295/1963) suojeltu kivikautinen asuinpaikka.

Muut suunnitelmat

Ennen kaavatyötä nro 002200 kaavamuutosalueelle on laadittu Senaatti-kiinteistön toimeksiannosta eri täydennysrakentamismahdollisuuksia sisältävä kehittämisselvitys 9.10.2009. Selvityksen tarkoituksena oli tutkia vaihtoehtoja assistenttien talon muuttamiseksi takaisin asuinkäyttöön ja korttelin lisärakentamismahdollisuuksia. Selvityksessä on esitetty neljä vaihtoehtoa nykyisen rakennuksen muuttamiseksi asuinpienkerrostaloksi. Lisäksi kortteliin on esitetty viisi vaihtoehtoista ratkaisua kahden uudisrakennuksen rakentamiseksi kaksikerroksisina rivi- tai pienkerrostaloina.

Selvityksen ovat laatineet Timo Vatanen ja Heikki Hirvonen Pöry Environment Oy:stä.



Esimerkki Senaatti-kiinteistön teettämän kehittämisselvityksen täydennysrakennusvaihtoehtoista

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestävästä kaupunkirakenteesta toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.

- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin veto-voimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

- Voimistetaan alueen identiteettiä.
- Suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita.
- Kohennetaan olemassa olevaa ympäristöä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kasematti Oy ja Mestarinikkarit Oy hakivat asemakaavan muutosta 23.4.2013. Metsänhoitajankuja 6:sen asemakaavamuutostyö oli kaupunkisuunnittelun syksyn 2013 työohjelmassa työnumerolla 002200.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 16.9.2013

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 21.9.2013 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti.
Kuulemisen aikana ei saatu yhtään asukasmielipidettä kaavatyöhön liittyen.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy:n, Mestarinikkarit Oy:n ja Kasematti Oy:n kanssa.

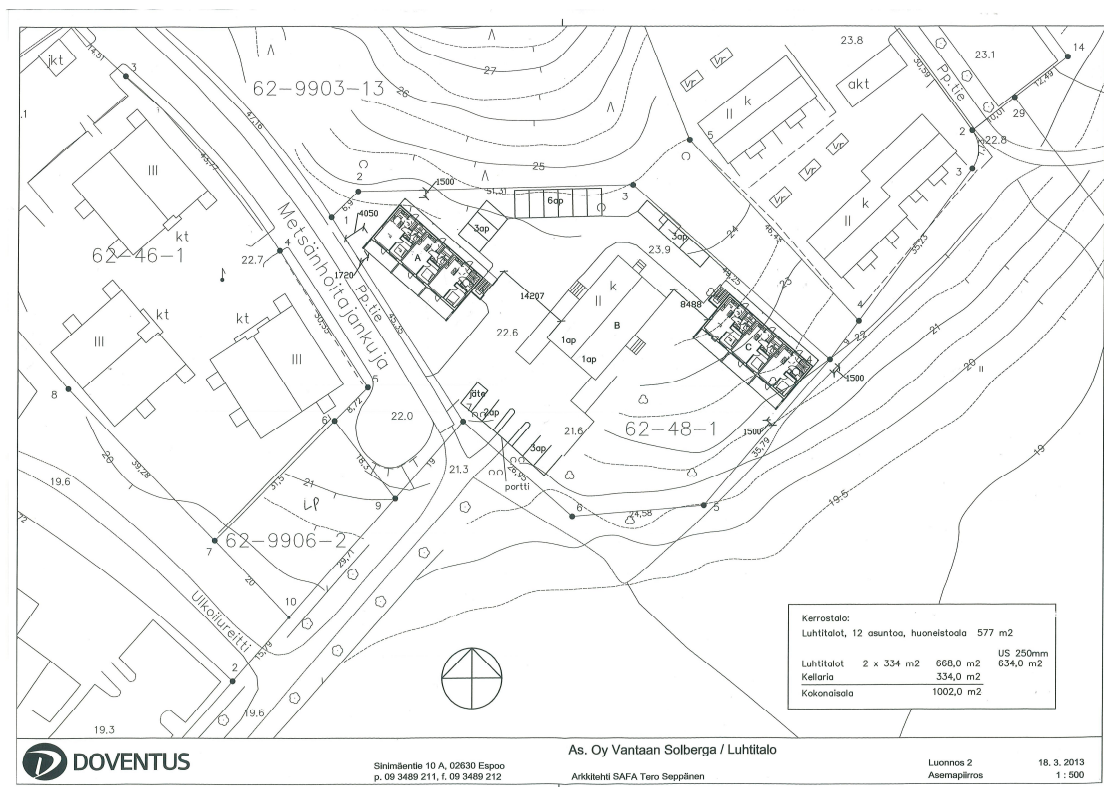
4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa assistenttien talon palauttaminen asuinkäyttöön. 1930-luvulla alun perin asuinkäyttöön rakennettu talo toimi 1980-luvulta vuoteen 2009 saakka Metsäntutkimuslaitoksen toimistorakennuksena. Lisärakennusoikeudella mahdollistetaan Jokiniemen kaupunkirakenteen tiivistäminen ja assistenttien talon peruskorjauskustannusten ta-
saaminen.

Asemakaavamuutoksessa on pyritty erityisesti siihen, että assistenttien talo ja uudisrakennukset muodostavat yhteen sopivan kokonaisuuden, siten ettei valtakunnallisesti merkittävän kulttuuriympäristön arvo heikenny.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin Mestarinikkarit Oy:n ja Kasematti Oy:n tekemän kaavamuutoshakemuksen (23.4.2013) liitteenä olleita luonnoskuvia.



Asemapiirrosluonnos kaavamuutosalueesta, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 18.3.2013



Havainnekuva uudisrakennuksesta, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 18.3.2013



Havainnekuva pihapiiristä, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 18.3.2013

Kaavaratkaisu on pysynyt melko samanlaisena koko suunnitteluprosessin ajan. Uudisrakennusten koko ja sijoittuminen maastoon määräytyi pitkälti olemassa olevasta rakennuksesta avautuvien näkymien säilyttämisen ja sen suurmaisemassa näkymisen perusteella.

Suunnitteluprosessin aikana käytiin eniten keskustelua uudisrakennusten arkkitehtuurista ja olemassa olevan rakennuksen ja uudisrakennusten yhteensopivuudesta.



Myöhempi havainnekuva A-talosta, arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy 28.1.2014

Luhtitalojen materiaaliksi valittiin tiilen sijasta puu, jotta uusista rakennuksista tulisi alisteisia assistenttien talolle. Kaupunkikuvallisista syistä kellarin rakentaminen päädyttiin kieltämään A-talon paikalla.

Suunnitteluprosessin edetessä arkkitehtuuri- ja insinööritoimisto Doventus Oy teki kaavamuu-
tosalueesta viherympäristöselvityksen ja rakennushistoriaselvityksen. Lisäksi Mikrolitti Oy to-
teutti 29.5.2013 koekaivauksen suunnittelualueella As Oy Solbergan tilauksesta. Tehdyn koe-
kaivauksen tutkimusraportin perusteella Museovirasto totesi lausunnossaan 27.6.2013, ettei
alueella ole enää mitään kiinteään muinaismuistojäännökseen viittaavaa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuu-
toksessa on kiinnitetty erityistä huomiota siihen, että suojeltu assistenttien talo säi-
lyy kaavamuu-
tosalueen tärkeimpänä rakennuksena ja näkyy Keravanjoen peltoalueiden suur-
maisemassa. Nämä tavoitteet määrittävät uudisrakennusten sijoittumisen assistenttien talon
itä- ja länsipuolelle. Uudisrakennukset ovat korkeudeltaan suojellulle rakennukselle alisteisia,
kaksikerroksia. Uudisrakennusten asunnot avautuvat lounaaseen. Alueen pysäköintipaikat si-
joittuvat pääosin alueen pohjoissivulle. Muutamalle autopaikalle on varattu tilaa myös assis-
tenttien talon lounaispäädyssä.

Viherympäristöselvityksessä maisemallisesti merkittäviksi todetut assistenttien talon lounais-
päädyssä sijaitsevat pylväshaavat esitetään suojeltaviksi. Kaava-alueen länsireunalle esitetään
istutettavaksi Metsänhoitajakujan puurivistön jatkeeksi kolme puuta. Näkymä assistenttien ta-
lolta lounaaseen johtavalle lehmuskujalle säilytetään avoimena. Kaava-alueen eteläisin osa säi-
lytetään istutettavana alueen osana. Sen olemassa olevaa kasvillisuutta suojellaan mahdolli-
suuksiin mukaan tai uudistetaan alueen historialliseen pihapiiriin sopivalla tavalla.

5.1.1 Mitoitus

Assistenttien talon rakennusoikeus ei muutu. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden tontin rakennusoikeus lisääntyy 680 k-m². Kaavamuutos mahdollistaa assistenttien talon muuttamisen asuinkäyttöön ja kahden kaksikerroksisen uudisrakennuksen rakentamisen. Kaavamuutosalueelle tulee yhteensä 17–18 asuntoa. Asukkaita tulee 23, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
asuinrakennusten korttelialueella: 1 autopaikka / asunto

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä. Kaavamuutosalue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Kaavassa suojeltu assistenttien talo todetaan historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokonaisuuden kannalta merkittäväksi rakennukseksi. Suojeltua rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Rakennuksen alkuperäisiä materiaaleja ja rakennusosia kuten ikkunoita ja ovia tulee vaalia. Rakennuksen ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, väri ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää. Rakennuslupaa vaativista muutoksista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojellun rakennuksen sisätiloista suojellaan historiallisesti arvokkaina eteis- ja porrashuoneet. Suojeltujen sisätilojen alkuperäiset rakennusosat ja pintarakenteet sekä yksityiskohdat kuten porraskaiteet tulee säilyttää tai ennallistaa. Sisätilojen korjaustyöt tulee tehdä niin että tilojen arkkitehtoninen ja historiallinen arvo säilyy.

Korttelialueella on määräys säilyttää puustoa. Uudisrakennusten ensimmäisen kerroksen etäisyys maanpinnasta on rajoitettu kaavamääräyksin. Uudisrakennusten arkkitehtuurin sopivuutta olemassa olevaan rakennukseen on tarkennettu määräyksissä kattomuodoin, värein ja materiaalein.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

A Asuinrakennusten korttelialue

Kaavamuutosalue on asuinrakennusten korttelialuetta (A).

Uudisrakennusten muodossa on pyritty yksinkertaiseen, harjakattoiseen ja pientalomaiseen yleisilmeeseen. Kaupunkikuvallisista syistä kellarin rakentaminen on kielletty rakennusosalalla /1. Kyseisellä rakennusosalalla on vastavuoroisesti sallittu alapuolisiin asuntoihin liittyvien asuintilojen rakentaminen ullakolle, rakennusalaakohtaisen rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi. Rakennusosalalle /1 rakennettavan talon varasto- ja yhteistiloille on varattu tila (at) talon pohjoispuolelta.

Uudisrakennuksissa käytetään julkisivumateriaalina historiallisen pihapiirin alempiarvoisiin rakennuksiin tyypillistä materiaalia, puuta. Kattomateriaalina on käytettävä assistenttien talon kattoa vastaavaa materiaalia, kuten konesaumattua peltiä. Uudisrakennusten julkisivujen värit

tulee valita luonnonvärejä kuvaavasta värimaailmasta: punamulta, okra, terrakotta, umbra. Pihoilla ei sallita asfaltointia eikä laajoja laatoituksia.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

Uudisrakentamisen mahdollistamalla lisärakentamisoikeudella tasataan suojellun rakennuksen kunnostuskustannuksia ja muuttamista alkuperäiseen käyttötarkoitukseen, asuinrakennukseksi. Kunnostamalla historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja rakennustaiteellisesti entisen Maatalouden tutkimuskeskuksen aluekokonaisuuden kannalta merkittävä rakennus edesautetaan alueen säilymistä ajallisesti rikkaana ja valtakunnallisesti merkityksellisenä kulttuuriympäristönä.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueelle on tulossa noin 23 uutta asukasta. Voimassa olevalla asemakaavalla Jokiniemeen ei olisi saatu uusia asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella täydennetään Jokiniemen yhdyskuntarakennetta ja varmistetaan sen historiallisen kulttuuriympäristön säilyminen. Ratkaisu tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuva

Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöön. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1. Kaava luo edellytykset valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvälle kaupunkikuvalle.

Asuminen

Alueelle tulee yhteensä 17–18 asuntoa. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Yksityisrahoitteinen kaavamuutos tasapainottaa Jokiniemen vuokra-asuntopainotteista asuntojakaumaa ja rikastaa Vantaan asumismahdollisuuksia tarjoamalla asumisvaihtoehdon historiallisesta 1930-luvulla rakennetusta assistenttien talosta. Kaava-alue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa, mutta myös kulttuurihistoriallisesti arvokkaan luonnonmaiseman välittömässä läheisyydessä.

Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutos ei lisää alueen palveluntarjontaa.

Tikkurilan kaupalliset palvelut ovat hyvin saavutettavissa siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen eli hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Alue sopii hyvin luonnossa liikkujalle, sillä se sijaitsee virkistysalueen reunassa, ulkoilureittien ja – maastojen ulottuvilla. Keravanjoen ranta seudullisine viheryhteyksineen on kaava-alueen vieressä. Kaavamuutos ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutoksen tuoma asukasmäärän lisäys ei juurikaan kasvata Jokiniemen liikennemääriä. Alueen katuverkko kestää sen hyvin. Liikenneratkaistu on VAT:n hengen mukainen.

Vesihuolto

Kaavamuutoksen vaikutukset vedenkulutukseen ja jätevesimääriin voidaan hoitaa nykyisen vesihuoltoverkoston avulla.

Sosiaalinen ympäristö

Yksityisrahoitteinen kaavamuutoshanke tasapainottaa Jokiniemen vuokra-asuntovaltaista asuntotajakaumaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Katso kohta 5.2

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Kaavamuutoksessa pyritään säilyttämään tontilla olevat maisemallisesti merkittävät puut ja pensaat. Etenkin assistenttien talon tukimuurien yhteyteen istutetut pylväshaavat pyritään suojaamaan ja säilyttämään korjaustöiden ja lisärakentamisen yhteydessä. Suojellulta rakennukselta lounaaseen johtavan lehmuskujan näkyvyyttä ei peitetä. Tontin kaakkoiskulma säilytetään istutettavana alueen osana eikä assistenttien talon näkyvyyttä Keravanjoen peltomaisemaan peitetä. Tontin pohjoisreunalla kasvavia kookkaita mäntyjä pyritään säilyttämään.

Kasvihuonepäästöt

Alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Tikkurilan kaupallisista palveluista ja juna-asemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Uudisrakentaminen on suunniteltu olemassa olevan ympäristön ehdoilla. Tällöin kaupunkirakenteesta muodostuu ajallisesti kerrostunutta ja monipuolista.

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja kuten kouluja ja päiväkotia. Hanke edistää pääradan varren tiivistymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys.

Tikkurila Oyj:n sijoittuminen n. 670 metrin päähän kaava-alueesta on otettu huomioon, mutta se ei aiheuta kaavaan erityisiä määräyksiä.

6 Asemakaavan toteutus

Maanomistaja aloittaa suojellun rakennuksen saneeraustyöt ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

8 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Mestarinikkarit Oy
Jukka Karhu
Jussi-Pekka Salmi

Kasematti Oy
Jukka Uusitalo

Arkkitehti- ja insinööritoimisto Doventus Oy
arkkitehti Tero Seppänen
arkkitehti Mikael Anttila
hortonomi Jaana Hakola

Vantaan kaupunki
kaavasuunnittelija Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Ilari Heiska
suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
suunnitteluavustaja Kaija Topra
hortonomi Eija Välimäki
rakennustutkija Anne Vuojolainen
rakennustutkija Susanna Paavola
lupapäällikkö Ilkka Rekonen

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 14.4.2014



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.02.2014
Kaavan nimi	002200 Jokiniemi 62 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002200		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3613	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3613

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3613	100,0	680	0,19	0,0000	680
A yhteensä	0,3613	100,0	680	0,19	0,3613	680
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3613	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

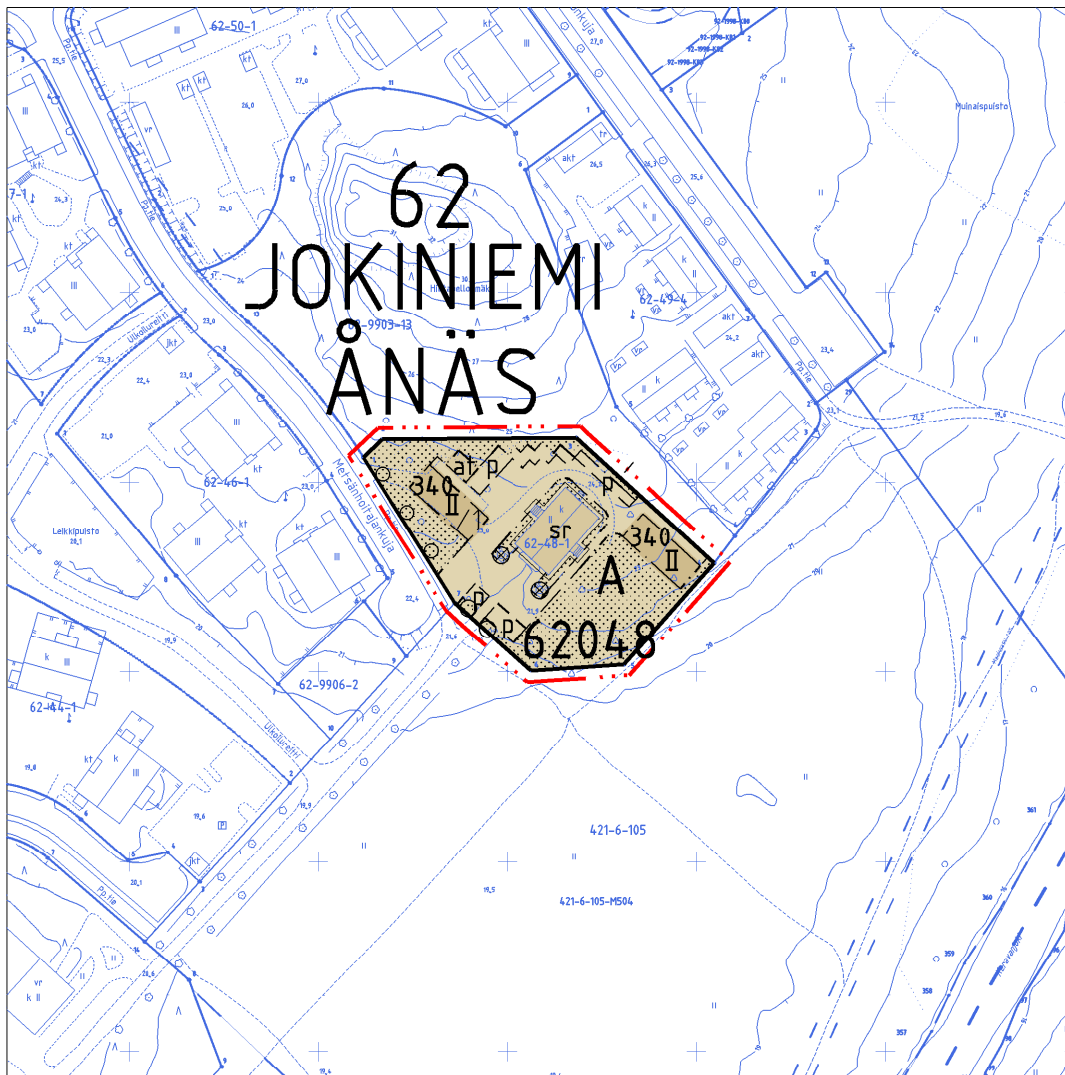
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	480	0	0

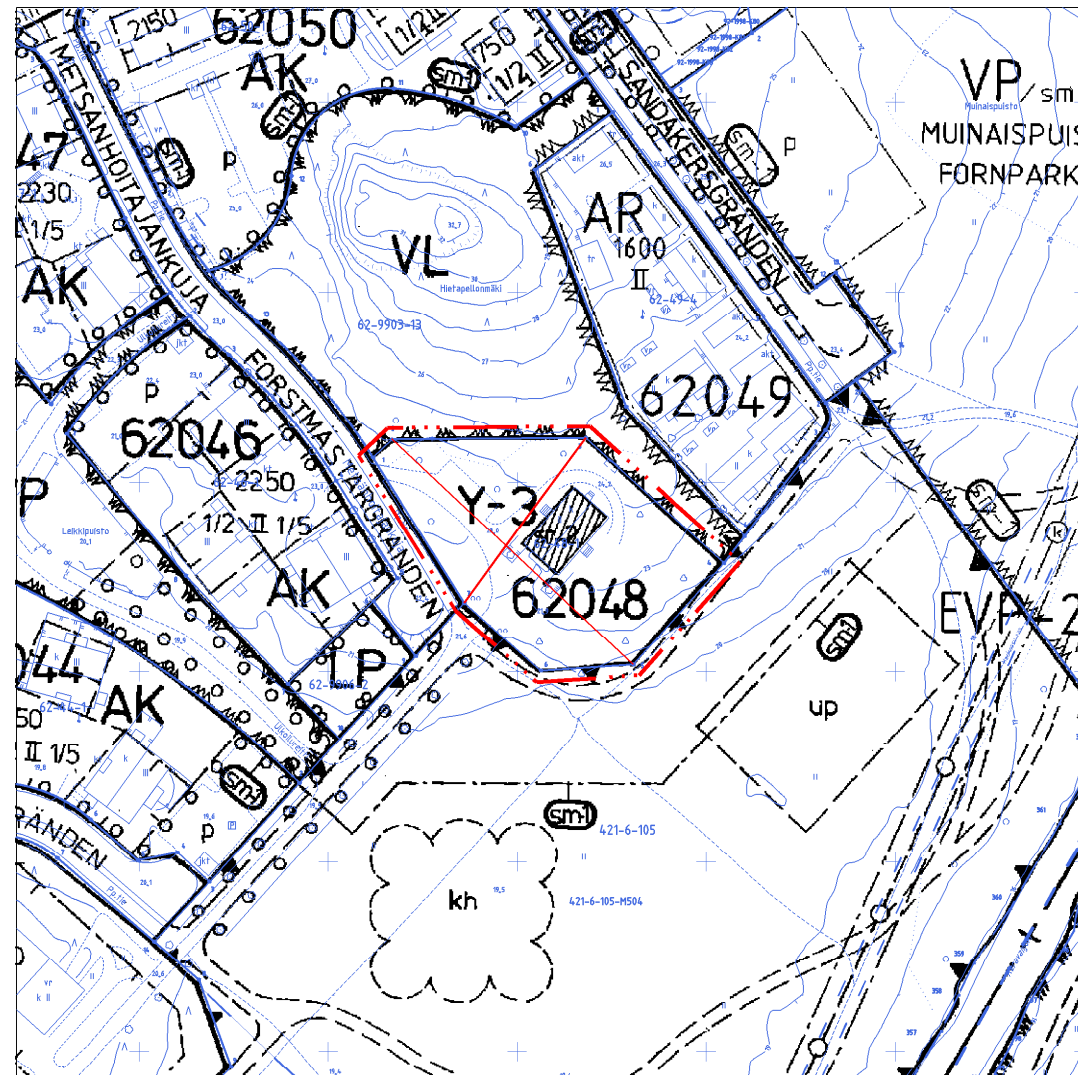
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3613	100,0	680	0,19	0,0000	680
A yhteensä	0,3613	100,0	680	0,19	0,3613	680
A	0,3613	100,0	680	0,19	0,3613	680
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,3613	0
Y	0,0000		0		-0,3613	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	480	0	0
Asemakaava	1	480	0	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



12 § **Asemakaavamuutos 002164 ja tonttijako, 60 Hiekkaharju / Taukokuisto / TLA**

KA/69/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/MKO/ESN

Taukokuisto muutetaan asuinkerrostalokorttelialueeksi. Rakennusoikeutta tulee 5 000 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 60063, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Tonttijako koskee korttelia 60063.

Alue sijaitsee Hiekkaharjun koulun vieressä Talvikki- ja Talkootien kulmassa.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyo on tehty kaupungin tyona.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta, A3.

Asemakaavan muutos

Puistoalue (P) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeudeksi tulee 5 000 k-m². Asuinrakennusten kerrosluku on pääosin IV, mutta alueen pohjoiskulmassa lähinnä Hiekkaharjun vesitornia sallitaan VII-kerroksinen rakentaminen. Pysäköinti sijoittuu maantasoon, tontin kaakkoiskulmaan. Kaavamuutosalueelle liitytään Talkootien puolelta. Kaavamuutoksen tarkoituksena on lisätä ja monipuolistaa Hiekkaharjun asuntotarjontaa ja tehostaa alueen maankäyttöä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.4.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 17 kappaletta. Hiekkaharjun omakotiyhdistyksen puolesta annetun mielipiteen oli allekirjoittanut 78 henkilöä. Mielipiteissä hanketta pidettiin yleiskaavan vastaisena, oltiin huolissaan pohjavedestä, Hiekkaharjun koulun oppilaiden turvallisuudesta ja liikenteen ja päästöjen lisääntymisestä.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (5 000 k-m², n. 50-60 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002164 sekä tonttijakoehdotus, 60 Hiekkaharju / Taukokuisto,



b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2014 / 002164 Hiekkaharju

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, p. 839 26185,
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, p. 839 23440
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002164

Taukopuisto, Hiekkaharju 60



Taukopuiston lounaiskulma syksyllä 2013

Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako, joka koskee 14.4.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002164. Kaavoitus on tullut vireille 15.4.2013

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos: kaupunginosa 60, Hiekkaharju
Kortteli 60063
(Kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta)

Tonttijako Koskee korttelia 60063

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Minna Koskinen, p. 8392 3440, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.4.2013. Vantaan asukaslehdessä oli ilmoitus kaavoituksen alkamisesta 13. – 14.5.2013.

Kala 14.4.2014, Kv pvm

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hiekkaharjun koulun vieressä Talvikki- ja Talkootien kulmassa.



Kaavamuutosalue kuvassa punaisella, ilmakuva Hiekkaharjusta 2013

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002164, Taukokuisto. Kaavamuutoksen tarkoituksena on lisätä ja monipuolistaa Hiekkaharjun asuntotarjontaa ja tehostaa alueen maankäyttöä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,58 ha. Kaavamuutoksen kokonaisrakennusoikeus on 5000 k-m². Suunniteltu korttelitehokkuus on e=0,86.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Asemakaavan muutos	4
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	4

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
--	---

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	13
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4 Asemakaavan tavoitteet	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	14

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne	17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	18
5.3 Aluevaraukset	18
5.4 Kaavan vaikutukset	19
5.5 Ympäristön häiriötekijät	21

6 Asemakaavan toteutus

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat määräykset
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 15.4.2013 (Erillinen asiakirja)
- Meluselvitys (Erillinen asiakirja, Olli-Matti Luhtinen, Ramboll, 24.3.2014)
- Vesihuollon ja sadevesiviemäröinnin yleissuunnitelma

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki asemakaavan muutosta 4.1.2012. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että puistoalue (P) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Taukokuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.4.2013. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin 13.–14.4.2013 aikavälillä ilmestyneessä Vantaan kaupungin asukaslehdessä. Maanomistajille, naapureille ja viranomaisille asiasta tiedotettiin kirjeitse. Mielenpitoa pyydettiin 13.5.2013 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 17 kpl. Hiekkaharjun omakotiyhdistyksen puolesta annetun mielipiteen oli allekirjoittanut 78 henkilöä.
- Sato, SRV Yhtiöt ja Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy olivat mukana kaavamuutoksen suunnittelussa alkuvuodesta 2013.
- Kesällä 2013 Vantaan kaupunki päätti jatkaa Taukokuiston asemakaavamuutostyötä kaupungin sisäisenä suunnittelutyönä.
- Kaavamuutosalueen melutaso on selvitetty laskennallisesti ottaen huomioon kaavan mahdollistama rakentaminen (Olli-Matti Luhtinen, Ramboll 12.3.2014).
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 14.4.2014 päätöksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen nähtävillä olosta ja voimaan tulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa, Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla sekä muussa kunnassa asuville maanomistajille tavallisella kirjeellä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteesta <http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus> ja maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Puistoalue (P) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeudeksi tulee 5000 k-m². Asuinrakennusten kerrosluku on pääosin IV, mutta alueen pohjoiskulmassa lähinnä Hiekkaharjun vesitornia sallitaan VII-kerroksinen rakentaminen. Pysäköinti sijoittuu maan-tasoon, tontin kaakkoiskulmaan. Kaavamuutosalueelle liitytään Talkootien puolelta.

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamerkinnoilla ja –määräyksillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön korkea laatutaso.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

- Kaavamuutosalue on Vantaan kaupungin omistamaa maata.
- Kaavamuutostyöhön liittyvä suunnittelu toteutetaan kaupunkisuunnittelun sisäisenä työnä.
- Kaavamuutokseen ei liity toteuttamissopimuksia.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Hiekkaharjuun, Tikkurilan pohjoispuolelle. Alue on liikenteellisesti ja joukkoliikenteellisesti erinomaisella paikalla Talvikki- ja Talkootien kulmassa. Hiekkaharjun juna-asemalle on matkaa alle kilometri. Valtakunnallinen pyörämatkailureitti kulkee aivan alueen vieressä. Koulu ja useampi päiväkotiki löytyvät alle 500 metrin säteeltä, Tikkurilan monipuolisiin palveluihin on matkaa noin 1,5 kilometriä.

Alue erottuu rakenteellisesti Hiekkaharjun pientaloalueesta ja rinnastuu suurempiin rakennuksiin, kuten Hiekkaharjun kouluun ja vesitorniin. Taukokuiston läpi kulkee vanha tielinjaus, joka on katkaistu autoliikenteeltä Talvikkitien puolelta. Tällä hetkellä aluetta käytetään pääosin kevyen liikenteen läpikulkureittinä.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Kaavamuutosalue on rakentamatta jäänyt puistovaraus, joka sijoittuu aivan Hiekkaharjun harjun, vesitornin ja koulun läheisyyteen. Aluetta ympäröivät vilkkaasti liikennöidyt kadut ja alueen läpi kulkee vanha asfaltoitu tielinjaus.

Topografia

Maaston korot vaihtelevat alueella +30,0 ja +25,0 metrin välillä. Maasto kohoaa voimakkaimmin alueen pohjoiskulmassa +27,0 metristä +30,0 metriin. Alueen keskiosa on tasainen ja lounaiskulmassa maasto painuu ympäröiviä katualueita alemmas +25,0 metriin. Maasto laskee alueen korkeimman kohdan jälkeen pohjoisempaan ja Hiekkaharjun koulun suuntaan. Koulu sijaitsee pääosin +26,0 metrin korkeudella.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella. Alueen pohjavedenottamot eivät ole käytössä, mutta pohjavesivarat toimivat varavesilähteenä vedenhankinnan poikkeustilanteessa. Pintavesiä alueella ei ole.

Pohjavesi on ollut muutosalueen pohjoisreunalla sijaitsevan mittauspisteen mukaan vuosina 2000–2005 tasolla noin +22,4...+21,5, eli noin 3,6...4,5 m syvyydellä maapinnasta. Lähimmän (n. 250 m päässä) aktiivisen mittauspisteen mukaan pohjavesi on ollut viimeisen kymmenen vuoden aikana tasolla noin +22,83...+21,62.

Pohjavesialueelle on laadittu erillinen pohjaveden suojelusuunnitelma: "Valkealähteen ja Koi-vukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaisu A 12/2000".



Kasvillisuus ja eläimistö

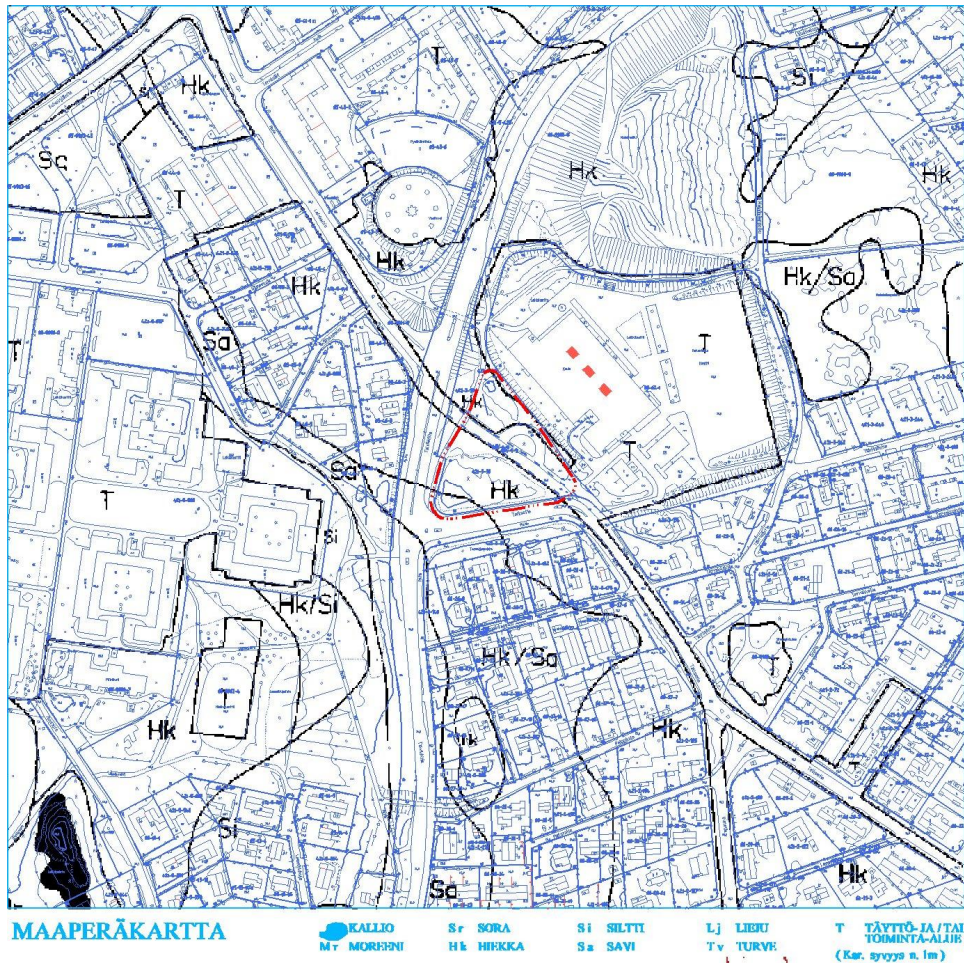
Alueella kasvaa koivuja, vaahteroita, kuusia ja kaksi kookkaampaa mäntyä, joista toinen, vanhan tielinjauksen keskivaiheille sijoittuva pyritään säilyttämään.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee pintamaalajikartan mukaan suurimmaksi osaksi hiekka-alueella. Muutosalueen eteläisin nurkka sijoittuu pintamaalajikartan mukaan Hiekka-/Savialueelle.

Painokairauksilla on tällä alueella päästy tunkeutumaan noin 7-9 metrin syvyydelle maanpinnasta. Painokairausten mukaan pintakerroksen alla on silttiä ja hiekkaa.

Muutosalue sijaitsee Koivukylän pohjavesialueella. Pohjavedenpinnan taso on otettava huomioon rakentamisessa.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

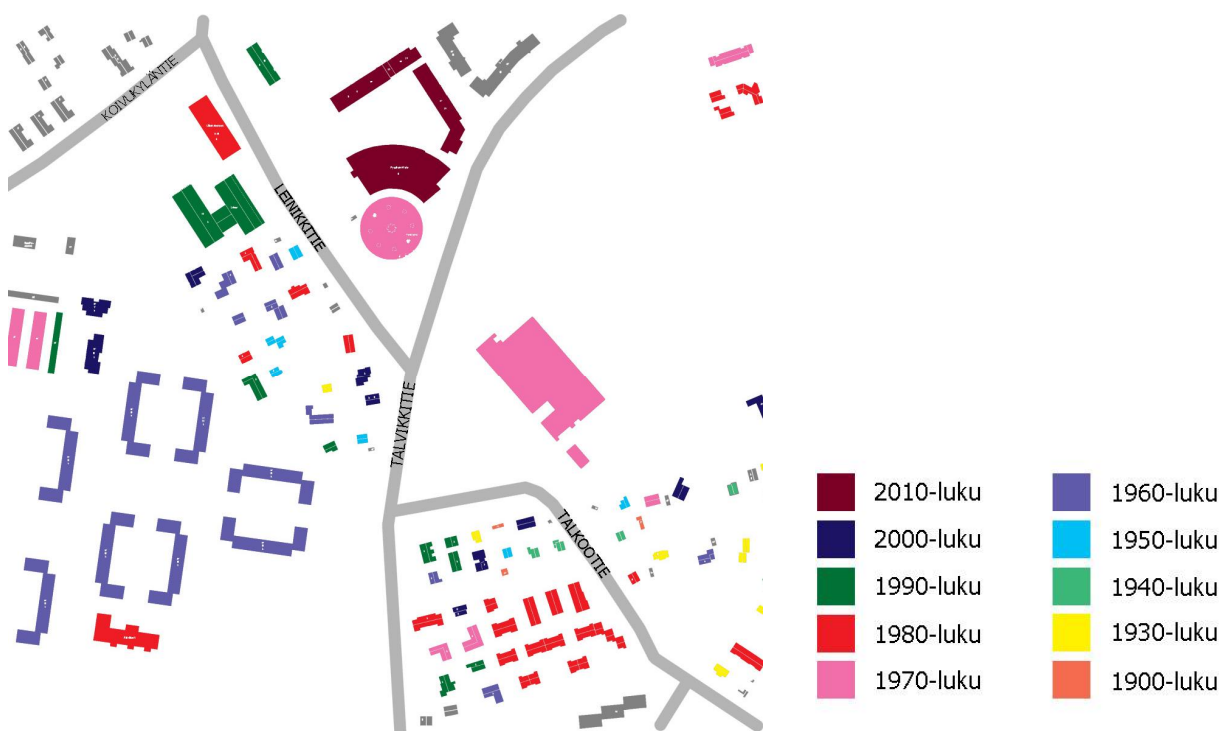
Hiekkaharjun kaupunginosassa oli vuoden 2013 alussa vajaat 4600 asukasta. Väestön ennustetaan kasvavan noin 5200:an vuoteen 2023 mennessä. Väestön ikärakenteen ennustetaan säilyvän lähes samankaltaisena kuin vuonna 2013, ainoastaan eläkeläisten ja nuorten (ikä 7-18 vuotta) osuus kasvaa hiukan.

Hiekkaharjun ikärakenne vuonna 2013

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Hiekkaharju on kaupunginosana arvostettu pientalovaltainen asuinalue, jonka kaupalliset palvelut keskittyvät juna-aseman läheisyyteen. Viime vuosien aikana kaupunginosaa on täydennysrakennettu pääosin alueen reuna-alueilla, asuinkerrostalovaltaisella rakentamisella.

Kaavamuutosalue sijoittuu Hiekkaharjun pientaloalueen pohjoispuolelle, Hiekkaharjun koulun ja Talvikkitien väliin. Lähialueen kaupunkikuvaa hallitsee yli 50 metriä korkea Hiekkaharjun vesitorni. Hiekkaharjun koulu sijaitsee Taukokuiston maastoa matalammalla, eikä ole suuresta koostaan huolimatta maisemassa kovin näkyvä. Lähistön pientalot ovat erityylisiä, mutta pääosin 1-2 kerroksisia ja harjakattoisia. Vesitornin pohjoispuolelle, vanhan paloaseman ympäristöön on vasta hiljattain rakennettu uusi kerrostalokortteli.



Lähialueen rakennukset rakennusvuosittain

Palvelut ja työpaikat

Koulu, useampi päiväkotit ja neuvola löytyvät alle 500 metrin säteeltä. Hiekkaharjun kaupalliset palvelut ja juna-asema sijaitsevat noin kilometrin päässä kaavamuutosalueesta. Lähialueen työpaikat keskittyvät näihin palveluihin, Leinikkitien varteen ja Hiekkaharjun koululle.

Virkistys

Alue sijoittuu viheralueverkostoon nähden erittäin hyvälle paikalle. Lähettyviltä löytyvät niin koulun urheilukenttä että Malminmäen laajat puistoalueet, joilta pääsee edelleen viheralueille Rekolanjoen varteen ja Keravanjoelle. Suunnittelualueelta länteen johtaa puistojen ketju Kylmäjoen varteen ja edelleen kohti pohjoisen viheralueita tai etelään kohti Vantaanjokea. Tikkurilan urheilupuisto pelikenttineen, urheilu- ja uimahalleineen sekä retkeilymajoineen on vain noin kilometrin päässä. Lisäksi valtakunnallinen pyörämatkailureitti kulkee aivan alueen vieressä.

Liikenne

Alueen pääkatu on Talvikkitie ja Talkootie on alueellinen kokoojakatu. Alueen läpikulkeva vanha tielinjaus on katkaistu autoliikenteeltä Talvikkitien puolelta. Se toimii nykyisellään lumenkeräyspaikkana, pysäköintialueena ja kevyen liikenteen läpikulkureittinä. Tie ei iästään huolimatta ole muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (Vantaan kaupungin vuoden 2007 tieinventointi).

Kevyt liikenne

Talvikkitien itäpuolella ja Talkootien eteläpuolella kulkevat yhdistetyt kävely- ja pyörätiet. Hiekkaharjun koulun ja Taukokuiston väliin on asemakaavoitettu kevyen liikenteen reitti, joka on toistaiseksi jäänyt rakentamatta, koska alueen halki kulkeva vanha tie toimii kevyen liikenteen reittinä. Kaavamuutos katkaisee kaavamuutosalueen läpikulun, mikä edellyttää korvaavan kevyen liikenteen reitin rakentamista. Talvikkitiellä kulkee valtakunnallinen pyörämatkailureitti.

Joukkoliikenne

Bussiyhteydet ovat hyvät ja linjoja kulkee Talkootiellä ja Talvikkitiellä mm. Tikkurilaan, Peijakseen, Myyrmäkeen ja Helsingin keskustaan. Lähimmät bussipysäkit ovat sekä Talvikkitiellä että Talkootiellä, noin 100–200 metrin päässä.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen vedenjakelujärjestelmä on rakennettu. Alueen pohjoisosan halki kulkee vesijoh-toverkoston jakelujohto.

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

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevesiviemärointi on myös rakennettu. Kaava-alueen halki on rakennettu jätevesi-viemäri, joka kuljettaa jätevedet runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevesipumppaamolle. Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Sadevesiviemärointi

Kaava-alueen pintavedet on ohjattu alueen halki rakennetussa (d225) hulevesiviemäriin. Li-säksi Talkootiellä alueen eteläpuolelle on rakennettu (d400) hulevesiviemäri ja Talvikkitielle alueen länsipuolelle (d300) hulevesiviemäri.

Hulevedet johdetaan Talvikkitien ja Tikkurilan Urheilupuiston runkoviemärin kautta Kylmäojaan ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Hankkeesta johtuvista mahdollisista lämpöputkien siirto-kustannuksista vastaa tuleva maanomistaja.

Sähköverkko

Sähköverkko ulottuu alueelle. Hankkeesta johtuvista mahdollisista sähkökaapeleiden siirtokus-tannuksista vastaa tuleva maanomistaja.

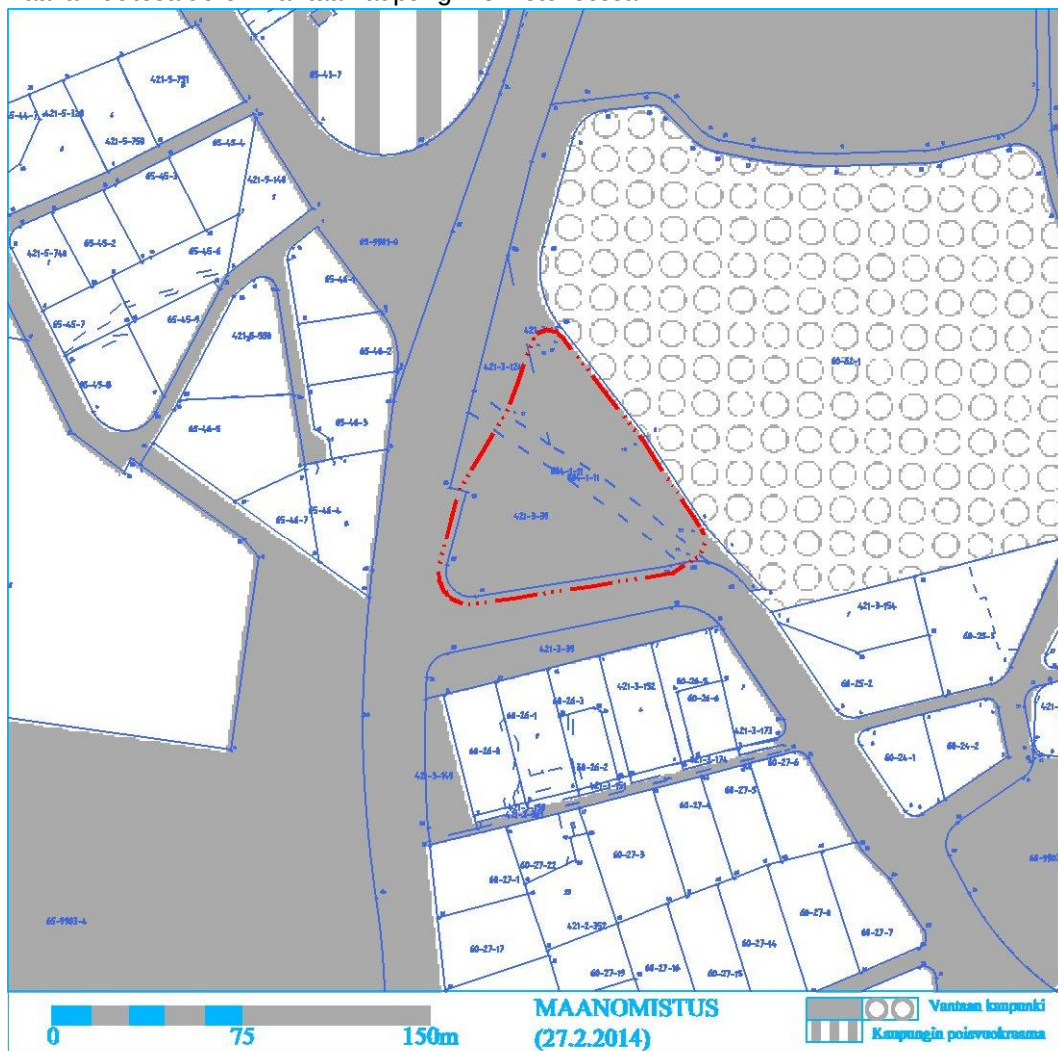
Ympäristöhäiriöt

Alueelle kohdistuu liikennemelua ympäröiviltä kaduilta. Yleiskaavan meluselvityksessä Talvikki-tien katualueilla liikennemelun ennuste on yli 65 dB. Talkootien katualueiden liikennemelun ennuste on kaavamuutosalueen läheisyydessä 60-65 dB.



3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Vantaa kaupungin omistuksessa.



3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olemassa 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.

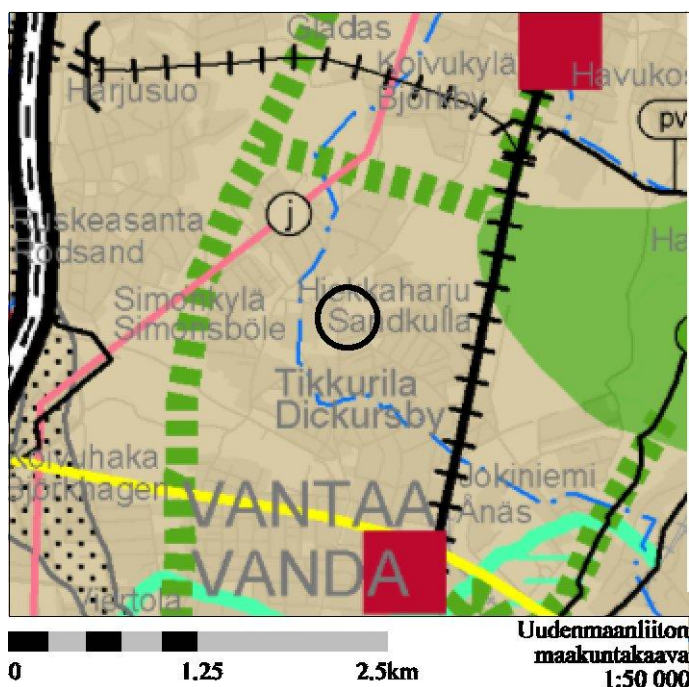
Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa Hiekkaharju on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaavamuutosalue sijaitsee pohjavesialueella, mikä tulee huomioida suunnittelussa siten, etteivät toimenpiteet vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

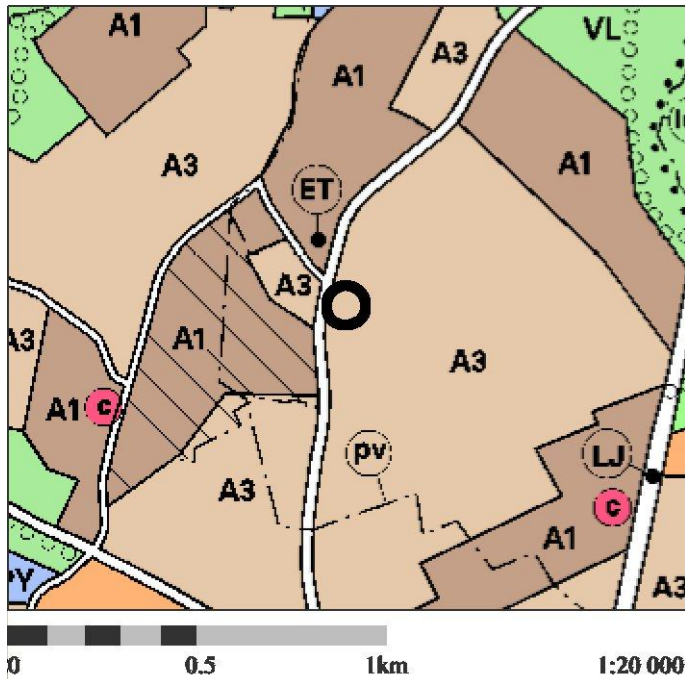


Yleiskaava

Taukokuisto on yleiskaavassa pientaloaluetta (A3). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja sekä asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee myös tehokkaita asuntoalueita (A1). Hiekkaharjun vesitornin pohjoispuolelle on vasta rakennettu uusi 3-6 kerroksinen asuinalue.

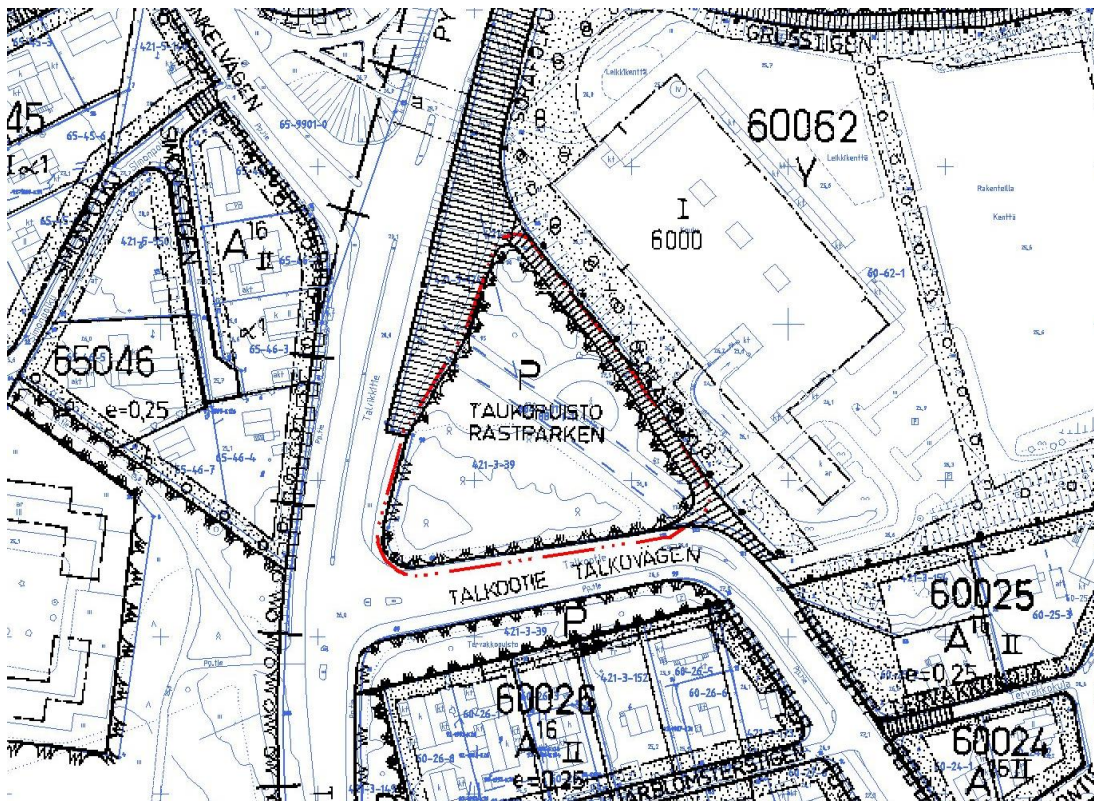
Yleiskaavan merkintä (A3) ei täysin kiellä tehokkaampaa rakentamista, kunhan alueen pääkäyttötarkoitus säilyy. Viikkaiden teiden kulmaan jäävä kaavamuutosalue rinnastuu pientaloja

isompiin rakennuksiin, kuten vesitorniin ja Hiekkaharjun kouluun. Alueella on hyvä palvelutarjonta ja hyvät joukkoliikenneyhteydet.



Asemakaava

Alueella voimassa oleva, alueen ensimmäinen asemakaava nro 650600 (Simonkylä), on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 28.3.1983. Alue on siinä osoitettu puistoksi (P).



Ote ajantasaa-asemakaavasta

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:

- Edistetään toimivan ja kestäväan kaupunkirakenteen toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin veto-voimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

- Voimistetaan alueen identiteettiä.
- Suunnitellaan uudenlaisia asuntoja ja asuntoalueita.
- Kohennetaan olemassa olevaa ympäristöä.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012–2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009–2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle.

Väestön ikääntyessä Hiekkaharjussa on tulevaisuudessa tarvetta hissillisille asuinkerrostaloille, jotka sijoittuvat hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyyteen. Erilaisia asumismuotoja tarjoamalla parannetaan kotona asumisen mahdollisuutta mahdollisimman laajalle osalla kuntalaisista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vantaan kaupunki haki asemakaavan muutosta 4.1.2012. Kaavamuutos oli kevään 2013 työohjelmassa numerolla 002164.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat
- Alueen maanomistajat ja maanvuokraajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Liikennevirasto (rautatie- ja vesialueet), Museovirasto jne.
- Rajoittuvat naapurikunnat
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL, TUKES, tietoliikenneverkkoja ylläpitävät yhtiöt Vantaan Energia Oy, Fingrid Oy, Gasum Oy, Elisa Oyj jne.
- Kunnan jäsenet ja ne jotka katsovat olevan osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 15.4.2013.

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti.

Ensimmäisen kuulemisen mielipiteet pyydettiin 13.5.2013 mennessä. Suullisia mielipiteitä tuli 3 kpl. Niissä vastustettiin meluaitojen lisärakentamista ja kommentoitiin suunnitelman yksityiskohtia, kuten ajoliittymän sijaintia. Suulliset mielipiteet eivät suoranaisesti vastustaneet kaavamuutosta, vaan keskittyivät enemminkin suunnitelman yksityiskohtien jatkokehittelyyn.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin 14 kpl, joista yksi annettiin Hiekkaharjun omakotiyhdistyksen puolesta. Omakotiyhdistyksen mielipiteen oli allekirjoittanut 78 henkilöä. Kirjallisissa mielipiteissä vastustettiin pääasiassa yleiskaavan vastaista tehokasta asuinkerrostalorakentamista, oltiin huolissaan pohjaveden laadun ja määrän heikkenemisestä, Hiekkaharjun palveluiden riittävydestä, liikenteen ja päästöjen lisääntymisestä ja sitä myöten Hiekkaharjun koulun oppilaiden turvallisuuden heikkenemisestä. Kerrostalorakentamisen pelätään myös huonontavan Hiekkaharjun omakotitaloalueen arvoa. Aluetta innostuttiin myös ideoimaan kehitettäväksi levähdystai pientori/myyjäispaikaksi tai säilytettäväksi sellaisenaan, huomioiden mahdolliset teiden levennystarpeet tai muutokset.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä muistutti, että vesihuoltoverkkoon liittymistä ja lisärakentamista tulee tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Museovirastolla ja Vantaan kaupungin museolla ei ollut kaavamuutokseen huomautettavaa. Vantaan Energia haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan pienjännitemaakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, toimitaan siirtokustannusten osalta Vantaan kaupungin ja Vantaan Energian Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Suunnitteluyhteistyö

Sato, SRV Yhtiöt ja Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy olivat mukana kaavatyön aloitusvaiheessa, alkuvuodesta 2013. Kesällä 2013 Vantaan kaupunki päätti jatkaa Taukokuiston asemakaavamuutostyötä kaupungin sisäisenä suunnittelutyönä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Talvikki- ja Talkootien liikennemelun vuoksi nykyinen, rakentamatta jäänyt puistoalue toimii pääosin läpikulkualueena. Hyvien liikenneyhteyksien varrelle ja palveluiden läheisyyteen sijoitettava Taukokuisto on mahdollista hyödyntää paremmin kaavoittamalla se asuinkäyttöön.

Asuinrakennusten sijoittelulla suojataan syntyvää asuinpihaa Talvikkitien liikennemelulta. Alueen läpikulkeva kevyt liikenne ohjataan koulun viereen rakennettavalle kevyen liikenteen reitille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitelma A

Saton, SRV Yhtiöiden ja Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy:n mukana ollessa Taukokuistoon suunniteltiin kahta erillistä kerrostaloa, joista toinen IV-kerroksinen sijoittuu tontin lounaiskulmaan Talvikkitien suuntaisesti ja toinen VII-kerroksinen rakennus tontin pohjoiskulmaan Hiekkaharjun koulun suuntaisesti. Molemmissa rakennuksissa parvekkeita ja asuntoja avautuu Talvikkitien, pihan ja Hiekkaharjun koulun suuntaan. Liikennemelu torjutaan suunnitelmassa ra-

kennusten välisellä varastorakennuksella ja Talkootien puolella autokatoksin. Ajoliittymä tontille sijaitsee tontin kaakkoiskulmassa. Suunnitelman bruttoala on n. 5900 k-m² ja autopaikkoja 70 kpl.



Suunnitelma A:n asemapiirrosluonnos, Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

Suunnitelma B

Kesällä 2013 Vantaan kaupunki päätti jatkaa Taukokuiston asemakaavamuutostyötä kaupungin sisäisenä suunnittelutyönä.

Suunnitelma B:ssä kaksi rakennusmassaa on yhdistetty yhtenäiseksi, kaarimaiseksi kokonaisuudeksi Talvikkitien varteen. Rakennuksista matalampi, nelikerroksinen kerrostalo on ratkaistu luhtitalona, jolloin sen kaikki asunnot ovat suunnattavissa myös pihan suuntaan. Tontin pohjoisosassa rakentaminen saa olla enintään seitsemänkerroksista. Suunnitelma B:n kokonaisrakennusoikeus on 5000 k-m² ja pysäköintipaikkoja 50–60. Hiekkaharjun koulun ja uuden asuinpuhan väliin on jätetty kasvillisuutta. Ajoliittymä on suunnitelmassa tontin eteläsvun keskivaiheilla.



Suunnitelma B:n asemapiirrosluonnos, Vantaan kaupunkisuunnittelu

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta

Suunniteltujen uudisrakennusten kokoon, muotoon ja sijaintiin on vaikuttanut Talvikki- ja Talkootien meluntorjunnan lisäksi alueen porttimainen luonne Simonkylästä Hiekkaharjuun saatavuttaessa. Pihan jäsentely ja rakennuksen hiukan tavanomaisesta poikkeava muoto pyrkivät muodostamaan kaavamuutosalueelle oman kokonaisuutensa, joka vahvistaa ja rikastaa olemassa olevan alueen identiteettiä.



Mielipiteet ja niiden huomiointi

Kuulemisen aikana saaduissa mielipiteissä vastustettiin uusia meluaitoja. Tämän vuoksi alueen meluntorjunta on pyritty ratkaisemaan mahdollisimman pitkälle rakennusten sijoittelulla.

Asukkaiden huoli pohjaveden laadun ja määrän heikkenemisestä on huomioitu suunnitelmassa optimoimalla maanpäällinen pysäköintialue mahdollisimman pieneksi ja varaten mahdollisimman paljon tontilta tilaa istutettavaksi, vettä läpäiseväksi ja viivyttäväksi pinnaksi. Autokatoksiin vaaditaan kaavamääräyksen sateveden viivyttävä ja haihduttava viherkatto.

Koululaisten turvallisuus huomioidaan rakentamalla jo asemakaavoitettu kevyen liikenteen reitti Hiekkaharjun koulun ja asemakaavamuutosalueen väliin. Asemakaavamuutosalueen kaakkoiskulmassa säilytetään kasvillisuutta koululaisten ja ohikulkijoiden reitin viihtyisyyden ja uuden asuinpihan yksityisyyden takaamiseksi.

Hiekkaharjun palveluiden riittävyys on varmistettu Vantaan kaupungin sivistystoimesta:

Uusimman ennusteen mukaan Tikkurilan suuralueen oppilasmäärä kasvaa vuoteen 2023 mennessä noin 600 oppilaalla. Kasvuun on varauduttu Ilolan kouluhankkeella. Ilolaan valmistuu lisätiloja ensi vuoden loppuun mennessä noin 170-200 oppilaalle. Näin Simonkylän koulusta vapautuu vastaavasti tiloja Hiekkaharjun oppilaille. Viertolan koulun kapasiteettia voidaan lisätä noin 200 oppilaalla. Lisäksi investointiohjelmassa sisältyy Jokiniemen koulun laajennus vuodelle 2020. (Kurki 19.8.2013)

Väestöennusteen 2013-2023 mukaan Hiekkaharjun kaupunginosan päivähoitoikäisten lasten määrä kasvaa kymmenvuotiskaudella 114 lapsella. Kaavamuutostyön lähialueelle valmistuu vuoden 2014 alussa yksityinen kuusiryhmäinen, liikuntapainotteinen päiväkoti, noin 110 lapselle. Alueella on ennestään Hiekkaharjun päiväkoti. Osalle alueen lapsista tullaan jatkossakin tarjoamaan päivähoitopaikka Tikkurilan suuralueelta. Taloussuunnitelman 2013-2016 mukaan suuralueelle valmistuu vuonna 2015 Simonkallion 7-ryhmäinen päiväkoti noin 130 lapselle. Lisäksi Tikkurilan alueen kasvua helpottamaan on investointiohjelmassa esitetty uusia päiväkotieja Viertolaan ja Jokiniemeen. (Riehungangas 20.8.2013)

Kaavamuutoksen yleiskaavan vastaisuudesta on keskusteltu Vantaan yleiskaavasuunnittelun kanssa.

Alueen nykyinen merkintä (A3) ei ehdottomasti kiellä tehokkaampaa rakentamista, kunhan alueen pääkäyttötarkoitus säilyy. Koska kaavamuutosalue erottuu rakenteellisesti muusta Hiekkaharjun omakotitaloalueesta ja rinnastuu isompiin rakennuksiin, kuten kouluun ja vesitorniin on tehokkaampi rakentaminen kyseenomaisella tontilla pientalorakentamista luontevampi vaihtoehto. Myös hyvät bussiyhteydet ja liikennemelun kaupunkikuvallisesti parempi hallinta puoltavat tehokkaampaa rakentamista. (Immonen 19.8.2013)

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamerkinnoilla ja -määräyksillä on varmistettu alueen laadukas rakentamisen, niin ettei Hiekkaharjun omakotitaloalueen arvo heikenny.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jossa rakennusala on sijoitettu Talvikkitien suuntaisesti alueen länsisivulle. Rakentaminen saa olla pääosin nelikerroksista, mutta alueen pohjoiskulmassa, lähinnä Hiekkaharjun vesitornia rakennus saa kohota seitsemään kerrokseen. Asukaspysäköinti sijoittuu maantasoon alueen etelä- ja itäisivulle. Kaava-

muutosalueen keskelle, länsireunaan ja kaakkoiskulmaan on varattu tilaa istutettavaksi alueen osaksi. Kaakkoiskulman istutettavalla alueen osalla kasvava kookas mänty esitetään suojeltavaksi. Putkivarauksen kohdalle ei saa istuttaa puita tai pensaita. Korttelialueelle ajetaan Talokootien puolelta. Ohikulkeva kävely ja pyöräily ohjataan kaavamuutosalueen ja koulun väliin rakennettavalle kevyenliikenteen väylälle sekä Talvikkitien yhdistetylle kävely- ja pyöräilyreitille.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutosalueen kokonaisrakennusoikeus on 5000 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden rakennusoikeus lisääntyy 5000 k-m². Uudisrakennukseen tulee 50–60 asuntoa. Asukkaita tulee 100, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
asuinkerrostalojen korttelialueella: 1 autopaikka / asunto

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennuksen sopiminen nykyiseen ympäristöönsä. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on eheyttää ja täydentää Hiekkaharjun kaupunkirakennetta, sen olemassa olevaa asuntokantaa monipuolistaen ja rikastuttaen. Pohjaveden laatu ja määrä pyritään säilyttämään hyvänä sijoittamalla uudisrakentaminen kerroksiin ja jättämällä mahdollisimman iso osa alueen pinta-alasta vettä läpäiseväksi. Autokatoksiin vaaditaan viherkatto.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuutosalue on varattu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueen porttimainen luonne ja Hiekkaharjun arvostetun omakotitaloalueen arvon säilyminen edellyttävät rakennuksilta arkkitehtonisesti korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. Alueen rakennusten väriytyminen tulee valita luonnonvärejä kuvaavasta värimaailmasta: okra, punamulta, terrakotta, umbra. Nelikerroksisen asuinrakennuksen tulee antaa kaarimainen vaikutelma. Mikäli rakennus/rakennukset toteutetaan luhtitalona, tulee luhtikäytävän julkisivun ilmentää tavanomaista asuinkerrostalon julkisivua ikkunamaisine aukotuksineen. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Ensimmäiseen kerrokseen on sijoitettava asuntoja asutopihoineen. Tekniset tilat ja laitteet on sovitettava asuinrakennusten muuhun arkkitehtuuriin.

Koko korttelialueelle tulee laatia yhtenäinen pihasuunnitelma, ja leikki- ja oleskelualueet toteutetaan koko korttelin alueelle yhtenäisesti käytettäväksi. Pihan suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri ikäryhmien tarpeet ja asuinrakennusten pelastussuunnitelma. Pihalle sijoitettavat talousrakennukset ja autokatokset on sovitettava asuinrakennusten värimaailmaan ja arkkitehtuuriin. Vanhan tielinjauksen keksivaiheille sijoittuva iäkäs ja kookas mänty on pyrittävä säilyttämään.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvattua tilanteen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella eheytetään Hiekkaharjun ja Simonkylän reuna-alueiden yhdyskuntarakennetta. Ratkaisu tehostaa alueen maankäyttöä ja tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenne- ja varsinkin raideliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuva

Kaavamuutoksessa uudisrakentaminen on sovitettu ympäristöön. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1. Kaava luo edellytykset valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden mukaisesti hyvälle kaupunkikuvalle.

Asuminen

Rakennuksiin tulee 50–60 asuntoa. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Taukokuisto tarjoaa tulevaisuudessa omakotiasumista edullisemman vaihtoehdon asua Hiekkaharjun vehreässä ja rauhallisessa ympäristössä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Hissillinen kerrostalo yhteispihoinen tarjoaa myös vaivattomamman asumisen vaihtoehdon vanhennevalle väestölle.

Hanke noudattaa valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutos ei lisää alueen palveluntarjontaa, mutta uudet asukkaat turvaavat osaltaan lähi-alueen palveluiden säilymistä.

Tikkurilan, Simonkylän ja Hiekkaharjun palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa siten, että henkilöautoliikenteen tarve on mahdollisimman vähäinen eli hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Nykyisellään Taukokuisto on osaksi asfaltoidun vanhan tielinjauksen peittämä ja toimii kävelijöiden ja pyöräilijöiden läpikulkualueena. Alueen kasvillisuus ei ole suunniteltua, eikä alueella ole rakennettuja levähdyspaikkoja. Alue ei ole melutasonsa vuoksi nykyisellään virkistyskäyttöön soveltuva.

Liikenne

Kaavamuutoksen tuoma asukasmäärän lisäys ei suuresti kasvata Hiekkaharjun liikennemääriä. Alueen katuverkko kestää sen hyvin. Liikenneratkaisu on VAT:n hengen mukainen.

Vanhan tiepohjan kautta kulkeva ja kaavamuutoksen yhteydessä poistuva kevyen liikenteen kulkuyhteys on hyvin tärkeä osa mm. Hiekkaharjun ja Simonkylän välistä yhteyttä. Siksi korvaava yhteys (Sorapolku) on rakennettava ennen vanhan yhteyden katkaisemista. Sorapolun rakentamista ei ole vielä ajoitettu rakentamishjelmiin.

Vesihuolto

Alueen vesihuolto pidetään vedenjakelun sekä jätevesi- ja hulevesiviemäröinnin osalta kohdan 3.1.3. mukaisena. Nykyisiä vesihuoltojärjestelmiä tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aikana. Myös väliaikaisia johtosiirtoja tai lisärakentamista on vältettävä kaavamuutoksen toteutuksen yhteydessä.

Hulevesien imeyttäminen maaperään varmistetaan kaavamääräyksiin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Asemakaavassa annetaan määräyksiä rakenteiden ääneneristävyydelle ja ulko-oleskelutilojen suojaamiselle. Tärkeä pohjavesialue on otettu kaavamerkinnoissa ja –määräyksissä huomioon.

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksen mahdollistama hissillinen asuinkerrostalo hyvien joukkoliikennedyhteyksien läheisyydestä mahdollistaa Hiekkaharjussa asumisen myös ikääntyvälle osalle Hiekkaharjun väestöstä.

Uusien asukkaiden myötä alueen sosiaalinen ympäristö monipuolistuu ja kehittyy. Kaavamuutos mahdollistaa esteettömän ympäristön toteuttamisen.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uudisrakennus sijoittuu Hiekkaharjun pientaloalueen vilkasliikenteiselle reuna-alueelle. Rakentamalla jäänyt puistovaraus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Rakentamisen alle jäävällä alueella ei ole erityisiä luontoarvoja eikä kaavamuutos katkaise viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n luonnonvarojen koskevia tavoitteita.

Kasvihuonepäästöt

Alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Hiekkaharjun lähipalveluista ja juna-asemasta. Alueella on myös hyvät joukkoliikennedytykset. Se tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Asuntojen suuntaaminen kaakkoon ja niiden sijoittaminen päällekkäin energiatehokkaasti ja läpäisevää maanpintaa säästävasti on myönteistä ilmastovaikutusten kannalta.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö. Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja kuten kouluja ja päiväkotia. Hanke edistää pääradan varren tiivistymistä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavassa on otettu huomioon Talvikki- ja Talkootien liikennemelu oleskelualueiden sijoittamisessa ja liikennemelu ja lentomelu rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydessä ja parvekkeiden sijoittumisessa.

Liikennemelu

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohteen mukaan tie- ja raideliikenteen osalta välillä 55-60 dB edellytetään asuinrakennusten julkisivuilta 30 dB:n äänitasoeroa ja välillä 60-65 dB edellytetään 35 dB:n äänitasoeroa. Yli 65 dB:n julkisivumelun osalta ei Vantaan ohjeissa ole annettu vaadittavia äänitasoeroja, vaan tällöin edellytetään aina meluselvityksen tekemistä.

Ramboll Finland Oy laati kaavamuutosalueesta meluselvityksen 24.3.2014. Työn tilaajana toimi Vantaan kaupungin Kuntatekniikan keskus/Liikennesuunnittelu. Tilaajan yhteyshenkilöinä ovat olleet liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo ja liikenneinsinööri Pirjo Suni. Meluselvityksessä on tarkastelu aluetta sekä täydennysrakentamiskohteenä että ns. uutena alueena.

Kaupunkisuunnittelussa päätettiin yhdessä aluearkkitehti Asta Tirkkosen kanssa, että aluetta tarkastellaan meluvaatimusten osalta täydennysrakentamiskohteenä. Meluselvityksestä ilmenee, että rakennusten ja autokatosten antamalla melusuojalla saavutetaan meluohjearvot päivämelun osalta leikki- ja oleskelualueilla. Nykyisten alueiden ja täydennysrakentamiskohteiden yöohjearvo (50 dB) saavutetaan myös kyseisellä alueella.

Rakennusten ääneneristävyysvaatimuksista vaaditaan seuraavaa:

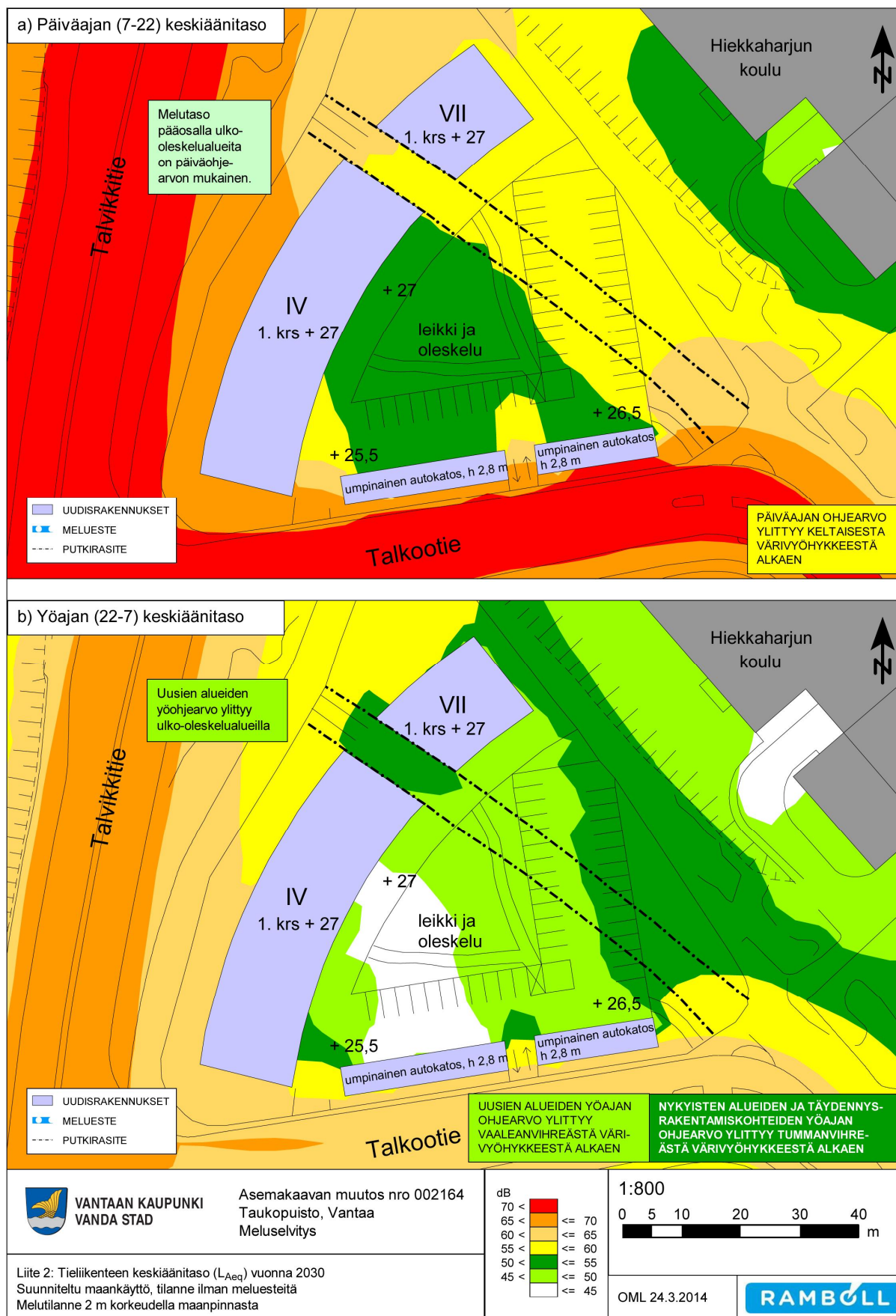
- Pohjoisemman rakennuksen koillis- ja kaakkoisjulkisivu sekä eteläisen rakennuksen pihanpuoleinen julkisivu eteläpäästä lukuun ottamatta: äänitasoeritysvaatimus on 30 dB.
- Muut julkisivut: äänitasoeritysvaatimus on 35 dB.

Rakennusten kaikki parvekkeet tulee lasittaa. Talvikki- ja Talkootien varrella tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, ettei asuntokohtaisten ulko-oleskelualueiden ohjeiden mukainen melutaso ylitä.

Kaavassa on otettu huomioon viereisiltä katualueilta tuleva tieliikennemelu rakennusten, autokatosten ja leikki- ja oleskelualueiden sijoittelulla, julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksilla ja parvekkeiden laatuvaatimuksilla.



Kaava-alueelle kohdistuva tieliikennemelu, meluselvitys 24.3.2014



Kaava-alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot, meluselvitys 24.3.2014

6 Asemakaavan toteutus

Kaavan vahvistuttua, tontin rakentaja ratkeaa kilpailulla.

8 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Vantaan kaupunki

kaavasuunnittelija Minna Koskinen

asemakaavasuunnittelija Seppo Niva

aluearkkitehti Asta Tirkkonen

aumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

liikenneinsinööri Jarmo Pajunen

liikenneinsinööri Ilari Heiska

liikenneinsinööri Pirjo Suni

liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo

suunnitteluinsinööri Antti Auvinen

suunnitteluinsinööri Harri Keinänen

geotekniikkainsinööri Janne Karppinen

ympäristöinsinööri Krister Höglund

piirtäjä Kimmo Kangas

yleiskaavasuunnittelija Markku Immonen

toimistoarkkitehti Aimo Kurki ja suunnittelija Päivi Riehungangas Vantaan kaupungin sivistys-
toimesta

Sato

SRV Yhtiöt

Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne OY

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 14.4.2014



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	04.03.2014
Kaavan nimi	002164 Hiekkaharju 60 kaupunginosa	Ehdotuspvm	
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	15.04.2013
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	092002164
Hyväksymispykälä			
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5841	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5841

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

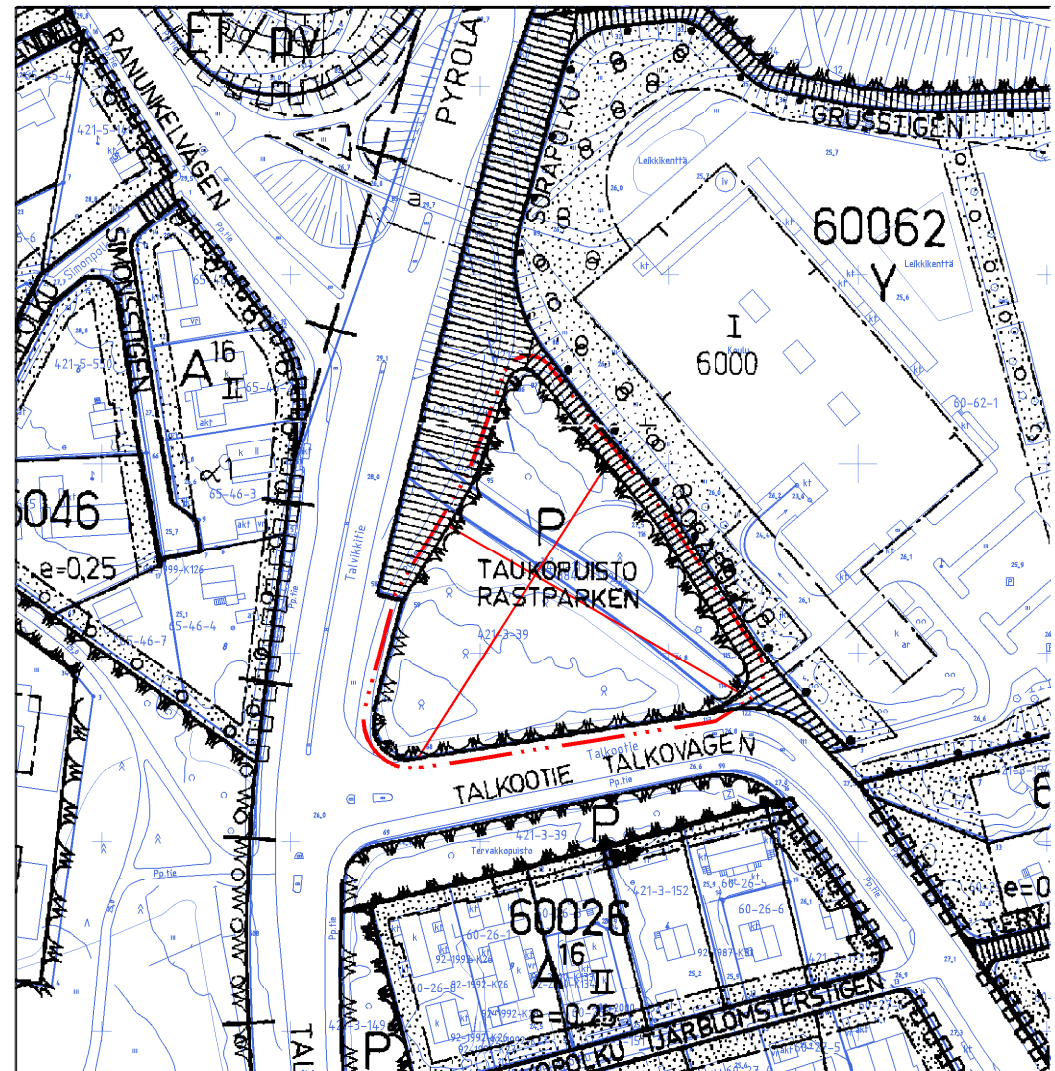
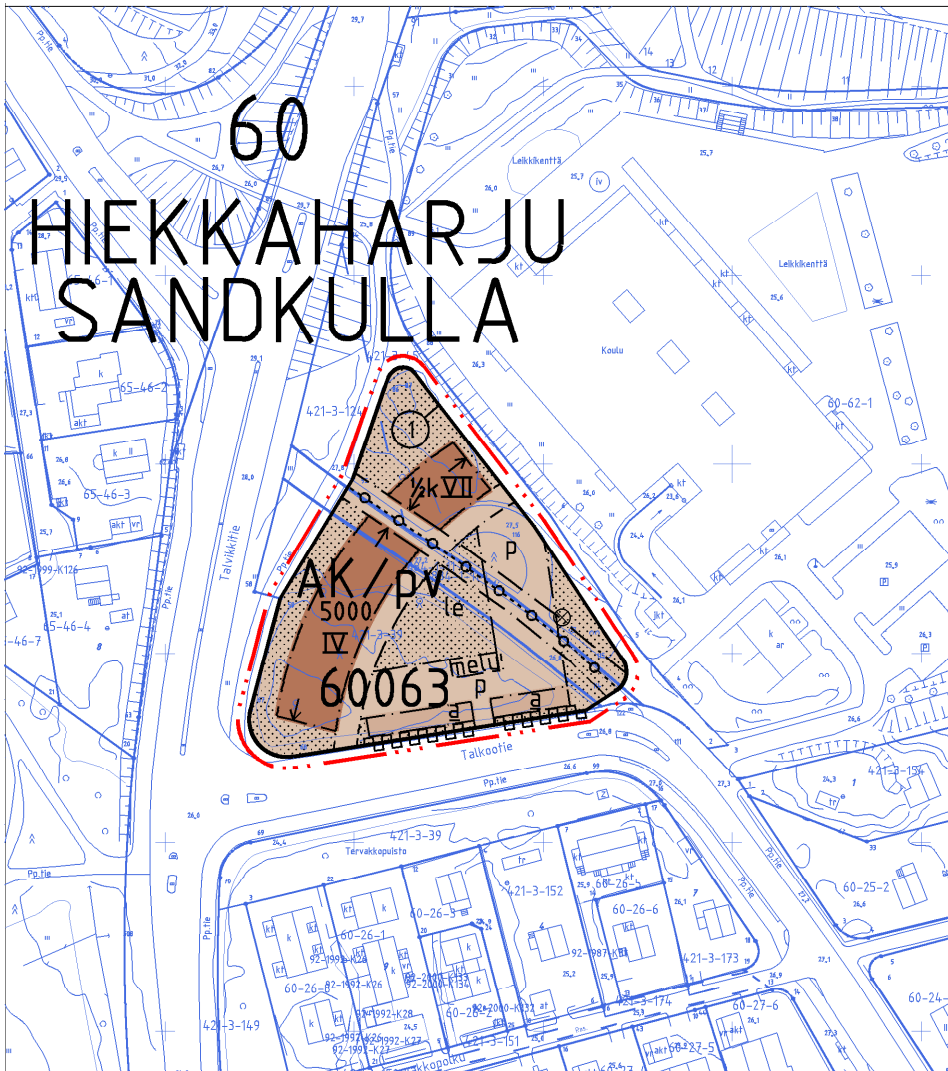
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0000		5000		0,0000	5000
A yhteensä	0,5841		5000	0,86	0,5841	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	-0,5841				-0,5841	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

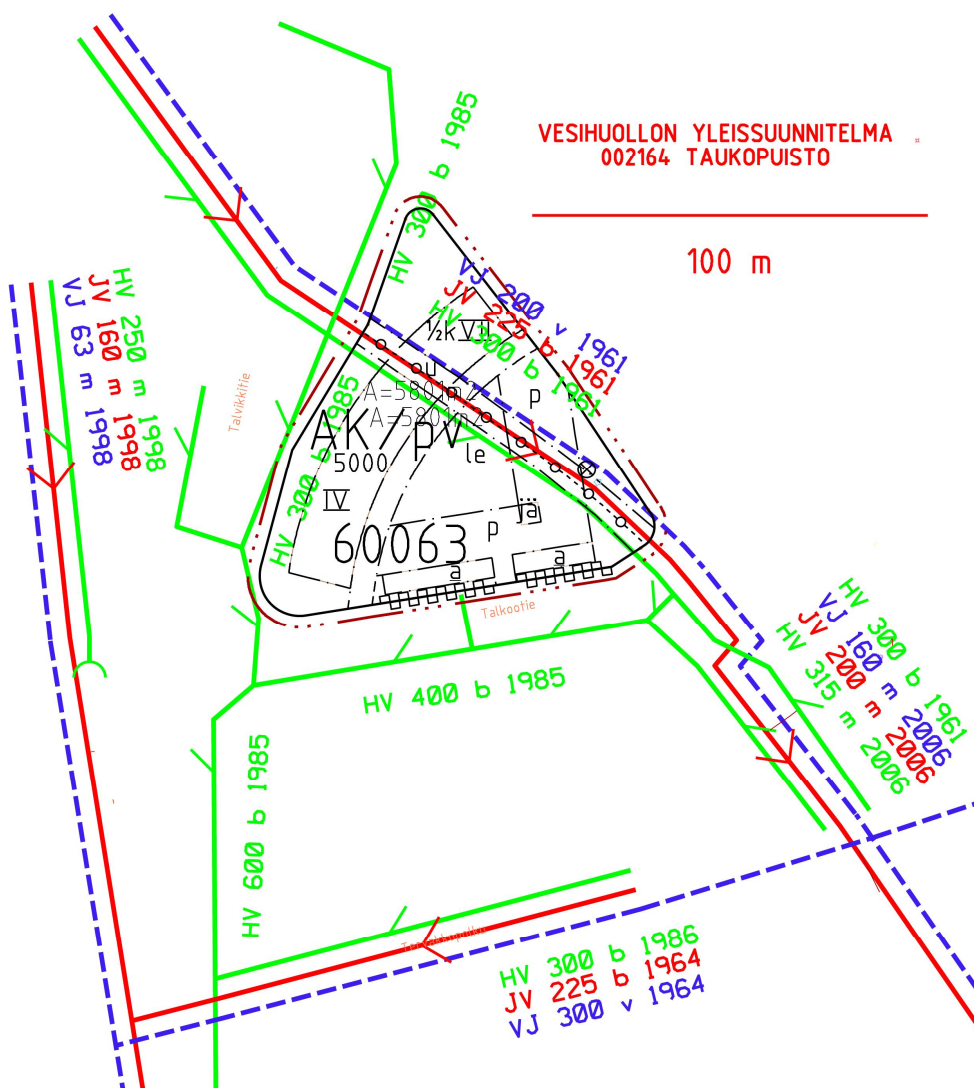
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,0000		5000		0,0000	5000
A yhteensä	0,5841		5000	0,86	0,5841	5000
AK	0,5841	100,0	5000	0,86	0,5841	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	-0,5841				-0,5841	
VL	-0,5841	100,0			-0,5841	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Vesihuollon yleissuunnitelma, Harri Keinänen 6.3.2014



13 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 250900 sekä tonttijako, 25 Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1/TLA

KA/4057/10.02.04.01/2012
J-VN/TLA/LVA/V-PR/ESN/JB

Myllymäen kaupunginosaan, Vehkalan aseman välittömään läheisyyteen kaavoitetaan Vehkalan työpaikka-alueen ensimmäiset tontit. Kaavaan sisältyvät korttelialueet mahdollistavat monipuolisen yritystoiminnan sijoittumiseen alueelle. Aseman liityntäpysäköintiin voidaan toteuttaa 500 autopaikkaa. Kaavatyön yhteydessä muutetaan Kehäradan asemakaavaa. Rata-alueetta levennetään Härkähaantien pohjoispuolella mahdollistaen radan huoltotien sijoittuminen rautatiealueelle. Lisäksi Vehkalan aseman yhteyteen mahdollistetaan liiketilan rakentaminen.

Asemakaava koskee kortteleita 25096, 25097, 25098, 25099, 25100 ja 25101 sekä rautatie-, rautatieasema-, katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 25, Myllymäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa rautatie- ja rautatieaseman aluetta.

Tonttijako koskee kortteleita 25096, 25097, 25098, 25099, 25100 ja 25101.

Alue sijaitsee Myllymäessä, Kehä III:n pohjoispuolella ja valtatie 3:n (Hämeenlinnanväylä) länsipuolella.

Alue sijoittuu pääosin rakenteilla oleva Kehäradan itäpuolelle ja Vehkalan aseman ympäristöön. Alueen länsi- ja pohjoispuolella alue rajautuu Petikon laajoihin virkistysalueisiin. Alueen pintaala on noin 27,7 ha.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Kaava-alueen kiinteistöt: 871-1-1, 896-6-1 ja 895-2-44 ovat valtion omistuksessa. Muilta osin maat omistaa kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kaava-alueen katualueiden tilavaraustarkastelutyöhön on kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi osallistunut konsulttina A-Insinöörit Suunnittelu Oy.

Osayleiskaava
Kaava-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) merkitty työpaikka-alueeksi TP. "Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten." Rakenteilla olevan Vehkalan aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaali. Kehäradan länsipuolelle, suunnittelualueen rajalle on osoitettu C -merkinnällä keskustatoimintojen aluekeskus. Alueen pohjoisreunaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilu- ja ratsastusreitti. Lähes koko suunnittelualue, lounaisinta nurkkaa lukuun ottamatta, on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m1 (LDEN yli 60 dB). Alueelle voidaan osoittaa työpaikkarakentamista, kunhan huolehditaan rakenteiden riittävästä ääneneristävyydestä. Asemakaava on osayleiskaavan mukainen.

Yleissuunnitelma
Vehkalan alueen asemakaavoituksen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on vuosien 2011 ja 2012 aikana laadittu Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2012 käytettäväksi asemakaavoituksen valmisteluaineistona.

Asemakaava



Tarkoituksena on hyödyntää kaupungin omistuksessa olevia maavarantoja Kehäradan varressa. Lähtökohtana

on suunnitella alueelle monipuolisia toimintoja mahdollistava, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas työpaikka-alue Marja-Vantaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti.

Asemakaavan muutoksella tarkistetaan Kehäradan voimassa olevaa asemakaavaa nro 701100. Lisäksi hyödynnetään Kehäradan tarjoamia raideliikenneyhteyksiä laajemmin, mahdollistamalla 500 autopaikan

liityntäpysäköintialueen rakentamisen Vehkalan aseman kupeeseen.

Kortteli- ja puistoalueiden osalta asemakaavaehdotus poikkeaa jonkin verran Vehkalan yleissuunnitelman

mukaisesta ratkaisusta alueen pohjoisosassa. Myllymäenojan ja Kehäradan väliin jäävä alue on varattu puistoksi, jolle on mahdollista toteuttaa alueen hulevesien tasausallas. Lisäksi yleissuunnitelmassa

Härkähaantien eteläpuolelle sijoitettu Härkähaanpuisto on poistettu katulinjausten tarkistustyön yhteydessä.

Kaava-alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä on noin 83 400 k-m², joista keskustatoimintojen (C) osuus on noin 17 900 k-m² (21 %). Toimitilarakentamisen (KTY) osuus on noin 42 400 k-m² (51 %) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoimintojen (TK) osuus 22 400 k-m² (27 %). Lisäksi huoltamatoimintoja varten LH -korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 600 k-m² (1 %).

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 23.8.2012

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireilletulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kahdeksan kappaletta (Kivistön aluetoimikunta, Vantaan Puutuote Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, Fingrid Oyj, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, Museovirasto, Vantaan Energia Sähköverkot Oy, Vantaan Energia Sähköverkot Oy).

Sopimus

Asemakaavaan ei liity sopimusta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa työpaikkarakentamiseen

osoitettua kerrosalaa yhteensä 83 400 k-m². Kaavakartan mukaisesti alueelle syntyy arvioilta 24 tonttia monipuoliseen työpaikkarakentamiseen. Alueelle osoitetaan ohjeellinen tonttijako, joten alueen lopullinen tonttien lukumäärä muotoutuu alueelle sijoittuvien toimijoiden tarpeiden mukaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus nro 250900 sekä tonttijakoehdotus,

25 Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 2.12.2013 § 28

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 25.11.2013 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus nro 250900 sekä tonttijakoehdotus,

25 Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1,



b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.1.–13.2.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 2.12.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 14 kpl ja saatiin 7 kpl.

Tehdyt tarkistukset

Saatujen lausuntojen pohjalta kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin useita tarkistuksia ja täydennyksiä.

Finavian lausunnon pohjalta lentoesterajoitusta koskevan kaavamääräyksen sanamuotoa korjattiin. Kaavamääräyksen sisältöä ei muutettu.

ELY-keskuksen lausunnon pohjalta rautatieaseman alueen (LRA) kaavamääräystä täydennettiin siten, että liiketilan enimmäismäärä LRA alueella saa olla enintään 100 k-m². Lisäksi koko kaava-alueella koskeviin määräyksiin lisättiin maininta, että ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Vantaan Energian lausunnon pohjalta kaavakarttaan osoitettiin viisi ohjeellista muuntamon rakennusala Härkäpuistoon ja kortteleihin 25096, 25097, 25099 ja 25100. Lisäksi keskustatoimintojen korttelin 25096 kaavamääräystä täsmennettiin siten, että muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

VR-Yhtymä Oy:n lausunnon pohjalta kaavaselostuksen kohtaa ”3.1.3 ympäristön häiriötekijät” täydennettiin raideliikenteestä aiheutuvien värinähaittojen osalta.

Edellä mainittujen lausuntojen johdosta tehtyjen tarkistusten lisäksi kaavakarttaa tarkistettiin seuraavasti:

Härkähaantien pohjoispuolelle sijoittuvat hulevesiä koskevat aluevarausrajaukset (wh hulevesialue ja wr hulevesireitti) muutettiin sitovista aluevarausmerkinnöistä ohjeellisiksi. Hulevesialtaan ja -reittien tarkka sijainti voidaan näin määritellä puistosuunnittelun yhteydessä.

C- korttelien 25096 ja korttelin 25097 KTY-tontin rajausta muutettiin korttelialueiden länsilaidalle sijoittuvien runkovesilinjojen johdosta. Korttelialueiden ja Myllymäenpuiston rajausta muutettiin siten, että vesihuoltolinjoille osoitetut varaukset sijoittuvat pääosin puiston puolelle. Rajauksen siirron yhteydessä korttelialueen tehokkuutta nostettiin siten, että rakennusoikeuden määrä korttelialueilla säilyy suuruusluokaltaan samana kuin 25.11.2013 päivätyssä kaavaehdotuksessa.

Kehäradan länsipuolella oleva ”Härkäpuisto”-niminen lähivirkistysalue (VL) muutettiin puistoksi (VP).

Kaava-alueen eteläisempi Härkälenkin länsipuolella sijaitseva hulevesiallas siirrettiin LP-alueelta Härkälenkin katualueelle. Hulevesipainannetta on tarkoitus hyödyntää LP-aluetta laajemmin koko kaava-alueen hulevesien käsittelyssä. Katualueen rajauksen muutoksen johdosta korttelin 25101 tehokkuutta nostettiin siten, että 25.11.2013 päivätyn kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus ei ole vähentynyt.

Härkähaantien pohjoispuolella rautatiealueen (LR) ja Myllymäenpuiston (VL) rajausta tarkistettiin Kehäradan tarpeiden mukaisesti.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevan huoltoasemalle varatun korttelialueen (LH) pohjoisrajalle osoitettu istutettava alueen osa poistettiin.



Kehäradan vartta kulkevan Härkähaantien ja Kehä III:n yhdistävä kevyen liikenteen väylä nimettiin Härkä-haanpoluksi.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.4.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavanmuutosehdotus 250900 sekä tonttijakoehdotus, 25 Myllymäki / Vehkalan työpaikka-alueet 1.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet

Asemakaavaselostus 14.4.2014 / 250900 Myllymäki

Lausunnot ja vastineet 14.4.2014 / 250900 Myllymäki

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247

asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki, puh. 8392 2395

(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunginhallitus 2.12.2013 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Vehkalan työpaikka-alueet 1 -asemakaavaehdotuksesta nro 250900, Myllymäki. Lausuntoja pyydettiin 14 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 PETAKSEN OMAKO- TIYHDISTYS	-	
NRO 2 KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS	-	
NRO 3 VANTAAN YMPÄRIS- TÖYHDISTYS	-	
NRO 4 ELISA OYJ	-	
NRO 5 FINGRID OYJ	Asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajoh- toja eikä muita toimintoja, joten meillä ei ole hu- mutettavaa asemakaavaehdotuksen sisällöstä.	-
NRO 6 GASUM OY	Gasum Oy laajentaa maakaasun liikennekäytön tankkausasemaverkostoa. Kaava-alueella oleva huoltoasematontti on liikenteellisesti hyvän sijain- tinsa vuoksi mahdollinen sijoituspaikka tank- kausasemalle.	-
NRO 7 FINAVIA OYJ	Asemakaavamerkinnoissa ja -määräyksissä tulee korjata lentoaseman esterajoituksia koskeva kohta kuulumaan: "Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituspintoja." Muuten ei huomautettavaa.	Asemakaavamerkintöjä ja - määräyksiä on korjattu lau- sunnan mukaisesti.
NRO 8 UUDENMAAN LIITTO	-	
NRO 9 UUDENMAAN ELINKEI- NO-, LIIKENNE- JA YM- PÄRISTÖKESKUS (ELY)	Kaavaehdotus edistää elinkeinoelämän edellytyksiä osoittamalla uusia sijoittumis-mahdollisuuksia ole- vaa yhdyskuntarakennetta ja raidejoukkoliikennet- tä hyödyntäen. Rautatieasemalle varatun alueen (LRA) kaavamää- röyksen mukaan alueelle saa rakentaa liiketilaa. Kaavamääräyksessä on välttämätöntä määritellä liiketilän enimmäisrakennusoikeus, jonka tulee perustua riittäviin selvityksiin. Kaavatyön yhteydessä on tarpeen arvioida alueen rakentamisen vaikutukset alueen kautta kulkevan Myllymäenojan vesien virtaukseen ja rumpujen toimivuuteen. Asemakaavamääräyksiin tulee lisätä ulkomainontaa koskeva kielto maantieliikenteen turvallisuuden ja lii-	Rautatieasemalle varatun alueen (LRA) kaavamääräys- tä on täsmennetty siten, että LRA alueelle toteutettavan liiketilän enimmäismäärä on 100 k-m ² . Koko kaava-alueella koskeviin määräyksiin on lisätty mai- ninta, että ulkomainonta ei saa heikentää liikenne- turvallisuutta.

	kenteen ohjaus suunnitellaan ja toteutetaan Helsingin alueen liikenteenohjaus- ja viitoitus suunnitelman yhteydessä (HELVI). Kehä III:n varren rakennuslupamenettelyistä tulee ilmoittaa ELY-keskukselle lupamenettelyjen vireille tultua. Kehä III:n varren hulevesi- järjestelyt tulee sovittaa toteutettuihin kantatien parannustoimenpiteisiin. Mikäli alueelta tullaan johtamaan valumavesiä Kehä III:n alueelle, tulee Vantaan kaupungin tehdä asiasta maankäyttö- ja rakennuslain mukainen päätös Uudenmaan ELY-keskusta kuultuaan.”	
NRO 10 VANTAAN ENERGIA OY	Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa suunnittelualueella. Alueelle tarvitaan kuitenkin useita muuntamopaikkoja. Liitteessä 1. on esitetty ehdotus muuntamoiden sijainniksi. Lisäksi suunnittelualueen reunalla on pylväsmuuntamo joka korvattaisiin puistomuuntamolla. Liitteessä 1. puistomuuntamon sijainniksi on ehdotettu kaava-alueella olevaa Härkäpuistoa. Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.”	Kaavakarttaa on tarkistettu Vantaan Energian edustajan kanssa. Pylväsmuuntamo voidaan sijoittaa Härkäpuistoon ja korvata puistomuuntamolla. Kaavakarttaan on osoitettu viisi ohjeellista muuntamon rakennus alaa Härkäpuistoon ja kortteleihin 25096, 25097, 25099 ja 25100. Keskustatoimintojen korttelin 25096 kaavamääräystä on täsmennetty siten, että muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.
NRO 11 LIIKENNEVIRASTO	-	
NRO 12 VR-YHTYMÄ OY	Vehkalan aseman ympäristö kaavoitetaan työpaikka-alueeksi. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja värinäasiat. Liikennevirasto antaa ohjearvot ja määritteet rautatieliikenteen näkökulmasta. Operaattorin näkökulmasta liikenteellinen käytettävyy, turvallisuus, esteettömyys ja valaistus ovat tärkeistä tekijöitä aseman suunnittelussa. Asema-alueella on huolehdittava liityntäliikenteen sujuvuudesta. Kaavaehdotuksessa on osoitettu 500 liityntäpysäköintipaikkaa autoille ja tavoitteena tulisi olla, että ne ovat käytettävissä kun liikennöinti radalla alkaa. Samoin riittävät varaukset pyöräpysäköintiin ja kevyenliikenteen reitit lähiseudun asuinalueille tulee olla käytettävissä. Asemalle tulee saada mahdollisimman suuri joukkoliikenteen käyttäjäkunta. Rautatieasema alueelle saa kaavamerkintöjen mukaan rakentaa pienimuotoisia kaupallisia palveluita, mikä on hyvä tavoite ajatellen toimivan asemanseudun tulevaisuutta.	Kaavaselostuksen kohtaa ”3.1.3 Ympäristön häiriötekijät” on täydennetty lausunnon johdosta.
NRO 13 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE	-	
NRO 14	Hyödynnettävien jätteiden kierrätyspisteverkostoa	

HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT	ollaan parhaillaan uusimassa pääkaupunkiseudun kunnissa. Tavoitteena on, että kierrätyspiste olisi käytettävissä yhden kilometrin etäisyydellä sekä kerros- että pientalovaltaisilla alueilla. Keräyksen järjestämiseksi asuinalueella tulisi olla vähintään 2000 asukasta. Kierrätyspisteiden tulee olla ihmisten luontaisten kulkureittien sekä jäteautoliikenteen kannalta helpposti saavutettavissa paikoissa. Kierrätyspisteverkostoa uusitaan kahdella eri keräysvälinetyypillä: pinta- tai syväkeräysastioilla. Keräysastiat vievät tilaa noin 20 x 2 metriä. Molemmilla keräysvälinetyypeillä pitää huomioida mm. seuraavia asioita: jäteauton pitää päästä keräysastioiden viereen, keräyspisteen päällä ei saa olla sähköjohtoja tai muita esteitä sekä paloetäisyys. Syväkeräysastiat soveltuvat monesti kaupunkikuvallisesti paremmin ympäristöön, mutta niiden sijoittaminen edellyttää paikkaa, johon voidaan sijoittaa maanalaisia rakenteita. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä pyytää kaavaan varausta isolle kierrätyspisteelle. Suunnittelualueella sijaitsevat Lounais-Vantaata palvelevat runkovesijohto ja -viemäri. Runkolinjat on uusittu radan läheisyydessä vuonna 2011, vesijohto 560 M ja jätevesiviemäri 600 M. Tästä pohjoiseen päin jatkuvat alkuperäiset 1970 rakennetut vesijohto 300 V ja jv 400 B, jotka uusitaan hankkeen yhteydessä kokoihin 2 x vj 560 ja jv 600 vastaamaan Luoteis-Vantaan lisääntyvää vesihuollon kapasiteettitarvetta. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä HSY:n kanssa yhteistyössä. Lisäksi asemakaava edellyttää vesihuollon lisärakentamista asemakaavaselvityksen liitteenä esitetyn vesihuollon yleissuunnitelman mukaisesti. Kaava-alueen hulevedet johtuvat Myllymäenojan kautta Pikkujärveen ja Pitkäjärveen. Korttelialueiden hulevedet johdetaan suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettuun hulevesientasausaltaaseen, joka tasaa Myllymäenojan huippuvirtaamia. Asemakaavassa tulee varata vesihuollon yleissuunnitelman mukaisille vesihuoltolinjoille vähintään 10 m leveä johtokuja kun johdot sijoittuvat muille kuin yleisille katualueille tai puistoalueille. Johtokujalle ei sallita kiinteitä rakenteita, istutettavia puita eikä maanleikkauksia, täyttöjä tms., jotka voisivat aiheuttaa riskin vesihuollon johdoille tai hankaloittaa johtojen kunnossapitoa. Kaava-alueen hulevesialtaat tulee toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella. Alueen tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.”	-
---	---	----------

NRO 5
FINGRID OYJ 30.1.2014

Lausunto:

"Kuten edellisessä lausunnossamme totesimme, asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja, joten meillä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksen sisällöstä."

Vastine:

*

Tarkistukset:

*Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

NRO 6
GASUM OY 27.1.2014

Lausunto:

"Asemakaava-alueen eteläreunassa on varaus huoltoaseman korttelialuetta varten. Gasum Oy laajentaa maakaasun liikennekäytön tankkausasemaverkostoa ja kyseessä oleva huoltoasematontti on liikenteellisesti hyvän sijaintinsa vuoksi mahdollinen sijoituspaikka tankkausasemalle.

Gasum Oy:llä ei ole muuten huomauttamista asemakaavaehdotuksen suhteen."

Vastine:

*

Tarkistukset:

*Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

NRO 7
FINAVIA OYJ 31.1.2014

Lausunto:

"Finavia Oyj toteaa lausuntonaan, että asemakaavamerkinnoissä ja -määräyksissä tulee korjata Helsinki-Vantaan lentoaseman esterajoituksia koskeva kohta kuulumaan: "Mikään rakennuksen osa, rakenne, laite tai kasvillisuus ei saa läpäistä Helsinki-Vantaan lentoaseman *esterajoituspintoja*."

Muilta osin Finavialla ei ole huomautettavaa."

Vastine:

*

Tarkistukset:

*Asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on korjattu lausunnon mukaisesti.

NRO 9

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY) 10.2.2014

Lausunto:

"ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotus edistää elinkeinoelämän edellytyksiä osoittamalla uusia sijoittumismahdollisuuksia olevaa yhdyskuntarakennetta ja raidejoukkoliikennettä hyödyntäen.

Vehkalan rautatieasemalle varatun alueen (LRA) kaavamääräyksen mukaan alueelle saa rakentaa liiketilaa. Kaavamääräyksessä on välttämätöntä määritellä liiketilan enimmäisrakennusoikeus, jonka tulee perustua riittäviin selvityksiin.

Kaavatyön yhteydessä on tarpeen arvioida alueen rakentamisen vaikutukset alueen kautta kulkevan Myllymäenojan vesien virtaukseen ja rumpujen toimivuuteen.

Asemakaavamääräyksiin tulee lisätä ulkomainontaa koskeva kielto maantieliikenteen turvallisuuden ja toimivuuden takaamiseksi. Palvelukohteet sekä muu alueen vaatima viitoitus ja liikenteen ohjaus suunnitellaan ja toteutetaan Helsingin alueen liikenteenohjaus- ja viitoitussuunnitelman yhteydessä (HELVI). Kehä III:n varren tulevista rakennuslupamenettelyistä tulee ilmoittaa Uudenmaan ELY-keskukselle lupamenettelyjen vireille tultua. Alueen Kehä III:n varren hulevesi- järjestelyt tulee sovittaa toteutettuihin kantatien parannustoimenpiteisiin. Mikäli alueelta tullaan johtamaan valumavesiä Kehä III:n alueelle, tulee Vantaan kaupungin tehdä asiasta maankäyttö- ja rakennuslain mukainen päätös Uudenmaan ELY-keskusta kuultuaan."

Vastine:

*Asemakaavan on tarkoitus mahdollistaa LRA alueelle kioskin tms. pienimuotoisen liiketilan toteuttaminen. Kaavamääräyksiä on täsmennetty lausunnon pohjalta siten, että liiketilan enimmäismäärä on 100 k-m².

Kaavatyössä hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on estää rakentamisesta aiheutuva hulevesivirtaamien kasvu ja siitä seuraavat haitalliset vaikutukset. Tarkoitus on käsitellä ja johtaa hulevedet hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama Myllymäenojassa kaava-alueen lounais-puolella säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Asemakaavamääräyksissä edellytetään hulevesien viivyttämistä korttelialueilla. Korttelialueilta valuvat hulevedet johdetaan hulevesiviemäriä alueen pohjoisosaan osoitettuun hulevesientasausaltaaseen, joka tasaa Myllymäenojan virtaamia ääritilanteissa.

Kehä III:n varren tulevista rakennuslupamenettelyistä ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle lupamenettelyjen vireille tultua nykyisen käytännön mukaisesti.

Kaava-alueen hulevesi- järjestelyt sovitaan toteutettuihin kantatien parannustoimenpiteisiin. Katu- ja korttelialueilta poistuvat hulevedet johdetaan kaava-alueen luoteis- ja länsiosassa Vehkalan halki virtaavaan Myllymäenojaan.

Tarkistukset:

*Rautatieaseman alueen (LRA) kaavamääräystä on täydennetty siten, että liiketilan enimmäismäärä LRA alueella saa olla enintään 100 k-m².

Koko kaava-aluetta koskeviin määräyksiin on lisätty maininta, että ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

NRO 10
VANTAAN ENERGIA OY 31.1.2014

Lausunto:

"Sähköverkko

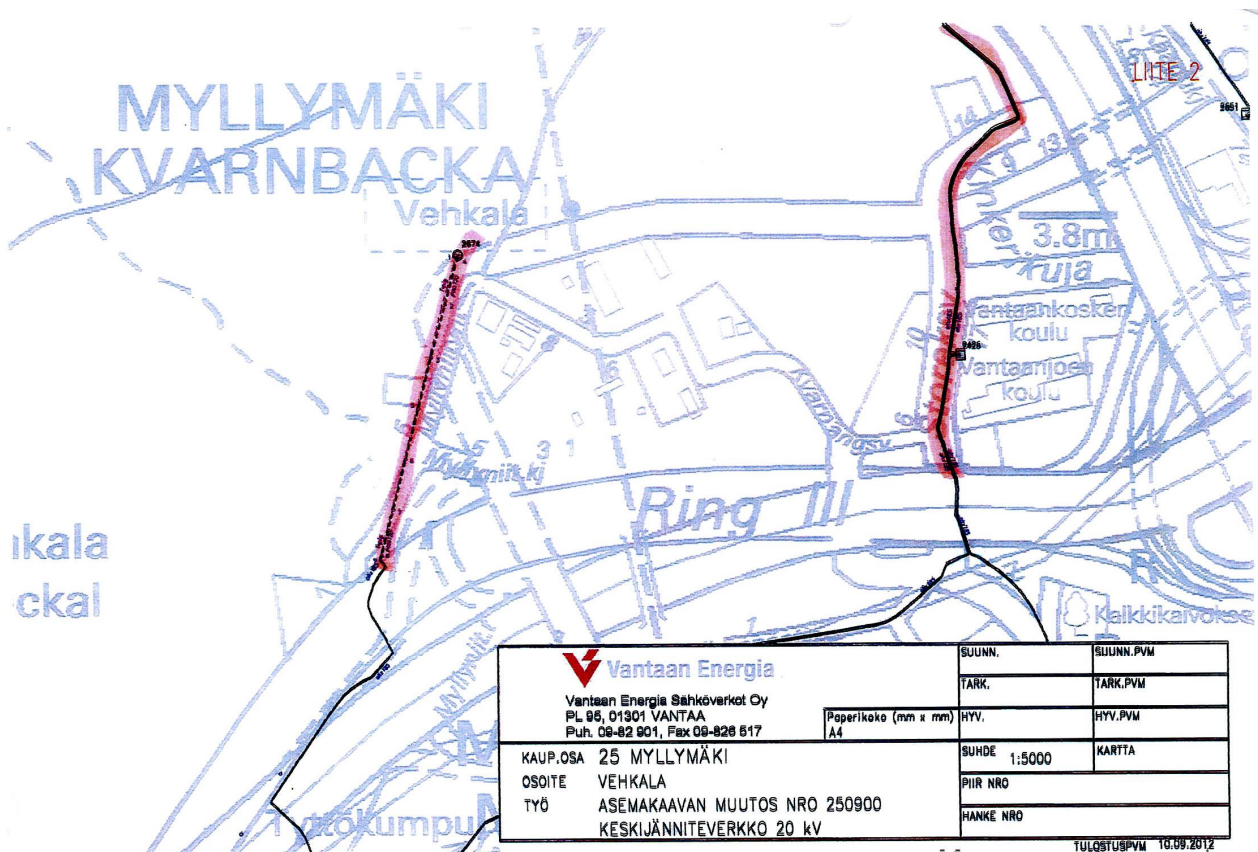
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:llä ei ole olemassa olevaa sähköverkkoa suunnittelualueella.

Alueelle tarvitaan kuitenkin useita muuntamopaikkoja. Liitteessä 1. on esitetty ehdotus muuntamoiden sijainniksi. Lisäksi suunnittelualueen reunalla on pylväsmuuntamo joka korvattaisiin puistomuuntamolla. Liitteessä 1. puistomuuntamon sijainniksi on ehdotettu kaava-alueella olevaa Härkäpuistoa.

Kaukolämpöverkko

Ei huomioitavaa.

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



Vantaan Energia Oy:n nykyinen sähköjakoverkko kaava-alueen ympäristössä.

Vastine:

*Kaavakarttaa on tarkistettu yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n edustajan kanssa. Lausunnossa mainittu pylväsmuuntamo voidaan muuttaa puistomuuntamoksi ja sijoittaa Härkäpuistoon. Korttelialueille on osoitettu ohjeellisia rakennusaloja muuntamoille.

Tarkistukset:

*Kaavakarttaan on osoitettu viisi ohjeellista muuntamon rakennusala Härkäpuistoon ja kortteleihin 25096, 25097, 25099 ja 25100. Lisäksi keskustatoimintojen korttelin 25096 kaavamääräystä on täsmennetty siten, että muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

NRO 12
VR-YHTYMÄ OY 13.2.2014

Lausunto:

"Vehkalan aseman ympäristö kaavoitetaan työpaikka-alueeksi. Aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinäasiat. Liikennevirasto antaa ohjeavot ja määritteet rautatieliikenteen näkökulmasta.

Operaattorin näkökulmasta liikenteellinen käytettävyyks, turvallisuus, esteettömyys ja valaistus ovat tärkeistä tekijöitä aseman suunnittelussa. Asema-alueella on huolehdittava liityntäliikenteen sujuvuudesta. Kaavaehdotuksessa on osoitettu 500 liityntäpysäköintipaikkaa autoille ja tavoitteena tulisi olla, että ne ovat käytettävissä kun liikennöinti radalla alkaa. Samoin riittävät varaukset pyöräpysäköintiin ja kevyenliikenteen reitit lähiseudun asuinalueille tulee olla käytettävissä. Asemalle tulee saada mahdollisimman suuri joukkoliikenteen käyttäjäkunta.

Rautatieasema alueelle saa kaavamerkintöjen mukaan rakentaa pienimuotoisia kaupallisia palveluita, mikä on hyvä tavoite ajatellen toimivan asemanseudun tulevaisuutta."

Vastine:

*Suunnittelussa on huomioitu raideliikenteen aiheuttamat melu- ja tärinähaitat. Kehäradan suunnittelun yhteydessä selvitettiin tulevan raideliikenteen aiheuttamia ympäristövaikutuksia ja haittojen torjuntaa

- Kehäradan ratasuunnittelu, Raideliikenteen runkomelu- ja tärinäselvitys, Akukon 073061-02.1 (5.11.2007) ja 073061. A05.1 (25.2.2008).
- Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, Akukon 073061-08 15.3.2010)

Selvityksissä oli mukana myös Marja-Vantaan osayleiskaavan alue, jonka eteläosalla nyt kaavoitettava alue sijaitsee. Maaperätietojen perusteella selvityksessä eriteltiin Kehäradan varrelle sijoittuvat mahdolliset tärinä-alueet. Kaava-alueella (Kehäradan kilometrivälillä 15+621 – 16+400) maaperä muodostuu savesta siltistä ja moreenista. Kaava-alueella siihen rajautuvilla osilla ratapenger on perustettu ja maanvaraisesti sekä paalulaattojen (2 kpl) sekä massanvaihtojen varaan. Perustamistavoilla on pyritty varmistamaan, että maaperään indusoituva tärinä jää niin vähäiseksi, ettei tärinähaittoja ole odotettavissa radan läheisyydessä. Tarkennetun runkomeluselvityksen mukaan ratasuunnittelun yhteydessä esitettyjen runkomelueristysten myötä suunnittelualueen rakentamiseen osoitetuilla alueilla ei muodostu runkomelun osalta eristystarvetta.

Ilmassa kulkeutuvan melun osalta melusuojaus on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavamääräysten mukaan rakennusluvan yhteydessä on esitettävä kaupungin ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen hyväksymän rakentamisohjeen mukainen melunsuojaussuunnitelma.

Vehkalan asema on rakenteilla. Aseman suunnittelussa on huomioitu lausunnossa mainitut tekijät (liikenteellinen käytettävyyks, turvallisuus, esteettömyys ja valaistus).

Tavoitteena on että aseman yhteydessä on raideliikenteen alkaessa kesällä 2015 toteutettuna 500 liityntäpysäköintipaikkaa. Aseman sisäänkäynnin yhteyteen voidaan osoittaa 90 polkupyöräpaikkaa. Tarvittaessa polkupyöräpaikkoja voidaan osoittaa lisää aseman viereiselle yleiselle pysäköintialueelle.

Katuverkon ja kevyen liikenteen väylien rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2014.

Tarkistukset:

* Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun. Kaavaselostuksen kohtaa "3.1.3 Ympäristön häiriötekijät" on täydennetty lausunnon johdosta.

NRO 14

HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT 28.1.2014

Lausunto:

”Jätehuolto

Kiinteistökohtaisten keräysten ulkopuolelle jäävien asukkaiden lajittelumahdollisuuksia lisätään hyödynnettävien jätteiden (esim. paperi, kartonki, lasi, metalli) kierrätyspisteverkostolla. Kierrätyspisteverkostoa ollaan parhaillaan uusimassa pääkaupunkiseudun kunnissa.

Tavoitteena on, että kierrätyspiste olisi käytettävissä yhden kilometrin etäisyydellä sekä kerros- että pientalovaltaisilla alueilla. Keräyksen järjestämiseksi asuinalueella tulisi olla vähintään 2000 asukasta. Kierrätyspisteiden tulee olla ihmisten luontaisten kulkureittien sekä jätteautoliikenteen kannalta helposti saavutettavissa paikoissa. Hyviä sijoituspaikkoja yleisesti ovat mm. kaappa- ja ostoskeskukset sekä torit.

Kierrätyspisteverkostoa uusitaan kahdella eri keräysvälinetyypillä paikasta riippuen: pinta- tai syväkeräysastioilla. Keräysastiat vievät tilaa enimmillään noin 20 x 2 metriä. Molemmilla keräysvälinetyypeillä pitää huomioida mm. seuraavia asioita: jätteenoton pitää päästä keräysastioiden viereen, keräyspisteen päällä ei saa olla sähköjohtoja tai muita esteitä sekä paloetäisyys. Syväkeräysastiat soveltuvat monesti kaupunkikuvallisesti paremmin ympäristöön, mutta niiden sijoittaminen edellyttää paikkaa, johon voidaan sijoittaa maanalaisia rakenteita.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä pyytää kaavaan varausta isolle kierrätyspisteelle.

Vesihuolto

Suunnittelualueella sijaitsevat Lounais-Vantaata palvelevat runkovesijohto ja -viemäri. Kehäradan rakentamiseen liittyen runkolinjat on uusittu radan läheisyydessä vuonna 2011, vesijohto 560 M ja jätevesiviemäri 600 M. Tästä pohjoiseen päin jatkuvat alkuperäiset 1970 rakennetut vesijohto 300 V ja jv 400 B, jotka uusitaan hankkeen yhteydessä kokoihin 2 x vj 560 ja jv 600 vastaamaan Luoteis-Vantaan lisääntyvää vesihuollon kapasiteettitarvetta. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä HSY:n kanssa yhteistyössä. Lisäksi asemakaava edellyttää vesihuollon lisärakentamista asemakaavaselostuksen liitteenä esitetyn vesihuollon yleissuunnitelman mukaisesti Härkähaankujalla, Härkähaantiellä ja Härkähaanlenkillä palvelemaan suunniteltuja KTY ja TKY korttelialueita.

Kaava-alueen hulevedet johtuvat Myllymäenojan kautta Pikkujärveen ja Pitkäjärveen. Korttelialueiden hulevedet johdetaan suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettuun hulevesientasausaltaaseen, joka tasaa Myllymäenojan huippuvirtaamia.

Asemakaavassa tulee varata vesihuollon yleissuunnitelman mukaisille vesihuoltolinjoille vähintään 10 m leveä johtokujat kun johdot sijoittuvat muille kuin yleisille katualueille tai puistoalueille. Johtokujalle ei sallita kiinteitä rakenteita, istutettavia puita eikä maanleikkauksia, täyttöjä tms., jotka voisivat aiheuttaa riskin vesihuollon johdoille tai hankaloittaa johtojen kunnossapitoa.

Kaava-alueen rakentaminen edellyttää uusien katualueiden ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Kaavaselostuksen mukaan alueen kaavoituksesta seuraavan vesihuollon rakentamisen kustannusarvio hulevesialtaaseen on 1,9 M€. Todettakoon, että hulevesialtaat tulee toteuttaa HSY:n ulkopuolisella rahoituksella.

Alueen tulevaisuuden suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.”

Vastine:

*Myllymäen kaupunginosa jonka eteläosalla kaava-alue sijaitsee suurelta osin metsätalousaluetta. Kaava-alue on pääosin rakentamaton. Kaava-alueen lähiympäristössä on viisi omakotitaloa ja yksi rivitalo yhtiö. Kaava-alue on lentomelualuetta joten alueelle ole mahdollista kaavoittaa uutta asumista. Lentomelusta johtuen myös nyt asemakaavoitettavan alueen ympäröivät vielä rakentamattomat alueet on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu pääosin teollisuus- ja työpaikka-alueiden rakentamiseen.

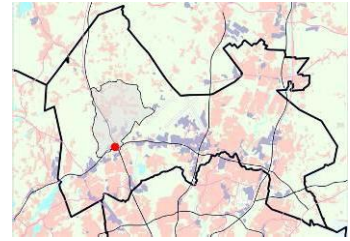
Lausunnossa mainitun tavoitteen mukaan, jotta kierrätyspisteestä saataisiin riittävä hyöty, tulisi kilometrin säteellä kierrätyspisteestä olla vähintään 2000 asukasta. Em. suunnittelutilanne huomioiden alueella ei ole nyt ja tulevaisuudessa riittävää asukasmäärää, että kierrätyspisteen sijoittaminen olisi järkevää.

Asemakaavassa varataan muille kuin yleisille katualueille tai puistoalueille sijoittuville vesihuollon yleissuunnitelman mukaisille vesihuoltolinjoille 10 m leveät johtokujat.

Asemakaavan toteutumisen aiheuttamat johtosiirrot suunnitellaan ja toteutetaan yhteistyössä HSY:n kanssa.

Tarkistukset:

* Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.



Myllymäki, kaupunginosa 25

Vehkalan työpaikka-alueet 1

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen sekä tonttijaon selostus, joka koskee 14.4.2014 päivättyä, asemakaavakarttaa nro 250900.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Myllymäen kaupunginosassa, Kehä III:n pohjoispuolella ja valtatie 3:n länsipuolella. Alue sijoittuu pääosin rakenteilla oleva Kehäradan itäpuolelle Vehkalan aseman ympäristöön. Länsi- ja pohjoispuolella alue rajautuu Petikon laajoihin virkistysalueisiin, joilta on yhteys Espoon Nuuksion luonnonsuojelualueille asti. Kaavamuuтокseen sisältyy rautatiealuetta. Suunnittelualan pinta-ala on noin 27,7 ha.



Asemakaava-alueen raja.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 250900 sekä tonttijako, Vehkalan työpaikka-alueet 1.

Tarkoituksena on hyödyntää kaupungin omistuksessa olevia maavaroja Kehäradan varressa. Lähtökohtana on suunnitella alueelle monipuolisia toimintoja mahdollistava, toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas työpaikka-alue Marja-Vantaan oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti. Vehkalan työpaikka-alueiden yleissuunnitelma nro 021400 on asemakaavatyön valmisteluaineistoa. Tämän asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa yleissuunnitelmassa rajatun työpaikka-alueen ensimmäisten kortteleiden rakentuminen. Asemakaavan muutoksella tarkistetaan Kehäradan voimassa olevaa asemakaavaa nro 701100.

Lisäksi hyödynnetään Kehäradan tarjoamia raideliikenneyhteyksiä laajemmin, mahdollistamalla 500 autopaikan liityntäpysäköintialueen rakentaminen Vehkalan aseman kupeeseen. Raideliikenne Kehäradalla alkaa kesällä 2015.

1.3 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Kaava-alueen sijainti	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3 Sisällysluettelo	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.1.1 Vireilletulo	5
2.1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus	8
2.1.3 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset	12
2.2 Asemakaava	13
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	14
3 LÄHTÖKOHDAT	15
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	15
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	15
3.1.2 Luonnonympäristö	16
3.1.3 Rakennettu ympäristö	18
3.2 Suunnittelutilanne	22
3.2.1 Asemakaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	22
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	26
4.3.1 Osalliset	26
4.3.2 Vireille tulo	26
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.4 Asemakaavan tavoitteet	27
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	27
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1 Asemakaavan rakenne	29
5.1.1 Mitoitus	30
5.1.2 Palvelut	31
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	31
5.3 Aluevaraukset	32
5.3.1 Korttelialueet	32
5.3.2 Muut alueet	34
5.3.3 Tekninen huolto	35
5.4 Asemakaavan vaikutukset	36
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	36
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	38
5.4.3 Taloudelliset vaikutukset	39
5.5 Ympäristön häiriötekijät	39
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset	39
5.7 Nimistö	40
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	40
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	40
6.1.1 Toteuttaminen	40
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	40

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuva
4. Vesihuollon yleissuunnitelma
5. Maaperä- ja rakennettavuuskartta
6. Voimassaoleva asemakaava

Muut liitteet:

Lausunnot ja vastineet 14.4.2014

1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Vehkalan yleissuunnitelma 021400
- Marja-Vantaan osayleiskaava selvityksineen, Vantaan kaupunki
- Kaupunkikuvallisia tavoitteita Kehä III:n varrelle, Vantaan kaupunki, Laura Muukka
- Design Manual, 2011, WSP Group Finland Oy
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979, inventointiraportti, Vantaan kaupunki 2002
- Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki
- Kehäradan rakennussuunnitelmat
- Vehkalan aseman rakennussuunnitelma
- Kehä III:n tiesuunnitelma
- Kovakuoriais- ja perhosselvityksiä Vantaalla vuonna 2004: Mätäoja-Vaskivuori, Pitkäkoski ja Vehkalanmäki, Faunatica Oy 2005
- Vantaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät alueet, 2005 Anna Ojala, Vantaan kaupunki, Ympäristökeskus, Kaupunkisuunnittelu
- Marja-Vantaan liito-oravaselvitys, Faunatica 2012
- Vehkalan liikennealueiden tilavaraustarkastelut, A-Insinöörit Suunnittelu Oy 2013–2014

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

Ennen asemakaavan vireilletuloa, vuosien 2011–12 aikana, alueen asemakaavojen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on laadittu yleissuunnitelma (Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma 11.6.2012), joka perustuu Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymään Marja-Vantaan osayleiskaavaan. Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelman ja Marja-Vantaan osayleiskaavan sisältöä on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa "3.2 Suunnittelutilanne".

Vehkalan työpaikka-alueet 1, kaava nro 250900 on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2012 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin aloitteesta.

Kaavatyö on tullut vireille 23.8.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 25.8.2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 25.8.–14.9.2012 järjestettiin alueen kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 5.9.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kahdeksan mielipidettä sen nähtävilläoloaikana. Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Kivistön aluetoimikunta 11.9.2012

"Aluetoimikunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohtiin eikä tavoitteisiin."

2 Vantaan Puutuote Oy 13.9.2012

"Vantaan Puutuote Oy harjoittaa liiketoimintaa vuokratontilla Myllymäen kaupunginosassa. Yhtiön toimialaan kuuluu puusepänteollisuus, erityisesti erilaisten puutuotteiden ja julkisten tilojen kalusteiden valmistus. Toiminta on luonteeltaan nk. kevyttuotantoa, jossa käsitellään sahatavaa ja jatkojalosteita. Mielipiteen esittäjä haluaakin huomauttaa, ettei kiinteistöllä harjoiteta varsinaista sahatuotantoa, ja näin ollen kaavaluonnoksessa nykytilan kuvaus on virheellinen niiltä osin, kun siinä luonnehditaan Vantaan Puutuote Oy:n liiketoimintaa."

Vastaus:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on tarkistettu mielipiteen mukaisesti. Kaavaselostuksen kohdassa "3 Lähtökohdat" on huomioitu mielipiteen sisältö.

3 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 14.9.2012

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mm. vesihuollon runkolinjojen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti ottaen huomioon myös alueen ulkopuoliset nykyiset ja uudet kaava-alueet. Muutosehdotus saattaa aiheuttaa johtosiirtoja. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttäväksi HSY:llä. HSY:n oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa vesijohtoja ja viemäreitä tulee mainita alueen toteuttamista koskevilla sopimuksilla. HSY:n vesihuollon osalta yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Minna Järvenpää puh. 09-15613305.

Vastaus:

Kaava-alueen vesihuoltoverkostoa on suunniteltu asemakaavasuunnittelun rinnalla. Kaavaselostuksen liitteenä (liite 4) esitetyssä vesihuollon yleissuunnitelmassa on huomioitu myös kaavoitettavan alueen ulkopuoliset nykyiset ja uudet kaava-alueet. Rakennettavan vesihuoltoverkoston kustannusarvio hulevesialtaineen on noin 1,9 M€.

4 Fingrid Oyj 11.9.2012

"Asemakaava-alueella ei ole Fingrid Oyj:n voimajohtoja eikä muita toimintoja. Yhtiöllä ei ole tiedossa voimajohtohankkeita, jotka sijoittuisivat alueelle. Fingridin 400 kV voimajohto Espoo-Tammisto sijoittuu Kehä III eteläpuolelle, asemakaava-alueen ulkopuolelle. Pyydämme ottamaan yhteyttä, mikäli suunnitellut maankäytön muutokset koskevat voimajohtoaletta."

5 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 12.9.2012

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä pitää tärkeänä, että Vehkalan aseman ympäristö rakennetaan tiiviiksi ja houkuttelevaksi työpaikka-alueeksi. Paljon tilaa vievien toimintojen sijoittamista aseman läheisyyteen tulee välttää jotta, Vehkalan aseman vaikutuspiiriin saadaan mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta. Linja-autoliikenteen toiminta tulee mahdollistaa Vanhalta Nurmijärventieltä risteävällä Härkähaantiellä kadun mitoituksessa ja pysäkkivarauksin.

Kaavoitettavalta alueelta on toteutettava laadukkaat ja esteettömät pyöräilyn sekä jalankulun yhteydet Petaksen ja Vantaanpuiston asuinalueille, jotka tulevat tukeutumaan vahvasti Vehkalan asemaan. Myös Vehkalan alueen sisäiseen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta liikkuminen olisi miellyttävää ja luontaista.

HSL pitää tärkeänä, että henkilöautojen liityntäpysäköintipaikkojen määrä toteutetaan suunniteltuna 500 paikkana. Vehkalan asema tarjoaa liityntäpysäköinnille erityisen hyvän sijainnin lähellä Hämeenlinnanväylää. Järjestely vähentää samalla katuverkkoon kohdistuvaa kuormitusta eteläisempien asemien läheisyydessä. Polkupyörien liityntäpysäköintipaikkojen määrässä tulee ottaa huomioon Petaksen ja Vantaanpuiston asuinalueiden tuottama liityntäliikenne, sillä alkuperäinen 50 pyöräpaikka käsittävä suunnitelma otti huomioon ainoastaan Vehkalan alueen sisäisen liikkumisen tarpeet.”

Vastaus:

Asemakaavaratkaisussa maankäytöltään tehokkain rakentaminen painottuu aseman läheisyyteen. Aseman läheisyydessä sijaitsevien kortteli-alueiden käyttötarkoitus mahdollistaa paljon henkilökuntaa edellyttävän yritystoiminnan. Tällä pyritään aseman tuntumaan saamaan mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta.

Alueen kokoojakatuna ja pääkatuna toimivan Härkähaantien varressa mahdollistetaan linja-autoliikenne. Asemakaavan selostuksen liitteenä esitetyn havainnekuvan (liite 3) mukaisesti Härkähaantien varteen on varattu yhteensä neljä pysäkkiä.

Kaava-alueen halki, radan itäpuolella pohjois- eteläsuunnassa kulkee vielä rakenteilla oleva kevyenliikenteenväylä Petaksen kautta Kivistöön. Kaava-alueen eteläosassa se yhtyy Kehä III:n varressa kulkevaan poikittaiseen kevyenliikenteenväylään.

Katualueiden mitoituksessa on huomioitu katujen varsiin toteutettavat viherkaistoilla erotetut kevyenliikenteenväylät. Vehkalan asemakaavoituksen edetessä Härkähaantien varren kevyenliikenteenväyliä jatketaan Vantaanpuiston suuntaan.

Asemakaava mahdollistaa Vehkalan aseman liityntäpysäköintiin tarkoitettujen 500 ap toteuttamisen. Pysäköintijärjestely ilmenee kaavaselostuksen liitteenä olevasta havainnekuvasta (liite 3).

Aseman sisäänkäynnin yhteyteen voidaan osoittaa 90 polkupyöräpaikkaa. Jos paikkamäärä osoittautuu liian pieneksi, voidaan polkupyöräpaikkoja lisätä aseman viereiselle yleiselle pysäköintialueelle.

6 Museovirasto 3.9.2012

Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Rakennetun ympäristön ja maiseman osalta asiaa hoitaa Vantaan kaupungin museo.

7 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 12.9.2012

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pylväsmuuntamo M2674 sekä keski- ja pienjänniteverkko sijaitsevat alueella. Vantaan Energia Sähköverkot haluaa, että asemakaavassa huomioidaan muuntamon ja sähköverkon sijainti.

Alueelle tarvitaan useita muuntamoita, joiden sijainti on hyvä ottaa huomioon asemakaavatyössä. Olemassa oleva ilmajohtoverkko tullaan maakaapeloimaan kaavoituksen ja rakentamisen edistyessä.

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

Vastaus:

Muuntamon ja jänniteverkkojen sijainti huomioidaan kaavatyössä. Pylväsmuuntamo M2674 sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella, noin 20 metrin etäisyydellä kaava-alueen rajasta.

Alueen muuntamotarpeet huomioidaan kaavatyössä asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta.

8 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 12.9.2012

Kaavoitettavalla alueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia. Alueelle on tarkoitus tulla Kehä III:n alitse kaukolämpöjohto. Vantaan Energia Oy toivoo, että kaavatyössä huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti sekä suunnitteilla oleva Kehä III:n alittava kaukolämpöjohto.

Vastaus:

Olemassa olevat ja suunnitteilla olevat kaukolämpöjohdot huomioidaan kaavatyössä.

2.1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan suunnittelu käynnistyi syksyllä 2012 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Kaavaehdotus (25.11.2013) laadittiin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun palautteen, Marja-Vantaan osayleiskaavan ja sitä noudattavan Vehkalan yleissuunnitelman pohjalta. Suunnitteluryhmä koostui kaupungin linjaorganisaation ja Kehärata-projektin edustajista.

Katualueiden tilavaraukset laadittiin konsulttityönä (A-Insinöörit Suunnittelu Oy). Konsulttityötä ohjasivat kaupunkisuunnittelun ja kuntatekniikan henkilöstö. Tilavaraustyön yhteydessä tarkistettiin katualuevarauksien lisäksi Härkälenkin ja Härkäkujan linjauksia ja korkeusasemia.

Kaava-alue sijaitsee tulvaherkällä Pitkäjärven valuma-alueella. Nykytilanteessa rakentamattomana alueen sade- ja sulamisvedet johtuvat luonnonreittejä pitkin Myllymäenojaan. Alueen rakentumisen myötä hulevesien pintavalu lisääntyy ja alueen tulvariski kasvaa.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tutkittiin kolmea vaihtoehtoista hulevesien johtamisreittiä. Yksi vaihtoehto olisi ollut johtaa hulevedet Kehä III:n alikulussa sijaitsevaa nykyistä hulevesiviemäriä pitkin Kehä III:n

eteläpuolelle, josta vedet olisi johdettu Myllymäenojaan. Tällöin Kehä III:n alituksessa olisi jouduttu kasvattamaan hulevesiviemärin putkikokoa. Alikulku on kuitenkin kapea ja sen alla kulkee useita putkia, joten hulevesiviemärin putkikoon kasvattaminen osoittautui hankalaksi. Toisena vaihtoehtona tutkittiin hulevesien johtamista kaava-alueen lounaisosasta Kehäradan alitse radan länsipuolelle. Kehäradan rakentamisessa tällaista putkialitusta ei ole kuitenkaan otettu huomioon ja veden johtamisreitti olisi jouduttu rakentamaan Kehä III liikennealueelle sekä radan länsipuolella yksityiselle maalle. Lisäksi useiden liikennealueella sijaitsevien rumpujen kokoa olisi pitänyt kasvattaa, joten myös tästä vaihtoehdosta luovuttiin. Em. vaihtoehtojen ja niiden yhteydessä ilmenneiden ongelmien perusteella päädyttiin johtamaan hulevedet pohjoisen suuntaan, kaava-alueen pohjoisosan puistoalueelle osoitettuun laajaan hulevesien viivytysaltaaseen. Hulevesien tasausallas sijoittuu Myllymäenojan varteen. Altaasta vedet johdetaan Myllymäenojaa pitkin, jo rakennettua radanalitusta hyödyntäen Kehäradan länsipuolelle.

Kortteli- ja puistoalueiden osalta asemakaavaehdotus poikkeaa jonkin verran yleissuunnitelman mukaisesta ratkaisusta alueen pohjoisosassa. Myllymäenojan ja Kehäradan väliin jäävä alue on varattu puistoksi, maaperän pehmeiden vuoksi. Puistoalueelle on mahdollista toteuttaa em. alueen hulevesien tasausallas. Lisäksi yleissuunnitelmassa Härkähaantien eteläpuolelle sijoitettu Härkähaanpuisto poistettiin katulinjausten tarkistustyön yhteydessä.

Vuoden 2013 aikana pidettiin useita asemakaavan suunnittelukokouksia.

Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.1.–13.2.2014. Nähtävillä oloaikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 14 kpl ja saatiin 7 kpl.

Fingrid Oyj totesi lausunnossa, ettei heillä ole voimajohtoja eikä muita toimintoja suunnittelualueella.

Gasum Oyj totesi lausunnossaan laajentavansa maakaasun liikennekäytön tankkausasemaverkostoa. Kaava-alueen huoltoasematontti on mahdollinen sijoituspaikka tankkausasemalle.

Finavia Oyj huomautti lausunnossa lentoaseman lentoesteitä koskevan kaavamääräyksen sanamuodosta.

Kaavamääräyksen sanamuoto korjattiin Finavian lausunnon mukaisesti. Määräyksen sisältöä ei muutettu.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) puolsi lausunnossaan alueen kaavoittamista elinkeinoelämän tarpeisiin. Lausunnon mukaan rautatieasemalle varatun alueen (LRA) kaavamääräykseen tulee lisätä mainita määräyksen salliman liiketilan enimmäisrakennusoikeus. Hulevesin osalta lausunnossa todettiin, että kaavatyön yhteydessä on tarpeen arvioida alueen rakentamisen vaikutukset Myllymäenojan virtaukseen ja rumpujen toimivuuteen. Alueen Kehä III:n varren hulevesijärjestelyt tulee sovittaa toteutettuihin kantatien parannustoimenpiteisiin. Lausunnon mukaan kaavamääräyksiin tulee lisätä ulkomainontaa koskeva kielto maantieliikenteen turvallisuuden ja toimivuuden takaamiseksi. Lisäksi lausunnossa mainitaan, että Kehä III:n varren tulevasta rakennuslupamenettelyistä tulee ilmoittaa Uudenmaan ELY -keskukselle lupamenettelyjen vireille tultua.

Asemakaavan on tarkoitus mahdollistaa LRA alueelle kioskin tms. pienimuotoisen liiketilan toteuttaminen. Kaavamääräyksiä on täsmennetty lausunnon pohjalta siten, että liiketilan enimmäismäärä on 100 k-m².

Asemakaavamääräyksissä edellytetään hulevesien viivyttämistä kortteli-alueilla. Tarkoitus on käsitellä ja johtaa hulevedet hallitusti niin, että alueelta purkautuva virtaama Myllymäenojassa säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Kaava-alueen hulevesijärjestelyt sovitetaan toteutettuihin kantatien parannustoimenpiteisiin.

Lausunnon pohjalta kaavamääräyksiin on lisätty maininta, että ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

Lausunnon mukaisesti Kehä III:n varren rakennuslupamenettelyistä ilmoitetaan ELY -keskukselle lupamenettelyjen vireille tultua nykyisen käytännön mukaisesti.

Vantaan Energia totesi lausunnossaan, että alueelle tarvitaan useita muuntamopaikkoja ja että Vantaan Energialla ei ole tällä hetkellä sähköverkkoa suunnittelualueella. Lausunnon mukaan kaava-alueen länsipuolella sijaitsee Vantaan Energian pylväsmuuntamo joka voitaisiin korvata Härkäpuistoon sijoitettavalla puistomuuntamolla. Kaukolämpöverkon osalta Vantaan Energialla ei ollut humautettavaa.

Kaavakarttaa tarkistettiin yhteistyössä Vantaan Energian edustajan kanssa. Lausunnossa mainittu pylväsmuuntamo voidaan muuttaa puistomuuntamoksi ja sijoittaa Härkäpuistoon. Kaavakarttaan on lisätty ohjeellinen puistomuuntamon sijainti. Lisäksi korttelialueille (korttelit 25096, 25097, 25099 ja 25100) on osoitettu neljä ohjeellista muuntamon rakennusala. Keskustatoimintojen korttelin (C) kaavamääräystä täydennettiin siten, että muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

VR-Yhtymä Oy toteaa lausunnossaan, aluetta suunniteltaessa tulee ottaa huomioon rautatieliikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja ääriäsiat. Aseman suunnittelussa liikenteellinen käytettävyyttä, turvallisuus,

esteettömyys ja valaistus ovat tärkeitä tekijöitä. Tavoitteena tulisi olla, että aseman liityntäpysäköintipaikat (polkupyörät ja autot) olisivat käytettävissä kun liikennöinti radalla alkaa. Samoin kevyenliikenteen reitit lähi-seudun asuinalueille tulee olla käytettävissä. Lisäksi lausunnossa puolletaan pienimuotoisen liiketilan rakentamista asema-alueelle.

Raideliikenteen aiheuttamat melu- ja värinähaitat on huomioitu suunnittelussa. Kehäradan suunnittelun yhteydessä on selvitetty tulevan raideliikenteen aiheuttamia ympäristövaikutuksia. Maaperätietojen perusteella selvityksessä eriteltiin Kehäradan varrelle sijoittuvat mahdolliset värinä-alueet. Radan perustamistavoilla on pyritty varmistamaan, että maaperään indusoitu värinä jää niin vähäiseksi, ettei värinähaittoja ole odotettavissa radan läheisyydessä. Ratasuunnitelmien pohjalta tehtyjen runkomeluselvitysten mukaan kaava-alueella ei runkomelun osalta muodostu eristystarvetta. Ilmassa kulkeutuvan melun osalta melusuojaus on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavamääräysten mukaan rakennusluvun yhteydessä on esitettävä kaupungin ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen hyväksymän rakentamisohjeen mukainen melun suojaussuunnitelma.

Rakenteilla olevan Vehkalan asema suunnittelussa on huomioitu lausunnossa mainitut tekijät (liikenteellinen käytettävyys, turvallisuus, esteettömyys ja valaistus).

Tavoitteena on että aseman yhteydessä on raideliikenteen alkaessa kesällä 2015 toteutettuna 500 liityntä-pysäköintipaikkaa. Aseman sisäänkäynnin yhteyteen voidaan osoittaa 90 polkupyöräpaikkaa. Tarvittaessa polkupyöräpaikkoja voidaan osoittaa lisää aseman viereiselle yleiselle pysäköintialueelle. Kaava-alueen liikenneverkon rakentaminen on tarkoitus aloittaa syksyllä 2014.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) toteaa lausunnossaan, että jätehuollon kierrätyspisteverkostoa uusitaan pääkaupunkiseudun kunnissa. Lausunnon mukaan kierrätyspiste tulisi olla käytettävissä yhden kilometrin etäisyydellä sekä kerros- että pientalovaltaisilla alueilla. Keräyksen järjestämiseksi asuinalueella tulisi olla vähintään 2000 asukasta. HSY pyytää kaavaan varausta isolle kierrätyspisteelle. Vesihuollon osalta HSY toteaa, että vesihuollon yleissuunnitelman mukaisille vesihuoltolinjoille tulee varata vähintään 10 m leveä rakentamiselta vapaa johtokuja kun johdot sijoittuvat muille kuin yleisille katualueille tai puistoalueille.

Myllymäen kaupunginosan ja Vehkalan alueen suunnittelutilanne huomioiden (Marja-Vantaan osayleiskaava, Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma) alueella ei ole nyt ja nykyisten suunnitelmien toteutuessa tulevaisuudessa riittävää asukasmäärää, että kierrätyspisteen sijoittaminen olisi järkevää.

Lausunnon mukaisesti kaavakarttaan on varattu vesihuollon yleissuunnitelman mukaisille vesihuoltolinjoille vähintään 10 m leveät johtokujat.

Petaksen omakotiyhdistyksellä, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksella, Vantaan ympäristöyhdistyksellä, Elisa Oyj:llä, Uudenmaan liitolla, Liikennevirastolla ja HSL Helsingin seudun liikenteellä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

2.1.3 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotuksen tarkistukset

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta kaavakarttaan ja -määräyksiin tehtiin useita tarkistukset ja täydennyksiä.

Finavian lausunnon pohjalta koko kaava-aluetta koskevaa lentoesterajoitusta koskevan kaavamääräyksen sanamuoto korjattiin lausunnon mukaisesti.

ELY-keskuksen lausunnon pohjalta rautatieaseman alueen (LRA) kaavamääräystä täydennettiin siten, että liiketilan enimmäismäärä LRA alueella saa olla enintään 100 k-m². Lisäksi koko kaava-aluetta koskeviin määräyksiin lisättiin maininta, että ulkomainonta ei saa heikentää liiketurvallisuutta.

Vantaan Energian lausunnon pohjalta kaavakarttaan osoitettiin viisi ohjeellista muuntamon rakennusala Härkäpuistoon ja kortteleihin 25096, 25097, 25099 ja 25100. Lisäksi keskustatoimintojen korttelin 25096 kaavamääräystä täsmennettiin siten, että muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

VR-Yhtymä Oy:n lausunnon pohjalta kaavaselostuksen kohtaa ”3.1.3 ympäristön häiriötekijät” täydennettiin raideliikenteestä aiheutuvien tärinähaittojen osalta.

Edellä mainittujen lausuntojen pohjalta tehtyjen tarkistusten ja täydennysten lisäksi kaavakarttaa tarkistettiin seuraavasti:

- 1 Härkähaantien pohjoispuolelle sijoittuvat hulevesiä koskevat aluevarausrakaukset (wh hulevesialue ja wr hulevesireitti) muutettiin sitovista aluevarausmerkinnöistä ohjeellisiksi. Hulevesialtaan ja -reittien tarkka sijainti voidaan näin määritellä puistosuunnittelun yhteydessä.
- 2 C- korttelien 25096 ja korttelin 25097 KTY-tontin rajausta muutettiin korttelialueiden länsilaidalle sijoittuvien runkovesilinjojen johdosta. Korttelialueiden ja Myllymäenpuiston rajausta muutettiin siten, että vesihuoltolinjoille osoitetut varaukset sijoittuvat pääosin puiston puolelle. Rajauksen siirron yhteydessä korttelialueen tehokkuutta nostettiin siten, että rakennusoikeuden määrä korttelialueilla säilyy suuruusluokaltaan samana kuin nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa.
- 3 Kehäradan länsipuolella oleva ”Härkäpuisto” niminen lähivirkistysalue (VL) muutettiin puistoksi (VP). Puiston keskeisestä sijainnista ja nä-

kyvyydestä johtuen viheralue voidaan toteuttaa kaava-alueen muista viheralueista poiketen hoidettuna ns. kaupunkipuistona.

- 4 Kaava-alueen eteläisempi Härkälenkin länsipuolella sijaitseva hulevesiallas siirrettiin LP-alueelta Härkälenkin katualueelle. Hulevesipainannetta on tarkoitus hyödyntää LP-aluetta laajemmin koko kaava-alueen hulevesien käsittelyssä. Katualueen rajauksen muutoksen seurauksena kortteli 25101 pieneni 170 m². Korttelialueen tehokkuutta nostettiin siten, että kaavaehdotuksen mukainen rakennusoikeus ei ole vähentynyt
- 5 Härkähaantien pohjoispuolella rautatiealueen (LR) ja Myllymäenpuiston (VL) rajausta tarkistettiin Kehäradan tarpeiden mukaisesti.
- 6 Kaava-alueen eteläosassa sijaitsevan huoltoasemalle varatun korttelialueen (LH) pohjoisrajalle osoitettu istutettava alueen osa poistettiin.
- 7 Kehäradan vartta kulkevan Härkähaantien ja Kehä III:n yhdistävä kevyen liikenteen väylä nimettiin Härkähaanpoluksi.

Lisäksi kaavaselostusta ja tilastolomaketta (selostuksen liite 1) on päivitetty useasta kohtaa kaavakarttaan tehtyjen tarkistusten ja täydennysten johdosta.

2.2 Asemakaava

Vehkalan työpaikka-alueet 1 Asemakaavan ja asemakaavan muutos nro 250900 on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen. Vehkalan työpaikka-alueen kaavoittamisella lisätään kaupungin työpaikkatonttitarjontaa ja toteutetaan kaupungin tulostavoitetta luomalla sijoittumismahdollisuuksia monipuoliselle yritystoiminnalle.

Kaava-alueen pinta-ala on 27,7 ha ja siitä korttelialueiden osuus on 14,7 ha (53 %). Korttelialueet on pääosin osoitettu toimitilarakennusten (KTY) ja teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten (TK) korttelialueeksi. Lisäksi alueelle on osoitettu keskustatoimintojen kortteli (C), aseman liittytäpysäköintiin (500 ap) tarkoitettu yleinen pysäköintialue (LP) ja huoltoaseman korttelialue (LH). Alueesta on mahdollista kehittää monipuolinen työpaikka-alue. Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa liike- ja toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Lisäksi Kehäraata rajautuvalla keskustatoimintojen korttelialueella kaavamerkintä mahdollistaa em. toimintojen lisäksi palvelu- ja hallintotilojen rakentamista.

Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 83 200 k-m². Rakentamistehokkuudet vaihtelevat e=0.50–1.60 välillä. Tehokkainta rakentamien on aseman läheisyydessä (C) ja (KTY) korttelialueilla ja Kehä III:n tiealueeseen rajautuvalla (KTY) korttelialueella.

Viheraluetta (VP ja VL) kaava-alueen pinta-alasta on yhteensä 4,7 ha (17 %). Lähivirkistysalueet mahdollistavat aluetta sivuavien ulkoilureittiverkostojen jatkumisen ja hyvät yhteydet Petikon luontovirkistysalueelle. Lähivirkistysalueet toimivat myös alueen hulevesireitteinä. Alueen pohjoisosassa sijaitsevalla VL-alueella on osoitettu laaja hulevesien taustausallas.

Katualueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on 17 prosenttia (4,8 ha). Alueen kokoojakatuna ja pääkatuna toimivan Härkähaantien varressa mahdollistetaan työpaikka-alueen sisäisen liikenteen ja aseman liityntäliikenteen lisäksi linja-autoliikenne. Kaavan havainnekuvan mukaisesti Härkähaantien varteen on varattu yhteensä neljä linja-autopysäkkiä. Tonttikatuina toimivien Härkähaankujan ja Härkälenkin mitoituksessa on huomioitu työpaikka-alueen luonne ja alueella kulkeva raskas liikenne. Erilliset kevyenliikenteenväylät on erotettu ajoradasta kolme metriä leveällä puilla istutettavalla viherkaistoilla. Lisäksi kaava-alueen halki, radan itäpuolella, pohjois-eteläsuunnassa kulkee kevyenliikenteenväylä, joka yhtyy Kehä III:n varressa kulkevaan poikittaiseen kevyenliikenteenväylään.

Raideliikenteelle varattujen alueiden (LR -rautatiealue ja LRA- rautatie-aseman alue) pinta-ala on 3,3 ha (12 %).

Suomen valtio omistaa noin 2,0 ha maa-alueen Kehäradan ja Kehä III:n tiealueen kulmauksessa. Muilta osin alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Raideliikenteen käynnistyminen Kehäradalla 2015 luo painetta alueen maankäytölle. Asemakaavan saatua lainvoiman, käynnistyvät maanrakennustyöt sekä katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen alueella. Tavoitteena on, että asemakaavassa osoitetut Vehkalan aseman liityntäpysäköinnille osoitetut pysäköintipaikat (500 ap) ovat käytössä kun liikennöinti radalla alkaa aseman käyttöönoton yhteydessä.

Katujen ja kunnallistekniikan valmistuttua kaavan mukainen alue rakentuneen noin kymmenen vuoden kuluessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue kuuluu suurmaisemassa pääosin Kivistön moreeniselänteeseen. Alue rajautuu etelässä pitkään lounas-koillinen suuntaiseen kallio-perän murrosvyöhykkeeseen. Tämä murroslaakso jatkuu Espoon Pitkärvestä aina Tuusulaan asti. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuva Kehä III on tällä kohtaa rakennettu myötäilemään murroslaaksoa.

Alue on pääosin rakentamatonta metsäistä maisemaa. Alueen lounaisosassa rakenteilla olevaa Kehärataa reunustaa jättömaa, jonka leveys vaihtelee 70–150 metriin. Tällä jättömaalla sijaitsevat myös alueen ainoat rakennukset. Maastonmuodoiltaan alue on vaihteleva. Korkeuseroa alueella on noin 13 metriä. Maaston alimmat kohdat alueen pohjoisosassa ovat tasolla +32 ja korkeimmat kohdat alueen kaakkoisosassa tasolla +45 m.

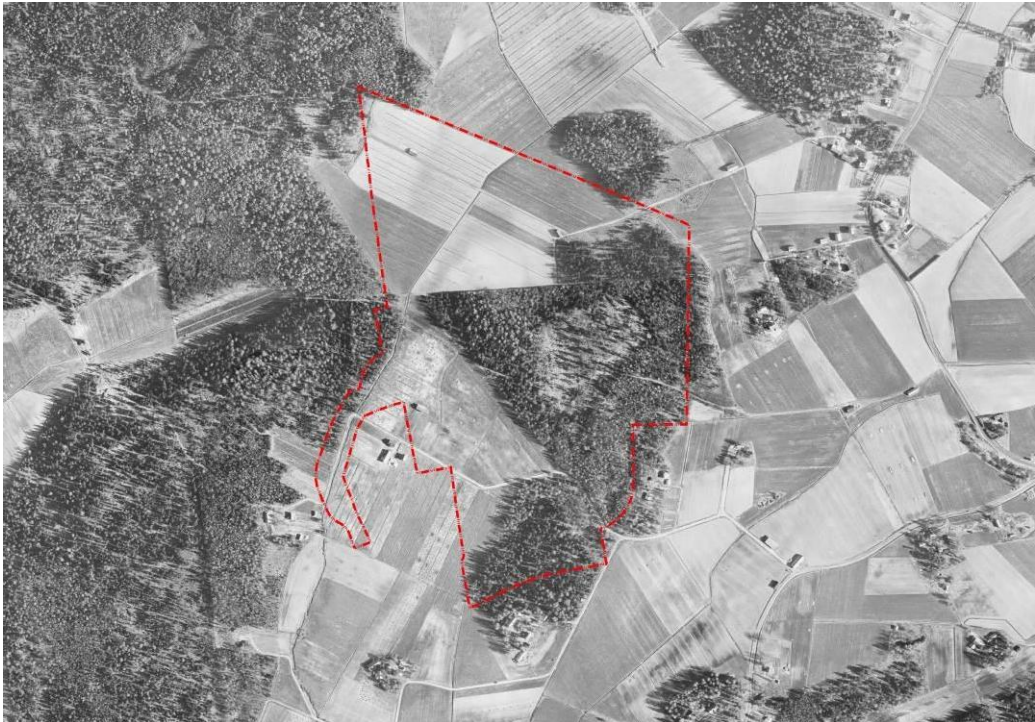


Asemakaavoitettava alue vuoden 2011 ilmakuvassa.

3.1.2 Luonnonympäristö

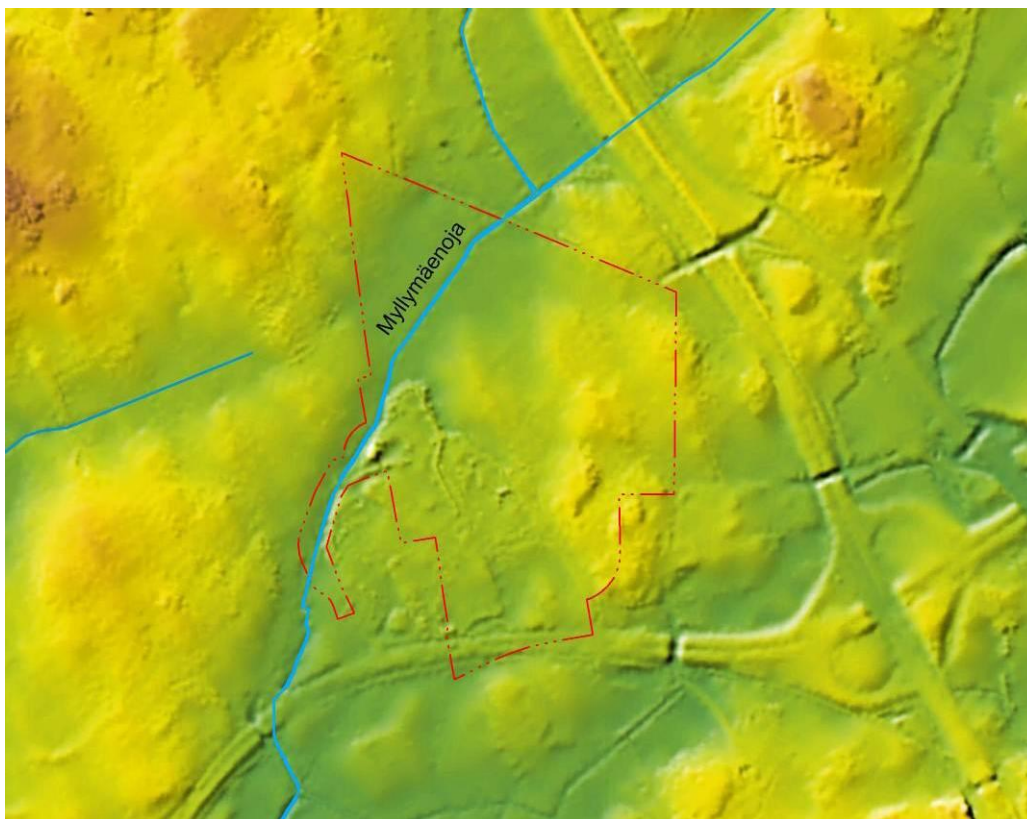
Kehäradan viereistä jättömaata lukuun ottamatta, kaava-alue on pääosin loivasti kumpuilevaa vaihtelevaa metsämaastoa. Alueen itäosassa on osin moreenipeitteisiä kalliokumpareita, joiden välissä on silttiä. Kallio on monin paikoin näkyvissä. Kallioselänteiden metsätyyppi on pääosin lehtomaista kangasmetsää, jossa pääpuulaji on kuusi. Selänteiden pohjoispuolella maaperä on savea ja metsätyyppi lehto. Nämä lehdot ovat olleet laitumina. Lehtoa on myös metsäisen alueen Kehä III:een rajautuva eteläisin osa. Kaava-alueen pohjoisosassa, koillisesta lounaaseen virtaa Myllymäenojan puro, jonka laakson maaperä on savea.

Myllymäenoja laskee ensin Kynickenojaan ja sitten Pitkäjärveen. Myllymäenojan laaksoon on raivattu ensin niittyä ja sitten peltoa 1700–1800-luvuilla. 1970-luvulla vuoden 1954 ilmakuvassa näkyvistä pelloista eteläisempi otettiin varastokäyttöön. Pohjoisempi pelto on nyt kasvamassa umpeen.



Asemakaavoitettava alue vuoden 1954 ilmakuvassa.

Aluetta koskevan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty lepakkoselvitys, liito-oravaselvityksiä, kääpä- ja kasvillisuuskartoitus, sammakko- ja matelijakartoitus sekä linnustoselvityksiä. Tehdyissä selvityksissä alueella ei ole todettu arvokkaita luontokohteita. Selvitysten mukaan kaavoitettavan alueen länsipuolella on liito-oravan lisääntymisalue. Liito-oravaselvitystä päivitettiin vuonna 2012. Päivityksessä todettiin, että liito-oravien lisääntymisalue on siirtynyt hieman etelämmäksi verrattuna osayleiskaavan aikaiseen selvitykseen. Lisääntymisalueelta säilyy puustoinen kulkuyhteys itään. Tämä toimii myös yleisemmin ekologisena yhteytenä ja lähivirkistysalueena.



Topografia ja puot

Maaperä ja rakennettavuus

Pääosalla suunnittelualuetta maaperä on kantavuudeltaan hyvää. Kallioisilla moreenialueilla moreenin paksuus voi paikoin olla useita metrejä. Mäkien välisiin alaviin maastonkohtiin on muodostunut savipehmeikköjä, joissa savikerrosten paksuus on enimmillään noin 8 metriä. Rinteiden alaosissa moreenin päälle on kerrostunut silttisiä maalajeja.

Kallioisilla moreenialueilla rakennukset ja rakenteet voidaan perustaa matalaan kallion- tai maanvaraisesti.

Savi- ja silttialueilla perustuskorkeudet joudutaan viemään pehmeiden maakerrosten läpi moreenin varaan. Savipehmeiköillä perustamistapana tulee kysymykseen lähinnä paaluperustus. Paalupituudet ovat kuitenkin kohtuullisia, enimmillään noin 13 metriä.

Maaperä- ja rakennettavuuskartassa (liite 5) alue on jaettu perustamisolosuhteiltaan kolmeen luokkaan.

- 1 Kallio- ja moreenialueilla rakennukset voidaan perustaa matalaperustuksilla kallion tai kantavan moreenikerroksen varaan (karttaliitteessä alue I). Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniikka rakennetaan pohjamaan tai kallion varaan.
- 2 Rinnealueilla (karttaliitteessä alue II) rakennusten perustukset ulotetaan hienorakeisen savi-siltti-kerroksen alapuolelle joko moree-

niin tai kallioon. Liikennöitävät alueet ja kunnallistekniikka perustetaan pohjamaan varaan.

- 3 Kovan pohjan sijaitessa yli 3 metrin syvyydellä, rakennukset perustetaan yleensä paaluilla (karttaliitteessä alue III). Paalupituudet alueella vaihtelevat välillä 3-13 metriä. Liikennealueet ja kunnallistekniikka voivat syvimmän pehmeikön alueella edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Alueen kunnallistekniikka voidaan toteuttaa pääosin kallion- tai maanvaraisesti, ilman laajoja pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Kaava-alueen kumpuilevat maastonmuodot heikentävät osaltaan alueen rakennettavuutta työpaikka-alueen luonteen mukaisesti. Alueen rakentaminen edellyttää maanpinnan korkeuserojen tasoittamista kaivu-, louhintaj- ja täyttötöillä.

Pohjavesi

Pinnanmuodostuksesta ja maaperän kerrosrakenteesta johtuen pohjaveden muodostuminen alueella on vähäistä. Alueella ei myöskään esiinny merkittäviä pohjavettä varastoivia tai johtavia karkeita hiekka- tai sorakeroksia.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Myllymäen kaupunginosaan. Kaupunginosa on pääosin metsätalousaluetta. Idässä kaavoitettavan alueen lähiympäristön rakennuskanta muodostuu yksittäisistä 1950- ja 60-luvuilla rakennetuista omakotitaloista (5 kpl) sekä Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän risteyksessä sijaitsevista Vantaankosken koulun rakennuksista. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee neljä 1960-luvun lopussa rakennettua yksikerroksista rivitaloa. Kehäradan länsipuolella ja Härkähaantien eteläpuolella sijaitsevat Vantaan Puutuote Oy:n rakennukset. Yrityksen toimiala on puusepänteollisuus ja sen toiminta painottuu julkistentilojen kalusteiden valmistukseen.

(Vantaankosken koulurakennukset ja alueen pohjoispuoliset rivitalot on lueteltu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 inventointiraportissa.)

Kaava-alue on pääosin rakentamaton. Alueen kolme hallirakennusta sijaitsevat Härkähaantien eteläpuolisella avoimella jättömaalla. Alueen kaupunkikuva ja em. rakennukset näkyvät alla olevan kuvan lisäksi selostuksen kannessa.



Kaava-alueen ja lähiympäristön rakennuskantaa. Kaupunkikuva on rikkonainen.

Tekninen huolto

Kaava-alueen pohjoisosassa kulkevat vesijohdon ja jätevesiviemärin runkolinjat. Runkolinjat palvelevat Vehkalan uuden rakentamisen lisäksi myös Kivistöön ja Keimolanmäkeen tulevaa uutta rakentamista.

Vedenjakelun osalta suunnittelualue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö (4500 m³, ylävesipinta +95,86, alavesipinta +85,86). Vedensyöttö painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta.

Alueen hulevedet johtuvat luonnonreittejä suunnittelualueita sivuavan Myllymäenojan eri haaroihin.

Tiestö ja liikenne

Suunnittelualueen erityinen vahvuus on sen sijainti liikenteellisessä solmukohtassa. Kehä III:n parantamisen yhteydessä rakennettu Myllymäen eritasoliittymä toimii pääsisäänkäyntinä. Alueelta on hyvät liikenneyhteydet alueen kokoojakatuna toimivaa Härkähaantietä Kehä III:n kautta idän- ja lännen suuntiin sekä Hämeenlinnanväylää pohjoiseen ja etelään.

Alueella ei kulje tällä hetkellä joukkoliikenteen linjoja. Vantaan joukkoliikenne linjastosuunnitelmassa, Kehäradan raideliikenteen alkaessa vuonna 2015, kulkee kaksi linjaa pohjoisesta Kivistön keskustan suunnasta Vehkalan aseman kautta Martinlaaksoon.

Alueelta on hyvät kevyenliikenteen yhteydet etelään Vantaankosken koulun kohdalla olevan Kehä III:n alittavan alikulun ja Myllymäen eritasoliittymän kautta. Kehä III:n pohjoisreunassa kulkeva kevyenliikenteenreitti mahdollistaa sujuvat yhteydet länteen ja itään.

Rakenteilla oleva Kehärata ja kaava-alueella sijaitseva Vehkalan asema tulevat liittämään alueen valtakunnan rataverkkoon.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Alueella ei ole palveluita. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Vantaanpuistossa. Aluekeskustason palvelut ovat Myyrmäessä. Kaava-alueen itäpuolella toimii Vantaankosken yhtenäiskoulu. Kaava-alueen länsipuolella toimii Vantaan Puutuote Oy. Yrityksen toimiala on puusepänteollisuus.

Virkistys

Alueelta on hyvät yhteydet Petikon lähivirkistysalueille ja Vantaajoen kulttuurimaisemaan. Kaava-alueen pohjoisosassa on Kehäradan rakentamisen yhteydessä toteutettu Petikon virkistysalueelle johtavaa ulkoilureittiä palveleva alikulku.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella ei ole arvokasta rakennettua kulttuuriympäristöä eikä alueelta ole löydetty muinaismuistokohteita.

Kaava-alueen itäpuolella olevat koulurakennukset on lueteltu ”*Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 –1979*” inventointiraportissa. Vantaajoen yläaste on arvotettu ylimpään eli A1-luokkaan, jonka kohteet on suositeltu suojeltaviksi. Alueen pohjoispuoliset rivitalot on luokiteltu em. inventointiraportissa luokkaan A2. Luokituksen mukaan rakennusten arvon selvittäminen vaatii tarkempaa inventointia.

Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on melu. Aluetta rasittavat Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän liikennemelu sekä lentoliikenteestä aiheutuva melu. Kehäradan valmistumisen ja alueen rakentumisen myötä aluetta rasittavat myös raideliikenteen ja alueen sisäisen liikenteen aiheuttamat melu- ja mahdolliset värinähaitat.

Tieliikenteestä aiheutuvan melun määrä vaihtelee suunnittelualueella noin 55 dB ja noin 70 dB välillä. Lentomelun voimakkuus on koko kaava-

alueella yli 60 dB, mikä ei mahdollista asumisen sijoittamista alueelle. Alue sijoittuu osayleiskaavassa osoitetulle lentomeluvyöhykkeelle m1. Osayleiskaavan lentomelumääräyksen tarkempi sisältö on kerrottu selostuksen kohdassa "3.2.1 Asemakaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset".

Kaava-alueita sivuaa vielä rakenteilla oleva Kehärata joka on henkilöliikenteelle suunniteltu kaupunkirata. Kehäradalle ei ole suunniteltu tavara- eikä kaukoliikennettä. Kehäradan ratasuunnitelma valmistui vuonna 2008. Ratasuunnittelussa selvitettiin ympäristövaikutuksia ja haittojen torjuntaa. Selvitysten tarkoituksena on ollut varmistaa, ettei raideliikenne tule aiheuttamaan tärinähaittoja nykyisiin tai kaavoitettuihin rakennuksiin tai niissä oleskeleville ihmisille. Selvityksissä oli mukana myös Marja-Vantaan osayleiskaavan alue. Selvitystyössä maaperätietojen perusteella eroteltiin Kehäradan varrelle sijoittuvat mahdolliset tärinäalueet. Suunnittelun toteutuksen lähtökohtana on ollut, että maaperältään pehmeillä kohdilla rata perustetaan paalulaatan tai siltarakenteiden varaan. Näin maaperään indusoituva tärinä jää niin vähäiseksi, etteivät tärinähaitat ole todennäköisiä radan ympäristössä. Kaava-alueella (Kehäradan kilometri- välillä 15+621 – 16+400) maaperä muodostuu savesta, siltistä ja moreenista. Kaava-alueella ja siihen rajautuvilla rataosuuksilla ratapenger on perustettu ja maanvaraisesti sekä paalulaattojen (2 kpl) sekä massanvaihtojen varaan. Perustamistavoilla on pyritty varmistamaan, ettei tärinähaittoja ole odotettavissa radan läheisyydessä.

Pilaantuneet maa-alueet

Alueella (kiinteistöt nrot 896-6-1, 412-6-0 ja 413-5-7) on toiminut 1970 - luvun alusta vuoteen 1996 betonielementtivalimo, jossa on ollut oma lämpökeskus. Yrityksen toiminnasta johtuen maaperä on saastunut.

Edellä mainittujen kaupungin omistamien kiinteistöjen (nrot 412-6-0 ja 413-5-7) osalta maa-alueet on kunnostettu 1.6.2011– 10.2.2012 välisenä aikana. Pilaantuneet maat poistettiin Uudenmaan ELY -keskuksen antaman päätöksen (UUELY/1535/07/07.00/2010) mukaisesti siten, että ne eivät rajoita alueen maankäytön suunnittelua.

Kunnostamattomia saastuneita maa-alueita on vielä valtion omistamalla kiinteistöllä nro 896-6-1. Maat on tarkoitettu kunnostaa asemakaavan LP - alueelle toteutettavan liityntäpysäköintialueen toteuttamisen yhteydessä.

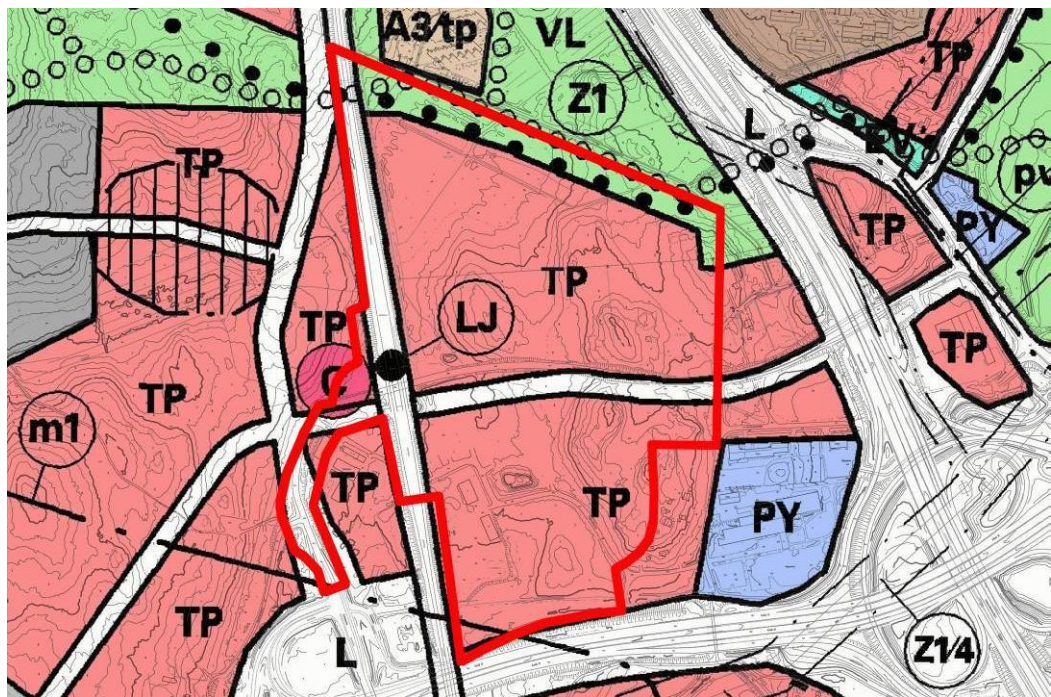
3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt nrot: 871-1-1 ja 896-6-1 ovat valtion omistuksessa. Kaava-alueen eteläosa (kuvassa valkoinen kolmionmuotoinen alue) on osa yleistä tiealuetta ja kiinteistöä 895-2-44, jonka omistaa valtio. Kehä III:n parannustöiden ja uuden linjauksen johdosta vuoden 2013 aikana pidettävässä maantietoimituksessa alue lakkaa olemasta yleistä tiealuetta ja alueen omistus siirtyy kaupungille. Muilta osin kaava-alue on kaupungin omistuksessa (kuvassa harmaa alue).

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Kaava-alueen pohjoisreunalle on osoitettu viheryhteystarve. Alueen länsipuolelle on merkitty Kehäradan raidelinjaus Vantaankoskelta Lentoaseman kautta pääradalle. Alue sijoittuu lentomelualueelle.

Maakuntakaavaa ollaan tarkistamassa. Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhailleen se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Osayleiskaava



*Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Asemakaavoitettavan alueen raja-
us punaisella.*

Marja-Vantaan osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 19.6.2006 ja se on tullut voimaan 9.7.2008. Osayleiskaavassa alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP). Kaavamääräyksen mukaan alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten. Rakenteilla olevan Vehkalan aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaalialue. Kehäradan länsipuolelle, suunnittelun alueen rajalle on osoitettu C -merkinnällä keskustatoimintojen aluekeskus. Alueen pohjoisreunaan on osoitettu ohjeellinen ulkoilu- ja ratsastusreitti.

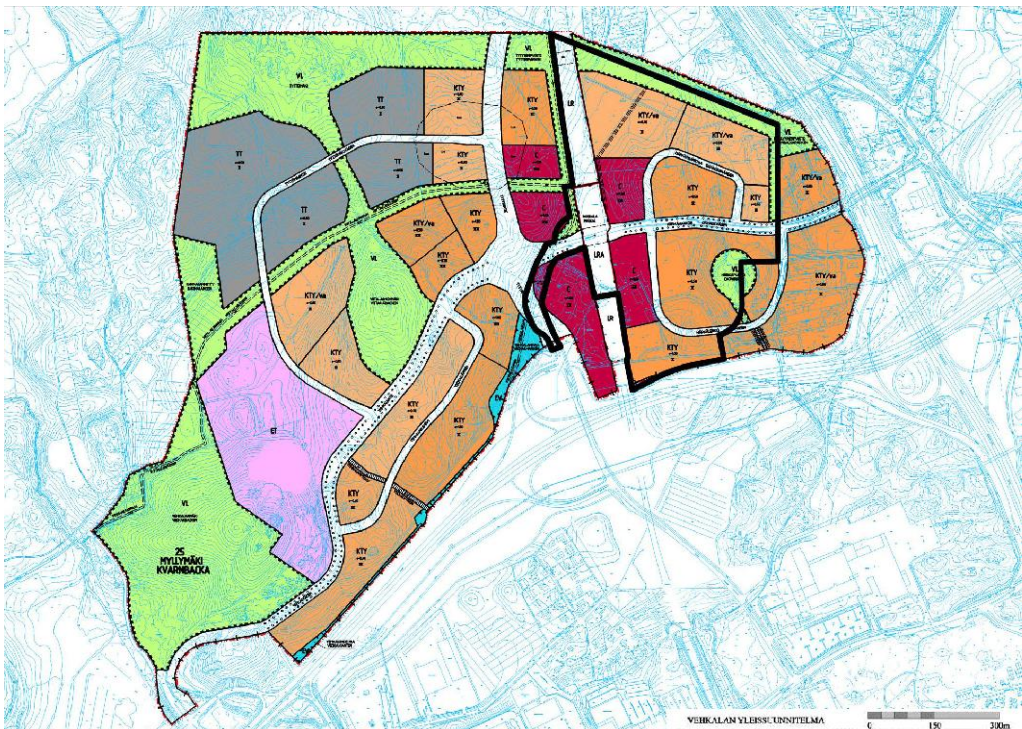
Lähes koko suunnittelun alue, lounaisinta nurkkaa lukuun ottamatta, kuuluu osayleiskaavaan merkittyyn (m1) lentomeluvyöhykkeeseen 1 (LDEN yli 60 dB). Kaavamääräyksen mukaan, mikäli aluekohtaisesti ei muuta määrätä, alueella ei sallita uusien asuntojen, sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien tai oppilaitosten rakentamista tai muiden sel-

laisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Suunnittelualueen lounaisin nurkka kuuluu osayleiskaavassa merkittyyn (m2) lentomeluvyöhykkeeseen 2 (LDEN 55–60 dB).

Yleissuunnitelma

Vehkalan alueen asemakaavoituksen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on vuosien 2011 ja 2012 aikana laadittu Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Yleissuunnitelma on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 11.6.2012 käytettäväksi asemakaavoituksen valmisteluaineistona.

Kaavoitettava alue (28 ha) sijoittuu yleissuunnitelmaa koskevan alueen (149 ha) itäosaan. Yleissuunnitelmassa kaavoitettava alue on pääosin osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY). Korttelialuumerkintä on joustava ja se mahdollistaa monipuolisen yritys- ja tuotantotoiminnan sijoittumisen alueelle. Vehkalan asemaan rajautuvat korttelialueet on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueiksi (C). Kaavamääräysten mukaan C-kortteliin saadaan sijoittaa päivittäistavarakauppa, joka on kooltaan enintään 2 000 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa kaupan suuryksikköä. Kaava-alueelle on myös osoitettu lähivirkistysalueita (VL). Lähivirkistysalueita koskevan kaavamääräyksen mukaan rakentamisella tulee edistää luontevien yhteyksien toteuttamista virkistysalueille, junaliikenteen asemalle sekä Vantaajoen kulttuurimaisemaan. Yhteyksien tulee olla turvallisista ja viihtyisiä. Yleissuunnitelmassa esitetyn liikenneverkon mukaan Härkähaantien on Vehkalan työpaikka-alueen sisäinen pääväylä (kokoojakatu) ja Härkähaankuja sekä Härkälenkki toimivat aluetta palvelevina tonttikatuina.



Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelma nro 021400. Asemakaavoitettavan alueen rajausta mustalla.

Asemakaava

Osaa aluetta koskee Kehäradan asemakaava nro 701100 (KV15.12.2008). Muilta osin alue on asemakaavoittamaton. Kehä III:n tiealuetta koskeva asemakaavatyö nro 18100 on valmisteilla. Ote voimassaolevasta asemakaavasta on selostuksen liitteenä (liite 6).

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupungin valtuustossa 15.11.2010 ja se on tullut voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Alueen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet on selvitetty ja määriteltä Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vehkalan työpaikka-alue on kaupungin vastaus pääkaupunkiseudun yritystonttien suurelle kysynnälle. Kaupungin tavoite on mahdollistaa monipuoliset yritystoiminnan harjoittaminen alueella. Alueen maankäyttöä tehostamalla hyödynnetään alueen hyviä liikenneyhteyksiä Kehäradan, Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän solmukohdassa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta ja se on sisältynyt Marja-Vantaa -projektin työtehtäviin vuosina 2012 ja 2013. Projektin lakkautuksen jälkeen kaavatyö on siirretty Kivistön asemakaavayksikön vuoden 2013 työohjelmaan. Asemakaavan laatiminen Vehkalaan on yksi maankäytön-, rakentamisen ja ympäristön toimialan sitova tulostavoite.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
- Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
- Kunnan jäsenet
- Kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, YTV, RHK, Tiehallinto, Finavia, Liikennevirasto, Museovirasto
- Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oy
- Kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Ennen asemakaavan vireilletuloa, vuosien 2011–12 aikana, alueen asemakaavojen pohjaksi ja valmisteluaineistoksi on laadittu yleissuunnitelma joka perustuu Vantaan kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymään Marja-Vantaan osayleiskaavaan.

Tämä asemakaavatyö (Vehkalan työpaikka-alueet 1, kaava nro 250900) on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2012 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin aloitteesta.

Kaavatyö on tullut vireille 23.8.2012 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 25.8.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 25.8.–14.9.2012 järjestettiin alueen kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 5.9.2012. Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kahdeksan mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute ja palautteeseen laaditut vastaukset on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa ”2.1.1. Vireille tulo/ Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta”.

Asemakaavan valmisteluaineistoa esiteltiin Kivistön kyläjuhlassa 18.8.2013.

Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 15.1.–13.2.2014. Nähtävillä oloaikana ehdotuksesta ei jätetty muistutuksia. Sen sijaan saatiin 7 lausuntoa. Lausunnot ja niihin laaditut vastineet on kerrottu selostuksen kohdassa. *2.1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus/ Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Kaavatyön keskeinen periaate on alueen erinomaisten liikenneyhteyksien hyödyntäminen ja raideliikenteeseen tukeutuvan työpaikka-alueen toteuttaminen. Tavoitteena on myös lisätä ja monipuolistaa kaupungin yritystoimintaa palvelevia tonttivarantoja.

Kaavatyön tullessa vireille 25.8.2012, Vehkalan alueen suunnittelu oli sisällytetty joulukuussa 2012 lakkautettuun Marja-Vantaa-projektiin. Osa alueen suunnitteluun liittyvistä tavoitteista on määritelty Marja-Vantaa-projektin aikana alueelle laaditun yleissuunnitelman nro 021400 yhteydessä jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 11.6.2012 käytettäväksi alueen asemakaavoituksen valmisteluaineistona. Yleissuunnitelmassa Vehkalan alueen maankäytön suunnitteluun liittyvät tavoitteet muodostuvat, Marja-Vantaan visiota noudattaen, toiminnallisista, visuaalisista ja kestävän ympäristön mukaisista tavoitteista.

Yleissuunnitelmassa alueen suunnittelun tavoitteina mainitaan myös Marja-Vantaa-projektille kokonaisuutena laadittu laatukriteerit:

- 1 Alueen kokonaisuuteen liittyvät laatukriteerit
 - omaleimaisuus ja paikan henki: työnteon, luonnon ja virkistysten yhteen sovittaminen
 - vaihtelevilla ja intensiivisillä katutiloilla sekä väreillä keskeinen rooli kaupunkikuvassa
 - toteutuksen vaihteellisuuden hallinta: pysyvät ratkaisut yhdistettynä väliaikaisiin ratkaisuihin
 - kestävät ja kierrätettävät materiaalit
 - eri kokoisia tontteja eri kokoisille yrityksille
 - turvallisuus ja viihtyisyys
 - hyvä saavutettavuus liikenteen solmukohdassa
 - yhteydet Petikkoon ja Vantaajoen kulttuurimaisemaan sekä mm. Marja-Vantaan asuinalueille niin kävellen, pyörällä, junalla kuin autollakin

- 2 Vehkalan aseman vetovoimaisuus ja viihtyvyys
 - turvallisuus ja toiminta vuorokauden ympäri
 - arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen rakentaminen, erityisesti keskustakortteleissa aseman ympäristössä
 - selkeä ja helppo orientoitavuus koko Vehkalan alueelta
 - palveluita aseman välittömään läheisyyteen
 - alueen profiloituminen pääkaupunkiseudulla
- 3 Työpaikka- ja palvelutoiminnot
 - tonttitarjonnan monipuolisuus: vuokrattavat ja ostettavat tontit
 - innovatiiviset suunnitelmat
 - virkistysmahdollisuudet työn ohessa
 - työ- ja palvelutilojen elinkaari ja muuntojoustavuus
- 4 Rakenneratkaisut ja niiden taloudellisuus
 - kestävä kehitys tukevat rakennustekniset ratkaisut
 - liikenneverkon tehokkuus ja taloudellisuus (katu m² / k-m²)
 - toimivuus ja uusiokäyttö
 - vaihteittaisen toteutuksen taloudelliset vaikutukset

Yleissuunnitelman mukaan em. laatukriteereitä voidaan tarkistaa jokaisessa hankekaavassa.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena on uuden rakennettavan työpaikka-alueen, lähiympäristön viherysteyksien ja olevan ulkoilureittiverkoston yhteensovittaminen. Tavoitteena on säilyttää alueelta ja erityisesti Vehkalan asemalta, hyvät virkistysreittiyhteydet Petikon luontovirkistysalueelle. Kaavatyössä on tarkoitus huomioida myös suunnittelualueen pohjoisosassa kulkeva Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen poikittainen ulkoilureittiyhteys Petikon luontovirkistysalueelta Hämeenlinnanväylän (vt 3) alitse itään.

Kaavoitettava alue on tulvaherkkää Pitkäjärven valuma-aluetta. Valuma-alueen hulevesimäärät tulevat lisääntymään lähitulevaisuudessa Keimolanmäen, Kivistön ja Vehkalan rakentamisen myötä. Tavoitteena on ehkäistä hulevesien lisääntymisestä aiheutuvia haittoja, joita rakentaminen aiheuttaa. Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita.

Osa alueen oloista johdetuista tavoitteista mainitaan myös Marja-Vantaaprojektin laatukriteereissä selvityksen edellisessä kohdassa ”*Kaupungin asettamat tavoitteet*”.

Osallisten esittämät tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana kaavatyön osalliset jättivät yhteensä kahdeksan mielipidettä. Pääosassa palautteesta ei varsinaisesti esitetty alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita vaan tuotiin esille suunnittelussa huomioitavia asioita, kuten putkilinjoja ja muutamoita tms. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL:n (myöhemmänä HSL) mielipiteessä pidettiin tärkeänä, että:

- Aseman ympäristö rakennetaan tiiviiksi ja houkuttelevaksi työpaikka-alueeksi.
- Aseman vaikutuspiiriin saadaan mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta.
- Linja-autoliikenne tulee mahdollistaa Härkähaantiellä.
- Alueelta on toteutettava hyvät pyöräily- ja jalankulkuyhteydet Petaksen ja Vantaanpuiston asuinalueille.
- Alueen sisäiseen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota suunnittelussa.
- Henkilöautojen liityntäpysäköintiin osoitetaan 500 autopaikkaa.
- Polkupyöräliikenteen liityntäpysäköintipaikkojen määrässä tulee huomioida myös Petaksen ja Vantaanpuiston pyöräilijöiden liityntäliikenne.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Vehkalan työpaikka-alueet 1, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 250900 sekä tonttijako, käsittelyt:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.11.2013
- Kaupunginhallitus 2.12.2013
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Kaavaratkaisu perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan ja Vehkalan työpaikka-alueet yleissuunnitelmaan. Kaava-alueen sisäisenä pääkatuna (kokoojakatuna) toimii Härkähaantie, jonka kautta alue kytkeytyy tieverkon osalta muuhun kaupunkirakenteeseen. Härkähaantielle on asemakaavassa osoitettu liittymäkieltomerkintä. Uusille kaavoitettaville kortteli-alueille ajo tapahtuu Härkähaantiestä erkanevien tonttikatujen (Härkähaankuja ja Härkälenkki) kautta. Katuverkko mahdollistaa ajamisen alueen läpi, ts. päättyviä tonttikatuja ei kaava-alueella ole. Liikenteellinen ratkaisu helpottaa raskaiden ajoneuvojen liikkumista alueella.

Kevyenliikenteen yhteydet voidaan toteuttaa kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Alueelta on hyvät yhteydet pohjoiseen ja etelää sekä länteen ja itään.

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raide- ja linja-autoliikenne) ja pyöräilyyn tukeutuvan monimuotoisen työpaikka-alueen toteutumiselle. Asemakaava mahdollistaa keskustatoimintojen, toimitila- ja teollisuusrakentamisen, puistojen, katujen ja kevyenliikenteenväylien rakentamisen.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on noin 83 200 k-m², joista keskustatoimintojen (C) osuus on noin 17 500 k-m² (21%). Toimitilarakentamisen (KTY) osuus on noin 42 700 k-m² (51%) ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuustoimintojen (TK) osuus 22 400 k-m² (27%). Lisäksi huoltamatoimintoja varten alueelle on osoitettu huoltoaseman korttelialueelle (LH) 600 k-m² (1%) rakennusoikeutta.

C- ja KTY- korttelialueilla toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Koko kaava-aluetta koskevan kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- Liiketilat 1 ap / 35 k-m²
- Toimistot 1 ap / 50 k-m²
- Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

Säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa seuraavasti:

- Liiketilat 1 pp / 40 k-m²
- Toimistot 1 pp / 100 k-m²
- Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Työpaikat

Marja-Vantaan osayleiskaavassa kaavoitettava alue on kokonaisuudessaan osoitettu työpaikka-alueeksi (TP). Osayleiskaavatyön yhteydessä TP -alueille syntyvien työpaikkojen määrää arvioitaessa on käytetty laskentaperusteena 1 työpaikka / 50–75 k-m². Tätä laskentaperustetta käytettäessä kaavoitettavalle alueelle syntyy noin 1110–1670 työpaikkaa.

Vehkalan yleissuunnitelmatyön yhteydessä koko Vehkalan työpaikka-alueelle on arvioitu syntyvän 9500 työpaikkaa. Yleissuunnitelmassa laskentaperusteina on käytetty:

- KTY -alueet 1 työpaikka/80 k-m² ja
- C -alueet 1 työpaikka/50 k-m².

- TT -alueet 1 työpaikka/100 k-m²
Näillä laskentaperiaatteilla nyt kaavoitettavalle alueelle syntyy yhteensä 1126 työpaikkaa.

Arviot voivat osoittautua epätarkoiksi. Jos kaava-alueen tehokkaimmat ($e=1.00-1.50$) korttelialueet toteutuvat esimerkiksi toimistotyöpaikkavaltaisina, voi yritysten henkilöstömäärä olla toiminnan luonteesta johtuen arviota suurempi. Asemakaava mahdollistaa hyvin erityyppisten toimintojen sijoittumisesta alueelle, joten työpaikkojen tarkempi arviointi on hankalaa.

Katualueet

Katualueiden mitoitus perustuu A-insinöörit Suunnittelu Oy:n laatimaan katualueiden tilavaraustarkasteluun. Kaava-alueen kadut on mitoitettu raskaalle liikenteelle. Alueen kokoojakatuna toimivan Härkähaantien katuvarauksen leveys vaihtelee linja-autopysäkkivarausten ja risteysalueiden kanavoinneista johtuen 30–36 metrin välillä. Härkähaantien katualueelle on mahdollista toteuttaa ajoradasta viherkaistoilla (3,5 m) erotetut kevyenliikenteenväylät (3,5 m) kadun kummallekin puolelle. Lisäksi katualueen reunaan on varattu kaksi metriä leveät lumitilat. Tonttikatuina toimivien Härkähaankujan ja Härkälenkin katualuevaraukset ovat kumpikin 20,5 metriä. Tonttikaduille on mahdollista toteuttaa katujen kummallekin puolelle kevyenliikenteenväylät. Väylistä toinen on mahdollista erottaa ajoradasta 3,5 m leveällä viherkaistalla. Kaava-alueen kaikille katualueiden viherkaistoille on asemakaavassa osoitettu istutettavat puurivit.

Risteysalueiden näkemäalueet on merkitty korttelialueille. Kaavamääräyksen mukaan näkemäalueella aidan istutuksen tai muun näkemäesteen korkeus saa olla enintään 0,80 metriä kadun pinnan tasosta.

Härkälenkin varteen kaava-alueen kaakkoisnurkkaan on suotuisten maastonmuotojen perusteella osoitettu ohjeellinen hulevesien tasausalas.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu huoltamopalveluja varten LH -korttelialue. Huoltamotontin rakennusoikeus (600 k-m²) mahdollistaa polttoainejakelun lisäksi ravintola- ja päivittäistavarakauppatoimintoja.

Aseman läheisyyteen Härkähaantien pohjoispuolelle on kaavassa osoitettu keskustatoimintojen korttelialue (C). Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisten palvelujen toteuttamisen alueelle.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on pyritty varmistamaan rakentamisen ja lähiympäristön korkea laatu. Asema-

kaavaratkaisun lisäksi laatutavoitteiden toteutumiseen vaikuttaa osaltaan asemakaavaa täydentämään laadittava rakentamisohje. Rakentamisohjeessa tullaan täsmentämään korttelialueiden rakentamisen lisäksi yleisten alueiden rakentamiselle asetettuja laatutavoitteita.

Kaavamääräyksen mukaan korttelialueiden rakentamisen tulee muodostaa materiaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus. Kaavamääräyksissä on useita rakentamista ohjaavia alueen kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä. Määräysten vaikutus painottuu korttelialueilla rakennusten kadun puoleisiin julkisivuihin. Näin on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle.

Viherkaistoin ja puuistutuksilla ajoradasta erotetut kevyenliikenteenväylät sekä Kehäradan itäpuolinen, radan linjaa noudattava kevyenliikenteenväylä mahdollistavat hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet alueen sisällä ja kytkevät alueen hyvin ympäröivän kevyenliikenteen verkostoon. Polkupyörille varataan kaavamääräyksiin hyvät säilytystilat.

Kaava-alueen lähivirkistysalueet ovat osa laajempaa viherverkostoa. Viheralueilta on hyvät kävely-, pyöräily- ja hiihtoyhteydet Petikon virkistysalueille.

Katuverkon mitoituksessa on huomioitu joukkoliikenteen vaatimukset ja työpaikka-alueille luonteenomainen raskasliikenne. Katuverkko on suunniteltu siten, että päätyviä tonttikatuja ei synny. Liikenteellinen ratkaisu helpottaa raskaiden ajoneuvojen liikkumista alueella.

Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella hulevesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaisissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä pienilmastoa parantavaksi osaksi alueen maisemaa ja kaupunkikuvaa.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita monipuolisesti eri käyttötarkoituksiin (C, KTY, TK, LP, LH). Kaavamääräyksissä on useita koko kaava-aluetta koskevia kaupunkikuvaan, pysäköintiin ja hulevesiin liittyviä määräyksiä.

Alueen kaupunkikuvaa ja rakennusten arkkitehtuuria koskevat määräykset painottuvat katujulkisivujen käsittelyyn. Määräyksillä pyritään turvaamaan monipuolisen ja virikerikkaan katutilan muodostuminen siten, kun se työpaikka-alueen luonne huomioiden on mahdollista. Kaavamääräyksissä otetaan kantaa kadunpuoleisten julkisivujen aukotukseen ja edellytetään rakennuksiin jalankulkuyhteyksien järjestämistä kadunpuoleisilta

julkisivuilta. Niillä osuuksilla, joissa rakennukset eivät sijoitu rakennusalan kadunpuoleiseen rajaan kiinni, tulee kaavamääräysten mukaan tontit rajata katualueita vasten kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein, esimerkiksi muurein, kivikorein ja aitarakentein. Lisäksi kaupunkikuvaan vaikuttavat rakennusten värit. Kaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kahta pääväriä. Värien käytöllä tulee vahvistaa alueen ominaispiirteitä. Rakennusalat ja muu rakentamisen ohjaus, katu- julkisivuja lukuun ottamatta, on suhteellisen väljää KTY -alueilla ja varsinakin TK -alueilla. Eri toimijoiden mahdollisuutta jäsentää rakennusten ja piha-alueiden suhdetta toiminnan tarpeista lähtien ei ole haluttu rajoittaa.

Koko kaava-aluetta koskevan hulevesimääräyksen mukaan tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m^3 jokaista 100 m^2 vettä läpäisemätöntä pintaa kohden ja viherkattojen osalta $0,5 \text{ m}^3$ hulevettä jokaista 100 m^2 viherkattoa kohden.

Keskustatoimintojen korttelialue (C)

Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisten toimintojen sijoittumisen alueelle. Alueelle saa rakentaa mm. toimistorakennuksia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä, sekä ravintoloita, koulutus-, liike-, näyttely-, virkistys- ym. niihin verrattavia tiloja.

Kaavamääräyksen mukaan alueelle ei saa rakentaa asuntoja, varastoja ja kaupan suuryksiköitä. Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m^2 , tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Korttelialueelle tarvittavat muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

C -korttelin rakentamistehokkuus on $e=1.20$ jonka mukaan alueen rakennusoikeus on $17\,500 \text{ k-m}^2$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on VII.

Toimitilarakennusten korttelialue (KTY)

Kaavamääräysten mukaan alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta.

Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saa sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksissa, joiden kattopinta-ala on yli 600 m², tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

KTY -korttelialueiden rakentamistehokkuudet vaihtelevat välillä $e=0.50-1.60$. Rakennusoikeutta KTY- korttelialueille on osoitettu yhteensä 42 700 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee kortteleittain III–XII kerroksen välillä.

Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (TK)

Kaavamääräyksen mukaan alueella saa rakentaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia. Liike- ja toimistotilojen rakentamista on rajoitettu kaavamääräyksissä siten, että enintään 25 % rakennusoikeudesta saa toteuttaa toimistotiloina ja enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviin myymälä- ja muihin siihen verrattaviin tiloihin. Lisäksi aluetta koskeviin kaavamääräyksiin sisältyy suositus viherkattojen rakentamisesta.

TK -korttelialueiden rakentamistehokkuus on $e=0.50$ jonka mukaan alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 22 400 k-m². Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on III.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Kehärataan rajautuva aseman läheisyyteen sijoitettu LP- aluevaraus on tarkoitettu ensisijaisesti raideliikenteen liityntäpysäköintiin. Alueelle voidaan toteuttaa yli 500 ap.

Huoltoaseman korttelialue (LH)

Kaava-alueen lounaisnurkkaan on osoitettu LH -korttelialue huoltoasemaa varten. Kaavamääräyksen mukaan rakennusten kattopinta-alasta tulee vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Kaavaratkaisulla on etsitty synergiaa liityntäpysäköinnin ja huoltoasematoiminnan (24 h/7 vrk) kesken. Liityntäpysäköinnin turvallisuuden takia ja mahdollisen ilkeilyn ehkäisemiseksi, on katsottu eduksi saada liityntäpysäköintialueen läheisyyteen ympärivuorokautinen toimija.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalue (VL) ja puisto (VP)

Kaava-alueen viheralueet muodostuvat 20–35 metriä leveistä viheryhteyksistä sekä hulevesien johtamis- ja käsittelyalueista.

Lähivirkistysalueilta on hyvät yhteydet Petikon luontovirkistysalueelle, johon kaava-alue rajautuu lännessä ja pohjoisessa. Kaavakartassa on aseman länsipuolelle osoitettu pieni Härkäpuisto niminen puistoalue.

Härkäpuiston keskeisestä ja näkyvästä sijainnista johtuen puisto rakennetaan muista kaava-alueen viheralueista poiketen kaupunkimaisemmaksi puistoksi. Härkäpuiston läpi kulkee ohjeellinen hulevesireitti. Puistosta on suora yhteys Petikon suuntaan. Raideliikenteen käynnistyttyä Petikon luontovirkistysalueen saavutettavuus pääkaupunkiseudun hiihtäjien, pyöräilijöiden ja muiden ulkoilijoiden kannalta paranee huomattavasti.

Härkähaantien pohjoispuolella, kaava-alueen itäreunalla, on 20 metriä leveä viherkaista (VL), mikä mahdollistaa yhteyden Härkähaantielta kaava-alueen pohjoisosan osayleiskaavan mukaiselle virkistysreitille.

Kaava-alueen puisto ja lähivirkistysalueet ovat osa viheralueverkostoa ja ne parantavat laajempien virkistysalueiden saavutettavuutta.

Rautatiealue (LR)

Kehäradan rakentamisen yhteydessä on paikoitellen ilmennyt tarvetta laajentaa voimassa olevassa asemakaavassa (kaava nro 701100) Kehäradalle varattua aluetta. Asemakaava ehdotuksessa on huomioitu Härkähaantielta pohjoiseen kulkevan Kehäradan huoltotien tilantarpeet. Huoltotie toimii myös osana alueen kevyenliikenteen verkkoa. Huoltotie on osa kaava-alueelta Petaksen kautta Kivistöön toteutettavaa pyöräilyreittiä.

Rautatieaseman alue (LRA)

Voimassa oleva Kehäradan asemakaava (kaava nro 701100) mahdollistaa parhaillaan rakenteilla olevan Vehkalan aseman rakentamisen. Rautatieaseman aluetta koskeva kaavamuuotos mahdollistaa alueelle aseman vaatimien rakenteiden lisäksi pienimuotoisia kaupallisia palveluita, kuten esimerkiksi kioskin. Kaava määräyksen mukaan LRA -alueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 100 k-m².

5.3.3 Tekninen huolto

Alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkosto. Jätevesiviemärit liitetään alueen luoteisosassa nykyiseen runkolinjaan.

Kaava-alue sijaitsee tulvaherkällä Pitkäjärven valuma-alueella, jonka vesimäärät tulevat lisääntymään runsaasti Vehkalan, Kivistön ja Keimolanmäen rakentamisen myötä. Tämä huomioiden kaavamääräykset edellyttävät hulevesien viivyttämistä tonteilla. Mitoitussadetilanteessa tontilta saa poistua sama virtaama, mikä tontilta poistuisi luonnontilassa. Toi-

minnasta riippuen tonttikohtainen hulevesijärjestelmä on tarvittaessa varustettava hiekan- ja öljynerotusjärjestelmällä sekä sulkuventtiileillä. Katu- ja korttelialueilta poistuvat hulevedet johdetaan kaava-alueen luoteis- ja länsiosassa Vehkalan halki virtaavaan Myllymäenojaan. Kaavakartassa on yleiselle pysäköintialueelle (LP) ja Myllymäenojan varteen osoitettu hulevesien tasausaltaat, jolla virtaamia saadaan tasattua ennen vesien johtamista Myllymäenojaan.

Vedenjakelun osalta suunnittelualue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiiriin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³, ylävesipinta +95,86 ja alavesipinta +85,86. Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Alueen pohjoispuolella Keimolan painepiirissä on Myllymäen paineenkorotus, josta vedet johdetaan eteenpäin Kivistöön.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys

Kaava-alueella ei ole asutusta. Lähes koko suunnittelualue on eteläisintä Kehä III suuntaan kurottavaa nurkkaa lukuun ottamatta osayleiskaavassa osoitettua 1. lentomeluvyöhykettä (meluntaso: LDEN yli 60 dB). Tämän vuoksi alueelle ei voida osoittaa asumista.

Kaavan rakentuessa alueelle syntyvät työpaikat vaikuttanevat osaltaan kaupungin väestön rakenteeseen ja kehitykseen laajemmin. Useasta muuttujasta johtuen, kuten alueelle muodostuvasta profiilista ja syntyvien työpaikkojen määrästä, vaikutuksen tarkempi arviointi on tässä vaiheessa vaikeaa.

Kaupunkikuva

Rakentamattomana alue säilyisi pääosin metsänä, metsittyvänä laidunmaana ja osin jättömaana. Asemakaavalla muodostetaan maankäytöltään tehokas, kaupunkikuvaltaan laadukas ja vahvaa identiteettiä omaava työpaikka-alue, jonka keskuksena toimii Kehäradan Vehkalan asema. Rakentaminen joukkoliiketehtävien äärelle lisää kestäväkehityksen mukaisen kaupunkirakenteen syntymistä.

Liikenne

Tulevan raideliikenteen yhteyden lisäksi alueelle on nykyisin ajoyhteydet kahdesta suunnasta. Kehä III:n parantamisen yhteydessä rakennettu Myllymäen eritasoliittymä toimii pääsisäänkäyntinä etelästä. Idästä päin on yhteys nykyisen seututie 130:n (Vanha Hämeenlinnantie) kautta.

Kehäradan raideliikenteen alkamisen myötä aseman liityntäpysäköinti-mahdollisuus lisää henkilöautoliikennettä Härkähaantien varressa ja em. Härkähaantien läntisessä ja itäisessä liittymässä. Alueen rakentumisen myötä kasvaa henkilöautoliikenteen lisäksi alueella työpaikka-alueille ominainen raskasliikenne. Raskaanliikenteen vaatimukset on huomioitu alueen katuverkon suunnittelussa ja mitoituksessa.

Alueella ei kulje tällä hetkellä joukkoliikenteen linjoja. Kehäradalla käynnistyvä raideliikenne tulee muuttamaan Vantaan joukkoliikenteen linjastoja. Linjastosuunnitelman mukaan kulkee raideliikenteen alkaessa Härkähaantiellä kaksi linjaa Kivistöstä Vehkalan aseman kautta Martinlaaksoon.

Kevyenliikenteenjärjestelyissä on tavoiteltu esteettömyyttä ja turvallisuutta sekä hyviä yhteyksiä ympäröiville virkistysalueille, Petaksen kautta Kivistöön ja Kehä III Kehä III:n pohjoisreunassa kulkeva kevyenliikenteenreitti mahdollistaa sujuvat yhteydet länteen. Etelän suuntaan kevyenliikenteenyhteydet kulkevat Vantaankosken koulun kohdalla olevan Kehä III:n alittavan alikulun ja Myllymäen eritasoliittymän kautta.

Tekninen huolto ja hulevedet

Alue kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetaso vaihtelee välillä +86...+95.

Lounais-Vantaata palvelevat runkovesijohto ja -viemäri kulkevat kaava-alueen luoteisosassa ja risteävät Kehäradan kanssa Härkähaantien pohjoispuolella. Kaava-alueen jätevedet johdetaan nykyistä runkoviemäriä pitkin Kehä III ali lounaaseen Voimalantien runkoviemäriin ja edelleen Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Kaava-alueen hulevedet johtuvat Myllymäenojan kautta Pikkujärveen ja Pitkälänjärveen. Kaava-alueen rakentuessa vettä läpäisemättömien pintojen määrä alueella kasvaa, josta seuraa alueella muodostuvien hulevesimäärien ja -virtaamien kasvu. Kaavatyössä hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite on ollut estää tämä rakentamisesta aiheutuva haitallinen seuraus. Kaavamääräyksien mukaisesti hulevesiä viivytetään korttelialueilla. Korttelialueilta valuvat hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin alueen pohjoisosaan osoitettuun hulevesientasaustaaseen, joka tasaa Myllymäenojan virtaamia ääritilanteissa. Tarkoitus on käsitellä ja johtaa hulevedet hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama Myllymäenojassa kaava-alueen lounaispuolella säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteututtua. Rakennuslupamenettelyn yhteydessä tulee esittää tonttikohdainen suunnitelma toteutettavasta hulevesijärjestelmästä, sen riittäväyydestä, toimivuudesta ja kunnossapidosta. Kaava-alueen eteläosan tonttien liikennealueen rajalta saattaa tästä huolimatta johtua vettä kohti etelää Kehä III:n pohjoispuolisen kevyenliikenteenväylän varressa olevaan

avo-ojaa, kuten nykyisinkin. Määrältään etelään valuvat vedet ovat kuitenkin vähäisiä.

Alue on liitettävissä kaukolämpöverkkoon.

Virkistysreitit ja viheralueet

Kaava-alueen rakentuminen ei katkaise nykyisiä ja suunnitteilla olevia virkistys- ja ratsastusreittejä. Kehäradan rakentamisen yhteydessä on toteutettu Petikon virkistysalueelle johtavaa ulkoilu- ja ratsastusreittiä palveleva alikulku. Kaavan vaikutus virkistysalueisiin ja laajempaan viheralueiden muodostamaan verkostoon jää vähäiseksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen ei aiheuta ympäristöhäiriöitä, jotka poikkeaisivat normaalista työpaikka-alueen toiminnasta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi työpaikka-alueeksi. Kaavan mahdollistama työpaikkarakentaminen vaatii isoja taseisia alueita. Nykyinen maisema muuttuu oleellisesti. Suurimmalta osalta aluetta puusto kaadetaan ja kalliot louhitaan. Asemakaavassa on kuitenkin pyritty ottamaan alueen maaston muodot huomioon siinä määrin kuin tämän tyyppisellä alueella on mahdollista. Kaavakarttaan on tontti-kohtaisesta osoitettu maanpinnan likimääräinen korkeusasema. Kaavan viheralueilla olemassa olevaa puustoa voidaan säilyttää. Laidunnettuja lehtometsiä säilyy jonkin verran lähivirkistysalueella alueen pohjoisosassa.

Alueen hulevesiä johdetaan sadevesiviemärin lisäksi myös avoimissa uomissa. Hulevesien lisääntyvä pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemärointiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittävät hulevesivirtaamia ja kuivattavat maaperää ja pienilmastoa. Alueen pohjoisosaan on varattu hulevesien viivytykseen runsaasti tilaa. Näin vähennetään tulvimista ja hidastetaan virtaamia Myllymäenojassa. Hulevesien viivytyksalue luo mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle.

Kaava-alueen rakentaminen, huolimatta sen sijainnista taajamarakenteen reunalla, on luonteeltaan taajamarakennetta täydentävää. Alueelle sijoittuvat toiminnot huomioon ottaen kaavoitettava-alue hyödyntää raide-liikennettä, tukeutuu luontevasti nykyiseen liikenneverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Taajamarakennetta täydentävä ja nykyisiin kunnallisteknisiin verkostoihin tukeutuva rakentaminen vähentää luontoon haitallisesti vaikuttavia rakentamisen ja liikenteen päästöjä muualla.

5.4.3 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta uusien katualueiden ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Tällä hetkellä alueen katuverkosta on toteutettu ainoastaan Härkähaantie, jonka varrelta ovat toistaiseksi vielä osa kevyen liikenteen väylistä ja kunnallistekniikasta toteuttamatta. Lisäksi maansiirtotyöt ja maan tasaukset aiheuttavat kustannuksia. Alueen kaavoituksesta seuraavia investointeja ja tuloja on alustavasti arvioitu seuraavasti:

- vesihuolto	1,9 M€
(sisältää myös alueen pohjoisosaan sijoitetun hulevesialtaan)	
- tonttien esirakentaminen	1,9 M€
- kadut ja kevyenliikenteenväylät	3,4 M€
- liityntäpysäköintialue	1,7 M€
- yhteensä	8,9 M€

Tonttien myynti, alueen rakentuminen ja elinkeinoelämän kehittyminen tapahtuvat alueella vähitellen. Kaupungin hyvästä maanomistustilanteesta johtuen kaupunki tulee saamaan alueelta maanmyyntituloja joilla voidaan kattaa alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamiskustannukset. Edellä mainittuja rakentamisen kustannusarvioita tarkistetaan kaavatyön edetessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alue sijoittuu osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeille m1 (LDEN 55–60 dB) ja m2 (LDEN yli 60 dB).

Lisäksi alueella on raide- ja tieliikenteestä aiheutuvaa melua. Koko kaava-alueella koskevan asemakaavamääräyksen mukaan rakennusluvan yhteydessä tulee esittää ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen hyväksymän rakentamisohjeen (Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyssvaatimukset) mukainen melunsuojaussuunnitelma. Edellä mainitun ohjeen mukaisesti lentomeluvyöhykkeelle m1 ei saa rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa melulle herkkiä toimintoja. Toimistotiloissa rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyystaso tulee olla vähintään ΔL_{35} dB.

Alueella on ollut teollisuus-, varasto- ja varikkotoimintaa joka on aiheuttanut maaperän likaantumista. Osa saastuneista maa-alueista on kunnostettu vuosien 2011 ja 2012 aikana. Loput alueista on tarkoitus kunnostaa kesäkuuhun 2015 mennessä. Asemakaavamerkinnoissa ja -määräyksissä ei ole maaperän saastumista ja maan puhdistusta koskevia määräyksiä.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnot ja -määräykset on laadittu noudattaen Vantaan kaupunkisuunnittelumallia. Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7 Nimistö

Asemakaavaehdotuksen mukaiset katu- ja puistoalueiden nimet noudattavat Vehkalan yleissuunnitelman nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu selostuksen liitteenä esitetty havainnekuva (liite 3). Asemakaavaan liittyy rakentamisohje jonka laadinta käynnistyy vuoden 2014 aikana.

6.1.1 Toteuttaminen

Alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamien alkaa kaavan vahvistuttua. Alue rakentunee arviolta noin 10 vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta. Alueen toteutusjärjestys ja rakentumisaika määräytyvät pitkälti tonttikysynnän perusteella.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Projektinjohtaja Gilbert Koskela
Projektinjohtaja Reijo Sandberg
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira
Asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen
Projekti-insinööri Jukka Hietamies
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihtööri, Sirkka Kosonen
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Kaupungininsinööri Henri Westlin
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki
Lupatarkastaja Sampo Sälevaara
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen

Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Geotekniikan suunnittelija Matti Holtari

Konsultit:

Raineri Virtanen, A-Insinöörit Suunnittelu Oy
Hannu Kivelä, A-Insinöörit Suunnittelu Oy

Vantaalla 14.4.2014



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	18.03.2014
Kaavan nimi	250900 Vehkala työpaikka-alueet 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	23.08.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092250900
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	27,6795	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	24,6072
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,0723

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	27,6796	100,0	83199	0,30	24,6072	83199
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,4585	5,3	17502	1,20	1,4585	17502
K yhteensä	6,0047	21,7	42665	0,71	6,0047	42665
T yhteensä	4,4864	16,2	22432	0,50	4,4864	22432
V yhteensä	4,7396	17,1	0		4,7396	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,9904	39,7	600	0,01	7,9180	600
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

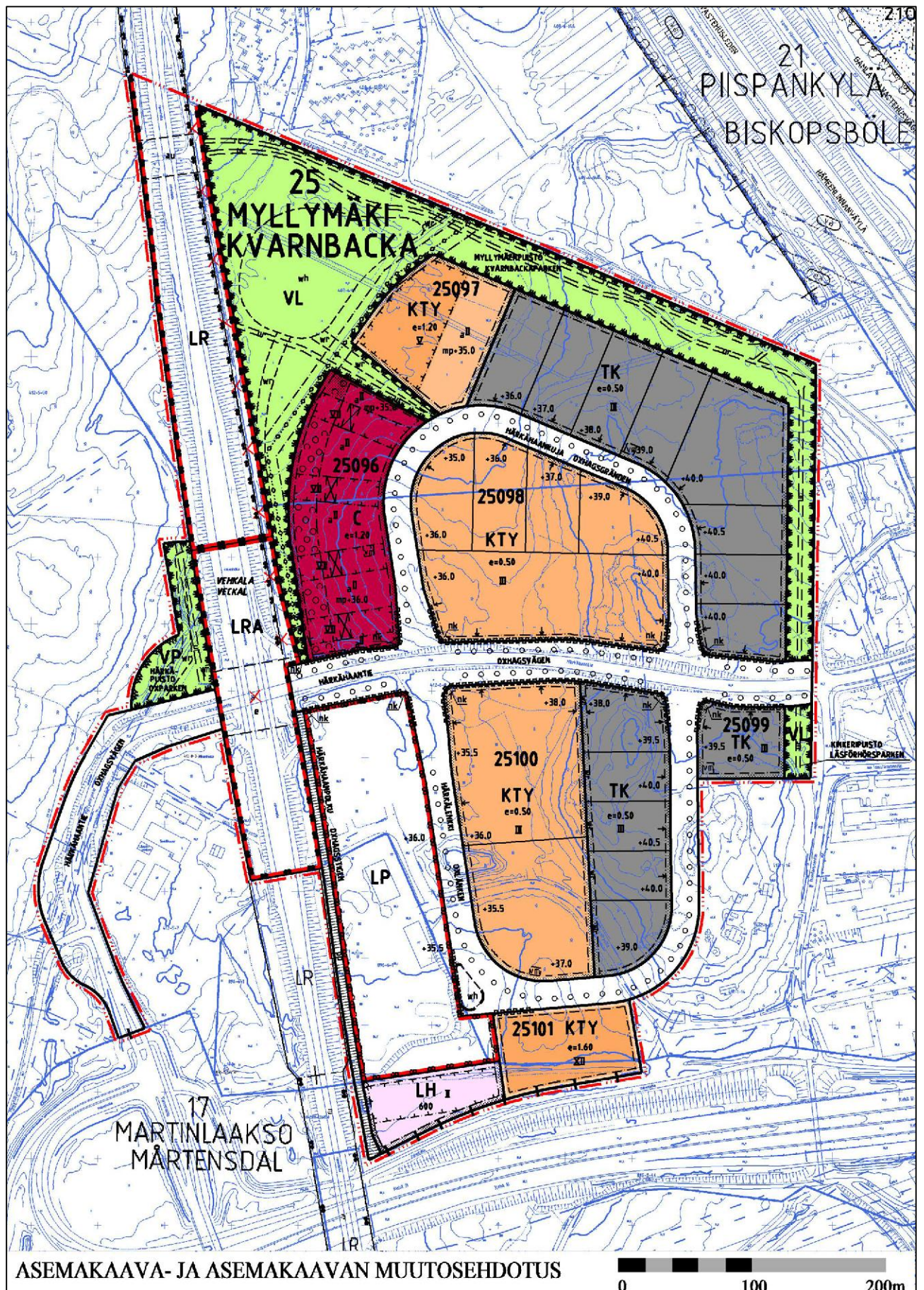
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

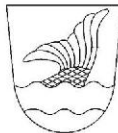
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	27,6796	100,0	83199	0,30	24,6072	83199
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	1,4585	5,3	17502	1,20	1,4585	17502
C	1,4585	100,0	17502	1,20	1,4585	17502
K yhteensä	6,0047	21,7	42665	0,71	6,0047	42665
KTY	6,0047	100,0	42665	0,71	6,0047	42665
T yhteensä	4,4864	16,2	22432	0,50	4,4864	22432
TK	4,4864	100,0	22432	0,50	4,4864	22432
V yhteensä	4,7396	17,1	0		4,7396	0
VP	0,3758	7,9	0		0,3758	0
VL	4,3638	92,1	0		4,3638	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,9904	39,7	600	0,01	7,9180	600
Kadut	4,6524	42,3	0		4,6524	0
Kev.liik.kadut	0,2095	1,9	0		0,2095	0
LR	1,8808	17,1	0		0,2065	0
LP	2,3584	21,5	0		2,3584	0
LH	0,4227	3,8	600	0,14	0,4227	600
LRA	1,4666	13,3	0		0,0685	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAKARTTA JA -MÄÄRÄYKSET 1:4000



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
250900	14.4.2014	686491, 687491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 25, Myllymäki



VEHKALAN TYÖPAIKKA-ALUEET 1

Asemakaava

Korttelit 25096 - 25101 sekä katu-,
virkistys- ja liikennealueet.

Asemakaavan muutos
Liikennealuetta.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 25, Kvambacka

VECKALS ARBETSPLATSOMRÅDEN 1

Detaljplan

Kvarteren 25096 - 25101 samt gatu-,
rekreations- och trafikområden.

Ändring av detaljplanen
Trafikområde.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

Yhteisiä koko kaava-aluetta koskevia määräyksiä

Kaupunkikuva

Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun
ja kestävän kehityksen tavoitteita.

Ilmastointilaitteet ja muut tekniset laitteet tulee integroida
muuhun rakennussuunnitteluun. Aurinkopaneelilta ja muita
energiaa säästäviä tai tuottavia ratkaisuja tulee suosia.

Rakentamisella tulee edistää luontevien kevyenliikenteen
yhteyksien toteuttamista junaliikenteen asemalle, joukko-
liikenteen pysäkeille ja Petikon luontovirkistysalueelle.
Yhteyksien tulee olla turvallisia ja viihtyisiä.

Härkähaankujan ja Härkälenkin puoleiset rakennusten
julkisivut tulee aukottaa siten, että julkisivupinnasta
vähintään 20 % on lasia.

Rakennuksiin on oltava vähintään yksi jalankulkyhteys
kadunpuoleiselta julkisivulta.

Kadun varren julkisivut on jäsennettävä pienempiin osiin
porrastuksella, sisäänvedolla tai vastaavilla rakenteilla.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kahta pääväriä,
niitä tulee käyttää alueen ominaispiirteiden vahvistamiseen.

Ulkovarastointialueet ja katokset on rajattava niin, että
varastoitava materiaali ei haitallisesti näy kadulle ja ul-
koilureiteille tai naapuritontin käyttöpihojen suuntaan.
Ulkovarastointi ei saa aiheuttaa maisemallista taikka
muuta haittaa ympäristölle.

Tontilla olevien rakennusten, varastojen, katosten ja ulko-
varastointia rajaavien rakenteiden tulee muodostaa ma-
teriaaleiltaan ja rakennustavaltaan yhtenäinen arkkiteh-
toninen kokonaisuus.

Mikäli rakennukset eivät sijoitu kadun puoleiseen raken-
nusalan rajaan kiinni, tulee tontit rajata katualueita vasten
kaupunkikuvallisesti korkeatasoisin rakentein esim. muurein,
kivikorein ja aitarakentein.

Mikäli tontti aidataan, aidan tulee olla metallia. Katua
vasten olevilla rajoilla aita tulee olla kolmilankaverkkoa.

Ulkomainonta ei saa heikentää liikenneturvallisuutta.

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

Tähän asemakaavaan liittyy rakentamisohje.

DETALJPLANEKETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Gemensamma bestämmelser

Stadsbilden

Stadsrummet ska ge uttryck för målen med god stads-
planering och hållbar utveckling.

Ventilationsanläggningar och andra tekniska anordningar
ska integreras i den övriga byggnadsplaneringen. Sol-
paneler och andra energisparande eller -producerande
lösningar ska gynnas.

Genom byggandet ska man främja förverkligandet av
naturliga förbindelser för gång- och cykeltrafik till tåg-
stationen, kollektivtrafikens hållplatser och naturrekreations-
området i Petikko. Förbindelserna ska vara trygga och
trivsamma.

Byggnadsfasaderna mot Oxhagsgränden och Oxleden
ska förses med öppningar så att minst 20 % av fasa-
dytan är glas.

Byggnaderna ska förses med minst en gångförbindelse
från gatufasaden.

Fasaderna utmed gatan måste delas upp i mindre
partier genom avtrappningar, indragna partier eller mots-
varande konstruktioner.

I byggnadernas fasader måste två huvudfärger användas,
dessa måste utnyttjas så att de förstärker områdets
egna karaktär.

Områdena och skärmtaken för upplagring utomhus ska
ska avgränsas så att det material som lagras inte syns
på ett iögonfallande sätt från gatan, liksom inte heller
till friluftslederna eller granntomtens gårdsplaner. Upp-
lagringen utomhus får inte inverka negativt på landskapet
eller på annat vis vara till skada för miljön.

De byggnader, förråd, skärmtak eller konstruktioner som
avskärmar upplagringen utomhus måste till sina material
och sitt byggnadssätt utgöra en arkitektonisk helhet.

Om byggnaderna inte placerats intill byggtans gräns
mot gatan, ska tomtens avgränsas från gatuområdena
med stadsbildsmässigt högklassiga konstruktioner, t.ex.
murar, stenkorgar eller staketkonstruktioner.

Om en tomt inhägnas, ska inhägnaden vara av metall.
Staket utmed gränser mot gatan ska bestå av tretrådigt nät.

Utomhusreklam får inte försämra trafiksäkerheten.

Ingen byggnadsdel, konstruktion, anläggning eller växt-
lighet får överstiga Helsingfors-Vanda flygplats hinder-
begränsande ytor.

Till denna detaljplan hör byggnadsdirektiv.

Hulevedet

Tonteilla tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesirakenteiden mitoituslavuuden tulee olla 1 m³ hulevettä jokaista 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden.

Viherkattojen mitoituslavuuden tulee olla 0,5 m³ hulevettä jokaista 100 m² viherkattoa kohden.

Rakentamatta jäävät tontin osat tulee istuttaa niiltä osin kun niiltä ei käytetä liikenteelle tai pysäköintiin. Alueet on istutettava ja ne on pidettävä huolitellussa kunnossa.

Ympäristömelu

Kaava-alue on lentomelualue (LDEN 55-60 dB) ja (LDEN yli 60 dB). Lisäksi alueella on raide- ja tieliikenteestä aiheutuvaa melua. Rakennusluvun yhteydessä tulee esittää ympäristölautakunnan rakennuslupajaoksen hyväksymän rakentamissuunnitelman (Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyyssuunnitelma) mukainen melusuojaussuunnitelma.

Pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat 1 ap / 35 k-m²

Toimistot 1 ap / 50 k-m²

Tuotantotilat 1 ap / 120 k-m²

Säältä suojattuja helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa seuraavasti:

Liiketilat 1 pp / 40 k-m²

Toimistot 1 pp / 100 k-m²

Tuotantotilat 1 pp / 250 k-m²

Maanpäälliset pysäköintialueet tulee jäsentää rakentein tai istutuksin. Rakenteelliset pysäköintitilat ja -alueet tulee ratkaista korkeatasoisesti, kiinnittämällä huomiota pysäköintilaitosten valoisuuteen sekä kaupunkikuvan ja viihtyvyyden vaatimuksiin.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Alueelle ei saa rakentaa asuntoja, varastoja ja kaupan suuryksiköitä.

Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksissa joiden kattopinta-ala on yli 600 m², tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

KTY

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia ja niiden yhdistelmiä.

Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa sijoittaa liike-, näyttely- ja kokoontumistiloja 20 % rakennusoikeudesta.

Toimisto- ja liikerakennusten kattokerrokseen saadaan sijoittaa työntekijöiden käyttöön tarkoitettuja tiloja, talvipuutarhoja sekä kuntosalitiloja rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Rakennuksissa joiden kattopinta-ala on yli 600 m², tulee katosta vähintään 40 % toteuttaa viherkattona.

Härkähaantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää jalankulkuyhteys Härkähaantien puolelta.

TK

Teollisuus-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueella saa rakentaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuusrakennuksia.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää toimistotiloja varten.

Enintään 25 % rakennusoikeudesta saa käyttää pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

Rakentamisessa tulee suosia viherkattoja.

Härkähaantien varteen sijoittuviin rakennuksiin tulee järjestää jalankulkuyhteys Härkähaantien puolelta.

Dagvatten

På tomterna ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna dagvattensystemet. Dagvattenkonstruktionernas dimensioneringsvolym ska uppgå till 1 m³ för varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten.

Gröntakens dimensioneringsvolym bör vara 0,5 m³ dagvatten för varje 100 m² gröntak.

De torrtedlar som förblir obebyggda ska förses med planteringar till de delar som de inte används för trafik eller parkering. Områdena ska förses med planteringar och hållas i ett vårdat skick.

Miljöbuller

Planområdet är flygbullerområde (LDEN 55-60 dB) samt (LDEN över 60 dB). Dessutom förekommer buller förorsakat av ban- och vägtrafik i området. I samband med bygglovets måste man presentera en bullerskyddsplan i enlighet med byggnadsanvisningarna godkända av miljönämndens bygglovssektion (judisoleringskrav för byggnaders ytterskikt).

Parkering

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler 1 bp / 35 m²-vy

Kontor 1 bp / 50 m²-vy

Produktionslokaler 1 bp / 120 m²-vy

platser ska reserveras enligt följande:

Affärslokaler 1 cp / 40 m²-vy

Kontor 1 cp / 100 m²-vy

Produktionslokaler 1 cp / 250 m²-vy

Parkeringsområden ovan jord måste indelas genom konstruktioner eller planteringar. Bygda parkeringsutrymmen och -områden ska ha högklassiga lösningar genom att uppmärksamhet fås vid belysningen i parkeringsanläggningarna, liksom stadsbildsmässiga och trivselkrav.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

I området får inte bostäder, lager eller större detaljhandelsenheter byggas.

I kontors- och affärsbyggnadernas takvåning får placeras utrymmen avsedda för de anställda, vinterträdgårdar och gymlokaler utan att byggrätten och våningstalet utgör ett hinder. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.

Transformatorerna ska integreras med byggnaderna och de ska vara lätta att underhålla.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

På området får byggas kontorsbyggnader och industribyggnader som inte stör miljön, liksom kombinationer av dessa.

I byggnadernas första plan får affärs-, utställnings- och samlingslokaler på 20 % av byggrätten placeras.

I kontors- och affärsbyggnadernas takvåning får placeras utrymmen avsedda för de anställda, vinterträdgårdar och gymlokaler utan att byggrätten och våningstalet utgör ett hinder. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

I byggnader där takytan överskrider 600 m² måste minst 40 % av taket förverkligas i form av gröntak.

I de byggnader som ligger intill Oxhagsvägen ska gångförbindelse ordnas från Oxhagsvägens sida.

Kvartersområde för industri-, affärs- och kontorsbyggnader.

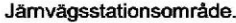
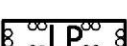
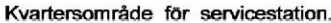
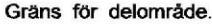
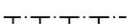
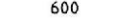
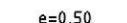
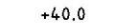
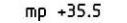
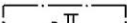
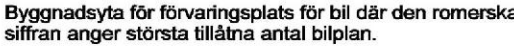
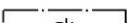
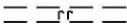
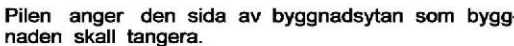
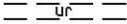
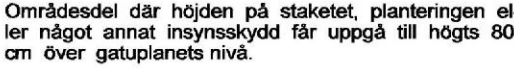
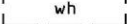
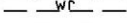
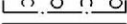
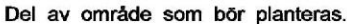
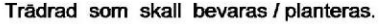
På området får industribyggnader som inte stör miljön byggas.

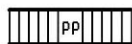
Högst 25 % av byggrätten får användas för kontorslokaler.

Högst 25 % av byggrätten får användas för affärs- och andra därmed jämförbara lokaler som an knyter till det huvudsakliga användningsändamålet.

Vid byggandet ska gröntak gynnas.

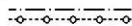
I de byggnader som ligger intill Oxhagsvägen ska gångförbindelse ordnas från Oxhagsvägens sida.

	Puisto.		Park.
	Lähivirkistysalue.		Område för närrekreation.
	Rautatiealue.		Jämvägsområde.
	Rautatieaseman alue. Alueelle saa rakentaa liiketilaa enintään 100 k-m².		Jämvägsstationsområde. På området får högst 100 m²-vy affärslokaler byggas.
	Yleinen pysäköintialue.		Område för allmän parkering.
	Huoltoaseman korttelialue. Rakennusten kattopinta-alasta tulee vähintään 40% toteuttaa viherkattona. Katoksissa tulee käyttää viherkattoja.		Kvartersområde för servicestation. Av byggnadernas takyta måste minst 40 % förverkligas i form av gröntak. I skärmtaken måste gröntak användas.
	Kaupunginosan raja.		Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.		Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.		Gräns för delområde.
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.		Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.		Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Ohjeellinen tontin raja.		Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.		Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.		Stadsdelsnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.		Stadsdelens namn.
	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.		Kvartersnummer.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.		Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.		Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.		Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.		Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.		Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.		Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.		Ungefärlig markhöjd.
	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.		Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.		Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.		Riktgivande byggnadsyta där transformator får placeras.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.		Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Alueen osa, jolla aidan, istutuksen tai muun näkemästeen korkeus saa olla enintään 80 senttimetriä kadun pinnan tasosta.		Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
	Ohjeellinen ratsastusreitti.		Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.		Områdesdel där höjden på staketet, planteringen eller något annat insynsskydd får uppgå till högst 80 cm över gatuplanets nivå.
	Ohjeellinen hulevesialue.		Riktgivande ridrutt.
	Ohjeellinen hulevesireitti.		Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.		Riktgivande dagvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.		Riktgivande dagvattenled.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.		Del av område som bör planteras.
	Katu.		Trädrad som skall bevaras / planteras.
			Del av område som skall planteras med träd och buskar.
			Gata.



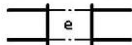
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



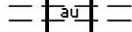
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.



Eritasoristeys.

Planskild korsning.



Kadun tai liikennealueen alittava ohjeellinen ulkoilureitti.

Riktgivande friluftsled under gata eller trafikområde.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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

TONTTIJAKO

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

Mätningsavdelningen

Baskartan fyller de anspråk som förordningen
om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

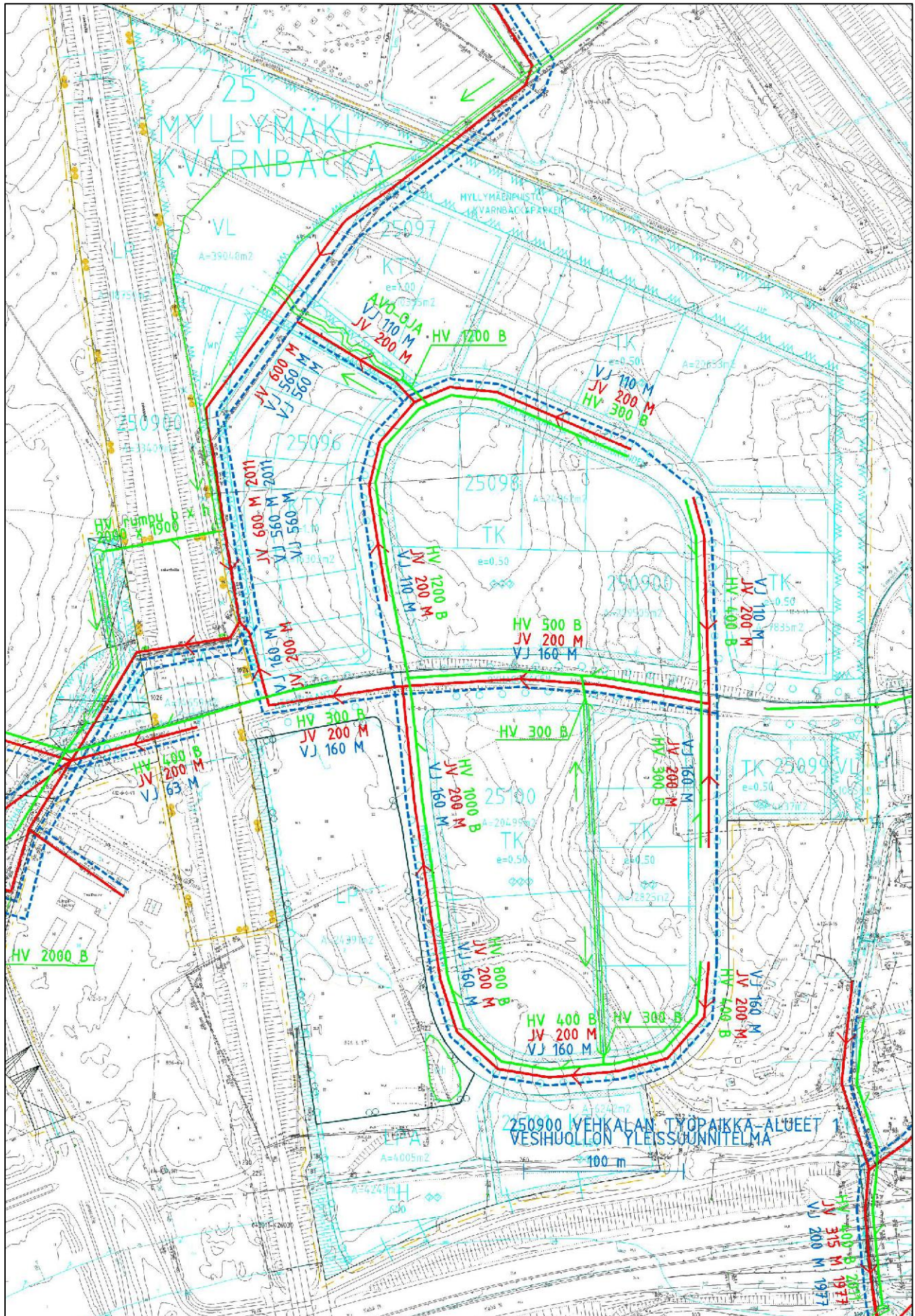
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

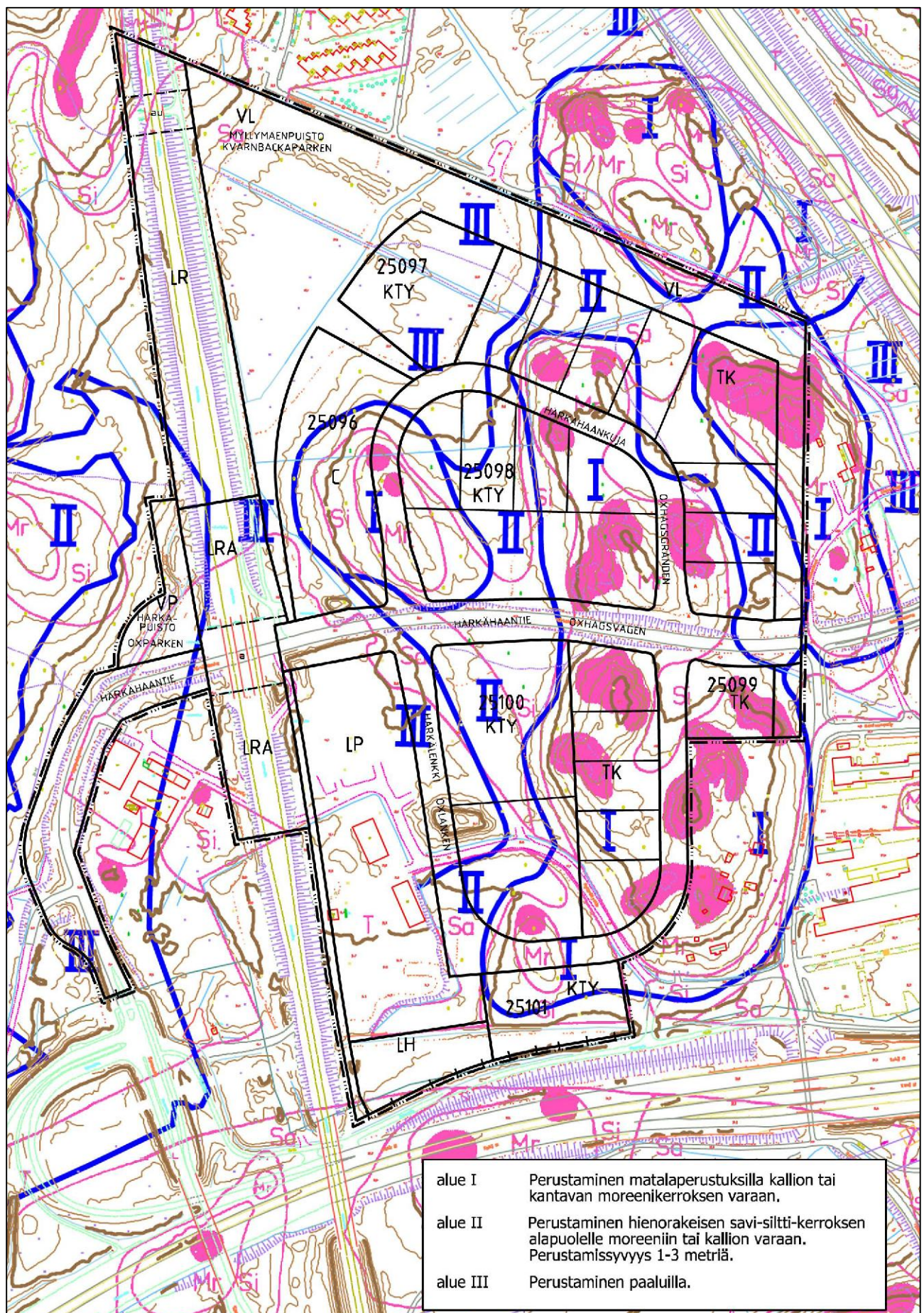
HAVAINNEKUVA 1:4000



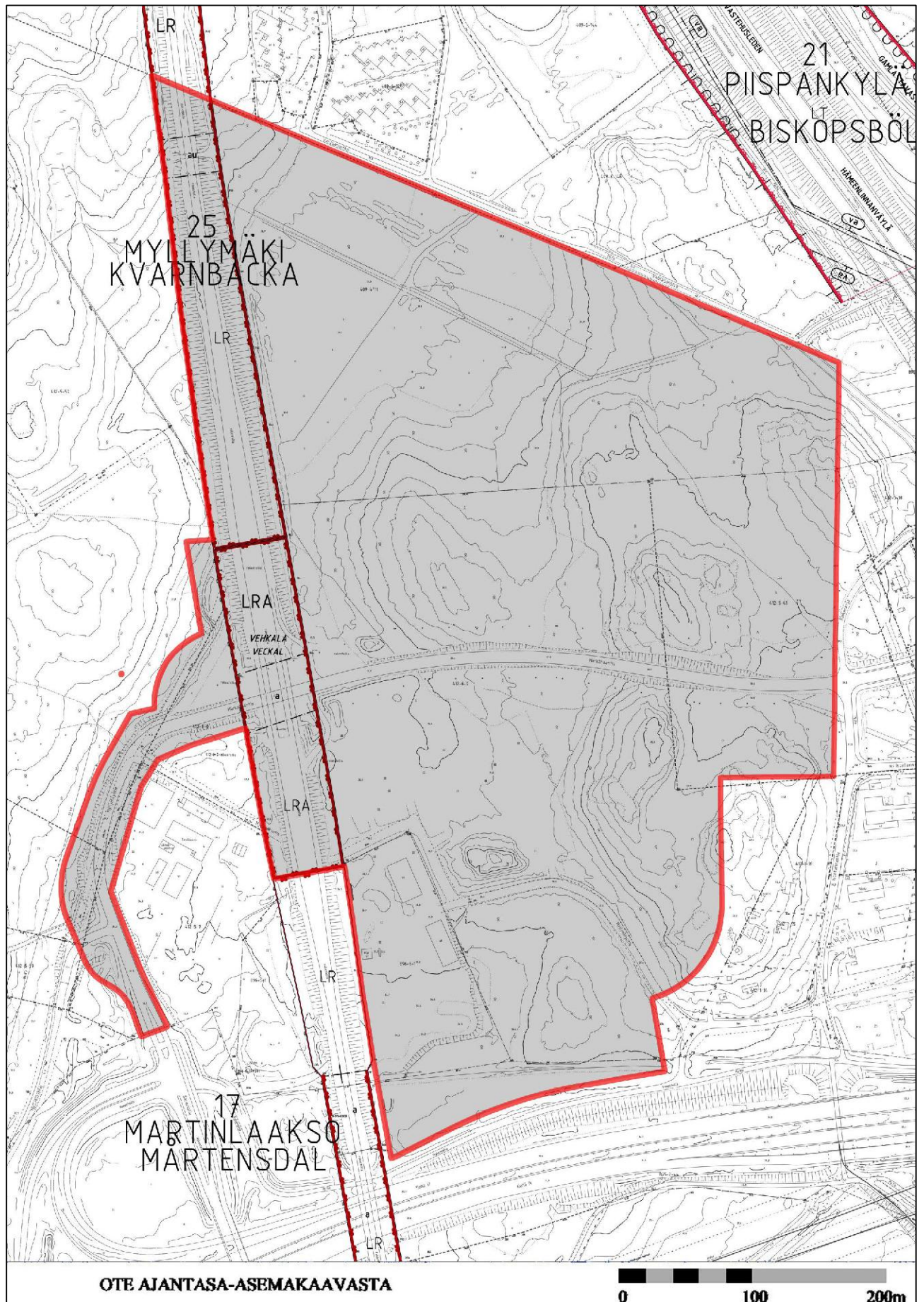
VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA



MAAPERÄ- JA RAKENNETTAVUUS 1:4000



VOIMASSAOLEVA ASEMAKAAVA 1:4000





14 § Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600 / TLA

KA/1343/10.02.04.01/2013
TLA/ATI/NIS/ESN

Tikkurilasta tehdään aito ja elävä kaupunkikeskusta, jossa on monipuolisesti asuntoja ja palveluja kävelyetäisyydellä rautatieasemasta. Kaavarungon tavoitteena on kokonaisuuden hallinta nopeasti uudistuvassa keskustassa. Kaavarunko ei anna suoraan määräyksiä uudelle rakentamiselle, vaan määrittää reunaehdot tulevaisuudessa laadittaville asemakaavamuutoksille.

Alueena on Tikkurilan keskusta, johon sisältyy Tikkurilan kaupunginosan lisäksi keskustaan kuuluvia alueita myös Viertolan ja Jokiniemen kaupunginosista. Alue rajautuu pohjoisessa Valkoisenlähteen tiehen ja idässä Jokiniementiehen. Etelässä vastaan tulee Helsingin vastainen kaupungin raja ja lännessä alue ulottuu Talvikkitien länsipuolisiin sekä Peltolantoriin rajautuviin kortteleihin.

Kaavarungon laadinta käynnistyi vuoden 2013 alussa. Sitä on laadittu kaupunkisuunnittelun omana työnä ja mukana on ollut laaja ryhmä kaupungin asiantuntijoita eri toimialoilta. Suunnitteluvälineeksi valikoitui kaavarunko, sillä Tikkurilan keskustan kaltaiselle, suuria muutoksia kokevalle alueelle tarvittiin työkalu, joka sijoittuu asemakaavan ja yleiskaavan väliin.

Tikkurilan valtti on sen sijainti. Täältä on sujuvat yhteydet ympäri maailmaa. Liikenteen solmukohta tarjoaa valtavan kasvupotentiaalin yrityksille ja asutukselle. Kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta on tilaa rakentaa asuntoja jopa 6 000 uudelle asukkaalle ja työpaikoille on osoittaa tonttimaata heti radan toiselta puolelta Jokiniemestä. Palvelut ja liike-elämä seuraavat asukasluvun ja asiakaspotentiaalin kasvua. Moniin muihin aluekeskuksiin verrattuna Tikkurila edustaa "aitoa" kaupunkia. Sieltä löytyy pitkän historian muokkaamaa paikan henkeä.

Kaavarungon keskeinen ajatus on täydentää olemassa olevaa yhdyskuntaa ottamalla rakenteen sisällä olevat alueet käyttöön. Matala ja usein huonokuntoinenkin rakennuskanta tekee tilaa uudelle kaupunkikeskustalle. Rakentaminen hyödyntää täysin olemassa olevaa infrarakennetta. Se tukeutuu kokonaan nykyisiin raideliikennetyhteyksiin ja nykyiseen katuverkkoon. Myös vesihuolto-, energia- ja dataverkostot on jo rakennettu.

Valtaosa uudisrakentamisesta on **asumista**. Uusia asuntoja kaavarungon alueella valmistuu lähivuosikymmeninä noin 5 000 – 6 000 uudelle asukkaalle eli noin 250 000 kerrosneliömetriä. Lisäksi voimassa olevissa asemakaavoissa on käyttämätöntä kaavarunkoa, mikä nostaa kokonaisrakennusoikeuden määrän noin 300 000 kerrosneliömetriin.

Liike- ja toimitilojen osuus ei ole yhtä suuri, vaikka kadunvarsien alimmat kerrokset ovatkin keskusta-alueella yleensä liiketiloja. Suurimmat varaukset **liiketiloille** ovat C-alueilla; Asematien ja Tikkuraitin muodostamalla akselilla. Liiketilojen lisäys nykyiseen verrattuna on kaavarungon alueella noin 30 000 – 40 000 kerrosneliömetriä.

Radan itäreuna Jokiniemessä on altista ratamelulle ja tärinälle, joten ainakin alimmat kerrokset ovat luontevia liike- ja toimitilarakentamiseen. **Toimitilojen** määrä on Jokiniemessä noin 70 000 - 80 000 kerrosneliömetriä.

Uusia **virkestysalueita**, kaupunkipuistoja on osoitettu kolmeen kohteeseen: Keravanjoen rantaan puretun Villa Ävikin paikalle, Jokiniemeen teollisuusradan tilalle ja Tikkurilanpuiston laajennukseksi kirjaston edustalle.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 11.3.2013.

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

Kaupunkisuunnittelu teki keväällä 2013 kaikille avoimen "Minkälainen on sinun Tikkurilasi" -**nettikyselyn**, jolla kartoitettiin asukkaiden mielipiteitä Tikkurilan kehittämisestä. Kysely keräsi yhteensä 276 vastausta. Vastausten perusteella asukkaiden ja suunnittelijoiden käsitys Tikkurilan tulevaisuudesta on sama: Tikkurilasta halutaan aito ja elävä kaupunkikeskusta.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavarunko noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 14.4.2014 päivätty Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600 kaavoituksen valmisteluaineistona,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

Kaavarungon selostus 14.4.2014 / 062600 Tikkurilan keskusta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, p. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, p. 8392 8044
asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen, p. 8392 2335
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

TIKKURILAN KESKUSTAN KAAVARUNKO 062600

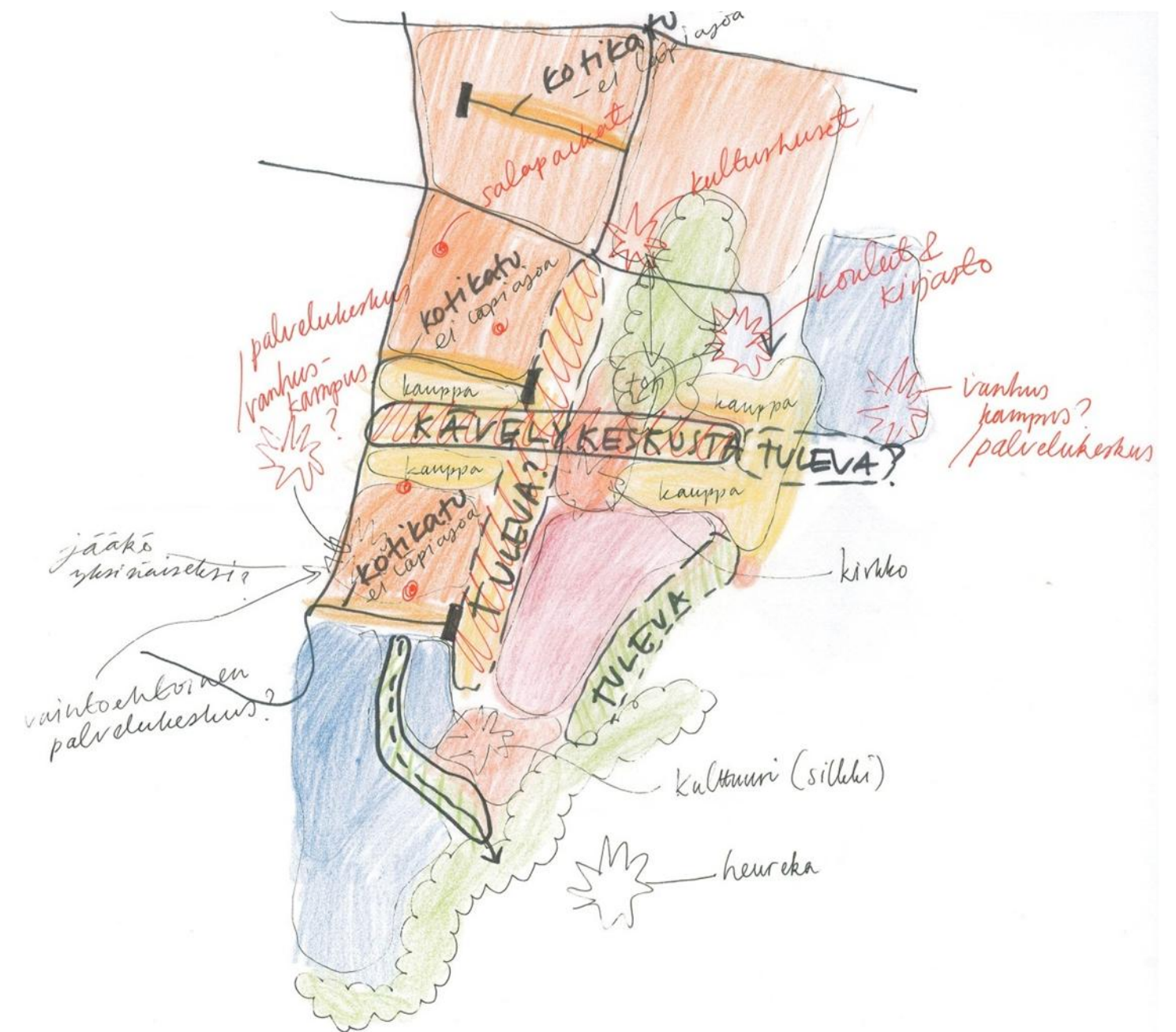
VANTAAN KAUPUNKI / KAUPUNKISUUNNITTELU 14.4.2014

MINNA KOSKINEN, RITVA KOTILAINEN, LAURA MUUKKA, SEPPO NIVA / KESKI-VANTAAN ASEMAKAAVAYKSIKKÖ / KAUPUNKISUUNNITTELU / VANTAA

TIKKURILAN KESKUSTAN KAAVARUNKO 14.4.2014

Sisällys

JOHDANTO.....	1
1. TIKKURILA, TIKSI, STIDILÄ.....	2
1.1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS.....	2
1.2 TIKKURILASSA ON VIRTAA.....	2
1.3 GLOBAALIT MEGATRENDIT PAIKALLISESTI.....	3
2. MAALIKYLÄSTÄ KAUPUNGIN KESKUSTAKSI.....	5
2.1 TIKKURILAN KAAVARUNKO.....	5
2.1 MITOITUS.....	7
2.2 RAKENTAMISEN KORKEUS.....	8
2.3 TOIMINTOJEN SIOITTUMINEN.....	10
2.4 KAUPUNKIKUVA.....	15
2.5 KAUPALLINEN JULKISIVU.....	16
2.6 VIHERALUEET ja julkiset ulkotilat.....	16
2.7 LIIKENNE.....	20
3. TIKKURILAN VÄRILÄISKÄT.....	24
4. PROSESSI JA ASUKASYHTEISTYÖ.....	36
4.1 PROSESSIN KULKU JA ASUKASYHTEISTYÖ.....	36
4.2 NETTIKYSELY.....	36
4.3 SENIORIFOORUMI.....	37
4.4 LASTEN JA NUORTEN OSALLISUUS.....	37
5. LÄHTÖAINEISTO.....	38
5.1 MAISEMA JA HISTORIA.....	38
5.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ.....	38
5.3 VIHERALUEET.....	39
5.4 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT.....	39
5.5 SOSIAALINEN RAKENNE, TURVALLISUUS.....	39
5.6 LIIKENNE.....	40
5.7 INFRA.....	41
5.8 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT.....	41
5.9 ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET.....	42
6. SUUNNITTELUORGANISAATIO.....	44



JOHDANTO

Tikkurila on Vantaan keskus –vai onko? Epäilemättä se on hallinnollinen keskus, johon kaupungin ja valtion virastot sijoittuvat. Kaupunginosa on myös merkittävin työpaikkakeskittymä Vantaalla heti lentokentän jälkeen. Tikkurila on lisäksi joukkoliikenneyhteyksiltään ainutlaatuinen koko Suomessa, joten sillä on edessään huikeat tulevaisuuden näkymät.

Tikkurila on uinunut vuosikymmeniä ja uusia asuintaloja on rakennettu harvakseltaan. Asukasluku on jämähtänyt paikalleen eikä asukkaiden varallisuus tai koulutustaso ole juurikaan noussut. Vähittäiskaupan tarjonta on hiljalleen hiipunut ja ostovoima on ohjautunut Jumboon.

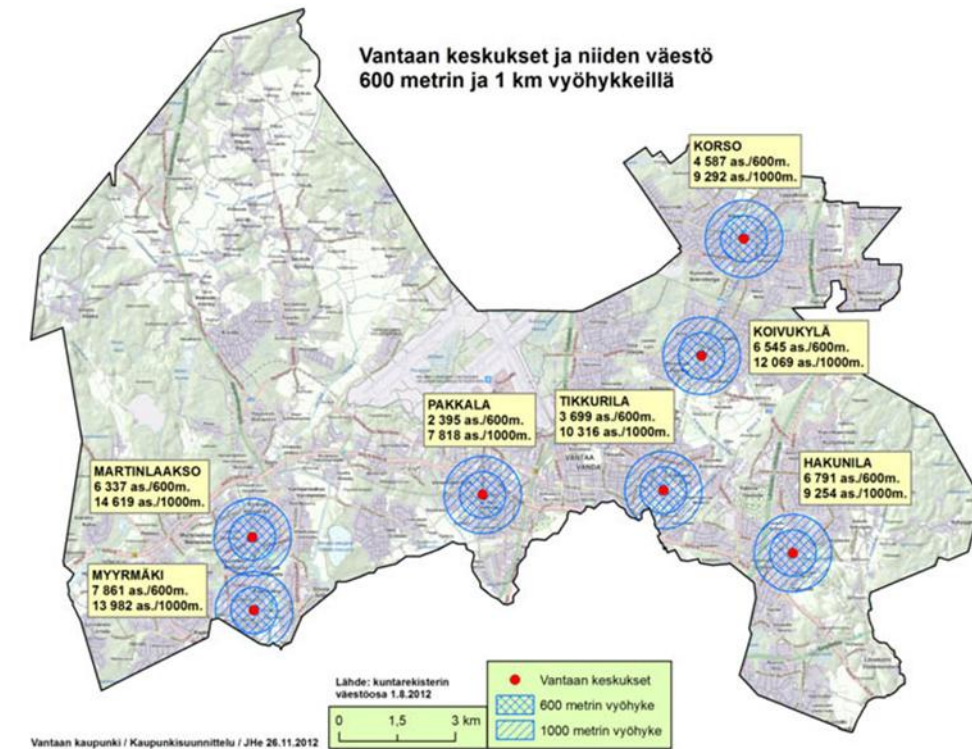
Kehäradan rakentaminen on kuitenkin herättänyt Tikkurilan uuteen nousuun. Investorit ovat innokkaita sijoittamaan Tikkurilaan ja kaupunkiuudistukseen on löytynyt myös poliittista tahtoa. Merkinä tästä on Suomen mittakaavassakin valtava keskusta uudistus, jossa vanhaa 1950-luvun keskustaa korjataan ja rinnakkain rakennetaan uutta. Kaupungintalon peruskorjaus, maanalainen pysäköintitila ja toria reunustava kerrostalo on saatu valmiiksi. Kaksi kokonaan uutta asuinkorttelia nousee kaupungintalon ja radan väliin ja aseman uusi liike- ja toimistokeskus matkakeskuksineen on kohonnut vanhan keskustan yläpuolelle. Kävelykeskusta laajenee kaksinkertaiseksi ja tori siirtyy sen ytimeen. Kaupunki satsaa julkiseen kaupunkitilaan ja uuteen Tikkurilanpuistoon.

Muutoksille ei näy loppua. Radan itäpuolelle rakennetaan uusia asuinkortteleita ja Kielo-tien varrelle kaavoitetaan kahdeksankerroksisia asuin- ja liikerakennuksia korvaamaan matalaa ja tehotonta 1960- ja 70-lukujen rakennuskantaa. Uusia asukkaita halutaan lisää. Asukastiheys rautatieaseman lähellä on nykyisellään vain puolet Myyrmäen asukastiheydestä.

Tikkurilan vallannut positiivinen kierre halutaan saada jatkumaan. Tämän työn tarkoituksena on kaivaa esiin kaupunginosan vahvuudet ja korostaa niitä. Heikkouksiin ja epäkohtiin kaavarunko tarjoaa ratkaisumalleja, joihin kaupunkisuunnittelulla voidaan vaikuttaa. Tavoitteena on tehdä Tikkurilasta aito kaupunkikeskusta, jossa on tarjolla monipuolisesti asuntoja erilaisille ihmisille ja erilaisiin tarpeisiin. Tiivis, kaupunkimainen rakenne mahdollistaa palvelujen ja joukkoliikenteen hyvän saavutettavuuden. Tikkurilassa on mahdollista kehittää yksityisautoista riippumatonta kaupunkirakennetta, jossa palvelut ja hyvät joukkoliikenneyhteydet ovat kävelyetäisyydellä.

Kaavarungon laadinta käynnistyi vuoden 2013 alussa. Sitä on laadittu kaupunkisuunnittelun omana työnä ja mukana on ollut laaja ryhmä kaupungin asiantuntijoita eri toimialoilta. Suunnitteluvälineeksi valikoitui kaavarunko, sillä Tikkurilan keskustan kaltaiselle, suuria muutoksia kokevalle alueelle tarvittiin työkalu, joka sijoittuu asemakaavan ja yleiskaavan väliin.

Kaavarunko ei anna suoraan määräyksiä uudelle rakentamiselle. Se kuitenkin antaa yleispiirteiset reunaehdot tulevaisuudessa laadittaville asemakaavamuutoksille, joiden pohjalta rakentaminen tapahtuu. Asemakaavamuutokset laaditaan kuten tähänkin asti, yleensä maanomistajien omasta aloitteesta.



1. TIKKURILA, TIKSI, STIDILÄ

1.1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

Tikkurila sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella, pääradan varrella. Lentoasema on vajaan viiden kilometrin päässä. Alue on Helsingin metropolialueen keskellä, raideliikenteen, lento-liikenteen ja tieliikenteen solmukohtassa. Kun kehäradan liikenne käynnistyy kesällä 2015, Tikkurilasta tulee Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, jossa vaihdetaan kauko-junista lähiliikenteeseen ja lentoaseman juniin.

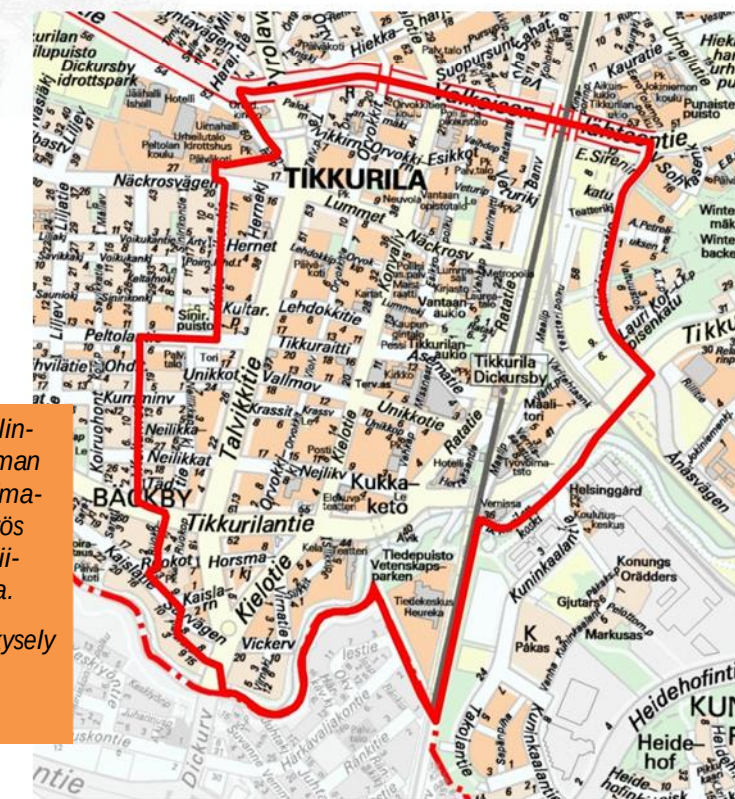
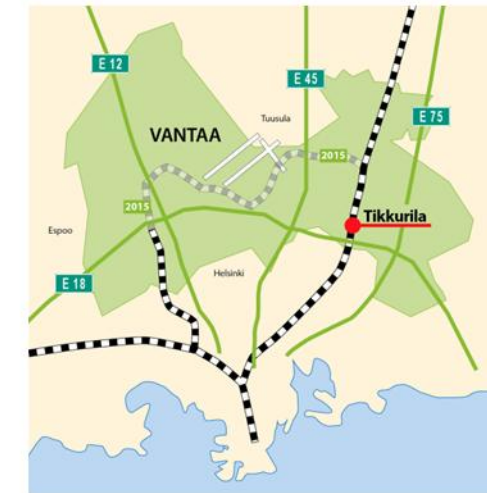
Suunnittelualueena on Tikkurilan keskusta, johon sisältyy Tikkurilan kaupunginosan lisäksi keskustaan kuuluvia alueita myös Viertolan ja Jokiniemen kaupunginosista. Alue rajautuu pohjoisessa Valkoisenlähteen tiehen ja idässä Jokiniementiehen. Etelässä vastaan tulee Helsingin vastainen kaupungin raja ja lännessä alue ulottuu Talvikkitien länsipuolisiin sekä Peltolantoriin rajautuviin kortteleihin.

1.2 TIKKURILASSA ON VIRTAA

Tikkurilan valtti on sen sijainti. Täältä on sujuvat yhteydet ympäri maailmaa. Liikenteen solmukohta tarjoaa valtavan kasvupotentiaalin yrityksille ja asutukselle. Kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta on tilaa rakentaa asuntoja jopa 6 000 uudelle asukkaalle ja työpaikoille on osoittaa tonttimaata heti radan toiselta puolelta Jokiniemestä. Palvelut ja liike-elämä seuraavat asukasluvun ja asiakaspotentiaalin kasvua. Vuonna 2014 pari kertaa vuorokaudessa kulkevien Pietarin junien kulkutiheys kasvaa moninkertaiseksi ja Tikkurila on asema, jossa venäläiset vaihtavat lentokentälle vievään junaan. Asemasta ympäristöineen on tulossa elämää kuhiseva noodi, kaupunkirakenteen solmukohta.

Moniin muihin aluekeskuksiin verrattuna Tikkurila edustaa ”aitoa” kaupunkia. Sieltä löytyy pitkän historian muokkaamaa paikan henkeä; pikkukaupunkia, jonka keskustassa kirkko ja kaupungintalo ovat oikeilla paikoillaan.

Keskusta on alueeltaan kompakti. Liikkuminen hoituu helposti kävellen tai pyörällä. Autoistumisen kulttuuri on edelleen vahva, joskin merkkejä sen hiipumisesta näkyy: auto ei ole enää nuorille statussymboli, vaan sen sijaan hankitaan vaikkapa kallis pyörä tai useampi. Vuonna 2013 joukkoliikenteen matkustajamäärä HSL:n alueella kasvoi nopeammin kuin henkilöautoliikenteen määrä ensimmäistä kertaa 50 vuoteen. Tiivis kaupunkirakenne vaatii väistämättä kalliita pysäköintiratkaisuja, kun autot eivät enää mahdu asfaltoidulle kerrostalopihalle. Vantaan keskustoissa kokeillaan uutta, väljempää asuinrakentamisen autopaikanormia. Jos autoistumisen astetta Tikkurilan keskustassa saadaan laskettua, muuttuu keskustan tiivistäminen taloudellisemmaksi. Autoilua keskustassa ei kuitenkaan haluta kieltää, vaan se halutaan tehdä tarpeettomaksi.



Tulevaisuuden Tikkurila on koko alueen elinvoimainen veturi, joka yhdessä Lentoaseman kanssa – hyödyntäen kentän positiivista imagoa ja tehokkuutta, ottaa käyttöönsä myös viimeisimpiä teknisiä innovaatioita mm. liikenteen ohjauksen ja älyliikenteen saralla.

-asukaskysely

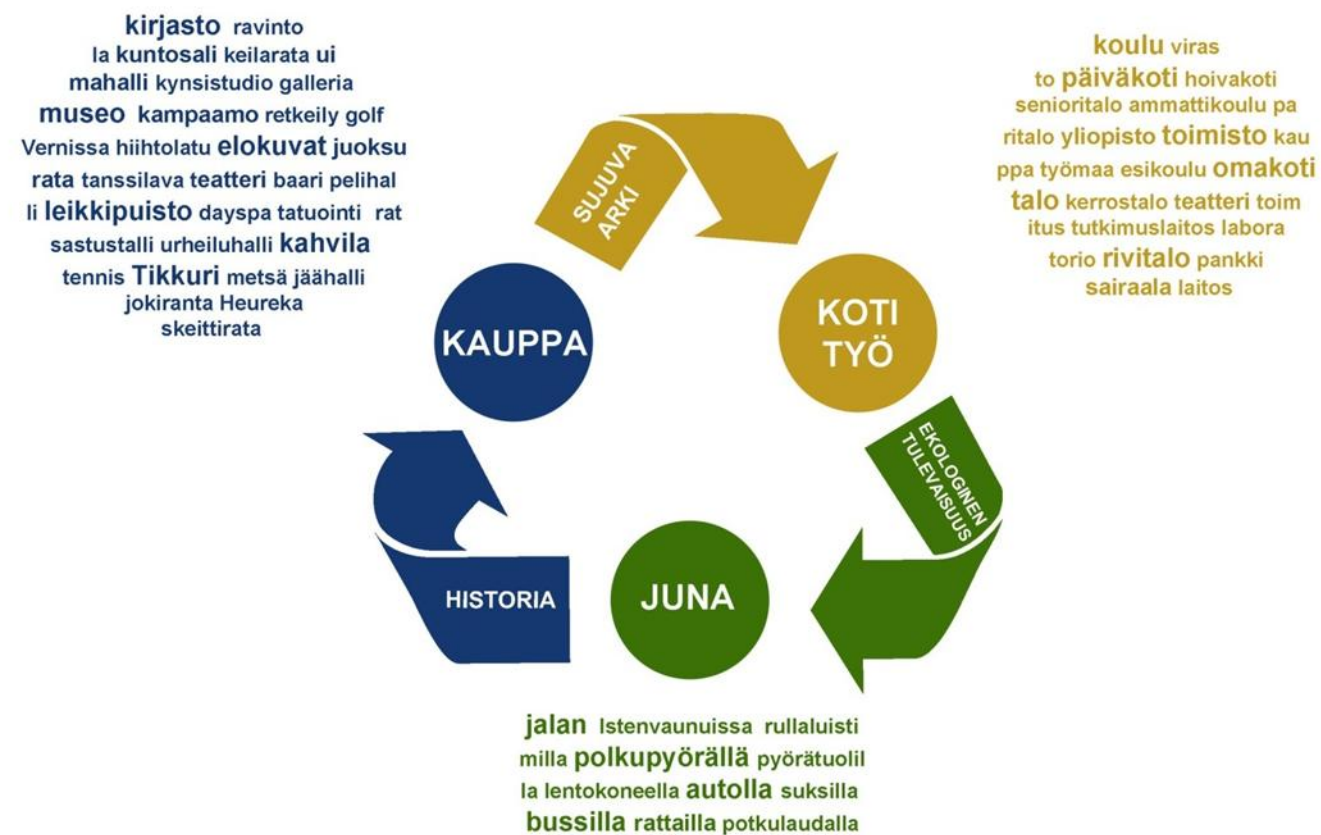
Tikkurilan keskustaa kehitetään kohti tiivistä ja kaikkina vuorokauden aikoina elävää kaupunkikeskustaa. Kaupunkirakenteen uudistuessa eri toimintoja asuntoja, liiketiloja ja toimistoja sijoitetaan toisiinsa lomittuen. Sekoittuneessa kaupunkirakenteessa kalliit autopaikat saadaan vuorottaispysäköinnillä tehokkaaseen käyttöön.

Kaupunkisuunnittelu teki keväällä 2013 kaikille avoimen ”Minkälainen on sinun Tikkurilasi”-nettikyselyn, jolla kartoitettiin asukkaiden mielipiteitä Tikkurilan kehittämisestä. Kysely keräsi yhteensä 276 vastausta. Vastausten perusteella asukkaiden ja suunnittelijoiden käsitys Tikkurilan tulevaisuudesta on sama: Tikkurilasta halutaan aito ja elävä kaupunkikeskusta.

TIKKURILAN ÄSSÄT:

- sijainti liikennevirtojen solmukohdassa, noodi
- rakentamiseen sopivaa, vapaata maata aseman lähellä
- ajallisesti kerrostunut, ”aito” kaupunki
- kompakti alue, jossa kaikki on lähellä

TOIMINNALLINEN TIKKURILA



1.3

GLOBAALIT MEGATRENDIT PAIKALLISESTI

Ilmasto muuttuu, meren pinta nousee, energia ja raaka-aineet kallistuvat, maapallon kestävyys on ylittynyt. Ennusteiden mukaan keskiluokkaan kuuluva väestö kaksinkertaistuu maailmassa vuoteen 2030 mennessä. Tuotanto ei kasva samaa tahtia. Maailmaa uhkaa pula ruoasta ja vedestä. Öljy ei ehkä lopu, mutta sen tuottaminen käy kalliimmaksi.

Taloushistorioitsijat ovat hahmottaneet teollisuusyhteiskunnan kehityksessä pitkän aikavälin, eli noin 40–60 vuoden syklejä. Kussakin syklissä on ollut pääteknologia, joka on ajanut kehitystä eteenpäin, kuten höyrykone, rautatie, öljy ja autoteollisuus. Viimeisimmän syklin suurin moottori oli tietotekniikka. Seuraavan syklin suurena veturina toimivat resurssien käyttöä tehostavat teknologiat uskoo erityisasiantuntija Markku Wilenius Turun yliopiston tulevaisuuden tutkimuskeskuksesta.

Wileniuksen mielestä tässä on kuitenkin Euroopalle myös uusi mahdollisuus. Aletaan ennen kaikkea tuottaa sellaista teknologiaa, jolla saadaan kasvatettua radikaalisti materiaali- ja energiatehokkuutta. Ja toisaalta keksitään myös aivan uudenlaisia tuotteita, joilla pystytään korvaamaan näitä uusiutumattomista luonnonvaroista tehtyjä tuotteita.¹

Miten resurssipulan aikakausi vaikuttaa paikallisesti? Olemme koulutettuja ja maailman mitta-kaavassa vauraita, joten meillä on hyvät mahdollisuudet uuden teknologian kehittelyyn ja käyttöön ottoon. Tikkurila on sikäli hyvässä asemassa, että me voimme lisäksi tukeutua raideliikenteeseen.²

Väestön kasvu jatkuu, osa tiheästi asutuista seuduista jää nousevan merenpinnan armoille. Muuttoliike, joka on luonut nykyisen kaltaisen Vantaan, jatkuu –tällä kertaa globaalilla tasolla. Kantaväestö ikääntyy ja huoltosuhde heikkenee, joskin maahanmuutto paikkaa tilannetta. Vuonna 2030 väestö on entistä vanhempaa ja etnisesti kirjavampaa.³

Asumisen tulevaisuus

Voiko asumisen tapamme sitten muuttua suuresti? Jos vertaamme tulevaisuutta menneisiin vuosikymmeniin, niin elämäntapamme ja asuminen sen mukana ovat muuttuneet paljon. Asutokunnat ovat pienentyneet ja vastaavasti asuineliöitä on henkeä kohti koko ajan enemmän varallisuuden noustessa. Asunnossa, jossa ennen asui kuusihenkinen perhe, asutaan nyt yksin. Sata vuotta vanhat talot ovat muuttuneet moderniin asumiseen: ulkoihuussien ja pihasaunojen tilalle on rakennettu kylpyhuoneet ja sähkövirtaa riittää laitteille, joista ei aiemmin kerrottu edes tietokirjoissa. 1900-luvun loppu oli voimakasta yhtenäiskulttuurin aikaa. Kaikista tuvista loimotti television kalpea valo puoli yhdeksän uutisten aikana. Nyt emme enää katso samoja kanavia tai seuraa samaa mediaa. Television ja sanomalehtien rooli on suuressa murroksessa, kun Internet avaa meille koko maailman uutis- ja viihdetarjonnan. Kulttuurinen yhteys, jossa olemme kasvaneet, eriytyy ja samalla myös käsityksemme siitä, millaiseksi haluamme elämämme rakentaa. Omakotitalo ja auto eivät ole enää hyvän elämän mittareita. Me emme

¹ http://yle.fi/uutiset/maailmaa_uhkaa_ankara_pula_kaikesta/7018115

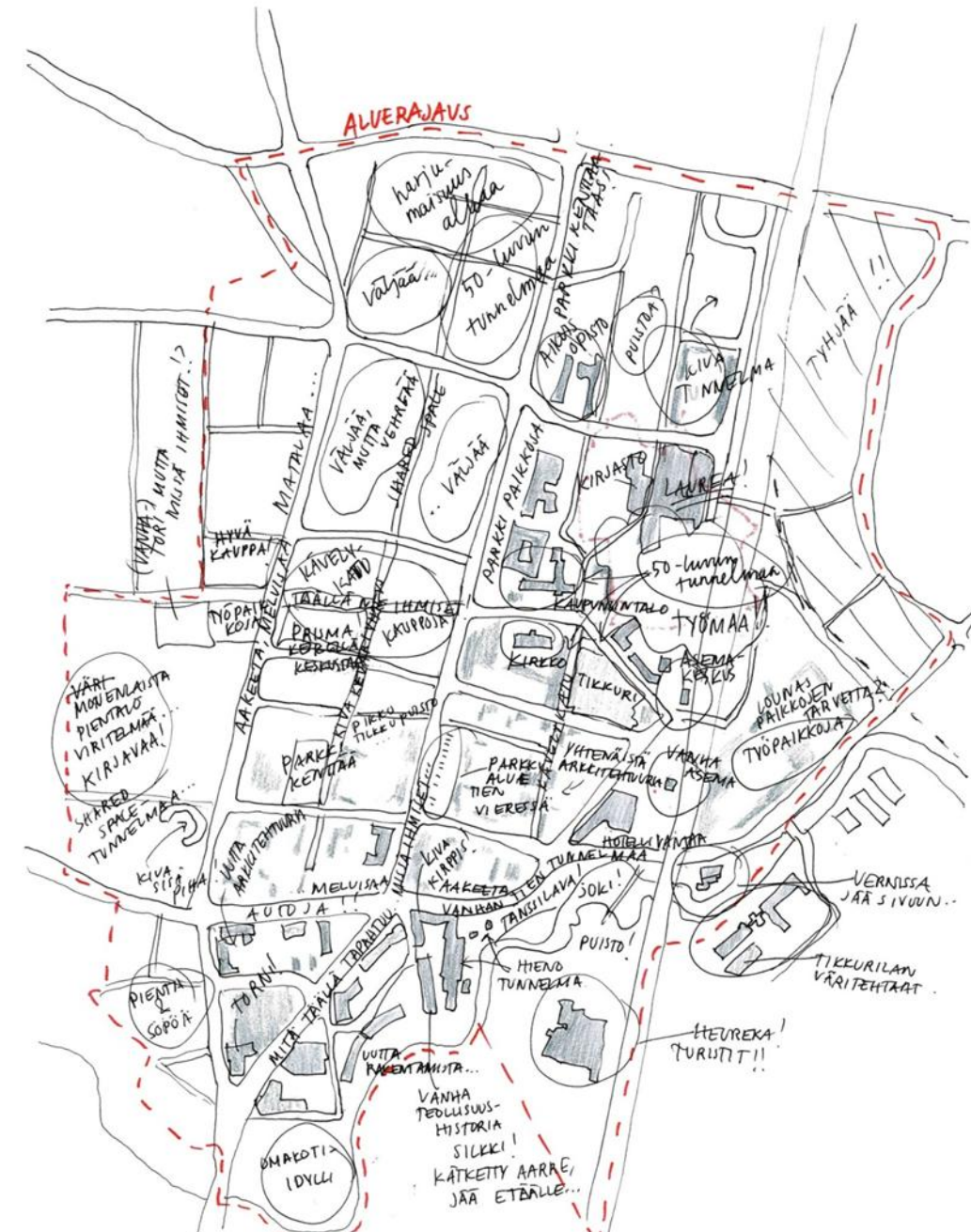
² IPCC: Climate Change 2013: The Physical Science Basis / www.climatechange2013.org

³ IPCC 2007 WGII Ch. 6

Kaupan keskittyminen ja pakkautuminen megaluokan keskuksiin on ollut vallitseva kehitys viime vuosiin saakka. Perinteiset kauppahallit ehtivät pienistä kaupungeista jo kuolla pois. Suunta on kuitenkin kääntynyt ja esimerkiksi uudelleen avattu Hietalahden kauppahalli on erityisesti nuorten suosiossa. Sama kehitys koskee torikauppaa. Kyse on osin ihmisten ostovoiman kasvusta: ei metsästetä halvimpia tarjouksia ympäri pääkaupunkiseutua, vaan ostetaan puhdasta ja tuoretta tutulta myyjältä. Toinen selitys on mukavuudenhalu: miksi käyttää vapaapäivä ja ahtautua autoon puolipäiväretkelle ostoskeskukseen, kun voi ohimennen hankkia tarvittavan kalan tai salaatin torimyyjältä.

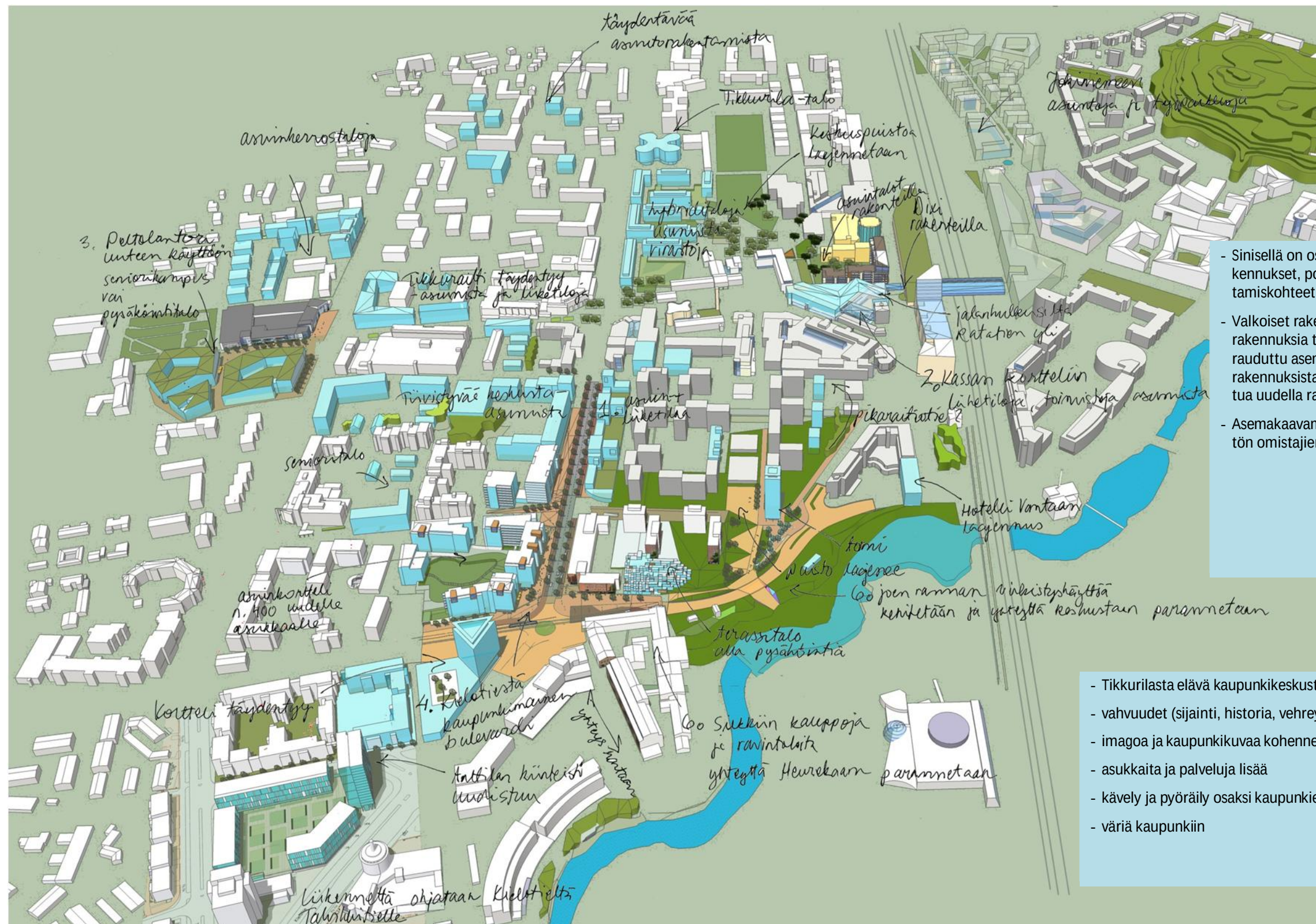
Elämme taloudellisen, teknologisen ja yhteiskunnallisen murroksen kautta, joka ei voi olla vaikuttamatta elämäntapaamme tai valintoihimme. Vastareaktiona globalisaatioon ja vallalla oleviin menestymisen malleihin etsitään "ihmisen mittaisia" ratkaisuja korostamalla paikallisuutta (Mannermaa). Tällaisessa "uuden paikallisuuden - paikallisten ratkaisujen" ilmapiirissä Tikkurila näyttäytyy pikkukaupunkina, joka täyttää city-ihmisen tarpeet asuinympäristönä. Palvelut löytyvät lähempää kuin metropolialueen keskuksesta tai kehävyöhykkeen varrelta.

Eräiden käsitysten mukaan olemme siirtymässä palvelu- ja informaatiotaloudesta kohti tarina- tai elämystaloutta. Tikkurilalla on hyvät lähtökohdat uusille ajatuksille. Meillä on hieno silkki-tehdas Heurekan naapurissa. Se tarjoaa kaivatut puitteet lähiruoalle, pienpanimoille tai elämykselliselle kaupalle. Se tarjoaa paikan, identtifiointiskohteen, jossa universaalit virtaukset ilmentyvät lokaalisti.⁵



4

2. MAALIKYLÄSTÄ KAUPUNGIN KESKUSTAKSI

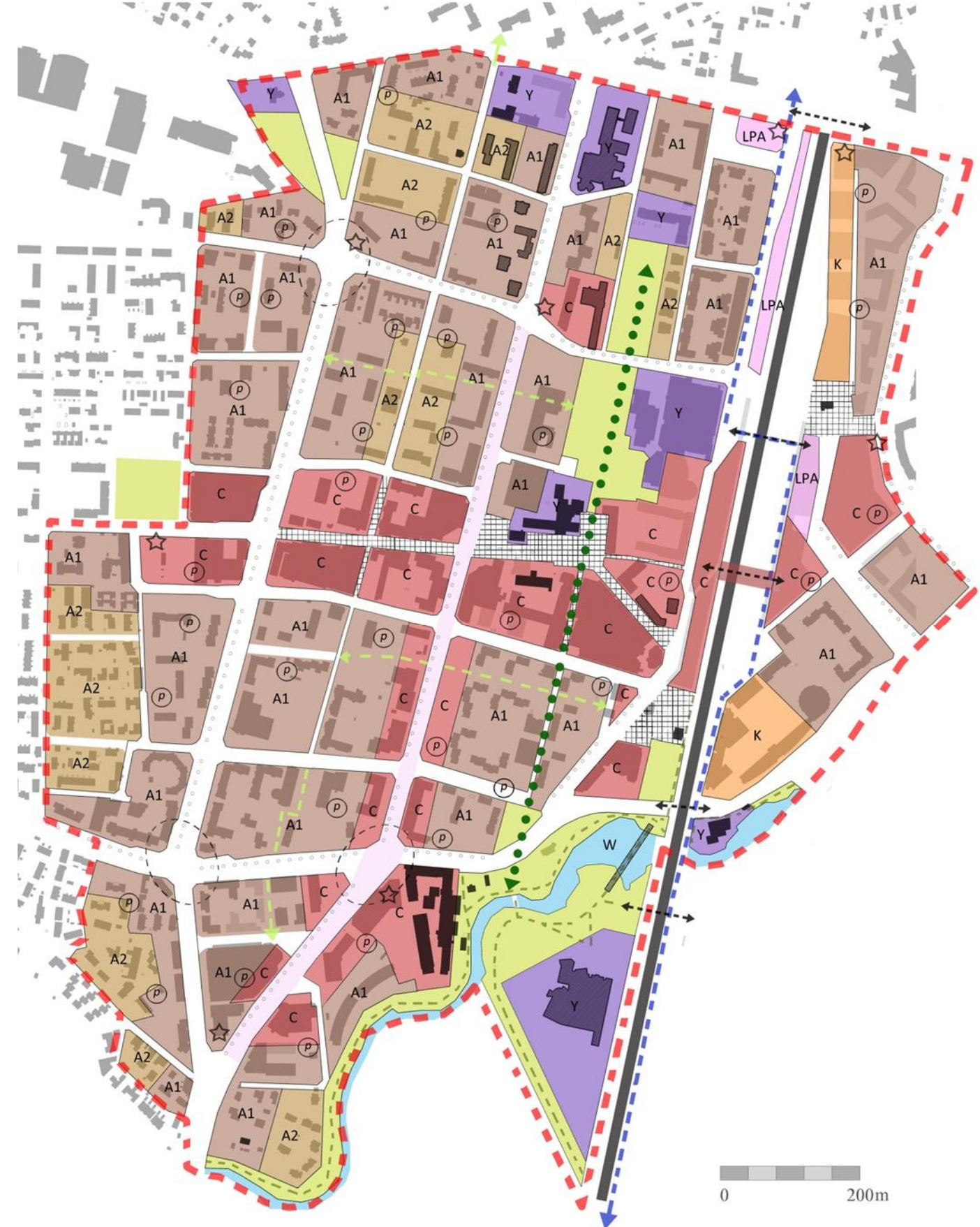


- Sinisellä on osoitettu mahdolliset uudet rakennukset, potentiaaliset täydennysrakentamiskohteet.
- Valkoiset rakennukset ovat olemassa olevia rakennuksia tai rakennuksia, joihin on varauduttu asemakaavassa. Osa valkoisistakin rakennuksista voi jossakin vaiheessa korvautua uudella rakentamisella.
- Asemakaavamuutoksiin vaaditaan kiinteistön omistajien omaa aloitetta

- Tikkurilasta elävä kaupunkikeskusta 24/7
- vahvuudet (sijainti, historia, vehreys) hyödynnetään
- imagoa ja kaupunkikuvaa kohennetaan
- asukkaita ja palveluja lisää
- kävely ja pyöräily osaksi kaupunkielämää
- väriä kaupunkiin

MERKKIEN SELITYKSET:

C	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
K	LIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE
Y	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE
LPA	PYSÄKÖINNILLE VARATTU ALUE
A1	TEHOKAS ASUNTOALUE, ENSISIJAISESTI KERROSTALOILLE
A2	MATALA JA TIIVIS ASUNTOALUE, ENSISIJAISESTI PIENKERROSTALOJA JA KYTKETTYJÄ PIENTALOJA.
V	VIRKISTYSALUE
W	VESIALUE
	ASEMAKAAVALLA SUOJELTU RAKENNUS
	SUOJELTAVAKSI ESITETTÄVÄ RAKENNUS
	ALUEEN TIIVISTYMINEN EDELLYTTÄÄ KESKITETTYÄ PYSÄKÖINTIÄ, SYMBOLI OSOITTAA PYSÄKÖINNIN LIKIMÄÄRÄISEN SIJAINNIN
	KESKUSTABULEVARDINA KEHITETTÄVÄ KIELOTIE
	KEHITETTÄVÄ RISTEYSALUE
	VEHKAPOLKU, ESIKKOPUISTON JA RANNAN YHDISTÄVÄ PÄÄREITTI
	KORTTELIRAITTI
	PIKAPYÖRÄTIE, TIKKURILAN BAANA
	KATUPUUT
	RADAN ALITTAVA/YLITTÄVÄ KÄVELY- JA PYÖRÄILY-YHTEYS
	ULKOILUREITTI
	KESKUSTAN KÄVELYALUE
	FOKUSPISTE, NÄKYMÄ-AKSELIN PÄÄTE TEI MUU MERKITYKSELLINEN PAIKKA, JOKA TULEE OTTAA HUOMIOON RAKENNUSTA SUUNNITELTAESSA.



- Tikkurilan keskusta on erinomaisten raideliikenneyhteyksien varrella. Se on kompakti alue, jossa toiminnot yhdistyvät sekoittuneen kaupunkirakenteen periaatteiden mukaisesti.
- Tuleva rakentaminen ei vaadi uusia katuja, yhdyskuntatekniikan verkostot on jo pääosin rakennettu. Tiivistävä asutus käyttää aluksi nykyisiä palveluita.
- Tikkurilan keskustaan on mahdollista rakentaa asuntoja monipuolisesti kaikenlaisiin tarpeisiin. Keskustan nykyiset palvelut ovat kävelymukavalla etäisyydellä. Kaupallisille palveluille kaavoitetaan lisää tilaa, koulun ja terveyskeskuksen laajentamiseen. Uusiin päiväkoteihin ja senioriasuntoihin on varauduttu.
- Tikkurila on joukkoliikenteen solmukohdassa, jossa kauemmas suuntautuvilla matkoilla käytetään ensisijaisesti joukkoliikennettä. Alueen sisäinen liikkuminen perustuu jalankulkuun ja pyöräilyyn, joiden reiteistä tehdään turvallisempia ja houkuttelevampia. Hybridirakennuksia suositaan, mikä vähentää liikkumisen tarvetta ja mahdollistaa tehokkaan vuorottaispysäköinnin.
- Asuntokannasta tulee monipuolinen ja palvelujen kirjo kasvaa. Keskustan kävely-ympäristöstä tulee esteetön ja virikkeellinen. Houkutteleva julkinen kaupunkitila luo edellytykset sosiaaliseen kanssakäymiseen – kaupunkielämään.
- Tiivistävä kaupunkirakenne säästää kaupungin voimavaroja, tuo verotuloja ja tekee uusien yritysten ja palvelujen perustamisen mahdolliseksi. Kaupunkielämä ja sen sosiaaliset yhteydet ruokkivat talouselämää ja uusin innovaatioiden syntymistä.
- Tiivis ja toiminnoiltaan sekoittunut kaupunkirakenne vähentää liikkumisen tarvetta ja sitä kautta liikenteen päästöjä ja meluhaittoja. Kun yhdyskuntarakenne ei hajaudu, eivät luonnonarvoille aiheutuvat haitatkaan leviä laajalle alueelle.
- Alue on rakennettua. Luotoarvoiltaan merkittävin alue on Keravanjokirantoinen, joka säilyy virkistysalueena. Alueelle tyypilliset vehreät raitit säilytetään ja asuinpihojen istutettuja alueita hyödynnetään vehreän yleisilmeen säilymisessä.
- Tikkurilan arvokkaimmat rakennukset on suojeltu asemakaavoilla. Uudemman rakennuskulttuurin merkittävimmät kohteet on osoitettu kaavarungossa. Ne suojeltaneen tulevissa asemakaavoissa.
- Pääasialliset virkistysalueet ovat keskustan pohjoispuolella oleva urheilu- ja leikkipuisto sekä etelässä sijaitseva Keravanjoen varsi. Molemmilta on yhteys seudulliseen viheralueverkkoon. Tikkurilanpuistoa laajennetaan pohjoiseen, jolloin keskustan virkistysaluetarjonta paranee merkittävästi.

2.1

MITOITUS

- vuoteen 2030 , uutta asuinrakennusalaan noin 250 000 k-m²
- (nykyisillä kaavoilla lisäksi 50 000 k-m²)
- n. 4 000 – 4 500 asuntoa
- n. 5 000 – 6 000 uutta asukasta
- uutta liike- ja toimitilaa noin 105 000 k-m²
- n. 2 000 työpaikkaa
- n. 2 500 vuorottaiskäytössä olevaa autopaikkaa
- vuosina 2030 –2050, asuinrakennusalaan 200 000 k-m² lisää

Kaavarungon keskeinen ajatus on täydentää olemassa olevaa yhdyskuntaa ottamalla rakenteen sisällä olevat alueet käyttöön. Matala ja usein huonokuntoinenkin rakennuskanta tekee tilaa uudelle kaupunkikeskustalle. Rakentaminen hyödyntää täysin olemassa olevaa infrarakennetta. Se tukeutuu kokonaan nykyisiin raideliikenneyhteyksiin ja nykyiseen katuverkkoon. Myös vesihuolto-, energia- ja dataverkostot on jo rakennettu.

Valtaosa tulevasta rakennusoikeudesta on asumista. Uusia asuntoja kaavarungon alueella valmistuu lähivuosikymmeninä noin 5 000 – 6 000 uudelle asukkaalle eli noin 250 000 kerrosneliömetriä. Tästä noin 220 000 kerrosneliömetriä sijoittuu kaavarungon osoittamille asumisen (A) korttelialueille ja 30 000 keskustatoimintojen (C) alueille. Keskustatoimintojen alueelle voi sijoittua palvelu- ja liikerakentamista sekä hallintoa ja asumista. Lisäksi voimassa olevissa asemakaavoissa on käyttämätöntä kaavavarantoa, mikä nostaa kokonaisrakennusoikeuden määrän noin 300 000 kerrosneliömetriin.

Asumista sijoittuu koko keskusta-alueelle. Liike- ja toimitilojen osuus ei ole yhtä suuri, vaikka kadunvarsien alimmat kerrokset ovatkin keskusta-alueella yleensä liiketiloja. Suurimmat varaukset liiketiloille ovat C-alueilla; Asematien ja Tikkuraitin muodostamalla akselilla. Lännessä akselin päätteenä on Peltolantori, jonka kaupallista vetovoimaa vahvistaa torin ja viereisen Työväen yhdistyksen kortteleille osoitettu rakennusoikeus. Itäpäässä taas valmistuu Dixi ja siihen liittyvä Kassan kortteli, sekä radan itäpuoliset C-korttelit. Kielotien varressa liiketilat ovat enimmäkseen kivijalkakauppoja. Liiketilojen lisäys nykyiseen verrattuna on kaavarungon alueella noin 30 000 – 40 000 kerrosneliömetriä.

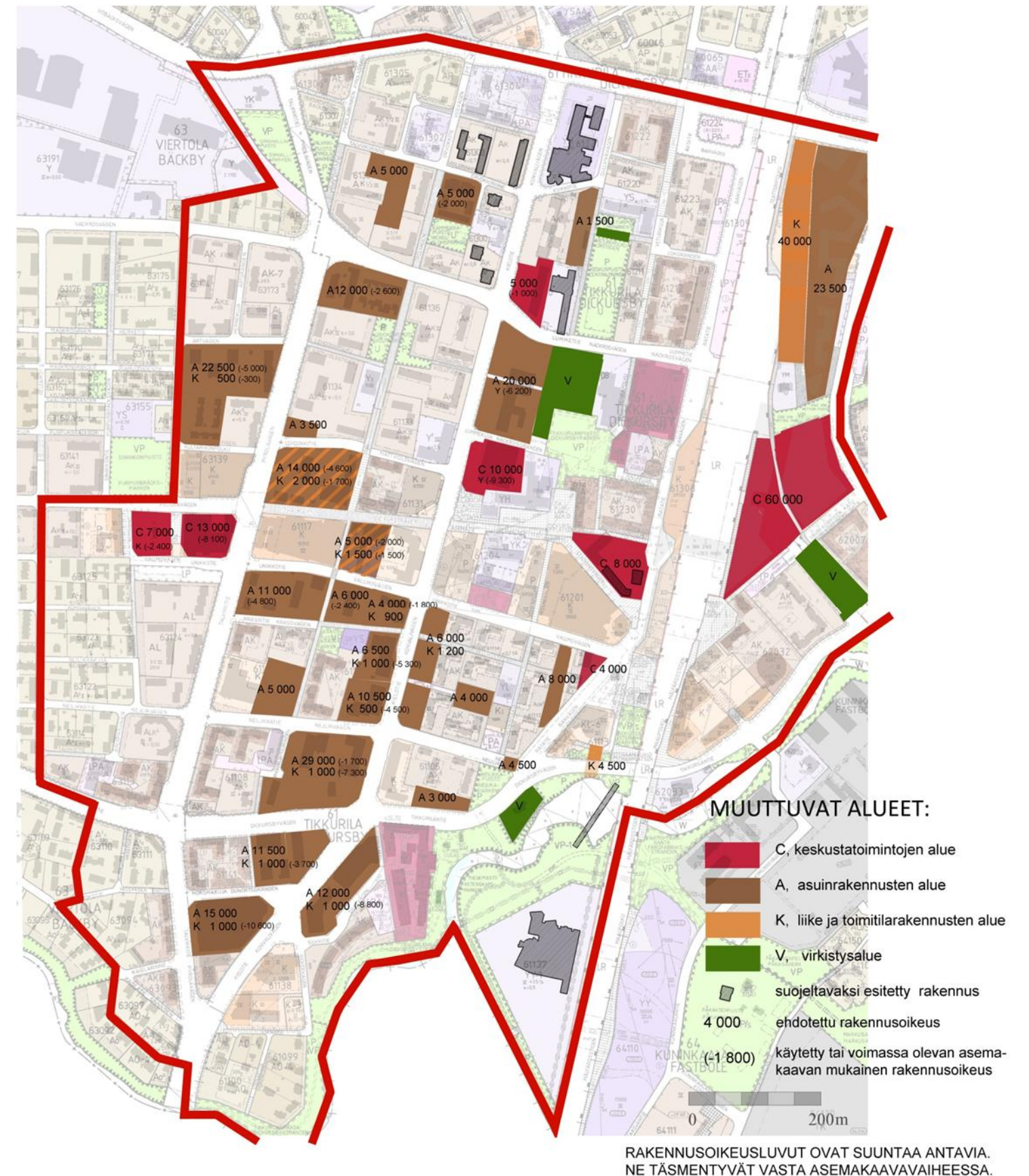
Radan itäreuna Jokiniemessä on altista ratamelulle ja tärinälle, joten ainakin alimmat kerrokset ovat luontevia liike- ja toimitilarakentamiseen. Toimitilojen määrä on Jokiniemessä noin 70 000 -80 000 kerrosneliömetriä. Tikkurilan puolella toimitilojen kokonaismäärä kasvaa jonkin verran mm. Hotelli Vantaan laajennuksen sekä rakenteilla olevan asema- ja liikekeskuksen ansiosta. Iso osa toimitiloista sijoittuu keskustatoimintojen alueelle tai asuinkortteleiden maantasokerroksiin.

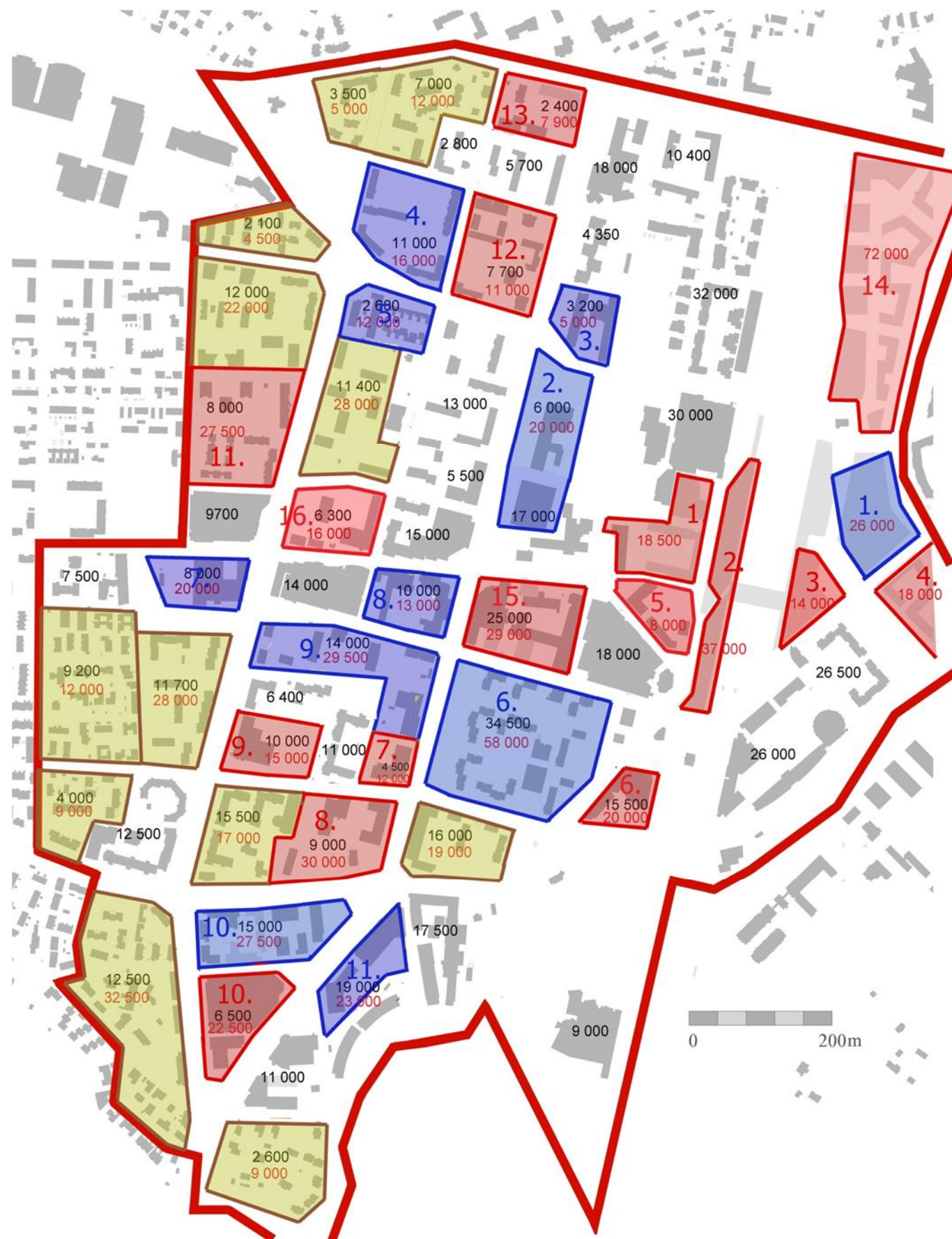
Uusia virkistysalueita (V), käytännössä kaupunkipuistoja on osoitettu kolmeen kohteeseen: Keravanjoen rantaan puretun Villa Åvikin paikalle, Jokiniemeen teollisuusradan tilalle ja Tikkurilanpuiston laajennukseksi kirjaston edustalle.

Tikkurilan rakennuskanta ei ole arkkitehtuuriltaan yhtenäistä. Siksi kaavarungon ehdottamat toimenpiteet tulevalle rakentamiselle eivät määrittele haluttua arkkitehtuuria tyhjentävästi. Arkkitehtuuri määrittyy tapaus kerrallaan ja tulevien vuosikymmenten ajatusten mukaisesti. Vaativien julkisivujen laatutaso halutaan kuitenkin varmistaa. Tikkurilan imagon ja kaupunkikuvan kannalta tärkeimmät julkisivut sijoittuvat näkyvimpiin kohtiin, merkittävimpien katujen varsille tai avointen tilojen reunoille, kuten radan varteen tai Tikkurilanpuiston reunalle. Tärkeimpinä katuina nousi esille Kielotie ja Asematie sekä Tikkurilantie.



*Tikkurilantie,
K2-suunnitelmasta,
Arkkitehtitsto
Kai Warttinen Oy.*





HANKKEIDEN TOTEUTUMISAIKATAULU:

- 2020

1. Ratatien korttelit, 18 500, Skanska, YIT; rakenteilla, -2016
2. Liike- ja asemakeskus Dixi, 37 000, YIT; rakenteilla, -2018
3. Liikekortteli, 14 000, Sponda; alustavia neuvotteluja, 2015 -
4. Asuinkortteli, 18 000, VVO; rakenteilla, - 2016
5. Kassan kortteli, 8 000, Vantaan kaupunki, rakent. 2021 -
6. Hotelli Vantaa, 4 500, kaavatyö käynnissä, rakent. -2017
7. YH-kodit, 7 500, kaavatyö käynnissä, rakent. 2014 -
8. Kielotie 2-6, 21 500, SRV, kaavatyö käynnissä, rakent. 2014 -
9. Neilikkatie 17, senioritalo, 5 000, alustavia neuvotteluja, rakent. 2016 -
10. ent. Anttila, asuinkortteli 16 000, alustavia neuvotteluja, rakent. 2017 -
11. Kultarikontien asuinkortteli 19 500, NCC, kaavatyö käynnissä, rakent. 2015 -
12. Orvokkikujan asuinkortteli 3 300, kaavatyö alkaa 2014, rakent. 2015 -
13. Oksanmäen koulukortteli 5 500, kaava valmis, rakent. 2020 -
14. Jokiniemen korttelit 72 000, Vantaan kaupunki, rakent. 2018 -
15. Kirkko/ terveyskeskus 4 000, kaava valmis, rakent. 2018 -
15. Tikkuraitin kortteli 61132 9 700, alustavia neuvotteluja, rakent. 2018 -

- 2030

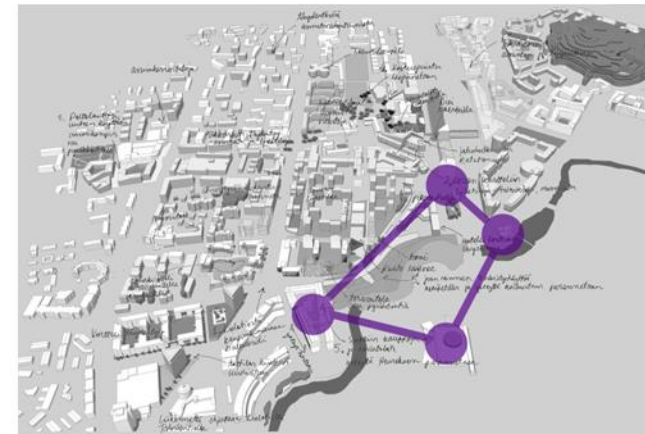
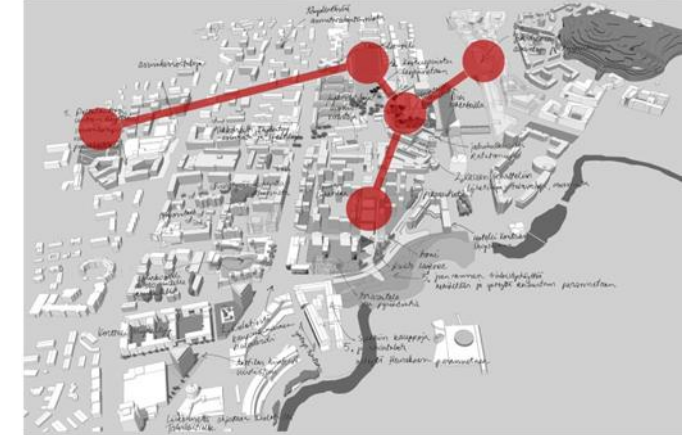
1. Jokiniemi, Sponda 18 000,
2. Virastokorttelit asumiseen, 16 000,
3. Tikkurila-talo, 1 800,
4. Oksanmäen täydennysrakentaminen, 5 000,
5. Lummetien asuinrakentaminen, 9 400,
6. Kukkakedon täydennysrakentaminen, 13 500,
7. Peltolantorin korttelit, 12 000,
8. Tikkuraitin kortteli, 3 000,
9. Unikkotien korttelit, 15 500
10. Horsmakujan täydennysrakentaminen, 10 000
11. Toimistotalojen korvaaminen, 4 000

- 2050

RAKENNUSOIKEUSLUVUT OVAT SUUNTAA ANTAVIA.
NE TÄSMENTYVÄT VASTA ASEMAKAAVAVAIHEESSA.



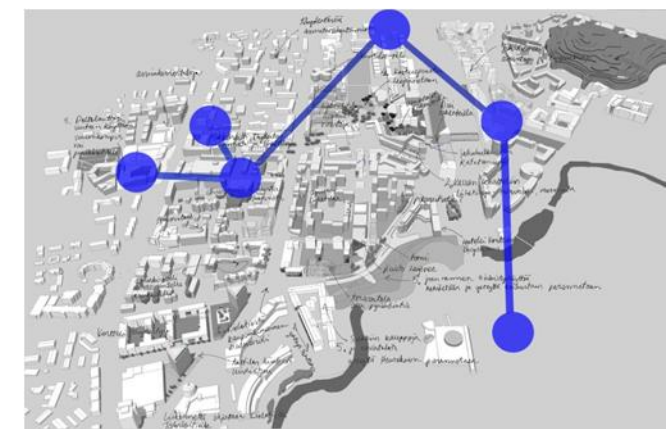
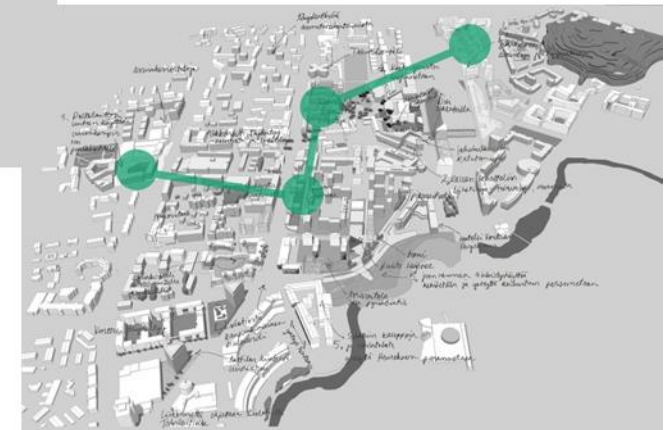
Päiväkodit voivat sijaita joko puistojen reunalla (Sini-rikonpuisto, Keskuspuisto ja Neilikapuisto) tai osana korttelia, jolloin niiden leikkipiha sijoittuu kortteli- tai kattopihalle.



Hybridirakennukset: Peltolantori, Kukkaketo, Virastokeskus ja Jokiniemi.

Hybriditaloissa toiminnot sekoittuvat. Esimerkiksi alin kerros on liiketilaa, 2.–3. kerros toimistotilaa ja yläkerrokset asuntoja. Näin talon autopaikat ovat vuorottaiskäytössä, mikä laskee rakentamiskustannuksia merkittävästi.

Kulttuurin ja matkailijan Tikkurila. Vernissa, Heureka, Kaupunginmuseo ja Silkki muodostavat kompaktin matkailukohteen Keravanjoen rantaan.



Keskitetty pysäköinti. Pysäköinti sijoittuu keskitetysti pihakansien alle tai pysäköintitaloihin. Jokiniemi ja Rata-tien pohjoisosa ovat luontevia paikkoja liityntäpysäköintiin. Mahdollisia pysäköintirakennuksia voi sijoittaa Heurekaa vastapäätä ja Talvikkien ja Peltolantien kulman tuntumaan.

Asuminen

Tikkurilaan tulee rakentaa asuntoja mahdollisimman laajalla kirjolla. Kattoterassiasuntoja hybriditalojen päälle, suuria loft-asuntoja vanhaan tehtaaseen, perinteisiä perheasuntoja, pieniä asuntoja citysinkuille ja opiskelijoille, opiskelijoiden tai vanhusten kommuuniasuntoja, asuntoja frendeille ja toisenlaisille frendeille, omapihaisia asuntoja, saunallisia ja saunattomia asuntoja, asuntoja, joissa voi tehdä työnsä tai harrastaa kaupunkiviljelyä. Periaatteena on kuitenkin, että asuminen on sitä tiiviimpää, mitä lähempänä ollaan Tikkurilan asemaa.

Asumista sijoittuu koko Tikkurilan keskustan kaavarungon alueelle, sinne missä korttelirakenne kestää tiivistämisen ja paikoitus on ratkaistavissa. Ensimmäisenä muuttuu eteläinen Kielotien varsi, jossa asemakaavamuutokset ovat jo loppusuoralla. Niissä matalan liikera kentamisen tilalle nousee kahdeksankerroksisia asuinkortteleita. Viereiselle tontille, Tikkurilantie 57:ään käynnistyy kaavatyö vuoden 2014 aikana ja entisen Anttilan tontin kaavamuutos on jo käynnissä. Esitetyissä luonnoksissa korttelia reunustaa seitsenkerroksiset asuintalot. Kielotien ja Horsmakujan kulmaan on esitetty 16-kerroksista asuintornia Kielotornin pariaksi. Yhteistä näille asuinkorttelikaavoille on, että Kielotien katutasoon tulee aina liiketilaa.

Toinen lähivuosina rakentuva alue on Talvikkien länsipuolinen kortteli Ylivedon pohjoispuolella, jonka asemakaavat ovat myös työn alla. Kielotien pohjoisosan, virastokorttelien paikalle kaavoitetaan tulevaisuudessa asuinkortteleita, jotka rajautuvat toiselta puoleltaan Tikkurilanpuistoon. Pysäköinti sijoittuu pihakansien alle.

Kukkakedon alueella täydennysrakentamisen paikkoja on useita. Kielotien varteen mahtuu yhdistettyjä liike- ja asuintaloja, joihin lisäksi sijoittuu sekä uusien että vanhojen asuntojen autopaikat kaksikerroksiseen autohalliin. Korttelin sisäisten parkkikenttien paikalle voi sijoittua täydennysrakentamista. Neilikkatien katualueen päälle on tutkittu tornitalon sijoittumista. Pysäköinti voidaan hoitaa Neilikkatien katualueella, jossa kadun tilalle on mahdollista rakentaa kaksitasoinen ja maastoon piilotettu pysäköintihalli.

Tikkurilan korttelijako on harva eli korttelit ovat aika suuria. Niitä on mahdollista jakaa ja tehdä korttelien sisäisestä mittakaavasta inhimillisempää. Valoisuuden ja ilmavuuden vaikutelma ei kärsi, jos korttelipihoja täydennetään kaupunkipientaloilla tai asukastaloilla.

Pohjoiseen Oksanmäen suuntaan rakentamisen volyymi pienenee ja rakenne muuttuu; umpikortteliin perustuvien ratkaisujen sijaan pistemäinen täydennysrakentaminen toimii alueella paremmin.

- tiivistä asumista aseman lähelle
- asuntokannasta monipuolista

Työpaikat

Keskustan työpaikat ovat hallinnossa ja palveluissa. Virastot eivät ole lähdössä muualle, mutta niiden sijoittuminen alueen sisällä voi muuttua. Sekoittuneen kaupunkirakenteen periaatteiden mukaisesti toimistojen ei tarvitse sijoittua omille korttelialueilleen, vaan ne voivat olla osana asuin- tai liikekorttelia tai sijoittua samoihin rakennuksiin, jolloin katutason liiketilojen päällä olisi 2-3 kerrosta toimistoja ja ylimpänä asuinkerrokset (ns. hybriditalo).

Jos tarvetta on suurille ja yhtenäisille toimitilakortteleille, niin selkeimmin niitä tarjoaa radan itäpuoli, Jokiniemi, jossa on paljon rakentamatonta tonttimaata ja lyhyt kävelymatka asemalle.

Palvelut ja pienet yritykset voivat keskustan alueella sijoittua asuinkortteleiden kivijalkaan aivan kuten perinteisessä kaupungissa.

- sekoittunut kaupunkirakenne
- hybriditalojen suosiminen

Kaupalliset palvelut

Pelkästään Tikkurilan keskustan tuntumassa on tulevaisuudessa noin 5 000 – 6 000 asukasta nykyistä enemmän. Lisäksi ympäröivät asuinalueet Hiekkaharjussa, Koivuhaassa, Viertolassa ja Jokiniemessä tiivistyvät tulevina vuosikymmeninä. Kaupan asiakaspotentiaali kasvaa siis nykyisestä huomattavasti. Lisäksi uudet kaupan hankkeet mm. asemakeskuksen ja Tikkurin yhteyteen tekevät Tikkurilasta houkuttelevan ostoskohteen. Vaikka kauppa elää murroksessa netti-kaupan yleistymässä, niin keskustan kaupoilla on hyvät mahdollisuudet menestyä kilpailussa asiakkaita⁶. Edellytyksenä on, että riittävä kaupallinen volyymi yhdistyy ja julkinen katutila tehdään viihtyisäksi.

Perinteistä kivijalkakauppaa tuetaan kaavoituksella. Suuriin kaupan yksiköihin verrattuna kivijalkakaupat ovat tilankäytöltään joustavampia. Tulevaisuuden kaupallisia tarpeita on vaikea ennustaa, mutta kivijalkakaupoille varattu tila taipuu monenlaiseen käyttöön, kunkin ajan omiin tarpeisiin.

Merkittävin kaupallinen akseli, Asemaatie vahvistuu. Aseman seudulle on rakenteilla olevan Dixin lisäksi muita kaupan hankkeita: Tikkurin kortteli täydentyy, Kassin kortteliin ja Jokiniemen puolelle on tulossa kaupan hankkeita. Peltolantorin reunaan ja aseman ympäristöön rakennetaan kaupalliset keskittymät. Kielotien heikompaan kaupallista akselia vahvistetaan katutason liiketiloilla, kahviloilla ja ravintoloilla. Samalla varmistetaan, ettei kadun kaupallinen akseli katkeile, vaan se jatkuu yhtenäisenä Silkkitehtaalle asti. Silkistä tehdään ”vaihtoehtoinen” elämyk-

⁶ ⁶ Elävät kaupunkikeskukset, Kaupunkiympäristön monipuolisuus ja laatu verkostokaupungin keskuksissa, Söderström, SUOMEN YMPÄRISTÖ 32 / 2012.

sellinen kaupallinen keskus, jossa on käsityö-, herkku-, design- yms. puoteja. Sijainti Heureka-kaupungissa houkuttelee myös matkailijat Silkkiin.

Elintarvikekaupassa on selviä nousevia ja kehittyviä näkymiä: luomuruoka, lähiruoka, terveellisyys, hitaus, etnisyys, teknologisuus, eettisyys, kokemuksellisuus, funktionaalisuus. Nämä ovat selkeitä vahvoja trendejä, joiden voidaan olettaa pysyvän vahvoina myös tulevaisuudessa.⁷

Uudet kaavahankkeet asuinkerrostaloihin tuovat runsaasti asukkaita keskustan eteläpuolelle. Se kasvattaa palvelujen kysyntää. Kielotien tulevissa asemakaavoissa vaaditaan uusiin rakennuksiin liike- ja myymälätiloja katutasoon. Katujen kulmauksissa tulee lisäksi varautua kahviloihin ja ravintoloihin, mikä tulee ottaa huomioon rakennusten suunnittelussa. Kielotien kaupallinen vetovoima vahvistuu pikkuhiljaa, kun kadun varren kortteleita rakennetaan.

Keskustaan on mahdollista rakentaa lisää kauppakeskuksia, kunhan liiketilat avautuvat myös katutilaan, jolloin vaikutus alueen elävyyteen paranee.⁸ Näinhän on esim. Tikkurin kauppakeskuksessa.

Kaavarungon mukainen rakentaminen tuottaa alueella noin 30 000 – 40 000 kerrosneliometriä uutta kaupallista pinta-alaa. Kaupan volyymin kasvu ei perustu pelkästään alueen oman asukasluvun lisäykseen. Sitä kasvattaa myös noin 11 000 alueella työskentelevää sekä asemakeskuksen kävijävirta, josta osa käyttää Tikkurilan kaupallisia palveluja.



⁷ Sandberg

⁸ Ibid.

Jotta Tikkurila voi kilpailla varsinaisten kauppakeskusten kanssa, sen täytyy profiloitua oman tyyppisekseen. Sen täytyy pystyä houkuttelemaan asemakeskuksen venäläismatkailijoita käyttämään aikaansa Dixiä kauempana. Tikkurila valttina on aitous eli ratkaisu, jossa koko keskusta toimii kauppakeskuksena. Se tarkoittaa riittävän suurta ja laadukasta kaupallista volyymia, joka ei katkeile. Lisäksi vetovoimaisuus vaatii suurta panostusta julkiseen kaupunkitilaan ja sen miellyttävyyteen. Tikkurilan keskustakaupan tulevaisuus riippuu kaupallisista toimijoista, joiden väliselle yhteistyölle täytyy löytää foorumi.

- Tikkurilan keskustasta kauppakeskus
- kivijalkakauppojen renessanssi
- kaupallisen julkisivun jatkuminen yhtenäisenä
- Silkkiin elämyksellistä kauppaa

Hotellit

Sijainti liikenteen solmukohdassa kätevästi lentoaseman ulottuvilla tekee Tikkurilasta houkuttelevan majoittumiskohteen. Vantaan hotellien käyttöaste on korkea. Tiedekeskus Heureka houkuttelee lapsiperheitä, hyvät liikenne yhteydet bisnesmatkustajia ja hotelli Vantaan viikonloppupaketit bailaajia.

Kun kehärata valmistuu, alkaa Tikkurila kilpailla myös lentokenttähotellien sijoituspaikkana. Helpon ja nopean lentokenttäyhteyden lisäksi tarjottavana on aitoa kaupunkiympäristöä. Kun hotelli sijoittuu lähelle asemaa, matkailija löytää sen helposti ja jaksaa kuljettaa matkatavaran. Hotelli Vantaa on aikeissa laajentua ja Dixin eteläpäädyssä on kaavavaraus uudelle hotellille. Aseman tuntumaan on mahdollista rakentaa uusia hotelleja myös Kassan kortteliin tai Joki- niemen puolelle, mutta vasta kun asemakaavaa on muutettu.

Julkiset ja muut palvelut

Asukasluvun kasvulla on vaikutuksensa myös julkisten palvelujen tarpeeseen. Nykyisen kaltainen asukasjakauma, jossa on paljon yksin- ja kaksinasuvia ei tarvitse niinkään paljon päiväkoteja tai kouluja. Muutaman tuhannen uuden asukkaan lisäys näkyy kuitenkin myös lasten lukumäärässä, vaikka osuus väestöstä pysyisi edelleen vantaalaisittain matalana. Koulujen nykyinen määrä riittää. Peltolan koulua voidaan tarvittaessa laajentaa. Uusia päiväkoteja todennäköisesti tarvitaan, vaikka Sinirikonpuiston viereen rakennettava päiväkotitoiminta valmistuukin pian.

Uudet päiväkodit eivät sijoitu kaupunkirakenteeseen totuttujen periaatteiden mukaisesti. Keskustassa ei ole enää suuria tontteja, joille voitaisiin rakentaa erillinen, yksikerroksinen päiväkotitoiminta omalle, isolle pihalleen. Uusille päiväkodeille etsitään paikkaa muun korttelirakenteen seasta. Asuinkerrostalojen maantasokerrokseen sijoittuva päiväkotitoiminta voisi sijoittaa leikki- pihansa väljälle korttelipihalle. Tai päiväkotitoiminta voisi sijoittua vaikkapa kirjaston vieressä olevaan Elisan kaapelikeskukseen, jolle ei nykyisellään ole käyttöä. Silloin lasten leikki- pihana olisi Tikkurilanpuis-

to. Yksi mahdollisuus on tutkia eurooppalaisten esimerkkien mukaista liikerakentamisessa syntyvien laajojen kattopintojen käyttöä mielekkäästi. Isoille kattopinnoille on mahdollista istuttaa kattopuutarhoja, jotka ovat osaksi leikkiäpihoja. Katolle voi sijoittaa päiväkotirakennuksen samalla periaatteella, kuin rakennus olisi omalla isolla tontillaan. Aurinkoinen ja liikenteeltä suojaisa kattopiha tulee tietenkin tehdä turvallisesti aitaamalla esimerkiksi läpinäkyvin pleksiaitauksin. Päiväkotipihathan ovat aidattuja joka tapauksessa.

Senioreiden ja vanhusten määrä kasvaa merkittävästi jo nykyisellä väestöpohjalla. Se tarkoittaa erilaisten hoivapalvelujen ja seniorikotien tarpeen kasvua. Uusia asuntoja senioreille on tulossa useampaankin Tikkurilan keskustakortteliin ja esimerkiksi terveyskeskuksen korttelissa on mahdollisuus lisärakentamiseen. Kotona asutaan todennäköisesti mahdollisimman pitkään ja sitä tuetaan teknisillä innovaatioilla ja ulkoa tarjottavilla palveluilla.

Liikkumisympäristön suunnittelussa vanhusten määrän kasvu on otettava huomioon. Tarvittavat parannukset ovat usein luonteeltaan arkisia ja kaikkia hyödyttäviä asioita. Reunakivien luiskaaminen helpottaa kulkemista myös pyörällä tai lastenvaunujen kanssa. Virikkeellinen ympäristö, jossa on hyvin palveluja, tekee kaikenlaisesta kaupungilla liikkumisesta miellyttävämpää. Liikkumisrajoitteinen kaipaa paikkoja, joissa voi istahtaa. Tarve on helppo ratkaista tuomalla katutilaan penkkejä. Ne voivat olla kaupungin vastuulla osana julkista tilaa, mutta myös yksityisten kahviloiden ja ravintoloiden terasseilla. Kaupungin keskustassa tulee olla myös riittävän tiheä verkosto yleisöikäytössä olevia vessoja.

Kaupunki rakentaa ikääntyvän väestön tarpeisiin seniorikampuksen, jossa erityyppinen omatoimiasuminen ja jatkuva hoitoa edellyttävä hoiva-asuminen nivoutuvat julkisten ja yksityisten palvelujen ympärille. Kampukselle on esitetty sijoituspaikaksi Peltolantoria tai Jokiniemeä.

- lapset, vanhukset ja erityisryhmät osaksi kaupunkia ja sen elämää
- esteetön ja virikkeellinen kävely-ympäristö



Kuva K2-suunnitelmasta,
Arkkitehtitsto. Kai Wartainen Oy.

Julkinen kaupunkitila

Suosittu aukioiden tai vilkkaasti liikennöidyt risteykset ovat tärkeitä kaupungin toiminnallisia ytimiä. Ne ovat paikkoja, joihin ihmiset kokevat luontevimmaksi pysähtyä tarkkailemaan ympäristöä tai pysähtyä rupattelemaan. Kaupungilla vietetään aktiivisesti aikaa omien tuttavien kanssa ja keskeisenä kiinnostuksen kohteena ja viihtyvyyttä lisäävänä tekijänä ovat toiset ihmiset ja heidän toimintansa seuraaminen. Julkinen kaupunkitila on edellytys kaupunkielämän syntymiselle.⁹

Tikkurilan tärkeimmät julkiset tilat ovat kävelykatu Tikkuraitti ja sen tulevat jatkeet asemalle asti. Sen varrelle sijoittuu tori ja keskeisin puisto eli Tikkurilanpuisto. Liikekeskus Dixin viimeisen vaiheen valmistuttua sen ja kaupunginmuseon väliin rakennetaan komea kaupunkitila, Carl Albert Edelfeltin aukio.

Kielotie muutetaan joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi. Sen katutilasta tehdään miellyttävä ja kävelyyn houkutteleva. Kadun muuttaminen kaupunkibulevardiksi aloitetaan eteläpäästä Tikkuraitin ja Talvikkitien väliseltä osuudelta. Myöhemmin uudistusta voidaan jatkaa pohjoisessa Lummetielle saakka.

Julista kaupunkitilaa ovat myös rakennetut puistot, joista merkittävimmät ovat Keravanjoen rannan puistovyöhyke sekä Tikkurilanpuisto. Tärkeimmillä julkisilla alueilla tulee panostaa laadukkaaseen suunnitteluun ja toteutukseen.



⁹ Elävät kaupunkikeskukset, Kaupunkiympäristön monipuolisuus ja laatu verkostokaupungin keskuksissa, Söderström, SUOMEN YMPÄRISTÖ 32 / 2012.



Kaupunkikuvallisesti erityisen vaativaksi on arvioitu Tikkuraitin kävelykatu ympäristö, Kielotien varsi, keskeiset radanvarsijulkisivut, Jokiniemen uuden alueen korttelijulkisivut, Tikkurilantie-Kielotie-Talvikkitie-kolmio Tikkurilan eteläisenä porttina sekä Kaupunginmuseon ympäristö. Vaativia julkisivuja ovat ydinkeskustan reunoilla sijaitsevat pääväylien julkisivut (Talvikkitie, Lummetie, Valkoisenlähteen tie, Tikkurilantie) sekä merkittävimmät kaupunkitiloja rajaavat julkisivut.

- Julkisivut tulee käsitellä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja niissä tulee käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja. Jos rakennuksissa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinärakennetta tai kevytelelementtejä.
- Rakennusten pääsuunnittelijoilta vaaditaan erityistä ammattitaitoa ja kokemusta vastaavien vaativien julkisivujen suunnittelusta.
- Erityisen vaativilla julkisivuilla tulee maantasokerrosten julkisivu tehdä luonnonkivistä. Ylemmissä kerroksissa sallittuja pääasiallisia materiaaleja ovat muurattu tiili ja rappaus, joko muurattuna tai lämpörappattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.
- Katujulkisivujen alinta ja ylintä kerrosta tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin esim. sisäänvedoin.
- Kaupallisia julkisivuja koskee lisäksi vaatimus näyteikkunajulkisivuista (ks. 4.3)
- Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin.
- Julkisivut tulee tehdä koko rakennusalan pituudelta rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta.
- Julkisivuväriksi suositellaan tummaa skandinaavista väriskaalaa tai vaihtoehtoisesti Tikkurilan omaa skaalaa.



Vahvat kaupalliset julkisivut keskittyvät Kielotien ja Asematie/Tikkuraitin varteen. Kävelykeskusta Peltolantorilta Asematietä ja Männistönpolkua pitkin torilta matkakeskukseen muodostaa kaupallisen vyöhykkeen, joka jatkuu asemasiltaa pitkin Jokiniemen puolelle.

Aseman lähellä kauppa profiloituu palvelemaan jalankulkijoita ja joukkoliikenteen käyttäjiä sekä matkailijoita. Se ei tietenkään tarkoita sitä, etteikö tälläkin alueella liikkeille varattaisi pysäköintipaikkoja. Peltolantorin puolella profilointi on enemmän autoiluun painottuva. Kielotien ja muiden katujen varsien kaupallinen profiili painottuu kivijalkakauppoihin ja erikoistavarakauppaan. Kivijalkakauppojen tulee olla vähintään 100 m² :n kokoisia, jolloin ne voivat muuntua kunkin ajan kaupallisten tarpeiden mukaan.

Katuun rajautuvien pohjakerrosten luonteella on keskeinen vaikutus elävän kaupunkiympäristön muodostumiselle. Liiketilojen julkisivuilla voidaan vaikuttaa siihen, miten miellyttäväksi ympäristö koetaan tai miten houkutteleva se on ostosympäristönä. Aktiivisten ja avoimien julkisivujen luona vietetään pidempi aika katutilassa, esim. näyteikkunoita katsellen.¹⁰

- Vahva kaupallinen julkisivu tarkoittaa sitä, että katutasossa kadunpuoleisista tiloista vähintään 80 % on oltava liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Näyteikkunoita ei saa peittää.
- Heikommalla kaupallisella julkisivulla vastaava vaatimus on 40 %.
- Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus tulee olla vähintään noin 4 m.

¹⁰ ibid.



Ekosysteempipalvelut ja luonnon monimuotoisuus

Ekosysteempipalveluilla tarkoitetaan luonnon hyötyjä ihmisille. Ne voidaan jakaa tuotanto-, sääntely- tuki- ja kulttuuripalveluihin. Kaupunkien viheralueiden ekosysteempipalveluita ovat esimerkiksi ilman puhdistaminen, pienilmaston säätely, hiilen sitominen, melun torjunta, hulevesien johtaminen, kuivatus ja puhdistus sekä virkistäytyminen ja maisemasta nauttiminen.¹¹ Ekosysteempipalvelujen näkökulma voi uudella tapaa nostaa esille kaupungin rakentamattomien alueiden välttämättömyyden.

Viherkerroin on menetelmä, jota on hyödynnetty kaupunkisuunnittelussa ulkomailla ja myös Suomessa. Esimerkiksi Helsingille kehitetty viherkerroin on laskentatyökalu, jonka avulla voidaan arvioida viherpintojen ja -elementtien hyötyjä hulevesien säätelyn ja muiden ekosysteempipalvelujen kannalta.¹²

Pihat ovat tärkeitä ekosysteempipalvelujen turvaajia Tikkurilassa, jossa julkisia viheralueita on vähän: niillä on merkitystä hulevesien käsittelyssä, kasvillisena maana, eri kasvi- ja eläinlajien elinympäristönä ja leviämisreittinä sekä viihtyisinä ja vehreinä alueina, joilla on mahdollista myös viljellä.

Tiiviissä kaupungissa luonnon monimuotoisuudelle ja virkistäytymiselle on luotava edellytyksiä myös katoille, kansille ja seinille. Esimerkiksi viherkatoista voidaan luoda monimuotoisia biotooppeja, joilla on elintilaa vaikkapa niittyjen lajistolle, joka maatalouden muutosten myötä on käynyt maatalousympäristöissä harvinaiseksi. Katoista voidaan kehittää vehreitä oleskelukeitaita ja niille voidaan perustaa viljelypalstoja. Vantaan tiivistyviin kaupunkikeskuksiin halutaan monenlaisia viherkattoja. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt 20.1.2014 asemakaavoituksen lähtöaineistoksi Rakennettavien alueiden hulevedet ja kattokasvillisuus -ohjeen, jossa tästä tavoitteesta kerrotaan tarkemmin.

Tikkurilassa:

- Säilytetään ja vahvistetaan viheryhteyksiä.
- Kävely-ympäristöt ovat toimivia ja houkuttelevia.
- Perustetaan keskustapuistoja.
- Säilytetään ja istutetaan jaloja lehtipuita.
- Hallitaan hulevesiä kauniisti.
- Kannustetaan viljelemään pihoiilla tai katoilla.
- Kannustetaan rakentamaan viherkattoja.

Vantaan viheralueohjelma

Vantaan viheralueohjelmassa 2011-2020 on esitetty julkisten viheralueiden kehittämisen tavoitteet. Viheralueohjelma sisältää Tikkurilan alueen palveluverkkosuunnitelman, jossa on määritelty viheralueiden nykyiset, poistuvat ja kehitettävät palvelut vuoteen 2020 saakka.

¹¹ Ariluoma, Mari. Kaupunki ekosysteempipalvelujen tuottajana. Diplomityö maisema-arkkitehtuuri, Aalto-yliopisto 13.11.2012.

¹² Oy Eero Paloheimo ecocity Ltd. Viherkerroinmenetelmän kehittäminen Helsingin kaupungille. Loppuraportti 29.11.2013.



Säilytetään ja vahvistetaan viheryhteyksiä

Viheryhteyksillä tarkoitetaan toisaalta ihmisten virkistäytymistä palvelevia viheralue-
vyöhykkeitä, joita ulkoilureitit yhdistävät, ja toisaalta ekologisia yhteyksiä, joita pitkin kas-
vi- ja eläinlajit voivat liikkua tai levitä. Ekologiset yhteydet voivat kulkea myös piholla. Väl-
jässä kaupunkirakenteessa piholle mahtuu isoja puita ja monimuotoista kasvillisuutta, joiden avulla monet kasvi- tai eläinlajit voivat liikkua tai levitä. Kaupunkirakenteen tiivisty-
essä kasvullisen maan osuus vähenee. Ekologiset yhteydet voivat katketa ja elinympäristö-
jä hävitä. Tikkurilan tärkein, maakuntakaavan mukainen viheryhteys kulkee Keravanjoen
rantaa pitkin. (Ks. ideasuunnitelma sivulla 32)

Ei ole enää mahdollistaa kaavoittaa Winterinmäeltä harjun eteläosan kautta urheilupuis-
toon ja siitä edelleen Tikkurilan keskuspuistoon ulottuvaa julkista viheraluetta, mutta sen
sijaan tällä vyöhykkeellä voidaan pihaja ja katualueita kehittää vehreinä ja puustoisina.

Viheralueita kuvaavassa kartassa on nostettu esille Hiekkaharjun puustovyöhyke ja tontti-
en vihreä tärkeimpien kävelyreittien varrella ja Keravanjoen varressa. Kasvullista maata,
puita ja muuta kasvillisuutta tulisi säästää erityisesti näillä alueilla toisaalta esteettisyyden
ja viihtyisyyden takia ja toisaalta potentiaalisten ekologisten yhteyksien takia. Urheilupuis-
toa tulisi kehittää vihreämmäksi.

Kävely-ympäristöt ovat toimivia ja houkuttelevia

Jan Gehl on kirjoissaan, esimerkiksi Cities for People, kertonut kaupunkiympäristön toimi-
vuudesta ympäristöpsykologisesta näkökulmasta. Kaupunkikeskuksen suunnittelussa on
lähdettävä siitä, millaisia ovat ihmisen fyysiset ja psyykkiset ominaisuudet. Esimerkiksi ja-
lankulkijoilla on taipumus valita lyhyin reitti eikä turvallisinta reittiä. Siksi monimutkaiset
systeemit, joissa ihmisiä johdatellaan ylös ja alas, eivät toimi. On siis suunniteltava siten,
että kävelen pääsee lyhyintä reittiä, ja autoilijat väistävät tai kiertävät.¹³

Elävässä kaupunkikeskuksessa pitää olla paljon jalan liikkuvia ihmisiä, koska se luo turvalli-
suudentunnetta, ja koska ihmiset katselevat mielellään toisia ihmisiä. Luvussa 2.5 on esi-
tetty, minne halutaan vahvoja kaupallisia julkisivuja. Nämä alueet yhdistyvät kävelykes-
kustaan ja kävelijän kannalta paremmaksi kehitettävään Kielotiehen. Näyteikkunat ja kah-
vilat houkuttelevat ihmisiä viipymään katutilassa. Viipymään voidaan houkutella myös
keskustapuistossa luomalla erilaisia oleskelun ja toiminnan paikkoja.

Tikkurilan rauhallisten kävelyraittien verkosto säilytetään. Monilla vanhoilla raiteilla veh-
reän ilmeen muodostaa tonteilla oleva kasvillisuus. Istutuksia ja puita säilytetään ja kehi-
tetään siten, että puutarhamaisuus säilyy.

Parhaillaan ollaan rakentamassa Asematiestä Tikkuraittia jatkavaa kävelykatua ja uutta
aukiota ja keskustapuistoa. Taidetta on suunniteltu osaksi ympäristökokonaisuutta. Tai-
teilijaryhmän taidekonseptin keskeiset teemat ovat olleet Tikkurilan lähtökohdista muo-
toutuneet koti ja 1950-luku. Tikkuraitin kunnostuksesta on laadittu yleissuunnitelma
vuonna 2009.

¹³ Gehl, Jan. Cities for people. Washington 2010.

Tikkurilassa on edelleen kävelijän kannalta monia ongelmallisia kohtia, esimerkiksi Kielotien ja
Tikkurilantien ylitykset. Luvussa 2.7 kerrotaan liikenteen tavoitteista. Liikenteestä saadaan hil-
jaisempaa ohjaamalla läpiajoliikennettä pois keskustasta. Lisäksi todelliseen ja koettuun turval-
lisuuteen pitää vaikuttaa rakenteellisin keinoin, esimerkiksi korotetuilla suojateilla ja valaistuk-
sella.

Perustetaan keskustapuistoja

Tikkurilaan halutaan lisää asukkaita. Tiiviissä kaupungissa hyvin rakennetut, kestävät ja moni-
puolisesti varustellut julkiset ulkotilat ovat tärkeitä viihtymisen kannalta. Koska Tikkurilassa
puistoja on vähän ja laajat virkistysalueet melko kaukana, tulee julkisia viheralueita asemakaa-
voittaa lisää ja parantaa olevien viheralueiden käytettävyyttä.

Keravanjoelta Tikkurilantien yli pohjoiseen Keskuspuistoon asti kehitetään yhtenäinen puisto-
ja kävelyalue. Nykyinen kirjaston pysäköintipaikka muutetaan puistoksi. Keravanjoen varrelta
ja Tikkurilanpuistosta on esitetty erilliset ideasuunnitelmat sivuilla 32 ja 28.

Säilytetään ja istutetaan jaloja lehtipuita

Tikkurilan keskusta on pääosin entistä peltoa ja niittyä. Vanhoja jaloja lehtipuita on vähän. Ai-
koinaan pelloiksi raivattiin ensimmäisenä kasvukyvyltään paras maa, lehdot, joissa saattoi
luontaisesti kasvaa jaloja lehtipuita, kuten metsälehmäksi, tammia tai kynäjalavia. Kaupungis-
sa vanhat jalot lehtipuut kertovat rakennetun ympäristön iästä. Tikkurilassa niitä on aseman
vieressä.

Tavoitteena on lisätä jalojen lehtipuiden määrää Tikkurilassa. Hyvässä kasvussa olevat jalot
lehtipuut pyritään säilyttämään. Jaloja lehtipuita myös istutetaan lisää sellaisille paikoille, joilla
ennestään kasvaa nopeakasvuisia, mutta lyhytikäisiä puita, kuten poppeleita tai koivuja. Tikku-
rilan olosuhteisiin sopivia lajeja ovat esimerkiksi tammi, vuori- ja kynäjalava sekä lehmukset.

Isoksi kasvavia katupuita istutetaan liikenneväylien yhteyteen, varsinkin Lummetielle. Jos tilaa
ei muuten ole riittävästi, käytetään kantavaa kasvualustaa.

Hallitaan hulevesiä kauniisti

Tikkurilasta on tehty hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, jossa on esitetty, mil-
le alueille vesi tulvii, kun sataa paljon. Sateet tulevat ilmastonmuutoksen myötä lisäänty-
mään. Tikkurilan savikko on herkästi tulvivaa aluetta, jossa hulevesitulvien hallinta on eri-
tyisen tärkeää.

Erityisesti herkästi tulvivissa paikoissa vara-
taan tulvalle tilaa. Hulevesiaiheista rakenne-
taan kauniita ja kaupunkimaisia. Hulevesiai-
heissa vesi viipyy, haihtuu ja puhdistuu en-
nen kuin se virtaa vesistöihin. Hulevesiaihei-
ta voidaan tehdä myös liikennealueille esi-
merkiksi kiertoliittymien keskelle.



*Kaupunkimainen hulevesiaihe Berliinin Potsda-
merplatzilla.*



Tikkurilaan ollaan rakentamassa enemmän ja parempia julkisia ulkotiloja ihmisten iloksi. Havainnekuva Asematiestä, maisemasuunnittelu Hemgård 2009.



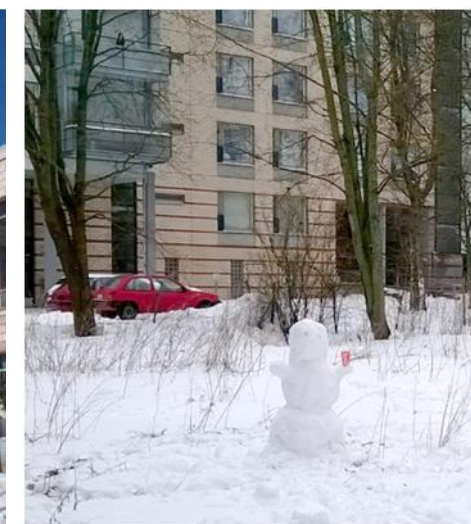
Sinirikonpuistoon on vastikään rakennettu monipuolinen leikkipaikka. (kuva:Satu Nätyнки)

Hiekkaharjun puustovyöhyke. Komeita mäntyjä, harjumetsän rippeitä, säästetään talojen välissä.

Tikkurilan isoksi ehtineet puut ovat monesti nopeakasvuisia lajeja, kuten kuvan valkopoppelit.



Jaloja lehtipuita, kuten kuvan tammi, säästetään, ja istutetaan lisää.



Ihmiset osaavat käyttää kaupungin ulkotiloja luovasti. Viihtyisässä kaupungissa onkin monenlaisia ulkotiloja ihmisten käyttöön. Lumiukko on Krassipuiston viereisellä rakentamattomalla tontilla.

Tikkurilassa etäisyydet ovat lyhyitä ja maasto tasaista, joten keskusta on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Tavoitteena on nostaa molempien kulkutapojen osuutta suhteessa autoliikenteeseen.

Läpiajoliikenne ohjataan pois keskustan kaduilta. Raskas liikenne mm. Tikkurila Oy:n tehtaille ohjataan opastein käyttämään suoria yhteyksiä Kehä III:lta Kuninkaalan kautta, jolloin rekkaliikenne ei enää kuormita Tikkurilan keskustaa. Vantaan Akselin kaavarungossa on esitetty yhteys Santaradantie-Valkoisenlähteentie, joka tukee samaa tavoitetta laajemmalla alueella.

WSP Oy:n tekemän liikennetarkastelun perusteella keskustan liikenneverkko kestää ehdotetun kaltaisen väestön lisäyksen. Pääkatujen automäärä vuonna 2012 on laskenut 16 % verrattuna vuoteen 2004, mikä johtuu pääosin katuverkon täydentymisestä (Valkoisenlähteentie ja Jokiniementie). Vuoteen 2035 mennessä liikennemäärän arvioidaan kasvavan neljänneksen nykyisestä. Arvio perustuu HSL:n ennusteisiin ja on todennäköisesti yläkanttiin, sillä se perustuu vuoden 2008 liikennepolitiikkaan ja asenteisiin sekä arvoihin, eikä ota huomioon kaavatyön tavoitteita. Malli myös olettaa huipputuntien liikennemäärien kasvavan, kun todellisuudessa huipputunnit leviävät ajallisesti laajemmiksi eli esim. työmatkaliikennettä aikaistetaan tai myöhennetään, niin ettei jouduta pahimpaan ruuhkaan. Selvityksen mukaan ainoa ruuhkautuva kohta on Valkoisenlähteen tien ja Talvikkitien risteyksessä. Risteys ruuhkautuu jo nykyisellään, eikä ongelma ole helposti ratkaistavissa lisäämättä läpiajoa Tikkurilassa.

Kielotie muutetaan joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi ja keskustan liikennettä ohjataan Talvikkitielle. Työnjako katujen kesken selkeyttää keskustan katuverkkoa ja parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Etelästä saapuva liikenne ohjautuu nykyisin kiertoliittymästä Kielotielle. Kielotie kavennetaan jo eteläpäästään 1+1-kaistaiseksi ja liittymää muotoillaan niin, että Talvikkitie tuntuu Tikkurilaan saapujalle luontevalta valinnalta. Kielotieltä vapautuu kaistoja pyöräilyyn ja kadunvarsipysäköintiin ja siitä tehdään vihreä kaupunkibulevardi puuriveineen ja kadunvarsikauppoineen. Liikenneselvityksessä ehdotetaan liikennevalojen poistamista Kielotieltä Tikkurilantien ja Lummetien väliseltä osuudelta. Kielotien rauhoittaminen ei ruuhkauta Talvikkitietä tai muita keskustan katuja.

Pikaraitiotiesuunnitelmassa on sijoitettu pysäkki Lehdokkitien ja Kielotien risteykseen. Lehdokkitien katkaisu itäpäästään aiheuttaisi liikenteen siirtymisen muille reiteille ja ruuhkauttaisi Talvikkitien risteyksen.

Ratatien ja Tikkurilantien risteykseen on suunniteltu kiertoliittymää, joka parantaa risteyksen välityskykyä. Neilikkatien kytkemistä risteyksen neljänneksi haaraksi selvitetiin, mutta ratkaisu lisäisi viivytyksiä Unikkotiellä eikä parantaisi joukkoliikenteen toimintaa. Sen sijaan yksisuuntainen ajoyhteys Neilikkatielle on mahdollista poistaa, jolloin Neilikkatien katualuetta voidaan hyödyntää enemmän esim. kadunvarsipysäköintiin.

Suunnittelun aikana tutkittiin Peltolantien katkaisua Talvikkitien suunnasta. Ratkaisu osoittautui huonoksi, sillä liikenne ohjautuisi Viertolan asuntokaduille kuten Sinirinkontielle. (Tikkurilan kaavarungon liikenneselvitys, 24.1.2014, WSP)



Kävely ja pyöräily

Tikkurilassa on helppo liikkua kävellen tai pyörällä, koska etäisyydet ovat lyhyitä ja maaston tasaista. Alle kilometrin mittaisista matkoista yli 60 prosenttia tehdään jalan (Liikenne- ja viestintäministeriö 4/2011). Tulos vahvistui myös kaavarungon asukas-kyselyn perusteella: yli 40 prosenttia kertoi liikkuvansa kävellen päivittäin.

Kävelyn ja pyöräilyn valtakunnallisen strategian tavoitteena on nostaa näiden kulku-tapaosuutta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä (Liikenne- ja viestintäministeriö 4/2011). Tikkurilassa erityisesti pyöräilyn osuutta voidaan lisätä. Pyöräily liityntälii-kennemuotona kasvaa Kehäradan valmistuttua.

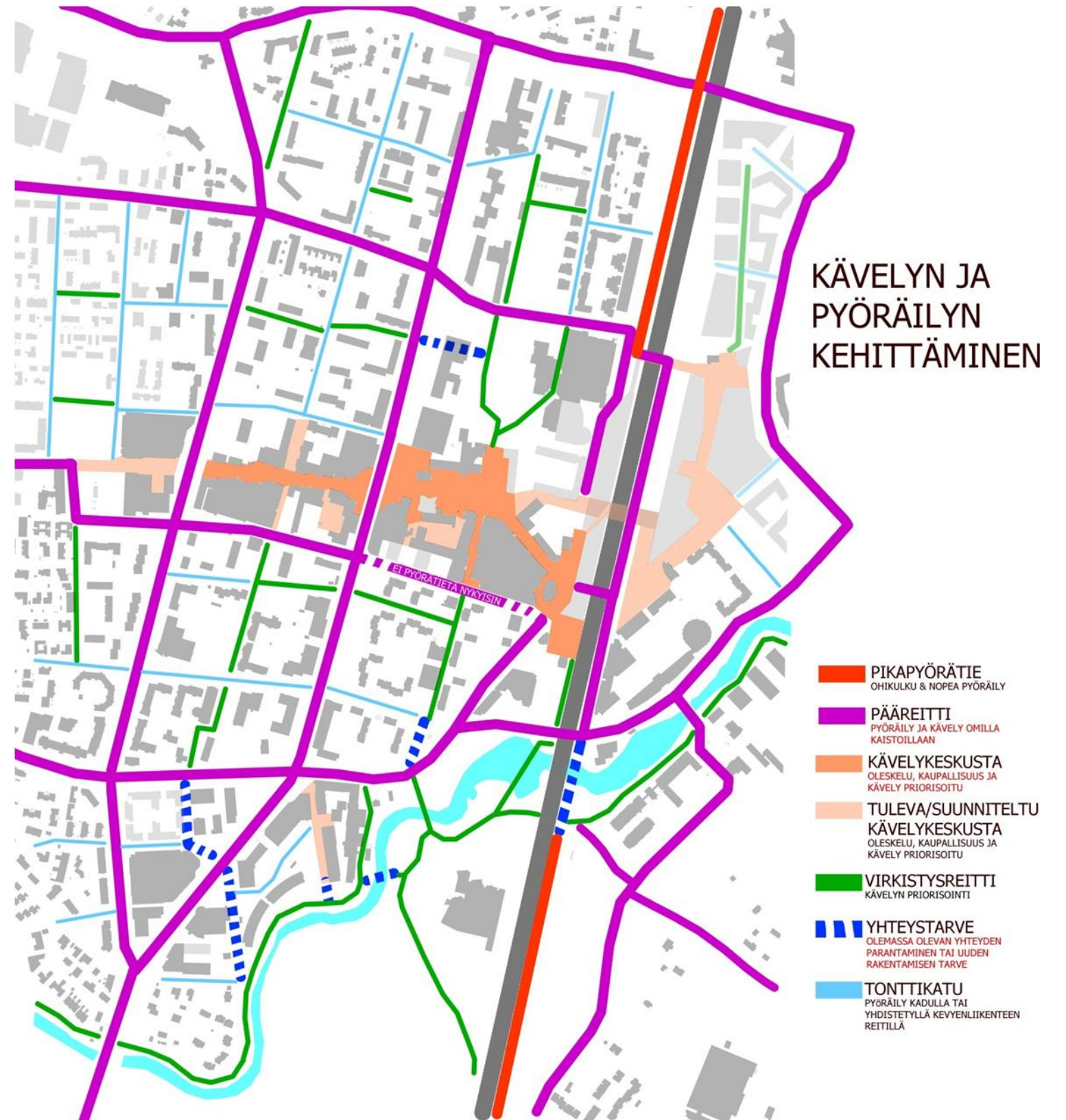
Tikkurilan keskustassa on enimmäkseen yhdistettyjä kävely- ja pyöräteitä. Autoliiken-teestä eriytetty pyöräily lisää pyöräilijöiden turvallisuutta, mutta jalankulkijat kokevat ne turvattomiksi, jos pyöräilijöiden määrä ja ajonopeudet kasvavat liikaa. Nopea pyö-räily tulisi ohjata ”pikapyörätielle”, joka on pituudeltaan ja sujuvuudeltaan opti-moitu. Keskustassa liikkumisympäristön tulee olla kiinnostava, virikkeellinen, sujuva ja esteetön sekä kävelijöille että pyöräilijöille.

Kävely-ympäristön laatu paranee, kun Asematie muuttuu kävelykaduksi ja tori siirtyy sen varrelle. Tavoitteena on laajentaa kävelykeskustaa myös länteen, Peltolantielle. Joen rantaan avataan entistä parempia yhteyksiä pohjoisesta ja Tikkuraittia uudiste-taan. Kielotien katutila tiivistyy ja monipuolistuu, kun kadunvarren korttelit uusiutu-vat. Autojen nopeuksia hillitään keskustassa, läpiajon määrää vähennetään ja läpiaja-jat ohjataan Talvikkitielle. Asemakeskus parantaa yhteyksiä Jokiniemen puolelle.

Pyöräreittien sujuvuutta, viihtyisyyttä ja turvallisuutta parannetaan. Viikkaiden pää-teiden, kuten Kielo- ja Talvikkitien varteen tehdään erilliset kaistat kävelylle ja pyöräi-lylle. Nämä merkitään liikennemerkkien lisäksi katumaalauksin. Väylien luonteen muuttumista kesken katua vältetään. Jos yksittäiset jalkakäytävät säilyvät, maalataan pyöräkaistat ajoväylille. Radan varteen sijoittuu Tikkurilan ”pikapyörätie”, joka val-mistuksessa ohjaa ohiaajat ja asemalle saapuvat pyöräilijät nopeasti määränpään-hän-sä. Keskustassa, palveluiden ja kauppojen läheisyydessä päämäärätietoisien liikkumi-sen rinnalla korostuu ajanviete, kadulla oleskelu ja näyteikkunashoppailu. Näiden alueiden yhteyteen on varattava riittävästi paikkoja pyöräpysäköintiin. Vauhdik-kaammat ohikulkupyöräilijät ohjataan pois näiltä alueilta.

Pyöräilyn kasvu vaikuttaa myös asuinkortteleissa. Pyörän käyttö on tehtävä helpoksi, säilytys turvallisesti ja pysäköintipaikkoja on varattava riittävästi. Ns. kuljetuspyöriin ja yhteispyöriin sekä huoltotiloihin voidaan uusissa asuintaloissa varautua.

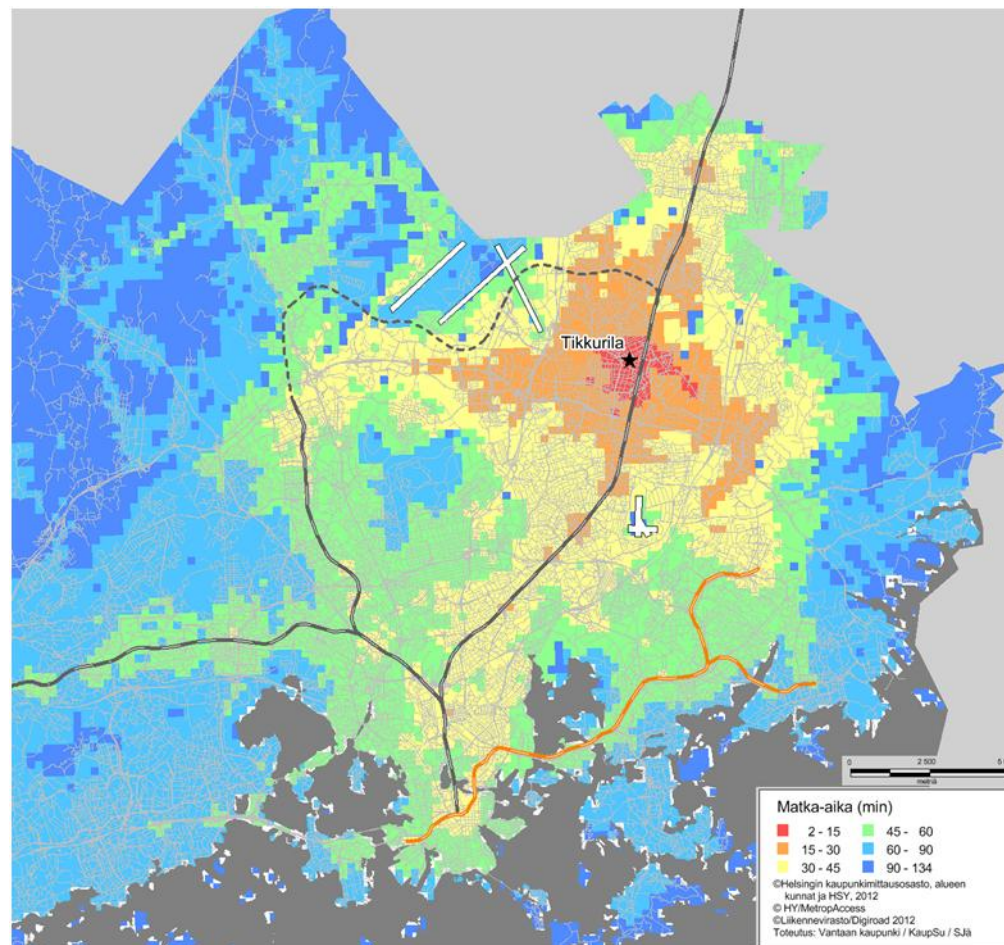
- Kävelykeskusta laajenee Jokiniemeen ja Peltolantorille.
- Pyöräreittien jatkuvuus ja turvallisuus
- Pyöräilyn kasvu otetaan huomioon asuntosuunnittelussa.
- Aseman viereen tehdään lukittuja liityntäpysäköintipaikkoja pyörille.



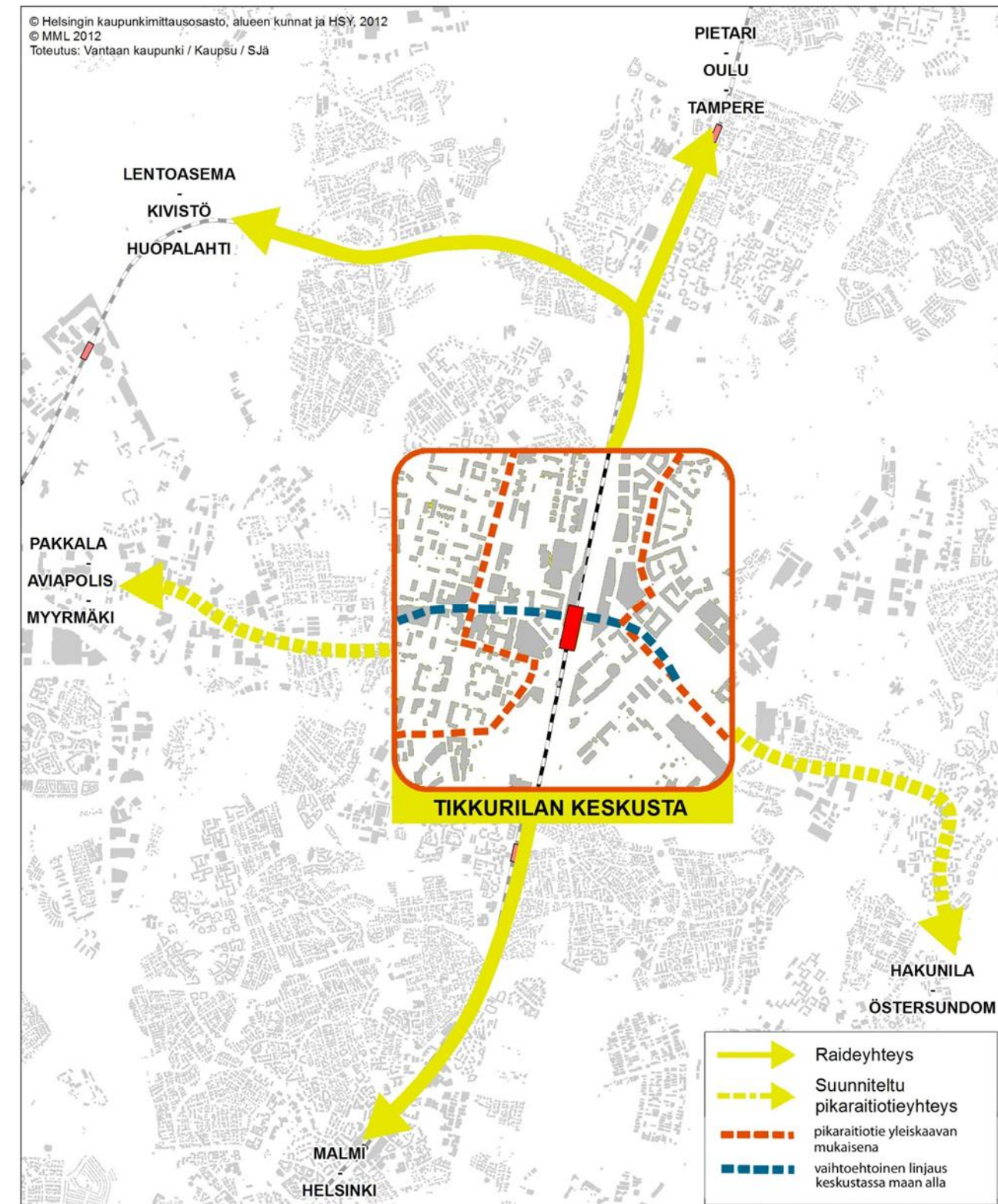
Joukkoliikenne

Tikkurila on tärkeä joukkoliikenteen solmukohta. Täällä pääradan kaukojunista vaihdetaan Kehäradan juniin tai muihin pääkaupunkiseudun lähijuniin. Tikkurilassa pysähtyvät kaikki kaukoliikenteen junat mukaan lukien Pietarin ja Moskovan junat. Tikkurilan asemasta tulee Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, kun Kehäradan liikenne käynnistyy. Vuoden 2014 lopulla valmistuvassa Matkakeskuksessa vaihdetaan myös junista paikallisliikenteen linja-autoihin. Bussiterminaali siirtyy uusille laitureilleen katusuunnitelman liikekeskuksen alle.

Pitemmän tähtäimen suunnitelmissa on yleiskaavan mukaisen joukkoliikenteen runkolinjan, pikaraitiotieyhteyden rakentaminen Tikkurilan keskustan läpi. Yleiskaavan mukainen linjaus Tikkurilantie – Ratatie – Unikkotie – Kielotie – Valkoisenlähteentie – Jokiniementie on ongelmallinen, koska se ei mene suoraan matkakeskuksen kautta. Vaihtoehtoisena ratkaisuna esitetään kalliimpaa keskustassa maan alla kulkevaa linjausta, jonka etuna olisi suora yhteys asemalle ja säästö matka-ajoissa.



Tikkurilan saavutettavuus joukkoliikenteellä 2013.



Pysäköinti

Kaavarungon alueelle rakennetaan lähivuosikymmeninä noin 300 000 kerrosneliömetriä uutta asuinkerrosneliömetriä. Osa siitä on jo rakenteilla tai asemakaavat ovat valmiina. Täysin uutta kaavoitetaan noin 250 000 kerrosneliömetriä. Se tarkoittaa noin 3 800 uutta asuntoa (asuntojen keskipinta-alaksi arvioitu 65 m^2). Tehdyn autopaikkakyselyn perusteella Tikkurilassa on asuntoa kohti noin 0,86 autopaikkaa, joista 13 % oli vajaalla käytöllä, joten noin 0,75 autopaikkaa asuntoa kohti näyttää olevan nykyinen tarve (Kysely, Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 9.12.2013 päätöksen, jonka mukaan keskustoissa kokeillaan asuntorakentamisessa normia 1 ap / 130 k-m². Määrä tuottaisi Tikkurilaan vajaat 1 900 autopaikkaa tuleviin kaavoihin. Mukaan ei ole laskettu liiketilojen autopaikkoja.

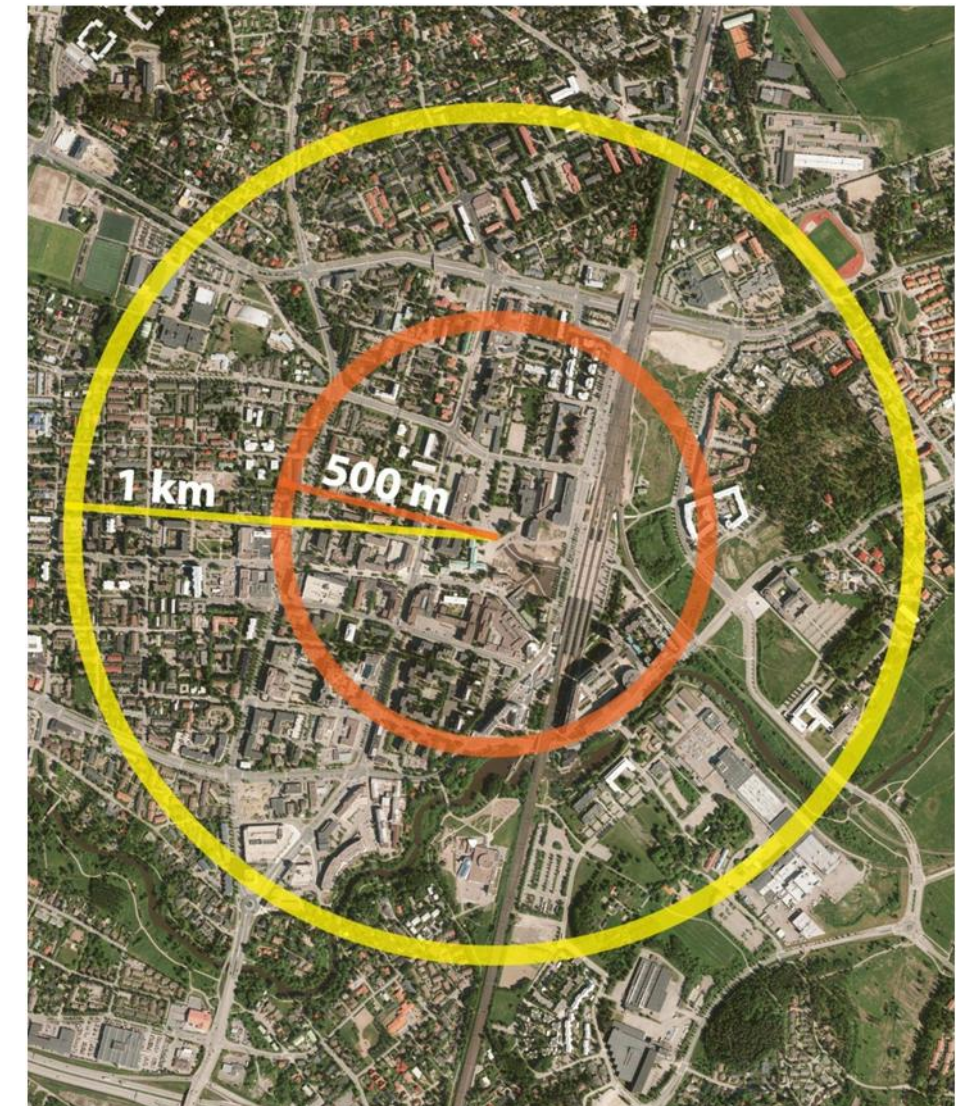
Kaupunkirakenteen tiivistyessä autojen määrä asukasta kohti vähenee. Auton säilyttäminen tulee kalliiksi. Julkinen liikenne ja palvelut ovat yhä paremmin saatavilla. On siis luultavaa, että autoistumisaste Tikkurilan keskustassa laskee nykyisestä.

Mihin sitten autot Tikkurilassa mahtuvat? Valtaosa sijoittuu asuintalojen omaan kortteliin, yleisimmin pihakannen alle. Maanpäälliset pysäköintitalot tulevat myös kysymykseen, varsinkin silloin kun niillä hoidetaan yhtä taloyhtiötä laajemman alueen pysäköinti. Keskustaan tarvitaan myös kaupallisia pysäköintilaitoksia, joilla turvataan maksullisten autopaikkojen riittävyys. Tehokkaalle, nelikampaiselle pysäköintitalolle sopivia paikkoja Tikkurilassa on Heureka'n itäpuolella sekä Peltolantorin ja Unikkotien liepeillä, jos korttelit lähtevät laajemmassa mitassa rakentumaan. Uutta asutusta ja liityntäpysäköintiä palvelevia pysäköintitaloja on mahdollista sijoittaa Jokiniemeen lähelle asemakeskusta ja radan länsipuolelle Ratatien rampin rajaamalle LPA-alueelle. 5–6-kerroksiseen pysäköintitaloon mahtuu hyvin 350–500 autoa.

Kivijalkakauppojen asiointipysäköintiä hoidetaan pääsääntöisesti kadunvarsipysäköinnillä. Paikkoja osoitetaan lyhytaikaiseen pysäköintiin ja niistä tehdään maksullisia. Jos kyseessä on suurempi kaupallinen yksikkö tai toimistorakennus, sijoitetaan pysäköinti sen yhteyteen rakenteellisesti. Pysäköinti saadaan taloudellisesti järkevämmälle pohjalle siirtymällä nimeämättömiin autopaikkoihin ja vuorottaispysäköintiin. Myös autopaikan hinnan tuominen näkyväksi irrottamalla se asunnon hinnasta pakottaa miettimään auton omistamisen tarpeellisuutta ja toivottavasti laskee itse asunnon ostohintaa.



Pysäköintitalo voi olla myös arkkitehtuuria.



Tikkurilassa kaikki on lähellä.



Pyöräilystä halutaan aito liikumisvaihtoehto. Yläkuvassa pyöräpysäköintilaitos Freiburgista. Laitos sijoituu rautatieaseman tuntumaan ja palvelee liityntäpyöräilyä.

3. TIKKURILAN VÄRILÄISKÄT

Kielotie ja Kukkaketo

Kielotien kaupunkikuva on haastava ja hajanainen. Katutila hahmottuu vaikeasti; rakennukset ovat joko liian matalia tai liian kaukana kadun reunasta – usein molempia. Kadun ja rakennuksen väli on useimmiten pysäköintialuetta.

Kielotien länsipuolisia kortteleita rakennetaan nyt kolmatta kertaa. Vanha puutalo-alue väistyi 1960 ja -70 luvuilla leveän katuväylän ja matalan liikerakentamisen tieltä. Nyt matalien ja tehottomien liikerakennusten tilalle kaavoitetaan keskimäärin kahdeksankerroksisia asuinkortteleita, joiden katutasossa on liiketilaa. Pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle.

Autotalon korttelin (Kielotie 2-6) ja Kielotien senioritalon asemakaavamuutokset ovat jo loppusuoralla. Uudet rakennukset sijoittuvat Kielotien reunaan ja ovat riittävän korkeita rajaamaan leveää katutilaa. Kivijalkakaupat ja ravintolat avautuvat ulkotilaan. Katutilan jäsennöinti materiaalein, istutuksin ja kadunkalustein luo tilalle jalkajien mittakaavaa ja tekee ympäristöstä miellyttävää. Eteläisen, entisen Anttilan tontin suunnittelu on käynnistynyt keväällä 2014 ja Tikkurilantie 57:n vuokratalon uudelleen kaavoitus käynnistyy viimeistään syksyllä 2014. Periaate on kaikissa muutoksissa sama: asumista kivijalkakauppojen yläpuolella ja pysäköinti piiloon.

Kielotien itäpuolella on punatiilien rakennusten vyöhyke: Silkkitehdas, Silkinkaari, Kela, Grandin kortteli, Kukkakedon asuinkorttelit ja terveystalo. Kukkakedon asuinalue uudistuu Kielotien länsipuoleen verrattuna hienovaraisemmin. Punatiilinen alue rakennettiin jo alun perin tehokkaasti, seitsemän kerroksen korkuiseksi. Vanhat talot pysyvät paikallaan, mutta rakennukset ovat tulossa ikään, jossa isot korjaustyöt tulevat eteen. Korjauskulujen kattamiseksi on mahdollista rakentaa uutta alueille, joissa nyt on maantasopysäköintiä.

Kielotien puolella asfalttikenttien paikalle mahtuu rakennusrivi, jossa kapearunkoista liiketilaa on kadun puolella. Sisäpihan puolella, liiketilan takana on pysäköintitilaa kahdessa tasossa. Liiketiloiden ja osittain pysäköinnin päälle tehdään asuntoja kuuteen tai seitsemään kerrokseen. Asuinrakennukset sijoittuvat niin, että ne eivät varjosta vanhoja kerrostaloja. Asuntopihat sijoittuvat pihakansille, pysäköinnin päälle, suojaan Kielotien liikennemelulta.

- asuntoja lisää n. 110 000 k-m², n. 850 autopaikkaa
- uusia asukkaita n. 2 200
- liiketilan lisäys katutasossa n. 1 500 k-m²
- toimitilaa n. 30 000 k-m² nykyistä vähemmän

- ensisijainen toiveasunto on "kaupunkikerrostalossa"
- Tärkein yhteistila on pyörävarasto.
- Asuntokohtainen sauna ei ole tarpeellinen, jos taloyhtiössä on yhteissauna.

-asukaskysely



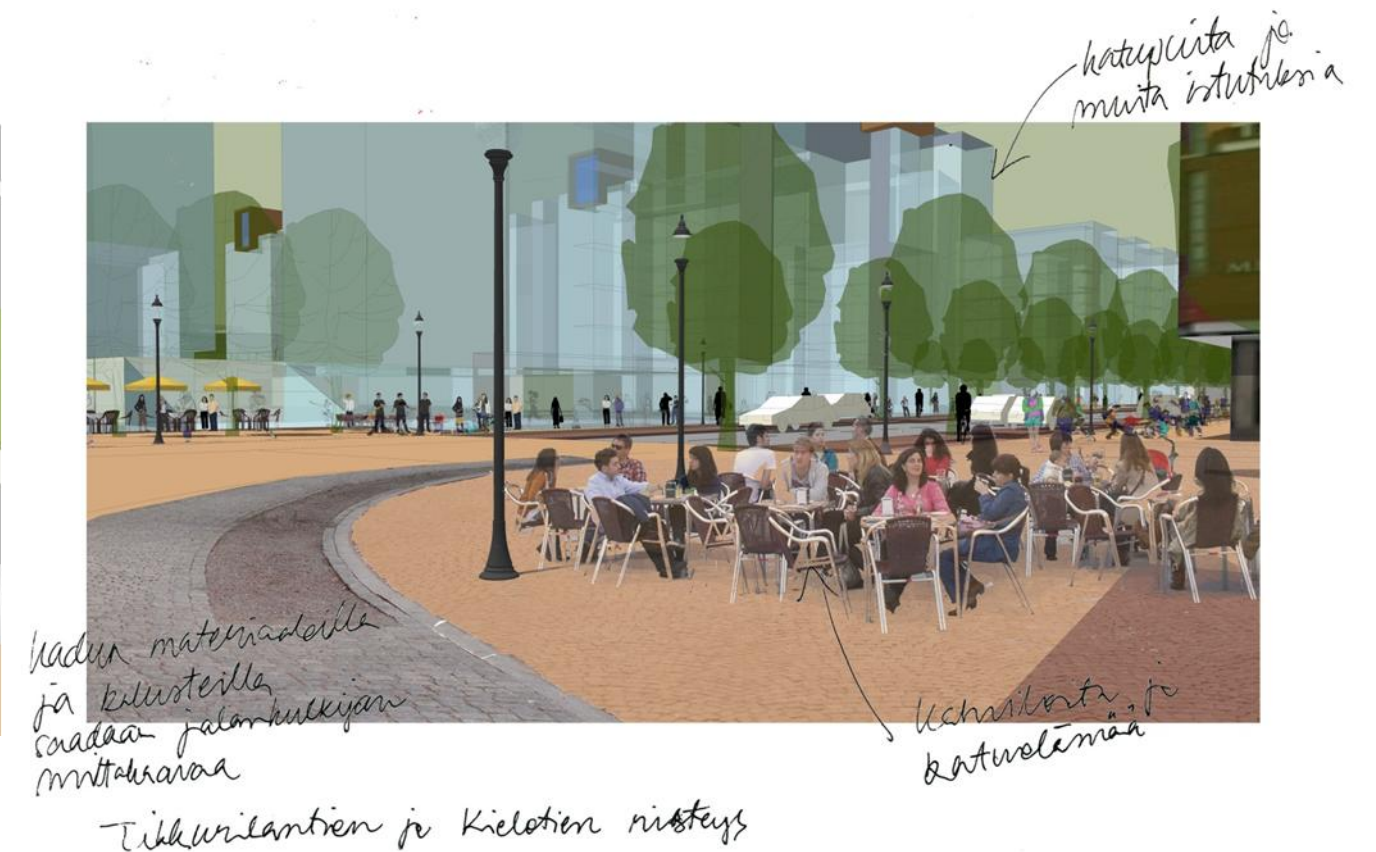
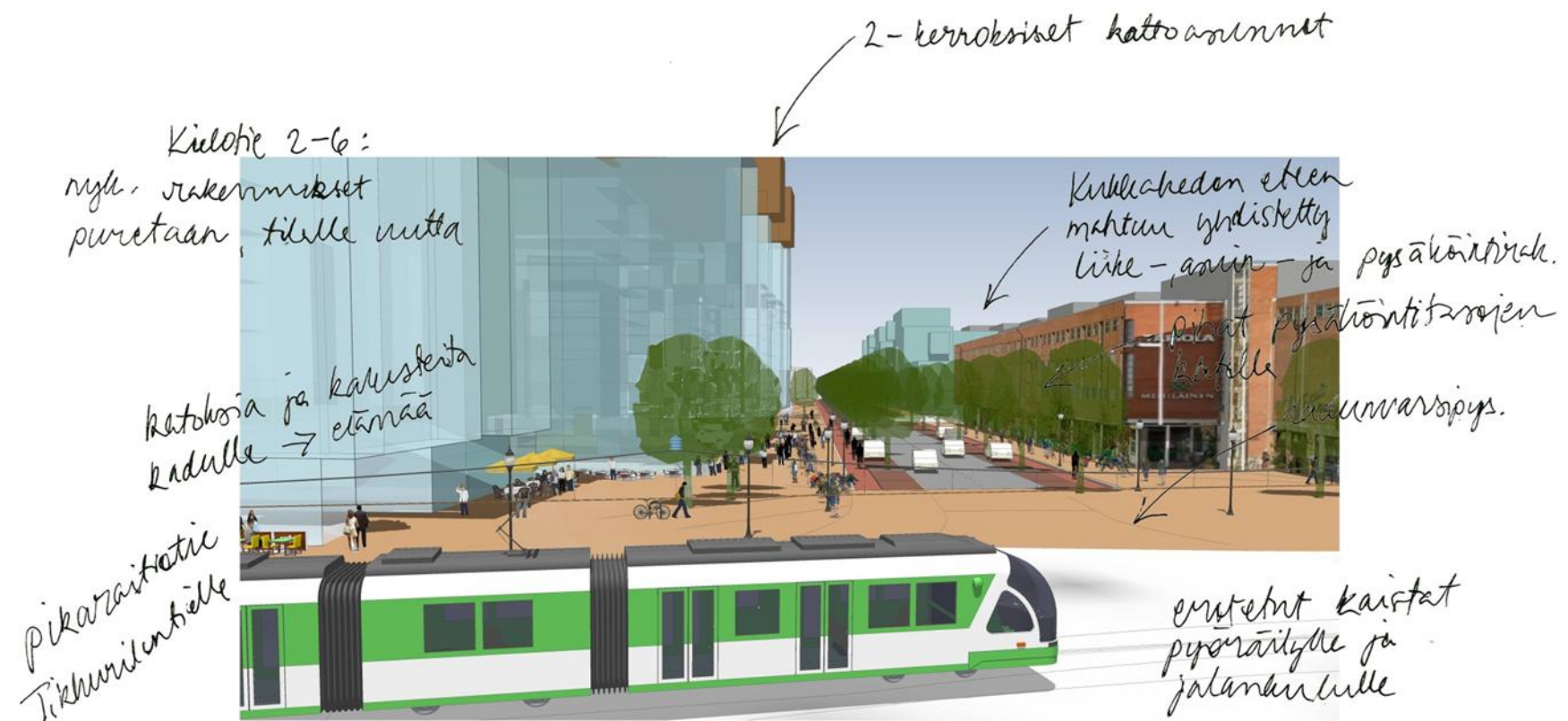
Tikkurilantien varteen, viistosti Silkkiä vastapäätä on luonnosteltu terassitaloa. Alimmista kerroksistaan terassitalo on syvärunkoinen. Syntyvään pimeään tilaan sijoitetaan korttelin autopaikat useampaan kerrokseen, asunnot avautuvat kohti aurinkoa ja jokivarren maisemaa.

Täydentävän rakentamisen paikkoja on myös suurkorttelin Ratatien puolella sekä Vehkapolun varrella, viimeistään siinä vaiheessa kun mietitään yksikerroksisten rakennusten kunnostusta tai korvaamista uudella. Vehkapolun varsi on alueen sisällä, joten uusien rakennusten pitää olla matalampia, pienimittakaavaisia, ehkä kolmekerroksisia kaupunkipientaloja.

Kielotien luonne katuna muuttuu. Tikkurilan läpiajava liikenne ohjataan Talvikkitielle ja Kielotiestä tehdään joukkoliikennepainotteinen katu. Ohjaus tapahtuu eteläisen liikenneympyrän kohdalla, opastein ja esim. reunakorotuksella. Kielotie muuttuu nelikaistaisesta kaksikaistaiseksi. Vapautuva tila käytetään kadunvarsipysäköintiin ja katuuihin. Pyörätiet erotetaan kävelystä erilliseksi kaistakseen.

Tikkurilantiella varaudutaan pikaraitolinjan rakentamiseen. Tie on merkittävä itä-länsisuuntainen yhteys ja se muodostaa eteläisen Tikkurilan liikenteellisen solmukohdan Kielotien risteykseen. Viesti saapumisesta keskusta-alueelle ja "historialliseen" sydämeen Silkkitehtaan kohdalla osoitetaan katumateriaalein.

Katukuvaan ihmisiä ja elämää. Sitä tuovat katukahvilat, kivistä katuaukat, torielämä, penkit ja puut.



Kassan kortteli

Kassatalon liike- ja asuinrakennukset esitetään molemmat suojeltaviksi. Se ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö keskeistä kortteliä torin ja aseman välissä voitaisi täydennysrakentaa. Kaupunkisuunnittelussa on visioitu kortteliin liikerakentamista, jossa pari alinta kerrosta olisi kaupallista toimintaa ja kokonaisuuden yläpuolelle voidaan rakentaa asuntoja erilliseen, enintään nelikerroksiseen, käärmetaloon. Asuintalon pihat sijoittuisivat liikekeskuksen katolle.

Vaihtoehtona kattoasumiselle voisi olla kattopäiväkoti. Korttelissa sijainnut päiväpäiväkotitoi oli suosittu, sillä junalla työmatkansa hoitavien vanhempien kannalta sijainti on loistava. Sivun alareunassa on kuva päiväkodista, joka käyttää kattopihaa leikkipihanaan.

Kortteli yhdistyy Rata tien yli rakennettavalla kevyen liikenteen sillalla suoraan Asemakeskukseen. Siltavaraus on merkitty asemakeskuksen asemakaavaan ja se sijoittuu suoraan radan ylittävän asemasillan jatkeeksi.

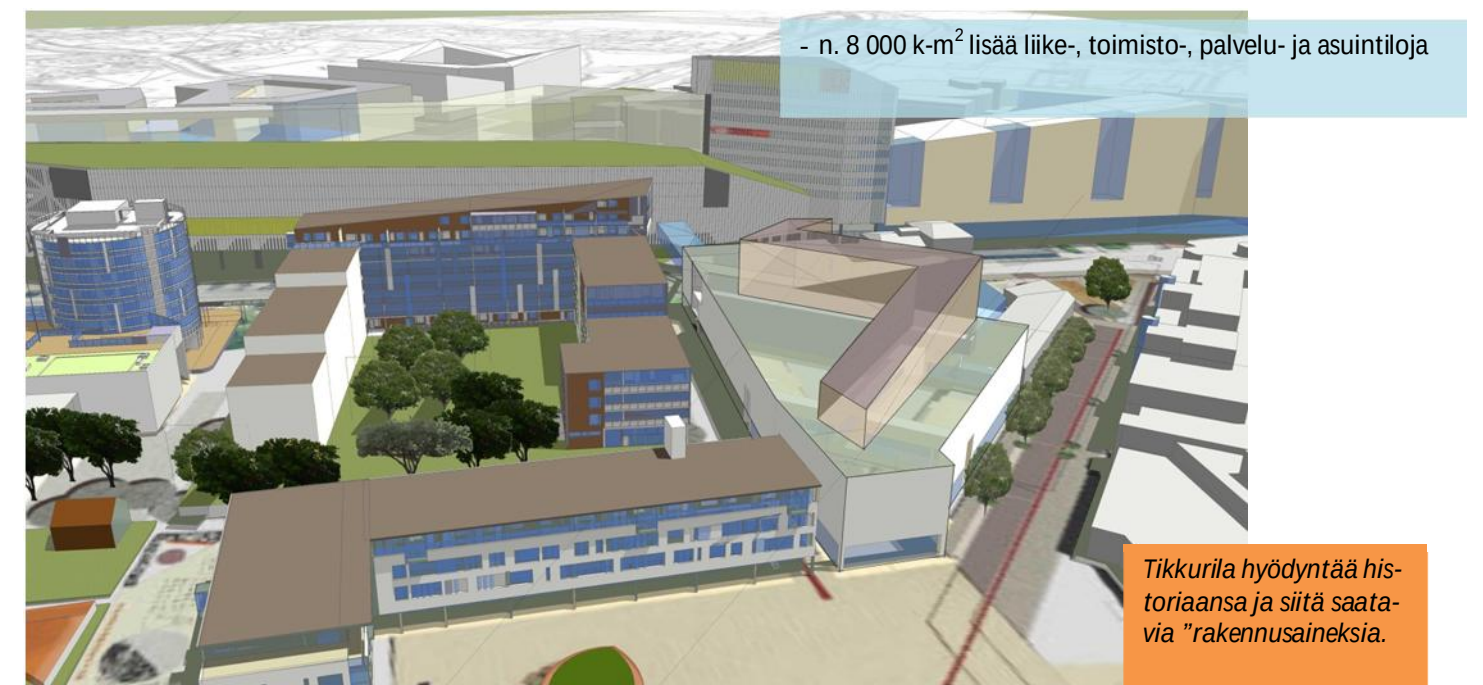
Uusi kaupallinen keskus on tärkeä välittäjä, jolla asemakeskuksen liikkeet ja Tikkurin liikekeskus saadaan nivottua toisiinsa, niin ettei kaupallinen "julkisivu" mistään kohdasta katkea. Asematien yli voidaan rakentaa kevyen liikenteen silta Tikkurin ja uuden rakennuksen välille, tai sitten yhteys toteutetaan hienovaraisemmin esimerkiksi korkealla, Asematien yllä sijaitsevalla katoksella, joka liittyy keskuskeskukset visuaalisesti ja mentaalisesti toisiinsa.

Vanhaan, 1950-luvulla rakennettuun korkeaan Kassatalon asuinrakennukseen voidaan sijoittaa esim. huoneistohotelli. Retro-hotellissa 50-lukulaisuus säilyisi myös sisustuksessa. Matala osa säilyttää Asematien puoleisen julkisivunsa, mutta takapihalle voi sijoittua kahvila- ja ravintolaterasseja lasikatteen alle.

Autot sijoittuvat kellaripysäköintiin korttelin alle. Ajoyhteys tulee Unikkotieltä, Tikkurin pysäköinnin läpi ja edelleen Asematien alta.



Esimerkki päiväkodista, joka sijoittuu pysäköintihallin päälle. Piha on rakennettu hallin katolle.



Peltolantori

Peltolantori jää tyhjilleen, kun torikauppa siirtyy uuden torin valmistuttua kaupungin-talon viereen. Vanhalle torille on tutkittu mm. seniorikampuksen sijoittamista. Yh-dessä viereisen Folkhälsanin talon kanssa seniorikampus pystyy palvelemaan ikäänty-vien asukkaiden tarpeita monipuolisesti. Paikka tarjoaa hyvät kävely- ja pyöräilymah-dollisuudet sekä joukkoliikenteen yhteydet liikuntarajoitteisille. Palvelut ja Sinirikon-puisto ovat aivan vieressä.

Seniorikampuksen mallina on arkkitehti Julia Hertellin vuonna 2010 tekemä diplomi-työ. Hertell suunnitteli noin 10 000 kerrosneliömetrin palvelutalo- ja senioriasunto-kokonaisuuden Jokiniemeen. Suunnittelun lähtökohdat määriteltiin yhteistyönä Van-taan kaupungin sosiaali- ja terveystoimen kanssa.

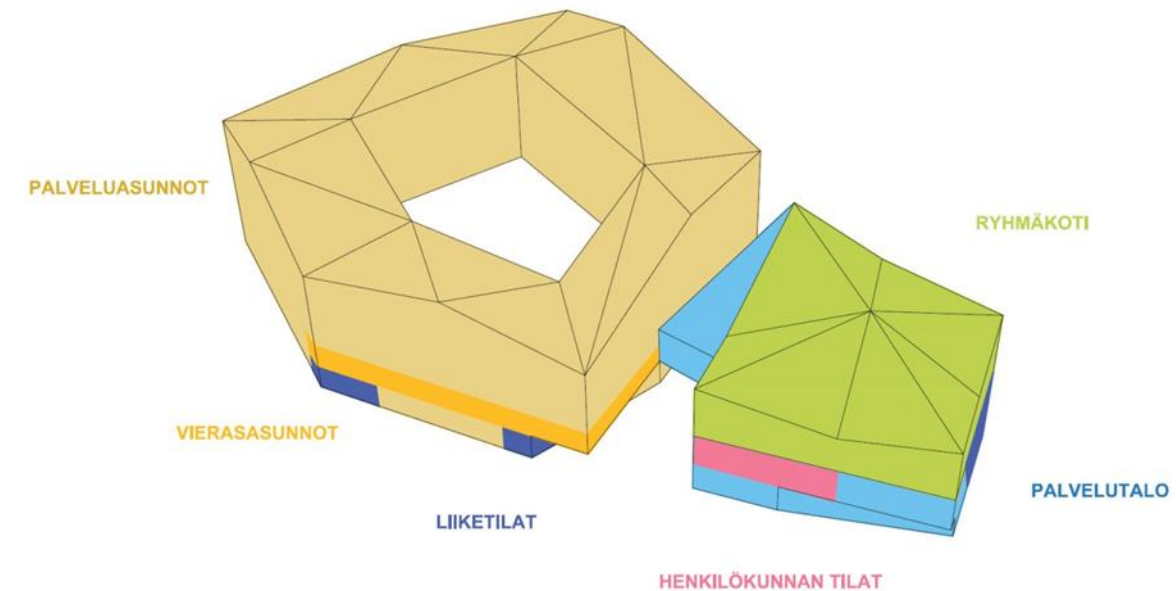
Viereisen Työväenyhdistyksen liikerakennuksen paikalle on tutkittu korkeampaa ja tehokkaampaa hybriditaloa, jossa katutasossa on liiketilaa, päällä toimistoja ja asun-toja. Pysäköinti sijoittuu kellarikerrokseen.

Peltolantien muuttaminen pelkäksi kävelykaduksi osoittautui ylivoimaiseksi, sillä jos Peltolantien läpiajettavuus katkaistaan, hakeutuu autoliikenne asuntokaduille kuten Sinirikontielle. Ylivedon ja uusien rakennusten välisellä kortteliosuudella katuympä-ristö tehdään kuitenkin jalankulkijoiden kannalta nykyistä miellyttävämmäksi. Ajo-kaistoja kavennetaan ja reunaan istutetaan katupuita.

Alueella on hulevesiselvityksen perusteella riski kaupunkitulvien esiintymiseen, joten hulevesien käsittely tulee ottaa huomioon ja hyödyntää vesiä alueen viihtyvyystekijä-nä. Uusien rakennusten viherkatot tukevat samaa päämäärää. Ne sitovat ja viivyt-tävät noin 50 % äkillisten rankkasateiden vesimäärästä.



- n. 12 000 k-m² lisää liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintiloja



Palvelutalo ja senioriasuntoja Jokiniemeen, Diplomityö, TKK
Arkkitehtiosasto, 2010, Julia Hertell



Koulu- ja terveyspalvelut sekä urheilumahdollisuudet ovat kunnossa. Päiväkotipaikkojen riittävyys huolettaa.

-asukaskysely

Virastokorttelit ja Tikkurilanpuisto

Rakentamisella rajataan selkeä suorakaiteen muotoinen puisto, kuin pikku-Central Park. Korkea talo kohoaa pitkulaisten puiston päätteenä. Tähän sopisi vaikka terassitalo, jonka ulkoterasseilta avautuisivat hienot näkymät puistoon.

Virastokortteli Kielotien itäpuolella muuttuu lähivuosina. Itä-Uudenmaan poliisilaitos on entisen veroviraston tiloissa paossa poliisi- ja oikeustalon remonttia, mutta siirtyy takaisin vakitukselle paikalleen kunnostustöiden valmistuttua. Sen jälkeen rakennus todennäköisesti puretaan.

Kaupungin virastotalo Kielotie 13:ssa joudutaan joko perusteellisesti korjaamaan tai kokonaan purkamaan. Purkupäätös avaa mahdollisuuden koko alueen suunnitteluun. Asumisen lisääminen Tikkurilanpuiston reunaan sijoittuvalla alueella on luonteva vaihtoehto. Kielotien puolella katutasoon tulee sijoittaa myös liiketiloja. Asuinrakennukset ryhmittyvät kansipihojen ympärille, pysäköinti sijoittuu kansion alle. Nykyinen Lummepuisto muutetaan osaksi korttelia, mutta vastaavasti Orvokkipolun kohdalta avataan uusi viher- ja kevyen liikenteen yhteys Tikkurilanpuistoon.

Rakentaminen on korkeinta kadun reunassa ja mittakaava pienenee puiston puolella: kerrosluku laskee ja pohjoisessa puistoa rajaa kolmekerroksisten kaupunkitalojen rivi. Talojen asunnoissa on aina pieni oma piha. Pienimittakaavainen kaupunkitalonauha jatkuu eteläisen Vehkapolun varrella, Kukkakeden alueella.

Aikuisopistoa Lummetien pohjoispuolella esitetään pääosin suojeltavaksi, mutta sen matala länsisiipi voitaisiin korvata tehokkaammalla rakentamisella. Rakennus sijoittuu kohtaan, jossa Tikkurilan keskusta pohjoiseen mentäessä loppuu. Se on eräänlainen solmukohta, joka tarvitsee julkista ja aktiivista toimintaa ja joka päättää kävelypainotteisen keskusta-alueen. Rakennus voisi toimia Tikkurila-talona, avoimena kulttuurin- ja vapaa-ajankeskuksena, joka kerää eri alojen harrastajia, opiskelijoita ja nuoria yhteen.

Uusiin kortteleihin sijoitetaan tilat myös uusille päiväkodeille. Päiväkodit ovat terassitalon alimmassa kerroksessa ja Uusissa kortteleissa on myös pienempi kivijalkapäiväkot.

Nykyisen maantasopysäköinnin kohdalle ehdotamme pysäköintitaloa, jossa olisi viherseinä puistoon päin.

Tikkurilanpuistoon voidaan sijoittaa monia erilaisia toimintoja. Tässä on esitetty joi-tain ajatuksia. Alueen ideointia jatketaan yhdessä asukkaiden kanssa.

Reunat

Läntinen rakennuksiin liittyvä reuna päällystetään kovilla materiaaleilla. Kielotien varren uudet korttelit liittyvät puistoon. Reunassa voisi olla korotettu tasanne, jolla olisi esimerkiksi terasseja, joilta voi katsella puistoon hieman ylempää. Rakennusten väliin jää myös pienempi aukio. Portailla voi istua ja katsella aukiolle. Sujuva jalankulkureitti on maan tasossa.

Aukiomainen raitti talojen välissä johtaa suoraan kohti Orvokkipolkua.

- n. 22 000 k-m² uusia asuntoja, n. 170 autopaikkaa



Eteläosassa Tikkurilan keskustan katu- ja viheralueiden yleisuunnitelma 2009, maisemasuunnittelu Hemgård

Hulevesiaihe

Hulevesiaiheessa vesi viipyy ja imeytyy hitaasti maaperään, joka on täyttömaan alla savea. Hulevesiaiheen toinen puoli liittyy kovapintaiseen raittiin ja toinen puoli kohoaa loivasti. Siihen istutetaan rehevää ja kukkivaa kosteikkokasvillisuutta. Kentän kohdalla aihe on kapeampi. Hulevesiaiheeseen tulee vettä, kun sataa. Sateiden välillä se kuivuu kokonaan.

Uusien kortteleiden pysäköintikansipihoilta ja katoilta hulevedet voidaan tässä johtaa puiston puolelle, koska aiheeseen tarvitaan vettä. Tutkitaan, voidaanko myös radan alikuluista pumpata vettä tänne.

Reitit

Kävelyräittiverkostoa parannetaan. Korttelien läpi puhkaistaan kaksi uutta kävelyräit-tä. Puiston raitit yhdistyvät jouhevasti laajempaan reitistöön. Nykyisen kirjaston parkkipaikan reunaan on kulunut polku, koska ihmiset kävelevät poikittain parkkipai-kan yli. Raitit rakennetaan puiston ihmisten luontaisten kulkureittien mukaan.

Urbaani monitoimikenttä nykyisen hiekkakentän paikalle

Talvisin tekojäärata toisi talvisen ajan käyttömahdollisuuksia ja elävyyttä ulkotilaan. Viereen voisi tehdä toisen pienemmän kentän, esimerkiksi rantalentis- tai petankki-kentän. Kenttien välissä olisi kahvila, tilaa tekojääradan vaatimille rakennuksille ja au-rinkoinen terassi. Pienen katsomon rakentamista kentän länsilaidalle voisi tutkia. Keskipäivän ja illan aurinko ei siinä paista katsojien silmiin. Katsomon takana voisi olla hulevesiaiheeseen liittyvää rehevää kasvillisuutta.

Pieniä viljelypalstoja

Kauniisti rajattuja pieniä viljelypalstoja, vaikkapa autopaikan kokoisia (2,5*5m), an-nettaisiin innokkaiden kaupunkiviljelijöiden käyttöön.

Kirjaston edusta

Ajo kirjaston pysäköintihalliin poistetaan. Maasto kohotetaan nousemaan kirjaston parkkihallin seinää vasten. Kirjaston seinustaa vasten muodostuu lämmin oleskelu-paikka.

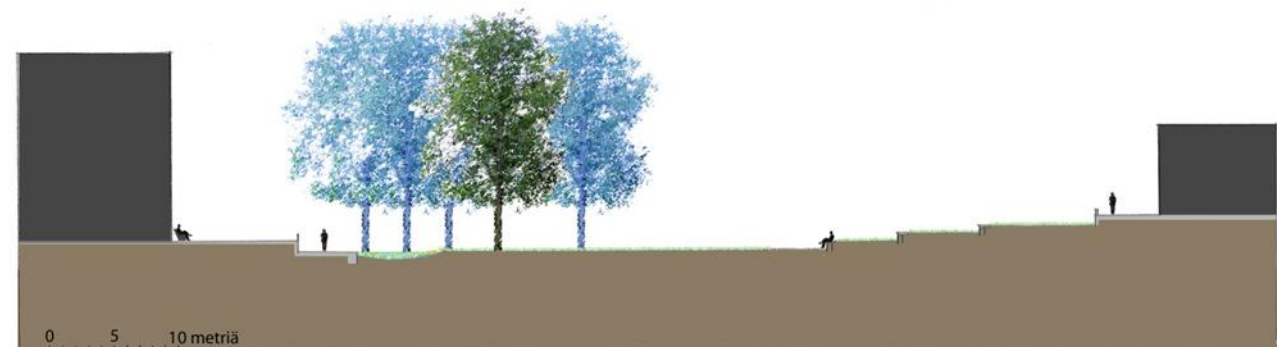
Alueella on pilaantunutta maata. Suunnitelmaluonnoksessa on esitetty joitain säily-tettäviä puista, mutta on mahdollista, että nykyisiä puista ei voida säilyttää, kun maaperä puhdistetaan. Jos mahdollista, nykyisiä puita (jalava, koivu, vaahtera) säilyte-tään. Istutetaan lisäksi jaloja lehtipuita, kuten tammia. Alueelle voidaan istuttaa myös kukkivia puistopuita ja eksoottisempiakin lajeja. Puistossa on erilaisia varjoisia ja au-rinkoisia istuskelupaikkoja.

Lummetie päällystetään puiston kohdalla erottuvasti. Suojatiet esimerkiksi korote-taan. Lummetielle myös istutetaan katupuut.

Hulevesiaiheen rakennettu ja luonnonmukainen reuna Hammarby Sjöstadissa Tukholmassa. Kohta muistuttaa muuten Tikkurilanpuiston reunaa, mutta hulevesiaiheessa ei olisi näin paljon vettä. Kaupunkipuiston tunnelmaa Baselissa. Vanhat puut ovat tärkeitä.



Rautatientorin jääpuisto Helsingissä. Tekojääkentässä on istuskeluun sopiva reuna, eikä korkeaa aitaa ympärillä.



Leikkaus A-A

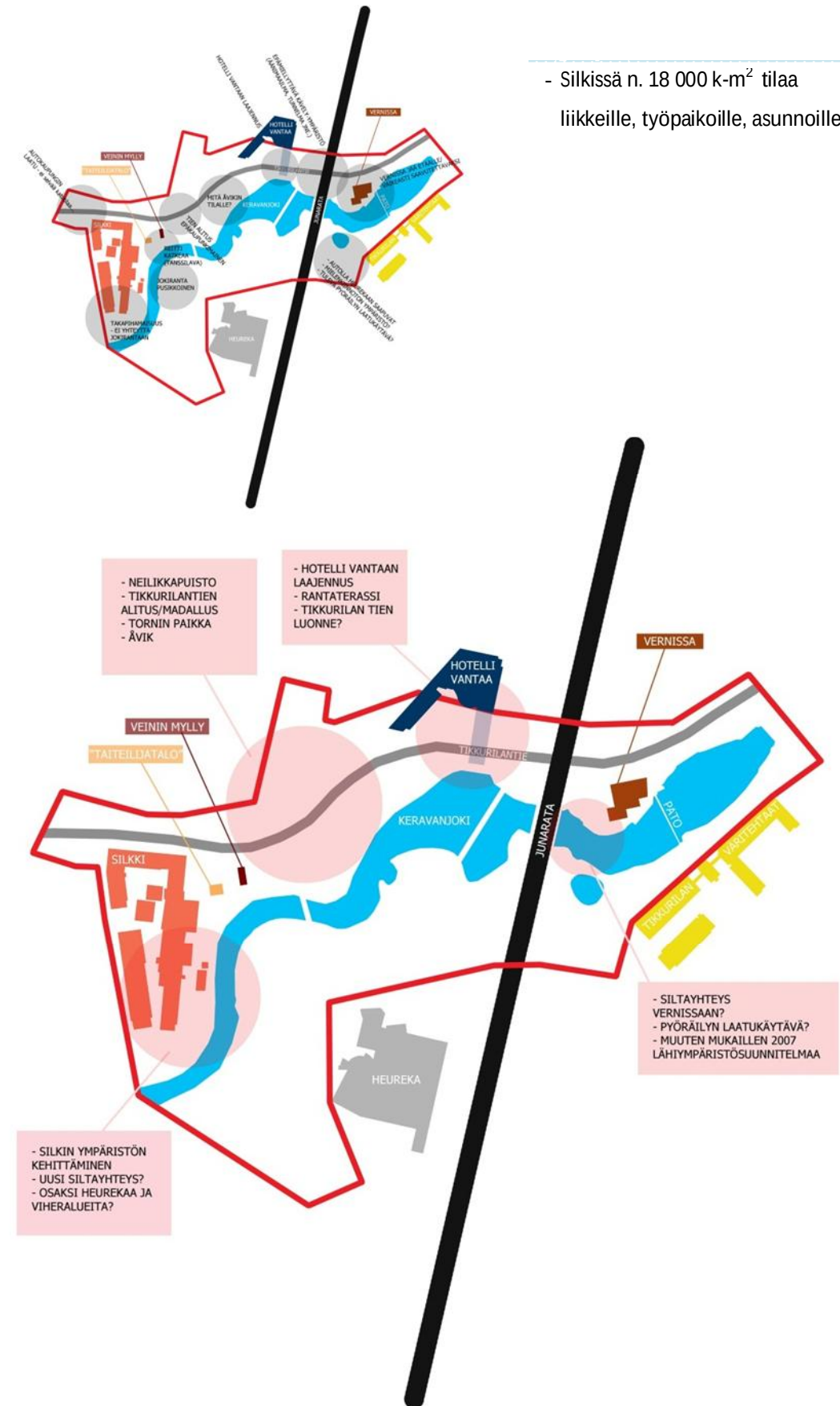
Joen ranta, Silkki

Keravanjoki, sen tarjoama vesivoima sekä rautatie ovat olleet tärkeimmät tekijät Tikkurilan teolliselle historialle. Vanha punatiilinen silkkitehdas on hieno jäänne tuolta ajalta. Tehdas, Söderlingin mylly, Villa Söderbo, Vernissa ja Heureka tekevät vehreästä jokivarresta monipuolisen kulttuurikohteen.

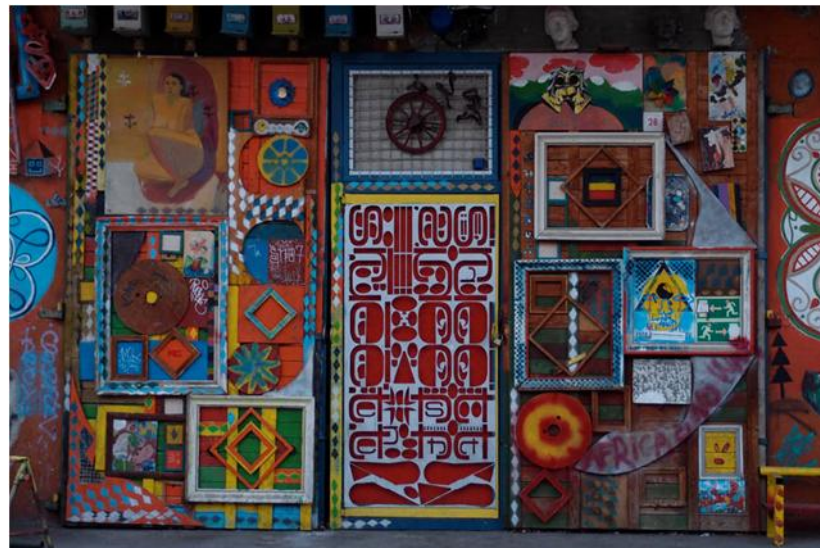
Silkkitehdas on Tikkurilan ikoninen merkkirakennus. Se kertoo teollisesta historiasta ja on osa asukkaiden identiteettiä, mielenmaisemaa. Korttelin asemakaavaa on muutettu useaan otteeseen viime vuosina, mutta esimerkiksi kaivattuja loft-asuntoja ei ole vielä tehty. Rakennus on kuitenkin ollut käytössä eri yritysten toimitiloina ja sen vuokrausaste on ollut hyvä.

Toisaalta kunnostustaan odottava tehdas on täynnä mahdollisuuksia. Se sijoittuu merkittävän matkailukohteen eli Heurekan naapuriin ja sillä olisi **Heurekan parina paljon tarjottavaa matkailijoille**. Voisiko sinne sijoittua Heurekan laajennukseen kaavailtua toimintaa: **mediateekkii ja näyttely- ja museotilaa?** Sen lisäksi sinne mahtuisi **design- ja käsityökauppoja** ja vaikkapa pienpanimo ja **panimoravintola, vantaalainen Plevna**, jonne oluen ja hyvän ruoan ystävät matkustaisivat kauempaakin. Silkin sisäpiha on kuin luotu tunnelmalliseksi ravintolaterassiksi. Tehdas on muutettavissa elämykselliseksi keskukseksi, vapaa-ajan ja kaupan yhdistelmäksi.

Tehtaassa on tilaa, joten uudet ajatukset eivät ole ristiriidassa aiemmin kaavailtujen loft-asuntojen kanssa.



- Silkissä n. 18 000 k-m² tilaa
liikkeille, työpaikoille, asunnoille



Ajatuksia Tikkurilanrannasta ja aikaisemmin laaditut suunnitelmat

Täydennysrakentaminen rajaa uutta aukiota. Aukiosta rakennetaan kaupunkikuvallisesti yhtenäinen seinästä seinään. Tutkitaan, onko mahdollista säilyttää osa lehtikuusista. Aukio voi olla kalteva tai tukimuureja voidaan käyttää. Ajorata erotetaan esimerkiksi pollareilla kävelyalueista. Kaupunkielämää houkutellaan alimpien kerrosten liiketiloilla ja vaikkapa puiden katveessa olevilla terasseilla.

*Tikkurilan Silkki, lähiympäristösuunnitelma. Studio Terra oy, 11.7.2007. Lähiympäristösuunnitelman lähtökoh-
tana oli, että Silkkiin tulee asumista.*

Tällä hetkellä alue on takapihamainen. Tähän voisi joko rakentaa jotain tai pysäköintipaikka pitäisi jäsenellä materiaalein ja istutuksin. Vaaleahko kivituhkapinta sopisi Silkin kulttuurimaisemaan. Jäsentelyssä voisi käyttää esimerkiksi punatiilisiä matalia muureja tai luonnonkiviraitoja. Asemakavassa määrätty puurivi pitäisi istuttaa.

Reittiyhteys jokirantaan on tärkeä. Jos Silkkiin tulee asuntoja, tarvitaan tilaa leikkiin ja oleskeluun. Jos tulee ravintola, tässä on oiva paikka terassille. Voitaisiin myös loiventaa rinnettä ja perustaa oleskelunurmikkoja.

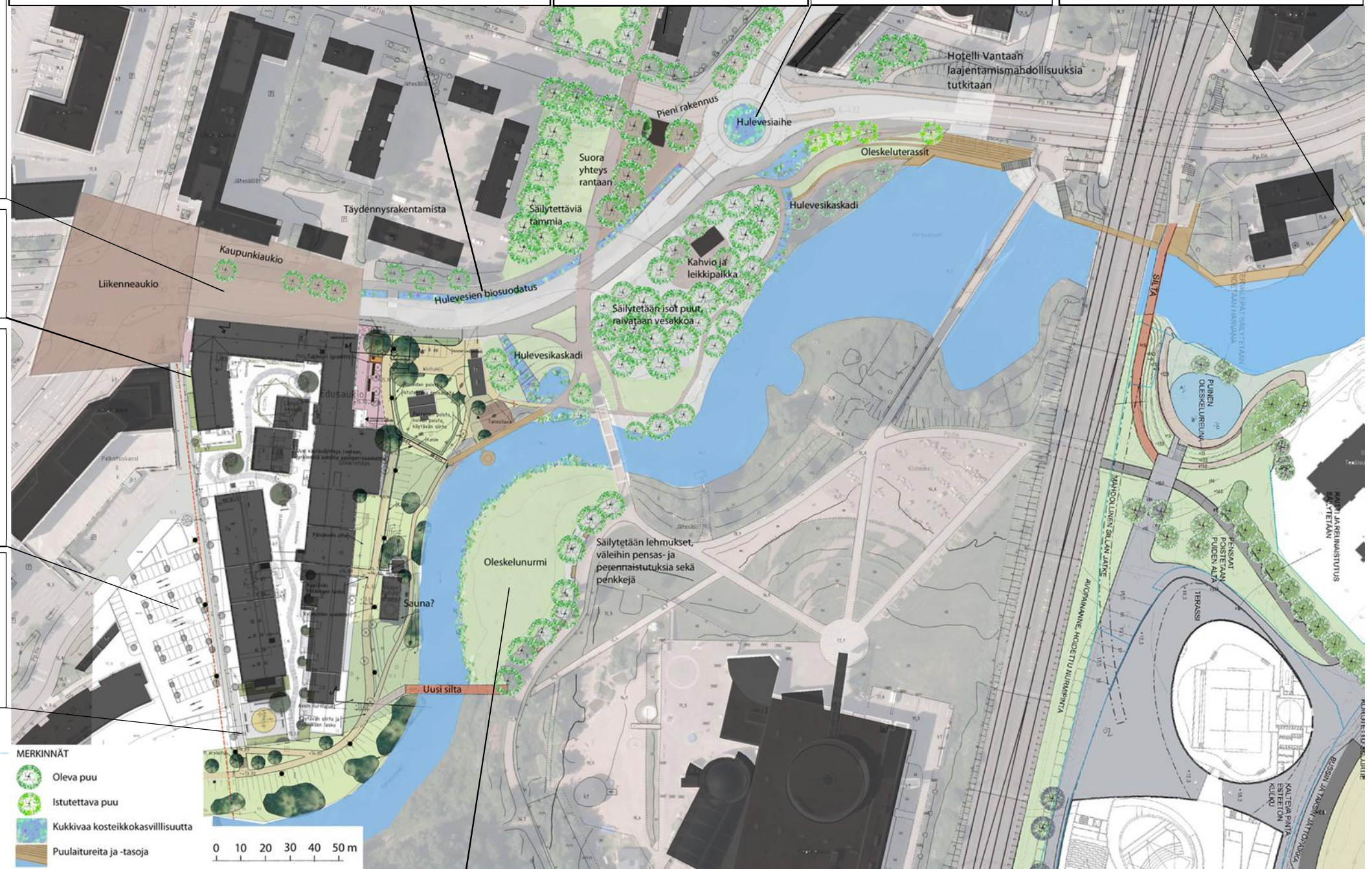
- Tikkurilanrannassa luonnon monimuotoisuus ja korkeatasoinen ympäristörakentaminen kohtaavat.
- Tikkurilan keskustasta pääsee kävelen jokirantaan selkeästi ja vaivattomasti.
- Jokiranta on oleskelupaikka ja tapahtumapaikka.

Tikkurilantien kunnostuksen yhteydessä perustetaan hulevesien biosuodatusalueita. Ne rakennetaan kaupunkimaisiksi käyttäen esimerkiksi luonnonkivirajauksia. Biosuodatusaltoiin istutetaan kukkivia perennoja.

*Hulevesikaskadit. Hulevesiput-
kesta vedet laskevat kaskadin
kautta Keravanjokeen. Samalla
vedet puhdistuvat.*

*Kiertoliittymä ja joen ranta
rakennetaan kaupunkikuvalli-
sesti yhtenäisenä kokonaisu-
tena.*

Tikkurilankosken padon ja kalatien kunnostusta suunnitellaan. Jos nykyinen kalatie puretaan, voidaan rantaa ottaa oleskelukäyttöön.



Oleskeluluisto. Laajahko avoin käyttönurmikko. Ulkoilureitin varrella on lemmuksia, jotka säilytetään. Niiden lomasta aukeavat näkymät kohti Silkkiä. Reitin varrella on penkkejä. Penkit suunnataan katsomaan kohti Silkkiä, penkkien luona kukkivat hoidetut istutukset. Rantavyöhykkeelle istutetaan kukkivaa kosteikkokasvillisuutta.

Uudesta sillasta tehdään taiteellisesti korkeatasoinen.

Heureka pihan ja julkisen viheralueen yhdistymistä nykyistä jouhevammin tutkitaan.

Vantaan kulttuurikeskuksen lähiympäristösuunnitelma. Laura Muukka, KAUPSU, 7.3.2007

Luonnon monimuotoisuus

Tikkurilanrannasta on löydetty arvokasta ja uhanalaista perhos- ja kasvilajistoa. Ympäristökeskuksessa selvitetään rantojen arvokasta lajistoa ja luontotyyppejä. Selvityksestä saatua tietoa käytetään tarkemman suunnittelun lähtöaineistona.

Luonnon monimuotoisuutta voidaan lisätä esimerkiksi istuttamalla lisää alueella jo aikaisemmin viihtyneitä lajeja, kuten kyläkurjenpolvea ja lehtopähkämöä. Rantavyöhykkeiden kosteista niityistä voidaan luoda lajistoltaan monipuolisia.

Kyläkurjenpolvikasvusto hotellin laajennuksen läheltä siirretään paikkaan, jossa se viihtyy ja voi levitä.

Rakennukset ympärillä ja sisällä

Heurekan parkkipaikalle suunniteltiin vuonna 2007 kulttuurikeskittymää. Näillä näkymin silloinen suunnitelma ei ole toteutumassa, mutta jokin merkkirakennus paikassa voisi olla.

Puretun Ävikin kohdan rakennettavuus on tutkittava tarkemmin. Tässä ehdotetaan siihen leikkipaikkaa ja kevytrakenteista kahvilaa. Jossain jokirannassa voisi olla yleinen sauna. Tässä se on esitetty Silkin vanhaan pumppaamoon.

Tikkurilantie on osa Suurta rantatietä

Nykyisellään Tikkurilantie on este keskustan ja jokirannan välissä. Pääsyn keskustasta jokirantaan pitäisi olla helppo ja luonteva.

Tikkurilantietä tulisi kehittää ja kunnostaa siten, että sen historiallinen luonne otetaan huomioon. Yleiskaavamääräyksessä todetaan: *"Tarkemmanasteisessa suunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialliseen tiemiljööseen kuuluvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen."*

Tikkurilantien ja sen ympäristön historiallista ilmettä voitaisiin Silkin, Söderlingin myllyn, Söderbron ja nykyisen alikulun kohdalla palauttaa siten, että tietä madallettaisiin lähemmäs alkuperäistä, jolloin vanha rakennettu ympäristö liittyisi jouhevammin tiehen, eikä olisi tiehen nähden kuopassa, kuten nykyisin. Ideasuunnitelmassa yllä oikealla on esitetty, että nykyinen alikulku puretaan ja tietä lasketaan. Korkeustasot on merkitty kuvaan. Ulkoilureitti joen rantaan on kaltevuudeltaan esteettömyyden perustason mukainen eli alle 8 %. Lännessä Tikkurilantiehen liittyvä osuus on esteettömyyden erikoistason mukainen eli alle 5 %.

Tieympäristöön liittyvät hyvässä kasvussa olevat noin 40-50 -vuotiaat tammet kannattaa säilyttää. Nuo vuosikymmenet on jo voitettu tiellä kohti vanhoja, paksurunkoisia ikitammia.

Yllä: Kevyt liikenne ylittää Tikkurilantien esim. korotettua suojatietä pitkin tasossa.

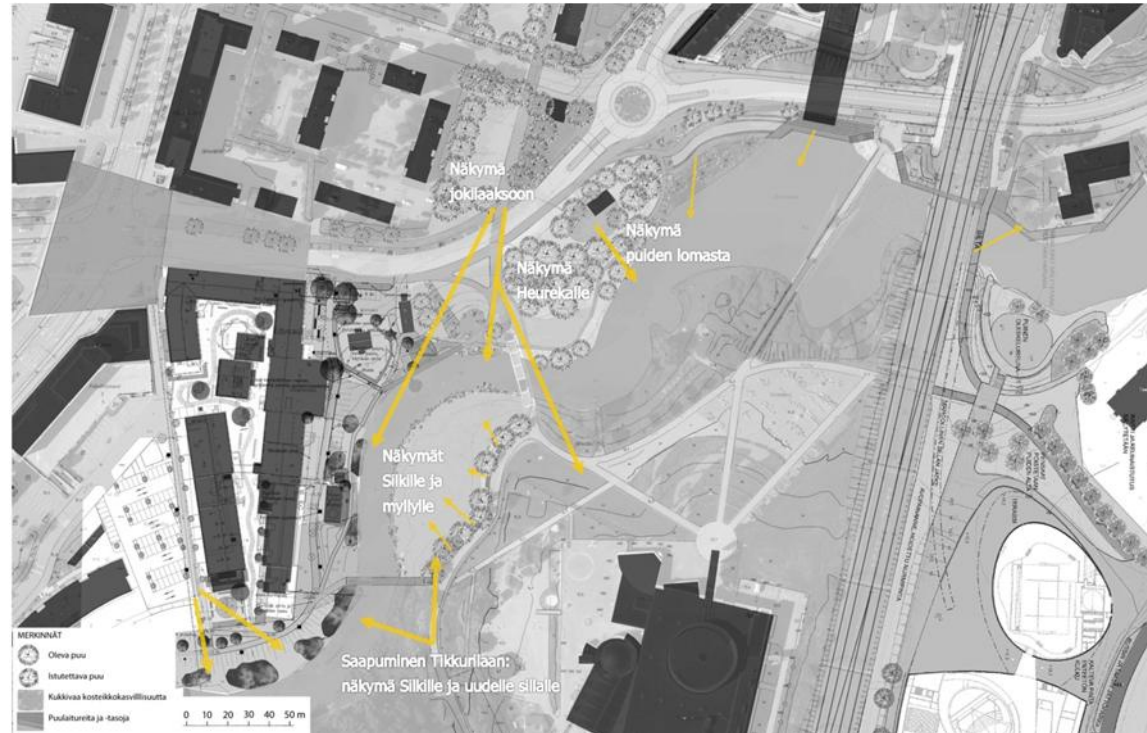
Alla oikealla: kevyt liikenne ohjataan uuteen, avaraan alikulkuun.

Alla vasemmalla: Kukkivaa kosteikkokasvillisuutta Vihdissä.

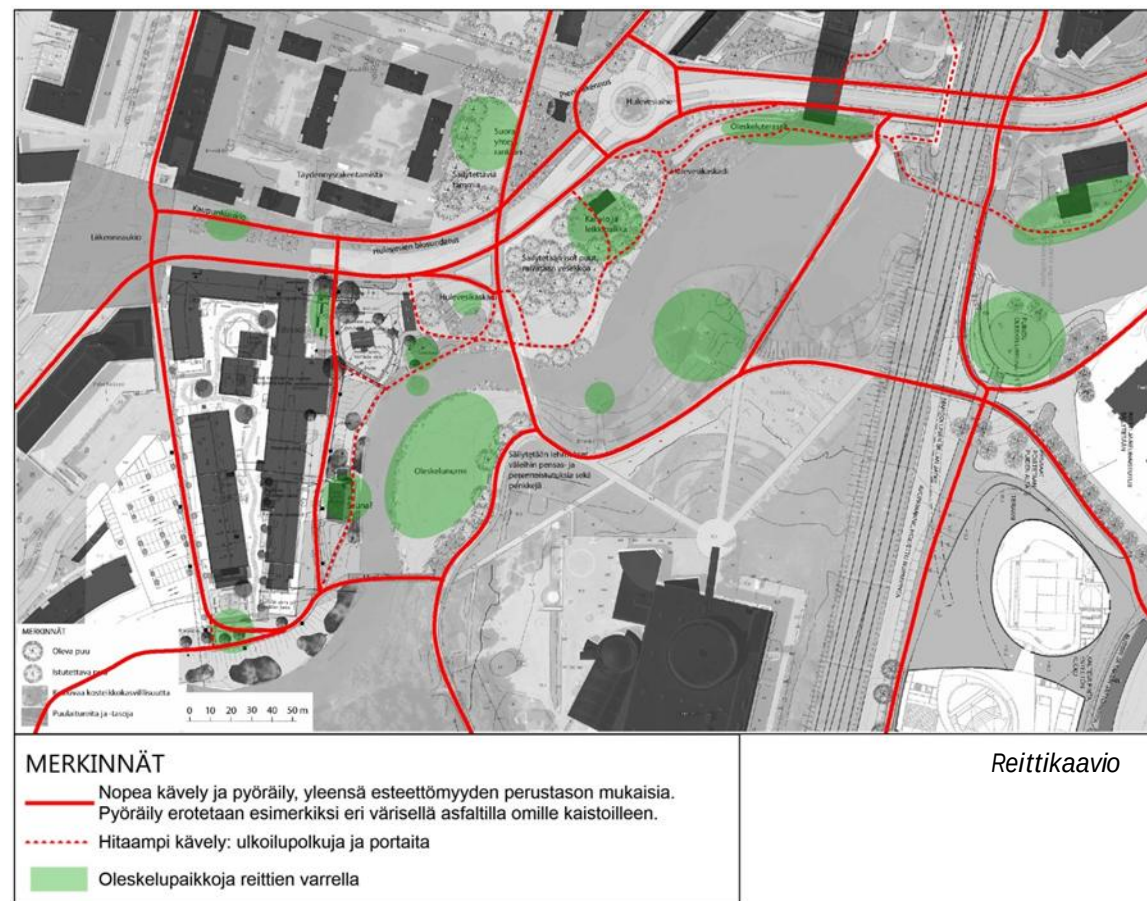
Jos todetaan, että kevyelle liikenteelle parempi on risteäminen ajoneuvoliikenteen kanssa eri tasoissa, voidaan rakentaa uusi avarampi alikulku. Se on esitetty alinna oikealla. Tässä vaihtoehdossa maastoa kaivettaisiin Tikkurilantiestä pohjoiseen.

Tikkurilantien ja Ratatien risteykseen on kaavailtu kiertoliittymää liikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Kiertoliittymä pitää sovittaa osaksi yhtenäisesti rakennettua ympäristökokonaisuutta.

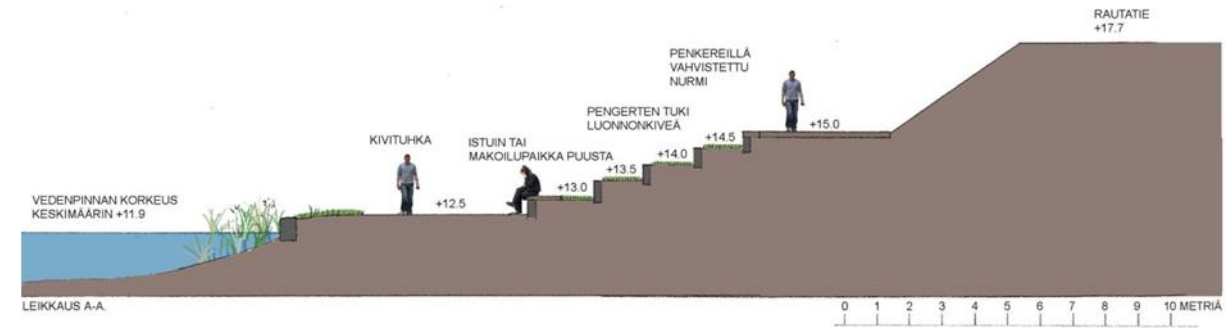




Näkymäkaavio

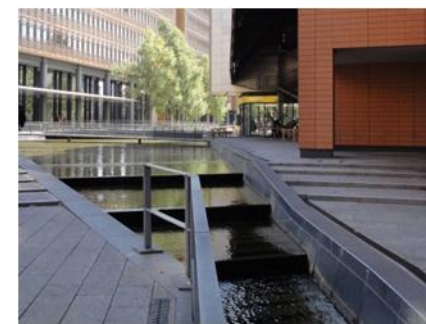


Reittikaavio



Idealeikkaus

Leikkaus on Vantaan kulttuurikeskuksen lähiympäristösuunnitelmasta. Toisellakin puolella rataa Tikkurilantien varressa jokiranta voisi muotoilla saman tyyppisesti.



Ylinä vasemmalla: Taiteellinen silta Amsterdamissa.

Keskellä vasemmalla: Vanhaan teollisuusrakennukseen kunnostetun ravintolan terassi, kosteikkokasvillisuutta ja rakennettua rantaa Amsterdamissa.

Alinna vasemmalla: Kaupunkimainen hulevesirakenne ja hulevesikaskadi Berliinin Potsdamerplatzilla.

Ylinä oikealla: Korkealaatuista ympäristörakentamista, istutettua kosteikkokasvillisuutta ja hulevesien käsittelyä Amsterdamissa

Alinna oikealla: Veden äärellä viihtyjä Zürichissä.

Jokiniemi

Pääradan itäpuolelle kaavaillaan tiivistä ja kaupunkimaista toimitila- ja asuntoaluetta, jonka tuleva asemakeskus, Dixi yhdistää aidoksi Tikkurilan osaksi.

Radan varsi soveltuu hyvin julkisten tilojen, toimitilojen tai erityisasumisen käyttöön. Jokiniementien puoli painottuu perinteisempään asumiseen. Radan viereen on mahdollista tutkia hybriditalojen rakentamista, jolloin rakenteisiin sijoitetusta pysäköinnistä saataisiin täysi hyöty, kun asumisen ja toimitilojen käyttämät autopaikat ovat vuoroittaisessa käytössä.

Suunnittelun keskeisenä kysymyksenä on, kuinka Jokiniemen puoleinen kaupunkirakenne liittyy asemakeskukseen ja uuteen radan ylittävään asemasiltaan. Arkkitehtitoimisto B & M:n luonnoksissa asemakeskuksen pariksi ehdotetaan mittavaa liike- ja toimitilarakentamista, joka sijoittuu Spondan omistamalle maalle. Pysäköinti on sijoitettu pysäköintitaloon pääradan viereen, Santaradan teollisuusraiteen päälle. Sinne sijoittuu myös liityntäpysäköinnin paikkoja siinä vaiheessa, kun maantasopaikat vähenevät kortteleiden rakentuessa.

Teollisuusraiteen poistuminen tulevaisuudessa on mahdollista, jos Hakkilan radan kunnossapitoon tarvittavalle alueelle löydetään korvaava sijainti. Aseman kohdalle on haluttu muodostaa asema-aukio, jonka yhteyteen tulee pikaraitiotien pysäkki.

Rakennukset ovat pääosin 5 - 8 kerrosta korkeita, mutta Jokiniementien varteen on esitetty myös 12-kerroksista tornia. Asukkaiden pysäköintiin on osoitettu kaksi mahdollisuutta: sijoittaa pysäköinti kortteleiden alle tai keskitetysti raitin ja toimistotalojen alle.

Suunnittelun teemana on Tikkurilan ja varsinkin Jokiniemen kunniakas historia vanhoine maalitehtaineen. Tehdasrakennukset ovat poissa, mutta värikäs menneisyys voi näkyä toimistorakennusten arkkitehtuurissa esimerkiksi raikkaina väripintoina.

Tiiviitä ja kaupunkimaisia asuin- ja toimitilakortteleita yhdistää alueen keskellä kulkeva jalankulkuraitti. Katutasen palvelut tekevät miljööstä aidon ja vaihtelevan. Ainoa olemassa oleva rakennus, Villa Grönberg, on suojeltu. Se sijaitsee radan alikulun kohdalla, kevyen liikenteen solmukohdassa ja on ihanteellinen asukkaiden kokoontumispaikka esimerkiksi kahvilana.

Arkkitehtitoimisto B & M on laatinut Jokiniemen kehittämissuunnitelman vuonna 2007 ja päivittänyt suunnitelman vuonna 2011. Suunnitelmat ovat olleet nähtävillä ja lausunnoilla kaavamuutoksen valmisteluaineistona.

- n. 40 000 k-m² uusia asuntoja, n. 180 autopaikkaa
- n. 80 000 k-m² toimitiloja



Kuvat:
Jokiniemen kehittämissuunnitelma,
Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.

4. PROSESSI JA ASUKASYHTEISTYÖ

4.1 PROSESSIN KULKU JA ASUKASYHTEISTYÖ

Tikkurilan keskustaa koskeva kaavarunkotyö käynnistettiin 11.1.2013 pidetyssä aloituskokouksessa. Suunnittelun alkamisesta tiedotettiin jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2013. Lisäksi maanomistajia, naapureita ja vieranomaisia informoitiin kirjeitse tai sähköpostilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 11.3.2013 ja mielipiteet pyydettiin 19.4.2013 mennessä (MRL 62 §, MRL 63 §). Mielipiteitä saatiin yhteensä kuusi kappaletta. Valtuustosalissa järjestettiin yleisötilaisuus 9.4.2013, jossa esiteltiin työn lähtökohtia.

4.2 NETTIKYSELY

Kaikille avoin ”Minkälainen on sinun Tikkurilasi”-kysely keräsi yhteensä 276 vastausta. Kysely oli avoinna 11.3. – 2.5.2013. Siitä tiedotettiin Vantaan kaupungin internet- ja Facebook-sivuilla, Tikkurilan kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, asukasillassa (9.4.2013) ja Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

Noin 85 % vastanneista oli vantaalaisia ja heistä 60 % asui Tikkurilassa. Pääosa vastanneista oli iältään 31 - 64-vuotiaita. Nais- ja miesvastaajia oli lähes yhtä paljon.

Imago ja kaupunkikuva



- Tikkurilan keskustan vahvuuksina nähtiin Keravanjoen puistoalueet, vanhat historialliset tehdasrakennukset, kävelykeskusta ja rakenteilla oleva asemakeskus.
- Materiaaleista Tikkurilaa edustaa parhaiten vanha punatiili, jota seuraavat liuskekivi, rappaus, klinkkeri ja lasi. Värisuosikit liittyivät materiaalivalintoihin.
- Tikkurilaa kuvaavat adjektiivit: keskeneräinen, hajanainen, tylsä, harmaa, sotkuinen, väljä, ruma. Tikkurilan sydämen puuttuminen, turvattomuus, rakennusten huonokuntoisuus ja kivijalkakauppojen vähyys koettiin Tikkurilan puutteiksi.

Tikkurilan keskustan imago sai kouluarvosanan 6 ½ ja suurin osa koki, että imagoa tulisi ehdottomasti parantaa. Tikkurilassa nähdään paljon potentiaalia. Yleinen mielipide oli, että Tikkurila on ominaisuuksiltaan paljon ulkonäköään laadukkaampi: saavutettavuus, lentokenttä ja uusi asemakeskus luovat paineita Tikkurilan kasvojen kohotukselle. Muutokselta toivottiin kaupunkimaisuutta, lisää palveluita: kahviloita ja kivijalkakauppoja, siisteyttä, valoisuutta ja turvallisuutta. Suunnitteluun odotetaan rohkeaa otetta, mutta myös herkkyyttä tunnistaa ja säilyttää ne piirteet, jotka tekevät Tikkurilasta Tikkurilan.

Palvelut

Koulut, terveyspalvelut ja urheilumahdollisuudet koettiin pääosin hyviksi. Kaupoissa, ravintoloissa ja kahviloissa nähtiin puolestaan eniten parantamisen varaa. Vastaajat olivat huolissaan päiväkotipaikkojen riittävydestä.

Keskustaan kaivattiin mm. luomukauppaa, kangaskauppaa, kirpputoria, kenkäkauppaa, käsityö- ja taidekahvilaa, lankakauppaa, kierrätyspistettä, avantouintimahdollisuutta, ulkoilmakonserttipaikkaa, tunnelmallista olutravintolaa, sushiravintolaa, viinibaaria jne.

Liikkuminen

Tikkurilassa (tai Tikkurilaan) liikutaan pääosin kävellen, henkilöautolla ja junalla. Pyöräilijöitä oli vähän, mikä selittyy kyselyn ajankohdalla (varhainen kevät). Parannusta kaivattiin Tikkurilan pyöriteiden laatuun, selkeyteen ja jatkuvuuteen ja toivottiin parempaa erottelua pyöräilyn ja kävelyn välille. Kevyenliikenteen reitit saivat muuten positiivista palautetta. Kunnostamalla, järkevöittämällä liikennevaloja ja lisäämällä reitistön esteettömyyttä saataisiin nykyisistä reiteistä entistä parempia. Kävelykeskustan laajentuminen Asematielle oli kiiteltä kehityssuunta. Lisäksi toivottiin Keravanjoen rantareittien laajentumista Tikkurilantien pohjoispuolelle, että saataisiin joenvarren puistoalueet paremmin osaksi koko Tikkurilaa.

Asuminen

Suurin osa kyselyyn vastanneista asui kerrostalossa. Kerrostaloasumisen hyviä puolia olivat mm. palveluiden läheisyys, asumisen helppous ja hyvät yhteydet. Huonoiksi puoliksi nousivat tilan puute, äänekäs naapuri, leivottomuus ja liikenteen melu. Silti suurin osa vastanneista valitsi ensisijaiseksi muuttotoiveekseen jatkossakin ”kaupunkikerrostalon, monipuolisten palveluiden läheisyydestä”. Kakkosena tulevaisuuden asumiselle nähtiin ”kaupunkipientalo, jossa on pieni piha ja monipuoliset palvelut kävelyetäisyydellä”.

Vastaajat nostivat pyörävaraston kerrostaloasumisen tärkeimmäksi yhteistilaksi. Muina tärkeinä yhteistiloina pidettiin pesutupaa, yhteissaunaa, lastenvaunuvarastoa, pyykinkuivaustilaa ja kokoustilaa. Asuntokohtainen sauna oli suurimman osan mielestä ”ei ollenkaan tärkeä”, jos taloyhtiössä on yhteissauna.

Virkistysalueet

Tikkurilan puistoista miellyttävimmiksi valittiin Tikkurilanranta ja Tiedepuisto, Sinirikonpuisto ja Tikkurilanpuisto. Yleisesti puistoja pidettiin ”joutomaaplanteina”: pieninä ja huonosti hoidettuina. Puistojen toivottiin olevan suurempia ja lastenleikkialueiden vähemmän aidattuja.

Tulevaisuuden Tikkurila

Katukuvaan kaivattiin ihmisiä ja eloa. Kuvavalintakysymyksen suosituimpia vaihtoehtoja olivat katukahvilat, kivijalkakaupat, torielämä, penkit ja puut. Avoimessa kysymyksessä Tikkurilan katukuvasta, keskustaan visioitiin juhlapuistoa, laadukkuutta, valoa, väriä, erilaisia julkisivuja, taidetta, kunnollista infopistettä, hymyä, lapsiystävällisyyttä, tapahtumia, selkeämpiä ja kauniimpia opasteita jne.

Vapaamuotoinen ”tulevaisuuden visio” maalasi kuvaa elävästä ja urbaanista keskuksesta, jonka tunnistaisi yhdeksi Suomen suurimpien kaupunkien keskustaksi. ”Tikkurila on Vantaan vilkas, vehreä, helposti saavutet-

tava hallinnollinen keskus, jota se ilmentää korkeatasoisella arkkitehtuurilla, kadunkalusteilla ja merkkirakennuksilla. Tikkurila hyödyntää historiaansa ja siitä saatavia ”rakennusaineisia”. Keskustan katukuvasta näkyy kansainvälisyys; maahanmuuttajien pienyrittäjyydelle on luotu toimintamahdollisuuksia. Kerrostumia vanhasta rakenteesta ja ajan kulusta näkyy rakenteessa.

Tulevaisuuden Tikkurilassa kuljetaan kävellen ja pyörällä. Mittakaava on tiivistämisestä huolimatta inhimillinen.”



4.3 SENIORIFOORUMI

Seniorifoorumin osana 24.5.2013 järjestettiin ”Millainen on tulevaisuuden Tikkurila”-työpaja. Työpajassa keskusteltiin senioreiden toiveista ja huolista. Esille nousivat neljä pääteemaa: Tikkurilasta elävä kaupunkikeskus, seniorikampus Peltolan torille, liikenteen uudet ratkaisut ja esteetön liikkuminen.

Elävän kaupunkikeskustan saavuttamisen edellytyksenä nähtiin nykyistä korkeampi rakentaminen ja asukasmäärän lisääminen. Suurempi asukastiheys turvaisi jo olemassa olevia palveluita ja lisäisi kysyntää myös uusille yrittäjille. Seniorit kokivat kävelyetäisyydellä sijaitsevat palvelut elintärkeäksi viihtyvyystekijäksi keskusta-asumiselle. Esteetön liikkuminen edellyttäisi penkkien lisäämistä Tikkurilan katukuvaa, talviliukkauden hoitamista uusilla ratkaisuilla (mm. katujen kattaminen tai lämmittäminen) ja kaiteiden lisäämistä portaiden yhteyteen.

Keskustan läpiajoliikenteen haittoihin kaivattiin ratkaisua. Ajoittain ruuhkautuva liikenne aiheuttaa terveydelle haitallisia hiukkaspäästöjä ja luo epämiellyttävää kävely-ympäristöä. Tavallisen pysäköinnin rinnalle ideoitiin autojen pitkäaikaissäilytystä, jonka ei tarvitsisi sijaita asunnon välittömässä läheisyydessä.

4.4 LASTEN JA NUORTEN OSALLISUUS

Tikkurilan keskustan kaavarunko oli yksi Vantaan lasten ja nuorten osallistamisen pilotihankkeista. Hanke toteutettiin keväällä 2013 lapsille ja nuorille suunnatulla nettikyselyllä ja osallisuustyöpajalla yhdessä Peltolan koulun kanssa.

Lasten ja nuorten nettikysely

Kaikille suunnattua nettikyselyä lyhennettiin saadun palautteen ja nuorten kommenttien pohjalta. Mukaan liitettiin muutama pelkästään lapsille ja nuorille suunnattu ky-

symys. Vastauksia tuli 132 kappaletta. Nuoret arvostavat Tikkurilassa eniten joenrantaa, Tikkuraittia, uutta asemakeskusta, Heurekaa ja julkisia puistoja. Palveluita, kuten kahviloita ja vaatekauppoja kaivattiin lisää. Tikkurilan puutteiksi koettiin yleinen sotkuisuus sekä rakennusten ja teiden huonokuntoisuus. Asemanseudun turvattomuus huoletti.

Tikkurilalle sai arvosanan 8 (asukaskysely 6½). Positiivisempi asenne näkyi myös nuorten Tikkurilalle antamissa määritteissä: harmaan, keskeneräisen, tylsän ja sotkuisen rinnalle nousivat myös ihan kiva ja viihtyisä. Yli 70 % oli sitä mieltä, että Tikkurilan keskustan imagoa tulisi parantaa.

Uusi arkkitehtuuri, kaupunkimaisuus ja siisteys painottuivat Tikkurilan kehityksessä. Rakennuksiin kaivattiin lisää väriä, muotoa ja korkeutta; tulevaan kaupunkiin lisää elämää, kulttuuritapahtumia ja tilaa myös nuorille. Esimerkkeinä nuorten tapaamispaikoista mainittiin miellyttävää ulkotilaa sisältävä suurempi kauppakeskus, kahvilat, kirjasto ja viihtyisät puistot.

Osallisuustyöpaja

Työpaja toteutettiin toukokuussa 2013 osana Peltolan koulun yhteiskuntaopin kurssia. Yhdeksännen luokan oppilaat tutustuivat kunnallishallintoon ja vastasivat yhdessä nettikyselyyn.

Oppilaille esiteltiin Tikkurilan kaavarunkotyötä, suunnitelmia ja käynnissä olevia rakennushankkeita. Oppilaat tutustuivat maastoon valokuvaten ja videoiden. Työryhmävaihtoehtoina olivat palveluryhmä, harrastusryhmä, tapaamispaikkaryhmä, liikenneryhmä, tila nuorille -ryhmä ja tulevaisuusryhmä. Useimmat valitsivat teemakseen vapaasti ideoitavan tulevaisuuden. Valmiissa töissä Tikkurilasta visioitiin kunnon keskustaa kahvi-loineen, nuorisotiloineen ja tempupyöräratoineen. Rohkea arkkitehtuuri ja ekologisuus sekä pyöräilyn ottaminen paremmin huomioon suunnittelussa painottuivat nuorten näkemyksissä. Nuoret toivoivat myös pääsevänsä osallistumaan heille suunnattujen harrastusmahdollisuuksien suunnitteluun ja toteuttamiseen.



5. LÄHTÖAINEISTO

5.1 MAISEMA JA HISTORIA

Tikkurilan keskusta sijaitsee pääosin Keravanjoen laakson savitasangolla. Pohjoisessa tasanko päättyy Hiekkaharjun harjuun, joka kulkee luoteesta kaakkoon ja päättyy kaliosydämiseen Winterinmäkeen, joka muodostaa idässä selkeän rajan maisematilalle. Meri on hionut maisemaa ja harju nousee loivasti laaksoa korkeammalle. Harjua peittävä männikkö nostaa silhuetin kuitenkin selvästi kaukomaisemassa hahmottuvaksi. Keravanjoki on uurtanut uomansa maisemaan laajalla savitasangolla. Peruskallio työntyy esiin paksun savikerroksen alta muodostaen kalliokynnyksen Tikkurilankoskeen.

Jokivarren viljelyolosuhteet sekä sen tarjoama kulkureitti yhdessä Suuren rantatien kanssa loivat edellytykset alueen kehitykselle. Kuninkaalan kyläkeskus sijaitsi joen eteläpuolisilla kumpareilla ja Tikkurilan kyläkeskus Kylmäojan suulla, nykyisessä Vieritolassa. Koski mahdollisti vesimyllyjen rakentamisen, ja kylien myllyt olivatkin Tikkurilankosken molemmin puolin. Myöhemmin, 1800-luvun lopulla, rautatien rakentaminen teki nykyisestä Tikkurilasta liikenteellisen solmukohdan, johon alkoi syntyä vesivoimaan perustuvaa teollisuutta ja tiiviimpää asutusta.

Tikkurila on rakennettu jokivarren savimaille raivatuille peloille, joista osa on ollut viljeltynä jo ainakin 1600-luvulta alkaen. Suurin osa nykyistä keskustaa oli peltona vielä 1950-luvulla. Maiseman historiasta kertoo alueen puusto. Tilojen rajoja merkkeinä kuusialtoja näkyy paikoin korkeaksi kasvaneina puuriveinä. Suuremmat lehtipuut ovat enimmäkseen nopeakasvuisia lajeja, kuten poppeleita, pajuja tai koivuja. Vanhoja ja -loja lehtipuita on vanhan asemapuiston alueella.

5.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Tikkurilan kaupunkikuvassa on yhä 1950-luvun pienimittakaavaisen kauppalan tunnelmaa, joskin 1960- ja 70-luku toivat autokaupungin ihanteet: leveät, suorat kadut ja asfalttikenttien ympäröimät kerrostalot.

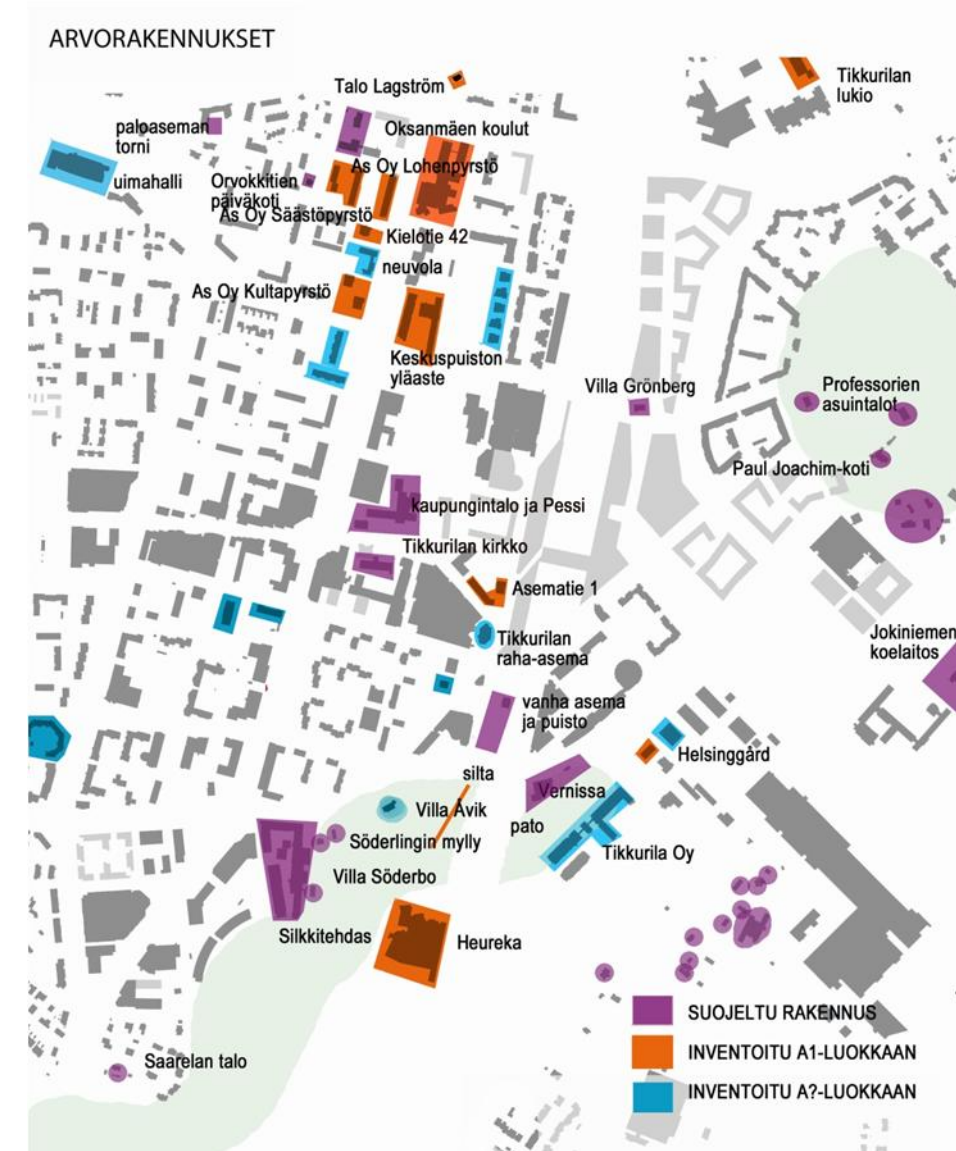
Rakennuskanta on keskimäärin nuorta, toisen maailmansodan jälkeen rakennettua. Harvoina poikkeuksina on valtakunnallisestikin arvokas rautatieasemarakennus puistoineen ja Keravanjoen rannan rakennukset, silkki- ja vernissatehtaat. Vanhin rakennuskerrostuma on suojeltu asemakaavoilla.

Asematilla, Tikkurilan ytimessä on kirkon, kaupungintalon ja Asematie 1:n muodostama kokonaisuus 1950-luvulta. Kirkko ja kaupungintalo ovat osoittaneet kaupungin osan keskipisteen ja luoneet vahvan 50-luvun identiteetin. Toinen rakennusrypäs samalta ajalta löytyy Kielotien pohjoisosasta, Oksanmäestä. Harvinaiseksi käynyt 1950-luvun rakennuskanta on arvoitettu Vantaan vanhojen ja modernien rakennuskulttuurikohteiden inventoinnissa luokkaan A1 ja ne suojellaan tulevaisuudessa tehtävillä asemakaavoilla.

Rakentamisen suuri volyymi on 1960-luvulta tai sitä nuoremmalta ajalta. Varsinkin 1980-luvun loppuun hui pentunut nousukausi toi keskustaan punatiili- tai klinkkeripintaisia asuinkerrostaloja, pankkeja, isoja kauppakeskuksia kuten Tikkurin, Prisman, Anttilan ja Laurean ammattikorkeakoulun, jonka piti alun perin olla kaupakeskus.

Tikkurilan rakennuskanta on edelleen pääasiassa kolme- tai neljäkerroksista. Tehokkaimmin on rakennettu Tikkuraitin ja Asematien kävelykatuakselin varren korttelit sekä Ratatien varsi. Matalasta rakennusmatosta kohoaa maamerkinä 16-kerroksinen Kielotorni sekä aseman uusi toimistotorni. Kaupunkikuva on keskimäärin löysä ja pirstaleinen.

Tikkurilan korttelirakenne on omintakeinen. Autoilupainotteiset tiet ovat tyypillisesti leveitä, yllätyksettömiä, "ei-kaupunkimaisia" tiloja, joita pysäköintikentät entisestään korostavat. Niiden kanssa vuorottelevat kevyenliikenteen raitit ja pihakatumaiset tiet, vehreine ilmeineen. Rakennetut puistot, kaupunkilaisten "olohuoneet" puuttuvat. Julkinen kaupunkitila sijoittuu Tikkuraitin kävelykadulle ja sen jatkeelle kaupungintalon edustalle.



5.3 VIHERALUEET

Tikkurilan keskustassa on vähän viheralueita. Puutarhapalstoista periytynyt kaupunkirakenne näkyy siinä, että yhtenäisen puiston sijaan alueen viheralueverkosto koostuu sirpaleisista postimerkkipuistoista, joihin leikkikentät ja pelikentät sijoittuvat. Keskustassa kävelykadut ja raitit palvelevat osin samanlaisia käyttötarpeita kuin viheralueet: ulko-oleskelua ja liikuntaa.

Laajemmat virkistysaluekokonaisuudet ovat keskustan ulkopuolella. Noin puolentoista kilometrin päässä lännessä on Tikkurilan keskuspuisto Kylmäojan varrella ja idässä Maarinojan virkistysalue Keravanjoen varressa, noin kilometrin päässä asemalta. Jokiniemessä Winterinmäki on laajempi kaupunginosan sisäinen virkistysalue,.

Julisten virkistysalueiden lisäksi tonteilla on kasvillisuutta, mikä tuo vehreyttä kaupunkikuvaan. Tiiviissä kaupunkirakenteessa katupuillakin on ekologista merkitystä. Viheralueiden lisäksi tonteille sijoittuu erityyppistä kaupunkiekologiaa eläinten ja kasvien elinympäristöistä veden luonnonmukaiseen kiertokulkuun. Yksityiset pihat eivät kuitenkaan ole kaupunkilaisia palvelevaa yhteisessä käytössä olevaa ulkotilaa, joka on tiiviisti rakennetussa kaupungissa välttämätöntä.

Keravanjoen rannan viheralueet (Tikkurilanranta, Tiedepuisto, Hertaksenpuisto, Edelfeltinpuisto ja Neilikkapuisto) ovat Tikkurilan keskustan merkittävän viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyy Tikkurilan rakennettu historia, johon Tiedekeskus Heureka tuo modernin arkkitehtuurin kerrostuman. Virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin kapenevat joen pohjoispuolella paikoin muutamaa metriin. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Suosituin piknik- ja auringonottoipaikka on Tiedepuistossa, Heurekan kohdalla.

Tikkurilantietä on aikojen kuluessa levennetty ja linjaa siirretty lähemmäs jokea. Kevyen liikenteen risteäminen on vilkkaan liikenteen takia jouduttu tekemään alikululla turvallisesti. Nykyisellään tie häiritsee virkistysalueen käyttöä katkaisemalla luontaisia kävelyreittejä sekä fyysisesti että visuaalisesti, aiheuttamalla melua ja viemällä tilaa. Muun muassa Neilikkapuiston leikkipaikka on turhan lähellä vilkkaasti liikennöityä tietä.

Tikkurilanpuisto rakennetaan maisema-arkkitehtuurikilpailuun perustuvan suunnitelman pohjalta. Puistoon rakennetaan leikki- ja harrastuskenttiä sekä avoin oleskelu- ja auringonottonurmi. Puistoon tulee myös hulevesiä hyödyntävä lampi.

Keskuspuistossa on pallokenttä ja avointa käyttönurmikkoa. Pallokenttä on talvisin luistinratana. Veturi- ja leikkipuistossa on leikkipaikka, joka on päiväkodin käytössä. Alue on ilmeeltään epäyhtenäinen ja takapihamainen, siellä on esimerkiksi paljon erinäköisiä aitoja.

Orvokkipuiston ja päiväkotien muodostama kokonaisuus on rauhallinen keidas korttelien sisäpuolella. Puistossa kasvaa koivuja ja vaahteroita ja siellä on myös käyttönurmikkoa ja kenttä.

Uimahallinpuisto ja Talvikkipuisto sijoittuvat maisemassa kohtaan, jossa savilaaksosta alkaa nousta rinne. Molemmat puolin Talvikkitietä ovat puistokaistaleet ovat Tikkurilan keskustan ainoat metsäiset alueet. Kevyen liikenteen sillan molemmat päät

katoavat kauniisti metsään, joka on myös ortodoksikirkon tausta. Tästä alkaa Tikkurilan urheilupuisto.

Sinirikonpuistossa on laaja eri-ikäisille lapsille sopiva leikkialue. Krassipuisto ja Kämmeikkäpuisto ovat kevyen liikenteen raitteihin liittyviä hengähdyspaikkoja, joilla on leikkipaikat.

5.4 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Tikkurilan kaupunginosassa 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)

Asunnoista alle puolet on omistusasuntoja Tikkurilan kaupunginosassa. Asuntojen keskikoko on 58 m², mikä tarkoittaa koko kaupungin pienimpiä asuntoja. Tikkurilassa ei kuitenkaan asuta kovin ahtaasti, sillä kaupunginosassa on eniten yksin asuvia ja vähiten suuria perheitä suhteessa koko kaupunkiin. Uutta asuntotuotantoa on tulossa Tikkurilan eteläosaan ja Ratatien varteen, mutta tarve uudisrakentamiseen säilyy, koska esimerkiksi ikääntyvät ihmiset tarvitsevat hissillisiä kerrostaloasuntoja. Asukkaiden ikääntyneisyys näkyy senioritalohankkeiden määrässä.

Tikkurila on poikkeus muista Vantaan alueista, sillä täällä asuminen, työpaikat ja palvelut sijoittuvat samalle alueelle. Alue on suuressa mittakaavassa aidosti sekoittunutta kaupunkirakennetta.

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

5.5 SOSIAALINEN RAKENNE, TURVALLISUUS

Tikkurilan väestö on aikuisvaltaista. Kaupunginosassa asuu enemmän sinkkuja ja lapsettomia pariskuntia kuin muualla Vantaalla. Tikkurilaan on usein myös muutettu muualta, millä on vaikutuksensa asukkaiden juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

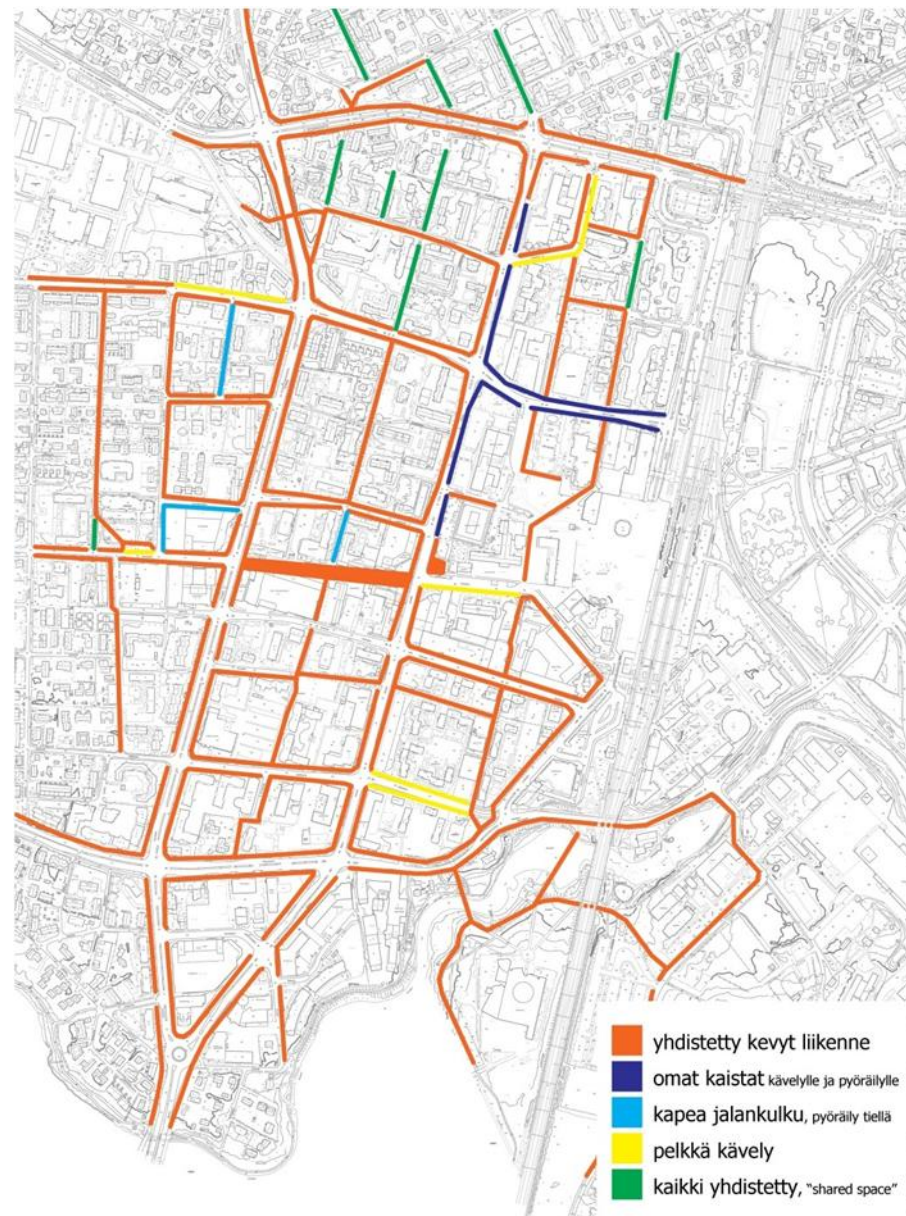
VTT julkaisi 2013 Turvalliset kaupunkiympäristöt –tutkimuksen, jossa Tikkurila oli yksi kolmesta analysoidusta pääkaupunkiseudun keskuksesta. Tutkimuksen mukaan Tikkurilassa (keskustassa ja Jokiniemessä) on laajoja alueita, jotka ovat tulo- ja koulutustasoltaan keskitason alapuolella. Tikkurila ei ole noussut sosiaalisilla mittareilla vuoden 1995 jälkeen, mikä tarkoittaa sitä, että se on menettänyt asemiaan ja vetovoimaansa seudun sisällä kaupunkikeskuksena (VTT, 2013). Ilmiö selittyy sillä, että Tikkurilan keskustaan ei ole juurikaan rakennettu uusia asuntoja ja Jokiniemen puolelle taas on 90-luvulla tehty tuettua asumista.

Tikkurilan keskeisin ero verrattuna Leppävaaraan ja Itäkeskukseen on suppeampi kaupallinen tarjonta. Tikkurilan tilanne muistuttaa suomalaisen pikkukaupungin tilannetta, jossa vanha keskusta riutuu, kun ostovoima kanavoituu autoiluun perustuviin vetovoimaisiin kauppakeskuksiin eli tässä tapauksessa Jumboon.

Tikkurila eroaa verroikeistaan myös fyysisesti, sillä se muodostaa pikkukaupunkimaisen rakenteen, jossa palvelut, hotelli ja ravintolat sijoittuvat hajanaisesti katujen varsille. Keskustassa on paljon toimistoja, jotka ovat iltaisin ja viikonloppuisin suljettuja. Katuja ei aamuöisin valvo kukaan. Vertailukohteissa palvelut sijoittuvat keskittyneesti ja valvotusti saman katon alle.

Viikonloppuisin Vantaan yöelämä keskittyy Tikkurilaan. Bilettäjät tulevat usein muualta Vantaalta ja pääradan varresta. Edellä mainitut syyt selittävät miksi Tikkurila on väkivaltaisin metropolialueen sivukeskuksista. Häiriökäyttäytyminen keskittyy viikonlopun yöelämän ympärille eikä se säteile asuinkortteleihin tai työssäkäyvän väestön elämään. Ongelmia on mahdollista välttää pysymällä pois keskustan yöelämästä viikonloppuisin. Haastattelujen perusteella Tikkurilassa on vastaavasti päivisin vähemmän päihtyneiden aiheuttamia ongelmia kuin Itäkeskuksessa tai Leppävaarassa.

Tikkurilassa turvattomuutta aiheuttaa myös autoliikenne. Ratatie ja Talvikkitie mainittiin epämiellyttäväksi ylittää. Haastattelun perusteella myös autoilijoiden mielestä hyvä liikennesuunnittelu lähtee jalankulkijoiden tarpeista. (VTT, 2013).



5.6 LIIKENNE

Tikkurilan sisään tuloväylät ovat Talvikkitie, Tikkurilantie ja Valkoisenlähteentie. Talvikkitie johtaa etelästä Kehä III:lta Tikkurilan keskustan läpi pohjoiseen kohti Koivukylää. Tikkurilantie ja Valkoisenlähteentie tulevat lännestä Tuusulanväylän ja lentoaseman suunnasta ja jatkuvat keskustan etelä- ja pohjoispuolitse itään, Jokiniemen kautta Lahdenväylälle ja Kehä III:lle. Yhteydet seudulliseen ja valtakunnalliseen päätieverkkoon ovat sujuvat.

Vilkkainta liikenne on Kielotien eteläpäässä (16 174 ajon./arkivrk), jossa myös raskaan liikenteen osuus on suurin. Seuraavaksi liikennöidyimpiä ovat Valkoisenlähteentie (14 297 ajon/vrk) ja Talvikkitie (11 525 ajon./vrk) sekä Tikkurilantie radan alituksen kohdalla (11 048 ajon./vrk). Ratatien eteläpää ja Lummetien länsisosa ovat muita vilkasliikenteisiä katuja.

Moottoriajoneuvoliikenteen määrät eivät ole viime vuosina kasvaneet Tikkurilan alueella. Sen sijaan pyöräily on esim. Kielotieellä kasvanut 26 % aiempien vuosien keskiarvoon verrattuna. Talvikkitieellä kasvua ei havaittu (Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2012, Vantaan kaupunki, Kuntatekniikan keskus).

Julkinen liikenne

Tikkurila on merkittävä joukkoliikenteen risteysasema asema, jolta on yhteydet päärataa pitkin eri puolille Suomea sekä Pietariin ja Moskovaan. Yhteydet paranevat entisestään kehäradan valmistuessa.

Kävely ja pyöräily

Kävely-ympäristön puutteita ovat mielenkiinnoton kaupunkikuva, liikenteen melu ja päästöt vilkkaiden teiden varsilla. Väljä rakentaminen ei tarjoa tarpeeksi suojaa, minkä takia reitit ovat osittain epämiellyttävän tuulisia. Pyöräverkoston suurimmat ongelmat ovat reittien epäjohton mukaisuus ja katkeileminen. Liikenne-merkkejä on puutteellisesti (toisinaan vain toisesta suunnasta lähestyttäessä) ja katuun maalatut merkinnät puuttuvat paikoitellen kokonaan. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden eksyminen väärälle kaistalle on esimerkiksi Kielotie 13 edustalla yleinen ja vaaratilanteita aiheuttava ongelma (kuva 6.1).

Pelkästään jalkakäytävänä toimivia kevyenliikenteen väyliä on Tikkurilan keskusta-alueella niin vähän, että niihin tottumattomat pyöräilijät ajavat niillä jatkuvasti väärin (kuva 6.2). Toisaalta ongelmatilanteita aiheuttavat myös yhdistetyt kävely- ja pyörätiet, jotka ovat paikoitellen erittäin kapeita. Puutteita on huomattavissa myös pyöräpysäköintipaikkojen laadussa ja lukumäärässä, varsinkin liiketilojen ja palveluiden yhteydessä. Pyörävarkauksien vähentämiseksi tulisi pysäköintipaikkojen mahdollistaa runkolukitus, mikä on jo otettu huomioon asemakeskuksen uusissa pysäköintipaikoissa.

kuva 6.1

kuva 6.2

5.7 INFRA

Tikkurilan keskustan yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu. Sähkö-, kaukolämpö-, teitoliikenne-, vesijohto-, viemäri- ja hulevesiviemäriverkosto sijoittuu pääosin katualueille.

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

Tikkurilan jätevedet johdetaan Kielotien kautta etelään, Suutarilaan johtavaan pääviemäriin. Sieltä jätevedet pumpataan Helsingin verkkoon ja edelleen Viikinmäkeen puhdistettavaksi. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin, jotka laskevat edelleen Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö ulottuu koko Tikkurilan alueelle.

5.8 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

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 (PM_{2.5}), 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 kattotasa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä tehokkaita EU7 eli F7-luokan suodattimia.

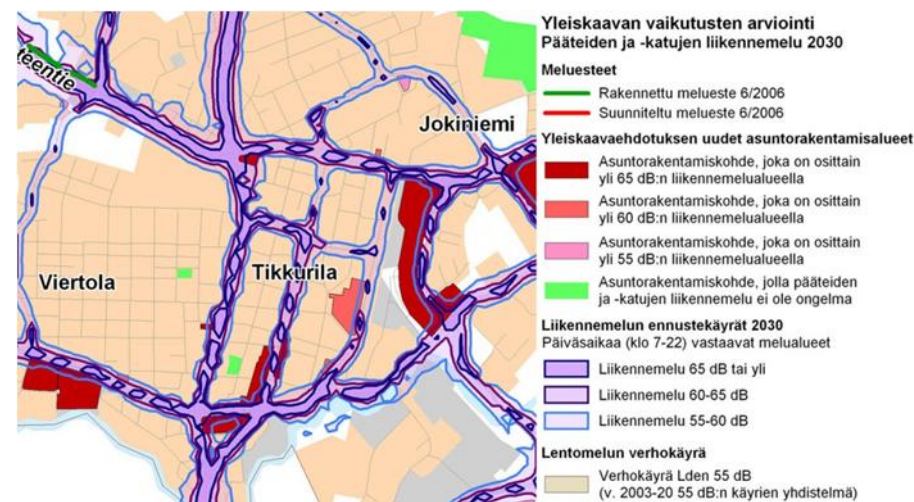
Melu ja tärinä

Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä.

Radan varsi on Tikkurilan puolella rakennettu tai rakenteilla, joten raideliikennemelu tulee ottaa huomioon Jokiniemen puoleisissa, radan varren rakennuksissa.

Tikkurilan ydinkeskustan runkomeluselvityksen (2006) mukaan paikoissa, missä on suhteellisen paljon liikennettä, voidaan pitää rajaa L_{ASmax} ≤ 35 dBA asunnoille riittävänä, koska liikenteestä aiheutuu runkomelun lisäksi myös ilmäääntä. Lähes kaikki junat pysähtyvät Tikkurilan asemalla, jolloin niistä ei aiheudu aluetta yli 35 dBA runkomelua.

Ramboll Finland Oy on tehnyt selvityksen rautatieliikenteen aiheuttamista tärinähaitoista Tikkurilan keskustan ja Jokiniemen alueella 9.9.2005. Tärinä ei ole ongelma Tikkurilan puolella. Jokiniemen puolella tärinä tulee ottaa huomioon aivan radan viereen rakennettaessa.



Tikkurila Oyj

Keskustan itäpuolella sijaitsevan Tikkurila Oyj:n tuotantolaitokset ovat Seveso II-direktiivin mukaisia vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsitteleviä ja varastoiva laitoksia. Tikkurila Oyj:n konsultointivyöhyke on laajuudeltaan 1 km, mikä ulottuu koko keskustan alueelle. Konsultointivyöhykkeellä tapahtuvista kaavamuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomussskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on erittäin pieni. Laajassa tulipalossa lämpösäteily (3kW/m²) ulottuu enintään 80 metrin etäisyydelle (*Tukesin lausunto asemakaavan muutosehdotukseen 002142, 16.12.2013*).

Saastuneet maat

Alueen saastuneet maat liittyvät teolliseen historiaan. Jokiniemen puolella sijainnut lyijyvalkoistehdas ja lyijysulatto ovat saastuttaneet alueen maaperää laajalti. Suurin osa Jokiniemen saastuneista maista on kuitenkin

kin puhdistettu. Paikallisia maaperän saastuttajia ovat alueen huoltoasemat ja paikalla aiemmin sijainneet lämpökeskukset tai kauppapuutarhat, joilla on käytetty kasvientorjunta-aineita.

5.9 ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT 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.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa Tikkurila (YM 8.11.2006) on keskustatoimintojen aluetta, joka sijoittuu osittain kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) Tikkurilan keskusta on pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueen eteläisin kärki ja länsireuna sisältävät myös matalaksi ja tiiviiksi (A2) merkittyjä asuinalueita.

Tikkurilantie on määritelty historialliseksi tieksi, jolle on osoitettu ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Keravanjoen ranta on lähivirkistysaluetta, jolle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavatilanne

Alueen asemakaavojen kirjo on laaja ja koostuu monilta eri vuosikymmeniltä. Alue on pääosin asuinkerrosten korttelialuetta (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Julkisten ja yleisten rakennusten korttelialueet ovat merkitty asemakaavaan Y-alkuisin tunnuksin.

Autopaikkakysely

Kaupunkisuunnittelu järjesti Tikkurilan alueella autopaikkakyselyn, joka toimitettiin kiinteistöjen omistajille ja isännöitsijöille. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää mikä on Tikkurilan keskusta-alueen autopaikkojen määrä ja mikä on paikkojen todellinen tarve. Samalla selvitettiin sijoittuvatko autopaikat maantasoon vai rakenteellisesti pysäköintitaloihin. Lisäksi tiedusteltiin pysäköinnin valvontaa, autopaikan hintaa sekä mahdollisuutta kadunvarsipysäköintiin kiinteistön läheisyydessä. Lopuksi annettiin mahdollisuus kirjoittaa vapaasti esimerkiksi pysäköintiin liittyvistä ongelmista.

Vastauksia saatiin määrääkaan mennessä 73 kpl, jotka edustivat yhteensä 2860 asuntoa ja 144 liiketilaa. Vastausten määrä antaa varsin kattavan kuvan alueen pysäköinnistä. Alueen kokonaisautopaikkamääräksi tuli 4063 kpl, joista käyttämättömiä tai vajaalla käytöllä olevia paikkoja on yhteensä 514 paikkaa eli noin 13 %.

Reilu puolet paikoista (2044 kpl) oli maantasopaikkoja, joko pihalla tai katoksessa/autotallissa ja vastaavasti 1993 paikkaa sijoittui pysäköintitaloon.

Paikoista yli puolet eli 2293 kpl oli asuinkiinteistöjen käytössä. Se tarkoittaa, että asuntoa kohden oli keskimäärin 0,86 autopaikkaa. Käyttämättömiä autopaikkoja oli noin 13 % paikoista. Ne keskittyivät selkeästi VVO:n kiinteistöihin. Kyselyn tuloksena voidaan päätellä, että vuokra-asuntojen autopaikkamäärä on ollut ylimitoitettu. Keskimäärin autopaikkojen riittävyyteen oltiin omistusasuntopuolellakin tyytyväisiä. Suurin lisätarve on Kukkakedon alueella, jossa nykyinen normi on vain 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Isoimmissa yhtiöissä on pysäköinninvalvonta ja paikat on enimmäkseen nimetty asuntokohtaisesti. Paikkojen hinta vaihtelee ilmaisesta 40 euroon kuukaudessa. Keskimäärin hinta asettuu noin 10-15 euroon kuukaudessa. Muu kuin asukaspysäköinti on kalleimmillaan 105 €/kk. Kadunvarsipysäköinti on suurimmassa osassa aluetta mahdollista ja tilaakin löytyy. Palautteen perusteella Tikkurilaan kaivattiin maksullista katupysäköintiä ja aluemittareita.

Hulevesiselvitykset

FCG Oy on tehnyt Vantaan kaupungille tulvaselvityksen Jokiniemen alueesta 1.9.2010. Siitä ilmenee, että joki voi tulla ainakin hulevesiverkoston kautta Tikkurilantielle radan alikulkuun sekä Teatteripolun katualueelle. Tällainen tulva on harvinainen, sen esiintyvyys on noin kerran sadassa vuodessa. Rankkasateiden yhteydessä

hulevedet voivat tulvia Valkoisenlähteentien alikulussa, aseman pohjoisessa alikulussa sekä Jokiniementiellä parin korttelin pituudella Lauri Korpisen kadusta pohjoiseen.

Pöyry on tehnyt keväällä 2013 Vantaan kaupungille Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen. Tikkurilan alueen hulevesiverkoston kapasiteetit ovat pääsääntöisesti riittäviä keskimäärin kerran viidessä vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvassa

rankkasadetilanteessa hulevedet tulvivat kaduille sekä paikoitusalueelle useissa kohdissa: Lummetiellä Talvikkitien risteyskosen tuntumassa ja Tikkurilanpuiston kohdalla, Peltolantorin paikkeilla, Neilikkatien ja Unikkotien Talvikkitien puoleisissa päissä.

Vantaan viheralueohjelmassa 2011-2020

Viheralueiden kehittämisen tavoitteet:

1. Vantaalla on kattava ja yhtenäinen viheralueverkosto. Viheralueet edistävät luonnon monimuotoisuutta ja elinvoimaisuutta
2. Viheralueilla sopeudutaan ilmastomuutokseen
3. Joet, vesistöt ja Vantaan vetovoimakohteet ovat viheralueiden valtteja. Vesistöjen ekologinen tila on hyvä. Viheralueiden reitit muodostavat yhtenäisen kulkuverkoston
4. Palvelut monipuolistetaan. Toiminnalliset puistot ovat hyvässä kunnossa, toiminnoiltaan ja varusteiltaan monipuolisia, eri-ikäisille suunnattuja ja viihtyisiä. Leikkipuistoja myös keskitetään. Viheralueet toteutetaan uusille asuinalueille 5 vuoden kuluessa korttelien valmistumisesta. Myös yritysviheralueita toteutetaan luomaan imagoa ja parantamaan vetovoimaa
5. Avoimet kulttuurimaisemat, muut pellot ja niityt hoidetaan avoimena
6. Viherympäristö on turvallinen ja roskaton. Viihtyisyyttä pyritään parantamaan
7. Eri-ikäisten asukkaiden, sidosryhmien ja viranomaisten kanssa tehdään järjestelmällistä ja jatkuvaa yhteistyötä. Viheralueista tiedotetaan.

Viheralueohjelma sisältää Tikkurilan alueen palveluverkkosuunnitelman, jossa on määritelty viheralueiden nykyiset, poistuvat ja kehitettävät palvelut vuoteen 2020 saakka.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Tikkurila 2012-2030, Tikkurilan kaupunkikuvaselvitys, 062500
- Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Vantaan kaupunki, AO, A3/1993.
- K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartainen, 29.1.2002
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979, Inventointiraportti, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki, 2002.
- Kasvillisuuden vaikutus tienvarsien ilmanlaatuun, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:2

- Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2001, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:17
- Maankäytön ja liikenteen keinoja ilmansuojelun ja meluntorjunnan edistämiseksi, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2002:9
- Raportti junatärinän vaikutuksesta, Ramboll Finland Oy, 9.9.2005.
- Tikkurilan ydinkeskustan runkomeluselvitys, Vibkon Oy, 8.12.2006.
- Jokiniemen alueen tulvaselvitys, FCG, Vantaan kaupunki, 1.9.2010.
- Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Vantaan kaupunki, Pöyry Finland Oy, 1.3.2013.
- Tikkurilan keskustan katu- ja viheralueiden yleissuunnitelman, Maisemasuunnittelu Hemgård, 2009.
- Kulttuurimaisemaselvitys. Laura Muukka ja Anne Mäkynen. Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu C7:2005.
- Viheralue selvitys. Anne Mäkynen. Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnitteluyksikkö C27:2002.
- Vantaan viheralueohjelma 2011 - 2020. Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö C1:2012.
- <http://www.hsy.fi/seututieto/ilmanlaatu/asematpks/tikkurila>
- Turvalliset kaupunkiympäristöt. Rakenteelliset taustat, asukkaiden kokemukset ja turvallisuusratkaisut. Keränen, Vaatovaara, Kortteinen, Ratvio, Koski, Rantala. VTT, 2013.
- Asemakaavamuutos 002110, Kielotie 2-6, korttelissa 61107. Tulossa lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2013.
- Asemakaavamuutos 002142, Kielotien senioriasuminen, korttelissa 61110. Tulossa lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2013.
- Asemakaavamuutos 002147, Kultarikontie 5-7, korttelissa 63172. Tulossa lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2013.
- Asemakaavamuutos 002174, Pajunotko, korttelissa 63172. Tulossa lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2013.
- Asemakaavamuutos 002190, Hotelli Vantaan laajennus, korttelissa 61113.

6. SUUNNITTELUORGANISAATIO

Ohjausryhmä

Tarja Laine (kaupunkisuunnittelujohtaja)
Leea Markkula-Heilamo (yrityspalvelujohtaja)
Leena Viilo (liikennesuunnittelupäällikkö)
Mari Siivola (yleiskaavapäällikkö)
Markku Immonen (yleiskaavasuunnittelija)
Henry Westlin (kaupungininsinööri)
Juha-Veikko Nikulainen (apulaiskaupunginjohtaja)

Suunnitteluryhmä

Ydinryhmä:

Ritva Kotilainen (arkkitehti)
Seppo Niva (asemakaavasuunnittelija)
Minna Koskinen (kaavasuunnittelija)
Laura Muukka (maisemasuunnittelija)
+

Suunnitteluryhmä: (Ydinryhmän lisäksi)
Asta Tirkkonen (aluearkkitehti)
Heikki Virkkunen (projektijohtaja)
Jarmo Pajunen (liikenneinsinööri)
Ilari Heiska (liikenneinsinööri)

Työryhmät

Asuminen:

Tuula Hurme (asumisasioiden päällikkö)
Tomi Henriksson (asumisen erityisasiantuntija)
Joni Heikkola (yleiskaavasuunnittelija)

Liikenne ja vesihuolto:

Ilari Heiska (liikenneinsinööri)
Jarmo Pajunen (liikenneinsinööri)
Teppo Pasanen (liikenneinsinööri)
Markku Immonen (yleiskaavasuunnittelija)
Emmi Koskinen (liikenneinsinööri)
Tiina Hulkko (liikenneinsinööri)
Antti Auvinen (suunnitteluinsinööri)
Krister Höglund (ympäristöinsinööri)
Pirjo Suni (liikenneinsinööri)
Sakari Jäppinen (yleiskaavasuunnittelija)

Kaupunkikuva:

Päivi Teerikangas (rakennusvalv.arkkitehti)
Anne Vuojolainen (rakennustutkija)
Anne Mäkynen (maisema-arkkitehti)

Viheralueet:

Hanna Keskinen (maisema-arkkitehti/puistosuunnittelupäällikkö)
Anne Mäkynen (maisema-arkkitehti)
Sinikka Rantalainen (ympäristösuunnittelija)
Antti Auvinen (suunnitteluinsinööri)

Palvelut:

Aimo Kurki (toimistoarkkitehti)
Ari Tossavainen (nuorisoasiainpäällikkö)
Päivi Riehunkangas (suunnittelija)
Anna-Liisa Korhonen (palvelupäällikkö)
Asta Mellais (suunnittelija)
Joni Heikkola (yleiskaavasuunnittelija)
Tuula Hurme (asumisasioiden päällikkö)
Tomi Henriksson (asumisen erityisasiantuntija)
Ritva Tanner (rakennuttaja-arkkitehti)
Arja Törmä (rakennuttaja-arkkitehti)
Mikko Juolahti (rakennuttaja-arkkitehti)
Minna Lahnalampi-Lahtinen (palvelupäällikkö)
Kirsi Vaten (erityisasiantuntija)

Konsulttina:

Timo Kärkinen , WSP Finland Oy, Liikenteen konsultointi.
Kimmo Koski, Airix Ympäristö Oy, Kaupan konsultointi.



15 § Asemakaavamuutos 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2 /TLA

KA/1596/10.02.04.01/2013

TLA/LVA/HTI/ESN

Asemakaavan muutoksella muutetaan tontin 23-104-3 käyttötarkoitus ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-1) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kaavamuutos mahdollistaa kahden uudisasuinrakennuksen rakentamisen tontille. Tontilla sijaitseva rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä Byändan torppa suojellaan sr-merkinnällä.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 23104, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 23104.

Alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Kylänpääntie 2.

Kaavamuutoksen hakija
Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa.

Maanomistus
Kaavamuutoksen alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajan konsulttina Arkkitehtuuritoimisto Ark-Pelin Ky.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa TY Teollisuusaluetta, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Osayleiskaavan liitteessä 28 Kulttuurimaisema ja rakennuskulttuuri, on korttelissa oleva Byändan torppa merkitty rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi ja suojeltavaksi rakennukseksi.

Asemakaavamuutos
Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että korttelissa 23104 tontin 23-104-3 käyttötarkoitus muutetaan ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueesta (TY-1) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontilla sijaitsee n. 1800-luvun loppupuolelta peräisin oleva, n. 120 k-m² suuruinen asumiskäytössä oleva torppa sekä vuonna 2003 valmistunut 28 k-m² suuruinen talousrakennus.

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230300, jossa alue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue (TY-1). Korttelialueen tehokkuusluku on 0.40. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennus-oikeus tehokkuusluvun mukaan tontilla on n. 1 150 k-m². Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa asutokerrosalaa 250 m² ja taloustilojen kerrosalaa 60 m². Vahvan kaavan rakennusoikeus on vaikeasti tulkittavissa.

Kaavamuutoksessa tontin länsiosalle osoitetaan kaksi uutta asuinrakennusten rakennuspaikkaa. Uudisrakennusten osalta rakennusoikeus on 160 k-m² / rakennuspaikka ja suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 120 k-m². AO-alueen talousrakennusten rakennusoikeus kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi on yhteensä enintään 150 k-m². Kaavamuutoksella asuinrakennusten rakennusoikeudeksi osoitetaan yhteensä 440 k-m², joka on noin 700 k-m² vähemmän kuin tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ja n. 200 k-m² enemmän kuin tontin asuinrakennusten rakennusoikeus.

Tontilla sijaitseva rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä asuinrakennus, Byändan torppa, suojellaan sr-merkinnällä. Byändan torppa on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkitävä rakennus.

Uudisrakennusten tulee koon, korkeuden, muodon, värityksen, julkisivujen ja mittasuhteiden osalta sopeutua vanhaan pihapiiriin ja täydentää sitä luontevalla tavalla. Samoin istutusten, pihan



pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa.

Tontille ei tehdä uutta tonttijakoa asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.10.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Asukaslehdessä 26.10.2013 ja osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta 15.11.2013 mennessä. Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä kappaletta.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutuskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa ja kaupunginhallitukselle tullaan esit-tämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (4 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.1.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 26.2.-27.3.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.1.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl. Lausunnot eivät aiheuttaneet tarkistuksia asemakaavan muutokseen.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin piirustusteknisiä korjauksia.

Kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu ja ajantasaistettu tehtyjen piirustusteknisen tarkistusten vuoksi sekä suojeltavaa rakennusta koskevan VAARI-inventoinnin tarkentuneen arvotuksen ja luokituksen johdosta. Liitekartta vesihuollon yleissuunnitelmasta on päivitetty.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,



- b) vahvistetaan maksuluokka 2 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Linnantorppa maksaa muutuskustannukset 4 000 €,
- c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 20.1.2014 päivätty, 14.4.2014 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002199, 23 Kivistö / Kylänpääntie 2.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

Asemakaavamuutoksen selostus 20.1.2014, 14.4.2014 tarkistettu / 002199 Kylänpääntie 2
Lausunnot ja vastineet 14.4.2014 / 002199 Kylänpääntie 2

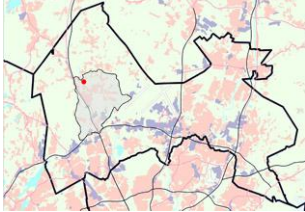
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, p. 8392 22247,
asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, p. 8392 28786
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Kivistö, kaupunginosa 23

Kylänpääntie 2

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.1.2014 päivättyä, 14.4.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002199.



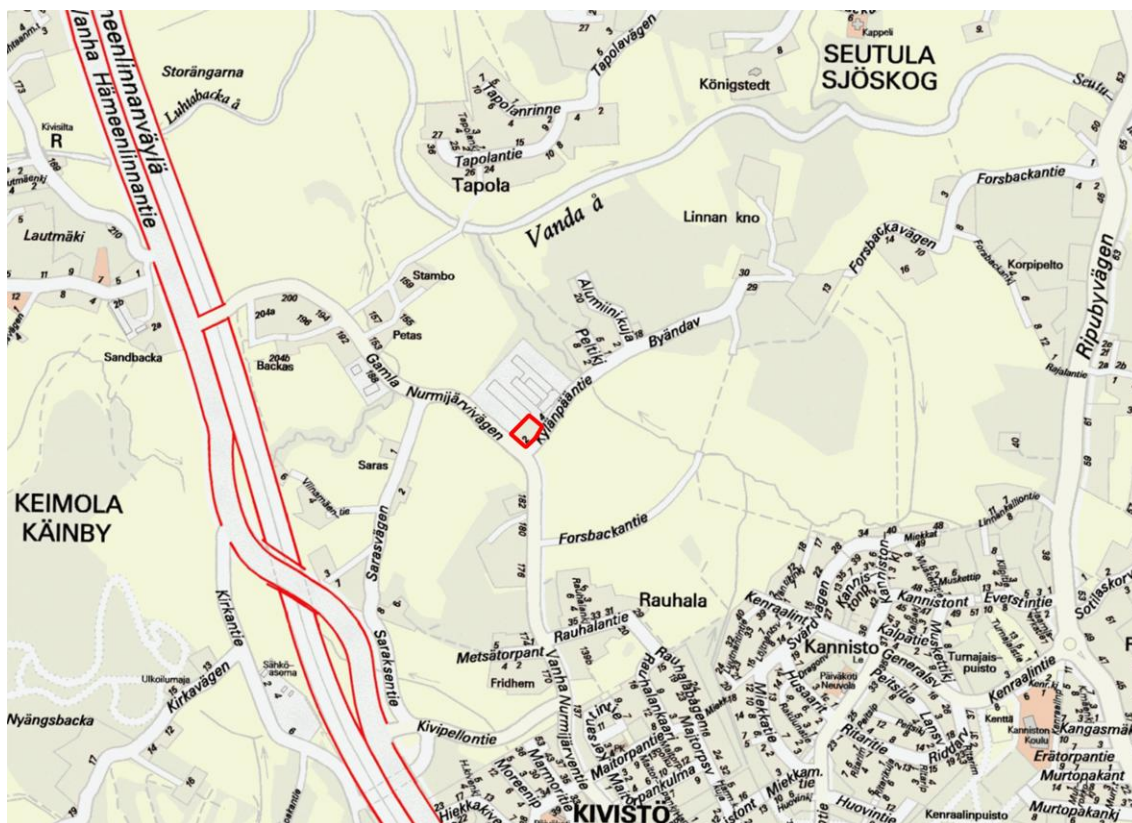
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan Kivistön, kaupunginosa 23, asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 20.1.2014 päivättyä, 14.4.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002199.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön suuralueella osoitteessa Kylänpääntie 2. Suunnittelualue rajautuu Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie), Kylänpääntiehen sekä pohjoispuoleltaan varastorakennusten korttelialueeseen.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002199, Kylänpääntie 2. Asemakaavan muutoksella on tarkoitus muuttaa ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue tontin 23-104-3 osalta asuinpienalojen korttelialueeksi, turvata suojeltavan rakennuksen säilyminen sekä määritellä tontin täydennysrakentaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

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 sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2 TIIVISTELMÄ	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Alueen yleiskuvaus	5
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	6
Liikenne	8
Tekninen huolto	8
Ympäristöhäiriöt	8
Maanomistus	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Marja-Vantaan osayleiskaava	9
Voimassa olevat asemakaavat	10
Rakennusjärjestys	11
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri	11
Pohjakartta	11
Rakennuskiellot	11
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus	11
4.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet	13
4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.2 Kaavan vaikutukset	15
5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset	16
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
6.2 Asemakaavan toteutus	16
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	16

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake
Asemakaavakartta ja -määräykset
Vesihuollon yleissuunnitelma, Vantaan kaupunki 2014
Havainnollistavia kuvia, Ark-Pelin 2013

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Marja-Vantaan osayleiskaava 2006 selvityksineen
Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma, 2009 FCG
Kulttuurimaisemaselvitys 2005 Vantaan kaupunkisuunnittelu
Rakennuskulttuuri Vantaalla –inventointi 1981, kaupunkisuunnitteluviraston julkaisu.
Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Vantaan kaupunki 2002.
Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979. Vantaan kaupunki 2006.
VAARI-inventointi, valmistui Länsi-Vantaan osalta 2013.

2 TIIVISTELMÄ

Tontin 23-104-3 maanomistaja haki asemakaavan muuttamista 25.3.2013. Kaavamuutos on ollut syksyn 2013 Kivistön asemakaavayksikön suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 14.10.2013 ja mielipiteet pyydettiin 15.11.2013 mennessä. Asemakaavan muutosehdotuksen aineistoa käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa sen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 26.2.-27.3.2014. Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia. Lausunnot pyydettiin 28.2.2014 mennessä. Lausuntoja saatiin 4 kpl.

Nähtävillä olon jälkeen kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin on tehty teknisiä korjauksia, jotka eivät ole oleellisia. Kaavaselostuksen tekstiä on tarkistettu ja ajantasaistettu sekä liitekartta vesihuollon yleissuunnitelmasta on päivitetty.

Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 14.4.2014, jonka jälkeen aineisto menee kaupunginvaltuustoon.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 230300 (SM 9.2.1983, tullut voimaan 20.4.1983), jossa alue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY-1). Kaavamuutoksella kiinteistön alue muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Tontilla sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä suojeltava asuinrakennus, n. 1800-luvun jälkipuoliskolta peräisin oleva Byändan torppa, joka suojellaan sr-merkinnällä. Byändan torppa on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus.

Tontin länsiosalle osoitetaan kaksi uutta asuinrakennusten rakennuspaikkaa. Uudisrakennusten osalta rakennusoikeus on 160 k-m² / rakennuspaikka ja suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 120 k-m². AO-alueen talousrakennusten rakennusoikeus kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi on yhteensä enintään 150 k-m². Talousrakennusten rakennuspaikat on osoitettu kaavassa ohjeellisina.

Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus on ollut vaikeasti tulkittavissa. Kaavamuutoksella asuinrakennusten rakennusoikeudeksi tontille osoitetaan yhteensä 440 k-m², joka on noin 700 k-m² vähemmän kuin tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ennestään ja n. 200 k-m² enemmän kuin tontin asuinrakennusten rakennusoikeus ennestään.

Uudisrakennusten tulee koon, korkeuden, muodon, värityksen, julkisivujen ja mittasuhteiden osalta sopeutua vanhaan pihapiiriin ja täydentää sitä luontevalla tavalla. Samoin istutusten, pihan pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa.

3 LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Kylänpääntie 2.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijoittuu kahden historiallisen tien, Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntien risteykseen.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on kookkaiden varastorakennusten kortteli-alue, joka muodostaa kontrastin pienipiirteisen Byändan torpan pihapiirin kanssa. Nykyinen pihapiiri on rajattu puusäleaidalla.

Kaavamuutosalueen etelä- ja länsipuolella on peltoalueita. Keimolantien varrella, suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella on pientaloasutusta. Kivistön vanha pientaloalue on suunnittelualueen eteläpuolella ja Kivistön uusi keskusta-alue ja asema ovat n. 2,5 km etäisyydellä. Linnan kartanoalue sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä koillisessa.



Näkymä suunnittelualueelle Keimolantieltä.

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on savea.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella on viljelyksessä olevia peltoja.

Kylänpääntien eteläreunalla on istutettu puukujanne. Tontilla kasvaa muutamia vanhoja koivuja sekä muita istutettuja puita.

Teollisuusalueen koillispuolella sijaitseva Kylänpäänpuisto on luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Teollisuusalueen pohjoispuolella aukeava peltomaisema on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, jolla on myös arvokasta rakennusperintöä.



Näkymä suunnittelualueelta etelään.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue rajautuu länsi- ja eteläpuolelta Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntiehen. Molemmat tiet ovat arvotettuja vanhoja rakennuskulttuurikohteita, historiallisia teitä, jotka on rakennettu 1600-1700-luvulla. Suunnittelualueen pohjoispuolelle sijoittuu varastorakennusten kortteli-alue.

Tontilla sijaitsee n. 1800-luvun jälkipuoliskolta peräisin oleva, n. 120 k-m² suuruinen asumiskäytössä oleva Linnan kartanon entinen torppa, ns. Byändan torppa sekä vuonna 2003 valmistunut 28 k-m² suuruinen autotalli-/talousrakennus.

Viimeisimmän rakennusinventoinnin mukaan, joka Länsi-Vantaan osalta valmistui syksyllä 2013 (VAARI, Vantaan kaupunginmuseon inventointihanke, jossa kerätään tietoa ennen vuotta 1930 valmistuneista rakennuksista koko Vantaan alueella) torpan rakentamisaika on 1800-luvun jälkipuolisko.

Aiemmin vanhoja rakennuksia on inventoitu 1970-luvulla. Työn tulokset on koottu vuonna 1981 ilmestyneeseen Rakennuskulttuuri Vantaalla -inventointiraporttiin. Byändan torpasta on tehty Kaupunginmuseon kohdeinventointi vuonna 1989 (Päivi Lehtovirta 19.9.1989). Torppa mainitaan myös Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt (Vantaan kaupunki 1993) -raportissa.

Byändan torppa liittyy muihin Linnan kartanon työväenasuntoihin, joita ovat Lystikulla (Forsbackantie 14) sekä kaksi pientä väentupaa kartanon pihapiirissä. Byända mainitaan vuoden 1989 sekä sen jälkeisissä inventoinneissa 1700-luvun rakennukseksi. Kuitenkin Byändan kivijalka ja rakennustapa muistuttavat enemmän Lystikullaa, joka on vuodelta 1862. Kaikki neljä Linnan kartanon työväenasuntoa ovat melko samankaltaisessa asussa.

Torpassa on tehty melko totaalinen peruskorjaus 1990-luvun alkupuolella. Torppa oli ennen sitä hyvin huonossa kunnossa. Peruskorjauksen yhteydessä on mm. uusittu kivijalan ja ikkunoiden välisiä hirsiiä, ulkoverhous, katto ja ikkunat sekä pohjoissivulle rakennettiin uusi veranta. Ulkoseiniin lisättiin lukuisia följareita. Peruskorjauksessa talon ulkonäkö on muuttunut, rakennus on käytännöllisesti katsoen rakennettu uudelleen. Korjaus on ollut vesikaton, ikkunoiden ja kivijalan osalta ”säilyttävä”, mutta alkuperäistä materiaalia on vain kivijalassa. Myönteistä on, että talossa vanha kivijalka on paljaana ja vesikate on tyyliin sopivaa vanhaa/vanhan mallista kattotiiltä. Piiput ovat alkuperäiset, mutta pellitetty. Ikkunat ovat entisenlaiset, sisään-ulos-aukeavat.

Peruskorjauksesta huolimatta Byända on säilyttänyt alkuperäisen torppamaisen ulkonäkönsä. Rakennuksella on suuri ympäristöarvo, se näkyy laajalle Keimolan eteläisessä peltomaisemassa sekä Keimolantielle (ent. Vanha Nurmijärventie). 2013 VAARI inventoinnissa torppa on arvotettu Vantaan alueella paikallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Luokitustunnus on R2, joka tarkoittaa, että rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä yllämainituin perusteluin ja suojelukohde.



Byändan torppa pohjoisesta ja Kylänpääntieltä.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee kookkaiden varastorakennusten korttelialue. Vantaalla on inventoitu moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979. 1971 valmistunut Kylänpääntie 4b, Aluma I varastorakennus on mainittu kyseisessä inventointiraportissa, jossa se on luokitettu moderniksi rakennuskulttuuri-kohteeksi luokitustunnuksella B. Inventoinnissa kaikki teollisuusrakennuskohteet arvotettiin. Luokituksen B rakennukset ovat ulkoasultaan tai rakennushistorialtaan vaatimattomia, mutta silti huomion arvoisia, sillä niiden käyttöhistoria sisältää monen ihmisen elämäntyötä, rakennukset ovat usein maiseman maamerkeinä merkittäviä tai voimakkaasti identiteettiä luovia. Muut Kylänpääntie 4b:n varastorakennukset on rakennettu 1980-luvulla. Tontin pohjoispuolelle sijoittuva Kylänpääntie 4a:n varastorakennus on valmistunut vuonna 2000.



Näkymä teollisuusalueelle Kylänpääntieltä.

Liikenne

Liikennöinti suunnittelualueen tontille tapahtuu tällä hetkellä Kylänpääntieltä, Byändan torpan itäpuolella olevan tonttiliittymän kautta. Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) puolelle ei ole mahdollista järjestää tonttiliittymiä.

Keimolantie (ent. Vanha Nurmijärventie) on yleinen tie, jonka liikennemäärä vuonna 2011 tehdyn liikennelaskennan mukaan on 500 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kylänpääntie on melko vähäliikenteinen tonttikatu, joka päättyy Linnan kartanoon.

Hämeenlinnanväylä sijaitsee n. 800 metrin etäisyydellä länsipuolella. Hämeenlinnanväylän melualue ei ulotu suunnittelualueelle.

Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntien risteyksessä on linjan 43 (Vestra - Martinlaakso – Myyrmäki) bussipysäkki. Arkisin vuoroja on aamuisin ja iltapäivisin noin puolen tunnin välein, päivällä, illalla ja viikonloppuisin tunnin välein.

Vuonna 2015 alkaa liikennöinti Kehäradalla. Kivistön asema sijaitsee n. 2,5 kilometrin etäisyydellä eteläpuolella.

Kylänpääntiellä on kevyenliikenteen väylä.

Tekninen huolto

Kaava-alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painetasot vaihtelevat välillä +86.00 ... +98.00. Suunnittelualue kuuluu vesijohto- ja viemäriverkkojen piiriin. Vesijohto sekä hule- ja jätevesiviemärit sijoittuvat Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntien yhteyteen. Alueella ei ole kaukolämpöverkkoa.

Keimolantien katualueen ja tontin väliselle kaupungin omistamalle maa-alueelle sijoittuu 20 kV ilmasähköjohto. Sähkö- ja tietoliikennekaapelit sijoittuvat Kylänpääntien yhteyteen.

Ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijoittuu lentomeluvyöhyke 3:n ulkopuolelle, joka ei rajoita uutta asuntorakentamista. Tiemelu tai lentomelu ei aiheuta erityistoimenpiteitä suunnittelualueella.

Suunnittelualueen naapurissa (Kylänpääntie 4b) on aiemmin toiminut metalliteollisuutta kuten Aluma Oy. 1990-luvulla paikalla on toiminut myös rakennuspurkujätteiden lajittelua. Toimintahistorian perusteella naapurin teollisuuskiinteistön maaperä on mahdollisesti pilaantunut. Kylänpääntie 2 kiinteistön maaperä ei sijoitu pilaantuneelle maalle.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontti 23-104-3 on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatteet ja tavoitteiden kannalta keskeiset ratkaisut on tehty osayleiskaavassa. Kaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta, jossa on merkintä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde. Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhailaan se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Toinen vaihemaakuntakaava uudistaa, täydentää ja tarkistaa voimassa olevia Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavoja, mm. kaupan palveluverkon, liikennejärjestelmän ja toimivan ja kestävä yhdyskuntarakenteen osalta ja määrittelee metropoli-maakunnan kasvun suunnat. Suunnittelualueen osalta vaihemaakuntakaavassa ei ole eroavuutta vahvan kaavan kanssa.

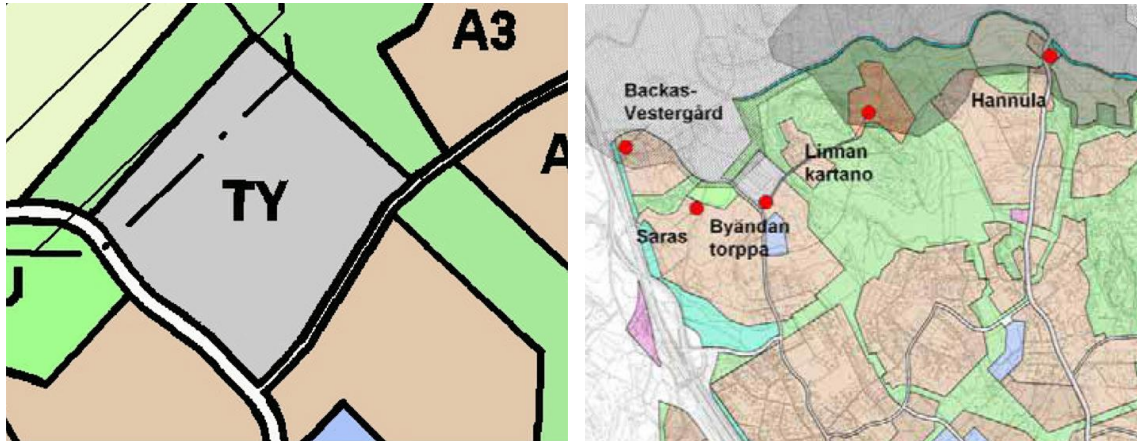


Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (8.11.2006)

Marja-Vantaan osayleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) alue on merkitty TY Teollisuusalueeksi, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alue varataan ympäristöä häiritsemättömille tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja.

Osayleiskaavan liitteessä 28 Kulttuurimaisema ja rakennuskulttuuri, on korttelissa oleva Byändan torppa merkitty rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi kohteeksi ja suojeltavaksi rakennukseksi.



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta (Kv 19.6.2006) sekä sen liite 28 Kulttuuri-
maisema ja rakennuskulttuuri, suojeltavat rakennukset.

Voimassa olevat asemakaavat

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230300 (SM 9.2.1983, tullut voimaan 20.4.1983), jossa alue on ympäristöä häiritsemättömien teollisuus-
rakennusten korttelialue (TY-1).

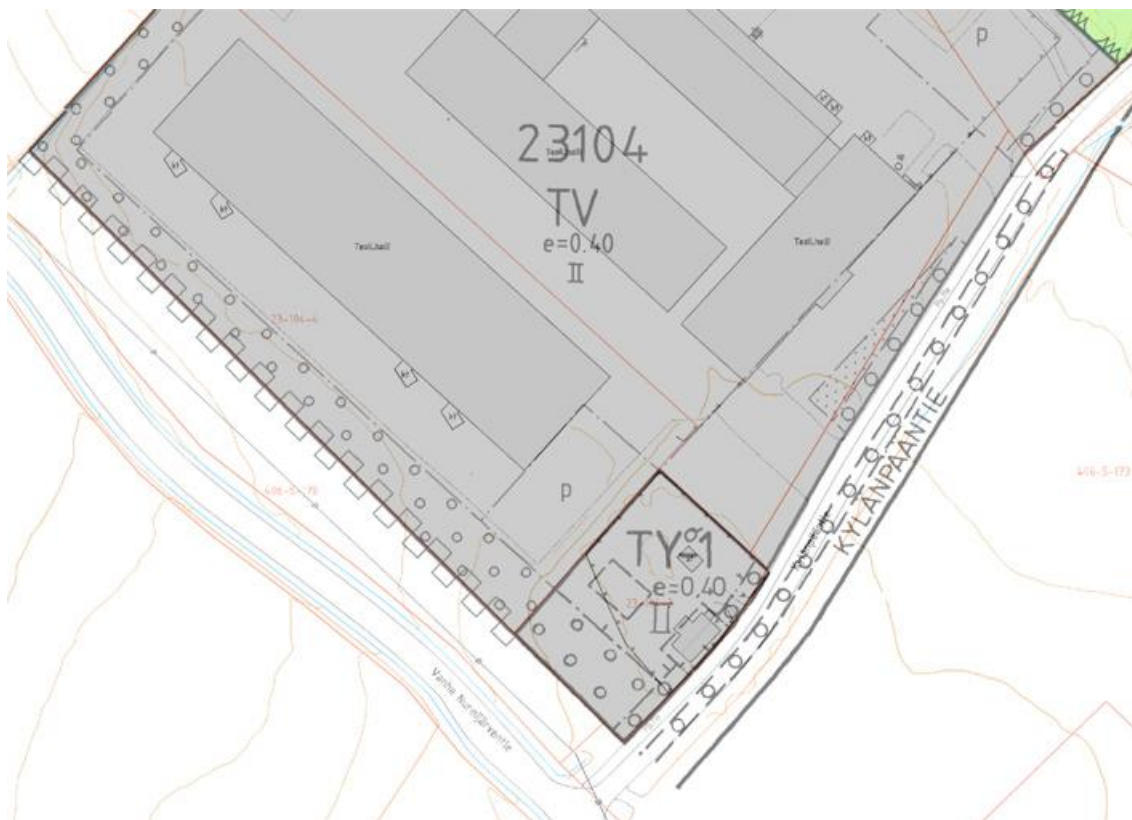
Korttelialueen tehokkuusluku on 0,40. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2. Pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus tehokkuusluvun mukaan tontilla on n. 1150 k-m². Tontille on osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa asuntokerrosalaa 250 m² ja taloustilojen kerrosalaa 60 m². Em. rakennusala sisältää torppaa ympäröivän rakennusalan ja toisen, ohjeellisen rakennusalan osoitetun rakennusalan. Asemakaavassa on pyritty näin mahdollistamaan olevan vanhan rakennuksen säilyttäminen, korjaaminen ja lisärakentaminen tontilla. Autopaikkojen vähimmäismäärä 2 ap/asunto ja teollisuuden osalta 1 ap/120 k-m². Vahvan kaavan rakennusoikeus on vaikeasti tulkittavissa.

Keimolantien (ent. Vanha Nurmijärventie) ja tontin välissä noin 20 metrin levyinen ja Kylänpääntien puolella tontin reunassa n. 5 metrin levyinen alueenosa, jolle on istutettava puita ja pensaita reunavyöhykkeeksi.

Kylänpääntien katualue on mukana kaavassa, katualueella on merkintä istutettava puurivi.

Tontilla sijaitsee n. 1800-luvun loppupuolelta peräisin oleva, n. 120 k-m² suurinen asumiskäytössä oleva torppa sekä vuonna 2003 valmistunut 28 k-m² suurinen talousrakennus.

Osaan korttelia 23104 on tehty asemakaavan muutos, joka on tullut voimaan 5.4.2000. Suunnittelualan pohjoispuolinen kortteli, ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue TY-1, muutettiin tuolloin merkinnäksi TV, varastorakennusten korttelialue.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/1999 asettamat vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tontin 23-104-3 maanomistaja haki asemakaavan muuttamista 25.3.2013. Kaavoittajien ja maanomistajan välinen neuvottelu käytiin joulukuussa 2013.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

MRL 63§:n mukainen Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 14.10.2013.

Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Asukaslehdessä 26.10.2013.

Mielipiteet pyydettiin 15.11.2013 mennessä.

Asemakaavan muutosehdotuksen aineistoa käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 20.1.2014. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa sen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot.

Aineisto oli nähtävillä 26.2.-27.3.2014. Nähtävillä oloaikana ei jätetty muistutuksia. Lausunnot pyydettiin 28.2.2014 mennessä. Lausuntoja saatiin 4 kpl. Asemakaavan muutosehdotus on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 14.4.2014, jonka jälkeen aineisto menee kaupunginvaltuustoon.

Osallisia ovat:

- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kirjeitse ja sähköpostitse 4 kappaletta:

1 Museovirasto 16.10.2013

Museovirastolla ei ole huomautettavaa arkeologisen kulttuuriympäristön osalta.

2 Kivistön aluetoimikunta 6.11.2013

Aluetoimikunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

3 Vantaan kaupunginmuseo 14.11.2013

Kaupunginmuseo toteaa, että vanhan rakennuskannan Vaari-inventoinnissa rakennus on saanut luokitustunnuksen R1 eli rakennus on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä. Kaupunginmuseo esittää, että rakennus varustettaisiin suojelumerkinnällä sr. Merkintää täsmentämään kaavadokumenttiin tulisi lisätä rakennuskohtainen kaavamääräys vastaamaan rakennuksen suojelutavoitteita. Suojelutavoitteet tulisi määritellä tehtyjen inventointien pohjalta.

Suunnittelualue sijaitsee yleiskaavan maisemallisesti arvokkaan alueen välittömässä läheisyydessä. Sitä kuitenkin rajoittaa maisema-alueesta tontin pohjoispuolella sijaitseva teollisuusalue, joka rikkoo yhteyden arvokkaalle alueelle. Näkymien kannalta pääilmansuunta Byändan torpalle on etelästä Vanhalta Nurmijärventieltä tultaessa. Maisemakuvan eheyttämiseksi kaupunginmuseo suosittelee uudisrakennusten osalta niiden sijoittamista pihapiirin tontin reunoille suljetuksi pihaksi. Uudisrakennusten rakennusalat tulisi määritellä tarkoin pihamuodon varmistamiseksi.

4 HSY 15.11.2013

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Nähtävillä oloaikana saadut muistutukset

Nähtävillä oloaikana ei saatu yhtään muistutusta.

Saadut lausunnot

Nähtävillä olon aikana lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että suojeltua rakennusta koskeva määräys on laadittu yhteistyössä kaupunginmuseon kanssa ja se vastaa rakennuksen

suojeluperusteita. Myös erillispientalojen korttelialuetta koskevan merkinnän (AO) määräyksissä ja rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu tarvittavalla tavalla uudisrakentamisen suhde suojeltavaan rakennukseen. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

Keimolan omakotiyhdistys toteaa lausunnossaan, että on erittäin hyvä, että ko. tontti saadaan hyötykäyttöön ja samalla rakennuksia tehdaskompleksien eteen, ko. muutosehdotus on erittäin tervetullut ko. alueella.

Hankaluutena pidetään muutosehdotuksessa esitettyä ajoyhteyttä tontille, perusteena, että kohdalla on vain kapea jalkakäytävä ja vanhan talon takaa ei näe tontilta Kylänpääntielle liittyvät eivätkä Kylänpääntieltä Kivistön tielle ajavat. Vaihtoehtoisina tonttiliittymän paikkoina on esitetty liittymän siirtäminen tontin pohjoiskulmaan tehdasalueen puolelle tai Kylänpääntieltä katsottuna tontin oikeaan reunaan.

Vastineena lausuntoon ja ajoneuvoliittymän siirtämiseen todetaan, että ajoliittymä toisen tontin kautta edellyttää rasitesopimusta. Liikenneturvallisuuden vuoksi on parempi, että liikenne tehdasalueen tontilla on ainoastaan tehdasalueen toiminnasta johtuvaa. Asemakaavamuutoksessa esitetty tonttiliittymän paikka on näkemiltään normaali. Rakennuslupavaiheessa voidaan varmistaa, että näkemäalueella ei ole havaitsemista estäviä rakenteita tai istutuksia. Lausunto ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) puoltaa kaavanmuutoksen hyväksymistä.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut toteaa, että alueella on rakennettu vesihuolto, johon kaava-alue liitetään. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä näin ollen aiheuta myöskään kustannuksia vesihuollon osalta.

4.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tontin 23-104-3 asemakaavan ajankuukauden aikana, suojeltavan rakennuksen säilymisen turvaaminen ja tontin täydennysrakentamisen määrittäminen.

Kivistön asemakaavayksikön tavoitteena on säilyttää alueen historiallista kerrostuneisuutta.

4.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan muutosehdotuksen käsittelyt:

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään siitä tarvittavat lausunnot. Aineisto oli nähtävillä 26.2.-27.3.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014.

Kaupunginvaltuusto

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että tontin 23-104-3 käyttötarkoitus muutetaan ympäristöä häiritsemättömien teol-

lisuusrakennusten korttelialueesta (TY-1) erillispienitalojen korttelialueeksi (AO). Tontille esitetään kahta uutta rakennuspaikkaa tontin länsiosaan. Tontilla oleva 1800-luvun jälkipuoliskolta oleva Byändan torppa suojellaan sr-merkinnällä. Tontin ympärille sekä uudisrakennusten rakennusalojen väliin osoitetaan alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Ohjeelliset talousrakennusten rakennusalat on osoitettu tontin pohjois- ja itäosiin, rajaamaan pihapiiriä.

Asuinrakennusten rakennusoikeudeksi osoitetaan yhteensä 440 k-m², joka on noin 700 k-m² vähemmän kuin tontin pääkäyttötarkoituksen mukainen rakennusoikeus ennestään ja n. 200 k-m² enemmän kuin tontin asuinrakennusten rakennusoikeus ennestään.

Tontille ei tehdä uutta tonttijakoa asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Korttelialueet

AO Erillispienitalojen korttelialue.

Korttelialue muodostuu tontista 23-104-3, jonka pinta-ala on 2874 m² ja sen rakennusoikeus on ilmoitettu rakennuspaikkakohtaisina lukuina. Uudisrakennusten osalta rakennusoikeus on 160 k-m²/rakennuspaikka ja suojellun rakennuksen rakennusoikeus on 120 k-m².

Talousrakentamisen määrä kaavakartalla esitetyn rakennusoikeuden lisäksi on yhteensä enintään 150 k-m². Talousrakennusten rakennuspaikat on osoitettu kaavassa ohjeellisina.

Tontilla sijaitsee rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä suojeltava asuinrakennus, Byändan torppa, joka on merkitty sr-merkinnällä. Byändan torppa on rakennustaiteellisesti, historiallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus-, muutos- ja lisärakennustoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellinen ja kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy. Rakennuksen selkeä ulkomuoto sekä julkisivujen yksityiskohdat, värit ja materiaalit tulee korjattaessa säilyttää tai ne tulee ratkaista rakennuksen alkuperäisen ominaisluonteen mukaisesti. Toimenpiteistä on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Uudisrakennusten tulee koon, korkeuden, muodon, värityksen, julkisivujen ja mittasuhteiden osalta muodostaa olemassa olevan suojellun rakennuksen kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennuksissa tulee olla harjakatto. Rakennusalalla on osoitettu rakennuksen harjan suuntaa osoittava viiva.

Uudisrakennusten suurin sallittu korkeus on 1 ½ kerrosta. Kaava määrää rakennusalan sivun, johon uudisrakennukset on rakennettava kiinni. Uudisrakennusten päädyn runkosyvyys saa olla enintään 8 metriä. Uusien asuinrakennusten toiseen kerrokseen on sijoitettava ensimmäisessä rakennusvaiheessa vähintään 20 % kerrosalasta. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap/asunto.

Pihaa koskien kaava määrää, että istutusten, pihan pintamateriaalien ja pihan rakenteiden tulee olla sopusoinnussa suojeltavan rakennuksen ja vanhan pihapiirin kanssa. Asfalttia ei saa käyttää. Alueella kasvavia suuria puita ja pensaita tulee säilyttää ja tarvittaessa uusia ja täydennysistuttaa. Lajivalinnoissa tulee suosia kulttuurikasvillisuutta ja perinteisesti käytössä ollutta kasvillisuutta: jaloja lehtipuita, kukkivia pienpuita ja pensaita.

Kaavassa on osoitettu tonttia ympäröivä alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Uudisrakennusten rakennusalojen välissä on istutettava alueen osa.

Tontille kuljetaan Kylänpääntieltä, uuden liittymän kautta. Kaavassa on osoitettu katualueen rajan osat, joiden kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tekninen huolto

Kaava-alue liitetään olemassa olevaan Kylänpääntien vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Tontin hulevedet johdetaan kaava-alueen eteläpuolella Kylänpääntien varrella virtaavaan avo-ojaan. Avo-ojan rakentaminen liitoskohtaan on tontin vastuulla.

Suunnittelualueen hulevedet käsitellään ja viivytetään lähtökohtaisesti tontilla. Hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Huleveden käsittely on suunniteltava tontin suunnittelun yhteydessä. Tontin hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma hyväksytään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Suunnittelualueella ei ole kaukolämpöverkkoa.

Alue liitetään Vantaan Energian sähköverkkoon.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Täydennysrakentamisen myötä suojellun rakennuksen pihapiiristä on mahdollista muodostaa suojaisa, elävä pihapiiri.

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennettu ympäristö täydentyy kahdella uudella asuinrakennuksella ja talousrakennuksilla, joiden myötä suojellun rakennuksen pihapiiristä on mahdollista muodostaa suojaisampi ja sulkeutuneempi pohjoispuoliseen varastorakennusten korttelialueeseen nähden.

Asemakaava asettaa suojelumääräykset vanhalle rakennukselle ohjaten tulevaisuuden korjaus-, ja muutostöitä ja säilyttää rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen vastaisuudessakin. Asemakaavassa määrätään, että uudisrakentamisen on otettava huomioon suojeltu rakennus mm. materiaalien, väriyksen, koon ja muodon kannalta, jotta rakennukset tulevat muodostamaan yhtenäisen kokonaisuuden.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tontin täydennysrakentamisen takia tontilla olevaa puustoa joudutaan jonkin verran kaatamaan. Puustoa ja kasvillisuutta voidaan kuitenkin uudistaa ja ponnistaa viihtyisän ja vehreän pihapiirin syntyyn.

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kahden uuden asuinrakennuksen rakentaminen ei merkittävästi lisää liikennettä alueelle. Pysäköinti järjestetään tontilla. Olemassa oleva tonttiliittymä siirtyy Kylänpääntielle n. 25 metriä lounaaseen. Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia liikenteeseen.

5.3 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on suunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa.

6.2 Asemakaavan toteutus

Rakentaminen voidaan toteuttaa rakennusluvin heti, kun asemakaavan muutos on tullut voimaan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira

Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki

Kaavoitusinsinööri Kai Zukale

Maisema-arkkitehti Laura Muukka

Liikenneinsinööri Susanna Koponen

Liikenneinsinööri Jaana Virtanen

Suunnitteluavustaja Kaija Topra

Vesihuollon insinööri Elina Komulainen

Rakennustutkija Susanna Paavola

Rakennustutkija Anne Vuojolainen

Viestintäsuunnittelija Ritva-Leena Kujala

Maanomistajan edustajat:

arkkitehti Taina Pelin

Vantaalla 14.4.2014



Lea Varpanen, kaavoituspäällikkö



Hanna Tiira
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	09.01.2014
Kaavan nimi	002199 Kivistö 23 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.10.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002199
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2874	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2874

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2874	100,0	320	0,11	0,0000	-830
A yhteensä	0,2874	100,0	320	0,11	0,2874	320
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,2874	-1150
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	120	1	120

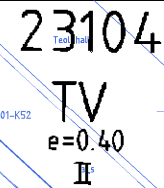
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2874	100,0	320	0,11	0,0000	-830
A yhteensä	0,2874	100,0	320	0,11	0,2874	320
AO	0,2874	100,0	320	0,11	0,2874	320
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,0000		0		-0,2874	-1150
TY	0,0000		0		-0,2874	-1150
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

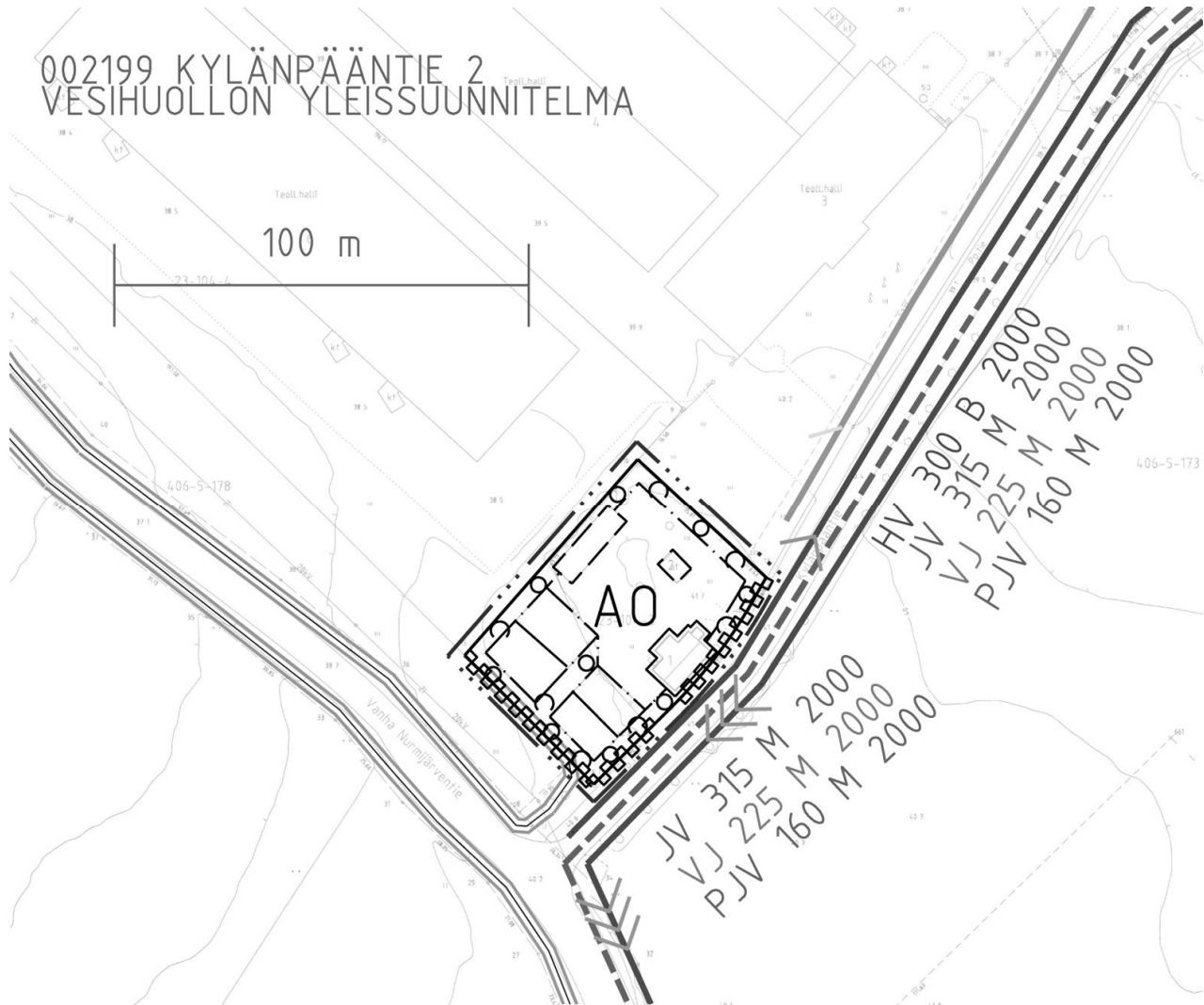
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	120	1	120
Asemakaava	1	120	1	120



A horizontal bar chart showing the distribution of responses for 'How much time do you spend on the Internet?'. The bar is divided into segments of black and grey. The x-axis is labeled with 0, 50, and 100m.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.04.2014 / 15 §



Näkymä Keimolantielle (ent. Vanha Nurmijärventie) ja Kylänpääntielle, alustava luonnos (Ark-Pelin 8.3.2013)



N Ä K Y M Ä V Ä N H A L L E N U R M I J Ä R V E N T I E L L E



N Ä K Y M Ä K Y L Ä N P Ä Ä N T I E L L E

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002199, Kylänpääntie 2, Kivistö**. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Ei huomautettavaa.	-
NRO 2 KEIMOLAN OMAKOTIYHDISTYS	Vaihtoehtona asemakaavan muutosehdotuksessa esitetylle uuden ajoneuvoliittymän sijainnille esitetään liittymää tontin pohjoiskulmaan tehdasalueen puolelle tai Kylänpääntieltä katsottuna aivan tontin oikeaan reunaan. Asemakaavamutosehdotuksessa esitettyä liittymäkohtaa pidetään näkemiltään huonona. Muutoin ko. asemakaavan muutosehdotusta pidetään erittäin tervetulleena ko. alueella.	-
NRO 3 UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)	ELY-keskus puoltaa kaavanmuutoksen hyväksymistä.	-
NRO 4 VANTAAN ENERGIA OY		
NRO 5 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT	Alueella on rakennettu vesihuolto, johon kaava-alue liitetään. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä näin ollen aiheuta myöskään kustannuksia vesihuollon osalta.	-

**NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO****Lausunto:**

"Vantaan kaupunginmuseo on lausunut aiemmin asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja tuonut esille suunnittelualueella sijaitsevan Byändan torpan kulttuurihistoriallisen merkitystä osana Linnan kartanon rakennuskantaa. Torpan on viimeisen tiedon mukaan arvioitu olevan peräisin 1800-luvun lopulta (Vantaan vanhojen rakennusten "Vaari-inventointi").

Kaupunginmuseo on esittänyt mielipiteessään torpan suojelua kaavamuutoksen yhteydessä. Muutosehdotuksessa torppa on saanut sr-suojelumerkinnän. Suojeltua rakennusta koskeva määräys on kaupunginmuseon kanssa yhteistyössä laadittu ja vastaa rakennuksen suojeluperusteita (sähköposti 10.12.2013). Myös erillispientalojen korttelialuetta koskevan merkinnän (AO) määräyksissä ja rakennusalojen sijoittelussa on huomioitu tarvittavalla tavalla uudisrakentamisen suhde suojeltavaan rakennukseen. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta."

Vastine:

* _

Tarkistukset:

* Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

NRO 2 KEIMOLAN OMAKOTIYHDISTYS

Lausunto:

"Erittäin hyvä, että ko. tontti saadaan hyötykäyttöön ja samalla rakennuksia näiden tehdaskompleksien eteen. Ainoa, josta on tulossa hankaluuksia, on tontille ajo ja sieltä pois.

- 1) Paras vaihtoehto olisi, että ko. liittymä olisi kokonaan tontin pohjoiskulmassa (ei siis lainkaan kylänpääntietä, vaan taustalla olevan tehdasalueen puolelta)
- 2) Jos liittymä on tuotava kylänpääntielle, niin näkyvyyden kannalta oikeampi kohta olisi kylänpääntieltä katsottuna aivan tontin oikea reuna, jossa tuleva autotallikin on. Tällöin sekä tontilta tulossa olevat, että kylänpääntietä jo ajavat ovat kohtaamistilanteessa näkyvämpiä. Jopa kivistötieltä tulevat voivat reagoida pidemmän aikaa, näkyvämmiin.
- 3) Tämä esitetty liittymäkohta on kaikista huonoin, koska niin sisältä tulevat kuin kylänpääntieltä kivistön tielle ajavat eivät "vanhan talon" takaa näe mitään ja tunnetusti tässä kohdin on vain kapea jalkakäytävä.

Muutoin ko. muutosehdotus on erittäin tervetullut ko. alueella"

Vastine:

* Vastineena tontin ajoneuvoliittymän sijaintiin esitettyihin kommentteihin:

- 1) Ajoliittymä toisen tontin kautta edellyttää rasitesopimusta. Liikenneturvallisuuden vuoksi on parempi, että liikenne tehdasalueen tontilla on ainoastaan heidän toiminnastaan johtuvaa.
- 2) ja 3) Asemakaavamuutoksessa esitetty tonttiliittymän paikka on näkemiltään normaali. Rakennuslupavaiheessa voidaan varmistaa, että näkemäalueella ei ole havaitsemista estäviä rakenteita tai istutuksia.

Tarkistukset:

* Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

**NRO 3
UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)****Lausunto:**

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle ja sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen rajaukseen. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu teollisuusalueeksi (T).

Voimassa olevassa asemakaavassa alueen tontti on varattu ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TY-1). Tontin pohjoispuolinen korttelialue on kaavassa varastorakennusten kortteli-alue (TV).

Alueella sijaitsee paikallishistorian kannalta merkittävä Byändan torppa 1800-luvulta. Kaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa voimassa olevan asemakaavan teollisuustontti asuinpienalojen korttelialueeksi (AO), jolla oleva rakennus suojellaan kaavamerkinnoin ja –määräyksin (sr). Lisäksi kaava salli kahden uuden omakotitalon rakentamisen tontille siten, että ne sovitaan rakennustavaltaan säilytettävään rakennukseen.

ELY-keskus puoltaa kaavanmuutoksen hyväksymistä.”

Vastine:

* _

Tarkistukset:

* Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

**NRO 5
HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT**

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön suuralueella osoitteessa Kylänpääntie 2. Suunnittelualue rajautuu Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie), Kylänpääntiehen sekä pohjoispuoleltaan varastorakennusten korttelialueeseen.

Muutoksella on tarkoitus muuttaa ympäristöä häiritsemättömien teollisuusrakennusten korttelialue tontin 23-104-3 osalta asuinpientalojen korttelialueeksi, turvata suojeltavan rakennuksen säilyminen sekä määritellä tontin täydennysrakentaminen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Alueella on rakennettu vesihuolto, johon kaava-alue liitetään. Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista eikä näin ollen aiheuta myöskään kustannuksia vesihuollon osalta.

Vastine:

* -

Tarkistukset:

* Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.



16 § **Jatkoajan myöntäminen HSY:lle Ruskeasannan Sortti-aseman rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi**

VD/5218/10.00.02.00/2013

LM-H, AVP, TJ

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY on ostanut Vantaan kaupungilta 24.11.2011 allekirjoitetulla kauppakirjalla kaksi määräalaa, jotka ovat tonttijaon mukaan osia tontista 67201/1. Tontille toteutetaan jätteen keräys-, lajittelu- ja kierrätyslaitos – Sortti-asema. Kauppakirjassa määriteltiin rakentamisvelvoiteajaksi kolme vuotta ”tonttijaon vahvis-tumisesta ja tämän kauppasopimuksen allekirjoittamisesta.” Mitä ilmeisimmin ”tonttijaon vahvistumisella” on tarkoitettu sen voimaantuloa, joka on tapahtunut samanaikaisesti asemakaavan kanssa 24.8.2011. Näin ollen rakentamisvelvoiteaika on alkanut 24.11.2011. Edellä mainitun rakentamisvelvoitteen täyttämisen edistämiseksi kauppakirjassa on määrätty sen laiminlyönnistä sopimussakkoa kauppahinnan viisinkertainen määrä eli 1010850 euroa.

Sortti-asemalle kaavoitettu tontti on osoittautunut rakennettavuudeltaan arvioituakin haasteellisemmaksi. Tontti sijaitsee pehmeän saven alueella. Tontilla ja sen välittömässä läheisyydessä on tehty aikojen saatossa maatäyttöjä ja sen maaperästä on löytynyt pilaantumaa (sinkkiä). HSY joutui hankkimaan muodostettavaan tonttiin maa-alueita myös yksityisiltä tahoilta, joiden kanssa sovinnolliseen lopputulokseen pääsyyn kului aikaa. Edelleen rakennusluvan saamisessa kului HSY:n mukaan normaalia pidempään. Näiden seikkojen johdosta HSY lähestyiikin kirjeitse syksyllä -12 apulaiskaupunginjohtaja Nikulaista, tuoden jo tällöin esiin huolensa siitä, pystyykö se täysin rakentamisvelvoiteajan puitteissa hankettaan alueelle toteuttamaan.

Nytemmin HSY on pyytänyt 8.11.2013 saapuneella kirjeellä kaupunkisuunnittelulautakunnalta jatkoaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi 1.6.2015 saakka niin, ettei edellä mainittua sopimussakkoa osaksikaan perittäisi.

Rakentamistyöt tontilla ovat käynnissä ja esiin nousseita ongelmia on pyritty aktiivisesti ratkomaan yhdessä kaupungin kanssa. HSY:n hakemus jatkoajan myöntämiseksi on hyvin perusteltu eikä pyydettävä jatkoaikakaan hankkeen laajuus ja sitä kohdanneet vaikeudet huomioiden ole pitkä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myöntää Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:lle 24.11.2011 allekirjoitetussa kauppakirjassa määritellyn rakentamisvelvoitteen täyttämiseksi jatkoaikaa 1.6.2015 saakka niin, ettei kauppakirjassa mainittua sopimussakkoa osaksikaan peritä, jos velvoite täytetään myönnettävän lisäajan puitteissa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

1. HSY:n pyyntö

Täytäntöönpano: sihteerin ote HSY:lle

Muutoksenhakuohje: muutoksenhakuohje 1

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

25.10.2013



Vantaa kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa

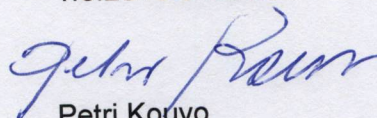
Jatkoaikapyyntö Vantaan Ruskeasannan Sortti-aseman rakentamisvelvollisuuden täyttämiseksi

Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä HSY on allekirjoittanut kauppakirjan Vantaan kaupungin kanssa 24.11.2011. Allekirjoittamisen myötä HSY:lle on siirtynyt omistus- ja hallintaoikeus Vantaan Ruskeasannassa sijaitseviin määräaloihin (katso liite 1).

Alue sijaitsee Vantaan Ruskeasannassa, jonne HSY rakentaa jätteiden keräys-, lajittelu- ja kierrätyslaitoksen – Sortti-aseman. Sopimuksen mukaan HSY:n tulee rakentaa Sortti-asema kolmen vuoden kuluessa tonttijaon vahvistumisesta ja kauppasopimuksen allekirjoittamisesta. Sortti-aseman rakentamisesta on annettu rakentamisvelvoite ja kauppakirjaan on sisällytetty sopimussakko. HSY:n tulkinta kauppakirjan mukaisesta ehdosta tonttijaon vahvistuminen on seuraava: "Tonttijako on vahvistunut syksyllä 2012 viimeisten lainhuutojen jälkeen, eli sen perusteella sakotonta rakennusaikaa olisi syksyn 2015 saakka".

Sopimussakko on sovitun kauppahinnan viisinkertainen määrä eli yhteensä miljoona kymmenentuhatta kahdeksansataaviisikymmentä (1 010 850 €) euroa. HSY on tuonut aikaisemmin esille näkemyksen: "Ottaen huomioon Sortti-aseman tontin vaikean rakennettavuuden ja siitä johtuvan pitkähkön rakennusajan, joudumme mahdollisesti myöhemmin esittämään Vantaan kaupungille tältä osin edellä mainitun sopimussakon mitätöimistä" (esitetty liitteessä 2).

Rakennusprojektia ovat viivästyttäneet tarpeet tehdä pilaantuneen maan puhdistustöitä, vaikeat pohjaolosuhteet ja rakennuslupan viivästyminen. Kohteella on nyt rakennuslupa ja alueen pohjanvahvistustoimenpiteet on aloitettu. Pyydämme lisää aikaa rakentamisvelvoitteen täyttymiseksi ilman sopimussakkoa 1.6.2015 saakka.


Petri Kouvo
toimialajohtaja


Juhana Lipsanen
rakennuttamispäällikkö

Liitteet

Liite 1 Kunnallistekniikan sopimus ja kauppakirja määräalojen kaupasta
Liite 2 Rakennuslupakäsittelyn kiirehtiminen



17 § Määräalan (yleiskaavan VL-alueen) ostaminen kiinteistöstä RN:o 92-409-1-38 Lapinkylässä

VD/2910/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/TJ

Kaupungilla on tarve hankkia omistukseensa Vantaan- ja Keravanjokien rantavyöhykkeitä yleiskaavavarausten ulkoilureittien rakentamista varten kaupungin kasvaessa ja tiivistyessä. Erityisesti tässä nyt puheena olevassa kohteessa tarve aiheutuu vuonna 2015 Vantaalla järjestettävistä asuntomessuista. Messuvieraille pyritään järjestämään kehämäisiä ulkoilureittejä messualueen ympäristöön.

Joenrantaan toteutettava ulkoilureitti edellyttää yleensä vähintään noin 60 metrin levyisen maakaistaleen joen rannasta, jotta reitti voidaan toteuttaa turvallisesti, kestäväksi ja ympäristönsä sopivaksi.

Yrityspalvelut on neuvotellut kiinteistön RN:o 92-409-1-38 omistajan Christina Liljebergin asiamiehenä toimivan lakimies Kaj Alakosken kanssa määräalan ostamisesta mainitusta kiinteistöstä. Ostettava alue on kaksipalstainen määräala, jonka pinta-ala on kokonaisuudessaan n. 62520 m² (n. 12381 m² + n. 50139 m²). Alue on edellä esiin tuodun tavoitteen mukaisesti vähintään n. 60 metriä leveä kaistale Vantaanjoen rannasta mitattuna. Palstojen välissä on kaupungin jo ennestään omistama maakaistale. Määräalan ostamisella mahdollistetaan merkittävästi em. tavoitteiden toteuttamista.

Alueen hinnoittelun lähtökohta on 2,50 euroa/m². Kuitenkin siltä osin kuin ostettavaan alueeseen kohdistuu voimansiirtolinjoja varten jo aiemmin perustettu käyttöoikeuden rajoitus, on hinta 0,50 euroa/m². "Johto-oikeuden" alaista maata on n. 3855 m². Näiden hinnoitteluperusteiden mukaisesti määräalan kokonaiskauppahinnaksi neuvoteltiin 150.000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa Christina Liljebergiltä kiinteistöstä RN:o 92-409-1-38 karttaliitteen osoittaman n. 62520 m²:n suuruisen kaksipalstaisen määräalan 150.000 euron kauppahinnalla.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Määräala on ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

1. karttaliite 1 (ostettava määräala)
2. karttaliite 2 (ostettava määräala sovitettuna ilmakuvaan)

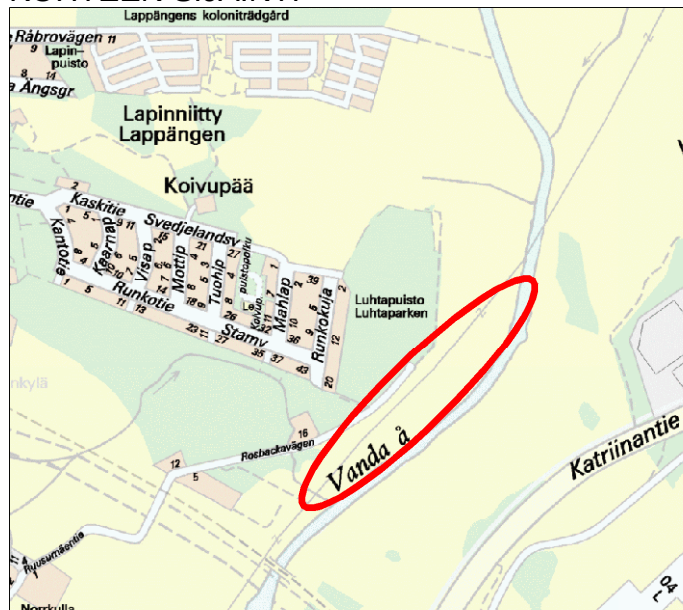
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/Varila

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 1

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



**MÄÄRÄALAN (2 palstaa)
OSTAMINEN**
(Yleiskaavassa VL-alueetta) /
Christina Liljeberg

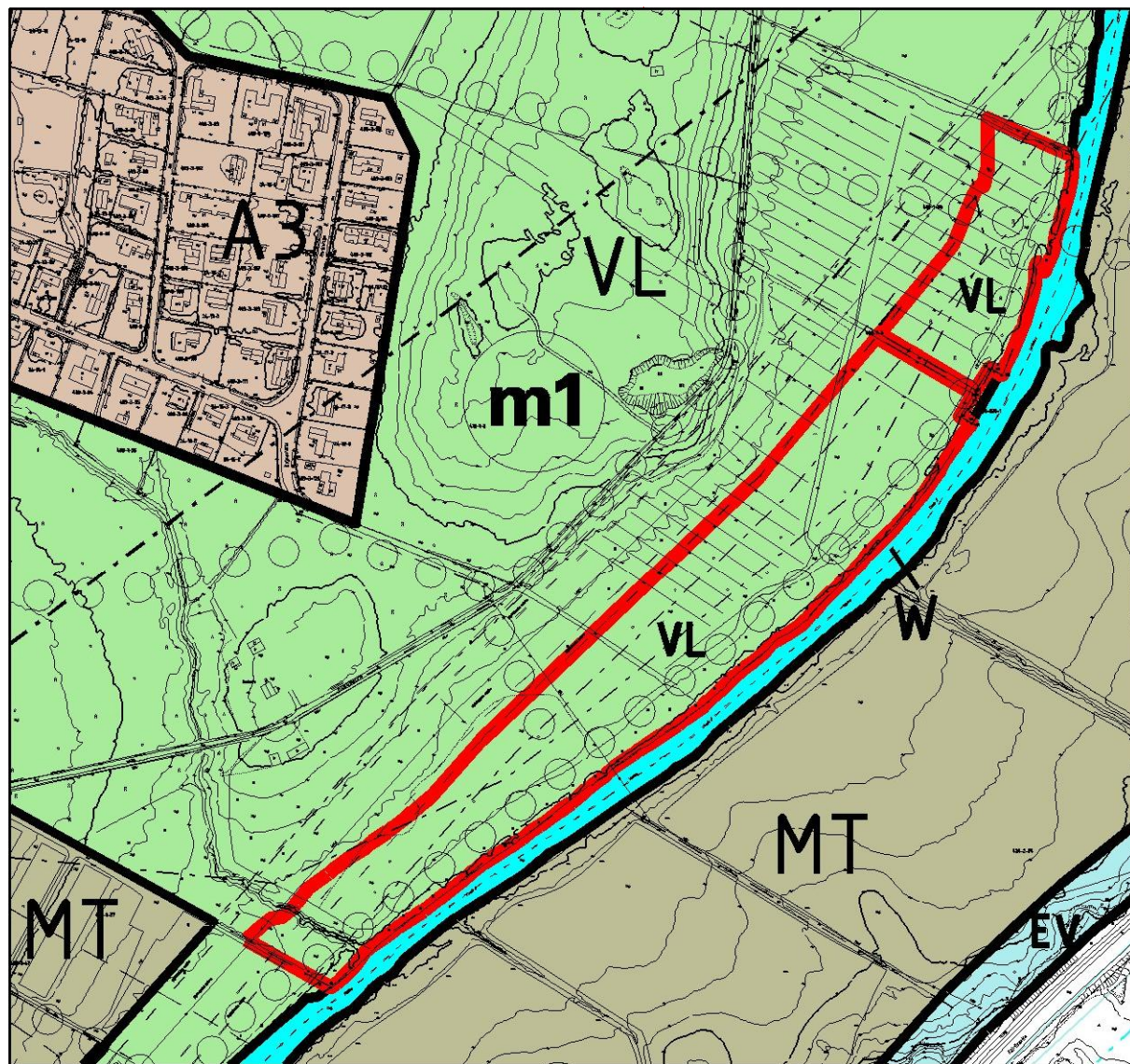
YPA/TJ

Kaupunginosa: LAPINKYLÄ (24)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

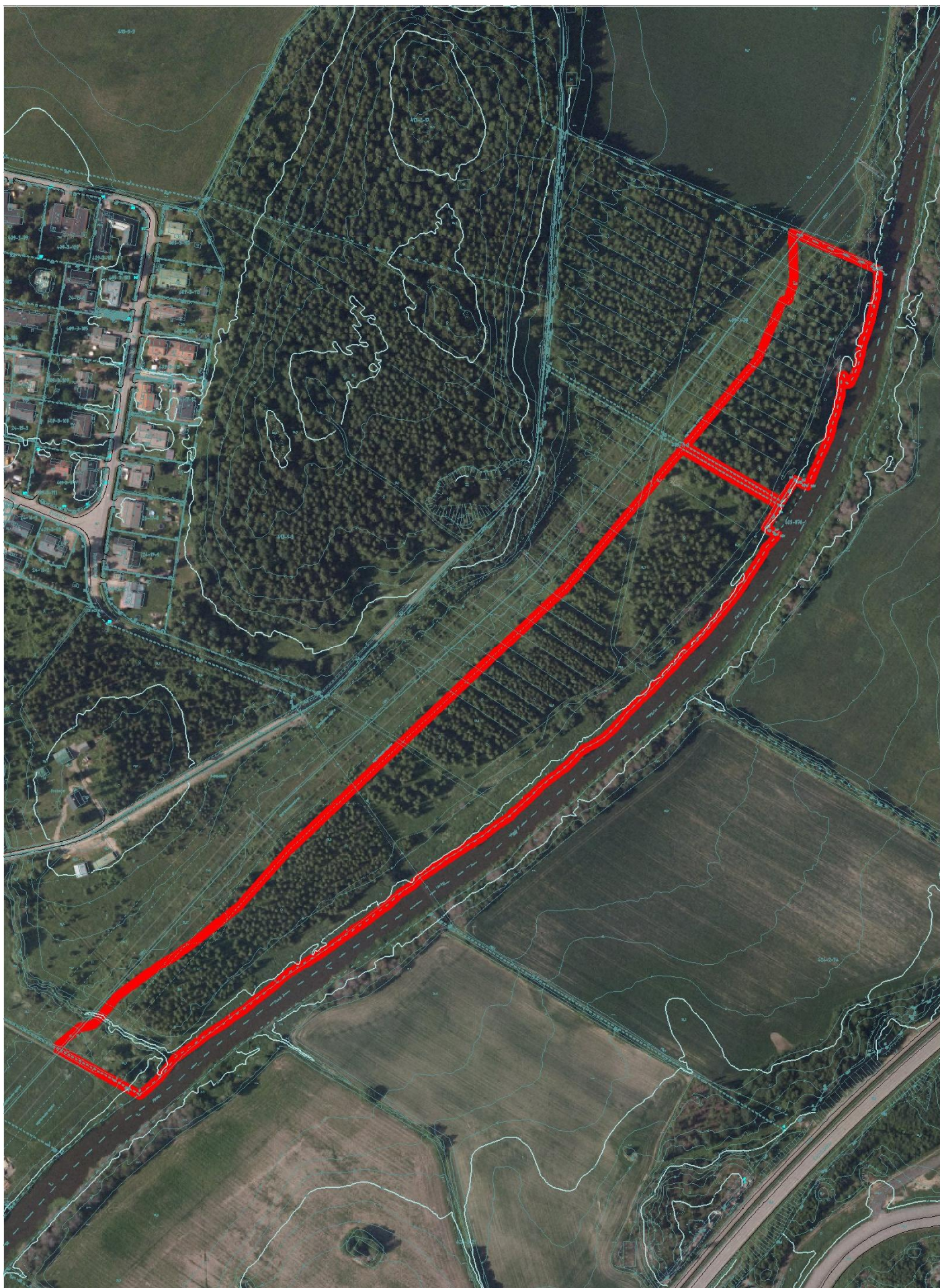
Määräala tilasta: 92-409-1-38

0 0.5 1km 1:20 000



0 125 250m

1:5000





18 §

Lainan myöntäminen Asunto Oy Metsolanmäelle asuntolainarahastosta

VD/2298/02.03.03.02/2014

LM-H/JK

Asunto Oy Metsolanmäki on hakenut asuntolainarahaston lainaa julkisivujen ja parvekkeiden korjaushankkeeseen. Yhtiö on valmistunut 1984 ja se sijaitsee Metsolassa osoitteessa Soopelipolku 2 A-B, korttelissa 83113 tontti n:o 2. Asuntojen lukumäärä on 40.

Hankkeen kustannukset ja rahoitussuunnitelma on seuraava:

Haettava laina	210.000 €
Muu rahoitus	50.000 €
Kustannukset yhteensä	260.000 €

Asuntolainarahaston perusparannuslainojen kiintiöstä (3.000.000 euroa) voidaan myöntää lainoja asunto-osakeyhtiötiloille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myöntää Asunto Oy Metsolanmäelle perusparannusta varten asuntolainarahastosta 210.000 euron suuruinen laina 15 vuoden laina-ajalla ehdolla, että lainan vakuudeksi saadaan hakemuksessa mainitut panttikirjat määrältään vähintään 210.000 euroa, ja oikeutetaan yrityspalvelut maksamaan lainavarat lainansaajalle.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite: velkakirjaluonnos

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

(lainapäällikkö Juhani Kumpu, p. 09 8392 2617)

VELKAKIRJA

Lainan n:o

Lainansaaaja: Asunto Oy Metsolanmäki

Lainanantaja: Vantaan kaupungin asuntolainarahasto

Lainanmäärä: Kaksisataakymmenentuhatta (210.000) €

Lainaehdot:

1. Laina käytetään Asunto Oy Metsolanmäen perusparantamiseen Vantaan kaupungin 83. kaupunginosassa korttelissa 83113 tontilla n:o 5.
2. Lyhennykset maksetaan 15 vuoden kuluessa puolivuositain 31.5. ja 30.11. seuraavasti:

lainavuosi	lyhennys alkuperäisestä määrästä
1-14	6,5 %
15	9,0 %

Ensimmäinen lyhennys erääntyy 31.5.2015 koron maksun yhteydessä.

3. Lainasta on suoritettava puolivuositain 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 suuruusena 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 lainansaaajan 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 lainansaaaja on käyttänyt lainaa muuhun tarkoitukseen kuin mihin laina on myönnetty.
6. Kaupunki voi muuttaa rahastosta myönnetyn lainan marginaalia tai viitekorkoa kesken laina-ajan, jos se on perusteltua rahoitusmarkkinoilla tapahtuvien, kaupungille epäsuotuisten muutosten johdosta. Jos kaupunki korottaa lainasta perittävää marginaalia tai muuta lainan viitekorkoa, velallisella on oikeus irtisanoa ja maksaa laina ennen aikaisesta takaisin muutoksen voimaantulopäivänä.

Vantaalla, päivänä kuuta 2014

Lainansaajayhteisö: Asunto Oy Metsolanmäki

Yhteisön puolesta allekirjoitukseen oikeutetun allekirjoitus nimenselvennyksin:

Todistaa:



19 §

Lainan myöntäminen Asunto Oy Maauuninkuja 4:lle asuntolainarahastosta

VD/2296/02.03.03.02/2014

LM-H/JK

Asunto Oy Maauuninkuja 4 on hakenut asuntolainarahaston lainaa julkisivujen ja parvekkeiden korjaushankkeeseen. Yhtiö on valmistunut 1974-1975 ja se sijaitsee Korsossa osoitteessa Maauuninkuja 4 A-K, korttelissa 81002 tontti n:o 2. Asuntojen lukumäärä on 98.

Hankkeen kustannukset ja rahoitussuunnitelma on seuraava:

Haettava laina	1.500.000 €
Muu rahoitus	350.000 €
Kustannukset yhteensä	1.850.000 €

Asuntolainarahaston perusparannuslainojen kiintiöstä (3.000.000 euroa) voidaan myöntää lainoja asunto-osakeyhtiötiloille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myöntää Asunto Oy Maauuninkuja 4:lle perusparannusta varten asuntolainarahastosta 1.500.000 euron suuruinen laina 15 vuoden laina-ajalla ehdolla, että lainan vakuudeksi saadaan hakemuksessa mainitut panttikirjat määrältään vähintään 1.500.000 euroa, ja oikeutetaan yrityspalvelut maksamaan lainavarat lainansaajalle.

Käsittely:

Jäsen Matti Aittakallio yhteisöjäävinä poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite: velkakirjaluonnos

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

(lainapäällikkö Juhani Kumpu, p. 09 8392 2617)

VELKAKIRJA

Lainan n:o

Lainansaaja: Asunto Oy Maauuninkuja 4

Lainanantaja: Vantaan kaupungin asuntolainarahasto

Lainanmäärä: Miljoonaviisisataatuhatta (1.500.000) €

Lainaehdot:

1. Laina käytetään Asunto Oy Maauuninkuja 4:n perusparantamiseen Vantaan kaupungin 81. kaupunginosassa korttelissa 81002 tontilla n:o 2.

2. Lyhennykset maksetaan 15 vuoden kuluessa puolivuositain 31.5. ja 30.11. seuraavasti:

lainavuosi	lyhennys alkuperäisestä määrästä
------------	--

1-14	6,5 %
------	-------

15	9,0 %
----	-------

Ensimmäinen lyhennys erääntyy 31.5.2015 koron maksun yhteydessä.

3. Lainasta on suoritettava puolivuositain 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 suuruusena 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.
6. Kaupunki voi muuttaa rahastosta myönnetyn lainan marginaalia tai viitekorkoa kesken laina-ajan, jos se on perusteltua rahoitusmarkkinoilla tapahtuvien, kaupungille epäsuotuisten muutosten johdosta. Jos kaupunki korottaa lainasta perittävää marginaalia tai muuta lainan viitekorkoa, velallisella on oikeus irtisanoa ja maksaa laina ennenaikaisesti takaisin muutoksen voimaantulopäivänä.

Vantaalla, päivänä kuuta 2014

Lainansääjayhteisö: Asunto Oy Maauuninkuja 4

Yhteisön puolesta allekirjoitukseen oikeutetun allekirjoitus nimenselvennyksin:

Todistaa:



20 § Päiväkotitontin 16203/1 vuokraaminen Kaivokselasta / Cor Group Oy perustettavan yhtiön lukuun

VD/VD/3048/10.00.02.02/2014

LM-H, TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 23.10.2012 § 14 varata Cor Group Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Kaivokselan korttelin 16203 YL-tontin nro 1 päiväkodin toteuttamista varten.

Kaupunginhallitus päätti 19.11.2012 § 20, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten voidaan tontit myös vuokrata.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 maapoliittiset linjaukset koskien kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta. Kaupunginhallitus päätti 27.1.2014 § 38 asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2014. Päätöksen mukaan erityispalvelutontit, joihin päiväkotitontit luetaan, voidaan vuokrata ARA:n hyväksymällä vuosivuokralla, joka on 4 % tontin hinnasta. Tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää enimmäishintaa.

Cor Group Oy on esittänyt, että kaupunki vuokraisi Kaivokselan korttelin 16203 tontin nro 1 päiväkodin rakentamista ja päiväkotitoiminnan harjoittamista varten. Hankkeen suunnittelu on edennyt rakennuslupavaiheeseen ja rakennustöiden pitäisi käynnistyä piakkoin. Kaupungin sivistystoimi edellyttää, että päiväkoti otetaan käyttöön mahdollisimman pian. Päiväkoti kuuluu Touhula-päiväkotiverkostoon ja siitä tulee liikuntapainotteinen.

Tontti 16203/1 sijaitsee Kaivoksela 3B- asemakaava-alueella. Alueen kunnallistekniikan rakentavat kaupungin kanssa vuonna 2010 allekirjoitetun toteuttamissopimuksen mukaan alueen maanomistajat. Päiväkotitontin 16203/1 käyttöönotto edellyttää Aapraminkaari-nimisen kadun rakentamista ja kadun alla kulkevan putkilinjan suojausta. Nämä työt valmistunevat kevään aikana, joten tontin 16203/1 luovuttamiselle ei ole esteitä.

Vuokrattavaksi esitettävä tontti 16203/1 on asemakaavassa osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi YL. Tontin rakennusoikeus on 1200 k-m² ja ARA:n hyväksymä enimmäishinta tontille on 382 €/k-m², joten tontin hinta on 458 400 €. Vuosivuokra on 4 % tontin hinnasta eli 18 336 €. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokra-aika on 30 vuotta. Luovutuksessa noudatetaan soveltuvien osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään vuokrata Cor Group Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Kaivokselan korttelin 16203 tontti nro 1 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

1. Vuosivuokra on 18 336 euroa ja se sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
2. Vuokra-aika on 30 vuotta vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta alkaen.
3. Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvien osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
4. Cor Group Oy sitoutuu vastaamaan vuokrasopimuksen ehdoista yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa, kunnes vuokrasopimuksessa sovittu rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

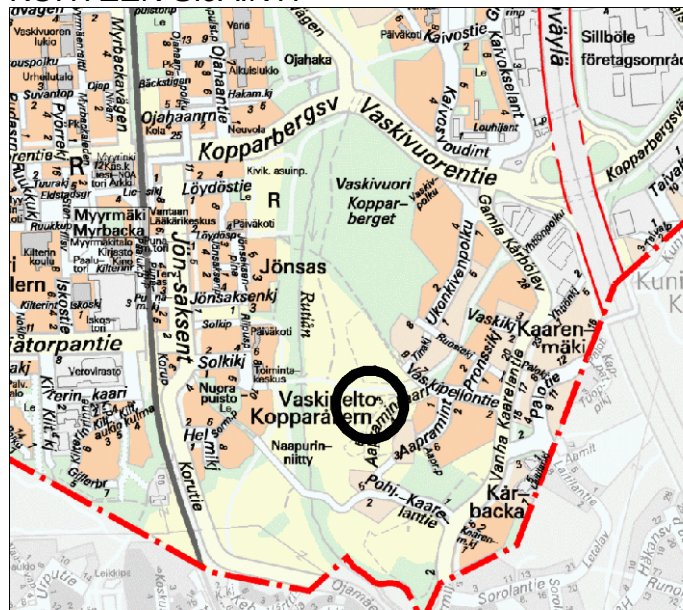
Liite: Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut



Muutoksenhakuohje: 1
Lisätietoja: Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**TON TIN VUOKRAAMINEN/
COR GROUP OY/
PERUSTETTAVA YHTIÖ**

YPA/TH

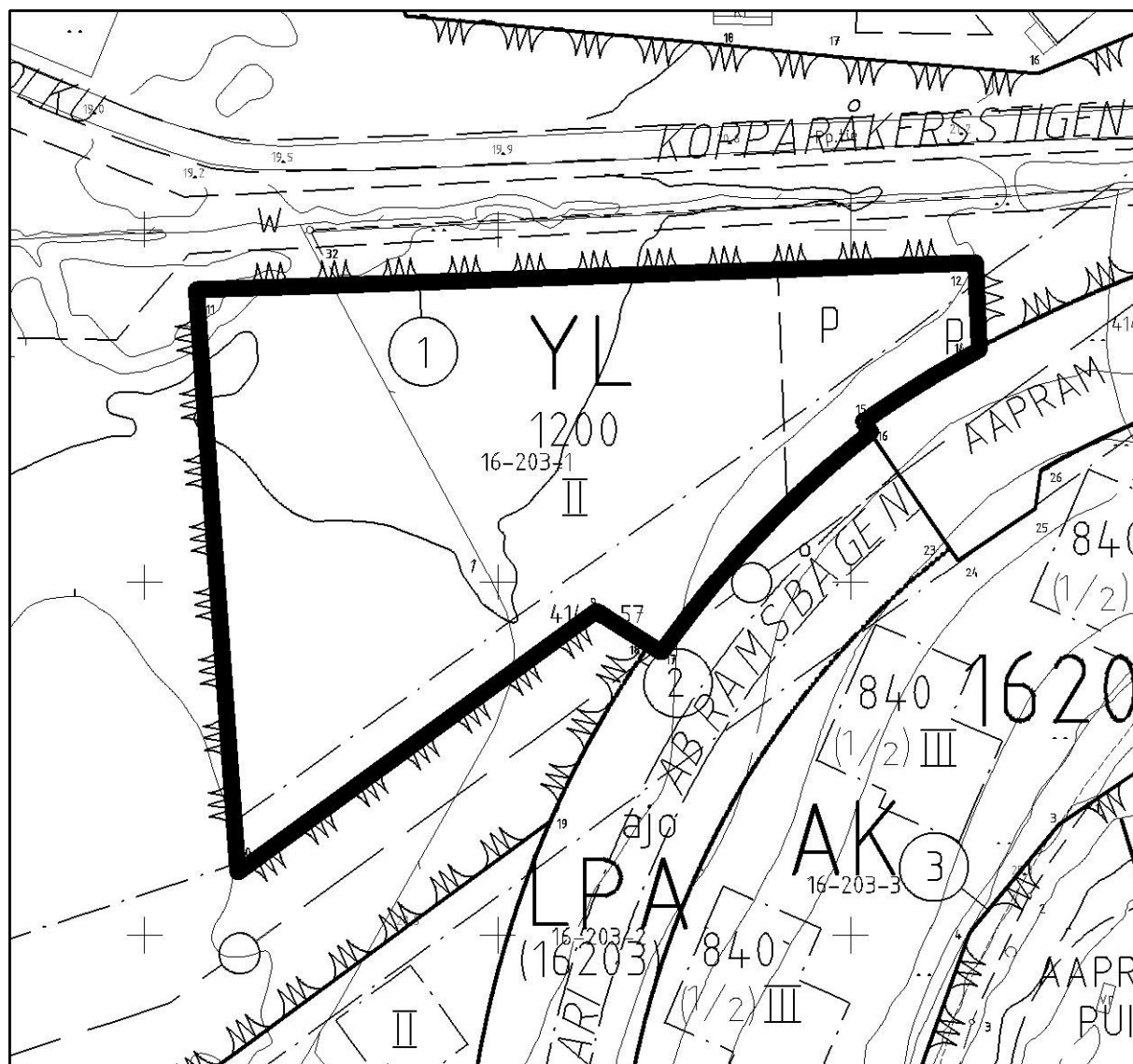
Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kortteli: 16203

Tontti: 1

Pinta-ala 5346 m²

Rakennusoikeus 1200 k-m²



0 25 50m

1:1000



21 § Erillispientalotonttien luovuttaminen vuonna 2014/LM-H

VD/6381/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/MH

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.3.2014 § 30 yleiset erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuonna 2014 luovutettaville tonteille.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n kohdan 8 mukaisesti lautakunnan tehtävänä on päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen vahvistaman alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettavalla myyntihinnalla. Alueelliset kerrosneliömetrihinnat ovat Hämeenvaarassa 650 euroa/kerros-neliömetri, Vapaalassa 650 euroa/kerrosneliömetri, Ylästössä 700 euroa/kerrosneliömetri, Pakkalassa 550 euroa/kerrosneliömetri, Ilolassa 500 euroa/kerrosneliömetri ja Ojangossa 800 euroa/kerrosneliömetri. Tarjouskilpailussa alin hyväksyttävä hinta on alueellisen kerrosneliömetrihinnan perusteella laskettava hinta.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa alueellisen hinnan perusteella jokaisen tontin myyntihinnan erikseen ottaen huomioon muun muassa tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

Yleiseen hakuun pisteytyksen perusteella luovutettavaksi ja kiinteällä hinnalla myytäväksi esitetään 31 tonttia: Vapaalan kaupunginosasta korttelin 13005 tontit numero 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ja 34 Kierretien ja Ilpolantien varrelta – yhteensä 12 tonttia, Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51219 tontit numero 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9 Spanskintien ja Spanskinkujan varrelta ja korttelin 51222 tontti numero 1 Spanskinkujan varrelta – yhteensä 9 tonttia sekä Ilolan kaupunginosasta korttelin 71228 tontit numero 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ja 12 Riimikujan ja Runotien varrelta – yhteensä 10 tonttia. Yleinen haku on tarkoitus järjestää alkukesästä.

Syksyllä 2014 esitetään järjestettäväksi 29 tontista tarjouskilpailu. Korkeimman tarjouksen tehneille myytävät tontit ovat Hämeenvaaran kaupunginosasta korttelin 11040 tontit numero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ja 15 Viisaritien, Viittatien, Vieterinrinteen ja Vieteritien varrelta sekä korttelin 11041 tontit numero 1 ja 2 Vieterinrinteen varrelta – yhteensä 17 tonttia, Ylästön kaupunginosan korttelin 40417 tontti numero 13 Ylästöntien varrelta ja korttelin 40441 tontti numero 4 Sienikujan varrelta - yhteensä 2 tonttia, Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51221 tontit numero 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 Spanskinkujan varrelta – yhteensä 7 tonttia sekä Ojangan kaupunginosasta korttelin 92103 tontit numero 4, 5 ja 6 Tesseninkujan varrelta – yhteensä 3 tonttia. Tarjouskilpailu on tarkoitus järjestää alkusyksystä.

Tonttien rakennusoikeudet ovat Hämevaarassa 120–190 kerrosneliömetrin, Ylästössä 170–250 kerrosneliömetrin, Pakkalassa 147–233 kerrosneliömetrin, Ilolassa 140–200 kerrosneliömetrin välillä sekä Vapaalassa 170 - 180 kerrosneliömetrin välillä ja Ojangossa 160 kerrosneliömetriä.

Kevään yleiseen hakuun esitetyt tontit ovat heti rakentamiskelpoisia. Syksyn hakuun esitetyt tontit ovat rakentamiskelpoisia viimeistään vuoden 2015 alusta lähtien.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) että keväällä 2014 järjestettävän yleisen haun perusteella, jossa tontinsaajat valitaan pisteytyksen perusteella, luovutetaan Vapaalan kaupunginosasta korttelin 13005 tontit numero 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33 ja 34, Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51219 tontit numero 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 ja 9 ja korttelin 51222 tontti numero 1 sekä Ilolan kaupunginosasta korttelin 71228 tontit numero 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 ja 12,



- b) että järjestetään tarjouskilpailu Hämeenvaaran kaupunginosan korttelin 11040 tonttien numero 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 ja 15 ja korttelin 11041 tonttien numero 1 ja 2, Ylästön kaupunginosan korttelin 40417 tontin numero 13 ja korttelin 40441 tontin numero 4, Pakkalan kaupunginosan korttelin 51221 tonttien numero 2, 3, 4, 5, 6, 7 ja 8 sekä Ojangan kaupunginosasta korttelin 92103 tonttien numero 4, 5 ja 6 myymiseksi korkeimman tarjouksen tehneille,
- c) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään kiinteä hintaiset tontit noudattaen kaupungin-hallituksen 3.3.2014 § 30 päättämiä erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja,
- d) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö myymään tarjouskilpailun perusteella luovutettavat tontit kunkin tontin korkeimman tarjouksen tehneelle tai hänen kieltäytyessään ostamasta kyseistä tonttia seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle noudattaen kaupunginhallituksen 3.3.2014 § 30 päättämiä erillispientalotonttien yleisiä luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

Kartat luovutettavista pientalotonteista vuonna 2014

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

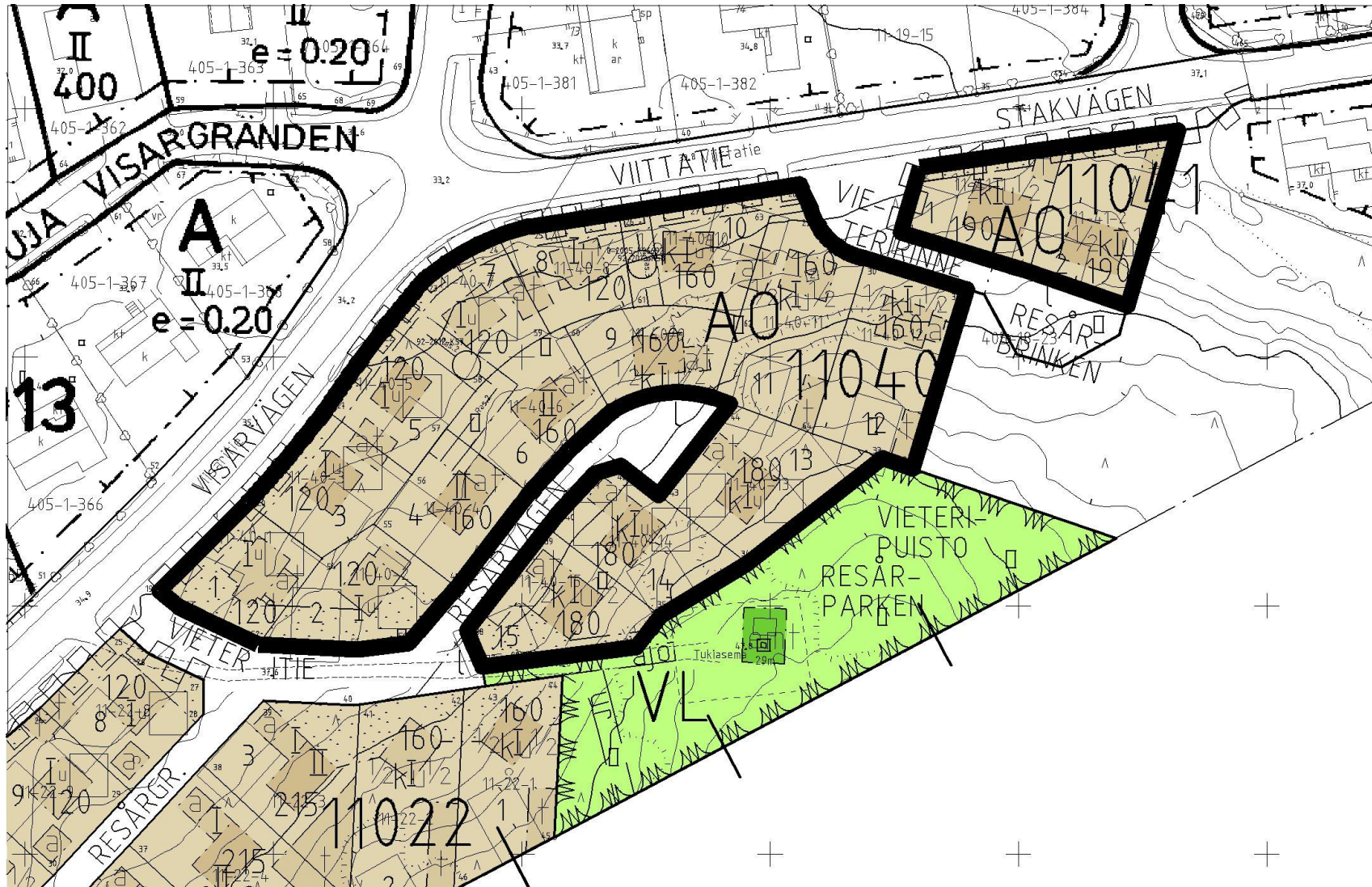
Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

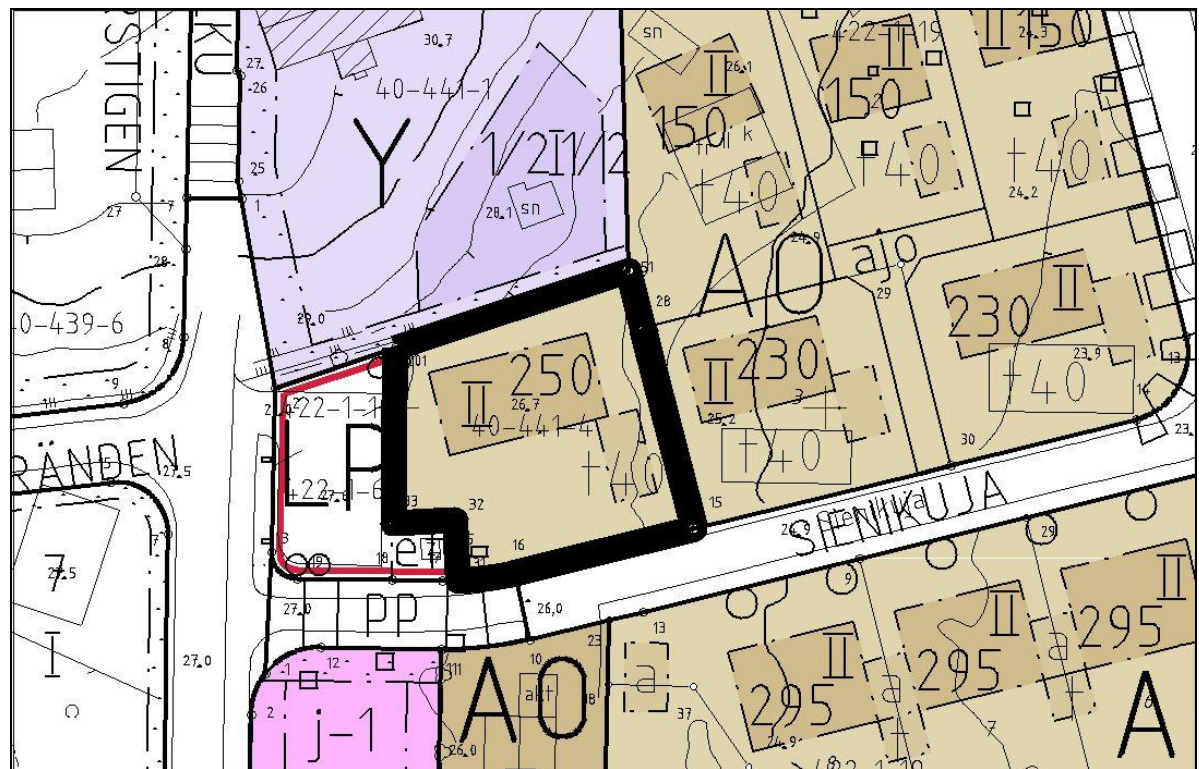
Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, tuula.hurme@vantaa.fi

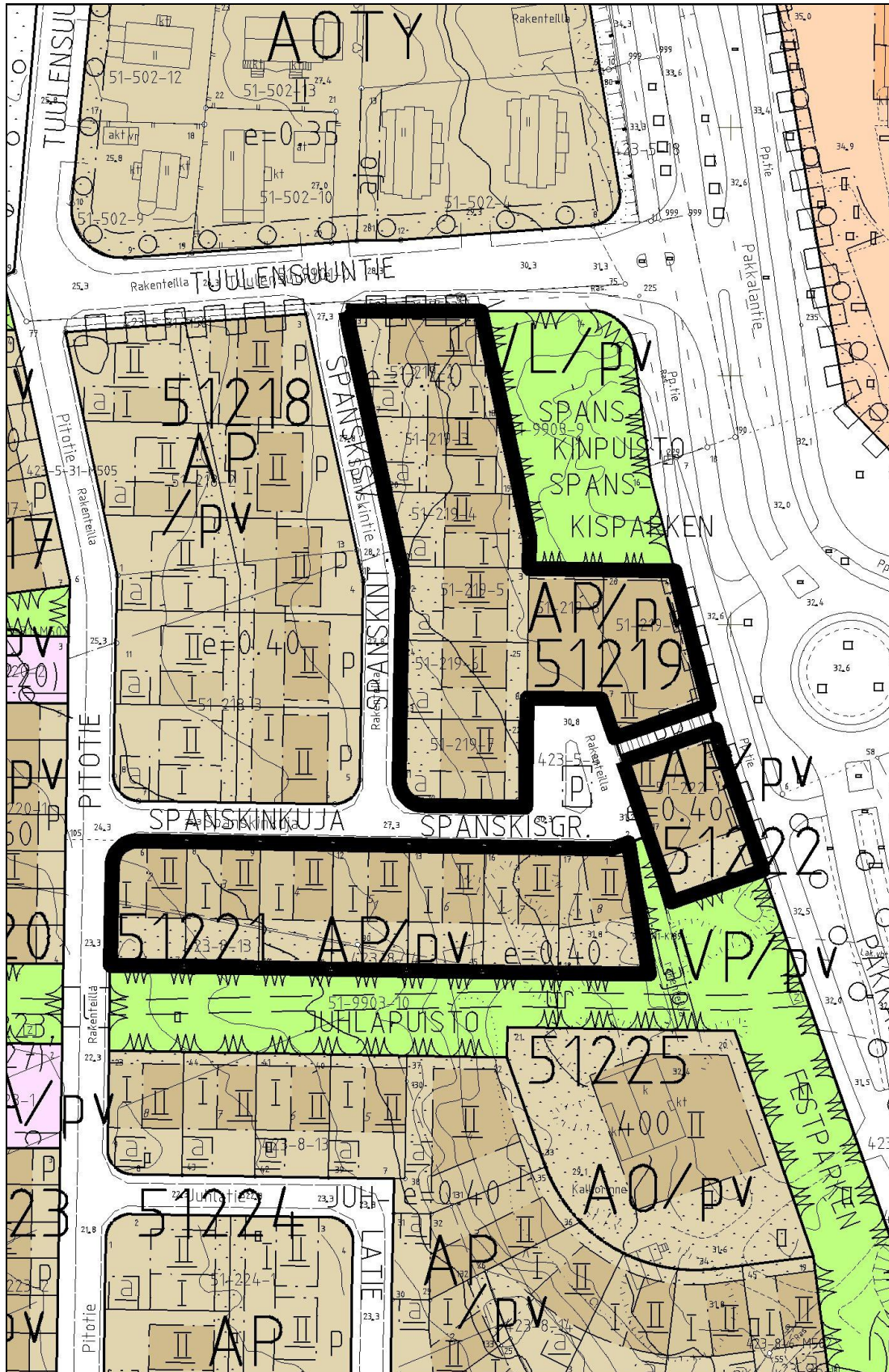
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, marja.hannikainen@vantaa.fi

VUONNA 2014 HÄMEENVAARASTA LUOVUTETTAVAT PIENTALOTONTIT (17)





VUONNA 2014 PAKKALASTA LUOVUTETTAVAT PIENTALO-TONTIT (16)



Topographic map showing a residential area with contour lines, buildings, and various labels. A central area is highlighted with a thick black border. Labels include '92103', 'LADUGÅRDEN', 'sr/1', 'AM/s', 'VL', '92106', 'A0/s', '92107', 'A0/s', 'TESSEN', 'Pysykyllä', '871-1-3', '50', '408', '36', '670', '10.6', '23.7', '27.1', '28.0', '28.1', '60', '21.4', '3', '14', '11', '15', '10', '78', '89', '18', '2', '20', '21', '22', '23', '24', '25', '26', '27', '28', '29', '30', '31', '32', '33', '34', '35', '36', '37', '38', '39', '40', '41', '42', '43', '44', '45', '46', '47', '48', '49', '50', '51', '52', '53', '54', '55', '56', '57', '58', '59', '60', '61', '62', '63', '64', '65', '66', '67', '68', '69', '70', '71', '72', '73', '74', '75', '76', '77', '78', '79', '80', '81', '82', '83', '84', '85', '86', '87', '88', '89', '90', '91', '92', '93', '94', '95', '96', '97', '98', '99', '100'.



22 § **Pientalotonttien saajien valinnassa käytettävän pisteytyksen hyväksyminen 2014 / LM-H**

VD/6381/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/MH

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.3.2014 yleiset erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, luovutus-hinnat ja luovutusehdot vuonna 2014 kiinteällä hinnalla luovutettaville tonteille. Päätöksen mukaan tonttien saajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen kaupunkisuunnittelulautakunnan myöhemmin vahvistaman pisteytyksen mukaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on tässä samassa lautakunnankokouksessa päättänyt, mitkä tontit pisteytetään ja laitetaan yleiseen hakuun keväällä 2014.

Kaupunginhallitus päätti 18.3.2013 § 48 muuttaa aikaisempina vuosina käytössä ollutta pisteytystä siten, että työpaikan sijainnista Vantaalla ei enää saa pisteitä. Tontinhakijat saavat pisteitä kotipaikan sijainnista ja asumisvuosista Vantaalla sekä lasten lukumäärästä.

Hyväksyttäväksi esitettävässä pisteytyksessä tontinsaajat valitaan asettamalla hakijat etuoikeusjärjestykseen ottamalla huomioon hakijoiden vantaalaisuuden (kotipaikka 1.1.2014 ja edelleen), Vantaalla asutut vuodet sekä lasten lukumäärän (max 2). Hakijat saavat Vantaalla asuttujen täysien vuosien mukaan 0,5 pistettä/vuosi - yhteensä kuitenkin enintään 10 pistettä (= yhteensä 20 asumisvuotta). Lasten lukumäärässä huomioidaan viimeistään 31.5.2014 päivätty raskaustodistus sekä adoptioviranomaisen todistus adoption vaiheesta. Yhteishuoltajuudesta, jossa lapset asuvat puoliksi molempien vanhempien luona, on esitettävä luotettava todistus/viranomaispäätös. Ns. paritalotontin hakijoiden pisteet lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella.

Saman pistemäärän saaneiden kesken etuoikeusjärjestys arvotaan tietokoneohjelmalla.

Liitteenä on ehdotus pisteytykseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä luovutettavien tonttien saajien valinnassa noudatettava liitteenä oleva pisteytys. Ns. paritalotontin hakijoiden pisteet lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella. Tasapisteitä saaneiden kesken etuoikeusjärjestys valitaan arpomalla.
- b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö tekemään päätökset hyväksyttävän pisteytyksen mukaisesti tonttien saajista ja varamiehistä.

Käsittely:

Kokouksessa jaettiin korjattu ehdotus pisteytykseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

1. Pisteytystaulukko

-

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, tuula.hurme@vantaa.fi
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355, marja.hannikainen@vantaa.fi

PIENTALOTONTTIEN HAKIJOIDEN PISTEYTYYS 2014

	Pisteitä	Pisteet yhteensä
KOTIPAIKKA		
Hakijan ja/tai puolison kotipaikka Vantaalla 1.1.2014 ja edelleen	10 + 10	
	Yhteensä enintään	20
VANTAALAINEN TAUSTA		
Hakijan ja/tai puolison Vantaalla asutut vuodet	0,5/vuosi	
	Yhteensä enintään	10
PERHESUHTEET		
Hakijan osoitteessa *) asuvien lapsien syntymävuodet : 1998–2014/raskaustodistus	10/lapsi	
	Yhteensä enintään	20
	MAKSIMIPISTEET	50

Huom.

Paritalotontin hakijoiden pisteet lasketaan yhteen ja jaetaan kahdella.

Pisteitä laskettaessa huomioidaan myös adoptioviranomaisen todistus adoption vireilläolosta

*) Yhteishuoltajuudesta, jossa lapset asuvat puoliksi molempien vanhempien luona, on esitettävä luotettava todistus.



23 § **Kivistön asuntomessualueen erillispientalotontin 92-23-178-4 varaus / Aapo Lahti ja Miia Lahti / J-VN**

VD/2208/10.00.02.00/2014

J-VN, TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.4.2013 § 18 varata 27 asuntomessualueen yhteensä 29:stä erillispientalotontista. Samalla lautakunta päätti, että ilman tonttia jäävät tontinhakijat ovat varasijalla, mikäli joku ensisijaisista tontinhakijoista peruu hakemuksensa. Päätöksen jälkeen kolme hakijaa peruutti tonttivarauksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2013 § 38 viiden erillispientalotontin varaamisesta hakemuksensa varsinaisen hakuajan jälkeen jättäneille. Tämän päätöksen jälkeen on tullut peruutus kolmesta tontista.

Asuntomessutoimisto ja yrityspalvelut ovat edelleen neuvotelleet vapautuneiden tonttien varaamisesta. Neuvottelukumppaneina on ollut asuntomessualueen pientalotonteista vasta tontinhakuajan päättymisen 28.2.2013 jälkeen kiinnostuneita hakijoita.

Neuvotteluissa on huomioitu asuntomessualueen hankkeiden laadulliset tavoitteet ja asuntomessuteemojen ilmeneminen hankkeissa. Lisäksi on huomioitu tontinluovutusperiaatteiden 2.kohdan (Asuntomessutoimikunta 24.9.2012) mukaisesti, että noin 60 % luovutettavista tonteista luovutetaan yksityishenkilöille joko yksin tai yhdessä talotehtaan tai rakennusalan yrittäjän kanssa, ja noin 40 % talotehtaalte ja/tai rakennusalan yrittäjälle.

Neuvottelujen ja suunnitelmien tarkastelun jälkeen on päädytty esittämään, että tontti 92-23-178-4 varataan Aapo ja Miia Lahdelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Kivistön asuntomessualueelta erillispientalotontti 92-23-178-4 osoitteessa Tiikerinsilmä 9 Aapo ja Miia Lahdelle
- b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö tekemään päätös asuntomessualueen erillispientalotontin myynnistä edellä mainituille tontinvaraajille.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 1. Kartta Kivistön asuntomessualueen tontin 92-23-178-4 varaus

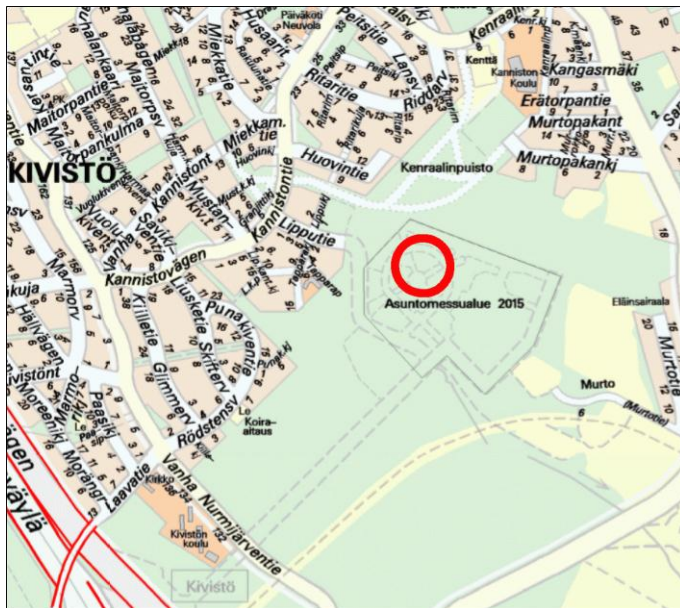
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1. Oikaisuvaatimus

Lisätiedot:

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, tuula.hurme@vantaa.fi
Projektipäällikkö Paavo Hiltunen, puh 8392 8610, paavo.hiltunen@vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN VARAAMINEN/ Aapo Lahti
ja Miia Lahti**

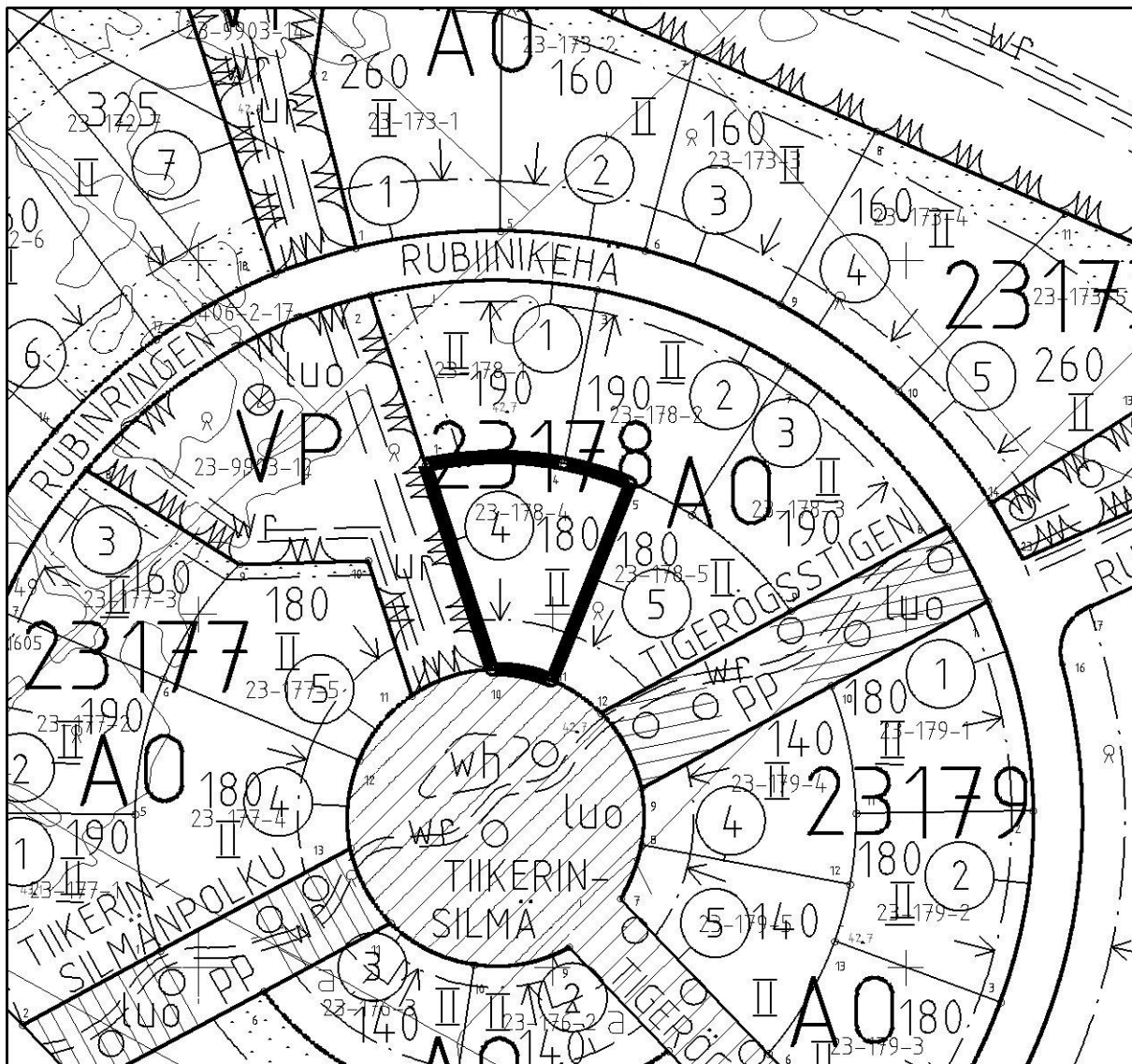
YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23178

Tontti: 4

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



24 §

Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamisesta / Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki

KA/2421/10.02.04.00/2012

J-VN/LM-H/SK/IV/HV

Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1 asemakaavassa nro 230900 on asuinrakennusten ja asuinkerrostalojen ja palvelutilojen korttelialueiden autopaikat määrätty sijoitettavaksi LPA-tontin 23127/1 pysäköintilaitokseen. Kaupunginhallitus hyväksyi 17.12.2012 § 23 Marja-Vantaan keskusta-asuminen 1 yhteistoimintasopimuksen, jossa kaupunginhallituksen valitsemien toteuttajien, Rakennustoimisto Pohjola Uusimaa Oy, YIT Rakennus Oy, Avainrakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy ja Lujatalo Oy (jäljempänä Toteuttajat) kanssa mm. sovittiin, että pysäköintilaitoksen rakennuttaisi ja jäisi hallinnoimaan kaupungin perustama Kivistön Pysäköinti Oy – niminen yhtiö. Pysäköintilaitoksen rakennuskustannukset oli tarkoitus kattaa Kivistön Pysäköinti Oy:n ottamalla lainalla sekä liittymismaksuilla. Liittymismaksuksi sovittiin asumiseen liittyvän autopaikan osalta 7500 €/autopaikka (alv 0%) ja liiketilojen osalta 4000 €/autopaikka (alv 0%). Laina oli tarkoitus kuolettaa pysäköintioikeuden kuukausimaksuun sisältyvällä rahoitusosuudella. Yhteistoimintasopimus allekirjoitettiin 19.12.2012.

Asemakaava-alue sisältää korttelit 23125, 23127, 23128 ja 23163. Kaupunki on tehnyt kahta tonttia lukuun ottamatta kaikista em. kortteleiden tonteista varauspäätöksen, myyntipäätöksen tai lopullisen kauppakirjan. Näissä päätöksissä ja kauppakirjoissa on sovittu tonttien pysäköintijärjestelyistä siten, kuin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittiin.

Toteuttajat ovat sittemmin havainneet pysäköintilaitoksen toteuttamismallissa asuntojen markkinointiin ja asukkaiden pysäköintikustannuksiin liittyviä epäkohtia. Arvion mukaan yhden pysäköintioikeuden kuukausimaksu tulisi olemaan noin 150 eur/kk, josta 2/3 on pysäköintilaitoksen rakentamisen rahoituskustannusta. Toteuttajien mielestä asukkaat kokevat näin suuren kuukausimaksun liian suureksi ja se tulee olemaan asuntojen sekä autopaikkaoikeuksien myynnin este. Kuukausimaksua korottaa vielä se, että maksuun sisältyvästä rahoituskustannuksesta maksetaan arvonnalisävero. Näin ollen pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja käyttämisestä maksettaisiin enemmän veroa kuin ns. perinteisessä autopaikkojen osakeomistukseen perustuvassa pysäköintilaitoksessa. Perinteisessä toteutusmallissa rahoitusvastikkeeseen ei lisätä arvonnalisäveroa. Suuri kuukausimaksu aiheuttaa vuokratilojen omistajille riskin, että asukkaat eivät käytä autopaikkoja, jolloin saamatta jäävät kuukausimaksut joudutaan jyvittämään kaikilta vuokralaisilta perittävään vuokraan.

Edellä esitettyjen syiden vuoksi Toteuttajat ovat esittäneet kaupungille, että Toteuttajat ja kaupungin omistama Kivistön Pysäköinti Oy perustaisivat yhdessä Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki – nimisen kiinteistöyhtiön, joka rakennuttaisi yhteisen noin 450 autopaikan pysäköintilaitoksen ja ylläpitäisi pysäköintilaitosta. Ruusuparkin lopullisiksi osakkaiksi tulevat asunto-osaakeyhtiöt ja Kivistön Pysäköinti Oy.

Kivistön Pysäköinti Oy:n hallintaan tulevat Aurinkokiven koulun autopaikat ja pysäköintitaloon sijoittuva liiketila sekä sen autopaikat. Kivistön Pysäköinti Oy vastaa kahden vielä varaamatta olevien tonttien autopaikoista siihen asti, kunnes kaupunki myy tontit kolmannelle taholle. Tontit autopaikkoineen on tarkoitus myydä ennen pysäköintilaitoksen valmistumista.

Ruusuparkin osakkaat rahoittaisivat rakentamisen täysimääräisesti kunkin osakkaan hallintaan tulevien autopaikkojen suhteessa. Samalla tavalla jakautuisivat ylläpito- ja peruskorjauskustannukset. Asuntoyhtiöiden autopaikat saadaan myydä käyttäjille. Autopaikkanaormina on mahdollista käyttää kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 § 23 hyväksymän kokeilupäätöksen mukaista normia tai asemakaavan mukaista normia.

Kaupunki luovuttaa Ruusuparkille LPA-tontin 23127/1 vastikkeetta, koska asemakaavassa kunkin Ruusuparkin osakkaan asuntotonttien autopaikoitus on osoitettu ko. pysäköintilaitokseen ja osakkaiden ostamien asuntotonttien hintaan (€/kem2) sisältyy asemakaavassa osoitettu pysäköintimahdollisuus LPA-tontilla.

Toteuttajat ja niiden perustamien asunto-osaakeyhtiöiden edustajat ovat sitoutuneet esitettyyn pysäköintimalliin allekirjoittamalla päätettävänä olevan sopimuksen.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala kannattaa esitettyä muutosta pysäköintilaitoksen toteuttamismalliksi. Edellä esitettyjen seikkojen lisäksi toimiala toteaa, että ehdotetulla menettelyllä kaupungin omistaman Kivistön Pysäköinti Oy:n rooli ja vastuu rajautuvat vain sen hallinnassa oleviin autopaikkoihin sekä pysäköintilaitokseen sijoittuvaan liiketilaan (noin 550 htm²). Alkuperäisessä mallissa Kivistön Pysäköinti Oy:n oli tarkoitus vastata yksin pysäköintilaitoksesta ja rahoittaa laitoksen rakentaminen ja toiminta asuntoyhtiöiden liittymismaksuilla (7500 €/ap/ ja 4000 €/ap) sekä velalla, joka oli tarkoitus kuolettaa pysäköintioikeuden kuukausimaksulla (150 €/ap/kk).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä oleva sopimus Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamisesta.
Sopimus korvaa kortteleista 23125, 23127, 23128 ja 23163 jo tehtyjen tonttikauppojen kauppakirjojen pysäköintiä koskevan kohdan 8 ja kortteleista 23125, 23127, 23128 ja 23163 myymättömien tonttien luovutusehtoihin kirjataan pysäköintijärjestelyn osalta sopimuksessa sovitun pysäköintimallin mukainen pysäköintijärjestely
- b) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään muutossopimukseen toimeenpanon yhteydessä teknisluontoisia tarkennuksia
- c) lähettää päätös tiedoksi kaupunginhallitukselle
- d) tarkastaa tämä pykälä heti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamisesta

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja muutoksenhakukielto

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Sakari Koivisto, puh. 09 8392 8269 , etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

SOPIMUS KIVISTÖN KESKUSTA- ASUMINEN 1 PYSÄKÖINTIMALLIN MUUTTAMISESTA**SOPIJAPUOLET:**

1.
Vantaan kaupunki /maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
2.
Kivistön Pysäköinti Oy
K 23125 /T 1 ja K 23163 /T1
(jäljempänä KP)

Perustajaurakoitsijat:

3.
Pohjola Rakennus Uusimaa Oy (Y:2539942-5)
K 23125 /T 4
ja
Kiinteistö Oy Pohjola Perusyhtiö 94 (Y:2539946-8)
K 23125/T 2 ja 3
4.
Asunto Oy Vantaan Kivitasku
K 23127 /T 2 ja 5
ja
Asunto Oy Vantaan Puuhakivi
K 23127/T 3
ja
Asunto Oy Vantaan Peikonkivi
K 23127/T 4
sekä
YIT Rakennus Oy (Y:1565583-5) perustajaurakoitsijana
5.
Avainrakennuttaja Oy (Y:2308788-2)
K 23128 /T 1
ja
Avain Asumisoikeus Oy (1951766-7)
K 231828/T 2
ja
Avain Palvelukodit Oy (2422023-5)
K 23128 /T 3
6.
T2H Rakennus Oy (Y: 2592748-6)
K 23128 /T 5, 6, 7

ja
Asunto Oy Vantaan Sonata
 K 23128/T 8

7.

Asunto Oy Kivistön Spektri, Vantaa
 K 23163 /T 2 ja 4

ja
Asunto Oy Kivistön Kvartsi, Vantaa
 K 23163 /T 3 ja 4

sekä
Lujatalo Oy (Y:172688-2) perustajaurakoitsijana

Sopijapuolet päättävät yhdessä ja yksimielisesti muuttaa Kivistön keskusta-asuminen1 pysäköintilaitoksen omistuspohjaa ja pysäköintipaikkojen käyttöperiaatteita, ja sopivat tällä sopimuksella käynnistävänsä muutoksen edellyttämien sopimusmuutosten valmistelun välittömästi tämän sopimuksen tultua allekirjoitetuksi kaikkien osalta.

Kivistön keskusta-asuminen 1 sisältää korttelit 23125, 23127, 23128 ja 23163, jotka myös ovat tämän sopimuksen kohteena olevat korttelit.

Aloitteen tähän muutokseen ovat tehneet allekirjoittaneet perustajaurakoitsijat mm. seuraavista syistä:

- arvioitu, asukkaiden maksettavaksi tuleva pysäköintipaikan käyttömaksu n. 150 eur/kk nousisi liian korkeaksi verrattuna autopaikkamaksuihin vastaavilla Vantaan alueilla
- korkea kk-maksu haittaisi merkittävästi asuntomyyntiä ja olisi vastoin kohtuuhintaisuuden imagoa ja vähentäisi myös ostajien lainanmaksukykyä
- kk-maksu aiheutuu osittain ”kaksinkertaisesta” arvonlisäverosta, koska kk-maksuihin sisältyviin pysäköintilaitoksen lainanhoitokuluihin jouduttaisiin lisäämään arvonlisävero. Rakentamisen urakkahintaan sisältyvää arvonlisäveroa ei ole mahdollista saada alv-palautuksena takaisin Yhtiölle verohallinnolta asukaspaikkojen osalta.
- uudessa mallissa asukkaat /asuntoyhtiöt saisivat osakeomistukseen perustuvan vaikutusmahdollisuuden pysäköintilaitoksen hallinnossa ja päätöksenteossa
- uudessa mallissa kaupungin omistaman yhtiön vastuut ja rooli rajautuisivat vain sen hallinnassa oleviin pysäköintipaikkoihin sekä lähikaupan liiketilaan

Sopimuksen kohteena olevien kortteleiden pysäköintipaikat on osoitettu asemakaavassa LPA-tontille 23127/1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen omistuspohja ja käyttöperiaatteet on tarkoitus muuttaa pääkohdiltaan seuraavasti:

- a) LPA-tontille 23127/1 rakennettavaa pysäköintilaitosta hallinnoimaan ja omistamaan perustetaan Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki (jäljempänä Yhtiö), joka hallinnoi vain tätä pysäköintilaitosta.
- b) Yhtiö on tavallinen kiinteistöyhtiö, jonka osakkeet eivät oikeuta suoraan autopaikkojen hallintaan. Autopaikat jaetaan osapuolten kesken rasitesopimuksessa, jossa osoitetaan autopaikkojen käyttöoikeudet perustajaosakkaiden/asuntoyhtiöiden kesken. Yhtiö huolehtii pysäköintilaitoksen ja autopaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta ja sen kustan-

- nukset katetaan osakkailta perittävillä vastikkeilla. Yhtiöllä on kaksi osakesarjaa, A-osakkeet (pysäköintipaikat) ja B-osakkeet (kaupan liiketilat).
- c) lopullisessa tilanteessa Yhtiössä osakkaina ovat asunto-osakeyhtiöt, mutta autopaikat on mahdollista osakkeistaa asunto-osakeyhtiön sisällä. Asuntoyhtiöiden autopaikat voidaan myydä osakkeina asukkaille tai ne voivat jäädä asuntoyhtiöiden suoraan hallintaan perustajaurakoitsijan/asuntoyhtiön oman harkinnan mukaan. Kaikki asuntoyhtiöiden autopaikat saadaan muuttaa käyttäjille nimetyiksi autopaikoiksi.
 - d) perustajaosakkaiksi tulevat jo olemassa olevat ja myöhemmin perustettavat asunto-osakeyhtiöt, mutta niiden edustajana Yhtiön hallinnossa toimii perustajaurakoitsijan edustaja käyttöönottoon asti. Kaupungin paikoista vastaa Kivistön Pysäköinti Oy. Kaupungin roolina on olla/ollut tässä yhteydessä tonttien myyjä ja eri hallintokuntien viranomaisratkaisuiden myötävaikuttaminen sekä asiakirjojen valmistelut.
 - e) pysäköintipaikan hankintahinta määräytyy todellisen urakka- ja hankintahinnan mukaan. Pysäköintilaitoksen rakentaminen rahoitetaan maksamalla myöhemmin vahvistettavan maksuerätaulukon mukaiset rakennusrahastosuoritukset, joilla rahoitetaan kaikki tarvittavat hankintakustannukset täysimääräisesti. Yhtiölle ei oteta rakennuslainaa.
 - f) kukin perustajaurakoitsija vastaa myös kaikkien myöhemmin rakennettaviksi sovittujen tonttien (*jotka osoitettu Sopijapuolet-kohdassa*) pysäköintipaikkojen rakentamiskustannuksista jo tässä vaiheessa. Samaa periaatetta noudatetaan myös käyttö- ja hoitokustannusten osalta pysäköintilaitoksen valmistumisen jälkeen. KP vastaa Kaupungin puolesta vielä myymättömien tonttien 23125/1 ja 23163/1 pysäköintipaikkojen rakentamisen kustannuksista siihen asti, kunnes Kaupunki on luovuttanut tontit ja KP siirtänyt tämän sopimuksen velvoitteet ja edellä mainittuihin tontteihin liittyvät osakkeet kolmannelle taholle.
 - g) Aurinkokiven koulun ja kaupan käyttöön osoitetut autopaikat ovat nimeämättömiä paikkoja ja niitä voidaan ylibuukata myöhemmän kokemuksen pohjalta. Kaupungin autopaikkojen osakkeet tulevat KP:n hallintaan.
 - h) pysäköintilaitokseen rakennettavan kaupan liiketilan hallintaan oikeuttavat B-osakkeet tulevat KP:n omistukseen. Liiketilan kustannukset ja liiketilan autopaikkojen investointi- ja käyttökustannukset erotellaan Yhtiön hallinnossa. Kvr-urakan tarjouspyynnössä on tästä syystä pyydetty erillishinta kaupan käyttöön tulevista tiloista.
 - i) kunkin osakkaan maksettavaksi tuleva rakennusrahasto-osuus perustuu tämän hallintaan tulevien autopaikkojen lukumäärään. Pysäköintipaikkojen ylläpito- ja peruskorjauskustannukset määräytyvät autopaikkojen suhteessa.
 - j) KP vastaa kvr-urakoitsijan tarjouserittelyn mukaan määräytyvistä kaupan liiketilojen rakennuskustannuksista, jotka KP maksaa rakennusrahastosuorituksina Yhtiölle. KP vastaa kaupan liiketilan peruskorjauskustannuksista, joiden kustannukset Yhtiö joko veloittaa vastikkeissa KP:lta tai KP voi maksaa ne kertasuorituksena oman harkintansa mukaan.
 - k) KP vastaa liiketilan vastikkeista ja muista kustannuksista. (*Vuokrasopimuksen mukaisesti kauppa vastaa itse oman liiketilansa kaikista käyttö-, hoito- ja kunnossapitokustannuksista KP:lle, mm. erillismittaukset*)
 - l) kaupan liikehuoneiston hallintaan oikeuttavien B-osakkeiden omistaja ei vastaavasti osallistu pysäköintipaikkojen rakennus-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksiin muilta kuin kaupan käyttöön kaavassa osoitettujen pysäköintipaikkojen osalta
 - m) väliaikaispaikkojen rakentamisesta vastaa paikkoja tarvitseva osapuoli itse. Tavoite on, että pysäköintilaitos valmistuisi 30.12.2015 mennessä ja että väliaikaispaikkojen tarve jäisi mahdollisimman lyhyeksi.
 - n) todetaan, että pysäköintilaitoksen kaupunkikuvallinen ja muu laatutaso on määritetty kvr-urakan tarjouspyyntöasiakirjoissa. Kvr-urakan tarjousaika päättyy 23.4.2014.

- o) Yhtiö saa LPA-tontin omistukseensa ilmaisluovutuksella.
- p) rakennuttaminen: päätösvalta on perustettavan Yhtiön hallituksella, joka voi nimetä avukseen esim. rakennustoimikunnan valvomaan rakennuttamista. Käytännön rakennuttamistehtäviä hoitamaan palkataan rakennuttajakonsultti. Hankintahintaan sisältyvät kivrakan tarjouspyyntöjen valmistelusta KP:lle aiheutuneet kustannukset.
- q) rakennusaikaiseen Yhtiön hallitukseen valitaan 1 jäsen/perustajaosakas ja puheenjohtajana toimii KP:n edustaja, ellei toisin yksimielisesti sovita.

Tämän sopimuksen täytäntöön panemiseksi ryhdytään mm. seuraaviin toimenpiteisiin:

- o kaupunki valmistelee tonttien kauppakirjoihin tarvittavat korjauspäätökset KALAN seuraavaan kokoukseen 14.4.2014
- o sopijapuolet ryhtyvät laatimaan yhteistyössä tarvittavia Yhtiön perustamisasiakirjoja sekä osakas- ja rasitesopimusta. Kaupunki selvittää valmistelun VTK Kiinteistöt Oy /Kivistön Pysäköinti Oy:n osalta
- o sopijapuolten on ilmoitettava KP:lle autopaikkatarpeensa kokonaismäärät 10.4.2014 mennessä

Tämä sopimuksen mukainen pysäköintijärjestely korvaa ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista tehtyjen, tämän sopimuksen kohteena olevien kortteleiden tontteja koskevien, kauppakirjojen kohdan 8, jossa on sovittu kaupan kohteena olevien tonttien pysäköintijärjestelyistä.

Tämän sopimuksen mukaista tonttien pysäköintijärjestelyä noudatetaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehtävien, sopimuksen kohteena olevien kortteleiden tonttikaupoissa.

Tätä sopimusta on tehty seitsemän (16) samansanaista kappaletta, yksi kullekin osapuolelle.

Vantaalla päivänä kuuta 2014.

Vantaan kaupunki /maankäytön,
rakentamisen ja ympäristön toimiala

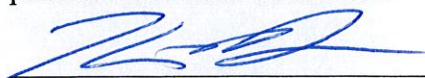
Juha-Veikko Nikulainen,
apulaiskaupunginjohtaja

Kivistön Pysäköinti Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella

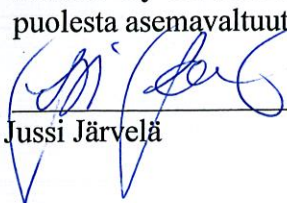
Erja Nurmisto toimitusjohtaja

Vantaalla 27. päivänä maaliskuuta 2014

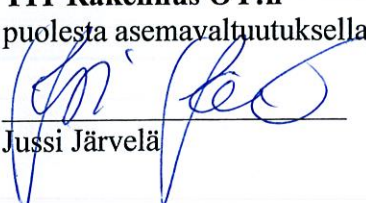
Pohjola Rakennus Uusimaa Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella


Kim Bono, toimitusjohtaja

**Asunto Oy Vantaan Kivitaskun, Asunto Oy Vantaan Puuhakiven ja
Asunto Oy Vantaan Peikonkiven**
puolesta asemavaltuutuksella

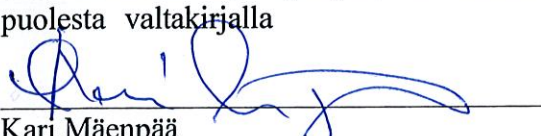

 Jussi Järvelä

YIT Rakennus Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella

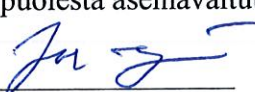

 Jussi Järvelä


 Antti Inkilä

Avainrakennuttaja Oy:n, Avain Asumisoikeus Oy:n, Avain Palvelukodit Oy:n
puolesta valtakirjalla


 Kari Mäenpää

**T2H Rakennus Oy:n ja
Asunto Oy Vantaan Sonata:n**
puolesta asemavaltuutuksella


 Henri Huhdanpää

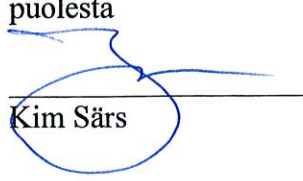

 Arto Toikkanen

**Asunto Oy Kivistön Spektri, Vantaa:n, Asunto Oy Kivistön Kvartsi, Vantaa:n ja
Lujatalo Oy:n**
puolesta valtakirjalla


 Reijo Pitkamäki

Vantaalla 8 päivänä huhtikuuta 2014

Kiinteistö Oy Pohjola Perusyhtiö 94:n
puolesta


 Kim Särs



25 §

Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintimallin muuttamisesta/Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki

KA/1611/10.00.02.01/2013

J-VN/LM-H/SK/IV/HV

Marja-Vantaan keskusta-asuminen 3 asemakaavassa nro 231400 (asuntomessualue) on asuinrakennusten, asuinpienalojen ja keskustatoimintojen korttelialueiden autopaikat määrätty sijoitettavaksi LPA-tontin 23171/4 pysäköintilaitokseen. Kaupunginhallitus hyväksyi 15.4.2013 § 33 Kivistön asuntomessualueen tonttien luovutusperiaatteet, luovutusehdot ja luovutushinnat. Alueen pysäköintijärjestelyjen osalta kaupunginhallitus päätti, että LPA-tontille 23171/4 rakennettavan pysäköintilaitoksen hallinnointia varten kaupunki perustaa erillisen yhtiön, Kivistön Pysäköinti Oy:n, joka rakennuttaa ja hallinnoi Kivistön asukaspysäköintiä. Pysäköintilaitoksen rakennuskustannukset oli tarkoitus kattaa Kivistön Pysäköinti Oy:n ottamalla lainalla sekä liittymismaksuilla. Liittymismaksun suuruus oli asumiseen liittyvän autopaikan osalta 7500 €/autopaikka (alv 0%). Laina oli tarkoitus kuolettaa pysäköintioikeuden kuukausimaksuun sisältyvällä rahoitusosuudella.

Asemakaava nro 231400 sisältää korttelit 23170, 23171, 23175 ja 23176. Toteuttajina alueella toimivat NCC Rakennus Oy, VAV Asunnot Oy, TA-Asumisoikeus Oy ja Suomen Vuokrakodit Oy (jäljempänä Toteuttajat). Kaupunki on tehnyt kahta tonttia lukuun ottamatta em. kortteleiden tonteista varauspäätöksen, myyntipäätöksen tai lopullisen kauppakirjan. Näissä päätöksissä ja kauppakirjoissa on sovittu tonttien pysäköintijärjestelystä siten, kuin kaupunginhallitus päätti 15.4.2013 § 33.

Toteuttajat ovat sittemmin havainneet pysäköintilaitoksen toteuttamismallissa asuntojen markkinointiin ja asukkaiden pysäköintikustannuksiin liittyviä epäkohtia. Arvion mukaan yhden pysäköintioikeuden kuukausimaksu tulisi olemaan noin 150 eur/kk, josta 2/3 on pysäköintilaitoksen rakentamisen rahoituskustannusta. Toteuttajien mielestä asukkaat kokevat näin suuren kuukausimaksun liian suureksi ja se tulee olemaan asuntojen sekä autopaikkaoikeuksien myynnin este. Kuukausimaksua korottaa vielä se, että maksuun sisältyvästä rahoituskustannuksesta maksetaan arvonnalisävero. Näin ollen pysäköintilaitoksen rakentamisesta ja käyttämisestä maksettaisiin enemmän veroa kuin ns. perinteisessä autopaikkojen osakeomistukseen perustuvassa pysäköintilaitoksessa. Perinteisessä toteutusmallissa rahoitusvastikkeeseen ei lisätä arvonnalisäveroa. Suuri kuukausimaksu aiheuttaa vuokratulojen omistajille riskin, että asukkaat eivät käytä autopaikkoja, jolloin saamatta jäävät kuukausimaksut joudutaan jyvittämään kaikilta vuokralaisilta perittävään vuokraan.

Edellä esitettyjen syiden vuoksi Toteuttajat ovat esittäneet kaupungille, että Toteuttajat ja kaupungin omistama Kivistön Pysäköinti Oy perustaisivat yhdessä Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki – nimisen kiinteistöyhtiön, joka rakennuttaisi yhteisen noin 220 autopaikan pysäköintilaitoksen ja ylläpitäisi pysäköintilaitosta. Rubiiniparkin lopullisiksi osakkaiksi tulevat asunto-osakeyhtiöt, VAV Asunnot Oy, TA-Asumisoikeus Oy ja Kivistön Pysäköinti Oy.

Kivistön Pysäköinti Oy:n hallintaan tulevat pysäköintilaitokseen sijoittuva nettikahvila sekä sen yksi autopaikka. Kivistön Pysäköinti Oy vastaa kahden vielä varaamatta olevien tonttien autopaikoista siihen asti, kunnes kaupunki myy tontit kolmannelle taholle. Tontit autopaikkoineen on tarkoitus myydä asuntomessujen jälkeen.

Rubiiniparkin osakkaat rahoittaisivat rakentamisen täysimääräisesti kunkin osakkaan hallintaan tulevien autopaikkojen suhteessa. Samalla tavalla jakautuisivat ylläpito- ja peruskorjauskustannukset. Asuntoyhtiöiden autopaikat saadaan myydä käyttäjille. Autopaikkannormina on mahdollista käyttää kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 § 23 hyväksymän kokeilupäätöksen mukaista normia tai asemakaavan mukaista normia.

Kaupunki luovuttaa Rubiiniparkille LPA-tontin 23127/4 vastikkeetta, koska asemakaavassa kunkin Rubiiniparkin osakkaan asuntotonttien autopaikoitus on osoitettu ko. pysäköintilaitokseen ja osakkaiden ostamien asuntotonttien hintaan (€/kem2) sisältyy asemakaavassa osoitettu pysäköintimahdollisuus LPA-tontilla.

Toteuttajat ja niiden perustamien asunto-osakeyhtiöiden edustajat ovat sitoutuneet esitettyyn pysäköintimalliin allekirjoittamalla päätettävänä olevan sopimuksen.



Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala kannattaa esitettyä muutosta pysäköintilaitoksen toteuttamismalliksi. Edellä esitettyjen seikkojen lisäksi toimiala toteaa, että ehdotetulla menettelyllä kaupungin omistaman Kivistön Pysäköinti Oy:n rooli ja vastuu rajautuvat vain sen hallinnassa olevaan nettikahvilaan (noin 150 htm²) sekä yhteen autopaikkaan. Alkuperäisessä mallissa Kivistön Pysäköinti Oy:n oli tarkoitus vastata yksin pysäköintilaitoksesta ja rahoittaa laitoksen rakentaminen ja toiminta asuntoyhtiöiden liittymismaksuilla (7500 €/ap) sekä velalla, joka oli tarkoitus kuolettaa pysäköintioikeuden kuukausimaksulla (150 €/ap/kk).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä liitteenä oleva sopimus Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintimallin muuttamisesta.
Sopimus korvaa kortteleista 23170, 23171, 23175 ja 23176 jo tehtyjen tonttikauppojen kauppakirjojen pysäköintiä koskevan kohdan 8 ja kortteleista 23170, 23171, 23175 ja 23176 myymättömien tonttien luovutusehtoihin kirjataan pysäköintijärjestelyn osalta sopimuksessa sovitun pysäköintimallin mukainen pysäköintijärjestely
- b) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään teknisluontoisia tarkennuksia muutossopimuksen toimeenpanon yhteydessä
- c) lähettää päätös tiedoksi kaupunginhallitukselle
- d) tarkastaa tämä pykälä heti.

Käsittely: Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén työsuhdejäävinä poisti kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Liite

Sopimus Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintimallin muuttamisesta

Täytäntöönpano: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Muutoksenhakuohje: Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja muutoksenhakukielto

Lisätiedot:

kiinteistökehityspäällikkö Sakari Koivisto, puh. 09 8392 8269, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

SOPIMUS KIVISTÖN KESKUSTA-ASUMINEN 3 PYSÄKÖINTIMALLIN MUUTTAMISESTA

SOPIJAPUOLET:

1. **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki)
2. **Kivistön Pysäköinti Oy**
K 23175 /T 1 ja K 23176 /T1, yhteensä n. 110 ap
(jäljempänä KP)

Perustajaurakoitsijat/asuntoyhtiöt ja asunto-osakeyhtiöt:

3. **NCC Rakennus Oy (Y: 1765514-2) perustajaurakoitsijana ja Asunto Oy Vantaan Spinelli (Y: 2573725-2)**
K 23171 /T 2, yhteensä 24 ap
4. **VAV Asunnot Oy (Y: 0640915-7)**
K 23171 /T 3, yhteensä 39 ap
(jäljempänä VAV)
5. **TA-Asumisoikeus Oy (Y: 0813688-5)**
K 23170 /T 2, yhteensä 25 ap
(jäljempänä TA)
6. **Suomen Vuokrakodit Oy (Y: 2031979-9) perustaurakoitsijana ja As Oy Vantaan Rubiinikehä 1 B (Y: 2595288-4)**
K 23170 /T 3, yhteensä 20 ap
(jäljempänä RK)

Sopijapuolet päättävät yhdessä ja yksimielisesti muuttaa Kivistön keskusta-asuminen 3 pysäköintilaitoksen omistuspohjaa ja pysäköintipaikkojen käyttöperiaatteita ja sopivat tällä sopimuksella käynnistävänsä muutoksen edellyttämien sopimusten valmistelun välittömästi tämän sopimuksen tultua allekirjoitetuksi kaikkien osalta.

Kivistön keskusta-asuminen 3 (asuntomessualue) sisältää korttelit 23170, 23171, 23175 ja 23176, jotka myös ovat tämän sopimuksen kohteena olevat korttelit.

Aloitteen tähän muutokseen ovat tehneet allekirjoittaneet perustajaurakoitsijat mm. seuraavista syistä:

- arvioitu, asukkaiden maksettavaksi tuleva pysäköintipaikan käyttömaksu n. 150 eur/kk nousisi liian korkeaksi verrattuna autopaikkamaksuihin vastaavilla Vantaan alueilla
- korkea kk-maksu haittaisi merkittävästi asuntomyyntiä ja olisi vastoin kohtuuhintaisuuden imagoa ja vähentäisi myös ostajien lainanmaksukykyä
- kk-maksu aiheutuu osittain ”kaksinkertaisesta” arvonlisäverosta, koska kk-maksuihin sisältyviin pysäköintilaitoksen lainanhoitokuluihin jouduttaisiin lisäämään arvonlisävero. Rakentamisen urakkahintaan sisältyvää arvonlisäveroa ei ole mahdollista saada alv-palautuksena takaisin Yhtiölle verohallinnolta asukaspaikkojen osalta.
- uudessa mallissa asukkaat /asuntoyhtiöt saisivat osakeomistukseen perustuvan vaikutusmahdollisuuden pysäköintilaitoksen hallinnossa ja päätöksenteossa
- uudessa mallissa kaupungin omistaman yhtiön vastuut ja rooli rajautuisivat vain KP:n hallinnassa oleviin pysäköintipaikkoihin sekä nettikahvilan liiketilaan

Sopimuksen kohteena olevien kortteleiden pysäköintipaikat on osoitettu asemakaavassa LPA-tontille 23171/4 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitoksen omistuspohja ja käytöperiaatteet on tarkoitus muuttaa pääkohdiltaan seuraavasti:

- a) LPA-tontille 23171/4 rakennettavaa pysäköintilaitosta hallinnoimaan ja omistamaan perustetaan Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki (jäljempänä Yhtiö), joka hallinnoi vain tätä pysäköintilaitosta.
- b) Yhtiö on tavallinen kiinteistöyhtiö, jonka osakkeet eivät oikeuta suoraan autopaikkojen hallintaan. Autopaikat jaetaan osapuolten kesken rasitesopimuksessa, jossa osoitetaan autopaikkojen käyttöoikeudet perustajaosakkaiden/asuntoyhtiöiden kesken. Yhtiö huolehtii pysäköintilaitoksen ja autopaikkojen rakentamisesta ja ylläpidosta ja sen kustannukset katetaan osakkailta perittävillä vastikkeilla. Yhtiöllä on kaksi osakesarjaa, A-osakkeet (pysäköintipaikat) ja B-osakkeet (nettikahvilan tilat).
- c) lopullisessa tilanteessa Yhtiössä osakkaina ovat KP, asunto-osakeyhtiöt, TA ja VAV, mutta autopaikat on mahdollista osakeistaa KP:n, asunto-osakeyhtiön, TA:n ja VAV:n sisällä. Autopaikat voidaan myydä osakkeina asukkaille tai ne voivat jäädä KP:n, asunto-osakeyhtiöiden, TA:n ja VAV:n suoraan hallintaan perustajaurakoitsijan/asuntoyhtiön oman harkinnan mukaan. Kaikki asuntoyhtiöiden ja asunto-osakeyhtiöiden autopaikat saadaan muuttaa käyttäjille nimetyiksi autopaikoiksi
- d) Yhtiön perustajaosakkaiksi tulevat joko perustajaurakoitsijat/asuntoyhtiöt tai jo olemassa olevat ja myöhemmin perustettavat asunto-osakeyhtiöt kunkin perustajaurakoitsijan/asuntoyhtiön tekemän päätöksen mukaisesti. Kuitenkin asunto-osakeyhtiöiden edustajana Yhtiön hallinnossa toimii perustajaurakoitsijan edustaja pysäköintilaitoksen käyttöönottoon asti. Kaupungin paikoista vastaa KP. Kaupungin roolina on olla/ollut tässä yhteydessä tonttien myyjä ja eri hallintokuntien viranomaisratkaisuiden myötävaikuttaminen sekä asiakirjojen valmistelut.
- e) pysäköintipaikan hankintahinta määräytyy todellisen urakka- ja hankintahinnan mukaan. Pysäköintilaitoksen rakentaminen ja kaikki tarvittavat hankintakustannukset rahoitetaan täysimääräisesti rakennusrahastosuorituksin (kohdassa f todettua poikkeusta lukuun ottamatta) myöhemmin vahvistettavan maksuerätaulukon mukaisesti.
- f) pääsääntö on, että Yhtiölle ei oteta rakennuslainaa. Tästä pääsäännöstä poikkeuksena TA ja RK maksavat rakennusrahastoon 9300 eur/ap ja loppuosa rahoitetaan osakaskohtaisella lainalla. TA ja RK maksavat rahoitusvastiketta velkaosuuden lyhennys- ja korkokuluista. Lainaosuuden voi maksaa pois halutessaan yhtiöjärjestyksen määräysten mukaisesti.
- g) KP vastaa Kaupungin puolesta vielä myymättömien tonttien 23175/1 ja 23176/1 pysäköintipaikkojen rakentamisen kustannuksista siihen asti, kunnes Kaupunki on luovutta-

nut tontit rakentamiseen ja siirtänyt tämän sopimuksen velvoitteet kolmannelle taholle. Samaa periaatetta noudatetaan myös käyttö- ja hoitokustannusten osalta pysäköintilaitoksen valmistumisen jälkeen. Mikäli pysäköintipaikkojen normimuutoksen seurauksena pysäköintilaitokseen jää ylimääräisiä pysäköintipaikkoja, KP voi luovuttaa yli jääneet pysäköintipaikat muillekin läheisyyteen myöhemmin rakennettaville kiinteistöille.

- h) pysäköintilaitokseen rakennettavan nettikahvilan (liiketilän) hallintaan oikeuttavat B-osakkeet tulevat KP:n omistukseen. Nettikahvilan ja sille tulevien autopaikkojen investointi- ja käyttökustannukset erotellaan Yhtiön hallinnossa. Kvr-urakan tarjouspyynnös on tästä syystä pyydetty erillishinta nettikahvilan käyttöön tulevista tiloista.
- i) pysäköintilaitoksen vaikutusalueelle ei ole kaavoitettu Kaupungin käyttötiloja nettikahvilaa lukuun ottamatta.
- j) kunkin perustajaosakkaan maksettavaksi tuleva rakennusrahasto-osuus perustuu hallintaan tulevien autopaikkojen lukumäärään. Pysäköintipaikkojen ylläpito- ja peruskorjauskustannukset määräytyvät autopaikkojen määrän suhteessa.
- k) KP vastaa kvr-urakoitsijan tarjouserittelyn mukaan määräytyvistä nettikahvilan rakennuskustannuksista, jotka KP maksaa rakennusrahastosuorituksina Yhtiölle. KP vastaa nettikahvilan peruskorjauskustannuksista, joiden kustannukset Yhtiö joko veloittaa vastikkeissa KP:lta tai KP voi maksaa ne kertasuorituksena oman harkintansa mukaan. Jos Yhtiö ottaa lainaa nettikahvilan peruskorjausten rahoittamiseksi, vastaa KP kaikista lainasta Yhtiölle aiheutuvista kustannuksista.
- l) KP vastaa nettikahvilan liiketilän vastikkeista ja muista kustannuksista. (Myöhemmin laadittavan vuokrasopimuksen mukaisesti nettikahvila vastaa itse oman liiketilänsä kaikista käyttö-, hoito- ja kunnossapitokustannuksista KP:lle, mm. erillismittaukset)
- m) nettikahvilan liiketilän hallintaan oikeuttavien B-osakkeiden omistaja ei vastaavasti osallistu pysäköintipaikkojen rakennus-, ylläpito- ja peruskorjauskustannuksiin muilta kuin nettikahvilan käyttöön kaavassa osoitettujen pysäköintipaikkojen osalta
- n) tavoite on, että pysäköintilaitos valmistuu 30.6.2015 mennessä ja ettei väliaikaispaikkoja tarvitse rakentaa. Mikäli väliaikaispaikkoja tarvittaisiin, vastaa niiden rakentamisesta tarvitseva osapuoli itse. Siinä tapauksessa Kaupunki osoittaa lähialueelta korvauksetta paikan väliaikaispysäköinnille maantasopysäköintinä (asuntomessujen jälkeen).
- o) sopijapuolet vahvistavat tässä yhteydessä oman autopaikkatarpeensa kokonaismäärän, joka on merkitty myös allekirjoituksen yhteyteen (suluissa ap-määrä)
- p) todetaan, että pysäköintilaitoksen kaupunkikuvallinen ja muu laatutaso on määritetty kvr-urakan tarjouspyyntöasiakirjoissa. Kvr-urakan tarjousaika päättyy 31.3.2014.
- q) Yhtiö saa LPA-tontin omistukseensa ilmaislouvutuksella.
- r) rakennuttaminen: päätösvalta on perustettavan Yhtiön hallituksella, joka voi nimetä avukseen esim. rakennustoimikunnan valvomaan rakennuttamista. Käytännön rakennuttamistehtäviä hoitamaan palkataan rakennuttajakonsultti.
- s) rakennusaikaiseen Yhtiön hallitukseen valitaan 1 jäsen/perustajaosakas ja puheenjohtaja toimii KP:n edustaja, ellei toisin yksimielisesti sovita. Hankintahintaan sisältyvät kvr-urakan tarjouspyyntöjen valmistelusta KP:lle aiheutuneet kustannukset.

Tämän sopimuksen täytäntöön panemiseksi ryhdytään mm. seuraaviin toimenpiteisiin:

- o kaupunki valmistelee tonttien kauppakirjoihin tarvittavat korjauspäätökset ja tämän sopimuksen hyväksymispäätöksen KALAN seuraavaan kokoukseen 14.4.2014
- o sopijapuolet ryhtyvät laatimaan yhteistyössä tarvittavia Yhtiön perustamisasiakirjoja, kaupunki selvittää valmistelun VTK Kiinteistöt Oy /Kivistön Pysäköinti Oy:n osalta

Tämä sopimus korvaa ennen tämän sopimuksen allekirjoittamista tehtyjen, tämän sopimuksen kohteena olevien kortteleiden tontteja koskevien kauppakirjojen kohdan 8, jossa on sovittu kaupan kohteena olevien tonttien pysäköintijärjestelyistä.

Tämän sopimuksen mukaista tonttien pysäköintijärjestelyä noudatetaan tämän sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tehtävien, sopimuksen kohteena olevien kortteleiden tonttikaupoissa.

Tätä sopimusta on tehty kahdeksan (8) samansanaista kappaletta, yksi kullekin allekirjoittaneelle osapuolelle.

Vantaalla __. päivänä ____ kuuta 2014

**Vantaan kaupungin/maankäytön,
rakentamisen ja ympäristön toimiala**
puolesta

Juha-Veikko Nikulainen
apulaiskaupunginjohtaja

Kivistön Pysäköinti Oy:n (noin 110 ap)
puolesta asemavaltuutuksella

Erja Nurmisto
toimitusjohtaja

Vantaalla 7. päivänä huhtikuuta 2014

NCC Rakennus Oy:n
puolesta valtakirjalla

Mervi Pekkanen
projektipäällikkö

Asunto Oy Vantaan Spinellin (24 ap)
puolesta valtakirjalla

Mervi Pekkanen

VAV Asunnot Oy:n (39 ap)
puolesta valtakirjalla

Kari Nauska

TA-Asumisoikeus Oy:n (25 ap)
puolesta valtakirjalla

Mikael Lönnroth
Nina Åkerblom

Suomen Vuokrakodit Oy:n
puolesta asemavaltuutuksella

Joonas Auttila
toimitusjohtaja

As Oy Vantaan Rubiinikehä 1 B:n (20 ap)
puolesta asemavaltuutuksella

Joonas Auttila
hallituksen puheenjohtaja



26 §

Tonttien 23163/2, 3 ja 4 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Kivistön Kvartsi ja Asunto Oy Kivistön Spektri /Lujatalo Oy, uusi päätös

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 hyväksymän 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

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 hyväksymän 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 24.2.2014 tekemässä myyntipäätöksessä tontilla 23163/3 on virheellinen rakennusoikeus ja myyntihinta. Tontin 23163/3 asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 3900 k-m² ja tontin myyntihinta on 1 521 000 €.

Tontin 23163/3 virheellinen rakennusoikeus aiheutti virheen myös määräosin tonttien 23163/2 ja 3 ostajille luovutettavien AH-tontin määräosien suuruuteen. Asunto Oy Kivistön Spektrille, Vantaa, myytävä määräosa korttelin 23163 tontista 4 on 1260/5160 ja Asunto Oy Kivistön Kvartsille, Vantaa, myytävä määräosa korttelin 23163 tontista 4 on 3900/5160.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan myyntipäätöksen jälkeen on kaupungin ja alueen toteuttajien kesken neuvoteltu Kivistön pysäköintimallin muuttamisesta. Esitys sopimuksesta Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamiseksi on hyväksyttävänä tämän esityksen kanssa samalla kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla. Mikäli esitys pysäköintimallin muuttamisesta hyväksytään, noudatetaan pysäköinnin osalta tätä muutettua mallia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) Asunto Oy Kivistön Spektrille, Vantaa, Kivistön korttelin 23163 tontti nro 2 ja määräosa (1260/5160) korttelin 23163 tontista nro 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 491 400 euron kauppahinnalla ja
- b) Asunto Oy Kivistön Kvartsille, Vantaa, Kivistön korttelin 23163 tontti nro 3 ja määräosa (3900/5160) korttelin 23163 tontista nro 4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 521 000 euron kauppahinnalla.

Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.



Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan kaupunginhallituksen 7.10.2013 § 22 päättämiä ehtoja ja pysäköintijärjestelyjen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2014 hyväksymän pysäköintimallin periaatteita.

Lujatalo Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Kivistön Kvartsin, Vantaa, ja Asunto Oy Kivistön Spektrin, Vantaa, kanssa luovutusehdoista.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

(asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1



27 §

Tontin 23128/7 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / T2H Rakennus Oy perustettavan yhtiön lukuun

VD/3053/10.00.02.00/2014

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 yhteistoimintasopimuksessa maksamaan kaupungin perustamalle pysäköintiyhtiölle 7500 € + alv /autopaikka erilliseen pysäköintitaloon osoitetusta asemakaavan mukaisesta autopaikasta.

Kivistön pysäköintimallia on yhteistoimintasopimuksen allekirjoituksen jälkeen neuvoteltu muutettavaksi. Esitys sopimuksesta Kivistön keskusta-asuminen 1 pysäköintimallin muuttamiseksi on hyväksyttävänä tämän esityksen kanssa samalla kaupunkisuunnittelulautakunnan esityslistalla. Mikäli esitys pysäköintimallin muuttamisesta hyväksytään, noudatetaan pysäköinnin osalta tätä muutettua mallia.

Kivistön keskusta-asuminen 1 alue sijoittui 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 omistussuoksien 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.

T2H Rakennus Oy, jonka kaupunginhallitus valitsi kumppaniksi korttelin 23128 tonteille 5-9, on pyytänyt, että kaupunki myy tontin 23128/7 sille perustettavan yhtiön lukuun. Tontti 23128/8 on jo myyty T2H Rakennus Oy:n omistamalle Asunto Oy Vantaan Sonatalle ja tontin rakentaminen käynnistyy kevään aikana. Nyt myytäväksi esitettävä tontti 23128/7 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi A ja sen rakennusoikeus on 1300 k-m². Tontille on suunniteltu vapaarahoitteinen omistusasuntokohde. Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntutuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n



hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Myytäväksi esitettävän tontin hinnaksi tulee 390 €/k-m², joten kauppahinnaksi muodostuu 507 000 €. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä T2H Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Kivistön korttelin 23128 tontti nro 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 507 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan kaupunginhallituksen 7.10.2013 § 22 päättämiä ehtoja ja pysäköintijärjestelyjen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2014 hyväksymän pysäköintimallin periaatteita.

T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti perustettavan yhtiön kanssa luovutusehdoista.

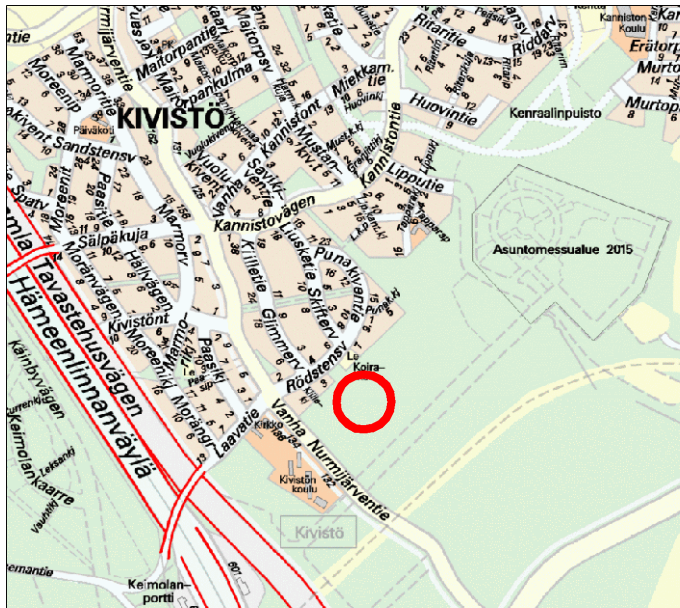
Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Liite	Kartta
Täytäntöönpano:	Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje:	1
--------------------	---

Lisätiedot:	Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 839 22030
-------------	--

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN MYYNTI/
T2H RAKENNUS OY**

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23128

Tontti: 7

Pinta-ala 1212 m²

Rakennusoikeus 1300 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



28 §

Tontin varaaminen Hämeenkylästä vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle ja neuvottelumenettelyn järjestäminen kohteen investoinnin valitsemiseksi

VD/3065/10.00.02.00/2014

J-VN, LM-H, TH, ER

Vantaan kaupunki etsii neuvottelumenettelyllä investoria Hämeenkylään suunnitellulle vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle. Tontti myydään parhaimman kokonaisratkaisun esittäneelle investoilijalle. Vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön tulisi olla käytössä vuonna 2016 ja valmiissa kohteessa olisi tarkoitus asua noin 48 ikääntyntä henkilöä.

Yrityspalveluiden asumisasioiden yksikkö on tarkastellut yhteistyössä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa Vantaan kaupungin väestöennustetta suuralueittain. Tällä hetkellä Myyrmäen suuralueella asukkaista ikääntyneitä yli 65-vuotiaita on noin 18 prosenttia alueen väestöstä. Ennusteen mukaan ikääntyneitä Myyrmäen suuralueella on myös tulevaisuudessa enemmän kuin muilla Vantaan suuralueilla. Tästä syystä tonttia vanhusten tehostetun asumispalveluun on haettu alueelta, jossa tarve hoiva-asumiselle on tulevaisuudessa suurin.

Tontiksi on valittu Hämeenkylästä kiinteistö 92-12-58-8 osoitteessa Kylväjänkuja 12, jolla on asemakaavamerkintä Ykt eli kaupungin tarpeita palvelevien rakennusten korttelialue. Rakennusoikeutta tontilla on 1865 k-m². Hankkeesta on keskusteltu Länsi-Vantaan aluearkkitehdin kanssa ja hän on katsonut tontin olevan sijainniltaan ja ominaisuuksiltaan sopiva hoiva-palveluasumisen tarkoitukseen.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) mukaan avustuksen myöntämisen ehtona on, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa. Näin ollen rakennuksen omistajan ja palveluntuottajan täytyy olla eri taho. Tulevaan Hämeenkylään tehostetun asumispalvelun yksikköön kilpailutetaan kaupungin toimesta myöhemmässä vaiheessa palveluntuottaja, jonka kanssa tontin saaneen investoinnin edellytetään olevan valmis yhteistyöhön.

Tehostetun asumispalvelun yksikkö edellytetään rakennettavan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) myöntämällä korkotukilainalla ja investointiavustuksella. Tällöin tontti myydään ARA-hinnalla. Tontista kiinnostuneita tahoja pyydetään esittämään referenssit vastaavanlaisista hankkeista ja esitettyjen referenssien perusteella jatkoneuvotteluihin valitaan 3 - 5 investoria, joita pyydetään esittämään näkemyksensä tontinkäytöstä sekä suunnitelmapiirroksella asumispalvelurakennuksesta. Tulevasta neuvottelumenettelystä ilmoitetaan julkisesti Vantaan kaupungin internetsivuilla. Neuvottelumenettelyiden voittaja pyritään valitsemaan elo- tai syyskuun 2014 loppuun mennessä, jolloin tontinsaaja voi hakea ARA:n investointiavustusta syksyn 2014 haussa.

Päätöksen tontinsaajasta tekee kaupunkisuunnittelulautakunta apulaiskaupunginjohtajan esityksestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) varata Hämeenkylästä tontti 92-12-58-8 vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle.
- b) oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investoinnin valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

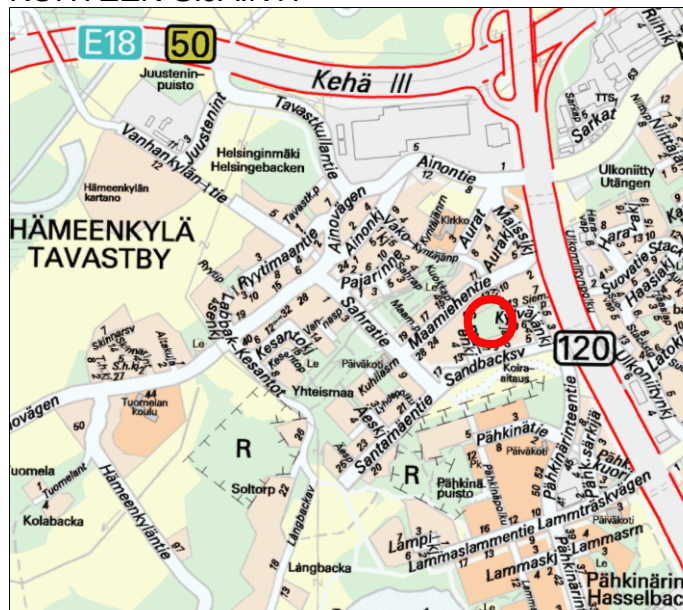
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Liite: Kartta

Lisätietoja: Erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta puh. 389 22966
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme puh. 839 22030

KOHTeen SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

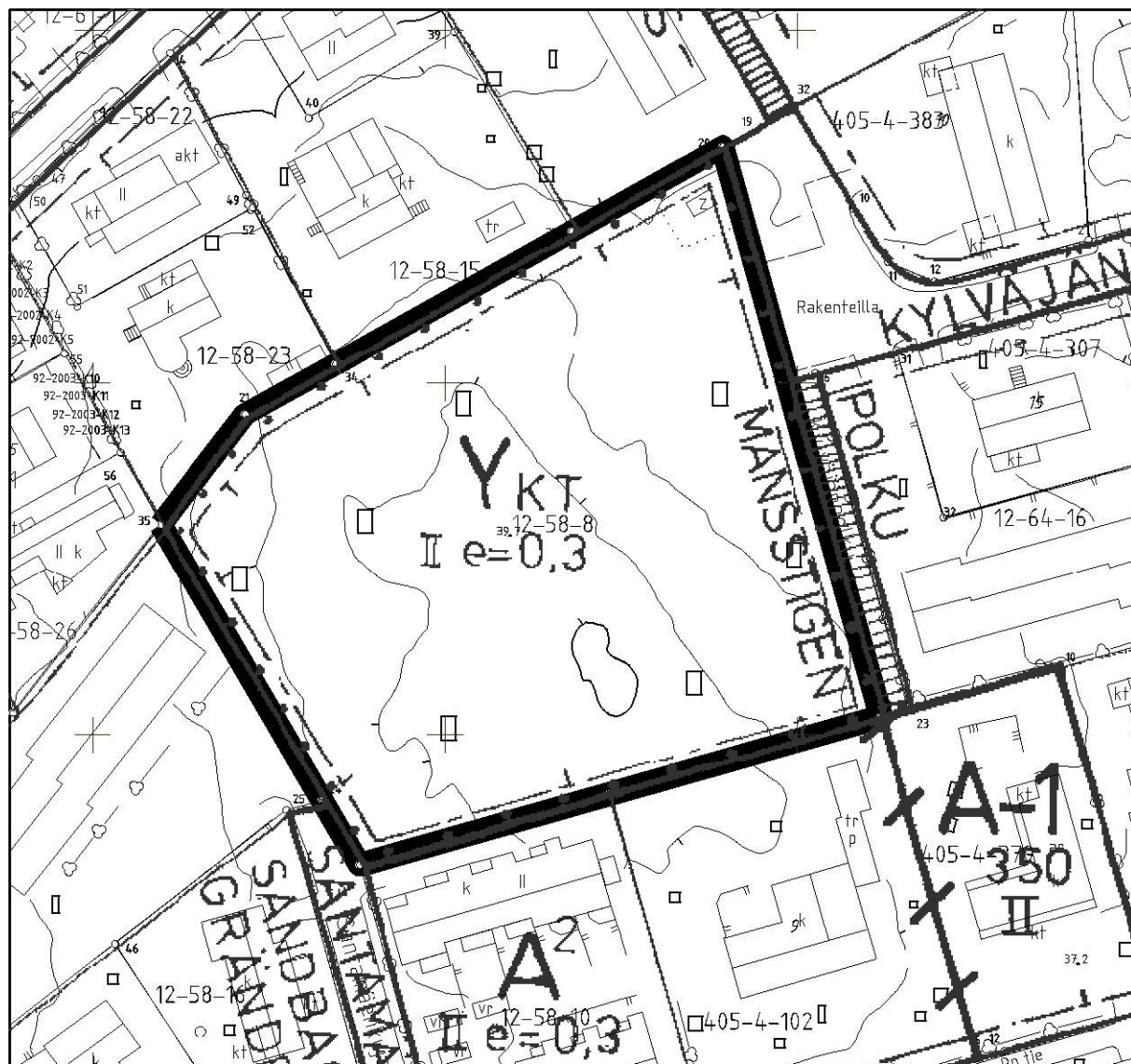
TONTIN VARAUS

YPA/ER

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12058

Tontti: 8



0 25 50m

1:1000



29 § Tarjouskilpailun järjestäminen yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa Destian entisellä varikkoalueella Hakunilassa

VD/3070/10.00.02.00/2014

J-VN, LM-H, TH, ER

Vantaan kaupunki järjestää yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa tarjouskilpailun Hakunilan entisellä varikkoalueella sijaitsevista tonteista. Tarkoituksena on, että kilpailuohjelma julkaistaan yhtä aikaa, mutta kumpikin omistajataho täsmentää omat kilpailuohjeensa ja suorittaa voittajien valinnan tahoillaan.

Kaupunginhallitus (3.3.2014) päätti asettaa Hakunilan keskustan laajennusosan asemakaavamuutoksen (001987) nähtäville. Asemakaavamuutoksella kaupungin ja Senaatti-kiinteistöjen omistama alue muutetaan yli 42 000 k-m² suuruiseksi asuinalueeksi.

Kaupunginhallitus hyväksyi 3.3.2014 Vantaan kaupungin ja Suomen valtio edustajanaan Senaatti-kiinteistöt välillä tehtävän kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalojen kaupoista. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen mukaan Vantaan kaupunki saa sopimuskorvauksena alueelta tonttimaata.

Asemakaavan muutoksen (001987) ja tonttijaon tultua voimaan sekä maan luovutusten toteuduttua Vantaan kaupungin omistuksessa on yhteensä 22 750 k-m² ja Senaatti-kiinteistöillä 17 750 k-m² asuntorakentamisoikeutta. Kaupungin omistuksessa tulevat olemaan korttelin 94205 AK-tontit 3, 4, 5, 7, 8, 9 ja 11 sekä LPA-tontti nro 2 ja AH-tontti nro 6. Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa tulevat olemaan korttelista 94205 AK-tontit 10, 12, 13, 14 sekä LPA-tontti 15. Korttelista 94207 Senaatti-kiinteistöt omistaa AK-tontit 2 ja 3 sekä LPA-tontin nro 1.

Tavoitteena on, että alueesta muodostuu monipuolinen kokonaisuus asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen kannalta. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisessä MAL -aiesopimuksessa tavoitteena on, että 20 prosenttia asuntotuotannosta toteutetaan ARA-vuokra-asuntotuotantona. Tästä syystä kilpailun ulkopuolelle jätetään korttelin 94205 tontit 7, 8 ja 11, jotka tullaan osoittamaan esimerkiksi VAV Asunnot Oy:n ja A-Kruunu Oy:n toteutettavaksi. Alueen monipuolisen asukasrakenteen varmistamiseksi olisi tarkoituksenmukaista osoittaa yksi tonteista (94205-8) asumisoikeustuotantoon.

Muu osa alueesta on toteutettava vapaarahoitteisena tuotantona siten että vapaarahoitteista vuokra-asumista voidaan sijoittaa korttelin 94205 tonteille 9, 10 ja 12. Muut alueen tontit 3, 4, 5, 13 ja 14 (kortteli 94205) sekä tontit 2 ja 3 (kortteli 94207) on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona.

Kaupungin tarjouskilpailussa edellytetään, että korttelin 94205 tonttien (3, 4, 5 ja 9) kilpailuvoittaja sitoutuu toteuttamaan pysäköintilaitoksen tontille nro 2 (LPA) ja luovuttamaan tarvittavat pysäköintipaikat tontit 7, 8, 10, 11 ja 12 omistaville yhtiöille omakustannushintaan. Asemakaavassa on määrätty tonttien rakentamisjärjestys, jota toteuttajien tulee noudattaa.

Kilpailu esitetään järjestettävän avoimena tarjouskilpailuna. Vantaan kaupungin omistamien kilpailutonttien osalta kilpailun järjestämisestä vastaa yrityspalvelut. Kaupungin tonteista hintakilpailussa ovat mukana korttelista 94205 AK tontit 3, 4, 5 ja 9 sekä LPA -tontti 2 ja AH -tontti 6. Kilpailuohjelmassa määritellään tarkemmin tonttien ostoaikataulu.

Alustava kilpailuaika on touko-kesäkuussa 2014, jonka jälkeen **kaupunkisuunnittelulautakunta** valitsee kilpailun voittajan korkeimman ostotarjouksen perusteella. Kilpailun voittaja sitoutuu noudattamaan alueen asemakaavamääräyksiä ja kilpailuohjelmaa. Tontit luovutetaan voittajalle kaupunginhallituksen päättämien luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehtojen mukaisesti.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) järjestetään edellä esitetty hintatarjouskilpailu Hakunilan korttelin 94205 AK -tonteista 3, 4, 5 ja 9 sekä LPA-tontista 2 ja AH-tontista 6 yhteistyössä Senaatti-kiinteistöjen kanssa.
- b) oikeutetaan yrityspalvelut järjestämään kilpailu.

Käsittely: Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja tarkisti esitystään kokouksessa siten, että asian esittelyosaan lisättiin 5. kappaleen jälkeen kappale:

”Muu osa alueesta on toteutettava vapaarahoitteisena tuotantona siten että vapaarahoitteista vuokra-asumista voidaan sijoittaa korttelin 94205 tonteille 9, 10 ja 12. Korttelin 94205 tontit 3, 4, 5, 13 ja 14 on toteutettava vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona. Korttelista 94207 tonteista 2 ja 3 vähintään toisen tontin on oltava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja toinen tonteista voidaan toteuttaa vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.”

Päätös: Hyväksyttiin apulaiskaupunginjohtajan tarkistettu esitys.

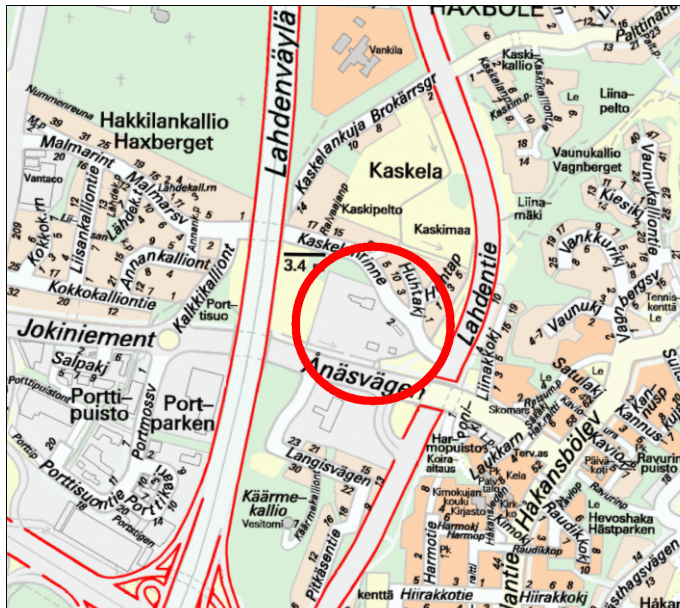
Liite: Kartta kilpailualueesta

Täytäntöönpano: Ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
Erytisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 839 22966

KOHTeen SIJAINTI



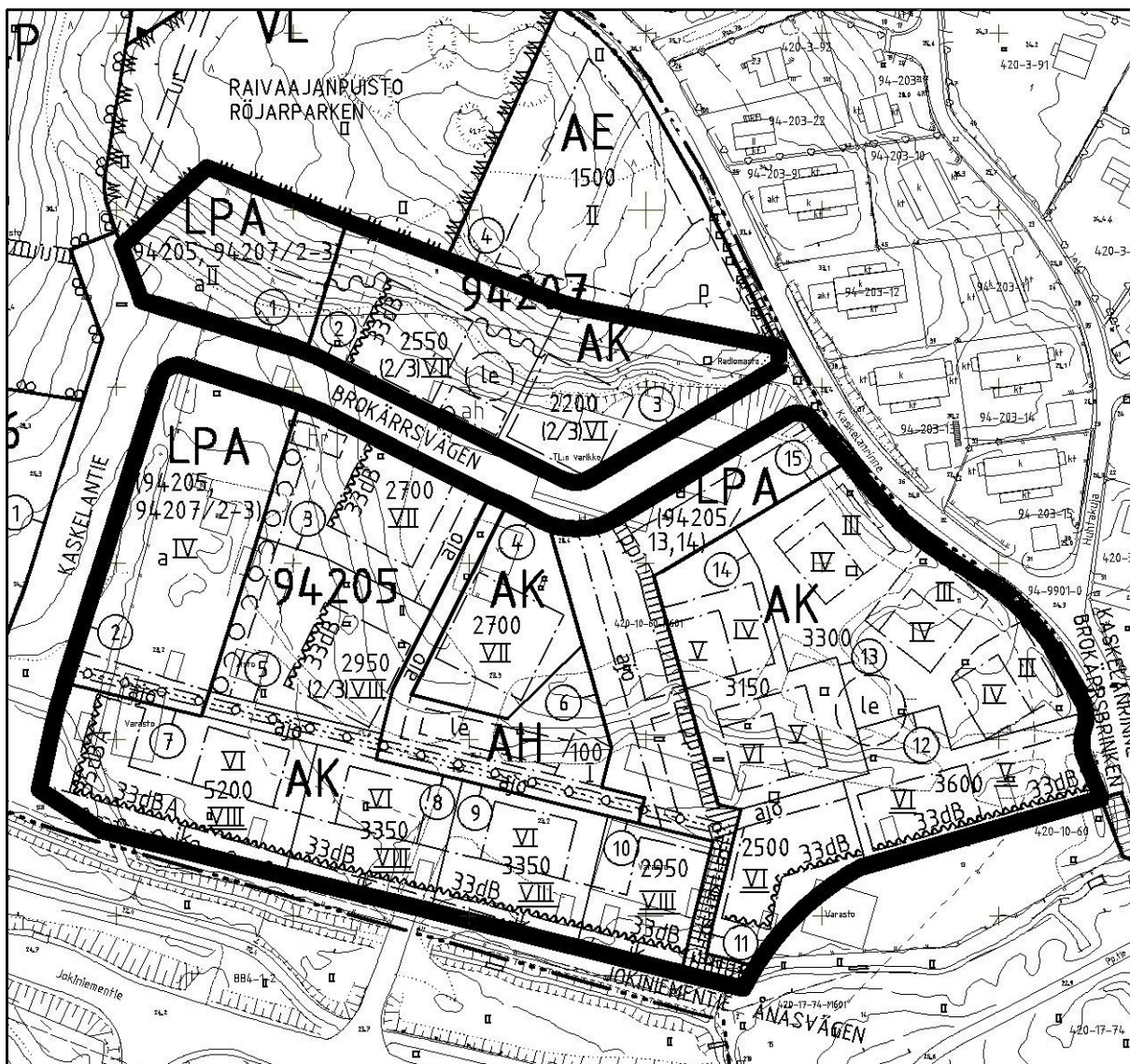
0 0.5 1km 1:20 000

KILPAILUALUE

YPA/ER

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Korttelit: 94205 ja 94207



0 50 100m

1:2000



30 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002200
Mestarinikkarit Oy ja Kasematti Oy**

3034/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/MVä/IV/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kasematti Oy sekä Mestarinikkarit Oy (jäljempänä Yhtiöt) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002200.

Yhtiöt ovat hakeneet asemakaavan muutosta Jokiniemen (62.) kaupunginosassa, korttelissa 62048 yhdessä omistamalleen tontille nro 1 (kiinteistötunnus 92-62-48-1, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 620700 (Jokiniemi 3), on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 14.11.1990. Sopimusalue on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3). Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritelty tontin rakennusoikeutta. Sopimusalueella oleva rakennus, assistenttien talo, on suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavassa merkinnällä sr-2.

Asemakaavan muutoksella nro 002200 yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Sopimusalueella sijaitseva assistenttien talo muutetaan asuinkäyttöön. Suojellun rakennuksen rakennusoikeus ei muutu. Uudisrakentaminen mahdollistetaan tontilla olemassa olevan rakennuksen itä- ja länsipuolella. Uudisrakennukset ovat harjakattoisia ja korkeudeltaan enintään kaksikerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 680 k-m², jolloin A-korttelialueen tehokkuus on assistenttien talon rakennusala mukaan luettuna $e=0,32$.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002200 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiöt ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä sataneljäkymmentäyksituhattaneljäsataneljäkymmentä (141 440) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Kasematti Oy:n ja Mestarinikkarit Oy:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös: Hyväksyttiin esitys.

Liite

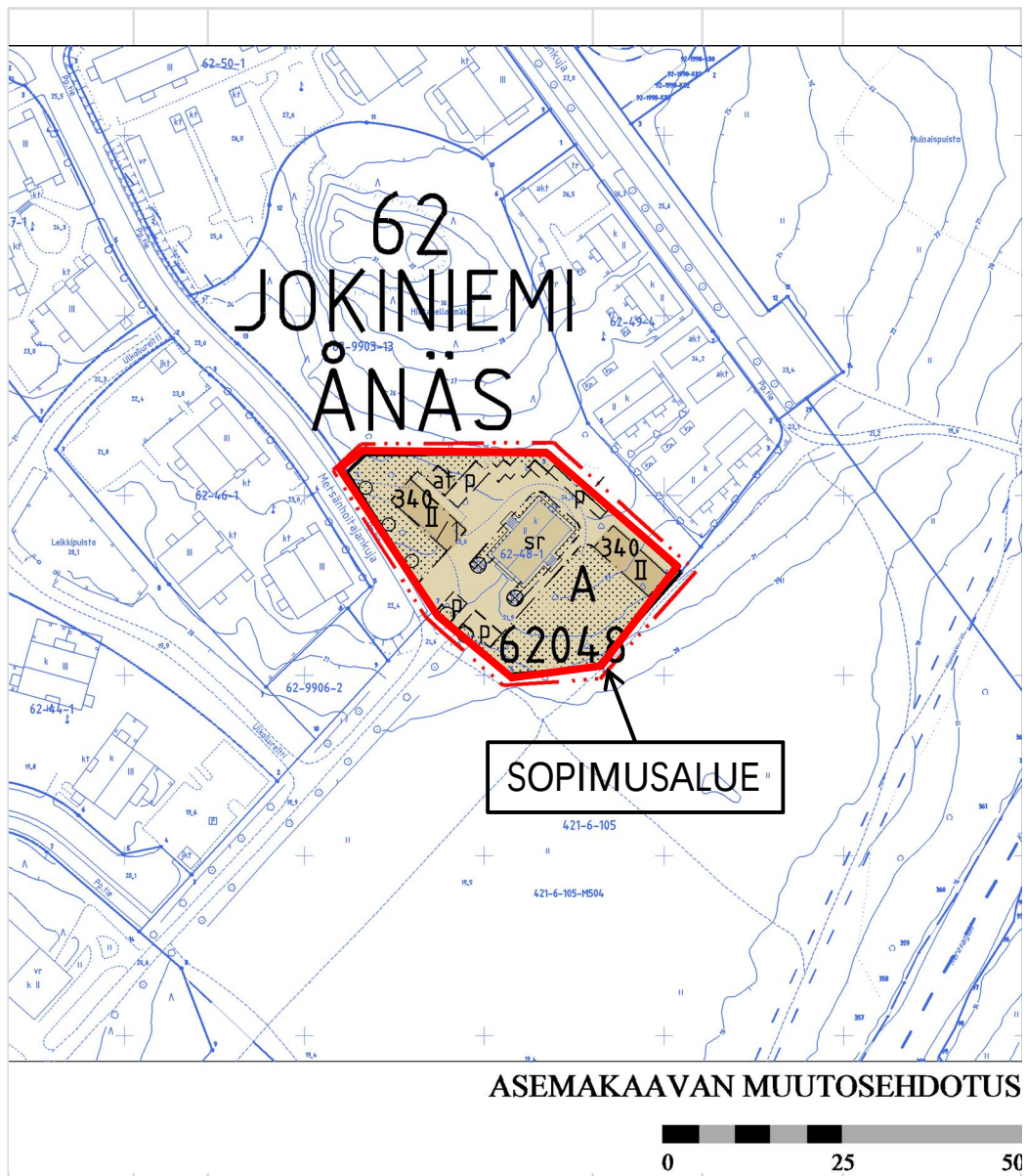
Kunnallistekniikan sopimus ja karttaliite

Muutoksenhakuohje: 5

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Lisätiedot:

kehityssuunnittelija Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi@vantaa.fi



KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/ Asemakaavan muutos nro 002200

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Mestarinikkarit Oy** (Y: 1884825-3),
Hietalantie 7, 80710 LEHMO
- ja
- Kasematti Oy** (Y: 0983237-2),
Tammisälontie 15 B/Uusitalo Jukka, 00830 HELSINKI
- (jäljempänä Yhtiöt).

2. TAUSTAA

Yhtiöt ovat hakenneet asemakaavan muutosta Jokiniemen (62.) kaupunginosassa, korttelissa 62048 yhdessä omistamalleen tontille nro 1 (kiinteistötunnus 92-62-48-1, jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa oleva asemakaava nro 620700 (Jokiniemi 3), on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 14.11.1990. Sopimusalue on siinä osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-3). Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole määritetty tontin rakennusoikeutta. Sopimusalueella oleva rakennus, assistenttien talo, on suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla kaavassa merkinnällä sr-2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutoksella nro 002200 yleisten rakennusten korttelialue (Y-3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Sopimusalueella sijaitseva assistenttien talo muutetaan asuinkäyttöön. Suojellun rakennuksen rakennusoikeus ei muutu. Uudisrakentaminen mahdollistetaan tontilla olemassa olevan rakennuksen itä- ja länsipuolella. Uudisrakennukset ovat harjakattoisia ja korkeudeltaan enintään kaksikerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 680 k-m², jolloin A-korttelialueen tehokkuus on assistenttien talon rakennusala mukaan luettuna $e=0,32$.

Asemakaavan muutokseen nro 002200 liittyen Yhtiöt ja Kaupunki ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiöt sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiöt maksavat Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä sataneljäkymmentäyksituhattaneljäsataneljäkymmentä (141 440) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002200 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiöt asettavat summaltaan sataneljäkymmentäyksituhattaneljäsataneljäkymmentä (141 440) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon 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

Yhtiöt sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiöt sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiöt vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytektyiksi. Jos Yhtiöt eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiöt vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja kaikilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002200 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002200 ole tullut voimaan 31.12.2015 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002200, 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.

Sopijapuolet eivät esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Mestarinikkarit Oy:lle, yksi Kasematti Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx päivänä xx kuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Irene Varila
lakimies

Mestarinikkarit Oy:n
puolesta

xx xx

Kasematti Oy:n
puolesta

xx xx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue



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 lähettäjältä, 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 97 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 lähettäjistä, 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 tiedoksisäantitodistukseen 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, lähtetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- 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, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.

VALITUSOSOITUS

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

VALITUSAIKA

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
KUUN PÄIVÄNÄ 2014, JOLLOIN SEN
KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON