

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 02.06.2014

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 § Vanhemman pysäköinnintarkastajan viran (vakanssi 500494) nimikkeen muuttaminen	11
9 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka / TLA	12
Lausunnot ja vastineet / Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka	15
Hulevesien hallintasuunnitelma 29.11.2013 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka	18
Liikennemeluselvitys 14.2.2014 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka	42
Asemakaavaselostus 2.6.2014 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka	69
Asemakaavaselostus 2.6.2014 / II / Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka	111
10 § Asemakaavamuutos 002149 ja maanalainen asemakaava 403000ma sekä tonttijako, 40 Ylästö / Lumijälki / TLA	153
Vastineiden antaminen lausuntoon 2.6.2014 / Asemakaavamuutos 002149 ja maanalainen asemakaava 403000ma sekä tonttijako, 40 Ylästö / Lumijälki	157
Asemakaavamuutosselostus 2.6.2014 / Asemakaavamuutos 002149 ja maanalainen asemakaava 403000ma sekä tonttijako, 40 Ylästö / Lumijälki	159
11 § Asemakaavamuutos 002176, 66 Hakkila / K-rauta 75 ja Konekesko/TLA	219
Vastineiden antaminen lausuntoihin 2.6.2014 / Asemakaavamuutos 002176, 66 Hakkila / K-rauta 75 ja Konekesko	222
Asemakaavamuutosselostus 2.6.2014 / Asemakaavamuutos 002176, 66 Hakkila / K-rauta 75 ja Konekesko	225
12 § Asemakaavamuutos ja tonttijaon muutos 002159, 17 Martinlaakso/ Martinlaaksonpolku 3	259
Asemakaavamuutosselostus 2.6.2014 / Asemakaavamuutos ja tonttijaon muutos 002159, 17 Martinlaakso / erityis- ja vuokra-asumista nuorisotalon tontille, Martinlaaksonpolku 3	261
13 § Asemakaavamuutos 002193, 68 Koivuhaka / Koisoniitty / TLA	297
Asemakaavamuutosselostus 2.6.2014 / Asemakaavamuutos 002193, 68 Koivuhaka / Koisoniitty	299
14 § Asemakaavamuutos 002233 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Leinelän keskusta	327
Leinelän keskusta meluselvitys / Asemakaavamuutos 002233 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 70. Koivukylä	329
Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2014 / Asemakaavamuutos 002233 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Leinelän keskusta	352

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 02.06.2014

15 § Asemakaavamuutos 002223, 81.Korso / Kulomäen kiosk / TLA	380
Asemakaavamuutosselostus 2.6.2014 / Asemakaavamuutos 002223, 81.Korso / Kulomäen kiosk	382
16 § Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön mukaisen ratkaisuvallan siirtäminen kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalvelut tulosalueen viranhaltijoille	394
17 § Kivistön tontin 23026-8 varaaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten ja Tammiston tontin 50037-5 varaaminen yksityisen päiväkodin sekä vammaisten asumispalvelun toteuttamiseen	396
Kartta Kivistö	398
Kartta Tammisto	399
18 § Yhtiömuotoisten pientalotonttien kilpailun 2014 voittajien valinta	400
Kartta Vaaralan tontit	402
Kartta Vantaanlaakson tontti	403
Kartta Ylästön tontti	404
19 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta, Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät, asemakaavamuutos 721300	405
Kunnallistekniikan sopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta / Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 / Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät	408
Liite A1, Kunnallistekniikan sopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta / Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300	417
Liite A2 ulkoilureitit 721300	418
Liite B1, Kunnallistekniikan sopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta / Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300	419
Liite C1, Kunnallistekniikan sopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta / Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300	420
20 § Maa-alueen vuokraus golfkentän rakentamiseksi Petikkoon / Petikon Golf Oy	421
Petikon Golf Oy:n hakemus Petikon golfkenttäalueen vuokraamiseksi	424
Vuokrasopimus Petikon Golf Oy 92-405-8-38	439
Vuokrasopimuksen liitekartta 92-405-8-38	445
Vuokrasopimuksen liite ilmakekuva 92-405-8-38	446
21 § Yleisen alueen vuokraaminen kulkuyhteyttä varten Martinlaaksosta / Seija ja Veikko Stude	447
Vuokrasopimus Stude, Seija Veikko 92-17-9908-1	449
Vuokra-alue 92-17-9908, Stude Seija ja Veikko. kartta	452
22 § Maa-alueen ostaminen Vantaan Ojangossa / Rudus Oy	453
Johtokarttaliite kaupan kohteesta	456
Liitekartta kaupan kohteesta	457
23 § Esisopimuksen tekeminen määräalan myymisestä ja vuokrasopimuksen tekemisestä / Rudus Oy	458
Esisopimus määräalan kaupasta - luonnos-	461
Karttaliite Rudukselle vuokrattavasta alueesta	465

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 02.06.2014

Karttaliite Rudus Oy:lle myytävästä alueesta	466
Karttaliite, maanalaiset johdot	467
Maanvuokrasopimusluonnos	468
24 § Määräalan, kolme palstaa, ostaminen Rekolan kylän tilasta 92-415-1-496 / Gunnar Karlsson	473
Johtokarttaliitteet 1a - 3a / määräalan osto Rekolasta / Gunnar Karlsson	475
Kauppakirjaluonnos / määräalan osto Rekolasta / Gunnar Karlsson	478
Karttaliite 1	482
Karttaliite 2	483
Karttaliite 3	484
Liitekartta "rauhoitettu puu"	485
25 § Asuntomessualueen tonttien 23172/8 ja 9 varaaminen ryhmärakentamiseen / Pohjolan Design-Talo Oy	486
Kartta Desing-talo Oy	487
26 § Leinelän tonttien 70116/11, 12 ja 13 sekä määräosien tontista 70116/8 myynti / Asunto Oy Vantaan Primavera (Lemminkäinen), VVO Kodit Oy, Asuntosäätiön Asu-misoikeus Oy ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy	488
Liite 70_116_11 ja määräosa 8_myynti	491
Liite 70_116_12 ja määräosa 8_myynti	492
Liite 70_116_määräosa 13 ja 8_myynti_asumisoikeus	493
Liite 70_116_määräosa 13 ja 8_myynti_vuokra-asunnot	494
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	495
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	496
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	498
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	499
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	502
Muutoksenhakuohje 6/Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	503



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 2.6.2014 klo 17.00 – 18.50
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x		
Ahtiainen Jari	-	Leikkainen Christian	x
Aittakallio Matti	x		
Eklund Tarja	-		
Härmälä Göran	x		
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x		
Kuokkanen Jasi	-	Vanhanen Maija	klo 17.10 – 18.50
Kuusela Minna	klo 17.05 – 18.50		
Kyyrö Marja	x		
Mäkelä Mikko	-		
Nieminen Johannes	x		
Pajula Vesa	-		
Puha Seija	-		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	-		
Tamminen Risto	x		
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Weckman Markku	x		
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Giakoumis Nikolaos	-		
Muut osallistujat			Läsnä
Nikulainen Juha-Veikko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja			x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja			x
Hietanen Tommi, talous- ja hallintojohtaja vs.			x
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö			x
Hurme Tuula, asumisasioiden päällikkö			klo 17.00 – 17.20
Penttimikko Anitta, kehittämispäällikkö			klo 17.00 – 17.45
Kotilainen Ritva, asemakaavasuunnittelija			klo 17.00 – 17.55
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti			klo 17.00 – 17.55
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 5.6.2014

Marja Kyyrö

Matti Aittakallio

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 6.6.2014 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta/J-VN

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tarja Eklund (varalla Vesa Pajula ja Johannes Nieminen) ja Marianne Sipilä (varalla Minna Kuusela ja Jasi Kuokkanen).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Marja Kyyrö ja Matti Aittakallio.



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen/J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 5 / 19.5.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

§ 18 / Yhtiömuotoisten pientalotonttien kilpailun 2014 voittajien valinta / asumisasioiden päällikkö
Tuula Hurme

§ 9 / Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka /
kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko

§ 14 / Asemakaavamuutos 002233 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Leinelän
keskusta / kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko

§ 13 / Asemakaavamuutos 002193, 68 Koivuhaka / Koisoniitty / arkkitehti Ritva Kotilainen

Merkittiin, että

- a) jäsen Minna Kuusela ja kaupunginhallituksen jäsen Markku Weckman poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta §:n 9 selostuksen ajaksi ja
- b) jäsen Timo Karén poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta §:n 13 selostuksen ajaksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 § **Tiedoksi merkittävät J-VN**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Tiina Keskimäen kunnallisvalitus / Helsingin hallinto-oikeuden päätös 19.5.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunnan ja ympäristölautakunnan yhteinen asuntomessumatka Jyväskylään 6. – 7.8.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

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	Myyrämäki/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	Myyrämäki/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
2239	Vaarala/Lähdepuisto	7.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98338_002239_oas_Lahdepuisto.pdf
121300	Hämeenkylä/	30.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98815_121300_oas_30042014.pdf
2218	Metysola/83104 tontti 5	7.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99074_002218_OAS.pdf
2241	Länsimäki/91002, 91003, 91004	12.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99075_002241_oas.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	26.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99447_002229_oas_26052014.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 29



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

§ 12 / Käytöstä poistettujen kirjahyllyjen myyminen

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 25 / 2014 Rajanaapurin suostumus varastorakennuksen ulottamiselle noin 2,0 metrin etäisyydelle rajasta Petikossa / Risto Reinikainen

§ 26 / 2014 Määräalan (LPA -alueen) myyminen Myyrmäessä kiinteistöstä RN:o 92-15-9901-0 / Kivikirveenkujan Autopaikat Oy

§ 27 / 2014 Maa-alueen vuokraaminen hiekoituslaitteiden ja vaihtolavojen varastointia varten Hämeenkylässä / Pähkinähoito Oy

§ 28 / 2014 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5141 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Martinlaaksossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 29 / 2014 Maankäyttölupa Laurin Elojuhla -tapahtumalle Helsingin Pitäjän Kirkonkylässä / Vantaan Kansanperinteen Ystävät ry

Erityisasumisen asiantuntija Ranta Elisa

§ 6 / 2014 Asunnon välivuokraus Niittäjantie 13 C

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



8 § **Vanhemman pysäköinnintarkastajan viran (vakanssi 500494) nimikkeen muuttaminen**

VD/4898/01.01.00.00/2014

TH / SSa

Hallintosäännön 18 § mukaan asianomainen lautakunta päättää tehtäväalueensa virkanimikkeiden muuttamisesta.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla toimii talous- ja hallintopalvelut -tulosalueella kunnallinen pysäköinninvalvonta. Pysäköinnintarkastajien virkatehtävät ovat muotoutuneet kaikilla pysäköinnintarkastajilla samanlaisiksi, joten perusteluja erilaisille nimikkeille ei enää ole olemassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Talous- ja hallintojohtaja vs:n esitys:

Päätetään muuttaa viran (vakanssi 500494) nimikkeeksi pysäköinnintarkastaja 1.7.2014 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Henkilöstöpalvelut/Sirpa Haatainen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
henkilöstöpäällikkö Sari Saarinen, puh. 040-728 8205



9 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 721300 sekä tonttijako, 72 Asola / Lipstikka / TLA

KA/556/10.02.04.01/2010

TLA/VKA/LTO/SRU

Lipstikan alueelle on tämän asemakaavan ja asemakaavamuutoksen mukaan mahdollista rakentaa asuntoja runsaat 40 000 k-m². Se vastaa noin 1000 asukasta. Asunnot sijoittuvat pääosin kerrostaloihin mutta myös II-kerroksinen rakentaminen kerros-, rivi- ja paritaloihin on mahdollista.

Asemakaava koskee kortteleita 72213-72217, osaa korttelia 72212 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 72, Asola.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 72212 ja virkistysaluetta. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Tonttijako koskee kortteleita 72212-72217.

Alue sijaitsee Asolanväylän ja Valtimotien risteyksessä. Alueen pohjoispuolelle on suunniteltu Elmon urheilupuisto. Rekolan asemalle on matkaa alueen kaakkoisnurkasta runsaat 400 metriä.

Kaavan hakija

Asemakaavan laatimista ovat pyytäneet Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto sekä Vantaan seurakuntien yhteinen kirkkoneuvosto.

Maanomistus

Alue on pääosin Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien omistuksessa. Vantaan kaupunki omistaa alueen lounaisosan.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, Ramboll Oy (maisemasuunnittelu, hulevedet ja liikenne) ja Promethor Oy (meluselvitys), kaikki seurakuntien konsulttina.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pääosin matalaa ja tiivistä asuntoaluetta. Asolanväylän ja Valtimotien kulmaan on merkitty keskustatoimintojen alakeskus. Länsiosassa on lähivirkistysaluetta ja pohjoisrajalla 110 kV:n voimansiirtolinja.

Asemakaava

Asemakaavaluonnos on ollut kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 14.6.2010 ja kaupunginhallituksessa 21.6.2010. Luonnoksesta pyydettiin lausunnot neljältä ja saatiin kahdelta sekä se oli nähtävillä MRA 30 §:n nojalla 11.8. – 9.9.2010 mielipiteiden kuulemiseksi. Mielipiteitä ei tällöin saatu.

Alueelle sijoittuu asuinrakentamista 40 180 k-m². Siitä pääosa on kerrostalorakentamista. Kerrostalot ovat pääosin IV-V -kerroksisia. Yksi asuintalo on VIII-kerroksinen. II-kerroksiset asuintalot voivat olla kerrostaloja, rivitaloja tai paritaloja. Tiivein rakentaminen sijoittuu alueen itäosaan Asolanväylän ja Elmontien väliin.

Kerrostalojen katujulkisivut tehdään rapattuina ja matalampi rakentaminen voi olla rappaista tai puuta.

Alueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jonka pohjalta kaavaan on merkitty varauksia hulevesialueille ja hulevesireiteille.

Alueen halki itä-länsisuunnassa kulkee Lipstikkaoja, joka pienvesiselvityksen mukaisesti säilytetään ovo-ojana. Lipstikkaojan sijaintia on tarkoitus muuttaa osittain sekä kaava-alueen itä- että länsiosassa.



Alueen halki kulkee Elmontie, joka on samalla Elmon urheilupuiston katuyhteys. Muutoin alueelle rakennetaan yksi asuntokatu, Lipstikkakuja. Se hoitaa koko Elmontien länsipuolisen alueen ajoneuvoliikenteen.

Pysäköinti sijoittuu pääosin maan tasoon, koillisosaan tulee vähän pysäköintiä kahteen kerrokseen.

Alueelle laaditaan rakentamishoje.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.5.2010.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta (Fingrid Oyj, Vantaan Energia ja Keski-Uudenmaan pelastuslaitos).

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa 40 180 k-m², n. 700 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan lausuntoihin vastineet ja tehdään esitetty tarkistus,
- b) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavamuutosehdotus 721300 sekä tonttijakoehdotus, 72 Asola / Lipstikka,
- c) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Minna Kuusela ja kaupunginhallituksen jäsen Markku Weckman poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Asemakaavan selostus 2.6.2014 / II
Lausunnot ja vastineet 2.6.2014
Liikennemeluselvitys, Lipstikka 14.2.2014
Hulevesien hallintasuunnitelma 29.11.2013

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 2678
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Kaupunginhallitus 21.6.2010 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot **LIPSTIKKA** -asemakaavaluonnoksesta **nro 721300, Asola**. Lausuntoja pyydettiin 4 kpl ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 REKOLA-ASOLAN OMA- KOTIYHDISTYS RY	-	-
NRO 2 VANTAAN YMPÄRISTÖ- YHDISTYS	-	-
NRO 3 FINGRID OYJ	Edellisessä lausunnossa mainitut periaatteet on huomioitava myös jatkosuunnittelussa	-
NRO 4 VANTAAN ENERGIA OY	Alueelle tarvitaan kaksi muuntamo.	Alueelle on osoitettu paikat kahdelle muuntamolle.

**NRO 3
FINGRID OYJ****Lausunto:**

Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kV (kilovoltin) voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Olemme toimittaneet tiedot Fingridin voimajohdosta 18.5.2010 osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta antamassamme lausunnossa.

Fingridillä ei ole huomauttamista kaavaluonnoksesta. Edellisessä lausunnossa mainitut periaatteet voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on kuitenkin otettava huomioon myös jatkosuunnittelussa. Kaava-ehdotuksessa rakennusalat tulee sijoittaa voimajohtoalueen ulkopuolelle .

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

Vastine: Rakennusalat on sijoitettu voimajohtoalueen ulkopuolelle, muutoin paitsi auton säilytyspaikan rakennusala korttelin 72212 pohjoisrajalla. Se sijoittuu kuitenkin vähintään 15 metrin etäisyydelle sähkölinjasta, kuten Fingridin kanssa on sovittu.

Tarkistukset:

-

NRO 4
VANTAAN ENERGIA OY

Lausunto: "Kohdealue
Suunnittelualue rajautuu etelässä kortteliin 72028 ja Valtimotiehen, lännessä kortteliin 72027, pohjoisessa sähkölinjoihin ja idässä Asolanväylään.

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkko sijaitsee alueella karttaliitteen 1. mukaisesti.

Alueen rakentamisen käynnistyessä tarvitaan suunnittelualueelle myös kaksi uutta muuntamoita liitteen 2. mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan keskijänniteverkon sijainti sekä uusien puistomuuntamoiden tilantarve.

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

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Vastine: Kaavassa osoitetaan tarpeelliset muuntamopaikat.

Tarkistukset:

Lipstikanvarsi ja Rekolanmetsä -nimisille virkistysalueille on osoitettu muuntamoille rakennusalat.

Vastaanottaja
Helsingin seurakuntayhtymä
Vantaan kaupunki

Asiakirjatyyppi
Selostus

Päivämäärä
29.11.2013

VANTAA

LIPSTIKAN ASEMAKAAVATYÖ

HULEVESIEN

HALLINTASUUNNITELMA

LIPSTIKAN ASEMAKAAVATYÖ

Tarkastus
Päivämäärä **29/11/2013**
Laatija **Hanna-Leena Ventin**
Tarkastaja **Lauri Axelsson**
Hyväksyjä **Jari Laihonen**
Kuvaus **Suunnitelmaselostus**

Viite 1510002809

Ramboll
Säterinkatu 6
PL 25
02601 ESPOO
P +358 20 755 611
F +358 20 755 6201
www.ramboll.fi

Sisältö

1.	Johdanto	1
1.1	Hankkeen taustaa	1
1.2	Organisaatio ja aikataulu	1
1.3	Terminologia	1
1.4	Käytetty koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmä	2
2.	Suunnittelualan kuvaus	2
2.1	Nykytilan maankäyttö ja luonnonympäristö	2
2.2	Maaperä	3
2.3	Suunnittelualan hydrologia	3
2.4	Tulevaisuus ja maankäytön muutokset	4
3.	Hulevesien hallinnan tavoitteet ja mitoitusperusteet	5
3.1	Hulevesien hallinnan tavoitteet	5
3.2	Mitoitussade	5
3.3	Virtaamalaskenta	6
3.4	Korttelialueilla toteutettava hulevesien viivytysjärjestelmien mitoitusperusteita	6
4.	Hulevesien hallinta	7
4.1	Rakentamisen aiheuttamat muutokset hulevesivirtaamiin suunnittelualueella	7
4.2	Rakentamisen aiheuttamat muutokset Lipstikanojan virtaamiin	7
4.3	Hulevesien hallinnan yleisiä periaatteita ja huomioita suunnittelualueella	8
4.4	Toimenpiteet korttelialueilla	9
4.5	Hulevesien käsittely yleisillä alueilla	12
4.6	Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta	15
5.	Yhteenveto	15

LIITTEET

	Nimi	Sisältö	Mittakaava	Päiväys
001	Nykytilannekartta		1:5000	30.9.2013
002	Maaperäkartta		1:2000	30.9.2013
003	Suunnitelmakartta, länsi		1:1000	30.9.2013
004	Suunnitelmakartta, itä		1:1000	30.9.2013
005	Tulvareitit		1:2000	30.9.2013
006	Virtaamalaskelmat		-	

1. JOHDANTO

1.1 Hankkeen taustaa

Hulevesiselvitys on laadittu Lipstikan asemakaavatyötä varten.

Hulevesisuunnittelun lähtökohtana toimivat kohteen nykytilanne, suunniteltu asemakaavaluonnos, sekä tällä hetkellä suunnitteilla oleva asemakaava.

Suunnittelutyön tavoitteena on selvittää Lipstikan asemakaavan vaikutuksia hulevesiin ja alueella virtaavaan Lipstikanojaan. Lisäksi hulevesien hallintasuunnitelmassa on laadittu yleispiirteinen suunnitelma kasvavien hulevesivirtaamien hallitsemiseen.

1.2 Organisaatio ja aikataulu

Hulevesien hallintasuunnitelma on laadittu asemakaavatyön yhteydessä Helsingin seurakuntayhtymän toimeksiannosta Ramboll Finland Oy:ssä keväällä 2013. Ramboll Finland Oy:stä suunnittelutyötä hulevesien hallintasuunnitelman osalta on tehnyt DI Hanna-Leena Ventin.

Hankkeen työryhmänä oli

Tilaaja

Markku Koskinen	Helsingin seurakuntayhtymä
Petteri Leinonen	Helsingin seurakuntayhtymä
Vesa Karisalo	Vantaan kaupunki
Lassi Tolkki	Vantaan kaupunki
Laura Muukka	Vantaan kaupunki
Tuula Hurme	Vantaan kaupunki
Ilari Heiska	Vantaan kaupunki
Antti Auvinen	Vantaan kaupunki
Matti Holtari	Vantaan kaupunki
Ilpo Pasanen	Vantaan kaupunki
Krister Höglund	Vantaan kaupunki
Sinikka Rantalainen	Vantaan kaupunki
Olavi Jaskara	Vantaan seurakunnat

Anttila & Rusanen

Mikko Rusanen	arkkitehti
Olli Parviainen	

Ramboll

Hanna-Leena Ventin	hulevesien hallinta
Lauri Axelsson	maisemasuunnittelu
Tommi Keltala	liikennesuunnittelu

1.3 Terminologia

BMP	Best Management Practise eli esim. ympäristön kannalta parhaan käytännön mukainen menettely
-----	---

Biosuodatus/Sadepuutarha

Huleveden käsittelymenetelmä, jossa hulevesi johdetaan kasvipeitteiseen painanteeseen. Painanteessa vesi lammikoituu tilapäisesti ja suodattuu kasvualustaan, josta se voidaan kerätä salaojalla ja johtaa hulevesiverkostoon tai antaa veden imeytyä maahan, jos maaperä on riittävän läpäisevää. Menetelmästä käytetään toisinaan myös nimitystä biopidätys tai sadepuutarha.

Tulvaniitty Viheralue, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa varaudutaan veden nousemiseen maanpinnalle poikkeuksellisilla rankkasateilla. Kuivaan aikaan ja tavanomaisilla sateilla tulvaniitty on kuiva. Tulvaniityn alavammille osille soveltuu kosteikko- ja rantaniittykasvillisuus, korkeammilla osilla tulvaniitty voi olla nurmipeitteinen.

1.4 Käytetty koordinaatisto- ja korkeusjärjestelmä

Suunnitelmassa on käytetty Vantaan uutta koordinaatistojärjestelmää ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmää N2000

2. SUUNNITTELUALUEEN KUVAUS

2.1 Nykytilan maankäyttö ja luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Vantaalla Asolassa. Suunnittelualue (noin 10 ha) on nykyisellään vanhaa peltoa, jossa kasvaa nuorta puustoa. Suunnittelualueen etelä puolella on rivitaloasuntoja ja itä reunassa Asolanväylä. Pohjoisessa ja lännessä suunnittelualueita rajaa Rekolanmetsä. Alla (kuva 1) on ilmakuva suunnittelualueesta nykytilanteessa.



Kuva 2.1. Ilmakuva suunnittelualueesta. Lähde: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Suunnittelualueen läpi virtaa Lipstikanoja. Alueella on nykyisellään Lipstikanojan lisäksi runsaasti pieniä avo-ojia.

Suunnittelualue rajautuu itään mentäessä Asolanväylään, etelässä Valtimotiehen ja nykyisiin rivitaloasuntoihin. Lännessä vastassa on Rekolanmetsäalue, niin kuin pohjoisessakin vielä nykyään.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle on kaavoitettu Elmon urheilupuisto, jonka toteutusaikataulusta ei ole tällä hetkellä tietoa.

Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

2.2 Maaperä

Maaperä on suunnittelualueen pohjoisosassa moreenia ja lähellä Lipstikanojaa savea. Alla olevassa kuvassa (kuva 2.2) näkyy maaperäkartta ja korttelisuunnitelma. Hulevesien imeyttämiseksi on suunnittelualueen pohjoisosassa kohtalaiset mahdollisuudet. Sen sijaan alavalla pehmeikköalueella maapohja koostuu heikosti vettä läpäisevistä maakerroksista, eikä hulevesiä pystytä imeyttämään maaperään, vaan hulevesien viivytysjärjestelmät tulee varustaa salaojilla.



Kuva 2.2. Suunnittelualueen maaperäkartta

Suunnittelualueen maaperä yhdistettynä maankäyttöluonnokseen on esitetty liitekartalla 002.

2.3 Suunnittelualueen hydrologia

Nykytilanteessa asemakaava-alueen hulevedet valuvat ojia pitkin alueen eteläreunassa kulkevaan Lipstikanojaan ja sieltä edelleen Rekolanojaan. Lipstikanojaa pitkin asemakaava-alueen läpi virtaa hulevesiä suunnittelualueen lisäksi alueen lounais- ja luoteispuolelta. Alueen valuma-aluekartta on esitetty liitteessä 1. Valuma-aluekartassa on esitetty päävedenjakajat ja vesien johtumisreitit.

Hulevedet valuvat alueella pääasiassa lännestä itään ja purkavat Asolassa Rekolanojaan ja myöhemmin Keravanjokeen. Suunnittelualueen valuma-aluetta rajaa lännessä Asolanväylän ali kulkeva rumpu (halkaisija 500 mm, kapasiteetti noin 250 l/s). Valuma-alue on jaettu osavaluma-alueisiin. Valuma-alueiden 1-3 hulevedet kulkevat suunnittelualueen läpi, kun taas valuma-alue 4 yhtyy muihin osavaluma-alueisiin juuri ennen Asolanväylän alitusta.

Alla olevassa taulukossa on esitetty Lipstikanojan virtaamia nykytilanteessa kerran kymmenessä vuodessa toistuvalla tunnin mittaisella sateella 77 l/s/ha.

Taulukko 2.3. Lipstikanojan virtaamia kerran 10 vuodessa toistuvalla tunnin mittaisella sateella

Nykytilanne			1/10 v
Valuma-alue	pinta-ala (ha)	valumakerroin nyk	virtaama nyk. (m ³ /s), ms 1*
koko alue	96,0773	0,22	1,6
1	62,3581	0,2	1,0
2	17,97093	0,35	0,5
3	15,74827	0,15	0,2
Asolanvöylän ali menevään rumpuun liittyy lisäksi:			
4	6,6538	0,6	0,3

* ms1 = mitoitussade 1 (kesto 60 min)

Lipstikan ojan virtaamien tarkemmat laskelmat erilaisilla sadetapahtumilla on esitetty liitteessä 6.

Vantaan pienvesiselvityksessä on toimenpiteissä mainittu, että Lipstikkaoja tulisi säilyttää avo-uomana, jottei se lisäisi Rekolanojan hulevesikuormaa.

2.4 Tulevaisuus ja maankäytön muutokset

Suunnittelualueelle ollaan suunnittelemassa asemakaavaa uutta asuinalueita varten. Kortteli-suunnitelma on esitetty alla olevassa kuvassa (kuva 2.4).

**Kuva 2.4. Korttelisuunnitelma**

Suunnittelualueen hulevesivirtaamat tulevat kasvamaan rakentamisen myötä ilman ehkäiseviä toimenpiteitä. Vettä läpäisemättömät pinnat estävät tai ainekin vähentävät hulevesien imeytymistä maaperään tai pidättäytymistä kasvillisuuteen. Lisäksi nykytilanteessa alueella varastoituu hulevesiä lammikoitumalla avo-ojapainanteisiin. Rakentaminen tasaa yleensä pinnanmuotoja ja vähentää näin alueella tapahtuvaa luontaista painannesäilyntää.

Asemakaavan johdosta Lipstikan oja joudutaan siirtämään suunnittelualueen länsiosassa sekä oikaisemaan Elmontien itäpuolella. Ojan oikaisu lisää virtaamia alajuoksulla kun viipymä ojassa lyhenee, mikäli virtaamaa hidastavia toimenpiteitä ei tehdä uomassa.

Suunnittelualueen pohjoispuolelle kaavoitettu Elmon urheilupuiston toteuttaminen vähentää hulevesivirtaamia Lipstikanojassa suunnittelualueen kohdalla, sillä urheilupuiston hulevedet on suunniteltu ohjattavan Asolanväylän ali nykyistä pohjoisempaa. Elmon urheilupuiston hulevedet päätyvät kuitenkin lopulta Keravanjokeen niin kuin nykyiselläänkin, joten suuremmassa kokonauskuvassa Elmon rakentaminen ei vähennä hulevesimääriä valuma-alueella.

3. HULEVESIEN HALLINNAN TAVOITTEET JA MITOITUSRUSTEET

3.1 Hulevesien hallinnan tavoitteet

Hulevesien hallinnassa tavoitteena on säilyttää alueen nykyinen vesitase. Tavoitteena on estää hulevesitulvien syntyminen rakentamisesta huolimatta. Hulevesien hallinnalla suojellaan Lipstikan ojan varren asuinalueita suunnittelualueen kohdalla sekä alavirran puolella. Hulevesien hallinnalla pyritään lisäksi säilyttämään hulevesien laatu nykyisellään. Huleveden laatua voidaan parantaa mm. johtamalla hulevedet biosuodatuskentän läpi tai hidastamalla virtaamia painanteissa, altaissa tai kosteikoissa. Näillä menetelmillä saadaan vähennettyä kiintoainekuormitusta vastaanottavassa vesistössä. Erityisesti liikennöidyltä pinnoilta tulisi hulevedet johtaa suodattavien kerrosten läpi aina, kun se on kohtuullisilla toimenpiteillä toteutettavissa.

Suunnittelun alussa valittiin suunnitteluperiaatteeksi viivyttää hulevedet ensisijaisesti niiden syntypaikalla Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti. Kohde on erityinen siitä syystä, että suunnittelualue sisältää melko paljon viheraluetta ja sen läpi virtaa nykyisellään puro, Lipstikanoja. Tästä syystä aluksi pohdittiin myös hulevesien viivyttämismahdollisuuksia yleisillä alueilla. Ongelmaksi tulisi tällöin viivytyksjärjestelmien huolto- ja vastuukysymykset. Lisäksi virtaamien viivyttäminen teoreettisen tarpeen verran olemassa olevassa purossa on haasteellista toteuttaa. Näistä syistä johtuen hulevesien hallintatoimenpiteet on sijoitettu tasaisesti suunnittelualueen sisälle. Hulevedet päätyvät viivytyksjärjestelmiin pieniltä osavaluma-alueilta ja siksi mitoittava sade on lyhytkestoinen.

3.2 Mitoitussade

Suunnittelualueella hulevesien hallinta suunniteltiin käyttämällä taulukossa 3.1 esitettyä mitoitussadetta.

Taulukko 3.2.1 Suunnittelualueella käytetty mitoitussade hulevesien viivytykselle.

Toistuvuus	Kesto [min]	Sademäärä [mm]	Rankkuus [l/s/ha]
Kerran 3 vuodessa	10	9	150

Käytetty sateen kesto valittiin sen perusteella, kuinka kauan veden virtaus laskennallisesti kestää valuma-alueen kauimmaisesta pisteestä tarkastelupisteeseen. Rankkuus ja kertymä määritettiin Rankkasateen ja taajamatulvat (RATU) -hankkeen tulosten (Suomen ympäristö 31/2008) mukaan ja niissä on huomioitu ilmastonmuutoksesta aiheutuva 20 % lisäys.

Suunnittelualueelta muodostuvat hulevesivirtaamat tulvatilanteessa laskettiin käyttämällä mitoitussadetta

Taulukko 3.1.2 Suunnittelualueella käytetty mitoitussade tulvatilanteille.

Toistuvuus	Kesto [min]	Sademäärä [mm]	Rankkuus [l/s/ha]
Kerran 50 vuodessa	30	30	167

Lipstikanojan virtaamat muodostuvat laajalta valuma-alueelta ja tästä syystä puron virtaamia tarkasteltiin tunnin sekä 15 minuutin pituisilla mitoitussateilla toistuvuuksilla 1/5 v, 1/10 v, 1/50 v ja 1/100 v. Lipstikan ojan virtaamat suunnittelualueen kohdalla laskettiin myös lyhyemmällä sadetapahtumalla (sateen kesto 15 min), jolloin saatiin paremmin näkyviin suunnittelualueen

Vaihtoehtoisesti voidaan käyttää myös maanalaisia hallintamenetelmiä. Eri vaihtoehtoja on esitelty taulukossa 3.4.

Taulukko 3.3 Vaihtoehtoja hulevesien hallintaan korttelialueella

Vaihtoehto	VE1	VE2	VE3
Biopidätyksen pinta-ala x % päällystetystä pinta-alasta.	5-10 %	2 %*	-
Biopidätystä vastaava sademäärä [mm]	10	2	-
Lammikoitumissyvyys [cm]	10-20	10	-
Säiliön tilavuus 1 m³/ 100 m² päällystettyä pintaa.	-	0,8	1,0
Säiliötilavuutta vastaava sademäärä [mm]	-	8	10

* Kuntaliiton ohjeen mukainen biopidätyksen ala. 2mm sademäärä vastaa keskimääräistä vuorokausisadetta Etelä-Suomessa.

VE1: Hulevesien hallinnassa käytetään vain biopidätystä.

VE2: Osa hulevesistä hallitaan biopidätyksessä, josta ylivuoto johdetaan virtaamatasaukseen maanalaisille säiliöille.

VE3: Hulevesien hallinta on järjestetty maanalaisilla menetelmillä. Kiinteistöjen hulevesiä ei johdeta kuitenkaan suoraan hulevesiverkostoon vaan hulevesiä viivyttävän tai pidättävän järjestelmän kautta. Järjestelmällä on hallittu ylivuoto hulevesiverkostoon tai tulvareitille.

4. HULEVESIEN HALLINTA

4.1 Rakentamisen aiheuttamat muutokset hulevesivirtaamiin suunnittelualueella

Hulevesimäärien kasvu suunnittelualueella ja tarvittava viivytystilavuus (virtaaman tasaustilavuus) on arvioitu talukossa 4.1.1 kappaleessa 4 esitettyjen mitoitusperusteiden mukaan.

Taulukko 4.1.1 Hulevesivirtaamien kasvu suunnittelualueella maankäytön muuttuessa ja tarvittava viivytystilavuus virtaamien tasaamiseksi

Valuma-alueen nimi	Pinta-ala (ha)	Valumakerroin nyk.	Valumakerroin uusi	virtaama nyk. (l/s)	virtaama uusi (l/s)	tasaustarve (m3)
Suunnittelualue	12,7968	0,1	0,5	190	960	500

Suunnittelualueen hulevesien viivytykseen tarvitaan 500 m³ tehollista viivytystilavuutta. Koska kaikkia hulevesiä ei kuitenkaan pystytä johtamaan yhteen näin suurelle viivytyksalueelle, tulee hulevedet viivyttää niiden syntypaikalla noudattaen periaatetta: 1 m³ viivytystilavuutta / 100 m² päällystettyä pintaa kohden. Hulevesien hallintatoimenpiteet suunnittelualueella on esitetty liitekartoilla 003 ja 004 ja kuvattu tarkemmin seuraavissa kappaleissa 4.3, 4.4 ja 4.5.

Tulvasateella (ks. kpl 3.2) kasvavat hulevesimäärät on esitetty alla olevassa taulukossa.

Taulukko 4.1.2 Hulevesivirtaamien kasvu tulvatilanteessa (sade 167 l/s/ha, 30min) maankäytön muuttuessa

Valuma-alue	virtaama nyk. (l/s)	virtaama uusi (l/s)	kertymän (m3)
Suunnittelualue	220	1100	1 500

Tulvasateisiin varaudutaan toimivilla tulvareiteillä ja hallituilla tulvimisalueilla (tulvaniityillä). Tulvareitit on esitetty liitekartalla 005.

4.2 Rakentamisen aiheuttamat muutokset Lipstikanojan virtaamiin

Lipstikanojan valuma-alue suunnittelualueen kohdalla on nykytilanteessa noin 100 ha. Elmon rakennettua valuma-alue pienenee noin 8 ha kun Elmon alueelta nykyisin tulevat hulevedet johdetaan erisuuntaan.

Rakentamisen vaikutukset Lipstikan ojan hulevesivirtaamiin on esitetty alla olevassa taulukossa. Virtaamalaskelmat näkyvät tarkemmin liitteessä 4.

Taulukko 4.2 Lipstikan ojan virtaamia

Sateen toistuvuus	Virtaam nyk. (m ³ /s)	Virtaama, uusi tilanne (m ³ /s) (Elmoa ei rakennettu)	Virtaama, uusi tilanne (m ³ /s) (Elmo rakennettu)
Qkesk	0,004	0,005	0,005
Q1/10 v*	1,6	1,9	1,9
Qmax, 1/100v*	2,3	2,8	2,7

*sateen kesto 1 tunti

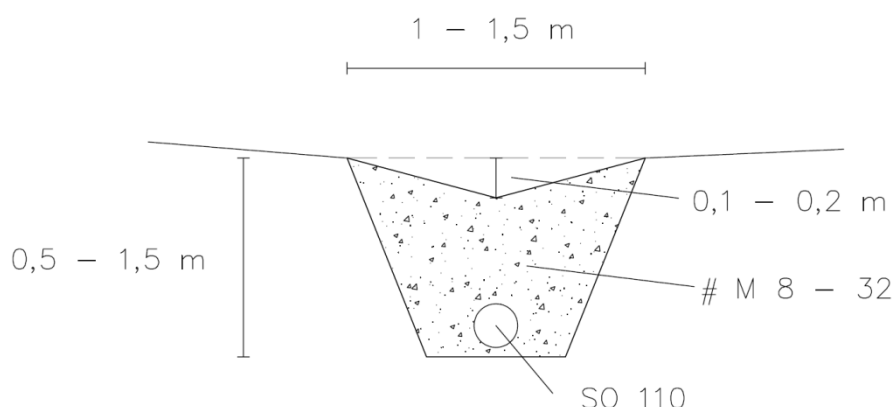
4.3 Hulevesien hallinnan yleisiä periaatteita ja huomioita suunnittelualueella

Hulevesien hallintatoimenpiteet on esitetty suunnitelmakartoissa 003 ja 004 tilavarauksina ton-teilla. Alueiden muodot eivät ole sitovia. Suunnitelmakartan pääsisältö on lähinnä tarvittavat pin-ta-alavaraukset ja hulevesien hallintaperiaatteet.

Hulevesi virtaamia viivytetään periaatteella 1 m³/ 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Suunnitelmakartassa viivytystilavuuksien pinta-alavaraukset on esitetty kattovesille, sekä parkki-paikkojen hulevesille, sillä oletuksella, että kertyvä vesisyvyys on 15-20 cm. Pinta-alavaraukset pienenevät, jos käytetään suurempia vesisyvyysjä. Pinta-alavaraukset puolestaan laajenevat suunnitelmakartan esityksestä sen mukaan, mitä pintamateriaaleja piha-alueilla käytetään. Kaa-vamääräyksiin voidaan esittää viivytysvaatimuksia eri pintamateriaaleille. Nurmi-, sora- ja reikä-kiveyspintojen käyttöön voidaan kannustaa esimerkiksi määräämällä, että näille pinnoille ei tar-vitse järjestää hulevesien viivytystä, mutta puolestaan asfaltille ja kiveykselle kuuluu sama vel-vollisuus kuin kattovesille, 1 m³/100 m².

Erityisen tärkeää hulevesien hallinnan jatkosuunnittelussa on huolehtia, että hulevedet ja erityi-sesti kattovedet tulevat **johdetuiksi** mahdollisiin viivytysrakenteisiin. Maan päällisiin viivytysra-kenteisiin hulevedet tulee johtaa maan pinnalla esimerkiksi hulevesikourua, avo-ojaa tai louhe-painannetta pitkin.

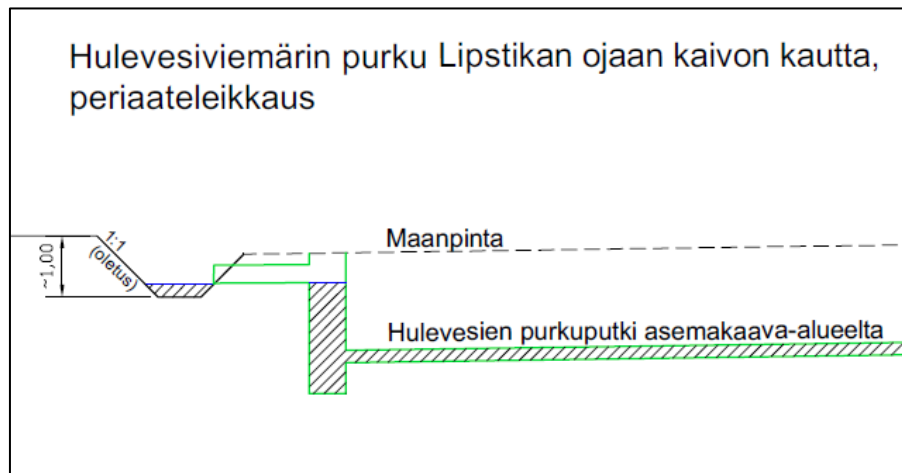
Avo-ojaan voidaan rakentaa virtaamaa hidastavia elementtejä, kuten kasvillisuutta ja suuria ki-viä, jolloin avo-oja toimii hulevesien johtamisreitteinä sekä viivytystilavuutena. Louhepainannekin toimii huleveden johtamisen lisäksi hulevesien virtaaman tasauskapasiteettina. Tyyppikuva lou-hepainanteesta on alla (kuva 4.3)



Kuva 4.3.1 Salaojapainanne. Lähde Ramboll

Hulevesiä tulee pyrkiä johtamaan ensisijaisesti maanpinnalla painanteissa ja kouruissa. Alueella tarvitaan kuitenkin myös hulevesiviemäriverkostoa, johon hulevesien viivytysjärjestelmien sala-ojat puretaan. (Suunnittelualueen maaperä ei sovellu imeyttämiseen). Hulevesiviemäreitä tarvi-taan lisäksi ylivoitokaivojen hulevesille. Suunnitelmakartoissa 003 ja 004 on esitetty alustava ehdotus hulevesiviemäreiden sijainnista. Hulevesiviemäri purkaa hulevedet Lipstikaojaan. Lipsti-

kanoja ei ole kovin syvä. Länsiosassa Lipstikkaojan syvyydeksi on arvioitu noin metri. Maanpinta ojaa ympäröivällä viheralueella on tasaista, mistä johtuen Hulevesiviemäri tulisi aivan maanpintaan, jos hulevesiviemäri purettaisiin Lipstikkaojan vedenpinnan yläpuolelle. Tästä syystä hulevesiviemärit voidaan joutua paikoin purkamaan Lipstikkaojan vedenpinnan alapuolelta. Suositeltavaa on tällöin purkaa hulevesiviemäri ensin kaivoon ja kaivosta rakennetaan purkuputki ojaan keskimääräisen vedenpinnan yläpuolelle. Periaateleikkaus tästä ratkaisusta on esitetty alla olevassa kuvassa 4.3.2.



Kuva 4.3.2 Periaateleikkaus hulevesiviemäriä purkupisteestä Lipstikka ojaan tarvittavissa kohdissa. Lähde Ramboll

4.4 Toimenpiteet korttelialueilla

Hulevesien hallintamenetelmät määritettiin hyvän hallinnan periaatteen (BMP, Best Management Practise) ja hulevesien määrällisestä ja laadullisesta kuormituksesta aiheutuvien haittojen minimoinnin kannalta. Hulevesien käsittelyalueet on sijoitettu tonttikohtaisesti. Tavoite on, että jokainen tontti viivyttää kasvavat hulevesivirtaamat omalla alueellaan Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

Hulevedet johdetaan kootusti sopivia reittejä pitkin etelään/lounaaseen kohti Lipstikanojaa kapaleessa 4.3 esitettyjen periaatteiden mukaan.

Suunnitelmakartassa (liitekartat 003 ja 004) on esitetty esimerkkiratkaisut hulevesien hallinnasta. Tässä luvussa on kuvattu tapauskohtaisesti toimenpidemahdollisuuksia.

Yleisperiaatteilta korttelien yleisillä alueilla ja kiinteistöillä

- läpäisemättömien pintojen minimointi (katujen, pysäköintialueiden, katosten järkevä sijoittelu ja yhdistely)
- läpäisevien pintojen suosiminen (esim. kennosorapinta asfalttipihan sijaan, reikäkivetys tai nurmetus kiviverhoilun sijaan)
- runsaan kasvillisuuden suosiminen (isot puut, nykyisen puuston säilyttäminen)
- rakenteellisina toimenpiteinä esim. biopidätysaltaat, sadepuutarhat, hulevesien imeytys/viivytyssäiliöt, terassoidut avouomat + pohjapadot, tulvaniittyalueet.

A/AP-korttelit

Pientalojen korttelialueilla hulevesien muodostuminen on perinteisesti ollut vähäistä, kun kattovedet on keräilty kastelua varten ja pihat ovat olleet lähinnä nurmea ja puutarhaa. Uudemmissa alueilla hulevesiä muodostuu enemmän runsaan kiveysten käytön, rakennetumpien pihaympäristöjen, tehokkaan kuivatuksen ja kasteluveden verkostosta ottamisen vuoksi.

Hyvän hulevesien hallinnan kannalta pientalojen korttelialueilla olisi suositeltava läpäiseviä pintoja (esim. sorapinta asfalttipihan sijaan tai reikäkivetys tai nurmetus kiviverhoilun sijaan, katso kuva 4.4.1) ja runsasta kasvillisuutta. Läpäisevät pinnat ja kasvillisuus, erityisesti säilytetyt suuret leh-

tipuut, vähentävät hulevesimääriä luonnollisesti edistämällä hulevesien imeytymistä ja haihtumista.



Kuva 4.2.1 Esimerkki havainnekuva pihan pintamateriaaleista ja sadevesipuutarhasta. Lähde: puutarha-projekti2.blogspot.com

Hulevesien kannalta vaativilla alueilla voidaan harkita läpäisevän pinnan suosimiseen kannustavia kaavamääräyksiä, esimerkiksi:

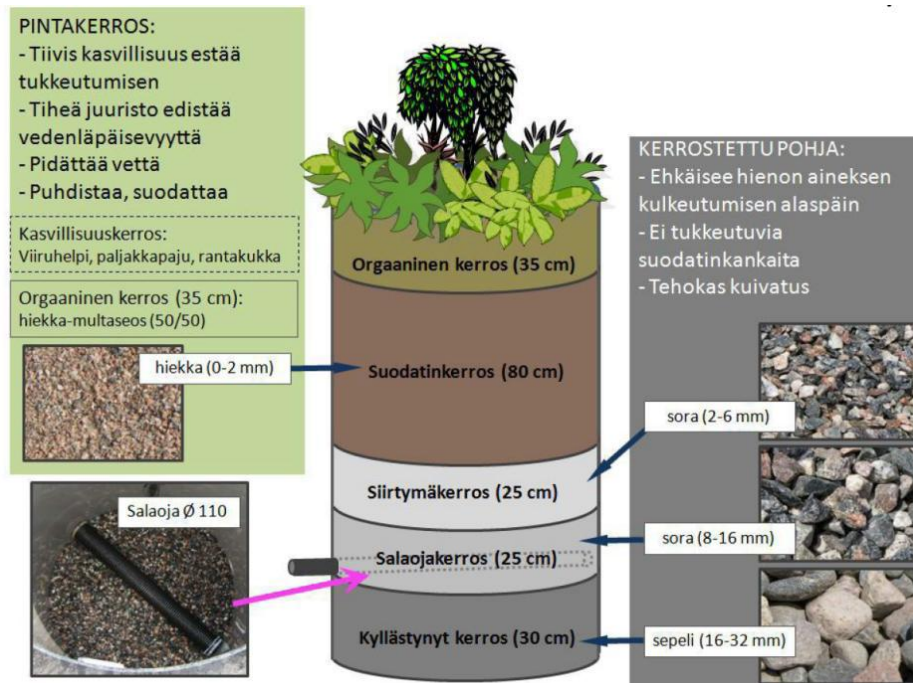
- Päällystetyillä alueilla (katot, kiveykset ja asfaltti) muodostuvat hulevedet johdetaan verkostoon biopidätysalueen eli sadepuutarhan kautta, jonka koko on esim. 5 % päällystetyn alueen pinta-alasta (riittää 20 cm vesisyvyydellä 10 mm sateelle, toistuvuus esim. kestolla 1 h noin kerran vuodessa ja kestolla 15 min noin kerran 5 vuodessa).
 - o 5 m² biopidätysaluetta (vesisyvyys keskimäärin 20 cm) / 100 m² vettäläpäisemätöntä pintaa,
 - o Laskemalla viherkatot osin läpäiseväksi voidaan kannustaa viherkattojen rakentamiseen
 - o Biopidätysalueen maksimi vesisyvyys vähintään 20 cm, tyhjeneminen kestää sateen päätyttyä vähintään 6 h ja korkeintaan 12 h
 - o Pihalle sijoitettavia biopidätysalueita on mahdollista korvata myös esim. rakennetuilla istutusaltailla, jonne kattovedet johdetaan.
- Kiinteistöillä kattovesiä ei johdeta suoraan hulevesiverkostoon, vaan ne hyödynnetään esimerkiksi kasteluvetenä.

Perinteisen rännitynnyrin lisäksi kasteluveden keräykseen voidaan käyttää esimerkiksi maanalaisista säiliökaivoa, jossa vesi nostetaan säiliötilasta käsipumpulla. Nykyään on myös saatavilla maanpinnalle sijoitettavia sadevesitynnyreitä tyylieltyinä ja varustettuina hanalla tynnyrin alaosassa. Sadevesitynnyreistä vettä on helppo ottaa kasteluvetikäyttöön. Sadevesitynnyrin kohdalla haasteeksi muodostuu tynnyreiden tyhjentäminen, jotta virtaaman tasauskapasiteettiä olisi käytössä seuraavan sateen alkaessa.

Hulevesien viivyttämiseen on myös saatavilla valmiita ratkaisuja, kuten maanalle tulevat hulevesitunnelit, -kasetit. Virtaamaa tasaavina rakenteina maanalaiset säiliöt (säiliökaivot, hulevesikasetit tms.) ovat pientalotonteilla ongelmallisia, koska tavanomainen kiinteistön tonttiliittymä 110 M riittää käytännössä pientalotonteilla poikkeuksellisillekin tulvavirtaamille eli virtaamaa on kuristettava erillisellä virtaaman säätökaivolla. Käytännössä purkuaukon koot ≥ 50 mm eivät juuri tasaa virtaamia, ja riittävän pienet aukkokoot ovat taas hyvin herkkiä tukkeutumaan. Maanalaiset rakenteet ovat myös tyypillisesti korkeustasojen kannalta ongelmallisia ja alttiimpia järjestelmän huollon laiminlyönnelle, joten kaavamääräysten tulisi ainakin pientaloalueilla suosia ensisijaisesti maanpinnalle sijoitettavia ratkaisuja.

Suunnitelmapakartassa on ehdotettu sadevesipuutarhoja pari- ja rivitalojen etu- ja takapihalle. Tarjoitus on, että varsinkaan kattovesiä ei johdeta suoraan hulevesiviemäriin vaan jonkinlaisen

virtaamaa tasaavan järjestelmän läpi. Yksinkertaisesti tämä voi olla pieni nurmipintainen, kasvi-
peitteinen tai kivipäällysteinen painanne vähintään kahden metrin päässä rakennuksesta. Hule-
vedet johdetaan painanteeseen esimerkiksi hulevesikourua pitkin. Painanteen päällyskerrosten
alla tulee olla soraa tai louhetta ja alimmaisena kerroksena salaojakerros, joka kuivattaa painan-
teen. Alueilla, joissa maaperä on imeyttämiseen soveltuvaa, ei salaojakerrosta tarvita (suunnitte-
lualueen pohjoisosan tontit). Esimerkkikuva sadevesipuutarhan kerroksista näkyy alla olevassa
kuvassa 4.2.2.



Kuva 4.2.2. Esimerkki biopidätysalueen rakenteesta. Rakennetta käytettiin STORMWATER –tutkimuksen koelysimetrien rakenteena. Tutkimuksessa selvitettiin biosuodatinten toimintaa suomalaisissa olosuhteissa.

Kaikille hulevesijärjestelmille tulee olla hallittu ylivuoto ja tulvareitti.

AK/C-korttelit

Tiiviimmin rakennetuilla korttelialueilla hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Alueille suositellaan hulevesien laadun hallintaan liittyviä kaavamääräyksiä, esim. edellä pientalo-kortteleille esitetty biopidätysalueet. Myös maanalaisia säiliöitä tai pihalle sijoittuvia hitaasti tyhjeneviä varastoallas- tai koururakenteita voidaan toteuttaa hulevesien virtaamapiikin leikkaamiseksi. Maanalaiset rakenteet ovat purkujärjestelyjensä puolesta helpompia toteuttaa kuin pientaloalueilla, koska säiliöihin kertyvä vesimäärä on suurempi ja säiliöille voidaan tästä syystä sallia suurempi purkuvirtaama ja purkuaukon halkaisija.

Kerrostalojen hulevedet hallitaan kootusti. Kerrostalokohteissa huolto ja vastuualueet on helppo jakaa talonyhtiöittäin. Kerrostalokortteleissa on enemmän tilaa yhteisillä piha-alueilla, joten talonyhtiön hulevedet voidaan johtaa yhteen keskitettyyn viivytysjärjestelmään. Maanpäällisillä hulevesialtailla tai sadeputarhoilla voidaan maisemoida pihvoja. Tyypileikkauskuvaa bio Viivytykset voidaan tehdä myös maanalaisiksi, jos piha-alue tarvitaan muuhun käyttöön.

Yleisesti käytettynä tilavuusmääräyksenä on järjestelmän mitoittaminen 10 mm sateelle (toistuvuus kestosta riippuen noin kerran 1...5 vuodessa).

LPA-korttelit

Parkkipaikka-alueiden hulevedet tulee johtaa biosuodatuspainanteen kautta, mikäli se on käytännössä mahdollista toteuttaa (parkkialueet, jotka rajautuvat viheralueeseen).

Biosuodatuspainanteella voidaan vähentää hulevesien virtaamapiikkejä sekä parantaa huleveden laatua. Liikennöidyltä alueilta tulevaa kiintoainekuormaa jää nurmipainanteen pinnalle veden suodautuessa kerrosten läpi.

Parkkipaikka rakennetaan viettämään viheralueeseen, jonka reunassa on suodatus- ja salaoja-kerroksille varustettu viherpainanne (katso kuva 4.2.3). Painanteeseen on syytä rakentaa myös ylivuotojärjestelmä (ylivuotokaivo, tai ylivuotoreitti). Ylivuotokapasiteettia tarvitaan maan ollessa roudassa sekä rankkasateiden aikaan, jolloin biosuodatuspainanne ei pysty ottamaan vastaan riittävän paljon vettä.



Kuva 4.2.3. Biopidätysrakenne Lähde: Ramboll Finland Oy

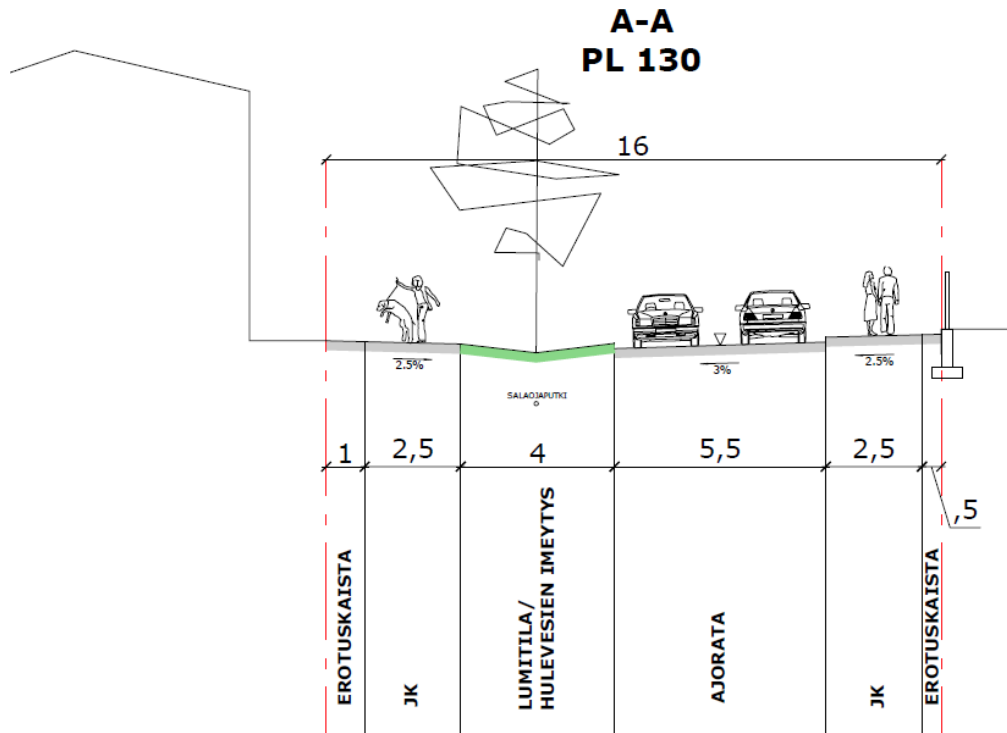
Mikäli parkkipaikan hulevesiä ei ole mahdollista johtaa biosuodatuspainanteen kautta, tulee ne johtaa muuhun maanpäälliseen tai maanalaiseen viivytykseen. Pienissä kohteissa maanalainen viivytyks on edullisinta tehdä louhepesästä tai murskekerroksesta, johon hulevesi jaetaan imeytysputkilla ja kuivataan lopuksi salaojilla. Isommilla parkkialueilla voi tulla järkevämmäksi käyttää hulevesikasetteja, sillä niiden tehollinen tilavuus on selvästi louhepesää parempi. Maanalaisen viivytyksjärjestelmien ongelmaksi voi tulla purkuputken korkeusasema.

Parkkialueilla tulee suosia vettäläpäiseviä pintoja, kuten soraa, kennostoa jne.

Katoksellisten parkkipaikkojen hulevedet on helppo johtaa ränniputkesta esimerkiksi maanpäälliseen tai maanalaiseen hulevesien viivytykseen. Kattovedet ovat puhtaampia kuin parkkialueen pinnalla valuvat vedet, eikä niitä tarvitse välttämättä johdattaa suodatuksen kautta. Kattovesille sopii myös avonainen painanne, josta purku voi olla toteutettu esimerkiksi avo-uomaa pitkin. Virtaamaa hidastetaan esimerkiksi pohjapatojen avulla.

4.5 Hulevesien käsittely yleisillä alueilla

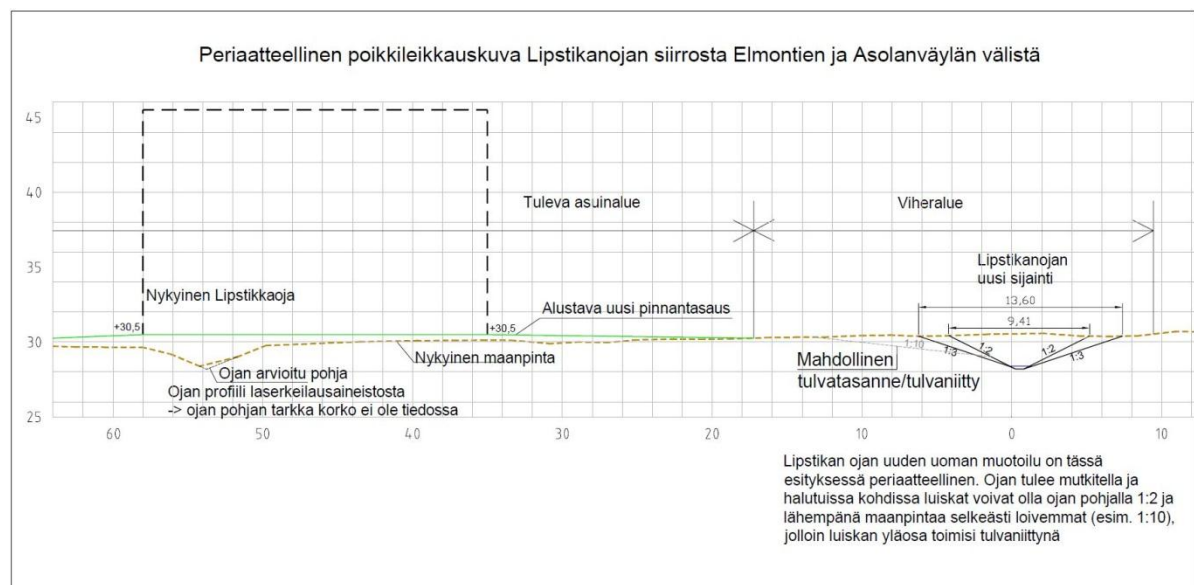
Hulevesivirtaamien kasvu tasataan lähtökohtaisesti korttelikohtaisesti. Katualueen hulevedet tasataan katualueella viherkaistoilla suodattavien kerrosten ja salaojien avulla kuten seuraavassa tyyppipoikkileikkauksessa on esitetty (kuva 4.5.1).



Kuva 4.5.1. Lipstikankujan tyyppipoikkileikkaus

Lipstikanojan varrella viheralueella tulee varautua ojan tulvimiseen poikkeuksellisen kovien rankkasateiden aikana. Tulvimista Lipstikanojassa voi myös aiheuttaa Asolanväylän alitusrummun tukkeutuminen. Lipstikanojaa ympäröivä viheralue toimii luonnollisena tulvaniittynä. Liitekartassa 005 on esitetty tulvareitit sekä Lipstikkaajan viereen rakennettavien rakennusten minimilattiakorot tarvittavissa kohdissa.

Asemakaavan johdosta Lipstikan ojaa joudutaan siirtämään alueen länsiosassa sekä oikaisemaan Elmontien itäpuolella. Elmontien ja Asolanväylän välillä ojan siirrosta on hahmoteltu periaatteellinen poikkileikkaus (kuva 4.5.2.). Maanpinta on tulevilla viherkaistalla hieman korkeammalla kuin ojan nykyisessä kohtaa, joten ojalle tulee nykyistä enemmän leveyttä.



Kuva 4.5.2. Periaateleikkaus Lipstikanojan siirrosta Elmontien ja Asolanväylän välillä

Ojan oikaisu lisää virtaamia alajuoksulla kun viipymä ojassa lyhenee. Uusi Lipstikanojan osuus tulee tästä syystä muotoilla mutkittelemaan ja rakentaa ojaan virtaamaa hidastavia esteitä kuten kasvillisuutta ja suurikokoisia kiviä tai pohjapatoja. Ojaan voidaan muotoilla sorastuksia ja tulvasanteita sopiviin paikkoihin. Alla on esitetty havainnekuvia (kuvat 4.5.2 ja 4.5.3) uuden oja-osuuden muotoilusta ja maisemoinnista.



Kuva 4.5.2 Esimerkki havainnekuva ojan muotoilusta ja maisemoinnista, Lähde: Pinja Kasvio, SYKE



Kuva 4.5.3 Esimerkki havainnekuva ojan muotoilusta ja maisemoinnista. Kuvassa Sammonoja Hämeenlinnasta, Lähde Ramboll Finland Oy

4.6 Rakentamisen aikaisten hulevesien hallinta

Uusien kaava-alueiden rakentuessa on kiinnitettävä huomioita rakentamisen aikaisten hulevesien hallintaan. Rakentamisen aikaisten hulevesien haitta-ainekuormitus on moninkertainen normaaliin verrattuna, erityisesti kiintoaineen osalta. Rakentamisesta aiheutuvan kuormituksen on arvioitu kestävän noin 1,5 vuotta: juuri valmistuneiden alueiden hulevesihuuhtouma on vanhempia alueita suurempi, koska kasvillisuus puuttuu tai on vielä nuorta (Vakkilainen et al. 2005. Rakennetun ympäristön valumavedet ja niiden hallinta, Suomen ympäristö 776, Ympäristönsuojelu). Hulevesien hallintarakenteet, biopidätysalueet ja tulvaniityt tulisi rakentaa hyvissä ajoin ennen muuta rakentamista, mieluiten niin, että niihin ehtii kehittyään kasvillisuutta. Nykyisten uomien yhteyteen rakennettavien hallintarakenteiden rakentamisessa on pyrittävä kiintoainekuorman vähentämiseen esimerkiksi puhkaisemalla yhteys nykyiseen uomaan vasta painanteen valmiustutua tai huolehtimaan kiintoainekuorman vähentämisestä tilapäisellä pohjapato-tyyppisellä ratkaisulla. Tarvittaessa tulee rakentaa väliaikaisia virtaamantasaustaita tai suodatuspenkereitä rakentamisen aikaisille hulevesille.

5. YHTEENVETO

Suunnittelualue (noin 10 ha) on nykyisellään vanhaa peltoa, jossa kasvaa nuorta puustoa. Suunnittelualueetta ympäröi Rekolan metsä ja alueen eteläpuolella rivitaloasunnot. Suunnittelualueen eteläreunassa sijaitsee Rekolanjoaan laskeva Lipstikanoja. Suunnittelualueen hulevesivirtaamat tulevat kasvamaan tulevaisuudessa maankäytön muuttuessa. Hulevesien hallinnalla pyritään säilyttämään nykytilannetta vastaava vesitase.

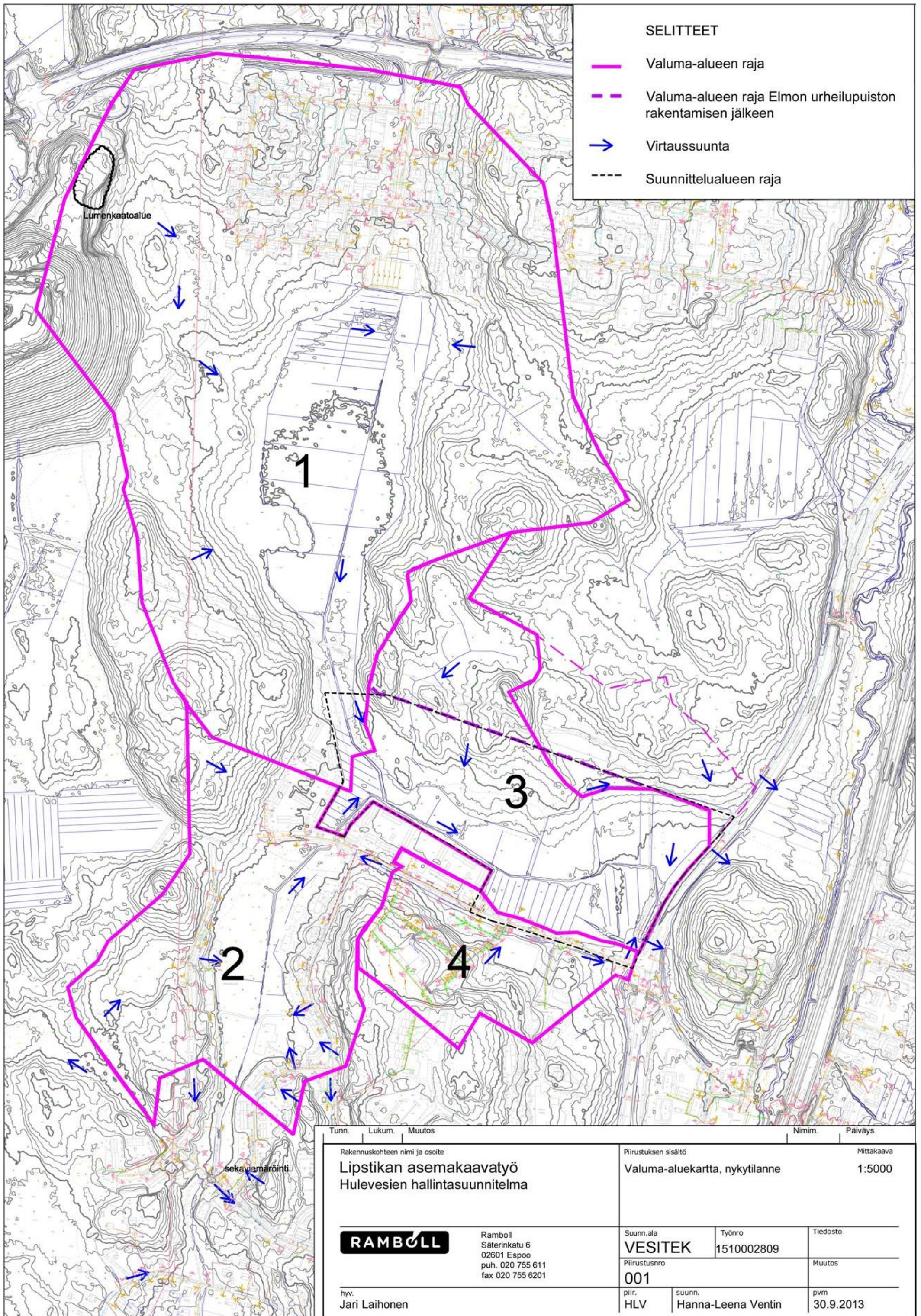
Hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään minimoimaan materiaalivalinnoilla. Mitoitusasteen ja sitä pienemmät sateet tulee viivyttää niiden syntypaikoillaan vastaamaan nykytilanteen virtaamia. Hulevesiä voidaan hallita korttelialueilla materiaalivalinnoilla, sadeputarhoilla, salaojapainanteilla, sadevesitynnyeillä, hulevesialtailla, maanalaisilla louhepesillä, hulevesitunneleilla tai -kaseteilla. Harvinaisten voimakkaiden sateiden aikana sallitaan hulevesien valuminen tulvareittejä pitkin Lipstikanojaan. Suunnitelmakartoissa (liite 003 ja 004) on esitetty esimerkkiratkaisut hulevesien hallinnasta.

Lipstikanojan virtaamat tulevat oletetusti kasvamaan toisaalta maankäytönmuutoksen vaikutuksesta, sekä toisaalta ennustetusta ilmastonmuutoksesta johtuen rankkasateiden yleistyessä. Vaikka hulevesiä tulee viivyttää uudella asuinalueella, tulvasadetilanteisiin tulee varautua.

Lipstikanojan maksimivirtaamaksi arvioitiin 1/100 v toistuvalla sateella noin 2,8 m³/s. Lipstikanojaan ehdotetaan muotoiltavan tulvaniityttä, joihin vedentulviminen on sallittua ilman merkittäviä haittoja.

Lipstikanojan virtaamaa rajoittaa Asolanväylän alittava rumpu. Rummun halkaisija on 500 mm ja kapasiteetti noin 250 m³/s. Tulvatilanteessa vedenpinnan noustessa Lipstikanojassa alueen itäreunassa yli + 29,6 hulevesien tulvareittinä toimii Asolanväylä.

Rakentamisen aikana muodostuvat hulevedet tulee ohjata väliaikaisen virtaamantasaustaan tai suodatuspenkereen kautta Lipstikanojaan, jotta rakentamisen aikaista kiintoainekuormaa Lipstikanojaan saadaan vähennettyä.





Tunn.	Lukum.	Muutos			Nimim.	Päiväys
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö		Mittakaava	
Lipstikan asemakaavatyö			Maalajit		1:2000	
Hulevesien hallintasuunnitelma						
 Ramboll Säterinkatu 6 02601 Espoo puh. 020 755 611 fax 020 755 6201			Suunn.ala	Työnro	Tiedosto	
			VESITEK	1510002809		
			Piirustusno		Muutos	
			002			
hyv.			piir.	suunn.	pvm	
Jari Laihonen			HLV	Hanna-Leena Ventin	30.9.2013	

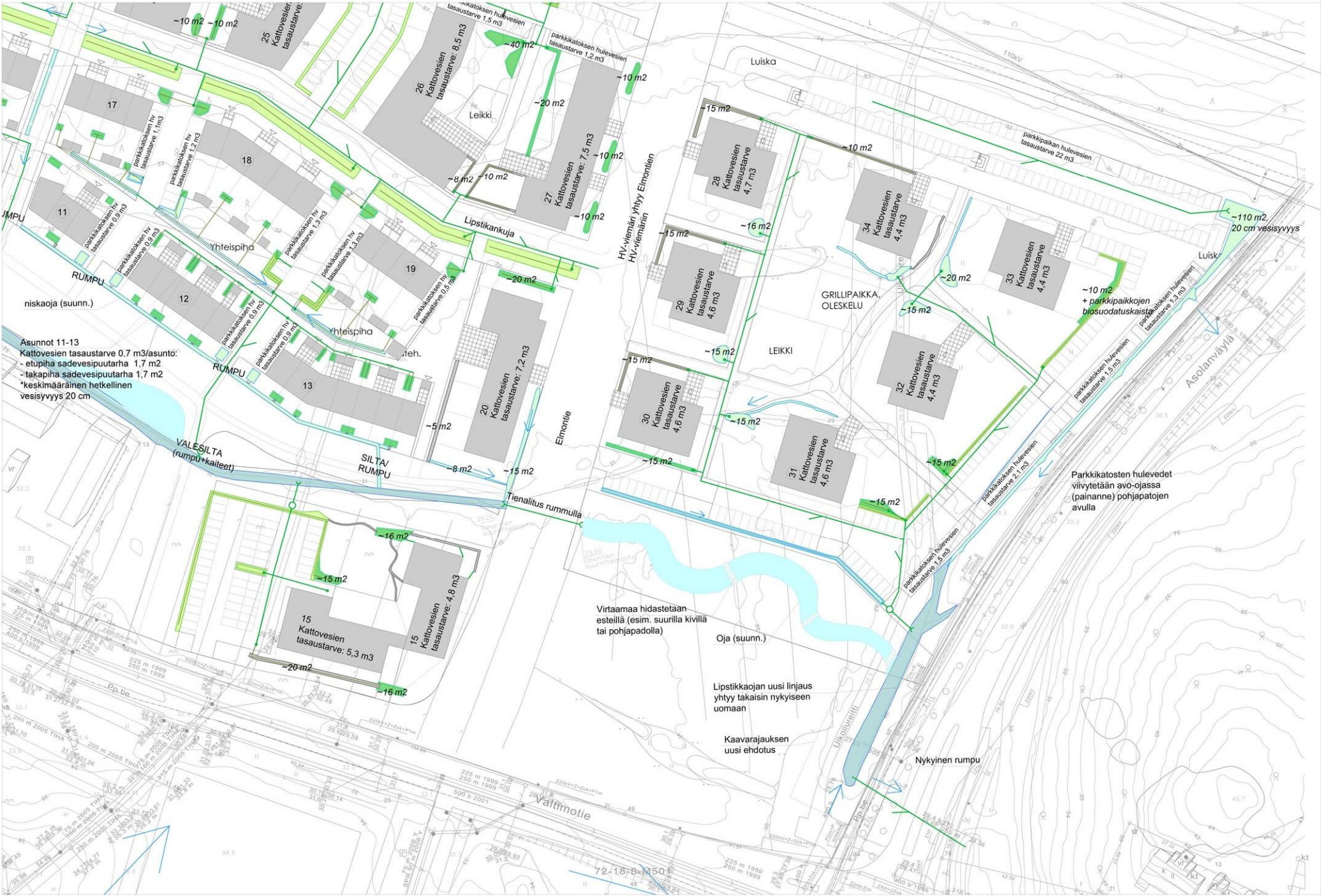


MERKINTÖJEN SELITYKSET

- Virtausnuoli
- Sadepuutarha
- ▬ Louhepinnan salaojalla
- ▬ Hulevesikouru
- ▬ Biosuodatusalue
- ▬ Avo-oja (suunn.), ei pysyvää vesipintaa virtausta hidastavaa kasvillisuutta ja suuria kiviä
- ▬ Avo-oja (nyk.)
- ▬ Lipstikan ojan uusi linjaus (suunn.), pysyvä vesipinta
- Hulevesiallas-/alue, ei pysyvää vesipintaa
- ▬ Pohjapinta tai muu virtauksen hidatus
- ▬ Salaoja
- ▬ HV-viemäri
- ~12 m2 Kattovesien viivytyksen pinta-alavaraus, tehollinen (viivytyksen vesisyvyys oletettu 15 cm)
- 2 Rakennuksen tunnistenumero

Mitoitussade: 150 l/s/ha, 10 min

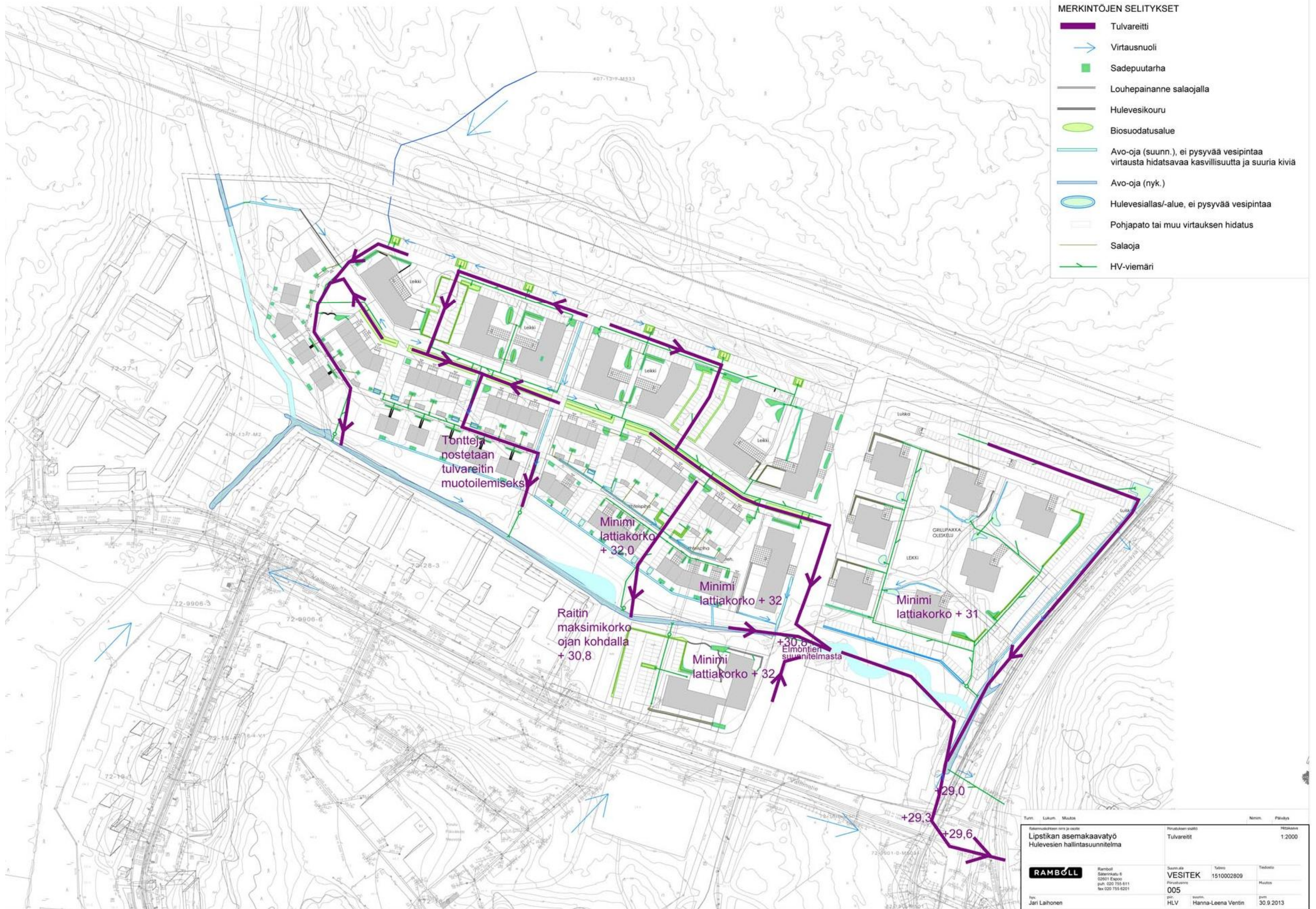
Tunn.	Lukum.	Muutos	Nimim.	Päiväys
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Lipstikan asemakaavatyö			Suunnitelmakartta, länsiosa	1:1500
Hulevesien hallintasuunnitelma				
Suunn.ala		Työnro	Tiedosto	
VESITEK		1510002809		
Piirustusnro			Muutos	
003				
piir.	suunn.	pvm		
HLV	Hanna-Leena Ventin	30.9.2013		
hyv. Jari Laihon				



MERKINTÖJEN SELITYKSET

- Virtausnuoli
 - Sadepuutarha
 - Louhepainanne salaojalla
 - Hulevesikouru
 - Biosuodatusalue
 - Avo-oja (suunn.), ei pysyvää vesipintaa virtausta hidastavaa kasvillisuutta ja suuria kiviä
 - Avo-oja (nyk.)
 - Lipstikan ojan uusi linjaus (suunn.), pysyvä vesipinta
 - Hulevesiallas-/alue, ei pysyvää vesipintaa
 - Pohjapato tai muu virtauksen hidatus
 - Salaoja
 - HV-viemäri
 - ~12 m² Kattovesien viivytyksen pinta-alavaraus, tehollinen (viivityksen vesisyvyys oletettu 15 cm)
 - 2 Rakennuksen tunnistenumero
- Mitoitussade: 150 l/s/ha, 10 min

Turn.	Lukum.	Muutos	Nimim.	Päiväys
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava
Lipstikan asemakaavatyö			Suunnitelmakartta, itäosa	1:1500
Hulevesien hallintasuunnitelma				
			Suunn.ala	Tiedosto
Ramboll Säterinkatu 6 02601 Espoo puh. 020 755 811 fax 020 755 6201			VESITEK	1510002809
			Piirustusno	Muutos
			004	
hyv. Jari Laihon			suunn. HLV Hanna-Leena Ventin	pvm 30.9.2013



Lipstikan asemakaavatyö

Hulevesien hallinta

Virtaamalaskelmia 23.9.2013

		a	b	c	d
Mitoitussade 1 *	l/s/ha	77	64	100	110
Mitoitussateen 1 kesto	min	60	60	60	60
Matka valuma-alueen raunalta	m	1793			
Mitoitussateen toistuvuus	krt/v	1/10	1/5	1/50	1/100

Mitoitussade 2 *	l/s/ha	156	122	250	280
Mitoitussateen 2 kesto	min	15	15	15	15
Matka valuma-alueen raunalta	m	500			
Mitoitussateen toistuvuus	krt/v	1/10	1/5	1/50	1/100

* Ilmastonmuutos huomioitu +20 %

Nykytilanne			1/10 v	1/10 v	1/5v	1/5v	1/100v	1/100v
Valuma-alue	pinta-ala (ha)	valumakerroin nyk	virtaama nyk. (m3/s), ms 1	virtaama nyk. (l/s), ms 2	virtaama nyk. (m3/s), ms 1	virtaama nyk. (l/s), ms 2	virtaama nyk. (m3/s), ms 1	virtaama nyk. (l/s), ms 2
koko alue	96,0773	0,22	1,6		1,3		2,3	
1	62,3581	0,2	1,0					
2	17,97093	0,35	0,5					
3	15,74827	0,15	0,2	0,4		0,3		0,7
Asolanvylän ali menevään rumpuu liittyy lisäksi:								
4	6,6538	0,6	0,3	0,6	0,3	0,5	0,4	1,1

Tilanne, kun Elmo ja Lipstikka rakennettu

Uusi tilanne			1/5 v	1/5 v	1/5v	1/50 v	1/50 v	1/100v	1/100v
Valuma-alue	pinta-ala (ha)	valumakerroin uusi	virtaama uusi (m3/s), ms 1	virtaama uusi (l/s), ms 2	tasaustarve (m3), ms2	virtaama uusi (m3/s), ms 1	virtaama uusi (m3/s), ms 2	virtaama uusi (m3/s), ms 1	virtaama uusi (l/s), ms 2
koko alue	92,24313	0,27	1,6			2,5		2,7	
3a	11,9141	0,5	0,4	0,7	400		1,5		1,7

Tilanne, kun Lipstikka rakennettu, mutta Elmoa ei. Tilanne suhteessa Rekolanojaan joka tapauksessa.

Uusi tilanne			1/5 v	1/5 v	1/5v	1/50 v	1/50 v	1/100v	1/100v
Valuma-alue	pinta-ala (ha)	valumakerroin uusi	virtaama uusi (m3/s), ms 1	virtaama uusi (l/s), ms 2	tasaustarve (m3), ms2	virtaama uusi (m3/s), ms 1	virtaama uusi (m3/s), ms 2	virtaama uusi (m3/s), ms 1	virtaama uusi (l/s), ms 2
koko alue	96,0773	0,26	1,6			2,5		2,8	
3a+3b	15,74827	0,4	0,4	0,8	500		1,6		1,8

Ramboll, H-L Ventin

Vantaan seurakuntayhtymä
Olavi Jaskara

Turku 14.2.2014

TIE- JA RAIDELIIKENNEMELUSELVITYS

Lipstikan asemakaava nro 721300, Vantaa

Raportin vakuudeksi

Jani Kankare
Toimitusjohtaja, FM**HELSINKI**
Porvoonkatu 9 A
00510 HELSINKI
puh. 050 377 6565
www.promethor.fi**TURKU**
Rautakatu 5 A
20520 TURKU
puh. 050 570 3476
promet@promethor.fi

Sisällysluettelo

	Tiivistelmä.....	3
1	Yleistä.....	5
2	Kohteen sijainti ja ympäristö	5
3	Melutason ohjearvot	6
	3.1 Ulkoalueet	6
	3.2 Sisätilat	7
4	Melutasojen laskenta	8
	4.1 Laskentamenetelmät.....	8
	4.2 Maastomalli ja rakennukset	8
	4.3 Liikennetiedot.....	9
5	Laskentatulokset.....	11
	5.1 Nykytilanne ja 0+-tilanne	11
	5.2 Ennustetilanne	11
6	Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset	12
7	Parvekkeiden lasitusvaatimukset	13
8	Tulosten tarkastelu	14
9	Lisätietoa	15
10	Kirjallisuus.....	15

- Liite 1. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 1A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 1B) nykytilanteessa.
- Liite 2. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 2A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 2B) nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä.
- Liite 3. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 3A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 3B) suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä.
- Liite 4. Tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ (liite 4A) ja yöajan keskiäänitaso $L_{Aeq,22-7}$ (liite 4B) suunnitellulla maankäytöllä ja vuoden 2030 ennusteliikenteellä. Pihalueita on suojattu melulta piharakennuksilla.
- Liite 5. Julkisivuihin kohdistuva tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso $L_{Aeq,7-22}$ ennustetilanteessa vuonna 2030 kerroksittain laskettuna. Kerrokorkeus 3 m.
- Liite 6. Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset (äänitasoero vaatimukset) tie- ja raideliikennemelua vastaan.
- Liite 7. Parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset päiväajan ohjearvon 55 dB(A) täyttämiseksi.

TIIVISTELMÄ

Tässä selvityksessä on tarkasteltu tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia Lipstikan asemakaavan alueella Vantaalla. Alueelle on suunniteltu rakennettavan kerros- ja rivitalojen asuin-alue. Selvityksessä on tarkasteltu melutasoja laskennallisesti nyky- ja ennustetilanteessa. Lisäksi selvityksessä on määritetty meluntorjunnan tarve, parvekkeisiin kohdistuvat äänitasot ja julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Tulosten perusteella on esitetty suosituksia alueen jatkosuunnittelulle.

Kohteen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Helsinki–Kerava-rautatie sekä Asolanväylä ja Valtimotie. Rautatiellä liikennöivien junien määrän on arvioitu ennustetilanteessa olevan päivisin noin 600 junaa ja öisin noin 100 junaa, mistä johtuen raideliikenteen melu kantautuu laajalle alueelle rautatien ympäristöön.

Kohteen pohjoispuolelle on suunniteltu Elmon urheilupuisto, jonka asemakaava on lainvoimainen (voimassa 24.8.2011 lähtien). Urheilupuistoon on suunniteltu mm. urheiluhalleja, pallokenttiä, perhepuisto ja laaja ulkoilureitistö. Alueen liikenne tulee kulkemaan Valtimotien kautta nyt suunnitellun asuinalueen keskeltä. Urheilupuiston toteutumisaikataulusta ei ole tarkkaa suunnitelmaa. Urheilupuiston arvioitu liikenne on huomioitu tämän selvityksen ennustetilanteen melulaskennassa.

Piha-alue

Ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja $L_{Aeq,22-7} \leq 45$ dB(A). Yöajan melutaso aiheutuu pääosin raideliikenteestä eikä ole siten jatkuva, vaan koostuu yksittäisistä melutapahtumista. Huomioitaessa ulkoalueiden öinen käyttö (jota normaalisti ei ole), voidaan todeta, että varsin hyvät ääniolosuhteet ulkoalueilla saavutetaan, kun päiväajan keskiäänitaso alittaa 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso alittaa 50 dB(A) eli ns. vanhojen asuinalueiden ohjearvot, kun sisämelutasoista huolehditaan riittävällä julkisivujen ääneneristävyydellä.

Laskennan perusteella alueen rakennusten massoittelu ja autokatosten sijoittelu on hyvin piha-alueita suojaava. Päiväajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB(A) kaikilla piha-alueilla. Lähimpänä Asolanväylää sijaitsevien kerrostalojen pihan oleskelualueilla yöajan keskiäänitaso ylittää vähäisesti ohjearvon 45 dB(A) ollen kuitenkin alle 50 dB(A) koko piha-alueella. Lisäksi huomioitavaa on, että yöajan laskennallisesta melutasosta merkittävä osa aiheutuu junaliikenteestä. Etäisyys raiteilta tarkastelualueelle on yli 250 m ja etäisyydestä johtuen sääolosuhteilla on merkittävä vaikutus melun leviämiseen. Näin ollen läheskään kaikkina öinä melutaso ei ole tarkastelualueella niin suuri, kuin melukartassa 3B on esitetty.

Mikäli kohteen itäosan piha-alueiden melusuojausta halutaan parantaa, voidaan piha-alueille kulkeutuvan melun suuruutta vähentää piharakennusten sijoittelulla. Laskennan perusteella kahdella noin 4 m korkealla piharakennuksella saavutetaan riittävä suojaus yöajan ohjearvon 45 dB(A) alittamiseksi oleskelualueilla. Piha-rakennusten suunnittelussa tulee huomioida myös pihan käyttökelpoisuus ja toiminnallisuus.

Parvekkeet

Parvekkeiden käyttökelpoisuuden ja hyvän ääniolosuhteen saavuttamiseksi parvekelasituksen tarve ja ääneneristävyiden mitoittaminen on laadittu niin, että parvekkeella saavutetaan valtioneuvoston päätöksen ulkoalueiden päiväajan ohjearvon 55 dB(A).

Laskennan perusteella osalla alueen rakennusten julkisivuista parvekkeet tulee lasittaa. Pääosalla lasitettavia parvekkeita äänitasoerivaatimus on suurimmillaan 7 dB, jolloin lasituksen osalta usein riittää tavallinen raollinen lasitus.

Lähimpänä Asolanväylää sijaitsevilla asuinrakennuksilla parvekelasitusten äänitasoerovaatimukset ovat suuruudeltaan 7–12 dB. Tämän suuruisen eristävyys saavuttamiseksi lasitukselta voidaan vaatia normaalia parempaa ääneneristävyyttä, mikä tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Toisaalta lasitetujen parvekkeiden rakentamisella voidaan parantaa parvekkeen takana sijaitsevien asuinhuoneistojen ääniolosuhteita.

Parvekelasituksella saavutettavaan vaimennukseen vaikuttaa lasituksen rakenteen lisäksi mm. parvekkeen koko ja lasituksen pinta-ala. Näin ollen lasitusratkaisut tulee tarkentaa julkisivun ääneneristävyysmitoituksen yhteydessä, kun parvekkeiden lopulliset sijainnit ja koot ovat selvillä.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tie- ja raideliikennemelua vastaan ovat kohteessa suurimmillaan 34 dB alueen itäreunassa lähimpänä Asolanväylää sijaitsevilla asuinrakennuksilla (3 kpl). Tämän suuruinen vaatimus luokitellaan keskikorkeaksi, mikä tulee huomioida julkisivurakenteiden ja ikkunoiden suunnittelussa. Ääneneristävyyslaskennassa on huomioitu varmuusvara 2...3 dB.

Vantaan alueella julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksen vähimmäisarvona sovelletaan 28 dB, joka tulee täyttyä kaikilla julkisivuilla.

Huoneistojen sijoittaminen

Lähimpänä Asolanväylää sijaitsevilla asuinrakennuksilla (3 kpl) julkisivuun kohdistuva äänitaso on tien puolella noin 65 dB(A) kerroksissa 4...8. Näissä kerroksissa tulee mahdollisuuksien mukaan välttää huoneistoja, joilla on avattava ikkuna ainoastaan tien suuntaan.

Huoneiden sijoittaminen

Rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset kohteessa ovat suuruudeltaan korkeintaan keskikorkeita. Näin ollen myös melun puoleisille julkisivuille voidaan sijoittaa asuinhuoneita.

1 YLEISTÄ

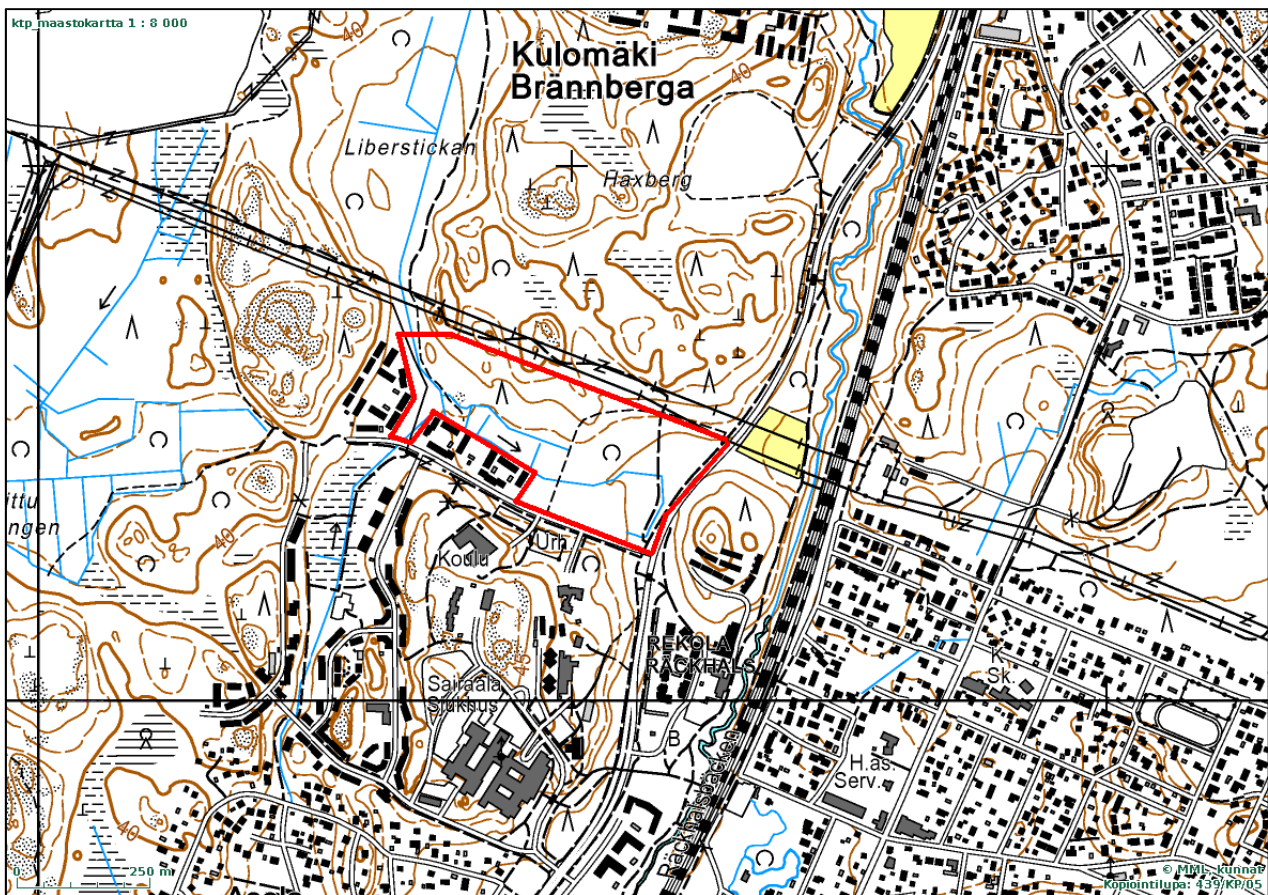
Tässä selvityksessä on tarkasteltu tie- ja raideliikenteen aiheuttamaa melutasoa ja sen vaikutuksia Lipstikan asemakaavan (nro 721300) alueella Vantaalla. Alueelle on suunniteltu rakennettavan kerros- ja rivitalojen asuinalue. Selvityksessä on tarkasteltu melutasoja laskennallisesti nykytilanteessa sekä ennustetilanteessa. Lisäksi selvityksessä on määritetty meluntorjunnan tarve, parvekkeisiin kohdistuvat äänitasot ja julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset. Tulosten perusteella on esitetty suosituksia alueen jatkosuunnittelulle.

Selvitys on tehty laskennallisesti mallintaen ohjelmalla Datakustik Cadna 4.4 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja [1 ja 2]. Laskentatuloksia on verrattu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 [3] esitettyihin ympäristömelun ohjearvoihin.

Selvityksen ovat tehneet Toni Hägerth ja Jani Kankare.

2 KOHTEEN SIJAINTI JA YMPÄRISTÖ

Tarkasteltava alue sijaitsee Vantaalla Valtimotien pohjoispuolella. Alueen sijainti kartalla on esitetty kuvassa 1.



Kuva 1. Tarkasteltavan alueen sijainti (rajaus ei ole tarkka).

Tarkasteltava alue on nykytilanteessa rakentamatonta metsäaluetta. Kohteeseen on suunniteltu rakennettavan kerrostaloja ja kaksikerroksisia rivitaloja. Pysäköinti-alueet sijoitetaan rakennusten läheisyyteen sekä alueen pohjoisreunaan. Alueen koilliskulmaan rakennetaan mahdollisesti myös kaksikerroksinen pysäköintitila. Kohteen suunniteltu maankäyttö on esitetty kuvassa 2.



Kuva 2. Kohteen suunniteltu maankäyttö (Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy, 23.1.2014).

Kohteen pohjoispuolelle on suunniteltu Elmon urheilupuisto, jonka asemakaava on lainvoimainen (voimassa 24.8.2011 lähtien). Urheilupuistoon on suunniteltu mm. urheiluhalleja, pallokenttiä, perhepuisto ja laaja ulkoilureitistö. Alueen liikenne tulee kulkemaan Elmontietä pitkin Valtimotielle nyt suunnitellun asuinalueen keskeltä. Urheilupuiston toteutumisaikataulusta ei ole tarkkaa suunnitelmaa. Urheilupuiston arvioitu liikenne on huomioitu tämän selvityksen ennustetilanteen melulaskennassa.

Kohteen kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Helsinki–Kerava-rautatie sekä Asolanväylä ja Valtimotie. Rautatiellä liikennöivien junien määrän on arvioitu ennustetilanteessa olevan päivisin noin 600 junaa ja öisin noin 100 junaa, mistä johtuen raideliikenteen melu kantautuu laajalle alueelle rautatien ympäristöön.

3 MELUTASON OHJEARVOT

3.1 Ulkoalueet

Lähinnä kaavoituksen ja maankäytön kannalta käytettävät ohjearvot on annettu valtioneuvoston päätöksessä 993/1992. Taulukossa 1 on esitetty päätöksen sisältämät ohjearvot ulkona havaittavalle ympäristömelulle. Päätöstä sovelletaan meluhaittojen ehkäisemiseksi ja ympäristön viihtyisyyden turvaamiseksi maankäytön, liikenteen ja rakentamisen suunnittelussa sekä rakentamisen lupamenettelyssä.

Päätöksessä ohjearvot on annettu päiväajan klo 7–22 ja yöajan klo 22–7 ekvivalentti- eli keskiäänitasoina. Päätöksessä ei ole esitetty ohjearvoja hetkittäisille maksimiäänitasoille.

Päätöstä ei sovelleta katu- ja liikennealueilla eikä melusuoja-alueiksi tarkoitetuilla alueilla.

Taulukko 1. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} ulkona

Alueen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä	55 dB(A) ¹	50 dB(A) ^{1,2}
Hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB(A)	50 dB(A) ³
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuolella olevat virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB(A)	40 dB(A) ⁴

¹ Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan soveltaa näitä ohjearvoja.

² Uusilla alueilla yöohjearvo on 45 dB(A).

³ Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

⁴ Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Lisäksi päätöksessä on maininta, että jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista edellä mainittuihin ohjearvoihin. Tulokseen tehtävä lisäys johtuu siitä, että iskumaisuus ja/tai kapeakaistaisuus lisää melun häiritsevyyttä.

Tie- ja raideliikenteen aiheuttama melu ei ole normaalisti impulssimaista tai kapeakaistaista. Näin ollen viiden desibelin lisäystä ei ole tarpeen tehdä.

3.2 Sisätilat

Valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut ohjearvot ulkoa sisätiloihin kantautuvasta melusta on esitetty taulukossa 2. Ohjearvot on annettu ekvivalentti- eli keskiäänitasoina ja tarkastelujakso on jaettu kahteen osaan eli päiväaikaan klo 7–22 ja yöaikaan klo 22–7.

Taulukko 2. Ohjearvot keskiäänitasolle L_{Aeq} sisätiloissa

Huoneen käyttötarkoitus	Keskiäänitaso L_{Aeq}	
	Klo 7–22	Klo 22–7
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB(A)	30 dB(A)
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB(A)	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB(A)	-

Asumisterveysohjeessa on esitetty lisäohjeita yöaikaiselle melulle:

”Melu voi vähentää unen ja levon virkistävää vaikutusta, jos se vaikeuttaa nukahtamista, vähentää unen syvyyttä tai aiheuttaa ylimääräisiä tai ennenaikaisia heräämisiä. Yksittäisten melutapahtumien unenhäirinnän todennäköisyys riippuu melun voimakkuuden lisäksi muun muassa melutapahtumien kestosta ja määrästä sekä samanaikaisen taustamelun voimakkuudesta ja laadusta. Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun unen tai levon aikainen L_{Aeq} -taso ylittää 25 – 35 dB(A) tai, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40 – 65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on tottunut olemaan reagoimatta.” (sivu 35 – 36).[4]

Hetkelliset maksimiäänitasot tulee huomioida yleisen käytännön mukaisesti junaliikenteen aiheuttamalle melulle yöaikaan.

4 MELUTASOJEN LASKENTA

4.1 Laskentamenetelmät

Mallinnus tehtiin laskentaohjelmalla Datakustik Cadna 4.4 käyttäen yhteispohjoismaisia tie- ja raideliikennemelumalleja. Laskentaohjelmassa maastomalli voidaan syöttää ohjelmaan kartta- ja paikkatietotiedostoja käyttäen, jolloin maasto muodostuu kolmiulotteisesti. Ohjelmaan voidaan antaa lisäksi syöttötietoina mm. laskenta-alueen maastopinnat ja suunnitellut melusuojaukset.

Laskennassa käytetään lähtötietoina liikennetietoja (määrät ja ajonopeudet), joiden perusteella määritetään ns. lähtömelutasot. Lähtötasojen perusteella määritetään äänilähteen aiheuttama äänenpainetaso tarkastelupisteissä erilaiset ääntä vaimentavat ja vahvistavat tekijät huomioiden. Tekijöinä huomioidaan mm. geometrinen leviäminen, estevaimennus, maavaimennus ja heijastukset erilaisista pinnoista.

Laskentatulokset vastaavat pitkän ajanjakson keskiäänitason. Laskentatuloksen epävarmuus on sitä suurempi, mitä kauempana lähteestä tarkastelupiste sijaitsee. Lisäksi laskentatuloksen epävarmuuteen vaikuttaa lähtötietojen paikkansapitävyys (maastomalli, liikenne-ennusteet). Laskentaohjelman epävarmuus on yleensä noin ± 2 dB.

Taulukossa 3 on esitetty laskennassa käytetyt laskenta-asetukset.

Taulukko 3. Laskenta-asetukset

Parametri	Käytetty arvo
Laskentaruudukon koko	3 x 3 m ²
Laskentakorkeus	Piha-alueet 2 m maan pinnasta Julkisivut kerroksittain, kerroskorkeus 3 m
Melutason laskentaetäisyys (maks)	1200 m
Maanpinnan akustinen kovuus	Alue rakennusten alapuolella 0 (kova) Tien pinta 0 (kova) Alue rautatien alapuolella 1 (pehmeä) Muu ympäristö 1 (pehmeä)
Rakennusten heijastus	Absorptiokerroin 0,2 (lähes täysin kova)
Heijastusten lukumäärä	1

4.2 Maastomalli ja rakennukset

Maastomallina on laskennassa käytetty Maanmittauslaitoksen 2 m x 2 m korkeuspisteaineistoa (N2000-korkeusjärjestelmä). Ennustetilanteen osalta kohteen alueen maasto on huomioitu arkkitehdilta saatujen leikkauskuvien perusteella niiltä osin, joilta suunniteltu maasto poikkeaa merkittävästi nykyisestä maanpinnasta. Melukartoissa rakennukset on merkitty käyttötarkoituksen mukaan seuraavasti:

- asuinrakennukset mustalla
- suunnitellut asuinrakennukset vaalean ruskealla
- muut rakennukset harmaalla.

Merkinnät perustuvat Maanmittauslaitoksen aineistoon ja arkkitehdilta saatuun aineistoon. Rakennusten korkeudet on arvioitu kerrosmäärien perusteella käyttäen kerroskorkeutena 3 m. Autokatosten korkeutena on käytetty 4 m ja pienien piharakennusten korkeutena 3 m maan pinnasta. Laskennassa on huomioitu pysäköintialueiden pohjoisreunalla suunniteltu matala maisemavalli.

Alueen koillisosaan suunniteltua kaksikerroksista pysäköintihallia ei ole huomioitu melulaskennoissa, koska sen toteutuminen on epävarmaa. Voidaan kuitenkin todeta, että pysäköintirakennuksen vaikutus itäosan rakennusten oleskelualueen meluun ei ole suuri, koska pääosa melusta kulkeutuu alueelle itäsuunnasta.

Alueen pohjoispuolelle suunnitellun Elmon urheilupuiston alueen eteläreuna on tasattu korkeuteen +37...39 m leikkauskuvien mukaisesti. Muilta osin urheilupuiston alue on laskennassa huomioitu nykyisen maaston mukaisesti. Urheilupuiston maastonmuodoilla ei ole merkittävää vaikutusta tarkasteltavan kohteen melutasoihin, koska merkittävimmät melulähteet sijaitsevat kohteen itäpuolella.

4.3 Liikennetiedot

Tieliikenne

Taulukossa 4 on esitetty laskennassa käytetyt liikennetiedot. Liikennetiedot on saatu Vantaan kaupungilta. Laskennoissa on oletettu, että 90 % liikenteestä tapahtuu päiväaikaan. Taulukossa esitetty KAVL-tieto kuvaa kyseisen tien keskimääräistä arkivuorokausiliikennemäärää.

Taulukko 4. Tieliikenteen liikennetiedot nyky- ja ennustetilanteessa

Tie (osuus)	KAVL nykytilanteessa	KAVL ennustetilanteessa vuonna 2030	Raskaan liikenteen osuus [%]	Nopeusrajoitus [km/h]
Asolanväylä (Valtimotien eteläpuoli)	15700	24100	10	60
Asolanväylä (Valtimotien pohjoispuoli)	15700	22000	10	60
Valtimotie (Elmontien liittymän itäpuoli)	2030	6000	5	40
Valtimotie (Elmontien liittymän länsipuoli)	2030	4500 ¹	5	40
Elmontie	- ²	1500	2	40

¹ Liitteiden 2A ja 2B melulaskennassa (0+-tilanne) ei ole huomioitu Urheilupuiston vaikutusta ja Valtimotielle on käytetty liikennemäärää KVL = 4500 koko tieosuudelle.

² Urheilupuistoa ei ole vielä rakennettu eikä sen toteuttamisaikataulusta ole tarkkoja suunnitelmia. Urheilupuiston liikennettä ei ole huomioitu nykytilanteen ja 0+-tilanteen laskennassa.

Ennustetilanteen melulaskennassa on huomioitu Elmon Urheilupuiston aiheuttaman liikenteen vaikutus. Urheilupuiston liikennearvio perustuu puiston kaavoituksen yhteydessä laadittuihin liikennelaskelmiin. Liikennetiedot saatiin Vantaan kaupungilta. Urheilupuiston pääliikenneyhteys tulee kulkemaan Valtimon-tien ja Elmontien kautta suunnitellun asuinalueen halki.

Raideliikenne

Raideliikenteen liikennetiedot hankittiin Vr Track Oy:ltä (luovutettu 6.2.2014) ja ne on esitetty taulukossa 5. Liikennetiedoissa on esitetty junien tyypit, määrät ja pituudet.

Taulukko 5. Rautatien liikennetiedot

Helsinki–Kerava-rautatie							
Tyyppi	Selite	Nykytilanne		Ennustetilanne v. 2030		Pituus [m]	Sallittu nopeus [km/h]
		Päivä	Yö	Päivä	Yö		
Sm1/2	Sm1 ja Sm2 paikallisliikenteen sähkömoottorijunat	50	14	80	22	53	100
Sr	Sr1- tai Sr2-veturin vetämät henkilöliikenteen junat (punaiset, siniset tai yksikerroksiset IC-vaunut)	53	7	70	9	284	140
Sm3	Pendolino	27	5	43	8	192	170
Sm4	Sm4 sähkömoottorijunat	76	16	121	26	55	100 ¹
Sm5 ²	Sm5 sähkömoottorijunat	138	19	221	30	75	100 ¹
IC2	Sr2-veturin vetämät kaksikerroksisista IC-vaunuista koostuvat junat	19	1	46	4	169	170

¹ Paikallisliikenteen junista 70 % on arvioitu pysähtyvän Rekolan asemalla. Pysähtyvien junien nopeutena on laskennassa käytetty 40 km/h 300 m etäisyydellä asemasta.

² Sm5-junien melupäästö on laskennassa käytetty Sm4-junien melupäästöä, koska tarkempaa tietoa junien melupäästöistä ei ole saatavilla.

Saatujen tietojen mukaan rataosuudella ei nykyisin enää liikennöidä tavaraliikennettä. On myös arvioitu, että ennustetilanteessa tavaraliikenne tullaan ohjaamaan muuta kautta. Näin ollen laskennassa ei ole huomioitu tavarajunia. Alueelle aiemmin laadituissa ennusteissa osuudella on arvioitu kulkevan neljä tavarajunaa päivällä ja neljä yöllä. Mikäli kyseinen tavarajunaliikenne toteutuisi, olisi raideliikenteen yöajan melupäästö noin 1,5 dB suurempi nyt tarkasteltuun ennusteeseen verrattuna. Päiväajan kokonaismelutilanteeseen tavaraliikenteellä ei olisi oleellista vaikutusta.

Vr Track Oy:ltä saadun tiedon perusteella junien ajonopeus alueella on noin 85 % sallitusta ajonopeudesta. Laskennoissa on käytetty todellista ajonopeutta.

Junat on laskennassa jaettu tasaisesti alueella kulkeville raiteille. Junan käyttämällä raiteella ei ole oleellista vaikutusta melun leviämiseen kohteeseen, koska etäisyys raiteilta kohteeseen on yli 250 m.

5 LASKENTATULOKSET

Seuraavassa on esitetty melulaskennan tulokset pääkohdittain. Tarkempi melun leviäminen on esitetty melukarttaliitteissä.

5.1 Nykytilanne ja 0+-tilanne

Tie- ja raideliikenteen aiheuttama melutaso nykytilanteessa on esitetty liitteissä 1A ja 1B. Alueella ei sijaitse nykytilanteessa melulle herkkiä kohteita vaan se on rakentamatonta metsäaluetta. Melulaskennan perusteella nykytilanteessa:

- päiväajan keskiäänitaso on yli 55 dB(A) alueen länsiosissa Asolanväylän läheisyydessä
- yöajan keskiäänitaso on yli 45 dB(A) alueen länsiosassa noin puolella osalla koko alueesta.

Melutason ohjearvot ylittyvät nykytilanteessa osalla alueesta, koska melu pääsee leviämään alueelle esteittä. Melutasojen kannalta merkittävimmät lähteet ovat Asolanväylä ja rautatie.

Melutaso nykyisellä maankäytöllä ja vuoden 2030 liikenteellä on esitetty melukarttaliitteissä 2A ja 2B. Laskennassa ei ole huomioitu Elmon urheilupuiston vaikutusta. Laskennan perusteella päivä- ja yöajan melutasot nousevat alueen itäreunassa noin 1,5 dB ja länsiosissa noin 2 dB johtuen tie- ja raideliikenteen lisääntymisestä.

5.2 Ennustetilanne

Tie- ja raideliikenteen aiheuttama melutaso ennustetilanteessa on esitetty melukarttaliitteissä 3A ja 3B. Laskennassa on huomioitu alueen suunniteltu maankäyttö. Lisäksi laskennassa on huomioitu Elmon urheilupuiston liikenteen vaikutus. Melulaskennan perusteella ennustetilanteessa:

- päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A) merkityillä oleskelualueilla ja pääosalla muita piha-alueita
- yöajan keskiäänitaso on alle 45 dB(A) merkityillä oleskelualueilla ja pääosalla muita piha-alueita lukuun ottamatta alueen itäosan yhteispihaa, jolla ohjearvo ylittyy osittain.

Laskennan perusteella rakennusten massoittelu on hyvin piha-alueita suojaava ja melutaso alittaa ohjearvot pääosalla piha-alueita. Piha-alueiden kannalta merkittävimmät melulähteet ovat Asolanväylä ja rautatie. Suunnitellun urheilupuiston liikenteen vaikutus piha-alueiden meluun on vähäinen, koska piha-alueet sijaitsevat Elmontieltä katsottuna rakennusten suojassa. Lisäksi urheilupuiston arvioitu liikennemäärä on suhteellisen pieni.

Asolanväylän suuntaiset autokatokset vaimentavat tieliikenteen melun leviämistä piha-alueille tehokkaasti. Autokatokset suositellaan rakennettavan esitetynlaisesti ja vähintään noin 4 m korkeina, jolloin niiden suojavaikutus on tehokas.

Lähimpänä Asolanväylää sijaitsevien kerrostalojen pihalla yöajan keskiäänitaso ylittää ohjearvon 45 dB(A) osalla merkityjä oleskelualueita. Ylitys on suuruudeltaan pääosin noin 0,5...2 dB. Yöajan melutaso alittaa kuitenkin selvästi 50 dB(A) koko piha-alueella. Pihan leikkipaikalla keskiäänitaso alittaa 45 dB(A). Oleskelualueella ylitys aiheutuu pääosin raideliikenteen melusta, sillä rakennukset ja autokatokset suojaavat piha-alueita tehokkaasti tieliikenteen melulta.

Mikäli melutasoa itäosan piha-alueella halutaan pienentää, voidaan oleskelualueita suojata melulta esimerkiksi piharakennusten sijoittelulla. Liitteiden 4A ja 4B melukartoissa on esitetty tie- ja raideliikenteen aiheuttama keskiäänitaso alueella ennustetilanteessa, kun oleskelualueiden läheisyyteen on sijoitettu kaksi piharakennusta/pyörävajaa. Laskentatuloksen perusteella tarkasteltavassa tilanteessa:

- päiväajan keskiäänitaso on alle 55 dB(A) koko pihan alueella
- yöajan keskiäänitaso on alle 45 dB(A) merkityillä oleskelualueilla.

Meluntorjunnan tarpeellisuuden arvioinnissa tulee huomioida, että piha-alueiden yöajan melu aiheutuu merkittävältä osin raideliikenteestä. Raideliikenteen melu ei ole luonteeltaan jatkuvaa vaan koostu yksittäisistä melutapahtumista. Näin ollen se mielletään yleisesti tieliikennemelua vähemmän häiritseväksi. Piha-alueiden yöaikainen käyttö kerrostaloalueilla on normaalisti vähäistä ja oleskelu tapahtuu tällöin sisätiloissa. Näin ollen piha-alueilla saavutetaan varsin hyvät ääniolosuhteet, kun keskiäänitaso alittaa päiväaikaan 55 dB(A) ja yöaikaan 50 dB(A). Yöajan melun osalta on oleellisempaa saavuttaa riittävät sisä-ääniolosuhteen mm. riittävällä julkisivun ääneneristävyydellä.

6 JULKISIVUJEN ÄÄNENERISTÄVYYSVAATIMUKSET

Julkisivuihin kohdistuva tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso on esitetty liitteessä 5. Laskenta on suoritettu kerroksittain kerrokorkeudella 3 m alueen itä- ja keskiosiin. Muilla osilla aluetta melutasot ovat pienempiä. Laskentatuloksen perusteella keskiäänitaso on suurimmillaan lähimpänä Asolanväylää sijaitsevilla kolmella kerrostalolla. Rakennusten tienpuoleisilla julkisivuilla äänitaso on suuruudeltaan 65...66 dB(A) ja rakennusten pohjois- ja eteläisivuilla noin 57...63 dB(A). Muilla suunnitelluilla asuinrakennuksilla julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on suuruudeltaan alle 60 dB(A) kaikilla julkisivuilla.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus lasketaan (valitaan suurin arvo):

- julkisivuun kohdistuvan tie- ja raideliikenteen keskiäänitason ja sisällä sallitun keskiäänitason erotuksena
- julkisivuun kohdistuvan raideliikenteen aiheuttaman yöaikaisen maksimiäänitason ja sisällä sallitun maksimiäänitason erotuksena.

Laskennassa on käytetty taulukon 2 ohjearvoja ja Asumisterveysohjeen ohjetta noudattaen 45 dB(A):n maksimimelutasoa yöaikaiselle junamelulle. Lasketut ääneneristävyysvaatimukset **sisältävät** varmuusvaran 2...3 dB, joka tulee huomioida julkisivurakenteita suunniteltaessa.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tie- ja raideliikennemelua vastaan on esitetty liitteessä 6. Laskennan perusteella vaatimukset ovat suurimmillaan suuruudeltaan 34 dB lähimpänä Asolanväylää sijaitsevien asuinrakennusten tien puoleisilla julkisivuilla. Tämän suuruinen vaatimus luokitellaan keskikorkeaksi. Liitteessä 6 on esitetty ainoastaan yli 28 dB:n suuruiset vaatimukset. Vantaan alueen rakentamisessa julkisivujen ääneneristävyyden vähimmäisvaatimus on 28 dB, mikä tulee täyttyä kaikilla julkisivuilla.

Kohde sijaitsee alueella, jolla lentomelu $L_{den} < 50$ dB. Näin ollen lentomelusta ei aiheudu lisävaatimuksia julkisivuilla ja ääneneristävyysvaatimukset voidaan mitoittaa tie- ja raideliikennemelun perusteella [5].

Taulukossa 6 on esitetty ääneneristävyysvaatimusten vaikutuksia rakentamiseen [6].

Taulukko 6. Ääneneristävyysvaatimusten vaikutus asuinrakentamiseen

Ääneneristävyysvaatimus	Vaatimuksen taso	Toimenpiteet ja suositukset rakentamisessa
25 dB	Normaali/ alhainen	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella.
30 dB	Normaali	Toteutuu normaalilla julkisivurakentamisella ellei ikkunoiden ja parvekeovien pinta-alasuhte lattiapinta-alan ole suuri. Asuinhuoneiden sijoittelulla ei ole väliä.
35 dB	Keskikorkea	Kevytrakenteisissa rakennuksissa ikkunoilta ja parvekeovilta vaaditaan normaalia korkeampaa ääneneristyskykyä. Asuinhuoneita voidaan sijoittaa melulähteen puolelle.
40 dB	Korkea	Ulkoseinärakenteilta vaaditaan hyvää ääneneristävyttä ja ikkunoilta sekä ikkunaovilta vaaditaan erikoisratkaisuja. Asuinhuoneet suositellaan sijoitettavan suojan puolelle. Melulähteen puolelle voidaan sijoittaa ns. toisarvoisia tiloja.

Julkisivun kokonaisääneneristävyysvaatimus ei ole sama asia kuin yksittäisten rakennusosien, kuten ikkunoiden, ääneneristävyys. Yksittäisten rakennusosien eristävydet (jotta kokonaisääneneristävyysvaatimus täyttyy) mitoitetaan tapauskohtaisesti huomioiden mm. erilaisten rakennusosien pinta-alojen keskinäinen suhde.

Julkisivun ääneneristävyysvaatimus voidaan määräyksissä esittää esimerkiksi seuraavasti: Rakennuksen ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteen aiheuttaman melutason erotus ulko- ja sisätilojen välillä on vähintään x dB.

7 PARVEKKEIDEN LASITUSVAATIMUKSET

Parvekkeiden käyttökelpoisuuden ja hyvän ääniolosuhteen saavuttamiseksi parvekelasituksen tarve ja ääneneristävyyden mitoittaminen on laadittu niin, että parvekkeella saavutetaan valtioneuvoston päätöksen ulkoalueiden päiväajan ohjearvon 55 dB(A). Tällöin yleensä myös yöajan keskiäänitaso alittaa normaalisti ohjearvon 50 dB(A). Parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset on esitetty liitteessä 7. Esitetty eristävyysluku kuvaa parvekkeeseen kohdistuvan päiväajan keskiäänitason ja ohjearvon välistä eroa (äänitasoero).

Parvekelasitusten ääneneristävyysvaatimukset vaihtelevat kohteessa välillä 0–12 dB. Julkisivuilla, joille ei ole liitteen 7 kartassa merkitty ääneneristävyysvaatimusta, melutaso alittaa ohjearvot ilman lasitusta eikä parvekkeita ole melun näkökulmasta katsottuna välttämätöntä lasittaa. Melutasot ovat suurimpia alueen itäreunan kerrostalojen tien puoleisilla julkisivuilla, joilla äänitasoeroa vaatimus on noin 10...12 dB.

Taulukossa 7 on esitetty alustavasti erilaisten lasitusratkaisujen tuoma keskimääräinen äänitasoero. Parvekkeelle aiheutuvaan äänitasoon vaikuttaa lasitusratkaisun lisäksi mm. parvekkeen koko ja lasituksen pinta-ala. Lasitusratkaisut tulee tarkentaa julkisivun ääneneristävyysmitoituksen yhteydessä, kun parvekkeiden lopulliset sijainnit ja koot ovat selvillä.

Taulukko 7. Äänitasoerovaatimus ja vaatimuksen täyttävä ratkaisu. Parvekekaiteiden on oletettu olevan 4+4 mm laminoitua kaidelasia, betonia tai jokin muu äänellisesti vastaava rakenne. Tiedot perustuvat lasinvalmistajien ilmoittamiin tietoihin sekä akustisen vaimennusmateriaalin vaikutuksen laskennalliseen arviointiin.

Äänitasoerovaatimus	Meluntorjuntaratkaisu
0 dB / julkisivulle ei ole esitetty vaatimusta	Parvekelasitus ei ole tarpeellinen
1–7 dB	Raollinen 6 mm parvekelasitus
8–10 dB	Raollinen 10 mm parvekelasitus
11–12 dB	10 mm parvekelasitus + tiivistyslistat (tuuletus on hoidettava ainakin yhdeltä parvekkeen sivulta tai jotenkin muuten)
11–12 dB	Raollinen 10 mm parvekelasitus + parvekkeen kattoon 50 mm mineraalivillaa ¹ . Akustointimateriaalia tulee asentaa 70 % parvekkeen kattopinta-alasta. Materiaali voidaan peittää rimoituksella, jonka peittoprosentti voi olla korkeintaan 70 %.
13–14 dB	10 mm parvekelasitus + tiivistyslistat + parvekkeen kattoon 50 mm mineraalivillaa ¹ . Akustointimateriaalia tulee asentaa 70 % parvekkeen kattopinta-alasta. Materiaali voidaan peittää rimoituksella, jonka peittoprosentti voi olla korkeintaan 70 %. (tuuletus on hoidettava ainakin yhdeltä parvekkeen sivulta tai jotenkin muuten)

¹ Materiaalin tulee olla ulko-olosuhteisiin soveltuvaa ja pölyämätöntä (mineraalivillan vaihtoehto on esim. Ewona Acustica).

8 TULOSTEN TARKASTELU

Piha-alue

Ulko-oleskelualueiden melutasojen tarkastelussa on sovellettu valtioneuvoston päätöksen ohjearvoja $L_{Aeq,7-22} \leq 55$ dB(A) ja $L_{Aeq,22-7} \leq 45$ dB(A). Yöajan melutaso aiheutuu pääosin raideliikenteestä eikä ole siten jatkuvaa, vaan koostuu yksittäisistä melutapahtumista. Huomioitaessa ulkoalueiden öinen käyttö (jota normaalisti ei ole), voidaan todeta, että varsin hyvät ääniolosuhteet ulkoalueilla saavutetaan, kun päiväajan keskiäänitaso alittaa 55 dB(A) ja yöajan keskiäänitaso alittaa 50 dB(A) eli ns. vanhojen asuinalueiden ohjearvot, kun sisämelutasoista huolehditaan riittävällä julkisivujen ääneneristävyydellä.

Laskennan perusteella alueen rakennusten massoittelu ja autokatosten sijoittelu on hyvin piha-alueita suojaava. Päiväajan keskiäänitaso alittaa ohjearvon 55 dB(A) kaikilla piha-alueilla. Lähimpänä Asolanväylää sijaitsevien kerrostalojen pihan oleskelualueilla yöajan keskiäänitaso ylittää vähäisesti ohjearvon 45 dB(A) ollen kuitenkin alle 50 dB(A) koko piha-alueella. Lisäksi huomioitavaa on, että yöajan laskennallisesta melutasosta merkittävä osa aiheutuu junaliikenteestä. Etäisyys raiteilta tarkastelualueelle on yli 250 m ja etäisyydestä johtuen sääolosuhteilla on merkittävä vaikutus melun leviämiseen. Näin ollen läheskään kaikkina öinä melutaso ei ole tarkastelualueella niin suuri, kuin melukartassa 3B on esitetty.

Mikäli kohteen itäosan piha-alueiden melusuojausta halutaan parantaa, voidaan piha-alueille kulkeutuvan melun suuruutta vähentää piharakennusten sijoittelulla. Laskennan perusteella kahdella noin 4 m korkealla piharakennuksella saavutetaan riittävä suojaus yöajan ohjearvon 45 dB(A) alittamiseksi oleskelualueilla. Piha-rakennusten suunnittelussa tulee huomioida myös pihan käyttökelpoisuus ja toiminnallisuus.

Parvekkeet

Parvekkeiden käyttökelpoisuuden ja hyvän ääniolosuhteen saavuttamiseksi parvekelasituksen tarve ja ääneneristävyyden mitoittaminen on laadittu niin, että parvekkeella saavutetaan valtioneuvoston päätöksen ulkoalueiden päiväajan ohjearvon 55 dB(A).

Laskennan perusteella osalla alueen rakennusten julkisivuista parvekkeet tulee lasittaa. Pääosalla lasitettavia parvekkeita äänitasoerivaatimus on suurimmillaan 7 dB, jolloin lasituksen osalta usein riittää tavallinen raollinen lasitus.

Lähimpänä Asolanväylää sijaitsevilla asuinrakennuksilla parvekelasitusten äänitasoerovaatimukset ovat suuruudeltaan 7–12 dB. Tämän suuruisen eristävyys saavuttamiseksi lasitukselta voidaan vaatia normaalia parempaa ääneneristävyttä, mikä tulee huomioida parvekkeiden suunnittelussa. Toisaalta lasitettujen parvekkeiden rakentamisella voidaan parantaa parvekkeen takana sijaitsevien asuinhuoneistojen ääniolosuhteita.

Parvekelasituksella saavutettavaan vaimennukseen vaikuttaa lasituksen rakenteen lisäksi mm. parvekkeen koko ja lasituksen pinta-ala. Näin ollen lasitusratkaisut tulee tarkentaa julkisivun ääneneristävyysmitoituksen yhteydessä, kun parvekkeiden lopulliset sijainnit ja koot ovat selvillä.

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimus

Julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset tie- ja raideliikennemelua vastaan ovat kohteessa suurimmillaan 34 dB alueen itäreunassa lähimpänä Asolanväylää sijaitsevilla asuinrakennuksilla (3 kpl). Tämän suuruinen vaatimus luokitellaan keskikorkeaksi, mikä tulee huomioida julkisivurakenteiden ja ikkunoiden suunnittelussa. Ääneneristävyyslaskennassa on huomioitu varmuusvara 2...3 dB.

Vantaan alueella julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksen vähimmäisarvona sovelletaan 28 dB, joka tulee täyttyä kaikilla julkisivuilla.

Huoneistojen sijoittaminen

Lähimpänä Asolanväylää sijaitsevilla asuinrakennuksilla (3 kpl) julkisivuun kohdistuva äänitaso on tien puolella noin 65 dB(A) kerroksissa 4...8. Näissä kerroksissa tulee mahdollisuuksien mukaan välttää huoneistoja, joilla on avattava ikkuna ainoastaan tien suuntaan.

Huoneiden sijoittaminen

Rakennusten julkisivujen ääneneristävyysvaatimukset kohteessa ovat suuruudeltaan korkeintaan keskikorkeita. Näin ollen myös melun puoleisille julkisivuille voidaan sijoittaa asuinhuoneita.

9 LISÄTIETOA

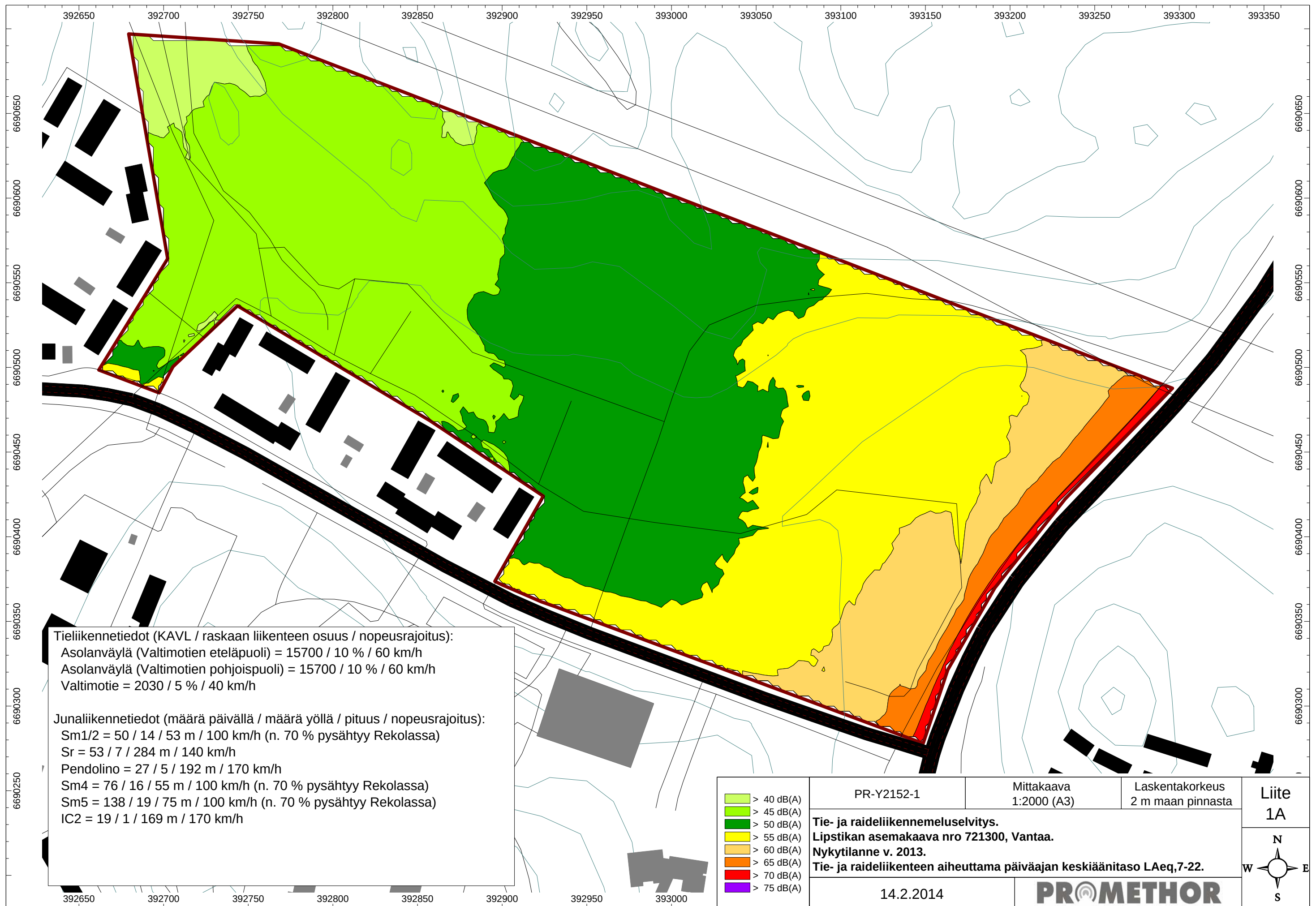
Jani Kankare
Promethor Oy
puh. 040 574 0028
sp. jani.kankare@promethor.fi

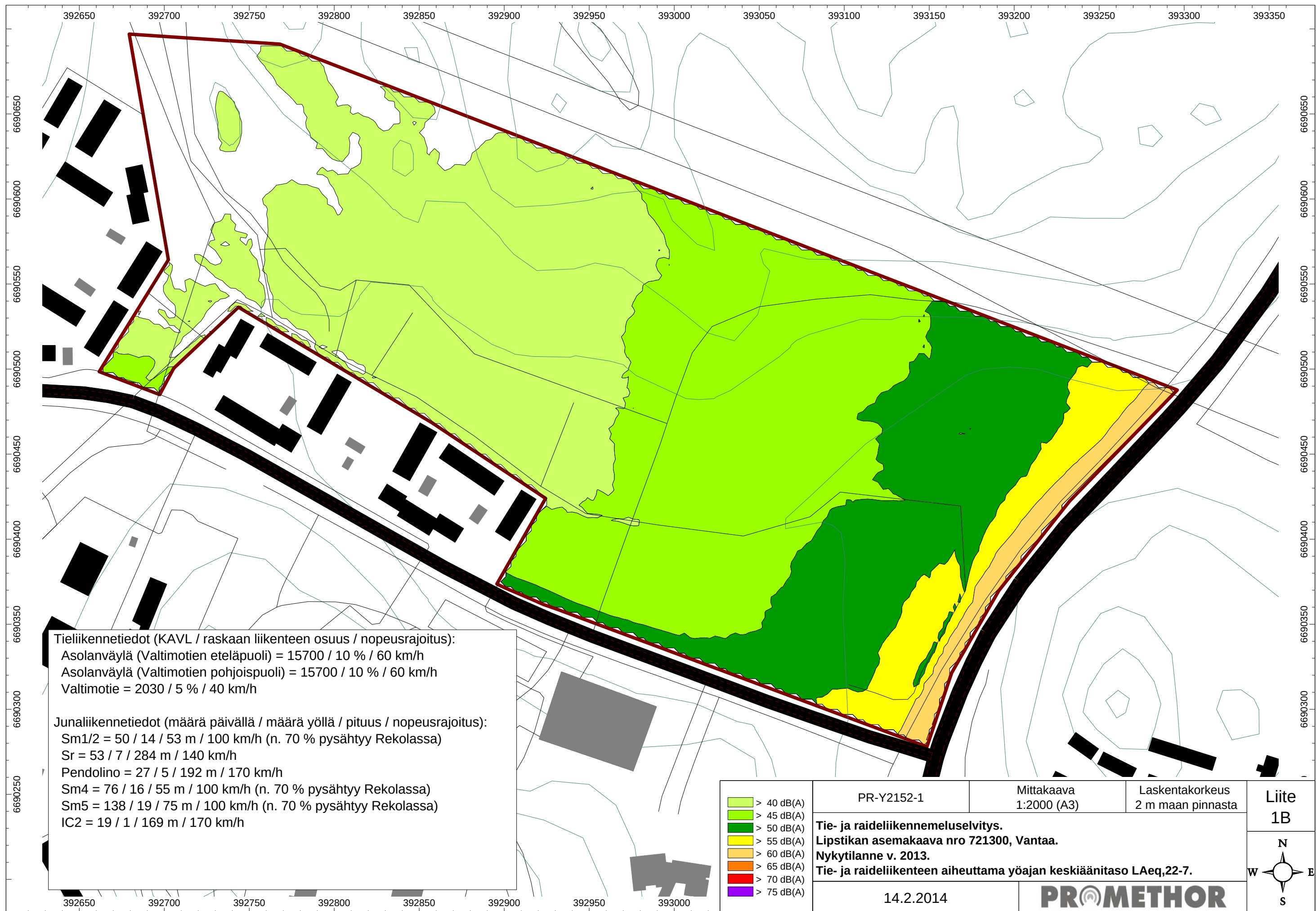
Toni Hägerth
Promethor Oy
puh. 040 843 6485
sp. toni.hagerth@promethor.fi

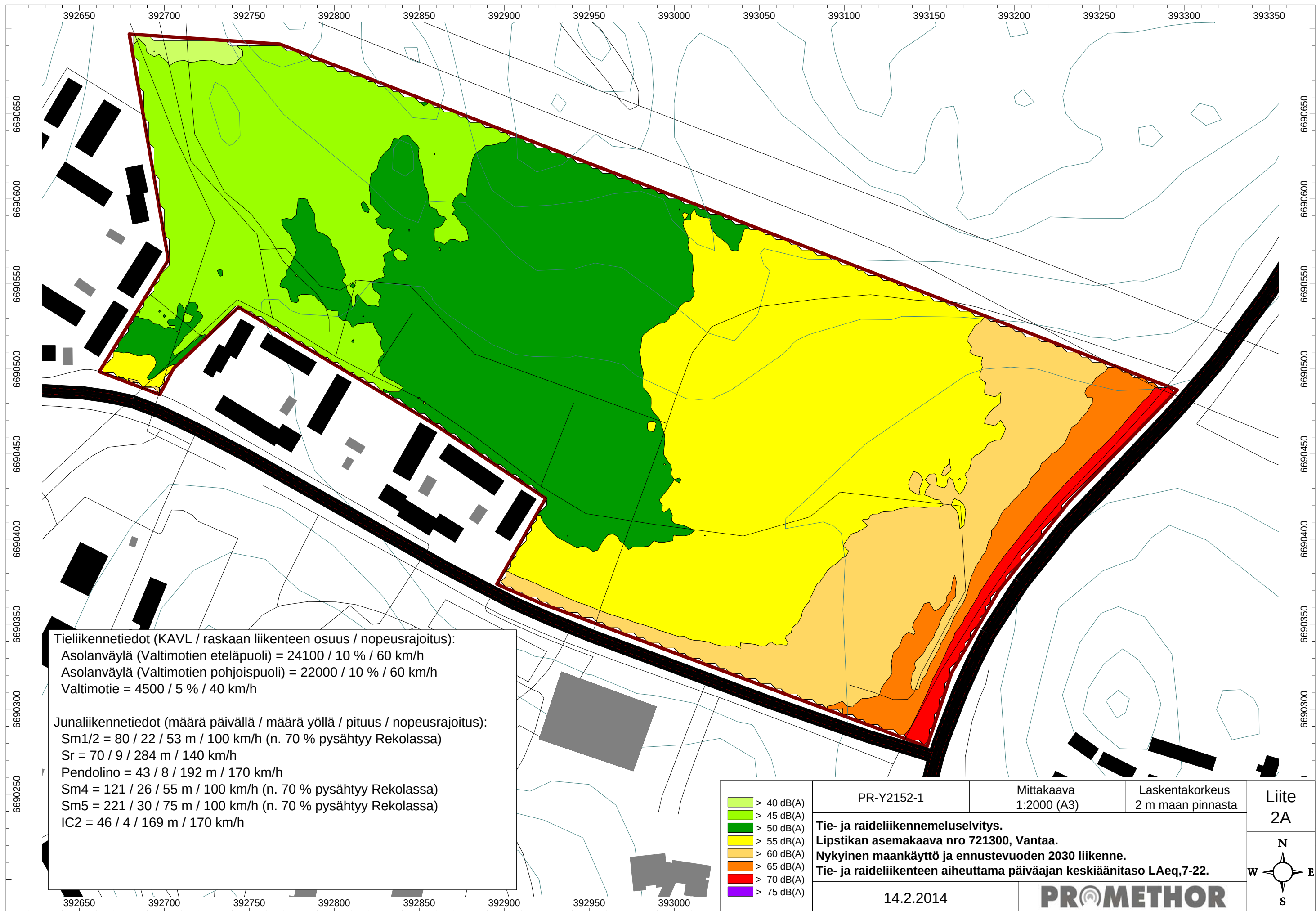
10 KIRJALLISUUS

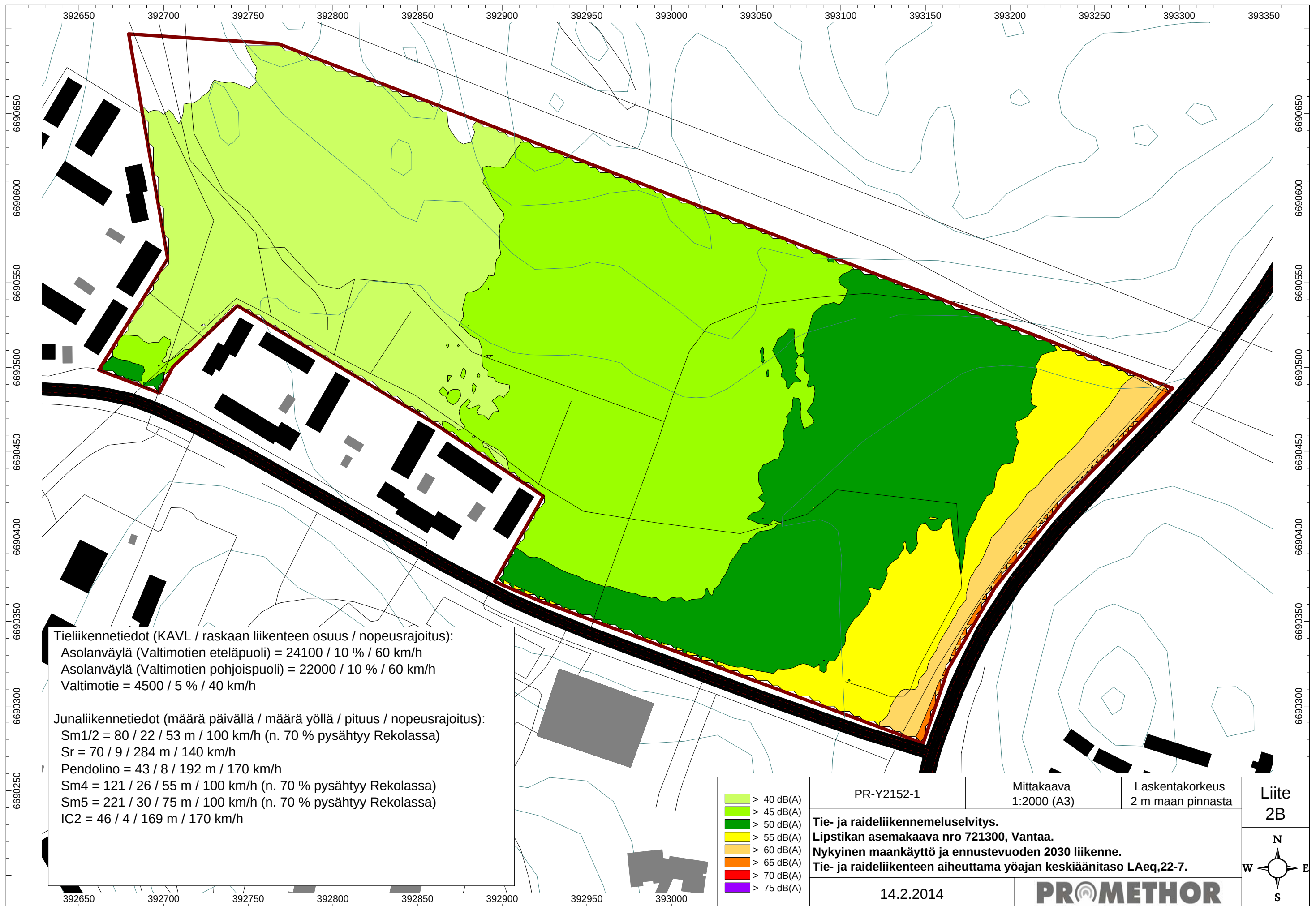
1. Nielsen H. L et al., Road traffic noise. Nordic prediction method. TemaNord 1996:525. Århus 1996. 74 s. + liitt. 36 s.
2. Nielsen H. L et al., Railway Traffic Noise. The Nordic Prediction Method. TemaNord 1996:524. Århus 1996. 65 s. + liitt. 8 s.
3. Ympäristöministeriö. Valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista 993/1992.

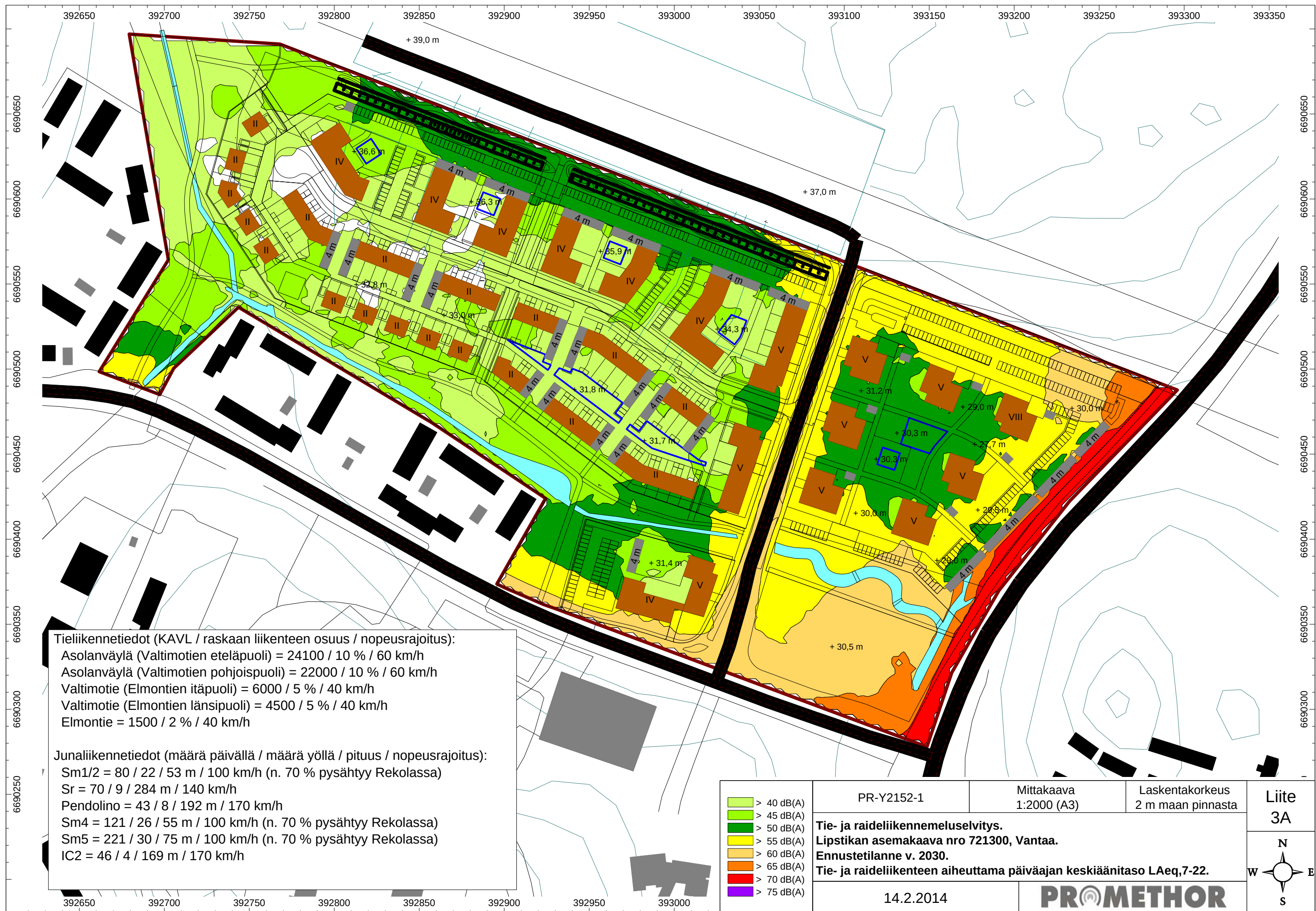
4. Asumisterveysohje, Sosiaali- ja terveysministeriön oppaita 2003:1, Sosiaali- ja terveysministeriö, Helsinki 2003, 93 s.
5. Meluohje 67808, Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta, 30.10.2007.
6. Rakennusteollisuus RT ja Betonikeskus ry. Asuinrakennusten äänitekniikan täydentävä suunniteluohje. 2009.

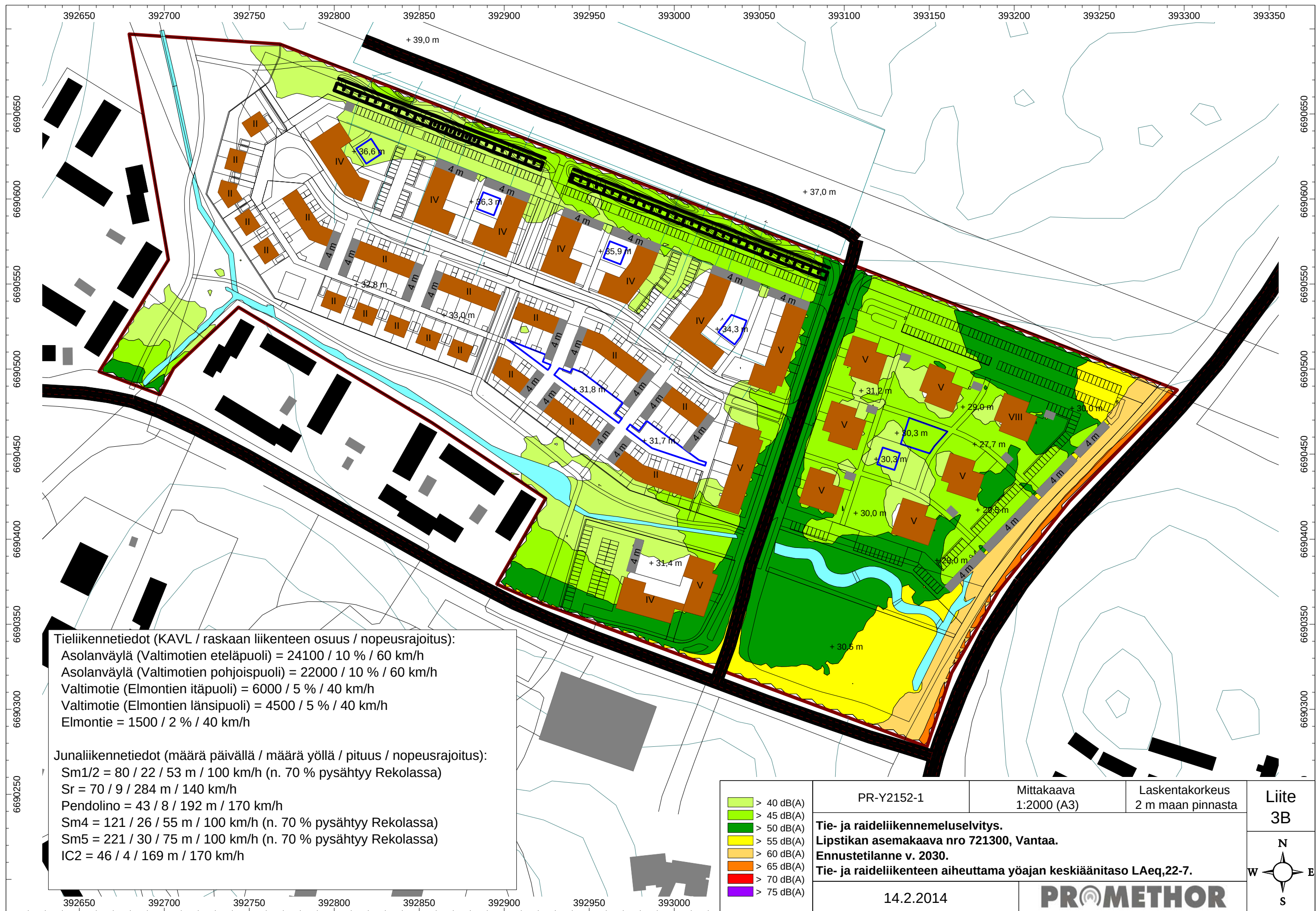


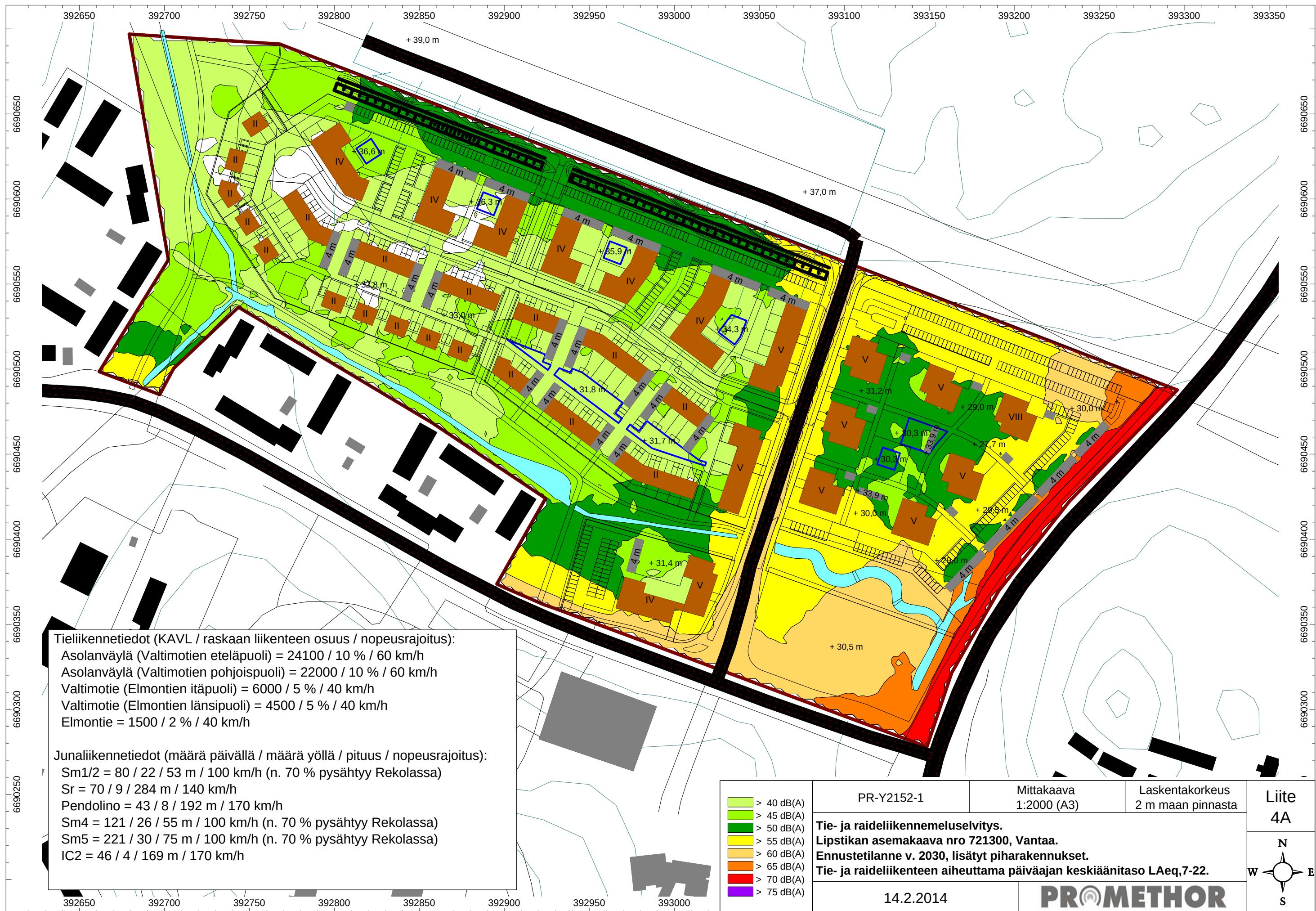


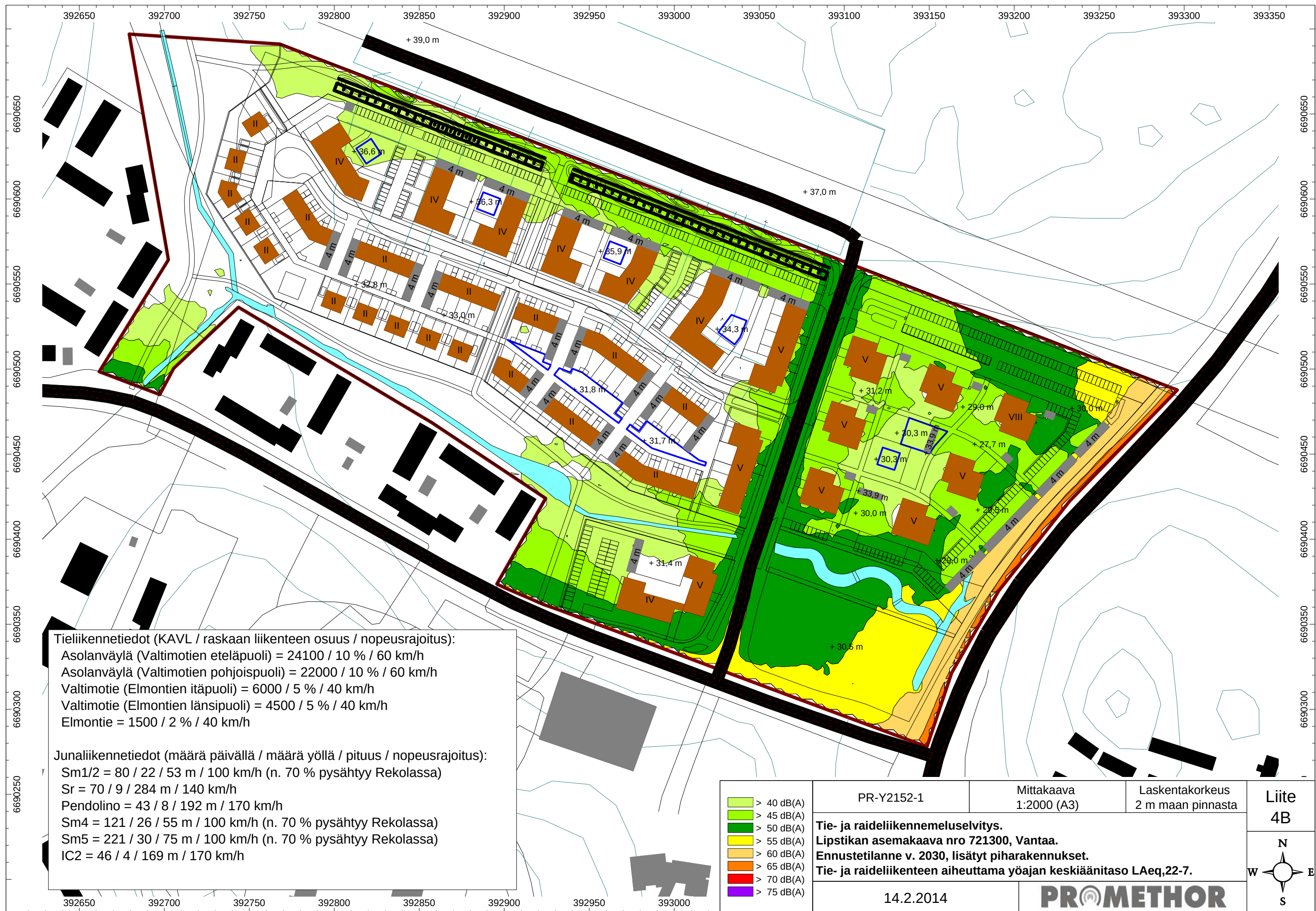


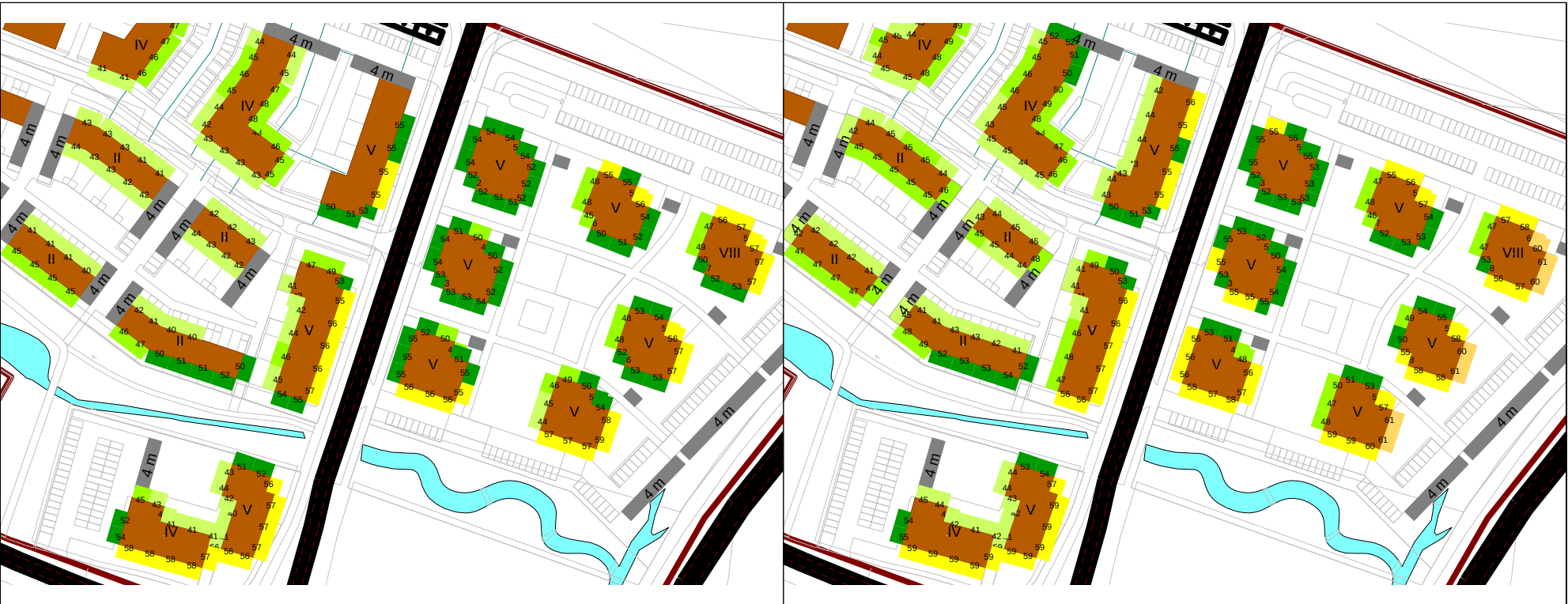






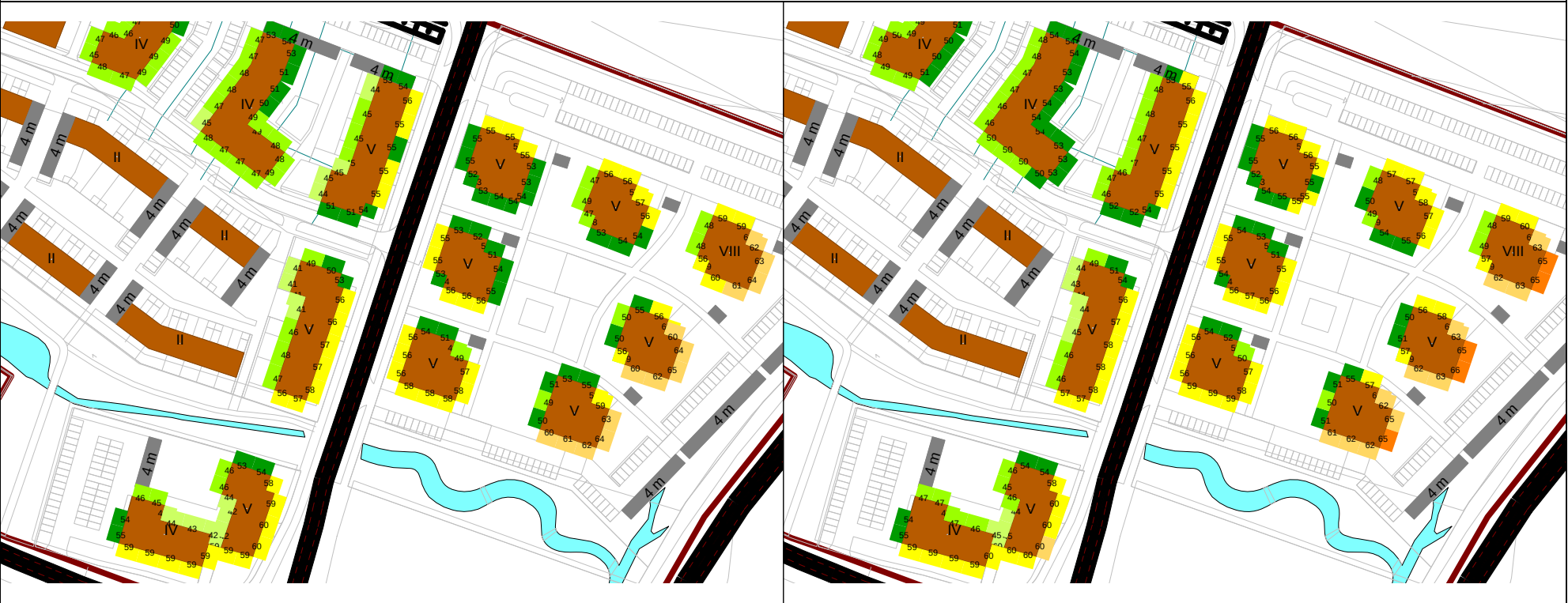






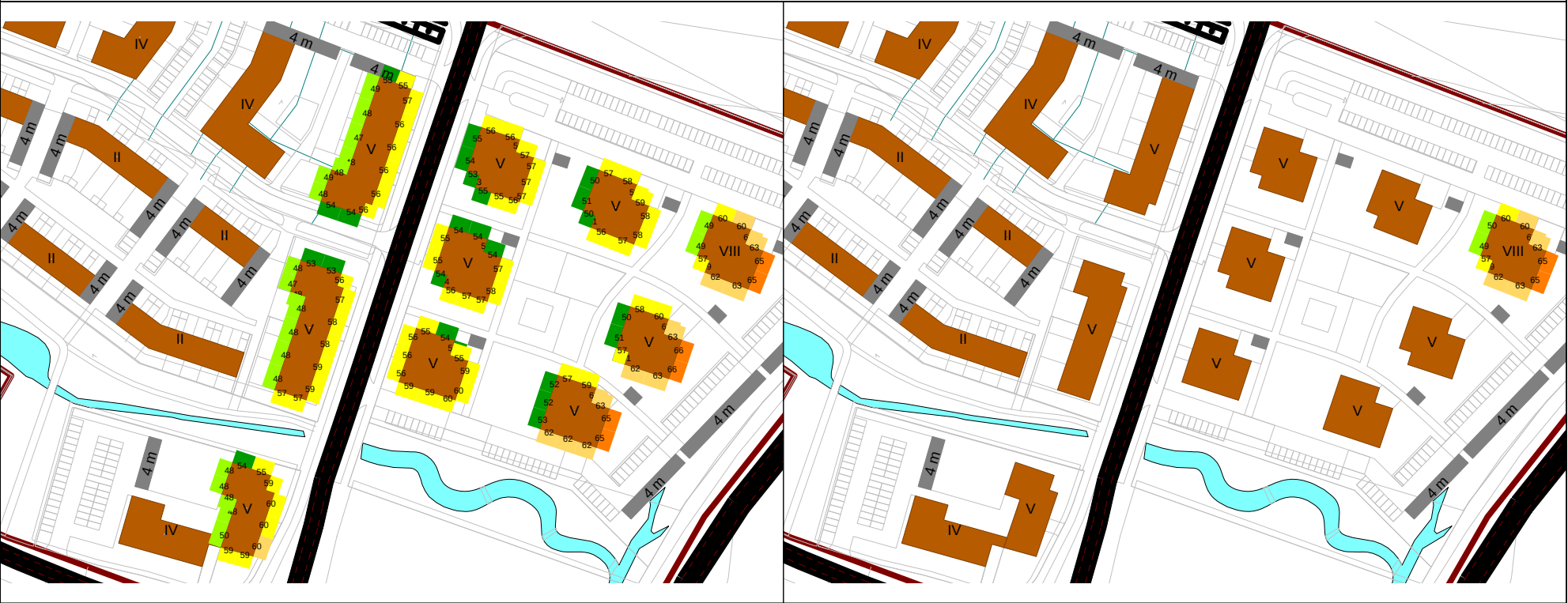
Äänitaso 1. kerroksen korkeudella

Äänitaso 2. kerroksen korkeudella



Äänitaso 3. kerroksen korkeudella

Äänitaso 4. kerroksen korkeudella



Äänitaso 5. kerroksen korkeudella

Äänitaso 6. - 8. kerroksen korkeudella

Liite 5	> 40 dB(A) > 45 dB(A) > 50 dB(A) > 55 dB(A) > 60 dB(A) > 65 dB(A) > 70 dB(A) > 75 dB(A)	PR-Y2152-1	Mittakaava 1:2300 (A3)	Kerroskorkeus 3 m
		Tie- ja raideliikennemeluselvitys. Lipstikan asemakaava nro 721300, Vantaa. Julkisivuun kohdistuva tie- ja raideliikenteen aiheuttama päiväajan keskiäänitaso LAeq,7-22. 14.2.2014		







VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Asemakaavoitus

721300 LIPSTIKKA ASEMAKAAVA



Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy

**Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen selostus,
joka koskee 2.6.2014 päivättyä asemakaavakarttaa**

Asemakaavoitus vireille 4.5.2010
Luonnos kaupunkisuunnittelultk 14.6.2010
Luonnos kaupunginhallitus 21.6.2010
Ehdotus kaupunkisuunnittelultk 2.6.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 72, Asola

Lipstikka

Asemakaava

Korttelit 72213 – 72217 ja osa korttelia 72212
sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutos

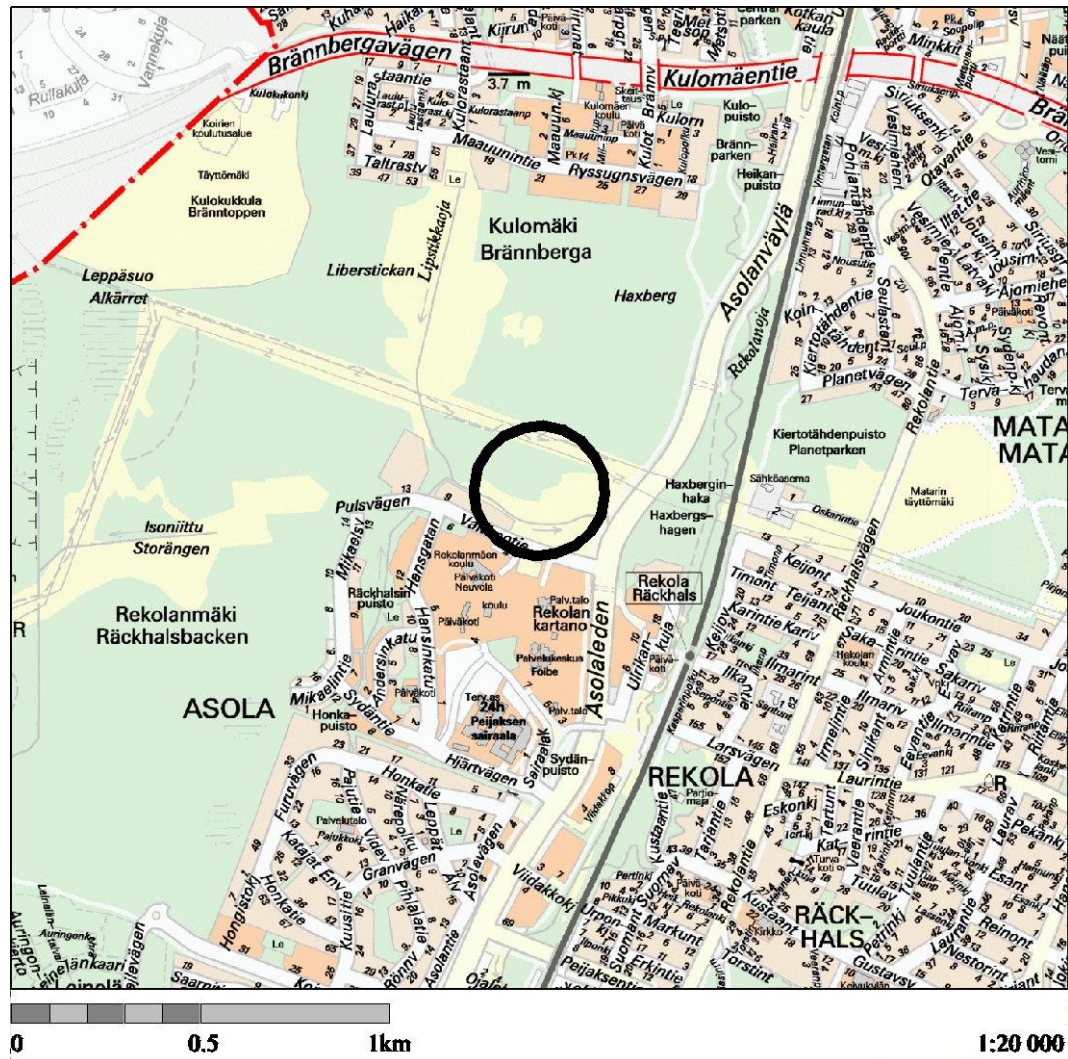
Osa korttelia 72212 sekä virkistysaluetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

Tonttijako

Korttelit 72212 – 72217.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Asolan kaupunginosassa. Se rajautuu pohjoisessa sähkölinjoihin, idässä Asolanväylään, etelässä Valtimotiehen ja kortteliin 72028 sekä lännessä kortteliin 72027.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1 Osalliset.....	14
4.2.2 Vireille tulo.....	14
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1 Kaavan rakenne.....	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Palvelut.....	19
5.2 Aluevaraukset	19
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.5 Nimistö	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	22

2 TIIVISTELMÄ

Lipstikan alueelle on tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan mahdollista sijoittaa asuntoja. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että pientaloja. Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosalamäärä on 40 180 krs-m², mikä vastaa noin 1000 asukasta. Kerrostaloihin sijoittuu 34 300 k-m² ja loput II-kerroksisiin kerros-, rivi- ja paritaloihin. Alueen kokonaispinta-ala n. 10.5 ha.

Alue on nyt metsää ja pensoittunutta peltoa. Lipstikkaoja virtaa alueen halki itään kohti Rekolanojaa.

Heti alueen pohjoispuolelle tulee sijoittumaan Elmon urheilupuisto. Lipstikan alueen halki tulee kulkemaan pääosa Elmon urheilupuiston liikenteestä.



Ortokuva vuodelta 2013.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista



Viistokuva vuodelta 2011.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lipstikan asemakaava-alue on nykyisellään metsää ja metsittyvää vanhaa peltoa. Lipstikka-alue kulkee alueen halki.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue koostuu Lipstikanojan varsien tasaisista savialueista ja sen pohjoispuolisesta rinteestä. Alavimmat osat alueen kaakkoisnurkassa ovat alle +29. Pohjoisreunan korkein kohta on +42.

Lipstikka-alue on lyhyehkö asuinalueen halki kulkeva melko huomaamaton uomaa. Alajuoksu kulkee Ulrikanpuiston asuinalueen läpi.

Vantaan pienvesiselvityksessä on toimenpiteissä mainittu, että Lipstikka-alue säilytetään avo-uomana, ettei se lisäisi Rekolanojan hulevesikuormaa.

Kasvillisuus

Entisten niittyjen ja peltokenttien kohdilla kasvaa lehtipuuvaltaista metsää, valtapuuna koivu. Rinne- ja mäki-alueilla kasvaa eri-ikäistä kasvatusmetsää paikoin sekapuustona. Varsinaisia kasvillisuuden suojelukohteita ei alueella ole.

Eläimistö

Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

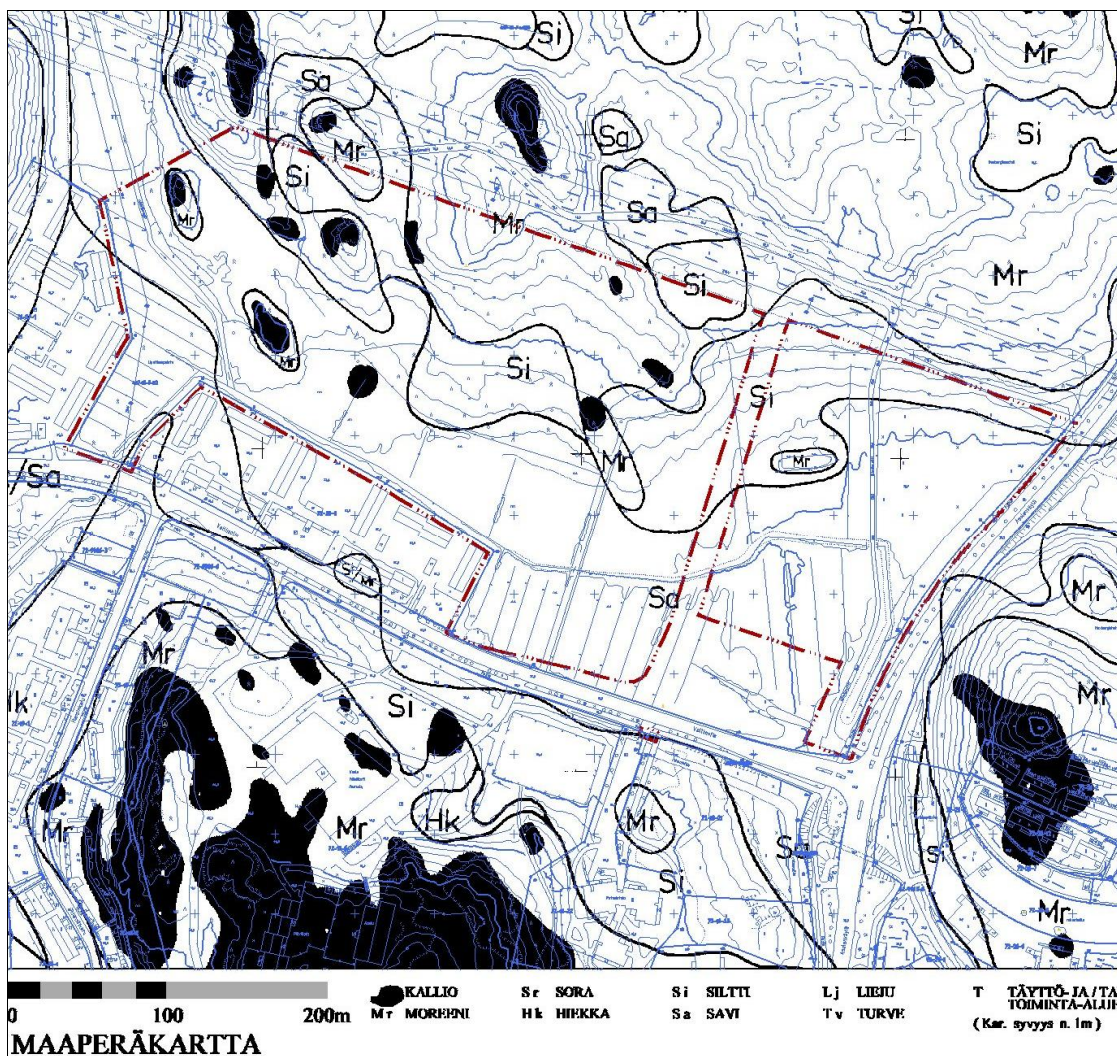
Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee moreenikohouman etelärinteessä. Pohjamaa koostuu lähinnä siltti- ja moreenikerroksista. Pienipiirteisesti vaihteleva kalliopinta ulottuu paikoin lähelle maanpintaa. Rakennukset voidaan tällä alueella perustaa pääsääntöisesti moreenin tai kallion varaan. Piha-alueet ja putkirakenteet voidaan tehdä maanvaraisina.

Kaava-alueen etelä- ja itäosa sijaitsee pehmeikköalueella. Pohjamaa koostuu 1-2 metrin paksuisesta kuivakuorikerroksesta ja noin 1-5 metrin paksuista pehmeän saven kerroksista. Savikerrosten alapuolella on paksuudeltaan vaihteleva moreenikerros. Rakennukset perustetaan tällä alueella pääsääntöisesti paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudet ovat yleisesti 5-10 metriä. Piha-alueet ja putkirakenteet voitaneen pääosin tehdä maanvaraisina. Paksujen täyttöjen tekeminen voi varsinkin kaava-alueen itäosassa edellyttää sekä pihojen että putkien osalta pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Kellareiden rakentaminen on mahdollista kaava-alueen pohjoisosassa, vaikkakin se voi paikoin edellyttää louhintaa. Pehmeikköalueella maanpinnan alapuolelle rakentamista tulisi välttää.

Hulevesien imeyttämiseksi on kaava-alueen pohjoisosassa kohtalaiset mahdollisuudet. Alavalla pehmeikköalueella maapohja koostuu heikosti vettä läpäisevistä maakerroksista ja imeytysmahdollisuudet ovat huonot.

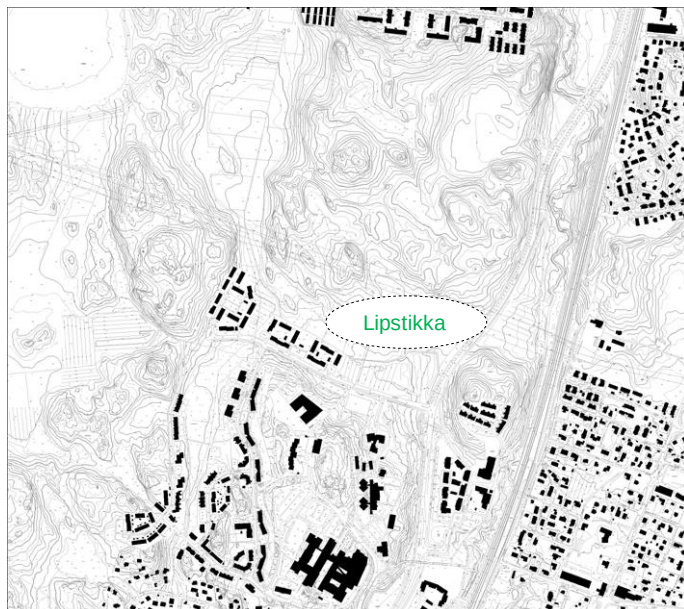


3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Asemakaava-alueella ei ole asutusta. Koivukylän suuralueella oli 1.1.2013 asukkaita 26 174 ja Asolan kaupunginosassa lähes 3800.

Kaupunkikuva



1:20 000

Lipstikan alueen eteläpuolelle sijoittuu Rekolanmäen alue. Lähimpinä naapureina on rivitaloasutusta, Rekolanmäen alakoulu ja Foiben palvelukeskus asuntoineen. Myös Peijaksen sairaalan on lähistöllä.

Idässä radan ja Asolanväylän väliin sijoittuu Ulrikanpuiston asuinalue. Sinne on rakennettu kerros- ja rivitaloja.

Pohjoispuolella on n. 600 metrin levyinen rakentamaton alue, johon on kaavoitettu Elmon urheilupuisto.

Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat alueen eteläreunalta noin 800 metrin päähän Rekolan keskustaan ja n. 1300 metrin päähän Koivukylän keskustaan.

Rekolanmäessä on alakoulu ja kaksi päiväkotia, Ulrikanpuistossa päiväkotia.

Liikenne

Lipstikan alueen läpi kulkee Elmontie Valtimotieltä Elmon urheilupuistoon. Sen kautta johdetaan myös Lipstikan alueen liikenne.

Joukkoliikenne

Aluetta sivuavilla Asolanväylällä ja Valtimotieellä on joukkoliikennedyteydet. Kehäradan valmistuttua 2015 alueen bussiyhteydet muuttuvat. Rekolan asemalle on noin 400 metriä asemakaava-alueen kaakkoisnurkasta ja noin 1000 metriä alueen länsireunalta.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Alueen eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen länsipuolella noin 300 m:n päässä kulkee Keravalta tuleva pääviemäri. Sadevedet menevät alueen läpi virtaavaa Lipstikka-ojaa pitkin Rekolanjoon.

Puhdas vesi

Asemakaava-alueen eteläpuolella, Valtimotiellä on runkovesijohto. Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Juomavesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta. Sieltä vesi ohjataan Korson alueelle Tikkurilan painepiiriin ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamon kautta. Korson painepiiriin pumpataan vettä myös Kuninkaanlähteen pohjavedenottamolta.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus on 4000 m³ ja HW +94.00.

Jätevedet

Asemakaava-alueen länsipuolella, Rekolanojan notkossa noin 300 m:n päässä kulkee Keravalta tuleva jätevesiviemäri. Koivukylässä jätevedet ohjataan ns. meriviemäriin ja edelleen Helsinkiin Pihlajamäen jätevesipumppaamon kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Sadevedet

Alueen sadevedet virtaavat alueella sijaitsevaa Lipstikkaojaa pitkin Rekolanojaan. Sieltä sadevedet laskevat Rekolanojan ja edelleen Keravanjoen kautta Vantaanjokeen ja mereen.

Ympäristöhäiriöt

Melu

Asolanväylä aiheuttaa melua alueen itäosaan.

Radontorjunta

Alueella ei ole tehty kattavaa radonmittausta. Kaava-alueella on noudatettava rakennusjärjestyksen yleismääräystä radonin huomioon ottamisesta rakentamisen yhteydessä.

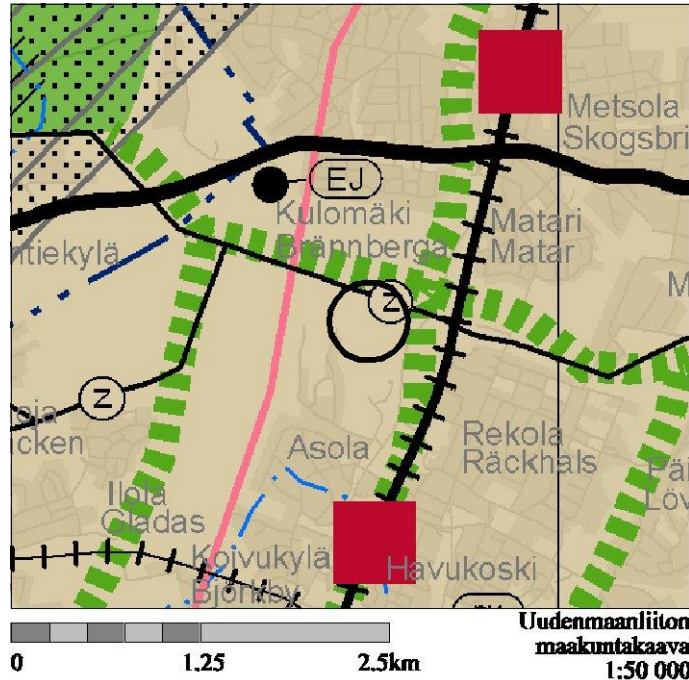
3.1.4 Maanomistus

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät omistavat pääosan asemakaava-alueesta. Vantaan kaupunki omistaa lounaisosan virkistysalueita.



3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

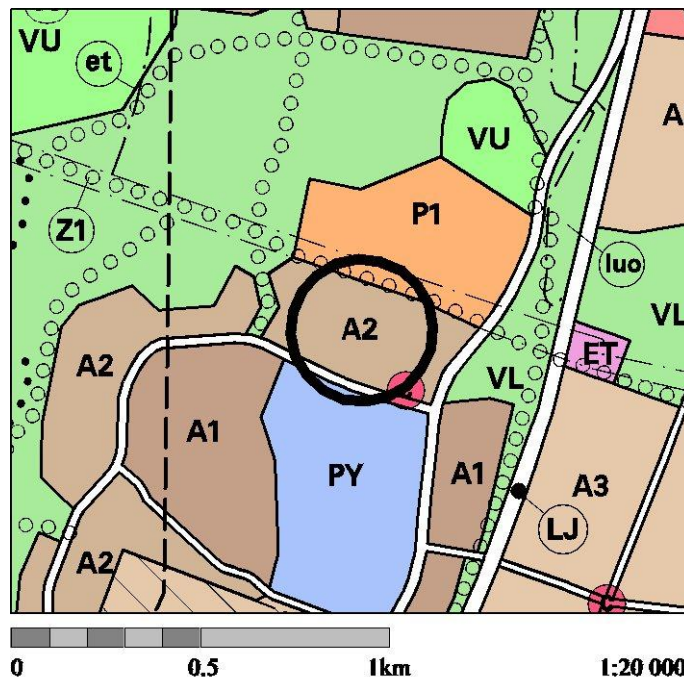


Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Maakuntakaavassa asemakaava-alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta viistää pohjois- eteläsuuntainen viher- yhteystarve – merkintä ja itä-länsisuuntainen 110 kV:n sähkölinja.

Yleiskaava

Vantaan yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli tällä alueella voimaan 25.2.2009.



Asemakaava-alue on yleiskaavassa pääosin matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Asolanväylän ja Valtimotien kulmaan on merkitty keskustatoimintojen alakeskus (c). Länsiosassa on lähivirkistysaluetta (VL) ja pohjoisrajalla 110 kV:n voimansiirtolinja.

Rekolan aseman läheisyyden sekä viereen sijoittuvan yleiskaavan mukaisen keskustatoimintojen alakeskuksen vuoksi on kuitenkin pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle pääosin asuinkerrostaloja.

Asuinkerrostaloalueen muodostaminen edistää pienkerrostalo- ja kytkeytyä pientalorakentamista paremmin myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista: *Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.*

Lisäksi kaavamuutoksen mukaista ratkaisua puoltaa alueen sijainti vilkkaan Asolanväylän varrella. Asuinkerrostalokorttelit muodostavat matalaa rakentamista paremmin suojaavan rakenteen Asolanväylän ja pääradan aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.

A2-merkinnällä osoitetun tiiviin ja matalan asuinalueen itäosan asemakaavoittaminen asuinkerrostalojen alueeksi ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista tai alueiden käytön muuttamista järjestämistä. Kaavamuutoksen mukainen asuinkerrostaloalue soveltuu sitä ympäröivään rakennettuun ympäristöön: kerrostalorakentaminen jatkuu Lipstikan alueen eteläpuolella Foiben (vanhusten palvelukeskus) ja Ulrikanpuiston alueilla.

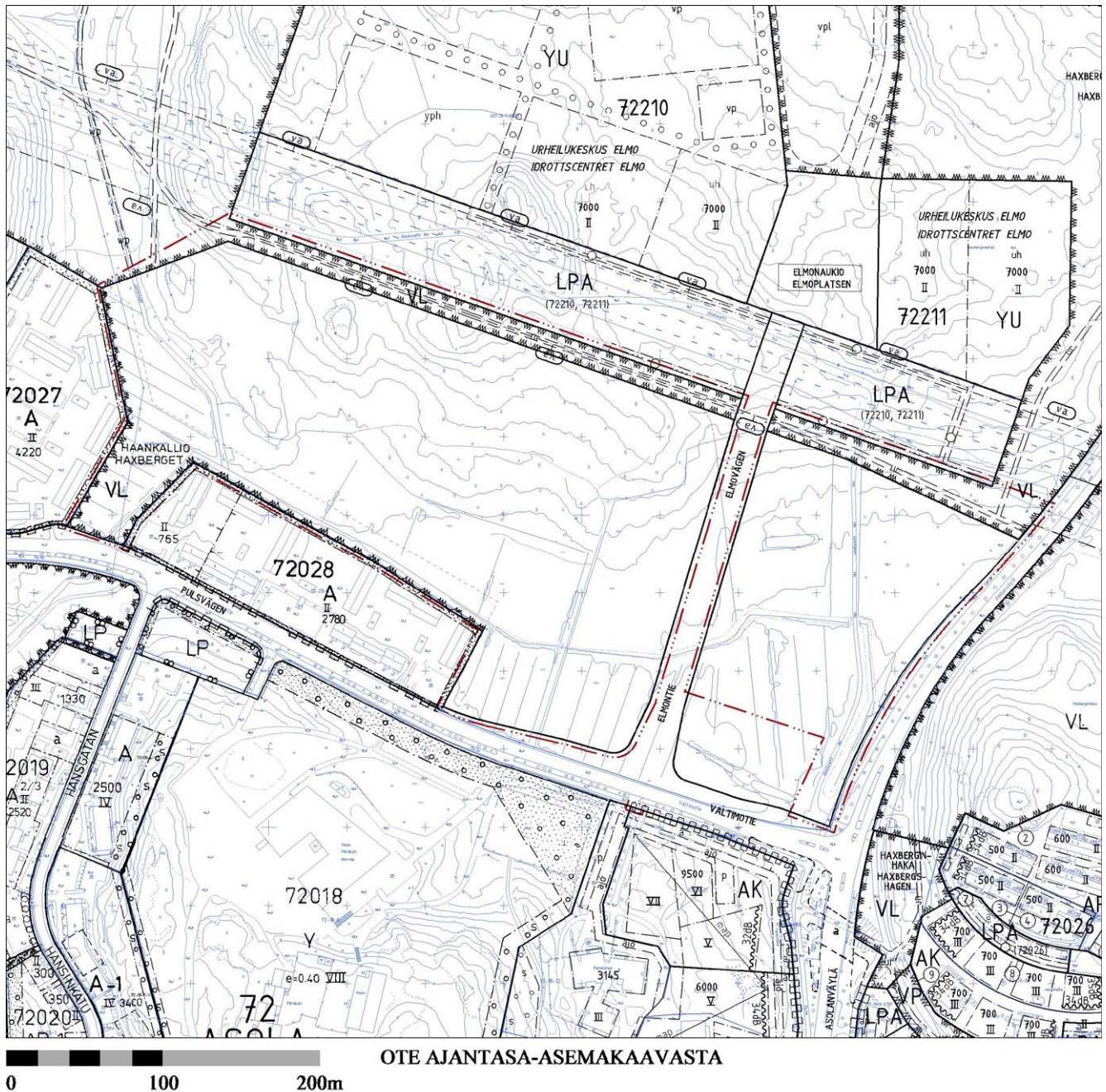


Lipstikka osana tiivistyvää Asolanväylän vartta

Asemakaava

Alueella on voimassa olevaa asemakaavaa lounaisosassa Haankallion lähivirkistysalue ja pohjoisreunalla Rekolanmetsän ja Haxsberginkallion lähivirkistysalueita. *(Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 muuttanut Haankallion Lipstikanpuistoksi ja Haxberginkallion Haxberginmetsäksi, koska nimi esiintyy Vantaalla muuallakin.)*

Lounaisosa kuuluu Rekolanmäki K 72027, 72028 -asemakaavaan (kv 26.3.1990) ja pohjoisosa Elmon urheilupuiston asemakaavaan (kv 23.5.2011).



Esisuunnitelma



Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät ovat teettäneet Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy:llä alueesta esisuunnitelman. Sitä muokaten kaupunkisuunnittelussa tehtiin asemakaavaluonnos v. 2010. Sama arkkitehtitoimisto on seurakuntien palkkaamana ollut mukana myös asemakaavaehdotusta laadittaessa.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimista ovat pyytäneet Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto sekä Vantaan seurakuntien yhteinen kirkkoneuvosto.

Asemakaavan suunnittelu perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväälle 2010.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
Rekola-Asolan omakotiyhdistys
Kunnan jäsenet
Kaupungin viranomaiset
Koivukylän aluetoimikunta
Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, YTV
Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oyj
Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Yksityiskohtainen luettelo osallisista on kaavamapissa kaupunkisuunnitteluyksikön arkistossa.

4.2.2 Vireille tulo

Ilmoitus Lipstikka -asemakaavatyön vireille tulosta on annettu 4.5.2010. Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa, sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet

Lipstikka -asemakaava- alueen MRL 62 §:n mukainen mielipiteiden kuuleminen suoritettiin toukokuussa 2010. Mielipiteitä saatiin 3 kappaletta. Seuraavassa pääasiat mielipiteistä:

1. Fingrid Oyj / Ympäristö / Mika Penttilä

Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kv:n voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Samalle voimajohtoalueelle sijoittuu Vantaan Energian Sähköverkot Oy:n 110 kv:n voimajohtoja. Tämä lausunto koskee ainoastaan Fingrid Oyj:n voimajohtoa.

110 kv:n voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 50 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 30 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmiin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat ulottuvat nykyisin molemmiin puolin 15 metrin päähän 110 kV voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden takareunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko 50 metriä leveän voimajohtoalueen.

Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään koko voimajohtoalueen leveyttä (tässä tapauksessa em. 50 metriä). Johtoaluetta koskevalla kaavamääräyksellä varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohtojen väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnot selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle.

Lähtökohtaisesti voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavassa maankäyttöluonnoksessa esitetyt asuintalot pihoineen sijoittuvat tulkintamme mukaan voimajohtoalueen ulkopuolelle, joten Fingridillä ei ole huomauttamista asiasta.

Fingrid muistuttaa vielä, että voimajohtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää sekä huoltaa sitä. Maanomistajan oikeuksia rajoitetaan siten, että maanomistaja ei ilman voimajohdon omistajan lupaa saa pystyttää rakennuksia tai kahta metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita rakennuskieltoalueelle. Maanomistaja ei myöskään saa harjoittaa johtoalueella sellaista toimintaa, josta saattaa koitua vaaraa johdon käytölle tai kunnossa pysymiselle. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.

Mahdollisten istutusten osalta tulee ottaa huomioon, että johtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai viherkasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Johtoaukean ulkoreunassa 15 metrin päässä voimajohdon keskilinjasta voidaan kasvattaa noin 10 metriä korkeaa puustoa ja 25 metrin päässä noin 20 metriä korkeaa puustoa.

Valtimotien ja Elmon urheilupuiston välisen kadun suunnittelussa pitää ottaa huomioon, mitä Tiehallinnon ohjeessa vuodelta 2001 "Sähköjohdot ja yleiset tiet" (TIEH 2122342) esitetään. Ohjeessa on mm. esitetty tiellä työskentelyn eri työvaiheiden pienimmät sallitut turvaetäisyydet ilmajohdoista.

Voimajohdon kanssa risteävien tai sen läheisyyteen sijoittuvien tie- ja katu yhteyksien tai muun mahdollisen rakentamisen suunnitelmat tulee lähettää hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista Fingrid Oyj:lle lausunnolle. Lausuntopyyntö tulee lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

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

Pyydämme lähettämään yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja lausunnolle osoitteella Fingrid Oyj, Ympäristö, PL, 530, 00101 HELSINKI.

2. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos / Marko Suominen

- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.
- P3-paloluokkaisten asuinrakennusten kerrosalan määrä tontilla on jaoteltava enintään 1600 m²:n (kaksikerroksisena) tai 2400 m²:n (yksikerroksisena) ryhmiin. Palotekniset ryhmät tulee erottaa vähintään 8 metrin suojavyöhykkeellä tai vaihtoehtoisesti palomuurilla.
- Asuinrakennukset on sijoitettava siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa.

3. Vantaan Energia Sähköverkot Oy / Juho Paloposki Vantaan Energia Oy / Heikki Ojansuu

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkko sijaitsee alueella karttaliitteen 1. mukaisesti.

Alueen rakentamisen edistyessä tarvitaan suunnittelualueelle myös uusi puistomuuntamo.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan keskijänniteverkon sijainti ja uuden puistomuuntamon tilatarve.

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

Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Fingrid Oy:n 110 kV:n sähkönsiirtolinjat liitteen 2. mukaisesti. Molempien sähkönsiirtolinjojen siirtoa ja pylväiden paikan muutosta on käsitelty Elmon asemakaavan muutoksessa 720900.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa että tässä asemakaavan muutoksessa huomioidaan sähkösiirtolinjojen ja pylväiden mahdollinen siirto ja tämän vaikutus johtokadun leveyteen sekä vaara-alueisiin.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta:

Kaupunki huolehtii maapolitiikan, kaavoituksen ja kunnallistekniikan osalta siitä, että on olemassa rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle. Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen sijoittuminen näkyvälle paikalle tulevan Elmon urheilupuiston sisäänajon tuntuun asettaa arkkitehtuurille suuria vaatimuksia. Rakennusten ja niiden lähiympäristön on oltava korkealuokkaisia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva 1:4000 / Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy (suurempana s.32)

5.1 Kaavan rakenne

Valtimotieltä Elmon urheilupuistoon vievä Elmontie kulkee alueen halki. Sen itäpuolelle on sijoitettu asuinkerrostaloja ja länsipuolelle osittain kerrostaloja ja osittain pientalomaista rakentamista. Lipstikkaojan varteen ja alueen pohjoisrajalle on esitetty puisto- ja lähivirkistysalueita.

Luonnosvaiheessa Valtimotien ja Elmontien risteyksessä oli keskustatoiminnoille varattu korttelialue. Se jätettiin asemakaavaehdotuksesta pois koska toistaiseksi alueelle ei ole löytynyt toteuttajaa.

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan A2-alueelle (Matala ja tiivis asuinalue). Rekolan aseman läheisyyden sekä viereen sijoittuvan yleiskaavan mukaisen keskustatoimintojen alakeskusten vuoksi on kuitenkin pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle pääosin asuinkerrostaloja.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 10,5 ha. Siitä korttelialueita (ilman LPA-alueita) on n. 55 %, katu- ja LPA-alueita n. 16 % sekä virkistysalueita n. 29 %.

Alueen kokonaiskerrosala on 40 180 krs-m². Asuinkerrostaloja (AK) on 34 300 krs-m² ja II-kerroksisia asuinrakennuksia (A ja AP) 5 880 krs-m². Asukkaita tulisi noin 1000.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Koivukylän ja Rekolan keskustoihin. Rekolanmäessä on alakoulu, päiväkoteja, Peijaksen sairaala ja vanhusten palveluita (Foibe). Ulrikanpuistossa on päiväkotia. Kaava-alueelle voi asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen sijoittua liike-, toimisto- palvelu- tai työtiloja.

Kaava-alueen kaakkoispuolella on yleiskaavassa ”pikku-c”-merkintä eli Keskustatoimintojen alakeskus. Siihen on tarkoitus myöhemmin kaavoittaa liiketilaa.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialueet

Pääosa Lipstikan asuntorakentamista on kerrostalomaista. Alueen itäosa Asolanväylän varrella on kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerrostaloja sijoittuu myös Elmontien länsipuolelle. Siellä kerrosluku on pääosin IV, Elmontien varrella on myös V-kerroksisia.

Talot ovat pääosin IV-V -kerroksisia, yksi rakennus Asolanväylän tuntumassa on VIII-kerroksinen. Elmontien itäpuolella talot ovat pistetaloja, joissa on yksi porrashuone. Elmontien länsipuolella talot ovat pidempiä lamellitaloja.

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi AK-alueille saa rakentaa erilaisia talousteräilöitä ja liike- tms. tiloja. Elmontien varrella on maantasokerrokseen rakennettava sellaisia varasto- ja kerhotiloja, jotka voidaan helposti muuttaa liike- tai työtiloiksi. Tällöin korvaavat varastot ja kerhot saa rakentaa piha-alueelle.

Asuinrakennusten katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on oltava rappaus.

Pysäköinti sijoittuu alueen länsiosassa AK-tonteille, itäosassa pysäköinti sijoittuu LPA-tontille. Pysäköinti sijoittuu pääosin maan tasoon, LPA-alueella voi olla osittain kaksikerroksista pysäköintiä.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

A Asuinrakennusten korttelialueet

Lipstikkakujan eteläpuolelle sijoittuu yhteensä 3 680 m² A-korttelialueille. Sinne saa rakentaa II-kerroksisia kerros- tai rivitaloja.

Katujulkisivujen tulee olla rapattuina tai puisia. Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

AP Asuinpientalojen korttelialueet

Alueen lounaisosaan sijoittuu kaksi AP-tonttia. Niille saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Katujulkisivujen tulee olla rapattuja tai puisia. Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Alueen itäosassa pysäköinti järjestetään LPA-korttelialueelle. Asolanväylän puolella on rakennettava autokatokset, joiden seinämä toimii samalla meluseinänä. Alueen pohjoislaidalla autopaikkoja on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen.

Muut alueet

VP Puisto

Lipstikkaajan varret on pääosin merkitty puistoalueiksi. Lipstikkaajaa oikaistaan sekä alueen itä- että länsiosassa. Lähin leikkipuisto sijaitsee alueen eteläpuolella Räckhalsinpuistossa.

VL Lähivirkistysalueet

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat Rekolanmetsän ja Haxberginmetsän lähivirkistysalueet. Ne liittyvät aiemmissa asemakaavoissa vahvistettuihin Elmon urheilupuistoa ympäröiviin lähivirkistysalueisiin.

Katualueet

Kaava-alueelle rakennetaan yksi uusi ajokatu, Lipstikkakuja ja yksi uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, Lipstikkapolku. Alueen läpi rakennettava Elmontie on kaavoitettu jo Elmon urheilun alueen asemakaavassa.

Tekninen huolto, Vesihuolto

Juomavesi

Kaava-alueelle rakennetaan vesijohtot ja alue liitetään Korson painepiiriin. Alueen vesijohto yhdistetään Valtimotien päässä, Asolanväylän itäpuolella olevaan vesijohtoon.

Jätevesiviemäri

Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkosto. Jätevedet ohjataan Elmontietä ja Valtimotietä pääviiemäriin.

Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueelle rakennetaan sadevesiviemäriverkosto. Viemäroidyt sadevedet johdetaan Elmontietä ja Valtimotietä Lipstikkaajaan ja edelleen Asolanväylän alitse viemäriin Rekolanojaan. Rekolanoja laskee Keravanjokeen.

Hulevedet

Alueelle on laadittu Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll). Sen mukaan hulevesivirtaamat tulevat kasvamaan tulevaisuudessa maankäytön muuttuessa. Hulevesien hallinnalla pyritään säilyttämään nykytilannetta vastaava vesitase.

Hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään minimoimaan materiaalivalinnoilla. Mitoitussateen ja sitä pienemmät sateet tulee viivyttää niiden syntypaikoillaan vastamaan nykytilanteen virtaamia. Hulevesiä voidaan hallita korttelialueilla materiaalivalinnoilla, sadepuutarhoilla, salaojapainanteilla, sadevesitynnyreillä, hulevesialtailla, maanalaisilla louhepesillä, hulevesitunneleilla tai –kaseteilla.

Harvinaisten voimakkaiden sateiden aikana sallitaan hulevesien valuminen tulvareittejä pitkin Lipstikkaojaan. Vaikka hulevesiä tulee viivyttää uudella asuinalueella, tulvasadeti-lanteisiin tulee varautua. Lipstikkaojan virtaamaa rajoittaa Asolanväylän alittava rumpu. Tulvatilanteessa vedenpinnan noustessa Lipstikkaojassa alueen itä-reunassa yli + 29,6 hulevesien tulvareittinä toimii Asolanväylä.

Muuntamot

Alueelle tarvitaan kaksi muuntamo. Niille on asemakaavassa varattu sijoituspaikat virkistysalueille.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen n. tuhat uutta asukasta mahdollistavat osaltaan palveluiden syntymistä Valtimotien ja Asolanväylän risteyksen yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alakeskukseen.

Kaava-alueen puusto tullaan kaatamaan korttelialueilta lähes kokonaan, virkistysalueilla lähinnä lounaisosassa on mahdollista säilyttää runsaammin puustoa.

Lipstikkaoja on tarkoitus säilyttää avouomana. Sen uomaa siirretään osittain, mutta se ei ole luonnontilainen nykyiselläänkään, vaan osa vanhaa peltoalueen ojastoa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

5.4.1 Melu

Alueesta on laadittu meluselvitys Asolanväylän ja pääradan melun torjumiseksi. Selvityksen pohjalta on kaavaan otettu tarpeelliset asemakaavamääräykset.

5.5 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt alueen nimistöä 17.5.2010 ja 20.1.2014. Alueen katualueet ovat Lipstikkakuja ja Lipstikkapolku. Lipstikkaojaa myötäilevä virkistysalue on kahdessa osassa. Osien nimet ovat Lipstikkapuisto ja Lipstikanvarsi. Lipstikkapuistoon on liitetty entinen Haankallio- niminen virkistysalue (asemakaavan muutososa). Alueen pohjoisosassa on myös Rekolanmetsän ja Haxberginmetsän virkistysalueita. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 päättänyt muuttaa Haankallion Lipstikanpuistiksi ja Haxberginkallion Haxberginmetsäksi esiintyneiden kaksoisnimien vuoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttamisesta laaditaan Vantaan kaupungin sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kesken sopimus.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaava on laadittu Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien palkkaamien konsulttien työn pohjalta:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Mikko Rusanen

Jesse Anttila

Muut konsultit

Ramboll

Hanna-Leena Ventin (hulevedet)

Lauri Axelsson (maisemasuunnittelu)

Tommi Keltala (liikenne)

Promethor Oy (meluselvitys)

Jani Kankare

Toni Hägert

Asemakaavan suunnitteluun osallistuivat lisäksi seurakunnista:

Vantaan seurakuntayhtymä:

Olavi Jaskara

Helsingin seurakuntayhtymä:

Markku Koskinen

Kai Heinävaara

Jaana Närö

Henrik Ahola

Petteri Leinonen

Asemakaavan suunnitteluun osallistuivat lisäksi Vantaa kaupungilta:

aluearkkitehti

aluearkkitehti

asemakaavasuunnittelija

maisemasuunnittelija

maisema-arkkitehti

asumisasioiden päällikkö

liikenneinsinööri

liikenneinsinööri

suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

suunnittelurakennusmestari (vesihuolto)

Vesa Karisalo

Ani Pentinmikko

Lassi Tolkki

Marika Bremer

Laura Muukka

Tuula Hurme

Erkki Lång

Ilpo Pasanen

Antti Auvinen

Keijo Ikonen

Reeta Paukku

suunnitteluinsinööri (maaperä)
ympäristösuunnittelija
ympäristöinsinööri
suunnitteluavustaja

Matti Holtari
Sinikka Rantalainen
Krister Höglund
Merja Hokkanen

Vantaa 2.6.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	02.04.2014
Kaavan nimi	721300 Lipstikka		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.05.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092721300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,4950	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,8408
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6542

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	10,4950	100,0	40180	0,38	8,8408	40180
A yhteensä	5,7481	54,8	40180	0,70	5,7481	40180
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0671	29,2	0		1,4129	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6798	16,0	0		1,6798	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

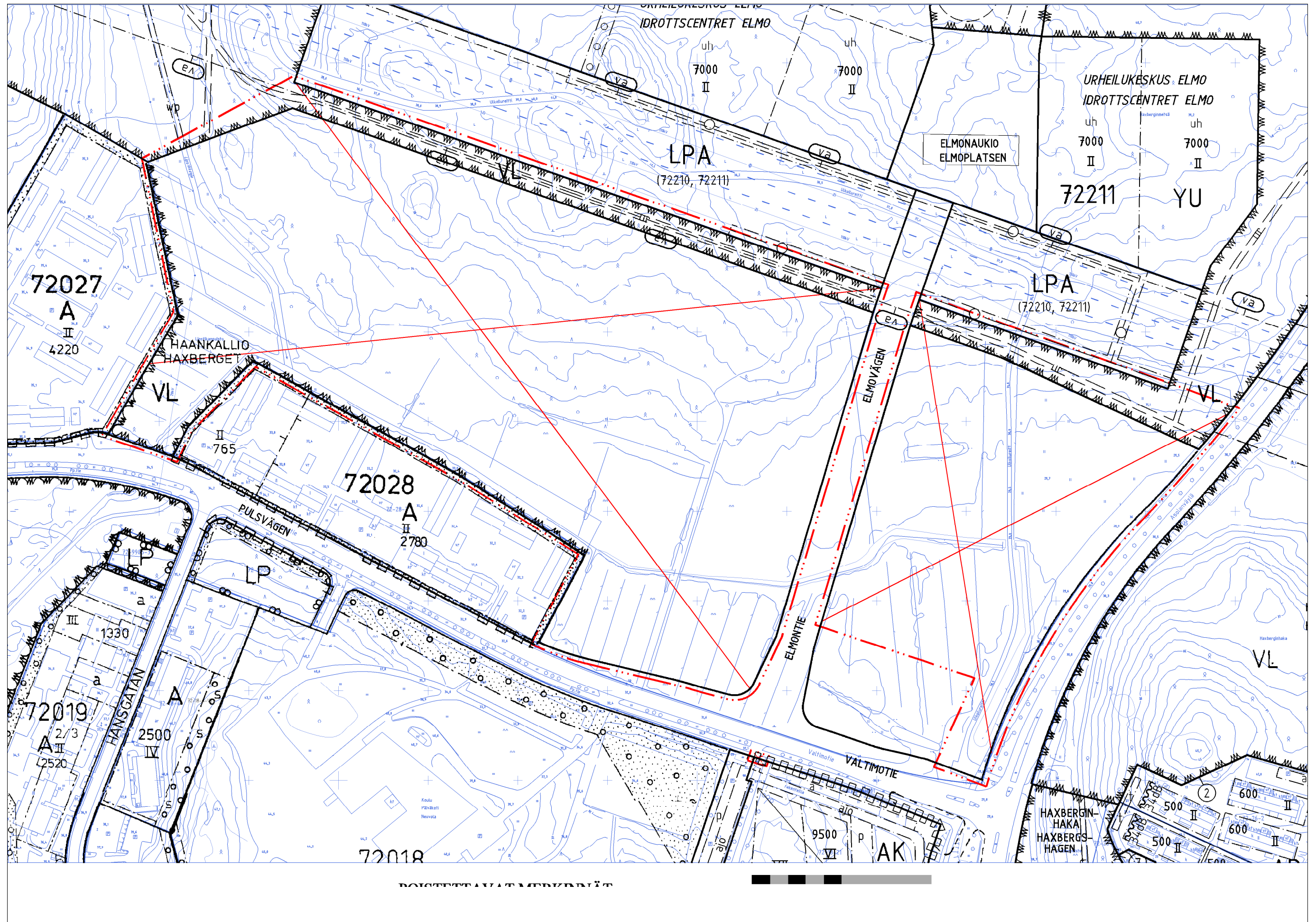
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

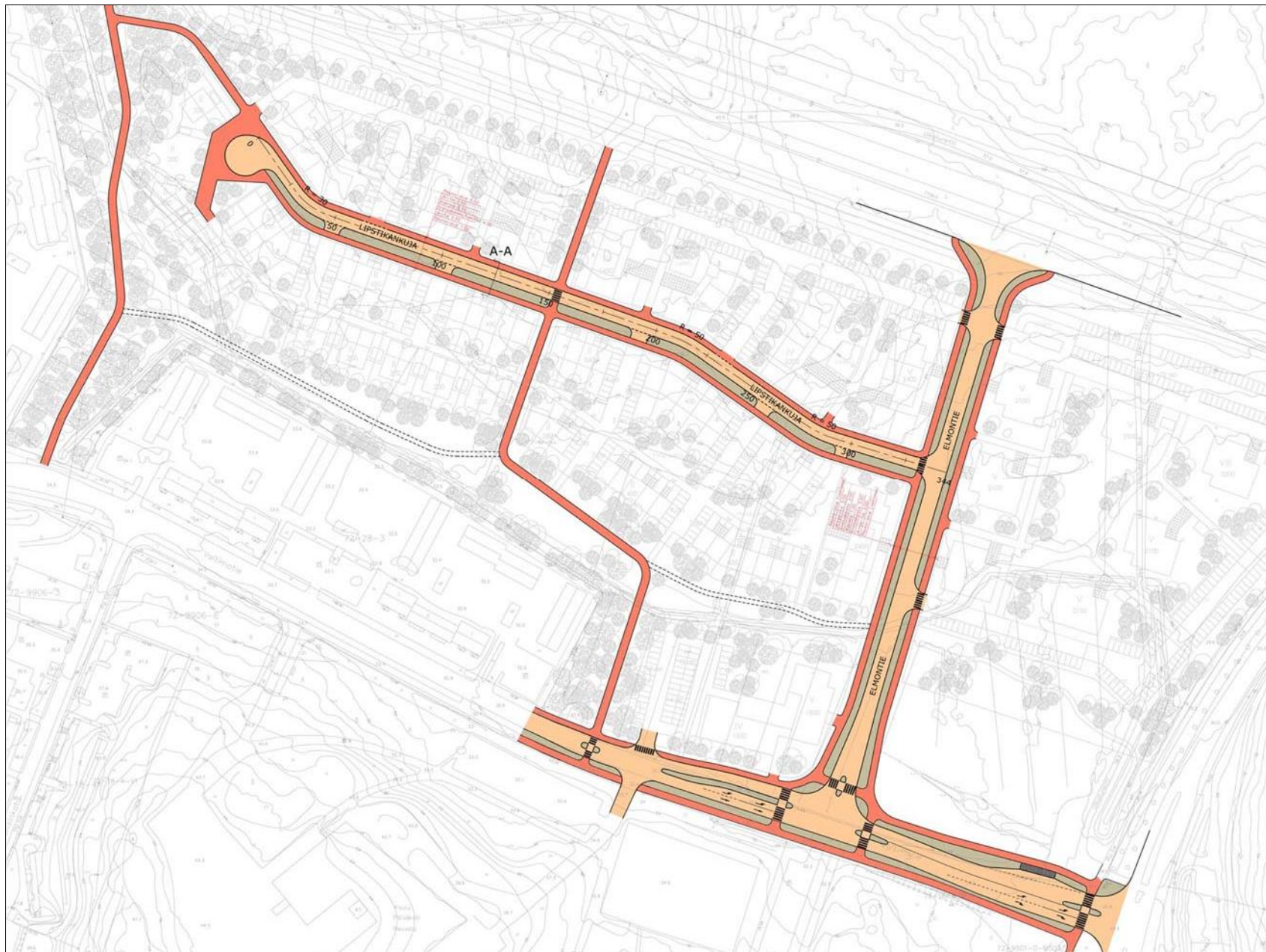
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	10,4950	100,0	40180	0,38	8,8408	40180
A yhteensä	5,7481	54,8	40180	0,70	5,7481	40180
A	1,2769	22,2	3680	0,29	1,2769	3680
AK	3,8284	66,6	34300	0,90	3,8284	34300
AP	0,6428	11,2	2200	0,34	0,6428	2200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0671	29,2	0		1,4129	0
VP	2,1230	69,2	0		2,1230	0
VL	0,9441	30,8	0		-0,7101	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6798	16,0	0		1,6798	0
Kadut	0,5904	35,1	0		0,5904	0
Kev.liik.kadut	0,0897	5,3	0		0,0897	0
LPA	0,9997	59,5	0		0,9997	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

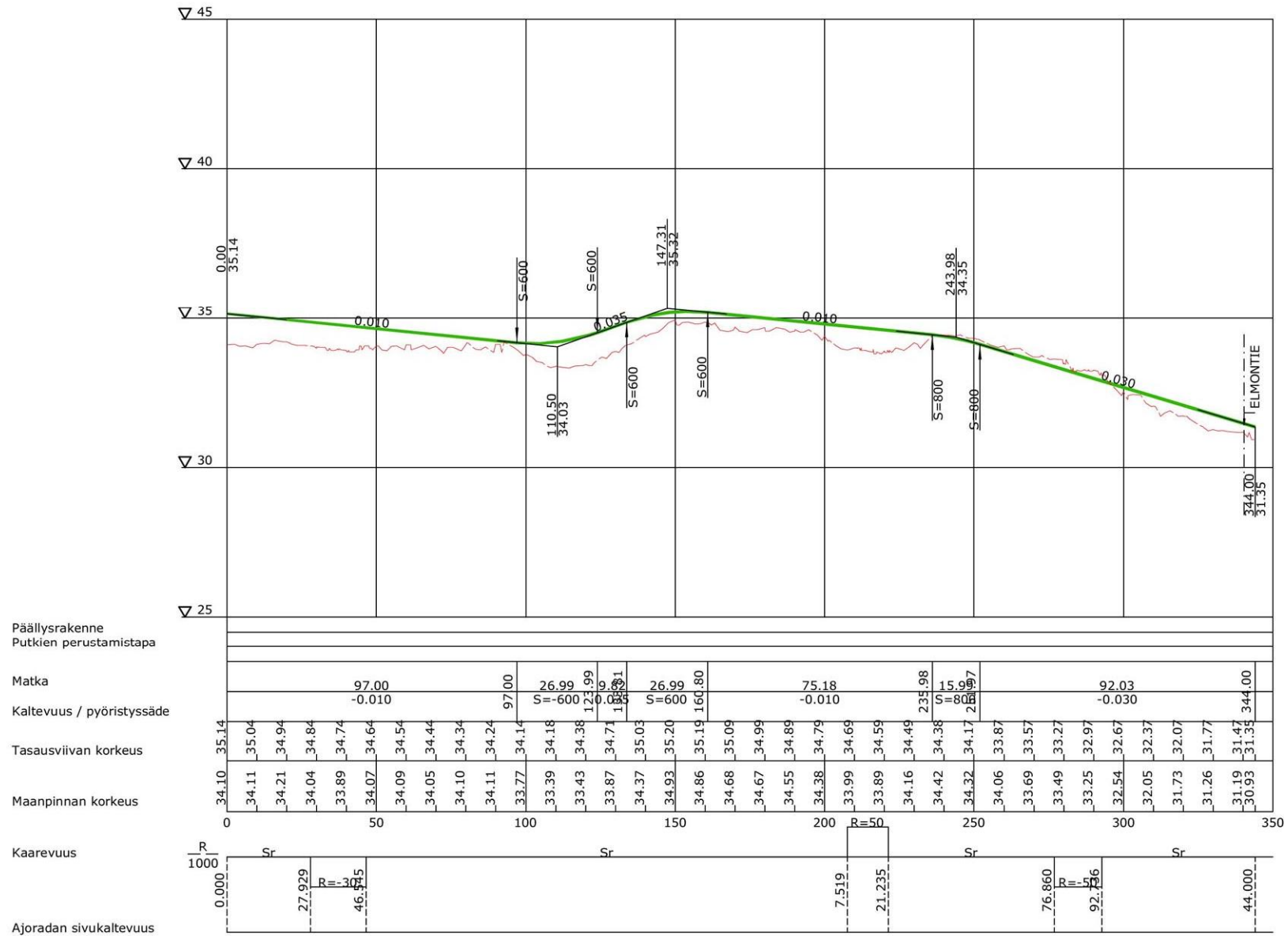






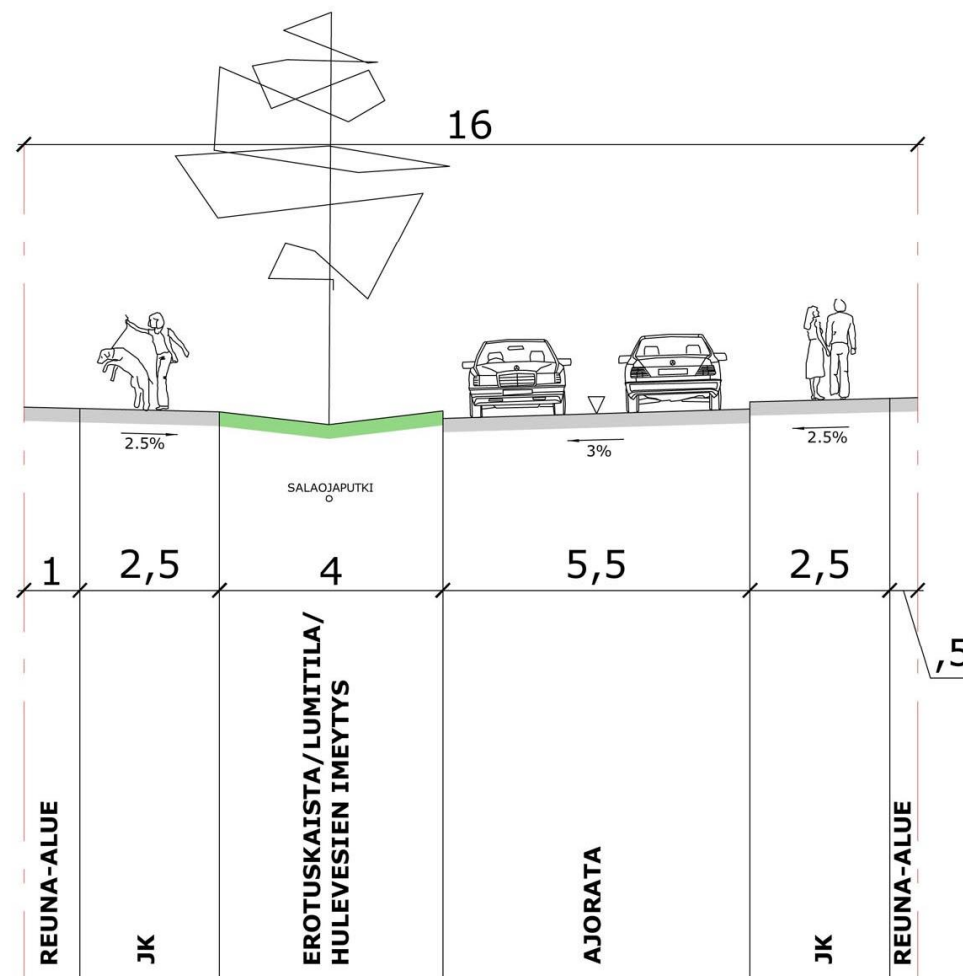


Liikennesuunnitelma 1:2500 / Ramboll



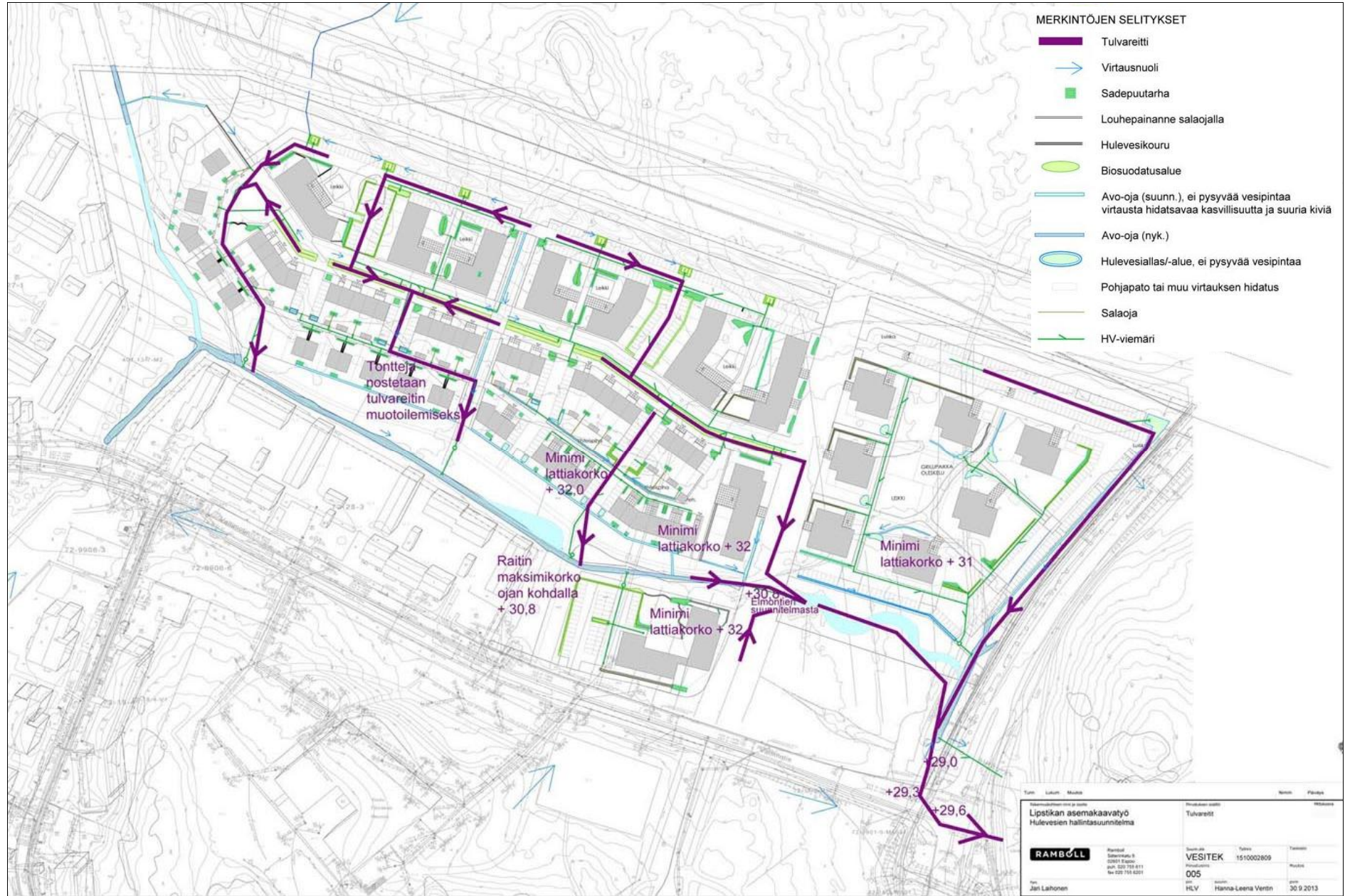
Lipstikkakuja pituusleikkaus 1:2000 / 1:200 / Ramboll

A-A PL 125

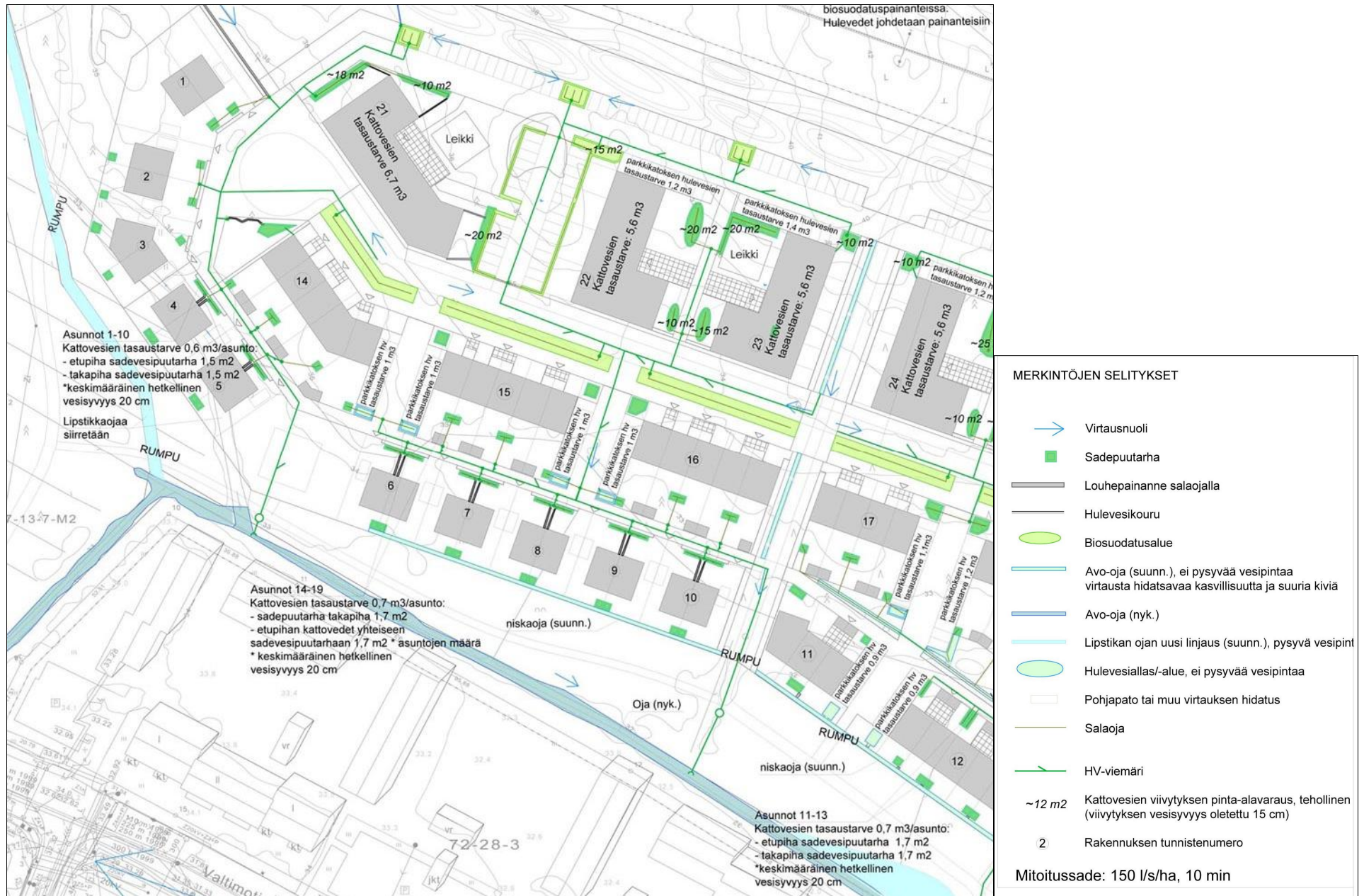


Lipstikkakuja poikkileikkaus / Ramboll

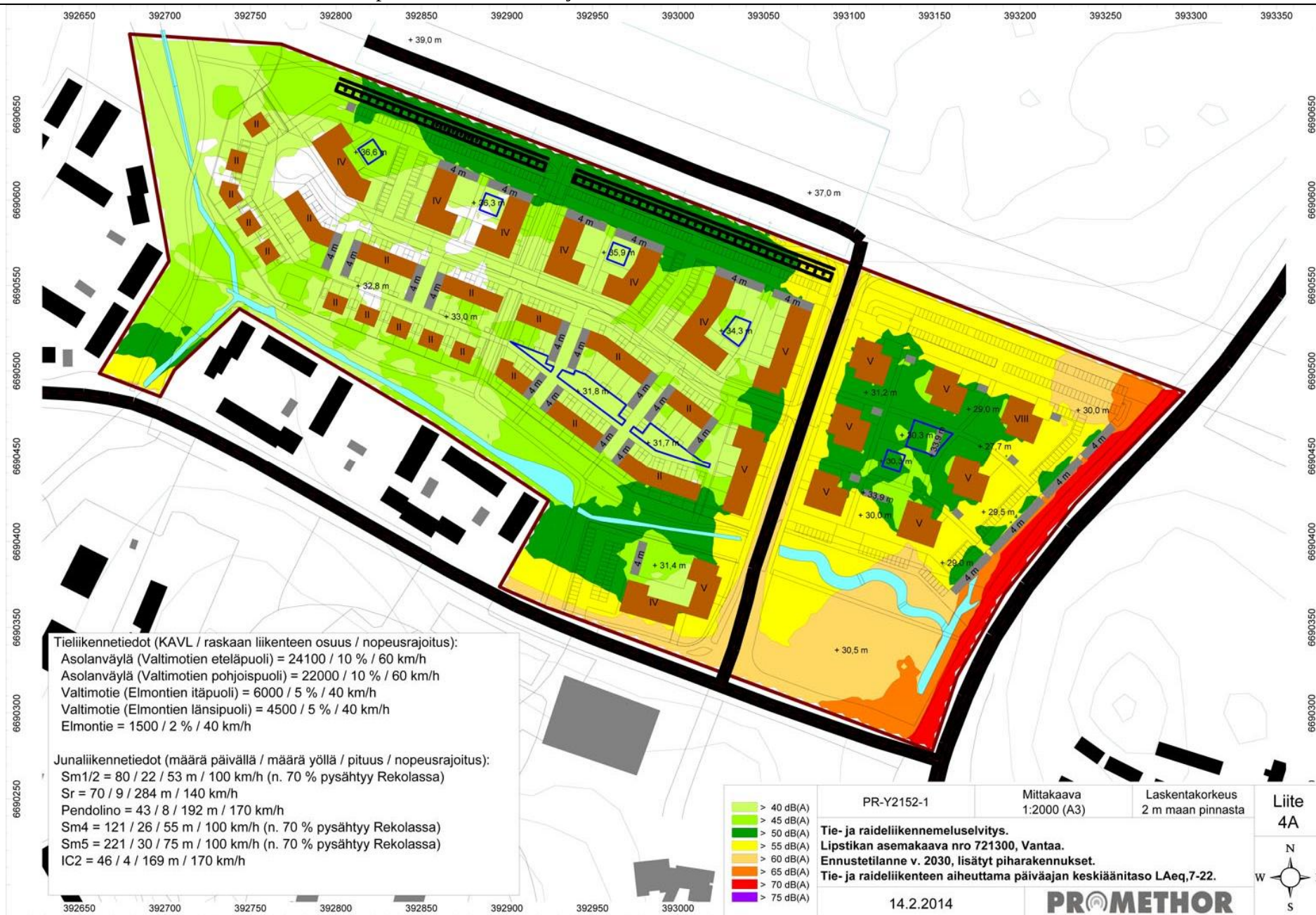




Hulevesien hallintasuunnitelma / Tulvareitit / Ramboll

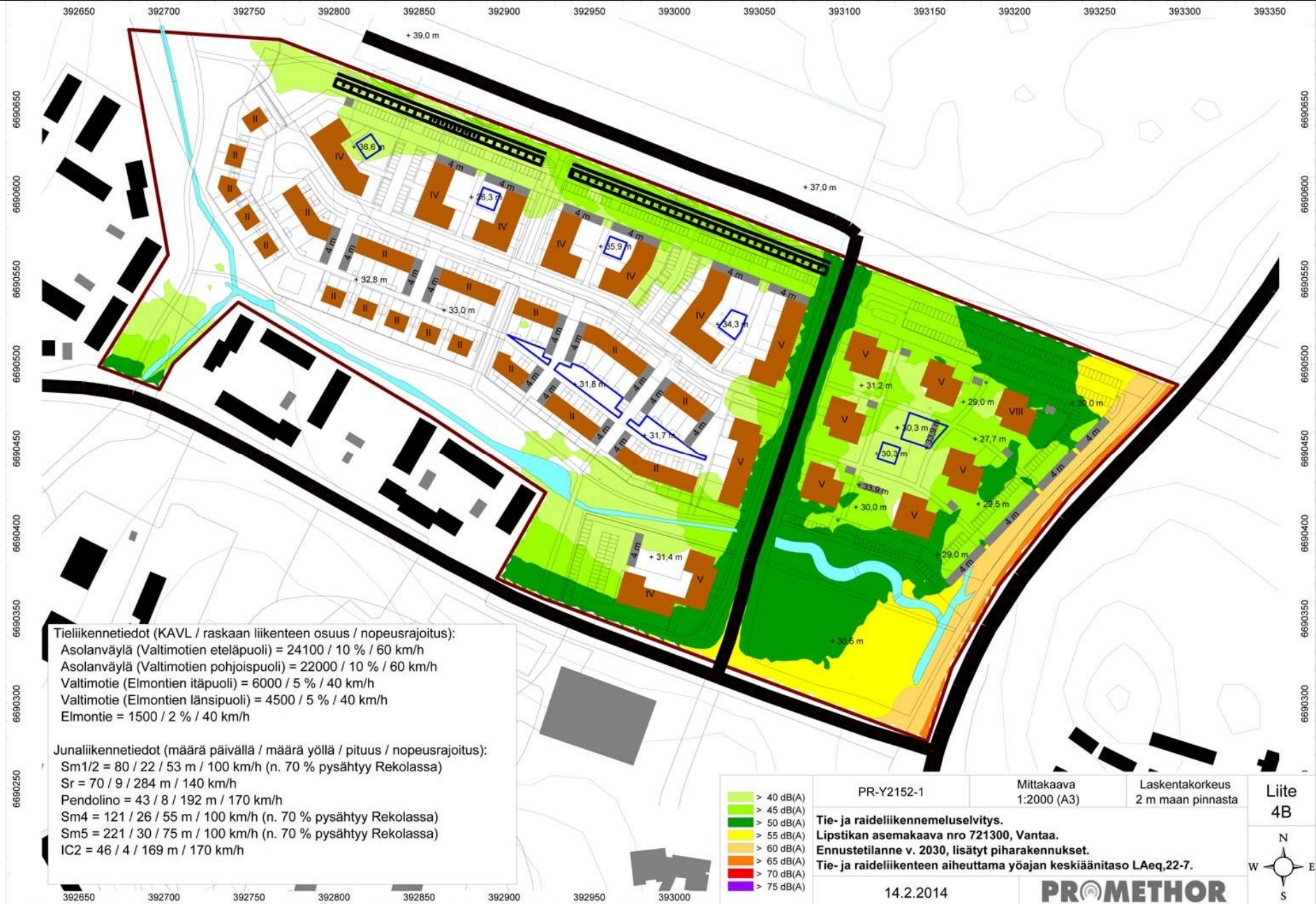


Hulevesien hallintasuunnitelma / Esimerkkialue / Ramboll



Meluselvitys / Promethor / Päiväajan tilanne

Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos, nro 710300, 2.6.2014





VANTAAN KAUPUNKI
KAUPUNKISUUNNITTELU
Asemakaavoitus

721300 LIPSTIKKA ASEMAKAAVA



Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy

**Asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen selostus,
joka koskee 2.6.2014 / II päivättyä asemakaavakarttaa**

Asemakaavoitus vireille 4.5.2010
Luonnos kaupunkisuunnittelultk 14.6.2010
Luonnos kaupunginhallitus 21.6.2010
Ehdotus kaupunkisuunnittelultk 2.6.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 72, Asola

Lipstikka

Asemakaava

Korttelit 72213 – 72217 ja osa korttelia 72212
sekä katu- ja virkistysaluetta.

Asemakaavan muutos

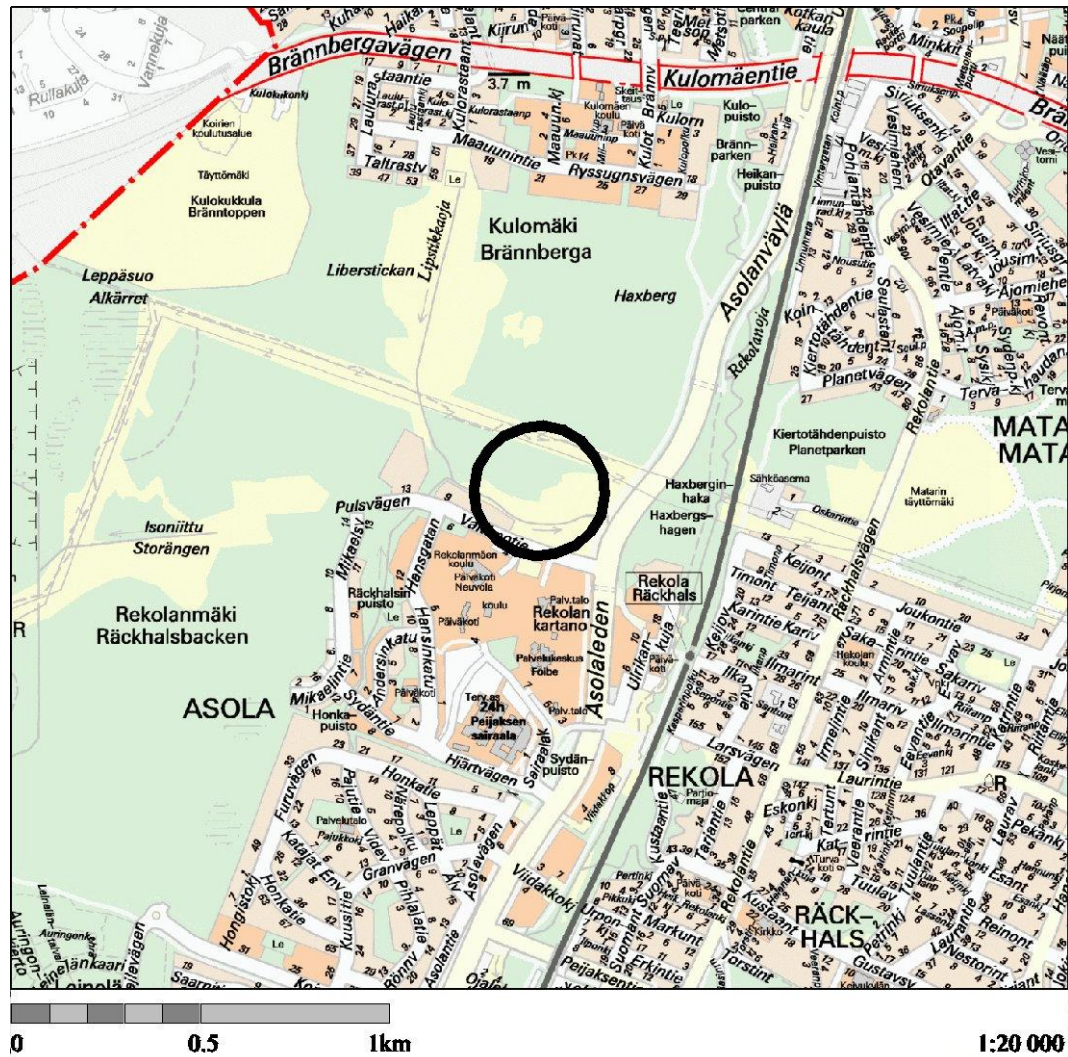
Osa korttelia 72212 sekä virkistysaluetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta.)

Tonttijako

Korttelit 72212 – 72217.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Asolan kaupunginosassa. Se rajautuu pohjoisessa sähkölinjoihin, idässä Asolanväylään, etelässä Valtimotiehen ja kortteliin 72028 sekä lännessä kortteliin 72027.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	5
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	7
3.1.4 Maanomistus.....	9
3.2 Suunnittelutilanne	10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	13
4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	13
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1 Osalliset.....	14
4.2.2 Vireille tulo.....	14
4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	14
4.3 Asemakaavan tavoitteet.....	17
4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	18
5.1 Kaavan rakenne.....	18
5.1.1 Mitoitus	18
5.1.2 Palvelut.....	19
5.2 Aluevaraukset	19
5.3 Kaavan vaikutukset	21
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	21
5.5 Nimistö	21
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	22

2 TIIVISTELMÄ

Lipstikan alueelle on tämän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen mukaan mahdollista sijoittaa asuntoja. Alueelle tulee sekä kerrostaloja että pientaloja. Asemakaavaehdotuksen kokonaiskerrosalamäärä on 40 180 krs-m², mikä vastaa noin 1000 asukasta. Kerrostaloihin sijoittuu 34 300 k-m² ja loput II-kerroksisiin kerros-, rivi- ja paritaloihin. Alueen kokonaispinta-ala n. 10.5 ha.

Alue on nyt metsää ja pensoittunutta peltoa. Lipstikkaoja virtaa alueen halki itään kohti Rekolanojaa.

Heti alueen pohjoispuolelle tulee sijoittumaan Elmon urheilupuisto. Lipstikan alueen halki tulee kulkemaan pääosa Elmon urheilupuiston liikenteestä.



Ortokuva vuodelta 2013.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista



Viistokuva vuodelta 2011.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Lipstikan asemakaava-alue on nykyisellään metsää ja metsittyvää vanhaa peltoa. Lipstikka-alue kulkee alueen halki.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue koostuu Lipstikanojan varsien tasaisista savialueista ja sen pohjoispuolisesta rinteestä. Alavimmat osat alueen kaakkoisnurkassa ovat alle +29. Pohjoisreunan korkein kohta on +42.

Lipstikka-alue on lyhyehkö asuinalueen halki kulkeva melko huomaamaton uomaa. Alajuoksu kulkee Ulrikanpuiston asuinalueen läpi.

Vantaan pienvesiselvityksessä on toimenpiteissä mainittu, että Lipstikka-alue säilytetään avo-uomana, ettei se lisäisi Rekolanojan hulevesikuormaa.

Kasvillisuus

Entisten niittyjen ja peltokenttien kohdilla kasvaa lehtipuuvaltaista metsää, valtapuuna koivu. Rinne- ja mäki-alueilla kasvaa eri-ikäistä kasvatusmetsää paikoin sekapuustona. Varsinaisia kasvillisuuden suojelukohteita ei alueella ole.

Eläimistö

Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

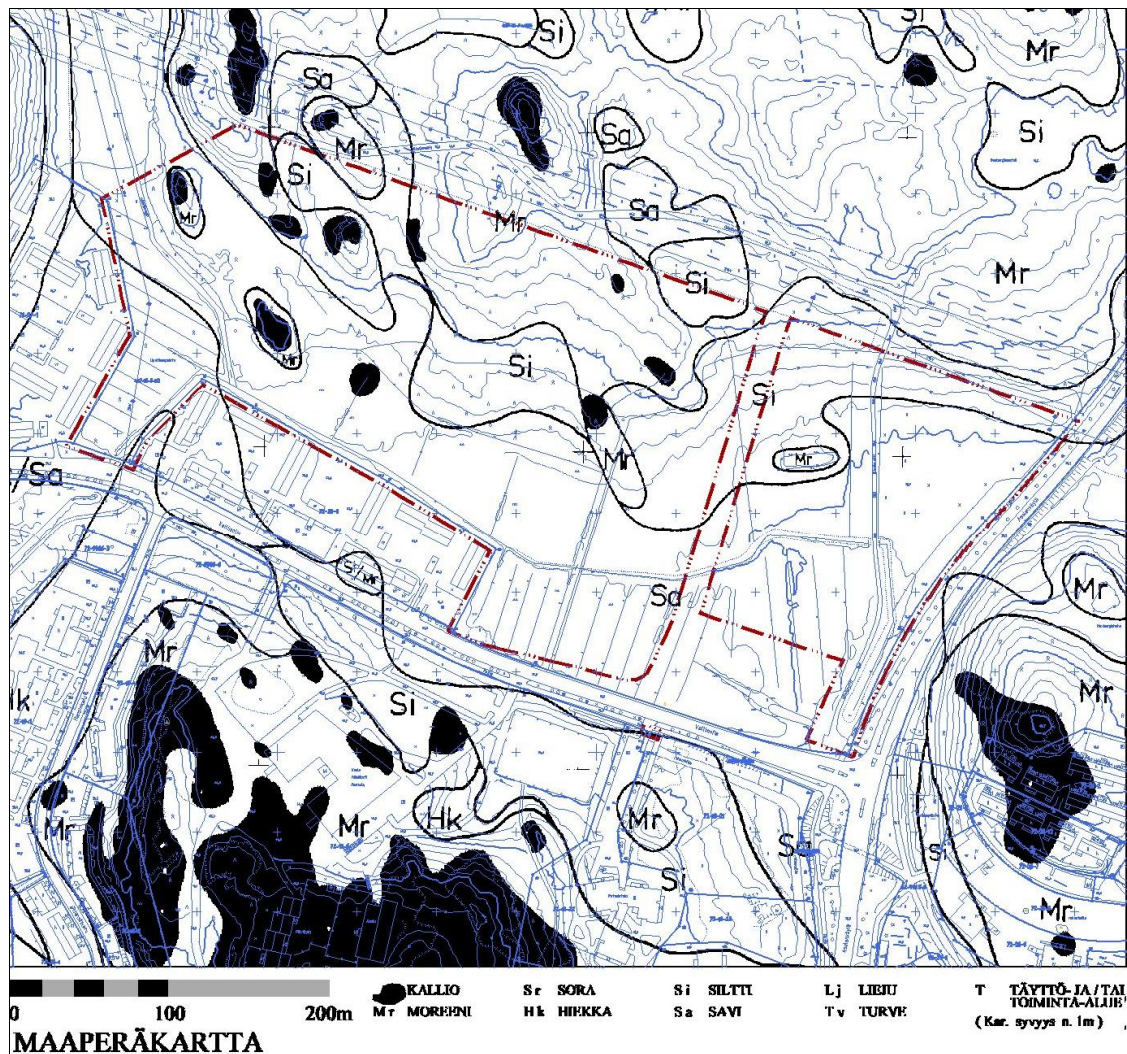
Maaperä

Kaava-alueen pohjoisosa sijaitsee moreenikohouman etelärinteessä. Pohjamaa koostuu lähinnä siltti- ja moreenikerroksista. Pienipiirteisesti vaihteleva kalliopinta ulottuu paikoin lähelle maanpintaa. Rakennukset voidaan tällä alueella perustaa pääsääntöisesti moreenin tai kallion varaan. Piha-alueet ja putkirakenteet voidaan tehdä maanvaraisina.

Kaava-alueen etelä- ja itäosa sijaitsee pehmeikköalueella. Pohjamaa koostuu 1-2 metrin paksuisesta kuivakuorikerroksesta ja noin 1-5 metrin paksuista pehmeän saven kerroksesta. Savikerrosten alapuolella on paksuudeltaan vaihteleva moreenikerros. Rakennukset perustetaan tällä alueella pääsääntöisesti paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudet ovat yleisesti 5-10 metriä. Piha-alueet ja putkirakenteet voitaneen pääosin tehdä maanvaraisina. Paksujen täyttöjen tekeminen voi varsinkin kaava-alueen itäosassa edellyttää sekä pihojen että putkien osalta pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Kellareiden rakentaminen on mahdollista kaava-alueen pohjoisosassa, vaikkakin se voi paikoin edellyttää louhintaa. Pehmeikköalueella maanpinnan alapuolelle rakentamista tulisi välttää.

Hulevesien imeyttämislle on kaava-alueen pohjoisosassa kohtalaiset mahdollisuudet. Alavalla pehmeikköalueella maapohja koostuu heikosti vettä läpäisevistä maakerroksista ja imeytysmahdollisuudet ovat huonot.

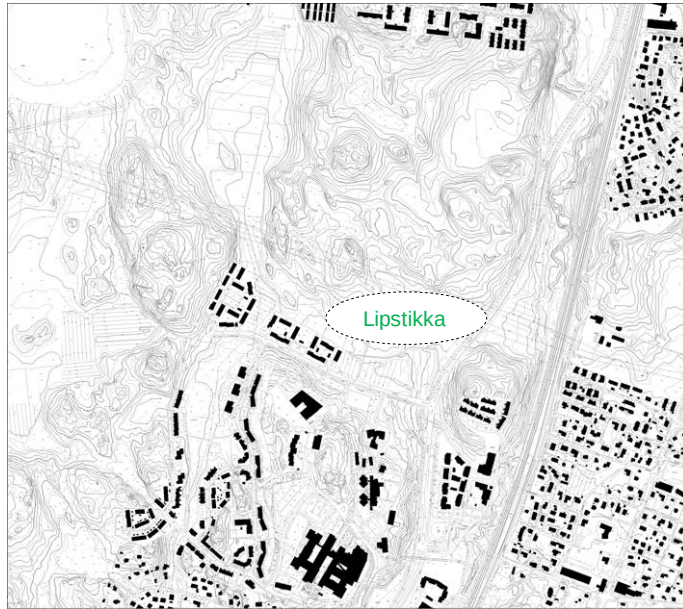


3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Asemakaava-alueella ei ole asutusta. Koivukylän suuralueella oli 1.1.2013 asukkaita 26 174 ja Asolan kaupunginosassa lähes 3800.

Kaupunkikuva



1:20 000

Lipstikan alueen eteläpuolelle sijoittuu Rekolanmäen alue. Lähimpinä naapureina on rivitaloasutusta, Rekolanmäen alakoulu ja Foiben palvelukeskus asuntoineen. Myös Peijaksen sairaalan on lähistöllä.

Idässä radan ja Asolanväylän väliin sijoittuu Ulrikanpuiston asuinalue. Sinne on rakennettu kerros- ja rivitaloja.

Pohjoispuolella on n. 600 metrin levyinen rakentamaton alue, johon on kaavoitettu Elmon urheilupuisto.

Palvelut

Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittuvat alueen eteläreunalta noin 800 metrin päähän Rekolan keskustaan ja n. 1300 metrin päähän Koivukylän keskustaan.

Rekolanmäessä on alakoulu ja kaksi päiväkotia, Ulrikanpuistossa päiväkotia.

Liikenne

Lipstikan alueen läpi kulkee Elmontie Valtimotieltä Elmon urheilupuistoon. Sen kautta johdetaan myös Lipstikan alueen liikenne.

Joukkoliikenne

Aluetta sivuavilla Asolanväylällä ja Valtimotieellä on joukkoliikennedyteydet. Kehäradan valmistuttua 2015 alueen bussiyhteydet muuttuvat. Rekolan asemalle on noin 400 metriä asemakaava-alueen kaakkoisnurkasta ja noin 1000 metriä alueen länsireunalta.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Alueen eteläpuolelle on rakennettu vesihuolto. Alueen länsipuolella noin 300 m:n päässä kulkee Keravalta tuleva pääviemäri. Sadevedet menevät alueen läpi virtaavaa Lipstikka-ojaa pitkin Rekolanjoon.

Puhdas vesi

Asemakaava-alueen eteläpuolella, Valtimotiellä on runkovesijohto. Alueen vesijohtoverkko kuuluu Korson painepiiriin. Juomavesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta. Sieltä vesi ohjataan Korson alueelle Tikkurilan painepiiriin ja Koivukylän paineenkorotuspumppaamon kautta. Korson painepiiriin pumpataan vettä myös Kuninkaanlähteen pohjavedenottamolta.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus on 4000 m³ ja HW +94.00.

Jätevedet

Asemakaava-alueen länsipuolella, Rekolanojan notkossa noin 300 m:n päässä kulkee Keravalta tuleva jätevesiviemäri. Koivukylässä jätevedet ohjataan ns. meriviemäriin ja edelleen Helsinkiin Pihlajamäen jätevesipumppaamon kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Sadevedet

Alueen sadevedet virtaavat alueella sijaitsevaa Lipstikkaojaa pitkin Rekolanojaan. Sieltä sadevedet laskevat Rekolanojan ja edelleen Keravanjoen kautta Vantaanjokeen ja mereen.

Ympäristöhäiriöt

Melu

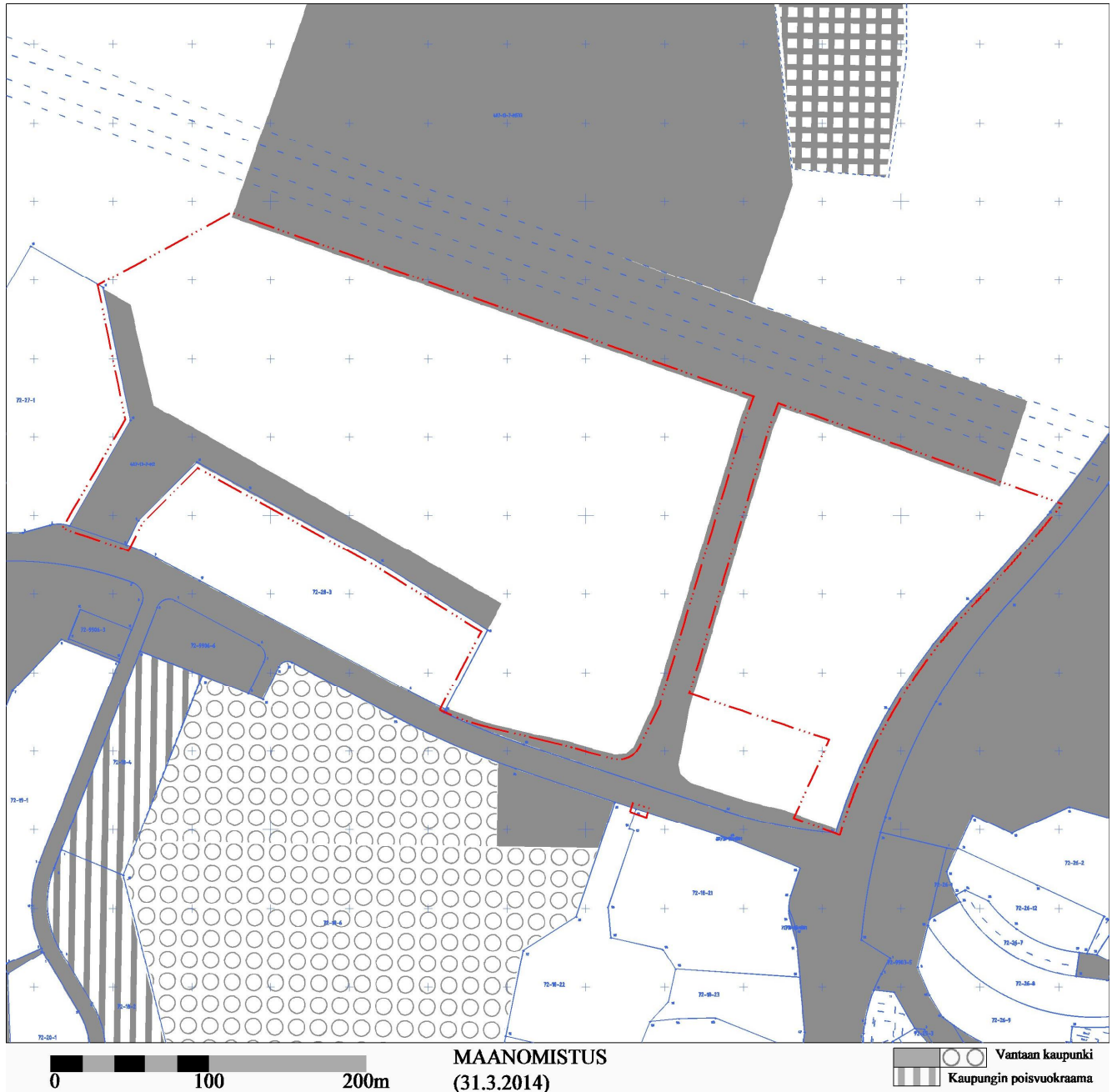
Asolanväylä aiheuttaa melua alueen itäosaan.

Radontorjunta

Alueella ei ole tehty kattavaa radonmittausta. Kaava-alueella on noudatettava rakennusjärjestyksen yleismääräystä radonin huomioon ottamisesta rakentamisen yhteydessä.

3.1.4 Maanomistus

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät omistavat pääosan asemakaava-alueesta. Vantaan kaupunki omistaa lounaisosan virkistysalueita.



Asuinkerrostaloalueen muodostaminen edistää pienkerrostalo- ja kytkeytyä pientalorakentamista paremmin myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteuttamista: *Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.*

Lisäksi kaavamuutoksen mukaista ratkaisua puoltaa alueen sijainti vilkkaan Asolanväylän varrella. Asuinkerrostalokorttelit muodostavat matalaa rakentamista paremmin suojaavan rakenteen Asolanväylän ja pääradan aiheuttamia ympäristöhäiriöitä vastaan.

A2-merkinnällä osoitetun tiiviin ja matalan asuinalueen itäosan asemakaavoittaminen asuinkerrostalojen alueeksi ei vaikeuta yleiskaavan toteutumista tai alueiden käytön muuttamista järjestämistä. Kaavamuutoksen mukainen asuinkerrostaloalue soveltuu sitä ympäröivään rakennettuun ympäristöön: kerrostalorakentaminen jatkuu Lipstikan alueen eteläpuolella Foiben (vanhusten palvelukeskus) ja Ulrikanpuiston alueilla.

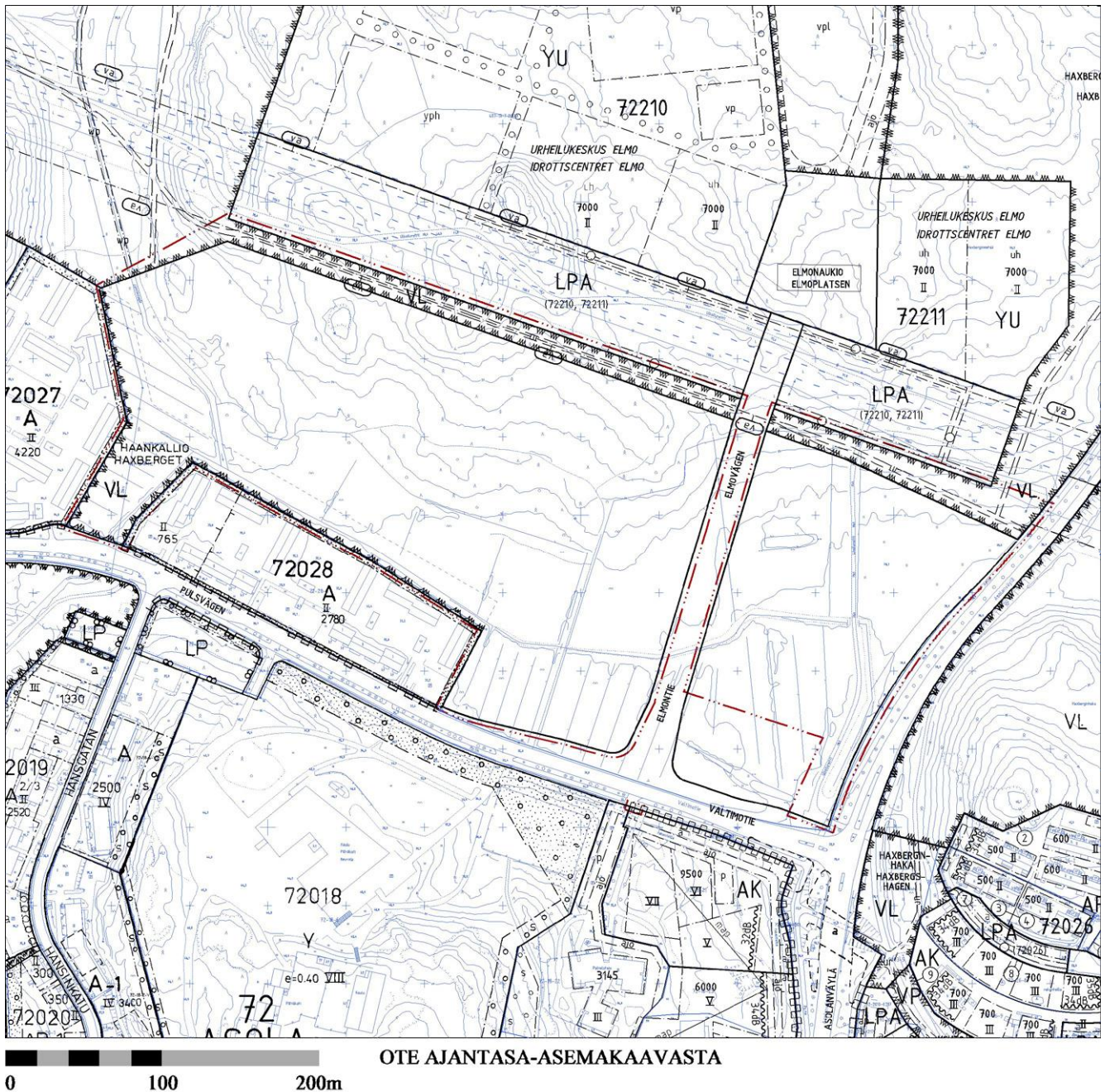


Lipstikka osana tiivistyvää Asolanväylän vartta

Asemakaava

Alueella on voimassa olevaa asemakaavaa lounaisosassa Haankallion lähivirkistysalue ja pohjoisreunalla Rekolanmetsän ja Haxsberginkallion lähivirkistysalueita. *(Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 muuttanut Haankallion Lipstikanpuistoksi ja Haxberginkallion Haxberginmetsäksi, koska nimi esiintyy Vantaalla muuallakin.)*

Lounaisosa kuuluu Rekolanmäki K 72027, 72028 -asemakaavaan (kv 26.3.1990) ja pohjoisosa Elmon urheilupuiston asemakaavaan (kv 23.5.2011).



Esisuunnitelma



Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät ovat teettäneet Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy:llä alueesta esisuunnitelman. Sitä muokaten kaupunkisuunnittelussa tehtiin asemakaavaluonnos v. 2010. Sama arkkitehtitoimisto on seurakuntien palkkaamana ollut mukana myös asemakaavaehdotusta laadittaessa.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavan laatimista ovat pyytäneet Helsingin seurakuntayhtymän yhteinen kirkkoneuvosto sekä Vantaan seurakuntien yhteinen kirkkoneuvosto.

Asemakaavan suunnittelu perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun työohjelmaan keväälle 2010.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
Rekola-Asolan omakotiyhdistys
Kunnan jäsenet
Kaupungin viranomaiset
Koivukylän aluetoimikunta
Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, YTV
Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oyj
Ne, jotka katsovat olevansa osallisia

Yksityiskohtainen luettelo osallisista on kaavamapissa kaupunkisuunnitteluyksikön arkistossa.

4.2.2 Vireille tulo

Ilmoitus Lipstikka -asemakaavatyön vireille tulosta on annettu 4.5.2010. Asemakaavatyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa, sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.2.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet

Lipstikka -asemakaava- alueen MRL 62 §:n mukainen mielipiteiden kuuleminen suoritettiin toukokuussa 2010. Mielipiteitä saatiin 3 kappaletta. Seuraavassa pääasiat mielipiteistä:

1. Fingrid Oyj / Ympäristö / Mika Penttilä

Asemakaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Fingrid Oyj:n 110 kv:n voimajohto Porvoo - Ruotsinkylä. Samalle voimajohtoalueelle sijoittuu Vantaan Energian Sähköverkot Oy:n 110 kv:n voimajohtoja. Tämä lausunto koskee ainoastaan Fingrid Oyj:n voimajohtoa.

110 kv:n voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus yhteensä 50 metriä leveälle johtoalueelle. Voimajohdon johtoalue muodostuu 30 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmiin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat ulottuvat nykyisin molemmiin puolin 15 metrin päähän 110 kV voimajohdon keskilinjasta. Fingridillä on kuitenkin pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajat reunavyöhykkeiden takareunaan siten, että rakennusrajoitusalue kattaa koko 50 metriä leveän voimajohtoalueen.

Kaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään koko voimajohtoalueen leveyttä (tässä tapauksessa em. 50 metriä). Johtoaluetta koskevalla kaavamääräyksellä varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohtojen väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnot selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle.

Lähtökohtaisesti voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa olla ristiriidassa sähköturvallisuuden kanssa eikä toiminta voi aiheuttaa vaaraa voimajohdon käytölle ja kunnossa pysymiselle. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman alustavassa maankäyttöluonnoksessa esitetyt asuintalot pihoineen sijoittuvat tulkintamme mukaan voimajohtoalueen ulkopuolelle, joten Fingridillä ei ole huomauttamista asiasta.

Fingrid muistuttaa vielä, että voimajohtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää sekä huoltaa sitä. Maanomistajan oikeuksia rajoitetaan siten, että maanomistaja ei ilman voimajohdon omistajan lupaa saa pystyttää rakennuksia tai kahta metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita rakennuskieltoalueelle. Maanomistaja ei myöskään saa harjoittaa johtoalueella sellaista toimintaa, josta saattaa koitua vaaraa johdon käytölle tai kunnossa pysymiselle. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.

Mahdollisten istutusten osalta tulee ottaa huomioon, että johtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai viherkasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Johtoaukean ulkoreunassa 15 metrin päässä voimajohdon keskilinjasta voidaan kasvattaa noin 10 metriä korkeaa puustoa ja 25 metrin päässä noin 20 metriä korkeaa puustoa.

Valtimotien ja Elmon urheilupuiston välisen kadun suunnittelussa pitää ottaa huomioon, mitä Tiehallinnon ohjeessa vuodelta 2001 "Sähköjohdot ja yleiset tiet" (TIEH 2122342) esitetään. Ohjeessa on mm. esitetty tiellä työskentelyn eri työvaiheiden pienimmät sallitut turvaetäisyydet ilmajohdoista.

Voimajohdon kanssa risteävien tai sen läheisyyteen sijoittuvien tie- ja katu yhteyksien tai muun mahdollisen rakentamisen suunnitelmat tulee lähettää hyvissä ajoin ennen rakennustöiden aloittamista Fingrid Oyj:lle lausunnolle. Lausuntopyyntö tulee lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajilta.

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

Pyydämme lähettämään yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja lausunnolle osoitteella Fingrid Oyj, Ympäristö, PL, 530, 00101 HELSINKI.

2. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos / Marko Suominen

- Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.
- P3-paloluokkaisten asuinrakennusten kerrosalan määrä tontilla on jaoteltava enintään 1600 m²:n (kaksikerroksisena) tai 2400 m²:n (yksikerroksisena) ryhmiin. Palotekniset ryhmät tulee erottaa vähintään 8 metrin suojavyöhykkeellä tai vaihtoehtoisesti palomuurilla.
- Asuinrakennukset on sijoitettava siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa.

3. Vantaan Energia Sähköverkot Oy / Juho Paloposki Vantaan Energia Oy / Heikki Ojansuu

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijänniteverkko sijaitsee alueella karttaliitteen 1. mukaisesti.

Alueen rakentamisen edistyessä tarvitaan suunnittelualueelle myös uusi puistomuuntamo.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan keskijänniteverkon sijainti ja uuden puistomuuntamon tilatarve.

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

Lisäksi suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsee Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n ja Fingrid Oy:n 110 kV:n sähkönsiirtolinjat liitteen 2. mukaisesti. Molempien sähkönsiirtolinjojen siirtoa ja pylväiden paikan muutosta on käsitelty Elmon asemakaavan muutoksessa 720900.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa että tässä asemakaavan muutoksessa huomioidaan sähkösiirtolinjojen ja pylväiden mahdollinen siirto ja tämän vaikutus johtokadun leveyteen sekä vaara-alueisiin.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

Lausunnot asemakaavaluonnoksesta

14.6.2010 päivätystä asemakaavaluonnoksesta pyydettiin neljä lausuntoa ja saatiin kaksi. Vantaan Energia ilmoitti, että alueelle tarvitaan kaksi uutta muuntamoa.

Asemakaavaluonnos nähtävillä

14.6.2010 päivätty asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n nojalla 11.8. – 9.9.2010 mielipiteiden kuulemiseksi. Mielipiteitä ei saatu.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätos tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta:

Kaupunki huolehtii maapolitiikan, kaavoituksen ja kunnallistekniikan osalta siitä, että on olemassa rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle. Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Alueen sijoittuminen näkyvälle paikalle tulevan Elmon urheilupuiston sisäänajon tuntuun asettaa arkkitehtuurille suuria vaatimuksia. Rakennusten ja niiden lähiympäristön on oltava korkealuokkaisia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva 1:4000 / Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy (suurempana s.32)

5.1 Kaavan rakenne

Valtimotieltä Elmon urheilupuistoon vievä Elmontie kulkee alueen halki. Sen itäpuolelle on sijoitettu asuinkerrostaloja ja länsipuolelle osittain kerrostaloja ja osittain pientalomaisempaa rakentamista. Lipstikkaojan varteen ja alueen pohjoisrajalle on esitetty puisto- ja lähivirkistysalueita.

Luonnosvaiheessa Valtimotien ja Elmontien risteyksessä oli keskustatoiminnoille varattu korttelialue. Se jätettiin asemakaavaehdotuksesta pois koska toistaiseksi alueelle ei ole löytynyt toteuttajaa.

Kaava-alue sijoittuu yleiskaavan A2-alueelle (Matala ja tiivis asuinalue). Rekolan aseman läheisyyden sekä viereen sijoittuvan yleiskaavan mukaisen keskustatoimintojen alakeskukseen vuoksi on kuitenkin pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle pääosin asuinkerrostaloja.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on n. 10,5 ha. Siitä korttelialueita (ilman LPA-alueita) on n. 55 %, katu- ja LPA-alueita n. 16 % sekä virkistysalueita n. 29 %.

Alueen kokonaiskerrosala on 40 180 krs-m². Asuinkerrostaloja (AK) on 34 300 krs-m² ja II-kerroksisia asuinrakennuksia (A ja AP) 5 880 krs-m². Asukkaita tulisi noin 1000.

5.1.2 Palvelut

Kaupalliset palvelut sijoittuvat pääosin Koivukylän ja Rekolan keskustoihin. Rekolanmäessä on alakoulu, päiväkoteja, Peijaksen sairaala ja vanhusten palveluita (Foibe). Ulrikanpuistossa on päiväkotia. Kaava-alueelle voi asuinkerrostalojen ensimmäiseen kerrokseen sijoittua liike-, toimisto- palvelu- tai työtiloja.

Kaava-alueen kaakkoispuolella on yleiskaavassa ”pikku-c”-merkintä eli Keskustatoimintojen alakeskus. Siihen on tarkoitus myöhemmin kaavoittaa liiketilaa.

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialueet

Pääosa Lipstikan asuntorakentamista on kerrostalomaista. Alueen itäosa Asolanväylän varrella on kokonaan asuinkerrostalojen korttelialuetta. Kerrostaloja sijoittuu myös Elmontien länsipuolelle. Siellä kerrosluku on pääosin IV, Elmontien varrella on myös V-kerroksisia.

Talot ovat pääosin IV-V -kerroksisia, yksi rakennus Asolanväylän tuntumassa on VIII-kerroksinen. Elmontien itäpuolella talot ovat pistetaloja, joissa on yksi porrashuone. Elmontien länsipuolella talot ovat pidempiä lamellitaloja.

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi AK-alueille saa rakentaa erilaisia talousteräkkeitä ja liike- tms. tiloja. Elmontien varrella on maantasokerrokseen rakennettava sellaisia varasto- ja kerhotiloja, jotka voidaan helposti muuttaa liike- tai työtiloiksi. Tällöin korvaavat varastot ja kerhot saa rakentaa piha-alueelle.

Asuinrakennusten katujulkisivujen pääasiallinen materiaali on oltava rappaus.

Pysäköinti sijoittuu alueen länsiosassa AK-tonteille, itäosassa pysäköinti sijoittuu LPA-tontille. Pysäköinti sijoittuu pääosin maan tasoon, LPA-alueella voi olla osittain kaksikerroksista pysäköintiä.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

A Asuinrakennusten korttelialueet

Lipstikkakujan eteläpuolelle sijoittuu yhteensä 3 680 m² A-korttelialueille. Sinne saa rakentaa II-kerroksisia kerros- tai rivitaloja.

Katujulkisivujen tulee olla rapattuina tai puisia. Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

AP Asuinpientalojen korttelialueet

Alueen lounaisosaan sijoittuu kaksi AP-tonttia. Niille saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä yksi- tai kaksiasuntoisia pientaloja.

Katujulkisivujen tulee olla rapattuja tai puisia. Rakennuksissa on oltava räystäälliset lapekatot.

Alueelle on laadittava rakentamishoje.

LPA Autopaikkojen korttelialue

Alueen itäosassa pysäköinti järjestetään LPA-korttelialueelle. Asolanväylän puolella on rakennettava autokatokset, joiden seinämä toimii samalla meluseinänä. Alueen pohjoislaidalla autopaikkoja on mahdollista rakentaa kahteen kerrokseen.

Muut alueet

VP Puisto

Lipstikkaajan varret on pääosin merkitty puistoalueiksi. Lipstikkaajaa oikaistaan sekä alueen itä- että länsiosassa. Lähin leikkipuisto sijaitsee alueen eteläpuolella Räckhalsinpuistossa.

VL Lähivirkistysalueet

Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuvat Rekolanmetsän ja Haxberginmetsän lähivirkistysalueet. Ne liittyvät aiemmissa asemakaavoissa vahvistettuihin Elmon urheilupuistoa ympäröiviin lähivirkistysalueisiin.

Katualueet

Kaava-alueelle rakennetaan yksi uusi ajokatu, Lipstikkakuja ja yksi uusi jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, Lipstikkapolku. Alueen läpi rakennettava Elmontie on kaavoitettu jo Elmon urheilun alueen asemakaavassa.

Tekninen huolto, Vesihuolto

Juomavesi

Kaava-alueelle rakennetaan vesijohtot ja alue liitetään Korson painepiiriin. Alueen vesijohto yhdistetään Valtimotien päässä, Asolanväylän itäpuolella olevaan vesijohtoon.

Jätevesiviemäri

Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkosto. Jätevedet ohjataan Elmontietä ja Valtimotietä pääviiemäriin.

Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueelle rakennetaan sadevesiviemäriverkosto. Viemäroidyt sadevedet johdetaan Elmontietä ja Valtimotietä Lipstikkaajaan ja edelleen Asolanväylän alitse viemäriin Rekolanojaan. Rekolanoja laskee Keravanjokeen.

Hulevedet

Alueelle on laadittu Hulevesien hallintasuunnitelma (Ramboll). Sen mukaan hulevesivirtaamat tulevat kasvamaan tulevaisuudessa maankäytön muuttuessa. Hulevesien hallinnalla pyritään säilyttämään nykytilannetta vastaava vesitase.

Hulevesien muodostumista korttelialueilla pyritään minimoimaan materiaalivalinnoilla. Mitoitussateen ja sitä pienemmät sateet tulee viivyttää niiden syntypaikoillaan vastamaan nykytilanteen virtaamia. Hulevesiä voidaan hallita korttelialueilla materiaalivalinnoilla, sadepuutarhoilla, salaojapainanteilla, sadevesitynnyreillä, hulevesialtailla, maanalaisilla louhepesillä, hulevesitunneleilla tai –kaseteilla.

Harvinaisten voimakkaiden sateiden aikana sallitaan hulevesien valuminen tulvareittejä pitkin Lipstikkaojaan. Vaikka hulevesiä tulee viivyttää uudella asuinalueella, tulvasadetilanteisiin tulee varautua. Lipstikkaojan virtaamaa rajoittaa Asolanväylän alittava rumpu. Tulvatilanteessa vedenpinnan noustessa Lipstikkaojassa alueen itä-reunassa yli + 29,6 hulevesien tulvareittinä toimii Asolanväylä.

Muuntamot

Alueelle tarvitaan kaksi muuntamo. Niille on asemakaavassa varattu sijoituspaikat virkistysalueille.

5.3 Kaavan vaikutukset

Kaava-alueen n. tuhat uutta asukasta mahdollistavat osaltaan palveluiden syntymistä Valtimotien ja Asolanväylän risteyksen yleiskaavan mukaiselle keskustatoimintojen alakeskukseen.

Kaava-alueen puusto tullaan kaatamaan korttelialueilta lähes kokonaan, virkistysalueilla lähinnä lounaisosassa on mahdollista säilyttää runsaammin puustoa.

Lipstikkaoja on tarkoitus säilyttää avouomana. Sen uomaa siirretään osittain, mutta se ei ole luonnontilainen nykyiselläänkään, vaan osa vanhaa peltoalueen ojastoa.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

5.4.1 Melu

Alueesta on laadittu meluselvitys Asolanväylän ja pääradan melun torjumiseksi. Selvityksen pohjalta on kaavaan otettu tarpeelliset asemakaavamääräykset.

5.5 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt alueen nimistöä 17.5.2010 ja 20.1.2014. Alueen katualueet ovat Lipstikkakuja ja Lipstikkapolku. Lipstikkaojaa myötäilevä virkistysalue on kahdessa osassa. Osien nimet ovat Lipstikkapuisto ja Lipstikanvarsi. Lipstikkapuistoon on liitetty entinen Haankallio- niminen virkistysalue (asemakaavan muutososa). Alueen pohjoisosassa on myös Rekolanmetsän ja Haxberginmetsän virkistysalueita. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 10.6.2013 päättänyt muuttaa Haankallion Lipstikanpuistiksi ja Haxberginkallion Haxberginmetsäksi esiintyneiden kaksoisnimien vuoksi.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alueen toteuttamisesta laaditaan Vantaan kaupungin sekä Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien kesken sopimus.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaava on laadittu Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymien palkkaamien konsulttien työn pohjalta:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy

Mikko Rusanen

Jesse Anttila

Muut konsultit

Ramboll

Hanna-Leena Ventin (hulevedet)

Lauri Axelsson (maisemasuunnittelu)

Tommi Keltala (liikenne)

Promethor Oy (meluselvitys)

Jani Kankare

Toni Hägert

Asemakaavan suunnitteluun osallistuivat lisäksi seurakunnista:

Vantaan seurakuntayhtymä:

Olavi Jaskara

Helsingin seurakuntayhtymä:

Markku Koskinen

Kai Heinävaara

Jaana Närö

Henrik Ahola

Petteri Leinonen

Asemakaavan suunnitteluun osallistuivat lisäksi Vantaa kaupungilta:

aluearkkitehti

aluearkkitehti

asemakavasuunnittelija

maisemasuunnittelija

maisema-arkkitehti

asumisasioiden päällikkö

liikenneinsinööri

liikenneinsinööri

suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

suunnittelurakennusmestari (vesihuolto)

Vesa Karisalo

Ani Pentinmikko

Lassi Tolkki

Marika Bremer

Laura Muukka

Tuula Hurme

Erkki Lång

Ilpo Pasanen

Antti Auvinen

Keijo Ikonen

Reeta Paukku

suunnitteluinsinööri (maaperä)
ympäristösuunnittelija
ympäristöinsinööri
suunnitteluavustaja

Matti Holtari
Sinikka Rantalainen
Krister Höglund
Merja Hokkanen

Vantaa 2.6.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	02.04.2014
Kaavan nimi	721300 Lipstikka		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.05.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092721300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,4950	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	8,8408
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6542

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

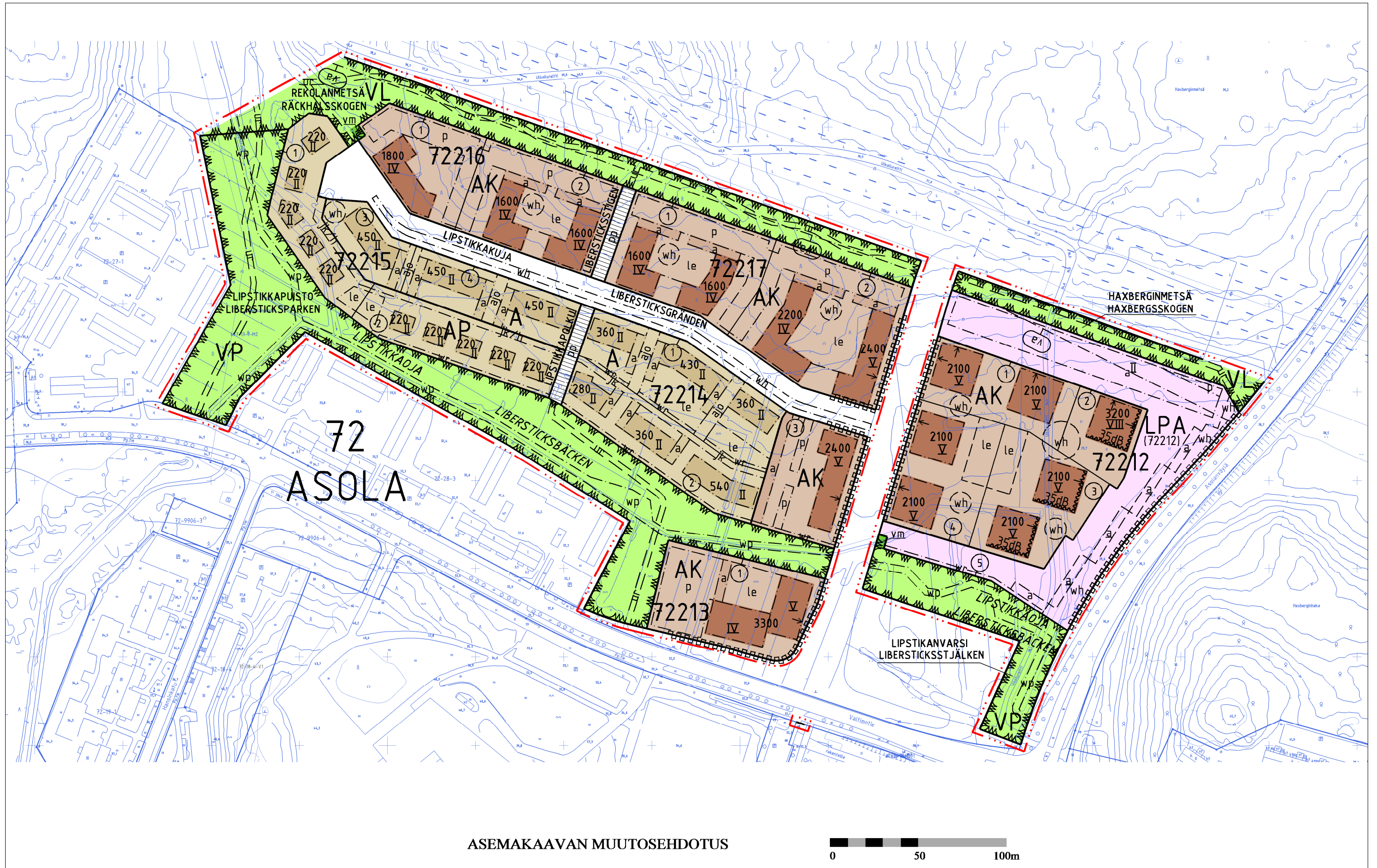
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	10,4950	100,0	40180	0,38	8,8408	40180
A yhteensä	5,7481	54,8	40180	0,70	5,7481	40180
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0671	29,2	0		1,4129	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6798	16,0	0		1,6798	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

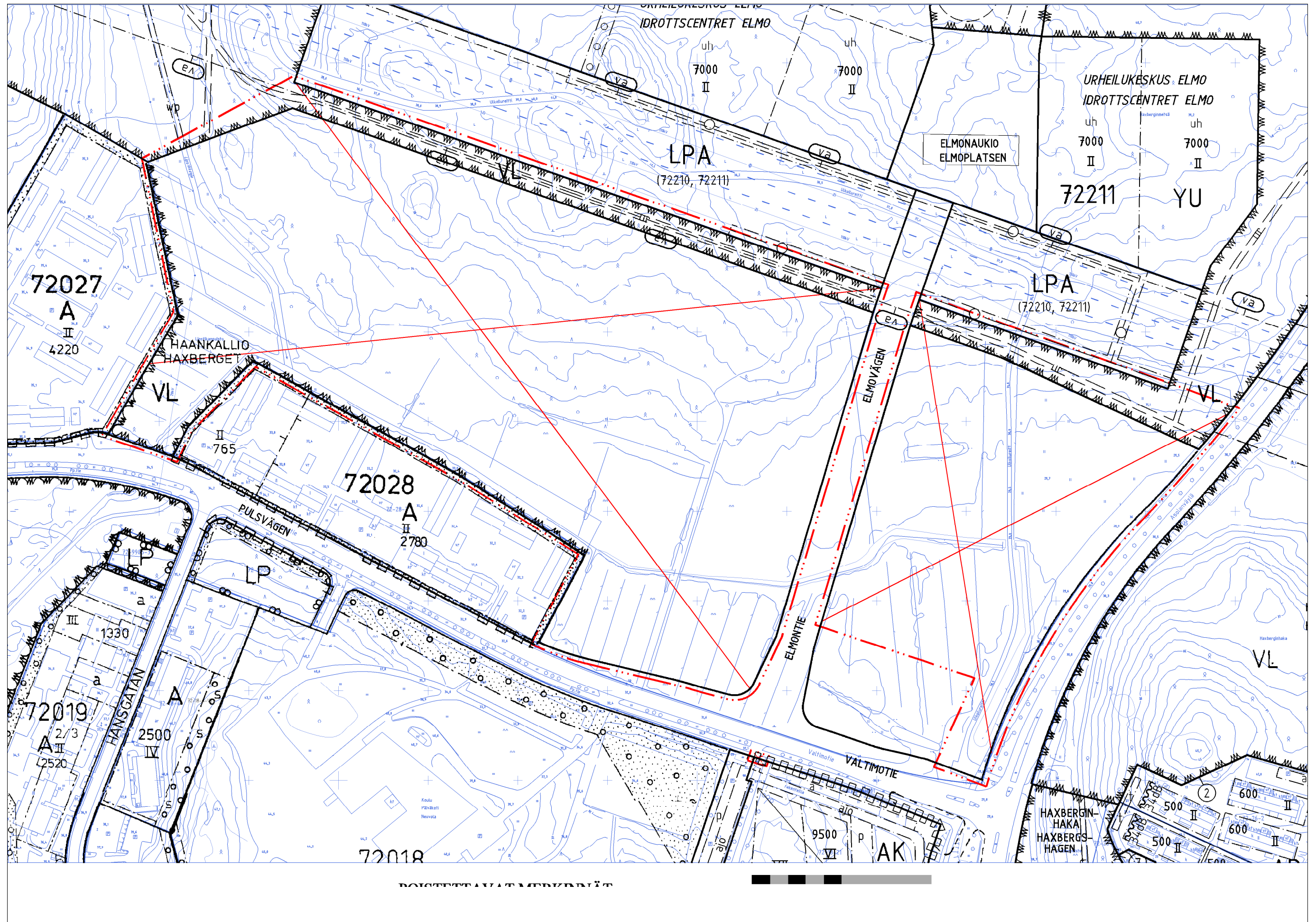
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

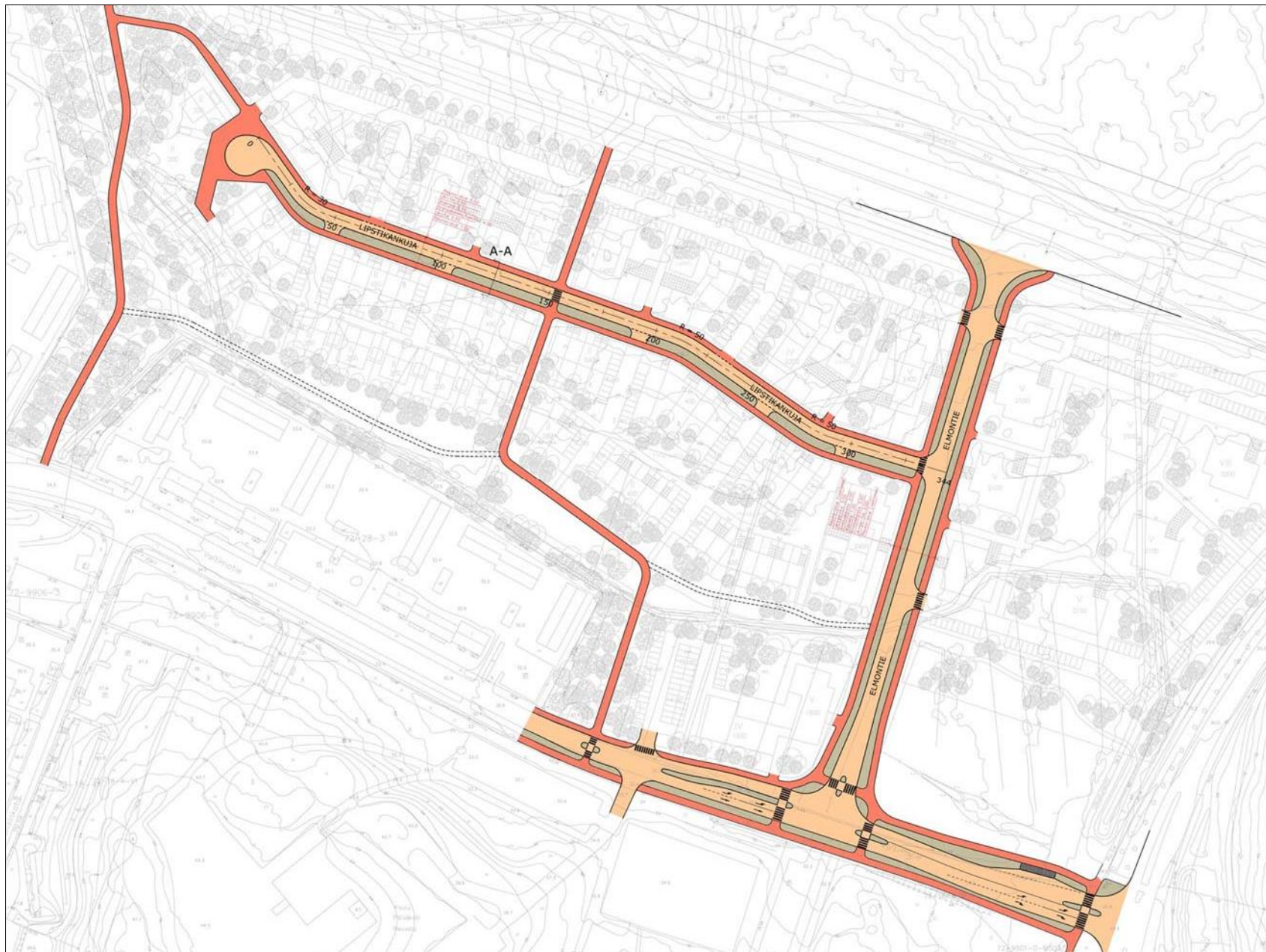
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	10,4950	100,0	40180	0,38	8,8408	40180
A yhteensä	5,7481	54,8	40180	0,70	5,7481	40180
A	1,2769	22,2	3680	0,29	1,2769	3680
AK	3,8284	66,6	34300	0,90	3,8284	34300
AP	0,6428	11,2	2200	0,34	0,6428	2200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	3,0671	29,2	0		1,4129	0
VP	2,1230	69,2	0		2,1230	0
VL	0,9441	30,8	0		-0,7101	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,6798	16,0	0		1,6798	0
Kadut	0,5904	35,1	0		0,5904	0
Kev.liik.kadut	0,0897	5,3	0		0,0897	0
LPA	0,9997	59,5	0		0,9997	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

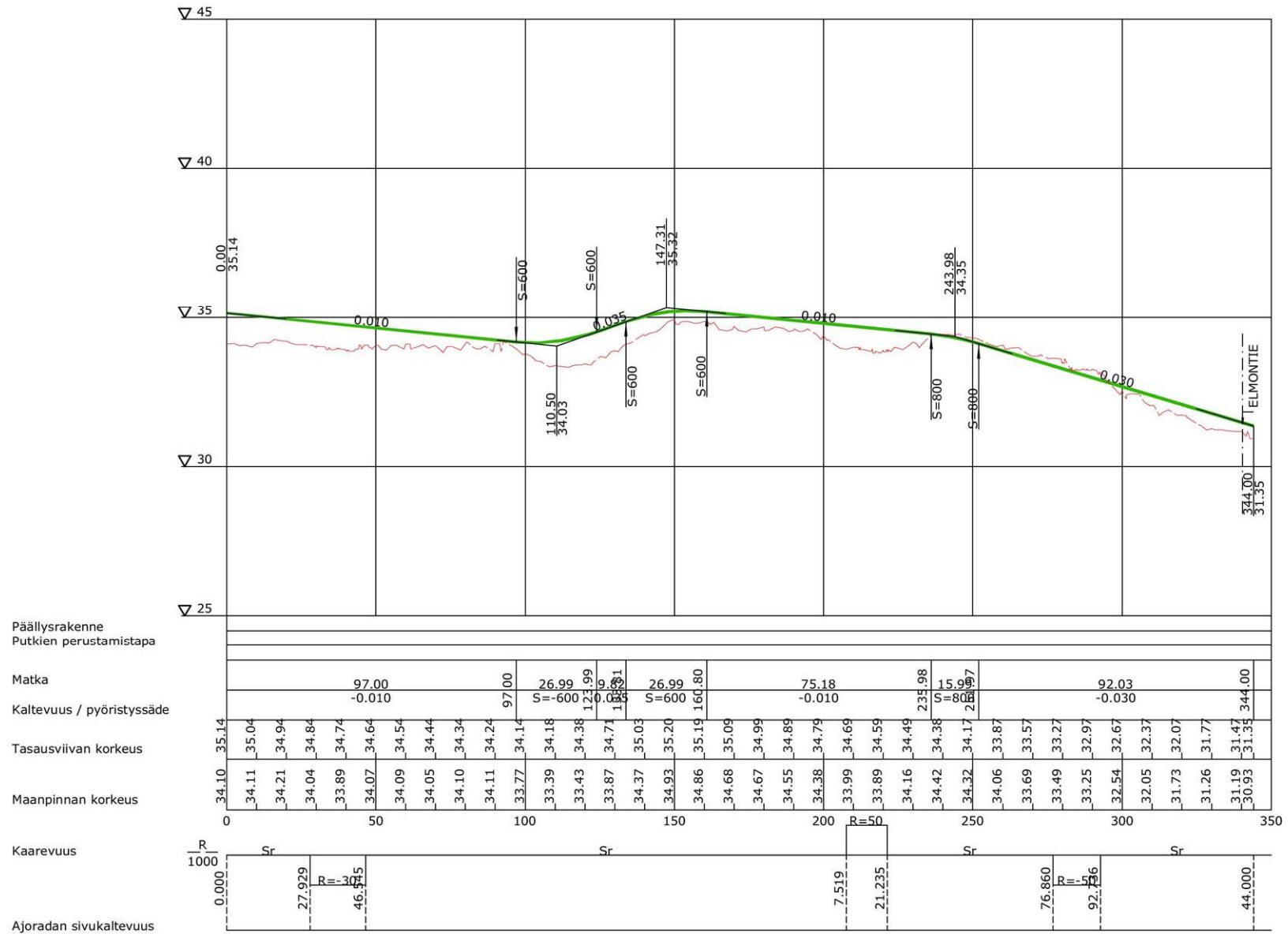






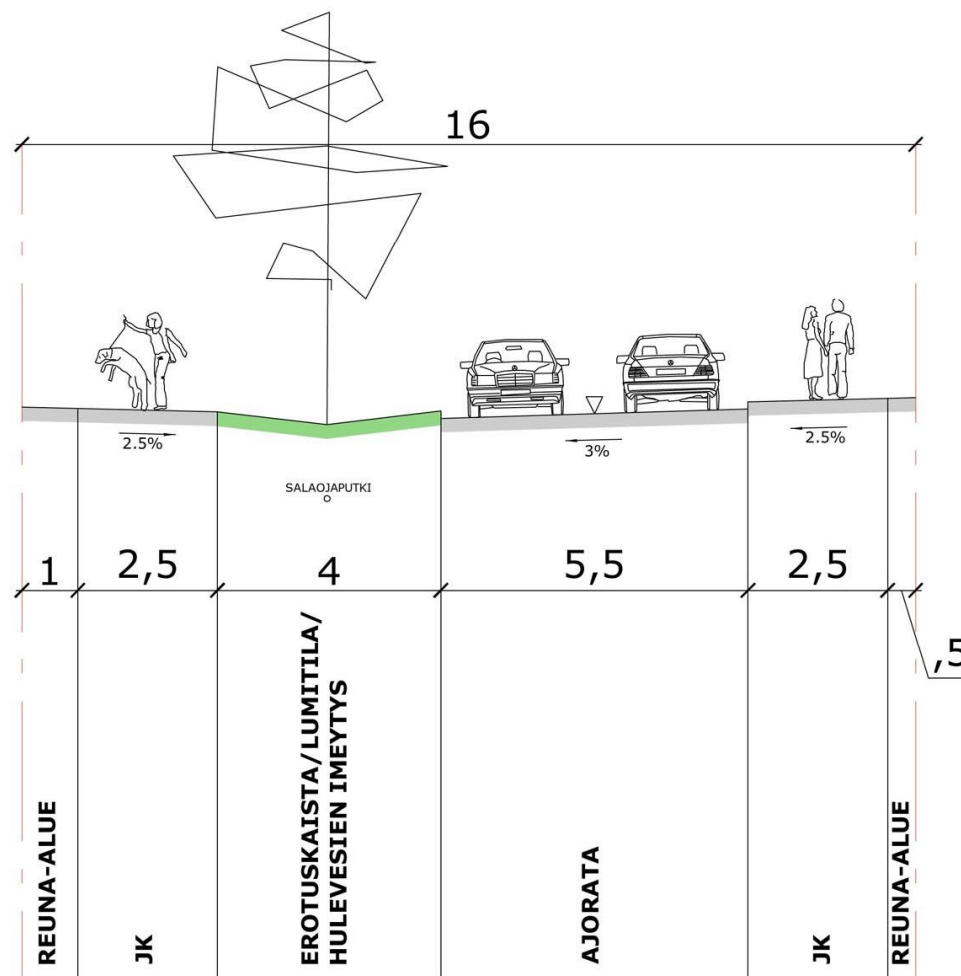


Liikennesuunnitelma 1:2500 / Ramboll



Lipstikkakuja pituusleikkaus 1:2000 / 1:200 / Ramboll

A-A PL 125



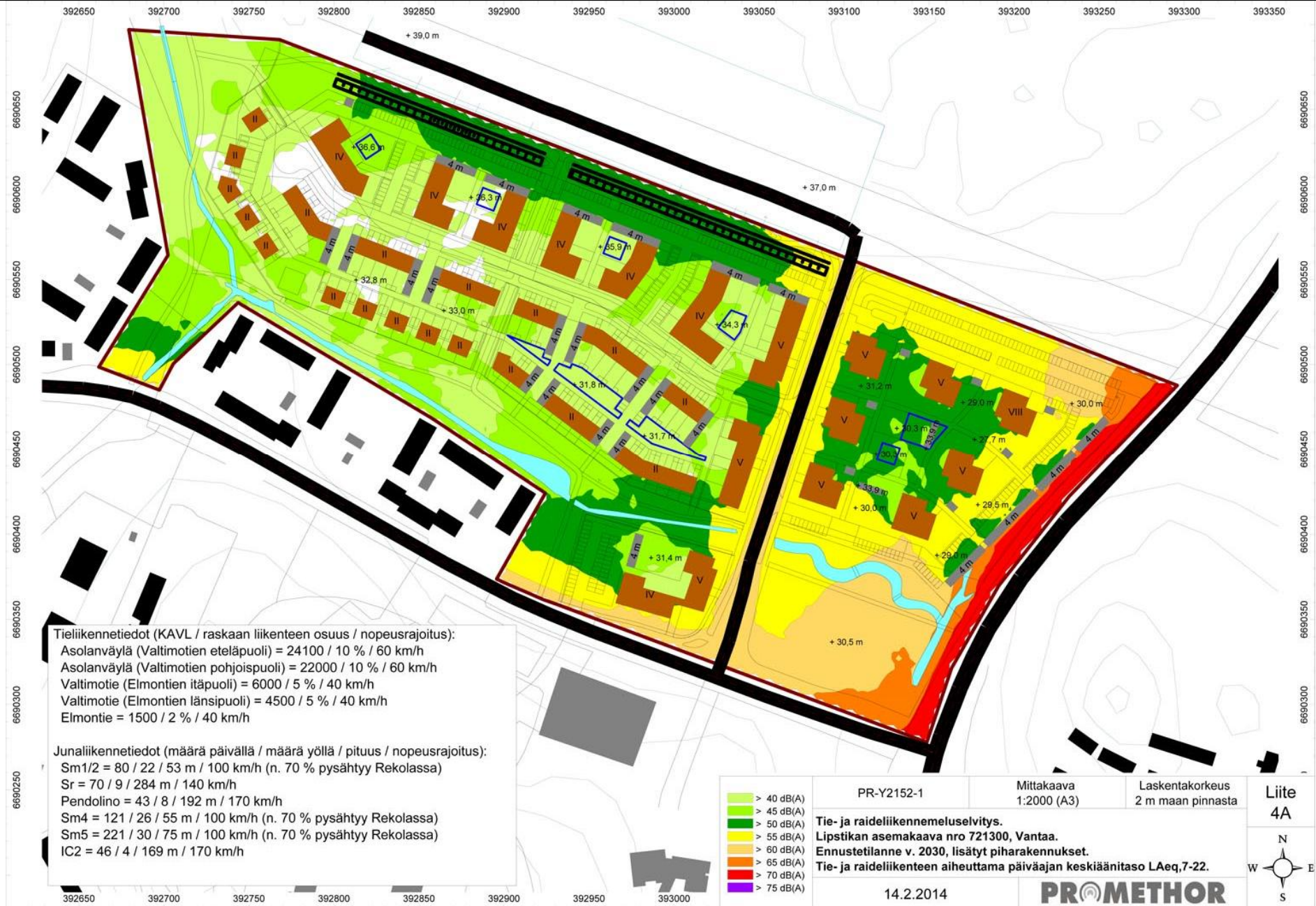
Lipstikkakuja poikkileikkaus / Ramboll



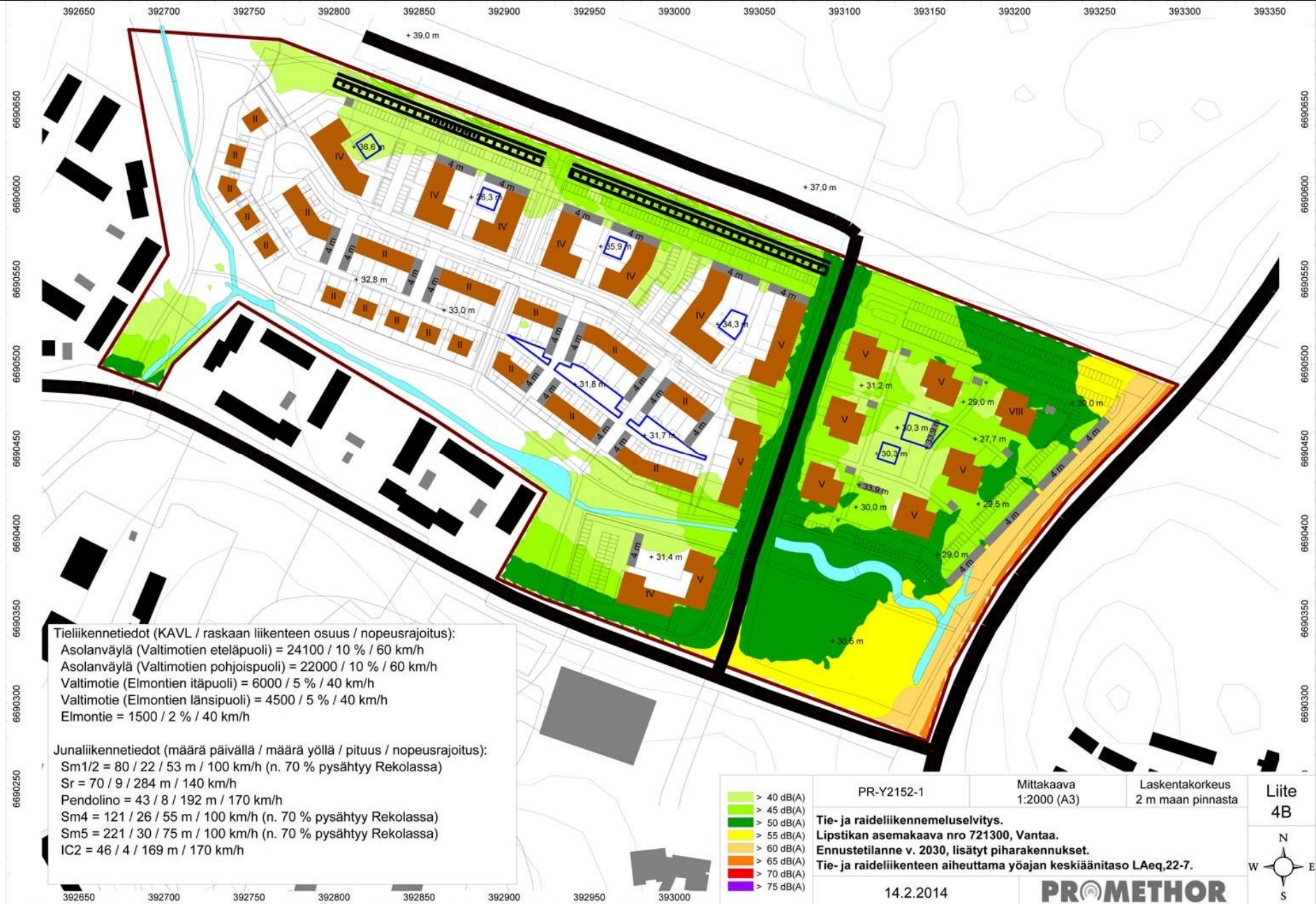




Hulevesien hallintasuunnitelma / Esimerkkialue / Ramboll



Meluselvitys / Promethor / Päiväajan tilanne



Meluselvitys / Promethor / Yöajan tilanne



10 § **Asemakaavamuutos 002149 ja maanalainen asemakaava 403000ma sekä tonttijako, 40 Ylästö / Lumijälki / TLA**

KA/3883/10.02.04.01/2011

TLA/TKA/TKU/ESN/SRU

Tulkintien eteläpuolelle asemakaavoitetaan lumenvastaanottopaikka ja kaksi tonttia toimitilarakennuksia varten. Lumenvastaanottopaikka sijaitsee Tulkintieltä katsottuna toimitilarakennusten takana. Alueelle kuljetaan Tulkintieltä alkavan uuden kadun kautta.

Asemakaavan muutos koskee kortteleita 40504 ja 40505 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistysaluetta.

Maanalainen asemakaava koskee maanalaista tilaa varikkoa varten.

Tonttijako koskee kortteleita 40504 ja 40505, kaupunginosassa 40, Ylästö.

Alue sijaitsee Tulkintien eteläpuolella Mustikkasuonkalliot -nimisellä alueella.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet konsultteina Ramboll Oy ja Faunatica Oy konsultteina. Yritykset ovat tehneet Vantaan kuntatekniikan keskuksen

tilaamat luontoselvitykset. Ramboll Oy on tehnyt yleissuunnitelman Tulkintien lumenvastaanottopaikkaa varten. Asemakaavatyö on tehty Vantaan kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutosalue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET. Kaava-muutos on Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Voimassa oleva asemakaava

Tuupakka 8 (nro 402300). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 21.10.2002. Kaavamuutosalue on yleiskaavaa vanhemmassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta, VL.

Miksi asemakaavan muutos laaditaan

Lumen vastaanottopaikalle on Vantaan kaupungin keskiosassa akuutti tarve. Lumenvastaanottopaikkojen asemakaavoittaminen ja rakentaminen on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimi-vuoden kannalta. Lumenvastaanottopaikka ei voi taloudellisen ja ekologisen kestävyyskannalta sijaita kaukana sieltä mistä lumet joudutaan poistamaan. Toimitilarakennuksien rakennuspaikoille on Kehä III:n rinnakkaisteiden varsilla ollut paljon kysyntää ja tämän posi-tiivisen kehityksen alueella odotetaan vielä jatkuvan.

Miten tilanne muuttuu

Osa asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta poistuu, muutos peruistuu yleiskaavaan ja muutosalue on poikkeuksellisen laajojen virkistysalueiden ympäröimä.

Ympäristölupa

Lumenvastaanottopaikka ei tarvitse ympäristölupaa. Lumenvastaanottopaikkojen sijoittamisesta ja hoidosta on määrätty Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä.

Lumenvastaanottopaikan vaikutukset

Vantaan ympäristökeskus on 10.7.2013 antanut lausunnon lumenvastaanottopaikan



luontovaikutuksista (liitteenä).

Vaikutuksia on tarkasteltu laajasti Ramboll Oy:n ja Faunatica Oy:n tekemissä selvityksissä (liitteenä) sekä asema-kaavan muutoksen selostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Tulkintieltä on osoitettu uusi katuyhteys lounaissuuntaan. Kadun nimeksi esitetään Lumijälki – Snöspåret. Tulkintien eteläpuolelle Lumijäljen molemmiin puolin on osoitettu kaksi korttelia, 40504 ja 40505. Korttelit ovat merkitty toimitilarakennusten korttelialueiksi, KTY.

Alueelle saadaan rakentaa teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä. Tehokkuusluku on $e = 0.5$ ja kerrosluku III.

Korttelin 40504 pinta-alan ollessa noin 2.3 ha muodostuu rakennusoikeudeksi noin 11.700 k-m².

Korttelin 40505 pinta-ala on noin 2.2 ha ja rakennusoikeus 11.000 k-m².

Liiketiloja (kl) saadaan rakentaa 10 % sallitusta rakennusoikeudesta.

Korttelin 40504 lounaispuolelle on merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET. ET-alueella saadaan käyttää kaupungin teknisen huollon materiaalivarastona ja ajoneuvojen säilytyspaikkana. ET-alueen koko on noin 0.4 ha. Rakennusoikeutta on merkitty 500 km². ET-alueen ja KTY-kortteleiden lounaispuolelle on osoitettu erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten, EL. Alueen pinta-ala on noin 3,3 ha.

Pääosa EL-alueesta on lumen läjitysalue, II. Lumen vastaanottopaikan yhteyteen on rakennettava kosteikko (biopidätysallas) tasaamaan lumen sulamisvesien määrää, jota vuoksi EL-alueen kaakkoisosassa on aluevaraus biopidätysallasta varten merkinnällä, wh.

EL-alueen ympärille olemassa olevalle VL-alueelle on merkitty alueenosa, luonnonmukaisena kehitettävä alue, Imk. Alueenosan leveys on noin 20 metriä ja pinta-ala yhteensä noin hehtaarin.

Kaavamuutosalueen eteläreunassa on merkintä vaara-alue, va.

Maanalainen asemakaava

Kaava-alueen länsiosaan on tehty merkintä ma, maanalainen tila. Rajausta on Vantaan yleiskaavasta. Maanalaisen tilan varaus on pääosin VL-alueella asemakaava-alueen ulkopuolella. Alueelle on yleiskaavassa kaavailtu maan-alaista pikaraitiotien varikkoa.

Kaavamuutoksen perustelut

Kaavamuutosalueen maankäyttö on määritelty ja hyväksytty Vantaan yleiskaavassa.

Kaavamuutos edistää yleiskaavan sisältötavoitteiden mukaisesti yhdyskuntarakenteen taloudellista ja tarkoituksen-mukaista hyväksikäyttöä.

Asemakaavan muutos perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vantaan kaupungin konsulteilla teettämät selvitykset antavat riittävät tiedot, joiden perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät vaikutukset mm. kasvi- ja elinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin. Kaavamuutosratkaisun valmistelussa on huomioitu luonnonarvot, eikä erityisiä luonnonarvoja kaavamuutoshankkeen johdosta häviä.

Kaavamuutosalue on kuitenkin yleiskaavassa varattu rakentamiskäyttöön, eikä rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla ole tavoitteena luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen.

Virkistyskäyttö

Ylästön asuinalue sijaitsee lähimmillään vajaa puolen kilometrin päässä kaavamuutosalueelta.

Keski-Vantaa on kaupungin vihrein osa, eikä näin suuria viheralueita ole minkään muun asuinalueen ympärillä Van-taalla. Pienen virkistysalueen osan muuttaminen yleiskaavan mukaiseen käyttöön ei voi mitenkään huonontaa virkis-tysmahdollisuuksia Ylästön ympäristössä.

Lumenvastaanottopaikan vaikutukset

Vantaan kaupunki on teettänyt huomattavan määrän erilaisia luonto- ja lumenvastaanottopaikan rakentamista kos-kevia selvityksiä. Näin mittavia selvityksiä ei ole tehty vielä minkään muun lumenvastaanottopaikan osalta. Lumen-vastaanottopaikka voidaan selvitysten mukaan toteuttaa siten, etteivät lumen sulamisvedet eikä toiminta aiheuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.

Tonttijako

Asemakaava sisältää tonttijakoehdotuksen, joka tulee hyväksytyksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä. Uudet tontit: Kortteli 40504 tontti numero 1 ja kortteli 40505 tontti numero 1

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 21.9.2011.



MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 7 kpl.
Lisäksi Vantaan kaupungininsinöörille toimitettiin vetoomus, jossa oli 415 nimeä.
Vetoomuksessa vastustettiin lumenvastaanottopaikan sijoittamista yleiskaavan mukaiseen paikkaan virkistysalueen pienenemisen sekä oletettujen lumenvastaanottopaikan haittavaikutusten johdosta. Vetoomuksen allekirjoittajat ovat pääosin Ylästön asuinalueelta.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 20.1.2014 päivätty asemakaavamutosehdotus 002149 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403000ma sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Lumijälki,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely: Jäsen Marja Kyyrö ilmoitti jättävänsä asiaan pöytäkirjalausuman, johon osallistuivat myös Leikkainen, Nieminen, Peltola, Mäkelä.

Päätös:

Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan esitys.

Nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.2. - 27.3.2014. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot

Lausunto pyydettiin ja saatiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY).

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaa ja määräyksiä on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon johdosta. Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö kohdistuu Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja kaava tuottaa kaksi uutta työpaikkatonttia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.6.2014 päivätty asemakaavanmuutosehdotus 002149 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403000ma sekä tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Lumijälki.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Asemakaavan muutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus 2.6.2014

Lausunto ja vastine 2.6.2014

KALAn 20.1.2014 liitteenä olivat alla luetellut:



Luontoselvitys, joulukuu 2012 (Ramboll Oy/Faunatica Oy)
Lumenvastaanottoalue Vantaan Ylästön Tolkinkylässä selostus 16.12.2013 (Ramboll Oy)
Huomionarvoisten hyönteislajien selvityksiä 2012 (Ramboll Oy/Faunatica Oy)
Vantaan Krakanojan saukkoselvitys 2012/2013 (Ramboll Oy/Faunatica Oy)
Vantaan ympäristökeskuksen lausunto 10.7.2013

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen, puh. 8392 2673
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Vastineiden antaminen lausuntoon 2.6.2014 / Asemakaavamuutos 002149 ja maanalainen asemakaava 403000ma sekä tonttijako, 40 Ylästö / Lumijälki

VANTAAN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO
002149
LUMIJÄLKI
40 YLÄSTÖ
LAUSUNTO JA VASTINE
2.6.2014**

Kaupunkisuunnittelu/TKA, TKU

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002149, Lumijälki, Ylästö**. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)

Lausunto:

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajama- toimintojen alueelle ja osin tärkeän pohjavesialueen (pv) rajaukseen. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu osin ympäristö- vaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alueeksi (TT) ja osin yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alueen itäosa sisältyy tärkeän pohjavesialueen rajaukseen (pv).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on alueen osoittaminen Tolkinkylän lumenvastaanottopaikalle sekä varautuminen mahdollisen pikaraitiotien maanalaiseen varikkoon. Samalla laajennetaan Tolkinkylän työpaikka-aluetta uusilla toimitilarakennusten korttelialueilla (KTY).

Alueen itäosa sisältyy tärkeän pohjavesialueen rajaukseen, jota asemakaavatarkkuudella ei kuitenkaan ole perusteltua osoittaa viiva- rajauksella. ELY-keskus katsoo, että KTY-korttelialueet tulee osoittaa kokonaisuudessaan pohjavesialueen merkinnällä /pv, jota koskevat asemakaavamääräykset pohjavesien suojelusta. Suojelua koskevat määräykset ovat sinänsä asianmukaisia.

Lumen vastaanottopaikan (EL) järjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että alueen sulamisvedet eivät vaaranna pohjavesialueen vedenlaatua. Alueen kaavamääräyksiä voisi tältä osin tarkentaa."

Vastine:

KTY-merkinnän alla on kaavamääräyksissä määräyksiä pohjavesien suojelusta. Näiden suojelumääräyksien alkuun lisätään lause: "KTY-alueet ovat pohjavesialueella". Kaavakartasta poistetaan merkintä "pv" tarpeettomana, koska tieto pohjavesialueesta on nyt kaavamääräyksissä.
(pv = tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue tai tärkeä pohjavesialue)

Kaavamääräykseen lisätään lausunnossa esitetyllä tavalla alla oleva lause:

"Lumen vastaanottopaikan (EL) järjestelyt tulee suunnitella ja toteuttaa siten, että alueen sulamisvedet eivät vaaranna pohjavesialueen vedenlaatua."

Tarkistukset:



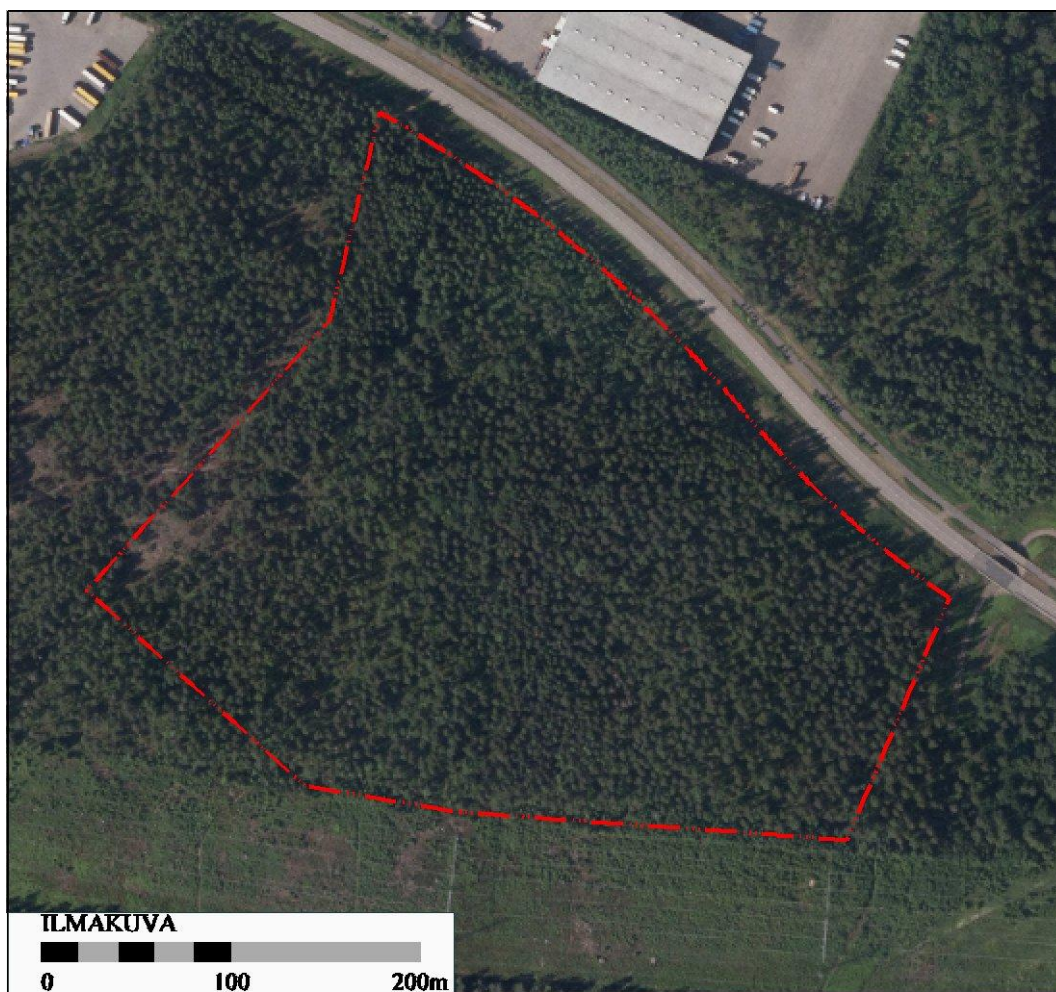
Tehdään vastineessa selostetut tarkistukset.



Vantaa

**Maankäytön ja ympäristön toimiala
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö**

**Asemakaavan muutos nro 002149 /Lumijälki
Maanalainen asemakaava nro 403000ma, Varikko
kaupunginosa (40) Ylästö**



Asemakaavan muutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus, joka koskee 2.6.2014 päivättyä **asemakaavakarttaa nro 002149 (403000ma)**.

Timo Kallaluoto, aluearkkitehti, Teuvo Kuparinen, asemakaavasuunnittelija
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu 1.10.2011
Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

Ylästö (40), korttelit 40504 ja 40505 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet (kumoutuvan asemakaavan virkistysaluetta)

Tonttijako

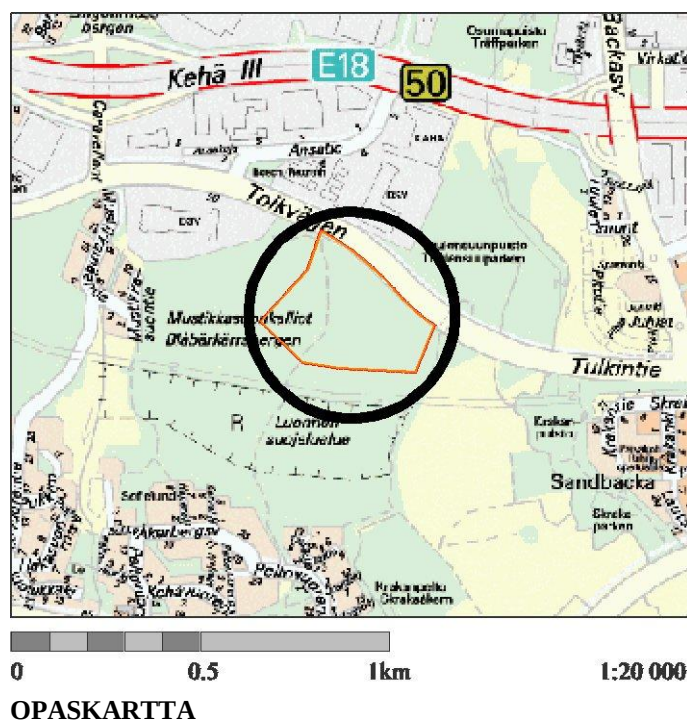
Ylästö (40), korttelit 40504 ja 40505

Maanalainen asemakaava nro 403000ma

Maanalainen tila varikkoa varten

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Muutosalue sijaitsee Tulkintien eteläpuolella Mustikkasuonkalliot -nimisellä alueella.



1.3 KAAVAN NUMERO

Asemakaavan muutoksen numero on 002149.
Maanalaisen asemakaavan numero on 403000ma.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	SIVU
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.3	KAAVAN NUMERO	1
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIA- KIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVA JA MUUTOS	5
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
3	LÄHTÖKOHDAT	
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	15
3.1.4	Maanomistus	16
3.2.	SUUNNITTELUTILANNE	
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	17
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	21
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	23
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	
4.3.1	Osalliset	23
4.3.2	Vireille tulo	23
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	23
4.3.4	Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö	24
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	24
4.5	ASEMAKAAVARATKAISU	
4.5.4	Asemakaavaratkaisun perusteet	25
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1	KAAVAN RAKENNE	32
5.1.1	Mitoitus	34
5.3	ALUEVARAUKSET	
5.3.1	Korttelialueet	34
5.3.2	Muut alueet	36
5.3.3	Nimet	40

5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	
5.4.1	Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa	41
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	43

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2	TOTEUTTAMINEN	48
-----	---------------	----

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

liitekuvien sivut

50 ja 51	TILASTOLOMAKKEET
52	POSTETTAVAT MERKINNÄT
53	ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
54 - 57	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ
58	VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA
59	VIISTOILMAKUVA

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

Asemakaavan muutoksen laadinnan yhteydessä syntyneitä asiakirjoja säilytetään tulevaisuudessa Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelussa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloite kaavamuutokselle

Aloitteen kaavatyön laatimiseksi on tehnyt Vantaan kaupungin yrityspalvelut. Kaavoitushakemus on kirjattu 18.8.2011. Hakemuksessa esitetään, että alueelle laaditaan asemakaavan muutos siten, että asemakaava vastaa Vantaan yleiskaavan tavoitteita.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 21.9.2011.
Kaavan ja muutoksen vireille tulosta ilmoitettiin 1.10.2011.
Osallisia kuultiin MRL:n 62 §:n mukaisesti.
Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä 1.11.2011 mennessä.
Mielipiteitä saatiin määräpäivään mennessä 7 kpl.

Myöhemmin toimitettiin Vantaan kaupungininsinöörille vetoomus, jossa oli 415 nimeä.

Viranomaisneuvottelu

Varsinaista viranomaisneuvottelua ei ole katsottu tarpeelliseksi pitää, koska kaavamuutoshanke on Vantaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Kuukausikokous

Kaavamuutosasia oli esillä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin edustajien kuukausikokouksessa 20.3.2013.
Muistio on tämän asemakaavan muutoksen liitteenä.

Vantaan ympäristökeskuksen lausunto

Vantaan ympäristökeskuksen saatiin lausunto Tolkinkylän lumenvastaanottoaikan luontovaikutuksista 10.7.2013.
Lausunto on erillisenä liitteenä ja tämän asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 5.4.3 (Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot ja päätti asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.2.-27.3.2014 välisenä aikana. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

Suunnitelmat ja selvitykset

Vantaan kaupungin (kuntatekniikan keskus) toimeksi annosta on tehty seuraavia suunnitelmia/selvityksiä.

Suunnitelmat/selvitykset ovat laatineet Ramboll Oy ja Faunatica Oy.

1. Lumenvastaanottoalue Vantaan Ylästön Tolkinkylässä, selostus rev_2013_12_16
2. Luontoselvitys Tolkinkylän lumenvastaanottoalue, 17.12.2012
3. Huomionarvoisten hyönteislajien esiselvitys ja selvityksiä Vantaan Ylästön Tolkinkylässä vuonna 2012
4. Vantaan Krakanojan saukkoselvitys 2012/2013

2.2

ASEMAKAAVA JA MUUTOS

Voimassa oleva asemakaava

Tuupakka 8 (nro 402300). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 21.10.2002. Muutosalue on asemakaavassa lähivirkistysaluetta, VL.

YLEISKAAVA

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 yleiskaavan.

Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT) ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET.

ET - alue on yleiskaavassa varattu lumen vastaanottopaikkaa varten.

Yleiskaavassa esitetyistä perusteluista on enemmän tämän asemakaavan muutoksen selostuksen kohdassa 4.1. (asemakaavan suunnittelun tarve).

Yleiskaavan tarkoitus

Yleiskaava on pitkän aikavälin maankäytön suunnitelma, jolla ohjataan kaupungin yhdyskuntarakenteen kehittämistä.

Yleiskaavoituksella ratkaistaan kaupungin tavoitellun kehityksen periaatteet ja yleiskaava ohjaa asemakaavojen laatimista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on mm. otettava huomioon yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö.

PERUSTELUT KAAVATYÖLLE

Perustelut lumenvastaanottopaikan asemakaavoittamiselle ja rakentamiselle tulevat yleiskaavasta. Lumenvastaanottopaikkojen asemakaavoittaminen ja rakentaminen on välttämätöntä yhdyskuntarakenteen toimivuuden kannalta. Lumenvastaanottopaikka ei voi taloudellisen ja ekologisen kestävyys kannalta sijaita kaukana sieltä mistä lumet joudutaan poistamaan.

Koska yleiskaavaa aiemmin tehdyssä asemakaavassa (Tuupakka 8, nro 402300) alue ei ole osoitettu yleiskaavan mukaiseen käyttöön, on nyt tehtävän kaavatyön tarkoituksena muuttaa voimassa oleva asemakaava vastaamaan Vantaan yleiskaavan tavoitteita.

Lumenvastaanottopaikka sijaitsee erittäin edullisesti Pakkalan ja Ylästön asuntoalueiden, Pakkalan ja Tammiston liikerakennusalueiden sekä Kehä III:n ja sen rinnakkaisteiden varsien teollisuus- ja varastoalueiden läheisyydessä, joilta alueilta kertyy runsaasti poiskuljetettavaa lunta.

Em. kaupunginosissa eikä muuallakaan ole kaupunkirakenteessa varattu tiloja lumen säilyttämistä tai varastointia varten.

Kaavamuuotos tulee mahdollistamaan lumen kuljettamisen yllä mainituilta alueilta sekä myös muualta lumen vastaanottoon erikseen rakennettuun paikkaan.

Teollisuus- ja varastorakennuksien rakennuspaikoille on Kehä III:n rinnakkaisteiden varsilla ollut paljon kysyntää ja tämän positiivisen kehityksen alueella odotetaan vielä jatkuvan.

Asemakaavan muutosehdotus

Tulkintieltä on osoitettu uusi katuyhteys lounaissuuntaan.

Kadun nimeksi esitetään **Lumijälki – Snöspåret**.

Tulkintien eteläpuolelle Lumijäljen molemmiin puolin on osoitettu kaksi korttelia, 40504 ja 40505. Korttelit ovat merkitty **toimitilarakennusten korttelialueiksi, KTY**. Alueelle saadaan rakentaa teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Tehokkuusluku on $e = 0.5$ ja kerrosluku III.

Korttelin 40504 pinta-alan ollessa noin 2.3 ha muodostuu rakennusoikeudeksi noin 11.700 k-m².

Korttelin 40505 pinta-ala on noin 2.2 ha ja rakennusoikeus 11.000 k-m².

Liiketiloja (kl) saadaan rakentaa 10 % sallitusta rakennusoikeudesta.

Tonttijako

Asemakaava sisältää tonttijakoehdotuksen, joka tulee hyväksytyksi asemakaavan hyväksymisen yhteydessä.

Uudet tontit: Kortteli 40504 tontti numero 1 ja kortteli 40505 tontti numero 1

Korttelin 40504 lounaispuolelle on **merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET**.

ET - aluetta saadaan käyttää kaupungin teknisen huollon materiaalivarastona ja ajoneuvojen säilytyspaikkana.

ET – alueen koko on noin 0.4 ha. Rakennusoikeutta on merkitty 500 k-m².

ET – alueen ja KTY – kortteleiden lounaispuolelle on osoitettu **erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten, EL**. Alueen pinta-ala on noin 3,3 ha. Lumenvastaanottopaikan nimeksi päätti kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä 07.11.2011 antaa **Tolkinkylän lumenvastaanottopaikka - Tolkby snömottagningsplats**.

Pääosa EL – alueesta on lumen läjitysaluetta, ll. Lumen vastaanottopaikan yhteyteen on rakennettava kosteikko (biopidätysallas) tasaamaan lumen sulamisvesien määrää, jota vuoksi EL – alueen kaakkoisosassa on aluevaraus biopidätysallasta varten merkinnällä, wh.

EL -alueen ympärille olemassa olevalle VL – alueelle on merkitty alueenosa, **luonnonmukaisena kehitettävä alue, lmk**. Alueenosan leveys on noin 20 metriä ja pinta-ala yhteensä noin hehtaarin.

Kaavamuutosalueen eteläreunassa on merkintä **vaara-alue, va**.

Maanalainen asemakaava

Kaava-alueen länsiosaan on tehty merkintä **ma, maanalainen tila**. Rajausta on Vantaan yleiskaavasta. Maanalaisen tilan varaus on pääosin VL – alueella asemakaava-alueen ulkopuolella. Alueelle on yleiskaavassa kaavailtu maanalaista pikaraitiotien varikkoa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Toteuttamisaikataulu

KTY – alueilla rakentaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja kun tarvittavat luvat on voitu hankkia. Lumenvastaanottopaikan rakentaminen aloitetaan, mutta rakentaminen tapahtuu vähitellen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue on tällä hetkellä metsän peittämä osin kallioinen alue. Avokallioita alueella ei kuitenkaan näy.

Muutosalueen eteläpuolella on voimalinjoja.

Tulkintien pohjoispuolella on logistiikkaa ja Tuulensuupuisto -niminen lähivirkistysalue.

Tulkintie on uusi hyväkuntoinen katu. Sen pohjoispuolella on erillinen kevyen liikenteen väylä.

Muutosalueen itäpuolella on varaus kaupunginosia yhdistävälle ulkoilureitille. Ulkoilureitille on tehty Tulkintien rakentamisen yhteydessä kadun alikulku. Muutoin ulkoilureittiä ei ole vielä rakennettu.

Tulevan lumenvastaanottoaikan kohdalla ja sen ympäristössä on polkuja, jotka ovat osin erittäin kuluneet moottoriajoneuvolla (mopot/moottoripyörät) ajelun johdosta.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueella on tiheä monipuolinen puusto, lähinnä mäntyjä, kuusia ja koivuja. Maasto viettää itäsuuntaan.

Alueella ei ole olemassa olevan tiedon mukaan säilyttämisen edellyttäviä luontokohteita.

Moottoriajoneuvojen käyttö metsässä on osin turmellut luonnonympäristöä.

LUONNONYMPÄRISTÖSTÄ, HYÖNTEISLAJEISTA JA SAUKOISTA YM. TARKEMMIN SELVITYKSISSÄ (RAMBOLL FINLAND OY JA FAUNATICA OY).

- Lumenvastaanottoalue Vantaan Ylästön Tolkinkylässä, selostus
rev_2013_12_16

- Luontoselvitys Tolkinkylän lumenvastaanottoalue, 17.12.2012

- Huomionarvoisten hyönteislajien esiselvitys ja selvityksiä Vantaan Ylästön Tolkinkylässä vuonna 2012

- Vantaan Krakanojan saukkoselvitys 2012/2013

LUONTOSELVITYS VANTAAN VEROMIEHENKYLÄSSÄ (nro 2)
Ramboll Oy ja Faunatica Oy.

Alla ote Faunatica Oy:n raportista:

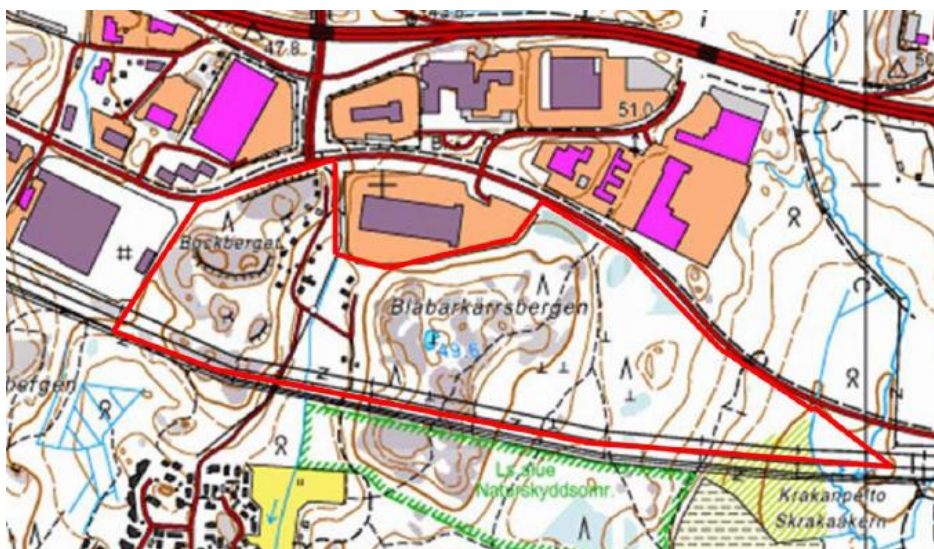
”Selvitettäviltä rakennettavilta alueilta ei löytynyt arvokkaita suojeltavia luontotyyppkejä tai erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Myöskään uhanalaista tai muuten huomionarvoista kasvilajistoa ei löytynyt. Alue on talousmetsää ja suurelta osin Etelä-Suomessa tyypillistä mäntyvaltaista mustikkatyypin tuoretta kangasta. Kallioisemmissa osissa on myös kuivahkoa ja kuivaa kangasta.”

Em. johtopäätösten perusteella kaavahankkeelle ei ole suojeltavien luontotyyppien ja arvokkaiden elinympäristöjen osalta esteitä.

Seuravilla sivuilla on karttoja luontoselvityksestä.

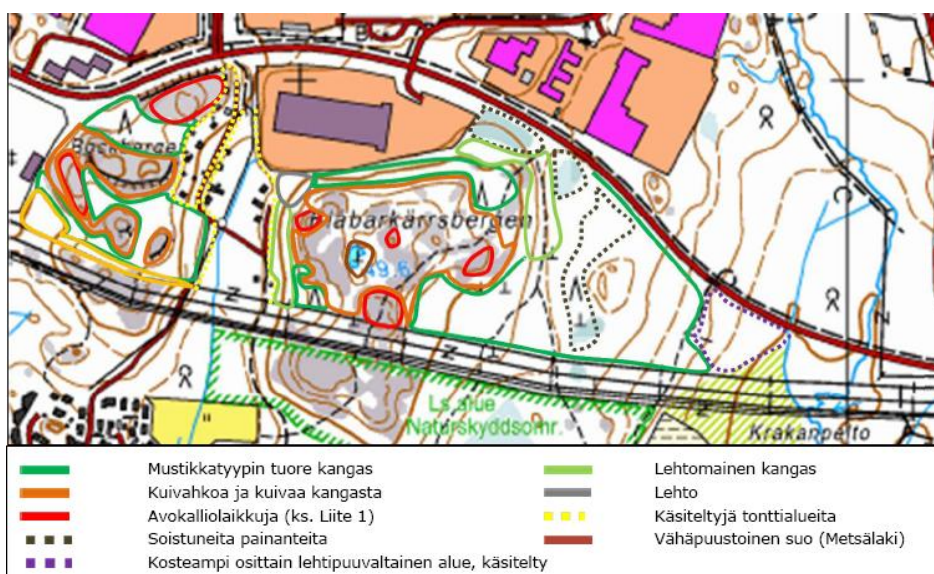
Selvitysalueen raja on esitetty alla olevassa kuvassa punaisella.

KARTTA SELVITYSALUEESTA



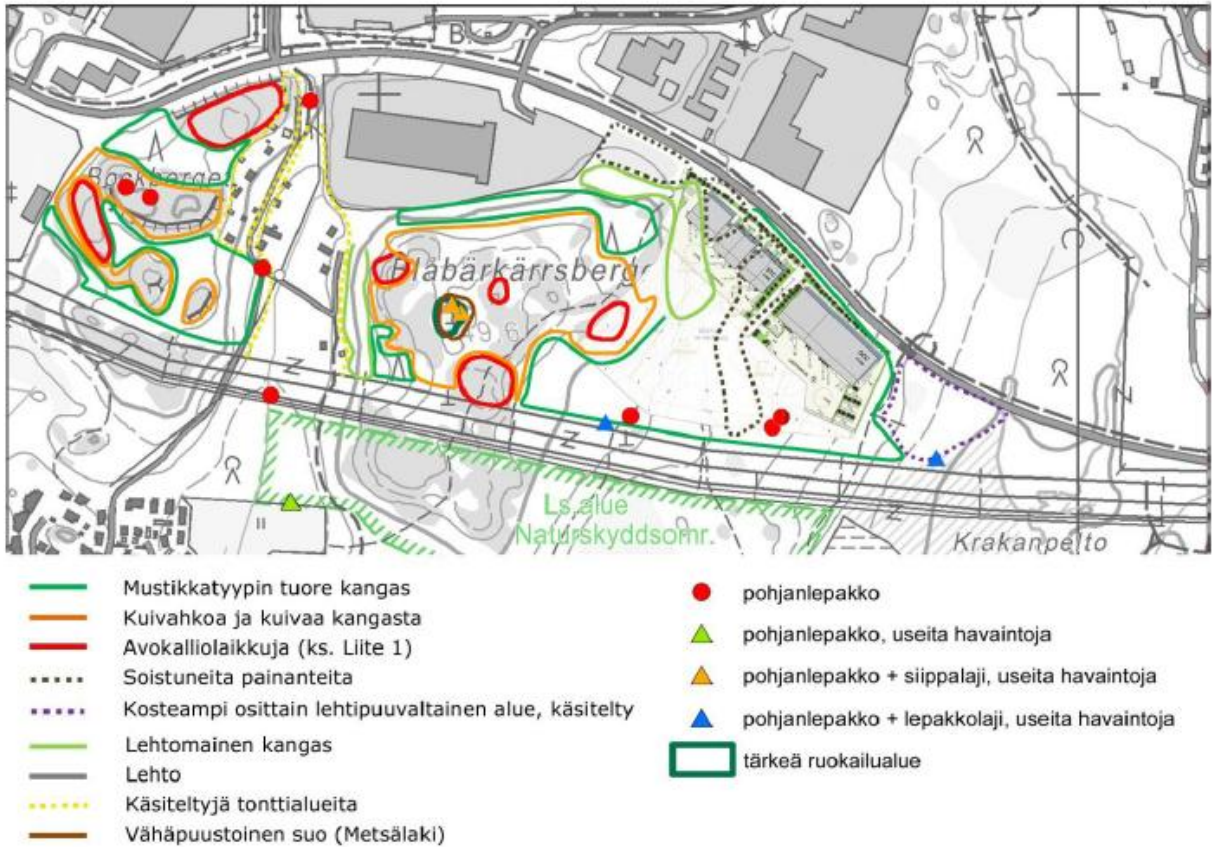
Kartta Ramboll Oy ja Faunatica Oy

KARTTA KASVILLISUUSRAJAUKSET



Kartta Ramboll Oy ja Faunatica Oy

LEPAKKOKARTTA



Kartta Ramboll Oy ja Faunatica Oy

HUOMIONARVOISTEN HYÖNTEISLAJIEN SELVITYKSIÄ (NRO 3) RAMBOLL OY JA FAUNATICA OY

Alla ote Faunatica Oy:n raportista:

”Veromiehenkylän selvitysalueelta ei havaittu huomionarvoisia hyönteislajeja. Alueella on periaatteessa sopivia elinympäristöjä kahdelle huomionarvoiselle perhoslajille, suolaheinäkaitakoille ja kirjoverkkoperhoselle, mutta kumpaakaan ei toukkien eikä aikuisten oikeaan aikaan suoritetuissa etsinnöissä löydetty. Tarkastetut elinympäristölaikut ovat pienialaisia ja laadultaan vain kohtalaisia. Alueen metsäiset osat ovat tavanomaista eteläsuomalaista talousmetsää, jossa ei esiinny merkittäviä määriä huomionarvoisille hyönteislajeille sopivia elinympäristöjä eikä niiden toukkien ravintokasveja. Hyönteislajiston yksityiskohtaisempi selvittämien erityyppisten pyydysten avulla antaisi kattavamman kuvan alueen lajistosta, mutta esiselvityksen perusteella jatkoselvityksiin ei ole tarvetta.”

VANTAAN KRAKANOJAN SAUKKOSELVITYS 2012/2013 (nro 4)
Ramboll Oy ja Faunatica Oy

Alla ote Faunatica Oy:n raportista:

”Krakanoja soveltuu saukon elinpiirin osaksi. Alueella havaittiin kummassakin inventoinnissa saukko. Krakanoja on siis saukon säännöllisesti käyttämää elinpiiriä. Ainakin ensimmäisessä inventoinnissa havaittu saukkoyksilö oli viihtynyt purolla pidempään kuin pelkkä läpikulku olisi vaatinut aikaa. Ilmeisesti purossa siis on ravintoa saukolle, vaikka Krakanojan vedenlaatu on tiettävästi välillä ollut varsin heikko. Lentokentän glykoli- ja/tai mahdolliset muut päästöt eivät ole tuhonneet puroa niin pysyvästi, että eliöstö ei olisi sinne palannut. Virtavesissä vedenlaatu myös tunnetusti paranee varsin nopeasti, jos päästöjä ei enää tule. Tätä tukevat myös havainnot kutevista kaloista Krakanojassa kesällä 2012 (Virtavesien hoitoyhdistys, suullinen tieto). Krakanojan yläjuoksulla on useita saukon levähdyspaikkoja; suojaisia kuusenalusia jokipenkalla ja penkan alustan luolia. Parhaat levähdyspaikat sijaitsevat suojaisilla, runsaasti puuvartista kasvillisuutta sisältävillä jokiosuuksilla, eli Krakanojan keski- ja yläosissa (osuudet II ja III, Ylistöntieltä puron yläjuoksulle päin, eli pohjoisen suuntaan). Ruokailualueeksi koko Krakanoja soveltuu sillä edellytyksellä, että kalat ja sammakkoeläimet säilyvät purossa jatkossakin elossa. Puron yläosa pysyy lähes kauttaaltaan sulana ja on siten hyvää potentiaalista ruokailuympäristöä. Alajuoksun osuuksillakin oli melko kireän pakkasjakson jälkeenkin yhä sulapaikkoja vähän väliä. Ruokailualueeksi saukolle soveltuu siksi koko puro.”

Maaperä

Alueen länsiosassa on kallio, mutta pienempiä kallioita on myös muutosalueen keski- ja itäosassa. Muutoin maaperä on pääasiassa moreenia ja hiekkaa.

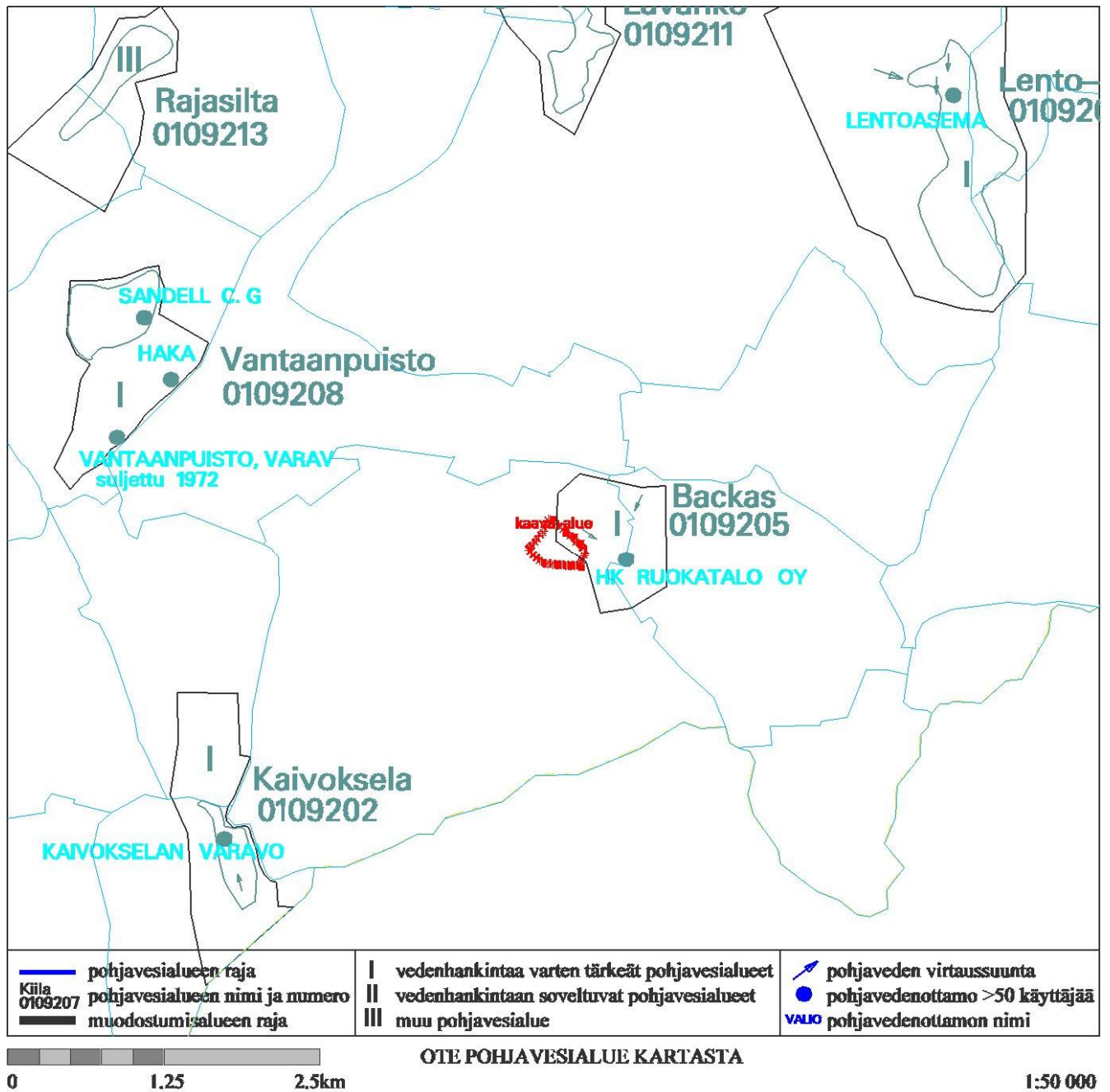
Rakennettavuus maaperän suhteen (toimitilarakennusten alue)

Moreeni- ja kallioalueilla rakennukset perustetaan maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Rakennusten perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja – suunnitelmiin.

Maaperäkartta on seuraavalla sivulla.

Pohjavesi

Yleiskaavan mukainen TT – alue on pohjavesialueella (Backas).

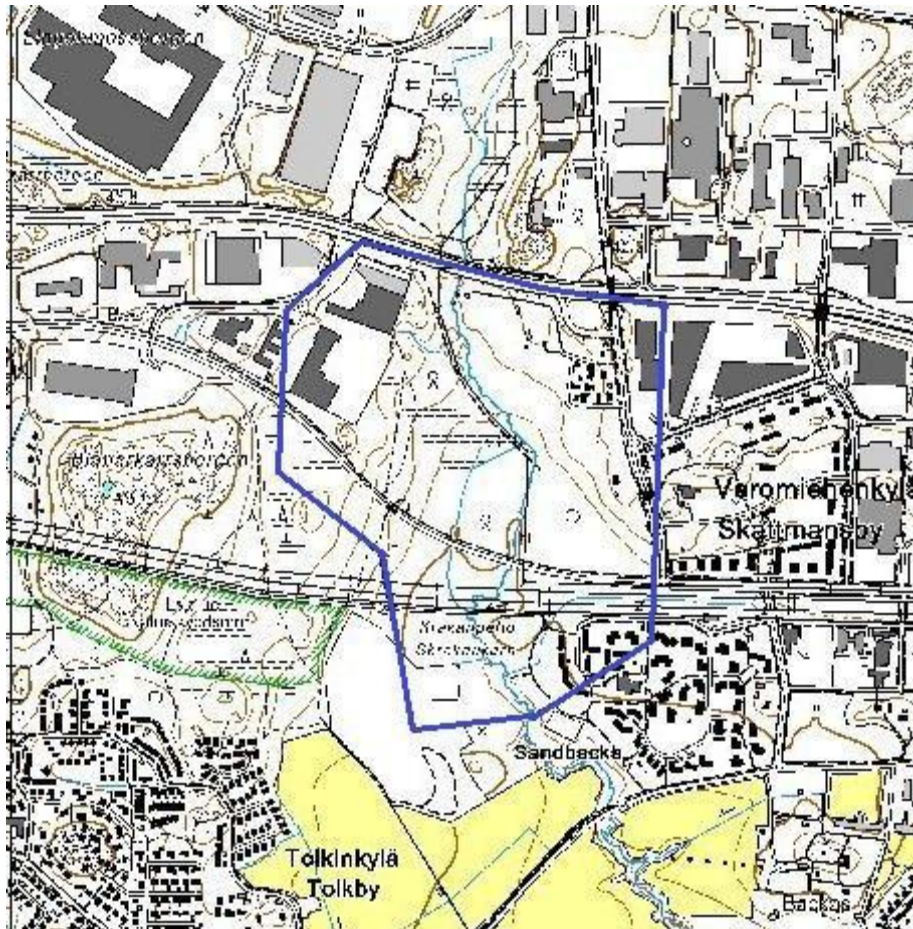


LUMENVASTAANOTTOALUE / RAMBOLL FINLAND OY (1)

Alla on ote Tolkinkylän lumenvastaanottoaikan yleissuunnitelman selostuksesta (Ramboll Finland Oy).

Pohjavedet

Suunnittelualue (lumen vastaanottoaika) ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolella sijaitsee pinta-alaltaan 0,74 km²:n kokoinen Backaksen I-luokan pohjavesialue (vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue). Backaksen pohjavesialueen sijainti on esitetty alla olevassa kuvassa.



Suunnittelualueelle ei ole asennettu pohjavesiputkea eikä suunnittelualueen pohjaveden esiintymistä ja pohjaveden laatua ole näin ollen tutkittu. Suunnittelualueelle on tehty syksyllä 2012 kaksi syvää kallioreikää. Kalliorei'issä ei havaittu kalliopohjavettä.

Krakanojan valuma-alue

Suunnittelualue sijoittuu Krakanojan valuma-alueelle, jonka pinta-ala on 9,5 km².

Krakanoja kuuluu Vantaanjoen vesistöön. Krakanojaan johdetaan laajalta alueelta asuin- ja teollisuusalueiden hulevesiä.

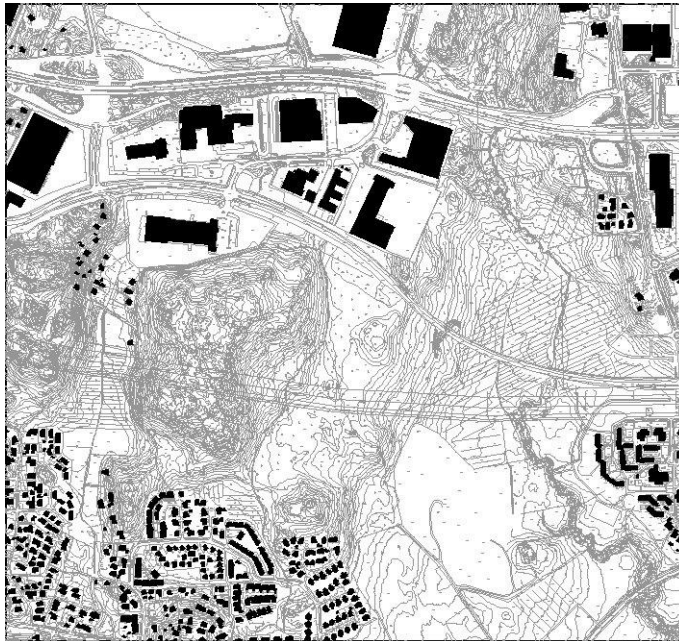
VALUMA-ALUEESTA JA KRAKANOJASTA TARKEMMIN:

Yleissuunnitelman selostus

Lumenvastaanottoalue / Ramboll Finland Oy

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuksia eikä mitään muuta rakennettua ympäristöä. Tulkintien pohjoispuolella on isoja varastohalleja ja muutosaluetta vastapäisellä olevalla tontilla säilytetään suuri määrä kuorma-autojen trailer:eitä.



KAUPUNKIRAKENNE

Liikenne

Tulkintie on kaupunginosia yhdistävä pääväylä. Katu on vilkkaasti liikennöity. Sen keskiarkivuorokausiliikenne vuonna 2012 oli 3750 ajon/vrk. Sen risteyskohtiin syntyy jonkin verran jonoja ruuhka-aikana. Tulkintielle ei ole liittymiä asemakaavan muutosalueen kohdalla. Tulkintien pohjoispuolisille tonteille kuljetaan Ansatieen kautta.

Yhteys Kehä III:lle on Katriinantien tai Kallionsolan eritasoliittymän kautta. Caravellentietä pääsee Tikkutilantielle saakka.

Tulkintien pohjoispuolella oleva kevyen liikenteen väylä on viheralueella erottu ajoradoista.

Joukkoliikenne

Kaava-alueen ohitse Tulkintieltä ei nykyisin kulje yhtään linjaa. Kehä III:n linja-autopysäkit ovat kävelyetäisyydellä kaava-alueelta.

YHDYSKUNTATEKNIikka

Muutosalueella ei ole infrastruktuuria.
Vesihuolto on rakennettava Tulkintien/Ansatieen risteyksestä alkaen.

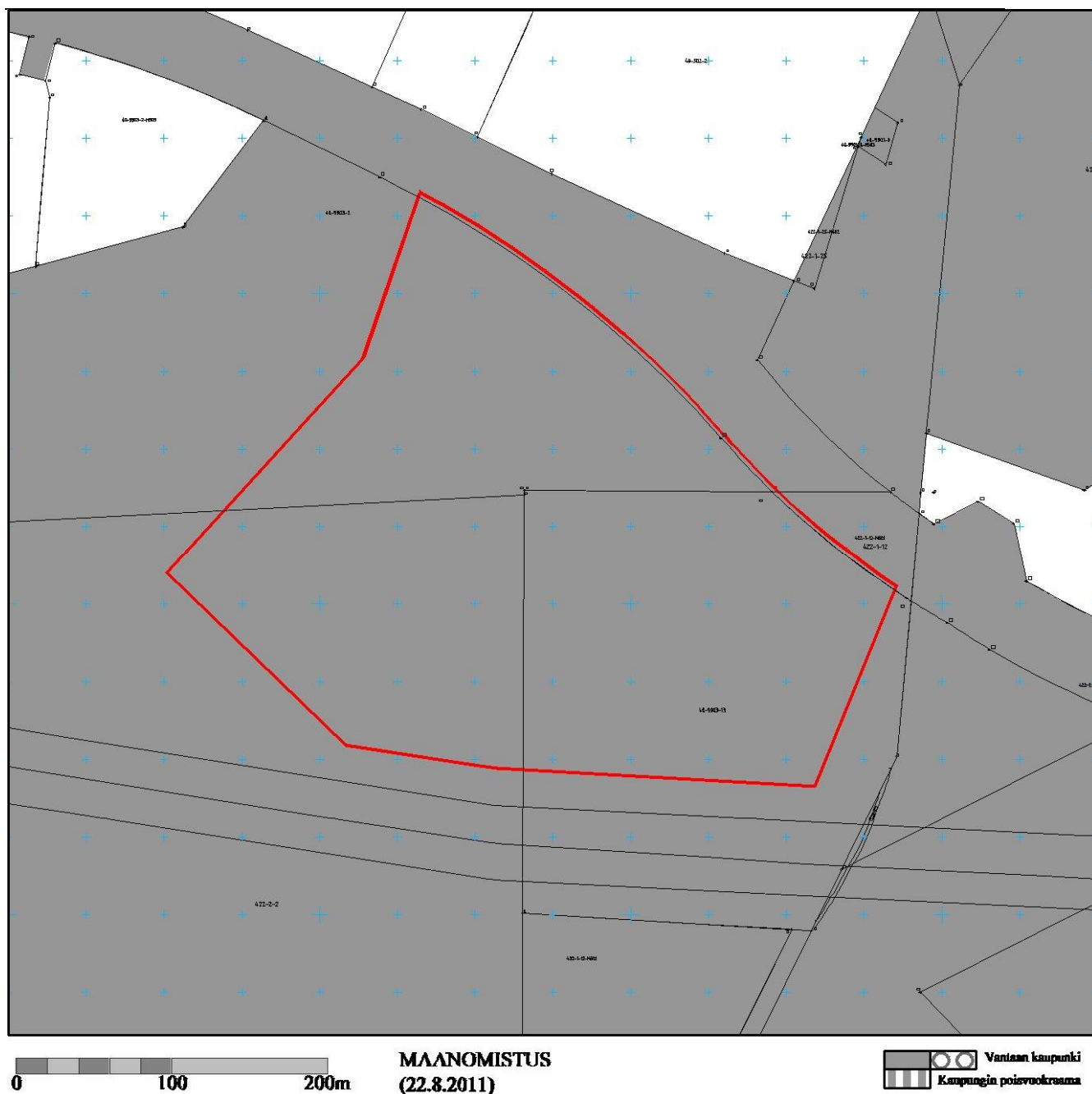
Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on alueen merkittävin häiriötekijä.

3.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Maanomistuskartta on seuraavalla sivulla.



MAANOMISTUSKARTTA

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2033

Maakuntavaltuusto hyväksyi joulukuussa 2009 Uudenmaan maakuntasuunnitelman 2033. Suunnitelman yleislinjat ovat kasvuhakuisuus ja ekologinen kestävyys.

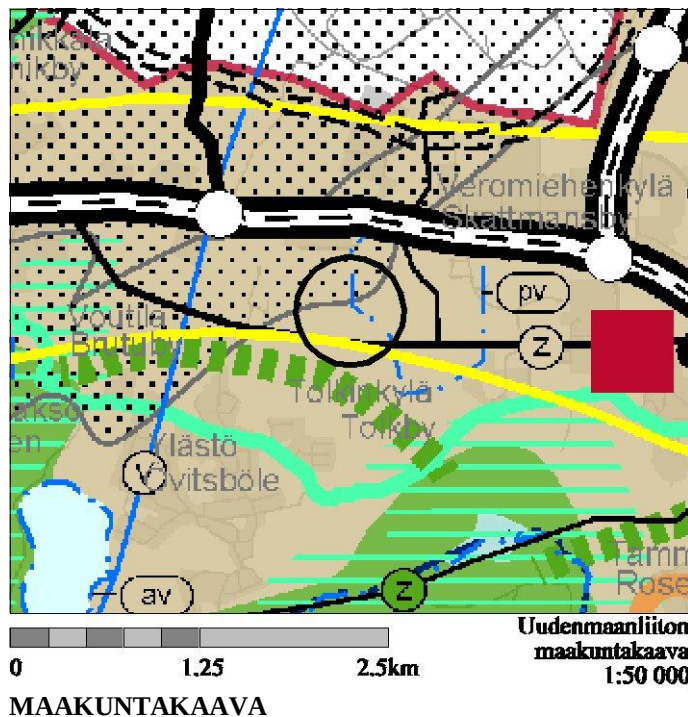
Maakuntasuunnitelma sisältää Uudenmaan tulevaisuuskuvan ja toimintastrategiat. Se on pohja alueen kaikelle suunnittelulle. Suunnitelma tarkistetaan neljän vuoden välein ja sen hyväksymisestä päättää maakuntavaltuusto.

Maakuntasuunnitelma sisältää maakunnan kehittämisen päätavoitteet. Maakuntaohjelmassa sekä sen toteuttamissuunnitelmassa esitetään, miten nämä tavoitteet halutaan toteuttaa. Maakuntasuunnitelmassa määritellään myös käynnissä olevan maakuntakaavan uudistamistyön linjaukset. Maakuntasuunnitelman tavoitteet ohjaavat yleiskaavoitusta välillisesti maakuntakaavan kautta.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä pitkälle tulevaisuuteen. Maakuntakaava on ohjeena kuntakaavoja laadittaessa. Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (kartassa ruskea alue), kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä ja lentomelualuetta. Ympäristöministeriö 8.11.2006.

Lentomelualue näkyy kartassa pisteinä. Pohjavesialue on sinisellä pistekatkoviivalla (pv).



Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava: Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 22.6.2010.

Vertailu maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §).

Yleiskaava

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 yleiskaavan.
Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT ja yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET.

TT -alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. TT -alue on tärkeällä pohjavesialueella.

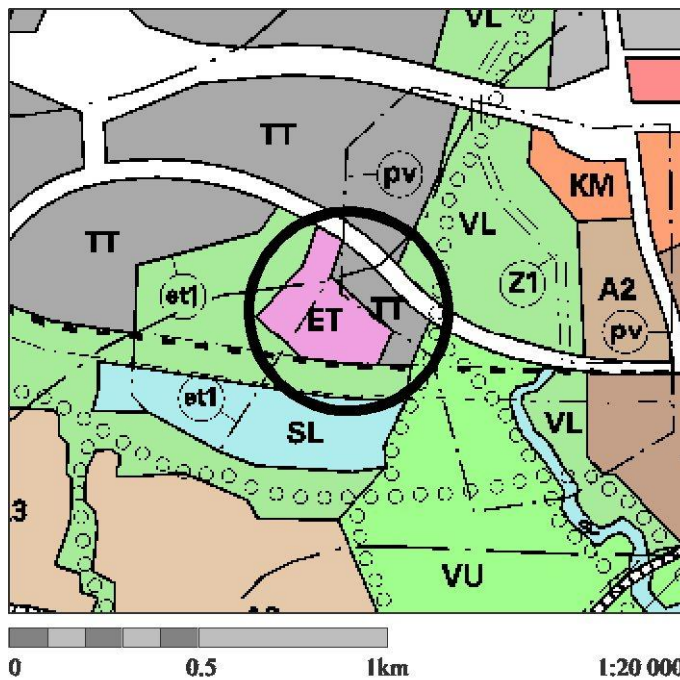
ET -alue varataan yhdyskuntateknisen huollon toimitiloille ja laitteille.
Osassa ET -aluetta on yleiskaavassa merkintä et1 (Maanalainen yhdyskuntateknisen huollon alue).

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeillä m2 ja m3.

(m1)- Lentomeluvyöhyke 1 (L_{DEN} yli 60 dB). (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (L_{DEN} 55-60 dB). (m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (L_{DEN} 50-55 dB).

SL Luonnonsuojelualue VU Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

VL Lähivirkistysalue (Z) Voimansiirtolinja. ○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti



OTE YLEISKAAVASTA

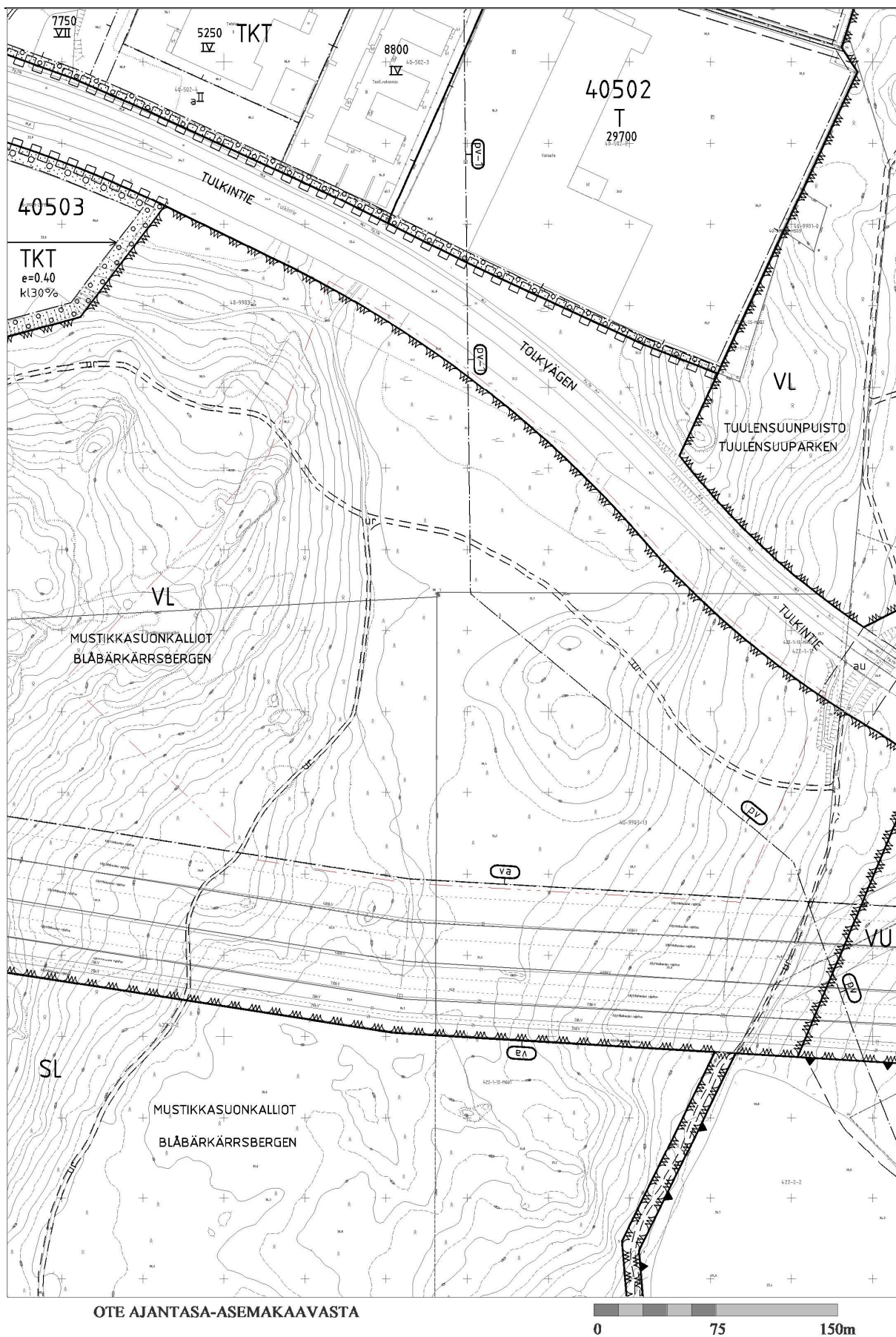
Asemakaava

Tuupakka 8 (nro 402300). Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan 21.10.2002. Alue on asemakaavassa lähivirkistysaluetta, VL.

Alueella on merkintä tärkeästä pohjavesialueesta, pv.

Asemakaavaan on merkitty ohjeellisia ulkoilureittejä, ur.

Ote asemakaavasta on seuraavalla sivulla.



Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöt kuuluvat Vantaan tontti- ja kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Ei ole.

Pohjakartta

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

Suunnitelmat

Vantaalla on hulevesiohjelma, jonka kuntatekniikan keskus on laatinut.
Kuntek 2/2009 C16:2009

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

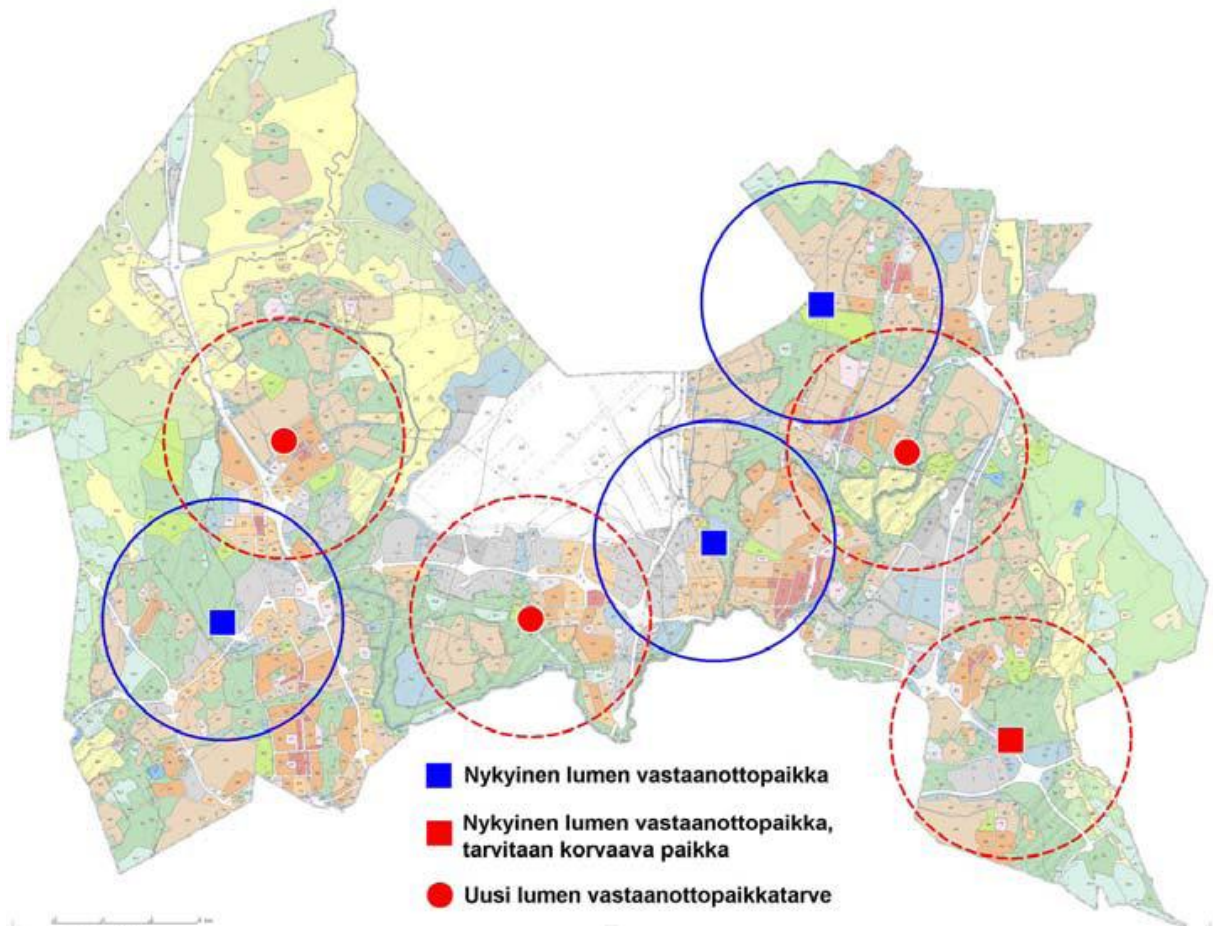
Lumen vastaanottopaikalle on Vantaan kaupungin sekä pääkaupunkiseudun keskiosassa akuutti tarve.
Lumenvastaanottopaikasta tulee yleinen eikä sitä rakenneta vain Vantaan kaupungin tarpeisiin.

ALLA OTTEITA VANTAAN YLEISKAAVAN SELOSTUKSESTA:
TEKNISEN HUOLLON ALUEVARAUKSET

Nykyiset lumen vastaanottopaikat

Vantaalla on toiminnassa neljä lumen vastaanottopaikkaa:

- Vehkalanmäki (yleiskaavassa ET -aluetta),*
- Koivuhaka (yleiskaavassa ET-aluetta ja asemakaavassa erityisalue lumen vastaanottopaikka varten (EL), pinta-ala 2,68 ha),*
- Kulomäki (yleiskaavassa ET -aluetta, Kulomäen täyttömäen alueelle on valmistumassa Kulokukkulan asemakaava, jossa on osoitettu erityisalue lumenvastaanottopaikka varten (EL), pinta-ala 0,91 ha) ja*
- Ojanko (yleiskaavassa VL-, EV- ja LM -aluetta).*



Vantaan lumen vastaanottoaikat ja lumenvastaanottoaikkojen tarve. Lisäksi kartalla on esitetty 2,5 km säde kuvaamaan 3 km:n etäisyyttä lumen vastaanottoaikasta tai sen tarpeesta.

Lumen vastaanottoaikkojen sijoittumisen periaatteet ja kehitysnäkymät

Lumen vastaanottoaikkaverkosto ei ole Vantaalla riittävä. Lumen käsittelyssä keskeinen kustannustekijä ovat kuljetuskustannukset. Vantaan kaupungin teknisen toimialan lumimies -työryhmä on esittänyt, että tavoitteena on saada kuljetusmatkat noin kolmen kilometrin pituisiksi. Lunta kerätään poisvietäväksi lähinnä keskusta-alueilta, kauppojen ja virastojen pysäköintialueilta, kapeilta pää- ja asuntokaduilta. Keski-Vantaalla, Koivukylässä ja myöhemmin Marja-Vantaalla on tarvetta uusille lumen vastaanottoaikoille, jotta kuljetusmatkat olisivat lyhyet. Keski-Vantaalla Jumbo ja posti kuljettavat nykyisin lumet Helsingin puolelle. Koivukylästä lumet kuljetetaan nykyisin Kulomäkeen. Lisäksi Myyrmäestä on yli kolme kilometriä Vehkalaan, mutta aluekeskuksen tehokkaan maankäytön takia sieltä ei ole löydettävissä soivaa aluetta lumen vastaanottoaikaksi.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunkisuunnittelussa päätettiin haetun asemakaavan valmistelusta. Kaavamutosta koskevat päätökset on lueteltu tämän asemakaavan muutoksen selostuksen alkuosassa.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit)
- kaupunginosa tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, Liikennevirasto, Finavia Oyj, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksen alkaminen (MRL 62 ja 63 §) ilmoitettiin:
-kuulutus Vantaan kaupungin ilmoitustaululla
-ilmoitus Vantaan Sanomissa 1.10.2011

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavan ja muutoksen suunnitteluvaiheessa on kuultu eri alojen suunnittelijoita sekä tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§) 21.9.2011.

Osallisia kuultiin MRL:n 62 §:n mukaisesti.

Maanomistajille sekä naapureille lähetettiin mielipiteiden kuulemista varten viesti, jonka liitteenä oli osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä 1.11.2011 mennessä.

Mielipiteitä saatiin määräpäivään mennessä 7 kpl.

Myöhemmin Vantaan kaupungininsinöörille toimitettiin vetoamus, jossa oli 415 nimeä. Vetoamuksessa vastustettiin lumenvastaanottoaikan sijoittamista kaava-alueelle.

Ylästön kotiseutuyhdistykseltä saatiin kirje 26.3.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot ja päätti asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 26.2.-27.3.2014 välisenä aikana. Tänä aikana ei jätetty muistutuksia.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö (MRL 66 §)

Seuraavat Vantaan kaupungin asiantuntijat ovat osallistuneet kaavan valmisteluun:

Hoffren Marko	Asiakirjojen valmistelu, kartan piirtäminen
Kallaluoto Timo	Aluearkkitehti
Salo Pirjo	Liikenne
Virtanen Jaana	"
Vähä-Piikkiö Armi	Maakaupat / Sopimukset
Komulainen Elina	Vesihuolto
Kuparinen Teuvo	Asemakaavoitus

Vantaan ympäristökeskuksen saatiin lausunto Tolkinkylän lumenvastaanottoaikan luontovaikutuksista 10.7.2013.

Kaavamuuotosasia oli esillä Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin edustajien kuukausikokouksessa 20.3.2013.

Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY -keskus).
Kaavaehdotusta tarkistettiin ELY-keskuksen lausunnon perusteella.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tarkistamisesta. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

1. toimiva aluerakenne
2. eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
3. kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
4. toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
6. luonto- ja kulttuuriympäristöinä erityiset aluekokonaisuudet.

Kaavamuuotos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on rakentaa lumen vastaanottoon tarkoitettuja paikkoja, koska tällaisilla alueilla vaikutukset ympäristöön voidaan minimoida.

Toisena kaavamuutoksen tavoitteena on Vantaan työpaikkaomavaraisuuden säilyttäminen. Toimitilatonttien asemakaavoittamisella luodaan edellytykset uusien työpaikkojen syntymiselle.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Vantaan arkkitehtuuristrategiassa (Kv 30.1.2006) esitetyt tavoitteet on huomioitu kaavamuutoksen valmistelussa.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISU

4.5.4 Asemakaavaratkaisun perusteet

Kaavamuutosalueen maankäyttö on määritelty ja hyväksytty yleiskaavassa. Asemakaavan muutos on oikeusvaikutteisen Vantaan yleiskaavan mukainen. Kaavamuutos edistää yhdyskuntarakenteen taloudellista ja tarkoituksenmukaista hyväksikäyttöä sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.

Yhdyskunta tarvitsee lumenvastaanottopaikkoja, koska lumet on kuljetettava pois asuin-, liike- ja työpaikka-alueilta sekä kaduilta maanteiltä. Lumia voidaan kasata esim. Pakkalan tai Ylästön asuntoalueelle, koska lumille varattua tilaa ei ole ja koska sulavat lumikaset vähentäisivät viihtyvyyttä kevättalvella asuntoalueilla.

Lumenvastaanottopaikalle varattu alue on keskellä Vantaata, jonka vuoksi se sopii maantieteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti hyvin suunniteltuun paikkaan. Paikan etuna on, ettei sen läheisyydessä ole mitään sellaista toimintaa, mitä lumenkuljetukset voisivat häiritä. Lumenvastaanottopaikka sijoittuu metsän keskelle, jossa se on kaupunkikuvasta näkymättömissä.

Lumen sulamisvesien käsittelyyn varataan tarkoituksenmukaiset tilat ja lumen sulamis- ja hulevedet käsitellään asianmukaisella tavalla.

Pintaveden ohjauksessa huomioidaan pohjavesialue ja vesiä ei ohjata suoraan pohjavesialueelle. Hulevesiohjelman periaatteet on otettu huomioon ja biopidätysaltaalle on varattu tila samoin kuin hiekan ja öljynerotuslaitteille. Kaavamääräyksen tarkoituksena on ehkäistä kaavan toteuttamisesta aiheutuva vesien haitallinen kuormitus.

Lähivirkistysalueenosan (VL) muutos yleiskaavassa määriteltyyn käyttöön ja virkistysmahdollisuudet

Tulevan lumenvastaanottopaikan kohdalla on polkuja ja moottoriajoneuvojen luvattomia ajoratoja. Moottoriajoneuvoilla ajelu metsässä on heikentänyt alueen virkistysmahdollisuuksia.

Pienen virkistysalueen osan muuttaminen yleiskaavan mukaiseen käyttöön ei voi mitenkään huonontaa virkistysmahdollisuuksia esim. Ylästön ympäristössä, joka on sijainniltaan lähin asuinalue.

Ylästö on poikkeuksellisen laajojen virkistysalueiden ympäröimä eikä näin suuria viheralueita ole minkään muun asuinalueen ympärillä Vantaalla. Keski-Vantaa on kaupungin vihrein osa.

Ylästö sijaitsee suhteellisen kaukana kaavamuutosalueesta lähimmillään vajaa puolen kilometrin päässä lumenvastaanottopaikalta.

Lumenvastaanottopaikka, EL

Asemakaavan muutosalueen raja on yleiskaavan ET -alueen rajauksesta hieman pienempi, koska kaavamuutosalueen länsipuolella on osa VL -alueesta jätetty maisemallisista syistä (kallioinen alue) nykyisen asemakaavan mukaiseksi VL -alueeksi.

Kallion korkeusasema on kaava-alueen läntisimmässä osassa yli +45 mpy ja kaava-alueen itäosassa noin +31 - +32 mpy. Alue on louhittava ennen kuin se voidaan ottaa käyttöön. Louhinnan seurauksena syntyvä kallioseinä on ideaalinen lumenvastaanottopaikan käytölle, sillä lumet kasataan kallioseinää vasten. Koska lunta voidaan kasata tukea vastaan, tekee se lumenvastaanottopaikasta erittäin tehokkaan. Lisäksi lumikasa louhitussa "altaassa" on melko näkymättömissä.

Suojaviheralue

EL -alueen ympärille on asemakaavassa olemassa olevalle VL - alueella on merkittyluonnonmukaisena kehitettävä alueenosa, (lmk).

Alueelle ei tule näkyvyyden estämiseksi vallejia, koska metsää ei kannata kaataa ja istuttaa alue uudelleen. Vallit olisivat vain muutaman metrin korkeita, eikä niitä vasten voisi kasata lunta. Lisäksi uuden näkyvyyden estävän puuston/pensaiden kasvaminen kestäisi aika kauan.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET

Kaupunki tarvitsee alueita, joita voidaan käyttää teknisen huollon materiaalivarastona ja teknisen huollon ajoneuvojen säilyttämiseen.

ET - alue sopii hyvin lumenvastaanottopaikan yhteyteen.

Toimitilarakennusten korttelialueet, KTY

Alue sijaitsee lentokentän lähellä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Tästä on etua tonteille kaavavillulle toiminnalle. Kehä III:n vaikutuspiirissä oleva alue on kehittynyt viime vuosina voimakkaasti ja tämän positiivisen kehityksen uskotaan vielä jatkuvan.

Tavoitteena on korkeatasoinen työpaikka-alue, jonka suunnittelussa ja rakentamisessa on otettu huomioon alueen ympäristö ja sen erityisvaatimukset.



LUONNOS TOIMITILAKORTTELIT

Ramboll Finland Oy

Kaupunkikuva

Rakennettu ympäristö täydentyy sekä kaupunkikuva paranee, kun myös Tulkintien eteläpuolelle tulee rakennuksia täydentämään Tulkintien katutilaa. Rakentaminen on tehtävä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen ja korkeatasoisella rakentamisella saadaan alueelle lisäarvoa. Lumen vastaanottopaikka ei näy Tulkintieltä katsottaessa kaupunkikuvassa, koska se sijaitsee toimitilarakennusten/yhdyskunta teknisen huollon rakennusten takana.

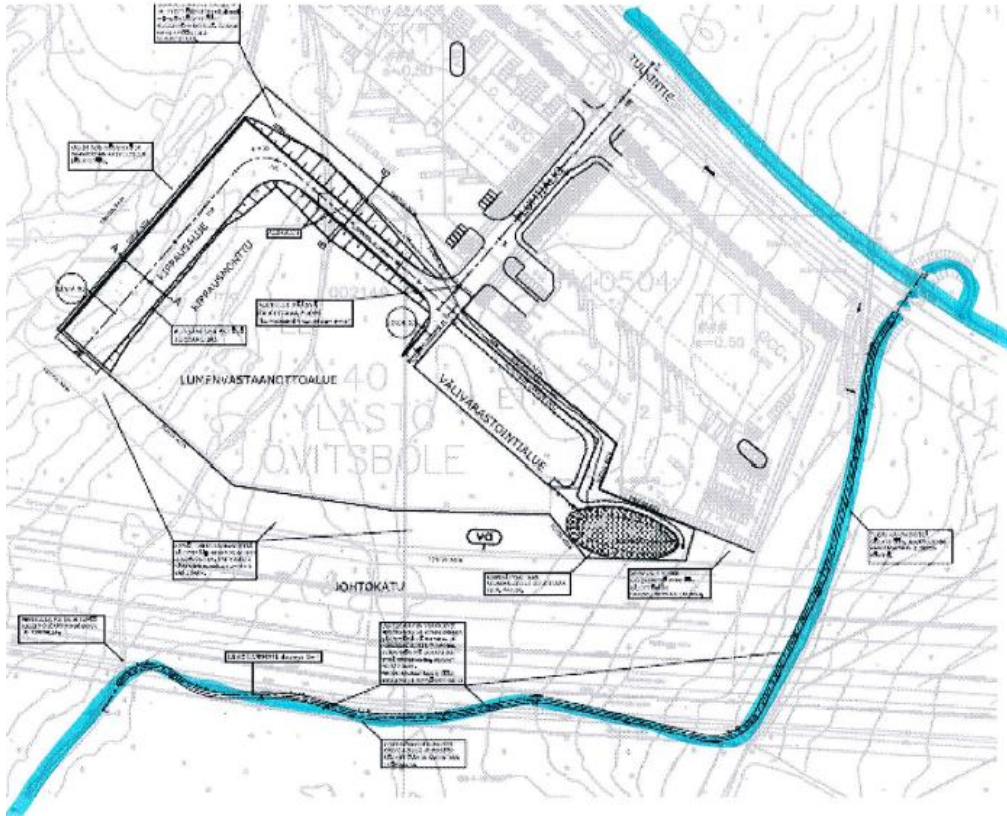
KTY – alueen rakennuksessa lastaus on sijoitettu lumen vastaanottopaikan suuntaan, mikä on kaupunkikuvallisesti hyvä ratkaisu. Kaavamääräysten mukaan lastausalueita ei saa sijoittaa Tulkintien suuntaan.

Ulkoilureitti

Uuden polut korvaavan ulkoilureitin linjaus on suunniteltu tämän kaavamuutoshankkeen yhteydessä.

Raitti on suunniteltu kulkevaksi luonnonsuojelualueen pohjoispuolelta 3 metrin levyisenä kivituhkapintaisena raittina. Se yhdistyy yleiskaavan mukaiseen pohjois-etelä – suuntaiseen suunniteltuun raittilinjaukseen sekä pohjoisosistaan vastikään rakennettuun alikulkuun Tulkintiellä.

Ulkoiluraittiyhteys on linjattu huomioiden viihtyisyys ja johtokatuun liittyvät turvallisuuskohdat. Alikulun jälkeen raitti on linjattu mahdollisimman kaukaa kaavamuutosalueelta, jotta väliin jää nykyistä metsää. Alla olevassa kartassa uusi ulkoilureitti on merkitty [sinisellä](#).



LUMEN VASTAANOTTOPAIKAN ASEMAKAAVOITUS

Vesilaki

Uusi vesilaki (587/2011) voimaan 1.1.2012.

Vesilain soveltamisalassa tai perusperiaatteissa ei ole tapahtunut olennaisia muutoksia. Kunnan tehtävät lain toimeenpanossa säilyvät pääosin ennallaan. Vesilailla säännellään edelleen vesialueiden ja vesivarojen käyttöä. Vesilain mukainen lupaviranomainen on aluehallintovirasto (AVI) ja valvontaviranomaisia ovat elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) ja kunnan ympäristönsuojeluviranomainen.

Ympäristölupa

Lumenvastaanottopaikka ei tarvitse ympäristölupaa.

Lumenvastaanottopaikkojen sijoittamisesta ja hoidosta on määrätty Vantaan kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä (16 §).

Ympäristöhaitat

Tolkinkylän lumenvastaanottoaikka toteutetaan siten, etteivät lumen sulamisvedet eikä toiminta aiheuta ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa. Lumen sulamisvedet lumenvastaanottoaikalta ovat puhtaampia kuin maanteiden ja katujen varsilta esim. Krakanojaan kulkeutuvat vedet. Lumen sulamisvedet käsitellään hiekan- ja öljynerotuksella (muoviset säiliöt). Hiekan- ja öljynerotuksen jälkeen on savella tiivistetty kosteikko, jonka jälkeen vesi voi virrata eteenpäin avo-uomassa, jossa se pääsee myös imeytymään. Maanteiden ja katujen sulamisvesiä ei käsitellä mitenkään.

Lumien sulamisvesien laatu

Helsingin kaupunki on teettänyt VTT:llä (2000) selvityksen kaduille ja kiinteistöihin kertyneen, poiskuljetettavan lumen hävittämisestä Helsingissä.

Alla joitakin johtopäätöksiä selvityksestä:

"Lumensijoituksen vaikutukset näkyvät ojasedimenteissä, joissa raskasmetallipitoisuudet nousevat yli ekologisten vaikutusten perusteella esitettyjen tavoitearvojen. Siksi on suositeltavaa jatkossa selvittää mahdollisuudet kerätä maavastaanottoaikkojen sulamisvedet sadevesiviemäriin tai vaihtoehtoisesti selvittää, löytyykö soveltuvia ja edullisia suodatinmateriaaleja (mm. turve), jotka voidaan asentaa kunnostettuihin keräilyojiin. Uusille maavastaanottoaikoille suositellaan heikosti läpäisevän pohjarakenteen ja vesien keräilyjärjestelmän rakentamista. Lisäksi suositellaan, että lumi- ja sulamisvesinäytteistä analysoidaan nykyisen haitta-ainesurannan lisäksi yhden talven ajan kromin, vanadiinin ja arseenin pitoisuuksia ja tulosten perusteella päätetään, onko jatkoseuranta tarpeen".

."Yhteenvetona voidaan todeta, että lumen hävittämisestä ei aiheudu taustasta erottuvaa hajua ja hajuhaittaa"...

"Roskista ei voida sanoa aiheutuvan terveyshaittoja ihmisille tai ympäristöriskejä eliöstölle, vesien laadulle tms... mutta roskaantumisen aiheuttamaa esteettistä haittaa ei ole syytä kuitenkaan vähätellä"

Ramboll Finland Oy:n yleissuunnitelman selostuksessa on esitetty tutkimuksen näytetuloksia keskimääräisillä pitoisuuksilla sekä aikaisempien tutkimusten tuloksia.

Lisäksi selostuksessa on tutkimustietoja esimerkkinä vedenlaadusta Lielahden lumenvastaanottoalueella.

Hulevedet

Alueella syntyvien virtaamahuippujen tasaamiseksi rakennetaan hulevesien viivytysaltaita, jottei kaava-alueen ympäristössä tulvimisriski ja Krakaojan kuormitus lisäännä.

Puhtaat kattovedet (KTY –alueet) imeytetään suoraan maaperään. Osassa kaavamuutosaluetta on hiekkaa maaperänä, johon vesiä voidaan imeyttää.

HULEVESIEN HALLINTAA JA TOIMENPITEITÄ ON TARKASTELTU KONSULTIN TEKEMÄSSÄ SELVITYKSESSÄ. (LUMENVASTAANOTTOPAIKKA/ RAMBOLL FINLAND OY)

Alla on ote konsultin raportista.

5.4 Hulevesien hallinta

5.4.1 Lähtökohdat

Työssä laaditaan Tolkinkylän lumenvastaanottopaikan alueen yleissuunnitelma hulevesien laadun ja määrän hallitsemiseksi EL/EV-alueella ja esitetään hulevesireitti vastaanottavaan vesistöön (Krakanoja). Tolkinkylän lumenvastaanottopaikalla muodostuu hulevesiä sekä alueelle satavasta vedestä ja lumesta että alueella sulavasta lumivarastosta. Lumien sulamisvedet sisältävät hiekkaa, öljyä, suolaa, kiintoaineita, ravinteita ja muita aineita. Suunniteltujen hulevesirakenteiden tavoitteena on estää sulamisvesien aiheuttama kuormitus alapuolisessa Krakanojassa sekä viivyttää rankkasadetilanteissa syntyviä vesimääriä.

5.4.2 Hulevesien hallintatoimenpiteet

Lumensulamisvedet

Lumensulamisvesien käsittelyksi suositellaan hiekan- ja öljynerotusta sekä biopidätystä. Biopidätysallas rakennetaan VL-alueelle. Lumenvastaanottoalue välivarastointialueineen louhitaan niin, että lumenvastaanottopaikalla syntyvät vedet ohjautuvat painovoimaisesti alueen itäpuolelle, josta vedet ohjautuvat hulevesien käsittelyyn. Rankkasateiden varalta hiekan- ja öljynerotinjärjestelmälle tehdään ohitus suoraan biopidätysaltaaseen. Biopidätysalueella poistetaan vedestä kiintoainetta, ravinteita ja metalleja epäpuhtauksia laskeutuksen, viivyttämisen ja suodattamisen avulla. Biopidätysaltaasta vesi suodattuu kasvillisuuden ja biopidätyskentän rakenteiden läpi salaojiin, joista vedet ohjataan avo-ojien kautta Krakanojaan. Biopidätysaltaan itäpäässä maanpinta muotoillaan niin, että altaasta on ylivuotoreitti loivaluiskaisen painanteen kautta olevaan avo-ojaan. Painannetta ei kuitenkaan sen alkupäässä voida maisemallisista syistä kaivaa niin syväksi, että myös biopidätysaltaasta suodautuvat vedet voitaisiin johtaa suoraan painanteeseen. Oleva avo-ojaa perataan ja syvennetään, jotta avo-ojan kapasiteetti riittää suurtenkin virtaamien eteenpäin johtamiseen myös rankkasadetilanteissa.

6. YMPÄRISTÖN SEURANTA

6.1 Perustilan tutkimussuunnitelma ja toiminnan aikainen seuranta

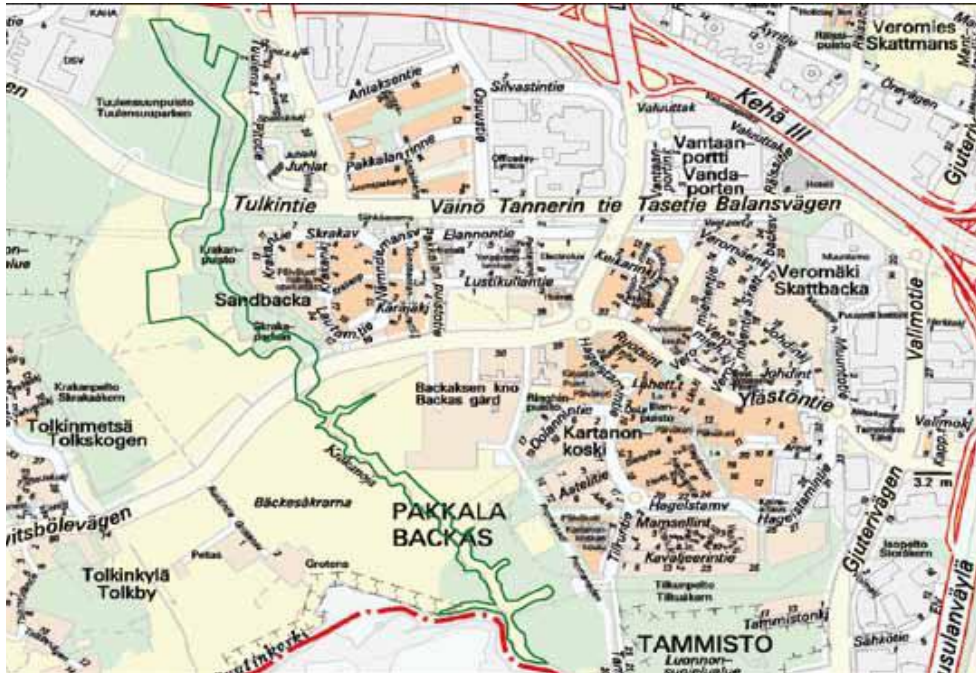
Kohde on pääasiallisesti rakentamatonta metsäaluetta. Kohdealueen itäiset osat sijoittuvat I-luokan pohjavesialueelle (Backas). Lumenvastaanottoalue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella.

On suositeltavaa tarkkailla kohdealueen ympäristön tilaa sekä ennen suunniteltujen toimintojen aloittamista että sen aikana. Tutkimustiedon mukaan lumen läjitystoiminta lisää ympäristön öljypitoisuutta (maaperässä, ojasedimenteissä ja vesissä). Lumen sulamisvesissä erottuu katusuolauksen vaikutus lisääntyneinä kloridi- ja typpipitoisuuksina. Lisäksi

Vantaanjoen vesistö ja Krakanoja

Krakanoja kuuluu Vantaanjoen vesistöalueeseen. Vantaanjoki on Natura-aluetta.

Vantaan virtavesiselvitys
2010-2011



Luokitus: Maakunnallisesti arvokas
Luontotyyppi: Savimaiden purot

VANTAAN YMPÄRISTÖKESKUKSEN LAUSUNNOSSA (10.7.2013) ON TARKASTELTU TOLKINKYLÄN LUMENVASTAANOTTOPAIKAN VAIKUTUKSISTA VANTAAJOEN VESISTÖÖN/NATURAAN.

Valaistus

KONSULTIN LAATIMASSA SELVITYKSESSÄ (LUMENVASTAANOTTOPAIKKA, YLEISSUUNNITELMAN SELOSTUS) ON SELOSTETTU LUMENVASTAANOTTOPAIKAN VALAISTUSTA.

Alla ote selostuksesta:

Lumenkaato- ja biopidätysalueet valaistaan. Valaiseminen toteutetaan kuudella 15m valonheitinpylväillä. Pylväisiin asennetaan 400W suurpainenatriumheittimet. Heittiminä käytetään epäsymmetrisellä 60 asteen optiikalla varustettuja valonheittimiä, joilla ympäristöön leviävä häiriövalo voidaan minimoida. Heittimiä saa kallistaa korkeintaan 10 astetta. Ratkaisulla saadaan liikennealueille noin 30 lx valaistus. Varsinaisen kentän valaistus jää vähäisemmäksi ja himmenee takareunaa kohden.

Em. perusteella häiritsevää valoa ei kantaudu ympäristöön.
30 lx:in valaistusteho on varsin matala.

Valaistusvoimakkuus (Luxit, lx). 1 lux = 1 lm / m²

Lumenvastaanottopaikka on noin 150 metrin levyinen ja valaisimien kallistuksella jää suora valo 15 metrin korkeista valaisinpylväistä kokonaan lumenvastaanottopaikalle.

Urbaani kaupunki on voimakkaasti valaistu teiden/katujen sekä työpaikka-alueiden pihojen osalta, joten lumenvastaanottopaikan valaistus ei lisää olennaisesti alueen keinotekoista valaistusta.

Liikennemäärät lumenvastaanottopaikalle ja liikennemelu

Lumenvastaanottopaikalle on talviaikaan liikennettä huomattava määrä ja lunta voidaan kuljettaa lähes ympäri vuorokaudta. Alueelle voisi saapua 100 kuorma-autoa päivässä (10 m³/kuorma).

Vantaan kaupungin asiantuntijat ovat arvioineet, ettei lumenvastaanottopaikalle suuntautuvan liikenteen sekä lumenvastaanottopaikan melusta ole tarpeen tehdä erillistä meluselvitystä, koska

- alueella on voimakas lentoliikenteen ja Kehä III:n/Tulkintien aiheuttama taustamelu
- asuinalueet sijaitsevat kaukana lumenvastaanottopaikasta

Vantaan kaupunki teetti meluselvityksen Koisotien lumenvastaanottopaikan asemakaavoittamisen yhteydessä. Meluselvitys osoitti, ettei melu kantaudu kovin laajalle alueelle eikä erityisiin meluntorjuntatoimenpiteisiin ole tarvetta vaikka Koisotiellä asuinalueet sijaitsevat huomattavasti lähempänä lumenvastaanottopaikkaa kuin Tulkintiellä.

Koisotien meluselvitys on liitteenä tämän asemakaavan muutoksen asiapapereissa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE (liitekuva)

Voimassa olevan asemakaavan rakenne muuttuu, kun osa lähivirkistysalueesta muutetaan yleiskaavassa määritellyyn käyttöön.

Tällä hetkellä kaavamuutosalueen suuntaan ei ole polkuja ja moottoriajoneuvojen luvattomia ajoratoja lukuun ottamatta muita yhteyksiä.

Kaavamuutosalue rakentuu Tulkintieltä alkavan uuden kadun (Lumijälki) varaan. Toimitilarakennukset sijoittuvat kahteen eri kortteliin Lumijäljen molemmin puolin Tulkintien eteläpuolella. Tonteilta ei ole suoria ajoneuvoliittymiä Tulkintielle.

Kortteleissa lastausalueet sijoittuvat rakennusten taakse Tulkintieltä näkymättömissä.

Lumenvastaanottopaikka ja teknisen huollon alue sijoittuvat alueita ympäröivän lähivirkistysalueen ja Tulkintien varren työpaikkatonttien väliin.

Lumijäljen päähän tulee portti/puomi, jossa lumen vastaanottamisesta peritään maksu. Paikalla ei ole maksun perijää/rahastusta, vaan maksaminen suoritetaan laskutuksella.

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

Tulkintieltä on osoitettu uusi katuyhteys lounaissuuntaan. Uuden kadun liittymäpaikka Tulkintielle sijaitsee yleiskaavan mukaisen TT – alueen keskiosassa. Kadun nimeksi esitetään **Lumijälki – Snöspåret**. Ajoyhteys kortteleihin on vain Lumijäljen kautta eikä Tulkintieltä ole suoraa ajoyhteyttä kortteleihin.

Lumijäljen päähän on kaavaan merkitty autojen kääntöpaikka. Varaus on kaavassa, mutta kääntöpaikka rakennetaan vain jos toteuttaminen osoittautuu välttämättömäksi.

Korttelit 40504 ja 40505 ovat osoitettu **toimitilarakennusten korttelialueiksi, KTY**.

Alueelle saadaan rakentaa teollisuus-, varasto-, toimisto- ja liikerakennuksia sekä niiden yhdistelmiä.

Tehokkuusluku on $e = 0.5$ ja kerrosluku III.

KTY korttelialueille on merkitty **tärkeän pohjavesialueen raja, pv**.

KTY – alueilla muodostuvat hulevedet hallitaan niiden syntypaikalla tontilla Vantaan hulevesiohjeiston mukaisesti. Kiinteistökohtaisen hulevesien hallinnan ja kiinteistön sisäisten tulvareittien suunnittelusta vastaa kiinteistö.

Korttelin 40504 lounaispuolelle on **merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET**.

ET - aluetta saadaan käyttää kaupungin teknisen huollon materiaalivarastona ja ajoneuvojen säilytyspaikkana.

ET – alueen kautta on varaus avo-ojaa ja ajoyhteyttä (ajo) varten.

ET – alueen ja KTY – kortteleiden lounaispuolelle on osoitettu **erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten, EL**. Alueen pinta-ala on noin 3,3 ha.

Lumenvastaanottopaikan toteuttamista varten on laadittava rakentamissuunnitelma.

Pääosa EL – alueesta on lumen läjitysaluetta, II.

EL – alueen pohjois- ja länsiosassa on merkintä ”ajo”, jonka kautta ajetaan Lumijäljeltä lumen kippausalueelle.

Lumenvastaanottopaikan luoteispuolelle louhitaan lunta tuoville autoille kippauspaikka, leveydeltään vajaa 30 metriä. Kippausalue louhitaan tasolle noin +39,0...+41,0 pituuskaltevuuden mukaisesti.

Tämä on liikenteellisesti hyvä ratkaisu, koska ylempänä sijaitsevalle kippaustasanteelle voidaan ajaa yhtä ramppia ylös ja toista ales.

EL – alueelle on merkitty maanpinnan likimääräisiä korkeusasemia (+31,0 ja 32,0).

Lumen vastaanottopaikan yhteyteen on rakennettava kosteikko (biopidätysallas) tasaamaan lumen sulamisvesien määrää, jota vuoksi EL – alueen kaakkoisosassa on aluevaraus biopidätysallasta varten merkinnällä, wh.
Lumen sulamisvedet samoin kuin sade- ja valumavedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotuksella ja kosteikossa (biopidätys) ennen niiden johtamista purkualueelle.

EL -alueen ympärille olemassa olevalle VL – alueelle on merkitty alueenosa, **luonnonmukaisena kehitettävä alue, lmk.**

Alueenosan leveys on noin 20 metriä ja pinta-ala yhteensä noin hehtaarin. ”lmk” merkinnällä varustetulla alueella säilytetään olemassa kasvillisuus (kallioiden männikkö ja maanpinnan kasvillisuus sekä kypsä, tuore kangasmetsä ja soistunut tuore kangasmetsä). Erityisesti mäntyjen elinolosuhteita on vaalittava.

Kaavamuuotosalueen eteläreunassa on merkintä **vaara-alue, va.**

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9,5 ha.

Alueet

Toimitilarakennusten korttelialueet, KTY	noin 4.6 ha
Yhdyskuntateknisen huollon alue, ET	noin 0,4
Erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten, EL	noin 3,3
Lähivirkistysalue, VL (lmk)	noin 0,9
Katualue	noin 0,2

Rakennusoikeudet

Toimitilarakennusten korttelialueet, KTY	noin 22.800 k-m ²
Yhdyskuntateknisen huollon alue, ET	500 k-m ²

Rakennusoikeus on yhteensä noin 23.300 k-m².

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY

Lastaukseen käytettävä tontinosa ei saa sijaita suoraan Tulkintien suuntaan.

Hulevettä on puhdistettava ja sen virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien tasausaltille sekä muilla hulevesien viivytyrakenteilla kuten esim. louhostäytöllä, joka voidaan sijoittaa myös pysäköintialueen ja rakennuksen alle.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, maankaivu ja louhinta on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen.

Lastaus- ja purkualueet sekä kuorma-autojen ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on päällystettävä asfaltilla.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta hulevesien käsittelyalueille, josta ne ja muut hulevedet voidaan johtaa edelleen hulevesiviemäreissä tai avo-ojissa vesistöjen suuntaan. Puhtaat kattovedet tulee imeyttää suoraan hiekkamaaperään tai louhetäyttöön, josta voi tapahtua imeytymistä.

Rakennuslupa on liitettävä Vantaan kaupungin hyväksymä hulevesisuunnitelma.

Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita. Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille, on sijoitettava katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Rakennuksien ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja aitojen tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan yhtenäinen kokonaisuus.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Katujen luiskat saavat ulottua tonteille.

KTY – alueiden tonteille on rakennettava kiinteistökohtainen jätevedenpumppaamo tai jätevedenpumppaamo on toteutettava yhteishankkeena kortteleiden 40505 ja 40504 jätevesille. Mahdollista yhteispumppaamoa varten on korttelista 40505 Lumijälki – nimisen kadun varrelta varattava alueen osa teknistä tilaa varten.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Teollisuus	1ap/100 k-m ²
Varastot	1ap/150
Toimistot	1ap/50
Liiketilat	1ap/35

5.3.2

Muut alueet

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, ET

Aluetta saadaan käyttää kaupungin teknisen huollon materiaalivarastona. Alueella voidaan säilyttää myös teknisen huollon ajoneuvoja.

Alueella varastoitavat liukkaudentorjunta-aineet tulee sijoittaa tiivispohjaisille alueille.

Autopaikkojen vähimmäismäärä määritellään rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

ET – alueella on osin samoja kaavamääräyksiä kuin KTY sekä EL – alueilla.

Erityisalue lumen vastaanottopaikkaa varten, EL

Lumenvastaanottopaikan kapasiteetiksi on kaavailtu noin 14.000 m3.

Ennen lumenvastaanottopaikan rakentamista on tehtävä perustilaselvitys alueen maaperästä, ojedimenteistä, kaivoista ja ojavesistä.

Lumen vastaanottopaikan yhteyteen on rakennettava kosteikko (biopidätysallas) tasaamaan lumen sulamisvesien määrää. Lumen sulamisvedet samoin kuin sade- ja valumavedet on käsiteltävä hiekan- ja öljynerotuksella ja kosteikossa ennen niiden johtamista purkualueelle.

Öljynerotusjärjestelmä tulee mitoittaa voimassa olevien standardin mukaisesti, johon kuuluu hiekan-/lietteenerotin, öljynerotin ja näytteenottokaivo.

Biopidätysalueen on oltava ympäristöään alempana, rakennettu, kasvillisuuden peittämä alue, johon hulevedet voivat lammikoitua ja joista ne voivat maarakenteiden läpi imeytyä maaperään tai kulkeutua salaojiin ja edelleen maastoon.

Kasveihin perustuva käsittelyjärjestelmä on koostuttava matalasta (yleensä alle 1 m) lammikosta tai kanavasta, johon on istutettava vesikasveja. Vesien käsittely perustuu luonnollisiin mikrobiologisiin, biologisiin, fysikaalisiin ja kemiallisiin prosesseihin.

Lumen sulamista on tarkkailtava ja sulamisvesistä on säännöllisesti otettava vesinäytteitä haitallisten aineiden ympäristöön pääsyn estämiseksi. Kohteen lähialueen perustilan selvittämiseksi edellytetään pintavesinäytteiden ottoa kahdelta alueelta siten, että toinen edustaa selkeästi lumenvastaanottoalueen yläjuoksua ja toinen alajuoksua.

Kohteen pinta- ja hulevesiä edellytetään tarkkailtavaksi samoilta tutkimusalueilta kerran kolmessa vuodessa tapahtuvalla näytteenotolla, jolloin näytteistä analysoidaan samat parametrit kuin perustilan selvityksen yhteydessä.

Toiminnasta aiheutuva melu tulee ottaa huomioon, jottei siitä aiheudu kohtuutonta häiriötä ympäristöön yöaikaan klo. 22.00 - 7.00.

Lumen vastaanottopaikkaa on siivottava roskista sekä toiminnan aikana ja lumien sulamisen jälkeen, jotta roskat eivät leviä ympäristöön.

Lumen vastaanottopaikan ympärille on rakennettava vähintään kaksi metriä korkea aita.

Louhinta

Louhintaa tehdään lähes koko suunnittelualueella. Varsinainen lumen varastointialue louhitaan 1,5 % kaltevuuteen, louhintataso vaihtelee noin +29,5...+32,5.

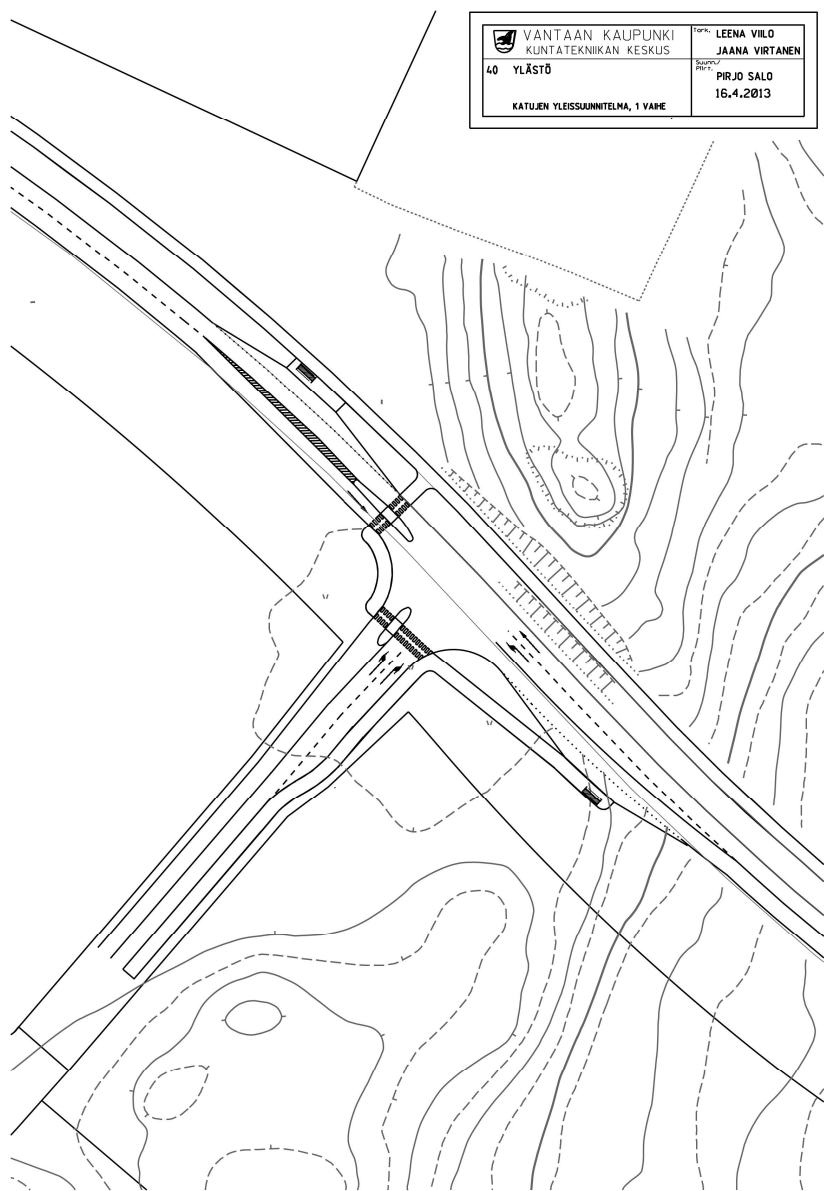
Louhintarintauksen korkeus luonnontilaan jätettävän suojakaistan ja kippausalueen välissä on enimmillään noin 6 m. Lumen varastointialueen ja kippausalueen välisen kallioseinämä on noin 8 m korkeimmillaan. Seinämät louhitaan kaltevuuteen 7:1.

Katualue

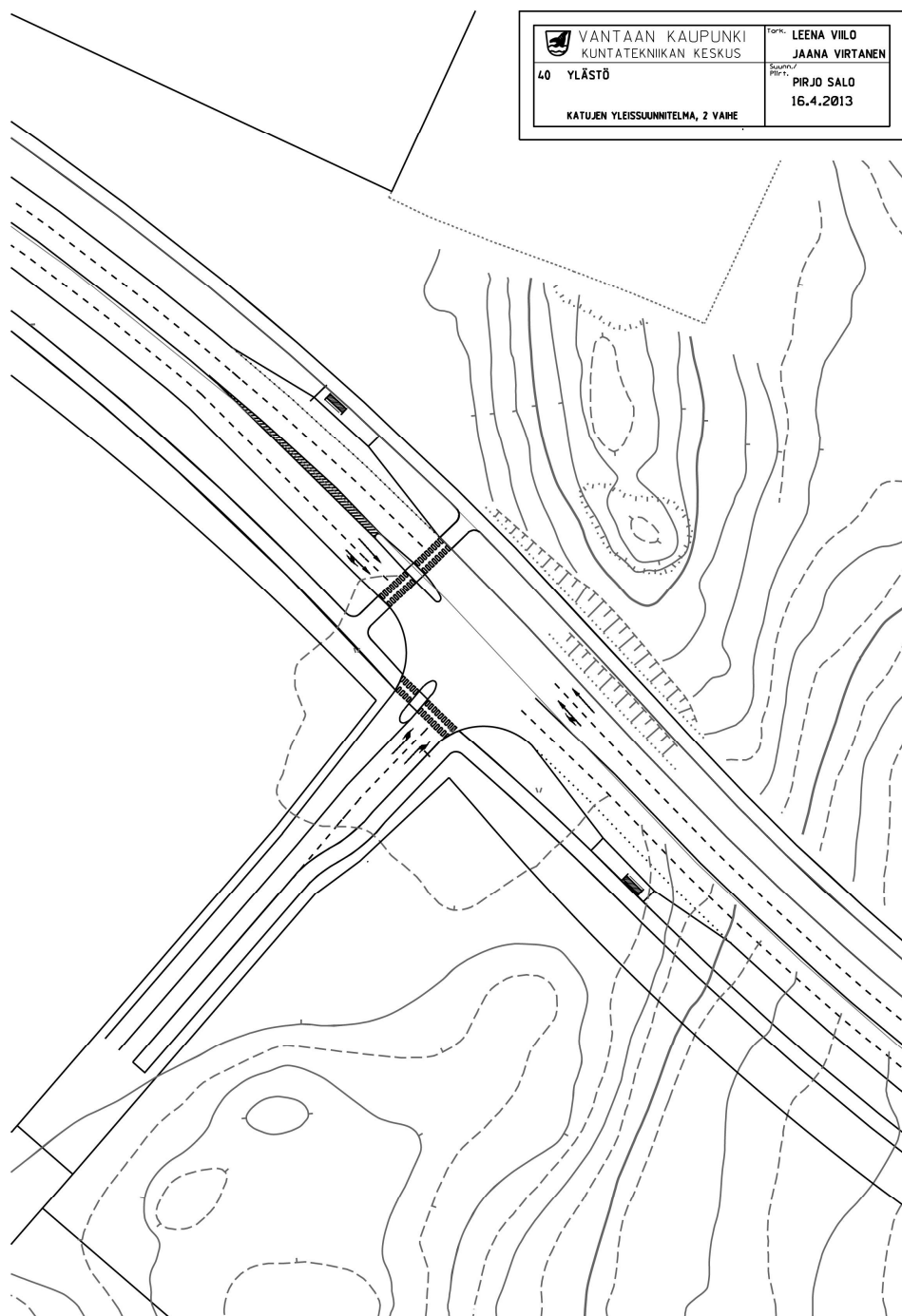
Asemakaavan muutos sisältää katualuevarauksen (Lumijälki). Lumijäljen aluevaraus on 16 metriä. Ajoina on 8 metriä ja kadun toisella puolella on 3,5 metrin levyinen kevyen liikenteen väylä. Lumen auraustilaa on kadun molemmin puolin 2 – 2,5 metriä. Aluevaraus sisältää Tulkintien liittymässä kahden kuorma-auton pituisen kääntymiskaistan.

Tulkintietä idästä tuleville ajoneuvoille rakennetaan vasemmalle kääntymiskaista Lumijäljen liittymän kohdalle.

Kaavassa on varauduttu Tulkintien 2+2-kaistaisuuteen.



TULKINTIE YS VAIHE 1



TULKINTIE YS VAIHE 2

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Kaavallisina liikenneturvallisuuden edistämiskeinoina on käytetty liikenneverkon jäsentelyä ja kevyen liikenteen erottelua sekä tilan varaamista suojateiden erityisjärjestelyille.

Kevyt liikenne

Tulkintien pohjoispuolella ja Pyydyskujalla on nykyinen kevyen liikenteen väylä. Lumijäljen itäpuolelle on suunniteltu kevyen liikenteen väylä. Lumijäljelle ja Tulkintien liittymän länsipuolelle on suunniteltu keskisaarekkeelliset suojatiet. Tulkintien eteläpuolelle suunnitellulle linja-autopysäkillä toteutetaan kevyen liikenteen yhteys.

Joukkoliikenne

Tulkintielle Lumijäljen molemmille puolille on suunniteltu linja-autopysäkit.

Pysäköinti

Kaava-alueelle ei ole esitetty yleisiä pysäköintialueita.

Lähivirkistysalue, VL

Kaavamuuotosalueella oleva lähivirkistysalue (VL) on osa ympäröivää lähivirkistysaluetta suojelumerkinnällä.

Vantaan kaupunki on tehnyt metsäsuunnitelman alueen metsille vuosiksi 2008 - 2017. Sen mukaan osalle aluetta tehdään harvennushakkuuta ajanjakson aikana.

Muutosalueen itäpuolella on paikka ulkoilureitille.

5.3.3 Nimet

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä käsitteli kaavamuuotosalueen nimiasioita kokouksissaan 7.11.2011 ja hyväksyi alla olevat nimet:

uusi katu:

Lumijälki -Snöspåret

Nimi liittyy alueen metsästysnimistöön. Nimen jälkiosa tarkoittaa kulkureittiä.

Tolkinkylän lumenvastaanottopaikka - Tolkby snömottagningsplats.

EL-alue sijaitsee Tolkinkylässä ja liittyy Tulkintiehen.

Nimi tulevan toiminnan mukaan.

Mustikkasuonkalliot, Blåbärskärrsbergen

VL-alue. Nimi alkaa esiintyä 1750 Blåbergs Kiärr, joka viittaa kallion väriin, ei mustikoihin. Nimimuoto on tarkistettu oikeakieliseksi. (Nr 14.5.2012)

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Asemakaavan muutos perustuu riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Selvitykset on tehty koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vantaan kaupungin konsulteilla teettämät selvitykset antavat riittävät tiedot, joiden perusteella voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät vaikutukset mm. kasvi- ja elinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Kaavamuuotosratkaisun valmistelussa on huomioitu luonnonarvot, eikä erityisiä luonnonarvoja kaavamuuotoshankkeen johdosta häviä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia ympäristövaikutuksia on tarkasteltu kaavan laadinnan yhteydessä.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen

Vaikutuksena yhdyskuntatalouteen on kustannusten syntyminen, kun lumenvastaanottopaikka rakennetaan. Alueen kokonaan puuttuva infrastruktuuri joudutaan rakentamamaan.

Osa kuluista saadaan takaisin lumen vastaanottamisesta perittävillä maksuilla. Lumenvastaanottoalue on osin louhittava melko korkeaan kallioon. Tämä on lisäkustannus, mutta kiviaineksien myynnistä saadaan tuloja. Louhinta-alueella lumen säilyttämiseen tarkoitettu alue on kalliota ja siten kantava rakentamispohja, jota ei tarvitse erikseen vahvistaa kantavilla materiaaleilla. Lumet voidaan läjittää kalliota vastaan, mikä tekee lumenvastaanottopaikasta erittäin kustannustehokkaan.

Vaikutukset energiatalous

Energiantuottajat saavat uusia asiakkaita (KTY –alueet), mutta energiatalouden laajentamisesta aiheutuu aluksi kustannuksia.

Keski-Vantaan yhdyskuntarakenne (Pakkala/Tammisto/Ylästö/Viinikkala) on toteutettu siten, ettei lumia voida kasata kaupunginosiin.

Lumenvastaanottopaikka tarvitaan yhdyskuntarakenteen toimimisen kannalta. Aluerakenne muuttuu, kun nykyistä lähivirkistysaluetta muutetaan työpaikka-alueeksi ja yhdyskuntahuoltoa palvelevan toiminnan käyttöön. Aluerakenteen muutoksella ei ole mitään negatiivisia vaikutuksia aluerakenteen kokonaisuuteen. Vantaan tuleva kaupunkirakenne on ratkaistu yleiskaavan laadinnan yhteydessä.

Rakentamisen seurauksena aluerakenne täydentyy ja eheytyy, mikä on positiivista.

Liikenne

Liikenne Tulkintiellä lisääntyy, mutta alueen läheisyydessä ei ole asukkaita, joita lisääntyvä liikenne voisi häiritä.

Lisääntyvä liikenne kuormittaa alueen risteyskoja, joissa on jo nyt välitysongelmia ruuhka-aikana. Liikennevaloja jouduttaneen rakentamaan joihinkin risteyskoihin esim. Tulkintie ja Caravellentien risteys.

Liikenneturvallisuus

Liikenneturvallisuus ei rakentamistoimenpiteiden johdosta huonone, mutta lisääntyvä liikenne aiheuttaa kuitenkin aina lisää vaaratekijöitä.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisema ja kaupunkikuva

Tulkintien varrella maisema muuttuu metsämaisemasta osin urbaaniksi ympäristöksi. Tulkintien eteläpuolen toimitilarakennukset jäsensivät uutta kaupunkikuvaa.

Lumenlajituspaikka ei näy kaupunkikuvassa Tulkintien suunnasta katsottuna. Muualta päin maisemassa se on vain osin näkyvissä.

Lumikasat ovat sulamatta pitkälle kesään, jolloin roskat ja liukkaudentorjuntamateriaalit tulevat sulavan lumen seasta esiin. Em. koskee vain tiettyä aikaa vuodesta, sillä lumenkaatoaikana lumikasat maastoutuvat hyvin lumiseen maisemaan.

Rakennettu ympäristö

Tuleva rakennettu ympäristö liittyy Tulkintien pohjoispuolella olevaan rakennettuun ympäristöön.

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön.

Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Ei vaikutuksia, koska aivan muutosalueen läheisyydessä ei ole asukkaita. Ylästön asuinalue sijaitsee lähimmillään vajaa puolen kilometrin päässä kaavamuutosalueelta.

Pienen virkistysalueenosan muuttaminen yleiskaavan mukaiseen käyttöön ei voi mitenkään huonontaa ihmisen elinoloja tai virkistysmahdollisuuksia Ylästön ympäristössä.

Olemassa olevia polkuja poistuu, mutta Vantaan kaupunki rakentaa uuden ulkoiluraitin, joka antaa nykyistä huomattavasti paremmat mahdollisuudet alueella liikkumiselle, joten tilanne ulkoilun suhteen paranee.

Lumenvastaanottopaikasta epäiltyjä haittoja ympäristöön ei tule, kun kaavamääräyksissä esitettyjä varotoimia noudatetaan.

Työllisyys ja talous

Työllisyyteen ja talouteen rakentamisella on aina positiivinen vaikutus. Hankkeesta hyötyvät myös Vantaan yrittäjät.

Sosiaaliset vaikutukset

Negatiivisia sosiaalisia vaikutuksia ei uskota olevan.

Työpaikkoja syntyy lisää ja esim. työpaikan saavalle henkilöllö vaikutukset ovat positiivisia.

0 vaihtoehto (kaavamutosta ei tehdä)

Toimitilarakennukset (KTY) rakennettaneen muualla - mahdollisesti Vantaan ulkopuolelle, josta seuraa mm. verotulojen menetys.

Lunta kuljetetaan väliaikaisille lumenläjitysalueille. Tästä voi olla negatiivisia vaikutuksia ympäristöön, koska väliaikaisia lumenläjitysalueita ei ole rakennettu tarkoitukseen sopivalla tavalla lumenvastaanottotoimintaa varten.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Vantaan ympäristökeskus on 10.7.2013 antanut lausunnon Tolkinkylän lumenvastaanottopaikan luontovaikutuksista.

Lausunnon laatijat:

Sinikka Rantalainen
ympäristösuunnittelija

Jaakko Vähämäki
johtava ympäristösuunnittelija

Vantaan ympäristökeskuksen lausunto alkaa.

TOLKINKYLÄN LUMENVASTAANOTTOPIIKKA JA VANTAANJOEN NATURA-ALUE

Luonnonsuojelulaki 65§

Jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 - verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Valtioneuvoston päätös

*Valtioneuvosto on tehnyt 1.3.2012 päätöksen Natura 2000 –verkoston Suomen ehdotuksen täydentämisestä sisällyttämällä Vantaanjoen aluetta verkostoehdotukseen. Keskeisenä valintaperusteena on luontodirektiivin liitteen II laji, vuollejokisimpukka, *Unio crassus*.*

Ensimmäinen päätös Vantaanjoen liittämiseksi Natura-verkostoon tehtiin vuonna 2006. Päätöksestä valitettiin mm. luonnontieteellisen tiedon vähäisyyteen vedoten. Vuonna 2008 valmistuneiden lisätutkimusten, systemaattisten sukellusinventointien, tulosten mukaan Vantaanjoen vuollejokisimpukkapopulaatio käsittää vähintään 2 miljoonaa yksilöä ja on siten Suomen tärkein tunnettu esiintymä.

Uusi inventointitieto on myös osoittanut, että lajia ei esiinny aiempaan päätökseen sisältyneellä Nurmijärven Nukarinkosken ja Hyvinkään Kaltevan sillan välisellä jokiosuudella. Tämän johdosta uuden päätöksen mukainen alueen rajausta käsittäisi nyt aiempaa lyhyemmän, 59 kilometrin pituisen Nukarinkosken alapuolisen jokijakson.

*Vuollejokisimpukan lisäksi Vantaanjoen Natura-alueella esiintyy säännöllisesti luontodirektiivin liitteen II lajia saukkoa (*Lutra lutra*) mm. Pitkäkoscella ja Vanhankaupunginkoscella. Huomionarvoista on, että saukkoa esiintyy myös Vantaanjokeen laskevassa Krakanojassa. Lisäksi Vantaanjoella esiintyy Suomessa harvinainen silmälläpidettävä virtalude (*Aphelocheirus aestivalis*), jota tavataan Ruutinkoscella ja Königstedtinkoscella.*

Tolkinkylän lumenvastaanottopaikkaa lähimpänä sijaitseva huomionarvoinen vuollejokisimpukkaesiintymä sijaitsee Haltialassa Tammistontie 28 kohdalla (Vantaanjoen Natura-alueen vuollejokisimpukkainventointi 2004-2007).

Vuollejokisimpukan herkkyys ympäristömuutoksille

Vuollejokisimpukka elää virtaavissa vesissä sora- ja hiekkapohjilla sekä myös pehmeillä pohjilla, kuten Vantaanjoessa. Erityisen soveliaita elinympäristöjä sille ovat koskien alapuoliset virtajaksot, suvannot ja nivat. Sen elinkierto on kuuluu toukkavaihe, joka loisii kalan kiduksissa. Loisvaiheen jälkeen nuoret simpukanalut kaivautuvat joen pohjahiekkaan. Vuollejokisimpukka elää 15-30 vuotiaaksi.

Vuollejokisimpukan säilymiselle on haitallista kiintoaineksen kerääntyminen ja pohjan liettyminen. Erityisen herkkä tällaiselle ympäristön muutokselle vuollejokisimpukka on nuoruusvaiheessaan. Laji kestää muutoksia kuitenkin paremmin kuin raakku eli jokihelmisimpukka, etenkin mikäli veden pH säilyy lähellä neutraalia.

Arvio Tolkinkylän lumenvastaanottopaikan vaikutuksista Vantaanjoen Natura-arvojen säilymiseen

Lumen läjityksen ympäristövaikutuksia on tutkittu varsin vähän. Helsingin kaupungin tekemässä tutkimuksessa Lumen läjityksen ympäristövaikutukset Helsingissä, 2003, on suuntaa antavia tuloksia lumen sulamisvesien laadusta ja ympäristövaikutuksista kolmelta lumenvastaanottopaikalta. Tutkimuksen mukaan suurin kuormitus syntyy kloridista, tpeestä ja öljystä. Lumen sisältämä epäpuhdas kiintoaine jää sulamisen myötä kuitenkin suurelta osin

vastaanottoapaikan maaperään ja purkuojan sedimentteihin ja vain osa kulkeutuu veden mukana kaupunkipuroihin ja ojiin. Kuormitus on suurimmillaan sulamiskauden alussa, maalís-huhtikuussa, jonka jälkeen sulamisvesillä ei Helsingin tutkimuksen mukaan ole enää merkittäviä vaikutuksia vastaanottavaan vesistöön.

Helsingissä eri aikoina tehtyjen mittausten perusteella voidaan päätellä, että myös suoraan liikenneväyliltä tulee hallitsemattomasti kaupunkipuroihin sulamisvesien mukana merkittävää kloridikuormitusta. Lumen sulamisvesien kloridipitoisuuksissa havaitaan kaiken kaikkiaan selvää kasvua viimeisten 20 vuoden kuluessa.

Ilmeisestikään lumenvastaanottoapaikan sulamisvesistä ei aiheudu suuria virtaamahuippuja, jotka aiheuttaisivat voimakasta eroosiota ja kuljettaisivat suuria määriä kiintoainesta puroihin ja ojiin. Kevään voimakkaimman sulamiskauden jälkeen vedet todennäköisesti valuvat kesän kuluessa hitaasti ja tasaisesti purkuojiin voiden jopa tasoittaa kuivan kauden alivirtaamia. Sulamisvesillä voi olla myös viilentävä vaikutus; Vantaan virtavesiselvityksessä on todettu Vehkalanmäen lumenvastaanottoapaikalta sulamisvesiä saavan Tallimäenpuron veden lämpötilaksi kesän 2010 helteillä vain 8 °C.

Tolkinkylän lumenvastaanottoapaikasta, joka korvaa hieman etelämpänä Krakanojan länsipuolella sijaitsevalla täyttömaalla olleen väliaikaisen lumenkaatopaikan, on Krakanojan kautta Vantaanjoen Natura-alueeseen matkaa noin 1800 metriä. Huolellisesti suunnitellut ja toteutetut hulevesien hallintatoimenpiteet hiekan- ja öljynerotusrakenteineen sekä biopidätysaltaineen todennäköisesti estävät kiintoaineksen ja epäpuhtauksien pääsyä laskuojan kautta Krakanojaan ja Vantaanjokeen niin, ettei sulamisvesistä aiheudu vaikutuksia, jotka heikentäisivät Vantaanjoen Natura-arvoja. Lumenvastaanottoapaikan ympäristövaikutuksia tulee luonnollisesti seurata yleissuunnitelmassa esitettyjen suositusten mukaisesti.

TOLKINKYLÄN LUMENVASTAANOTTOPAIKAN VAIKUTUKSISTA LÄHISTÖLLÄ SIJAITSEVIIN LUONNONSUOJELUALUEISIIN

Vaikutukset Krakanojan luontoarvoihin

Krakanoja rantavyöhykkeineen on Tulkintien ja Vantaanjoen väliseltä jaksolta varattu Vantaan yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi. Vantaan ympäristölautakunta on 12.12.2012 §8 kiirehtinyt puron varren luonnonsuojelulain mukaista rauhoittamista.

Krakanojan erityinen arvo on uhanalainen luontotyyppi (savimaan purot) jota kuvastaa hyvin säilynyt morfologia, rantojen kasvillisuus sekä ja huomionarvoinen eläinlajisto, erityisesti saukko ja myös taimen, joka nousee puroon kutemaan. Vantaan virtavesiselvityksessä 2010-2011 Krakanoja arvotettiin maakunnallisesti arvokkaaksi vesiluontokohteeksi.

Saukon esiintymiseen Krakanojalla vaikuttaa enemmän rantojen kasvillisuuden ja muun vesiluonnon hoito ja suojelu, kuin lumenkaatopaikan sulamisvedet. Myös taimenen menestymiseen Krakanojassa vaikuttavat muut puron valuma-alueelta tulevat hulevedet enemmän kuin hyvin toteutettu lumenvastaanottopaikka.

Vaikutukset lumenvastaanottopaikan lähiympäristöön ja Blåbärkärrsbergenin luonnonsuojelualueeseen

Tolkinkylän lumenvastaanottopaikan luontoselvityksen lepakkohavainnot keskittyvät alueella säilyvän lammen ympäristöön. Avoimuuden lisääntyminen lumenkaatopaikan kohdalla, sulamisvedet ja biopuhdistusallas saattavat jopa parantaa lepakoiden saalistusta ja lentoreittejä alueella.

Liito-oravan esiintyminen rajoittuu Vantaanjoen pääuoman länsipuolelle. Lajin levittäytymistä itään rajoittavat tehokkaasti avoimet viljelysmaiset ja liikenteen pääväylät.

Luontoselvityksestä ilmenee, ettei lumenkaatopaikalla ole merkittävää vaikutusta muuhunkaan lajistoon. Rakentamisen seurauksena paikallisesti tuhoutuvat luontotyytit ovat Suomessa yleisiä. Samoja luontotyyppisiä ja lajistoa esiintyy eteläpuolella sijaitsevalla luonnonsuojelulain perusteella rauhoitetulla Blåbärkärrsbergenin suojelualueella.

Vantaan ympäristökeskuksen lausunto päättyy.

Vantaan kaupunkisuunnittelun arvio kaavahankkeen vaikutuksista maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin)

Kaavamuuotosalue on yleiskaavassa varattu rakentamiskäyttöön, eikä rakentamiseen tarkoitetuilla alueilla ole tavoitteena luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen.

Kaavamuuotosalueella louhiminen, tasaaminen/maamassojen vaihto muuttavat luonnonympäristön täydellisesti.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon vastaavat tavanomaisia rakentamisesta aiheutuvia vaikutuksia.

Toimitilarakennusten korttelialueet

Pohjavesitilanne ei rakentamisen seurauksena merkittävästi muutu, koska ainakin kattovedet pyritään imeytetään suoraan maaperään ja hulevesiä viivytään altaissa.

Negatiivia ympäristövaikutuksia ei aiheudu, kun rakennushankkeet toteutetaan kaavamääräyksissä edellytetyllä tavalla (mm. määräyksiä vaarallisen aineiden säilyttämisestä ja pohjaveden suojelemista).

Lumen sulamisen arviointi

HULEVESIEN VAIKUTUKSIA ON TARKASTELTU KONSULTIN TEKEMÄSSÄ
SELVITYKSESSÄ. (Lumenvastaanottoaikka/ Ramboll Finland Oy)

Ramboll Finland Oy

Lumien sulamisvedet

Lumien läjitysalueen pinta-ala on noin 16 700 m². Lisäksi läjitysalueen välivarastointialueelle voidaan varastoida tarvittaessa lunta (alueen pinta-ala 3 700 m²). Lumikinosten keskimääräiseksi korkeudeksi on lumimäärän laskemisessa oletettu 7 metriä. Kirjallisuudessa lumen tiheytenä on käytetty arvoa 500 kg/m³. Tällöin alueelle tuotavan lumen vesiärvoksi saadaan 58 450 - 71 400 m³. Keskimääräiseksi haihdunnaksi arvioidaan noin 10 %. Lumen sulamisesta aiheutuva virtaama riippuu sulamisen kestosta. Jos arvioidaan lumen sulamisen tapahtuvan 100 vuorokauden aikana, saadaan sulamisvesien virtaamaksi noin 12-15 l/s.

Muut hulevedet

Lumien sulamisvesien lisäksi lumenvastaanottoalueelta pintavedeksi muodostuvan vesimäärään vaikuttavat alueelle kohdistuvat sateet. Rankkasateen mitoituksessa käytetään Vantaan hulevesiohjelman (Vantaan kaupunki, 2009) mukaista 2-3 vuoden välein toistuvaa 15 minuutin mittaista rankkasadetta, jonka määrä on 120 l/s/ha. Valumakertoimina on käytetty Suomen Rakennusinsinöörien Liitto RIL ry:n mukaisia valumakertoimia

Alla kahden Vantaan kaupungin asiantuntijan arvio lumen sulamisesta/haihdunnasta.

Erkki Tammisto, Ylituomestari
Vantaan kaupunki, Kuntatekniikan keskus

Normaalisti elo- syyskuun vaihteessa lumet ovat sulaneet. Kovalumisina talvina on ollut ”ylivuotistakin” lunta. Vuonna 2012 käytettiin konetta penkomaan lumia sulamisen jouduttamiseksi. Alueet siivotaan kesäkuussa ja lopullisesti sitten kun lumet sulaneet eli syyskuun aikana. Loppusiivouksen jälkeen aina vuosittain Vantaan ympäristökeskuksen tarkastus.

Johanna Virtanen (ei enää Vantaan kaupungin palveluksessa)
projekti-insinööri

Haihdunnasta tieteellisesti on kirjoitettu julkaisussa Sovellettu Hydrologia, Vesiyhdistys 1982.

Lumikasalla ei ole merkittävää vaikutusta ilmankosteuteen paikallisesti. Etelä-Suomessa haihduntaa tapahtuu merkittävästi toukokuusta syyskuulle ulottuvalla jaksolla, jolloin ilmankosteus on usein matala. Tälle jaksolle myös ajoittuu lumen sulanta lumenvastaanottoalueella. Haihduntaa lumen pinnasta ei

juuri tapahdu vaan jää ja lumi sulavat vedeksi ja valuvat lumenvastaanottoalueen läpi hulevesien käsittelyaltaaseen. Haihduta altaasta kasvaa lämpötilan noustessa ja vesihöyrynpaineen pysyessä mahdollisimman alhaisena. Allas on kuitenkin kauempana ja haihduntaa säätelevä vesihöyrynpaine altaan pinnassa muodostuu nopeasti rajoittavaksi tekijäksi mikäli ei tapahdu voimakasta sekoittumista. Käytännössä tuuli sekoittaa ja kuljettaa kosteutta laajalle alueelle. Ilman sekoittumista haihdunta lakkaa nopeasti. Tuuli taas sekoittaa ilmaa ja estää ilmankosteuden paikallisen kohoamisen. Näin ollen en näkisi olevan riskiä että lumenvastaanottoalue nostaisi paikallisesti merkittävästi ilmankosteutta lumenvastaanottopaikan naapurissa TY korttelissa. Normaali ilman kosteudenvaihtelulla on paljon suurempi merkitys.

Vaikutukset Krakanoja/Natura/Vantaajoki

Krakanojaan johdettu hulevesi on suhteellisen puhdasta, koska vedet kulkevat öljyn- ja hiekanerottimen sekä biosuotimen kautta. Kloriidi (tiesuola) ei poistu hulevedestä kuin hiilisuotimen avulla, joten sitä on jossakin määriin hulevesissä. Tiesuolaa käytetään kaavamuuotosalueen ympäristössä runsaasti liukkauden torjumiseen varsinkin Kehä III:lla ja katujen varsilla, mutta myös logistiikkarakennusten pihalla.

Hulevedet kulkevat lumenvastaanottopaikalta ensin omassa ojassa noin 0,5 km ennen Krakanojaa ja sen jälkeen Krakanojassa noin 1,5 km Vantaanjokeen. Krakanojan valuma-alueen osavaluma-alue, jolle suunnitteluala sijoittuu, on kooltaan noin 85 ha eli noin 9 % Krakanojan valuma-alueen pinta-alasta. Vantaan kaupunki tekee jatkuvaa seurantaä näytteiden otolla lumenvastaanottoalueilla. Alkutilanteessa seurantaä tehdään kerran kuukaudessa siihen asti kun näytteiden arvot ovat stabilisoituneet. Em. huomioon ottaen lumenvastaanottopaikan hulevesillä ei ole vaikutusta Krakanojan veden laatuun, niin ei sillä ole vaikutusta myöskään Vantaajoen vesistöön.

Vaikutukset SL-alueeseen (SL = luonnonsuojelualue)

Kaavamuuotosalueen eteläpuolella olevaan Vantaan yleiskaavassa esitettyyn luonnonsuojelualueeseen ei lumenvastaanottopaikalla, yhdyskuntateknisen huollon alueella ja toimitilarakennusten alueilla ole mitään vaikutusta, koska lumenvastaanottopaikan ja luonnonsuojelualueen välissä on lähes 100 metriä leveä vihervyöhyke (VL – alue) ja koska hule- ja lumen sulamisvesiä ei johdeta luonnonsuojelualueen suuntaan.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN

Yhdyskuntatekninen huolto

Vesihuolto, nykytila

Kaava-aluetta palvelevilla katuosuuksilla ei ole rakennettua vesihuoltoverkoston. Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Hiekkaharjun ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 6700 m³. Painetasot vaihtelevat välillä +72.00 ... +84.00. Kaava-alue on nykyisellään rakentamatonta. Sadevedet ohjautuvat avo-ojissa alueen itäpuolella virtaavaan Krakanojaan, joka laskee Vantaanjokeen.

Kaavan vaikutukset vesihuoltoon

Vedenjakelu

Kaava-aluetta varten rakennetaan yleinen vesijohto palvelemaan kahta toimitilatonttia ja lumenvastaanottoa paikkaa. Rakennettava vesijohto liitetään Ansatieen nykyiseen vesijohtoon.

Viemärointi

Kaava-alueelle rakennetaan yleinen paineviemäri jätevesille. Viettoviemäriä ei voida rakentaa, koska liitospiste Ansatiella sijaitsee korkeammalla kuin kaava-alue. Toimitilatonttien tulee hankkia kiinteistökohtaiset jätevesipumppaamot, joilla jätevedet pumpataan yleiseen paineputkeen. Lumenvastaanottoa paikka liity jätevesijärjestelmään.

Hulevedet

Rakennettavan kadun hulevedet ohjataan hulevesiviemäriin, joka purkaa hulevedet Tulkintien avo-ojiin. Avo-ojat laskevat alueen itäpuolella virtaavaan Krakanojaan.

Kiinteistöjen tulee hallita hulevesiä sekä laadullisesti että määrällisesti tontillaan. Lumenvastaanottoa paikan hulevedet käsitellään siitä tehdyn yleissuunnitelman mukaisesti. Hulevedet johdetaan hiekan- ja öljynerotuksen kautta biopidätysalueelle, jossa hulevedet suodatetaan maakerrosten läpi. Suodatinrakenteen pohjalla olevat salaojat keräävät suotautuneet vedet ja johtavat ne läheiseen avo-ojaan, josta vedet päätyvät Krakanojaan. Toimitilatonteille tulee laatia tontikohtaiset hulevesisuunnitelmat, joiden laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Hulevesisuunnitelmat hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Kustannusarvio

Vesihuollon kustannusarvioksi arvioidaan 257 000 €.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus

Vantaalla, 2. päivänä kesäkuuta 2014

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	18.12.2013
Kaavan nimi	002149 Ylästö 40 kaupunginosa ja 403000ma (maanalainen asemakaava)		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		21.09.2011
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002149
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	9,4795	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,2807	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,4795

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	9,4795	100,0	22444	0,24	0,0000	22444
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,3888	46,3	21944	0,50	4,3888	21944
T yhteensä						
V yhteensä	0,9679	10,2	0		-8,5116	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2286	2,4	0		0,2286	0
E yhteensä	3,8942	41,1	500	0,01	3,8942	500
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

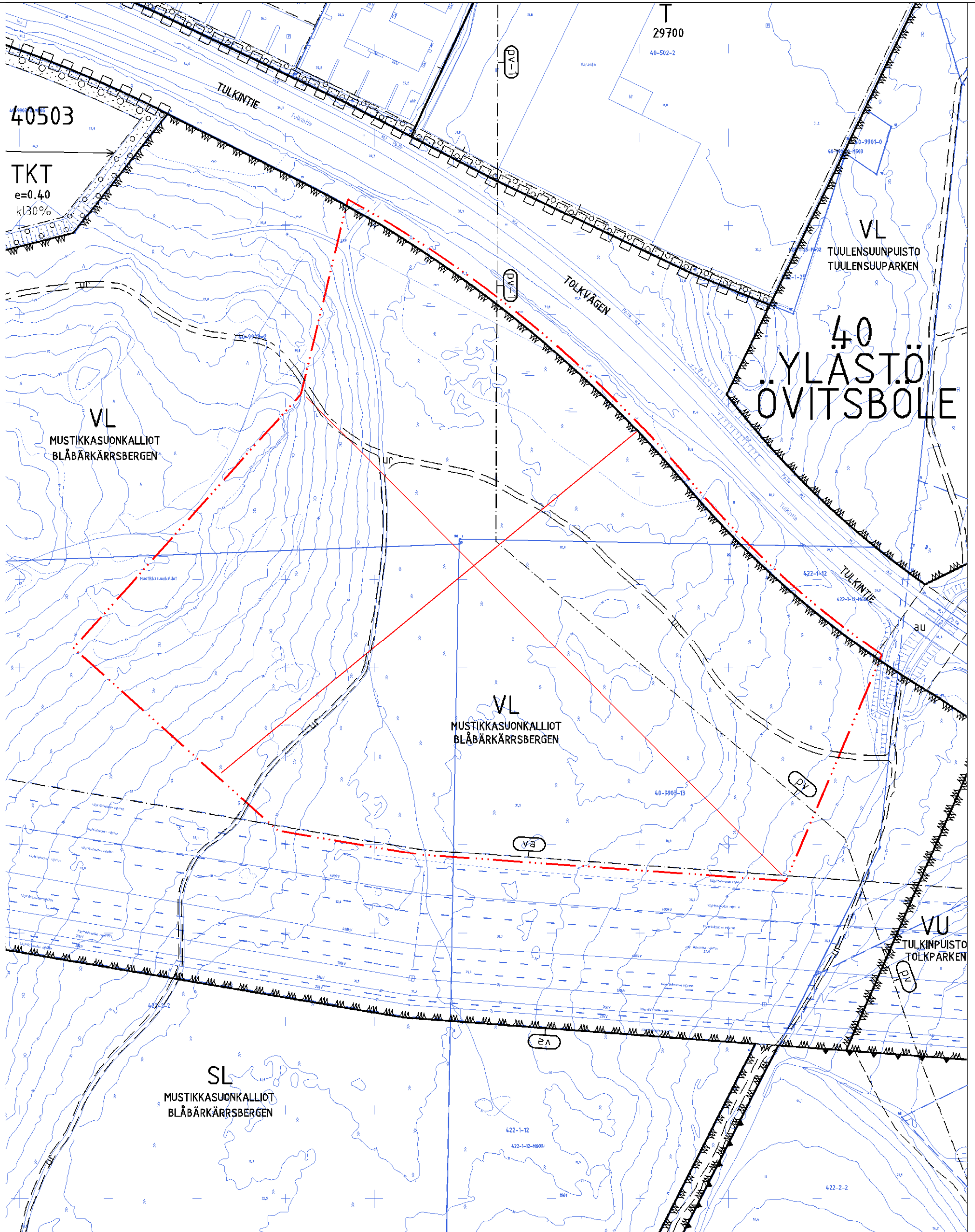
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,2807	24,1	0	2,2807	0

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

Alamerkinnot

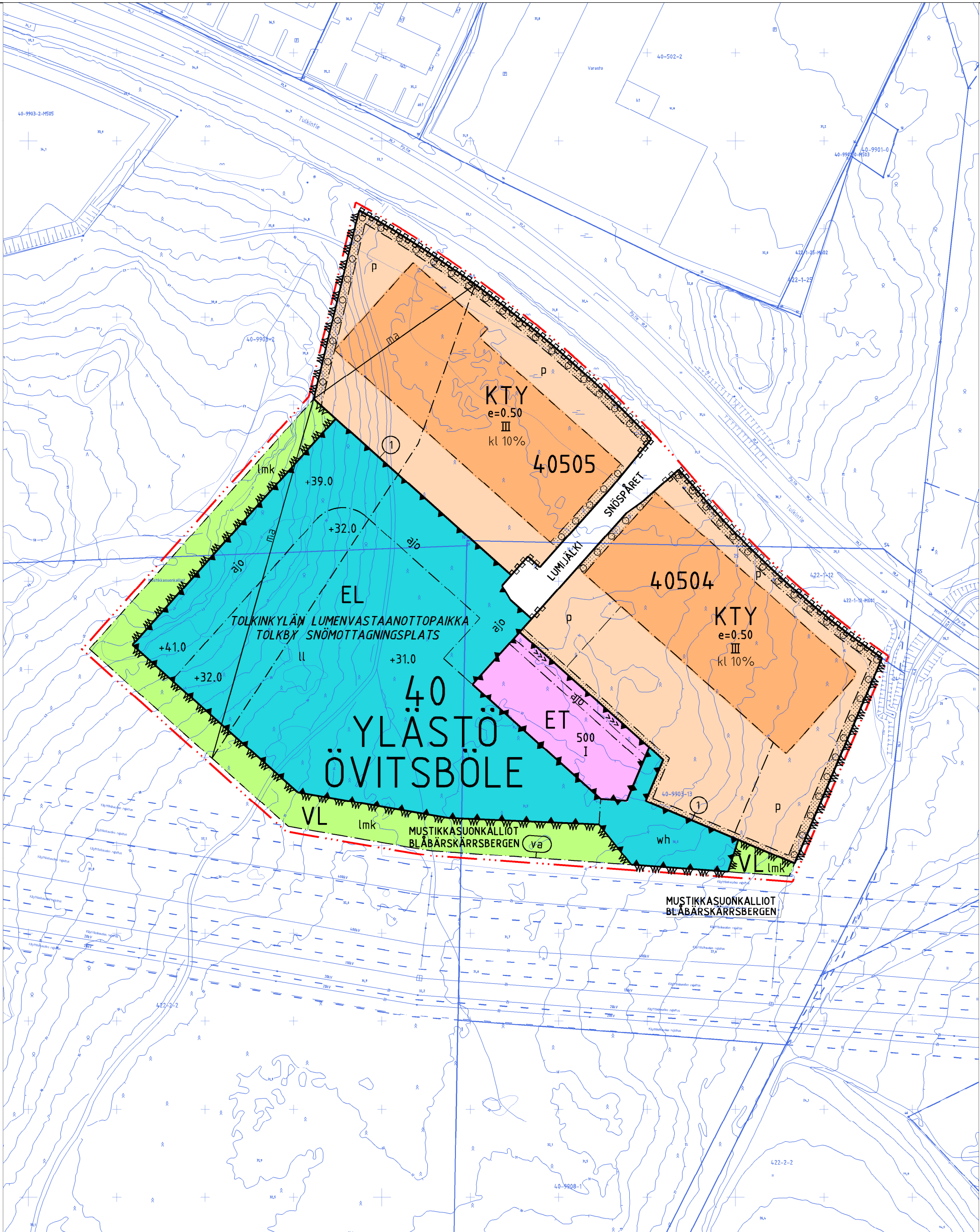
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	9,4795	100,0	22444	0,24	0,0000	22444
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	4,3888	46,3	21944	0,50	4,3888	21944
KTY	4,3888	100,0	21944	0,50	4,3888	21944
T yhteensä						
V yhteensä	0,9679	10,2	0		-8,5116	0
VL	0,9679	100,0	0		-8,5116	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2286	2,4	0		0,2286	0
Kadut	0,2286	100,0	0		0,2286	0
E yhteensä	3,8942	41,1	500	0,01	3,8942	500
ET	0,4140	10,6	500	0,12	0,4140	500
EL	3,4802	89,4	0		3,4802	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	2,2807	24,1	0	2,2807	0
ma	2,2807	100,0	0	2,2807	0

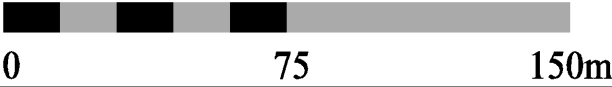


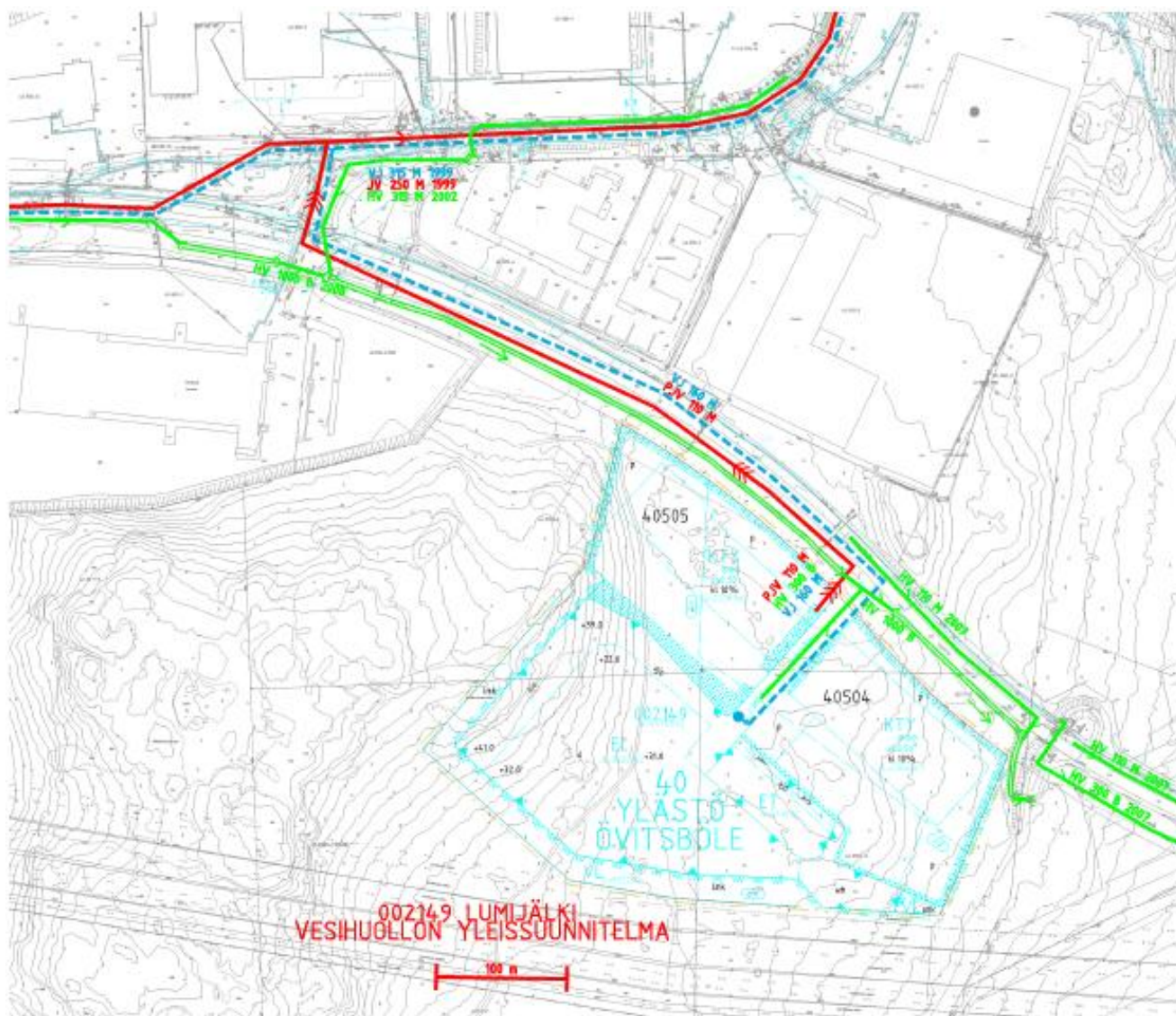
POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS





VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA



VIISTOILMAKUVA



11 § Asemakaavamuutos 002176, 66 Hakkila / K-rauta 75 ja Konekesko/TLA

KA/2373/10.02.04.01/2012
TLA/VKA/ESA/SRU

Korttelin 66204 tontin 7 asemakaavamääräys "liikerakennusten korttelialue" (KL) esitetään muutettavaksi "liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön" (KM) asemakaavamääräykseksi. Kerrosneliömetrimäärä 35 000 säilyy ennallaan.

Asemakaavamuutos koskee korttelin 66204 tonttia 7, kaupunginosassa 660, Hakkila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 66204 tonttia 7.

Alue sijaitsee korttelissa 66204 Koivukylänväylän eteläpuolella Lahdenväylän ja Vanhan Porvoontien välissä.

Kaavan hakija

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kesko Oyj 27.06.2012.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyo on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavarain kaupan sijoittuminen.

Korttelialueen itä- ja etelärajalle on osoitettu 110 kV:n voimajohtoaluevaraus. Koko korttelialue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamääräyksen mukaista alueen maankäyttötarkoitusta on muutettava, koska uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan paljon tilaa vievän erikoistavarakaupan kaavamääräyksen tulee olla KM-pohjainen (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön).

Kaavan

voimassa oleva kaavamääräys KL (liikerakennusten korttelialue) ei enää uudistuksen jälkeen toimi.

Kaavamerkintä on korjattava asialle säädetyn ylimenokauden puitteissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.11.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin **kolme**. Mielipiteissä kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muuntamo, vaara-alueet ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyo noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutostkustannukset maksaa hakija Kesko Oyj ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 2 (4 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty



asemakaavamuutosehdotus 002176, 66 Hakkila / K-rauta 75 ja Konekesko,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 19.03.2014—17.4.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.2.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kolme ja saatiin kaksi.

Tarkistukset

Kaavakarttaa ja kaavamääräyksiä ei ole tarkistettu. Kaavaselostusta on tarkistettu ELY-keskuksen lausunnon johdosta seuraavasti:

Asemakaavaselostuksen kohtaan "5.3.2 Muut alueet, *Liikennealueet*, Liikennejärjestelyt, Ajoneuvoliikenteen verkko". Kohtaan on lisätty teksti :_

"Vantaan Akselin kaavarunko 2, liikenneselvitys valmistui 12.12.2012, Ramboll Finland Oy. Työn yhteydessä on muun muassa päivitetty alueen liikenne-ennuste vuodelle 2030 sekä laadittu toimivuustarkasteluja eri verkkovaihtoehtoille. Tulosten perusteella alueen katuverkolle on laadittu suunnitelma, jossa varaudutaan esitettyjen uusien katuyhteyksien ja rakentamisen määrän toteutumiseen. Kaavarungon tilavarauksissa on huomioitu nämä suunnitelmat.

Tulosten perusteella Valkoisenlähteentiellä varaudutaan kaksikaistaisten kiertoliittymien rakentamiseen Vanhan Porvoontien ja Lahdentien risteyksiin. Vanha Porvoontie varaudutaan toteuttamaan 2+2 kaistaisena Valkoisenlähteen tien ja Koivukylänväylän välillä.

Vanhalla Porvoontiellä ja Lahdentiellä ei toimivuusongelmia esiintynyt maankäyttöön johtavissa liittymissä. Toimivuusongelmia ei myöskään ilmennyt Valkoisenlähteen tien ja Santaradantien liittymässä."

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 24.2.2014 päivätty, asemakaavaehdotus 002176, Hakkila 66 / K-rauta 75 ja Konekesko.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Asemakaavaselostus 24.2.2014. Selostusta on tarkistettu 2.6.2014
Lausunnot ja vastineet 2.6.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,



asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo, puh. 8392 3045
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002176, K-Rauta ja Konekesko, Hakkila**. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)	Selostukseen liitettävä selvitys nyt muutettavan asemakaavan liikenteellisistä vaikutuksista ym.	Täydennetään selostuksen kohtaa: "5.3.2 Muut alueet, Liikennealueet"
NRO 2 VANTAAN ENERGIA OY	—	
NRO 3 LIIKENNEVIRASTO	Ei huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.	

NRO 1 UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)

Lausunto:

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajama- toimintojen alueelle ja tärkeän pohjavesialueen rajauksen sisälle. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu teollisuus- ja varasto- rakennusten korttelialueeksi, jolle voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittaminen (T/tk). Lisäksi alue sisältyy tärkeään pohjavesialueeseen (pv). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu liikerakennusten korttelialueeksi (KL) ja osoitettu pohjavesi- alueeksi (pv2).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on ajanmukaistaa kaavamääräykset kaupan suuryksikön osalta. Kaavan sisältö ei ole muutoin muuttunut. ELY- keskuksella ei ole tältä osin huomautettavaa kaavanmuutoksesta.

Kaavarunkotyössä laadittua "Liikennesuunnitelmaa" perustana käyttäen on asemakaavaselostukseen liitettävä selvitys nyt muutettavan asemakaavan liikenteellisistä vaikutuksista ja sen vaatimista liikenneolosuhteiden parantamistoimenpiteistä ja toteutusedellytyksistä. Menettely on kuvattu Liikenneviraston ohjeissa 3/2012 ja 36/2013. Vaikutusalueita määritettäessä tulee ottaa huomioon muut vaikutusalueen suunnitteilla olevat maankäytön kehittämishankkeet."

Vastine:

Lisätään kaavaselostuksen kohtaan:

"5.3.2 Muut alueet, Liikennealueet, Liikennejärjestelyt, Ajoneuvoliikenteen verkko" teksti_

"Vantaan Akselin kaavarunko 2, liikenneselvitys valmistui 12.12.2012, Ramboll Finland Oy. Työn yhteydessä on muun muassa päivitetty alueen liikenne-ennuste vuodelle 2030 sekä laadittu toimivuustarkasteluja eri verkkovaihtoehdoille. Tulosten perusteella alueen katuverkolle on laadittu suunnitelma, jossa varaudutaan esitettyjen uusien katuyhteyksien ja rakentamisen määrän toteutumiseen. Kaavarungon tilavarauksissa on huomioitu nämä suunnitelmat.

Tulosten perusteella Valkoisenlähteentiellä varaudutaan kaksikaistaisten kiertoliittymien rakentamiseen Vanhan Porvoontien ja Lahdentien risteysiin. Vanha Porvoontie varaudutaan toteuttamaan 2+2 kaistaisena Valkoisenlähteentien ja Koivukylänväylän välillä.

Vanhalla Porvoontiellä ja Lahdentiellä ei toimivuusongelmia esiintynyt maankäyttöön johtavissa liittymissä. Toimivuusongelmia ei myöskään ilmennyt Valkoisenlähteentien ja Santaradantien liittymässä."

Tarkistus ei aiheuta muutoksia kaavakarttaan tai kaavamääräyksiin.*

Tarkistukset:

Lisätään kaavaselostuksen kohtaan:

"5.3.2 Muut alueet, Liikennealueet, Liikennejärjestelyt, Ajoneuvoliikenteen verkko" teksti_

"Vantaan Akselin kaavarunko 2, liikenneselvitys valmistui 12.12.2012, Ramboll Finland Oy. Työn yhteydessä on muun muassa päivitetty alueen liikenne-ennuste vuodelle 2030 sekä laadittu toimivuustarkasteluja eri verkkovaihtoehdoille. Tulosten perusteella alueen katuverkolle on laadittu suunnitelma, jossa varaudutaan esitettyjen uusien katuyhteyksien ja rakentamisen määrän toteutumiseen. Kaavarungon tilavarauksissa on huomioitu nämä suunnitelmat.

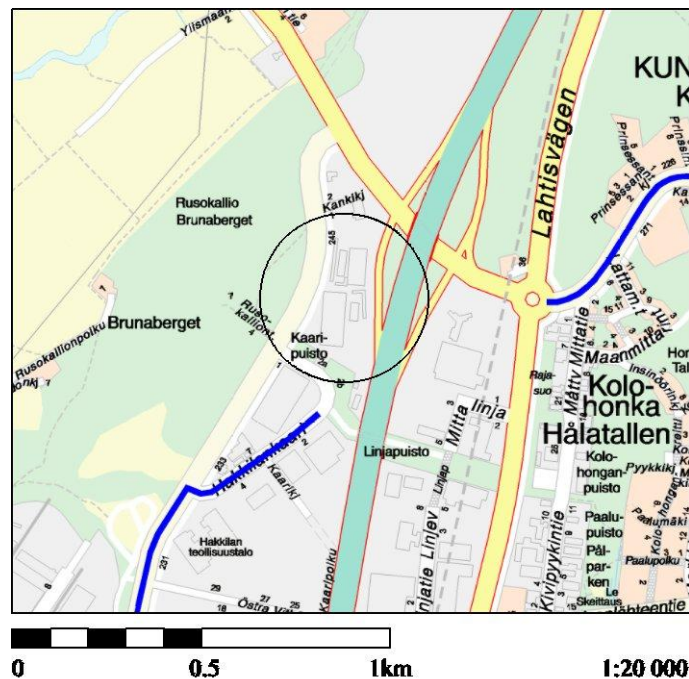
Tulosten perusteella Valkoisenlähteentiellä varaudutaan kaksikaistaisten kiertoliittymien rakentamiseen Vanhan Porvoontien ja Lahdentien risteysiin. Vanha Porvoontie varaudutaan toteuttamaan 2+2 kaistaisena Valkoisenlähteentien ja Koivukylänväylän välillä.

Vanhalla Porvoontiellä ja Lahdentiellä ei toimivuusongelmia esiintynyt maankäyttöön johtavissa liittymissä. Toimivuusongelmia ei myöskään ilmennyt Valkoisenlähteentien ja Santaradantien liittymässä.”

*

K-rauta 75 ja Konekesko

Asemakaavamääräys KL muutetaan KM:ksi.



KUVA 1 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee
24.2.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002176,
selostusta on tarkistettu 2.6.2014

Laatija: Vantaan kaupunki, Maankäyttö (MATO), Kaupunkisuunnittelu, (KAUPSU) ESA, MHO
Aloite: Kesko Oyj 27.06.2012

1 PERUSTIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaava-alueen määrittely:

Asemakaavamuutos koskee
66. kaupunginosaa, Hakkila, osa korttelia 66004.

Asemakaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:

Vesa Karisalo, aluearkkitehti
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Eeva Sauramo, asemakaavasunnittelija
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Merja Hokkanen, suunnitteluavustaja
Vantaan kaupunki, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavaselostus sisältää asemakaavatyöryhmän eri henkilöiden kirjoittamia tekstiosuuksia ja laatimia kuvia.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Hakkilan 66. kaupunginosassa, korttelissa 66204 Koivukylänväylän eteläpuolella Lahdenväylän ja Vanhan Porvoontien välissä (KUVA 1).

1.3 Asemakaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueella muutetaan

Korttelin 66204 tontin 7 asemakaavamääräys "liikerakennusten korttelialue" (KL) esitetään muutettavaksi "liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön" (KM) asemakaavamääräykseksi.

Asemakaavamääräyksen mukaista alueen maankäyttötarkoitusta on muutettava, koska uudistuneen maankäyttö- ja rakennuslain mukaan paljon tilaa vievän erikoistavarakaupan kaavamääräyksen tulee olla KM-pohjainen (liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön). Kaavan voimassa oleva kaavamääräys KL (liikerakennusten korttelialue) ei enää uudistuksen jälkeen toimi. Kaavamerkintä on korjattava asialle säädetyn ylimenokauden puitteissa.

1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

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

2.1 Kaavaprosessin vaiheet	sivu 4
2.2 Asemakaavamuutos	sivu 5
2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	sivu 5
3. Lähtökohdat	sivu 5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	sivu 5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	sivu 5
3.1.2 Luonnonympäristö	sivu 5
3.1.3 Rakennettu ympäristö	sivu 7
3.1.4 Maanomistus	sivu 9
3.2 Suunnittelutilanne	sivu 10
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	sivu 10
4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet	sivu 15
4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve	sivu 15
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	sivu 15
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	sivu 15
4.3.1 Osalliset	sivu 15
4.3.2 Aloite	sivu 16
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	sivu 16
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	sivu 17
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	sivu 17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	sivu 17
Kunnan asettamat tavoitteet	
4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet	sivu 17
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	sivu 18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	sivu 18
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset ja lausunnot	sivu 18
5. Asemakaavamuutoksen kuvaus	sivu 19
5.1 Kaavan rakenne	sivu 19
5.1.1 Mitoitus	sivu 19
5.1.2 Palvelut	sivu 19
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	sivu 19
5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen	sivu 19
5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen	sivu 19
5.3 Aluevaraukset	sivu 19
5.3.1 Korttelialueet	sivu 19
5.3.2 Muut alueet	sivu 20
5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset	sivu 21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	sivu 22
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	sivu 23
5.5 Ympäristön häiriötekijät	sivu 24
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	sivu 24
5.7 Nimistö	sivu 24
5.9 Tonttijako	sivu 24
6. Asemakaavamuutoksen toteutus	sivu 24
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	sivu 24
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	sivu 24
6.3 Toteutuksen seuranta	sivu 25
6.4 Asemakaavoituskustannukset	sivu 25

LIITEKUVAT

Kuva 1	Kaava-alueen sijainti
Kuva 2	Ote maalajikartasta
Kuva 3	Maanomistustilanne
Kuva 4	Ote maakuntakaavasta
Kuva 5	Ote Vantaan yleiskaavasta 2007
Kuva 6	Ote Vantaan Akselin kaavarunko 2:sta, suunnitelmaluonnos 10.6.2013
Kuva 7	Ote ajantasa-asemakaavasta
Kuva 8	Ilmakuva asemakaavan muutosalueesta
Kuva 9	Viistoilmakuva asemakaavan muutosalueesta

Asemakaavan seurantalomakkeet 1 ja 2
Poistettavat merkinnät kuva
Asemakaavan muutosehdotus
Asemakaavamääräykset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevistä asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008. {Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyösopimukseen.
- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaisu A 12/2000.
- Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, tilaaja Vantaan kaupunki/YKE.
- Vantaan Akselin kaavarunko 2, luonnos 10.6.2013, työ nro 062400, Vantaan kaupunki / Arkkitehdit Anttila&Rusanen Oy.
- Vantaan Akselin kaavarunko 2, hulevesiselvitys 2.2.2012, Vantaan kaupunki / Pöyry Finland Oy.
- Vantaan Akselin kaavarunko 2, liikenneselvitys 12.12.2012, Ramboll Finland Oy.
- Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979, Vantaan kaupunki, Inventointiraportti, Amanda Eskola 2006
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979, Vantaan kaupunki, Inventointiraportti, Amanda Eskola 2002

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

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

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

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma) on valmistunut 26.11.2013 ja toimitettu osallisille.

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

Kaavatyön vireille tulosta on suomeksi ja ruotsiksi ilmoitettu osallisille. Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 62 mukaan oli 26.11.2013.—17.12.2013.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002176, K-Rauta ja Konekesko, Hakkila. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 2 kpl.

Uudenmaan ELY -keskuksen lausunnon perusteella selostuksen kohtaa: "5.3.2 Muut alueet, Liikennealueet" on täydennetty.

Asemakaavan muutos oli nähtävillä MRA § 27 mukaisesti 19.03.2014 — 17.04.2014. Asemakaavan muutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutos käsittää korttelin 66204 tontin 7, jonka maankäyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta (KL) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM).

Kaavamuutosalueen kokoojakatuna toimii edelleen Vanha Porvoontie, jolta on lyhyt matka Koivukylänväylälle ja Lahdenväylälle.

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

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutos on tekninen ja perustuu MRL:n muuttuneeseen lakipykälään, joka vaatii alueen nykyiselle toiminnalle vähittäiskaupan suuryksikön asemakaavamääräyksen. Muutoksella ei muuteta alueen nykyisiä toimintoja tai alueen rakennusoikeutta.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Aluetta ympäröi kolme isoa liikenneväylää; Lahdenväylä, Koivukylänväylä ja Vanha Porvoontie.

3.1.2 Luonnonympäristö

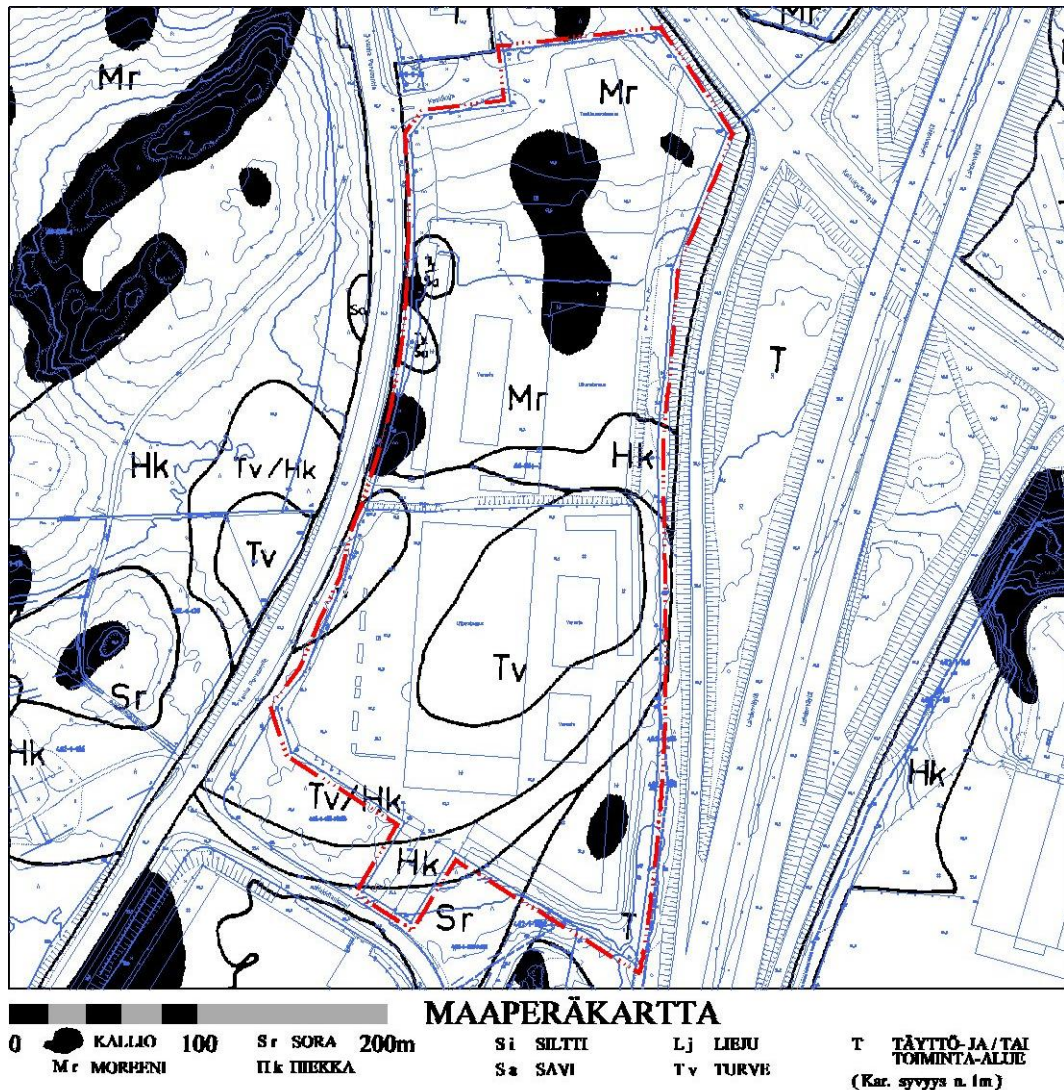
Maiseman yleiskuvaus

Muutosalue ja sen ympäristö on suurten liikenneväylien, työpaikka-alueiden ja toistaiseksi vielä vanhan metsäisen harjumaiseman maisemaa.

Maaperä

Alue sijaitsee vanhan pintamaalajikartan mukaan pääosin kitkamaa-alueella (Mr, Hk, Sr). Alueen pohjoisosan keskivaiheilla on vanhan pintamaalajikartan mukaan avokalliota / kallio 0-1 metrin syvyydellä maanpinnasta (louhittu pihan rakentamisen yhteydessä?). Alueen keskellä on vanhan pintamaalajikartan mukaan turvetta (Tv), joka on mahdollisesti poistettu (ainakin osittain pihan rakentamisen yhteydessä).

Alue on pääosin rakennettua asfalttipintaista pysäköinti-/ piha-aluetta. Alueella on isoja liike-/teollisuusrakennuksia, varastorakennuksia sekä katoksia. Nykyinen maanpinta on alueella noin tasolla +43...+52. Asfaltoidun pintarakenteen alapuolisen täytteen laadusta ei ole tietoa. Maapeitteiden paksuus vaihtelee alueella noin 1-14 metrin välillä.
(Ote maalajikartasta KUVA 2)



KUVA 2 OTE MAALAJIKARTASTA

Kasvillisuus

Muutosalue on käsiteltyä ja muokattua maaperää, jota hallitsevat suuret rakennusmassat, ulkovarastot ja laajat asfalttikentät. Alueen vähä kasvillisuus sijoittuu aivan reuna-alueille.

Tiedossa ei ole uhanalaisia tai rauhoitettuja kasvilajeja.

Eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella, jonka kokonaispinta-ala on 8,14 km². Pohjaveden virtaussuuntaa ei kaava-alueella ole selvitetty. Ympäristössä virtaussuunta on pohjoiseen ja sieltä todennäköisesti edelleen kohti Keravanjokilaaksoa.

Pohjavesialueen antoisuus on erittäin hyvä ja alueella on tärkeä merkitys poikkeusolojen vesihuollossa. Valkealähteen vedenotto toimii nykyisin varavedenottamona.

Pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma, joka on myös julkaistu: "Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaistu A 12/2000" sekä selvitys: "Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, tilaaja Vantaan kaupunki/Ympäristökeskus".

Hulevedet

Asemakaavamuutosalueen hulevedet on järjestetty tontikohtaisesti.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Vanhan Porvoontien varressa sijaitsevaan d600 hulevesiviemäriin. Viemäri purkaa vedet Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän risteykseen, josta vedet kulkeutuvat Koivukylänväylän varrella avo-ojassa länteen. Koivukylänväylän varrelta vedet johtuvat alavien viljelysmaiden halki ja laskevat lopulta Keravanjokeen.

Nykyisellään kaava-alueelta tulevat hulevedet aiheuttavat tulvahaittoja Keravanjoen varren viljelymailla. Alueen hulevesiä tulee pyrkiä imeyttämään/viivyttämään hulevesimäärien hallitsemiseksi ja tulvavahinkojen ehkäisemiseksi.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Muutosalue ei ole asuinkäytössä.

Yhdyskuntarakenne

Alue on osa Hakkilan vanhaa työpaikka-alueita, jota nykyisin kehitetään 'Vantaan Akselina'.

Kaupunkikuva

Muutosalueelle ja sen ympäristöön on keskittynyt yhteiskunnan ylläpitämiseksi ja tukemiseksi toimivia palveluja ja työpaikkakeskittymiä, jotka kooltaan ja/tai toiminnoiltaan ovat taajamien keskusta-alueille liian suurikokoisia

Kaupunkikuvassa näkyy teollisuus- ja varastorakennuksia sekä jonkin verran toimistorakennuksia.

Palvelut

Asemakaavamuutosalueella palvelevat K-rauta 75 ja Konekesko Oy sekä naapuritontilla jakeluasema.

Työpaikat

Muutosalueen työpaikat sijaitsevat K-rauta 75:n ja Konekesko Oy:n toiminnoissa.

Virkistys, liikunta ja urheilu

Muutosalue ei sisällä virkistys-, liikunta- ja urheilualueita.

Liikenne

Muutosalue rajoittuu Vanhaan Porvoontiehen. Asiakas- ja henkilökuntaliikenne liikennöi Vanhan Porvoontien liittymän (K-rauta 75) ja Kankikujan kautta (Konekesko). Etelästä Hakkilankaaren katualueelta on lisäksi portilla suljettu ajoneuvoliittymä alueelle.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenne liikennöi Vanhalla Porvoontiellä, jonka itäpuolella on kevyen liikenteen raitti. Hakkilankaaren ja Vanhan Porvoontien risteyskohdalla on molemminpuoliset joukkoliikennepysäkit. Pysäkeiltä puuttuu katokset.

Vanhan Porvoontien länsipuolella olevalle bussipysäkillä ei ole minkäänlaista merkittyä kevyen liikenteen katualueen ylittävää ylityskohtaa Vanhan Porvoontien yli saati sitten suojatietä. Kulkuuyhteys on hyvin puutteellisesti toteutettu ja jalankulkijoille turvaton. Vantaan yleiskaavassa 2007 tällä kohdalla Vanhan Porvoontien katualueen risteää itä-länsisuuntainen seudullinen ulkoilureitti.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Muutosalueella ei ole rakennushistoriallisesti arvokkaita rakennuksia.

Muinaisjäännöskohteet

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

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

Alueen vesijohtoverkko kuuluu Hakunilan painepiiriin. Käyttövesi saadaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotus-pumppaamon ja Tikurilan painepiirin kautta. Hakunilassa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 1000 m³, HW = +94,20 ja NW = +88,00. Lisäksi käytössä on aläsäiliö, jonka tilavuus on 2700 m³. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +85 ja ylin on noin +95. Painetasot on ilmoitettu N2000-järjestelmässä metreinä merenpinnasta (mmp).

Viemäröinti

Alueelle on rakennettu tarvittava jätevesiviemäröinti. Alueen jätevedet johdetaan d250 jätevesiviemärillä Vanhan Porvoontien ja Kankikujan risteyksessä sijaitsevalle jäteveden pumppaamolle.

Pumppaamolta jätevedet johdetaan d160 paineviemäriin etelään Vanhan Porvoontien ja Hakkilankaaren risteykseen, josta eteenpäin jätevedet johdetaan d300 viettoviemäriin Tikurilantien viemäriin. Tikurilantietä jätevedet johtuvat länteen Keravanjoen eteläpuolella sijaitsevalle Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johtuvat Helsingin viemäriverkkoon ja lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Erityistoiminnot

Vaara-alueet

Muutosalueen kaakkoisnurkka rajautuu Honkanummen sähköasema -alueeseen. Sähköasema syöttää lännestä ja pohjoisesta tulevat 110 kV:n ilmajohdot. Johtojen vaara-alueen tilavaraus on 25,0 metriä (vaara-alueen raja on 12,5 metrin etäisyydellä voimajohdon keskiliinjasta). Vaara-alueet sijoittuvat osittain tontin puolelle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Pilaantuneet maa-alueet

Korttelin 66204 tontilla 7 harjoitetun toiminnan perusteella ei ole syytä epäillä maaperään päässeeseen haitta-aineita.

Vanhan Porvoontien ja Koivukylänväylän risteyksessä sijaitsevan jakeluaseman maaperässä on öljyllä pilaantunutta maata. Pilaantunut alue on eristetty muusta maaperästä ja jakeluaseman pohjaveden laatua tarkkaillaan.

Luonnonsuojelukohteet

Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

Liikennemelu

Ympäröivät suuret liikenneväylät ja tontin oma liikenne aiheuttavat melua muutosalueella ja -alueelle.

Lentomelu

Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Vaarallisten aineiden kuljetukset

Moottoriväylällä kulkevien kuljetusten vaarallisuutta ei ole tarkemmin selvitetty.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Naapurialueilla ei ole tiedossa onnettomuus- ja häiriötilanteita aiheuttavia toimintoja.

Sosiaalinen ympäristö

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

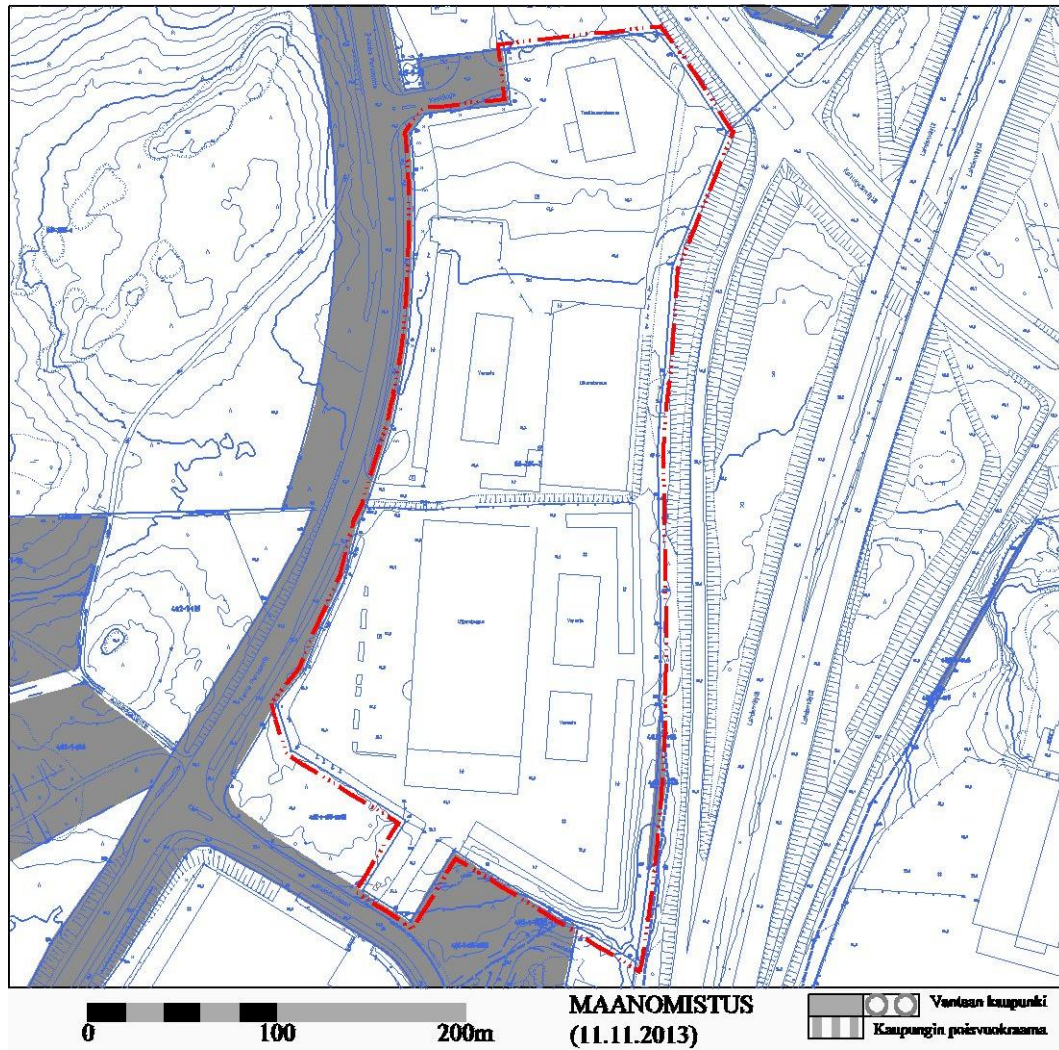
Sosiotoppa

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

Esteettömyys

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

3.1.4 Maanomistus



KUVA 3 MAANOMISTUSTILANNE

Asemakaavan muutosalue on yksityisessä omistuksessa (KUVA 3).

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

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

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

Uutta rakentamista ei myöskään tule sijoittaa tulvavaara-alueelle.

Helsingin seudulle on annettu seuraavat yleistavoitteet:

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskukseksi luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.

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

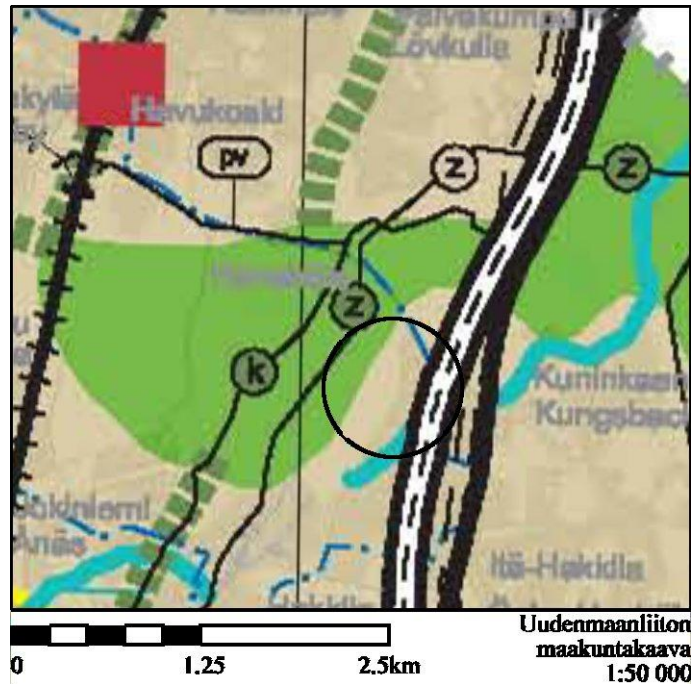
Muilta osin asemakaavan muutosalueella ei ole alueidenkäyttötavoitteita, joilla olisi valtakunnallinen merkitys (MRA § 25).

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Koko alue sijoittuu pohjavesialueelle (KUVA 4).

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on tekeillä. Vaihemaakuntakaavaehdotus oli nähtävillä 14.5.2012-15.6.2012.

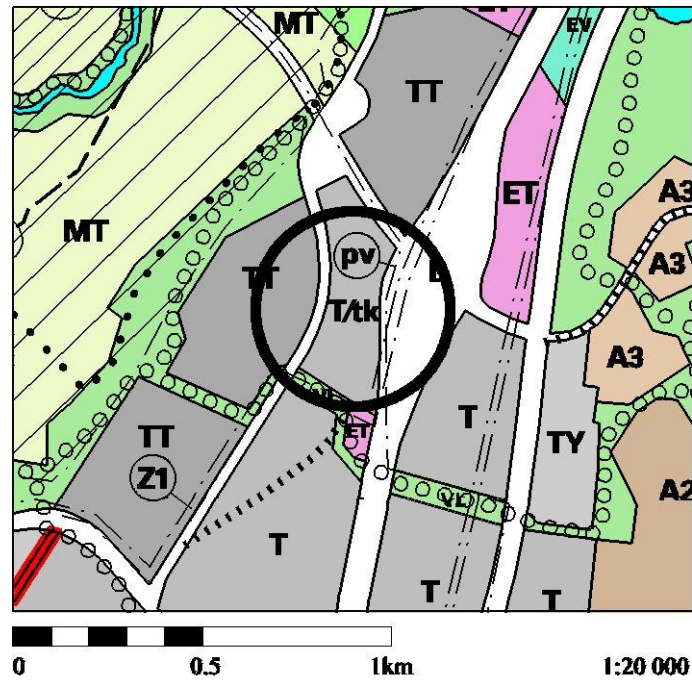


KUVA 4 Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava

Vantaan yleiskaava 2007:ssä asemakaavamuuotosalue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta, jolle voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavarain kaupan sijoittuminen.

Korttelialueen itä- ja etelärajalle on osoitettu 110 kV:n voimajohtoaluevara. Koko korttelialue sijoittuu tärkeälle pohjavesialueelle. (KUVA 5).



KUVA 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Vantaan Akselin kaavarunko 2

Muutosalue sisältyy Vantaan Akselin kaavarunko 2 suunnitelmaan. Luonnos on valmistunut 10.6.2013 (KUVA 6).

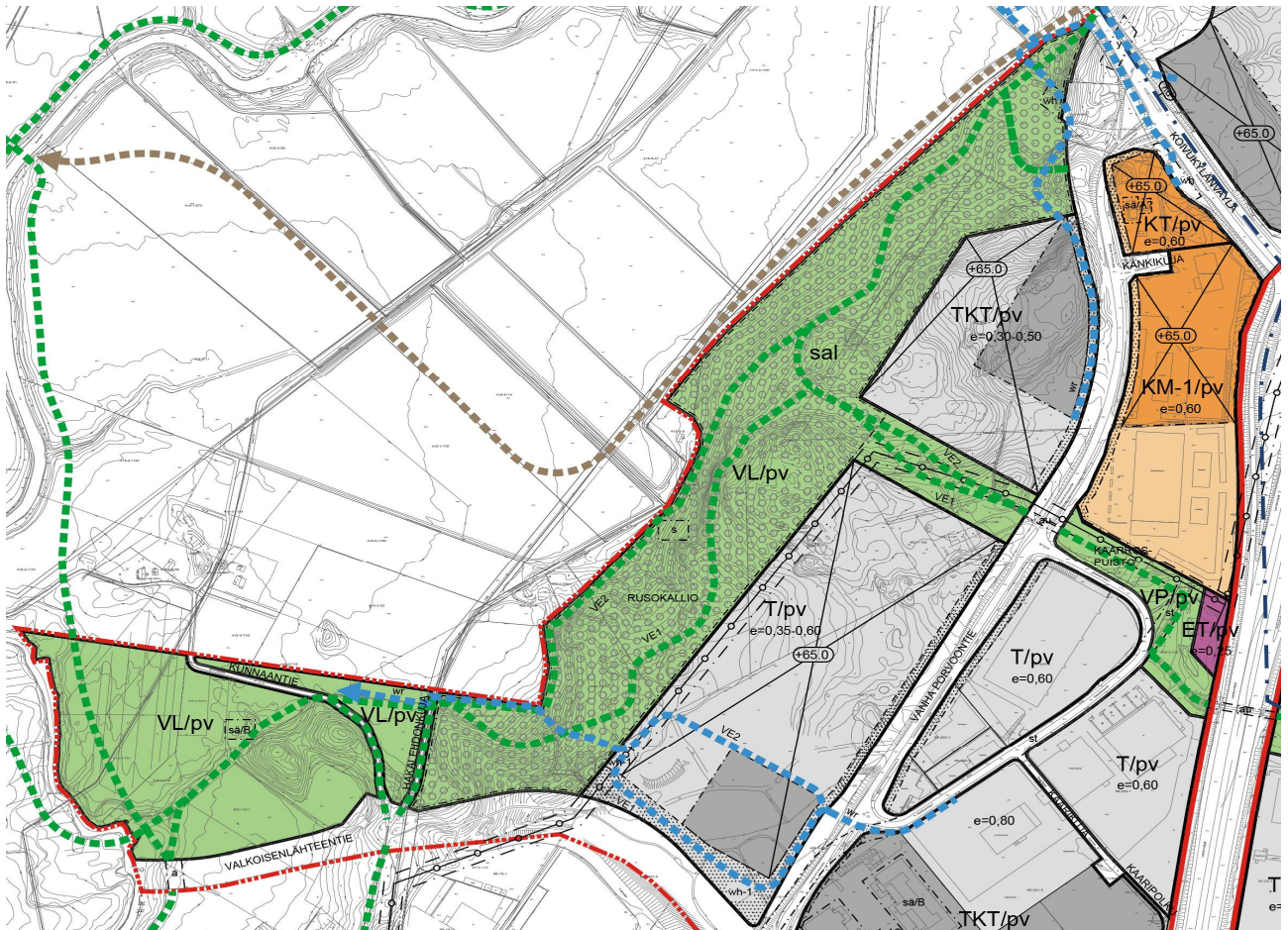
Vantaan Akselin kaavarunko 2 on ollut MRA 30 §:n nojalla asemakaavan valmisteluaineistona nähtävillä 14.8.—12.9.2013. Tänä aikana jätettiin neljä mielipidettä. Jätetyistä mielipiteistä yksi sivuaa myös asemakaavan muutosaluetta.

Mielipiteessä todetaan, että etenkin Rusokallion pohjoispuolen suunnalta tuleva hulevesimäärä aiheuttaa jo nyt tulvimista Keravajoen varren viljelyalueille etenkin rankkasateiden yhteydessä. Ongelma on pahentunut sitä mukaa kun Hakkilan pohjoisosan alueen työpaikka-alueita on otettu käyttöön, puut kaadettu ja tonttialueet pinnoitettu vettä läpäisemättömillä pinnoitteilla.

Akselin kaavarunkoa valmistelevan työryhmän edustajat ovat perehtyneet ongelmaan sekä käyneet paikan päällä, joten ongelma on tiedossa ja parannus asiaan valmisteilla.

Akselin kaavarunko 2 -suunnitelmaluonnoksessa on tulevaisuuden kaavailluissa kehittää Lahden- ja Koivukylänväylien sekä Vanhan Porvoontien liikenne- ja katualueiden risteyskohtien maisemasta kaupunkikuvallisesti mielenkiintoinen urbaani kaupunkiympäristöön sopiva elämyskohde osoittamalla lähitonteille rakentamismahdollisuus nykyistä ympäristöä korkeammille maamerkkirakennuksille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 09.12.2013 § 9 hyväksynyt Vantaan Akselin kaavarunko 2:n (työ nro 062400), päivätty 10.6.2013, käytettäväksi asemakaavoituksen lähtökohtana.



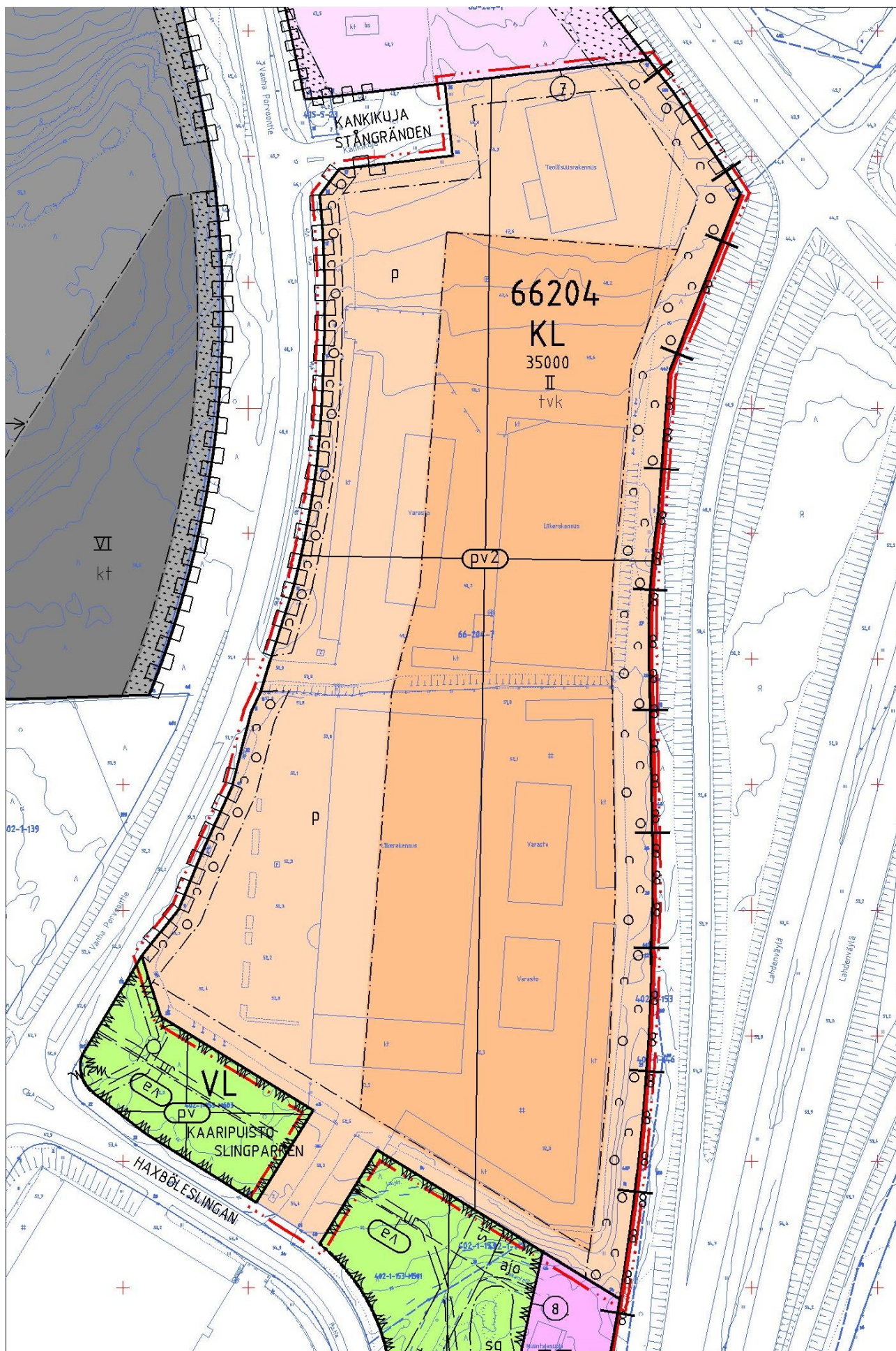
KUVA 6 Ote Vantaan Akselin kaavarunko 2:sta, Rusokallion ja K-raudan ympäristö, luonnos 10.6.2013

Asemakaava

Muutosalueella on voimassa oleva asemakaava. Korttelin 66204 tontti 7 on siinä liikerakennusten korttelialuetta (KL). Rakennusoikeutta on yhteensä 35 000 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku II. Tontille saa sijoittaa tilaa vaativan erikoistavarakaupan toimintoja (KUVA 7).

Muutosalueella on voimassa asemakaavan muutoksen nro 001494 mukainen asemakaava, Kv 29.04.2002. Alueen alkuperäinen asemakaava on Hakkila 2 nro 660400, YM 23.03.1984.

KUVA 7 Ote ajantasa-asemakaavasta



OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA

0 50 100m

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa oleva asemakaava on osittain toteutunut. Rakennusoikeutta on vielä jäljellä noin 17 200 k-m², vajaa puolet kokonaisrakennusoikeudesta.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 66204 tontti 7 kuuluu Vantaan kaupungin tonttirekisteriin.

Pohjakartta

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

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan paljon tilaa vievän erikoiskaupan tontin tulee olla asemakaavamääräykseltään KM. Voimassa olevaa asemakaavamääräystä KL on muutettava.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kohde 002176 on otettu kaupunkisuunnitteluosaston työohjelmaan vuodelle 2013.

Asemakaavatyö on käynnistetty syksyllä 2013 kunnan aloitteesta laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 26.11.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas / Maaperä /Janne Karppinen, GEO
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen / Suunnittelijaharjoittelija Harri Keinänen / Vesihuolto
Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Maanmittausteknikko Jyrki Nieminen

Muut asiantuntijaviranomaiset

Kaavoitusteknikko Raila Lindgren

4.3.2 Aloite

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi on tehnyt Kesko Oyj 27.06.2012.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön nro 002176 lähtötilanne ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointi-suunnitelmassa 26.11.2013.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunkisuunnitteluyksikön toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

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

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

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

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

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

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

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

Osallisten kuuleminen:

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

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

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

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

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

Asemakaavatyön alkaminen

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

Yleisötilaisuudet

Asemakaavaehdotuksesta ei ole suunniteltu pidettäväksi asukastilaisuutta.

Asemakaavan nähtävillä olo ja sen voimaan tulo

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

Asemakaavan muutos hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Kaavoitustyön vaiheista ilmoittaminen

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

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

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

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

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

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on liittää suunnittelualue nykyiseen tie- ja katuverkkoon siten, että liikenteellinen toimivuus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat riittävät.

Muutosalueen hulevesikäsittelyn ratkaisuun muutosalueen osalta, sikäli kun ongelma koskettaa tonttia 7, tulee paneutua Hakkilan pohjoisosassa ilmenneiden tulvimisongelmien vähentämiseksi.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Suunnitella muutosalue maankäyttö- ja rakennuslain sekä Hakkilan nykyisen urbaanin työympäristön vaatimukset täyttäväksi palvelu- ja työpaikkaympäristöksi.

4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Rakentamisvaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nykytilanteen lisäksi on laadittu yksi vaihtoehto.

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

OAS

OAS-suunnitelman palaute

Asemakaavamuutosehdotuksen nro 002176, K-rauta 75 ja Konekesko, MRA 63 §:n mukaiseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 26.11.2013.—17.12.2013 ei jätetty (0) täydennysesityksiä.

§ 62

Mielipiteet 2013

Asemakaavamuutosehdotus nro 002176, K-rauta 75 ja Konekesko; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on suoritettu 26.11.2013.—17.12.2013. Mielipiteitä jätettiin yhteensä kolme (3 kpl).

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 MUSEOVIRASTO	"Ei huomautettavaa".
NRO 2 VANTAAN ENERGIA SÄHKÖ- VERKOT OY VANTAAN ENERGIA OY	<u>"Sähköverkko</u> Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n Honkanummen sähköasema sekä asemalta lähtevät 110 kV:n ilmajohdot länteen (Honkanummi – Hakkila) ja – pohjoiseen (Honkanummi – Rekola) on esitetty karttaliitteessä 1. Alueella on myös lukuisia keskijännitekaapeleita ja muuntamoita, jotka on esitetty liitteessä 2. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköaseman ja sitä syöttävien 110 kV:n johtojen sijainti ja vaara-alueet sekä muu sähköverkko, mikäli kaava-alueelle tulee lisää rakentamista. Jos muuntamoita ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. <u>Kaukolämpöverkko</u> Ei huomaitavaa"
NRO 3 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	"Ei huomautettavaa".

Mielipiteet ovat aiheuttaneet seuraavat muutokset luonnosvaiheeseen

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

Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002176, K-Rauta ja Konekesko, Hakkila. Lausuntoja pyydettiin 3 ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)	Selostukseen liitettävä selvitys nyt muutettavan asemakaavan liikenteellisistä vaikutuksista ym.	Täydennetään selostuksen kohtaa: "5.3.2 Muut alueet, Liikennealueet"
NRO 2 VANTAAN ENERGIA OY	—	
NRO 3 LIIKENNEVIRASTO	Ei huomautettavaa kaavahankkeesta. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.	—

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Muutosalueen rakenne pysyy entisenä, mutta alueelle rakennetaan lisää saman toiminnan yksiköjä ja/tai laajennetaan olevaa toimintaa.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalue on noin 7,0 hehtaaria.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia palvelurakentamiseen tai sen mitoitukseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet on toteutettu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavatyölle asetettujen laadullisten tavoitteiden voidaan katsoa tulleen täytetyksi.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset eivät ole esittäneet omia tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM) korttelin 66204 tontilla 7.

Alueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan tiloja.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.

Rakennusoikeus 35 000 k-m² ja korkein sallittu kerrosluku II säilyvät ennallaan.

Istutettavat tontinosat

Istutettavien tontinosien ja rakennusalueen rajan osalta ei ole esitetty muutoksia. Istutettavia tontin osia tulee täydentää istutuksin, runsaasti ja kerroksellisesti, neljä vuodenaikaa huomioiden.

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

Esteettömyys

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

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Liittyminen viheralueverkostoon

Muutosalueelta pääsee katualueita pitkin lähivirkistysalueille.

Liikennealueet

Liikennejärjestelyt

Ajoneuvoliikenteen verkko

Vantaan Akselin kaavarungot 1 ja 2 liitesselvityksineen on laadittu, jotta kaavarunkoalueiden kokonaisuutta pystytään tarkastelemaan alueilla tehtäviä yksittäisiä kaavoja ja kaavamuutoksia laajempina kokonaisuutena.

Vantaan Akselin kaavarunko 2, liikenneselvitys valmistui 12.12.2012, Ramboll Finland Oy. Työn yhteydessä on muun muassa päivitetty alueen liikenne-ennuste vuodelle 2030 sekä laadittu toimivuustarkasteluja eri verkkovaihtoehtoille. Tulosten perusteella alueen katuverkolle on laadittu suunnitelma, jossa varaudutaan esitettyjen uusien katuyhteyksien ja rakentamisen määrän toteutumiseen. Kaavarungon tilavarauksissa on huomioitu nämä suunnitelmat.

Tulosten perusteella Valkoisenlähteentiellä varaudutaan kaksikaistaisen kierto liittymien rakentamiseen Vanhan Porvoontien ja Lahdentien risteyksiin. Vanha Porvoontie varaudutaan toteuttamaan 2+2 kaistaisena Valkoisenlähteentien ja Koivukylänväylän välillä.

Vanhalla Porvoontiellä ja Lahdentiellä ei toimivuusongelmia esiintynyt maankäyttöön johtavissa liittymissä. Toimivuusongelmia ei myöskään ilmennyt Valkoisenlähteentien ja Santaradantien liittymässä.

Kevyen liikenteen verkko

Kevyen liikenteen pääreitit sijoittuvat liikenneväylien ja pääkatujen varsille.

Joukkoliikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen verkkoon.

Pysäköinti

Pysäköinti järjestetään tontilla.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Tuotantotilat	1 autopaikka 100 / k-m ²
Varastot	1 autopaikka / 150 k-m ²
Toimisto- ja vastaavat tilat	1 autopaikka / 50 k-m ²
Liiketilat	1 autopaikka / 35 k-m ²

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Vähittäiskauppayksikön pääsisäänkäynti 25 pp – paikkaa.

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

Liikennemelu

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

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemärointi

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

Sadevesiviemärointi

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

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Jätteiden keräys

Jätehuolto

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

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Valkealähteen vedenhankinnan kannalta tärkeällä pohjavesialueella. Pohjaveden määrää ja laatua ei saa vaarantaa.

Hulevedet

Vantaan hulevesiohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.05.2009.

Hulevesiohjelmassa esitettyjä periaatteita tulee noudattaa asemakaavan muutosalueella.

Asemakaavamuutoksen määräyksissä on annettu seuraava määräys hulevesien ohjauksesta: "Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa

maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma".

Vaara-alueet

Voimajohtoalueet on asemakaavan muutoksessa merkitty vaara-alueiksi (va).

Voimajohtoalueelle voidaan istuttaa ja/tai siellä saa kasvaa kasvillisuutta, jonka luonnollinen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä.

Muuntamo

Kaavamuutosalueella sijaitsee kaksi muuntamo. Nämä ovat osa alueen keskijännitemaakaapeliverkkoa. Muuntamot on merkitty kaavakarttaan (vm).

5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön, luontoon ja luonnonympäristöön

Vaihtoehtojen laatiminen

Nollavaihtoehdon (nykytilanne) lisäksi laaditaan luonnosvaiheessa yksi vaihtoehto.

Arvioitavat vaikutukset

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

1.

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

2.

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

3.

Arvioidaan, miten rakentaminen vaikuttaa hulevesien käyttäytymiseen alueella.

Arviointimenetelmien määrittely

Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen, nykytilasta saatuu tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantuntija-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuu palautteeseen ja vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen.

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

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

5.4.1 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueelle ei tule sijoittumaan asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana.

Kaupunkikuva

Kaupunkikuvassa ei ole odotettavissa muutoksia.

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa muutoksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutos tukee Hakkilan kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena tarjoamalla palveluja pääkaupunkiseutalaisille.

Liikenne

Liikenteen päästöillä on matala päästökorkeus ja siksi niiden merkityksellä lähiympäristöön on suuri vaikutus. Kaavamuutosalueen lähin asutus on yli puolen kilometrin päässä kaavamuutosalueen ulkopuolella, idässä Kuninkaanmäessä ja pohjoisessa Storpetaksen tilalla. Kaavamuutos ei vaikuta lähiympäristön liikenteen päästömäärään, koska muutosalueen toiminnoissa ei tapahdu muutoksia.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun vedenjakeluverkostoon.

Jätevesiviemärointi

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun jätevesiviemäriverkostoon.

Sadevesiviemärointi

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia rakennettuun sadevesiviemäriverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Ihmisiin kohdistuvien vaikutusten arviointi

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

Sosiaalisten vaikutusten arviointi (SVA)

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

Kaavamuutosalueen toimintojen vaikutukset ihmisten *elinoloihin* eivät muutu.

Suurin osa alueen toiminnoista toimii jo alueella, joten ihmisten vapaa *liikkuminen* alueilla on jo nyt ollut rajoitettua, eikä näin ollen muutu.

Sosiotoppi

(Paikka, johon ihmisen toiminnot ja kokemukset liittyvät)

Sosiootopissa ei ole odotettavissa muutoksia.

Terveysvaikutusten arviointi (TVA)

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

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

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

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

Asemakaavamuutosalueella toimivien yritysten toimintaketjut ja päästöt ovat tunnettuja. Siksi päästöt ja niiden koostumukset voidaan kohtuullisella varmuudella ennakoida ja tarvittaessa käyttää päästöjen puhdistamiseen korkeatasoisia puhdistusjärjestelmiä.

Myönnettyissä luvissa edellytetään yleensä, että mikäli yritysten ja laitosten toiminnoissa todetaan esitetystä suojatoimenpiteistä huolimatta aiheutuvan terveydellistä haittaa ympäristöön, voidaan antaa täydentäviä määräyksiä haitan poistamiseksi.

Esteettömyys

Asemakaavamuutoksen alainen tontti on pääosin jo rakennettu. Kaavamuutoksen yhteydessä alueille ei ole esitetty esteettömyysparannuksia. Uusien hankkeiden esteettömyystarkastelu tapahtuu rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Asemakaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemakuva kaavamuutosalueen ympäristössä tulee lähivuosina perusteellisesti muuttumaan.

Asemakaavamuutosalue taas suurelta osin säilyy maisemakuvassa entisenlaisena.

Luonnon monimuotoisuus

Luonnon monimuotoisuuteen ei ole odotettavissa muutoksia.

Luonnonolot

Kasvillisuus

Asemakaavamuutosalueella ei ole havaintoja suojeltavista tai silmälläpidettävistä kasveista.

Eläimistö

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

Vesistöt ja vesitalous

Hulevedet

Kaava-alue on nykyisellään lähes kokonaan rakennettua aluetta, joten kaavan muutos ei aiheuta hulevesimäärien lisääntymistä. Kaavan toteutuessa pyrkimyksenä on vähentää alueelta muodostuvaa hulevesimäärää.

Pohjavedet

Asemakaavamuutos ei aiheuta haitallisia muutoksia pohjaveden laatuun tai määrään nykytilanteeseen verrattuna. Pohjaveden määrää turvaa kaavamääräys kattovesien ja muiden puhaiden hulevesien imeyttämisestä tontilla.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavatyössä on käytetty tavanomaisia kaavamerkintöjä ja -määräyksiä.

5.7 Nimistö

Asemakaavamuutoksessa ei oteta käyttöön uusia nimiä.

5.9 Tonttijako

Korttelin 66204 tontin 7 tonttijako tai tonttinumero ei muutu.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostukseen liitetään ilmakuvia. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alue on rakennettu.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 002176 on liitetty maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun (KAUPSU) suunnitteluohjelmaan vuodelle 2013. Asemakaavamuutosehdotuksen arvioitu ensimmäinen kaupunkisuunnittelulautakuntakäsittely on helmikuussa 2014. Ehdotus asetetaan nähtäville 30:n vuorokauden ajaksi (MRA 27 §).

6.3 Toteutuksen seuranta

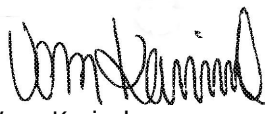
Toteutusta seurataan asukkaiden antaman palautteen pohjalta.

6.4 Asemakaavoituskustannukset

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

Vantaalla 24. päivänä helmikuuta 2014,
tarkistettu 2. päivänä kesäkuuta 2014

VANTAAN KAUPUNKI
Maankäyttö
Kaupunkisuunnittelu



Vesa Karisalo
Aluearkkitehti, Itä-Vantaan asemakaavayksikkö



KUVA 8 Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta



KUVA 9 Viistoilmakuva asemakaavamuutosalueesta

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	10.02.2014
Kaavan nimi	002176 Hakkila 66 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.11.2013
Hyväksymispöytä		Kunnan kaavatunnus	092002176
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,9749	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,9749

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

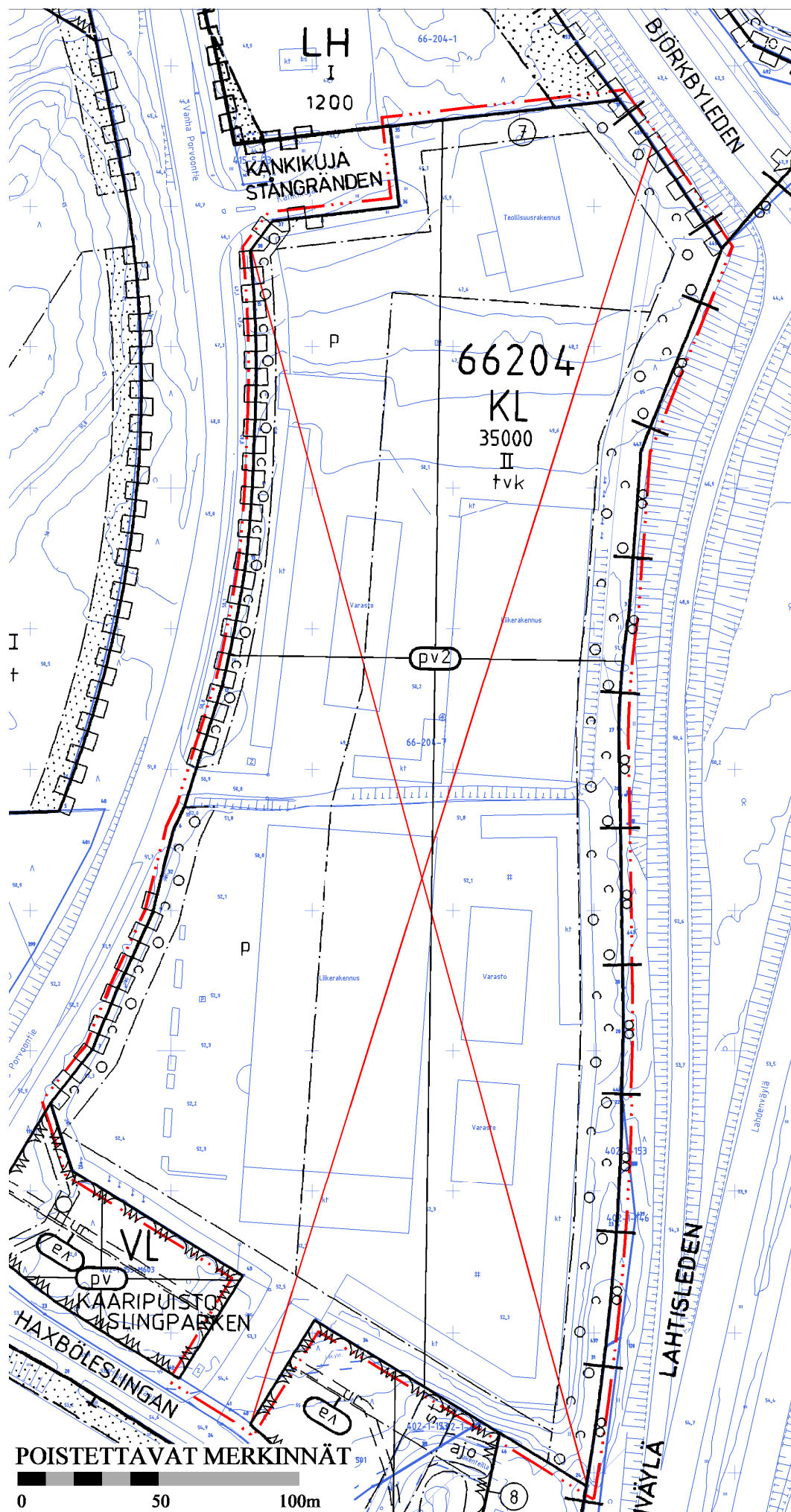
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	6,9749	100,0	35000	0,50	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,9749	100,0	35000	0,50	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

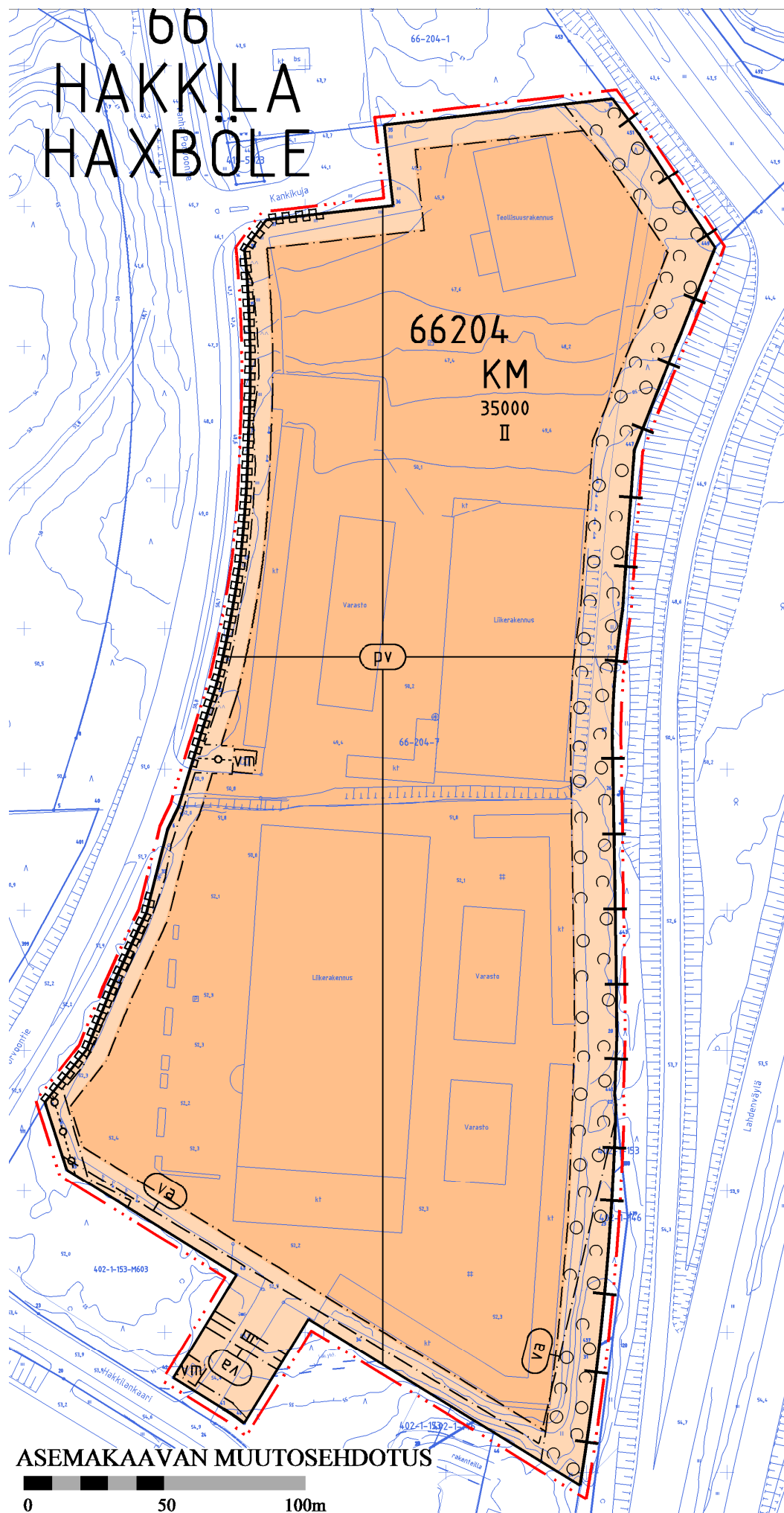
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m² +/-]
Yhteensä	6,9749	100,0	35000	0,50	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	6,9749	100,0	35000	0,50	0,0000	0
KL					-6,9749	-35000
KM	6,9749	100,0	35000	0,50	6,9749	35000
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						







12 § Asemakaavamuutos ja tonttijaon muutos 002159, 17 Martinlaakso/ Martinlaaksonpolku 3 / TLA

KA/5762/10.02.04.01/2011

TLA/TKA/JOR/SRU

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksoissa. Vantaan tilakeskuksen hakemassa asemakaavamuutoksessa osa yleisten rakennusten korttelialuetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolla sallitaan myös erityisasumista. Vanha nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan uutta asumista omalle tontilleen. Uutta asuntorakennuskerrosalaa tulee 3 150 k-m².

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17566, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa yleisten rakennusten korttelialuetta Y.

Tonttijaon muutos koskee korttelin 17566 tonttia 5.

Alue sijaitsee Martinlaaksoissa korttelin 17566 tontilla 5. Pohjoisessa aluetta rajaa Martinlaaksonpolku, idässä Martinlaaksonkuja, lännessä viereinen palvelutalon tontti ja etelässä Martinlaaksontie. Kaupungin maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee uimahalli sekä purettava nuorisotila. Tontin eteläosassa on uimahallin käytössä oleva pysäköintialue.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki / Tilakeskus

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut P & R Arkkitehdit Oy konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta C.

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutos ja tonttijaonmuutos koskevat osaa korttelista 17566. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Vanha nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista omalle tontilleen. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 4 578 k-m², josta uimahallin rakennettu kerrosalamäärä on 1 350 k-m² ja nuorisotalon 338 k-m².

Asemakaavamuutoksella muutetaan osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Uimahallin osa korttelia säilyy Y-korttelialueena. Rakennusoikeudeksi osoitetaan AK-korttelialueelle 3 150 k-m² ja Y-korttelialueelle 1 400 k-m². Asemakaavamuutos koostuu kahdesta korttelin 17566 tontista 6 ja 7. Suunnitelmalla luodaan edellytykset 3 150 km² asuntorakentamiselle, josta noin 30% on vammaisten erityisasumista. Kaava mahdollistaa noin 80 uuden asukkaan korttelin. Uusi rakentaminen koostuu 8-kerroksisesta kapeasta asuinrakennuksesta ja 1-kerroksisesta osasta, johon sijoittuu asuntojen yhteistiloja. Asuintontin piha istutetaan ympäröiviin piha- ja katualueisiin luontevasti. Sekä asuinkorttelin että uimahallin parkkipaikat sijoittuvat omalle tontilleen. Ajo parkkialueelle on Martinlaaksonkujan puolelta. AK-korttelialueen autopaikoille ajetaan Y-korttelialueen kautta. Suunnitelmissa on esitetty yhteensä 50 autopaikkaa tonttien eteläosaan, 25 autopaikkaa kullekin tontille.

Kerrosalat:

Tontti 17566/6: 52 asuntoa (viitesuunnitelman mukaan 16 asuntoa erityisasumiseen, 36 vuokra-asumiseen), kerrosala yhteensä 3 150 k-m², tontin pinta-ala 2 516 m², e = noin 1,25

Tontti 17566/7: uimahalli, kerrosala yhteensä 1 400 k-m², tontin pinta-ala 2 619 m², e = noin 0,53



Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.2.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui kuusi kpl. Vantaan Lähiönäyttämön kannatusyhdistys ry toivoo, että Martinlaakson vanha nuorisotila säilytettäisiin ja kunnostettaisiin. Yhdistykselle on lähetetty kaupungin vastine. Muut mielipiteet ja kannanotot ja niiden vastineet on kirjattu selostukseen.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 150 k-m², n. 52 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002159 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Martinlaaksonpolku 3,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Timo Karén poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2014

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002159 - Martinlaakso Erityis- ja vuokra-asumista nuorisotalon tontille



Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 2.6.2014 päivättyä asemakaavanmuutuskarttaa nro 002159



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

- osa korttelia 17566

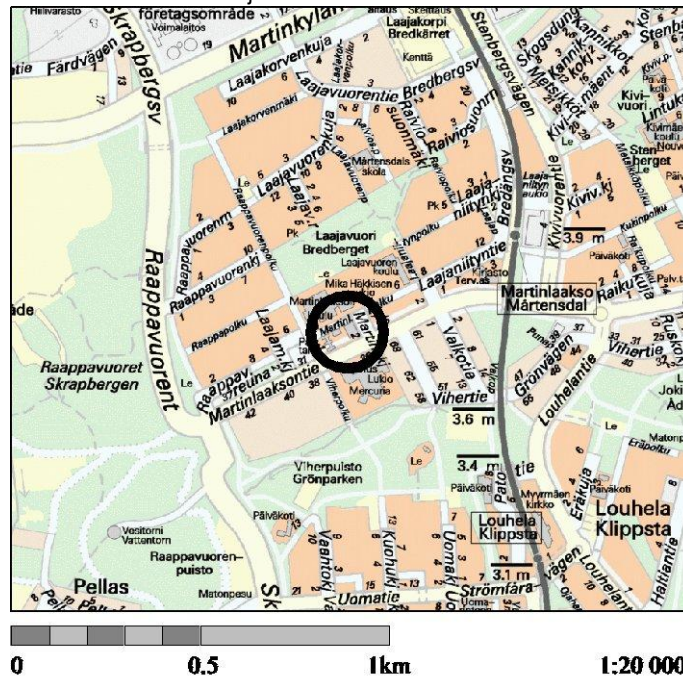
Tonttijaon muutos

- osa korttelia 17566

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17566 tontilla 5. Pohjoisessa aluetta rajaa Martinlaaksonpolku, idässä Martinlaaksonkuja, lännessä viereinen palvelutalon tontti ja etelässä Martinlaaksontie. Kaupungin maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee uimahalli sekä purettava nuorisotila. Tontin eteläosassa on uimahallin käytössä oleva pysäköintialue.

Kuva 2. Kaava-alueen sijainti:



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Huonokuntoinen nuorisotalo on tarkoitus purkaa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

<u>1 Perus ja tunnistetiedot</u>	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.4 Sisällysluettelo	3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	4
<u>2 Tiivistelmä</u>	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Asemakaava	5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	5
<u>3 Lähtökohdat</u>	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	8
3.1.5 Palvelut	8
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	9
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	9
3.2 Suunnittelutilanne	9
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	9
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	14
4.4 Asemakaavan tavoitteet	15
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	15
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	16
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	16
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	18
4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta, Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	21
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	22
5.1 Kaavan rakenne	22
5.1.1 Mitoitus	22
5.1.2 Palvelut	22
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	23
5.3 Aluevaraukset	23
5.3.1 Korttelialueet	23
5.4 Kaavan vaikutukset	23
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
5.4.3 Vaikutukset väestöön	24
5.5 Ympäristön häiriötekijät	25
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.7 Nimistö	25
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	25
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2 Aikataulu	25
Liitteet	26

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomakkeet
2. Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Asemapiirustus 1:500
4. Leikkaukset
5. Pohjakaaviot
6. Vesihuollon yleissuunnitelma

Erillinen liite 1: Suppean rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy, 16.5.2012

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Asemakaavan viitesuunnitelmat/ P & R Arkkitehdit, Teppo Pietarinen
- Eskola, Amanda: Vantaan Moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Vantaa 2002
- Kuntoarvio, Raksystems Oy, 17.2.2012
- Martinlaakson kehityskuva 24.2.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 15.2.2012.

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Vantaan kaupungin tilakeskuksen tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 16.12.2011. Kaavamuutos on ollut kevään 2012 - kevään 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 15.2.2012 ja mielipiteet pyydettiin 23.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Huonokuntoinen nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista omalle tontilleen. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 4578 k-m², josta uimahallin rakennettu kerrosalamäärä on 1350 k-m² ja nuorisotalon 338 k-m².

Viitesuunnitelma

Asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmat on tehnyt P & R arkkitehdit.

Asemakaava

Asemakaavamuutos ja tonttijaonmuutos koskevat osaa korttelista 17566. Voimassaolevassa ajantasa-asetuksessa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Asemakaavamuutoksella muutetaan osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Uimahallin osa korttelia säilyy Y-korttelialueena. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan AK-korttelialueelle 3150 k-m² ja Y-korttelialueelle 1400 k-m². Kokonaisrakennusoikeus kaava-alueella säilyy suurin piirtein samana. Nykyisestä 4578 k-m² rakennusoikeudesta on käytetty vain 1688 k-m². Tehokkuusluku on kaavamuutoksessa AK-korttelialueella $e = 1,25$ ja Y-korttelialueella $e = 0,53$.

Asemakaava koostuu kahdesta korttelin 17566 tontista 6 ja 7. Suunnitelmalla luodaan edellytykset 3150 km² asuntorakentamiselle, josta noin 30% on vammaisten erityisasumista. Kaava mahdollistaa noin 80 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen koostuu 8-kerroksisesta kapeasta asuinrakennuksesta ja 1-kerroksisesta osasta, johon sijoittuu asuntojen yhteistiloja. Asuintontin piha istutetaan ympäröiviin piha- ja katualueisiin luontevasti. Mahdolliset korkeuserot hoidetaan tukimuurein ja istutuksin.

Kerrosalat:

Tontti 17566/6: 52 asuntoa (viitesuunnitelman mukaan 16 asuntoa erityisasumiseen, 36 vuokra-asumiseen), kerrosala yhteensä 3150 k-m², tontin pinta-ala 2516 m², $e =$ noin 1,25

Tontti 17566/7: uimahalli, kerrosala yhteensä 1400 k-m², tontin pinta-ala 2619 m², $e =$ noin 0,53

Asemakaavaan merkitään tonttijako:

Korttelin 17566 tontista 5 muodostetaan korttelin 17566 tontit 6 ja 7.

Liikennejärjestelyt

Sekä asuinkorttelin että uimahallin parkkipaikat sijoittuvat omalle tontilleen. Ajo parkkialueelle on Martinlaaksonkujan puolelta. AK-korttelialueen autopaikoille ajetaan Y-korttelialueen kautta. Suunnitelmissa on esitetty yhteensä 50 autopaikkaa tonttien eteläosaan, 25 autopaikkaa kullekin tontille.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

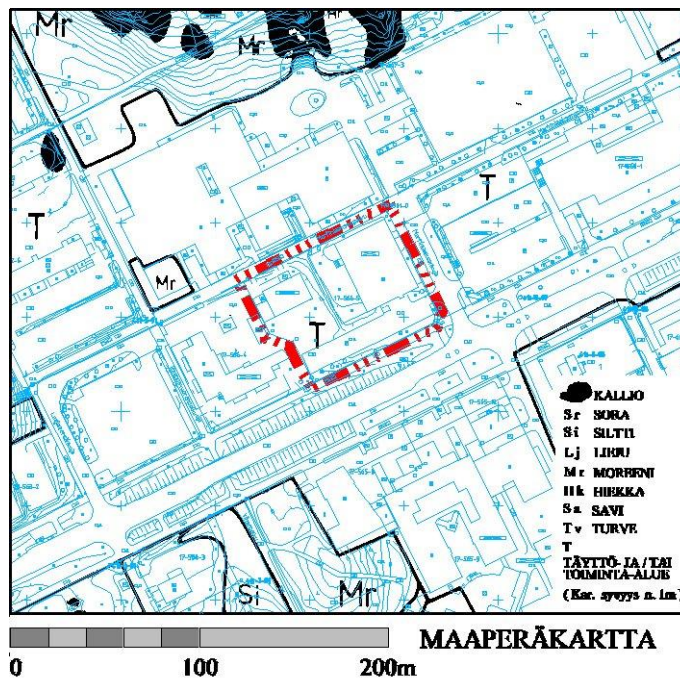
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson keskustan kerrostaloalueen rakentaminen alkoi aluerakentamiskohteena vuonna 1968. Betonielementtirakenteiset asuinkerrostalot ovat 3 - 7 -kerroksisia, suorakulmaisia, tasakattoisia ja sijoitettu suurimmaksi osaksi Laajavuorentien suuntaiseen koordinaatistoon. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Kaupunginosassa oli 1990-luvulla kehityshanke, jolloin betonielementtirakennuksia ja lähiympäristöä korjattiin ja julkisivuja uusittiin. Alun perin yhtenäisesti rakennettu alue on nyt monimuotoinen, koska alueella on kokeiltu erilaisia korjaustapoja. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vihreä ympäristö.

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella eikä sen välittömässä läheisyydessä ole merkittäviä luontokohteita. Lähin virkistysalue on 200 metrin päässä sijaitseva Laajavuoren puistoalue, jonka länsireunalla on arvokas lehmusesiintymä. Suunnittelualueen maaperä on pääosin täyttömaata.



kuva 3.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Rakennettu ympäristö ja kulttuurihistorialliset kohteet

Kaupunkikuva Martinlaaksossa on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Aluerakentamisen päästyä käyntiin ja ensimmäisten asukkaiden saavuttua uusiin rakennuksiin 1969 Laajavuoren alueella, tuli palvelujen kehittäminen ajankohtaiseksi. Tärkeimmät julkiset rakennukset sijoitettiin Martinlaaksonpolun varteen. Martinkeskuksen kohdalle oli suunniteltu metroasema, joten se oli luonnollinen keskuksen paikka. Martinlaaksonpolun julkiset rakennukset muodostavat vielä tämän päivän Martinlaaksossa tyylillisesti yhtenäisen kokonaisuuden, jonka osia ovat Martinlaakson yhtenäiskoulu, Martinlaakson nuorisotalo, Martinlaakson uimahalli ja Martinkeskus. Purettava nuorisotalo kuuluu modernin rakennuskannan inventoinnissa ('Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979', 2002) luokkaan A2 (katso selitys alla). Suunnittelualueen pohjoispuolella on Martinlaakson koulu, joka kuuluu luokkaan A1. Rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennushistoriallinen selvitys ja sitä on äskettäin laajennettu. Koulu on aikansa

esimerkki peruskoulurakentamisesta. Viereinen uimahalli-rakennus on luokkaa B. Tontin länsipuolella sijaitsee vuonna 1999 rakennettu palvelutalo. Rajatorpantien eteläpuolella on luokkaa A? oleva konserttitalo Martinus (valm. 1987). Suojelunäkökohdista on konsultoitu kaupunginmuseota.

A1 –kohde: Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen.

A2 –kohde: Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen. Vähäiset muutokset kohteessa ovat mahdollisia.

A? –kohde: Kohde on todennäköisesti merkittävä, mutta kohteen arvottaminen on kesken ja luokitus on siksi väliaikainen. Mikäli kohteeseen suunnitellaan muutoksia tai harkitaan sen purkamista, on se tutkittava tarkemmin. Tällöin on suositeltavaa tehdä kohteesta rakennushistoriallinen selvitys, jolloin se voidaan arvottaa johonkin luokista A1, A2 tai B.

B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.



Kuva 4. Martinkeskus/ 70-luvulla rakennettuja asuinkerrostaloja/ uimahalli ja koulu (ennen koulun laajennusta)



Kuva 5. Uimahalli

nuorisotalo vasemmalla, koulu oikealla

Asunnot

Viime vuosina Martinlaaksossa on rakennettu asuntoja erityisesti aseman ympäristöön, jonne on noussut uusia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä vuonna 2012 avatun Martinlaaksosin ostarin yhteyteen ja tuntumaan junaradan itäpuolelle. Asuntoja Martinlaaksossa oli vuoden 2013 alussa yhteensä 6 286, joista 5 262 (84% asutokannasta) kerrostaloissa, 317 (5% asutokannasta) omakoti- ja muissa erillisissä pientaloissa sekä 597 (9% asutokannasta) rivi- ja ketjutaloissa. Martinlaaksossa asutokannan huoneistojakauma on pienasuntovoittoinen. Lähes puolet asunnoista on yksiöitä tai kaksioita ja kolmioiden osuus on 30 prosenttia. Yli neljän huoneen perheasuntoja on reilut 20 prosenttia asutokannasta. Asuntojen hallintamutoissa korostuu omistusasuminen, jonka osuus on 56 prosenttia.

Vantaan suuralueista Myyrmäessä on tällä hetkellä eniten yli 65-vuotiaita asukkaita. Heitä on noin 18 prosenttia alueen väestöstä. Senioreiden osuuden ennustetaan pysyvän Myyrmäessä suuralueista suurimpana myös seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Vuonna 2023 ikääntyneitä on suuralueella jo yli 22 prosenttia väestöstä. Myyrmäen suuralueella sijaitsee myös eniten yksinasuvia yli 65-vuotiaita, noin 3350 asutokuntaa. Myyrmäessä ja Martinlaaksossa väestön ikääntyessä kasvaa väistämättä tarve esteettömille ja elämäntilanteen mukaan muunneltaville asunnoille. Yksinasuvien senioreiden suuri määrä aiheuttaa myös kysyntää pienille ja kohtuuhintaisille asunnoille.

Aulis Nylund on kirjassaan Martinlaakso – lähiön arkea ja juhlaa kuvannut Martinlaaksosin asumiskulttuuria ja elämänmenoa monien vuosikymmenien ajalta. Suuri osa Martinlaaksoon 70-luvulla rakennetuista asunnoista oli Asuntotoimikunnan lainoittamia Arava-asuntoja. Myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakennettiin.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaakson-tiehen sekä pohjoisessa kevyen liikenteen väylään Martinlaaksonpolkuun. Martinlaakson asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa. Martinlaakson tien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja.

Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosityöttöisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaakson tie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie. Pää- ja kokoojakaduilla nopeusrajoitukset ovat pääosin 40–60 km/h ja tonttikaduilla 30–40 km/h.

Martinlaakson autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet alueen sisällä ja lähiympäristöön. Verkko voidaan jakaa karkeasti pää- ja paikallisreitteihin. Kortteleiden keskellä kulkevat reitit ovat luonteeltaan paikallisia jalankulkuraitteja. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeampi ja alueelta ulos suuntautuva pyöräily sijoittuu pää- ja kokoojakatujen varsien pääreiteille. Martinlaaksonpolku toimii palvelut yhdistävänä reittinä Martinlaakson uudelta ostarilta koululle saakka.

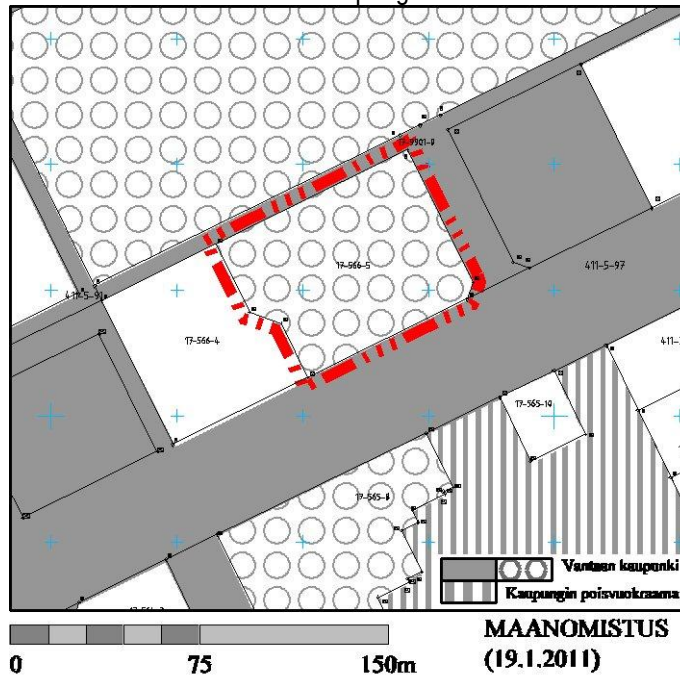
Tekninen huolto

Vesihuolto (ks. myös kohta 5.4.1)

Kaava-alueen ympärillä on rakennettua vesihuoltoverkostoa Martinlaakson tiellä, Martinlaaksonkujalla, Martinlaaksonpolulla ja Raappavuorenpolulla. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +95.00 mvp (merenpinnasta). Alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia, joiden kuivatusvedet on johdettu hulevesiviemäreissä yleisiin kadun alla kulkeviin hulevesiviemäriin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Vantaan Kaupungin omistuksessa.



kuva 6.

3.1.5 Palvelut

Martinlaakso kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Alueella on melko kattavat palvelut. Keskustaan ovat sijoittuneet mm. konserttitalo Martinus, kirjasto, terveysasema ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Kaupallisista palveluista tärkein on juuri valmistunut uusi aseman kauppakeskus.

Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuaajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. Esimerkiksi Laajaniityntie 10:n asukkaat viimeistelivät piha-alueensa itse. He halusivat myös säästää taloyhtiön kuluissa hoitamalla itse paikoitusalueen sähköistykseen vaatimat kaivuutyöt. Tämä kaikki loi hyvää yhteishenkeä asukkaiden kesken. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla. Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa. Vantaan lähiönäyttämö perustettiin 1979 ja se on toiminut aina näihin päiviin saakka.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Asunto-ohjelma 2009-2017

Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoja. Sekä vammaisten erityisasumiselle että pienille vuokra-asunnoille on jatkuva kysyntä.

Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehty P & R Arkkitehtitoimiston toimesta.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso /17566 001266 Kv 10.6.1996
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000760 Kh 26.9.1988

Martinlaaksonpolun varrella on vireillä kaavamuutos 002031 (asuntoja ja päiväkotia Laajavuoren kouluntontille) ja suunnitteilla kaavamuutos 002178 (asuntoja, liiketilaa ja päivittäistavarakauppa Martinkeskuksen tontille/ tulossa vireille syksyllä 2014).

3.2.2 Kaava-alueella koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 15.2.2012
- Asemakaavan viitesuunnitelmat/ P & R Arkkitehdit
- Erillinen liite 1: Suppean rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy, 16.5.2012
- Martinlaakson kehityskuva 24.2.2014
- Kuntoarvio, Raksystems Oy, 17.2.2012

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaava koskee vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista Martinlaaksossa. Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Vantaan tilakeskus on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17566 tontin 5 länsiosa muutetaan erityisasumista sallivaksi korttelialueeksi. Tällä hetkellä tontti on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Huonokuntoinen nuorisotalo puretaan ja paikalle rakennetaan vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista omalle tontilleen. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 4578 k-m², josta uimahallin rakennettu kerrosalamäärä on 1350 k-m² ja nuorisotalon 338 k-m².

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Vantaan kaupungin tilakeskuksen tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 16.12.2011. Kaavamuutos on ollut kevään 2012 - kevään 2014 suunnitteluohjelmissa. Kaavoitus tuli vireille 15.2.2012 ja mielipiteet pyydettiin 23.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa olivat:

- Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera ym.
- Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Asian valmistelu otettiin kaavamuutoshakemusten perusteella kaupunkisuunnittelun syksyn 2012 suunnitteluohjelmaan.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 15.2.2012. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 18.2.2012. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 23.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 6 kpl.

Yhteenveto mielipiteistä (tarkemmin mielipiteiden koonnissa):

- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitos: Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan rakennukset tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla henkilöturvallisuuden parantamiseksi. Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä. Pelastuslaitos esittää, että kaavamääräyksiin kirjataan, että rakennukset on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla. Asuinrakennus on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut.
- ➔ *Kommentit huomioidaan asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmassa ja tarkemmassa rakennussuunnittelussa rakennuslupavaiheessa.*
- Vantaan Energia: Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.
- ➔ *Kaavamuutoksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.*
- Vantaan lähionäyttämö: Vantaan Lähionäyttämön kannatusyhdistys ry toivoo, että Martinlaakson vanha nuorisotila, osoitteessa Martinlaaksonpolku 3, tulisi säilyttää ja kunnostaa. Lähionäyttämö vetoaa muun muassa siihen, että se on toiminut nuorisotalon tiloissa vuosikymmenien ajan ja on koko toimintansa ajan suunnitelmallisesti rakentanut yhteistyötä eri toimijoiden kanssa. Lähionäyttämö halusi edelleen laajentaa toimintaa vanhassa nuorisotilassa eri kulttuuritoimijoiden käyttöön. Lähionäyttämö on vanhan nuorisotilan tyhjenemisen jälkeen ilmaissut kiinnostuksensa järjestää siellä teatteritoimintaa siihen saakka, kunnes tila tullaan purkamaan. Yhdistys on ehdottanut, että se hoitaisi omaehtoisesti rakennuksen siivouksen ja piha-alueiden hoidon, mikäli saisi maksutta käyttää tilaa.

Vastaus Vantaan Lähionäyttämön 23.3.2012 kirjattuun kaupunkisuunnittelulle osoitettuun mielipiteeseen (vastaajat: kaupunkisuunnittelu, kulttuuripalvelut, nuorisopalvelut, asukaspalvelut):

- ➔ *Kulttuuri- ja nuorisopalveluiden mielestä Lähionäyttämön ehdotus toiminnan jatkamisesta rakennuksen purkamiseen saakka on harkinnan arvoinen, yhteisöllisyyttä alueella edistävä ja harrastustoimintaa lisäävä. Tilakeskuksessa on kulttuuri- ja nuorisopalveluiden edustajien käymien keskustelujen mukaan yhteneväinen näkemys tilan käytön hyödyllisyydestä alueen viihtyvyydelle, nyt tilakeskuksessa tehdäänkin kulttuuri- ja nuorisopalveluiden mukaan eri ratkaisuvaihtoehtojen analysointia ja kustannusten laskentaa järjestelyihin liittyen.*
- ➔ *Vuoden 2013 vaihteessa Martinlaakson nuorisotila muutti uusiin tiloihin ja samalla vanha nuorisotila siirtyi tilakeskuksen hallinnointiin. Vantaan Lähionäyttämölle on kerrottu mahdollisuudesta toimia uudessa nuorisotilassa, mutta Lähionäyttämö on ilmoittanut, ettei ko. uusi tila sovellu Lähionäyttämön käyttöön. Vanhan nuorisotilan sisäinen vuokra on n. 45 000 euroa vuodessa. Mikäli asukaspalvelut haluaa osoittaa tilan jollekin käyttäjälle, toimialalla tulisi olla varattuna vuokrat rahat talousarviossaan ja määritellä tilasta perittävä vuokra käyttäjälle. Tällä hetkellä vuokran subventiomahdollisuuksia ei ole. Pääinvastoin asukaspalvelut joutuu etsimään säästökohteita juuri tilavuokrasta ja pyrkimys on mm. luopua kaikista kaupungin*

- ulkopuolelta vuokratuista tiloista. Lisäksi toimialalle on ilmoittautunut useita eri järjestöjä, joilla on erilaisia tilatoiveita ja erilaisia subventio-odotuksia.
- ➔ Yhdistyksillä on mahdollisuus käyttää myös koulujen liikuntasaleja ja auditorioita. Asukaspalveluilla ei ole omassa tilakannassaan sopivia tiloja ja mikäli koulujen tai nuorisotilojen olemassa olevat tilat eivät sovellu Lähiönäyttämön käyttöön, on erittäin haastavaa löytää muita ratkaisuja.
 - ➔ Martinlaakson kehityskuvan sekä Laajavuoren koulutontin tontinluovutuskilpailun yhteydessä on mietitty yhteisöllisten tilojen mahdollisuuksia uuden Laajavuoren koulun tontille sijoittuvan päiväkodin ja asumisen yhteyteen. Päiväkotiin suunnitellaan sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä (20x10 m), ruokailutila (60-70 m²) ja kotikeittiö (20 m²). Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti. Nämä lähtötiedot on kirjattu tontinluovutuskilpailun ohjelmaan, jota on ollut valmistelemassa yrityspalveluiden, kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan, ympäristökeskuksen, tilakeskuksen, rakennusvalvonnan, sosiaali- ja terveystoimen ja sivistystoimen edustajat.
 - Vantaan kaupunginmuseo: Tontilla sijaitsee vuonna 1972 valmistunut uimahallirakennus, joka sisältyy Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventointiin ja on luokiteltu B-kohteeksi. Uimahallin länsipuolella on purettavaksi ehdotettu, alunperin nuorisotilana toiminut rakennus. Rakennus on valmistunut 1977, suunnittelijana Vantaan kaupungin rakennusviraston arkkitehti Pauli Sulonen. Myös tämä kohde sisältyy Vantaan modernin rakennuskulttuurin inventointiin ja on luokiteltu A-kohteeksi. Purkua on perusteltu rakennuksen huonolla kunnolla sekä nykyisellä alhaisella tonttitehokkuudella. Rakennuksella on rakennushistoriallista arvoa oman aikakautensa edustajana. Se istuu hyvin Martinlaaksonpolun maisemaan ja on selkeä pari kävelytien toisella puolella olevalle Martinlaakson koululle. Rakennuksesta tulee teettää rakennushistoriallinen selvitys.
 - ➔ Nuorisotalosta teetetään tarvittavat rakennushistorialliset selvitykset.
 - Museovirasto: Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon asiasta antaa Vantaan kaupunginmuseo.
 - ➔ Ok.
 - Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY: Kaavamuutos ei edellytä vesihuollon lisärakentamista.
 - ➔ Ok.

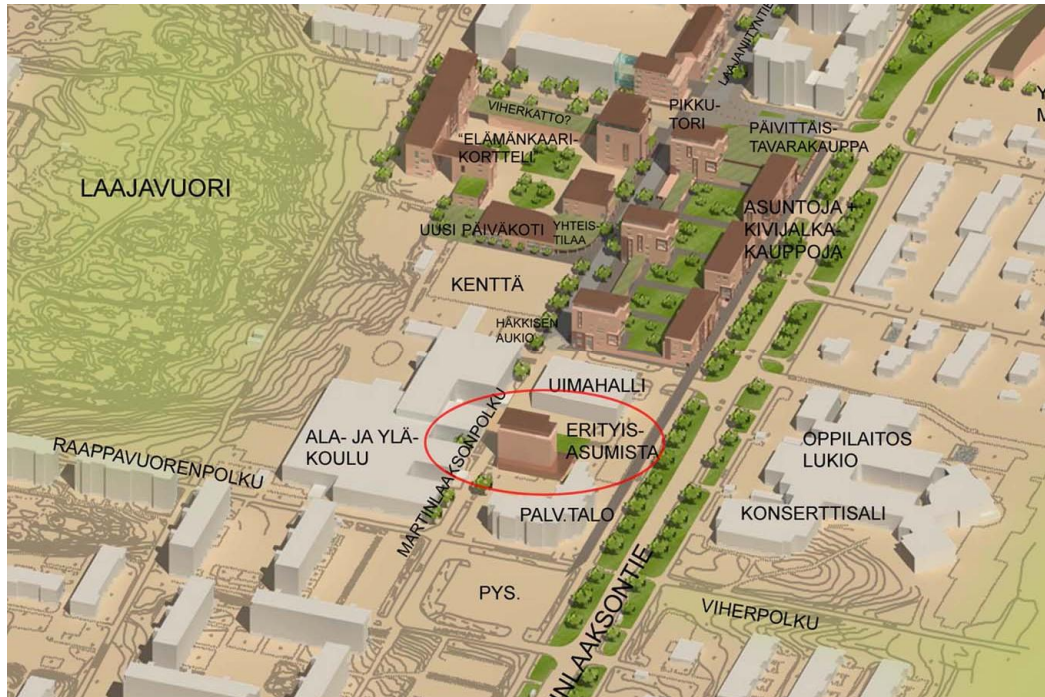
4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Erillinen maankäyttö- ja rakennuslain 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

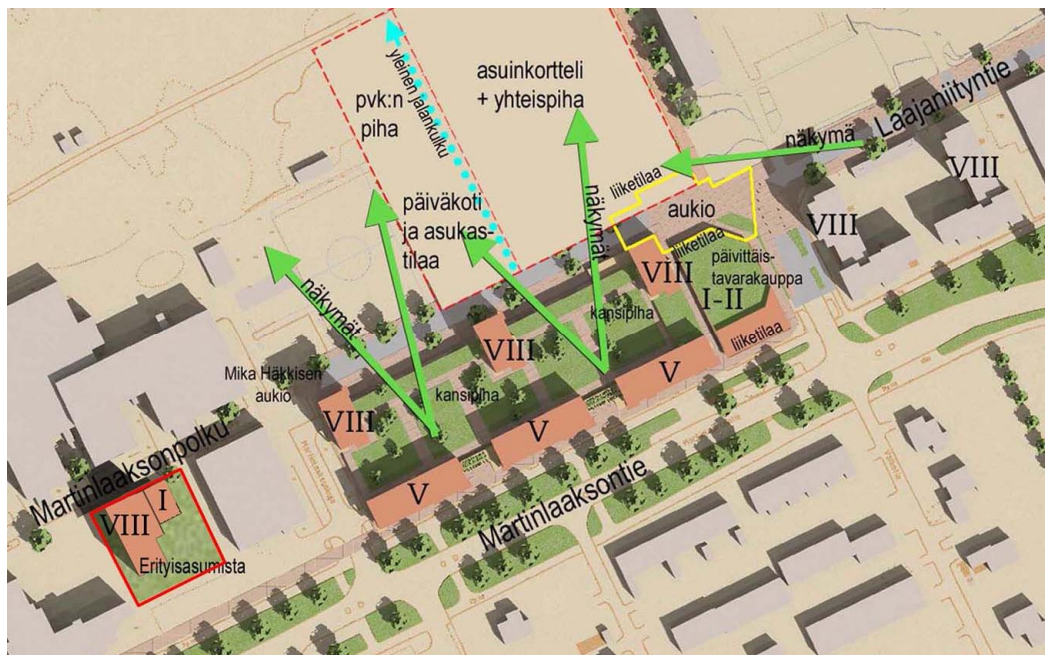
4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelualue on kaupungin maanomistuksessa. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan, jossa Martinlaaksonpolun varteen on esitetty rivi kapeita 8-kerroksisia asuintorneja. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille.



Kuva 10. Ote Martinlaakson kehityskuva



Kuva 11. Ote Martinlaakson kehityskuva

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

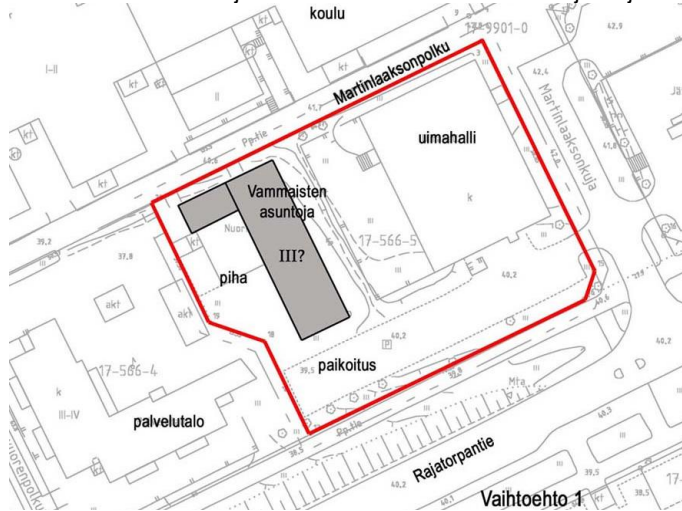
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Kaava-alueelle on tutkittu 7 erilaista luonnosvaihtoehtoa. Kaikissa vaihtoehdoissa autopaikat oli sijoitettu maantasoon. Tällä hetkellä tontille mahtuu noin 50ap, joista asemakaavan mukaisesti uimahallin käytössä 39ap. Rakennuksen massoitelun osalta tutkittiin monta vaihtoehtoa. Alustavista vaihtoehtoisista ratkaisuista valittiin kaksi erilaista perustyyppiä tarkemman tutkimisen lähtökohdaksi ja niistä laskettiin alustavat kustannusennusteet (ve 2 lamellitalo ja ve3 pistetalo). Kustannuksiltaan ratkaisut olivat varsin lähellä toisiaan eikä alustavien tilakaavioiden ja –ohjelmien perusteella pelkästään voitu tehdä rakennustyyppivalintaa. Alla olevissa kuvissa on esitetty kaikki luonnosvaihtoehdot tontinkäytölle sekä niiden arviointia. Asemakaavamuutos perustuu luonnosvaihtoon 7.

1-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista n. 1500 k-m2

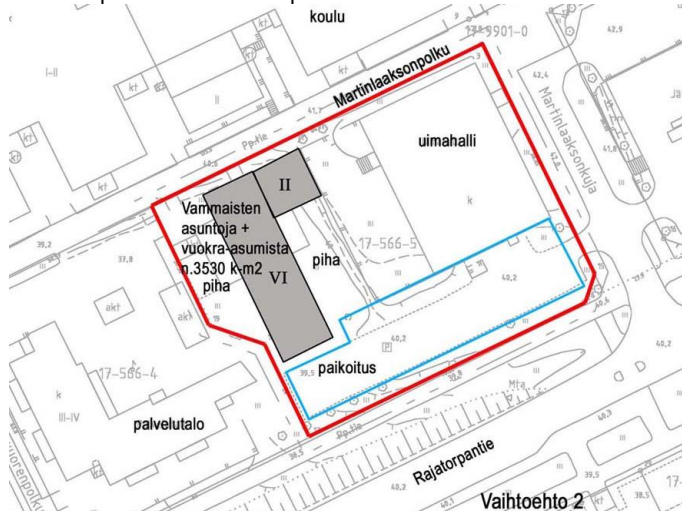
- pelkkä erityisasuminen ei ole tarkoituksenmukaista VAV:n näkökulmasta
- rakennusmassa sijoittuu uimahallin ikkunoiden eteen ja varjostaa uimahallin pihaa



Vaihtoehto 1 kuva 12.

2-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3530 k-m2

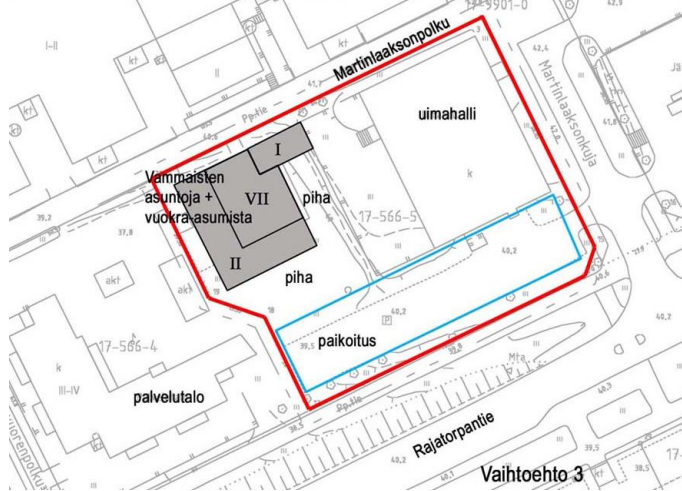
- piha-alue jää melko pieneksi
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle



Vaihtoehto 2 kuva 13.

3-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3000 k-m2

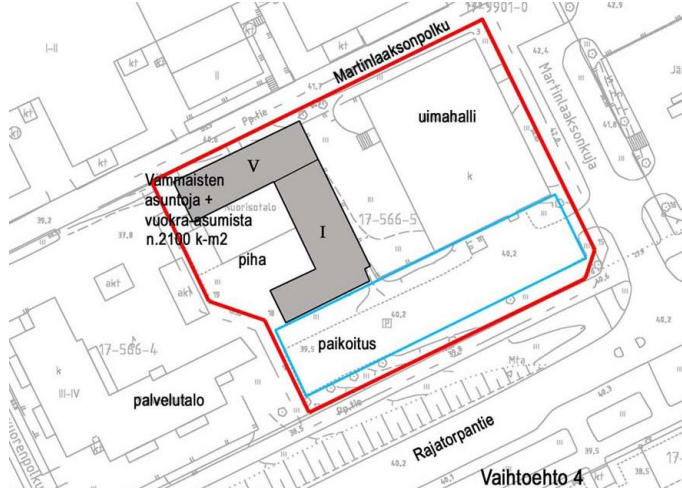
- piha-alue jää melko pieneksi
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle
- rakennus on massaltaan liian massiivinen, varjostaa koulua



kuva 14.

4-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 2100 k-m2

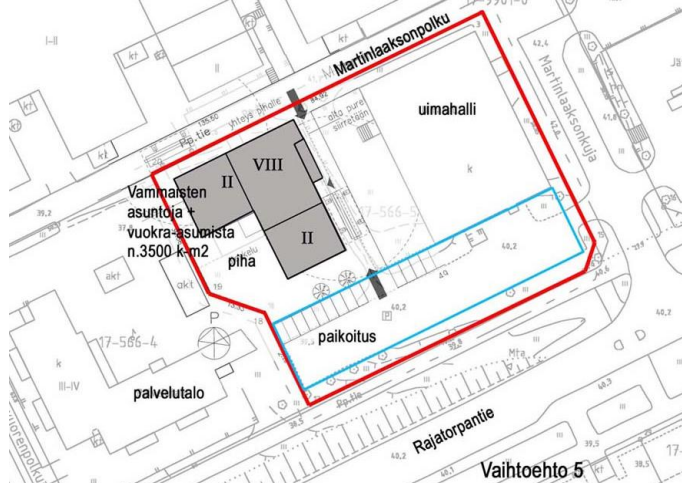
- piha-alue hyvän kokoinen ja edulliseen ilmansuuntaan
- autopaikat mahtuvat hyvin paikoitusalueelle
- rakennus varjostaa koulua enemmän kuin muut vaihtoehdot
- rakennusoikeutta ei ole riittävästi vuokra-asumisen osalta



kuva 15.

5-vaihtoehto: Vammaisten erityisasumista ja VAV:n vuokra-asumista n. 3500 k-m2

- piha-alue kohtuullisen kokoinen ja edulliseen ilmansuuntaan
- autopaikat eivät mahdu paikoitusalueelle
- rakennus on massaltaan liian massiivinen, varjostaa koulua ja uimahallin pihaa



kuva 16.

Vaihtoehto 6  kuva 17.

Vaihtoehto 7  kuva 18.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.06.2014 / 12 §

Suunnittelun tavoitteena oli, että vuokra- asuntoja on riittävästi (> 30 kpl), jotta asuinrakennuskustannukset ja syntyvät vuokratkustannukset voidaan pitää kohtuullisina.

Aloituskokouksessa pohdittiin myös piha-alueen luonnetta; tehdäänkö kokonaan oma piha vai hyödynnetäänkö uimahallin pihaa osana suurempaa ja avoimempaa korttelipihaa. Asia tarkistettiin myös liikuntapalvelujen edustajalta. Uimahallilla ei ole laajennustarpeita. Uimahallin ulkoalueen käyttö rajoittuu kesäisin auringonottoon ja nurmialueella järjestettäviin `jumpa`-tilaisuuksiin. Suunnittelua jatkettiin siten, että sekä asuinkorttelilla että uimahallilla on omat pihat, jotka kuitenkin yhdessä muodostavat avoimen kokonaisuuden. Pihojen väliin istutetaan pensas- ja perennaistutuksia, jotka antavat näkösuojaa, mutta eivät varjosta kumpaakaan piha-aluetta.

Suunnitelmassa vanha nuorisotalo puretaan. Nuorisotoimella ei ole tarvetta vanhan nuorisotalon käytölle, koska heille on löytynyt uudet tilat peruskorjatusta Martinlaakson koulusta. Tilakeskus on teettänyt hankkeesta kuntoarvion (Raksystems Oy 17.2.2012) ja suppean rakennushistoriallisen selvityksen (Arkkitehtitoimisto Iiro Toivonen Oy 16.5.2012). Kuntoarvion mukaan rakennus on pääosin tyydyttävässä ja välttävissä kunnossa. Korjaustarve olisi ajankohtainen heti, jos rakennus säilytettäisiin. Rakennushistoriallisen selvityksen mukaan nuorisotalon rakenne edustaa tyypillistä 1970-luvun elementtisuunnittelua. Sen on suunnitellut Vantaan kaupungin talonsuunnitteluosastolta arkkitehdit Wille Mikkola ja Jaakko Hakala. Selvityksessä todetaan, että rakennus istuu lähiympäristöön hyvin. Rakennuksen arvo ei ole kuitenkaan sitä luokkaa, että säilyttäminen sen arkkitehtonisten ansioiden vuoksi olisi välttämätöntä. Selvityksessä ehdotetaan nykyisen mittakaavan ja värityksen huomioimista uudessa rakentamisessa, jos vanha rakennus puretaan. Kaavamuutoksessa tämä on huomioitu siten, että Martinlaaksonpolun puoleinen julkisivu on osittain yksikerroksinen. Ensimmäisen kerroksen julkisivun värityksessä ja materiaaleissa voidaan huomioida viereiset rakennukset, uimahalli ja koulu.

Nykyisen nuorisotalon käyttäjien tilatarpeita ja perusteita tilankäytölle selvitettiin. Vantaan lähionäyttämö toimii vanhassa nuorisotalossa ja olisi halunnut jatkaa toimintaansa siellä. Lähionäyttämön toiminta on perustunut seuraaviin seikkoihin: tilat ovat Vantaan kaupungin, jossa toimintaa rahoitetaan lipputuloilla, sponsoreilla ja osin omin varoin. Olemassa olevassa tilassa istumapaikkoja on n.40:lle henkilölle. Tilassa toimintaa harjoittavat vuorotellen lapset, nuoriso ja teatteri. Vantaa lähionäyttämö haluaisi pitää tilat käytössään, koska kaupungilla ei ole tarjota sopivia tiloja muualta. Kulttuuritoimella ei kuitenkaan ole mahdollisuuksia järjestää vastaavia tiloja tämän hetkessä taloudellisessa tilanteessa. Lähionäyttämön toiminnalle pyritään etsimään vastaavia toimintamahdollisuuksia Martinlaakson muun kaavoituksen yhteydessä.

Paloasiat

Hankkeen osalla on pidetty 3.12.2012 erillispalaveri Palo- ja pelastuslaitoksessa liittyen rakennuksen palo- ja käytöturvallisuuteen. Palaverissa (Polvinen, Piekkari) todettiin seuraavia asioita:

- laadittava poistumisturvallisuusselvitys suunnitelmista
- pelastusyhteys oltava nostoautolle (kaksi pelastustietä asunnoista): tavallisista asunnoista portaan ja parvekkeiden kautta, mutta erityisasunnoille on oltava myös erillinen sääsuojattu ulkoporras
- tikasauto tarvitsee vähintään 6 metrin leveän kulkutien, jonka tulee myös kantaa tarvittava paino
- ja tassujen pistekuormat
- erityisasuntoihin kevyt sprinklaus (henkilöturvallisuuslaitteisto, automaattinen paloilmotusjärjestelmä)
- rakennus voi olla 8 – kerroksinen
- huomioitava tikasauton tikkaiden kaltevuus mikäli rakennus on alakerroksiltaan leveämpi
- maan alle voidaan rakentaa kellaritilaa mikäli tarpeellista

Pelastuslaitoksen kommentit ohjeistavat jatkosuunnittelua ja ne huomioidaan asemakaavamuutoksen viitesuunnitelmassa ja tarkemmassa rakennussuunnittelussa rakennuslupavaiheessa.

Uimahallin tilanne

Keväällä 2013 kesken kaavatyön suunnittelualueella sijaitseva Martinlaakson uimahalli jouduttiin sulkemaan kattorakenteiden romahdusvaaran takia. Kaavamuutoksen laatiminen keskeytettiin uimahallin kuntoselvityksen vuoksi. Arkkitehtitoimisto P&R Arkkitehdit Oy selvittivät uimahallin tarvetta ja kuntoisuutta ja Insinööritoimisto Vahanen Oy tutki hallin rakenteita. Loppuvuodesta valmistuneen selvityksen mukaan uimahalli on korjauskelpoinen. Hallin katolla ei ollut romahtamisvaaraa ja kaavatyötä päästiin jatkamaan aikaisemman suunnitelman pohjalta.

Yhteistilat

Asemakaavamuutoksen yhteydessä on tutkittu korttelialueella toteutettavien yhteistilojen monikäyttöisyyttä alueen eri käyttäjäryhmien tarpeisiin. Nämä tilat olisivat lähinnä talon asukkaiden käytössä. Tarkemmassa koko Martinlaakson käsittävässä kehityskuvatyössä on tutkittu yhteisöllisten tilojen sijoittamista Laajavuoren kouluntontin uuden elämäntoimintakorttelin asuntorakentamiseen ja uuden päiväkodin yhteyteen. Päiväkotiin on tarkoitus suunnitella sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä (20x10 m), ruokailutila (60-70 m²) ja kotikeittiö (20 m²). Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti. Nämä lähtötiedot on kirjattu tontinluovutuskilpailun ohjelmaan, jota on ollut valmistelemassa yrityspalveluiden, kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan, ympäristökeskuksen, tilakeskuksen, rakennusvalvonnan, sosiaali- ja terveystoimen ja sivistystoimen edustajat.

4.5.3 Yhteenveto vaihtoehtojen vertailusta, asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Vaihtoehtoja vertailtiin toiminnallisuuden, taloudellisuuden, kaupunkikuvan ja varjostuksen osalta. Valittu luonnosvaihtoehto sopeutuu Martinlaakson kokonaissuunnitelmaan parhaiten ja täyttää hankkeen toiminnalliset edellytykset. Rakennus ei varjosta ympäröiviä rakennuksia niin paljon kuin suurin osa muista vaihtoehtoista.

Kaavamuutoksen viitesuunnitelmassa esitetty asuinrakennus on 8- kerroksinen asuinkerrostalo, jossa kaksi tai kolme alinta kerrosta on tarkoitettu erityisryhmille. Suunnitelma sisältää myös yhteiskäyttöistä tilaa, jotka pyritään sijoittamaan Martinlaaksonpolun reunalle elävöittämään katutilaa sekä osin 8.kerrokseen kattoterassin yhteyteen.

Martinlaaksontieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueen eteläosaan. Tämä huomioidaan tontin rakennusten ja oleskelupihan suunnittelussa. Alue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Kansainvälisen käytännön mukaisesti asumisen katsotaan olevan terveellistä alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.



Kuva 19. Viitesuunnitelman havainnekuva P & R Arkkitehdit Oy, arkkitehti Teppo Pietarinen

Luonnoksista saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

08.04.2014 järjestettiin Martinlaakson kehityskuvasta asukastilaisuus. Erityisasumisen kaavamuutos viitesuunnitelmiseen esiteltiin osana kokonaissuunnitelmaa. Kaavamuutosta ei kommentoitu asukastilaisuudessa. Arkkitehtikonsultin viitesuunnitelmista lähetettiin tiedote 11.4.2014 viereisten tonttien omistajille: vanhusten palvelutalolle sekä Martinlaakson koululle. Mielipiteitä pyydettiin 2.5. mennessä. Mielipiteitä viitesuunnitelmasta ei saapunut määräaikaan mennessä.

4.5.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

- Kaupunkisuunnittelu: Timo Kallaluoto/ aluearkkitehti, Johanna Rajala/ asemakaava-suunnittelija, Laura Muukka/ maisema-arkkitehti, Leena Kaunismäki/ Suunnitteluavustaja
- Tilakeskus: Juha Polvinen/ Hankekehitysarkkitehti
- Kunnallistekniikan keskus: Pirjo Salo/ liikenneinsinööri, Elina Komulainen/ suunnittelu-insinööri (vesihuolto)
- Rakennusvalvonta: Matti Kärki/ lupa-arkkitehti
- Yrityspalvelut: Tuula Hurme/ Asumisasioiden päällikkö, Tomi Henriksson/ Asumisen erityisasiantuntija, Elisa Ranta/ Erityisasumisen asiantuntija
- Soster: Mikaela Westergård/ Vammaispalvelujen päällikkö, Elli Luoma/ käyttäjän edustaja
- Vapas: Jari Lärkä/ liikuntapäällikkö, Liikuntapalvelut
- Konsultti: Teppo Pietarinen/ P & R Arkkitehdit
- Rakennuttajan edustajat: Kari Nauska/ rakennuttajapäällikkö, VAV-asunnot, Timo Petäjästä/ rakennuttajapäällikkö, VAV-asunnot

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2.6.2014.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava

Asemakaavamuutos ja tonttijaonmuutos koskevat osaa korttelista 17566. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on yleisten rakennusten korttelialuetta. Asemakaavamuutoksella muutetaan osa yleisten rakennusten korttelialuetta Y asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Uimahallin osa korttelia säilyy Y-korttelialueena. Rakennusoikeudeksi osoitetaan AK-korttelialueelle 3150 k-m² ja Y-korttelialueelle 1400 k-m². Asemakaava koostuu kahdesta korttelin 17566 tontista 6 ja 7. Suunnitelmalla luodaan edellytykset 3150 km² asuntorakentamiselle, josta noin 30% on vammaisten erityisasumista. Kaava mahdollistaa noin 80 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen koostuu 8-kerroksisesta kapeasta asuinrakennuksesta ja 1-kerroksisesta osasta, johon sijoittuu asuntojen yhteistiloja. Asuintontin piha istutetaan ympäröiviin piha- ja katualueisiin luontevasti. Korkeuserot hoidetaan tukimuurein ja istutuksin. Piha-alueelle sijoittuva pelastusreitti on vahvistettua nurmirakennetta.

Kerrosalat:

Tontti 17566/6: 52 asuntoa (viitesuunnitelman mukaan 16 asuntoa erityisasumiseen, 36 vuokra-asumiseen), kerrosala yhteensä 3150 k-m², tontin pinta-ala 2516 m², e = noin 1,25

Tontti 17566/7: uimahalli, kerrosala yhteensä 1400 k-m², tontin pinta-ala 2619 m², e = noin 0,53

Asemakaavaan merkitään tonttijako:

Korttelin 17566 tontista 5 muodostetaan korttelin 17566 tontit 6 ja 7.

Liikennejärjestelyt

Sekä asuinkorttelin että uimahallin parkkipaikat sijoittuvat omalle tontilleen. Ajo parkkialueelle on Martinlaaksonkujan puolelta. AK-korttelueen autopaikoille ajetaan Y-korttelialueen kautta. Suunnitelmissa on esitetty yhteensä 50 autopaikkaa tonttien eteläosaan, 25 autopaikkaa kullekin tontille.

5.1.1 Mitoitus

Vammaisten asuminen on ympärivuorokautista autettua asumista. Asuntojen osalla tilaohjelma noudattelee vammaisten asumiselle asetettuja tavoitteita ja vaatimuksia. Vuokra- asuntojen lukumäärä, jakauma ja autopaikkatarve sekä sijoitus on selvitetty erillisen viitesuunnitelman avulla.

Hankkeen tilaohjelma:

Erityisasunnot sijoittuvat pääsääntöisesti kahteen alimpaan asuinkerrokseen:

- 1h + kk (tupakeittiö), 36 m² / 13 kpl – erityisasunnot
- 2h + kk (h+ tupakeittiö), 46 m² / 2 kpl – erityisasunnot
- 3h + kk (2h + tupakeittiö), 66 m² / 1kpl – erityisasunnot (tsto- ja yhteistila)

Muut asunnot sijoittuvat kolmannelle kahdeksanteen kerrokseen:

- 1h + kk (tupakeittiö), 36 m² / 13 kpl – tavallinen kohdennettu vuokra- asunto
- 2h + kk (h+ tupakeittiö), 46 m² / 16 kpl – tavallinen kohdennettu vuokra- asunto
- 3h + kk (2h + tupakeittiö), 66 m² / 5kpl – tavallinen kohdennettu vuokra- asunto

Asuntotyyppien jakauma ja lopulliset koot määräytyvät tarkemman rakennussuunnittelun yhteydessä.

5.1.2 Palvelut

Martinlaakson kehityskuvan osana on tutkittu nykyisten ja uusien palveluiden sijoittumista Martinlaakson alueelle. Palveluita sijoittuu erityisesti Martinlaaksonpolun varteen, raitille uudelta ostarilta koululle. Nykyisellä Martinkeskuksen tontilla esitetään asuinrakentamisen lisäksi päivittäistavarakauppa ja kivijalkakauppoja elävöittämään katutilaa. Myös Martinlaaksontien

varteen tulisi suunnitella elävää katutilaa, kivijalkakauppoja ym. Niin sanottu urbaanin sykkeen alue yhdistää uuden Martinlaakson ostarin ja uuden suunnitteilla olevan ”pikkukeskuksen” palveluineen. Myös raitin varrelle asuinkerrostalojen katutasoon tulee sijoittua pikkuputiikkeja ja pienyrittäjiä. Martinkeskus on esitetty kehityskuvassa korvattavaksi asuinrakentamisella, jonka yhteyteen sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja kivijalkaliikkeitä. Samalla Martinkeskuksen ostarin sisäkauppakäytävä korvataan uudella aukiolla, joka toimii asukkaiden uutena ulko-olohuoneena.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamuutoksen mahdollistama uudisrakentaminen täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Ympäristön muut tekijät, muun muassa liikennemelu ja hulevedet on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK - Asuinkerrostalojen korttelialue.

Rakennuksen 8-kerroksisen osan tulee olla selkeästi suorakaiteen muotoinen pohjois-etelä-suunnassa vähintään suhteessa 3:5. Rakennusmassan kapeampaa etelään suuntautuvaa päätyä tulee lisäksi porrastaa ja jaotella siten, että rungon kapeus korostuu. Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään vaaleaa paikalla muurattua tiiltä tai rappausta. Rakennuksen maantasokerroksen Martinlaaksonpolulle päin avautuvasta julkisivusta pyritään suunnittelemaan avonainen ja toiminnallisen vaikutelman antava. Julkisivua jäsennellään esimerkiksi suurin ikkunapinnoin.

Korttelialueelle saa rakentaa erityisasumista enintään 30% asemakaavassa osoitetusta kerrosalasta. Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, yhteissaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 15% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Autopaikkannormina käytetään erityisasumiselle 1 ap/ 150km² ja muulle asumiselle 1 ap/ 130km².

Rakentamatta jäävät tontin osat istutetaan niiltä osin, kuin niitä ei käytetä liikenteelle. Alueella tulee olla puita ja pensaita. Asuintontin uimahallin puoleiselle osalle istutusalueutta luodaan tiheä istutuskasista pensaista ja perennoista.

Hulevesien viivytys järjestetään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Kaavamuutosalueelle on osoitettu kaksi hulevesialuetta. Piha-alueilla käytetään läpäiseviä pinnoitteita.

Y - Yleisten rakennusten korttelialue.

Yleisten rakennusten korttelialueelle sijoittuu nykyinen uimahallirakennus. Piha-alue suunnitellaan uimahallin ulkovirkistysalueeksi. Autopaikkojen vähimmäismäärä urheilu- ja vapaa-ajantiloille on 25 autopaikkaa. Muu autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Uusi rakentaminen on huomattavasti korkeampaa kuin nykyinen. Ratkaisua on perusteltu muun muassa varjostus- ja kaupunkikuvallisilla näkökulmilla. Pohjois-etelä-suuntaisesti sijoitettu kapea 8-kerroksinen asuinrakennus varjostaa viereisiä rakennuksia vähemmän kuin esimerkiksi Martinlaaksonpolun suuntaisesti sijoitettu rakennusmassa. Korkeampi rakentaminen säästää myös piha-alueita enemmän kuin muut matalammat vaihtoehdot. Uusi rakentaminen perustuu Martinlaakson kehityskuvassa esitettyyn kokonaissuunnitelmaan.



Kuva 20. Rakennusmassan rakeisuus: olemassa oleva ja kehityskuvassa esitetty

Liikenne

Liikenteeseen ei tule merkittäviä muutoksia verrattuna nykytilanteeseen.

Tekninen huolto ja hulevedet

Kaavaa varten ympäröivillä katualueilla on valmis vesihuoltoverkosto, johon kaavan tontit liitetään. Uuden asuinrakennuksen vesijohto- ja jätevesiviemäriiitokset sijaitsevat Martinlaakson tiellä. Tontin hulevesiviemäri liitetään Martinlaaksonpolun hulevesiviemäriin.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla ennen johtamista yleiseen verkostoon. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille.

5.4.3 Sosiaaliset vaikutukset, Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 80 asukasta, jos asumisväli on noin 40 k-m²/ asukas. Hanke tarjoaa uusia kysyntään vastaavia asuntoja.

5.4.4 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Melu

Lentomelu on otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsultin toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kohteen rakentamisen valmistelu ajoittuu syksyille 2014. Varsinainen rakentamisen aloitusajankohta sijoittuu aikaisintaan 2015 keväälle ja valmistuminen aikaisintaan vuodelle 2016.

Vantaalla 2.6.2014

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Johanna Rajala
Asemakaavasuunnittelija

Laatijan yhteystiedot:

Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi

tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnot, asemakaavamääräykset
3. Asemapiirustus, 1:500
4. leikkauksia
5. Pohjakaaviot
6. Vesihuollon yleissuunnitelma

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	15.05.2014
Kaavan nimi	002159 Martinlaakso 17 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus	092002159		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5135	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5135

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	0,5135	100,0	4550	0,89	0,0000	0
A yhteensä	0,2516	49,0	3150	1,25	0,2516	3150
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2619	51,0	1400	0,53	-0,2516	-3150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

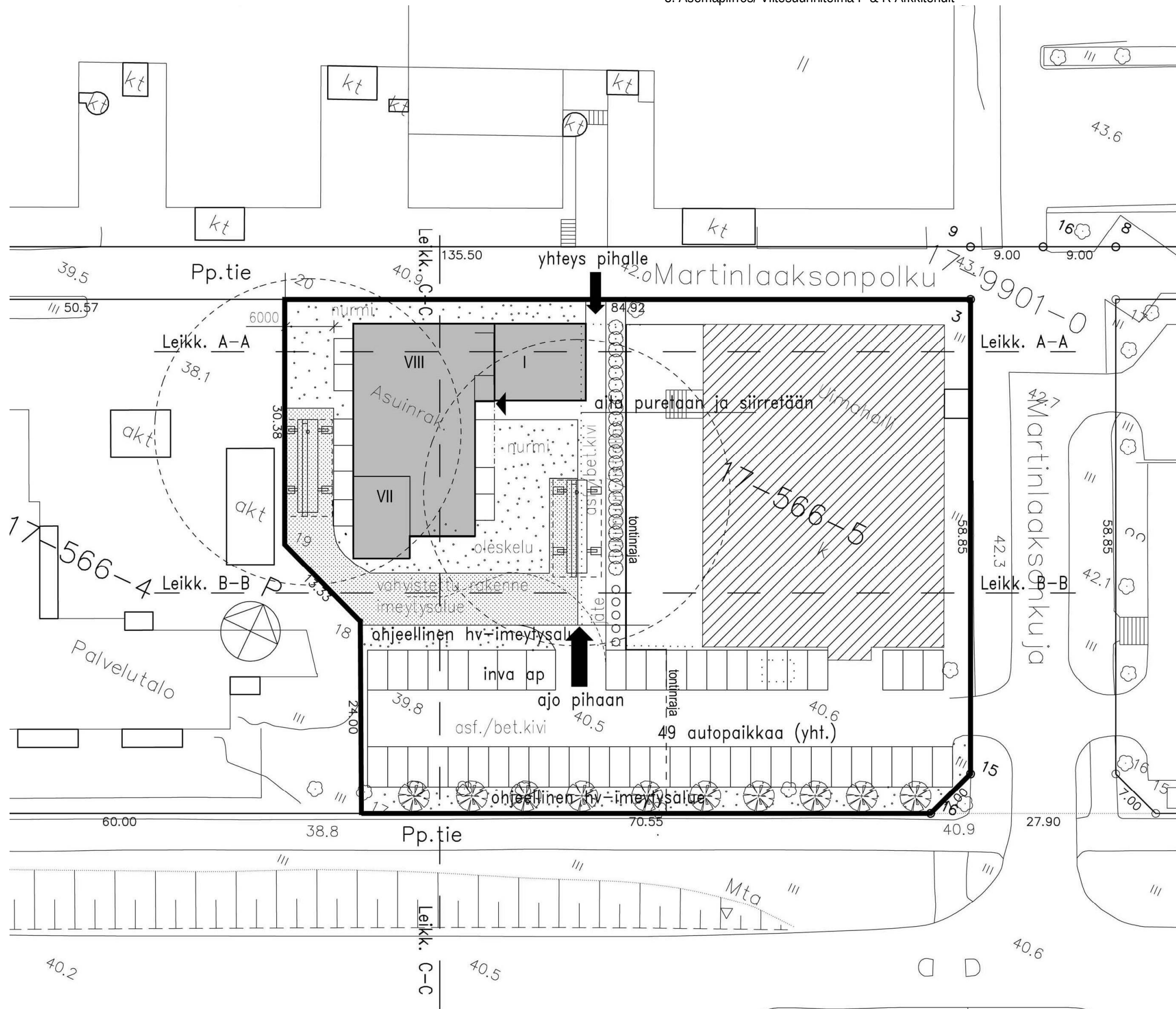
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,5135	100,0	4550	0,89	0,0000	0
A yhteensä	0,2516	49,0	3150	1,25	0,2516	3150
AK	0,2516	100,0	3150	1,25	0,2516	3150
P yhteensä						
Y yhteensä	0,2619	51,0	1400	0,53	-0,2516	-3150
Y	0,2619	100,0	1400	0,53	-0,2516	-3150
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

3. Asemapiirros/ Viitesuunnitelma P & R Arkkitehdit



UUSI RAKENNUSOIKEUS	3 150 kem2
ERITYISASUNNOT 1.-3.KERROS	16 kpl
ASUNNOT 3.-8.KERROS	36 kpl
ASUNNOT YHTEENSÄ	52 kpl
KERROSALA YHTEENSÄ	3 150 kem2
KOKONAISALA	3 845 brm2
AUTOPAIKAT	
ERITYISASUMINEN 1 AP/150 kem2	6 AP
MUU ASUMINEN 1 AP/130 kem2	18 AP
UIMAHALLIN AUTOPAIKAT	25 AP
AUTOPAIKKATARVE YHT.	49 AP

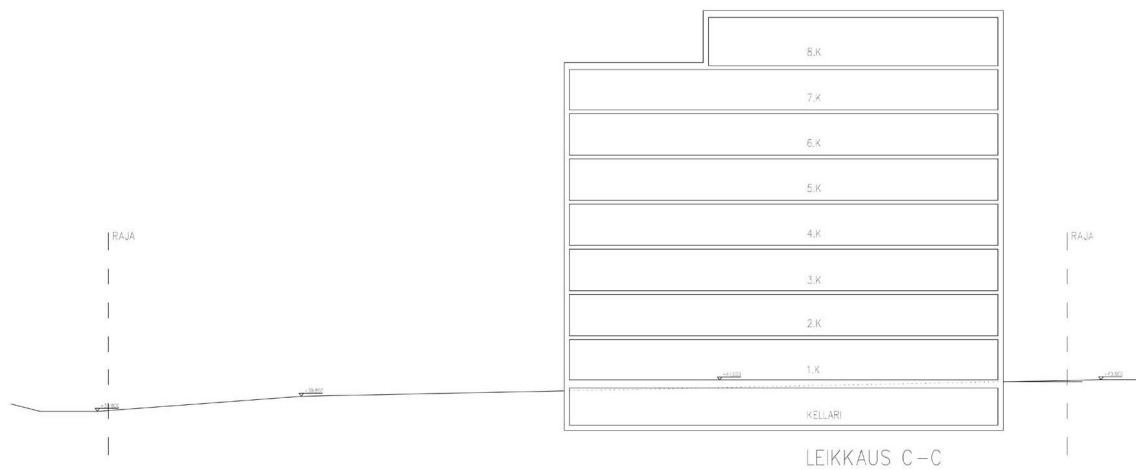
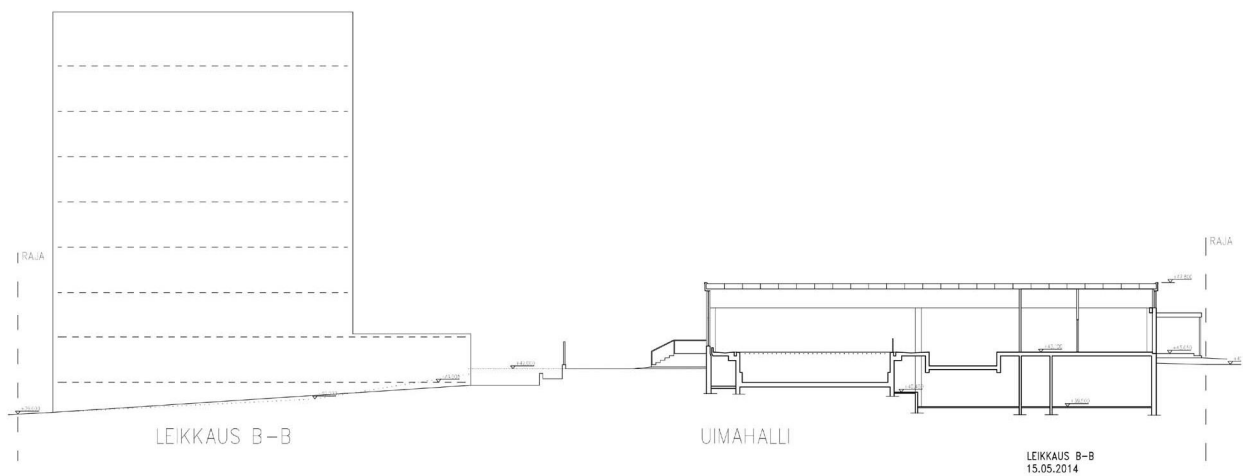
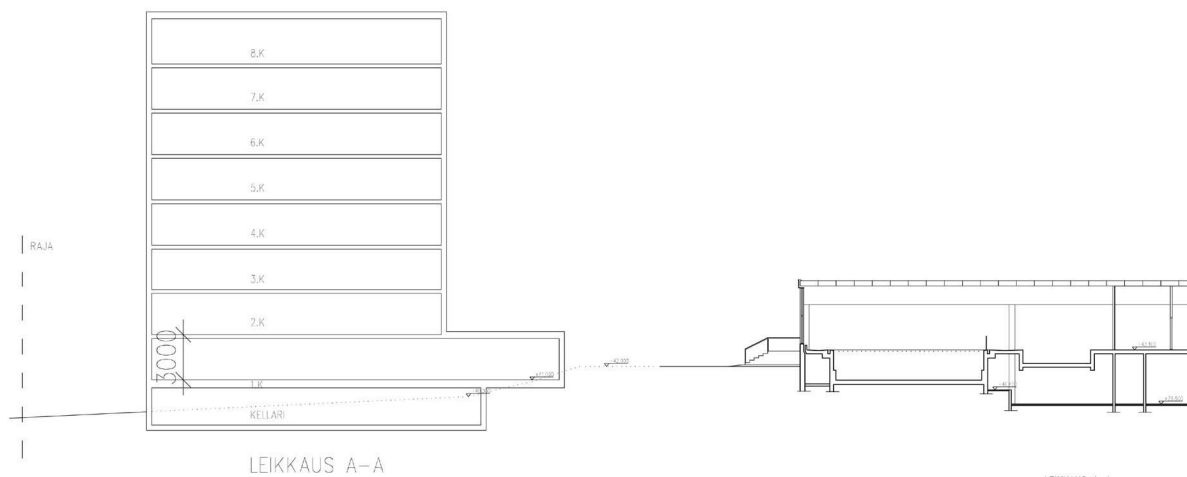
VAV MARTINLAAKSONPOLKU 3

ASEMAKAAVAN MUUTOS
TONTINKÄYTTÖSUUNNITELMA 1:500
15.05.2014



P&R ARKKITEHDIT OY
VETURIKUJA 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230

4. Leikkauksia



VAV MARTINLAAKSONPOLKU 3

LEIKKAUS C-C
15.05.2014



P&R ARKKITEHDIT OY
VELTURIKALLA 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230

3.-7.KERROS

ASUNNOT/7 kpl/kerros = yhteensä 35 ASUNTOA

kerrosala 5 x 425 kem2 = 2 125 kem2 (asemakaavan kerrosalaan laskettavaa)

kokonaisala 5 x 445 brm2 = 2 225 brm2

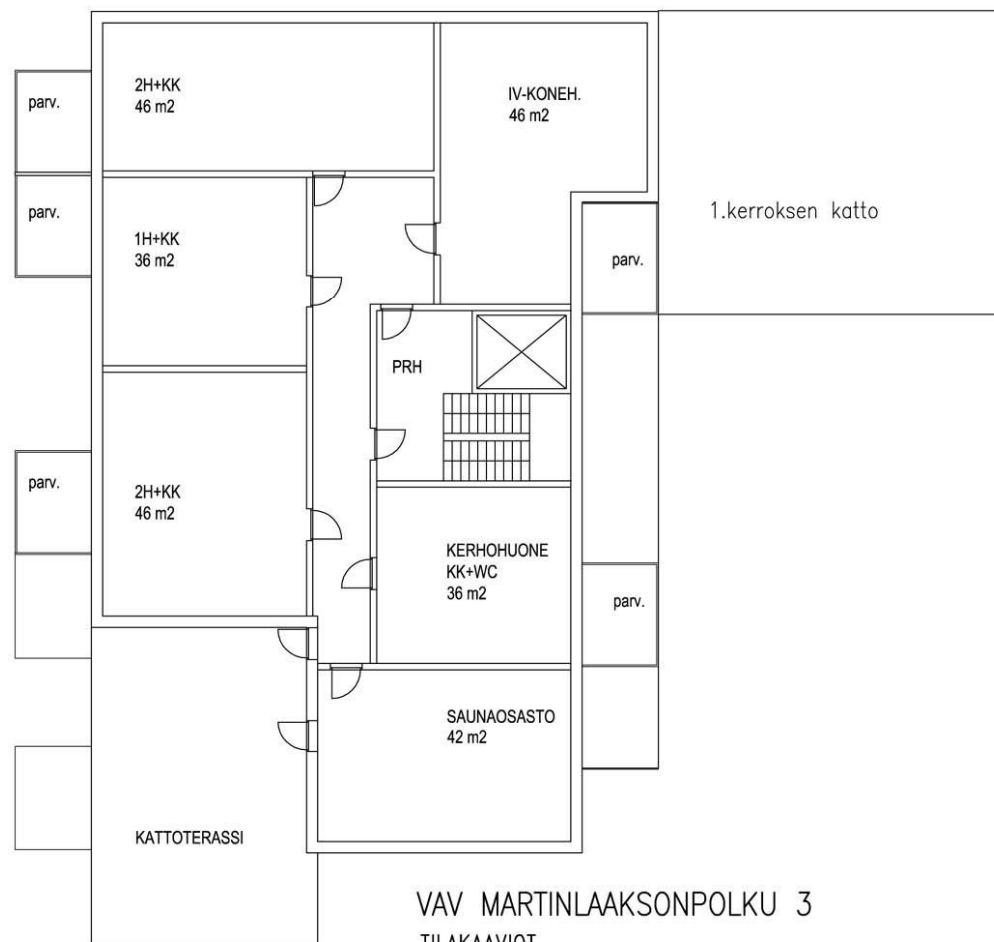


8.KERROS

ASUNNOT 3 kpl, SAUNAOASTO, KERHOHUONE ja IV-KONEHUONE

kerrosala 205 kem2 (asemakaavan kerrosalaan laskettavaa)

kokonaisala 375 brm2



VAV MARTINLAAKSONPOLKU 3

TILAKAAVIOT

3.-8.KERROS

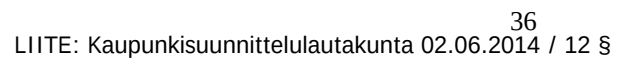
15.05.2014

(ei mittakaavassa)



P&R ARKKITEHDIT OY

VETURIKUJA 7, 01300 VANTAA
TEL. 0103200230





13 § Asemakaavamuutos 002193, 68 Koivuhaka / Koisoniitty / TLA

VD/2400/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/RIK/ESN

Tikkurilan Keskuspuiston läheisyyteen, Koisotien ja Kylmäojan väliselle alueelle kaavoitetaan erityisasumiseen soveltuva tuetun asumisen yksikkö. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan noin 40:n asunnon rakentaminen sekä erityisasumista palvelevien monitoimi- kokous- ja harrastetilojen rakentaminen. Asukkaiden ja henkilökunnan pysäköinti toteutetaan tontin pihatasolla.

Asemakaava koskee osaa korttelia 68053 sekä puistoaluetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 68053 sekä puistoaluetta.

Alue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Koisotie 8.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus

Kaavamuutosalueen maat ovat kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Vantaan vuokra-asunto Oy:n edustajana rakennuttajapäällikkö Kari Nauska. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaava

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) sekä osa puistoaluetta (VP) muuttuu erityisasumisen korttelialueeksi (AE). Rakennusoikeutta lasketaan nykyisestä $e=0.3$:sta tehokkuuteen $e=0.21$. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa $1\,750\text{ k-m}^2$ sekä yhteistiloille, varastoille ja teknisille tiloille osoitetaan kerrosalaa 900 k-m^2 . Asemakaavamuutos mahdollistaa noin 40:n asunnon rakentamisen. Asukkaiden sekä henkilökunnan ja vierailijoiden pysäköinti sijoittuu pihalle. Muutosalueelle tulee ohjeellinen tonttijako.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.9.2013.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhteensä $2\,650\text{ k-m}^2$ uutta asuntokerrosalaa (noin 40 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002193, 68 Koivuhaka / Koisoniitty,



b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Timo Karén poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite

Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2014

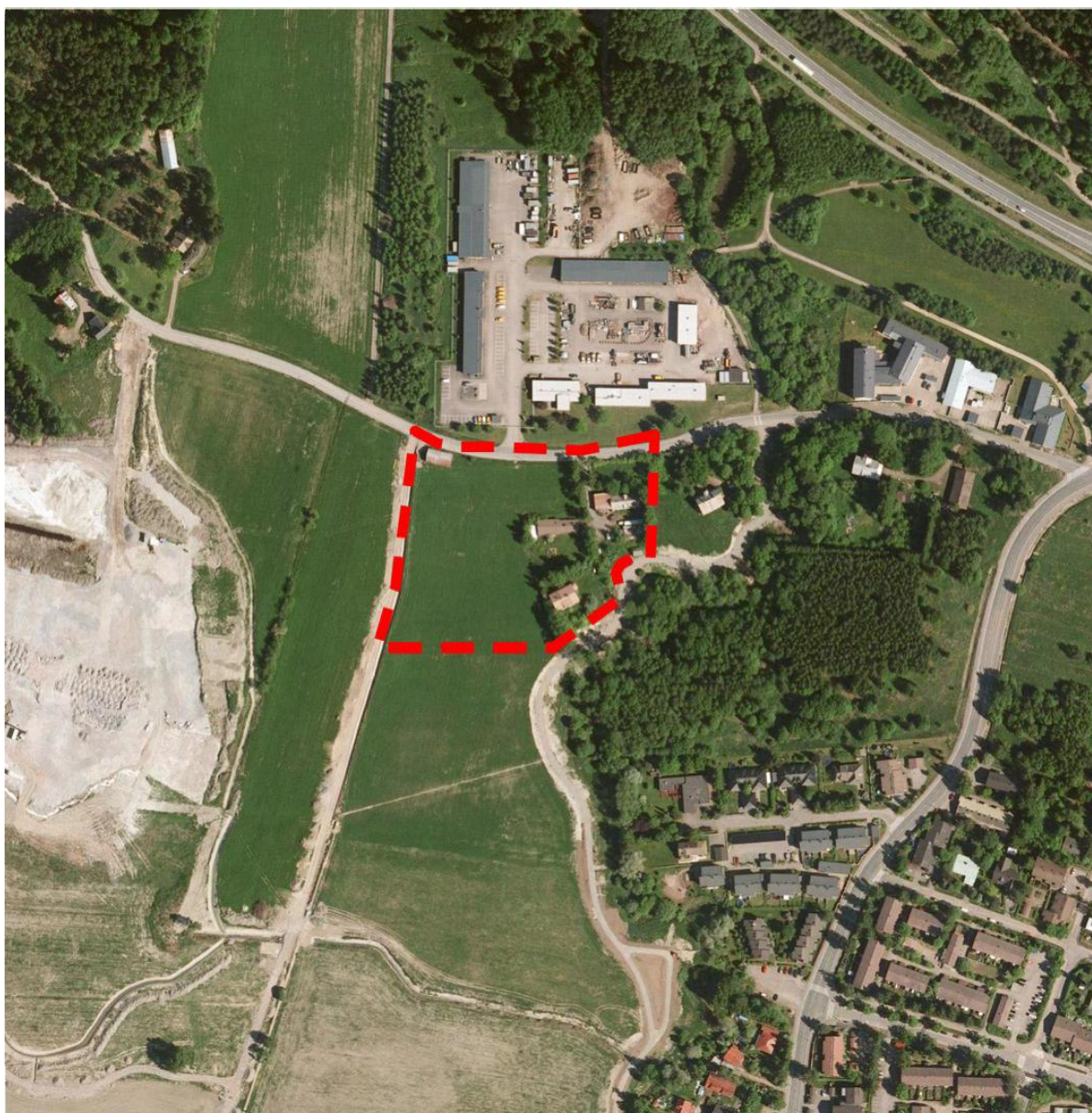
Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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

002193 KOIVUHAHA KOISONIITTY



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 2.6.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002193. Kaavoitus on tullut vireille 9.9.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 68053 sekä puistoaluetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka.
(kumoutuvan asemakaavan kortteli 68053 sekä puistoaluetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Koisotien ja Kylmäojan välisellä alueella, Tikkurilan keskuspuiston pohjoisreunalla.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002193, Koisoniitty

Kaavamuutoksen lähtökohtana on suunnitella tuetun asumisen yksikkö, jonka kerroskorkeus on enimmillään kaksi kerrosta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan noin 40:n erityisasumiseen soveltuvan asunnon rakentaminen, monitoimitila jakelu- ja opetuskeittiöineen sekä kokoustiloja, harrastetiloja ja monitoimisali. Pysäköinti toteutetaan tontin pihatasolla. Rakennusoikeutta sisältyy kaavaan kokonaisuudessaan 2650 k-m².

Muutosalue on erityisasumisen korttelialuetta (AE). Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,2 ha ja rakennusoikeutta alueella on 2650 k-m². Voimassa olevan kaavan mukaisesti alueella on rakennusoikeutta 2832 k-m².

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS	3
2.3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnon ympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	11
3.1	SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1	Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireille tulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	17
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	KAAVAN RAKENNE	18
5.1.1	Mitoitus	18
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	18
5.3	ALUEVARAUKSET	18
5.3.1	Korttelialueet	18
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	19
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	20
	Yhdyskuntarakenne	20
	Kaupunkikuva	20
		20
	Asuminen	20
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
5.4.3	Yhteenveto	21
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	22

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan yrityspalvelujen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.11.2012.
- Kaavoitus tuli vireille 9.9.2013.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.9.2013.
- Mielenpitoet pyydettiin 9.10.2013 mennessä (MRL 62§) ja kirjallisia mielenpitoita saatiin viisi kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) ja osa puistoaluetta (VP) muuttuu erityisasumisen korttelialueeksi (AE).

Rakennustehokkuutta lasketaan nykyisestä $e=0.3$:sta tehokkuuteen $e=0.21$. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa noin 1750 k-m^2 ja yhteis- sekä teknisille tiloille noin 900 k-m^2 .

Asuinrakennukset sekä yhteistilat muodostavat intiimin pihapiirin harjakattoineen Tikurilan keskuspuiston maisemaan. Kaavamuutosalueelle tulee asumisen lisäksi palvelu-, työskentely-, harrastus- kokoontumis- ja ruokailutiloja.

Autopaikat sijoitetaan tontille kaikkiaan noin 25 kpl.



Kaavamuutosalueella kasvavia puita tulee säilyttää mahdollisuusk3sien mukaan.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Hankkeen rakentaminen rahoitetaan kaupungin taloussuunnitelman mukaisesti ja palvelut toteutetaan ostopalveluina. Hankkeen asunnoille ja palvelutiloille haetaan asuminen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustusta.

Rakennuskohteen valmistumista on arvioitu vuodelle 2015.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskuspuiston koilliskulmalla Koisotien ja Kylmäojan välisellä tontilla. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee kaupungin maastotukikoh- ta ja muutaman sadan metrin päässä länteen päin sijaitsee lumenkaatopaikka. Alueen eteläpuolella on Osmanpuisto sekä Kylmäoja kevyenliikenteen reitteineen. Itäisellä puo- lella sijaitsee Johansin suojeltu rakennus 1920-luvulta.



Johansin tilan rakennus naapuritontilla

Muutostontilta on purettu syksyn 2013 aikana kaksi huonokuntoista asuinrakennusta, kaksi pientä varastorakennusta sekä pienteollisuusrakennus.

Suunnittelualueella on aikanaan sijainnut osa Simonsbölen kyläpaikkaa, joka on mui- naismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut rakennettua ja pääosin viljeltyä jo tuolloin. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Alueella kasvaa monipuolista vanhaa puutarhakasvillisuutta, kuten omenapuita, syreenipensaita, tammia, saarnia ja lehtikuusia.



Kuva tontilta

Topografia

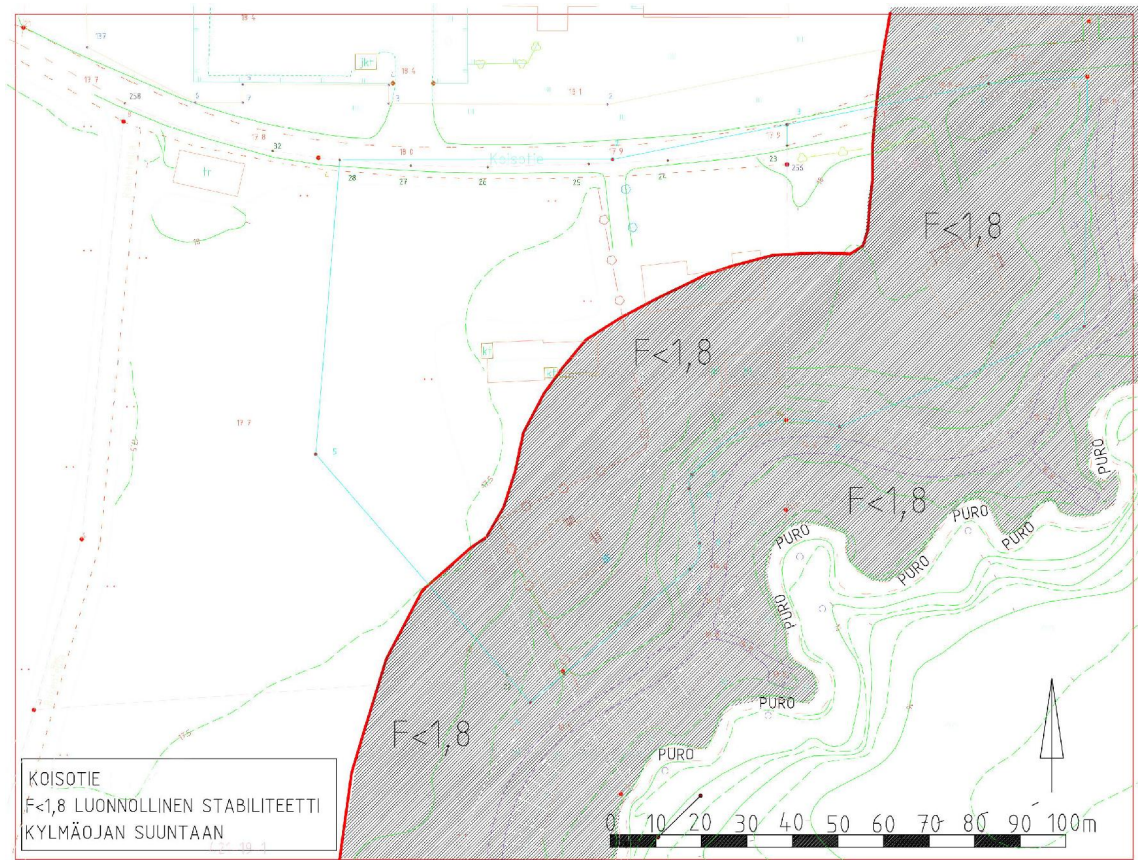
Muutosalue sijaitsee pääosin tasaisessa maastossa. Tontin eteläpuolella sijaitseva puro on kovertanut noin 3 metriä syvän uoman muuten tasaiseen maastoon. Maasto on korkeimmillaan Koisotien kohdalla +18 m ja matalimmillaan purouomassa noin +13,5 m.

Maaperä ja pohjavesi

Alueen maaperä on lujuudeltaan heikkoa savea ja pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Tämä rajoittaa alueen kellaritilojen rakentamista. Alustavien laskelmien perusteella kokonaisstabiliteetti Kylmäoan suuntaan ei ole lähempänä ojaa nykyääräysten mukaan ($F > 1,8$) riittävä. Rakentaminen edellyttää Kylmäoan ja rakennuksien välisen alueen maapohjan vahvistamista (esim. pilaristabiloimalla). Liitepiirustuksessa on esitetty likimääräinen alue (harmaa rasteri), jonka sisällä kokonaisstabiliteetti ei ole nykytilanteessa riittävä (ts. $F < 1,8$).

Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Kevyet 1-kerroksiset varastorakennukset ja jätekatokset voidaan tarkempien maaperätutkimuksen perusteella mahdollisesti perustaa maanvaraisesti maapohjan kevennyksen tai pilaristabiloinnin varaan.

Alueelle ei tulisi rakentamisella aiheuttaa pohjamaan lisäkuormitusta ilman tarkempia vakavuuslaskelmia. Piharakenteet ja pihatäytöt tulee tehdä riittävästi kevennettyinä tai pilaristabiloidun maapohjan varaan, painumien ja stabiliteetin johdosta. Putkijohtolinjat suositellaan vahvistettavaksi pilaristabiloimalla tai perutettavaksi paaluilla ja kaivannot tehtäväksi tuettuina.



Harmaan rasterin sisällä kokonaisstabiliteetti $F < 1,8$.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalue kuuluu Koivuhaan kaupunginosaan (kaupunginosa 68), jossa asui vuoden 2013 alussa asukkaita 1 899. Väestöennusteen mukaan vuonna 2020 Koivuhaassa asuisi 2342 asukasta.

Toisin kuin monilla muilla alueilla, Koivuhaassa perheväestön osuus on kasvanut, eikä yksin asuvien osuus ole lähtenyt nousuun. Alle kouluikäisiä asuu alueella hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on aika tasapainoinen (Vantaan tilasto).

Koisoniityn asemakaavan muutosalueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Tikkurila (Dickursby), Simonsböle. Muinaisjäännös on keskiajalta periytyvä kylätontti, joka mainitaan ensimmäisen kerran asiakirjoissa vuonna 1492. Simonsböle oli 1500-luvulla Dickursbyn osakylä. Vanhain kartta alueelta on vuodelta 1708, jolloin paikalla on ollut kolme tilaa: Johans, Mattas ja Klökars. Tilat ovat sijainneet Kylmäojan molemmiin puolin. Kaksi tiloista oli lännessä kaava-alueella tai sen lähi-tuntumassa. Karttojen perusteella rajattavissa oleva tonttimaa on edelleen pääosin käytössä. (Museovirasto)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.06.2014 / 13 §

josta lähtien työpaikkojen määrä on pysynyt 3500:n tuntumassa. Ylivoimaisesti eniten, kolmasosa, työpaikoista on kaupan toimialalla. Viime vuosina alueesta on muodostunut myös yksi seudun autokaupan keskuksista (Vantaan tilasto).

Virkistys

Koivuhaan itä laidalla mutkitteleva Kylmäoja tarjoaa asukkaille hienon ympäristön virkistytymiseen. Kylmäojan varressa kulkee ulkoilureittejä, jotka talvisin ovat hiihtäjien suosiossa. Ulkoilureittejä pitkin pääsee myös vieressä olevaan Tikkurilan urheilupuistoon, jossa on erinomaiset mahdollisuudet monipuoliseen liikunnan harrastamiseen. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee kaupungin perustama arboretum (Ystävyydenpuistossa). Arboretumiin on istutettu noin 150 puu- ja pensaslajia. Puisto on osa Tikkurilan keskuspuistoa ja se on avoin kaikille ympäri vuoden. Arboretumissa voi tutustua eri puulajeihin ja metsätyyppeihin sekä nauttia kauniista luonnosta. Tikkurilan urheilupuisto on muutaman sadan metrin päässä muutosalueesta. Urheilupuistossa on erinomaiset mahdollisuudet monipuoliseen liikunnan harrastamiseen.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä asumista.

Liikenne

Koko Koivuhaan alueen pääkatu on Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on pohjoinen yhteys Tuusulanväylältä Tikkurilan keskustaan. Kaavoitettava kortteli on Koisotien varrella ja liittyy Läntiseen Valkoisenlähteentiehen Osmankäämintien ja Meiramitien kautta.

Kevyt liikenne

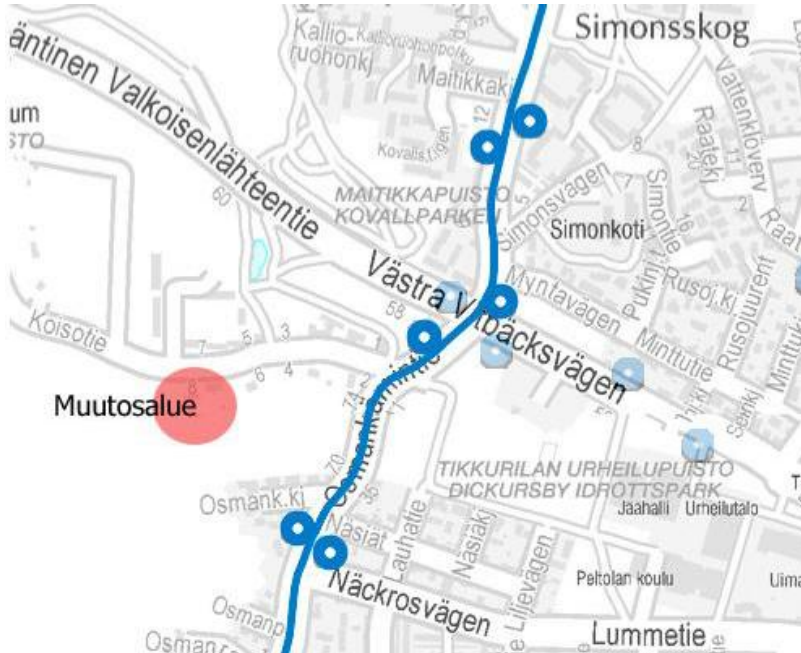
Kevyen liikenteen reitit kulkevat Osmankäämintien ja Läntisen Valkoisenlähteentien molemmissa reunoissa. Koisotien varren raitti päättyy idässä Kylmäojan siltaan. Kylmäojan varressa on uusi ulkoilureitti.



Kylmäojan varren ulkoilureitti

Joukkoliikenne

Bussiytteudet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Koisotien ja Näsiätien pysäkit Osmankäämintien varrella ja Minttutien pysäkki Valkoisenlähteentien varrella. Osmankäämintietä kulkevat Vantaan sisäiset linjat 54 (Mikkola-Myyrmäki) ja 55 (Tikkurila-Varisto) keskimäärin puolen tunnin ja ruuhka-aikoina 15 min välein. Valkoisenlähteentietä kulkevat linjat 50 (Tikkurila-Myyrmäki), 52 (Korso-Myyrmäki), 63 (Tikkurila-Kylmäoja), 68 (Kuninkaanmäki-Tammisto), 72 (Tikkurila-Kulomäki) 5–10 min välein.

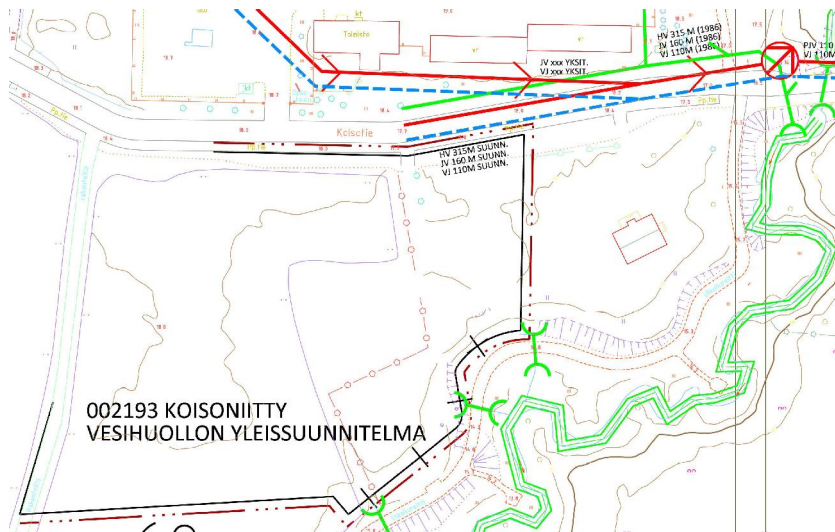


Vedenjakelu

Koisotielle on rakennettu muovinen jakeluvesijohto, joka on kooltaan d110. Se on ulottuu Vantaan tukikohdalle (Koisotie7) asti. Vesijohto liittyy Osmankäämintiellä d600 runkovesijohtoon, joka kuuluu osana Tikkurilan painepiiriä.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkänkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Tikkurilan vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW= 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m (merenpinnasta).



Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäröinti on rakennettu vesijohdon yhteydessä kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsevalle Vantaan tukikohdalle saakka. Viemäriin koko on d160.

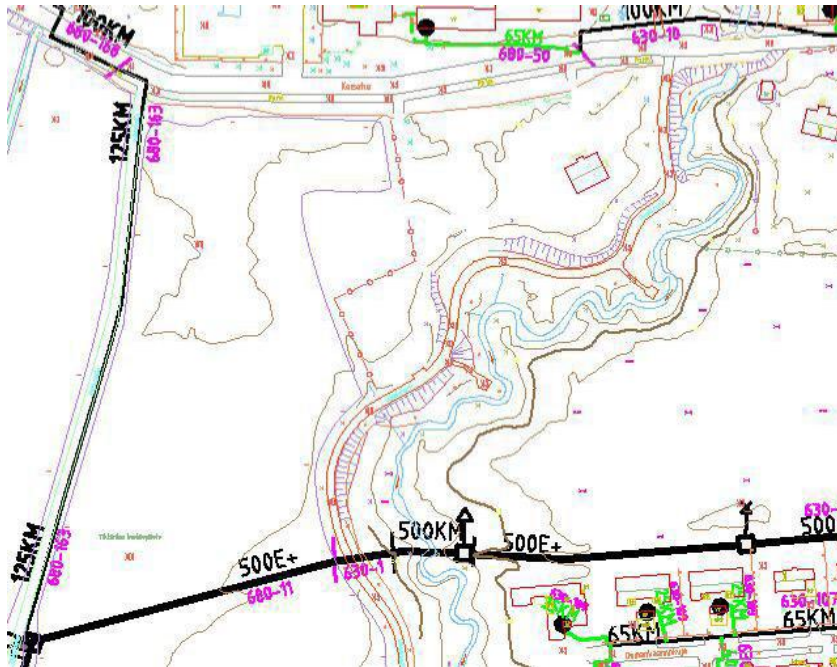
Viemäri laskee vedet Kylmäoan jätevedenpumppaamolle, josta vedet pumpataan Tikkurilan jätevesiviemäriin. Kaikki Tikkurilan alueen jätevedet johdetaan Helsingin Suutarilan jätevedenpumppaamon ja viemäriverkoston kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevedet lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Hulevedet imeytyvät maaperään ja haihtuvat puu- ja heinäkasvien vaikutuksesta. Pintavalunta ohjataan avo-ojia pitkin Kylmäoan ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen reunalle. Putket kulkevat Koisotien katualueella sekä puistokaistaleella kaava-alueen etelä- ja länsiosassa.



Sähköverkko

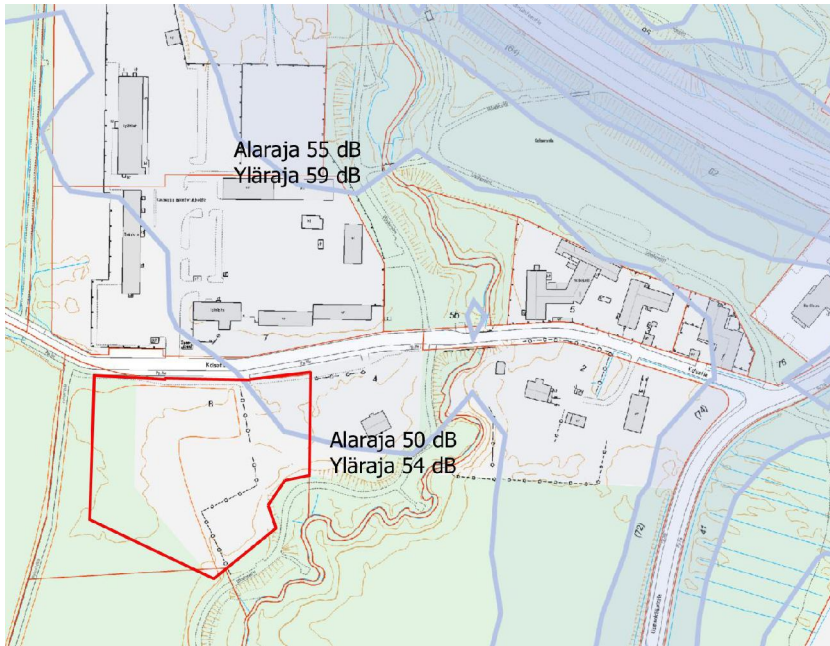
Sähkökaapelit kulkevat Koisotien alla.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tehty pääteiden ja -katujen liikennemeluennuste 2030, josta selviää, että 55 dB:n meluraja ei ylity kaavamuutosalueella.



Lentomelu

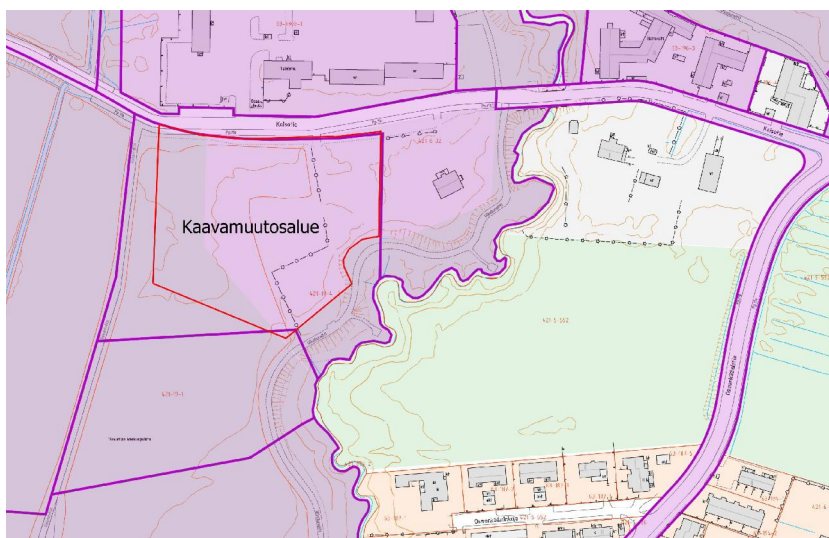
Kohde sijaitsee Vantaan kaupungin rakentamissuunnitelman mukaisesti m3-lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28dB.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

3.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maat.



3.1 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

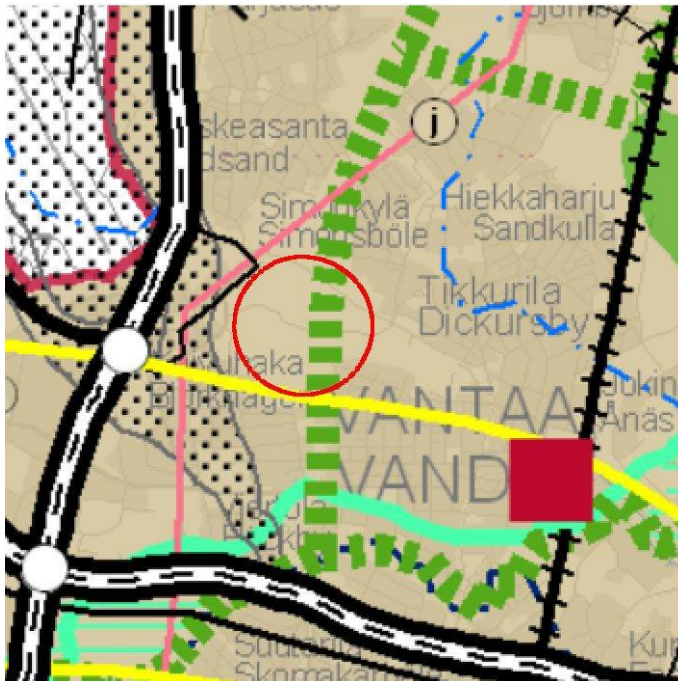
Kaavamuutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön vahvistama Uudenmaan maakuntakaava on tullut voimaan 9.11.2006.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Aluetta sivuaa viherhyteystarve.

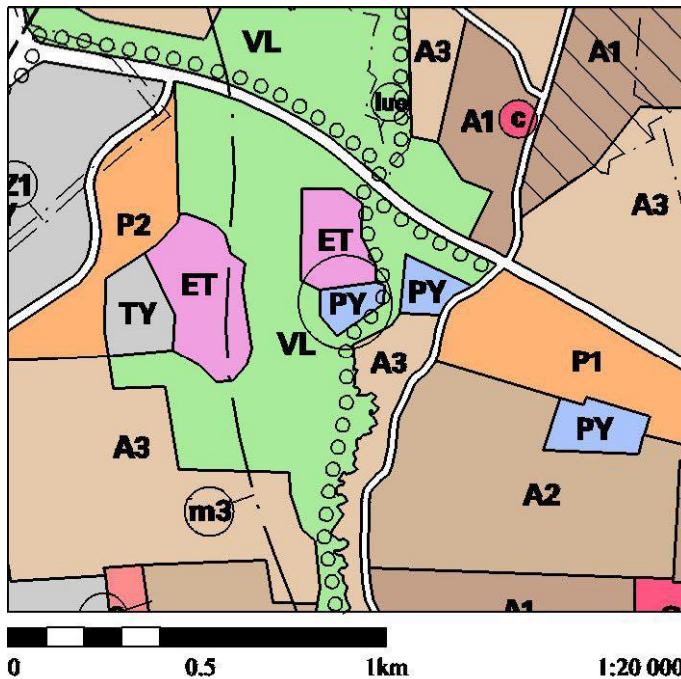
Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Osa kaavamuuotosalueesta on lähivirkistysaluetta (VL). Kylmäojan varsi on lähivirkistysaluetta, jolle on merkitty ulkoilureitit. Alueen pohjoispuolella sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alue (ET).

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



Rakennuskielto

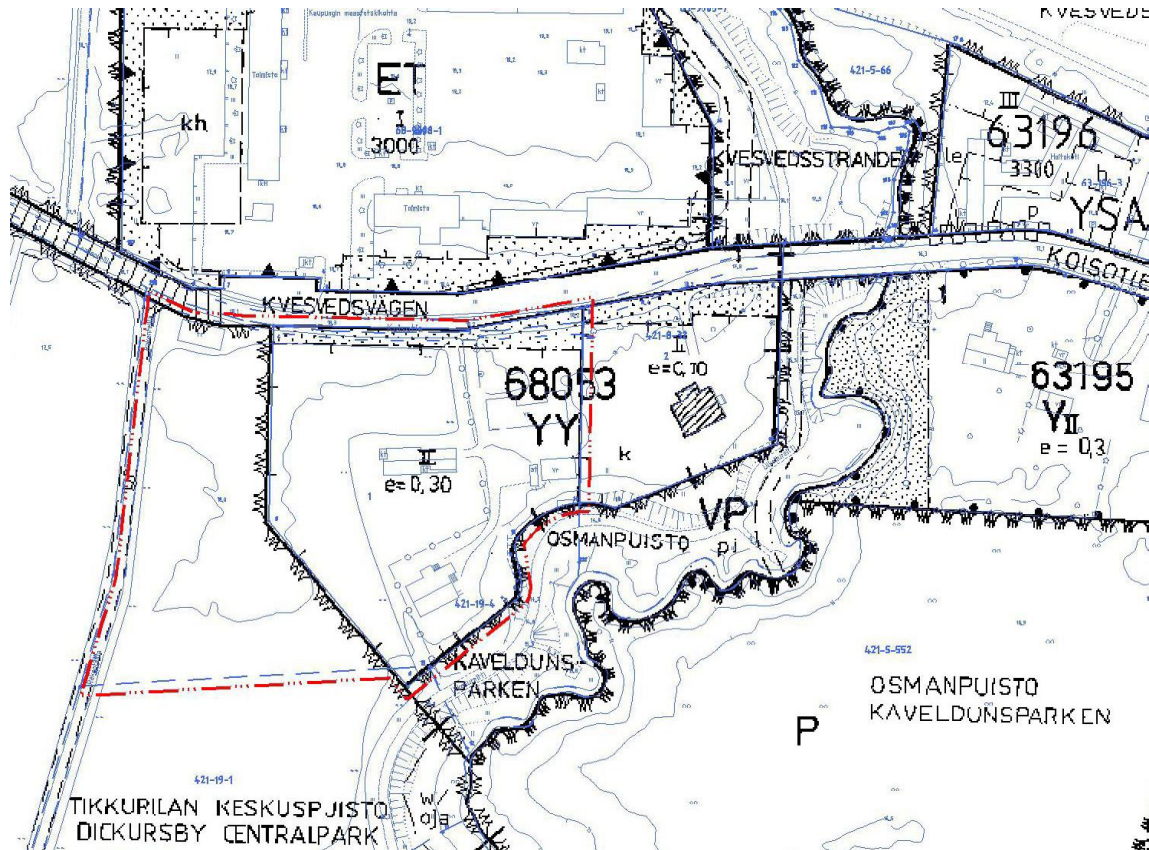
Alueella ei ole rakennuskieltoa



Kuva tontilta

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on Ympäristöministeriön 11.9.1989 vahvistama asemakaava nro 680600 (Johans). Osa muutosalueesta on voimassa olevassa kaavassa osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (YY) tehokkuusluvun ollessa $e=0.3$ ja suurimman sallitun kerrosluvun II. Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Kaupunginvaltuuston 31.3.2003 vahvistama asemakaavan muutos Koivuhaka 3K, jossa muutosalueen osa on merkitty puistoksi (VP).



Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutos nro 002152 Klökars on vireillä kortteliin 63195 sekä korttelin eteläpuolella sijaitsevaan Osmanpuistoon.

Klökarsin asemakaavamuutoksella kortteli-alue (Y) ja puisto-alue (P) muutetaan asuin-pientalojen ja palvelurakennusten kortteli-alueeksi. Palvelurakennukset sijoittuvat Koiso-tien varteen ja asuinpientalot sen eteläpuolelle. Vanha Klökarsin aitta suojellaan. Kyl-mäojan varsi säilyy lähivirkistysalueena.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin yrityspalvelut jätti 23.11.2012 hakemuksen kaavamuutostyöstä osalle kortteliä 68053 ja osalle Tikkurilan keskuspuiston aluetta. Kaavamuutos on ollut kevään 2013 sekä 2014 työohjelmissa numerolla 002193 ja työ tuli vireille 9.9.2013.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 9.9.2013 työnumerolla 002193. Asemakaavamuutostyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 9.10.2013 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisi.

Kirjalliset mielipiteet:

1. Museovirasto 4.10.2013

Kaava-alueella sijaitsevalla muinaisjäännösalueella tulee tehdä koekaivaukset ennen kuin Museovirasto ottaa tarkemmin kantaa kaavaan. Koetutkimukset tulee toteuttaa siten, että tontin niiltä maa-alueilta, joissa ei ole aiempia rakennuksia ja joita uusi rakentaminen tulee koskettamaan, kuoritaan pintamaa koneellisesti. Pintamaan poiston jälkeen dokumentoidaan mahdolliset esiin tulleet rakenteet, mutta ei tutkita syvemmälle kuin mitä on tarpeellista rakenteen funktion ja säilyneisyyden selvittämiseksi. Koetutkimusten perusteella tehdään arvio mahdollisten jatkotutkimusten tarpeellisuudesta.

2. Asukasmielipide 8.10.2013

Kommenttina esitetään kerrosluvun pitämistä ennallaan kahdessa kerroksessa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) 9.10.2013

Suunnittelualueella ei ole kattavaa vesihuoltoverkkoa. Tulevien kaavoitusvaiheiden yhteydessä alueelle on laadittava vesihuollon alustava yleissuunnitelma sekä määrä- ja kustannusarvio.

4. Kuntatekniikan keskus, 9.10.2013

Koisotien liikenteen aiheuttaman melun vaikutus on otettava huomioon kaavaa laadittaessa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakennukset ovat riittävän etäällä Koisotiestä ja että tontille tulee suojaistutukset Koisotien puolelle ja lumenvastaanottopaikan suuntaan.

5. Vantaan Energia 9.10.2013

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

Kaukolämpöverkon osalta ei huomautettavaa

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vantaan sosiaali- ja terveystoimi on ollut mukana pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmassa vuosina 2008–2011. Vähentämishjelma on perustunut valtioneuvoston periaatepäätökseen 14.2.2008. Valtion puolelta ohjelman toteutusta koordinoi ympäristöministeriö ja sen toteutukseen osallistuivat valtion puolelta lisäksi sosiaali- ja terveysministeriö, rikosseuraamusvirasto, ARA ja RAY.

Ohjelman toteutuksessa on ollut mukana 10 suurinta asunnottomuuskaupunkia (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Lahti, Jyväskylä, Kuopio, Joensuu ja Oulu), joiden kanssa on tehty aiesopimukset. Lisäksi ohjelman toteutukseen on osallistunut useita valtakunnallisia ja paikallisia järjestöjä ja muita palveluntuottajia.

Ohjelman tavoitteena on ollut kohdennettujen toimenpiteiden kokonaisuus, joka mahdollistaa vaikeimman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ja tehostaa asunnottomuuden ennaltaehkäisyä.

Tavoitteena on puolittaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2011 mennessä kestäväillä ja pysyvillä ratkaisuilla. Määrällisenä tavoitteena tämä tarkoittaa vähintään 1250 uuden asunnon, tukiasunnon tai palveluasunnon osoittamista kohderyhmälle ohjelmassa mukana olevissa kymmenessä kaupungissa. Ohjelmaan sisältyy myös laaja ennalta ehkäisevien toimien kokonaisuus mm. asumis-neuvojatoiminnan laajentaminen sekä nuorten tuetun asumisen kansallinen kehittämisshanke.

Asunnottomuuden vähentämishjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamishjelmalla vuosille 2012 -15. (Koisoniitty hanke, Tarveselvitys ja hankesuunnitelma)

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

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

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006)

Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella

Vantaan asunto-ohjelma

Uuden ohjelman mukaisessa Koisoniitty hankkeessa (Koisotie 8) yhdistyy työ- ja päivätoiminta sekä asuminen. Koisoniityn toiminta on avointa toimintaa kaikille kuntalaisille, joilla on halu ja motiivi tulla mukaan. Toimijoilla on erityinen huoli niistä ihmisistä, joita uhkaa syrjäytyminen ja niistä, joiden arkea on jo köyhyys, pitkäaikaistyöttömyys, yksinäisyys, sairastuvuus, asunnottomuus ja moneen eri elämän alueeseen liittyvä osattomuus.

Yhteistilojen lisäksi samalle tontille sijoittuu 40 kpl asuntoja pitkäaikaisasunnottomuuden poistamishjelman mukaisesti.

Ohjelman periaatteiden mukaan asunnot kohdennetaan siihen asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseensa. Tavoitteena kuitenkin on, että vahvasta tuesta voidaan siirtyä kevyemmän tuen asumiseen ja kohti itsenäistä asumista. Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuntojen tarpeellisuus on todettu myös Vantaan asunto ohjelmassa 2009- 2017.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Tarveselvityksen yhteydessä tutkittiin useita erilaisia kaupungin omistamia tontti- ja sijoitusvaihtoehtoja (n.50 kpl) tuetun asumisen yksikölle. Tonttitilaa ja -varantoa löytyy runsaasti, mutta kohteet eivät sovellu erilaisten eturistiriitojen vuoksi asunnottomien hankkeisiin.

Työ- ja päivätoimintatilan sijoittumisen ohella arvioitiin myös itsenäisesti asuville ja ns. marginaaliryhmille sekä vähäistä ohjausta tarvitseville asunnottomille soveltuvia tontteja (päihde- ja mielenterveyskuntoutajat).

Vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen keskeisiä valintakriteereitä olivat hyvä saavutettavuus (liikenneyhteydet), palveluiden saatavuus (kaupalliset), omistusolosuhteet, esteettömyys, ympäristön soveltuvuus, synergiaedut, kaavoitustilanne ja rakennusoikeus sekä mm. toteutusaikataulu.

Hankkeen sijoittaminen tavanomaiseen asuinympäristöön kaupunkikeskustan tuntumassa arvioitiin olevan asiakkaiden kannalta paras mahdollinen sijoituspaikka, mutta yleinen asenne ilmapääri ei ole valmis tällä hetkellä hyväksymään edellä mainittuja asukkaita naapureiksi.

Tikkurilan keskustan alue osoittautui vaihtoehtoista tarkoituksenmukaisimmaksi työ- ja päivätoimintatiloja varten. Alueen saavutettavuus on hyvä kaikkialta Vantaasta ja keskustan alue pystyy tarjoamaan erilaisia palveluja sekä tukitoimintoja asiakkaille ja vantaalaisille.

Tikkurilassa ja Tikkurilan välittömässä läheisyydessä sijoitusvaihtoehtoja työ- ja päivätoimintatilalle oli esillä seuraavasti: Peltolan torialue ja viereinen kapea pysäköintialue, Lummetie 27, Talvikkitie 117, Koisotie 8 ja Meiramitie 6.

Kokonaisuuden ja kaavoitustilanteen kannalta erityisasumisen sekä työ- ja päivätoimintatilojen sijoituspaikaksi valittiin Koisotie 8:n tontti. Edellä mainitulle tontille ei ollut esittää varalle vaihtoehtoa.

Itsenäisesti asuville ja ns. marginaaliryhmille kohdistettavia tontteja oli esillä seuraavasti: Koisotie 8, Meiramitie 6 ja Ohtolankatu 17. Kaksi viimeksi mainittua tonttia katsottiin soveltuvan erityisesti asiakkaille, jotka eivät sopeudu tavanomaiseen asuinympäristöön. Koisotie 8:n yhteyteen voitaisiin sijoittaa osa marginaaliasiakkaille tarvittavista erityisasunnoista.

Kaikki sijoituspaikat ja kohteet vaativat kaavamuutosta tai poikkeamista kaavasta. Selvitetystä vaihtoehtoista valittiin Koisotie 8 hankkeen kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi.

Koisotie 8 kohde nimettiin Koisoniitty hankkeeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Tontti sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Tikkurilan keskusta- alueesta, Koivuhaan kaupunginosassa. Läheisyydessä sijaitsevat Vantaan kaupungin lumenkaatopaikka, kuntatekniikan maastotukikohta, Koisonrannan palvelukeskus (mielenterveys- ja päihdekuntoutajat) ja mm. Johanssonin tilan rakennus.

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen, jonka vierellä kulkee ulkoilureitti. Ulkoilualueen eteläreunalla sijaitsee Kylmäoja. Muutostontilla sijaitsi 3- 5 erikokoista rakennusta (yht. 749 brm²), jotka on purettu huonokuntoisina.

5.1.1 Mitoitus

Erityisasumisen korttelialue, AE on noin 1.26 ha:n kokoinen. Kokonaisrakennusoikeus on 2650 k-m². Asumiseen osoitetaan kerrosalaa noin 1750 k-m² sekä työ- ja päivätoimintatilalle, varastoille ja teknisille tiloille noin 900 k-m². Tehokkuusluku e=0.21

autopaikkoja: 1ap/150 k-m²

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamääräyksillä pyritään siihen, että rakentaminen ja siihen liittyvä kasvillisuus muodostaisivat uuden, eheän reunan Tikkurilan keskuspuiston avoimelle maisematilalle. Alueella kasvavaa perinteistä puutarhakasvillisuutta kehoitetaan säilyttämään, hoitamaan ja istuttamaan lisää. Lehtikuusista ja saarnista koostuva komea puurivi suojellaan erikseen, samoin mahdollisuuksien rajoissa tulevan pihapiirin alueella kaksi noin 40-vuotiaasta tammea.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AE, Erityisasumisen korttelialue

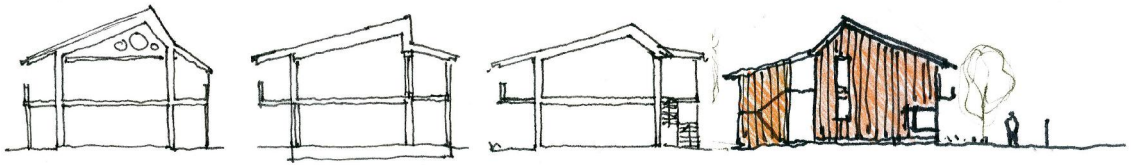
Kaavamuutosalueen tontille sijoitetaan asuntoja ja palveluja. Asunnot ovat tavanomaisia pienasuntoja, joiden asukkaita tukevat palvelut sijoittuvat pääsääntöisesti päärakennuksen yhteistilaan.

Läntisimmässä kaksikerroksisessa asuintalossa sijaitsee noin 25 kpl 35-40 m²:n yksiöitä. Asunnot ovat esteettömiä vuokra-asuntoja.

Kymmenen asuntoa suunnitellaan tehostettua tukea tarvitseville kuntoutujille ns. päärakennuksen yhteyteen.

Lisäksi ohjeellisella tonttijaolla mahdollistetaan marginaaliryhmän asukkaille tuettua asumista 150 k-m² erotettavaksi omaksi kokonaisuudekseen muutosalueen itäosalle.

Kaava mahdollistaa yhteistilan rakentamisen, joka koostuu kokoontumis- ja toimistotiloista, henkilökunnan sosiaalitiloista, tuotantotiloista sekä teknisistä tiloista. Myös väestönsuoja sijaitsee kumppanuustilassa.



Kattomuototarkasteluja

Liikennejärjestelyiden osalta tulee ottaa huomioon erityiskulkuneuvojen esteetön pääsy piha-alueille. Asukkaiden autopaikkanormi on 1ap/150 k-m².

Asuntojen ja niihin liittyvien ulkotilojen tulee olla esteettömiä.

Piha-alueelta varataan alue pienille asuntokohtaisille puutarhapalstoille (5m² / asunto).



luonnos pihatoiminnoista

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tontti sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa. Läheisyydessä sijaitsevat Vantaan kaupungin lumenkaatopaikka, kuntatekniikan maastotukikohta, Koisorannan palvelukeskus ja Johanssin tilan rakennus.

Yhdyskuntarakenne

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen, joka laskeutuu kaakkoisreunaltaan Kylmäojaan ja jonka vierellä kulkee ulkoilureitti. Tontilta on purettu 5 erikokoista huonokuntoista rakennusta. Tontti valikoitui monen vaihtoehtoisen tontin joukosta pääasiassa sijaintinsa puolesta.

Hankkeen sijoittaminen tavanomaiseen asuinympäristöön kaupunkikeskustan tuntumaan on asukkaiden kannalta paras mahdollinen, mutta yleinen asenneilmapiiri ei ole valmis tällä hetkellä hyväksymään tuetun asumisen asukkaita naapureikseen.

Maisema ja kaupunkikuva

Uudet rakennukset tulevat sijoittumaan Koisotien ja Osmanpuiston sekä Tikkurilan keskuspuiston väliseen maastoon. uudisrakennukset rajaavat harjakattoisina ja osittain puuverhoiltuina laajaa Tikkurilan keskuspuistoon kuuluvaa peltomaiseman reunaa. Keskuspuiston ja rakentamisen väliselle piha-alueelle istutetaan puu- ja pensasryhmiä rajaamaan uutta piha-aluetta. Koisotien puolelta kaksikerroksinen rakennusmassa soveltuu rajaamaan suojaisia oleskelupihoja kaupunginvarikon rakennusten vastapariksi.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 40 uutta erityisasumiseen soveltuvaa asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa pieniä yksioita. Asumisen konseptiin kuuluu palveluohjaaja, joka auttaa asukkaita arjen pienissä ongelmissa. Asuminen on suunnattu ihmisille, jotka tarvitsevat erityistä tukea asumiseensa. Tavoitteena on kuitenkin, että asukkaat siirtyvät kohti kevyemmän tuen asumista sekä kohti itsenäistä asumista.

Palvelut ja työpaikat

Koisoniitty hankkeeseen liittyy yhteistiloja, joiden toiminnot tukevat asukkaiden sekä muualla asuvien kuntoutujien selviytymistä itsenäisesti omassa kodissaan tai tukiasunnossa. Asukkaita tukevaa henkilökuntaa ja järjestöjen vapaaehtoistyöntekijöitä tulee työskentelemään uusissa tiloissa noin 16 henkilöä.

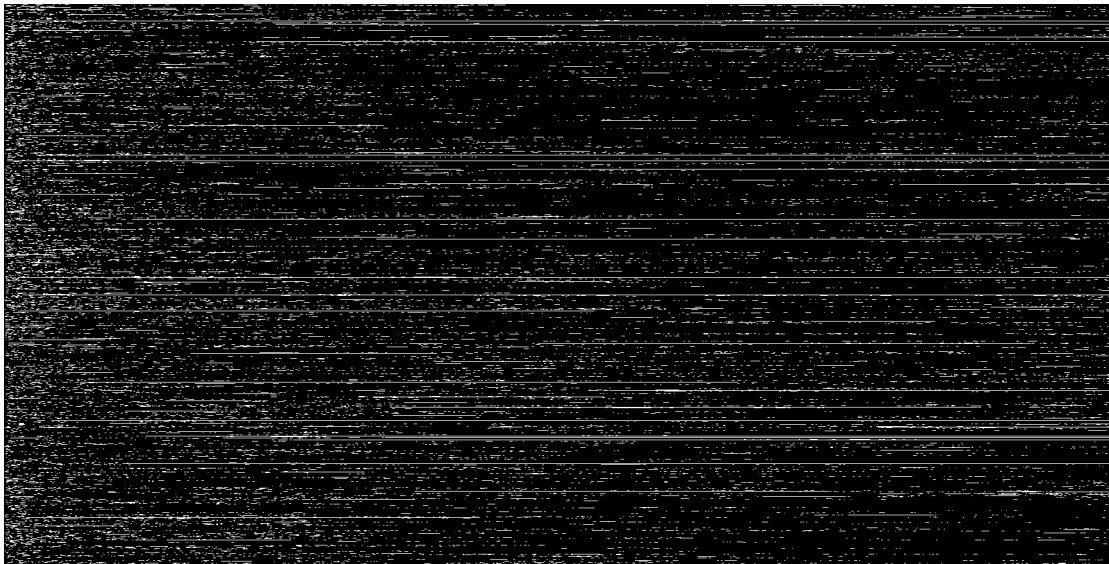
Virkistys ja terveys

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen ja Kylmäojan vierellä kulkevaan ulkoilureittiin. Tontilla on mahdollista järjestää kullekin asukkaalle oma pieni viljelypalsta ja muita ulkoaktiviteettejä mm. grillaus- ja pelipaikkoja.

Liikenne

Koisotiellä liikkuu kaupungin tukikohtaan ja lumenajoon liittyvää raskasta huoltoliikennettä. Hanke lisää jonkin verran henkilöautoliikennettä lähinnä alueella vierailevien omaisten sekä yhteis- ja palvelutiloihin ajavien taksien sekä pienoiss bussien saattoliikenteestä.

Kaavamuutoksen myötä katuverkko ei muutu.



Katusuunnitelma

Vesihuolto

Alueella ei ole tällä hetkellä vesijohtoverkkoa. Koisotielle tulee rakentaa 80 metriä vesijohtoa sekä jätevesi ja hulevesiviemäriinjaa, josta tonttiliittymät voidaan ottaa kaavamuutosalueelle. Hulevesiviemäri palvelee Koisotien kuivatustarpeita.

Kaavamuutosalueen hulevesiä tulee imeyttää/viivyttää tontilla ennen johtamista Kylmäojaan. Hulevesien johtamisessa tulee suosia avo-ojia, joilta vedet ohjataan tontin eteläpuolella kulkevan ulkoilureitin rumpuputkien kautta Kylmäojaan.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Erityisasuminen ja kumppanuustila tuovat toiminnallaan alueelle ihmisiä, joiden arkea on ollut mm. pitkäaikaistyöttömyys, asunnottomuus sekä eri elämän alueeseen liittyvä osattomuus.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kohde sijaitsee paksulla savialueella. Aluetta joudutaan stabiloimaan laajalla alueella rakennusten paaluttamisen lisäksi.

5.4.3 Yhteenveto

Vantaan terveys- ja sosiaalitoimi ovat mukana pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmassa. Ohjelman tavoitteena on rakentaa kokonaisuus, joka mahdollistaa vaikeimman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ja tehostaa asunnottomuuden ennaltaehkäisyä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tontti ei kuulu lentomelualueeseen.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen
Rakennuttaja-arkkitehti Juha Polvinen
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluhortonomi Eija Välimäki
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Suunnitteluavustaja Kimmo Kangas
Kaavoitusinsinööri Anna-Liisa Vanhala
Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo
VAV asunnot Oy Rakennuttajapäällikkö Kari Nauska

Vantaalla 2.6.2014



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.05.2014
Kaavan nimi	002193 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.09.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002193
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2569	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2569

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	1,2569	100,0	2650	0,21	0,0000	-182
A yhteensä	1,2569	100,0	2650	0,21	1,2569	2650
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,9440	-2832
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,3129	0
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					

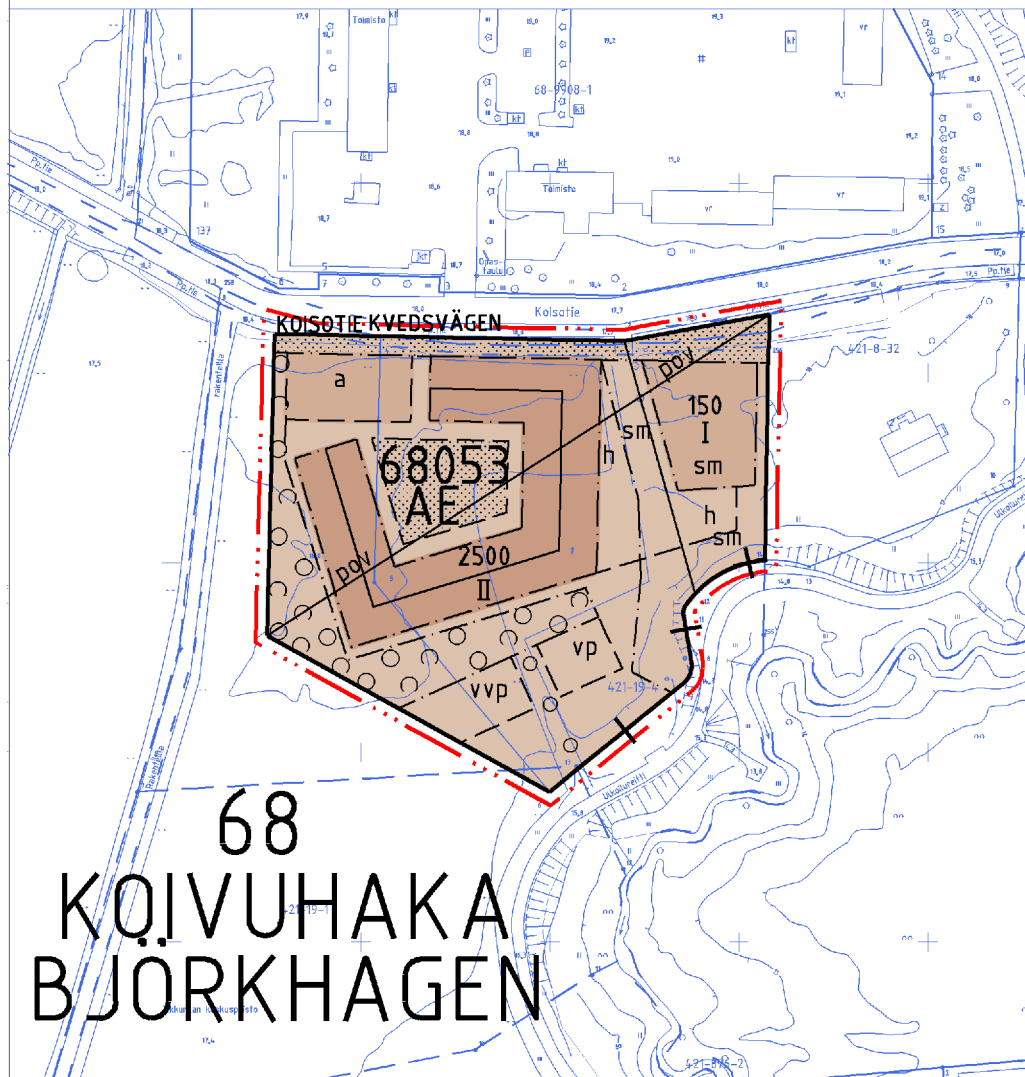
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

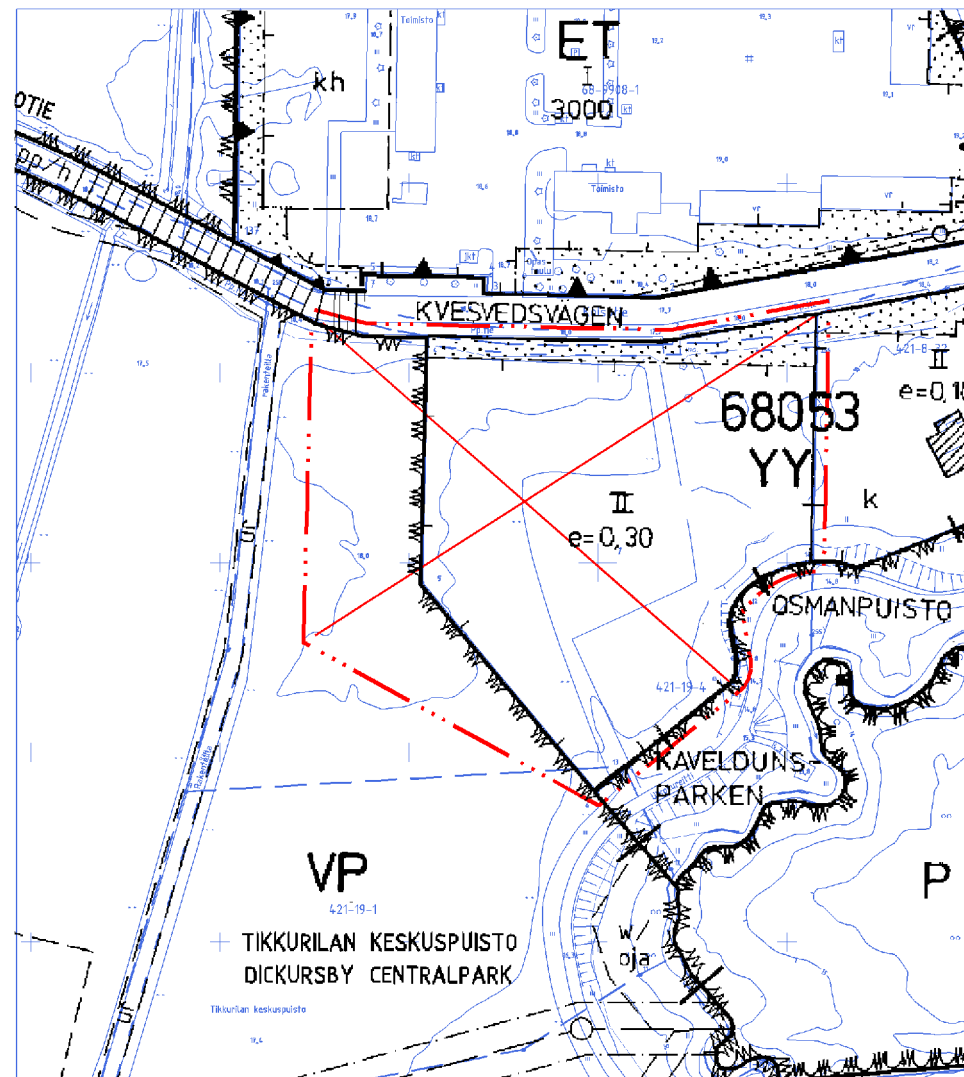
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2569	100,0	2650	0,21	0,0000	-182
A yhteensä	1,2569	100,0	2650	0,21	1,2569	2650
A	1,2569	100,0	2650	0,21	1,2569	2650
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,9440	-2832
YY	0,0000		0		-0,9440	-2832
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,3129	0
VP	0,0000		0		-0,3129	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m



POISTETTAVAT MERKINNÄT





14 § **Asemakaavamuutos 002233 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 70 Koivukylä / Leinelän keskusta / TLA**

VD/422/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/LTO/SRU

Leinelän keskustasta järjestettiin Europan-kilpailu nuorille arkkitehdeille. Kilpailun pohjalta työtä on jatkettu Anttinen Oiva Arkkitehtien ja Serum arkkitehtien kanssa. Muutoksen mukaan Leinelän aseman viereen sijoittuisi n. 8 700 k-m² asumista ja n. 700 k-m² liiketilaa.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 70117 ja 70121 - 70122 sekä katualuetta kaupunginosassa 70, Koivukylä. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 70117 ja torialuetta.

Tonttijako koskee korttelia 70121 ja osaa korttelia 70122.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 70117 ja osaa korttelia 70122.

Alue sijaitsee Leinelän keskustassa kehäradan aseman vieressä.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta.

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ovat osallistuneet Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, Serum arkkitehdit ja Ramboll (meluselvitys) Lemminkäisen konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinalueetta (A1), johon on merkitty myös keskustatoimintojen alakeskus (c).

Asemakaavan muutos

Europan-kilpailun voittaneen työn pohjalta on Leinelän keskusta suunniteltu uudelleen. Alueella muuttuvat Primavera –torin ja kortteleiden rajaukset.

Alueelle muodostuu kaksi asuinkorttelia ja yksi liikerakennusten kortteli. Asuinrakennukset ovat VI ja VIII -kerroksisia ja liikerakennus on I -kerroksinen. Rakennusoikeutta on yhteensä n. 9 400 k-m², siitä pääosa asuntoja.

Leinelän keskustasta halutaan omaleimainen kokonaisuus Primavera –torin ympärille. Torille on tulossa myös taidetta. Torilta on suora kävelysilyhteys Leinelän asemalle.

Pysäköinti sijoittuu pääosin maan alle, liikerakennukselle on muutama maantasopaikka.

Rakennusoikeus alueella lisääntyy n. 900 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta. Niissä ei esitetty erityisiä toiveita kaavatyölle.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa n. 8 700 k-m², n. 120 asuntoa ja yhden työpaikkatontin (KL).

Sopimus

Asemakaavan muutosalue sisältyy Leinelän yhteistoimintasopimukseen (allekirjoitettu 25.3.2008), jonka kohdan 5.4 mukaan Leinelän Kehitys Oy saa etuoikeuden ostaa korttelin 70117. Mikäli Leinelän Kehitys Oy ei korttelia osta, tarjoaa kaupunki sitä alueen toteuttajille. Alueen toteuttajista ja Leinelän Kehitys Oy:n omistajista Lemminkäinen Talo Oy on halukas ostamaan korttelin ja toteuttamaan sen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002233 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 70 Koivukylä / Leinelän keskusta

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2014

Leinelän keskusta meluselvitys 6.3.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

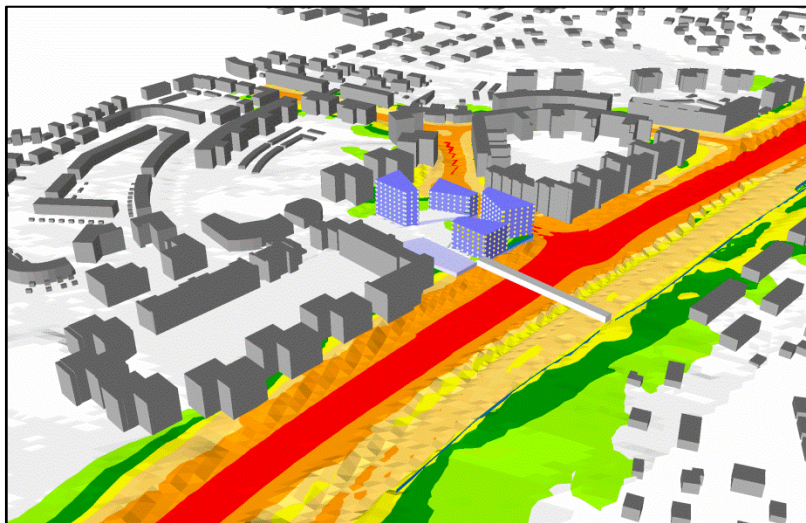
Muutoksenhakuohje 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 26185,
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 2678
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

LEINELÄN KESKUSTA- KORTTELI 70117, VANTAA MELUSELVITYS

Maaliskuu 2014



Päivämäärä 6.3.2014
Laatija Olli-Matti Luhtinen

SISÄLTÖ

1.	Työn tausta ja selvityskohde	4
2.	Menetelmät ja lähtötiedot	5
2.1	Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot	5
2.2	Laskentamenetelmä	6
2.3	Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelmat	6
2.4	Liikennetiedot	7
3.	Tulokset	8
3.1	Yleistä	8
3.2	Suunnittelualueella tehdyt aiemmat meluseelvitykset	8
3.3	Tilanne ulko-oleskelualueilla	8
3.3.1	Tie- ja junaliikenteen melu	8
3.3.2	Lentoliikenteen melu	8
3.4	Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset	9
3.5	Parvekkeiden toteuttamismahdollisuudet	9
4.	Yhteenveto	10

LIITTEET

Liite 1: Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto A - Yleiskuva ja liikennetiedot

Liite 2: Yöajan (22-7) keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö, vaihtoehto A - Yleiskuva ja liikennetiedot

Liite 3: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A

Liite 4: Tie ja junaliikenteen yöajan (22-7) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A

Liite 5: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A

Keskiäänitaso (LAeq) rakennusten julkisivuilla sekä vaadittu äänitasoero

Liite 6: Tie ja junaliikenteen yöajan (22-7) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A

Keskiäänitaso (LAeq) rakennusten julkisivuilla sekä vaadittu äänitasoero

Liite 7: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A

Suurin keskiäänitaso (LAeq) rakennusten julkisivuilla kaikki kerrokset huomioiden

Liite 8: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto B

Keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maan- ja oleskelupihojen tasosta

Liite 9: Tie ja junaliikenteen yöajan (22-7) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto B

Keskiäänitaso (LAeq) 2 m korkeudella maan- ja oleskelupihojen tasosta

Liite 10: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto B

Keskiäänitaso (LAeq) rakennusten julkisivuilla sekä vaadittu äänitasoero

Liite 11: Tie ja junaliikenteen yöajan (22-7) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto B

Keskiäänitaso (LAeq) rakennusten julkisivuilla sekä vaadittu äänitasoero

Liite 12: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto B

Suurin keskiäänitaso (LAeq) rakennusten julkisivuilla kaikki kerrokset huomioiden

Liite 13: Junan aiheuttama hetkellinen enimmäismelu (L_{MAX})

Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A

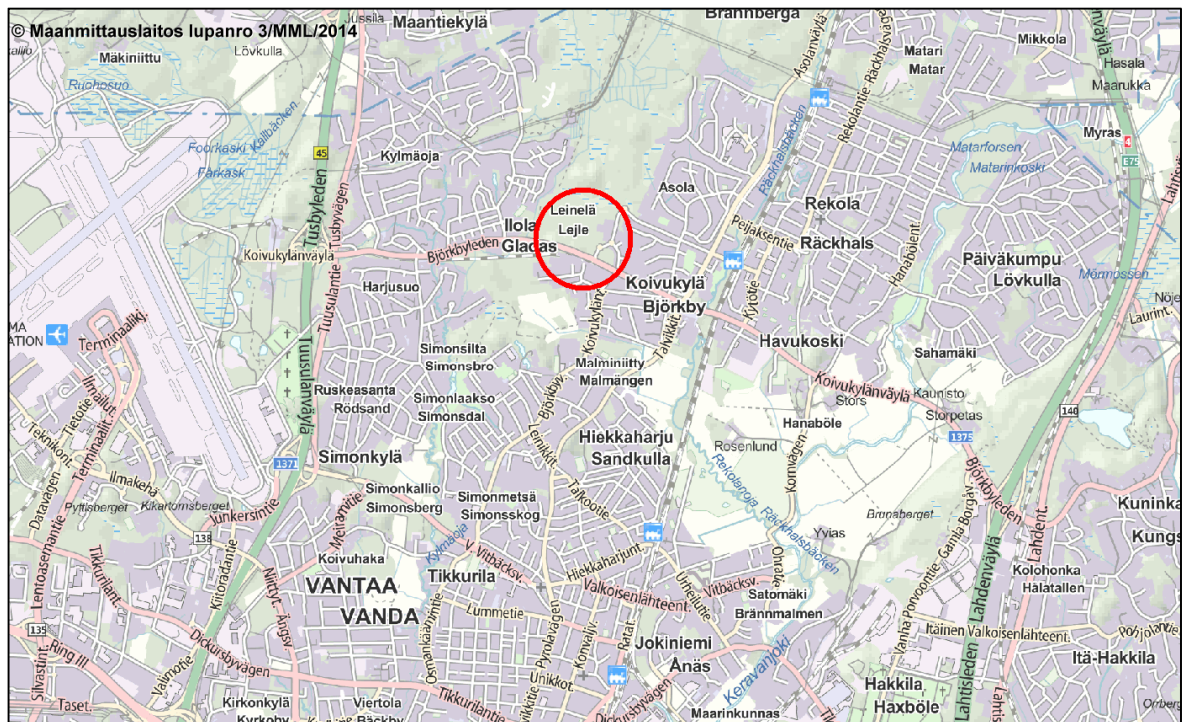
Melutaso rakennusten julkisivuilla

LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA MELUSELVITYS

1. TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Selvityskohteesta on valmistumassa asemakaavan muutoksen 002233 viitesuunnitelma ja tässä työssä laadittiin siihen liittyvä meluselvitys. Työssä selvitettiin laskennallisesti mallintamalla suunnittelukohteen ulko-oleskelualueille sekä rakennusten julkisivuille ja parvekkeille kohdistuva tie- ja junaliikenteen melu sekä näiden yhteisvaikutus. Tarkastelut tehtiin vuoden 2030 ennustetilanteessa. Tarkastelut tehtiin viitesuunnitelman 7.1.2014 massoittelevaihtoehtoille A ja B.

Työn tilaajana on Lemminkäinen, yhteyshenkilönä hankekehityspäällikkö Timo Ruuskanen. Kohteen suunnittelijoiden yhteyshenkilönä oli Jussi Kalliopuska Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:stä. Meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy, jossa työstä on vastannut projektipäällikkö Olli-Matti Luhtinen.



Kuva 1: Selvityskohteen sijainti

2. MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot

Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisimmin keskiäänitasa L_{Aeq} (ekvivalenttitasoa), jossa hetkittäiset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu ja erikorkuiset osat painotettu korvan herkkyyttä vastaavalla tavalla (ns. A-painotus). Meluntorjuntalakiin liittyen on annettu Valtioneuvoston päätös (993/92), jossa on esitetty yleiset melutason ohjearvot pitkän ajan ekvivalenttitasoina. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi hyväksi kaavoittamisessa, rakentamisessa ja tiensuunnittelussa.

Leinelässä sovelletaan uusien alueiden meluohjearvoja. Liikenteen vuorokausijakautumasta johtuen uusien alueiden yöohjearvo 45 dB ylittyy tässä kohteessa hieman laajemmalla alueella kuin päiväohjearvo 55 dB, ja on määräävässä asemassa ulkoalueiden melutilannetta arvioitaessa. Rakennusten ääneneristävyyksivaatimukset määräytyvät Valtioneuvoston päätöksessä taulukon 1 mukaisesti siten, että sisällä asunnoissa ei päiväajan keskiäänitaso saa ylittää päivällä 35 dB eikä yöllä 30 dB rajaa. Sisätilojen meluohjearvot ovat samat sekä uusilla että nykyisillä asuinalueilla.

Taulukko 1: Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot

Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), L_{Aeq} , enintään		
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45/50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla sekä lähivirkistysalueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

Jos asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuu esim. 65 dB päivämelu, on kaavamääräyksessä edellytettävä äänitasoero 30 dB sisämelun ohjearvon 35 dB saavuttamiseksi. Nyt sovellettava Vantaan rakennusvalvonnan ohje *Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset* on hieman tiukempi: Tie- ja raideliikenteen osalta jo välillä 55–60 dB edellytetään 30 dB äänitasoeroa, ja välillä 60–65 dB edellytetään 35 dB äänitasoeroa. Yli 65 dB julkisivumelun osalta ei Vantaan ohjeessa ole annettu arvoja vaaditulle äänitasoerolle, vaan ainoastaan mainittu että tällöin edellytetään aina meluselvityksen tekemistä. Lentomelun osalta Vantaalla sovelletaan ohjetta, jonka mukaan lentoliikenteen lasketun vuorokausimelutason L_{DEN} yli 60 dB alueille ei saa rakentaa uusia asuntoja. 55... 60 dB alueilla asuinrakennusten ulkovaipalta edellytetään 35 dB äänitasoeroa ja 50... 55 dB alueilla 32 dB äänitasoeroa lentomelua vastaan. Lentoliikenteen melun (L_{DEN}) alle 50 dB alueilla ei edellytetä kaavamääräyksiä sen osalta.

2.2 Laskentamenetelmä

Selvityskohteen melutilanne kartoitettiin laskennallisesti 3d-maastomalliin perustuvalla Soundplan 7.1 - melulaskentaohjelmalla. Laskennassa sovellettiin pohjoismaisia tie- ja raideliikennemelun laskentamalleja. Melutasot laskettiin ulkoalueiden melutilanteen arvioimiseksi 2 m korkeudelle maan- ja oleskelutasanteiden pinnasta. Laskentaruudukon koko oli yleiskuvissa 5 m x 5 m (liitteet 1 ja 2), muissa melukartoissa (1:800) 3 m x 3 m. Korkeammalla olevien oleskelutasanteiden melutasot laskettiin kaikissa kuvissa 1 m x 1 m ruudukkoon, jolloin niiden maantasosta selvästi poikkeava melutaso saatiin esitettyä tarkasti. Lisäksi laskettiin rakennusten julkisivuun kohdistuva melutaso tarvittavien ääneneristävyysvaatimusten ja parvekkeiden toteuttamismahdollisuuksien arvioimiseksi. Muita laskentaparametreja: äänen heijastuksia 2, laskentasäde 700 m, laskentapistet julkisivuilla 4 m välein. Melumallinnuslaskentojen menetelmätarkkuus on yleensä ± 2 dB.

2.3 Maastomalliaineistot ja maankäyttösuunnitelmat

Melulaskentamallin perustana oli Rambollissa kohteesta vuonna tehty 2008 meluselvitys josta saatiin katugeometriat, alueen muut uudet ja nykyiset rakennukset sekä kehäradan geometria. Tuon aikaisista suunnitelmista puuttuivat mm. kuvassa 1 näkyvät melun leviämistä estävät tukimuurirakenteet jotka täydennettiin maastomalliin tämän työn yhteydessä saaduista uudemmista suunnitelmakartoista

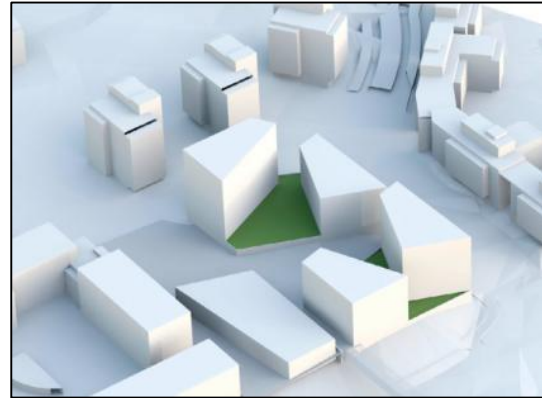


Kuva 1: Leinelän aseman kohdalla on radan pohjoisreunassa korkeahkot tukimuurit sekä näiden jatkona länteen kallioleikkaus

Aineistoa täydennettiin ja tarkennettiin myös Maanmittauslaitoksen maastotietokannan 12/2013 laserkeilausmallista saadusta aineistosta. Maastomalli sisältää maastonmuodot korkeuspisteinä ja ajoratojen yms. taiteviivoina, sekä lisäksi rakennukset, akustisesti kovet pinnat ja muut äänen etenemiseen vaikuttavat tekijät.

Suunnittelukohde mallinnettiin sen uusimpien, suunnitelmien mukaisina (*Leinelän keskustakortteli 70117; Asemakaavan viitesuunnitelma; Luonnoksia 7.1.2014*). Suunnitelman ovat laatineet

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy ja Serum Arkkitehdit. Kohteesta oli kaksi suunnitelmavaihtoehtoa, joissa erona oli vain pohjoispuoleisten asuintornien hieman erilainen sijoittuminen ja asento.



Kuvat 2 ja 3: Vaihtoehdot A ja B lounaasta

2.4 Liikennetiedot

Ennustetut tie- ja katuliikennemäärät vuodelle 2030 on saatu Vantaan kaupungilta. Päiväajan klo 7-22 osuus koko vuorokauden liikenteestä oli 90 %.

Taulukko 2: Selvityksessä käytetyt liikennetiedot

Tie	KAVL 2030	Rask.ajon %	Nopeus km/h
Koivukylänväylä	21000	10	50
Leineläntie	5000	6	40
Leinelän Puistotie	3000	6	40

Kehäradan osalta käytettiin Vantaan kaupungilta saatua tarkistettua liikenne-ennustetta ja muita tietoja radan liikennöinnistä. Mallinnuksessa huomioitiin se, että kaikki junat pysähtyvät suunnittelukohteen kohdalla olevalla Leinelän asemalla ja niiden nopeus muuttuu kiihdytettäessä/jarrutettaessa. Alimpana nopeutena mallinnuksessa oli kuitenkin 50 km/h koko asemalaiturin kohdalla. Tarkastelualueella nopeudet olivat siten 50...80 km/h. Junien nopeudet ajosuunnittain eri kohdissa on esitetty liitteissä 1 ja 2. Kehäradalla noudatetaan vasemmanpuoleista liikennettä. Mallinnuksessa käytettiin pari vuotta saatavilla olleita uuden Sm5 junan (Flirt) pohjoismaisen rai-
deliikenteen melulaskentamallin mukaisia melupäästötietoja. Alueelta tehdyissä aiemmissa meluselvityksissä on käytetty Sm4 junan melupäästötietoja jotka ovat nopeudesta riippuen 3-4 dB korkeampia kuin Sm5 junalla. Tämä on huomiotava selvitysten tuloksia verrattaessa. Kehäradalla tullaan käyttämään ainoastaan Sm5 junia. Vuoden 2030 ennustettu junaliikenne on:

Kalusto: Sm5 (Flirt)

Junapituus:

- yhden yksikön junat 75 m
- kahden yksikön junat 150 m

Junamäärä klo 7-22

- yhden yksikön junat 118
- kahden yksikön junat 54

Junamäärä klo 22-7

- yhden yksikön junat 50

3. TULOKSET

3.1 Yleistä

Selvityksen tulokset on esitetty melukarttaliitteissä (13). Ulko-oleskelualueiden melutilanne on esitetty 5 dB väriyöhykkein. Päiväajan ohjearvo (55 dB) ylittyy keltaisesta väriyöhykkeestä alkaen ja uusien alueiden yöohjearvo (45 dB) kirkkaanvihreästä väriyöhykkeestä alkaen. Rakenusten julkisivuihin kohdistuva melu on kuvattu 1 dB jaotuksella ja väriskaalalla joka poikkeaa ulko-oleskelualueiden melukuvista. Kuten liitteistä 1 ja 2 ilmenee, on junaliikenteen melu selvästi alhaisempi kuin tieliikennemelu. Tämä johtuu radalla käytettävästä hyvin hiljaisesta junakalustosta sekä tällä kohtaa pysähtymisen johdosta käytettävistä alhaisista nopeuksista. Vallitsevana on siten tieliikenteen melu. Tarkemmat melutarkastelut on tehty kuitenkin tie- ja junaliikenteen yhteisvaikutuksesta eli summamelusta, jotta myös viimeksi mainittu tulee huomioiduksi.

Suunnitelmavaihtoehtoilla A ja B ei ollut eroa melun näkökulmasta joten kummankin osalta on voitu tehdä samat esitykset melusuojaustoimenpiteistä ja melumääräyksistä.

3.2 Suunnittelualueella tehdyt aiemmat meluselvitykset

Työn yhteydessä oli käytettävissä aiemmin tehtyjen meluselvitysten tuloksia:

1) *Leinelän asemakaava, Vantaa, Ympäristömeluselvitys 10.3.2008, Ramboll*

Selvityksessä oli junaliikenteen melutasot huomattavasti suuremmat kuin tässä nyt tehdyssä selvityksessä. Selkein syy ilmenee suoraan raportista. Junaliikenne oli mallinnettu käyttämään koko alueella nopeutta 80–100 km/h eli ajamaan pysähtymättä aseman ohi, mikä on ehdottomasti väärin ja lisää melutasoa todellisesta huomattavasti. Eroon on vaikuttanut myös se, että maastomallissa/suunnitelmissa ei ollut tuolloin vielä mukana melun leviämistä estäviä tukimuurirakenteita Leinelän asemalla. Tuohon aikaan ei myöskään ollut käytettävissä kehäradalla käytettävän Sm5 junan melupäästötietoja, vaan on käytetty tätä 3-4 dB korkeampia Sm4 junan arvoja (kohta 2.4). Mallinnuksen oli tehnyt eri henkilö, joka ei ole enää Rambollin palveluksessa.

2) *Kehäradan melutarkastelut, 20.5.2010, WSP*

Erot olivat samaa luokkaa kuin em. Rambollin aiemmassa selvityksessä joten syyt lienevät samoja kuin kohdassa 1. Tästä selvityksestä ei ollut käytettävissä tietoja junanopeuksista eikä maastomallista.

3.3 Tilanne ulko-oleskelualueilla

3.3.1 Tie- ja junaliikenteen melu

Kummassakin vaihtoehdossa asuinrakennusten oleskelupihat ovat muuta ympäristöä ja melulähteitä korkeammalla olevilla tasanteilla. Ilman toimenpiteitä meluohjearvot ylittyisivät. C ja D tornien oleskelupihalla lievemmin eli ainoastaan uusien alueiden yöohjearvo ylittyisi. Kun oleskelupihojen reunaan toteutetaan liitteiden 3 ja 4 (vaihtoehto A) sekä 8 ja 9 (vaihtoehto B) mukaiset meluseinät/-kaiteet, saavutetaan niillä sekä päiväajan, että uusien alueiden yöajan ohjearvot. Eteläisen meluseinän tulee olla korkeudeltaan 2,5 m oleskelutasanteen reunasta, koska etelästä kohdistuu voimakkaampi melu. Pohjoispuolella riittää 1,5 m melukaiteet.

3.3.2 Lentoliikenteen melu

Mm. Vantaan verkkosivujen kartoilla näkyvien, Finavian laskemien Helsinki-Vantaan lentoliikenteen melukäyrien mukaan lentoliikenteen vuorokausimelutaso L_{DEN} on tässä kohteessa alle 50 dB joten alueelle voidaan toteuttaa uusia asuinalueita ilman lentomelua koskevia vaatimuksia (kohta 2.1).

3.4 Rakennusten ääneneristävyysvaatimukset

Rakennuksen ulkovaipalta eli ulkoseiniltä, -ovilta, – ikkunoilta ja tuuletusaukoilta vaadittu kaavamääräyksiin liitettävä kokonaiseristävyys eli äänitasoero (ΔL) määräytyy näihin kohdistuvan keskiäänitason perusteella. Vantaalla päiväajan keskiäänitason julkisivulla ollessa 55–65 dB sovelletaan kaupungin omia, kohdassa 2.1 mainittuja eristävyysvaatimuksia. Tätä suuremmille melutasoille äänitasoerovaatimus määritettäisiin julkisivuun kohdistuvan melutason ja taulukon 1 ohjearvojen erotuksena. Taulukon mukaisesti tulee sisällä asuintiloissa alittaa päiväaikaan 35 dB keskiäänitaso. Koska yömelu on tässä kohteessa noin 7 dB alhaisempi kuin päivämelu, alitetaan tällöin myös asuintilojen yöajan 5 dB alhaisempi ohjearvoraja.

Kummassakin vaihtoehdossa tulee liitteiden 5 ja 10 perusteella antaa seuraavat kaavamääräykset julkisivun kokonaiseristävyydestä eli äänitasoerosta (ΔL):

- Torni A: Koivukylänväylän ja Leineläntien puoleiset julkisivut 35 dBA, pohjoispääty 30 dBA
- Torni B: Julkisivut Koivukylänväylän puolelle ja itään 35 dBA, julkisivu länteen 30 dBA
- Torni D: Julkisivu Leineläntien puolelle 35 dBA, eteläpääty 30 dBA
- Muille julkisivuille ja C-tornille (päivämelu < 55 dB) ei Vantaan ohjeen mukaan tarvitsisi antaa kaavamääräystä, mutta voitaneen yksinkertaisuuden vuoksi antaa määräys 30 dBA

Junaliikenteen synnyttämä enimmäismelu

Junaliikenne synnyttää myös lyhytaikaisia meluhuippuja, jotka ovat korkeampia kuin junaliikenteen keskiäänitasot. Liitekuvassa 13a on esitetty radalla liikennöivän, Leinelässä pysähtyvän junan, (Sm5, kaksi yksikköä) aiheuttama hetkellinen enimmäisäänitaso (L_{MAX}). Radan puoleisilla julkisivuilla tämä on 65 dB.

Enimmäisäänitasolle (L_{max}) ei ole olemassa ohjearvoja, mutta esim. *Asumisterveysohjeessa* (STM 2003) on todettu: *"Unenhäirintää alkaa esiintyä, kun yksittäisten melutapahtumien enimmäistaso ylittää, tapahtumien kestosta ja toistuvuudesta riippuen, 40 – 65 dB(A). Alaraja pätee usein toistuville, pitkään kerrallaan kestäville tai oudoille meluille, yläraja kerran tai pari yöaikana toistuville lyhytaikaisille tutuille meluille, joihin nukkuja on totunut olemaan reagoimatta"*.

Ympäristöoppaassa *Rakennuksen julkisivun ääneneristävyysmitoittaminen* (YM 2003) on seuraava em. Asumisterveysohjeesta johdettu suositus: *"Liikenteestä aiheutuvan sisämelun enimmäisäänitaso korvataan yksinkertaisuuden vuoksi lukuarvolla 45 dB, mikäli kaavamääräys annetaan yöaikaisen ulkomelun useamman kerran toistuvien meluhuippujen keskimääräisen enimmäisäänitason perusteella."* Tässä tapauksessa em. 65 dB meluhuippu edellyttäisi vain 65 dB – 45 dB = 20 dB äänitasoeroa. Junaliikenteen enimmäismelu ei siten edellytä kaavamääräyksiä tässä kohteessa. Liitekuvassa 11b kuvattua läpiajoliikennettä radalla ei tule esiintymään kuin korkeintaan satunnaisissa kalustosiirroissa.

3.5 Parvekkeiden toteuttamismahdollisuudet

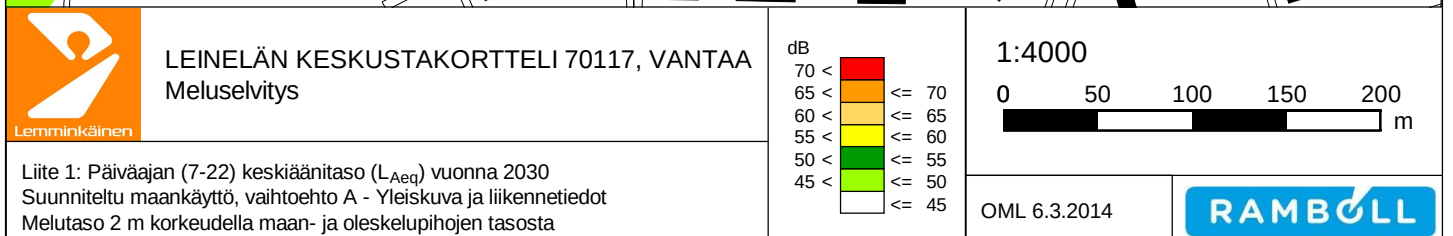
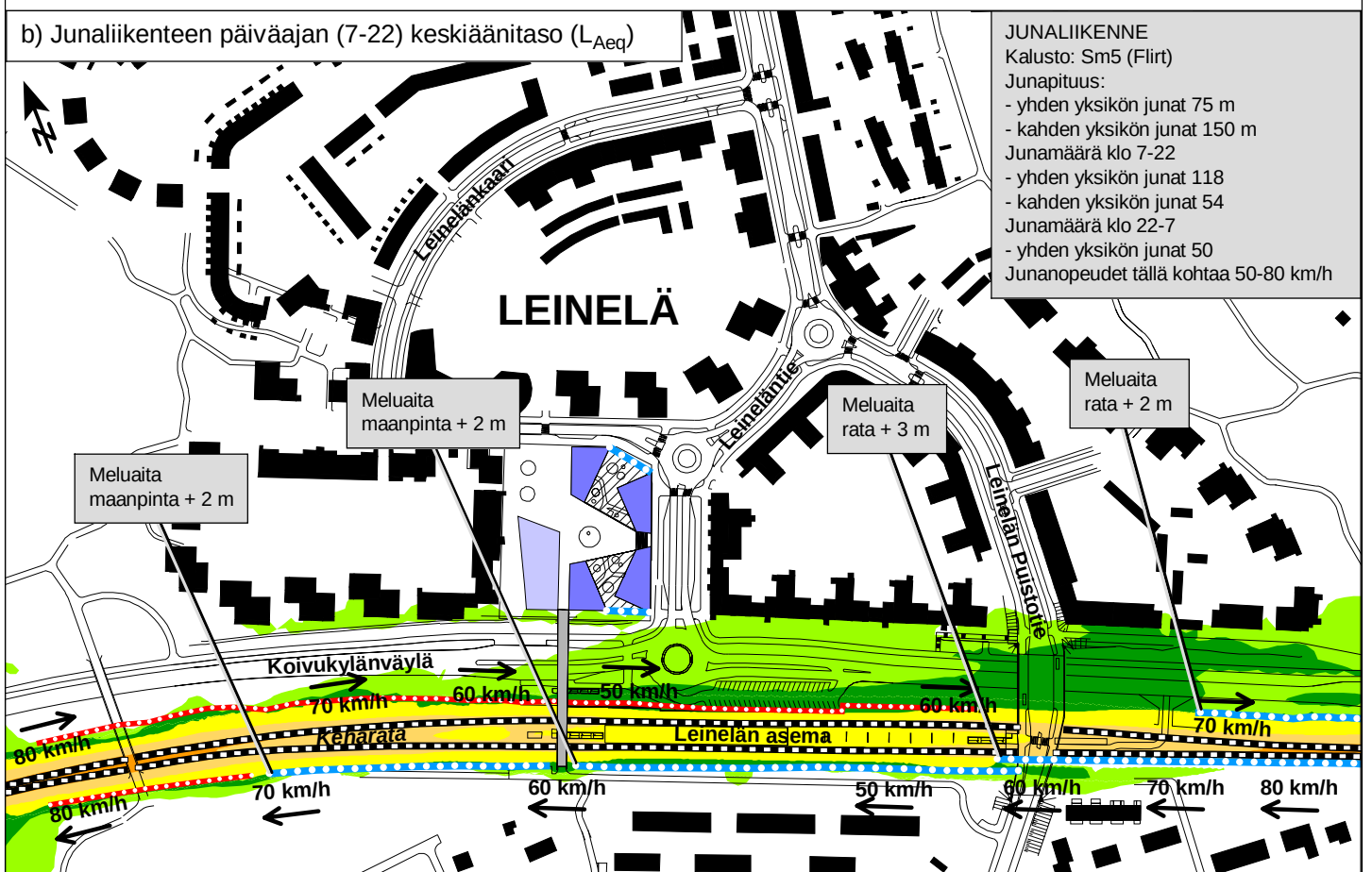
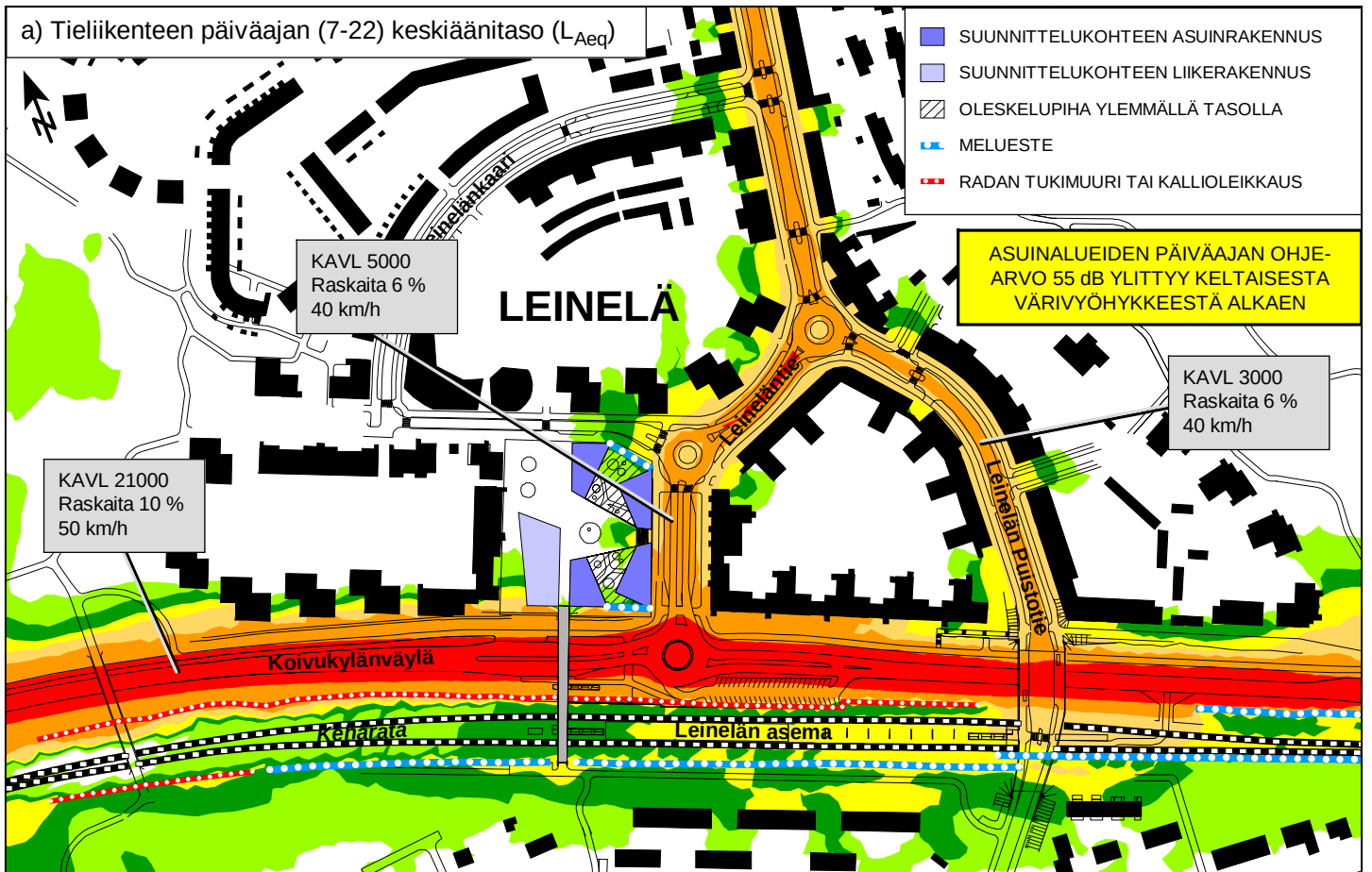
Parvekkeet tulkitaan asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi ja niillä tulisi saavuttaa ainakin ulko-oleskelualueiden päiväajan meluohjearvo 55 dB. Lasituksille asetettavat vaatimukset esitetään niiltä edellytetyn ääneneristävyys (äänitasoeron ΔL) mukaan, jolla ohjearvo saavutetaan. Tavallisella parvekelasituksella (6-8 mm, normaalit ilmaraot) saavutetaan yleensä enintään 10 dBA äänitasoero. Uudessa melun ja tärinän torjuntaoppaassa kaavoittajille (Hannu Airola, Uudenmaan ELY-keskus) todetaan: *"Mikäli parveke halutaan sijoittaa talon julkisivulle, missä meluohjearvo ylittyy, se tulee määrätä lasitettavaksi (tai muilla keinoin taata melun tarvittava vaimentaminen). Jos päiväajan keskiäänitaso julkisivulla on kuitenkin yli 65 dB, ei parvekkeita tulisi rakentaa. Tällaisessa tapauksessa parveke voidaan korvata viherhuoneella ja antaa siitä oma kaavamääräys (6.3/G, H)."*

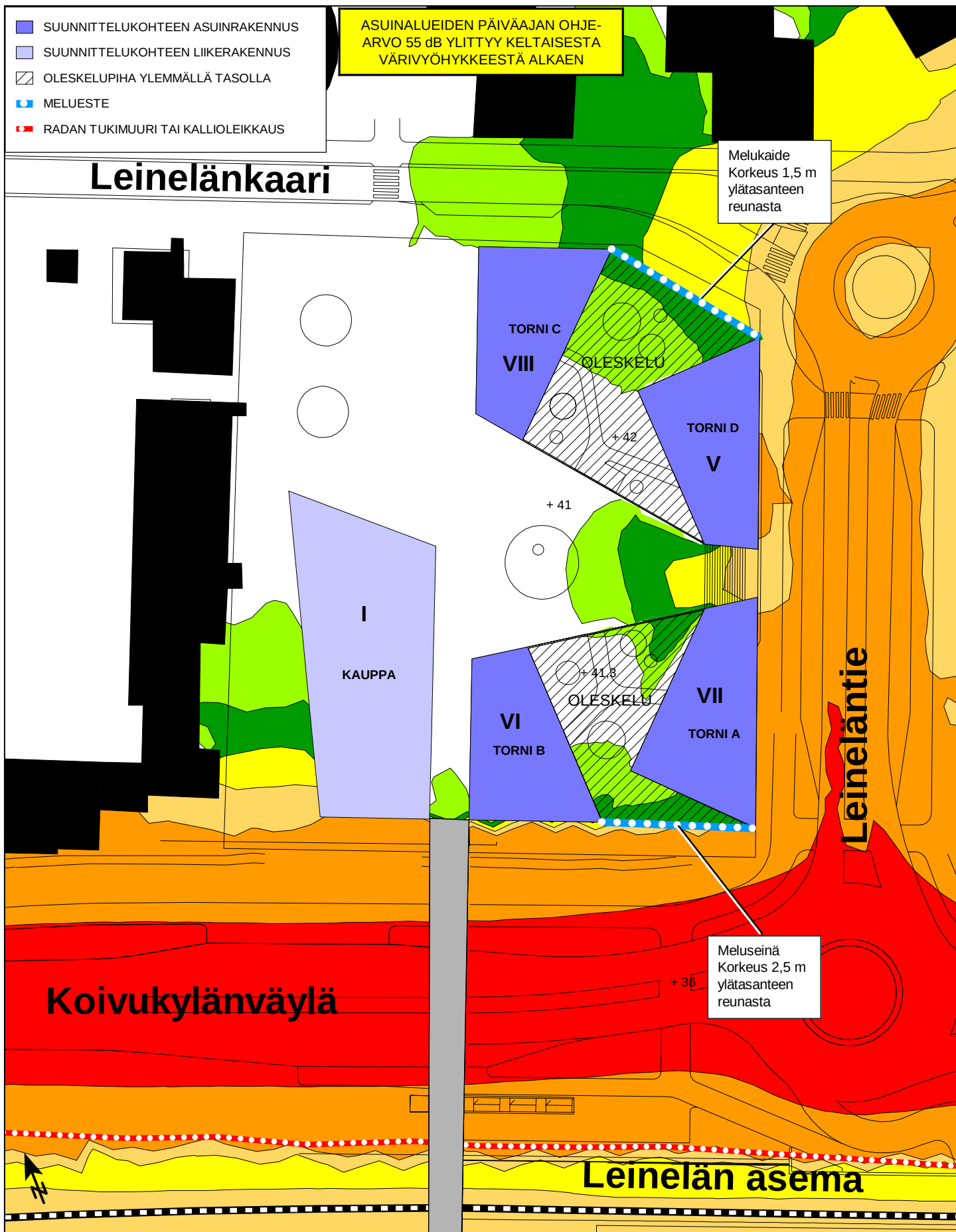
Liitekuvien 5 ja 10 mukaisesti tornin A alimmissa kerroksissa Koivukylänväylän puolella rakennuksen kulmassa julkisivumelu päivällä ylittää 65 dB joten tarkasti em. ohjetta tulkittuna ei niihin kohtiin voisi sijoittaa parvekkeita. Kaikille muille julkisivuille voidaan sijoittaa parvekkeita. Liitteiden 5 ja 10 keltaisista kohdista alkaen (> 55 dB) parvekkeet tulee lasittaa.

4. YHTEENVETO

Tämän selvityksen perusteella voidaan suunniteltu hanke toteuttaa siten, että ulko-oleskelualueilla, parvekkeilla ja sisätiloissa saavutetaan ohjearvojen mukaiset melutasot. Tämä edellyttää kuitenkin että toteutetaan

- 1) Kohdan 3.3.1 ja melukarttaliitteiden mukaiset melukaiteet oleskelutasanteiden reunaan
- 2) Kohdan 3.4 ja mukaiset kaavamääräykset rakennusten ulkovaipan kokonaiseristävydestä eli äänitasoerosta.
- 3) Kohdan 3.5 ja mukaiset vaatimukset parvekelasituksille



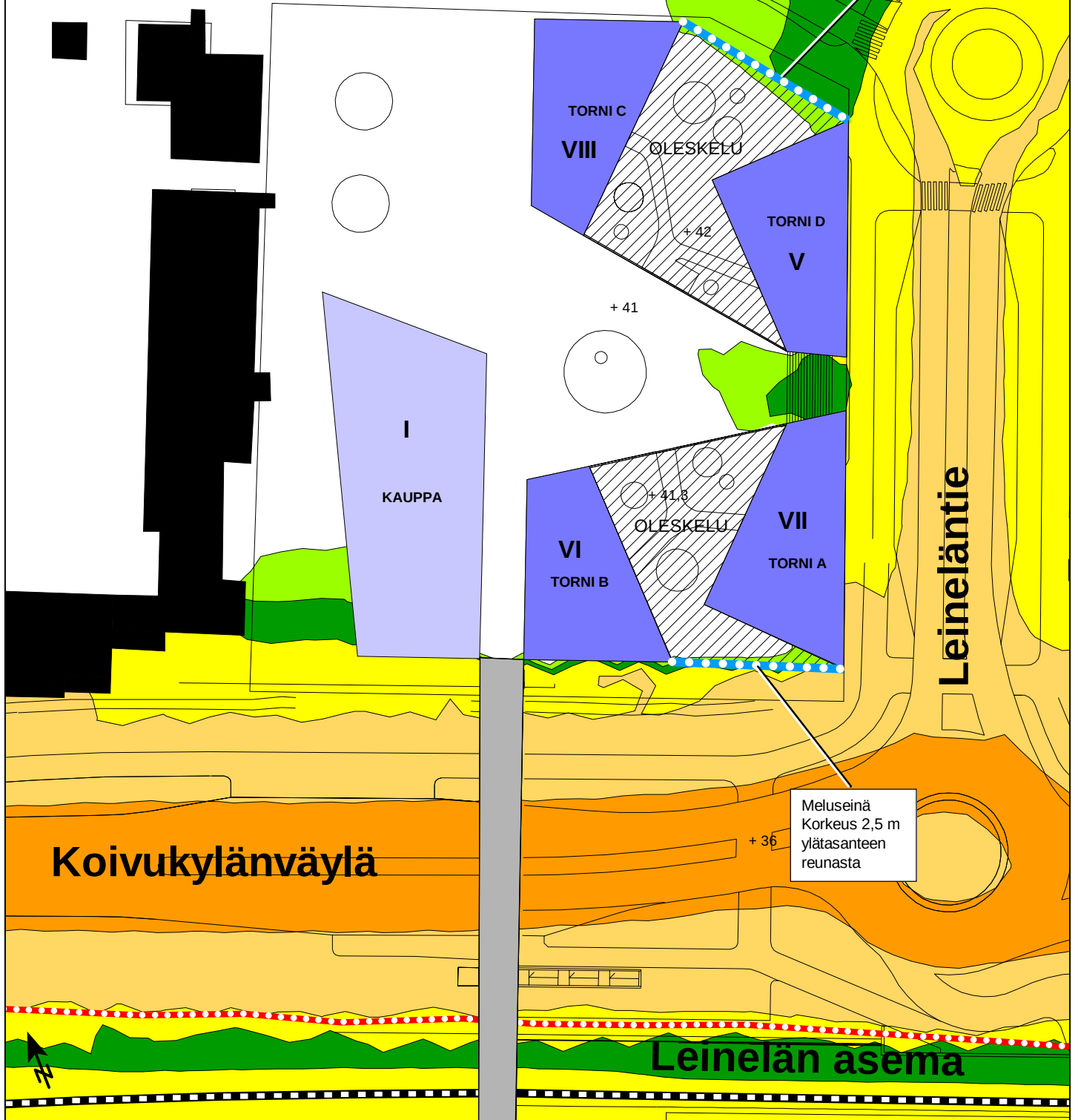


- SUUNNITTELUKOHTTEEN ASUINRAKENNUS
- SUUNNITTELUKOHTTEEN LIKERAKENNUS
- OLESKELUPIHA YLEMMÄLLÄ TASOLLA
- MELUESTE
- RADAN TUKIMUURI TAI KALLIOLEIKKAUS

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJE-
ARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAANVIHRE
ÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

Leinelänkaari

Melukaide
Korkeus 1,5 m
ylätasanteen
reunasta



Meluseinä
Korkeus 2,5 m
ylätasanteen
reunasta



LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA
Meluselvitys

Liite 4: Tie ja junaliikenteen yöajan (22-7) melun yhteisvaikutus vuonna 2030
Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A
Keskiäänitaso (L_{Aeq}) 2 m korkeudella maan- ja oleskelupihojen tasosta

dB	
70 <	<= 70
65 <	<= 65
60 <	<= 60
55 <	<= 55
50 <	<= 50
45 <	<= 45

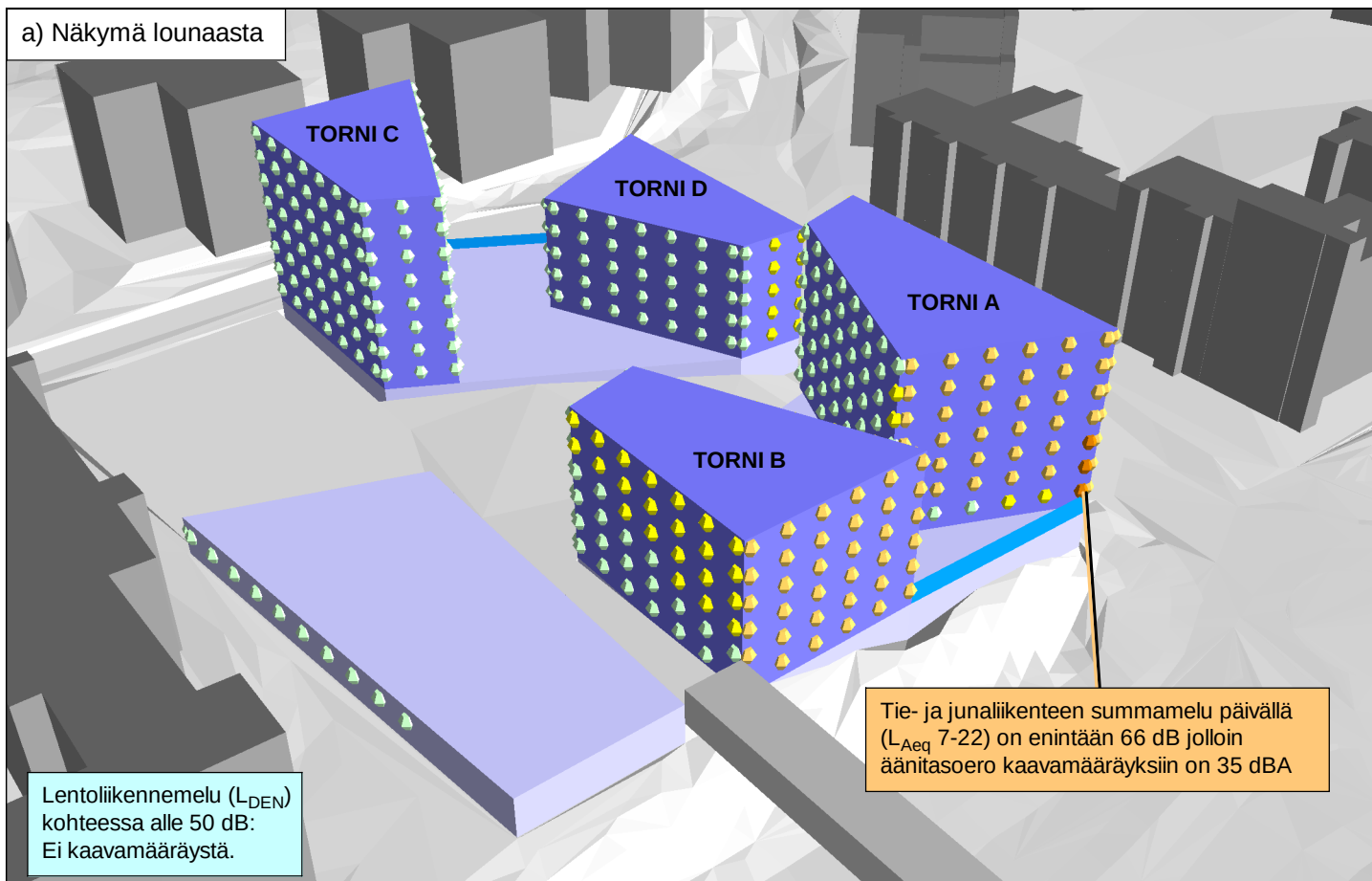
1:800

0 5 10 20 30 40 m

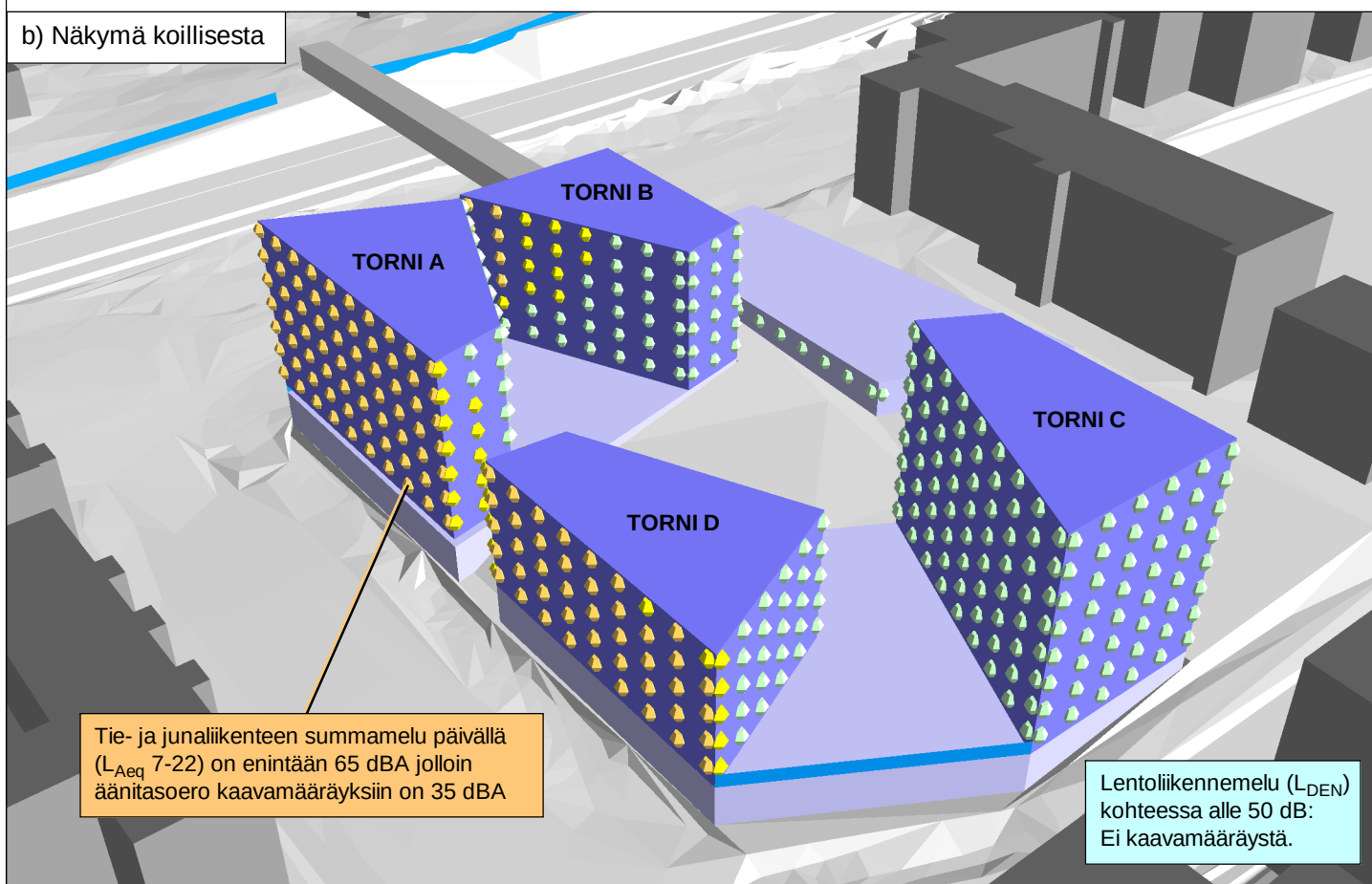
OML 6.3.2014

RAMBOLL

a) Näkymä lounaasta

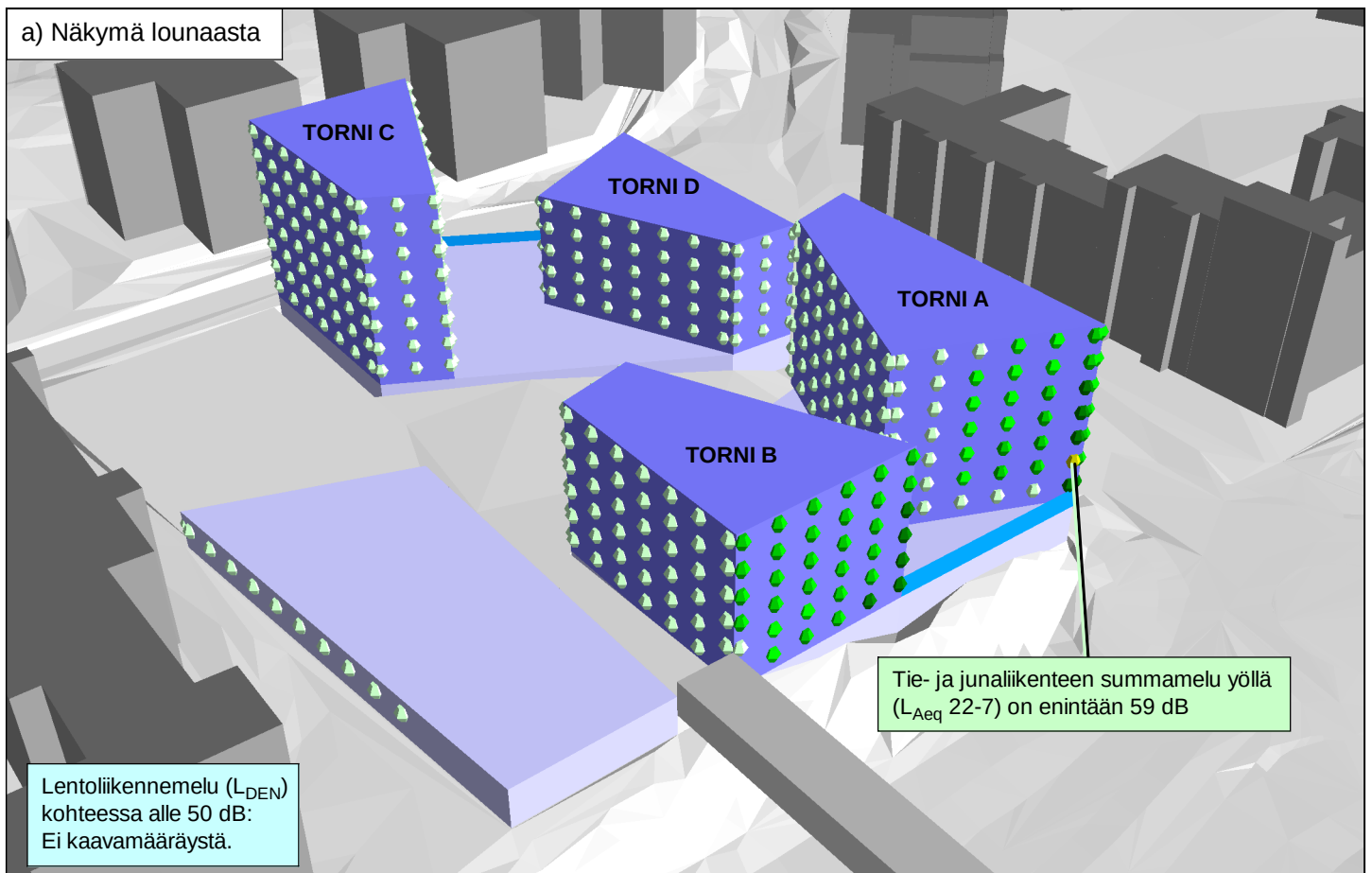


b) Näkymä koillisesta

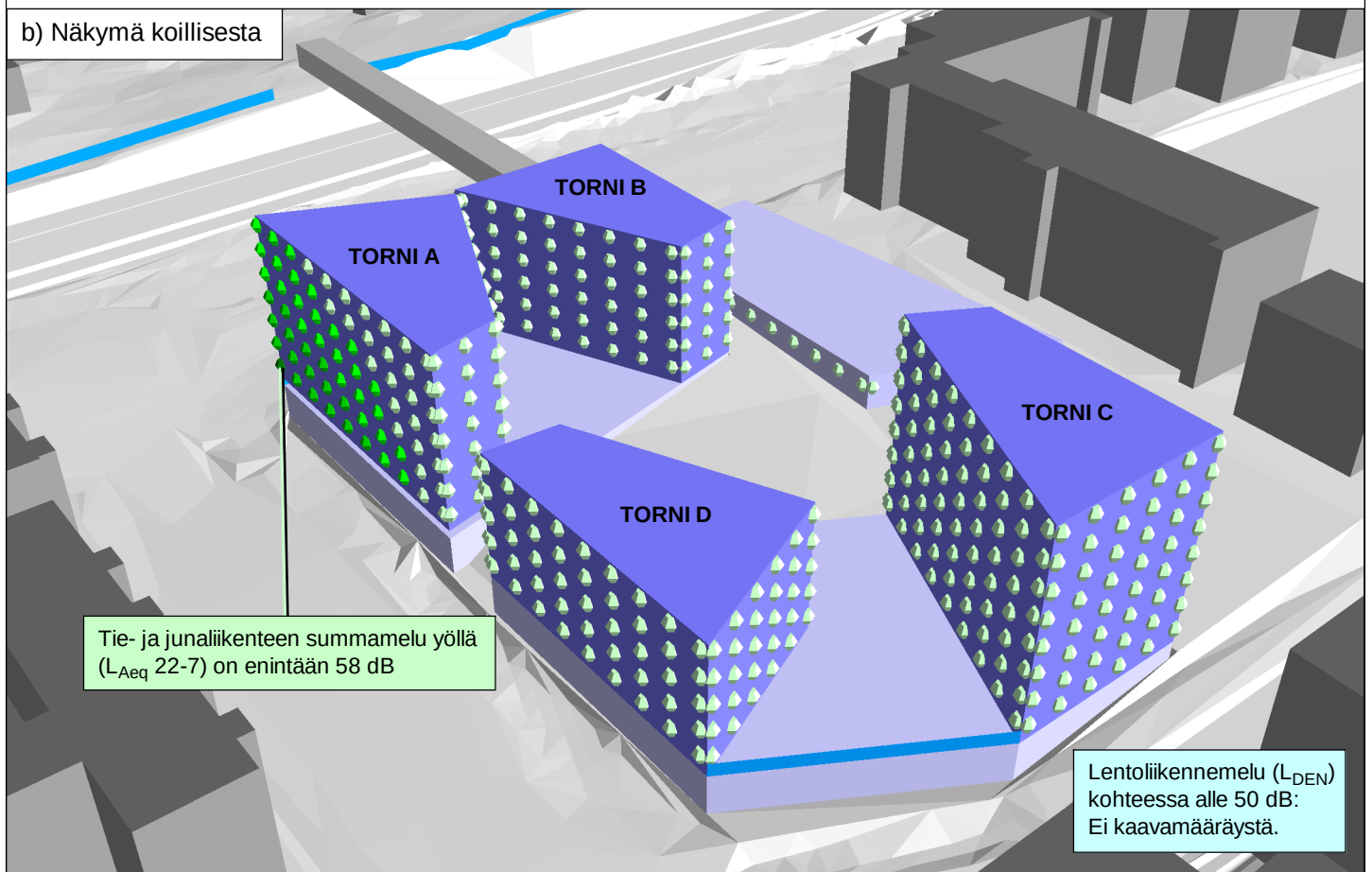


 LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA Meluselvitys	Liite 5: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030 Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A Keskiäänitaso (L_{Aeq}) rakennusten julkisivuilla sekä vaadittu äänitasoero	dB <table border="1"> <tr> <td>70 <</td> <td><= 70</td> </tr> <tr> <td>69 <</td> <td><= 69</td> </tr> <tr> <td>68 <</td> <td><= 68</td> </tr> <tr> <td>67 <</td> <td><= 67</td> </tr> <tr> <td>66 <</td> <td><= 66</td> </tr> <tr> <td>65 <</td> <td><= 65</td> </tr> <tr> <td>60 <</td> <td><= 60</td> </tr> <tr> <td>55 <</td> <td><= 55</td> </tr> </table>	70 <	<= 70	69 <	<= 69	68 <	<= 68	67 <	<= 67	66 <	<= 66	65 <	<= 65	60 <	<= 60	55 <	<= 55	OML 6.3.2014	
			70 <	<= 70																
69 <	<= 69																			
68 <	<= 68																			
67 <	<= 67																			
66 <	<= 66																			
65 <	<= 65																			
60 <	<= 60																			
55 <	<= 55																			

a) Näkymä lounaasta



b) Näkymä koillisesta



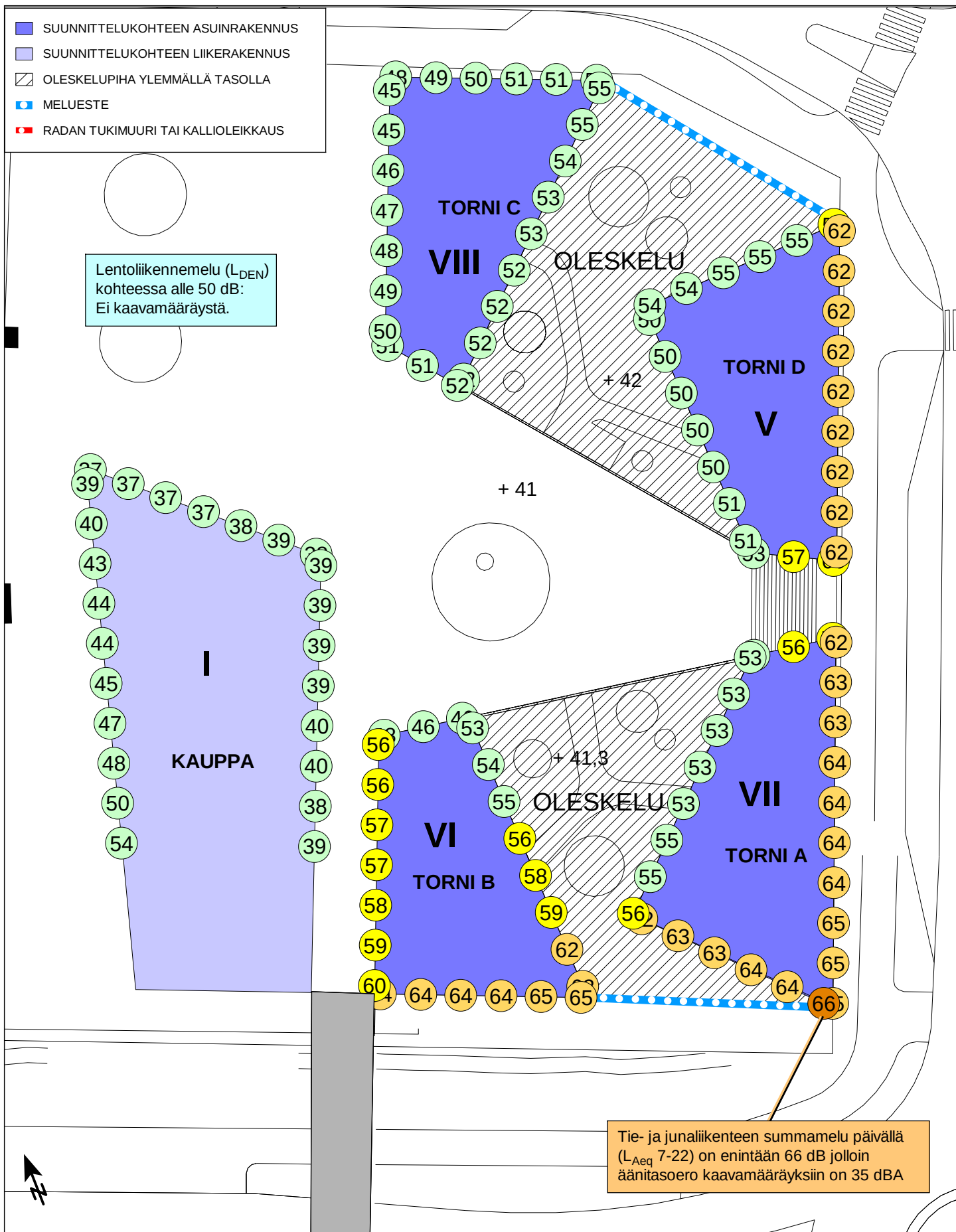
LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA
Meluselvitys

Liite 6: Tie ja junaliikenteen yöajan (22-7) melun yhteisvaikutus vuonna 2030
Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A
Keskiäänitaso (L_{Aeq}) rakennusten julkisivuilla sekä vaadittu äänitasoero

dB	
62 <	<= 62
61 <	<= 61
60 <	<= 60
59 <	<= 59
58 <	<= 58
57 <	<= 57
56 <	<= 56
55 <	<= 55

OML 6.3.2014

RAMBOLL



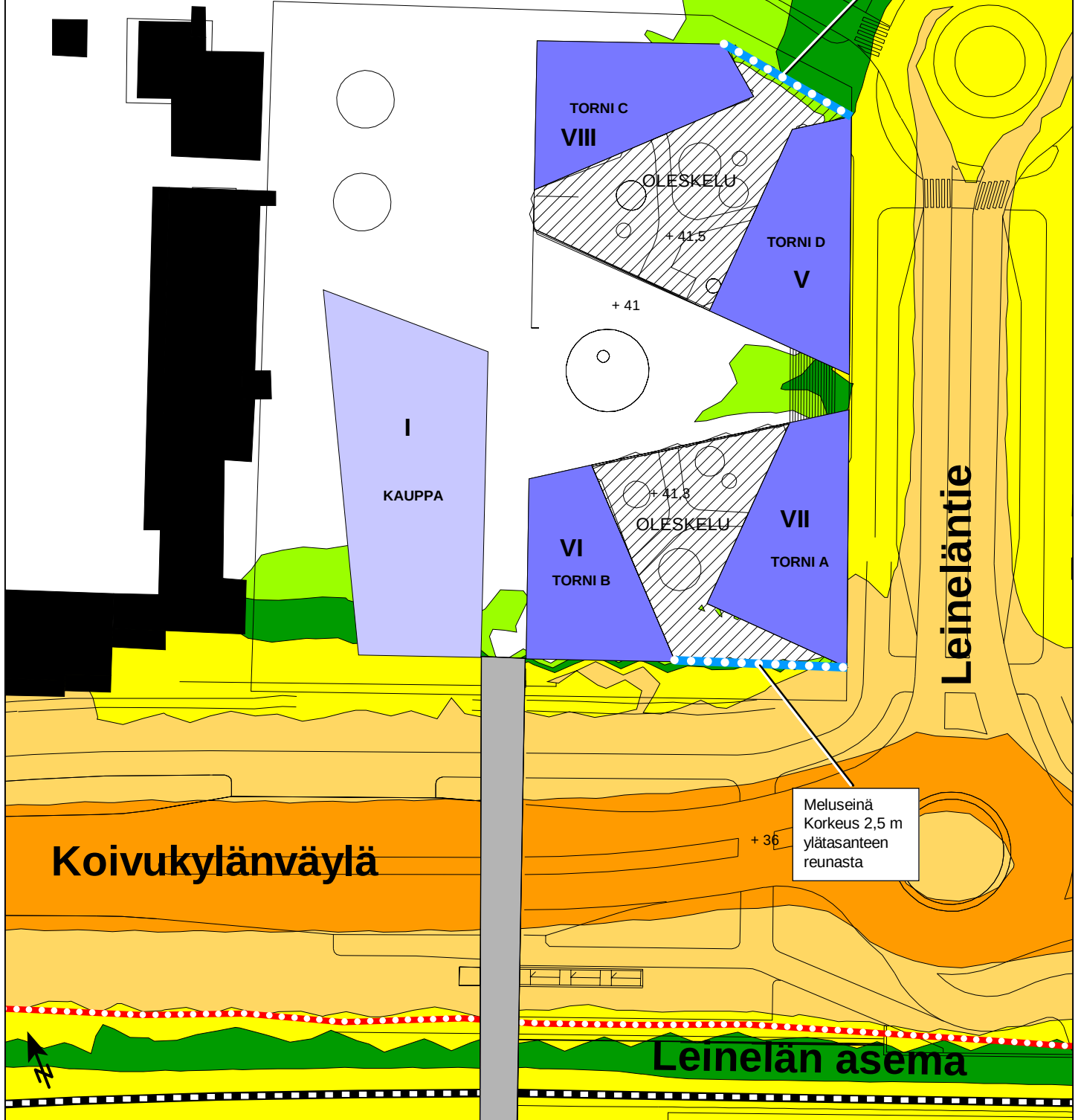
 LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA Meluselvitys	Liite 7: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030 Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A Suurin keskiäänitaso (L_{Aeq}) rakennusten julkisivuilla kaikki kerrokset huomioiden	dB <table border="1"> <tr><td>70 <</td><td><= 70</td></tr> <tr><td>69 <</td><td><= 69</td></tr> <tr><td>68 <</td><td><= 68</td></tr> <tr><td>67 <</td><td><= 67</td></tr> <tr><td>66 <</td><td><= 66</td></tr> <tr><td>65 <</td><td><= 65</td></tr> <tr><td>64 <</td><td><= 64</td></tr> <tr><td>63 <</td><td><= 63</td></tr> <tr><td>62 <</td><td><= 62</td></tr> <tr><td>61 <</td><td><= 61</td></tr> <tr><td>60 <</td><td><= 60</td></tr> <tr><td>59 <</td><td><= 59</td></tr> <tr><td>58 <</td><td><= 58</td></tr> <tr><td>57 <</td><td><= 57</td></tr> <tr><td>56 <</td><td><= 56</td></tr> <tr><td>55 <</td><td><= 55</td></tr> </table>	70 <	<= 70	69 <	<= 69	68 <	<= 68	67 <	<= 67	66 <	<= 66	65 <	<= 65	64 <	<= 64	63 <	<= 63	62 <	<= 62	61 <	<= 61	60 <	<= 60	59 <	<= 59	58 <	<= 58	57 <	<= 57	56 <	<= 56	55 <	<= 55	1:500 0 5 10 15 20 25 m OML 6.3.2014 
	70 <	<= 70																																	
69 <	<= 69																																		
68 <	<= 68																																		
67 <	<= 67																																		
66 <	<= 66																																		
65 <	<= 65																																		
64 <	<= 64																																		
63 <	<= 63																																		
62 <	<= 62																																		
61 <	<= 61																																		
60 <	<= 60																																		
59 <	<= 59																																		
58 <	<= 58																																		
57 <	<= 57																																		
56 <	<= 56																																		
55 <	<= 55																																		

- SUUNNITTELUKOHTTEEN ASUINRAKENNUS
- SUUNNITTELUKOHTTEEN LIKERAKENNUS
- OLESKELUPIHA YLEMMÄLLÄ TASOLLA
- MELUESTE
- RADAN TUKIMUURI TAI KALLIOLEIKKAUS

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJE-
ARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAANVIHRE
ÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

Leinelänkaari

Melukaide
Korkeus 1,5 m
ylätasanteen
reunasta



Meluseinä
Korkeus 2,5 m
ylätasanteen
reunasta



LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA
Meluselvitys

Liite 9: Tie ja junaliikenteen yöajan (22-7) melun yhteisvaikutus vuonna 2030
Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto B
Keskiäänitaso (L_{Aeq}) 2 m korkeudella maan- ja oleskelupihojen tasosta

70 <	<= 70
65 <	<= 65
60 <	<= 60
55 <	<= 55
50 <	<= 50
45 <	<= 45

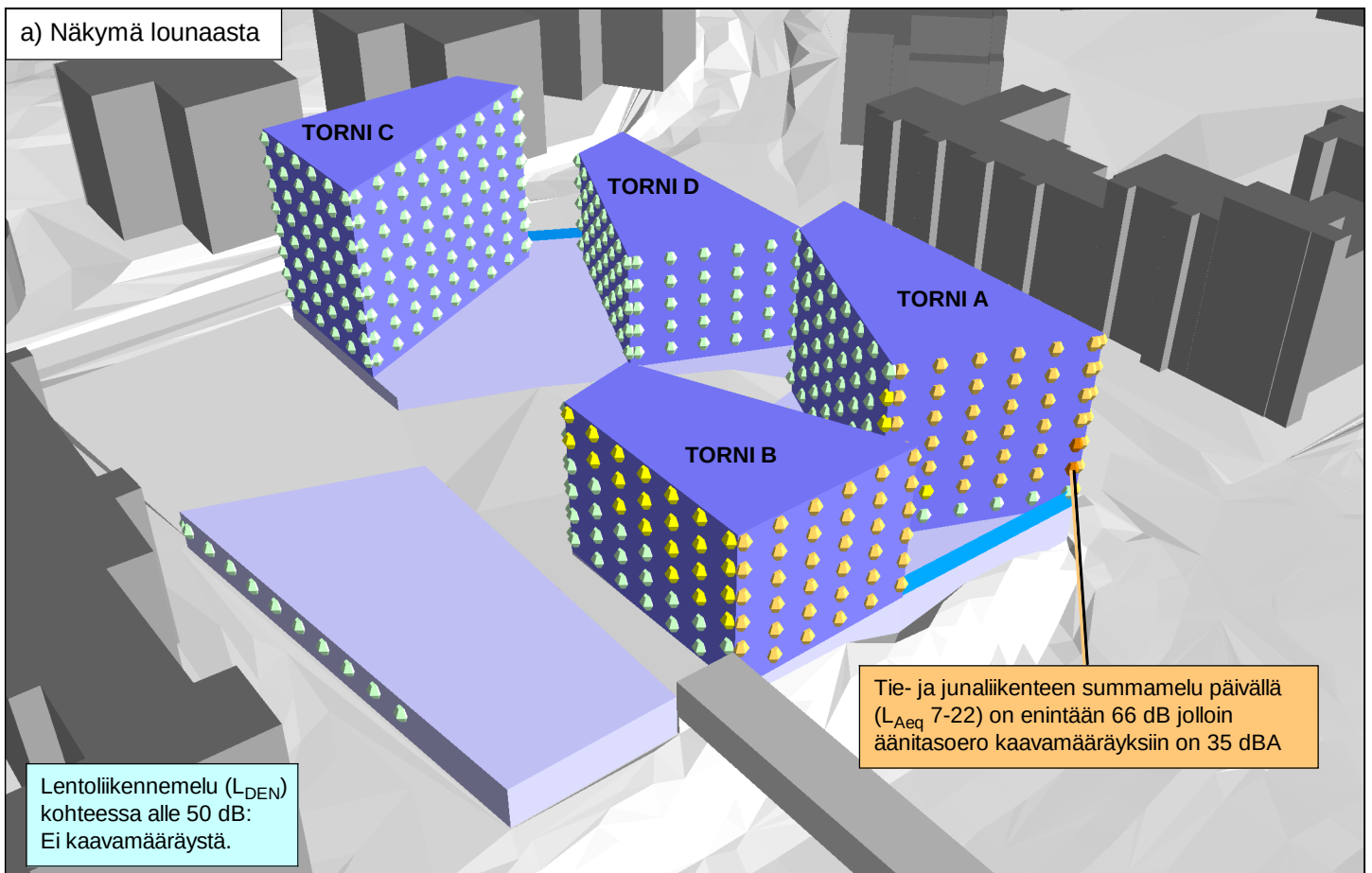
1:800

0 5 10 20 30 40 m

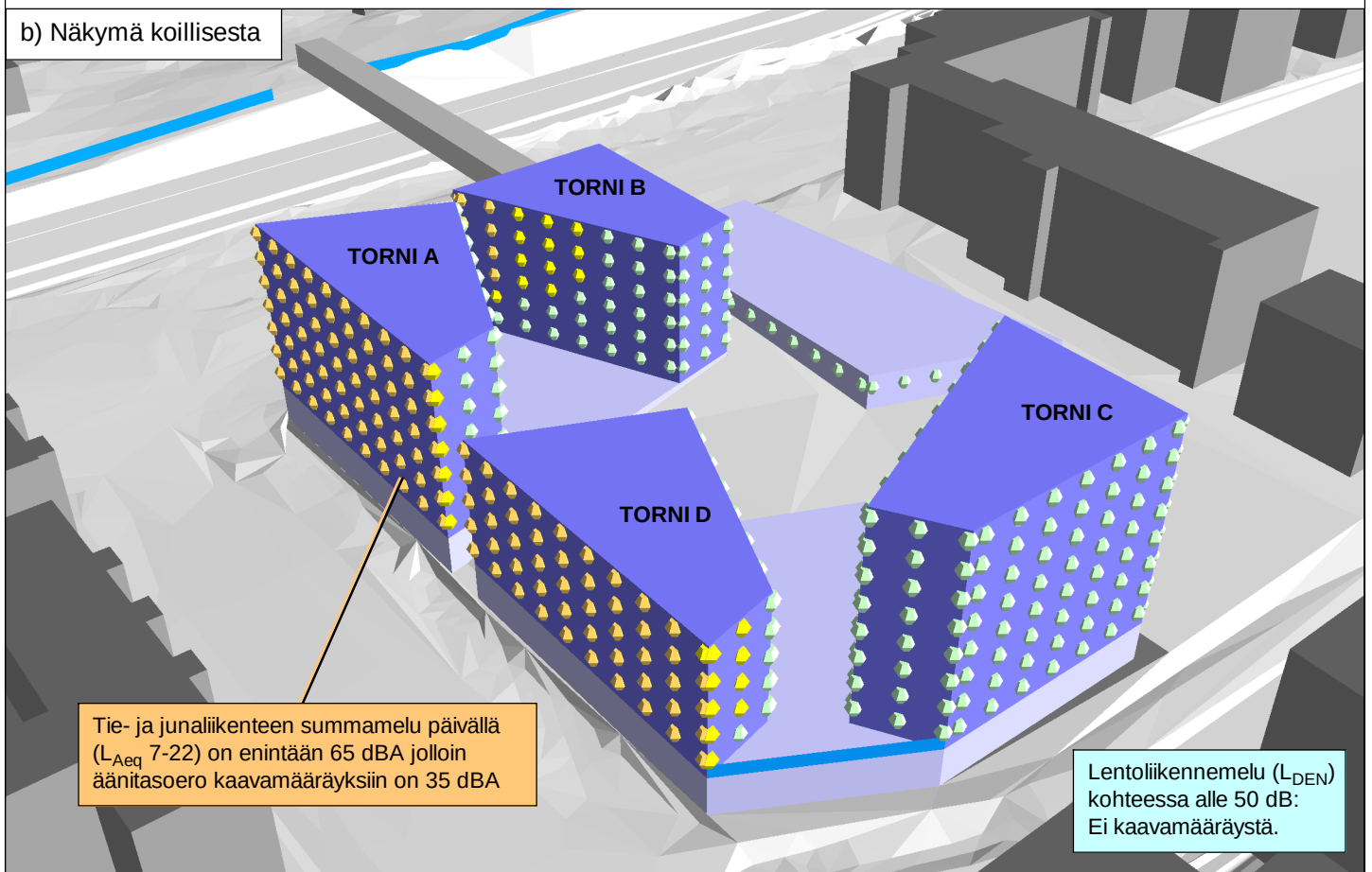
OML 6.3.2014

RAMBOLL

a) Näkymä lounaasta

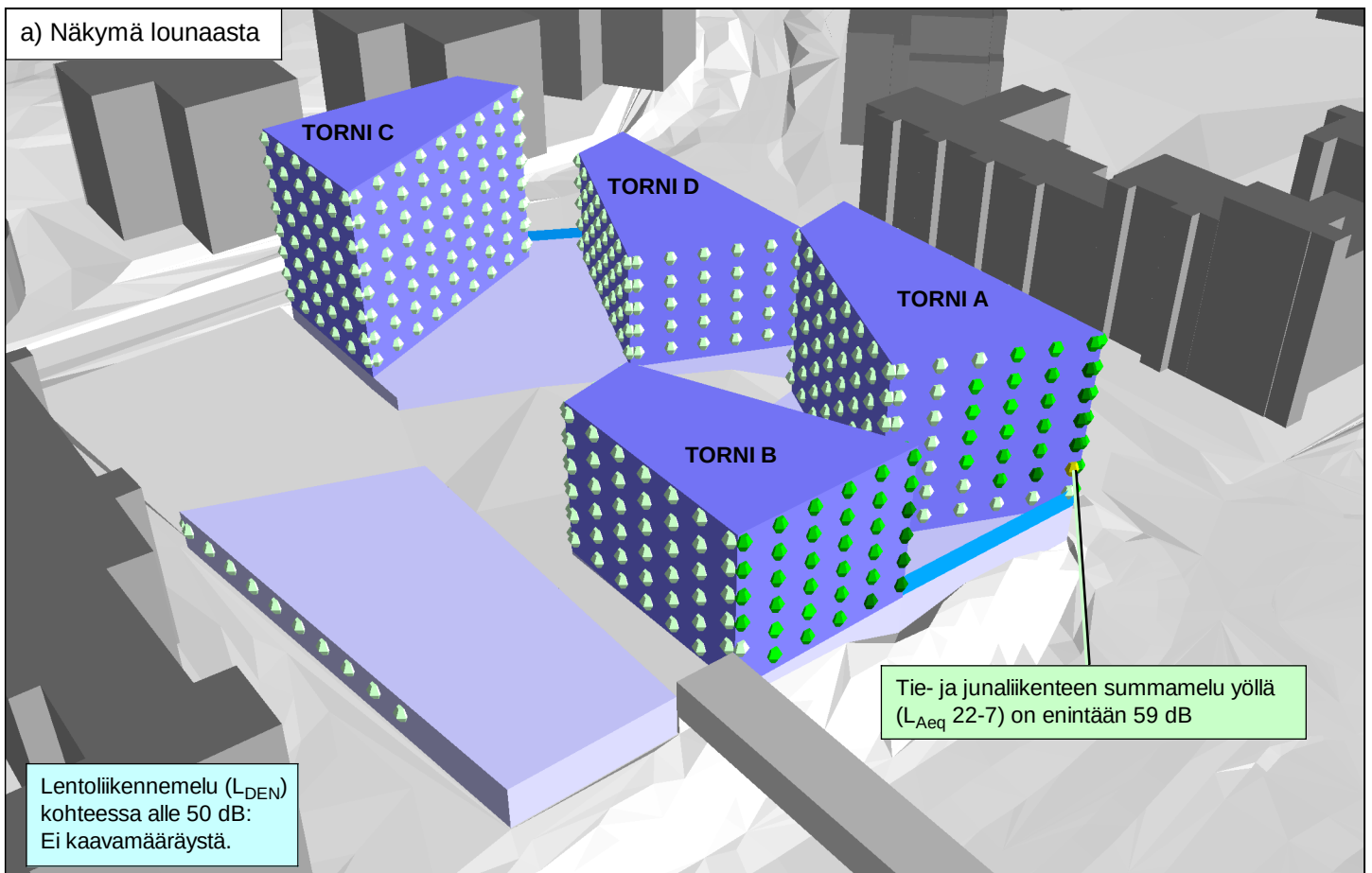


b) Näkymä koillisesta

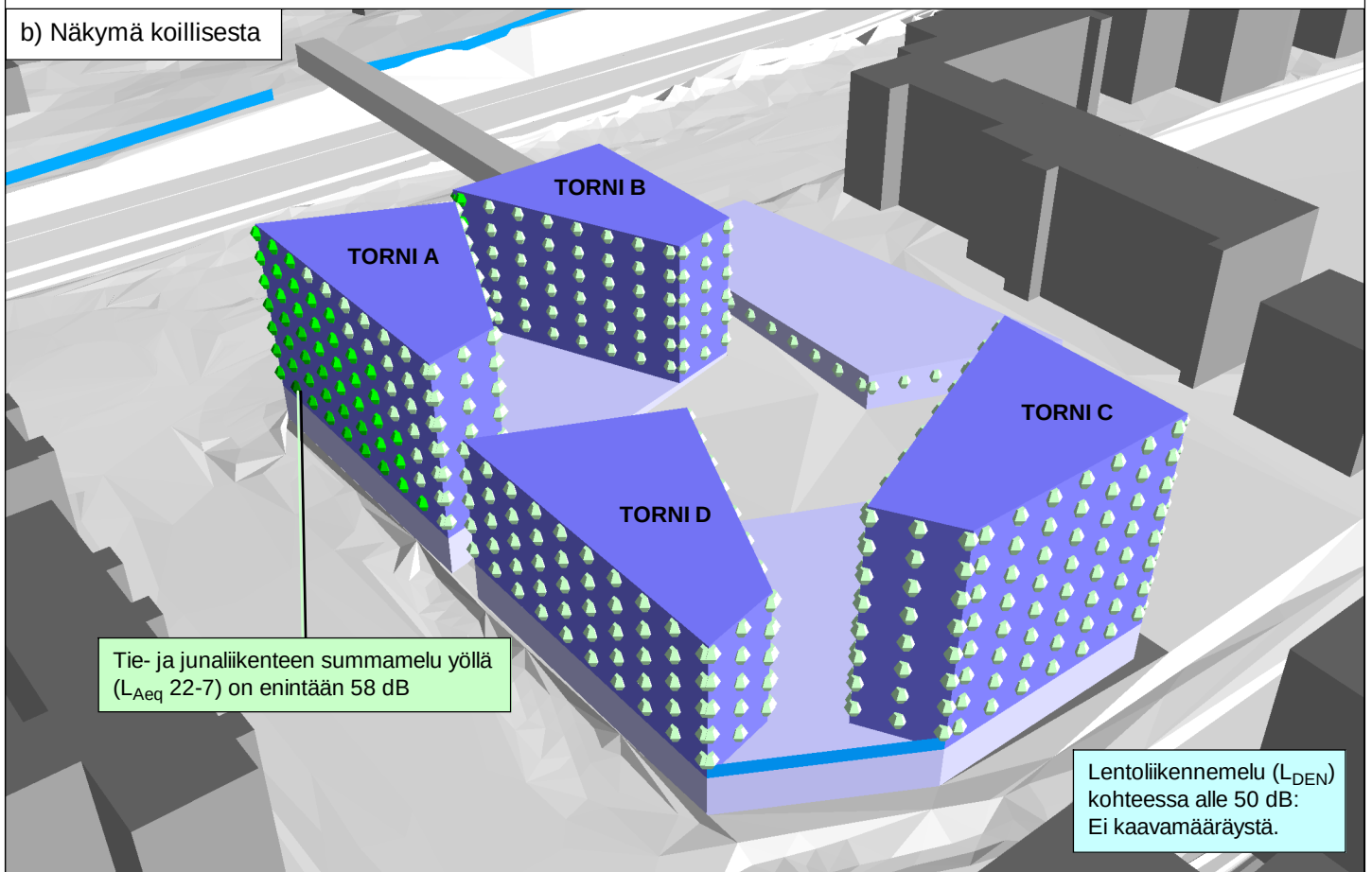


 LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA Meluselvitys	dB <table><tr><td>70 <</td><td></td><td></td></tr><tr><td>69 <</td><td><=</td><td>70</td></tr><tr><td>68 <</td><td><=</td><td>69</td></tr><tr><td>67 <</td><td><=</td><td>68</td></tr><tr><td>66 <</td><td><=</td><td>67</td></tr><tr><td>65 <</td><td><=</td><td>66</td></tr><tr><td>60 <</td><td><=</td><td>65</td></tr><tr><td>55 <</td><td><=</td><td>60</td></tr><tr><td></td><td><=</td><td>55</td></tr></table>	70 <			69 <	<=	70	68 <	<=	69	67 <	<=	68	66 <	<=	67	65 <	<=	66	60 <	<=	65	55 <	<=	60		<=	55	
70 <																													
69 <	<=	70																											
68 <	<=	69																											
67 <	<=	68																											
66 <	<=	67																											
65 <	<=	66																											
60 <	<=	65																											
55 <	<=	60																											
	<=	55																											
Liite 10: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030 Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto B Keskiaänitaso (L_{Aeq}) rakennusten julkisivuilla sekä vaadittu äänitasoero		OML 6.3.2014 																											

a) Näkymä lounaasta



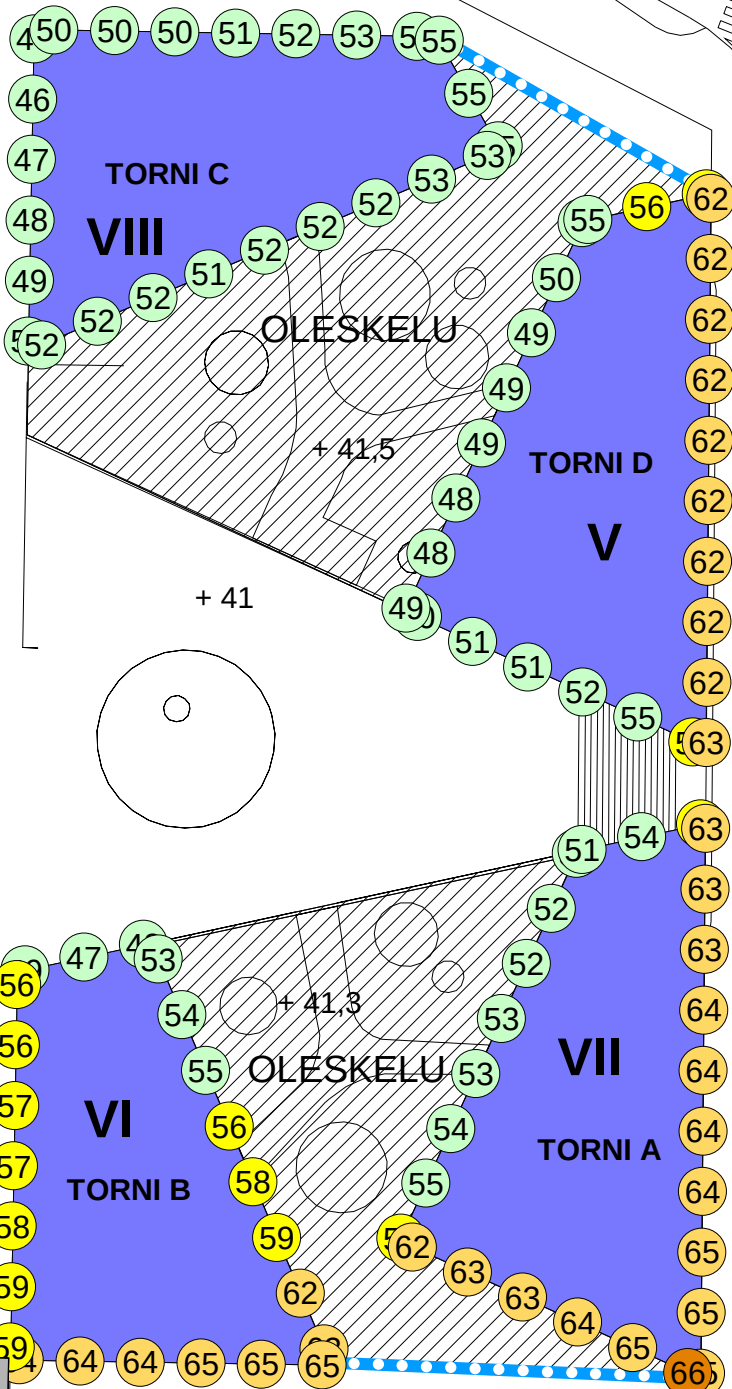
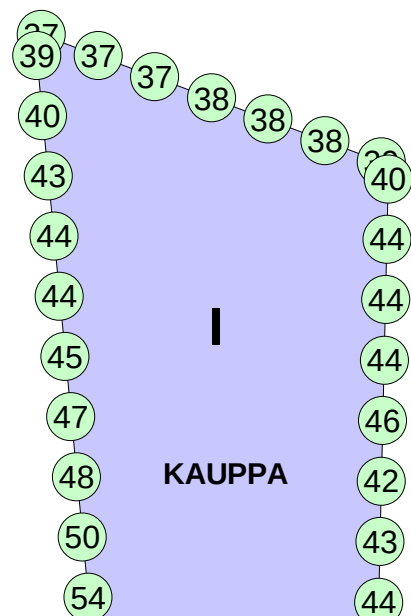
b) Näkymä koillisesta



 LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA Meluselvitys	Liite 11: Tie ja junaliikenteen yöajan (22-7) melun yhteisvaikutus vuonna 2030 Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto B Keskiäänitaso (L_{Aeq}) rakennusten julkisivuilla sekä vaadittu äänitasoero	dB <table border="1"> <tr><td>62 <</td><td><= 62</td></tr> <tr><td>61 <</td><td><= 61</td></tr> <tr><td>60 <</td><td><= 60</td></tr> <tr><td>59 <</td><td><= 59</td></tr> <tr><td>58 <</td><td><= 58</td></tr> <tr><td>57 <</td><td><= 57</td></tr> <tr><td>56 <</td><td><= 56</td></tr> <tr><td>55 <</td><td><= 55</td></tr> </table>	62 <	<= 62	61 <	<= 61	60 <	<= 60	59 <	<= 59	58 <	<= 58	57 <	<= 57	56 <	<= 56	55 <	<= 55	OML 6.3.2014	
	62 <	<= 62																		
61 <	<= 61																			
60 <	<= 60																			
59 <	<= 59																			
58 <	<= 58																			
57 <	<= 57																			
56 <	<= 56																			
55 <	<= 55																			

- SUUNNITTELUKOHTTEEN ASUINRAKENNUS
- SUUNNITTELUKOHTTEEN LIIKERAKENNUS
- OLESKELUPIHA YLEMMÄLLÄ TASOLLA
- MELUESTE
- RADAN TUKIMUURI TAI KALLIOLEIKKAUS

Lentoliikennemelu (L_{DEN})
kohteessa alle 50 dB:
Ei kaavamääräystä.

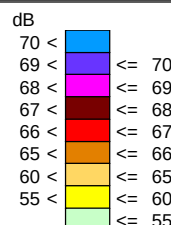


Tie- ja junaliikenteen summamelu päivällä
(L_{Aeq} 7-22) on enintään 66 dB jolloin
äänitasoero kaavamääräyksiin on 35 dBA

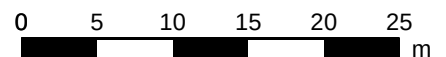


LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA
Meluselvitys

Liite 12: Tie ja junaliikenteen päiväajan (7-22) melun yhteisvaikutus vuonna 2030
Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto B
Suurin keskiäänitaso (L_{Aeq}) rakennusten julkisivuilla kaikki kerrokset huomioiden



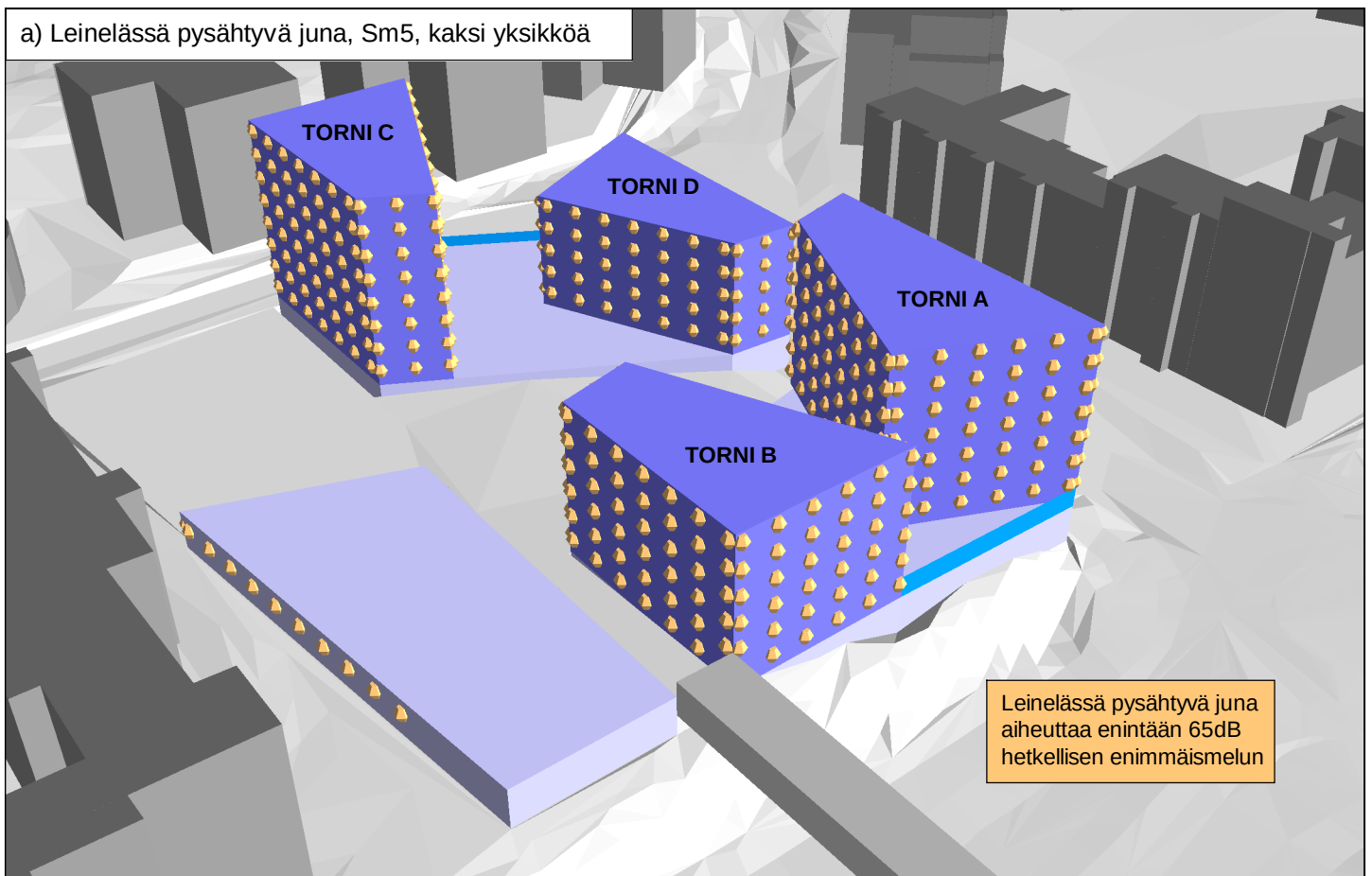
1:500



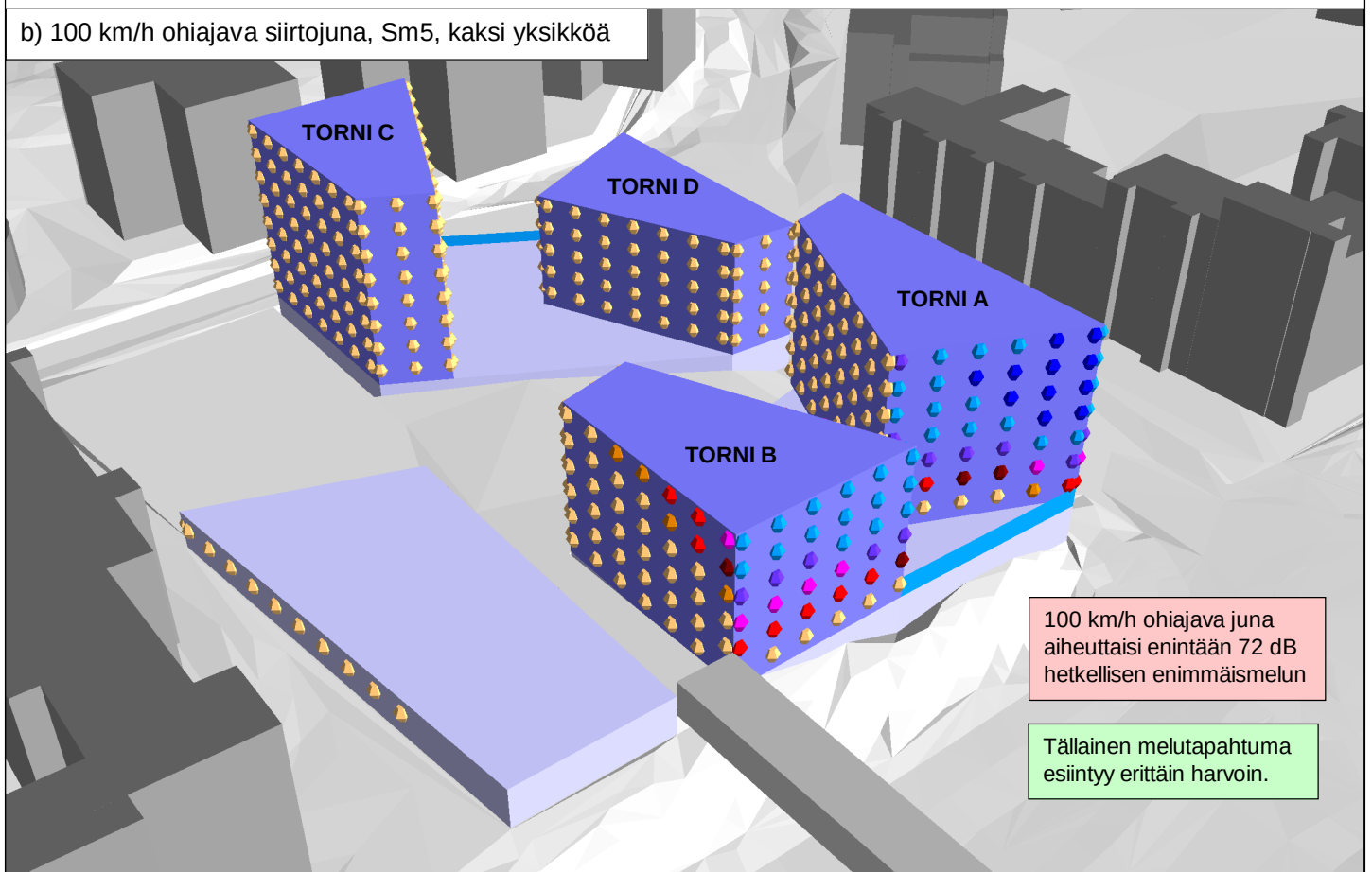
OML 6.3.2014

RAMBOLL

a) Leinelässä pysähtyvä juna, Sm5, kaksi yksikköä



b) 100 km/h ohiajava siirtojuna, Sm5, kaksi yksikköä



 LEINELÄN KESKUSTAKORTTELI 70117, VANTAA Meluselvitys	Liite 13: Junan aiheuttama hetkellinen enimmäismelu (L_{MAX}) Suunniteltu maankäyttö - Vaihtoehto A Melutaso rakennusten julkisivuilla	dB <table border="1"> <tr> <td>72 <</td> <td><= 72</td> </tr> <tr> <td>71 <</td> <td><= 71</td> </tr> <tr> <td>70 <</td> <td><= 70</td> </tr> <tr> <td>69 <</td> <td><= 69</td> </tr> <tr> <td>68 <</td> <td><= 68</td> </tr> <tr> <td>67 <</td> <td><= 67</td> </tr> <tr> <td>66 <</td> <td><= 66</td> </tr> <tr> <td>65 <</td> <td><= 65</td> </tr> </table>	72 <	<= 72	71 <	<= 71	70 <	<= 70	69 <	<= 69	68 <	<= 68	67 <	<= 67	66 <	<= 66	65 <	<= 65	OML 6.3.2014	
		72 <	<= 72																	
71 <	<= 71																			
70 <	<= 70																			
69 <	<= 69																			
68 <	<= 68																			
67 <	<= 67																			
66 <	<= 66																			
65 <	<= 65																			



Vantaa

Kaupunkisuunnittelu



Leinelän keskus

**Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 2.6.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002233**

Asemakaavamuutos vireille 13.3.2014
Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

1 Perus- ja tunnistetiedot

Leinelän keskusta

Kaupunginosa 70, Koivukylä

Asemakaavan muutos:

Korttelit 70117, 70121 – 70122

sekä katu- ja torialuetta.

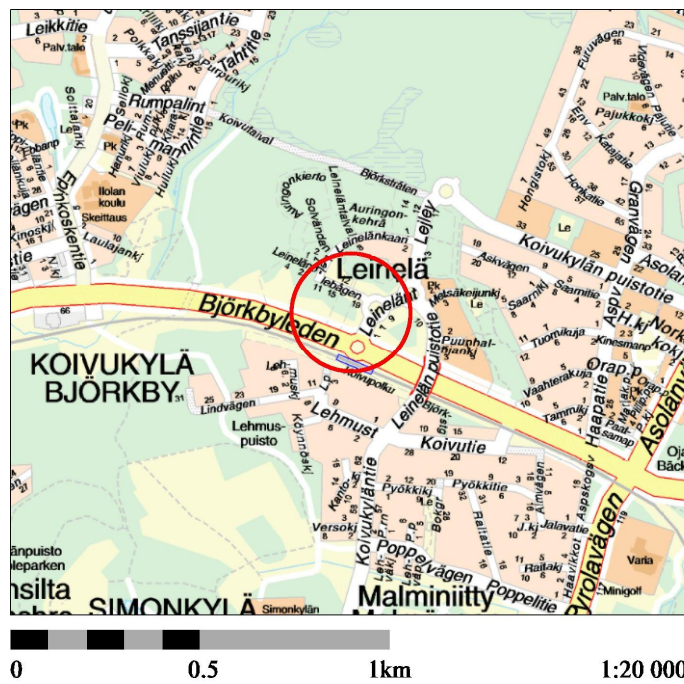
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 70117 sekä torialuetta.)

Tonttijako:

Kortteli 70121 ja osa korttelia 70122

Tonttijaon muutos:

Korttelit 70117 ja osa korttelia 70122



Kaava-alueen sijainti:

Kaava-alue sijoittuu Leinelän keskusta Koivukylänväylän, Leineläntien ja Leinelänkaaren rajaamalle alueelle. Kehäradan asema on rakennettu läheisyyteen.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	4
Alueen yleiskuva	4
Luonnonympäristö.....	5
Rakennettu ympäristö.....	6
Maanomistus.....	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1 Suunnittelun käynnistyminen	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
Osallisten mielipiteet	
Suunnitteluyhteistyö	10
4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet	11
Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	11
Kunnan asettamat tavoitteet	11
Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	11
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne.....	14
5.2 Aluevaraukset	14
Korttelialueet.....	14
Muut alueet	15
5.3 Kaavan vaikutukset	16
Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen	16
Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan	16
5.4 Ympäristön häiriötekijät.....	16
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	16
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.	16
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	17

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 13.1.2014.

Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy sekä Serum arkkitehdit Oy voittivat yhteisellä ehdotuksellaan v. 2008 Europan-kilpailun nuorille arkkitehdeille. Kilpailussa haettiin korkealuokkaista toteutusmallia Leinelän keskusta. Suunnittelua on jatkettu kilpailuehdotusta kehittämällä.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on rakennusoikeutta yhteensä 8 500 k-m². Kaavan muutoksessa rakennusoikeus lisääntyy 920 k-m². Alueelle rakennetaan neljä asuintaloa ja erillinen liikerakennus. Myös asuintalojen maantasokerrokseen saa rakentaa liiketiloja ja yhteen asuintaloon pitää rakentaa liiketiloja. Pysäköinti on muuten maan alla, mutta liikerakennuksen eteen voi tehdä muutaman pysäköintipaikan.

Primavera –torialueen ja kortteleiden välinen raja muuttuu selvästi. Leinelänkaaren, Leineläntien ja Koivukylänväylän katualueiden ja kortteleiden väliset rajaukset muuttuvat vähäisemmin.

3 Lähtökohdat



Ortokuva vuodelta 2013.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuva

Kaava-alue on kallioista metsämaata. Se sijoittuu Koivukylänväylältä katsottuna kallioleikkauksen päälle, enimmillään n. 6 metriä Koivukylänväylän tasoa korkeammalle. Alueen pohjoispuolella on Leinelänkaari rakenteilla.

Luonnonympäristö

Maisemarakenne

Suunnittelualue sijaitsee kallioselänteiden alueella. Kallioiden rajaamaan painanteeseen on syntynyt räme.

Topografia

Alueen korkein kohta noin +42:n tasolla, kun taas alin kohta noin +39:n tasolla. Koivukylänväylä alueen eteläpuolella on noin + 36:n tasolla.

Kasvillisuus

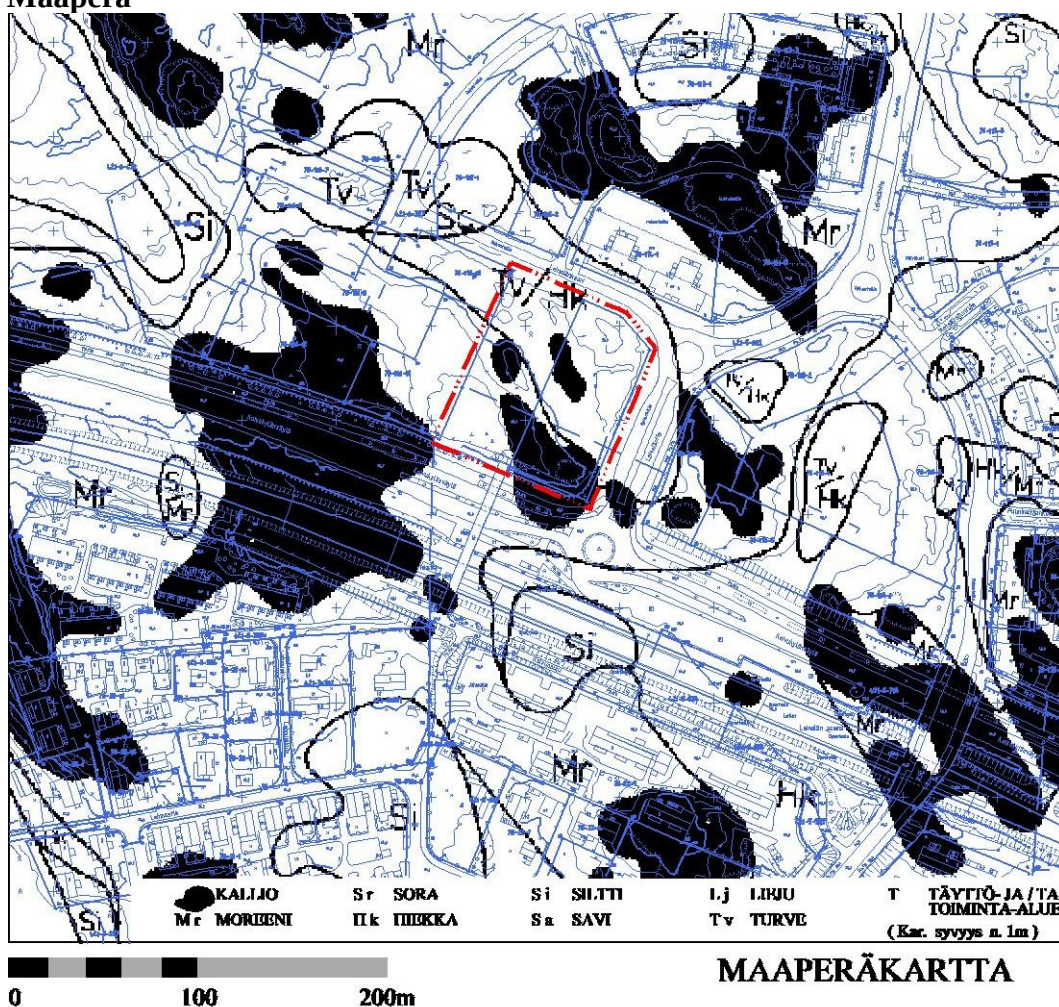
Vantaan kaupungin ympäristökeskuksessa on laadittu Leinelän metsäalueen kasvillisuus-kartoitus v. 2004. Alue on pääosin metsäaluetta, jolla ei kuitenkaan ole erityisiä suojelu-arvoja.

Alueen pohjoisosan suoalue on jo osittain täytetty Leinelänkaaren katupohjaksi ja loput siitä jää korttelialueeksi ja tulee siten poistumaan.

Eläimistö

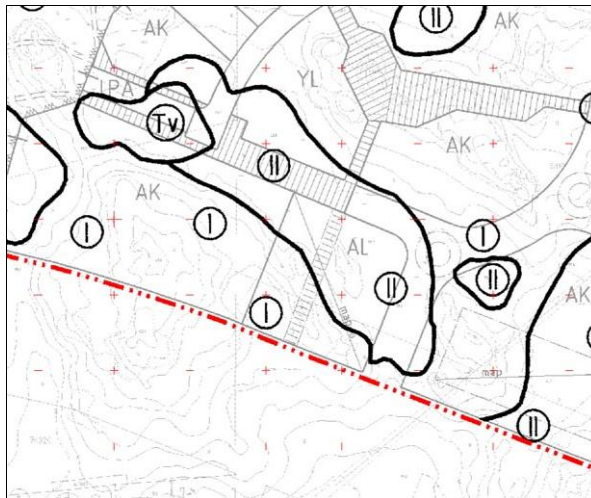
Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

Maaperä



Kaavoitettavan alueen korkeimmat kohdat ovat kallioisia moreenialueita. Alavimmissa kohdissa pintamaalaji on turvetta ja hiekkaa.

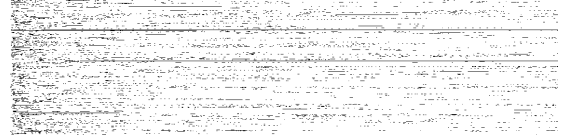
Rakennettavuus maaperän suhteen 1:5000



Alue I



Alue II

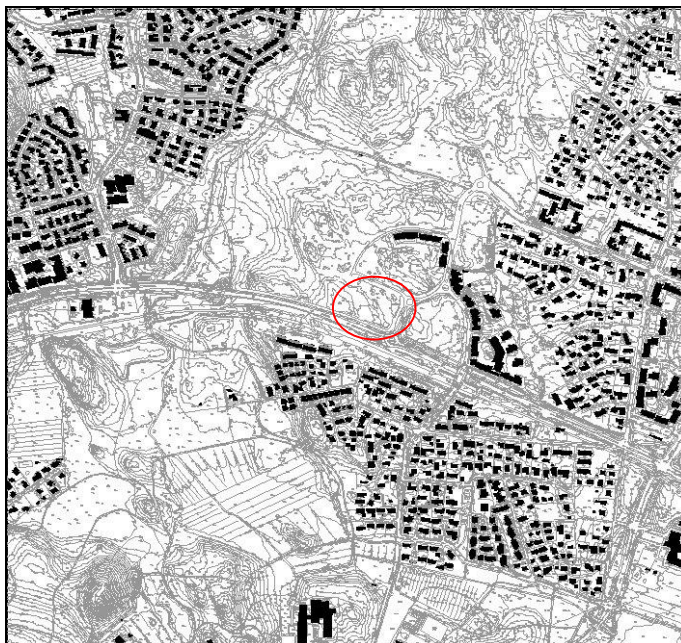


Moreenialueilla rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti moreenin ja/tai kallion varaan.

Savi- ja siltialueilla perustukset tulee ulottaa tiiviiseen maakerrokseen tai rakennukset tulee perustaa paalujen varaan.

Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja perustamissuunnitelmia

Rakennettu ympäristö



Kaava-alue on rakentamaton. Ympärillä on Leinelän asuinalueen rakentaminen käynnissä.

Väestö

1.1.2013 Koivukylän suuralueella asui 26 174 asukasta ja Koivukylän kaupunginosassa 3 171 asukasta.

Palvelut

Alue on Leinelän keskustaa, johon rakennetaan pieni päivittäistavarakauppa ja muutamia pienempiä kaupallisia palveluita. Koivukylän keskustaan on matkaa n. 1300 m. Siellä on runsaasti kaupallisia palveluita. Leinelänkaaren toiselle puolelle tulee Leinelän II päiväkotit. Lähimmät alakoulut ovat Ilolassa ja Rekolanmäessä. Lähin yläkoulu on Simonskylässä.

Liikenne

Alueelle pääsee Koivukylänväylän, Leinelän puistotien ja Leineläntien kautta eri suunnista. Kehärata ja Leinelän asema otetaan käyttöön v. 2015 kesällä aivan alueen vieressä. Junien lisäksi hyviä joukkoliikennepalveluita tarjoaa vilkas bussiliikenne Leinelän puistotiellä, Leineläntiellä ja Koivukylänväylällä.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen vesihuoltoverkostot on rakennettu vuosina 2008-2011.

Vedenjakelu

Alueen pohjoispuolelta kulkee d160 vesijohto, joka muodostaa rengasyhteyden ja liittyy Leineläntien d225 vesijohtoon.

Alue kuuluu Korson painepiiriin ja alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni. Korsossa sijaitsevan vesitornin tilavuus on 4000 m³, HW = +94,05 ja NW = +87,20. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +86.00 ja ylin noin +101.00.

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

Jätevesiviemärointi

Alueen jätevedet kerätään d250 viemäriä pitkin Koivukylänväylän d315 putkeen. Kaikki alueen jätevedet johdetaan Haapatien jätevedenmittauspisteen kautta meriviemäriin. Kaikki jätevedet käsitellään Viikinmäen keskuspuhdistamolla.

Sadevesiviemärointi

Alueen sadevedet ovat kulkeutuneet pääosin itään Rekolanojaan ja länteen Kylmäojaan.

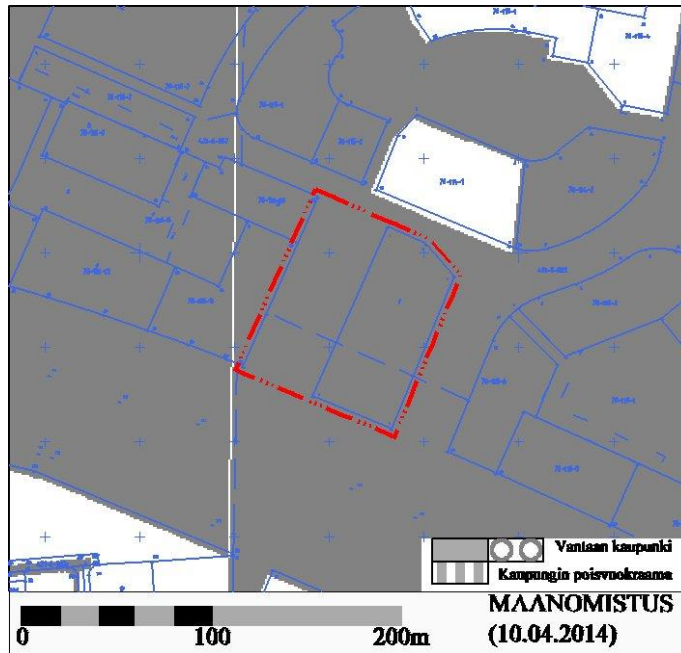
Ympäristöhäiriöt

Melu

Koivukylänväylän ja kehärata aiheuttavat melua kaava-alueelle.

Tärinä

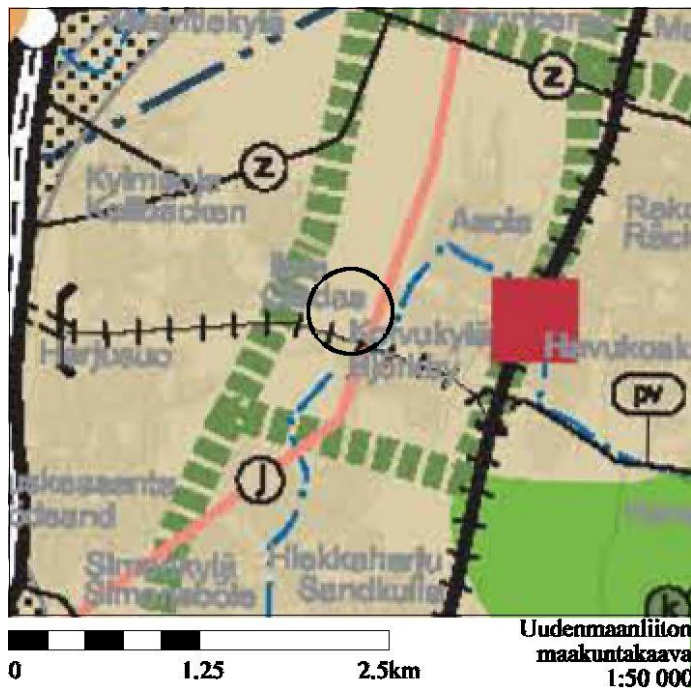
Kehäradan ei oleteta aiheuttavan tärinää Leinelän alueelle koska Kehäradalle ei tule tavarajunia eikä alueella ei ole savikkoa. Lisäksi uuden radan rakenteissa voidaan huomioida mahdolliset tärinähaitat. Leinelän uusien asuinrakennusten ja kehäradan lähimpien kiskojen välinen etäisyys on yli 50 metriä.



Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen.

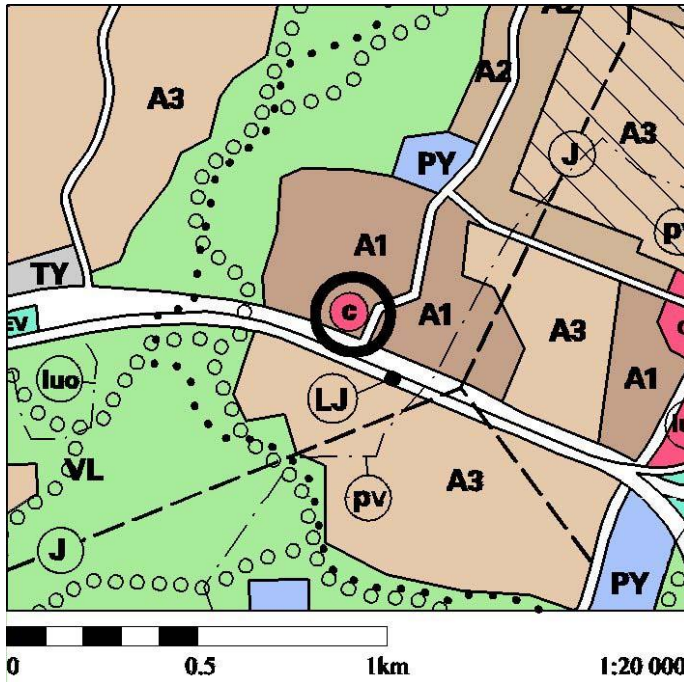
3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

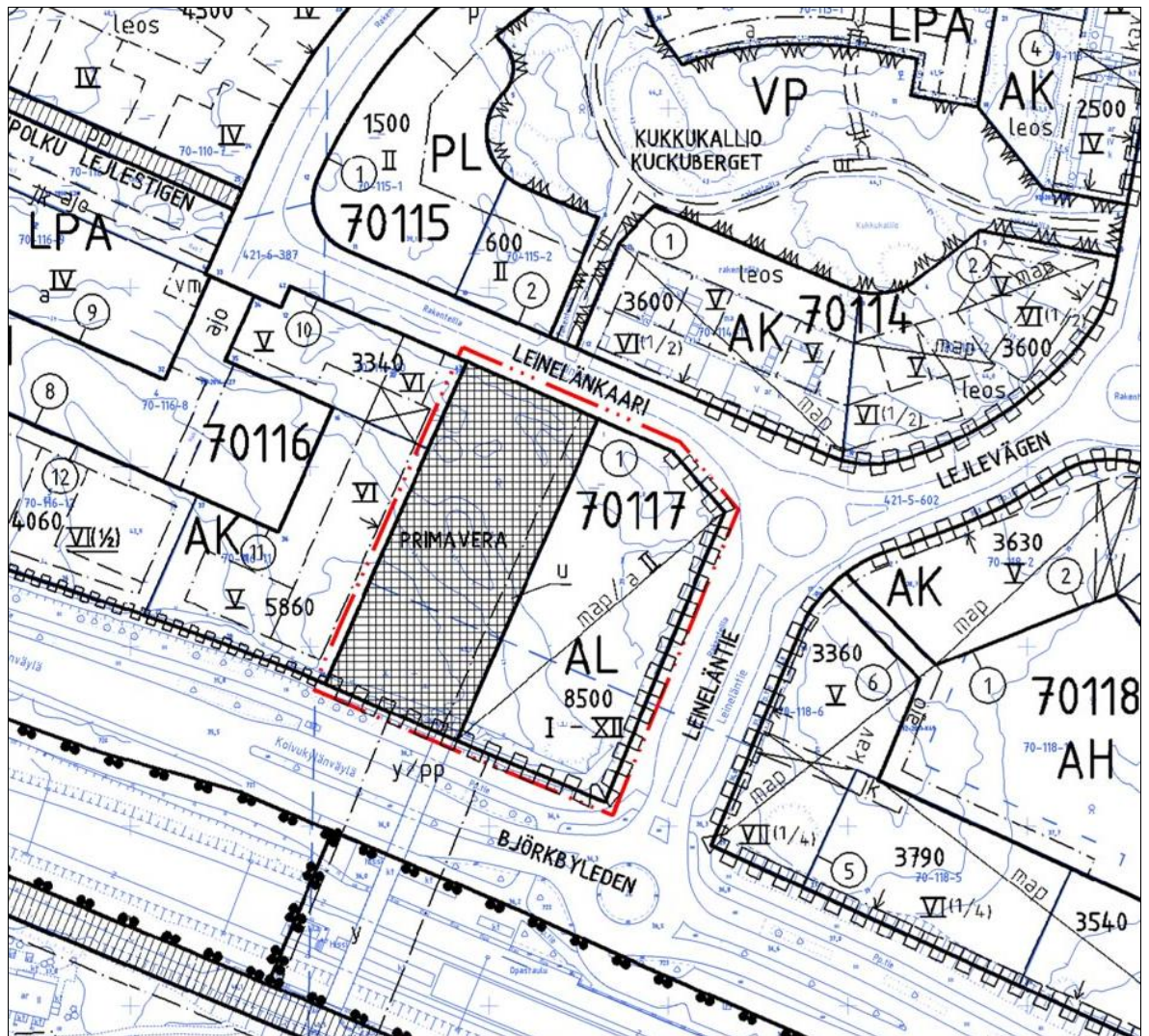


Yleiskaava

Vantaan yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli muutosalueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on tehokkaan asuntorakentamisen aluetta, johon merkitty myös keskustatoimintojen alakeskus. Viereen sijoittuu myös joukkoliikenteen terminaali (LJ, Leinelän asema).

Asemakaava



Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000

Alueen ensimmäinen asemakaava on nimeltään Ylä-Tikkurilan rakennuskaava (20.4.1961). Se muuttui 1.1.2000 maankäyttö- ja rakennuslain mukaiseksi asemakaavaksi. Nyt on voimassa Leinelä 1-asemakaava, nro 700400 (kv 14.4.2008). Voimassaolevan asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialutta (AL) sekä katuaukio/tori (Primavera).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri

Muutosalue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin. Kortteliin 70117 on laadittu tonttijaako.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

Kaava-alueita koskevat selvitykset

Leinelän keskustakortteli 70117 meluselvitys 6.3.2014

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut 13.1.2014 asemakaavan muuttamista.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 13.3.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä.

Osallisten mielipiteet

Mielipiteitä saatiin 3 kpl. Niissä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyyn aikeeseen rakentaa alueelle n. 10 000 k-m² asuntoja ja liiketiloja.

1. **Vantaan kaupunginmuseo.** Ei huomautettavaa.
2. **Museovirasto.** Ei huomautettavaa.
3. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä.** Ei huomautettavaa.

Suunnitteluyhteistyö

Asemakaavan lähtökohtia on käsitelty Leinelän laaturyhmässä.

Ympäristöinsinööri Krister Höglund on osallistuneet asemakaavan muutoksen valmisteluun ja ympäristökeskus toteaa, ettei sillä ole huomauttamista.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan kaupunki luo rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle siten toteutettuna, että se eheyttää kaupungin yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää optimaalisesti olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.6.2004 tiedoksi Leinelä 1 -asemakaavatyön tavoitteet ja työohjelman. Siinä määritellään alueen suunnittelun rakentamisen toteutusmalleja sekä määritellään laadullisia ja määrällisiä tavoitteita asunto-, ympäristö- ja palvelurakentamiselle.

Yleisenä tavoitteena on toteuttaa Leinelä yleiskaavan mukaisesti Kehärataan ja Leinelän asemaan tukeutuvana tahokkaana asuntoalueena ja laatia alueen asemakaava, lähiympäristösuunnitelma ja rakentamisohje yhteistyössä toteuttajien kanssa (ns. kumppanuuskaavoitus).

Erityisenä tavoitteena on toteuttaa alue helpon asumisen ja liikkumisen alueeksi sekä etsiä uusia asumisen malleja. Alue suunnitellaan ja toteutetaan kustannustehokkaasti omaileimaiseksi ja korkeatasoiseksi. Alueen sisäiset maastonmuodot ja luontoarvot (erityisesti avokalliot) otetaan suunnittelussa huomioon.

European 9 -kilpailu

Leinelän keskusta-alueesta järjestettiin kansainvälinen European 9 –kilpailu nuorille arkkitehteille. Kilpailulla haettiin korkeatasoista ratkaisua keskusta-alueelle. Kilpailu ratkaistiin 18.1.2008. Kilpailussa jaettiin kaksi palkintoa ja kaksi kunniainainta.

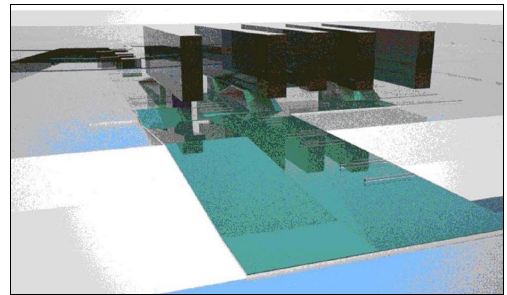
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

European 9 –kilpailu tuotti runsaasti vaihtoehtoja nykyisen asemakaavan ratkaisulle. Toisen kilpailussa palkitun työn tekijät olivat Vesa Oiva, Selina Anttinen ja Antti-Markus Lehto Suomesta ja toisen Pablo Allen Espanjasta. Suunnittelua on jatkettu Oivan, Anttisen ja Lehdon kanssa. Kilpailuvaiheen kaksi palkittua ja kaksi kunniainaininnan saanutta ehdotusta on esitelty seuraavilla sivulla.

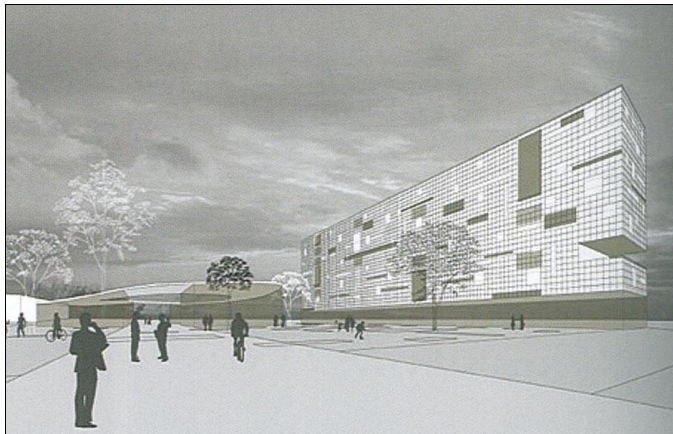
Vesa Oiva, Selina Anttinen ja Antti-Markus Lehto (palkittu):



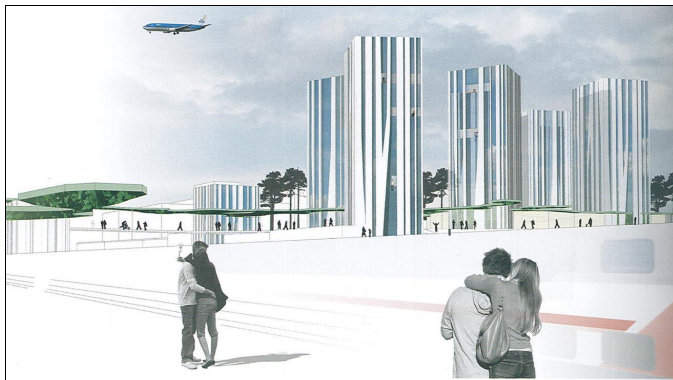
Pablo Allen (*palkittu*):



Michelangelo Zaffignani ja René Bechter (*kunniamaininta*):



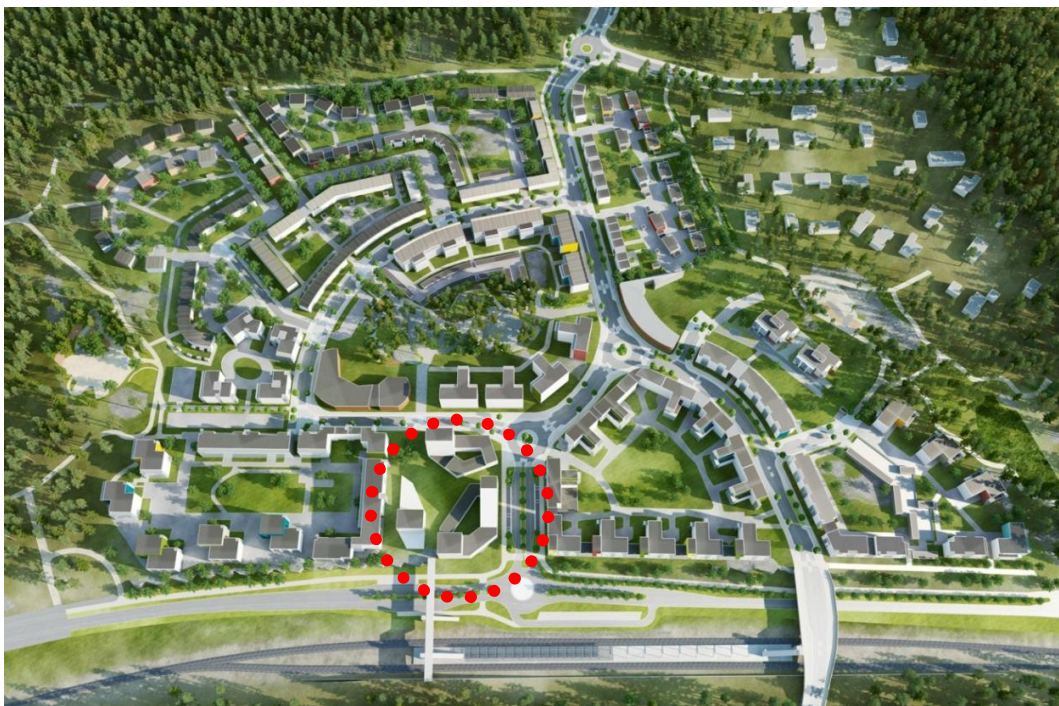
Hedwig Heinsman, Hans Vermeulen ja Martine de Wit (*kunniamaininta*):



5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

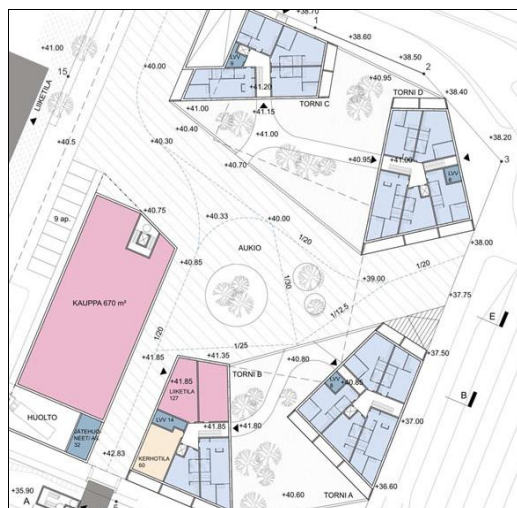
Etelässä kaava-alue rajoittuu Koivukylänväylään ja Kehärataan. Alueen ympärille on asemakaavan mukaan tulossa asuntoja, joista osa on jo rakenteilla. Keskustasta Leinelän asemalle on rakennettu kävelysilta Koivukylänväylän yli. Myös Leinelän asema on valmis. Kehärata otetaan käyttöön kesällä 2015.



5.2 Aluevaraukset

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Tämä kaavamuutosalue on Leinelän tehokkainta rakentamisaluetta Koivukylänväylän ja kehäradan aseman tuntumassa. Alueelle tulee kaksi VI-kerroksista ja kaksi VIII-kerroksista asuinkerrostaloa, kerrosalaltaan 8 720 k-m².



Leinelän keskustakortteleiden on asemakaavamääräyksen mukaan muodostettava arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus. Suunniteltujen rakennusten suorakulmaisesta poikkeava pohjamuoto tukee osaltaan keskustan omaleimaisuutta.

Julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla rappaus.

Kellarikerroksen julkisivut ja pihoja rajaavat muurit eivät saa olla umpinaisia. Niissä on käytettävä poikkeavia materiaaleja, pintakäsittelyitä ja/tai värejä. Niitä voi korostaa myös taiteen keinoin.

Rakennusoikeuden lisäksi kortteliin saa rakentaa mm. erilaisia talous-, kerho-, liike- ja muita työtiloja sekä porrashuoneiden 15 krs-m² ylittävän osan. Kortteliin 70117 on rakennettava liiketilaa ensimmäiseen kerrokseen.

Pihat rajataan katujen ja torin suuntiin muureilla ja kasvillisuudella.

Koivukylänväylän ja kehäradan aiheuttaman melun vuoksi on asemakaavassa annettu määräykset asuinrakennusten ääneneristävyydestä, parvekkeiden lasittamisesta ja pihojen melusuojauksesta.

Asuinkortteleiden pysäköinti sijoittuu kokonaan maanalaiseen pysäköintihalliin. Se sijoittuu suurelta osin Primavera-torin ja liikekorttelin (KL) alle.

KL Liikerakennusten korttelialue

Liikerakennusten korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakauppa ja mahdollisesti pienempiä liiketiloja, yhteensä enintään 700 k-m².

Liikekortteli on osa Leinelän keskustakortteleita, joiden tulee muodostaa arkkitehtuuriltaan korkealuokkainen ja omaleimainen kokonaisuus.

Tontin autopaikat sijoittuvat osittain maan päälle omalle tontille ja osittain maanalaiseen pysäköintihalliin.

Kortteliin saa sijoittaa myös asuinkortteleiden jätehuollon tiloja.

Muut alueet

Katualueet ja tori

Alueelle rakennetaan Primavera –tori. Se on Leinelän kaupunkikuvallisesti merkittävin julkinen tila. Torin varrelle sijoittuu yksi päivittäistavarakauppa ja muutama pienempi liiketila. Myös länsipuoliseen kortteliin 70116 on tulossa kaksi liiketilaa torin reunalle.

Tasoero pohjoisesta Leinelänkaaren varrelta aseman kävelysillalle on n. neljä metriä, joten torialue on kalteva. Lähiympäristösuunnitelmassa on esitetty tavoite, että torialue toteutettaisiin erikoisesteettömyyden vaatimusten mukaan. Tämä tarkoittaa enintään 5 % kaltevuutta. Se on mahdollista saavuttaa kaavan mukaisessa ratkaisussa sekä Leinelänkaareltä että Leineläntieltä aseman sillalle.

Katualue leviää nykyisen asemakaavan mukaisesta Koivukylänväylän ja Leineläntien risteyksessä sekä Leinelänkaaren ja Leineläntien risteyksessä. Lisäksi Leinelänkaaren katualue laajenee vähäisesti kaavan muutosalueen pohjoisrajalla.



Primavera-torille on tarkoitus sijoittaa taidetta: ainakin Tuula Närhisen Yön varjot –sarjasta on torille tulossa taideteos.

5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen

Alue on nyt rakentamaton joten ympäristö muuttuu kokonaan

Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan

Nykyiseen asemakaavaan verrattuna rakennusoikeus lisääntyy 920 k-m².

Korttelialueiden käyttötarkoitus muuttuu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueesta (AL) kahdeksi erilaiseksi korttelialueetyypiksi: Asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja Liikerakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelien, torialueen ja katualueiden väliset rajaukset muuttuvat monessa kohdin.

Suurin sallittu kerrosluku laskee XII:sta VIII:een.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Koivukylänväylä ja kehärata aiheuttavat melua alueelle.

Ramboll Finland Oy on laatinut Leinelän keskustakorttelista 70117 meluselvityksen.

Meluselvityksen pohjalta Koivukylänväylän ja Leineläntien puoleisille julkisivuille annetaan ääneneristävyysvaatimus 35 dB ja muille julkisivuille 30 dB. Parvekkeiden on oltava lasitettuja. Myös pihan suojaamiseksi melulta annetaan kaavamääräys.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Lemminkäisen on tarkoitus aloittaa rakentaminen kaavan vahvistuttua.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Aluearkkitehti Ani Pentinmikko
Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen
Liikenneinsinööri Ilari Heiska
Suunnitteluinsinööri (vesihuolto) Antti Auvinen
Geotekniikkainsinööri Matti Holtari
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Asuntotuotannon kehittämisspäälikkö Tuula Hurme
Maisema-arkkitehti Petra Tammisto

Lemminkäinen Timo Ruuskanen
Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy Vesa Oiva
Serum arkkitehdit Antti-Markus Lehto
Ramboll Olli-Matti Luhtinen

Vantaalla 2. päivänä kesäkuuta 2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	19.05.2014
Kaavan nimi	002233 Koivukylä 70 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002233
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8069	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,7099	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8069

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	0,8069	100,0	9420	1,17	0,0000	920
A yhteensä	0,3272	40,6	8720	2,67	-0,0884	220
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1347	16,7	700	0,52	0,1347	700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3450	42,8	0		-0,0463	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

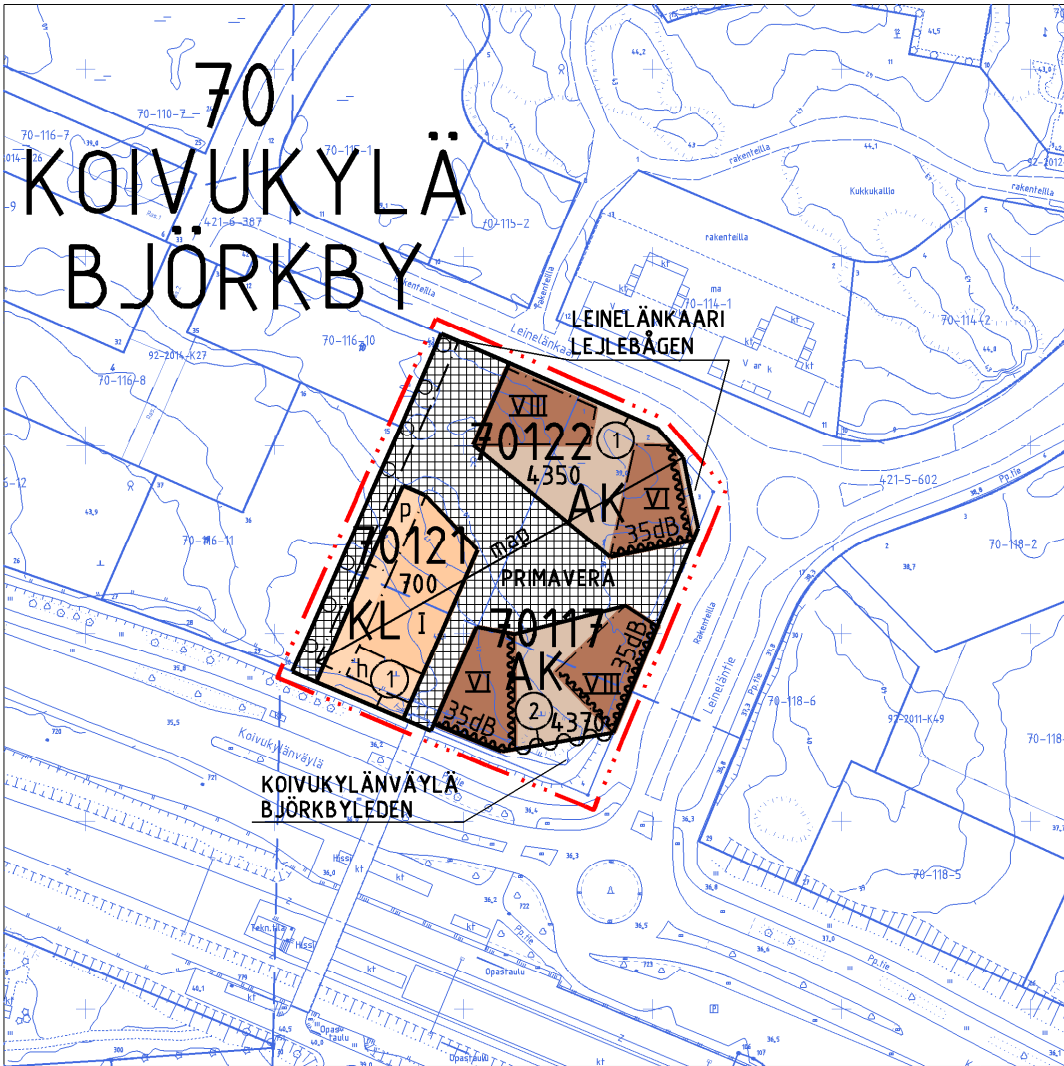
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7099	88,0	0	-0,1213	0

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

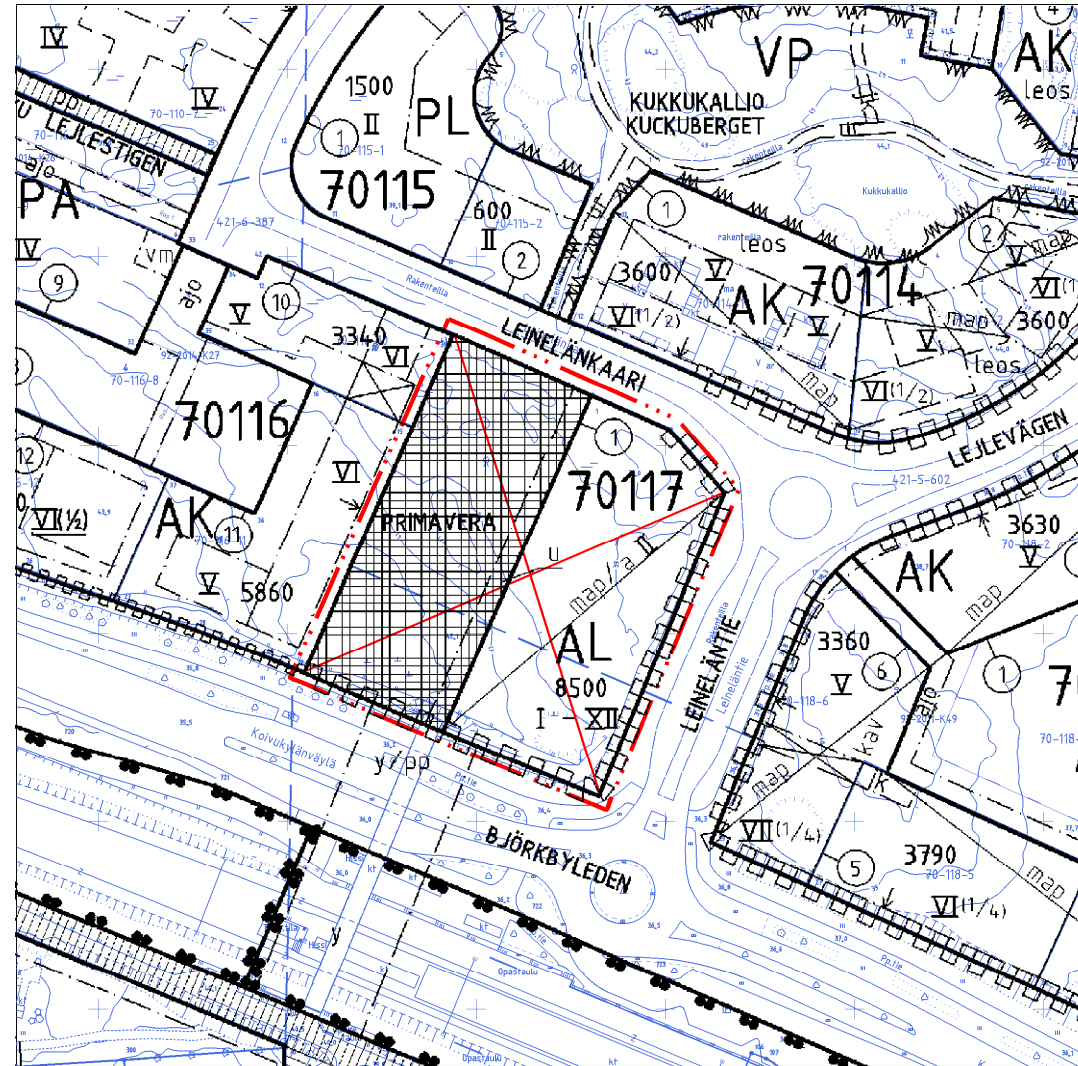
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,8069	100,0	9420	1,17	0,0000	920
A yhteensä	0,3272	40,6	8720	2,67	-0,0884	220
AK	0,3272	100,0	8720	2,67	0,3272	8720
AL					-0,4156	-8500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,1347	16,7	700	0,52	0,1347	700
KL	0,1347	100,0	700	0,52	0,1347	700
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,3450	42,8	0		-0,0463	0
Kadut	0,0353	10,2	0		0,0353	0
Katuauk./torit	0,3097	89,8	0		-0,0816	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

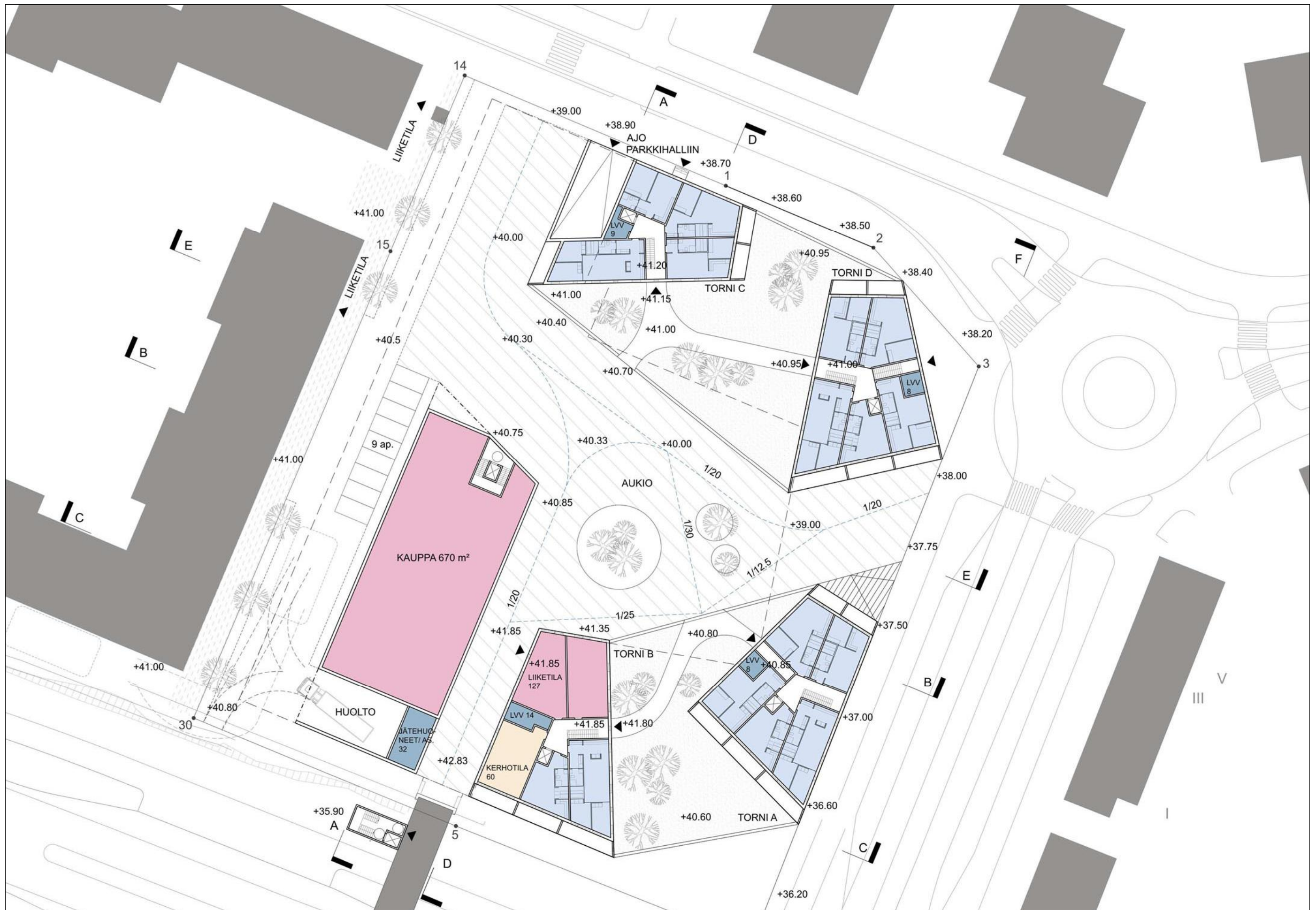
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7099	88,0	0	-0,1213	0
map	0,7099	100,0	0	-0,1213	0



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Asemapiirros / toritaso 1:500



Asemapiirros / kellari 1:500



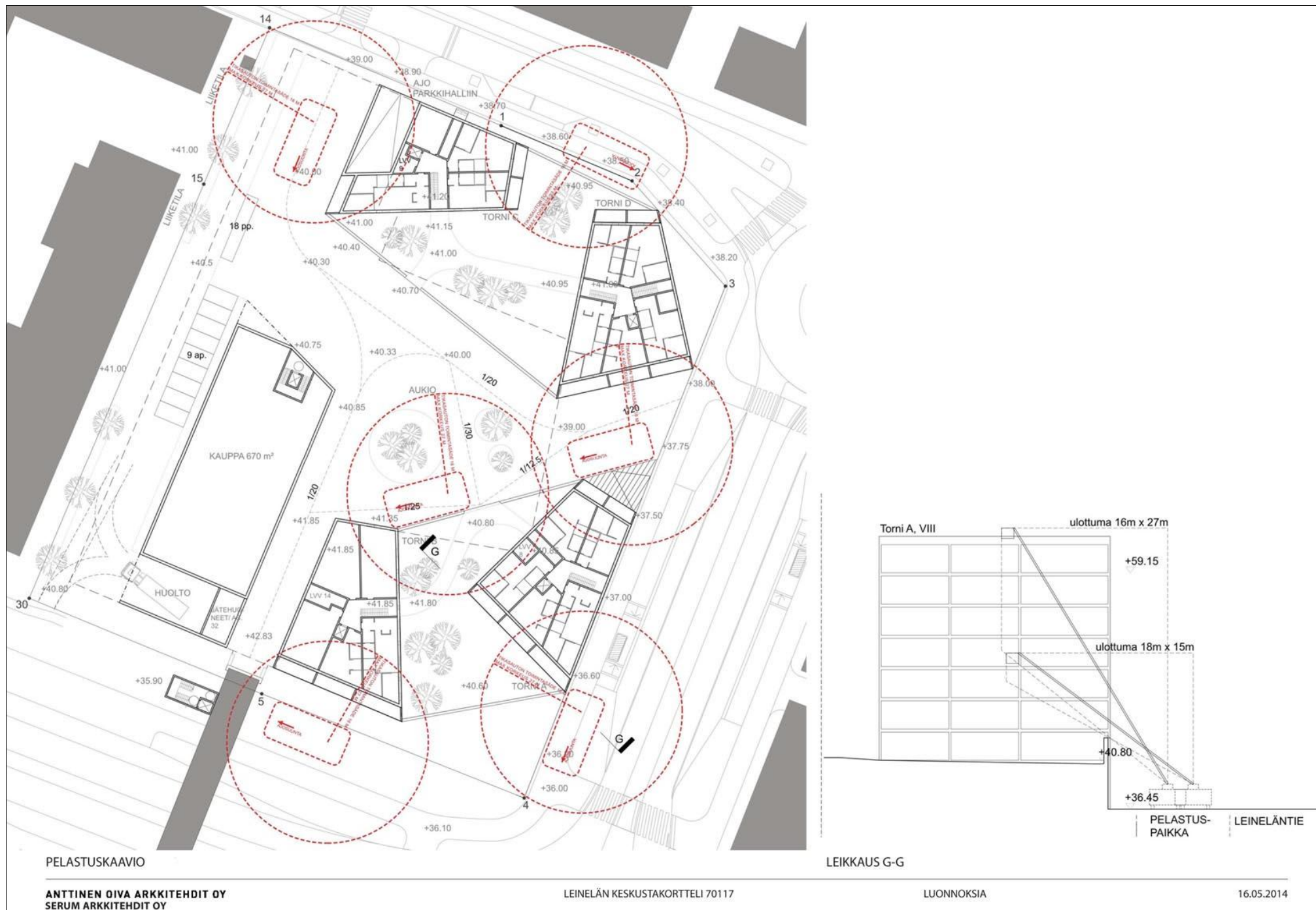
Näkymä Leineläntien ja Leinelänkaaren risteyksestä



Näkymä Koivukylänväylän ja Leineläntien risteyksestä



Näkymä Torialueelta





15 § **Asemakaavamuutos 002223, 81 Korso / Kulomäen kioski / TLA**

VD/5413/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/MAI/SRU

Kulotie 4:ssä pp/t torialueella olevalle kioskille osoitetaan asemakaavassa rakennusala, rakennusoikeuden enimmäismäärä (100 k-m²) ja autopaikat.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 81001, kaupunginosassa 81, Korso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 81001.

Alue sijaitsee Kulotien, VVO Kodit Oy:n, Maauuninpolun ja Kulomäen päiväkodin rajaamalla alueella.

Kaavamuutoksen hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin omana työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinalueetta (A1).

Asemakaavamuutos

Vantaan kaupunki tulee vuokraamaan kohteen jatkossa pitkäaikaisella vuokrasopimuksella. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tuleva laajentaminen. Asemakaavamuutoksessa alue säilyy torialueena, jossa tontille ajo on sallittu. Rakennusosalalle saa sijoittaa liikerakennuksen (kl), joka saa olla yksikerroksinen ja enintään 100 k-m². Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1 ap/50 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä tuli kolme, joista yhdessä vastustettiin muutosta.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014.

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002223, 81 Korso / Kulomäen kioski

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2014



Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Mikel Aizpuru, puh. 8392 2234
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

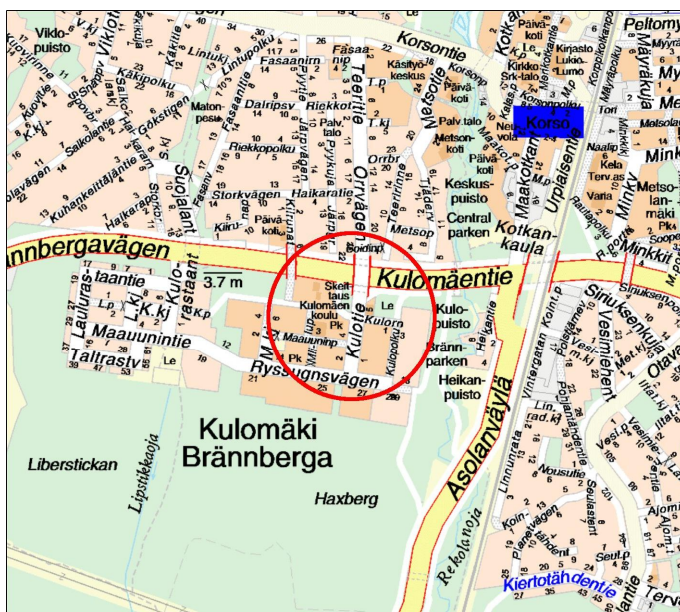


KULOMÄEN KIOSKI

Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 2.6.2014 päivättyä
asemakaavakarttaa nro 002223

1 Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:
Kaupunginosa 81, Korso, koskee torialuetta.



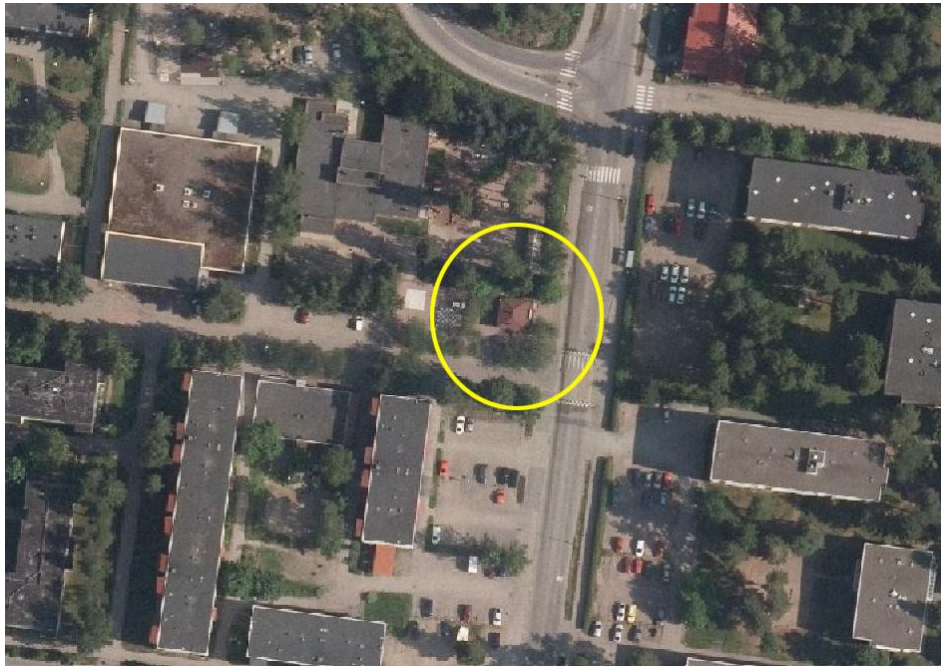
Kaava-alueen sijainti:
Muutosalue sijaitsee Kulomäessä osoitteessa Kulotie 4.

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 18.11.2013. Kulotie 4:ssä pp/t alueella olevalle kioskille osoitetaan asemakaavassa rakennusala, rakennusoikeuden enimmäismäärä (100 k-m²) ja autopaikat. Muutoksella halutaan kioskin liiketoiminta pysyväksi.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista



Ortokuva v.2013

- **Alueen Yleiskuva**
Muutosalue sijoittuu kerrostaloalueelle. Vieressä sijaitsee Maauninpolun päiväkotia ja Kulomäen koulu sekä elintarvikekauppa.

- **Luonnonympäristö**

Kasvillisuus

Torilla on muutama lehtipuu jotka reunustavat aukiota ja maauninpolkua.

Maaperä

Muutosalueen maaperä on täyttöä.

- **Rakennettu ympäristö**
Muutosalue sijaitsee Kulomäen kerros- ja rivitaloalueella, päiväkodin vieressä. Toriaukiolla on 1980-luvulta lähtien sijainnut yksikerroksinen pieni kioskia.

Liikenne

Kulotie on pääkatu jotka johtaa Kulomäentielle sekä Teeritielle. Katualueen leveys on n. 18 metriä jossa ajoradan leveys on n. 9 metriä.

Toriaukion eteläosan kautta on ajoyhteys Kulotieltä Maauninpolkua pitkin päiväkodille, koululle, lähikaupalle sekä niiden pysäköintialueille. Ajoyhteyden leveys torialueella on n. 6 metriä.

Kioskin edessä, Kulotiellä, sijaitse bussipysäkki, josta kulkevat seutulinja 731 Helsinkiin ja Korsoon sekä Vantaan sisäinen linja 72 Tikkurilaan Korson kautta.

Vesihuolto

Kaavamuutosaluetta palvelevat vesijohto-, jätevesi- ja hulevesijohdot on rakennettu. Maauuninpolulla kulkee d150 vesijohto, d300 jätevesiviemäri ja d300 hulevesiviemäri.

Rakennuksen kiinteät perustukset tulee sijoittaa vähintään 2,5m etäisyydelle vesihuoltolinjoista. Kevyet rakenteet voivat olla lähempänä, mikäli ne eivät kuormita johtolinjoja ja mahdollistavat putkilinjan aukikaivuun tarvittaessa.

- **Maanomistus**
Kaava-alueen (Tila 407-2-403) omistaa Vantaan Kaupunki.



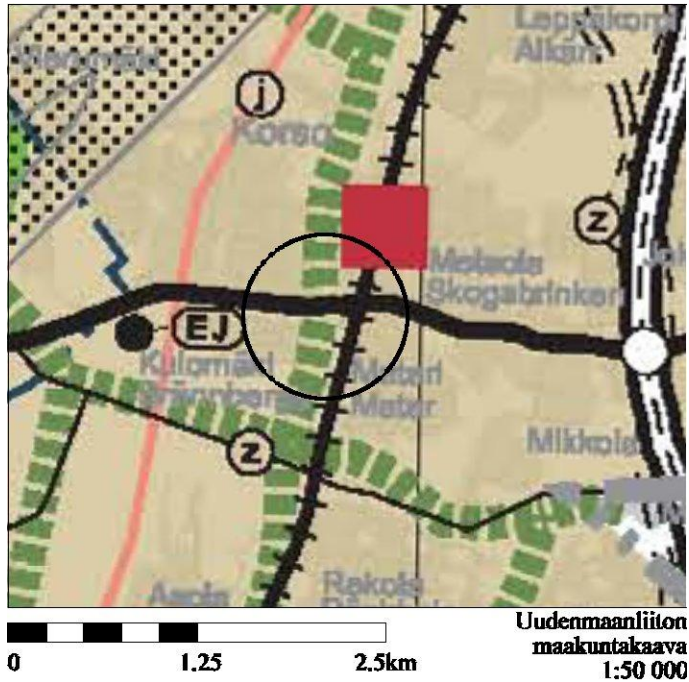
3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006.

Maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta.

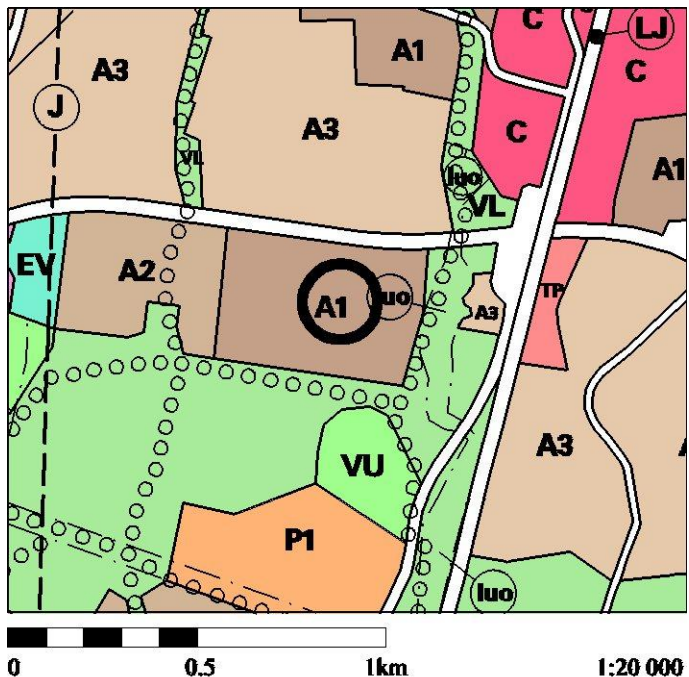
Suunnittelualueen itäpuolella on osoitettu viheryhteystarve.

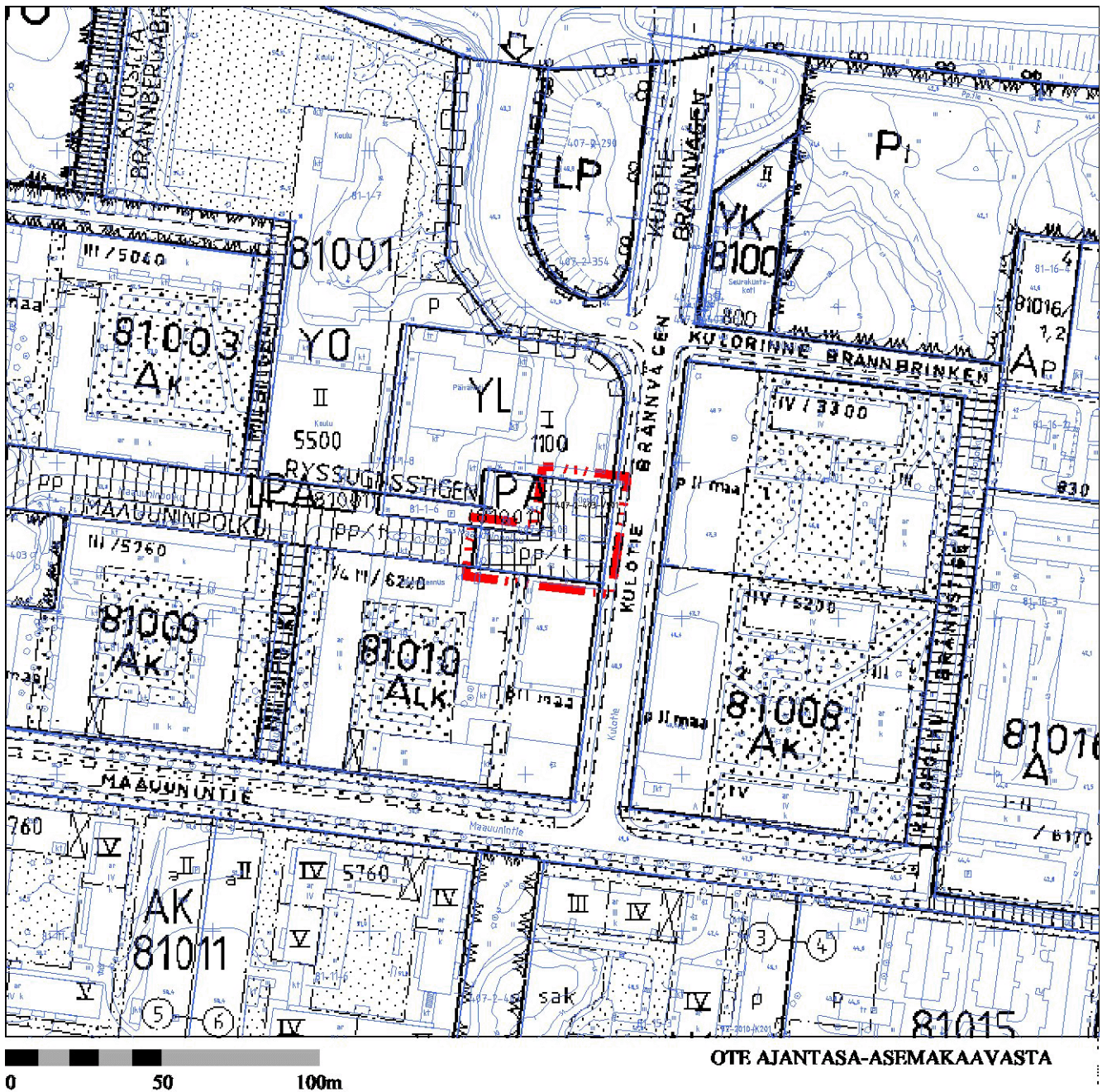


Yleiskaava

Alueella on voimassa 17.12.2007 hyväksytty yleiskaava.

Yleiskaavassa alue on tehokasta asuin aluetta (A1). Suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu Kulopuiston ohjeellinen ulkoilureitti.





Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava nro. 001194 (Kh. 30.9.1996). Alueen ensimmäinen asemakaava oli Kulomäki-asemakaava (SM 27.10.1970). Asemakaavassa suunnittelu alue on katu- ja torialuetta, jonka eteläosassa tontille ajo on sallittu.

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2001.

Kiinteistörekisteri

Muutosalue on merkitty tiloina kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284/99 vaatimukset.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 18.11.2013. Kioskille osoitetaan asemakaavassa rakennusala. Osoitetaan rakennusoikeutta (enintään 100 k-m²) ja autopaikat. Muutoksella halutaan toiminta pysyväksi.

4.1 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 13.3.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa sekä kirjeellä sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 25.4.2014 mennessä.

- Osallisten mielipiteet ja niiden huomioiminen

Mielipiteitä ja viranomaisten kannanottoja saatiin 3 kpl. Seuraavassa on esitetty mielipiteiden pääasiallinen sisältö *sekä niiden huomioinnattaminen*:

1. Asukasmielipide

Asemakaavaa ei tule muuttaa lisäämällä rakennusalaa. Laajennuksen tarkoitus on todennäköisesti saada anniskelu-oikeudet ja tämä ei ole sopivaa, koska läheisyydessä on kaksi päiväkotia ja koulua. Laajentaminen vaikuttaa alueen viihtyisyyteen, kioskia ympäröivät puut todennäköisesti kaadetaan uuden rakennuksen tieltä. Uusi rakennus pilaisi nykyisen torialueen. Erilaiset häiriökäyttäytymiset todennäköisesti lisääntyisivät alueella. Maauuninpolulla on jo varsin vilkas liikenne, joka lisääntyisi. Mielestäni Kulomäessä ei ole tarvetta isommalle Pizzerialle tms. sillä Korson keskustassa alle kilometrin etäisyydellä ravintoloista on ihan riittävästi tarjontaa.

Rakennusala on määritelty ja osoitettu niin että nykyiset puut voidaan säilyttää.

Yrityspalvelut tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen omistajien kanssa, mikä antaa tarvittaessa mahdollisuuden laajentaa rakennusta tulevaisuudessa.

Maauuninpolun ajojärjestelyt eivät muutu.

Kaupunkisuunnittelu ei myönnä anniskelu-oikeuksia. Alkoholijuomien anniskeluluvat haetaan aluehallintovirastolta. Mahdolliset häiriökäyttäytymiset yms. huomioidaan anniskelu-oikeuksia myöntäessä.

Muutoksella kehitetään ja säilytetään alueen nykyisiä lähipalveluita, jotka ovat tärkeitä ja arvokkaita lähiöissä.

2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

3. Vantaan kaupunginmuseo

Kulomäen kerros- ja rivitaloalue kuuluu Vantaan modernin rakennusperinnön aluekohteisiin. Alue on huomioitu Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 –inventointiraportissa, jossa se on saanut luokitustunnuksen B. Tämä tarkoittaa, että alueen suojelutarve vaatii lisätutkimusta (Vantaan kaupunginmuseon KIRSTI –tietokannassa vastaava luokitustunnus K, 2014). Suunnittelualueen kioskia on rakennettu vuonna 1981, joten se ei kuulu inventoinnin aikavälille. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

Kioski ei merkittävästi vaikutta Kulomäen kerros- ja rivitaloalueen mahdollisen suojeluarvoon.

4.2 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa pysyvä kioskitoiminta liiketoimintaa katu- ja toriaukiolla. Asemakaavamuutoksella mahdollistetaan tuleva laajentaminen, ilman luonnonympäristön häiriöitä ja huomioimalla lähipalveluiden säilyminen.

5 Asemakaavankuvaus

5.1 Aluevaraukset

Muut alueet: Katuaukio/tori

Käyttötarkoitus säilyy nykyisellään. Torialueelle osoitetaan rakennusala liiketoiminnalle (kl), joka voi olla enintään 100 k-m² ja yksikerroksinen.

Nykyinen kioskia on noin 53 m². Rakennusala on osoitettu sitten, että kioskia voidaan laajentaa 2 m. itään ja etelään sekä 1 m. länteen. Laajennustarve kohdistuu erityisesti keittiöön.

Liiketoiminta tarvitse rakennusoikeuden perusteella vähintään 2 autopaikkaa. Autopaikat on sijoitettu siten, että yleinen jalankulku on mahdollista katuaukion poikki.

Maauuninpolun koulun ja päiväkodin sekä lähikaupan pysäköintipaikoille ainoa ajoyhteys on torin kautta. Em. tonteille tontille sallitaan ajo *pp/t* -merkinnällä.

5.2 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Palvelut ja työpaikat

Lähipalvelu säilyy Kulomäessä. Kaavamuuos mahdollistaa rakennuksen laajentamisen, mikä parantaa yrityksen toimintaedellytyksiä ja luo uusia työpaikkoja.

Liikenne

Nykyiset liikennejärjestelyt eivät muutu. Päiväkodin ja koulun pysäköintipaikat ovat niiden käytössä arkipäivisin (6-18). Virka-ajan ulkopuolella ko. pysäköintipaikat ovat yleisessä käytössä jo nykyisinkin, joten liikennemäärät eivät oleellisesti kasva alueella.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

Kaupungin yrityspalveluiden on tarkoitus tehdä uusi pitkäaikainen vuokrasopimus vuokra-alueesta 407-2-403-V501.

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti
Asemakaavasuunnittelija
Kaavasuunnittelija
Suunnitteluavustaja
Liikenneinsinöörit
Suunnitteluinsinööri (vh)
Geotekniikkainsinööri

Vesa Karisalo
Mikel Aizpuru
Jukka Köykkä
Satu-Maaria Still
Ilpo Pasanen ja Susanna Koponen
Antti Auvinen
Anna-Lenna Karhunen

Vantaalla 2.6.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu



Mikel Aizpuru
Asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti vs.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteen veto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.05.2014
Kaavan nimi	002223 Korso 81 Kulomäki		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.03.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002223
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0932	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0932

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

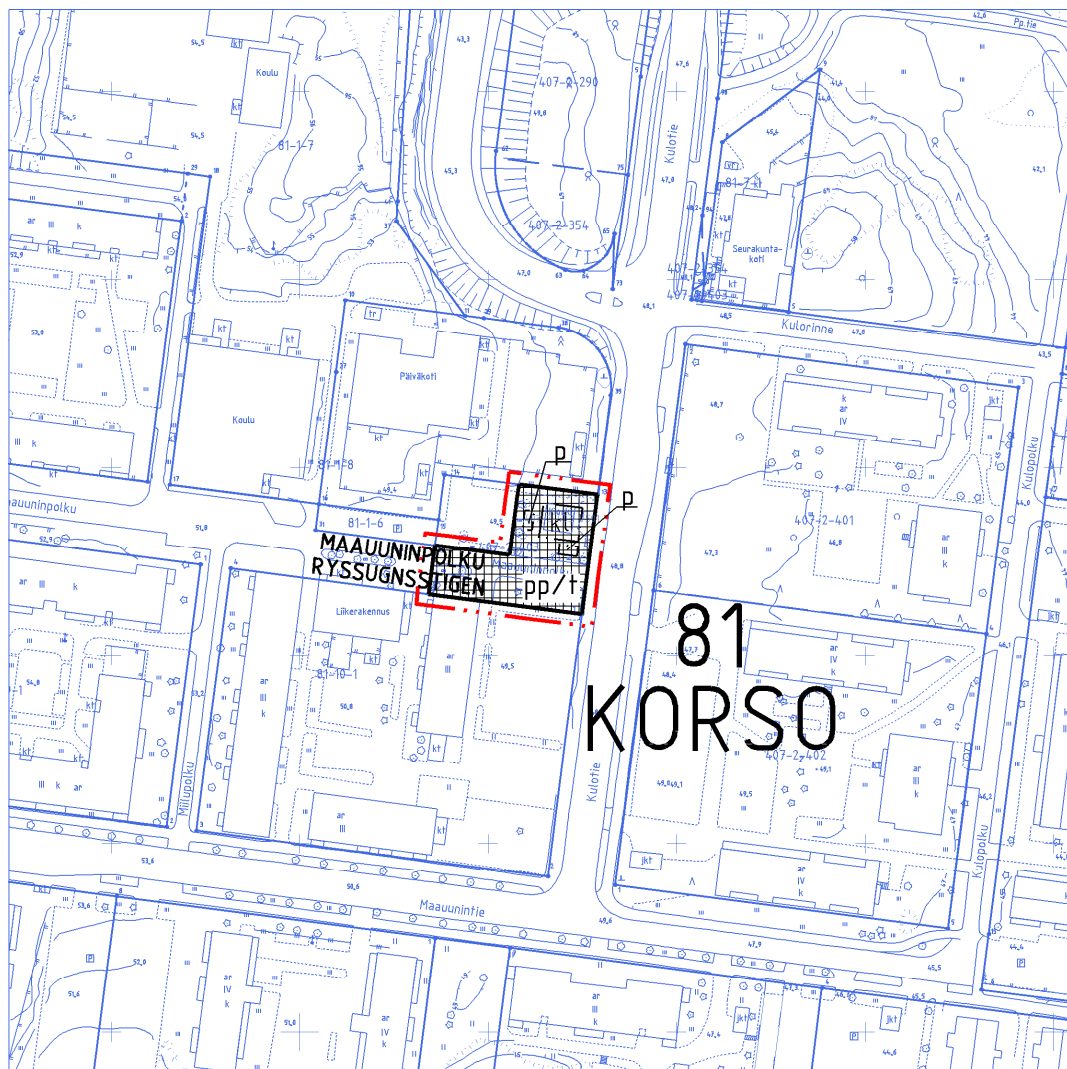
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0932	100,0	100	0,11	0,0000	100
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0932	100,0	100	0,11	0,0000	100
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					

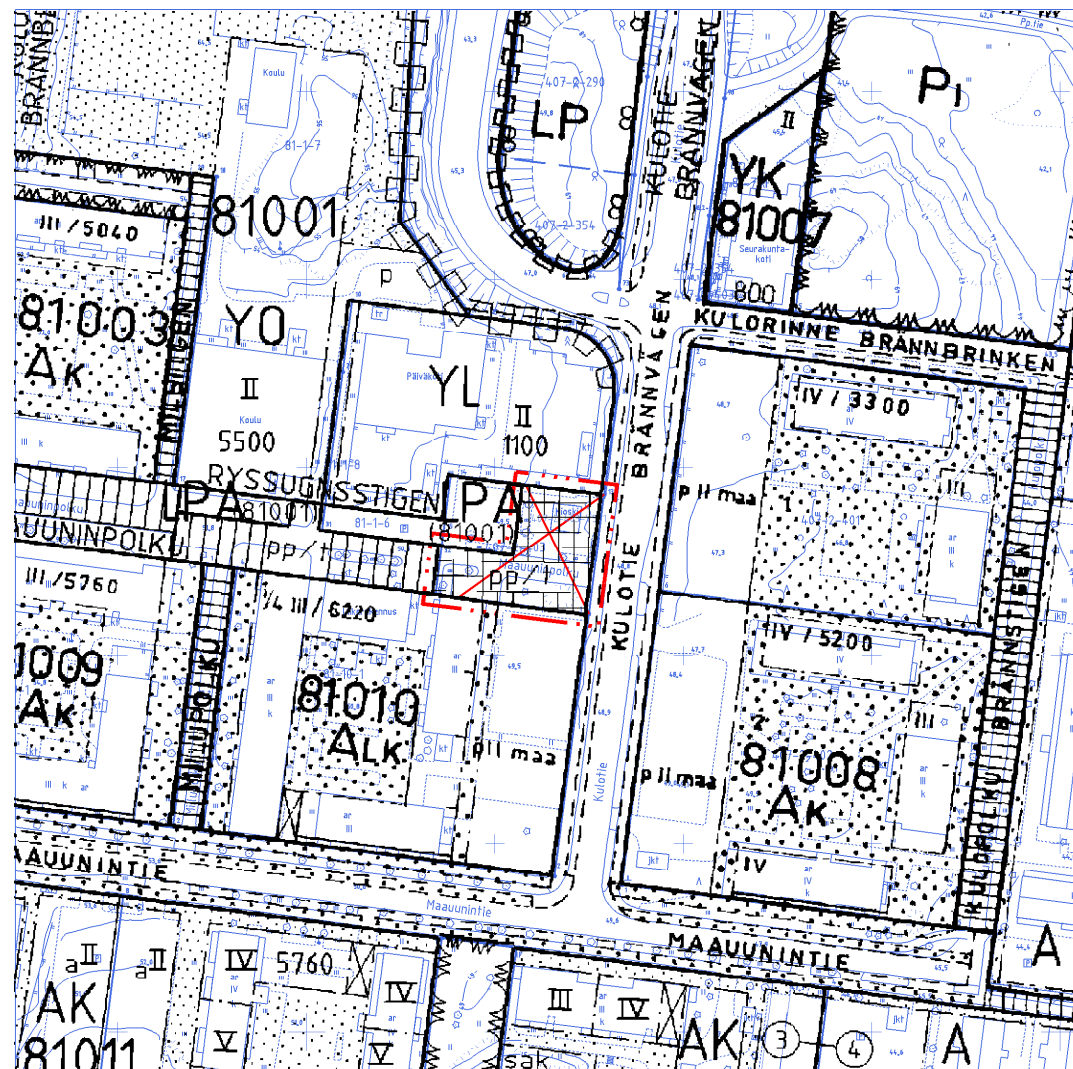
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0932	100,0	100	0,11	0,0000	100
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0932	100,0	100	0,11	0,0000	100
Katuauk./torit	0,0932	100,0	100	0,11	0,0000	100
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT





16 §

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön mukaisen ratkaisuvallan siirtäminen kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalvelut tulosalueen viranhaltijoille

VD/4785/00.01.01.02/2014

J-VN/LM-H/TH/AV-P/IVa/EN

Kaupunginhallituksen ja kaupunginjohtajan toimialan johtosäännön 4 §:n mukaan kaupunginhallituksen tehtävänä on muun muassa, ellei se ole toisin päättänyt, päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tonttien myymisestä, vaihtamisesta ja vuokralle antamisesta, ellei toisin ole määrätty. Lisäksi kaupunginhallitus vahvistaa ohjeet, joilla kaupunkisuunnittelulautakunta saa ostaa kiinteää omaisuutta. Kaupunginhallitus antaa myös suostumuksen kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaan lautakunta päättää asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien rakentamattomien yhden tai kahden asunnon tonttien myymisestä ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja luovutusehtojen mukaisesti ja päättää kiinteän omaisuuden ostamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien ohjeiden mukaan.

Kaupunginhallitus on aikaisemmin delegoinut sille johtosäännön mukaan kuuluvaa ratkaisuvaltaansa kaupunkisuunnittelulautakunnalle asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien rakentamattomien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisessä, vaihtamisessa ja vuokraamisessa kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti sekä antanut lautakunnalle oikeuden ostaa kiinteää omaisuutta silloin, kun kauppahinta ei ylitä 1 000 000 euroa. Lisäksi kaupunginhallitus on delegoinut tonttipäällikölle (vak. nro 600311) oikeuden ostaa kiinteää omaisuutta silloin, kun kauppahinta ei ylitä 100 000 euroa sekä maankäyttöinsinööreille, maanmittausteknikolle ja maankäyttötekniikalle (vak. nro:t 000526, 000516, 000515 ja 600081) oikeuden ostaa kiinteää omaisuutta silloin kun kauppahinta ei ylitä 50 000 euroa. Kaupunginhallitus on aiemmin delegoinut kaupunkisuunnittelulautakunnalle ratkaisuvaltaansa myös suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä. Vuokramiehen pyynnöstä tapahtuvien pienteollisuustonttien ja omakotitonttien vuokrasopimusten purkaminen on aiemmin delegoitu viranhaltijoille.

Kokemukset ratkaisuvallan siirtämisestä ovat olleet myönteisiä. Delegoinnille aikanaan asetetut tavoitteet, kuten työpaikkatonttien ja asuntotonttien joustava ja nopea luovuttaminen sekä maanhankintapäätösten joustavuus ja nopeus, ovat toteutuneet.

Kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 päättänyt hyväksyä maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanluovutusta ja maanhankintaa koskien.

Linjauksissa on otettu huomioon se mahdollisuus, että kaupunki voi, niin halutessaan, myydä tai vuokrata ARA:n hyväksymällä tonttihinnalla tai vuosivuokralla erityispalvelutontteja joille rakennetaan mm. päiväkotia, hoivakotia ja erityisryhmien asuntoja. Tonttien luovutus tapahtuu aina yhteistoiminnassa sosiaali- ja terveystoimen ja sivistystoimen kanssa ja tonttien luovutus vastaa muutoin tuottajamuotoisten tonttien luovutusprosessia. Tämän vuoksi esitetään, että ko. erityispalvelutonttien luovuttaminen delegoitaisiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle, kuitenkin siten, että kaupunginhallitus vahvistaa niiden luovuttamisen yleiset luovutusperiaatteet ja - hinnat.

On tarkoituksenmukaista, että delegointipäätökset ovat voimassa saman ajan ja delegointi tehdään samalla päätöksellä. Tästä syystä yrityspalvelujohtaja, että kaupunkisuunnittelulautakunta esittäisi kaupunginhallitukselle päätösohjeissa mainittujen päätösten delegoimista itselleen ja lautakunnan alaisille viranhaltijoille. Lisäksi delegointipäätöksen on tarkoituksenmukaista olla voimassa toistaiseksi.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että se

- a) oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisten asuntotonttien myymisestä ja vaihtamisesta ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien erityispalvelutonttien myymisestä ja vaihtamisesta ja vuokraamisesta kaupunginhallituksen vahvistamien yleisten luovutusperiaatteiden ja -ehtojen mukaisesti,
- c) antaa kaupunkisuunnittelulautakunnalle kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n kohdan 11 mukaiseksi ohjeeksi oikeuden ostaa kiinteää omaisuutta silloin, kun kauppahinta ei ylitä 1 000 000 euroa, ja
- d) antaa tonttipäällikölle (vak. nro 600311) oikeuden ostaa kiinteää omaisuutta silloin, kun kauppahinta ei ylitä 100 000 euroa sekä maankäyttöinsinööreille, maanmittausteknikolle ja maankäyttötekniikalle (vak. nro:t 000526, 000516, 000515 ja 600081) oikeuden ostaa kiinteää omaisuutta silloin kun kauppahinta ei ylitä 50 000 euroa
- e) oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään suostumuksen antamisesta kaupungin luovuttaman kiinteistön edelleen luovutukseen ja vuokraoikeuden siirtämiseen sekä kiinteistön tai muun alueen luovutuskirjassa tai vuokrasopimuksessa määrätyn sopimussakon suuruudesta ja perimisestä, ja
- f) oikeuttaa kaupunkisuunnittelulautakunnan päättämään asemakaavoitetulla alueella sijaitsevien tuottajamuotoisia asuntotontteja, erityispalvelutontteja, pienteollisuustontteja ja omakotitontteja koskevien vuokrasopimusten purkamisesta, kun vuokramies on purkamista pyytänyt, ja
- g) että kohtien a) - f) mukaiset delegoinnit ovat voimassa toistaiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.1 Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, puh. 0400 580 648, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



17 §

Kivistön tontin 23026-8 varaaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten ja Tammiston tontin 50037-5 varaaminen yksityisen päiväkodin sekä vammaisten asumispalvelun toteuttamiseen

VD/4792/10.00.02.02/2014

LM-H/TH/ER

Vantaan kaupungin talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti sivistystoimen varhaiskasvatuksen tulosalue lisää palvelusetelillä / yksityisen hoidon tuella toimivia päivähoitopaikkoja. Varhaiskasvatuksen strategia on lisätä yksityisen päivähoidon osuutta siten, että vähintään 5,5 % päivähoitoikäisistä ja 8,6 % päivähoidossa olevista lapsista olisi yksityisen hoidon tuella tai palvelusetelillä järjestetyssä päivähoidossa vuoteen 2016 mennessä. Tällä hetkellä yksityisen päivähoidon osuus Vantaalla on pieni, 4.1 % päivähoitoikäisistä ja 6 % päivähoidossa olevista lapsista.

Suomen Hoivatilat Oy on ilmoittanut valmiutensa rakentaa Vantaalle kaksi yksityistä päiväkotia ja yhtiö on halukas vuokraamaan päiväkotitontit kaupungilta. Tarve päiväkotien valmistumiselle varhaiskasvatuksessa on elokuussa 2015. **Sivistystoimi on esittänyt**, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala valmistelee päätöksen tonttien luovuttamisesta vuokraamalla ja ryhtyy toimenpiteisiin tonttien osoittamista varten Suomen Hoivatilat Oy:tä varten.

Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymissä maapoliittisissa linjauksissa on todettu, että erityispalvelutontit voidaan joko myydä tai vuokrata ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla tai vuosivuokralla. Tällaisia erityispalvelutonttikohteita ovat muun muassa päiväkodit ja erityisasuminen. Päiväkotij- ja erityisasumisen investorien halu vuokrata tontit oston sijaan perustuu rahan saatavuuteen liittyviin kysymyksiin. Mikäli vuokraaminen edistää yksityisten päiväkotien toteutumista Vantaalle kaupungin oman palvelutuotannon tueksi, on vuokrausvaihtoehdon mahdollistaminen tarkoituksenmukaista. Tontin hintana voitaneen käyttää ARA:n hyväksymää enimmäishintaa samoin kuin erityisasumiskohteissa ja vuosivuokrana 4 % tontin hinnasta. Muutoin luovutuksissa esitetään noudatettavaksi soveltuvin osin kulloinkin voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Yrityspalvelut on yhteistyössä sivistystoimen kanssa selvittänyt yksityisille päiväkodeille soveltuvia tontteja ja päätynyt esittämään tonttien varaamista **Kivistöstä ja Tammistosta** Suomen Hoivatilat Oy:lle. Kivistön korttelissa 23026 Yk-tontille 8 on suunnitteilla neliryhmäinen päiväkotij. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus Kivistön tontilla on 495 k-m2. Tammistoon korttelin 50037 Y-tontin nro 5 olemassa olevien päiväkotien viereen on tarkoitus rakentaa neli- tai kuusiryhmäinen päiväkotij.

Tammiston tontilla on rakennusoikeutta jäljellä 3675 k-m2. Suomen Hoivatilat Oy on esittänyt mahdollisuuden rakentaa samalle tontille yksityisen päiväkodin lisäksi myös kohteen erityisasumiselle. **Sosiaali- terveydenhuollon toimialan vammaispalveluiden** kanssa on käyty keskustelua vammaisten asumispalveluyksikön rakentamisesta Tammiston tontille. Vantaan kaupungilla ei ole mahdollisuutta investoida vastaavan asumisyksikön rakentamiseen. Vammaispalveluilla on tarvetta 16 asunnon kohteelle, sillä Koivukodin asumispalveluyksikkö ikääntyneille kehitysvammaisille ei enää täytä asumisen laatukriteereitä. Tammiston uuden vammaisasumisen palveluista vastaisi todennäköisesti Vantaan kaupunki.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa ja erityisasumista varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 % tontin hinnasta.



Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja,

- b) esittää kaupunginhallitukselle, että oikeutetaan kaupunkisuunnittelulautakunta vuokraamaan edellä mainitut Kivistön ja Tammiston tontit (23026-8 ja 50037-5) yksityisten päiväkotien ja erityisasumisen toimintaan.

Päätetään ehdolla, että kaupunginhallitus hyväksyy kohtien a) ja b) päätösesitykset

- c) varata Suomen Hoivatilat Oy:lle

1. Yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Kivistön korttelin 23026 tontin nro 8. Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka.
2. Yksityisen päiväkodin ja vammaisten asumispalveluyksikön toteuttamista varten noin 7000 m²:n suuruisen osan Tammiston korttelin 50037 tontista 5. Varaus on voimassa 31.12.2014 saakka.

Tontit luovutetaan noudattaen soveltuvin osin luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusperiaatteita, -ehtoja ja -hintoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Kartat Tammiston ja Kivistön tonteista

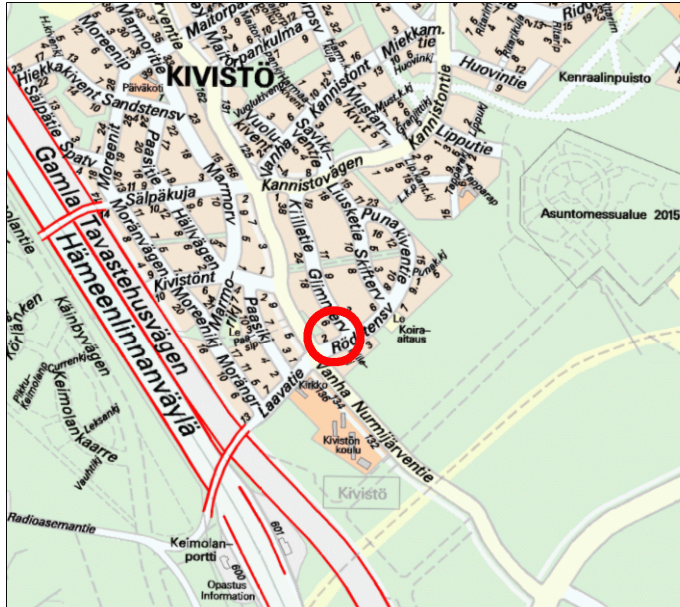
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme puh. 8392 2030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta puh. 8392 2966

KOHTEEEN SIJAINTI



TONTIN VARAUS /
SUOMEN HOIVATILAT OY

YPA/ER

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23026

Tontti: 8

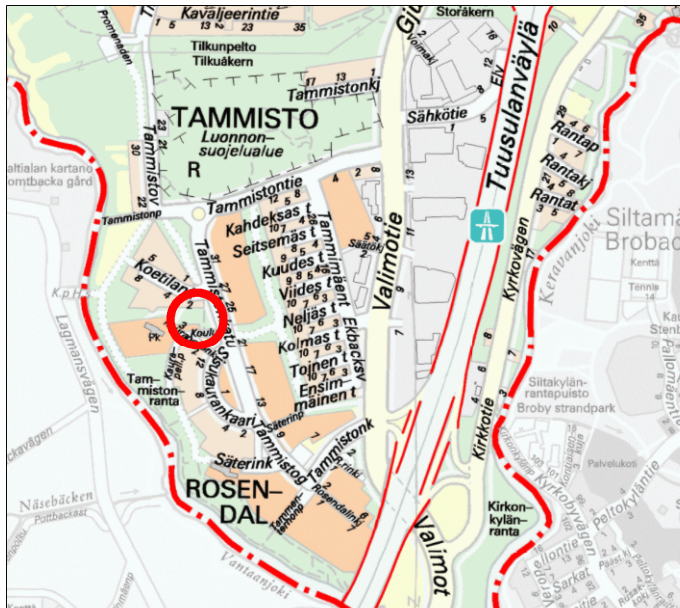
0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN VARAUS /
SUOMEN HOIVATILAT OY**

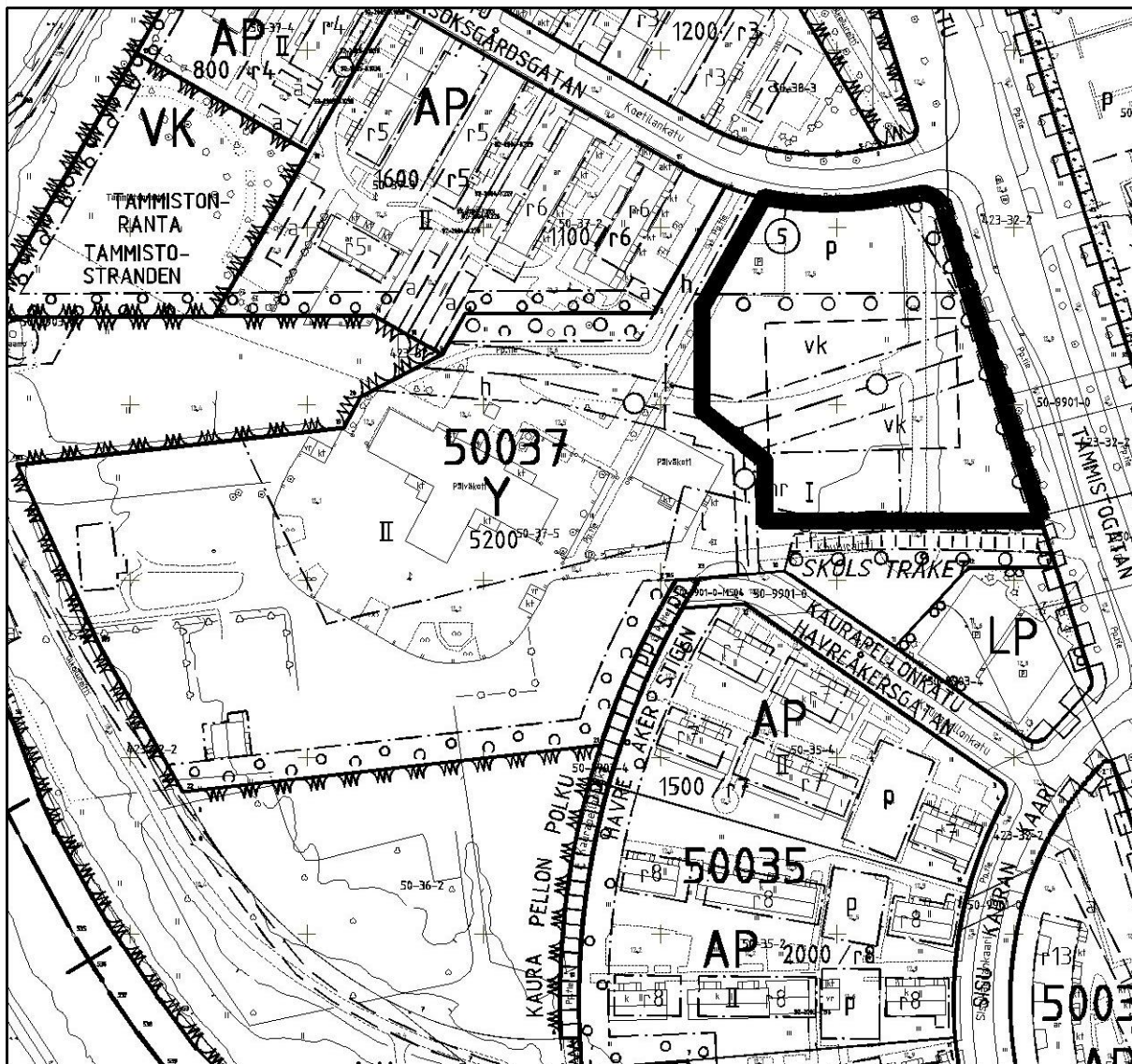
YPA/ER

Kaupunginosa: TAMMISTO (50)

Kortteli: 50037

Osa tonttia 5

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



18 § Yhtiömuotoisten pientalotonttien kilpailun 2014 voittajien valinta

VD/1436/10.00.02.00/2014

J-VN/TH/The/ER

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 24.2.2014 päättänyt järjestää kilpailun yhtiömuotoisista pientalontonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa. Yrityspalvelut on järjestänyt kilpailun aikavälillä 3.3.–30.4.2014.

Ylästössä ja Vaaralassa kilpailun kohdealue muodostui kahdesta tontista ja Vantaalaaksossa yhdestä. Kaikille kilpailutonteille haettiin rakennettavaksi vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Vantaanlaakson ja Ylästön tonttien hinnaksi päätettiin 600 euroa / k-m² ja Vaaran tonttien hinnaksi 500 euroa / k-m².

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä kolme kilpailuehdotusta. Kaksi ehdotuksista koski Ylästön kilpailukohdetta ja yksi Vantaanlaakson. Vaaran kilpailukohteeseen ei tullut yhtään kilpailuehdotusta. Kilpailuun osallistuvia pyydettiin toimittamaan hanke-ehdotukset ja nimimerkkikuoret erikseen, jotta arviointiryhmä ei tietäisi ehdotusten tekijöitä. Nimimerkkikuoret avataan vasta kaupunkisuunnittelulautakunnan tehtyä voittajavalinnat tonteille.

Kilpailun arviointiryhmä muodostui toimialan johdon, yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun edustajista. Kilpailuehdotuksia arvioitiin asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan (€/h-m² sisältäen tonttikustannukset), rakennusten ja ympäristön arkkitehtonisen ja teknisen laadun sekä asuttavuuden perusteella. Arviointiryhmän keskusteluissa todettiin, että kaikki ehdotukset ovat toteuttamiskelpoisia, mutta joitakin yksittäisiä muutoksia ja täsmennyksiä kaikkiin suunnitelmiin tarvitaan. Tarjouspyynnön mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta voi tarvittaessa määrittää kehittämistoimenpiteitä voittaneille ehdotuksille. Yksi ehdotuksista ei ollut kilpailuohjelman mukainen nimimerkkikuoren salaisuuden ja liian alhaisen rakennusoikeuden käytön osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- valita Vantaanlaakson tontille nimimerkin "Tuuliviiri" kilpailuehdotus
- valita Ylästön kohdealueen tonteille nimimerkin "Aurinkokello" kilpailuehdotus
- tarjota Vaaran kohdealueen tontteja toteutettavaksi nimimerkille "X Ylästö tontit 4 ja 5"
- oikeuttaa yrityspalvelut etsimään neuvottelumenettelyllä toteuttaja Vaaran tonteille, mikäli nimimerkki "X Ylästö tontit 4 ja 5" ei ole kiinnostunut toteuttamaan Vaaran tontteja
- edellyttää kilpailun voittaneiden ehdotuksen tekijät ottamaan yhteys kaupunkisuunnitteluun suunnitelmien kehittämistoimenpiteitä varten

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Kartat Vaaran, Vantaanlaakson ja Ylästön kilpailukohteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

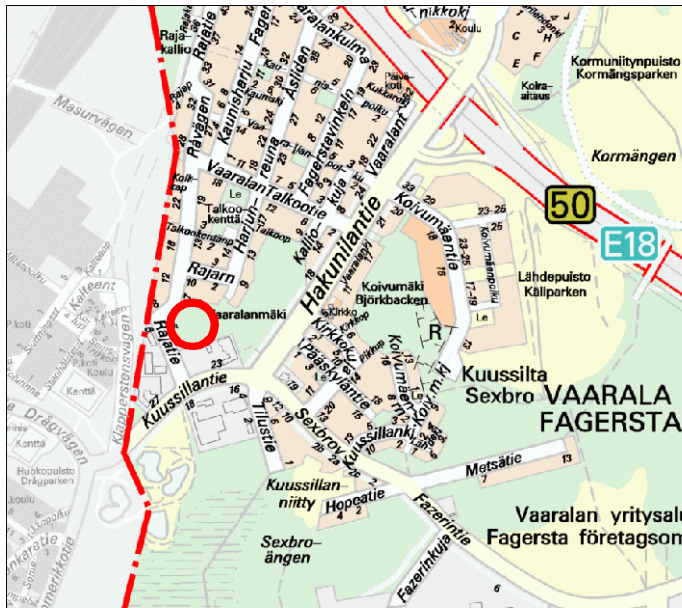
Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson puh. 8392 7000,



erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta puh. 8392 2966

KOHTeen SIJAINTI



KILPAILUALUE

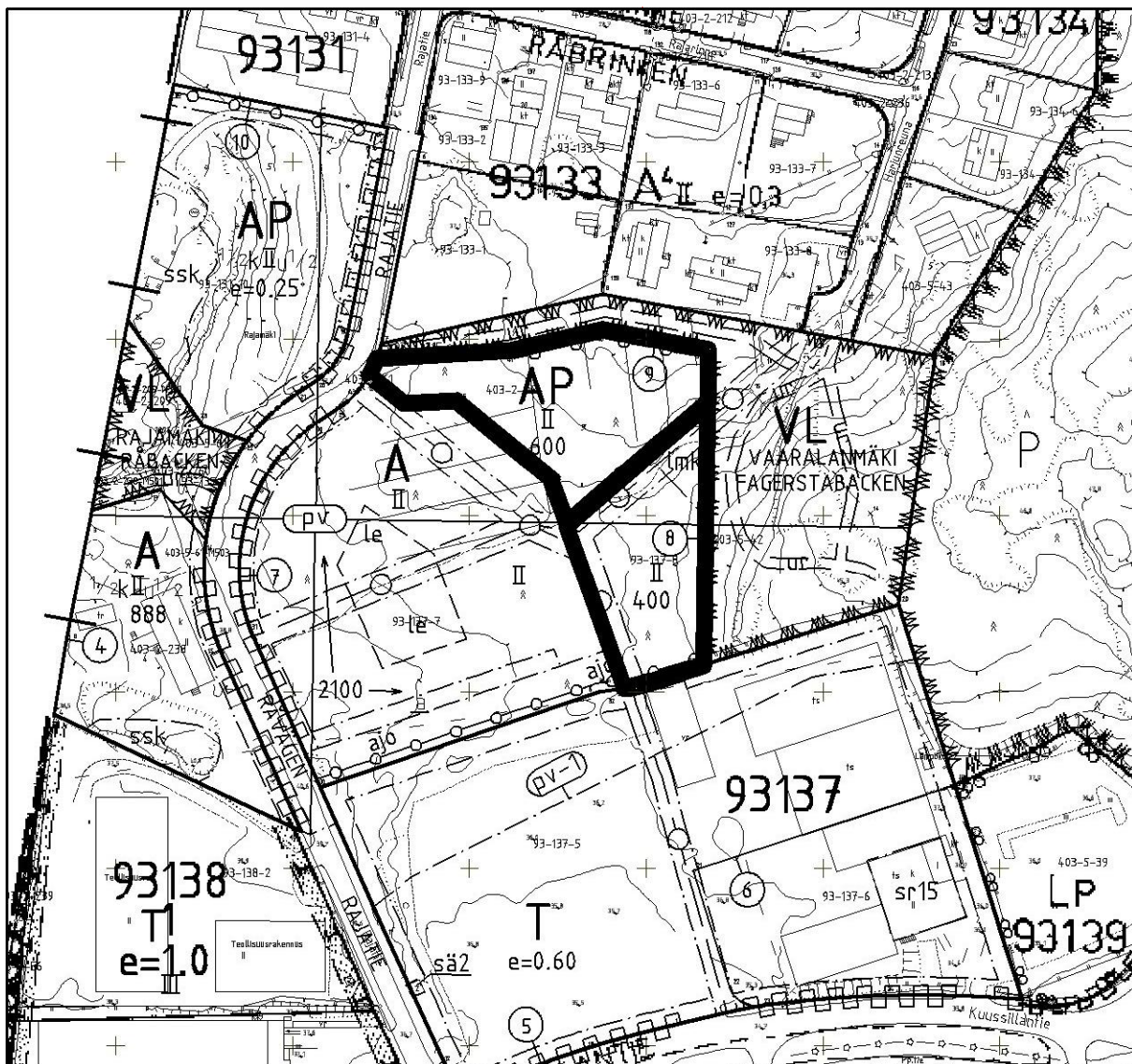
YPA/ER

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kortteli: 93137

Tontti: 8 ja
Määräala tiloista 92-403-2-264,
92-403-2-215 ja 92-403-5-61 (tuleva tontti 9)

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



KILPAILUALUE

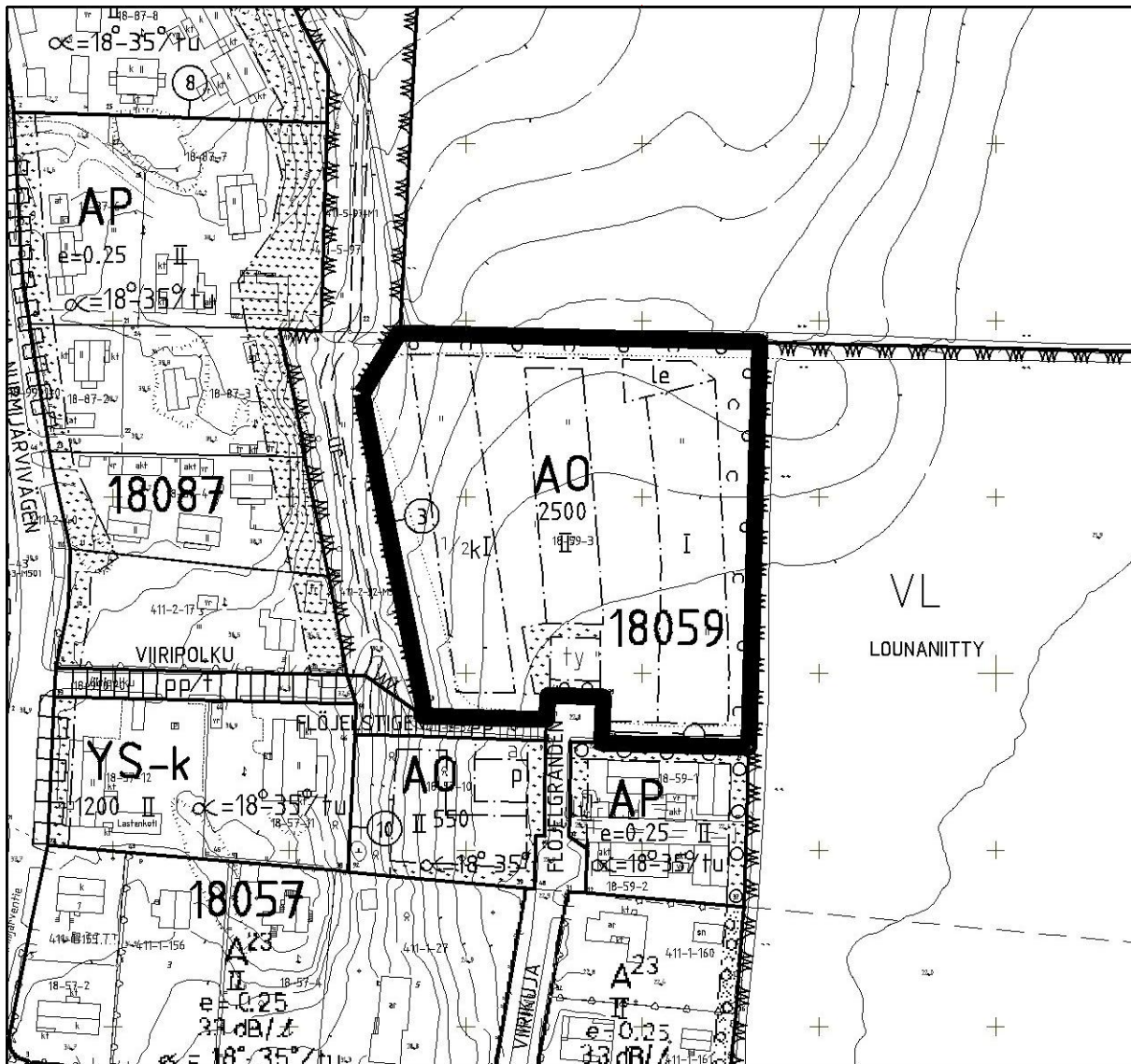
YPA/ER

Kaupunginosa: VANTAANLAAKSO (18)

Kortteli: 18059

Tontti: 3

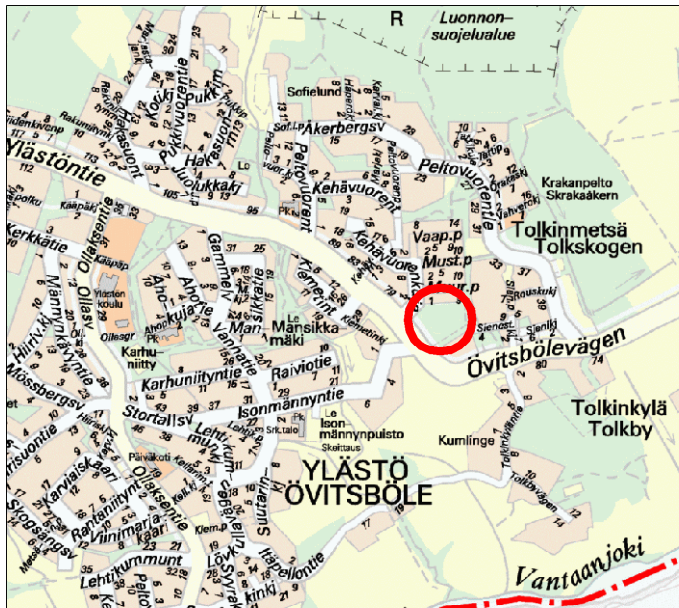
0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



KILPAILUALUE

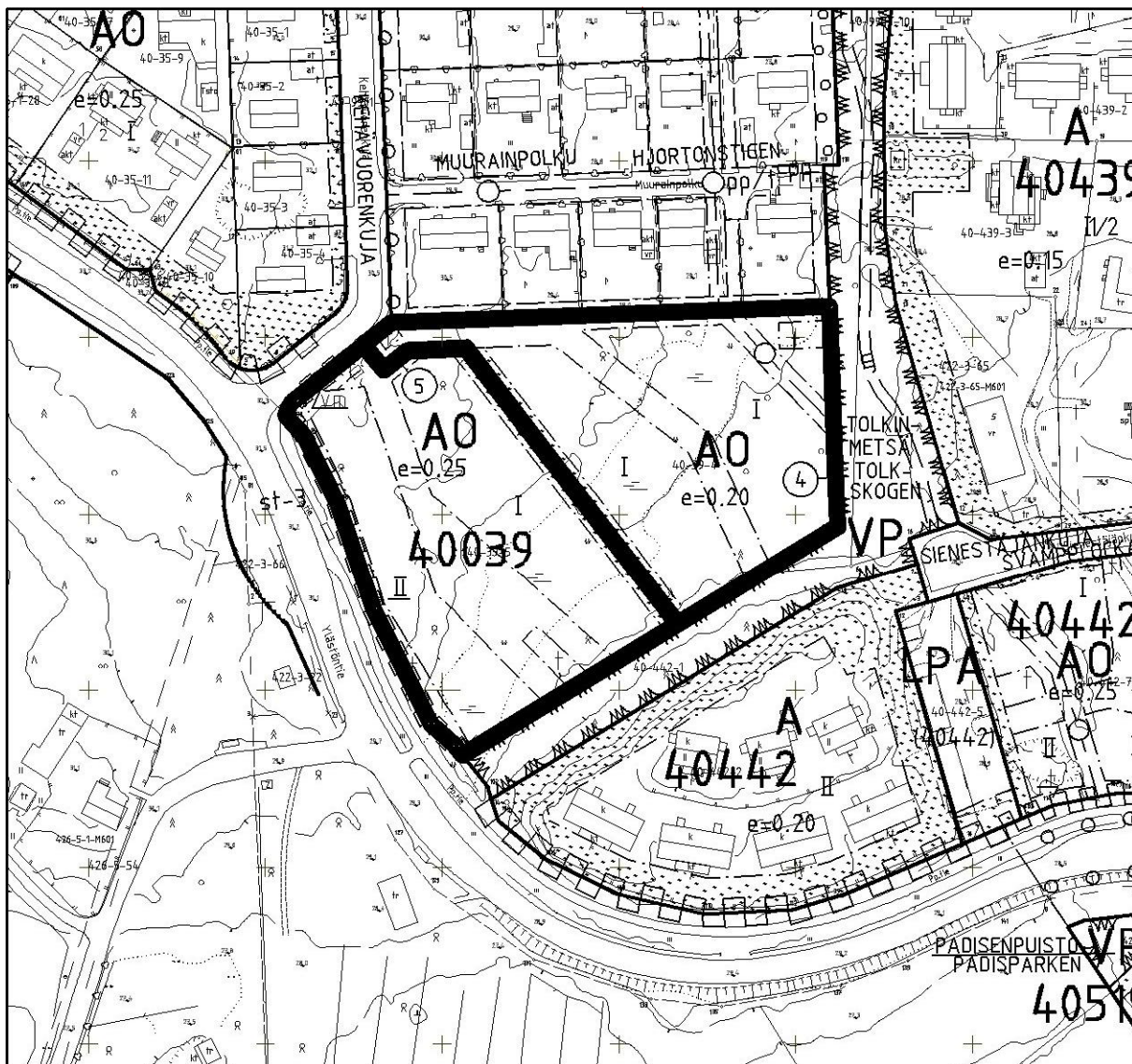
YPA/ER

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40039

Tontit: 4 ja 5

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



19 §

Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta ja esisopimus määräalan kaupasta, Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät, asemakaavamuutos 721300

VD/2954/10.00.01.05/2014

LM-H/AVP/PJä/IV

Vantaan kaupunki sekä Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät (jäljempänä Seurakunnat) ovat yhteistyössä käynnistäneet suunnitteluyhteistyön ns. Lipstikan kaava-aluetta koskien samanaikaisesti liikunta ja urheilukeskus Elmon urheilupuiston alueen suunnittelun yhteydessä

Elmon urheilupuiston alueen osalta on 23.9.2011 vahvistettu asemakaava nro 720900, johon liittyen Kaupunki ja Seurakunnat allekirjoittivat 19.5.2011 kunnallistekniikan rakentamissopimuksen, jossa sovittiin samaan aikaan nähtävillä ollut Lipstikan kaava-alueen osalta kunnallistekniikan rakentamisesta ja - korvausten periaatteista. Osapuolet ovat sopineet, että Elmon sopimuksessa määriteltyjä periaatteita kunnallistekniikan korvauksen osalta voidaan noudattaa muilta osin, paitsi sisäisen kunnallistekniikan korvaustaso tarkistetaan vastaamaan uutta asemakaavaluonnosta ja nykyistä hintatasoa.

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksella nro 721300 Lipstikan alue on merkitty asumiseen (A, AK, AP sekä näihin liittyvät LPA -alueet) rakennusoikeuden ollessa noin 40180 k-m².

Seurakunnat omistavat asemakaavan nro 721300 alueella sijaitsevan Räckhals -nimisen tilan, joka on tämän sopimuksen mukainen sopimusalue (kiinteistötunnus 92-407-13-7). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan nro 721300 liittyen Vantaan kaupunki ja Seurakunnat sopimusalueen omistajana sopivat kunnallistekniikan sopimuksella sopimusalueen osalta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja määräalana kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kunnallistekniikan sopimuksessa Vantaan kaupunki ja Seurakunnat toteavat, että Elmontien rakentamisesta on sovittu Elmon urheilupuiston sopimuksessa. Koska Elmon urheilupuiston rakentaminen on viivästynyt, on sovittu, että Elmontien rakentaminen sovitetaan yhteen Lipstikan asemakaavan tonttien rakentamisen aikatauluihin, siten että korttelin 72212 pohjoisosan talonrakennustyöt olisi mahdollista aloittaa keväällä 2015. Lipstikanojan itäpää siirretään 18 kuukauden kuluessa asemakaavan nro 721300 voimaantulosta. Lipstikanojan länsipää siirretään ja Lipstikankuja rakennetaan 18 kuukauden kuluessa Seurakunnan pyynnöstä, kuitenkin aikaisintaan 24 kuukauden kuluessa asemakaavan nro 721300 voimaantulosta. Kaupunki voi rakentaa Lipstikankujan aikaisemminkin, mikäli se on tarkoituksenmukaista.

Lipstikan asuinalueen rakentuessa Vantaan kaupunki menettää tärkeän latu-ulkoilureittiyhteyden Rekolan metsistä ja Kulomäestä, Rekolan aseman alikulun kautta Matariin. Myös tuleva Elmon urheilupuisto katkaisee yhteyttä. Korttelin 72212 käyttöönoton edellytyksenä on, että korttelin lävitse kulkevalle ulkoilureitille on rakennettu korvaava yhteys. Siirrettävä ulkoilureitti on osa Rekolanmetsän ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa esitettyä kokonaisuutta. Ulkoilureitit on osoitettu liitteessä A2 ohjeellisesti ja ne sijaitsevat pääasiassa Seurakunnan omistamilla mailla. Lisäksi rakennetaan uusi yhteys Rekolan asemalle Asolanväylän ja pääradan väliselle viheralueelle.

Liitteen A2 mukaisten ulkoilureittien rakentamisesta ja käyttämisestä tehdään erillinen sopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti sopimuksen kanssa. Korttelin 72212 käyttöönoton edellytyksenä on, että liitteessä A2 esitetty Elmonpuiston eteläosan ulkoilureittiyhteys on toteutettu. Tavoitteena on rakentaa ulkoilureitti asemakaavan 721300 toteutumisen aikataulussa siten, etteivät päälatureitit ole yhtään talvea poikki uudisrakentamisen takia.

Seurakunnat maksavat kaupungille yhteisvastuullisesti maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 3 299 400 €:

- sisäisen kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osuutena, Lipstikankujan, Lipstikanojan siirrosta ja Lipstikanpuiston rakentamisesta 2 094 000 €



- ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä 1 205 400 €

Seurakunnat myyvät Kaupungille ulkoisen ja sisäisen kunnallistekniikan korvauksen (1 261 000 €) vastaavalla arvolla omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Ulkoinen kunnallistekniikan korvaus kuitataan puolin ja toisin kiinteistökaupan maksusuorituksena ja kiinteistökauppa sisältää jäljempänä olevan esisopimuksen mukaisen omistuksen karttaliitteessä C1 merkittyyn määräälaan.

Esisopimuksella määräälan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Seurakunnat sopivat seuraavaa:

Seurakunnat luovuttavat Vantaan kaupungille noin 28 196 m²:n suuruisen määräälan Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta Räckhals -nimisestä tilasta RN:o 13:7 (92-407-13-7). Määräala on asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 721300 mukaista lähivirkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja katualueita. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 on tullut voimaan.

Esisopimuksella määräälan kaupasta Vantaan kaupunki ja Seurakunnat sopivat seuraavaa:

Seurakunnat myyvät Vantaan kaupungille noin 5687 m²:n suuruisen 2 palstaisen määräälan Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta Räckhals -nimisestä tilasta RN:o 13:7 (92-407-13-7).

Määräalasta n. 3137 m²:n suuruisen osuus on asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 721300 mukainen asuinpienalojen korttelialueen (AP) 72215 tontti nro1 ja n. 2550 m²:n suuruisen osuus määräalasta on kaavan mukainen asuinkerrostalojen korttelialue (AK) 72214. Määräala on osoitettu ohjeellisesti liitteenä olevassa karttaliitteessä C1.

Kauppahinta on 1 261 000 €, joka kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan vastasaatavalla, joka Kaupungilla on samanaikaisesti Seurakunnilta, ja joka on samanaikaisesti eräännytetty maksettavaksi, ja joka perustuu edelle esiteltyyn kunnallistekniikan rakentamissopimukseen.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymien kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan sopimuksen, esisopimuksen määräälan luovutuksesta ja esisopimuksen määräälan kaupasta,
2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan ja kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 on tullut voimaan,
3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen ja lopulliseen luovutuskirjaan tekniluonteisia tarkennuksia.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Minna Kuusela ja kaupunginhallituksen jäsen Markku Weckman poistuivat yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

A. Kunnallistekniikan sopimus, B. Esisopimus määräalan luovutuksesta ja C. Esisopimus määräalan kaupasta

Neljä liitekarttaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 050 3124852, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

A.KUNNALLISTEKNIIKAN SOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA JA C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA / Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300

TAUSTAA

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) sekä Vantaan ja Helsingin seurakuntayhtymät (jäljempänä Seurakunnat) ovat yhteistyössä käynnistäneet suunnitteluyhteistyön ns. Lipstikan kaava-alueen koskien samanaikaisesti liikunta ja urheilukeskus Elmon urheilupuiston alueen suunnittelun yhteydessä. Osapuolet ovat 3.4.2006 allekirjoittaneet aiesopimuksen, jonka pohjalta tarvittavista kaavamuutoksista ja kunnallisteknisistä ratkaisuksista on neuvoteltu siten, että aiesopimuksen mukaisesti on pyritty toteuttamaan yleiskaavan mukaista urheilu- ja virkistysaluekokonaisuutta Elmon urheilupuiston alueella.

Elmon urheilupuiston alueen osalta on jo 23.5.2011 vahvistettu asemakaava nro 720900. Asemakaavaan nro 720900 liittyen Kaupunki ja Seurakunnat allekirjoittivat 19.5.2011 kunnallistekniikan rakentamissopimuksen (jäljempänä Elmon sopimus), jossa sovittiin samaan aikaan nähtävillä ollut Lipstikan kaava-alueen osalta kunnallistekniikan rakentamisesta ja -korvausten periaatteista sekä niiden toteutumisesta tietyin edellytyksin. Edellytykset ovat joiltain osin muuttuneet/rauenneet, mutta osapuolet ovat sopineet, että Elmon sopimuksessa määriteltäviä periaatteita kunnallistekniikan korvauksen osalta voidaan noudattaa muilta osin, paitsi sisäisen kunnallistekniikan korvaustaso tarkistetaan vastaamaan uutta asemakaavaluonnosta ja nykyistä hintatasoa. Kunnallistekniikan rakentamisesta sovitaan jäljempänä olevassa kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa.

Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 (jäljempänä asemakaava nro 721300) kaavaluonnoksessa seurakuntien omistama alue on merkitty asumiseen (A, AK, AP sekä näihin liittyvät LPA -alueet) rakennusoikeuden ollessa noin 40180 k-m².

Seurakunnat omistavat asemakaavan nro 721300 alueella sijaitsevan Räckhals -nimisen tilan joka on tämän sopimuksen mukainen sopimusalue (kiinteistötunnus 92-407-13-7, jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavaan nro 721300 liittyen Vantaan kaupunki ja Seurakunnat sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Tällä kunnallistekniikan sopimuksella Vantaan kaupunki ja Seurakunnat sopivat sopimusalueen osalta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja määräalana kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Vantaan seurakuntayhtymä**

PL 56, 01301 Vantaa
ja
Helsingin seurakuntayhtymä
Kolmas Linja 22 B
00530 Helsinki

(jäljempänä Seurakunnat).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että Elmontien rakentamisesta on sovittu Elmon urheilupuiston sopimuksessa (allekirjoitettu 19.5.2011) Edellä mainitun sopimuksen mukaan Elmontie oli rakennettava 18 kk Elmon urheilupuiston asemakaavan 720900 voimaan tultua. Koska Elmon urheilupuiston rakentaminen on viivästynyt, on Seurakuntien ja Kaupungin välisissä neuvotteluissa sovittu, että Elmontien rakentaminen sovitetaan yhteen Lipstikan asemakaavan tonttien rakentamisen aikatauluihin, siten että korttelin 72212 pohjoisosan talonrakennustyöt olisi mahdollista aloittaa keväällä 2015. Lipstikanojan itäpää siirretään 18 kuukauden kuluessa asemakaavan nro 721300 voimaantulosta. Lipstikanojan länsipää siirretään ja Lipstikankuja rakennetaan 18 kuukauden kuluessa Seurakunnan pyynnöstä, kuitenkin aikaisintaan 24 kuukauden kuluessa asemakaavan nro 721300 voimaantulosta. Kaupunki voi rakentaa Lipstikankujan aikaisemminkin, mikäli se on tarkoituksenmukaista.

Lipstikan asuinalueen rakentuessa Vantaan kaupunki menettää tärkeän latu-ulkoilureittiyhteyden Rekolan metsistä ja Kulomäestä, Rekolan aseman alikulun kautta Matariin. Myös tuleva Elmon urheilupuisto katkaisee yhteyttä entisestään. Korttelin 72212 käyttöönoton edellytyksenä on, että korttelin lävitse kulkevalle ulkoilureitille on rakennettu korvaava yhteys. Siirrettävä ulkoilureitti on osa Rekolanmetsän ulkoilureitistön yleissuunnitelmassa (Kuntatekniikan jaosto 11.12.2012) esitettyä kokonaisuutta. Ulkoilureitit on osoitettu liitteessä A2 ohjeellisesti ja ne sijaitsevat pääasiassa Seurakunnan omistamilla maililla. Lisäksi rakennetaan uusi yhteys Rekolan asemalle kaupungin omistamille maille Aso-lanväylän ja pääradan väliselle viheralueelle.

Liitteen A2 mukaisten ulkoilureittien rakentamisesta ja käyttämisestä tehdään erillinen sopimus, joka allekirjoitetaan samanaikaisesti tämän sopimuksen kanssa. Korttelin 72212 käyttöönoton edellytyksenä on, että liitteessä A2 esitetty Elmonpuiston eteläosan ulkoilureittiyhteys on toteutettu.

Tavoitteena on rakentaa ulkoilureitti asemakaavan 721300 toteutumisen aikataulussa siten, etteivät päälatureitit ole yhtään talvea poikki uudisrakentamisen takia.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Seurakunnat maksavat kaupungille yhteisvastuullisesti maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yh-

teensä kolmemiljoonaakaksisataayhdeksänkymmentäyhdeksäntuhattaneljäsatä euroa (3 299 400 €) euroa :

- sisäisen kunnallistekniikan toteuttamiskustannusten osuutena, Lipstikankujan, Lipstikanojan siirrosta ja Lipstikanpuiston rakentamisesta kaksimiljoonaayhdeksänkymmentäneljätuhatta euroa (2 094 000€)
- ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta miljoona kaksisataaviisituhattaneljäsatä euroa (1 205 400 €)

Sisäisen kunnallistekniikan korvauksesta miljoonayhdeksäntoistatuhatta (1 019 000 €) euroa erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan nro 721300 saatua lainvoiman.

Loput korvauksesta miljoonayhdeksäntoistatuhatta (1 019 000 €) euroa erääntyy maksettavaksi vuoden kuluttua siitä kun asemakaava nro 721300 on saanut lainvoiman.

Korvaus maksetaan Kaupungin lähettämää erillistä laskua vastaan.

Seurakunnat myyvät Kaupungille ulkoisen ja sisäisen kunnallistekniikan korvauksen määrää miljoonakaksisataakuusikymmentäyksituhatta euroa (1 261 000 vastaavalla arvolla omistamaansa kiinteistövarallisuutta. Ulkoinen kunnallistekniikan korvaus kuitataan puolin ja toisin kiinteistökaupan maksusuorituksena ja kiinteistökauppa sisältää jäljempänä tässä sopimuksessa olevan esisopimuksen C mukaisen omistuksen karttaliitteessä C1 merkittyyn määräälaan. Kunnallistekniikan korvausta ja kauppahintaa tai sen kuittausta ei voi vaihtaa ilman osapuolten välistä sopimusta rahana maksettaviksi.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalueen ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

6. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakunnat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusalueelta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Seurakunnat sitoutuvat ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Seurakunnat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksen-

saajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Seurakunnat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakunnat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaava nro 721300 on tullut voimaan.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt Asemakaavan nro 721300, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) sekä **Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä** (jäljempänä Seurakunnat) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että Lipstikka, asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttajat:

Vantaan seurakuntayhtymä, omistusosuus 6411/10000

PL 56, 01301 Vantaa

ja

Helsingin seurakuntayhtymä, omistusosuus 3589/10000

Kolmas Linja 22 B, 00530 Helsinki

(jäljempänä Seurakunnat).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 28 196 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta Räckhals -nimisestä tilasta RN:o 13:7 (92-407-13-7, jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti liitteenä olevassa karttaliitteeseen B1.

Määräala on asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 721300 mukaista lähi-virkistysaluetta (VL), puistoa (VP) ja katualuetta.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MUUT RASITTEET

- a. Seurakunnat luovuttavat Määräalan kiinnityksistä vapaana. Seurakunnat vakuuttavat, että pp.kk.201x päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevät vuokraoikeudet eivät kohdistu nyt luovutettavaan Määräalaan.
- b. Seurakunnat vakuuttavat, että pp.kk.2014 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet eikä muitakaan rasitteita kohdistu nyt luovutettavaan Määräalaan. Seurakunnat vakuuttavat, myös, että kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät erottamattomat määräalat eivät kohdistu nyt luovutettavaan Määräalaan.

4. VEROT JA MUUT MAKSUT

Seurakunnat vastaavat niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana ovat tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

5. OHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

6. SIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 6.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 6.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

7. IRTAIMISTO JA RAKENNUKSET

- 7.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.
- 7.2 Määräala luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia.

8. MAAPERÄ

Seurakuntien ilmoituksen mukaan luovutuksen kohteena olevalla Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Seurakuntiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Seurakunnat vastaavat Kaupunkiin nähden yhteisvastuullisesti pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B.I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
 - kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
 - luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2015.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavamuutoksen nro 721300, 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 valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Seurakunnat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Seurakunnat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Seurakunnat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Seurakunnat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

C. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) ja **Vantaan seurakuntayhtymä ja Helsingin seurakuntayhtymä** (jäljempänä Seurakunnat) C. I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa C.II mainitusta alueesta ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa C.III mainittuja ehtoja.

C. I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 721300 on tullut voimaan.

C.II KAUPPAKIRJA

Myyjät:

Vantaan seurakuntayhtymä, omistusosuus 6411/10000

PL 56, 01301 Vantaa

ja

Helsingin seurakuntayhtymä, omistusosuus 3589/10000

Kolmas Linja 22 B

00530 Helsinki

(jäljempänä Seurakunnat).

Ostaja:

Vantaan kaupunki

Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Määräala:

N. 5687 m²:n suuruinen 2 palstainen määräala Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylässä sijaitsevasta Räckhals -nimisestä tilasta RN:o 13:7 (92-407-13-7, jäljempänä Määräala). Määräala on osoitettu ohjeellisesti liitteenä olevassa karttaliitteessä C.1.

Määräalasta n. 3137 m²:n suuruinen osuus on asemakaava ja asemakaavan muutoksen nro 721300 mukainen asuinpienalojen korttelialueen (AP) 72215 tontti nro1 ja n. 2550 m²:n suuruinen osuus määräalasta on kaavan mukainen asuin-kerrostalojen korttelialue (AK) 72214.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on miljoona kaksisataakuusikymmentäyksituhatta (**1 261 000**) euroa.

Kauppahinta 1 261 000 euroa kuitataan maksetuksi kokonaisuudessaan vastasaatavalla, joka Kaupungilla on samanaikaisesti Seurakunnilta, ja joka on samanaikaisesti eräännytetty maksettavaksi, ja joka perustuu osapuolten välillä **pp.kk.201X** allekirjoitettuun kunnallistekniikan rakentamissopimukseen. Kuittauksesta ei tehdä tämän sopimuksen lisäksi erillisiä kuittausilmoituksia.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MUUT RASITTEET

3.1. Seurakunnat luovuttavat Määräalan kiinnityksistä vapaana. Seurakunnat vakuuttavat, että pp.kk.201x päivätystä rasitustodistuksesta ilmenevät vuokraoikeudet eivät kohdistu nyt luovutettavaan Määräalaan.

3.2. Seurakunnat vakuuttavat, että pp.kk.2014 päivätystä kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät rasitteet eikä muitakaan rasitteita kohdistu nyt luovutettavaan Määräalaan. Seurakunnat vakuuttavat, myös, että kiinteistörekisteriotteesta ilmenevät erottamattomat määräalat eivät kohdistu nyt luovutettavaan Määräalaan.

4. VEROT JA MUUT MAKSUT

Seurakunnat vastaavat niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana ovat tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

5. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

6. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

6.1 Kaupunki on tutustunut Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

6.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

7. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

8. MAAPERÄ

Seurakuntien ilmoituksen mukaan kaupan kohteena olevalla Määräälalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä seurakuntiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin seurakunnat vastaavat Kaupunkiin nähden yhteisvastuullisesti pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

C.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa C.I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2015.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 721300, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

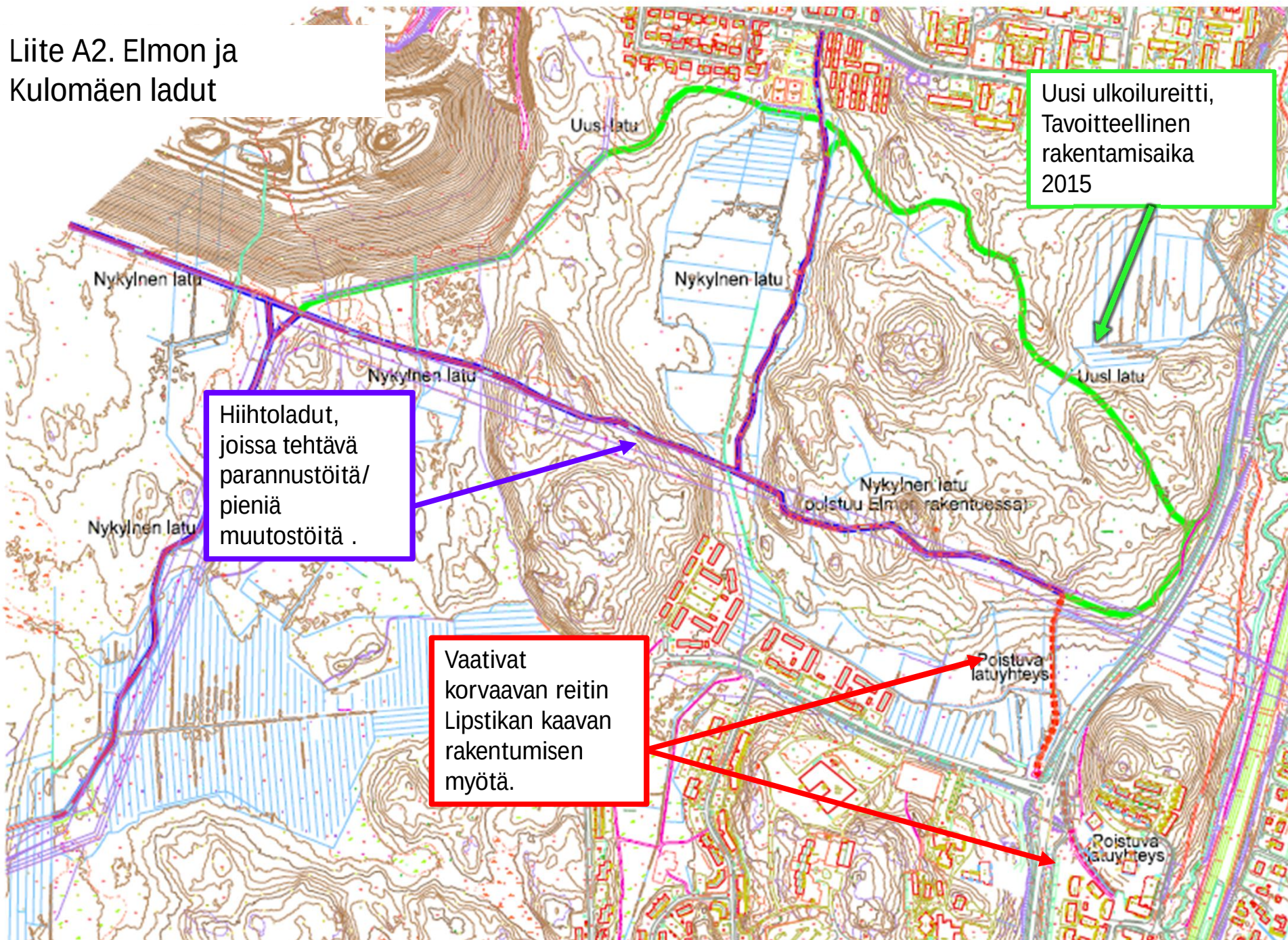
Seurakunnat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu kaupantekohetkellä.

Jos seurakunnat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, seurakunnat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta.

Liite A1. Sopimusalue on ohjeellisesti merkitty kuvaan punaisella. Pohjana asemakaavamuutoksen 721300 Kaavaluonnos (26.3.2014).



Liite A2. Elmon ja Kulomäen ladut



KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA
(puistoa ja katu) /
Vantaan Seurakuntayhtymä ja
Helsingin Seurakuntayhtymä

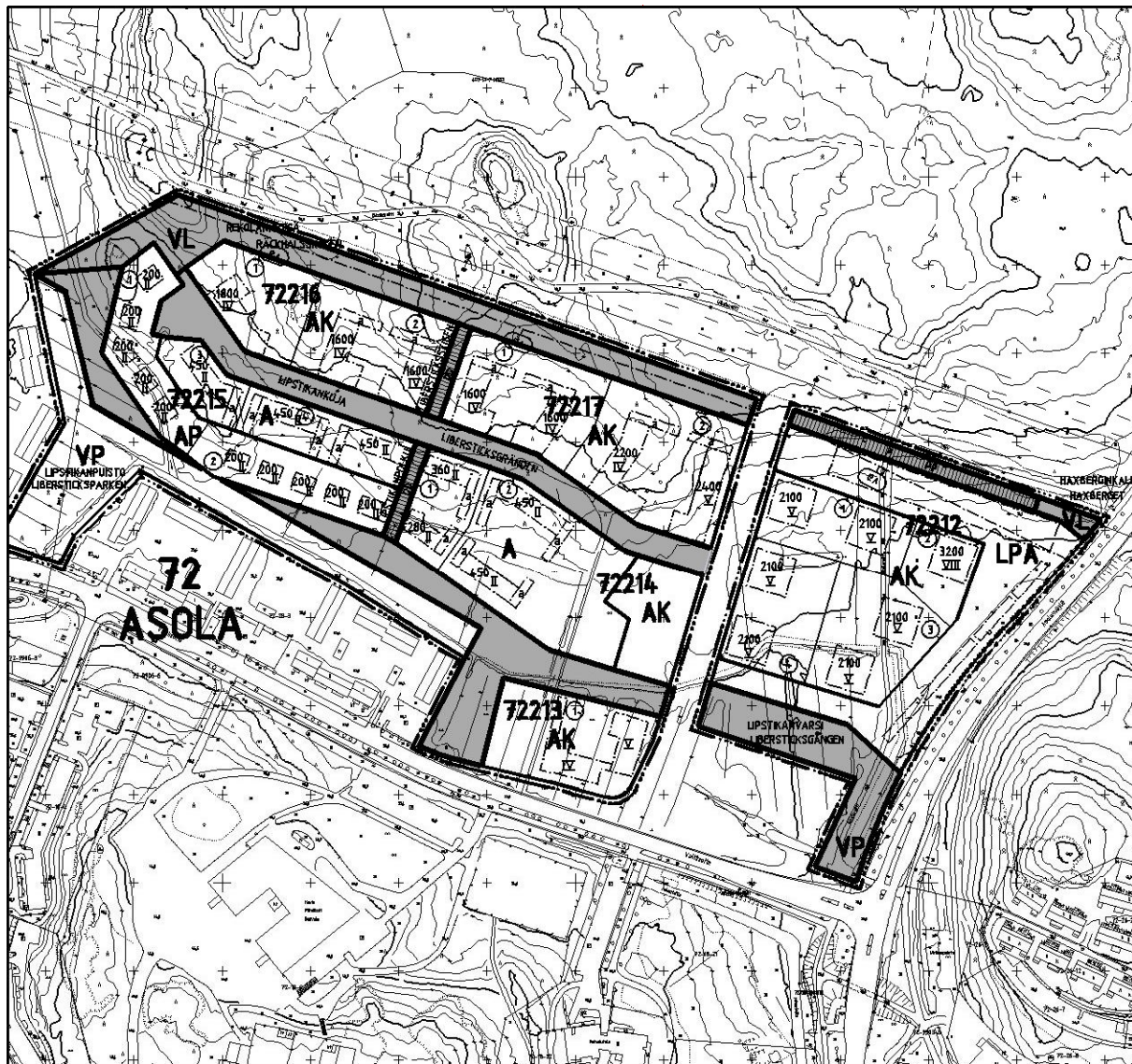
YPA/AVP

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 28196 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-13-7

0 0.5 1km 1:20 000



0 100 200m

1:4000

KOHTeen SIJAINTI



**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
KAUPASTA**
(AP- ja AK-alue) /
Vantaan Seurakuntayhtymä ja
Helsingin Seurakuntayhtymä

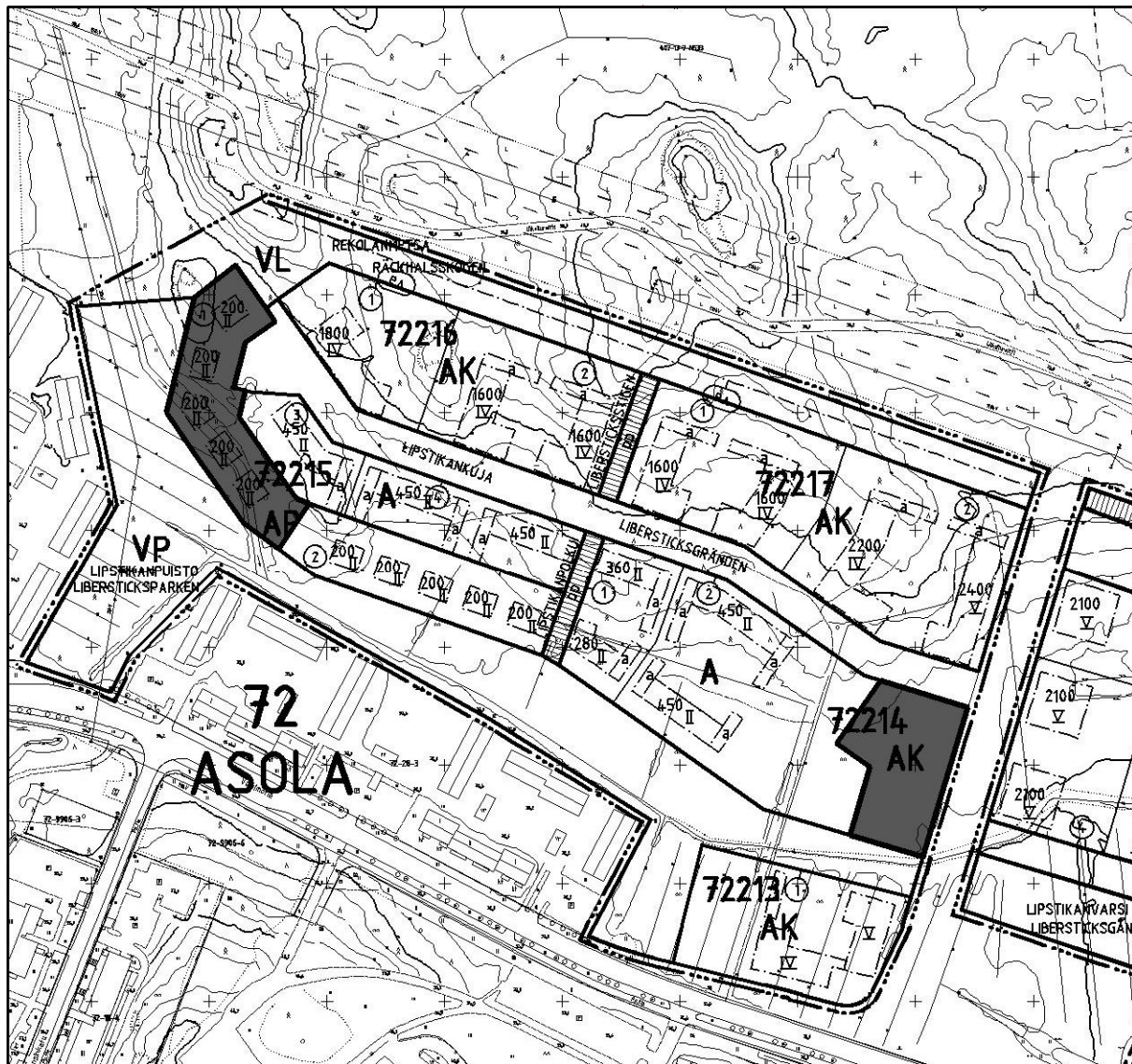
YPA/AVP

Kaupunginosa: ASOLA (72)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

**n. 5687 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-407-13-7**

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000



20 § Maa-alueen vuokraus golfkentän rakentamiseksi Petikkoon / Petikon Golf Oy

VD/942/10.00.02.04.00/2014

V-MK

Vantaan kaupunki on tarjonnut vuokrattavaksi Petikon luontovirkistysalueelle sijoittuvan noin 56 hehtaarin suuruisen maa-alueen, jolle on mahdollista rakentaa golfkenttä. Lähtökohtaisesti paikalle tavoitellaan 18-reikäistä kaikille pelaajille avointa ns. pay & play -golfkenttää, jota on mahdollisuus kehittää edelleen kansainvälisen tason kilpailukentäksi.

Golfkenttä-alueen vuokraamista valmistelevaan perustettiin työryhmä kaupungin eri toimialojen asiantuntijoista. Työryhmän puheenjohtajana toimi liikuntajohtaja Veli-Matti Kallistahti. Työryhmätyöskentelyn pohjalta laadittiin hakukriteerit, joilla pyrittiin varmistamaan vuokraajan edellytykset toteuttaa golfkenttä-hanke. Hakuajan puitteissa (31.1.-14.3.) vastaanotettiin neljä hakemusta. Työryhmä arvioi saapuneet hakemukset painottaen seuraavia kriteereitä:

- hankkeen toteuttamiskelpoisuus
- esitetty omavaraisuus
- valmiin käyttäjäkunnan osoittaminen
- esitetyn hankesuunnitelman laajuus ja valmius
- toimijan valmius kentän operointiin
- suunnitellun kentän edellytykset kilpailukäyttöön
- virkistyskäytön huomiointi

Arvioinnin perusteella työryhmä valitsi jatkoneuvotteluihin Supergolf Oy:n ja HLR Golf Academyn yhteishankkeen "Vantaa Golf" (myöhemmin Petikon Golf Oy).

Hankkeessa alueelle rakennetaan kaikille avoin 18-reikäinen täysimittainen golfkenttä, jolla voidaan hankkeen valmistuttua pelata myös kansainvälisiä kilpailuita. Tämän lisäksi alueelle toteutetaan par3-harjoituskenttä, range-harjoituslyöntialue ja lähipeliharjoittelualue. Yhteensä hankkeen arvo on noin 2,6 miljoonaa euroa. Kyseessä on ns. pay & play -golfkenttä, jolle ei tarvitse ostaa osaketta tai olla minkään golfseuran jäsen. Yksi suuri tavoite on saada golfin aloituskynnystä alemmas, esimerkiksi alle 15-vuotiaille vantaalaisille tarjotaan ilmainen pelimahdollisuus harjoituskentällä sekä harjoituslyöntialueella. Rakentaminen aloitetaan alkuvuodesta 2015, 9 reikää ja range on tavoitteena avata vuonna 2016, täysimittainen kenttä (18 reikää) vuonna 2017. Klubitalo ja harjoituskenttä valmistuvat vuonna 2018.

Työryhmän arvioinnin ja käydyin jatkoneuvottelun perusteella työryhmä esittää Petikon maa-aluetta vuokrattavaksi Petikon Golf Oy:lle. Vuokrasopimuksen pääkohdat esiteltiin hakuilmoituksessa (aluerajaus, vuokra-aika 30 vuotta sekä vuokran suuruus 1 000 €/ha/vuosi). Päätöksen vuokraamisesta ja sen tarkemmista ehdoista tekee kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä kaupunginhallitus.

Vapaa-ajan lautakunta 20.5.2014 § 16

Liikuntajohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunkisuunnittelulautakunnalle esitettäväksi kaupunginhallitukselle Petikon maa-alueen vuokraamista Petikon Golf Oy:lle.

Käsittely:

Liikuntajohtaja Veli-Matti Kallistahti selosti asiaa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän ryhmän pöytäkirjalausuma:

"Vantaa/Petikon Golf:n tulee korostaa vihreitä arvoja, kestävästä kehityksestä, ympäristöstä huolehtimisesta ja vaalii monilajista luontoa kentällään. Näitä ovat muun muassa ympäristönsuojeluun liittyvät lait, ekologisuuden huomioiminen rakentamisvaiheessa, jätteiden lajittelu, sähkön ja energian säästäminen sekä lannoitteiden käytön minimointi.



Kaupungin talous- ja velkaohjelma ei tue sitä, että kaupunki kustantaa infrakustannukset. Edellyttämme kenttää hallinnoivaa yhtiötä kustantamaan infrakustannukset."

LM-H/AVP/TJ

Vapaa-ajan lautakunnan 20.5.2014 § 16 tekemän päätökseen perusteella Yrityspalvelut on neuvotellut Petikon Golf Oy:n edustajien kanssa Petikon luontovirkistysalueelle sijoittuvan noin 56 hehtaarin suuruisen maa-alueen vuokraamisesta.

Vuokraneuvottelut sekä vuokrasopimusluonnos pohjautuvat kaupungin julkaiseman hakuilmoituksen tietoihin, Vantaan Golf/ Petikon Golf Oy:n hakuilmoitukseen 14.3.2014, Vantaan kaupungin yhteistyöryhmän linjauksiin sekä yleisiin vuokraehtoihin.

Vantaan kaupunki omistaa Petikon luontovirkistysalueella laajan maa-alueen, jolle on mahdollista rakentaa golfkenttä. Hankkeelle suunniteltu alue (n. 56 ha) on merkitty Vantaan yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalveluiden (VU) alueeksi. Yleiskaavan selostuksessa todetaan alueelle olevan mahdollista rakentaa täysmittainen golfkenttä. Yleiskaava antaa myös mahdollisuuden golfkentän toimintoihin liittyvään rakentamiseen. Suunnitellun golfkentän alueen maaperä on savipohjainen ja tällä hetkellä se on pääosin viljeltynä peltona. Maaston muodot alueella ovat loivat ja avoimet.

Vuokrasopimuksessa Vantaan kaupungin ja Petikon Golf Oy:n välillä on sovittu mm. seuraavaa:

Vuokrauksen kohde on karttaliitteen osoittama n. 56 ha:n suuruinen maa-alue Hämeenkylässä kylän tilasta Petikonmäki RN:o 92-405-8-38: Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.

Vuokra-aika on 30 vuotta 1.1.2015 alkaen.

Vuokra on vuokrasuhteen alkaessa 56.000 euroa vuodessa. Vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin. Edellisestä poiketen, suurista investointikustannuksista johtuen, vuokraa peritään kolmelta ensimmäiseltä vuodelta vain puolet yllä määritellystä.

Vuokramies valtuuttaa Kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 100.000 euroa

Vuokramies on velvollinen rakentamaan Vuokra-alueelle kahden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta vähintään 9-väyläisen golfkentän ja kentän edellyttämät huoltotilat sekä viiden vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta laajentamaan kentän 18-väyläiseksi ja rakentamaan klubirakennuksen, jonka koko tulee olla vähintään 350 k-m².

Jos Vuokramies laiminlyö edellä kohdassa mainitun rakentamisvelvoitteen, sitoutuu hän maksamaan Kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra nelinkertaisena.

Mikäli Vuokramies muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kuusikymmenkertaisen määrän. Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle.

Kaupungilla on oikeus suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä Vuokramiehen kanssa Vuokra-alueelle yleistä ulkoilua palvelevia reittejä Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Reitistö toteutetaan ottaen huomioon golftoiminta ja siihen liittyvät reitit ja rakentaminen. Vuokra-alueella olevien ja toteutettavien yleistä ulkoilua palvelevien reittien kunnossapito kuuluu Vuokramiehelle. Tämä ei koske talvikunnossapitoa.



Golf-sesongin ulkopuolella Vuokra-alueen käyttö on ulkoilijoille vapaata. Kaupungilla on oikeus tehdä Vuokra-alueelle latuja. Poikkeuksena ulkoilijoiden ja Kaupungin vapaalle käytölle ovat viheriöt ja lyöntipaikat (n. 2,7 ha), jotka Vuokramiehen tulee merkitä tarkoituksenmukaisesti maastoon.

Vuokra-alueelle kuljetaan Pyymosantie -nimistä yksityistietä pitkin. Petikon täyttömäen liittymästä pohjoiseen tie muuttuu kapeaksi, sorapintaiseksi tieksi. Vuokramies sitoutuu huolehtimaan edellä mainitulla osuudella tien kunnosta rakentamisen aikana niin, että se säilyy ajokelpoisena koko rakennusajan. Vuokramies on velvollinen parantamaan tieosuuden välillä täyttömäen liittymä - golfkeskuksen pysäköintialue lisääntyvän liikenteen vuoksi. Tien parantamissuunnitelma tulee hyväksyttäväksi kaupungilla. Vuokramies vastaa käyttönsä mukaisessa suhteessa tien kunnossapidosta

Vuokra-alueen sisällä on vanha karjakeittiö-rakennus, jonka Kaupunki on pihapiireineen vuokrannut eri sopimuksella toisaalle. Rakennus ja sen pihapiiri eivät kuulu vuokrasopimuksen vuokra-alueeseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

- Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana karttaliitteen osoittaman n. 56 ha:n suuruisen alueen tilasta RN:o 92-405-8-38 golfkeskuksen toteuttamiseksi Petikon Golf Oy:lle 1.1.2015 alkaen 30 vuodeksi liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisin ehdoin,
- oikeutetaan yrityspalvelut tekemään solmittavaan sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia sekä vuokrasopimuksen tarkoitus huomioon ottaen sen sisältöön merkitykseltään vähäisiä muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Lisäksi merkittiin, että asiaan jätettiin seuraava vihreän ryhmän pöytäkirjalausuma:

"Vantaa / Petikon Golfin tulee korostaa vihreitä arvoja, kestävä kehitystä, ympäristöstä huolehtimista ja vaalia monilajista luontoa kentällään. Näitä ovat muun muassa ympäristösuojeluun liittyvät lait, ekologisuuden huomioiminen rakentamisvaiheessa, jätteen lajittelu, sähkön ja energian säästäminen sekä lannoitteiden käytön minimointi."

Liitteet:

Petikon Golf Oy:n hakemus
Vuokrasopimus
Liitekartta vuokra-alueesta
Ilmakuva vuokra-alueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

liikuntajohtaja Veli-Matti Kallisolahti, 050511 8636, tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö,
040 7337447, maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen 0407055145, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAA GOLF

HAKEMUS VANTAAN PETIKOSSA SIJAITSEVAN ALUEEN VUOKRAAMISESTA GOLFKENTÄN RAKENTAMISTA VARTEN

Hakemuksen sisältö:

Sivu 2	Johdanto
Sivu 3	Toimijan nimi
Sivut 3-6	Vastuuhenkilöiden yhteystiedot ja tiimin esittely
Sivut 7-8	Alustava hankesuunnitelma
Sivut 9-11	Tarkennukset rakennussuunnitelmaan (lisätty hakemukseen 29.4.) - Vesisuunnitelma - Viivytysaltaiden rakentaminen - Liikennesuunnittelu
Sivu 12-13	Alustava rahoitussuunnitelma
Sivu 14-15	Alustava arvio kentän käyttäjäkunnasta
Liitteet	

JOHDANTO

Vantaa Golfin hankkeessa alueelle rakennetaan kaikille avoin 18-reikäinen täysimittainen golfkenttä, jolla voidaan hankkeen valmistuttua pelata myös kansainvälisiä kilpailuita. Tämän lisäksi alueelle toteutetaan Par3-harjoituskenttä, jonka reiät ovat kopioita maailman kuuluisimmista lyhyistä rei'istä. Alueelle rakennetaan myös Range-harjoituslyöntialue ja lähipeliharjoittelualue.

Alueelle rakennetaan golfkentän vaatimat klubitilat sekä kentänhoidon vaatimat tilat.

Petikon Golf Oy on Supergolf Oy:n ja HLR Golf Academyn yhteinen hanke, jonka tarkoituksena on osallistua tarjouskilpailuun golfkentän rakentamiseksi Vantaan kaupungilta vuokrattavalle maalle.

1. Toteutamme edullisen kaikille avoimen 18-reikäisen täysimittaisen jokamieskentän, Par3-harjoituskentän, Range-harjoituslyöntialueen ja lähipelialueen ilman osakesitoumusta. Hankkeen avulla vantaalaiset voivat harrastaa golfia edullisesti lähellä asuinpaikkaansa. Tarjoamme ilmaista golfia kaikille alle 15-vuotiaille Vantaalaisille nuorille harjoituslyöntialueella ja Par3-kentällä. Huomioimme vammaisgolfin ja muut erityisryhmät.
2. Tuotamme Vantaalle merkittävän määrän uusia työpaikkoja.
3. Suunnittelemme hankkeen tiukimpia ympäristövaatimuksia noudattaen. Alueelle tulevat ulkoilureitit toteutetaan Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelman mukaisesti ja kenttäaluetta voidaan käyttää muuhun virkistyskäyttöön talviaikana. Kentänrakentamisen parantaa nykyisin maanviljelyskäytössä olevan alueen ympäristöarvoja ja alueen rakentamisen toteutetaan kansainvälisen GEO-sertifikaatin vaatimusten mukaisesti.
4. Hankkeessa mukana olevat jo pitkään toimineet vakavaraiset yritykset mahdollistavat kentän turvallisen rakentamisen ja toiminnan aloittamisen.

Vantaa Golf Oy:n hankkeen menestystekijät:

1. Yhteistyökumppaneiden oman liiketoiminnan kautta tulee laaja, jo olemassaoleva asiakaskunta
2. Ammattitaitoinen tiimi
3. Edullinen investointi mahdollistaa edullisen golfin
4. Ympäristöasiat ja ekologisuus koko hankkeen taustalla

Tarkoituksemme on rakentaa paras mahdollinen golfkeskus vantaalaisten käyttöön.

TOIMIJAN NIMI

Hakemus jätetään perustettavan yhtiön Petikon Golf Oy:n lukuun.

VASTUUHENKILÖIDEN YHTEYSTIEDOT JA TIIMIN ESITTELY

Hakemuksesta vastaa ja lisätietoja antaa:

Jari Koski
040-503 4235
jari.koski@supergolf.fi

Hakemuksen takana olevat pääyhteistyökumppanit:

Supergolf Oy

Supergolf Oy on 2004 perustettu golfalan yritys, jonka liikeidea on ostaa golfkentiltä kausittain pelikapasiteettia ja myydä sitä eteenpäin asiakkailleen päivä kerrallaan. Palvelu toimii internetissä osoitteessa www.supergolf.fi ja on kasvanut kymmenessä vuodessa yhdeksi merkittävimmistä golfalan toimijoista Suomessa liikevaihdon yltäessä 1,2 miljoonaan euroon.

Tällä hetkellä Supergolfilla on Suomessa n. 60 yhteistyökenttää, sekä Ruotsissa ja Baltian maissa n. 30 lisää. Supergolf-palvelun kautta asiakas pystyy pelaamaan kaikilla Supergolfin yhteistyökentillä missä maassa tahansa.

Supergolf on kansainvälinen yritys, sillä sen tytäryhtiö lanseerasi 2014 www.supergolf.se palvelun Ruotsiin. Jatkossa Supergolf myös edistää entistä enemmän golfmatkailua Suomeen.

Supergolfin asiakasrekisterissä on tällä hetkellä yli 20.000 suomalaista golfaria. Näistä noin 66 % asuu Uudellamaalla ja pelaa ensisijaisesti kotipaikkaansa lähellä olevilla kentillä. Tämä käytännössä tarkoittaa sitä, että Supergolfilla on valmiiksi yli 13.200 golfaria rekisterissään, jotka Supergolf pystyy halutessaan ohjaamaan pelaamaan uudella vantaalaisella golfkentällä. Koska golfkentän liiketoimintaa ei makseta golfosakkeiden vastikkeilla, on valmis asiakaskunta jopa elintärkeä edellytys, jotta pay & play tyyppinen jokamies-kentän toiminta on taloudellisesti hyvissä kantimissa alusta alkaen.

Supergolf-palvelun avulla golfia harrastavan pelaajan ei tarvitse ostaa golfosaketta tai vuokrata kentältä pelioikeutta koko golfkaudeksi, vaan golfari pääsee pelaamaan monipuolisesti ja silti edullisemmin useilla eri kentillä maksaen vain pelaamistaan kierroksista. Lisäksi Supergolfin hinnat ovat huomattavasti edullisemmat kuin kenttien itsensä myymät green feet, eli golfin kierrosmaksut. Supergolfin asiakaslähtöinen ajattelu tukee täydellisesti Vantaa Golfin jokamiesgolfkentän liikeidea.

Lisätietoa:

Supergolf Oy
Jari Koski
040 503 4235
jari.koski@supergolf.fi
www.supergolf.fi

HLR Golf Academy

HLR Golf Academy tulee tarjoamaan Vantaa Golfissa laadukkaita opetus- valmennus ja kurssipalveluita kaikentasoisille golfareille. Asiakaskuntaan tulevat kuulumaan aloittelijat, harrastajat ja kilpatasolla pelaavat. Erityisenä painopisteenä pidetään uusien golfareiden saamista lajin pariin lapsi- ja juniorityön kautta.

HLR Golf Academy toimii tällä hetkellä Helsingin Konalassa sijaitsevassa täyden palvelun sisäharjoittelukeskuksessa talviaikaan ja kesäisin toimintaa on Espoon Leppävaarassa sijaitsevassa golf harjoittelualueella, Continental Golf Parkissa. HLR Golf Academy vastaa myös opetustoiminnasta ja sen kehittämisestä Vihdin Jokikunnassa sijaitsevassa Hill Side Golfissa. Näistä saatu kokemus tullaan täysimääräisesti hyödyntämään Vantaa Golfin opetustoiminnassa.

Continental Golf Parkissa järjestetään Espoon Golfkoulun kanssa yhteistyössä mittava Espoon kaupungin opettajien koulutus golfin saloihin. Päämääränä on saavuttaa ja tarjota mahdollisuus kaikille Espoon koululaisille tulla tutustumaan golfiin ja mahdollisesti sitä kautta saada uusia nuoria lajin pariin. Viime kesän kokemuksen mukaan erityisesti maahanmuuttajataustaiset olivat erittäin kiinnostuneita ja kokeilivat lajia innokkaasti. Malli on todettu tehokkaaksi tavaksi saada uusia lapsia ja nuoria liikkumaan ja uuden harrastuksen, golfin pariin. Vastaava konsepti tullaan toteuttamaan myös Vantaa Golfissa yhteistyössä Vantaan kaupungin kanssa.

Vantaa Golfin palvelutarjontaan tulee myös Vantaan Golfkoulu konseptin lisäksi kaikki muut opetus- ja kurssitoiminnat. Opetus- ja kurssitoimintaa tullaan järjestämään päivittäin. Erityisenä kohderyhmänä pidetään uusia aloittelevia golfareita erityisesti lapset ja nuoret huomioiden. Merkittävä osa kurssitoiminnasta on alkeisopetusta ja jatko-opetusta green cardin suorittaneille, jotta heidän pelinsä kehittyisi nopeasti paremmalle tasolla. Suomen Golfliiton teettämän tutkimuksen mukaan suurin osa golfin lopettaneista tai sitä harkitsevista ovat suurella tasoituksella (hcp yli 27) pelaavia, sillä he eivät koe saavansa onnistumisen tunteita kentällä ja nauti sen vuoksi pelaamisesta sekä tuntevat olevansa hidasteena parempien pelaajien joukossa. Ryhmäopetuksia tullaan järjestämään myös mm. naisille ja senioreille. Kehittyneemmille pelaajille on tarjolla kaikkia golfin opetukseen ja valmennukseen liittyviä palveluita yksityisopetusta unohtamatta.

Lisäksi opetuksessa otetaan huomioon erityisryhmät kuten esimerkiksi vammaisgolf.

HLR Golf Academy järjestää vuosittain nimeään kantavan naisten ainoan Suomessa pelattavan naisten ammattilaiskisan joka on myös samalla euroopan suurin naisten haastajakiertueen kisa. Kisa on järjestetty vuodesta 2012 alkaen ja on nimeltään HLR Golf Academy Open, palkintopotissa on rahaa 50 000 €. HLR Golf Academy omaa kisan oikeudet Suomessa ja on tehnyt myös aiesopimuksen Ladies European Tourin kanssa päätason kilpailun tuomisesta Suomeen 2015 alkaen. HLR Golf Academy on kyseisten kisojen promoottori ja oikeuksien omistaja Suomessa. Kansainväliset kilpailut ovat merkittäviä pelimahdollisuuksia suomalaisille huippupelaajille sekä mittavan näkyvyyden vuoksi hieno mahdollisuus esim. vantaalaisille yritykselle olla mukana yhteistyökumppanina kotikaupungissa tapahtumassa. Sopimuksemme ja osaamisemme mahdollistaa kansainvälisten kisojen järjestämisen tulevaisuudessa Vantaan Petikossa.

Opettavaan henkilökuntaan kuuluu ainoastaan PGA tason koulutettuja opettajia ja valmentajia. Toimintaa johtaa PGA jäsen Hanna-Leena Ronkainen.

Hanna-Leena Ronkainen

Yrittäjä HLR Golf Academyn takana on yksi Suomen menestyneimmistä golfaajista. Hanna-Leena Ronkainen (os. Salonen) saavutti amatööripelaajana vuosina 1996-2005 yhteensä 23 SM-mitalia, joista 10 kultaista. Ammattilaiseksi siirryttyään vuonna 2006 hän pelasi naisten Euroopan Tourilla ja Ruotsin Nordea Tourilla saavuttaen kolme voittoa. HLR Golf Academyn hän perusti vuonna 2011 lopettaen samalla aktiivisen kilpapelamisen.

Menestyvä ja laadukas toiminta vaatii myös jatkuvaa kouluttautumista ja Hanna-Leena on ainoana naisena valittu Suomen PGA:n ja Suomen Golfliiton koulutusjärjestelmässä nykyiseen ammattivalmentaja tutkintokoulutukseen tasolle 4.

Hanna-Leena Ronkainen on ainoana kilpatason pelaajana ja myös naisena Suomen Golfliiton kilpailutoimikunnassa.

Lisätietoa:

HLR Golf Academy
Jari Ronkainen
040 300 6778
myynti@golfacademy.fi
www.golfacademy.fi

*Kentän suunnittelu:***Martin Ebert, Mackenzie & Ebert**

Mackenzie & Ebert Ltd. on golfkenttien suunnitteluun erikoistunut toimisto Englannista. Toimiston palveluksessa on kaksi suunnittelijaa, joilla molemmilla on useamman kymmenen vuoden kokemus vaativimmista golfkentän suunnittelutehtävistä. Toimisto on voittanut useita kansainvälisiä suunnittelupalkintoja.

Kaikki toiminnot saadaan sijoitettua kaupungille vuokrattavalle alueelle kenttäsuunnittelija Martin Ebertin ammattitaidon ansiosta. Ebert on suunnitellut ympäri maailmaa useita kymmeniä kenttiä. Suomessa hän on työskennellyt Helsingissä, Tuusulassa, Vihdissä Vierumäellä ja Imatralla. Martin Ebert on avustanut suunnittelussa kuutta kymmenestä British Open –kentistä. British Open on maailman arvostetuin golfturnaus.

Lisätietoa:

Mackenzie & Ebert Ltd
Martin Ebert
+44 777 0960 611
pitchandrun18@aol.com
www.mackenzieandebert.co.uk

*Kentän rakentaminen:***Kai Hulkkonen, Nelson & Vecchio Limited**

Nelson & Vecchio Ltd on golfkenttien rakentamiseen ja golfkenttähankkeiden suunnitteluun ja johtamiseen erikoistunut yritys. Yritys ja sen avainhenkilöt ovat toteuttaneet erilaisia golfhankkeita koko Euroopan alueella aina pienistä kunnallisista hankkeista European Tourin vaatimukset täyttäviin laajoihin resort-kokonaisuuksiin.

Kentän rakentamisprojektista vastaa Kai Hulkkonen Nelson & Vecchio Ltd yhtiöstä. Nelson & Vecchio ja projektinjohtaja Hulkkonen ovat rakennuttaneet useita kenttiä ympäri Eurooppaa. Kai Hulkkosen ammattitaito mahdollistaa edullisen, mutta laadukkaan kentän rakentamisen.

Lisätietoa:

Nelson & Vecchio Ltd
Kai Hulkkonen
+48 694 944 280
kai.hulkkonen@nelsonvecchio.com
www.nelsonvecchio.com

ALUSTAVA HANKESUUNNITELMA

Suunniteltu golfkenttä sijoittuu laadullisesti suomalaisten golfkenttien kärkikymmenikköön, sisältäen mm. erittäin kattavan kuivatusjärjestelmän, modernin kastelujärjestelmän sekä erittäin korkealaatuiset rakennusmateriaalit tärkeimmille pelipinnoille.

Golfarkkitehdin huolellisella valinnalla ja ammattimaisesti toteutetulla suunnittelun johtamisella varmistetaan että tulevan kentän pelillinen ja visuaalinen mielenkiinto on huippuluokkaa ja kaikkien käyttäjäryhmien turvallisuus on otettu huomioon hyvissä ajoin ennen suunnittelu- ja rakennustyön alkamista.

Lisäksi kaikki suunnittelu- ja rakennustyöt toteutetaan Golf Environment Organization:in Sustainable Development –ohjeistusta noudattaen.

Golfkentän maisemointiin ja maisemallisuuteen kiinnitetään huomiota jotta golfkenttä on esteettinen ja sen vaatimat rakennukset, kuten klubirakennus ja huoltorakennus, istuvat hyvin maisemaan.

Hakuilmoitukseen viitaten, erikseen todetaan seuraavaa:

1. Hulevedet
Hulevedet käsitellään golfkentän alueella jo olevissa altaissa ja alueen eteläpäähän rakennettavassa patoaltaassa. Tarvittaessa altaissa voidaan myös pidättää virtaavaa vettä, jolloin tulvariski alajuoksulla pienenee. Veden laatua seurataan visuaalisesti sekä säännöllisin väliajoin toistettavalla testauksella.
2. Kastelujärjestelmä:
Kastelukausi Vantaalla on noin 110 päivää ja golfkentän vedentarve pelikauden aikana on enintään 20.000 m³. Vesi hankitaan keräämällä sadevedet alueelle rakennettavaan kastelualtaaseen. Alustavan kastelusuunnitelman mukaan ja ehdotettuihin ruoholajikkeisiin perustuen porakaivoja tai vesijohtovettä ei tulla tarvitsemaan. Golfkentälle suunniteltu automaattinen kastelujärjestelmä on käytössä pääosin öisin tietokoneen ohjaamana. Näin kentän vedenkulutus saadaan minimoitua.
3. Maisemallisuus:
Golfkentän suunnittelussa, rakentamisessa ja markkinoinnissa tullaan hyödyntämään alueen jo olemassa olevaa maisemia. Keinotekoisia muotoilua ja muita maisemaan negatiivisesti vaikuttavia keinotekoisia elementtejä tullaan välttämään, ja mm. alueen läpi kulkeva oja entisöidään luonnontilaan (jos luvat sen mahdollistavat). Lisäksi golfkentän avoimet reuna-alueet pyritään muuttamaan luonnonniityiksi.
4. Klubitalon vedenkäyttö ja jätevedet
Klubitalon ja huoltohallin käyttö- ja jätevesiasiat suunnitellaan huolellisesti ennakoon. Liittyminen kunnallistekniikkaan Koivurinteen alueella on mahdollista, koska vesijohdon ja viemäroinnin vaatimat kaivutyöt voidaan toteuttaa kentän rakentamisen yhteydessä. Tällöin rakentamisessa voidaan hyödyntää samoja koneita ja miehiä. Vaihtoehtona on käyttää porakaivoa ja umpisäiliöitä.

Tiimi:

Rakentamisesta vastaava projektitiimimme koostuu kokeneista golfrakentamisen ammattilaisista myöhemmin sovittavan organisaatiokaavion mukaisesti.

Arvioitu rakennusaikataulu (päivitetty):

Rakentaminen aloitetaan alkuvuodesta 2015, 9-reikää ja range auki 2016, 18-reikää auki 2017. Klubitalo ja harjoituskenttä valmiit 2018.

Muuta:

Kaikki rakennustyöt toteutetaan Golf Environment Organization:in Sustainable Development –ohjeistusta noudattaen (Lisätiedot internetistä: www.golfenvironment.org). Käytännössä tämä tarkoittaa hankkeen ympäristönäkökohtien jatkuvaa ja kokonaisvaltaista huomioonottamista, seuranta ja raportointia sekä avointa tiedotusta, luoden asianosaisille mahdollisuuden vaikuttaa positiivisesti hankkeen ympäristöarvoihin.

Kustannusarvio:

Golfrakentamisen kokonaiskustannusarvio Mackenzie & Ebert:in tekemän alustavan kenttäsuunnitelman perusteella on 1.865.000 euroa.

Vuokra-aika

Maa-alueen vuokra-ajan tulee olla vähintään 30 vuotta investoinnin suuruuden vuoksi. Taloudellisen kannattavuuden varmistamiseksi 50 vuoden vuokra-aika olisi toivottava.

Vantaa Golfin alueen muu käyttö

Golfkentän suunnittelussa on otettu huomioon alueen muu virkistyskäyttö. Golfkentän läpi on suunniteltu ulkoilureittejä, joita pitkin muut alueen käyttäjät voivat turvallisesti kulkea golfkentän poikki. Reitit on suunniteltu Petikon luontovirkistysalueen yleissuunnitelman vaatimusten mukaisesti.

Talvella golfkentän alueelle on mahdollista tehdä hiihtolatuja erikseen sovittavien reittien mukaisesti ja klubirakennusta voidaan käyttää hiihto- ja ulkoilutapahtumien keskuksena. Alueella voidaan järjestää myös muita talvitapahtumia. Kun Pitkäsuon täyttömäen talvivirkistyskäyttöä suunnitellaan, voidaan olemassa olevaa golfinfrastruktuuria käyttää tarvittaessa hyväksi. Tämä tarkoittaa mahdollisen lumilautailukeskuksen lumetuksen hoitamista golfkeskuksen pumppujen avulla ja klubirakennuksen käyttämistä myös talvisin kahvila-ravintolana. Edelleen latujen lumetukseen tarvittava vesi voidaan pumpata golfkeskuksen laitteita käyttäen.

Työllisyysvaikutukset

Golfkenttähankkeella on sekä rakentamisen että toiminnan aikana merkittäviä työllisyysvaikutuksia Vantaalle. Kenttähankkeen rakentamisvaihe kestää kaksi-kolme vuotta. Rakentamisen aikana hanke työllistää noin 50 miestyövuotta maansiirto-, asennus- ja talonrakennustöissä. Hankkeen hallinto työllistää kaksi henkilöä koko rakentamisajan.

Kentän toiminnan alettua, työllistävät kentän hoitaminen ja asiakaspalvelutoiminnot noin 12 henkilöä 6-8 kuukaudeksi joka vuosi ja 1-2 henkilöä jatkuvaan työsuhteeseen.

Jos Petikon Golf Oy saa Petikon kenttähankkeen rakennettavakseen ja hoidettavakseen, siirtää Supergolf Oy toimintonsa Vantaalle, jolloin työpaikkojen määrä lisääntyy 3-4 henkilöllä.

Rakentamisen tuottama työllisyysvaikutus on siis noin 50 miestyövuotta ja jatkuvana hanke työllistää Vantaalla 7-10 miestyövuotta. Petikon Golf Oy pyrkii käyttämään paikallista työvoimaa aina, kun se on mahdollista. Erityisesti toiminnan alettua pääosa henkilökuntaa palkataan Vantaalta.

TULEVAN GOLFKENTÄN KASTELUJÄRJESTELMÄN KUVAUS

Suunnittelija

Kastelujärjestelmän suunnittelee englantilainen Irriplan Ltd – yhtiö, vastaavana suunnittelijana Giles Wardle.

Yleistä

Golfkentän suunnittelufilosofiaan ja valittuihin ruoholajikkeisiin perustuen golfkentän kastelujärjestelmä rajoittuu ainakin ensimmäisessä vaiheessa viheriöihin, lyöntipaikkoihin ja esiviheriöihin. Väyliä tai karheikkoja ei kastella automaattisesti, jolloin koko kentän vedentarve on noin 70% vähäisempi kun vastaavalla kokonaan kastellulla 18-reikäisellä kentällä. Kastellun alueen kokonaispinta-ala on noin 7 ha. Kasteluvesi saadaan alueelle rakennettavista lammista (enintään 3 kpl), jotka täyttyvät kuivatusjärjestelmän kautta alueen sade- ja sulamisvesistä.

Golfkentän alustava vedentarve

Vedentarve on määritelty golfkentän sijainnin, maaperän, alueen tyypillisten sademäärien ja ilmaston sekä rakennusteknisten ratkaisuiden perusteella. Kastelukauden pituus on noin 120 päivää toukokuun alusta elokuun loppuun. Alueen keskimääräisten sademäärien perusteella voidaan todeta että kahden ensimmäisen vuoden jälkeen (tai kunnes ruohon juuristo on vahvistunut riittävästi) tulee kastelutarve olemaan hyvin vähäinen.

Vedentarve lasketaan kuivan kesän perusteella (sadannan vajuus noin 100 mm/kk). Tällaisena kesänä kentän eri osat tarvitsevat lyhytaikaisesti enintään seuraavat sadetusmäärät:

Viheriöt	~28mm/vko	1,36 ha
Esiviheriöt	~24mm/vko	3,00 ha
Lyöntipaikat	~28mm/vko	1,37 ha
Harjoitusalueet	~15mm/vko	1,27 ha (noin)
Väylät (alustava suunnitelma)	~0mm/vko	0,00 ha
		7,00 ha
Väylät (kastelunlaajennusoptio)	~15mm/vko	12,00 ha
		19,00 ha

Maksimi vedentarve lasketaan suunnitteluvaiheessa em. arvoista, mutta alustavan laskelman mukaan alueen sademäärä on moninkymmenkertaisesti riittävä kun otetaan huomioon talven ja kevään aikana kerätyt sulamisvedet (arviolta 10.000 – 20.000 m³).

Kahden ensimmäisen kauden aikana tarvitaan normaalia enemmän sadetusta jotta nuori ruoho saadaan vahvistumaan. Tämä vedentarve otetaan huomioon rakentamista suunniteltaessa siten että kastelualueet täytetään kylvöä edeltävänä talvena.

VIIVYTYSALTAIDEN RAKENTAMINEN

Tulevan golfkentän sadevesien käsittely sekä kastelu-/viivytysaltaiden rakentaminen, toiminta ja hyödyntäminen hulevesien käsittelyssä:

Suunnittelija

Osana kastelu- ja kuivatusjärjestelmää kastelualtaat suunnittelee englantilainen Irriplan Ltd – yhtiö.

Yleistä

Golfkentän kastelujärjestelmää varten rakennetaan kaivamalla alkuperäiseen maaperään 2- 4 kasteluallasta. Altaat ovat noin 2 – 2,5 metriä syviä ja pinta-alaltaan noin 10.000 m². Koska altaat ovat visuaalisesti tärkeä osa golfkenttää vedenpinnan taso ei saa pudota pisimmänkään kastelusyklin vaikutuksesta yli kymmentä senttiä (10 cm). Näin ollen altaiden pinta-ala on tärkeämpää kuin altaiden syvyys.

Altaiden rakentaminen

Altaat rakennetaan kaivamalla nykyisestä maanpinnasta noin 2,5 metrin syvyyteen. Alustavien maaperän koemittauksen ja silmämääräisen arvion perusteella altaita ei tarvitse vuorata keinotekoisilla ratkaisulla koska alueen maa-aines on käytännössä vettäläpäisemätöntä savea. Altaiden reunojen osalta joudutaan huomioimaan useita seikkoja (mm. vesikasvit, eläimistö, visuaalinen ilme, turvallisuus).

Hulevesien käsittely golfkentän alueella

Kastelu-/viivytysaltaita voidaan hyödyntää golfkentän kastelun lisäksi muun muassa myös alueen läpi virtaavan puron alajuoksun virtaaman säätelyssä.

1. Mahdollisuus kontrolloida sade- ja sulamisvesiä (esimerkiksi tyhjentämällä lammet syksyllä alajuoksun kevättulvien varalta)
2. Mahdollisuus valvoa ja jossain määrin parantaa alajuoksun veden laatua (esimerkiksi seisottamalla mahdollisia alueen ulkopuolelta kulkeutuvia mineraalipitoisia sulamis- tai sadevesiä).

Golfkentän vaikutus alajuoksun vedenlaatuun

Nykyisen ympäristötietoisien kentänhoidon ansiosta vain pieni osa modernista, teknisesti hyvin suunnitellusta ja rakennetusta golfkentästä vaatii intensiivistä hoitoa, toisin sanoen ruohon kasvattamista (viheriöt ja par-3 lyöntipaikat). Muilla alueilla keskitytään pääasiassa kasvun hillitsemiseen ja ruohon leikkaamiseen. Kun samalla lähes koko golfkenttäalue saa ympärivuotisen ja tiheän ruohopeitteen, voidaankin arvioida (toki tietämättä nykyisen käytön lannoite- tai kasvinsuojeluainemääriä) että mm. vähenevän eroosion ja pienenevän lannoitekuorman myötä alajuoksun vedenlaatu paranee.

LIIKENNESUUNNITTELU: PAIKOITUSALUEET JA SAAPUMISREITTI

Autopaikkojen tarve

Arvioitu liikennemäärä on noin 200 suoritetta per päivä. Tämä tarkoittaa, että yhtenä päivänä kentällä vierailee noin 90 pelaajien autoa. Koko golfvierailun kesto on noin 5 tuntia. Golfkentillä on tutkittu pelaajien saapumista pelaamaan ja tutkimuksissa on saatu tulokseksi, että pelaajia saapuu keskimäärin 1,8 henkeä autoa kohti. Tämän lisäksi henkilökunta tarvitsee paikoitustilaa noin 10 autolle.

Kentän ja harjoitusalueiden maksimikapasiteetti sekä henkilökunnan määrä asettaa myös maksimin kentällä vieraileville autoille.

Paikoitusalueen vaatima tila on yhteensä noin 3000 neliometriä.

Tarkoitus on, että paikoitusalueet sijoitetaan klubitalon ympäristöön erillisen suunnitelman mukaisesti. Tämän lisäksi paikoitusta järjestetään levennettävän sisäänajotien laidassa. Henkilökunnan tarvitsemat pysäköintitilat sijoitetaan huoltohallin yhteyteen erillisen suunnitelman mukaisesti.

Pysäköintialueita voidaan käyttää talvisin julkisen liikunnan ja ulkoilun pysäköintialueina.

Sisäänajotie

Sisäänajotie levennetään sellaiseksi, että se riittää viranomaisten vaatimuksille ja kaavoitukselle. Rakentamisen aikana sisäänajotien kunnosta huolehditaan sellaisena että se säilyy ajokelpoisena koko rakennusajan. Kentän rakentamisen loppuvaiheessa tie kunnostetaan ja asfaltoidaan.

ALUSTAVA RAHOITUSSUUNNITELMA

Rakentamisen budjetti

Petikon Golf Oy:n suunnitteleman kentän rakentamisen budjetti ensimmäisessä kahdessa vaiheessa on noin 1,865 miljoonaa euroa. Kolmannessa vaiheessa toteutetaan pysyvä klubitalo, jonka budjetti on noin 500 000 euroa. Tämän lisäksi rakennetaan golfkentän vaatimat huoltotilat, joiden kustannusarvio on 200 000 euroa. Yhteensä hankkeen arvo on noin 2,6 miljoonaa euroa.

Rahoitus

Hankkeen takana olevat yritykset investoivat kenttään omana rahoituksena noin 1,0 miljoonaa euroa. Tällä hetkellä yhtiöllä on alustavia sijoituslupauksia noin 850 000 euroa. Loppuosa investoinnista kustannetaan pankkilainalla ja tulo-rahoituksella. Investoinnin jakautuminen useammalle vuodelle tarkoittaa sitä, että ulkopuolisen rahoituksen tarve on huomattavasti pienempi. Investointia pystytään rahoittamaan myös käyttötalouden tuloista. Suunnitellut vieraan pääoman tarve on noin 1,0 miljoonaa euroa. Rahoituksesta on saatu alustava lainalupaus suomalaisesta pankista. Tarkemmat rahoitusneuvottelut voidaan käynnistää vuokrasopimuksen solmimisen ja sen kiinnittämisen jälkeen, koska tällöin yhtiö voi käyttää lainan reaalityyppinä vuokrasopimusta.

Käyttötalous

Hankkeen on laskettu tuottavan kierrosmaksuina vuodessa noin 800 000 euroa. Kierrosmaksujen suuruudeksi on laskettu keskimäärin 40 euroa ja kierrosmääräksi 20 000 kierrosta. Tämän lisäksi muista tuottoja odotetaan tulevan ravintola- ja opetustoiminnasta noin 300 000 euroa. Yhteensä, kun hanke on kokonaan toiminnassa, yhtiön liikevaihto-odotus on noin 1,1 miljoonaa euroa.

Golftoiminnot aiheuttavat noin 600 000 euron kulut toiminnan ollessa käynnissä. Opetus- ja ravintolatoiminta aiheuttaa 200 000 euron menot. Yhteensä kulut ovat noin 800 000 euroa.

1,0 miljoonan euron lainasta aiheutuu korkokuluja noin 50 000 euroa vuodessa viiden prosentin korkokannalla. Seitsemän vuoden laina-ajalla vuotuinen lyhennys on noin 145 000 euroa, jolloin rahoituksen ja lyhennyksen yhteissumma vuosittain on noin 195 000 euroa.

Näillä laskelmilla yhtiön vuotuinen tulos on noin 100 000 euroa.

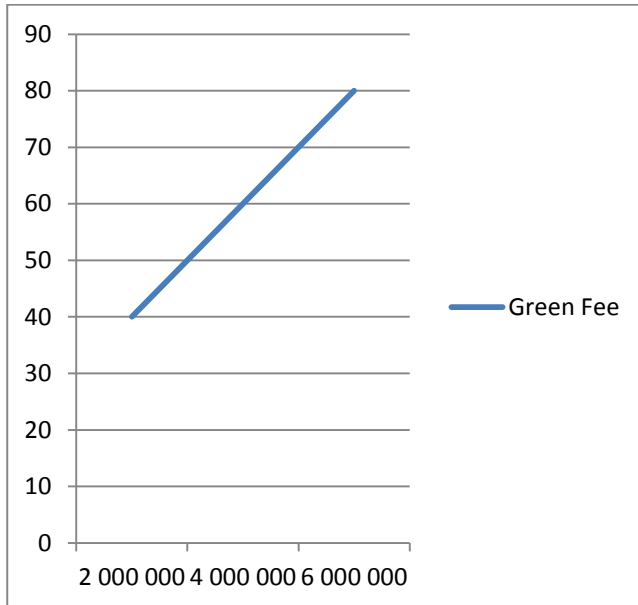
Miksi ei saa investoida liikaa?

Koska Petikon golfkenttähankkeen yhtenä tärkeimpänä tavoitteena on tarjota edullisia golfin pelimahdollisuuksia, on erittäin tärkeää, että kenttähankkeen budjetti ei ole liian suuri. Kaupungin tulee varmistua oman riskinsä pienentämiseksi siitä, että kentän taloudenpito on ylipäättään mahdollista, eikä aiheuta jatkuvaa tappion mahdollisuutta omistajille. Jatkuvat tappiot lisäävät luonnollisesti konkurssin mahdollisuutta. Konkurssin jälkeen toiminnan jatkaminen on epäselvää ja mahdollisuus kaupungin väliintuloon kasvaa.

Järkevällä sijoituksella on mahdollista tehdä toimivaa liiketoimintaa, jolloin asiakkaiden maksama kierroshinta säilyy edullisena.

Petikon golfkentän kaltaisissa Pay & Play hankkeissa pääosa tuloista muodostuu pelaajien maksamista kierrosmaksuista. Suomessa 18-reikäisellä golfkentällä pelataan keskimäärin noin 20 000 kierrosta golfia.

Kentänhoito vaatii pääkaupunkiseudulla keskimäärin noin 600 000 euron vuosittaisen kentänhoitokulut (Laskelma sisältää ainoastaan golfkentän toiminnot). Riskisijoituksen, joksi golfkenttähankke on luettava, oman pääoman tuottovaatimus on noin 10 %:a. Kun kenttäinvestoinnin suuruus on noin 2 miljoonaa euroa, taloudellisen tavoitteen toteutumiseksi riittää alle 40 euron pelimaksu. Jos kenttäinvestoinnin suuruus on 6 miljoonaa euroa, nousee tarvittava pelimaksu jopa 80 euroon.



Kuva: Investoinnin suuruuden vaikutus pelimaksuun

Liian suuri kenttäinvestointi vaikuttaa siis suoraan maksettavan golfkierroksen hintaan. Kallis ei ole parempi tavoiteltaessa edullista golf tarjoontaa Vantaalle.

ALUSTAVA ARVIO KENTÄN KÄYTTÄJÄKUNNASTA

Tarkoituksenamme on rakentaa Vantaan Petikkoon ns. Pay & Play golfkenttä. Tämä tarkoittaa sitä, että Vantaa Golfin golfkentälle ei tarvitse ostaa osaketta tai olla edes minkään golfseuran jäsen. Vantaa Golfin kentälle ovat tervetulleita kaikki pelaajat. Projektin yksi suuri tavoite on saada golfin aloituskynnystä alemmas jotta lajin pariin saadaan houkuteltua enemmän ihmisiä.

Golfkentälle ei ole myynnissä golfosakkeita, vaan pelaajat maksavat pelaamisestaan joko kausimaksuilla, kertamaksuilla eli green feellä tai muilla kunkin tarpeisiin parhaiten sopivilla paketeilla. Koska kenttä ei ole osakaskenttä, sitä pyöritetään asiakkaiden ehdoilla ja eri asiakasryhmien tarpeet otetaan hyvin huomioon.

Kaikentasoiset pelaajat ovat tervetulleita Vantaa Golfin kentälle, joka haastaa pelaajat aloittelijoista huippupelaajiin. Aloittelijat voivat tutustua lajiin HLR Golf Academyn tarjoaman opetustoiminnan kautta harjoitusalueilla ja PAR 3-kentällä. Pidemmälle ehtineet voivat hioa taitojaan harjoitusalueilla sekä täysimittaisella kentällä. HLR Golf Academyn tarjonta kattaa myös Suomen huippupelaajien valmennuksen.

Tarkoituksenamme on tarjota asiakkaille juuri sellainen tapa golfata kuin he itse haluavat:

- Kausipelioikeus (koko kauden vapaa pelioikeus kiinteällä hinnalla)
- Edulliset green feet (kertamaksut)
- Pelilippupaketit
- Yrityspaketit
- 9-reiän kierrokset edullisesti aamu- ja ilta-aikoina
- Alennukset opiskelijoille, varusmiehille, työttömille
- Alle 15-vuotiaille Vantaalaisille ilmaiset pelimahdollisuudet harjoituskentällä sekä lyöntiharjoitusalueella
- Vantaan Golfkoulu (vrt. Espoon Golfkoulu)
- erityisryhmä- ja vammaisgolfharjoitukset ja -ryhmät

Tämän kenttähankkeen taustavoimana olevan Supergolfin asiakkaat pelaavat vuosittain Vantaa Golfin vaikutusalueella olevilla yhteistyökentillä lähes 20.000 golfkierrosta. Supergolfin asiakkailleen tarjoaman golfkapasiteetin rajallisuuden vuoksi kierroksia jäi kuitenkin pelaamatta useita tuhansia. Supergolf pystyy ohjaamaan uudelle Vantaa Golfin kentälle suuren osan muilla kentillä pelatuista kierroksista. Supergolfilla on siis tarjottavanaan valmis asiakaskunta pääkaupunkiseudulla, jolla on halu pelata enemmän golfia.

Vaikutuksista Vantaan muihin kenttiin

Vantaalla on tällä hetkellä vain kaksi golfkeskusta (Keimola Golf Vantaa ja Hiekkaharjun Golf), joissa on yhteensä 2,5 kappaletta 18-reikäiseksi muutettua kenttää. Tämä on vain noin 10 %:a vaikutusalueen tarjonnasta. Koska golftarjonta Vantaalla on näin vähäistä verrattuna ympäristökuntiin, Vantaa Golfin hanke ei tule merkitsevästi vaikuttamaan vantaalaisten golfkeskusten toimintaedellytyksiin. Kentälle tulevat pelaajat siirtyvät pääosin Vantaan ulkopuolisilta kentiltä.

KUNNIOITTAEN

Vantaalla 14. päivänä maaliskuuta 2014

Jari Koski

Petikon Golf Oy, perustettavan yhtiön lukuun

LIITTEET

- Alustava kentän reitityssuunnitelma
- Arkkitehti Martin Ebertin lausunto hankkeesta ja alueen soveltumisesta golfkentäksi (englanniksi)
- Suomen PGA ry - Professional Golfers' Association:in lausunto Vantaa Golfin hankkeesta
- Alustava kentän rakentamiskustannusarvio (liiketoimintatiedot)
- Alustava kentän käyttökustannussuunnitelma (liiketoimintatiedot)

HAKEMUSTA ON TÄYDENNETTY 29.4.2014

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Vuokramies: **Petikon Golf Oy** (Y: 2611309-7)

(jäljempänä Vuokramies).

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama n. 56 ha:n suuruinen maa-alue tilasta RN:o 92-405-8-38.

(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Vuokra-alue vuokrataan golfkeskukseksi. Vuokra-alue on Vantaan yleiskaavassa osoitettu VU- (urheilu- ja virkistyspalvelujen) alueeksi.

Vuokra-alueelle on toteutettava kaikille avoin golfkeskus, joka pitää sisällään 18-reikäisen golfkentän ja soveltuvat harjoittelualueet mahdollisine harjoittelukenttineen ja talviharjoittelualueineen. Alueelle saa rakentaa golfkeskuksen tarvitsemat rakennukset ja rakennelmat.

Kaikille avoin golfkeskus on toteutettava siten, että pelaaminen ei vaadi pelioikeusosakkeen ostamista, vaan kenttä toimii ns. Pay and Play-periaatteella.

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 30 vuotta 1.1.2015 alkaen.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on vuokrasuhteen alkaessa 56.000 euroa vuodessa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen alkamisajankohdan indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2016 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden marraskuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden marraskuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

2.3 Edellisistä poiketen, vuokraa peritään kolmelta (3) ensimmäiseltä vuodelta puolet ($\frac{1}{2}$) yllä määritellystä.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuositain etukäteen kesäkuun ja joulukuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan Kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.
- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Kirjaaminen ja kiinnitykset

- 4.1 Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 4.2 Vuokramies valtuuttaa Kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviiin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 100.000 euroa.
- 4.3 Samalla Vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille.

5. Panttaussitoumus

- 5.1 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokranmaksun suorittamisesta viivästyskorokoineen ja perimiskuluineen.
- 5.2 Jos Vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokranmaksun viivästyskorokoineen ja perimiskuluineen maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

6. Rakentaminen ja rakentamisvelvollisuus

- 6.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 6.2 Vuokramies saa rakentaa alueelle voimassaolevien kaavojen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 6.3 Vuokramies on velvollinen rakentamaan Vuokra-alueelle kahden (2) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta vähintään 9-väyläisen golfkentän ja kentän edellyttämät huoltotilat sekä viiden (5) vuoden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta laajentamaan kentän 18-väyläiseksi ja rakentamaan klubirakennuksen, jonka koko tulee olla vähintään 350 k-m².

Sopimussakosta tämän rakentamisvelvoitteen laiminlyönnin johdosta määrätään kohdassa 11.

7. Kunnallistekniikka, Vuokra-alueella olevat rakennelmat ja Vuokra-alueen sisällä oleva rakennus

- 7.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin, jos vesihuoltolaitoksen toiminta-alue laajenee alueelle sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 7.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 7.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana vesihuoltolaitoksen voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 7.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin vesihuoltolaitoksen voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 7.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.
- 7.6 Kaupungilla on oikeus suunnitella ja toteuttaa yhteistyössä Vuokramiehen kanssa Vuokra-alueelle yleistä ulkoilua palvelevia reittejä Vantaan yleiskaavan mukaisesti. Reitistö toteutetaan ottaen huomioon golftoiminta ja siihen liittyvät reitit ja rakentaminen. Vuokra-alueella olevien ja toteutettavien yleistä ulkoilua palvelevien reittien kunnossapito kuuluu Vuokramiehelle. Tämä ei koske talvikunnossapitoa.
- Golf-sesongin ulkopuolella Vuokra-alueen käyttö on ulkoilijoille vapaata. Kaupungilla on oikeus tehdä Vuokra-alueelle latuja. Poikkeuksena ulkoilijoiden ja Kaupungin vapaalle käytölle ovat viheriöt ja lyöntipaikat (n. 2,7 ha), jotka Vuokramiehen tulee merkitä tarkoituksenmukaisesti maastoon. Vuokramies ilmoittaa kulloinkin hyvissä ajoin Kaupungille sesongin alkamisesta ja päättymisestä.
- 7.7 Vuokra-alueelle kuljetaan Pyymosantie – nimistä yksityistietä pitkin. Petikon täyttömäen liittymästä pohjoiseen tie muuttuu kapeaksi, sorapintaiseksi tieksi. Vuokramies sitoutuu huolehtimaan edellä mainitulla osuudella tien kunnosta rakentamisen aikana niin, että se säilyy ajokelpoisena koko rakennusajan. Vuokramies on velvollinen parantamaan tieosuuden välillä täyttömäen liittymä - golfkeskuksen pysäköintialue lisääntyvän liikenteen vuoksi. Tien parantamissuunnitelma tulee hyväksyttää kaupungilla.
- Vuokramies vastaa käyttönsä mukaisessa suhteessa tien kunnossapidosta. Mainittu tie kulkee osittain Vuokra-alueella, eikä sen käyttöä voi estää. Vuokramies on velvollinen toimintansa edellyttämiin suojaustoimenpiteisiin, jotta tienkäyttäjien turvallisuus ei vaarannu.
- 7.8 Vuokramies on tietoinen siitä, että Vuokra-alueella on Petikon täyttömäen suotovesialtaita. Altaat niihin liittyvine rakenteineen sekä altaissa mahdollisesti oleva vesi kuuluvat

Kaupungille. Mahdollisia altaiden ja niihin liittyvien rakenteiden huolto- ja kunnostustöitä sekä vedentarkkailua altaissa ei Vuokramies saa estää.

- 7.9 Vuokramies on tietoinen siitä, että Vuokra-alueen sisällä on vanha karjakeittiö-rakennus, jonka Kaupunki on pihapiireineen vuokrannut eri sopimuksella toisaalle. Rakennus ja sen pihapiiri eivät kuulu tämän vuokrasopimuksen Vuokra-alueeseen.

8. Vuokrasopimuksen muita ehtoja

- 8.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 8.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Hyväksytyn rakentamissuunnitelman mukaiset puiden poistamiset saadaan kuitenkin suorittaa ilman erillistä lupaa. Muutoin Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua Kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 8.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä. Vuokra-alueella sijaitsevista suotovesialtaista määrättään kohdassa 7.8.
- 8.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin kaavojen ja muiden rakentamista koskevien määräysten ja lupien mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 8.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 8.6 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 8.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.

- 9.2 Vuokramiehellä on oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.

- 9.3 Vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin.

10. Vuokrasuhteen päättyminen

- 10.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa sekä kolmannen tahon omistamat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Istutettuja puita ja pensaita, mahdollista puron muotoilua ja muita vesiaihteita ei edellisestä poiketen tule kuitenkaan poistaa. Muista maaston muotoilujen ennallistamisista tulee neuvotella Kaupungin kanssa.
- 10.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon kuitenkin huomioiden edellä kohdassa 10.1 kerrottu. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 10.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 10.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 10.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 10.5 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

11. Sopimussakko

- 11.1 Jos Vuokramies laiminlyö edellä kohdassa 6.3 mainitun rakentamisvelvoitteen, sitoutuu hän maksamaan Kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on viivästysajan vuokra nelinkertaisena.

- 11.2 Mikäli Vuokramies muulla tavalla rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen Kaupungille maksamaan, paitsi vahingonkorvausta, sopimussakkoa kulloinkin enintään vuotuisen vuokran kuusikymmenkertaisen määrän.
- 11.3 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa Vuokra-alueen takaisin Kaupungille tai Kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

12. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen **xxxxx §** tekemään päätökseen.

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

Petikko, ilmakekuva

92-405-8-38 (pun. rajattu alue n. 56 ha)





21 § **Yleisen alueen vuokraaminen kulkuyhteyttä varten Martinlaaksosta / Seija ja Veikko Stude**

VD/4777/10.00.02.04.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Veikko Stude on neuvotellut maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan edustajien kanssa ajoyhteyden järjestämisestä Lintukallionpolun ja yleisen alueen (EV) kautta omistamalleen tontille 92-17-596-7 osoitteessa Kivimäentie 8.

Kulkuyhteyden järjestämistä on kevään 2014 aikana edistetty mm. seuraavin toimin:

- 10.3.2014 kuntatekniikan keskus on hakenut kaupunkisuunnittelusta poikkeamislupaa
- 15.4.2014 poikkeamispäätös 17-0014-14-POPon lainvoimainen ajon sallimiseksi 20 vuoden määräajaksi Kivimäentieltä enintään 20 metrin matkalta Lintukallionpolun jalankululle ja pyöräilylle varatulla kadulla.
- 22.4.2014 poliisi on antanut lausunnon liikennemerkki- ja ajoratasuunnitelmasta
- 23.4.2014 liikennesuunnittelupäällikön Viilo päätös on tehnyt päätöksen liikennemerkki ja ajoratasuunnitelmasta LOS 26403 muutos H, I ja J
- 25.4.2014 yleinen alue 92-17-9908-1 (EV) on lohkottu itsenäiseksi kiinteistöksi ja rekisteröity

Yrityspalvelut on valmistellut noin 363 m²:n suuruisen yleisen alueen RN:o 92-17-9908-1 vuokrasopimusta kulkuyhteyttä varten. Alue on hyväksytyssä asemakaavan muutoksessa osoitettu suojaviheralueeksi (EV), jossa on myös merkintä ajoyhteydelle (ajo). Yleisen alueen vuokraaminen täydentäisi osaltaan poikkeamisluvan mahdollistavan ajoyhteyden.

Neuvotteluissa yrityspalveluiden ja Veikko Studen välillä sovittiin alueen vuokraamisesta mm. seuraavaa:

Vuokra-aika on 1.6.2014 – 31.3.2034 (19 vuotta ja 10 kuukautta).

Vuokra on sopimuksen alkamisajankohtana 450 €/ vuosi ja se sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuosivuokran hinnan arviointiin on vaikuttanut alentavasti vuokralaisen velvollisuus sallia se, että kaupunki saa käyttää lumitilana osaa vuokra-alueesta Vantaan kaupungin kunnossapidon tarpeisiin. Vuokralainen vastaa kaikesta vuokratun alueen ylläpitoon, käyttöön ja hoitoon liittyvistä sekä niistä aiheutuvista kuluista.

Vuokralaisella ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman kaupungin suostumusta ja vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty. Muutoin liitteenä oleva vuokrasopimusluonnos on laadittu muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti.

Vuokrasopimusluonnoksesta poiketen Veikko Stude on esittänyt, että

- luvan tulisi sisältää maininnan keskusteluissa esitetystä aidan rakentamismahdollisuudesta sekä lunastusmahdollisuudesta omistusmaaksi
- sopimukseen tulee sisältää kannanoton autopaikoista, nykyisessä rakennusluvassa autopaikat sijaitsevat rakennuksen Kivimäentie 8 A makuuhuoneen ikkunan edessä
- maininta rakentamismahdollisuudesta jätekatokselle, autokatokselle ja/tai autotallille kahta ajoneuvoa varten.

Edellä mainittuihin vaatimuksiin ei voida suostua, koska yleisen alueen (EV) toteuttaminen kuuluu kaupungille, eikä alueella ole osoitettu rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa. Vuokra-alueen mahdollinen myyminen tai sille rakentaminen vaatisi kaavamuutoksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa Seija ja Veikko Studelle karttaliitteen osoittaman 363 m²:n suuruisen



yleisen alueen RN:o 92-17-9908-1 kulkuyhteyttä varten ajalle 1.6.2014 – 31.3.2034 liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti. Vuosivuokra on 450 euroa elinkustannusindeksiin sidottuna. Mikäli kaupunginhallituksen päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä, raukeaa kyseinen päätös.

b) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
Vuokrasopimusluonnos
Kartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, 0407337447, maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, p. 8392 4040,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

MAANVUOKRASOPIMUS

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

Vuokramies: Seija ja Veikko Stude
Kivimäentie 8 A, 01620 Vantaa
(jäljempänä Vuokramies).

Vuokrauksen kohde Karttaliitteen osoittama 363 m²:n suuruinen Vantaan kaupungin omistama yleinen alue RN:o 92-17-9908-1.
Vuokra-alue on osoitettu asemakaavan muutoksessa suojaviheralueeksi (EV), jossa on myös merkintä ajoyhteydelle (ajo).
(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan kulkuyhteyttä varten.

1. Vuokra-aika

Vuokra-aika on 1.6.2014 – 31.3.2034 (19 vuotta ja 10 kuukautta).

2. Vuokra

2.1 Vuokra on 450 euroa vuodessa.

2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksiin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 1.6.2015 lähtien pitäen tarkistusindeksinä kuluvan vuoden huhtikuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden huhtikuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta etukäteen Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

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

4. Kirjaaminen

- 4.1 Vuokramiehen pitää hakea kustannuksellaan vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.

5. Rakentaminen

- 5.1 Vuokramies saa rakentaa alueelle maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.

6. Kunnallistekniikka

- 6.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

7. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 7.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 7.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.
- 7.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueen hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 7.4 Vuokra-aluetta tai sen osaa ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan ja tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 7.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 7.6 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 7.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on ol-

tava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko Vuokra-alue hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

- 7.8 Vuokramies on velvollinen sallimaan, että Kaupunki saa käyttää lumitilana liitteenä olevan kartan mukaista osaa vuokra-alueesta.
- 7.9 Kaupunki ei vastaa lumesta, lumen sulamisvesien tai niiden jäätyminen aiheuttamista haitoista tai vahingoista vuokra-alueella.

8. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 8.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 8.2 Vuokramiehellä ei ole oikeutta siirtää vuokraoikeutta toiselle ilman Kaupungin suostumusta.

9. Vuokrasuhteen päättyminen

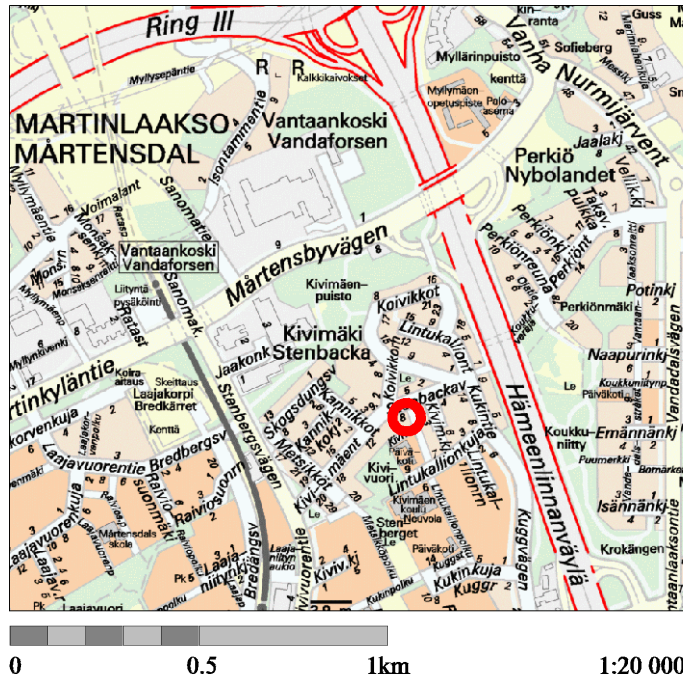
- 9.1 Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen lainvoimaisten lupien mukaisessa kunnossa.
- 9.2 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 9.3 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 9.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.
- 9.4 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

10. Erimielisyyksien ratkaiseminen

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

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

KOHTTEEN SIJAINTI

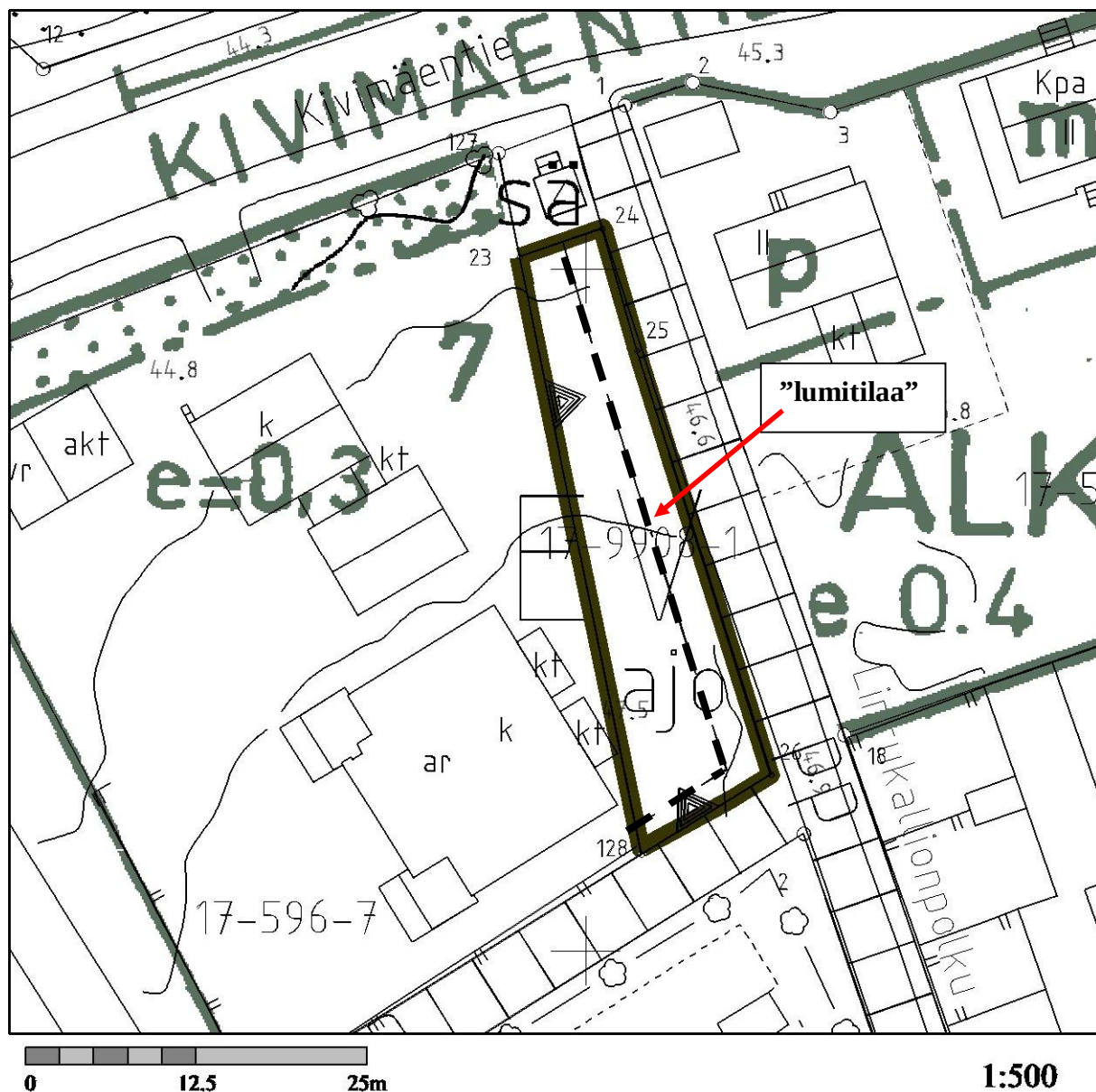


MAANVUOKRAUS/
STUDE SEIJA JA
STUDE VEIKKO

YPA/JHO

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

363 m² (osa lumitilaa) suuruinen
yleinen alue: 92-17-9908-1





22 §

Maa-alueen ostaminen Vantaan Ojangossa / Rudus Oy

VD/4829/10.00.01.00/2014

LM-H/SH

Yrityspalvelut ja kuntatekniikan keskus ovat neuvotelleet Rudus Oy:n kanssa Ojangon kaupunginosassa sijaitsevan noin yhden hehtaarin suuruisen maa-alueen saamisesta kaupungin käyttöön mahdollisimman nopeasti, jotta voidaan rakentaa kulkuyhteys Kehä III:lta syksyllä 2014 toimintansa aloittavalle Vantaan Energian jätevoimalalle.

Maa-alue on kaupunginvaltuuston 18.11.2013 hyväksymän asemakaavan muutoksen nro 002175 mukaista Pitkäsuontien katua. Kaavamuuotos ei ole tullut vielä voimaan kaupunginvaltuuston vahvistamispäätöksestä tehdyn valituksen vuoksi.

Koska on kyseessä katualue, joka ei ole katua voimassa olevassa asemakaavassa, aluetta ei voida ottaa kaupungin haltuun rakentamista varten.

Kaavatilanteesta johtuen katualuetta ei voida myöskään lunastaa, joten alue tulee ostaa.

Kaupan kohteena ovat yhteensä noin 10389 m² suuruiset määräalat, eli noin 6885 m² suuruinen määräala Länsisalmen kylän tilasta Långmossa 2, RN:o 15:4 (92-410-15-4) ja noin 3504 m² suuruinen määräala Länsisalmen kylän tilaan Kehä-Harpas, RN:o 6:66 kuuluvasta määräalasta M601 (92-410-6-66-M601).

Kauppahinnaksi on neuvotteluissa sovittu 623 340 euroa (60 €/m²). Alue on hinnoiteltu nykyisen asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen perusteella, eli osana teollisuusrakennusten korttelialuetta (T), jonka tonttitehokkuus on 0,40.

Rudus Oy:n kanta on, että kaupunki saa oston kohteena olevan Pitkäsuontien katualueen käyttöönsä rakentamista varten sen jälkeen kun kaupunkisuunnittelulautakunnan ostopäätös alueesta tulee voimaan ja sanottua katualuetta koskeva kiinteistökauppa sekä kaupungin ja Rudus Oy:n välinen kiinteistökaupan esisopimus koskien noin 19261 m²:n ja 45 m²:n suuruisten määräalojen myyntiä yhtiölle ovat tulleet solmituksi. Rudus Oy on myös esittänyt, että sillä on mahdollisuus solmia mainittu kiinteistökauppa sekä kiinteistökaupan esisopimus sopimusten kohteina olevista alueista viivytyksettä tarvittavien osto- ja myyntipäätösten voimaantulon jälkeen.

Kaduksi tulevalla alueella on varastoituna Rudus Oy:n omistamaa betonimursketta, jonka pois siirtämisestä ovat neuvotelleet keskenään Rudus Oy ja kuntatekniikan keskus. Murskeen tulee olla pois alueelta ja ostettavan katualueen vapaana rakentamiseen viimeistään silloin kun ostopäätös tulee lainvoimaiseksi.

Rudus Oy:n on esittänyt ehdoksi katualueen kaupalle ja alueen käyttöluvalle, että kaupunki tekee yhtiön kanssa samanaikaisesti esisopimuksen noin 19306 m² suuruisten (19261 m² ja 45 m²) maa-alueiden luovuttamisesta yhtiölle. Ehtona on myös, että kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle myytävän alueen itäpäästä sen noin 7000 m² suuruisen maa-alueen, joka ei kuulu Hyvinkään Tieluiska Oy:lle vuokrattuun alueeseen, ja että loput alueesta vuokrataan Rudus Oy:lle viimeistään Hyvinkään Tieluiskan maanvuokrasopimuksen päätyttyä 31.12.2015. Vuokrasopimus astuu voimaan kun esisopimus on allekirjoitettu.

Esitys esisopimuksen tekemisestä on laadittu tähän samaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen hyväksyttäväksi.

Rudus Oy:ltä ostettavalla kaduksi tarkoitetuilla määräaloilla on rasitteena kaksi voimansiirtolinjaa, rasiteteitä, vesi- ja viemärijohtoja ja sähkökaapeleita. Maanalaiset johdot on merkitty oheiseen johtokarttaan.

Rasitustodistuksen mukaan kiinteistöön 92-410-15-4 ja määräalaan 92-410-6-66-M601 kohdistuu ympäristönsuojelulakiin perustuva uhkasakkolain mukainen Uudenmaan ELY -keskuksen ilmoitus pvm. 28.3.2014 koskien betoni- ja tiilijätteen vastaanottoa ja murskauslaitoksen varastointitilannetta sekä tietojen antoa ELY -keskukselle. Lisäksi määräaloihin kohdistuu Uudenmaan ELY -keskuksen pvm. 22.1.2014 tekemä ilmoitus tiealueen (Kehä III) lunastuksen vireille tulosta. Lunastettava tiealue ei ulotu ostettaville määräaloille.



Rudus Oy vastaa luovuttamansa alueen ja sen ympäristön sekä pohjaveden mahdollisesta sellaisesta pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana kun alue on ollut Rudus Oy:n omistuksessa ja käytössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa Rudus Oy:ltä 623 340 euron kauppahinnalla oheiseen karttaliitteeseen merkityt yhteensä noin 10389 m² suuruiset määräalat, eli noin 6885 m² suurusisen määräalan Vantaan kaupungin Länsisalmen kylän tilasta Långmossa 2, RN:o 15:4 (92-410-15-4) ja noin 3504 m² suurusisen määräalan Länsisalmen kylän tilaan Kehä-Harpas, RN:o 6:66 (92-410-6-66) kuuluvasta määräalasta M601 (92-410-6-66-M601) edellä esitetyn mukaisesti.

Ostettavat määräalat ovat valtuuston hyväksymän asemakaavan muutoksen nro 0021675 mukaista Pitkäsuontien katualuetta Ojangon kaupunginosassa.

Todetaan, että katualuetta koskevan kiinteistökaupan sekä 19261 m²:n ja 45 m²:n suuruisia määräaloja koskevan kiinteistökaupan esisopimus allekirjoitetaan viivytyksettä sen jälkeen kun tämä ostopäätös sekä em. määräalojen luovutusta koskeva myyntipäätös ovat tulleet lainvoimaiseksi.

Rudus Oy:n tulee viedä pois ostettavalla maa-alueella varastoimansa betonimurske ostopäätöksen lainvoimaistumiseen mennessä siten, että alue on valmis käyttöönotettavaksi kadun rakentamista varten.

Määräaloilla on Rudus Oy:n toimesta harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista. Kaupungin vaatimuksesta yhtiö luovuttaa kaupantekotilaisuudessa kaupungille luotettavan ja vastaavissa tilanteissa tavanomaisena pidettävän kirjallisen selvityksen siitä, että em. maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista ei ole tapahtunut tai että maaperän ja/tai pohjaveden mahdollisen pilaantumisen edellyttämät puhdistustoimet on saatettu päätökseen lain edellyttämällä tavalla ja laajuudessa.

Mikäli kaupanteon jälkeen aluetta rakennettaessa tai aluetta muutoin käytettäessä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin kaupunki ja yhtiö sopivat erikseen pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maarakennuskustannuksiin nähden ylimääräisten kustannusten ja työn tekemisen korvaamisesta kaupungille täysimääräisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Merkittiin, että jäsen Marja Kyyrö jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Rudus Oy:n vaatimusta valtakirjan antamisesta ympäristölupien ja muiden toiminnassa tarvittavien lupien hakemiseksi esisopimuksen kohteelle ei voida mielestäni pitää lainmukaisena.

Mikä olisi valtakirja erillisenä asiakirjana ?

Kaupunkisuunnittelu ei voi ohittaa lainmukaista reittiä

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä (valituksenalaisessa) asemakaavassa alue on katualuetta.

Mielestäni ei ole syytä suostua 1 ha:n ostamiseen 60 euron neliöhinnalla edellisen kaavan mukaisena T-alueena 0,40 tonttitehokkuudella."

Liitteet:

Kartta ostettavasta katualueesta

Kohteen johtokartta

Täytäntöönpano:

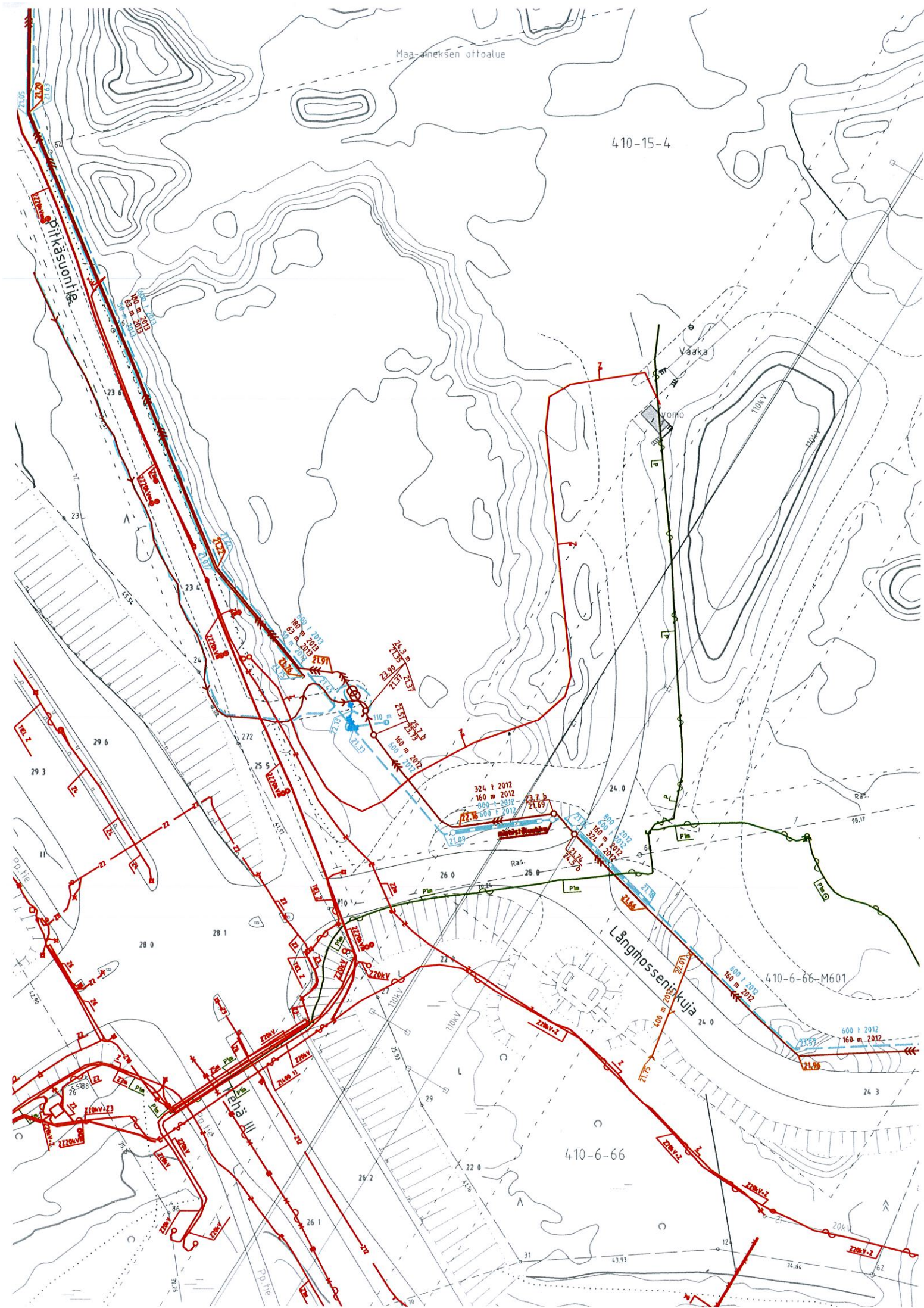
Yrityspalvelut



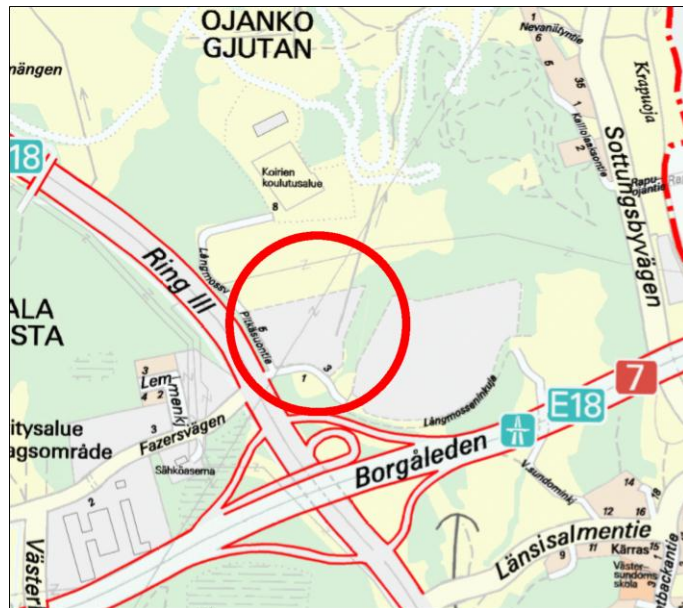
Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maanmittausteknikko Sirpa Hannula, puh. 8392 3352, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



KOHTTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEEN OSTAMINEN
(katualuetta) / RUDUS OY

YPA/SH

Kaupunginosa: OJANKO (92)

Kylä: LÄNSISALMI (410)

Määräala tilasta: 92-410-15-4

Määräala määräalasta: 92-410-6-66-M601

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000



23 § **Esisopimuksen tekeminen määräalan myymisestä ja vuokrasopimuksen tekemisestä / Rudus Oy**

VD/3493/10.00.01.00/2014

LM-H/SH

Rudus Oy:n ja Vantaan kaupungin kesken on käyty neuvotteluja Vantaan Ojangossa sijaitsevista maa-alueista.

Vantaan kaupungin tarve neuvotteluissa on ollut saada omistukseensa Rudus Oy:n omistama asemakaavan muutoksen nro 002175 mukainen noin 10389 m² suuruinen Pitkäsuontien katualue, jotta saadaan rakennettua kulkuyhteys Kehä III:lta syksyllä toimintansa aloittavalle Vantaan Energian jätevoimalalle.

Kaupunki ei saa katualuetta haltuunsa, koska se ei ole katua alueen ensimmäisessä asemakaavassa. Katua ei voida myöskään lunastaa, koska asemakaavan muutos ei ole tullut voimaan. Katualue tulee täten ostaa. Ostoesitys on valmisteltu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi tähän samaan kokoukseen.

Katualueen myymisen ehdoksi Rudus Oy on asettanut, että Vantaan kaupunki tekee yhtiön kanssa samanaikaisesti esisopimuksen noin 19261 m² suuruisen määräalan myymisestä yhtiölle ja myy lisäksi yhtiölle erillisen noin 45 m² suuruisen määräalan kaupalla, joka voidaan tehdä viranhaltijan päätöksellä. Määräalat ovat asemakaavan muutoksen 002175 mukaan erityistoimintojen (E) korttelialuetta nro 92201 tehokkuudella noin 0,42 ja rajoittuvat Ruduksen nykyiseen toiminta-alueeseen.

Korttelimaan hinnaksi on sovittu 60 €/m².

Rudus Oy haluaa kirjattavaksi esisopimukseen, että Vantaan kaupunki vuokraa myytävästä määräalasta yhtiön käyttöön heti esisopimusesityspäätöksen tultua voimaan sen noin 7000 m² suuruisen alueen sopimuskohteesta, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:n käytössä vuokrasopimuksella. Viimeistään sen jälkeen kun vuokrasopimus on päättynyt 31.12.2015, ja aluetta koskevat mahdolliset puhdistamistoimenpiteet on tehty, vuokraoikeus laajennetaan koskemaan koko myytävää aluetta.

Rudus Oy haluaa kirjattavaksi esisopimukseen myös sen, että kaupunki lupautuu esisopimuksessa antamaan yhtiölle valtakirjan ympäristölupien ja muiden toiminnassa tarvittavien lupien hakemiseksi esisopimuksen kohteelle. Perusteena tälle on, että lupaviranomaiset voivat valmistella vaikkakaan eivät voi tehdä lupapäätöksiä kohteelle ennen kuin kaavamuutos on tullut voimaan. Yrityspalvelut antaa valtakirjan erillisenä asiakirjana.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Rudus Oy ovat sopineet seuraavaa:

Vantaan kaupunki luovuttaa Rudus Oy:lle 1 155 660 euron kauppahinnalla oheisen karttaliitteen mukaisen noin 19261 m² määräalan Vantaan kaupungin omistamasta Länsisalmen kylän tilaan Långmossa 2, RN:o 15:4 (92-410-15-4) kuuluvasta määräalasta M601 (92-410-15-4-M601). Luovutettava kohde on asemakaavan muutoksen 002175 mukaista erityistoimintojen (E) korttelialuetta nro 92201.

Rudus Oy on vaatinut, että kauppa tulee sitoa asemakaavan 002175 voimaantulon lisäksi siihen, että Rudus Oy tehnyt ostopäätöksen kaupan kohteesta. Koska kaupungille on välttämätöntä saada omistukseensa Pitkäsuontien katualue, niin tässä erityistapauksessa kaupungin on suostuttava kyseiseen poikkeukselliseen edellytykseen. Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on siis, että asemakaavan muutos nro 002175 on tullut voimaan ja että Rudus Oy on tehnyt ostopäätöksen kohteen ostamisesta. Tässä erityistapauksessa kaupunki on suostunut Rudus Oy:n pyyntöön siitä, että lopullinen luovutuskirja tulee tehdä kuuden kuukauden kuluessa edellytysten täyttymisestä.

Koska asemakaavasta on valitettu, niin esisopimus on voimassa 10 vuotta, kuitenkin siten, että mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen tai Rudus Oy ei ole tehnyt



ostopäätöstä kaupan kohteesta neljän (4) vuoden kuluessa esisopimuksen allekirjoittamisesta, tämä sopimus raukeaa.

Lisäksi kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle kaupan kohteen itäpäästä sen noin 7000 m² suuruisen alueen, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:llä vuokralla siten, että vuokrasopimus astuu voimaan kun esisopimus on allekirjoitettu. Loput alueesta vuokrataan viimeistään sen jälkeen kun Hyvinkään Tieluiska Oy:n maanvuokrasopimus sopimukseen liittyvien puhdistamisvelvoitteiden hoitamisen jälkeen on päättynyt 31.12.2015. Vuokrasopimukset ovat voimassa siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja esisopimuksen mukainen kauppa on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 5 vuotta. Mikäli asemakaava ei ole tullut voimaan em. 5 vuoden aikana, niin alue vuokrataan siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan, kuitenkin enintään seuraavaksi 5 vuodeksi. Vuokra-aika on täten enintään 10 vuotta ja sopimuksen loppumisaika on kummallekin sopimukselle sama. Vuokran määrä on 3 €/m² vuodessa, joten vuosivuokra n.7000 m² alueesta on 21 000 euroa. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) lain sallimalla tavalla.

Vuokrasopimusten kattaessa esisopimuksen mukaisen Rudukselle myytävän n. 19261 m² suuruisen alueen kokonaan, on vuosivuokra 57 783 euroa. Kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista annettava vuokravakuus on vuosivuokran suuruinen, joten vuokralaisen tulee antaa kaupungille lisävakuus vuokra-alueen muutoksen jälkeen siten, että vakuuden yhteismäärä vastaa sen hetkistä koko alueen vuosivuokraa.

Vuokrasopimuksen muut ehdot ovat yleisesti käytettävien vastaavanlaisten vuokrasopimusehtojen mukaiset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisen esisopimuksen määräalan luovutuksesta Rudus Oy:n kanssa ja

b) yrityspalveluilla on oikeus tehdä sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisiä tarkistuksia

Päätetään, mikäli kaupunginhallitus päättää tehdä a-kohdan mukaisen esisopimuksen Rudus Oy:n kanssa, että

b) kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle kaupan kohteen itäpäästä sen noin 7000 m² suuruisen alueen, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:llä vuokralla siten, että vuokrasopimus astuu voimaan kun esisopimus on allekirjoitettu. Loput alueesta vuokrataan viimeistään sen jälkeen kun Hyvinkään Tieluiska Oy:n maanvuokrasopimus sopimukseen liittyvien puhdistamisvelvoitteiden hoitamisen jälkeen on päättynyt 31.12.2015. Vuokrasopimukset ovat voimassa siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja esisopimuksen mukainen kauppa on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 5 vuotta. Mikäli asemakaava ei ole tullut voimaan em. 5 vuoden aikana, niin alueet vuokrataan siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan, kuitenkin enintään seuraavaksi 5 vuodeksi. Vuokrasopimukset ovat täten voimassa enintään 10 vuotta ja sopimusten loppumisaika on kummallekin sopimukselle sama. Vuokran määrä on 3 €/m²/vuosi, eli alkuun 21 000 euroa. Kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista annettavan vuokravakuuden määrä on vuosivuokran suuruinen. Vuokra-alueen ja vuosivuokran muuttuessa tule vuokralaisen antaa kaupungille lisävakuus siten, että kokonaisvakuuden määrä on tuolloisen vuosivuokran mukainen.

c) kaupunki antaa Rudus Oy:lle erilliset valtakirjat esisopimuksen kohteelle tarvittavia ympäristölupia sekä muita toiminnassa tarvittavia viranomaislupia varten

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja teki päätösesitykseensä teknisiä korjauksia sekä lisäsi uuden e -kohdan seuraavasti:

e) yrityspalveluilla on oikeus tehdä maanvuokrasopimukseen teknisiä tarkistuksia.



Päätös:

Päätettiin esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisen esisopimuksen määräalan luovutuksesta Rudus Oy:n kanssa ja

b) yrityspalveluilla on oikeus tehdä sopimukseen ja lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia

Päätetään, mikäli kaupunginhallitus päättää tehdä a-kohdan mukaisen esisopimuksen Rudus Oy:n kanssa, että

c) kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle kaupan kohteen itäpäästä sen noin 7000 m² suuruisen alueen, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:llä vuokralla siten, että vuokrasopimus astuu voimaan kun esisopimus on allekirjoitettu. Loput alueesta vuokrataan viimeistään sen jälkeen kun Hyvinkään Tieluiska Oy:n maanvuokrasopimus sopimukseen liittyvien puhdistamisvelvoitteiden hoitamisen jälkeen on päättynyt 31.12.2015. Vuokrasopimukset ovat voimassa siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja esisopimuksen mukainen kauppa on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 5 vuotta. Mikäli asemakaava ei ole tullut voimaan em. 5 vuoden aikana, niin alueet vuokrataan siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan, kuitenkin enintään seuraavaksi 5 vuodeksi. Vuokrasopimukset ovat täten voimassa enintään 10 vuotta ja sopimusten loppumisaika on kummallekin sopimukselle sama. Vuokran määrä on 3 €/m²/vuosi, eli alkuun 21 000 euroa. Kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista annettavan vuokravakuuden määrä on vuosivuokran suuruinen. Vuokra-alueen ja vuosivuokran muuttuessa tule vuokralaisen antaa kaupungille lisävakuus siten, että kokonaisvakuuden määrä on tuolloisen vuosivuokran mukainen.

d) kaupunki antaa Rudus Oy:lle erilliset valtakirjat esisopimuksen kohteelle tarvittavia ympäristölupia sekä muita toiminnassa tarvittavia viranomaislupia varten ja

e) yrityspalveluilla on oikeus tehdä maanvuokrasopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia.

Merkittiin, että jäsen Marja Kyyrö jätti asiaan seuraavan pöytäkirjalausuman:

"Rudus Oy:n vaatimusta valtakirjan antamisesta ympäristölupien ja muiden toiminnassa tarvittavien lupien hakemiseksi esisopimuksen kohteelle ei voida mielestäni pitää lainmukaisena.

Mikä olisi valtakirja erillisenä asiakirjana ?

Kaupunkisuunnittelu ei voi ohittaa lainmukaista reittiä.

Kaupunginvaltuuston hyväksymässä (valituksenalaisessa) asemakaavassa alue on katualuetta.

Mielestäni ei ole syytä suostua 1 ha:n ostamiseen 60 euron neliöhinnalla edellisen kaavan mukaisena T-alueena 0,40 tonttitehokkuudella."

Liitteet:

Esisopimus määräalan luovutuksesta, karttaliite ja johtokartta sekä vuokrasopimusluonnos ja karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

maanmittausteknikko Sirpa Hannula, puh. 8392 3352 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki, Y-tunnus 0124610-9 (jäljempänä Kaupunki) ja Rudus Oy, y-tunnus 1628390-6 (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että

- a) asemakaavan muutos nro 002175 [päiväty 28.10.2013] on tullut voimaan ja
- b) Rudus Oy on tehnyt päätöksen kaupan kohteen ostosta ja
- c) osalla kaupan kohteena olevaa määräälaa tätä esisopimusta allekirjoitettaessa voimassa oleva Vantaan kaupungin ja Hyvinkään Tieluiska Oy:n välinen maanvuokrasopimus on ehtojensa mukaisesti päättynyt ja Hyvinkään Tieluiska Oy on todistettavasti täyttänyt sanotun maanvuokrasopimuksen mukaisen velvoitteensa puhdistaa vuokraamansa alueen ja sen ympäristön sekä pohjaveden mahdollisesta sellaisesta pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana kun alue on ollut vuokralaisen hallinnassa.

Merkitään, että Vantaan kaupungin ja Hyvinkään Tieluiska Oy:n välinen maanvuokrasopimus päättyy ehtojensa mukaisesti viimeistään 31.12.2015.

II KAUPPAKIRJA

Myyjä: Vantaan kaupunki, Y: 0124610-9 (jäljempänä Kaupunki).
Asematie 7, 01300 Vantaa

Ostaja: Rudus Oy, Y: 1628390-6 (jäljempänä Yhtiö).
PL 49, Pronssitie 1, 00441 Helsinki

Kaupan kohde: Vantaan kaupungin Ojangan kaupunginosassa sijaitsevasta Läsisalmen kylän tilaan 92-410-15-4 kuuluvasta määräälasta M601 (92-410-15-4-M601) oheiseen karttaan merkitty noin 19261 m² suuruinen määrääla (jäljempänä Määrääla)

Kaupan kohde on asemakaavan muutoksen 002175 mukaista erityistoimintojen (E) korttelialuetta tehokkuudella noin 0,42.

Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA JA MAKSUTAPA

- 1.1 Miljoona sataviisikymmentäviisituhatta kuusisataakuusikymmentä (1 155 660) euroa (noin 60 €/m²).
- 1.2 Pinta-alan tarkentuminen lohkomisen yhteydessä ei vaikuta sovittuun kauppahintaan.
- 1.3 Kauppahinta maksetaan tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Määräalalla on rasitteena kaksi 110 kV:n voimajohtolinjaa, 20 kV:n ilmajohto, sähkökaapeleita, vesi- ja viemärijohdon päälinjat sekä kulkuteitä.
- 3.2 Määräalaan kohdistuu kiinteistörekisteriin merkitty muistutusasia, joka koskee Uudenmaan ELY -keskuksen hakemaa tiealueen lunastustoimitusta toimitus nro 2014-466371.
- 3.3 Kaupunki vastaa niistä luovuttamaansa alueeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

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

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Yhtiö on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartta.
- 5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Kaupungin ja Yhtiön tietojen mukaan Määräalalla on aiemmin harjoitettu toimintaa, joka on saattanut aiheuttaa maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumista. Kaupunki on velvoittanut aiemmin voimassa olleessa maanvuokrasopimuksessa vuokralaisensa Hyvinkään Tieluiska Oy:n toiminnan harjoittajana puhdistamaan vuokraamansa alueen ja ympäristön sekä pohjaveden mahdollisesta sellaisesta pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana kun alue on ollut vuokramiehen hallinnassa.

Yhtiön vaatimuksesta Kaupunki luovuttaa kaupantekotilaisuudessa Yhtiölle luotettavan ja vastaavissa tilanteissa tavanomaisena pidettävän kirjallisen selvityksen siitä, että edellä mainitussa maanvuokrasopimuksessa tarkoitettua pilaantumista ei ole tapahtunut tai että maaperän ja/tai pohjaveden mahdollisen pilaantumisen edellyttämät puhdistustoimet on saatettu päätökseen lain edellyttämällä tavalla ja laajuudessa.

Mikäli kaupanteon jälkeen aluetta rakennettaessa tai aluetta muutoin käytettäessä ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kaupunki ja Yhtiö sopivat erikseen pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisten kustannusten ja työn tekemisen korvaamisesta yhtiölle täysimääräisesti. Yhtiö vastaa kuitenkin maaperän ja pohjaveden puhdistamisesta siltä osin kun pilaantuminen tapahtuu sinä aikana kun alue on yhtiön käytössä.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Yhtiölle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1.VUOKRASOPIMUS

Osapuolet toteavat, että kaupunki vuokraa Rudus Oy:lle erillisellä maanvuokrasopimuksella kaupan kohteen itäpäästä sen noin 7000 m² suuruisen alueen, joka ei ole Hyvinkään Tieluiska Oy:llä vuokralla siten, että vuokrasopimus astuu voimaan kun tämä esisopimus on allekirjoitettu. Loput alueesta vuokrataan viimeistään sen jälkeen kun Hyvinkään Tieluiska Oy:n maanvuokrasopimus sopimukseen liittyvien puhdistamisvelvoitteiden hoitamisen jälkeen on päättynyt 31.12.2015. Vuokrasopimukset ovat voimassa siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja esisopimuksen mukainen kauppa on allekirjoitettu, kuitenkin enintään 5 vuotta. Mikäli asemakaava ei ole tullut voimaan em. 5 vuoden aikana, niin alue vuokrataan siihen asti kunnes asemakaava on tullut voimaan, kuitenkin enintään seuraavaksi 5 vuodeksi.

Vuokra-aika on täten enintään 10 vuotta ja sopimuksen loppumisaika on kummallekin sopimukselle sama. Vuokran määrä on 3€/m²/vuosi eli n. 7000 m² alueesta 21 000 euroa vuodessa. Vuokravakuuden määrä on vuotuisen vuokran suuruinen. Kun vuokra-alue laajenee kattamaan koko myytäväksi tarkoitettun 19261 m² alueen, vuosivuokran määrä muutetaan vastaamaan koko aluetta. Tällöin vuokralaisen tulee antaa kaupungille lisävuoksum siten, että vakuuden määrä on sen hetkisen vuosivuokran määrän suuruinen. Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) lain sallimalla tavalla. Vuokrasopimuksen muut ehdot ovat yleisesti käytettävien vastaavanlaisten vuokrasopimusehtojen mukaiset.

2. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tulee tehdä kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainitut luovutuksen edellytykset ovat täyttyneet.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai jos
- luovutuksen edellytykset eivät ole täyttyneet 10 vuodessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuuston 18.11.2013 tekemästä asemakaavan muutoksen nro 002175 hyväksymispäätöksestä tehty valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan ja Rudus Oy on tehnyt kaupan kohteesta ostopäätöksen ja Hyvinkään Tieluiska Oy:n sekä Kaupungin välinen vuokrasopimus on päättynyt edellä ”Kauppakirjan edellytykset” c)-kohdassa tarkoitetulla tavalla, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä.

Mikäli valitusviranomaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen tai Rudus Oy ei ole tehnyt ostopäätöstä kaupan kohteesta neljän (4) vuoden kuluessa tämän esisopimuksen allekirjoittamisesta, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

Esisopimusta määrääalan luovutuksesta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Rudus Oy:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

KOHTEEN SIJAINTI



ESISOPIMUS MAA-ALUEEN
VUOKRAAMISESTA
(E= Erityistoimintojen korttelialuetta) /

VANTAAN KAUPUNKI
VUOKRAA RUDUS OY:lle

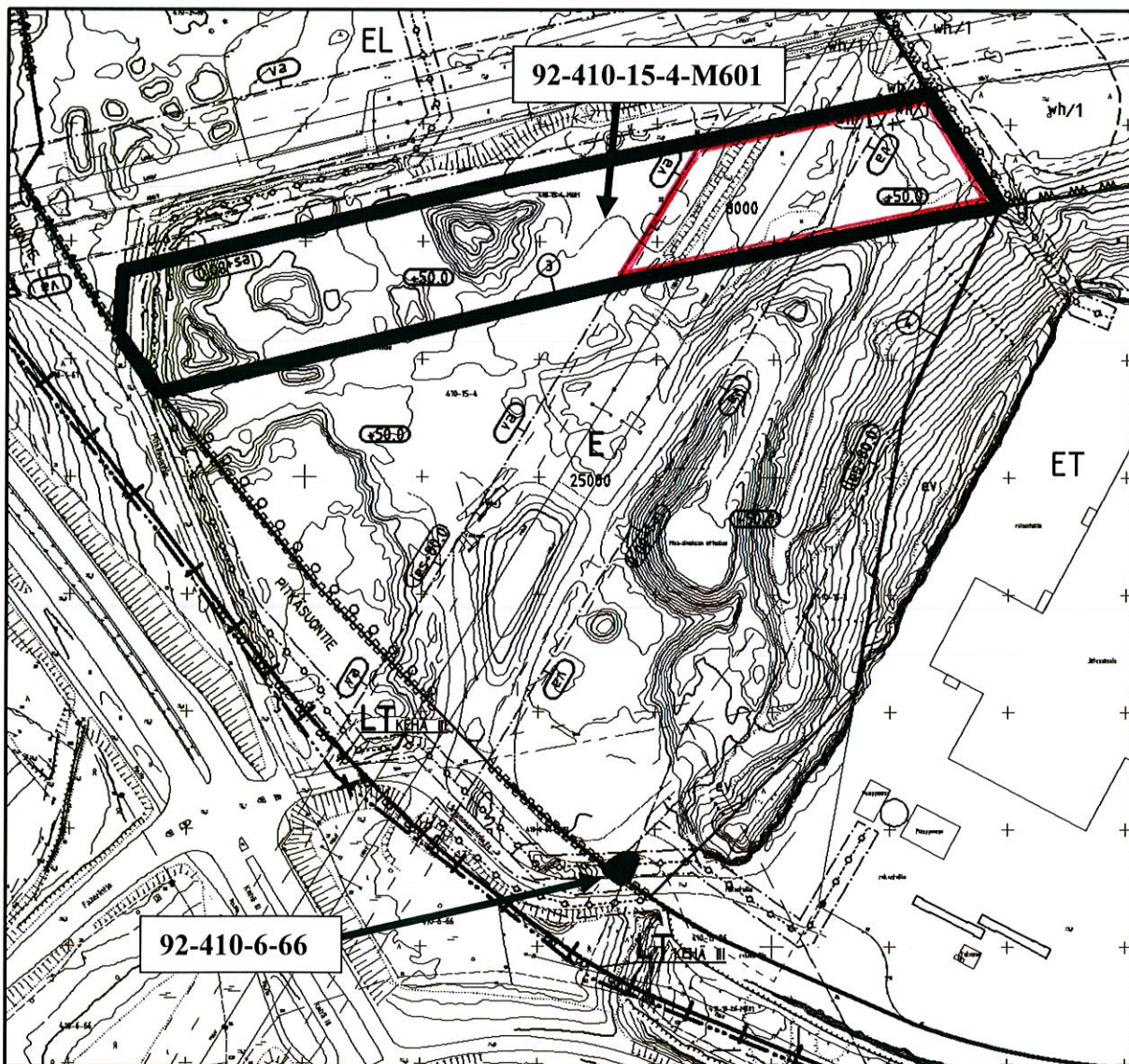
määräalasta: 92-410-15-4-M601
vaihe 1: n. 7000 m² alueesta
vaihe 2: n. 19261 m², koko alue

Kaupunginosa: OJANKO (92)

Kylä: LÄNSISALMI (410)

VPA/SH

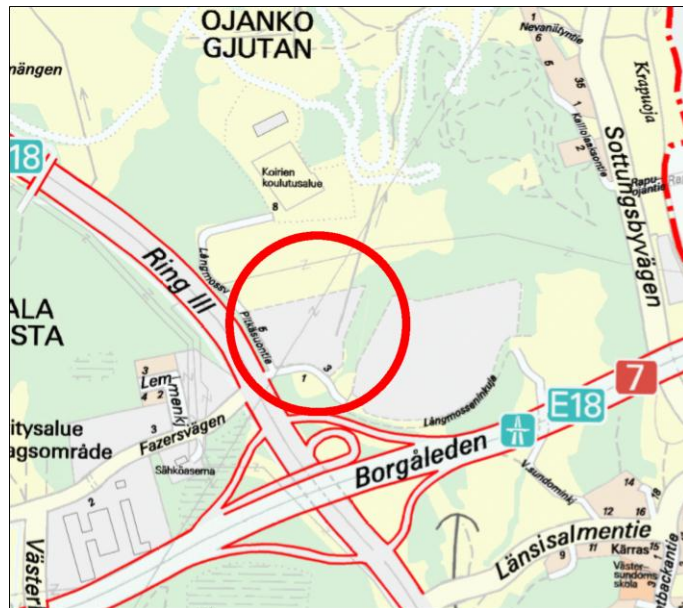
0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000

KOHTTEEN SIJAINTI



**ESISOPIMUS MAA-ALUEEN
LUOVUTTAMISESTA**
(E= Erityistoimintojen korttelialuetta) /

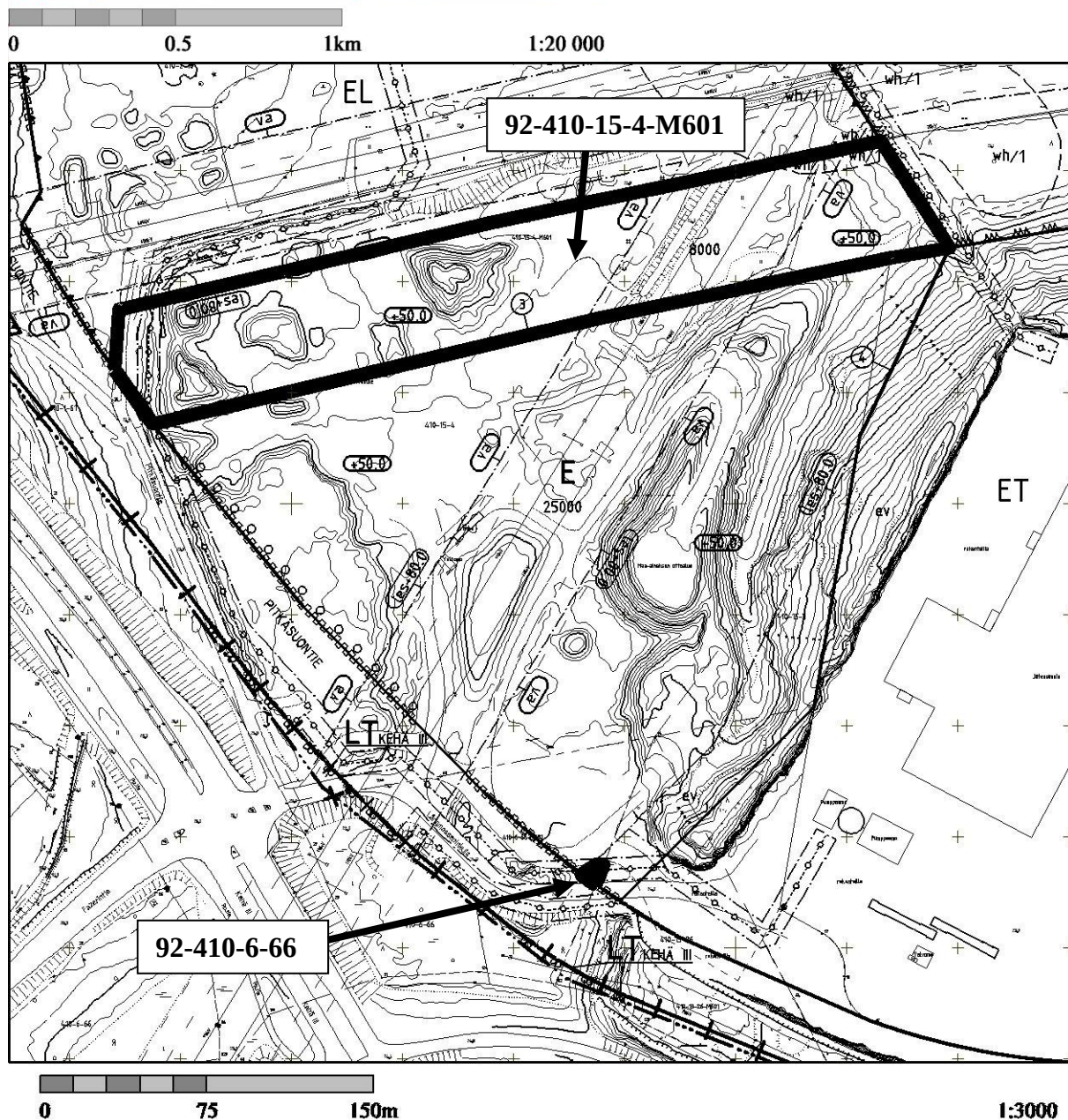
**VANTAAN KAUPUNKI
LUOVUTTA RUDUS OY:lle**

YPA/SH

Kaupunginosa: OJANKO (92)

Kylä: LÄNSISALMI (410)

Määräala määrälasta: 92-410-15-4-M601



MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki / edustajana
Maankäytön rakentamisen ja ympäristön toimiala / Yrityspalvelut
Kielotie 28, 01300 Vantaa.

Yhteyshenkilöt:
Sopimusneuvottelut, Sirpa Hannula puh. 8392 3352, 040 513 9689
laskutus, Anne Nikola, puh. 8392 4265
s-posti: etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vuokralainen

Rudus Oy Y: 1628390-6
PL 49, Pronssitie 1, 00441 Helsinki
Yhteyshenkilö: xxxxx
Puh. xxxxx
S-posti xxxxx

Vuokrauksen kohde

Vantaan kaupungin omistamasta Vantaan kaupungin 92. kaupunginosassa (Ojanko) sijaitsevasta Länsisalmen kylän tilaan Långmossa 2, RN:o 15.4 (92-410-15-4) kuuluvasta määräalasta M601 (92-410-15-4-M601) oheisen karttaliitteen mukainen noin 7000 m²:n suuruinen maa-alue. Nykyisen vuokralaisen (Hyvinkään Tieluiska Oy) vuokrasopimuksen päättyessä laajenee vuokra-alue koskemaan noin 19261 m² suuruista aluetta määräalasta 92-410-15-4-M601.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan Rudus Oy:n korttelissa 92201 harjoittamaa toimintaa varten.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika alkaa siitä päivästä kun kohdetta koskeva, alueen asemakaavan muutokseen nro 002175 sidottu maa-alueen kaupan (m-ala 19261 m²) esisopimus on allekirjoitettu. Vuokrasopimus on voimassa esisopimuksen mukaisen kaupan allekirjoittamispäivään saakka, kuitenkin enintään viisi vuotta.
Mikäli asemakaavan muutos ei ole tullut voimaan em. viiden (5) vuoden aikana, tämä sopimus jatkuu enintään viisi (5) vuotta samoin ehdoin.

Muutoin vuokrasopimuksen irtisanomisessa noudatetaan maanvuokralain (258/66) säännöksiä.

2. Vuokraa peritään kolme (3) euroa/m²/vuosi, eli vuosivuokra 7000 m² alueesta on 21 000 euroa ja vuosivuokra 19261 m² alueesta on yhteensä 57 783 euroa.
Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) lain sallimalla tavalla.
Vuosivuokra on maksettava vuosittain etukäteen ensimmäisen vuokrakuukauden aikana erillistä laskua vastaan.

Jollei vuokramaksua suoriteta määräaikana, vuokralainen on velvollinen maksamaan sille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain ja kaupungin päätösten mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.
3. Vuokralainen saa rakentaa alueelle vuokranantajan sekä rakennusvalvontaviranomaisten hyväksymät rakennukset, rakennelmat ja laitteet.

Vuokralainen hankkii kustannuksellaan mahdollisesti tarvittavat viranomaisten luvat.
- 3a. Vuokralainen sitoutuu suorittamaan alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.
- 3b. Vuokralainen sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.

Yleiseen vesi- ja viemärilaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja liittymismääräyksiä.
4. Vuokralainen on velvollinen sallimaan yhteiskuntaa tai kiinteistöä palvelevien viestintä-, voima-, lämpö- ja valaistusjohtojen sekä sanotunlaisiin johtoihin liittyvien vähäisten laitteiden, rakennelmien ja laitoksien sijoittamisen vuokra-alueelle, milloin sijoittamista ei voida muulla tavoin tyydyttävästi järjestää kohtuullisin kustannuksin.

Vuokralainen on velvollinen sallimaan, että seinään, kattoon, porttiin tai aitaan laitetaan kiinnikkeitä tai tukia viestintä-, voima- ja valaistusjohtoja tai muita sellaisia yleisiä tarpeita varten.

Vuokralaiselle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä aiheutuva suoranainen vahinko.

5. Osapuolet ovat todenneet, että vuokra-alueella ei ole säilytettävää puustoa.

Vuokralainen on vuokra-alueen käyttötarkoituksen edellyttämässä laajuudessa oikeutettu poistamaan kustannuksellaan vuokra-alueella olevan mahdollisen mullan, saven, hiekan sekä pintamaat.

Maa-alueen käytössä vuokralaisen on noudatettava vuokranantajan antamia ohjeita ja määräyksiä.
6. Vuokralaisen tulee pitää vuokra-alue ja sen välittömässä läheisyydessä oleva ympäristö hyvässä ja siistissä kunnossa. Vuokralainen huolehtii kustannuksellaan järjestyksen valvomisesta vuokra-alueella.
Vuokra-aluetta tai sen osaa ei saa ilman vuokranantajan suostumusta käyttää muuhun kuin kaavan tai tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä vuokra-alueella saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin häiritsee kohtuuttomasti ympäristöä.

Alueelle ei saa tuoda pilaantuneita maita tai muuta ongelmajätettä.
7. Alue vuokrataan sopimuksen alkamishetken mukaisessa kunnossa.
8. Vuokralainen ei saa ilman vuokranantajan lupaa siirtää vuokraoikeutta toiselle eikä luovuttaa vuokra-aluetta tai sen osaa edelleen toisen käytettäväksi.
9. Vuokrasopimuksen päättyessä on vuokralaisen kustannuksellaan poistettava alueella olevat rakennukset, rakennelmat ja laitteet sekä tasotettava ja puhdistettava alue ja sen maaperä sopimushetken alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.
10. Vuokranantajalla on oikeus toimittaa vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on vuokralaiselle hyvissä ajoin sitä ennen ilmoitettava ja joissa vuokralaisen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, onko vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava vuokranantajan määräämässä ajassa.
11. Vuokralainen on vastuussa vuokra-alueen ja ympäristön maaperän sekä pohjaveden mahdollisesta pilaantumisesta, joka on tapahtunut sinä aikana, jolloin alue on ollut vuokralaisen hallinnassa, siten kuin ympäristönsuojelulain (86/2000) 75 §:ssä säädetään. Mikäli vuokra-alue tai osa siitä on vuokralaisen hallinnan aikana pilaantunut, vuokralainen on vuokra-ajan päättyessä velvollinen kunnostamaan vuokra-alueen maaperän siten, ettei sen pilaantumisesta myöhemminkään aiheudu lisäkustannuksia alueen rakentamiselle.

Vuokralaisen on ympäristönsuojelulain 76 §:n mukaisesti välittömästi ilmoitettava valvontaviranomaiselle, jos maahan tai pohjaveteen on pääsyt ainetta, joka saattaa aiheuttaa pilaantumisen.

Mikäli vuokralainen lyö laimin tässä tarkoitetun velvollisuutensa, kaupungilla on oikeus toteuttaa puhdistaminen vuokralaisen lukuun ja periä toimenpiteestä aiheutuneet kustannukset vuokralaiselta.

Niistä mahdollisista vuokra-alueen maaperän ja/tai pohjaveden pilaantumisista, jotka ovat aiheutuneet ennen vuokralaisen tämän sopimuksen mukaisen hallinta-ajan alkamista, vastaa vuokranantaja. Siltä osin kuin vuokra-alueen hallinta on tämän vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen laajentunut koskemaan aiemmin Hyvinkään Tieluiska Oy:n hallinnassa olleeseen vuokra-alueen osaan, vastaa vuokranantaja em. pilaantumisista sanottuun hallinnan laajentumista koskevaan ajankohtaan asti mainitun vuokrasopimuksen mukaisen vuokra-alueen osalta.

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

12. Vuokralainen on velvollinen antamaan kaupungille vuosivuokran suuruisen vakuuden maanvuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen takaamiseksi. Vakuuden tulee olla voimassa kolme (3) kuukautta maanvuokrasopimuksen päättymisestä. Jos vuokra-alue laajenee käsittämään koko sen 19261 m² suuruisen alueen, jonka myymisestä tehdään esisopimus, tulee vuokralaisen antaa kaupungille lisävakuus siten, että vakuuden yhteismäärä on koko vuokra-alueen vuotuisen vuokran määrän (57 783 euroa) suuruinen.
13. Vuokrasopimuksen päättyessä vuokralaisen on välittömästi sovittava loppukatselmuksesta vuokranantajan kanssa.
14. Vuokralainen vastaa toiminnan edellyttämien ympäristö- ym lupien hakemisesta omalla kustannuksellaan. Kaupunki antaa kohteesta tehdyn kaupan esisopimuksen mukaisesti tarvittavat valtakirjat lupien hakemista varten.

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan 2.6.2014 tekemään päätökseen esisopimuksen tekemisestä ja maan vuokraamisesta.

Tätä sopimusta on tehty kaksi samanlaista kappaletta, yksi vuokranantajalle ja yksi vuokralaiselle.

Vantaalla kuun . päivänä 20

VANTAAN KAUPUNKI

Armi Vähä-Piikkiö, tonttipäällikkö

Vuokralaisena hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Helsingissä kuun . päivänä 20

RUDUS OY



24 § **Määräalan, kolme palstaa, ostaminen Rekolan kylän tilasta 92-415-1-496 /
Gunnar Karlsson**

VD/3485/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/SH

Vantaan kaupunki (yrityspalvelut) on tarjoutunut ostamaan Gunnar Karlssonilta yhteensä noin 6,884 ha suuruisen kolme (3) palstaa käsittävän määräalan Rekolan kylän tilasta Stors, RN:o 1:496 (92-415-1-496). Kohde käsittää noin 5,7 ha suuruisen palstan nro 2, josta on noin 5,6 ha yleiskaavan mukaista matalaa ja tiivistä (A2) asuntorakentamisen maata ja noin 0,10 ha yleiskaavan katualuetta Havukosken kaupunginosassa. Palstan nro 4 pinta-ala on noin 1,08 ha ja palsta on kokonaan yleiskaavan mukaista Myraksensuon luonnonsuojelualuetta (SL) Kuninkaanmäen kaupunginosassa. Palstan nro 5 pinta-ala on noin 0,004 ha ja se on kokonaan asemakaavan mukaista Laurintien katualuetta Päiväkummun kaupunginosassa.

Kohteesta käydyissä neuvotteluissa on määräalan kauppahinnaksi sovittu 706 840 euroa.

Lisäksi on sovittu, että Vantaan kaupunki vuokraa Gunnar Karlssonille viiden (5) vuoden ajaksi ostettavalla palstalla nro 2 olevat yhteensä noin 4,88 ha suuruiset peltolohkot. Vuokrasopimuksen vuokra-aika alkaa määräalan kaupan allekirjoituspäivästä ja päättyy viiden (5) vuoden kuluttua silloisen vuotuisen viljelykauden päättyessä 31.10. Vuokrasopimus voidaan siirtää ilman kaupungin suostumusta.

Pellot ovat EU-tukikelpoisia. Koska Gunnar Karlsson jatkaa peltojen viljelemistä, jäävät tukioikeudet hänelle. Vuokrasopimuksen päättyttyä tukioikeuksista päätetään tuolloin vallitsevan lainsäädännön mukaisesti ja käyvän hinnan mukaisesti.

Vuokrasopimus tehdään muutoin kaupungin käyttämien viljelysmaan vuokrasopimuksen mukaisin ehdoin.

Ostettavan palstan nro 2 lounaiskulmassa on vanha asuinrakennus ja talousrakennus. Myyjä on lupautunut purkamaan rakennukset kahden (2) vuoden kuluessa kaupan tekemisestä. Mikäli rakennusten purkamisen ei myönnetä lupaa, siirtyy vastuu rakennuksista kaupungille.

Gunnar Karlsson on irtisanonut 23.2.2014 palstalla 2 sijaitsevan asuinrakennuksen vuokrasopimuksen päättymään 31.8.2014, kuten kauppaneuvotteluissa oli sovittu. Näin ollen voitaneen pitää kohtuullisena, että omistusoikeuden siirtymisen ja päivämäärän 31.8.2014 jälkeen vastuu mahdollisesta vuokralaisen häätämisestä kuuluu kaupungille.

Palstan nro 2 kaakkoiskulmassa on Vantaan ympäristönsuojelulautakunnan päätöksellä 16.5.1995 § 303 rauhoitettu mänty juuristoineen. Suojelupäätös on tehty luonnonsuojelulain 12 §:n nojalla. Kaupunki sitoutuu huolehtimaan kohteesta ympäristökeskuksen vuonna 1995 antamien ohjeiden mukaisesti.

Ostettavalla palstalla nro 2 on rasitteena vesi-, jätevesi- ja hulevesiviemärijohtoja, maakaasujohto suoja-alueineen sekä sähkö- ja viestintäkaapeleita liitekarttaan nro 1 kuuluvan johtokartan mukaisesti (liite 1a). Lisäksi alueella on kulkurasite, joka on johtanut tilan päärakennukselta palstan nro 2 asuinrakennukselle ja siitä eteenpäin. Myöhemmin rakennettu Koivukylän väylä on katkaissut kulkurasitteen.

Palstalla nro 4 on kolme voimajohtolinjaa suoja-alueineen liitteeseen nro 2 kuuluvan johtokartan mukaisesti (liite 2a).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään ostaa Gunnar Karlssonilta 706 840 euron kauppahinnalla kolme (3) palstaa käsittävä noin 6,884 ha:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Rekolan kylän tilasta Stors, RN:o 1:496 (92-415-1-496) edellä esitetyin ehdoin ja oheisen kauppakirjaluonnoksen mukaisesti.



Ostettavan alueen nro 2 peltolohkot, yht. noin 4,88 ha vuokrataan viranhaltijan päätöksellä Gunnar Karlssonille viiden (5) vuoden ajaksi maanviljelyä varten.

Jos tähän päätökseen perustuvaa kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.8.2014, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

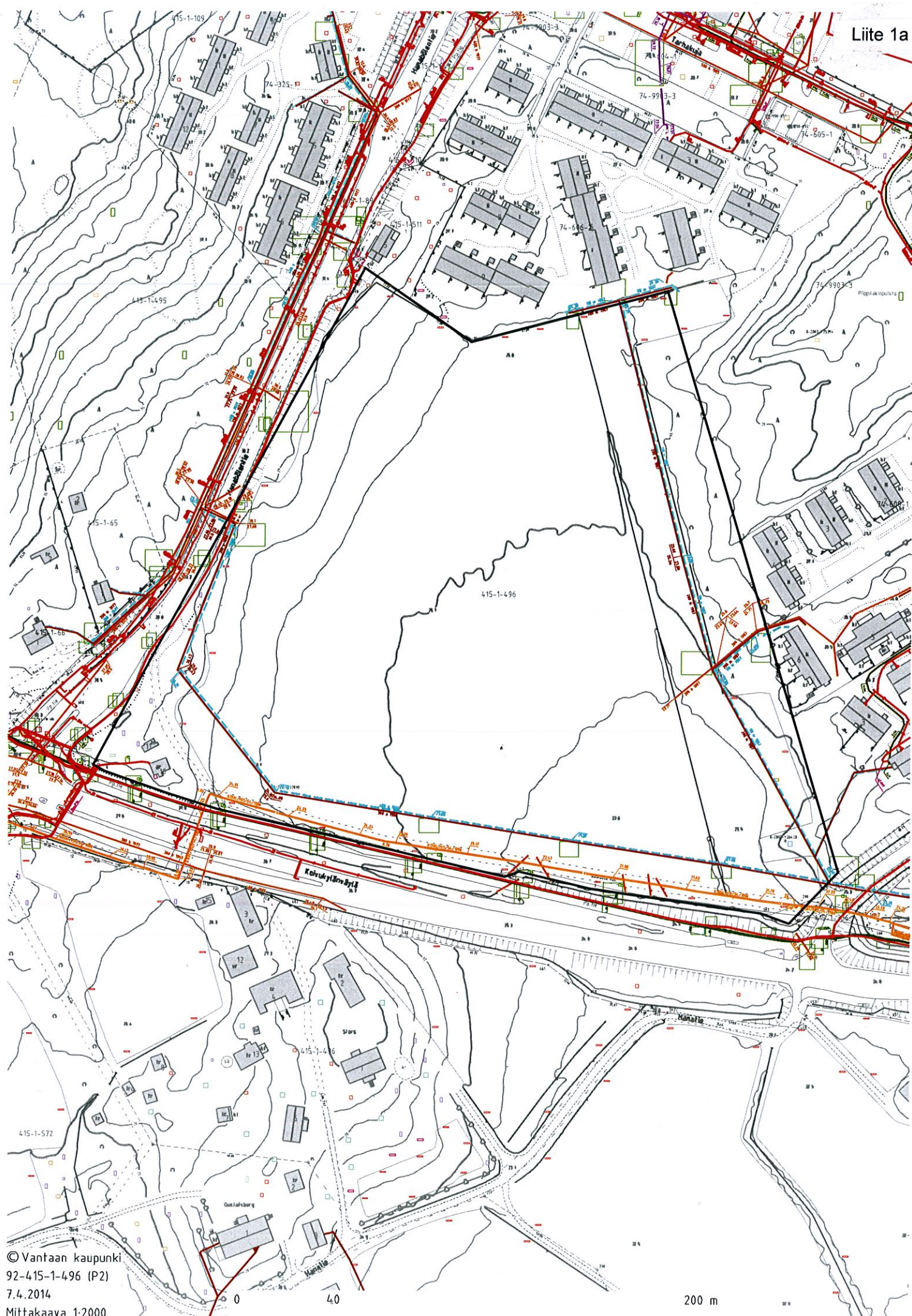
Karttaliitteet 3 kpl johtokarttoineen
Rauhoitetun puun sijaintikartta
Kauppakirjaluonnos

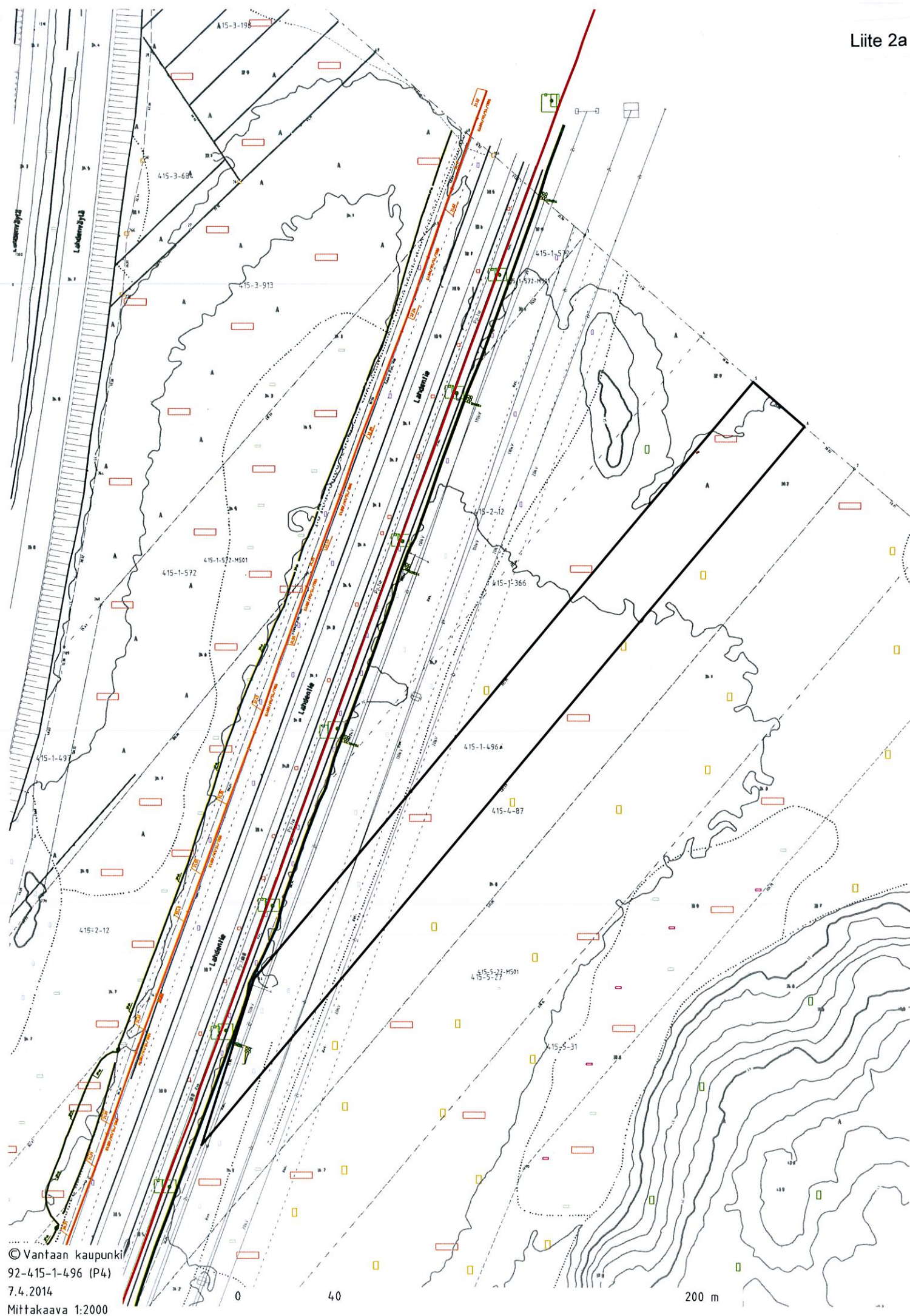
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

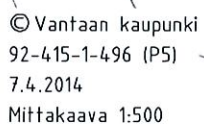
Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maanmittausteknikko Sirpa Hannula, puh. 8392 3352 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi







Luonnos

KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Gunnar Gustaf Karlsson
Hanavägen 6, 01360 VANDA
(jäljempänä Myyjä).

Ostaja:

Vantaan kaupunki,
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Kaupan kohde:

Noin **6,884 ha**:n suuruinen määräala (kolme (3) palstaa nrot 2, 4 ja 5) Vantaan kaupungin Rekolan kylän Stors -nimisestä tilasta Rn:o 1:496, kiinteistötunnus 92-415-1-496.

- **Palstan nro 2** pinta-ala on noin 5,7 ha, josta noin 5,6 ha on Vantaan yleiskaavassa osoitettu asuntorakentamisen maaksi A2 (matala ja tiivis) ja kaduksi noin. 0,2 ha. Palsta nro 2 on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 1 (liite 1).
- **Palstan nro 4** pinta-ala on noin 1,08 ha, joka on Vantaan yleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL). Palsta nro 4 on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 2 (liite 2).
- **Palstan nro 5** pinta-ala on noin 0,004 ha, joka on asemakaavassa osoitettu Laurintien katualueeksi. Palsta nro 5 on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 3 (liite3).

Jäljempänä kaupan kohteesta käytetään nimitystä ”Määräala”.

Kauppakirjan ehdot:

Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

Kauppahinta on seitsemänsataakuusituhattakahdeksansataaneljäkymmentä (706840) euroa, joka maksetaan Myyjän ilmoittamille tileille xxxxxx-xxxxxxx allekirjoitustilaisuudessa.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITTEET, KÄYTTÖOIKEUDET JA KÄYTTÖRAJOITUKSET

3.1

Kaupunki on tietoinen palstaa nro 2 rasittavista vesi-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemärijohdoista ja maakaasujohdosta suoja-alueineen sekä sähkö- ja viestintäkaapeleista (liite 1a). Lisäksi aluetta rasittaa johtokarttaliitteestä (liite 1a) ilmenevä kulkurasite. Kulkurasite on johtanut tilan

päärakennukselta palstan 2 alueelle, mutta Koivukylänväylä on katkaissut kulkuyhteyden.

- 3.2 Kaupunki on tietoinen palstaa nro 4 rasittavista kolmesta (3) voimajohtolinjasta suoja-alueineen, jotka ilmenevät liitteenä olevasta johtokartasta (liite 2a).
- 3.3 Kaupunki ja Myyjä allekirjoittavat tämän kauppakirjan allekirjoittamisen jälkeen samassa tilaisuudessa viiden (5) vuoden maanvuokrasopimuksen yhteensä n. 4,88 ha (n. 4,12 ha ja n.0,76 ha) suuruisten peltolohkojen vuokraamisesta palstasta nro 2.
Myyjän ilmoituksen mukaan pellot ovat EU-tukikelpoisia. Sen jälkeen kun maanvuokrasopimus päättyy, tukioikeuksien siirtyminen tapahtuu tuolloin vallitsevan lainsäädännön ja käyvän hinnan mukaisesti.
- 3.4 Myyjä vakuuttaa, että Määräalaan ei kohdistu muita rasitteita tai käyttörajoituksia, kuin mitä kohdissa 3.1 - 3.3 on mainittu

4. KIINNITYKSET

Myyjä luovuttaa Määräalan kiinnityksistä vapaana.

5. VEROT JA MAKSUT

Myyjä vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki

6. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 6.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.
- 6.2 Kaupunki on tietoinen, että palstan nro 2 kaakkoiskulmassa sijaitsee Vantaan ympäristövalvontalautakunnan 16.5.1995 tekemällä päätöksellä § 303 luonnonmuistomeriksi rauhoitettu mänty. Kaupunki sitoutuu huolehtimaan männystä juuristoineen kaikelta vahingoittumiselta kaupungin ympäristökeskuksen vuonna 1995 antamien ohjeiden mukaisesti
- 6.3. Palstalla nro 2 sijaitsee 1930 luvulla rakennettu asuinrakennus ja talousrakennus. Asuinrakennus on ollut vuokralla ja vuokrasopimus on irtisanottu päättyväksi 31.8.2014. Palstan omistusoikeuden siirtymisen ja vuokrasopimuksen päättymispäivän jälkeen vastuu mahdollisesta vuokralaisen häätämisestä kuuluu Kaupungille.
- Myyjä on ilmoittanut purkavansa asuin- ja talousrakennukset ja vievänsä purkujätteet pois alueelta sekä siistivänsä pihapiirin kahden (2) vuoden kuluessa tämän kauppakirjan allekirjoittamisesta Mikäli purkulupaa ei myönnetä ja rakennuksia ei voida purkaa, siirtyy vastuu rakennuksista kaupungille.

7. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 7.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, räsitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 7.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

8. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

9. MAAPERÄ

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

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Myyjään, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Myyjä vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

Tätä kauppakirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Gunnar Gustaf Karlssonille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla . päivänä kuuta 2014

Myyjä:

Gunnar Karlsson

Ostaja:

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Irene Varila
lakimies

Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Gunnar Karlsson myyjänä ja lakimies Irene Varila valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla . päivänä kuuta 2014

Julkinen kaupanvahvistaja

KOHTEEN SIJAINTI

Liite 1



**MÄÄRÄALAN (3 palstaa)
OSTAMINEN/
Gunnar Karlsson**

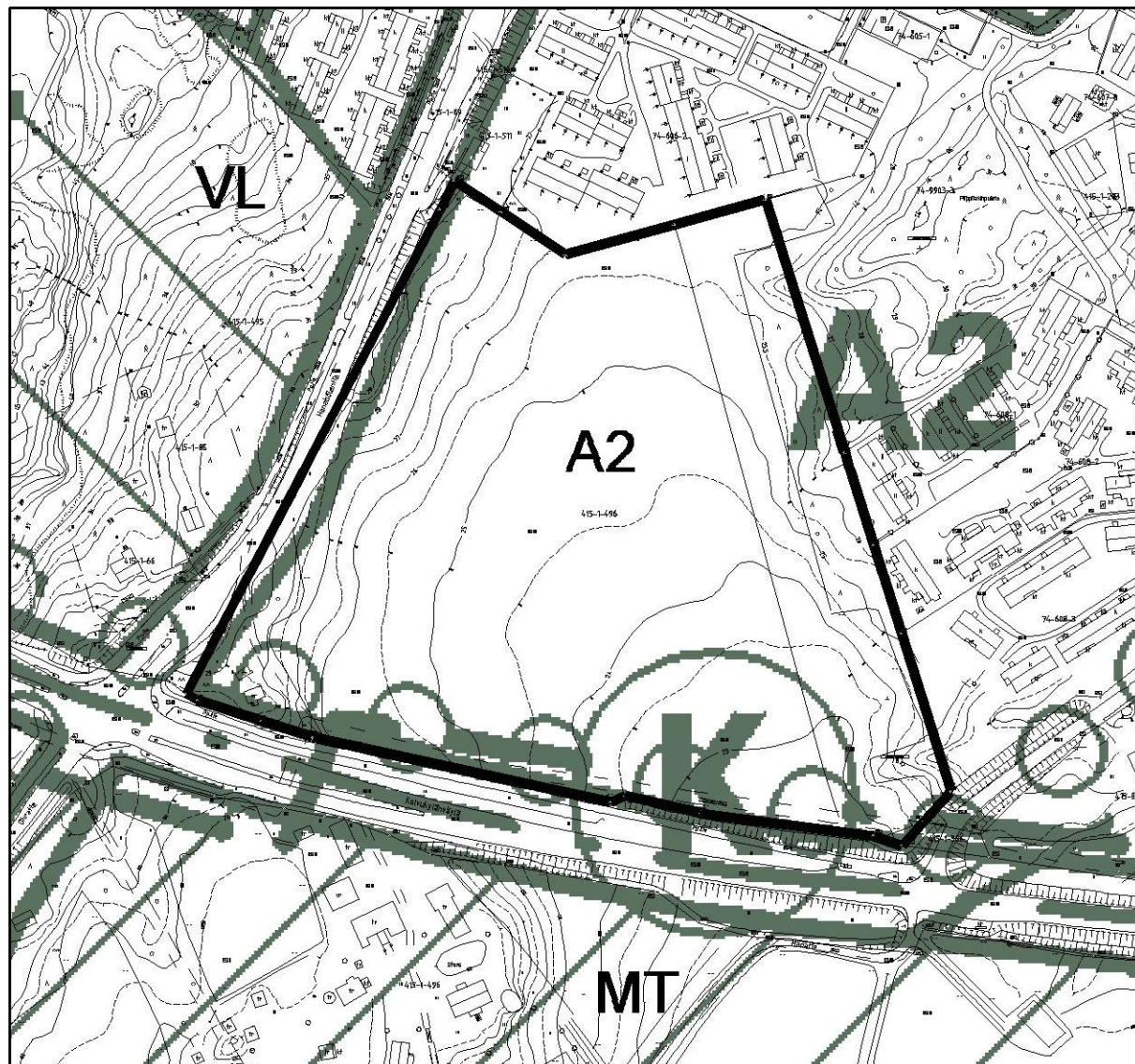
YPA/SH

Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)

Kylä: REKOLA (415)

Määräala tilasta: 92-415-1-496 (P2)

0 0.5 1km 1:20 000

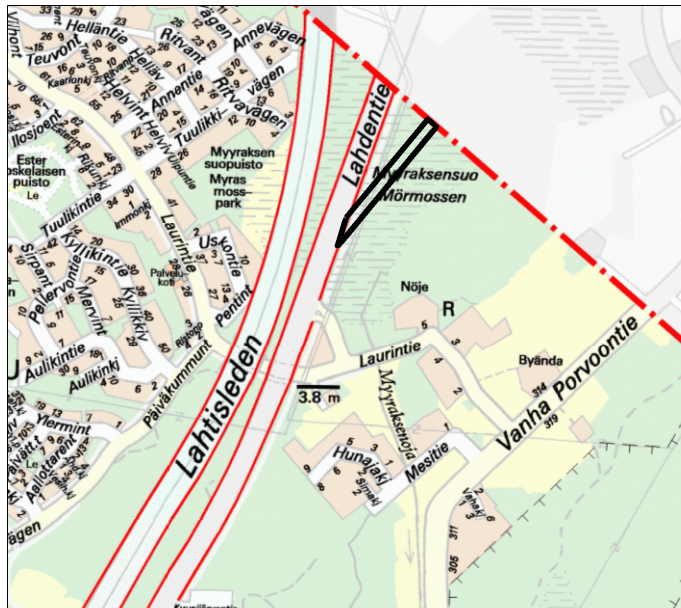


0 75 150m

1:3000

KOHTEEN SIJAINTI

Liite 2



**MÄÄRÄALAN (3 palstaa)
OSTAMINEN/
Gunnar Karlsson**

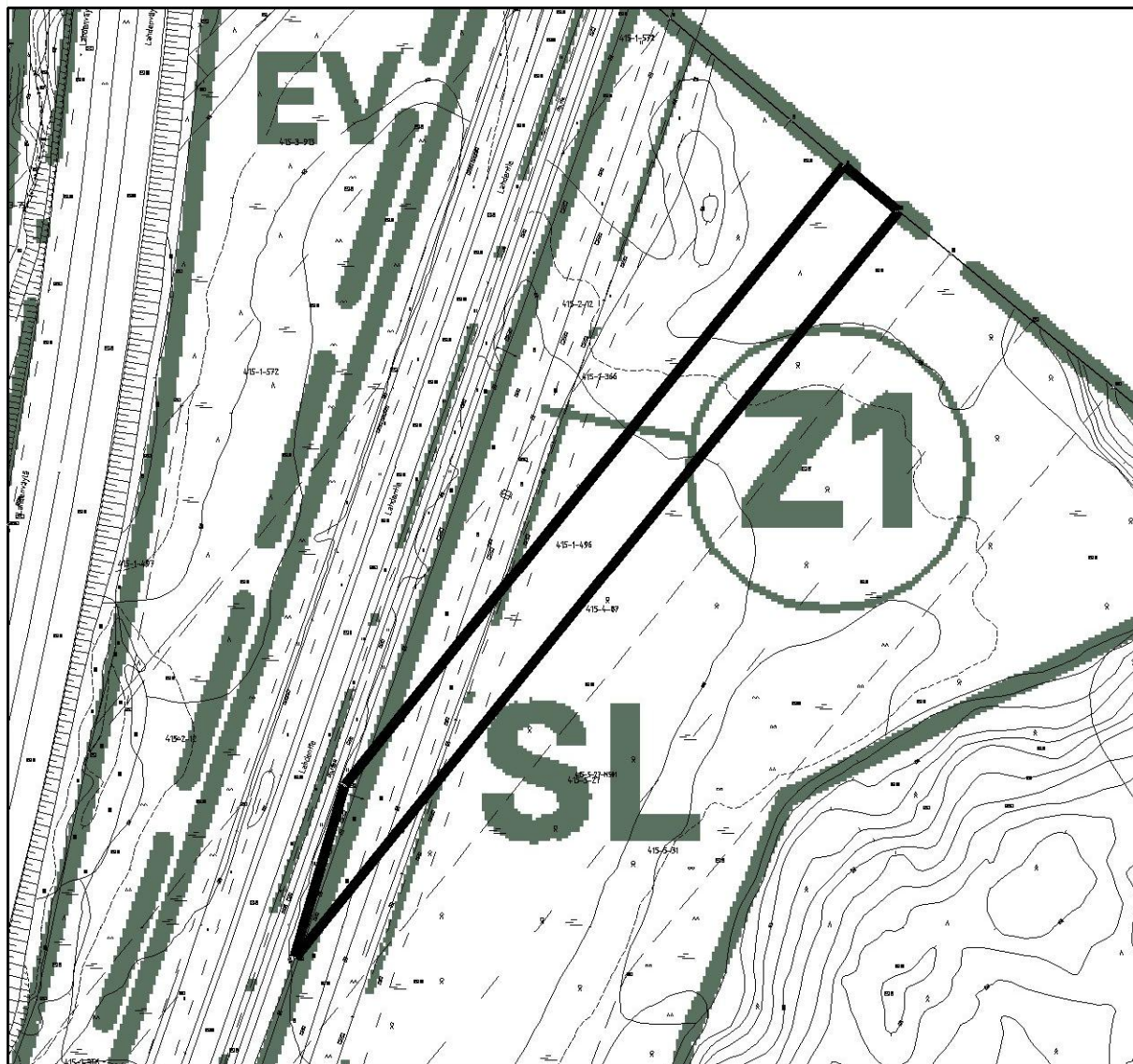
YPA/SH

Kaupunginosa: PÄIVÄKUMPU (75)

Kylä: REKOLA (415)

Määräala tilasta: 92-415-1-496 (P4)

0 0.5 1km 1:20 000

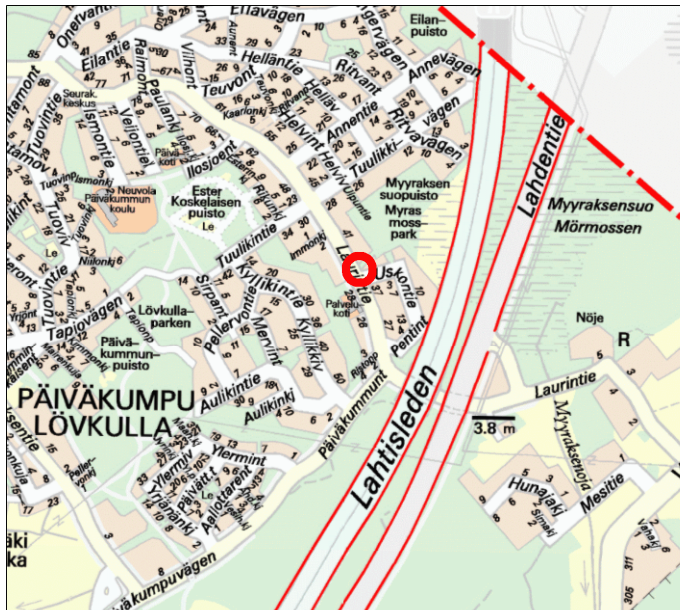


0 75 150m

1:3000

KOHTTEEN SIJAINTI

Liite 3



0 0.5 1km 1:20 000

**MÄÄRÄALAN (3 palstaa)
OSTAMINEN/
Gunnar Karlsson**

YPA/SH

Kaupunginosa: PÄIVÄKUMPU (75)

Kylä: REKOLA (415)

Määräala tilasta: 92-415-1-496 (P5)



0 25 50m

1:1000





25 § Asuntomessualueen tonttien 23172/8 ja 9 varaaminen ryhmärakentamiseen / Pohjolan Design-Talo Oy

VD/4834/10.00.02.00/2014

J-VN/TH

Asuntomessutoimisto ja yrityspalvelut ovat neuvotelleet Pohjolan Design-Talo Oy:n kanssa talotehdasvetoisen ryhmärakentamiskohteen toteuttamisesta Kivistössä vuonna 2015 järjestettäville valtakunnallisille asuntomessuille. Design-Talo on valmistellut hanketta vuoden 2013 lopulta asti, mutta ryhmärakentamiseen sitoutuvien perheiden löytäminen on vienyt aikansa. Design-Talon suunnitelmia on käsitelty asuntomessujen laaturyhmässä. Vuoden 2013 Hyvinkään asuntomessuille Design-Talo toteutti ryhmärakentamishankkeen, joten sillä on kokemusta hankkeen onnistuneesta toteutuksesta. Ryhmärakentaminen on kasvavan kiinnostuksen kohteena, joten hankkeen toteuttaminen Kivistön asuntomessuille tarjoaa erilaisen näkökulman pientalorakentamiseen.

Ryhmärakentamishanketta on suunniteltu Kivistön korttelin 23172 tonteille 8 ja 9. Tontti 23172/9 on asemakaavassa osoitettu atriumtalojen korttelialueeksi ATR ja tontti 23172/8 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi P. Em. tontille ei ole löytynyt palveluyrittäjää, joten sen toteuttaminen osana asuntorakentamishanketta on perusteltua. Ryhmärakentamishankkeen toteuttaminen tonteille 23172/8 ja 9 edellyttää asemakaavasta poikkeamista, josta on neuvoteltu alueen kaavoituspäällikön kanssa.

Kivistön tonttien 23172/8 ja 9 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 941 k-m². Design-Talo on suunnitellut rakentavansa tonteille yhteensä kuusi erillistaloa. Neljälle talolle on varmistunut ostajat ja Design-Talo on valmis toteuttamaan tarvittaessa kaksi taloa omistukseensa myöhempää myyntiä varten. Tontit esitetään varattaviksi Design-Talolle, mutta ne myydään määräosin suoraan talojen ostajille. Design-Talo on valmis ostamaan kaupungilta ne osat tonteista, jolle ei löydy toistaiseksi ostajaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään varata Pohjolan Design-Talo Oy:lle Kivistön korttelin 23172 tontit 8 ja 9 ryhmärakentamishankkeena toteutettavaksi.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen tonttien luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.
- 2) Tontit luovutetaan ehdolla, että poikkeaminen asemakaavasta mahdollistaa niiden toteuttamisen Pohjolan Design-Talo Oy:n suunnitelmien mukaisesti.
- 3) Varaukset ovat voimassa 31.10.2014 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

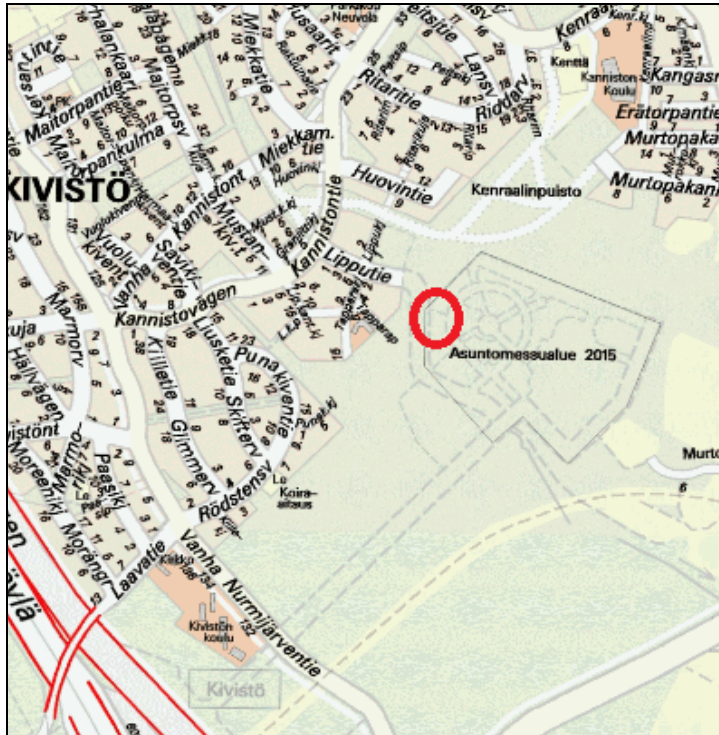
Liite:
Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut ja asuntomessuprojekti

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030

KOHTEEEN SIJAINTI



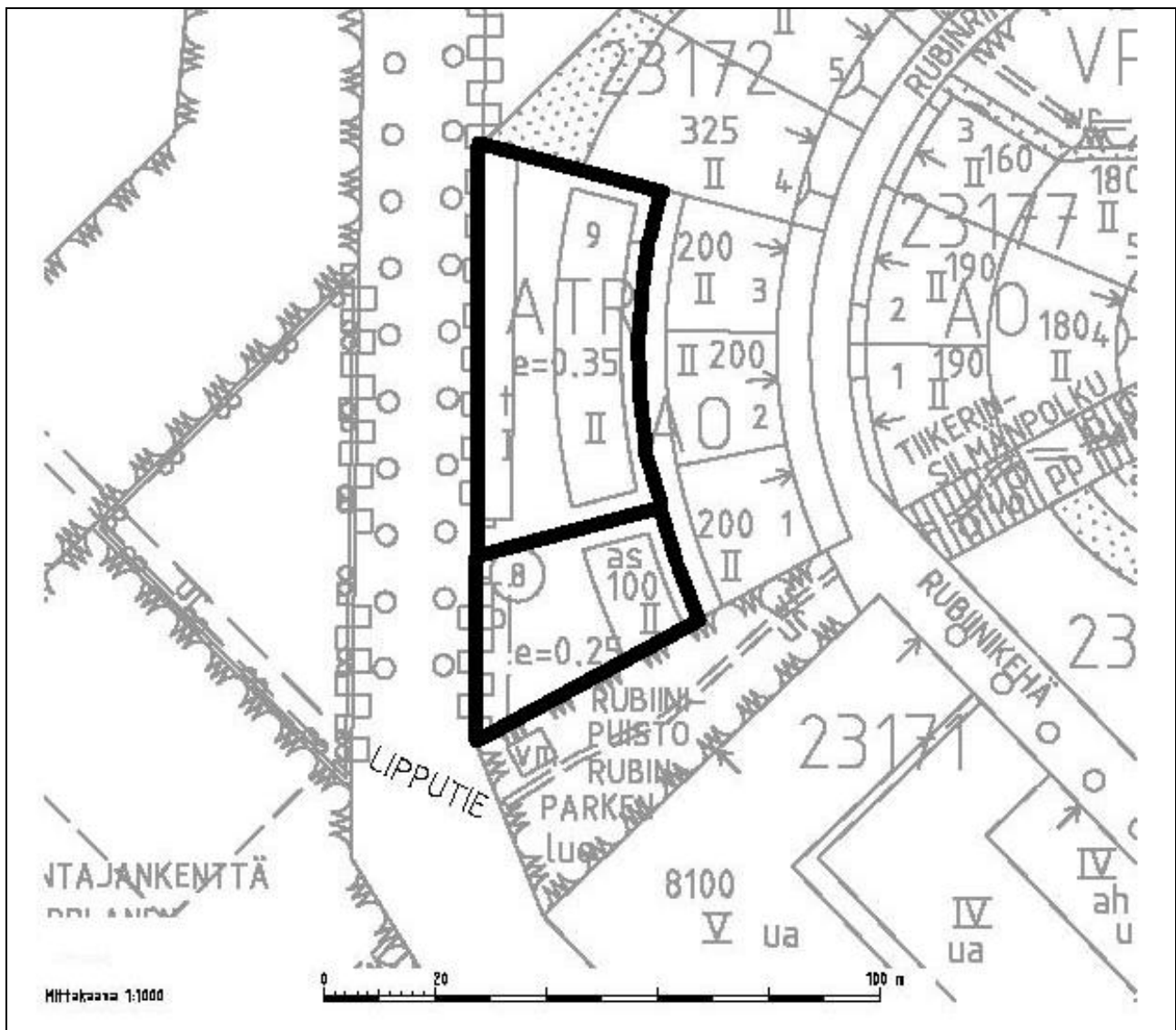
**TONTIN VARAAMINEN / Pohjolan
Design-Talo Oy**

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23172

**Tontit: 8 ja 9
Pinta-ala 1015 m² ja 1962 m²
Rakennusoikeus 254 k-m² ja 687 k-m²**





26 §

Leinelän tonttien 70116/11, 12 ja 13 sekä määräosien tontista 70116/8 myynti / Asunto Oy Vantaan Primavera (Lemminkäinen), VVO Kodit Oy, Asuntosäätiön Asu-misoikeus Oy ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy

VD/4791/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Leinelään on valmistunut tähän mennessä yhteensä 351 asuntoa ja rakenteilla on 57 asuntoa, jotka valmistuvat kesäkuussa 2014. Valmistuneissa ja rakenteilla olevissa on omistusasuntoja kolmessa asunto-osakeyhtiössä yhteensä 118 asuntoa, asumisoikeusasuntoja kahdessa kohteessa yhteensä 86 asuntoa, valtion tukemia vuokra-asuntoja kolmessa kohteessa yhteensä 147 asuntoa ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 57 asuntoa.

Leinelän korttelin 70116 asemakaavaa on muutettu (asemakaavan muutos nro 002066, kuulutettu voimaan 22.1.2014) pysäköinnin järjestämiseksi siten, että hankkeen toteuttaminen tulee kohtuuhintaisemmaksi. Korttelin maanalaisesta pysäköinnistä luovutaan ja kortteliin rakennetaan erillinen pysäköintitalo. Yksi korttelin viidestä asuntotontista häviää pysäköintitalon tieltä, mutta vastaavasti neljän muun asuntotontin rakennusoikeudet nousevat.

Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 70116 alkuperäiset viisi asuntotonttia oli jaettu siten, että kaikille sopimuskumppaneille tuli yksi tontti toteutettavaksi. Avaran luovuttua Leinelän tonteista riittää muutetun asemakaavan mukaisista neljästä tontista edelleen yksi jokaiselle toteuttajalle eli Skanskalle, Lemminkäiselle, VVO:lle ja Asuntosäätiölle. Pysäköintitalo rakennetaan VVO:lle varatun tontin kohdalle, joten sopimuksen mukaista on osoittaa korttelista 70116 VVO:lle tontti, josta Avara on luopunut.

Korttelin 70116 toteuttajista Lemminkäinen (tontti 70116/11), VVO (tontti 70116/12) ja Asuntosäätiö (tontti 70116/13) ovat käynnistämässä asuntorakentamista syksyllä 2014. Skanskan (tontti 70116/10) hankkeen aloitus ajoittuu vuodelle 2015, koska yhtiö käynnistää syksyllä 2014 omistusasuntojen rakentamisen korttelin 70114 tontille 2. Kaikkiaan kortteliin 70116 rakennetaan lähes 300 asuntoa, joista tänä vuonna käynnistyy yhteensä 243 asunnon rakentaminen. Korttelin 70116 AH-tontti nro 8 (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) luovutetaan määräosin rakennusoikeuksien suhteessa korttelin asuntotonttien ostajille. AH-tontille rakennetaan korttelin yhteinen piha-alue. Korttelin pysäköinti on asemakaavassa osoitettu tontille 70116/9 rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Tontti tullaan luovuttamaan myöhemmin toteuttajien pysäköintilaitosta omistamaan perustamalle pysäköinti-yhtiölle.

Myytäväksi esitettävät tontit 70116/11, 12 ja 13 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Lemminkäinen Talo Oy:n omistamalle Asunto Oy Vantaan Primaveralle myytävän tontin 70116/11 rakennusoikeus on 5860 k-m² ja sille rakennetaan 73 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla, jolloin tontin 70116/11 hinnaksi tulee 359 €/k-m² ja kauppahinnaksi 2 103 740 €. VVO Kodit Oy:lle myytävän tontin 70116/12 rakennusoikeus on 4060 k-m² ja sille rakennetaan 64 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit myydään korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla, jolloin tontin 70116/12 hinnaksi tulee 329 €/k-m² ja kauppahinnaksi 1 335 740 €.

Asuntosäätiön tontille 70116/13 rakennetaan 72 asumisoikeusasuntoa Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:n omistukseen ja 34 korkotuettua ARA-vuokra-asuntoa Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:n omistukseen. Tontti 70116/13 myydään määräosin siten, että Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle myydään määräosa 4270/6100 ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle määräosa 1830/6100. Tontin 70116/13 rakennusoikeus on 6100 k-m². Valtion tukemaan tuotantoon (sekä asumisoikeus- että vuokra-asunnot) luovutettavat tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla 299 €/k-m².



Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle myytävän määräosan hinnaksi tulee 547 170 € ja Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle myytävän 1 276 730 €.

AH-tontti 70116/8 luovutetaan AK-tonttien ostajille määräosin rakennusoikeuksien suhteessa. Asunto Oy Vantaan Primaveralle luovutetaan määräosa 5860/19360, VVO Kodit Oy:lle määräosa 4060/19360, Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle määräosa 4270/19360 ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle määräosa 1830/19360 tontista 70116/8. Skanskalle tullaan myöhemmin luovuttamaan tonttia 70116/10 vastaava määräosa 3340/19360 AH-tontista 70116/8. AH-tontin määräosat luovutetaan vastikkeetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) Asunto Oy Vantaan Primaveralle Koivukylän korttelin 70116 tontti nro 11 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 103 740 euron kauppahinnalla ja määräosa 5860/19360 korttelin 70116 AH-tontista nro 8,
- b) VVO Kodit Oy:lle Koivukylän korttelin 70116 tontti nro 12 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 335 740 euron kauppahinnalla ja määräosa 4060/19360 korttelin 70116 AH-tontista nro 8,
- c) Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle määräosa 4270/6100 Koivukylän korttelin 70116 tontista nro 13 asumisoikeustuotantona toteutettavaksi 1 276 730 euron kauppahinnalla ja määräosa 4270/19360 korttelin 70116 AH-tontista nro 8 ja
- d) Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle määräosa 1830/6100 Koivukylän korttelin 70116 tontista nro 13 valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 547 170 euron kauppahinnalla ja määräosa 1830/19360 korttelin 70116 AH-tontista nro 8.

Tontit ja määräosat myydään seuraavin ehdoin:

1. AH-tontin 70116/8 määräosat luovutetaan vastikkeetta.
2. Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Kartat

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

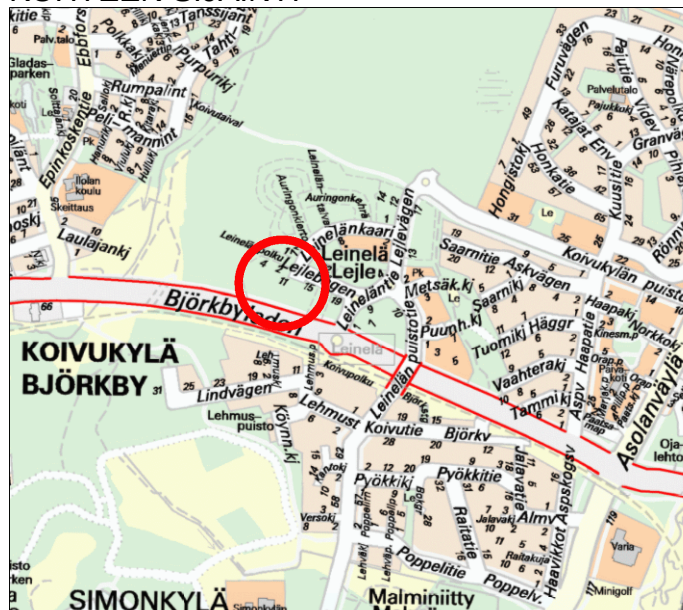
Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030



KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN JA MÄÄRÄAOSAN
MYynti /
VVO KODIT OY**

YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli:70116

Tontti: 12

Pinta-ala 3053 m2

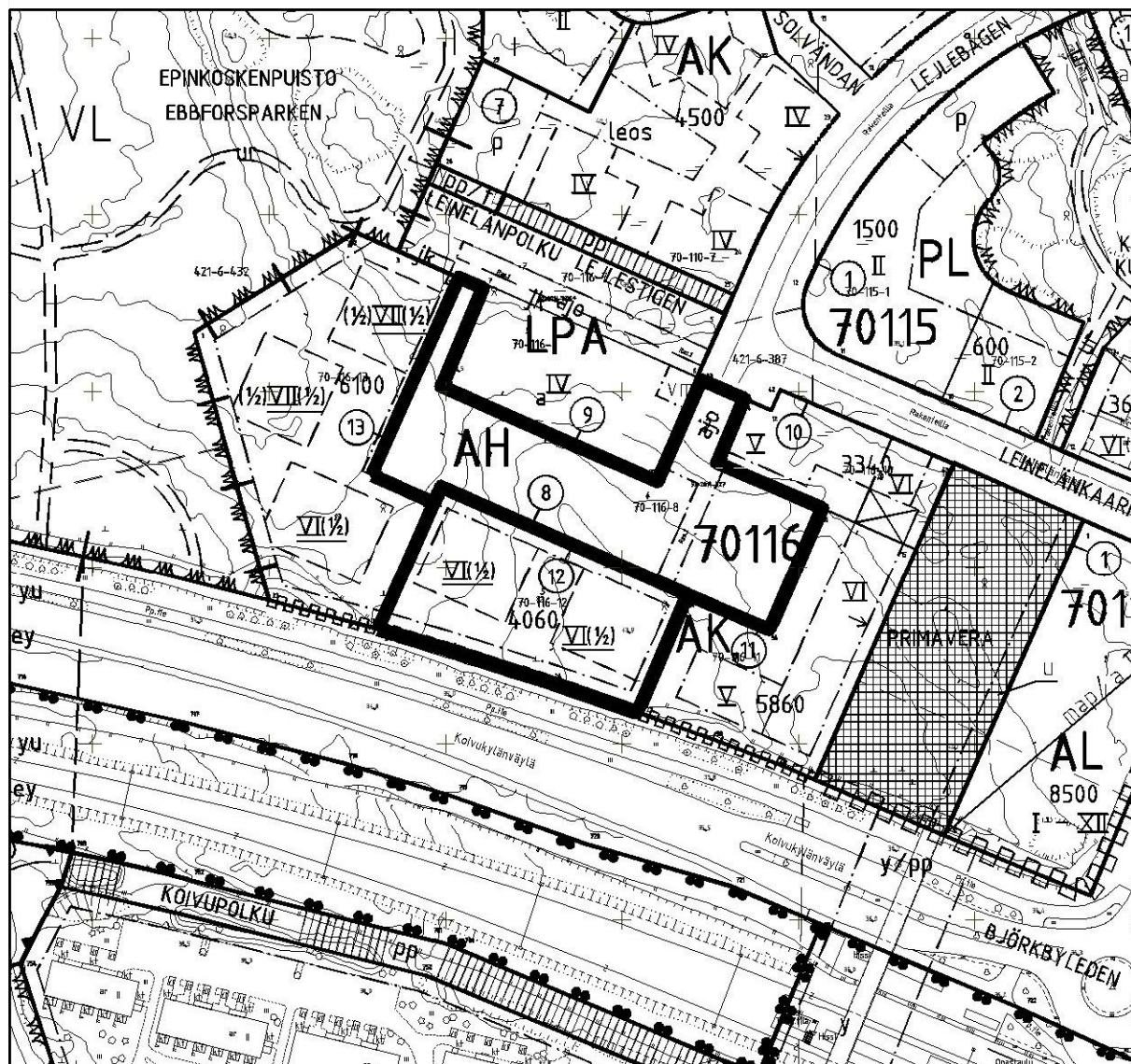
Rakennusoikeus 4060 k-m2

ja

Määräosa (4060/19360)

korttelin 70116 tontista 8

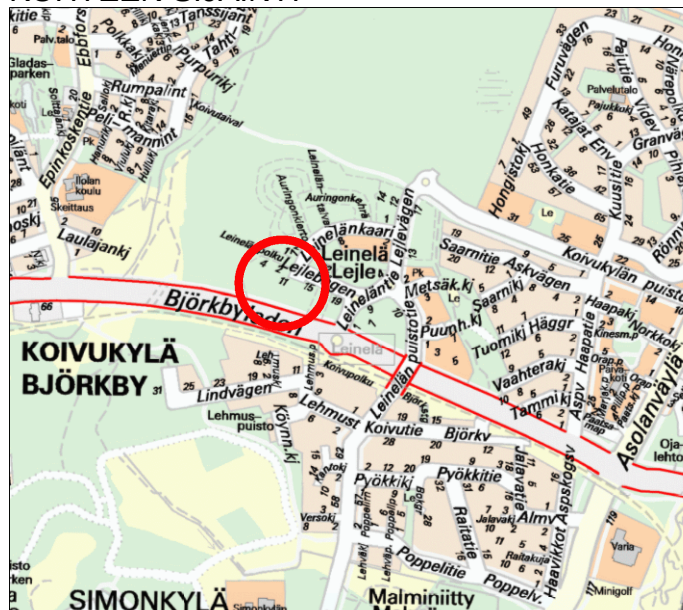
0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



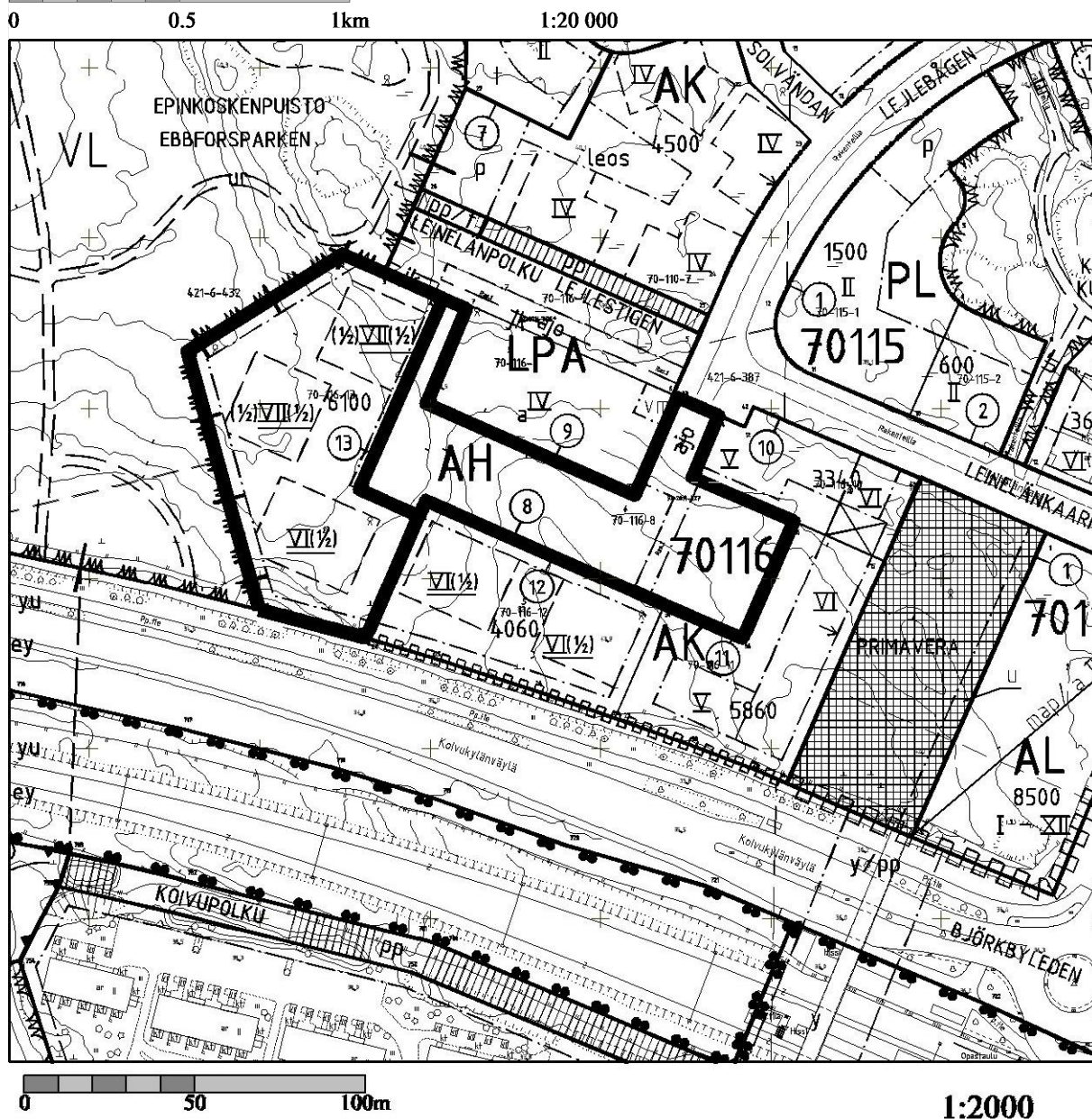
**MÄÄRÄOSIEN MYYNTI /
ASUNTOSÄÄTIÖN
ASUMISOIKEUS OY**

YPA/TH

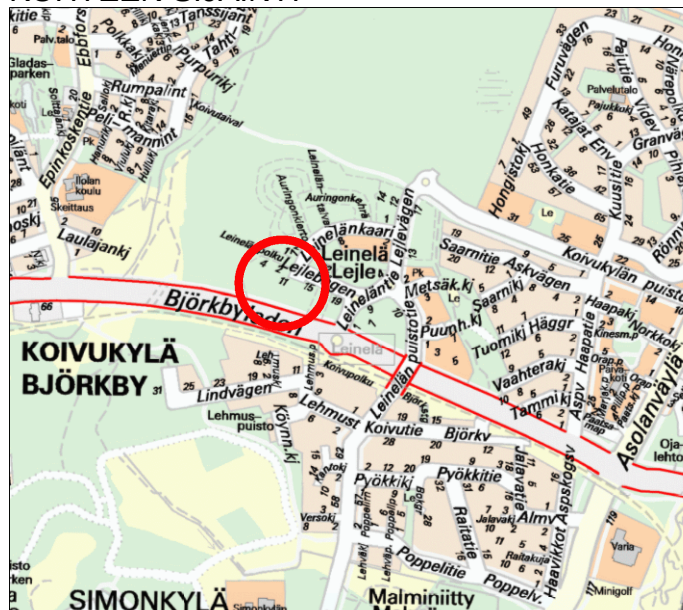
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli:70116

**Määräosa (4270/6100)
korttelin 70116 tontista 13
ja
Määräosa (4270/19360)
korttelin 70116 tontista 8**



KOHTEEN SIJAINTI



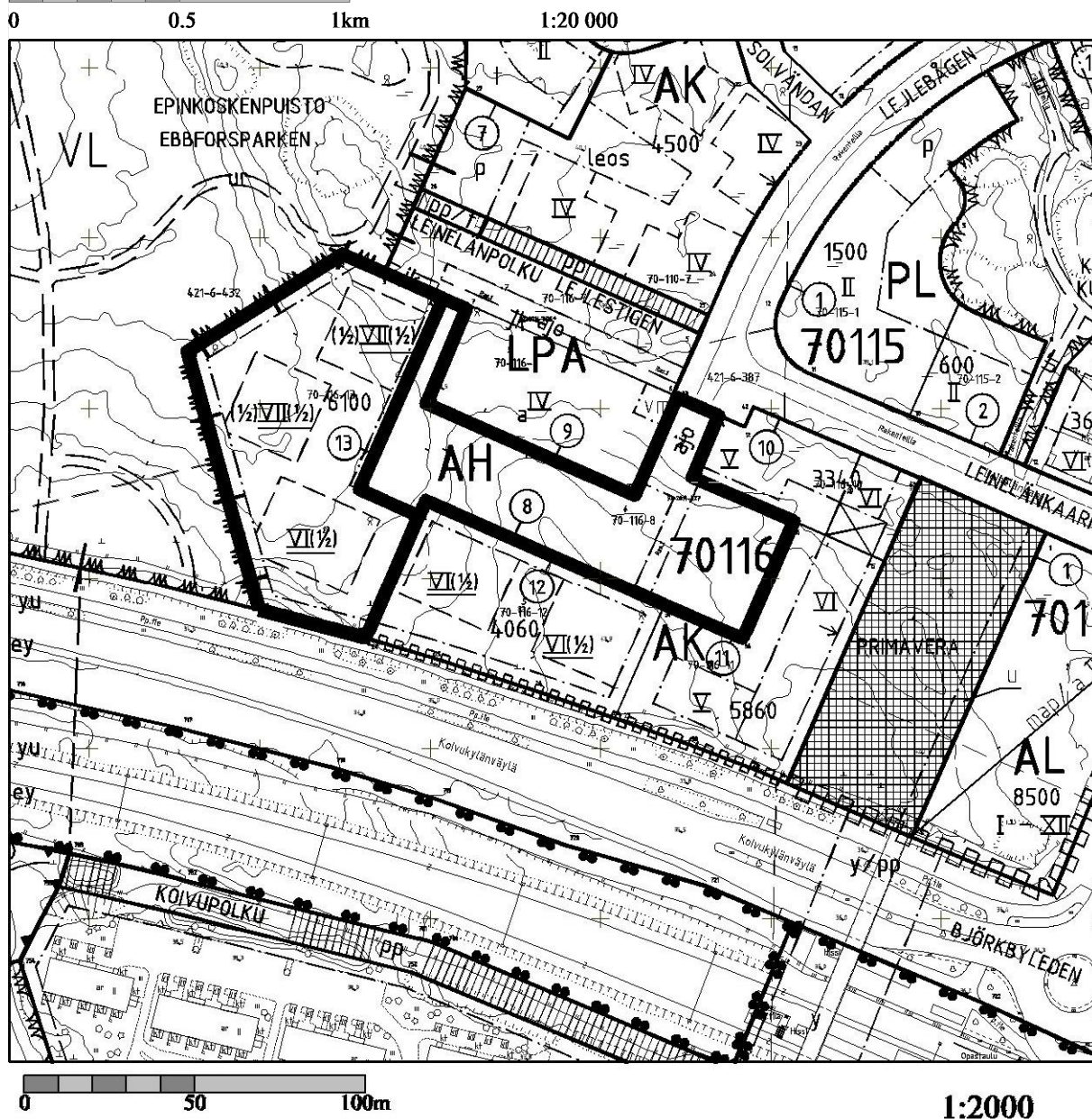
**MÄÄRÄOSIEN MYYNTI /
ASUNTOSÄÄTIÖN
VUOKRA-ASUNNOT OY**

YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli:70116

**Määräosa (1830/6100)
korttelin 70116 tontista 13
ja
Määräosa (1830/19360)
korttelin 70116 tontista 8**





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, **hankintaoikaisua 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 julkisanon 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