

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.08.2014

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 § Vantaan kaupungin Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi / J-VN	11
Vantaan kaupungin lausunto / Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi/ Ympäristöministeriön lausuntopyyntö	12
Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi/Ympäristöministeriön lausuntopyyntö	16
Liite/Hallituksen esitys/Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi/ Ympäristöministeriön lausuntopyyntö	18
9 § Lausunto Tuusulan kunnan Sulan osayleiskaavaehdotuksesta / TLA	37
Kaavakartta	39
Merkinnät ja määräykset/1	40
Merkinnät ja määräykset/2	41
Merkinnät ja määräykset/3	42
Yhdistelmäkuva Tuusulan ja Vantaan raja-alueesta	43
10 § Kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue / TLA	44
Lausunto ja vastine 18.8.2014	48
Kaavarunkoselostus / Kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue	49
11 § Asemakaavan muutos 002164 ja tonttijako, 60 Hiekkaharju / Taukokuisto / TLA	98
Asemakaavamuutosselostus 002164, 60 Hiekkaharju / Taukokuisto	100
12 § Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 181000, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 21 Piispankylä ja 41 Viinikkala / Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealueet	130
Asemakaavamuutosselostus 18.8.2014 / 181000, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 21 Piispankylä ja 41 Viinikkala / Kehä III ja Hämeenlinnanväylän tiealueet	132
13 § Asemakaavamuutos 002209 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle / TLA	153
Asemakaavamuutosselostus 18.8.2014 002209 17. Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle	157
Meluselvitys / Asemakaavamuutos 002209 / 17. Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle / JOR	201
14 § Suunnittelutarveratkaisuhakemus / 22, Keimola / Sontag Ralf / TLA	224
Arvio hankkeen vaikutuksista toimenpidelupaa varten 3.6.2014 / Suunnittelutarveratkaisuhakemus / Sontag Ralf	227
Luoteis-Vantaan maankäyttösuunnitelma	268

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.08.2014

Vastaselvitys päätösluonnokseen koskien suunnittelutarveratkaisuhakemusta lupatunnuksella 22-0042-14-STR, Sontag Ralf	282
Vestran tiekunnan lausunto	288
15 § Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013 § 15 / Kankaantien nimen muuttaminen / TLA	289
Liitekartta 18.8.2014	291
Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013/ Kadunnimen muutos Kaivokselassa: Kankaantien muuttaminen Silvolankankaantiekseksi	293
16 § Vastine Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Vaasan hallinto-oikeudelle osoitettuihin valituksiin koskien Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöstä nro. 65/2014/1, 31.3.2014 / TLA	294
Sijaintikartta Rudus Oy, Konalan kierrätysbetonin ja -tiilen käsittelylaitos	297
17 § Kaavarunko 052200, Aviapolis /lähtökohdat ja tavoitteet / TLA	298
Raportti / Kaavarunko 052200, Aviapolis / lähtökohdat ja tavoitteet	299
18 § Asemakaavamuutos 002216 sekä tonttijako, 23.Kivistö / Hiekkakiventie 14 / TLA	324
Asemakaavamuutosselostus 18.8.2014 / Asemakaavamuutos 002216 sekä tonttijako, 23.Kivistö / Hiekkakiventie 14	326
19 § Rakentamishoje R00114, Ojangon Håkansböle kortteli 92105 ja korttelin 92103 tontit 4-6	341
Håkansbölen rakentamishoje R00114	342
20 § Maapoliittisten linjausten täydennykset ja tarkennukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien / LM-H	347
Maapoliittisten linjausten täydennykset ja tarkennukset 2014	349
21 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavamuutos nro 002209 / SATOhousing Oy / LM-H	365
Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta	367
Liite A1, sopimusalue	373
Liite B1, määräalan luovutus	374
Liite B2, kaupungin toteutusalueella sijaitsevat jätevesiviemäri ja vesijohto	375
22 § Yleisen alueen vuokraaminen kulkuyhteyttä varten Martinlaaksosta / Seija ja Veikko Stude / LM-H	376
Vuokrasopimus Stude, Seija Veikko 92-17-9908-1	378
Vuokra-alue 92-17-9908, Stude Seija ja Veikko. kartta	381
Veikko Studen kirje 18.8.2014 / Yleisen alueen vuokraaminen kulkuyhteyttä varten Martinlaaksosta / Seija ja Veikko Stude	382
23 § Kivistön asuntomessualueen erillispientalotontin 92-23-173-5 varaus / Fiskarhedenvillan Oy / J-VN	384
kartta tontin 92-23-173-5 varaamisesta	386
24 § Asuntomessualueen tontteja 23172/8 ja 9 koskevan varauspäätöksen tarkistaminen / Pohjolan Design-Talo Oy / LM-H	387
25 § Tontin varaaminen Hämeenkyllän korttelista 12058 investorille vanhusten tehostettuun asumispalveluun / LM-H	389
Liite: Kartta Hämeenkyllän tontista 92-12-58-8, vanhusten tehostettu asumispalvelu	391
26 § Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen käytön valvonta Vantaalla / LM-H	392

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 18.08.2014

Ara -vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan valvontaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet	394
27 § Leinelän tontin 70114/2 myynti / Asunto Oy Vantaan Vetehinen c/o Skanska Oy / LM-H	405
Liitekartta As Oy Vantaan Vetehinen / Skanska Oy	406
28 § Hämeenkylässä tontteja 12318/3 ja 4 koskevan rakentamisvelvoiteajan muuttaminen / YIT Rakennus Oy / LM-H	407
29 § Pakkalan tontin 51211/5 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / SATO Oyj / LM-H	408
30 § Myyrmäen tonttien 15807/2, 3 ja LPA-tontin 1 sekä tontin 15808/4 (entiset tontit 15808/1 ja 2) varausaikojen jatkaminen / Lemminkäinen Talo Oy ja VAV Asunnot Oy / LM-H	409
31 § Sopimus koskien kortteliin 41254 tehtävää poikkeamispäätöstä xx-POP / Itella Real Estates OY / LM-H	410
SOPIMUS/ Poikkeamispäätös POP-/ Itella Real Estates Oy	411
SOPIMUS/ Liitekartta Sopimukseen Poikkeamispäätös POP-/ Itella Real Estates Oy	414
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	415
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	416
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	418
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	419
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	422
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	423



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 18.8.2014 klo 17.00 – 19.25
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x		
Ahtiainen Jari	-	Leikkainen Christian	
Aittakallio Matti	x		
Eklund Tarja	x		
Härmälä Göran	x		
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x		
Kuokkanen Jasi	x		
Kuusela Minna	klo 17.10-19.25		
Kyyrö Marja	x		
Mäkelä Mikko	x		
Nieminen Johannes	x		
Pajula Vesa	-	Päärni Reijo	
Puha Seija	x		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	-	Oksman Pertti	
Sipilä Marianne	-	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	-	Huttunen Miika	
Kaupunginhallituksen edustajax		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Weckman Markku	x		
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Giakoumis Nikolaos	x		
Muut osallistujat			Läsnä
Nikulainen Juha-Veikko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja			x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja			x
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja			x
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö			x
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö			klo 17.00-18.15
Häsänen Merja, asemakaavasuunnittelija			klo 17.00-17.40
Ranta Elisa, erityisasumisen asiantuntija			klo 17.00-18.30
Laakkonen Annamari, rakennuslakimies			klo 17.00-18.15
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 21.8.2014

Johannes Nieminen

Jasi Kuokkanen

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 22.8.2014 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Pöytäkirja tarkastajiksi valittiin Johannes Nieminen ja Jasi Kuokkanen.



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksyttiin lähetetty esityslista sekä lisälista.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen/J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 6 / 2.6.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

§ 17 / Kaavarunko 052200, Aviapolis / lähtökohdat ja tavoitteet / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen.

§ 20 / Maapoliittisten linjausten täydennykset ja tarkennukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien / apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen.

§ 14 / Suunnittelutarveratkaisuhakemus / 22, Keimola / Sontag Ralf / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja rakennuslakimies Annamari Laakkonen.

§ 26 / Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen käytön valvonta Vantaalla / erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta.

§ 8 / Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine.

Merkittiin, että jäsen Timo Karén poistui palvelussuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta §:n 26 selostuksen ajaksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 § **Tiedoksi merkittävät J-VN**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kokouksessaan 10.3.2014 § 6 asuntomessumatkasta Jyväskylään yhdessä ympäristölautakunnan kanssa.

Messumatka tehtiin 6. – 7.8.2014 ja siihen osallistuivat seuraavat kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenet, kaupunginhallituksen edustaja ja virkamiehet:

Kähärä Sirkka-Liisa, Karén Timo, Aittakallio Matti, Eklund Tarja, Härmälä Göran, Kuusela Minna, Kyyrö Marja, Mäkelä Mikko, Nieminen Johannes, Pajula Vesa, Päivinen Tiina-Maaria, Romppainen Leena, Sipilä Marianne, Tamminen Risto ja Weckman Markku sekä Nikulainen Juha-Veikko, Laine Tarja, Nordström Ralf, Kivistö Pirjo ja Tarvonen Erja

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 6

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_nettti.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 Askinpuistikkoa	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	Myrämäki/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_korj06032014_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	Myrämäki/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_keskusta-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
2242	Ylästö/40102, Kalliosolantie	21.7.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99686_002242_oas.pdf
2234	Jokiniemi, Metla	11.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/100792_002234_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 31



Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 7

Hallintosäännön 16 §:n mukaan asia on otettava ylemmän toimielimen käsiteltäväksi viimeistään sen ajan kuluessa, jossa päätöksestä on tehtävä kuntalain tarkoittama oikaisuvaatimus (14 pv). Kaupunkisuunnittelulautakunnalle 3.8.2014 mennessä lähetetyt listauksessa olevat päätökset, joiden ottomenettelyaika on päättynyt ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan 18.8.2014 kokousta on lähetetty mahdollista ottomenettelyä varten kaupunkisuunnittelulautakunnan puheenjohtajalle ja toimialan apulaiskaupunginjohtajalle. Otto-oikeutta ei ole niiden päätösten osalta käytetty.

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen

§ 56 Verkkobannerikampanjan hankinta

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

§ 35 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5177 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sekä jakokaappien sijoittamiseen Myyrmäessä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

§ 36 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5139 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Martinlaaksossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

§ 27 Maankäyttölupa ajoneuvojen tilapäiseen pysäköintiin Kivistössä / Lujatalo Oy

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavalla päätöksellä:

Korjausneuvoja Pekka Kinnari

§ 11 Onerva Salovainio, korjausavustushakemus / päätös

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



8 § **Vantaan kaupungin Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi / J-VN**

VD/5938/03.00.00/2014

J-VN/TLA/LM-H/AVP/TJÄ/JHE/SRU

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Esitys sisällyttää maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) kunnan maapolitiikkaa ja elinkeinoelämän kilpailukyvyn kehittämistä tukevat säännökset. Muutoksenhakua kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hallintopakkoasiaa koskevassa asiassa ehdotetaan otettavaksi käyttöön valituslupa korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Lisäksi esityksessä ehdotetaan pidennettäväksi paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan siirtymäaika, jonka jälkeen se tulisi vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn piiriin.

Vantaan kaupunki pitää ehdotuksia pääosin onnistuneina, mutta esittää ehdotukseen joitakin tarkistuksia.

Vantaan kaupunki esittää, että kunnan maapolitiikkaa käsittelevään lakipykälään lisätään maan luovutus, että selkeytetään maapolitiikassa kunnan alueellista vastuuta. Vantaan kaupunki katsoo, että elinkeinoelämän kilpailun edistäminen onnistuu parhaiten yleiskaavoituksen avulla, mutta että kaavassa tehtävää arviointia varten tarvitaan tarkempaa ohjeistusta. Vantaan kaupunki pitää hyvänä kaupan siirtymäsäädöksen jatkumista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään, esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi ympäristöministeriölle liitteenä oleva lausunto luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vantaan kaupungin lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi.
- Lausuntopyyntö luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamiseksi.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. (09) 839 22741 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Ympäristöministeriö
PL 35
00023 Valtioneuvosto
kirjaamo.ym@ymparisto.fi

Viite: Luonnos hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta
YM8/500/2014

Lausunto hallituksen esityksestä eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Ympäristöministeriö on pyytänyt lausuntoa luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta. Esitys sisällyttää maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) kunnan maapolitiikkaa ja elinkeinoelämän kilpailukyvyyn kehittämistä tukevat säännökset. Muutoksenhakua kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hallintopakkoasiaa koskevassa asiassa ehdotetaan otettavaksi käyttöön valituslupa korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Lisäksi esityksessä ehdotetaan pidennettäväksi paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan siirtymäaikaa, jonka jälkeen se tulisi vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn piiriin.

Vantaan kaupunki pitää ehdotuksia pääosin onnistuneina, mutta esittää ehdotukseen joitakin tarkistuksia.

Vantaan kaupunki toteaa lausuntonaan seuraavaa:

Kunnan maapolitiikka (5§ a ja 20§):

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 2012 lopussa maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Vuoden 2013 keväällä maapoliittisten linjausten täytäntöönpanon poliittinen ohjausryhmä hyväksyi kaavoituksessa, maanhankinnassa ja luovutuksessa noudatettavat periaatteet. Periaatteiden on tarkoitus lisätä maanluovutuksen läpinäkyvyyttä, toiminnan avoimuutta sekä nostaa kaupungin imagoa mm. kilpailuttamalla entistä suurempi osa kaupungin luovuttamasta tonttimaasta. Lisäksi ohjausryhmä linjasi kaupungin maanhankintaa ja edellytti, että yrityspalvelut ryhtyy aktiiviseen maanhankintaan priorisoiduilla alueilla.

Vantaan kaupunki harjoittaa siis jo tälläkin hetkellä aktiivista maapolitiikkaa ja pitää hyvänä, että kunnan maapolitiikan harjoittaminen kirjataan maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL).

Muutosesityksessä 5a §:ssä kunnan maapolitiikkaan lasketaan kuuluvaksi maanhankinta ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet. Yksityiskohtaisissa perusteluissa on kuitenkin maapolitiikkaan sisällytetty myös kunnan tontinluovutus.

Vantaan kaupunki esittää, että maanluovutus lisätään mukaan maapolitiikkaan ja että 20§: sanamuotoa tarkistetaan seuraavasti:



MRL 5 a §: Kunnan maapolitiikka

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja – **luovutukseen** sekä kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

Vantaan kaupunki esittää myös, että MRL 20 §:n sanamuotoa muutetaan niin, että siitä selkeämmin välittyisi se, että kaikki ehdotetut tehtävät kuuluvat kunnalle sen alueella:

MRL 20 §: "Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan sekä maapolitiikan harjoittamisesta **alueellaan**".

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa (§ 9)

Vantaan kaupunki pitää erittäin tervetulleena muutosta, jolla selvennetään vaikutusten selvitysvuorollisuutta. Ehdotettu sanamuoto jättää selvästi vähemmän tulkinnanvaraa ja ohjaa selvitykset sellaisiin, joilla on käsittelyssä olevan kaavan kannalta olennaisia vaikutuksia.

Kilpailun edistäminen kaavoituksessa (MRL 5§ ja 51§ ja MRA 1 §)

Vantaan kaupunki edistää monin keinoin kilpailua alueellaan. Tämä periaate on myös yksi tärkeimmistä tavoitteista kaupunginvaltuuston 2012 hyväksymissä maapolitiikassa linjauksissa kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Kaupungin hallitus korosti erityisesti julkisen kilpailun merkitystä antaessaan ohjeita kaupungin omistamien tonttien luovutuksessa.

Kaupunki ohjaa elinkeinoelämän sijoittumista ensisijaisesti luomalla sijoittumisen edellytyksiä yleiskaavalla. Yleiskaavaratkaisut perustuvat monikeskukseen rakenteeseen, joka mahdollistaa yritysten sijoittumisen useille erityyppisille alueille. Riittävän yleiskaavavaranannon johdosta Vantaan on mahdollista asemakaavoittaa riittävästi elinkeinoelämän tarvitsemia tontteja.

Kaupunkien mahdollisuus vaikuttaa kauppohen ja liiketoiminnan sijoittumiseen alueelleen liittyvät siis yhdyskuntarakenteen ohjaamiseen yleis- ja asemakaavoilla erityisesti silloin, kun kaupunki omistaa vain osan maapinta-alastaan (kuten Vantaan kaupunki noin 35 %). Tällöin kaupungin on mahdollista kaavoittamalla myös yksityistä maata antaa mahdollisuudet kilpailun edistämiseksi, mutta se ei voi silloin suoraan vaikuttaa siihen, kuka toimija yksityiselle tontille tulee toimimaan.

Lisäksi kaupunki luo mahdollisuuksia kilpailun lisäämiseen harjoittamalla aktiivista maanhankintaa ja tarjoamalla tontteja kilpailun kautta kaikille mm. kaupan toimijoille.

MRL 51 § :ssä mainittu asemakaavan laatimistarve heikentää osittain kunnan yksinoikeutta alueidensa kaavoittamiseen. Kyseinen pykälä velvoittaa yksityiskohtaisten perustelujen mukaan kuntaa laatimaan asemakaavan, kun elinkeinoelämän terveen kilpailun edistäminen sitä edellyttää.

Vantaan kaupunki toteaa, että kunnan elinkeinoelämän ja kilpailukykyyn edistäminen ilman kokonaisnäkemyä ja selvityksiä on mahdotonta. Nykyinenkin lainsäädäntö edellyttää mm. kaavan sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten arviointia. Kilpailun



edistämisen kirjaaminen MRL:ään ja asetukseen ei saa tarpeettomasti lisätä selvitysten tekemisen vaatimuksia. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun arviointi vaatii tarkempaa ohjeistusta.



Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa (MRL voimaantulosäännös)

Vantaan kaupunki pitää tarkoituksenmukaisena, että kaupan siirtymäsäännöstä jatketaan, jolloin kunnille jää enemmän aikaa uudistaa asemakaavoja paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueilla.

Muutoksenhaku hallintopakkoasioissa (MRL 190 §)

Pykälä on pääkaupunkiseudun rakennusvalvontojen esityksen mukainen.

Vantaan kaupunki
Kaupunginhallitus



Jakelussa mainitut

Viite Luonnos hallituksen esitykseksi maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta
Hänvisning

Asia Ympäristöministeriö pyytää lausuntoanne luonnoksesta hallituksen esitykseksi eduskunnalle maan-
Ärende käyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.

Esitysluonnos liittyy pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen hyväksymän rakennepoliittisen ohjelman toimeenpanoon.

Esityksen tarkoituksena on sisällyttää maankäyttö- ja rakennuslakiin kunnan maapolitiikkaa sekä elinkeinoelämän kilpailun kehittymistä tukevat säännökset. Muutoksenhakua kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hallintopakkoasiaa koskevassa asiassa ehdotetaan otettavaksi käyttöön valitusluopa korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Lisäksi esityksessä ehdotetaan pidennettäväksi paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan siirtymäaika, jonka jälkeen se tulisi vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn piiriin.

Luonnos hallituksen esitykseksi sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen muutosehdotus toimitetaan sähköpostin liitteenä. Lisäksi lausunnolla oleva aineisto on luettavissa ja tulostettavissa ympäristöministeriön internet-sivuilla osoitteessa http://www.ym.fi/fi-FI/Ajankohtaista/Lausuntopyynnot_ja_lausuntoyhteenvedot/2014.

Ehdotuksesta voivat antaa lausuntoja muutkin kuin jakelussa mainitut. Lausunnot pyydetään toimittamaan **26.8.2014 mennessä** osoitteeseen kirjaamo.ym@ymparisto.fi. Lausuntoa ei tarvitse erikseen lähettää postitse.

Lisätietoja antavat erityisasiantuntija Susanna Wähä p. 029 52 50325, erityisasiantuntija Satu Airas p. 029 52 50332 (14.7. saakka) hallitusneuvos Jyrki Hurmeranta p. 029 52 50091 (28.7. alkaen).

Osaston päällikkö
ylijohtaja



Helena Säteri

Erityisasiantuntija



Susanna Wähä

JAKELU

Oikeusministeriö
Valtiovarainministeriö, kuntaosasto
Maa- ja metsätalousministeriö
Työ- ja elinkeinoministeriö

ELY-keskukset
Maakuntien liitot

Suomen Kuntaliitto
Espoon kaupunki
Helsingin kaupunki
Hollolan kunta
Kangasalan kunta
Keravan kaupunki
Kouvolan kaupunki
Lahden kaupunki
Liedon kunta
Lappeenrannan kaupunki
Mikkelin kaupunki
Seinäjoen kaupunki
Siilinjärven kunta
Tampereen kaupunki
Tyrnävän kunta
Turun kaupunki
Vaasan kaupunki
Vantaan kaupunki

Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI
Elinkeinoelämän keskusliitto
Elävä kaupunkikeskusta ry
Erikoiskaupan liitto
Helsingin seudun kauppakamari
Kaupan liitto
Keskuskauppakamari
Kiinteistöliitto
Kuluttajaliitto
Kuluttajat - Konsumenterna ry
Kilpailu- ja kuluttajavirasto
Kuluttajatutkimuskeskus
Maa- ja metsätaloustuottajain Keskusliitto
Maanmittausinsinöörien liitto
Päivittäistavarakauppa ry
Rakennustarkastusyhdistys
Rakennusteollisuus RT ry
Suomen Arkkitehtiliitto
Suomen kaavoitusinsinöörien yhdistys
Suomen kauppakeskushdistys
Suomen Kotiseutuliitto
Suomen Luonnonsuojeluliitto
Suomen ympäristökeskus
Suomen Ympäristöoikeustieteen Seura
Suomen Yrittäjät
Yhdyskuntasuunnittelun seura

Hallituksen esitys eduskunnalle maankäyttö- ja rakennuslain sekä maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulma sisällytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin alueidenkäytön suunnittelun tavoitteisiin ja kaavojen vaikutusten arviointiin kaikilla kaavatasoilla sekä asemakaavan laatimisharkintaa koskeviin säännöksiin. Lainmuutoksessa otetaan huomioon suunnittelutilanteen edellytykset sekä kaavojen ohjaustavoite ja tarkkuus. Kilpailun toteutumisen kannalta keskeistä on riittävä ja kysyntää vastaava tonttitarjonta kunnassa. Lainmuutos ei kuitenkaan saa vaarantaa eheää yhdyskuntarakennetta eikä lisätä kuntatalouden kustannuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännöstä puuttuu nimenomainen säännös kunnan maapolitiikan harjoittamisesta. Erityisesti kaupan ja asuntorakentamisen kilpailun edistämiseksi sekä riittävän tonttitarjonnan turvaamiseksi kasvavilla kaupunkiseuduilla lisätään maankäyttö- ja rakennuslakiin säännös, jonka mukaan kunnan on huolehdittava yhdyskuntien kehittämisen edellyttämästä maapolitiikan hoidosta.

Esityksen tarkoituksena on sisällyttää maankäyttö- ja rakennuslakiin kunnan harjoittaman maapolitiikan yleiskuvaus sekä kirjata jo nykyisin kunnan tehtäviin kuuluva maapolitiikan harjoittaminen julki lausutusti lakiin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan ohella. Tavoitteena on samalla edistää aktiivisen maapolitiikan harjoittamista kunnissa.

Muutoksenhakua kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hallintopakkoasiaa koskevassa asiassa ehdotetaan otettavaksi käyttöön valituslupa korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset uudistettiin 15.4.2011 voimaan tulleella lain muutoksella (319/2011). Uudistuksella paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa tulisi uudistuksen voimaantulosäännöksen mukaan 15.4.2015 vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn piiriin. Esityksen tarkoituksena on pidentää siirtymäaikaa kahdella vuodella 15.4.2017 saakka.

Sisällys

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
YLEISPERUSTELUT	3
1 JOHDANTO	3
2 NYKYTILA	3
2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	3
Kilpailun huomioon ottaminen maankäyttö- ja rakennuslaissa.....	3
Maapolitiikka kunnan tehtävänä	5
Muutoksenhaku uhkasakon ja teettämishukan asettamispäätökseen.....	5
Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa	6
2.2 Nykytilan arviointi	6
Kilpailun edistäminen kaavoituksessa.....	6
Kunnan maapolitiikka	8
Muutoksenhaku hallintopakkoasiassa	9
Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa	10
3 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET	10
4 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	11
5 ASIAN VALMISTELU.....	11
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	12
1 LAKIEHDOTUSTEN PERUSTELUT.....	12
1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki	12
1.2 Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa.....	13
2 TARKEMMAT SÄÄNNÖKSET JA MÄÄRÄYKSET	13
3 VOIMAANTULO.....	13
4 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS	13
LIITE 1	15
RINNAKKAISTEKSTI.....	15
maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta.....	15
LIITE 2	18
RINNAKKAISTEKSTI.....	18
maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta.....	18
LIITE	19
PERUSTELUMUISTIO	19
maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta	19

YLEISPERUSTELUT

1 Johdanto

Pääministeri Jyrki Kataisen hallituksen hallitusohjelmassa todettiin, että aidon kilpailun aikaansaamiseksi kilpailupolitiikan avulla turvataan tasaveroiset kilpailuolosuhteet erikokoisille yrityksille ja kuluttajien etujen mukaisesti toimivat markkinat. Kilpailuneutraliteetti tulee esille myös muualla hallitusohjelman kirjauksissa. Hallituksen 29.8.2013 hyväksymän rakennepoliittisen ohjelman mukaan talouden tuotantopotentiaalia ja voimavarojen uudelleen kohdentumista vahvistetaan muun ohella edistämällä tervettä kilpailua ja karsimalla elinkeinotoiminnan sääntelyä. Koko talouden tuottavuutta sekä uusiutumis- ja kilpailukykyä voidaan edistää toimilla, jotka kohdistuvat esimerkiksi markkinoiden ja tuotannon puitteiden säätelyyn. Ohjelman mukaan on tärkeää luoda rakenteet, jotka edistävät uuden yritystoiminnan syntyä ja tukevat kasvua.

Hallituksen 29.11.2013 hyväksymän rakennepoliittisen ohjelman toimeenpano-ohjelman mukaan kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulma sisällytetään maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitusta koskeviin säännöksiin. Lainmuutoksessa otetaan huomioon suunnittelutilanteen edellytykset sekä kaavojen ohjaustavoite ja tarkkuus. Lainmuutos ei saa vaarantaa eheää yhdyskuntarakennetta eikä lisätä kuntatalouden kustannuksia. Tonttituotannon sekä rakentamisen ja kaupan kilpailun toimivuuden edistämiseksi säädetään maapolitiikan harjoittaminen kunnan tehtäviin kuuluvaksi.

Samassa toimeenpano-ohjelmassa hallitus myös velvoitti ministeriöt panemaan toimeen terveen kilpailun ohjelman, jonka käynnistämisestä hallitus päätti 22.3.2012. Terveen kilpailun ohjelman mukaan kuntien maapolitiikalla, tonttitarjonnalla ja kaavoituskäytännöillä vaikutetaan muun ohella terveen kilpailun edellytyksiin sellaisilla palvelumarkkinoilla, joilla sijainti on keskeinen kuluttajien valintoja ohjaava tekijä, kuten päivittäistavara- ja palvelukaupassa. Ohjelman mukaan maankäyttö- ja rakennuslakia uudistetaan niin, että

myös kilpailu- ja elinkeinopoliittiset näkökohdat otetaan huomioon kaavoituksessa. Samalla kuitenkin halutaan jatkossakin turvata eheä yhdyskuntarakenne, joten keskusta-alueet säilyvät sijoittelun painopisteenä myös tulevaisuudessa.

Kunnan harjoittamalla maapolitiikalla on merkittävä vaikutus kunnan tonttituotantoon, kaavojen toteuttamiseen ja kuntatalouteen. Voimassa oleva lainsäädäntö sisältää säännökset kunnan maanhankintaa ja kaavojen toteuttamista koskevasta keinovalikoimasta. Kunnan maapolitiikan lainsäädännöllisen aseman selventämiseksi ehdotetaan maankäyttö- ja rakennuslakiin sisällytettäväksi kunnan maapolitiikkaa koskeva yleiskuvaus sekä maapolitiikan yleinen toimivaltasäännös. Tavoitteena on muun ohella edistää riittävää ja monipuolista tonttituotantoa asukasmäärältään kasvavissa kunnissa sekä kustannustehokasta yhdyskuntarakentamista asukasmäärältään taantuissa kunnissa. Muutoksenhakua kunnan rakennusvalvontaviranomaisen hallintopakkoasiaa koskevassa asiassa ehdotetaan otettavaksi käyttöön valituslupa korkeimmassa hallinto-oikeudessa.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset uudistettiin 15.4.2011 voimaan tulleella lain muutoksella (319/2011). Uudistuksella paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa tulisi uudistuksen voimaantulosäännöksen mukaan 15.4.2015 vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn piiriin. Esiityksen tarkoituksena on pidentää siirtymäaikaa kahdella vuodella 15.4.2017 saakka.

2 Nykytila

2.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Kilpailun huomioon ottaminen maankäyttö- ja rakennuslaissa

Maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle sekä edistetään ekologisesti,

taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävä kehitys. Lain mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovai-
kutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää muun ohella yhdyskuntarakenteen ja alueiden käytön taloudellisuutta, elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja palvelujen saatavuutta sekä liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä.

Kaavoitusta ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaiset alueiden käytön suunnittelun yleiset tavoitteet, valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (22 - 24 §) sekä kaavojen sisältövaatimukset (28 §, 39 § ja 54 §).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto hyväksyi maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelu-järjestelmää ja ne on otettava huomioon maakuntakaavaa laadittaessa. Kaupan ohjauksen kannalta keskeisiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat yhdyskuntarakenteen kehittämistä, vähittäiskaupan suuryksiköiden sijaintia ja elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevat tavoitteet. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan uusia huomattavia asuin-, työpaikka- tai palveluiden alueita ei tule sijoittaa irralleen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Vähittäiskaupan suuryksiköt sijoitetaan tukemaan yhdyskuntarakennetta. Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä tulee edistää tarjoamalla elinkeinotoiminnalle riittävästi sijoittumismahdollisuuksia. Samalla on kuitenkin kiinnitettävä huomiota toimintojen sijaintiin. Tavoitteiden mukaan runsaasti henkilöliikennettä aiheuttavat elinkeinoelämän toiminnot suunnataan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen sisään tai muutoin hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärelle.

Kaavojen sisältövaatimukset

Maakuntakaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka oikeusvaikutukset kohdistuvat ensisijassa yksityiskohtaisempaan suunnitteluun. Maakuntakaavaa laadittaessa on otettava huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja konkretisoitava tavoitteet periaatteiksi ja aluevarauksiksi kaavassa. Maakunnalliset tai seudulliset maankäyttökysymykset on ratkaistava lähtökohtaisesti maakuntakaavassa. Maakuntakaavassa ratkaistavia maankäyttökysymyksiä, joihin usein liittyy alueiden käytön suunnitteluun kohdistuvia kilpailuvaikutusten arviointitarpeita, ovat muun ohella seudullisesti merkittävät kaupan alueet mukaan lukien vähittäiskaupan suuryksiköt, keskustatoimintojen alueet sekä uudet työpaikka- ja asuinalueet. Kunnissa laadittavien yleiskaavojen tarkoituksena on kunnan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen.

Maakuntakaavan sisältövaatimuksia koskevassa 28 §:ssä on säädetty, että maakuntakaavaa laadittaessa on kiinnitettävä erityistä huomiota elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, ja yleiskaavaa koskevan 39 §:n mukaisesti yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Yleispiirteisessä suunnittelussa kilpailunäkökohdat tulevat huomioon otettavaksi jo voimassa olevien elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevien sisältövaatimusten perusteella.

Kunnilla on mahdollisuus laatia myös yhteinen yleiskaava maankäytön yleispiirteiseksi ohjaamiseksi ja toimintojen yhteensovittamiseksi. Maankäyttö- ja rakennuslakia laadittaessa katsottiin yhteisen yleiskaavan soveltuvan kuntien yhteistyön välineeksi erityisesti kaupan sijainnin ohjaamisessa kaupunkiseuduilla (HE 101/1998 vp).

Alueidenkäytön yksityiskohtaista järjestämistä, rakentamista ja kehittämistä varten laaditaan asema-kaava, jonka tarkoituksena on osoittaa tarpeelliset alueet eri tarkoituksia varten ja ohjata rakentamista sekä muuta maankäyttöä muun muassa paikallisten olosuhteiden mukaan. Asemakaavan sisältövaatimusten mukaan asemakaavalla tulee luoda edellytykset palvelujen alueelliselle saatavuudelle 54 §:n 2 momentin mukaisesti. Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaava-

vaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palveluiden saatavuuteen on kiinnitettävä huomiota myös asemakaava-alueen ulkopuolella. Palvelujen alueellisen saatavuuden näkökulmasta, esimerkiksi kaupan palveluverkon suunnittelun ja vähittäiskaupan suuryksiköiden ohjauksen kannalta, keskeisiä ovat alue- ja yhdyskuntarakennetta, liikennettä, palvelujen saatavuutta sekä elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä koskevat kaavojen sisältövaatimukset.

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavoituksen ja kaavaohjauksen asiantuntijat ovat kokeneet selvitysten ja vaikutusten arviointien parantaneen hyvän suunnittelun edellytyksiä ja kaavojen laatua. Selvitysten ja vaikutusarviointien oikea kohdentaminen ja rajaaminen nähdään kuitenkin edelleen ongelmaksi monessa tilanteessa. Ohjaavien viranomaisten edellyttämiä selvityksiä ja vaikutusten arviointeja pidetään yleisesti myös liian yksityiskohtaisina kaavojen tarkoitus huomioon ottaen.

Selvitysten ja vaikutusten arviointien kohdentaminen kulloinkin kyseessä olevaan suunnittelutehtävään on tärkeää resurssien oikean suuntaamisen näkökulmasta. MRL 9 §:n muotoilu siten, että korostetaan kaavojen perustumista hyvään suunnitteluun ja sen edellyttämiin selvityksiin ja vaikutusten arviointeihin, voi tuoda tämän lähtökohdan korostetusti esille. Kaavojen selvitysten ja vaikutusten arviointien kohdentumisen parantaminen liittyy myös kaavoituksen toimintatapojen ja viranomaisyhteistyön kehittämiseen.

Maapolitiikka kunnan tehtävänä

Kunnilla on käytettävissään lainsäädännön tarjoama valikoima maapoliittisia keinoja. Vapaaehtoisien maanhankinnan lisäksi kunnilla on vanhastaan ollut mahdollisuus käyttää maanhankintaan laissa kulloinkin säädettyin edellytyksin myös etuosto-oikeutta ja maan lunastamista. Kunnalle yhdyskuntara-

kentamisesta aiheutuvia kustannuksia kunta voi periä maanomistajilta maankäyttösopimuksen perusteella tai kehittämiskorvauksena. Kunnan nimeämällä kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltäviä erityisjärjestelyjä ja periä maanomistajalta tämän kaavasta saamaan hyötyyn suhteutettu kehittämissumma. Asemakaavan toteuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta tai määrätä korotettu kiinteistövero rakentamattomille rakennuspaikoille. Kunnan maapolitiikkaa tukevien ja maapoliittisten keinojen käyttöä linjaavien maapoliittisten ohjelmien laatiminen on viime vuosina yleistynyt kunnissa.

Kuntien maankäytön olosuhteet ja kehitysnäkymät vaihtelevat suuresti. Esimerkiksi talouden suhdannevaihtelut, muuttoliike kasvukeskuksiin, työvoiman tarjonnan ja kysynnän kohtaamattomuus, väestön ikääntyminen ja erityisesti lapsiperheiden tarve väljempään asumiseen sekä elinympäristön laatuun liittyvät arvostukset asettavat kunnille yhä uusia vaatimuksia. Kasvukeskuksissa haasteena on riittävän tonttitarjonnan ylläpitäminen ja palvelujen järjestäminen asukkaille. Väestömäärältään taantuvissa kunnissa sen sijaan ongelmana on asumisolojen ja palvelujen ylläpitäminen. Sopivat maapolitiikan toimenpiteet on valittava paikallisten olosuhteiden mukaan.

Aktiivisella maapolitiikalla ja kaavoituksella kunta voi pitää yllä laadultaan ja määrältään riittävää asunto- ja työpaikkarakentamisen tonttitarjontaa sekä vastata yritysten tilatarpeisiin. Kunta voi maapolitiikan toimenpitein varmistaa, että kaavoitetut tontit, rakennettu kunnallistekniikka, katuverkosto sekä koulut ja päiväkodit tulevat ajallaan ja kustannustehokkaasti käyttöön. Luovuttamalla tontteja kysyntää vastaavasti kunta voi vaikuttaa siihen, että tonttien hinnat pysyvät kohtuullisella tasolla. Riittävä ja monipuolinen tonttitarjonta edistää myös kilpailun toimivuutta asuntorakentamisessa ja elinkeinoelämän toimialoilla.

Muutoksenhaku uhkasakon ja teettämishukan asettamispäätökseen

Maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaan rakennus on pidettävä sellaisessa kun-

nossa, että se jatkuvasti täyttää terveellisuuden, turvallisuuden ja käyttökelpoisuuden vaatimukset eikä aiheuta ympäristöhaittaa tai rumennusta ympäristöä. Jos kiinteistön omistaja tai haltija lyö laimin näihin perustuvan velvollisuutensa, kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentin mukaan päätöksellään velvoittaa niskoittelijan määräajassa oikaisemaan sen, mitä on tehty tai lyöty laimin. Rakennusvalvontaviranomaisen antamaa kieltoa tai määräystä voidaan tehostaa uhkasakolla tai uhallalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella. Hallintopakkoa joudutaan käyttämään myös esimerkiksi, kun on kyse luvatomasta rakentamisesta.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittumista koskevat maankäyttö- ja rakennuslain säännökset uudistettiin 15.4.2011 voimaan tulleella lain muutoksella (319/2011). Hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) yksityiskohtaisten perustelujen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupalla tarkoitetaan kauppaa, jolle on ominaista suuret, paljon tilaa vaativat tuotteet kuten autot, huonekalut ja rakennustarvikkeet ja joka edellyttää sijaintia hyvien liikenneyhteyksien varrella. Ympäristöministeriö on vuonna 2000 antanut suosituksen paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tulkinnasta. Lain 319/2011 siirtymä- ja voimaantulosäännöksen mukaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa tulisi vähittäiskaupan suuryksiköitä koskevan sääntelyn piiriin 15.4.2015 lukien.

2.2 Nykytilan arviointi

Kilpailun edistäminen kaavoituksessa

Ympäristöministeriön Kauppa ja kilpailu -työryhmäraportin (YM 26/2007) mukaan kilpailun edistäminen kaavoituksen yhteydessä on moniulotteinen ja kaavoitukseen osallistuville vaikeasti hahmotettava kysymys. Elinkeinoelämän toimintaedellytyksistä huolehtiminen sisältyy sekä maankäyttö- ja rakennuslain alueiden käytön suunnittelua koskeviin tavoitteisiin että maakunta- ja yleiskaa-

vojen sisältövaatimuksiin. Kysymys siitä, miten se kattaa myös kilpailun edistämisen, on kuitenkin epäselvä. Kilpailun edellytyksistä huolehtiminen on ensisijassa kaavoituksesta vastaavien kunnan ja maakuntien liittojen viranomaisten tehtävä. Kaavoja valmistelevien viranomaisten tehtävä on huolehtia myös siitä, että alalla jo toimivien yritysten lisäksi kaavoitusprosessissa huomioidaan uusien toimijoiden alalle tulon edellytykset. Tällä hetkellä puuttuu sellainen alueellinen viranomainen, jonka tehtävänä on huolehtia kilpailukysymysten esillä olosta kaavojen valmistelussa. Koska kaavoitus on lakiin perustuvaa viranomaistoimintaa, ei myöskään kilpailu- ja kuluttajaviraston kilpailulain mukainen puuttumistoimivalta ulotu niihin.

Työryhmä esitti raportissaan suosituksia jatkotoimenpiteiksi. Suositukset tähtäävät siihen, että kilpailunäkökulma olisi nykyistä paremmin mukana kaavojen valmistelussa. Raportin mukaan on tarpeellista selvittää, tulisiko maankäyttö- ja rakennuslakiin sisällyttää erikseen myös kilpailun edistämisen tavoite. Myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) tarkistuksessa tulisi raportin mukaan selvittää mahdollisuus sisällyttää kilpailun edellytysten turvaaminen tavoitteisiin.

Suomen päivittäistavarakaupan markkinat ovat keskittyneet pääosin kahdelle toimijalle. Kahden suurimman toimijan yhteenlaskettu markkinaosuus oli vuonna 2012 noin 80 %. Suomen myymälärakenne on kehittynyt suuryksikkövaltaiseen suuntaan. Päivittäistavarakauppaa koskevien vuoden 2013 tilastojen mukaan suurimmat myymälät eli noin 30 % myymälöistä myy 79 % koko päivittäistavaramyynnistä. Lukumääräisesti puolet maamme noin 3 200 myymälästä myy vain 9 % koko myynnistä, mutta näillä pienillä myymälöillä on volyymiaan suurempi palvelumerkitys lähipalvelujen tarjoajana.

Kilpailun toimivuuden edistämisen kannalta on olennaista, että kaavoituksella luodaan mahdollisuudet uusien liikeideoiden kehittämiseen ja edellytykset uusien toimijoiden alalle tulolle. Kilpailun kannalta toivottavia ovat kaavaratkaisut, jotka ovat joustavia ja jättävät vaihtoehtoja toteutukseen. Jo uusien toimijoiden alalle tulon mahdollisuus on omiaan luomaan kilpailupainetta.

Maankäyttö- ja rakennuslaissa on koko sen voimassaoloajan ollut erityisiä säännöksiä koskien vähittäiskaupan suuryksiköitä. Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö voidaan yleis- tai asemakaavassa osoittaa maakuntakaavan keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle vain, jos sitä koskeva varaus sisältyy maakuntakaavaan. Vähittäiskauppaa koskee myös lain 57 §:n 1 momentin yleinen kirjaus, jonka mukaan asemakaavassa voidaan antaa määräyksiä, joita kaavan tarkoitus ja sen sisällölle asetettavat vaatimukset huomioon ottaen tarvitaan asemakaava-aluetta rakennettaessa tai muutoin käytettäessä (asemakaavamääräykset). Asemakaavamääräykset voivat muun ohessa koskea haitallisten ympäristövaikutusten estämistä tai rajoittamista.

Vuonna 2011 maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskauppaa koskevat erityissäännökset koottiin uuteen 9 a lukuun. Niiden mukaan osoitettaessa maakunta- tai yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on katsottava, että suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen, että alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä, ja että suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset. Maakuntakaavassa tulee esittää merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alaraja. Vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitus on osoitettava maakuntakaavassa riittävällä tarkkuudella.

Vähittäiskaupan suuryksiköiden ensisijainen sijaintipaikka on keskusta-alue, ellei muu sijainti kaupan laatu huomioon ottaen ole perusteltu. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen maakuntakaavan keskustatoiminnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle edellyttää, että vähittäiskaupan suuryksikön sijoituspaikaksi tarkoitettu alue on maakuntakaavassa erityisesti osoitettu tähän tarkoitukseen.

Asemakaava vaikuttaa sijoitteluun siten, että vähittäiskaupan suuryksikköä ei saa sijoittaa maakunta- tai yleiskaavan keskustatoi-

minnoille tarkoitetun alueen ulkopuolelle, ellei alue ole asemakaavassa erityisesti osoitettu tätä tarkoitusta varten. Tämä koskee myös olemassa olevan vähittäiskaupan myymälän laajentamista tai muuttamista vähittäiskaupan suuryksiköksi, vähittäiskaupan suuryksikön laajentamista sekä sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksiköön. Sen sijaan asemakaavan oikeusvaikutus ei koske sellaista vähittäiskaupan myymälän, vähittäiskaupan suuryksikön tai myymäläkeskittymän laajentamista, joka ei ole merkittävä. Asemakaavamääräykset voivat koskea myös vähittäiskaupan laatua ja kokoa, jos se kaupan palvelujen saatavuuden kannalta on tarpeen.

Helmikuussa 2014 julkistetun maankäyttö- ja rakennuslain toimivuuden kokonaisarvioinnin päätelmien mukaan vuoden 2011 vähittäiskaupan suuryksikköjä koskenut lainmuutos on aiheuttanut merkittäviä muutoksia erityisesti maakuntakaavojen laadintaan. Lainmuutoksen merkittävyydestä sekä sen toistaiseksi varsin vähäisestä voimassaoloajasta johtuen ei vielä voida tehdä luotettavia johtopäätöksiä lain toimivuudesta. Säännösten vaikutuksia ja toimivuutta seurataan jatkuvasti ja toimenpiteisiin ryhdytään, mikäli ongelmat korostuvat tai lakimuutoksen tavoitteet eivät toteudu käytäntöjen vakiintuessa. Maakuntien oloista johtuviin alueiden erityisominaisuuksiin (mm. Venäjän matkailu) kiinnitetään jatkossa erityistä huomiota kaavojen laatimisessa ja kaavoituksen ohjauksessa. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaa koskevan siirtymäsäännöksen soveltaminen on aiheuttanut ongelmia kyseistä kaupan toimialaa koskevien kaavavarausten oikeusvaikutusten tulkinnassa siirtymäkauden aikana ja sen jälkeen kaikilla kaavatasoilla.

Ympäristöministeriön alueidenkäytön suunnittelujärjestelmän toimivuutta koskeissa, alueidenkäytön suunnittelun ja ohjauksen asiantuntijoille kohdennetuissa kyselyissä (AKSU 2012) on noussut esiin, että kaupan palveluverkkoihin liittyvät selvitykset koetaan varsin ongelmallisiksi. Erityisesti seutu- ja maakuntatasolla kaupan suuryksiköiden ohjaamista pidetään haasteellisena. Toisaalta kaupan alueiden sijoittuminen lin-

kittyy vahvasti sekä yhdyskuntarakenteen hallintaan että muuhun palveluverkkoon ja eri liikennemuotojen kehittymahdollisuuksiin, jotka myös koettiin vaikeina kysymyksinä.

Elinkeinoelämän edustajille kohdistettuun kyselyyn osallistuneista enemmistö koki kaavoituksen rajoittavan tarpeettomasti kilpailua. Osassa vastauksia nousi esiin, että kaikille halukkaille ei riitä tavoiteltuja liikepaikkoja tai ne on varattu joillekin toimijoille jo ennen kaavoituksen virallista käynnistämistä.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto julkaisi kesäkuussa 2013 selvityksen (2/2013) päivittäistavarakaupan kilpailutilanteesta. Kilpailu- ja kuluttajaviraston mukaan kaupan alan kilpailun näkökulmasta monet asiantuntijat ovat kiinnittäneet huomiota erityisesti niin kutsuttuihin suunnitteluvarauksiin yhtenä eikilpailullisena tontinluovutuksen muotona. Suunnitteluvarauksella tarkoitetaan menettelyä, jossa kunta tekee omistamalleen maa-alueelle varauksen yksityiselle yritykselle ennen kaavoituksen aloittamista. Viraston toteuttaman kuntakyselyn tulosten perusteella valtakunnallisesti tarkasteltuna suunnitteluvarausten osuus kaupan liiketonttien luovutuksessa on varsin vähäinen, vain noin pari prosenttia kaikista luovutuksista. Pääkaupunkiseudulla suunnitteluvaraukset ovat sitä vastoin suhteellisen yleisiä varsinkin suurissa kaupan hankkeissa. Niiden riskinä on, että suunnitteluvarauksen tekemisen myötä merkitykselliset asiat on jo tosiasiallisesti päätetty ennen kaavoituksen käynnistämistä. Toisaalta virasto kuitenkin totesi selvityksessä, että suunnitteluvarauksiin mahdollisesti liittyvät ongelmat eivät kuitenkaan tarkoita, että varaukset tulisi kokonaan kieltää tai että tontit tulisi aina luovuttaa vain hintakilpailun kautta. Kyse on enemmänkin oikean menetelmän valinnasta ja tilanteesta, jossa menetelmää kulloinkin käytetään. On tärkeää, että päätöksenteon menettelytavat ja kriteerit ovat selkeitä ja painottuvat kyseisen hankkeen toteutuksen kannalta merkityksellisiin seikkoihin. Lisäksi niiden tulee olla osapuolten tiedossa ja niitä tulee soveltaa tasapuolisesti, johdonmukaisesti, avoimesti ja läpinäkyvästi.

Maankäyttö- ja rakennuslakiin pohjautuvasta sääntelyjärjestelmästä selvityksessä to-

dettiin, ettei se riittävässä määrin ota huomioon markkinoiden toimivuuteen liittyviä yhteiskunnallisia tavoitteita ja että tämän johdosta kilpailunäkökulma on jäänyt taka-alalle maankäytön suunnittelussa ja toteutuksessa. Suunnittelun viranomaisprosessien osalta todettiin tarvetta kiinnittää huomiota nykyistä enemmän kilpailuvaikutuksiin ja ennen muuta kuntakaavoituksen tavoitteisiin kilpailun näkökulmasta.

Kunnan maapolitiikka

Maankäyttö- ja rakennuslakiin sekä muuhun lainsäädäntöön sisältyvät säännökset kunnan maapolitiikan keinovalikoimasta. Sen sijaan maapolitiikan harjoittamista ei maankäyttö- ja rakennuslaissa ole nimenomaisesti säädetty kunnan tehtäväksi ja kunnan toimivaltaan kuuluvaksi, toisin kuin on asian laita maankäyttö- ja rakennuslain 20 §:n mukaan alueiden käytön suunnittelun sekä rakentamisen ohjauksen ja valvonnan suhteen. Korkein hallinto-oikeus on useissa kuntien lunastuspäätöksissä ratkaisuissaan (esim. KHO 2009:92) tukeutunut tähän säännökseen kunnan maapolitiikan harjoittamisen oikeudellisenä perusteena, vaikka siinä ei asiasta ole nimenomaisesti säädetty.

Kuntien maapolitiikasta vastaavien viranhaltijoiden kokemuksiä maapolitiittisen lainsäädännön toimivuudesta selvitettiin kyselyllä syksyllä 2012 (Suomen Kuntaliiton kysely, vastauksia 127 vastausprosentin ollessa 42 % kaikista kunnista). Yleisimpinä ongelmina tonttitarjonnassa vastaajat pitivät kaavoituksen hitautta ja yksityisessä omistuksessa olevien tonttien saamista rakentamiseen. Merkittävimmiä esteiksi vastaajat totesivat myös raakamaan korkean hinnan sekä kunnallistekniikan puuttumisen kaavoitetulta alueelta.

Maan lunastamisella kunta saa maata sieltä mistä sitä tarvitaan, kun maan hankinnasta vapaaehtoisin kaupoin ei ole päästy sopimukseen. Kunnat ovat turvautuneet yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan raakamaan lunastamiseen vain harvoin. Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana ympäristöministeriö on myöntänyt kunnille kahdesta kuuteen lupaa vuosittain yhdyskuntarakentamista varten tarvittavan maan lunasta-

miseen. Lunastamisen kohteena ovat useimmiten olleet asuntorakentamista varten tarvittavat maa-alueet. Kunnallisessa päätöksenteossa on vanhastaan ollut rajoitteita lunastamisen käytölle yhdyskuntarakentamiseen tarvittavan maan hankinnassa.

Kaikista Kuntaliiton kyselyyn vastanneista kuntien maapolitiikan johtavista viranhaltijoista 82 % katsoi, että lunastusta ei ole käytetty kunnan raakamaan hankinnassa yhdyskuntarakenteen kehittämisen tarvetta vastaavasti. Lunastusmahdollisuuden käyttämättä jättämisen syitä tarkasteltaessa katsottiin poliittisen harkinnan ohittavan muut perusteet yli viidesosassa vastauksista. Lunastusmahdollisuuden käyttämättä jättämisen katsottiin vaikuttaneen suunnitellun yhdyskuntarakenteen toteuttamista lähes 40 %:ssa vastauksista sekä lisännen yksityisessä omistuksessa olevan maan kaavoittamista. Kerrannaisvaikutus on merkittävä, koska tonttitarjonnan tyydyttämisen yhdeksi keskeisimmäksi ongelmaksi on todettu yksityisessä omistuksessa olevan tonttimaan saaminen rakentamiseen. Joka viides vastaaja katsoi lunastuksen käyttämättä jättämisen vaikeuttaneen yleiskaavan toteuttamista ja joka kolmas vastaaja katsoi sen vaikuttaneen raakamaan hintatasoa nostavasti.

Maankäyttösopimus on saavuttanut vakiintuneen aseman kunnan ja maanomistajien yhteistyön perustana. Asemakaavan toteuttamisesta ensi kertaa kaavoitettavilla alueilla aiheutuu kunnalle yleensä suuret kustannukset kaavan toteuttamisesta, jos toteuttaminen vaatii investointeja palveluihin ja kunnallistekniikan runkoverkkoihin. Maanäyttösopimusten mukaiset korvaukset eivät ensi kertaa asemakaavoitettavilla alueilla yleensä riitä kattamaan kaikkia kaavan toteuttamisesta kunnalle aiheutuvia kunnallistekniikan ja lähipalvelujen rakentamiskustannuksia. Asemakaavan muutoksesta, jolla alueen käyttötarkoitusta tai rakennusoikeutta muutetaan, kunnalle aiheutuvat kustannukset ovat yleensä selvästi alhaisemmat kuin alueita ensimmäistä kertaa kaavoitettaessa. Usein kaavanmuutosalueilla kadut ja kunnallistekniikan verkosto on jo rakennettu. Rakennetun kaavanmuutosalueen hankkiminen kunnan omistukseen on vain harvoin tarkoituksenmukaista (Maapoliittiset toimintatavat ja

kuntatalous, ympäristöministeriö ja Suomen Kuntaliitto 2009).

Rakentamiskehotuksen avulla kunta voi edistää vajaasti rakennettujen asemakaavojen toteuttamista. Rakentamiskehotusta voidaan käyttää asemakaavan mukaisten tonttien käyttöön saamiseksi. Yleensä kehotuksen kohteena olevat tontit saadaan rakentamisen piiriin ilman, että kunta joutuu turvautumaan rakentamisen laiminlyönnin mahdollistamaan tontin lunastamiseen. Rakentamiskehotuksen etuna korotettuun kiinteistöveroon verrattuna on mahdollisuus kohdistaa menettely rajatuille alueille kunnallisten palvelujen saamiseksi täysimääräiseen käyttöön kohdealueilla. Menettelyä käytetään kunnissa harvoin. Kuntaliiton kyselyyn vastanneista kuntien maapolitiikan toimihenkilöistä katsoi, että rakentamiskehotusta ei ole käytetty kunnassa yksityisessä omistuksessa olevien tonttien saamiseksi rakentamiseen. Kyselyn perusteella tilanne on samanlainen keskus- ja kehyskunnissa.

Asemakaavoitettujen alueiden pitkän rakentamisajan vuoksi hukataan osa kunnallisteknisten verkostojen käyttöiästä ja investoinneista. Lisäksi, kun kaavan mukainen rakentaminen ei toteudu, rakentamispaine siirtyy toisaalle kunnan alueella ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamisesta aiheutuvat kustannukset kertautuvat. Julkisen talouden kireässä tilanteessa rakentamattomien tonttien käyttöön saamista on tämän vuoksi erityisesti syytä edistää.

Maapoliittisen keinovalikoiman käyttäminen kuuluu kunnallisen harkintavallan piiriin. Maankäyttö- ja rakennuslain voimassaolon aikana valtiovalta on eräiden hallitusohjelmien mukaisesti rohkaissut kuntia käyttämään täysimääräisesti kaavoitus- ja maapolitiikan välineitä riittävän, kohtuuhintaisen ja laadukkaan asuntotuotannon turvaamiseksi. Kuntien maanhankintaa on valtion toimin edistetty luonnollisten henkilöiden ja kuolinpesien luovutusvoiton verovapaudella vuosina 2000 ja 2008 sekä parhaillaan rakennepoliittisen ohjelman toimeenpanoon liittyen ajalla 1.10.2013 - 31.12.2014.

Muutoksenhaku hallintopakkoasiassa

Kiinteistön omistaja tai haltija voi hakea muutosta kunnan rakennusvalvontaviranomaisen päätökseen kahdessa vaiheessa, kun on kyse laiminlyönnistä tai rikkomuksesta: Ensin veloitteen asettamista koskevaan päätökseen ja sitten laiminlyönnin tapahduttua uhkasakon tai teettämisuhan tuomitsemista koskevaan päätökseen valittamalla hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Käytännössä esiintyy tapauksia, joissa esimerkiksi turvallisuuden vaarantavan tai ympäristöä rumentavan alueen omistaja käyttää kaikkia lain suomina keinoja viivyttääkseen rakennusvalvontaviranomaisen toimia uhkasakon asettamiseksi.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Vähittäiskaupan ohjausta koskevien säännösten yhdenmukaistaminen koskemaan kaikkia kaupan toimialoja edellytti, että paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan nykyisestä erityisasemasta kaupan ohjauksessa luovuttiin ja että vähittäiskaupan suuryksiköitä koskeva suunnitteluvaihtoehto ulotettiin koskemaan myös sitä.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan palvelujen kehittäminen on edellyttänyt muun ohella maakunta- ja asemakaavojen uudistamista. Tästä aiheutuvaa kaavoitusruuhkaa on pyritty torjumaan siirtymäsäännöksellä, joka antaa kunnille ja maakuntien liitoille aikaa uudistaa kaavoja. Siirtymäajan jatkaminen kahdella vuodella on tarpeen, jotta maakunnan liitoille ja kunnille jää riittävästi aikaa laatia paljon tilaa vaativaa erikoiskauppaa koskevia maakunta-, yleis- ja asemakaavoja.

3 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

Hallituksen hyväksymän rakennepoliittisen ohjelman toimeenpano-ohjelman mukaisesti esityksellä ehdotetaan elinkeinoelämän kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulma sisällytettäväksi maankäyttö- ja rakennuslain kaavoitusta koskeviin säännöksiin. Rakennepoliittisen toimenpideohjelman mukaisesti ehdotetaan tonttutuotannon sekä rakentamisen ja kaupan kilpailun toimivuuden edistämiseksi myös kunnan maapolitiikan harjoit-

tamista koskeva sääntely sisällytettäväksi maankäyttö- ja rakennuslakiin.

Kilpailun toimivuuden edistämisen näkökulma sisällytetään maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiin alueidenkäytön suunnittelun tavoitteisiin ja kaavojen vaikutusten arviointiin kaikilla kaavatasoilla sekä asemakaavan laatimisharkintaa koskeviin säännöksiin. Lainmuutoksessa otetaan huomioon suunnittelutilanteen edellytykset sekä kaavojen ohjaustavoite ja tarkkuus. Kilpailun toteutumisen kannalta keskeistä on riittävä ja kysyntää vastaava tonttitarjonta kunnassa. Lainmuutos ei kuitenkaan saa vaarantaa eheää yhdyskuntarakennetta eikä lisätä kuntatalouden kustannuksia.

Maankäyttö- ja rakennuslainsäädännöstä puuttuu nimenomainen säännös kunnan maapolitiikan harjoittamisesta. Erityisesti kaupan ja asuntorakentamisen kilpailun edistämiseksi sekä riittävän tonttitarjonnan turvaamiseksi kasvavilla kaupunkiseuduilla lisätään maankäyttö- ja rakennuslakiin säännös, jonka mukaan kunnan on huolehdittava yhdyskuntien kehittämisen edellyttämästä maapolitiikan hoidosta.

Esityksen tarkoituksena on sisällyttää maankäyttö- ja rakennuslakiin kunnan harjoittaman maapolitiikan yleiskuvaus sekä kirjata jo nykyisin kunnan tehtäviin kuuluva maapolitiikan harjoittaminen julki lausutusti lakiin kaavoituksen ja rakennusvalvonnan ohella. Tavoitteena on samalla edistää aktiivisen maapolitiikan harjoittamista kunnissa.

Esityksen tavoitteena on lisäksi jouduttaa rakennusvalvontaviranomaisen käytössä olevaa hallintopakkomenettelyä ottamalla maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentissa tarkoitetun veloitteen asettamista koskevassa asiassa käyttöön valituslupamenettely korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Tavoitteena on jouduttaa hallintopakon täytäntöönpanoa esimerkiksi tilanteissa, joissa rakennuksen omistaja tai haltija viivyttää laiminlyö maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaisen rakennuksen ja sen ympäristön kunnossapidon tai kyse on luvattomasta rakentamisesta.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupaa koskevan siirtymäsäännöksen soveltaminen on aiheuttanut ongelmia kyseistä kaupan toimialaa koskevien kaavavarausten oikeus-

vaikutusten tulkinnessa siirtymäkauden aikana ja sen jälkeen kaikilla kaavatasoilla. Kunnissa ei kaikilta osin ehditä laatia yleis- ja asemakaavoja siirtymäkauden jälkeistä aikaa varten. Kaupan toimijoille ja kunnille voi aiheutua tästä ongelmia. Sen vuoksi siirtymäaikaa pidennetään kahdella vuodella 15.4.2017 saakka.

4 Esityksen vaikutukset

Ehdotettujen muutosten vaikutusten arviointi painottuu yritysvaikutusten ja erityisesti kilpailuvaikutusten arviointiin.

Kilpailun edistämistä koskevien säännösten vaikutukset vaihtelevat eri alueilla. Kilpailua koskevien ehdotusten voidaan arvioida lisäävän toimeliaisuutta kaupan ja muun rakentamisen toimialueilla, minkä arvioidaan välillisesti vahvistavan julkisen talouden kestävyyttä. Asuntotuotannon kilpailutilanteella voi olla merkittäviä kansantaloudellisia ja työvoiman saantiin liittyviä vaikutuksia erityisesti metropolialueella. Kaavoituksella ei kuitenkaan voida ratkaista yksittäisten toimijoiden välisiä oikeussuhteita, joten maankäyttö- ja rakennuslain säännöksillä voidaan vain rajallisessa määrin edistää tehokasta kilpailua.

Ehdotuksilla ei ole suoria vaikutuksia valtion budjettiin eikä viranomaisten organisaatioihin ja henkilöstöön. Esityksen vaikutukset viranomaisten toimintaan rajoittuvat keskeisesti kuntien viranomaisiin. Kaavoituksen kilpailuvaikutukset ovat selvitettävissä osin jo nykyisillä selvityksillä eikä kirjaaminen menettelysäännöksiin siten lisää merkittävästi kaavoja koskevien taustaselvitysten määrää. Kilpailunäkökulman huomioimisella kaavan vaikutusten arvioinnissa voidaan edistää kaavaratkaisujen joustavuutta.

Esityksellä ei ole vaikutusta kuntien ja valtion väliseen tehtävänjakoon eikä se lisää kuntien tehtäviä. Maapoliittisten keinojen käyttö ovat jatkossakin kuntien harkinnassa. Koska niillä on merkittävä vaikutus paitsi tonttitarjonnan ja asuntotuotannon turvaamisen kannalta, myös tasapainoisen kuntatalouden kannalta, esityksessä ehdotetaan kunnan maapoliittisen lainsäädännöllistä asemaa selvennettäväksi alueidenkäytön suunnittelun ja rakennusvalvonnan rinnalla.

Kuntien harjoittaman maapolitiikan ja kilpailun huomioimisen korostaminen voi vaikuttaa siihen, miten palvelurakenneratkaisuja kunnissa tehdään, ja vahvistaa julkisten ja avointen kilpailumenettelyjen laajempaa omaksumista kaavoitus- ja maapolitiikassa.

Kuluttajan näkökulmasta kilpailun edistämisen vaikutukset voivat ilmetä siten, että esimerkiksi kauppa- ja asuntotarjonta ovat monipuolisia. Kaupan näkökulmasta näiden vaikutusten arvioiminen on kuitenkin varsin haastavaa, koska on vaikeaa ennustaa, mikä yksittäinen tekijä vaikuttaa kuluttajan valintakäyttäytymiseen. Säännösten kuluttajiin kohdistuvat vaikutukset myös vaihtelevat eri alueiden välillä riippuen esimerkiksi alueen työpaikka- ja muusta yhdyskuntarakenteesta.

Asuntotuotannon kilpailutilanteesta johtuvat yhdyskuntarakenteelliset vaikutukset voivat olla myös ympäristöön ja rakentamiseen liittyviä. Muita merkittäviä ympäristövaikutuksia esityksellä ei arvioida olevan. Esityksellä ei myöskään arvioida olevan vaikutuksia eri perhemuotoihin tai eri sukupuoliin.

Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan siirtymäsäännöksen jatkaminen mahdollistaa kaupan palveluverkon suunnittelun ja kehittämisen lakimuutoksen 319/2011 edellyttämällä tavalla. Suuryksiköiden toteuttaminen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella edellyttää, että alue on asemakaavassa osoitettu vähittäiskaupan suuryksikölle. Toisaalta pidennettävän siirtymäkauden aikana nykyiset yritykset saattavat edelleen hyötyä kilpailusta siitä, että uusien paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksiköiden toteuttaminen keskustatoimintojen alueiden ulkopuolelle edellyttää yleensä asemakaavan muuttamista.

5 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu virkatyönä ympäristöministeriössä. Kilpailun edistämistä ja maapolitiikkaa koskevia säännösehdotuksia on käsitelty laajapohjaisessa sidosryhmätyöpajassa.

Lausunnot ja niiden huomioon ottaminen
xxx

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1 Lakiehdotusten perustelut

1.1 Maankäyttö- ja rakennuslaki

5 §. Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että alueiden käytön suunnittelun tavoitteisiin kuuluvaa elinkeinoelämän toimintaedellytysten edistämistä täydennetään toimivan kilpailun kehittämisen näkökulmalla. Elinkeinoelämän toimintaedellytysten ja kansalaisten tarvitsemien palvelujen saatavuuden edistäminen alueiden käytön suunnittelun keinoin ovat edelleen tärkeitä alueiden käytön suunnittelun tavoitteita. Elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin, kuten yritysten sijoittumisedellytyksiin ja työvoiman saatavuuteen sekä palveluiden saatavuuteen kytkeytyy keskeisesti myös elinkeinoelämän taloudellisesti toimiva kilpailuympäristö. Kaavojen sisältövaatimuksissa on nykyisellään esitetty ne keskeiset asiat, jotka on tarkoitettu ratkaistavaksi kullakin kaavatasolla. Kaavoituksessa kilpailunäkökohtien huomioon ottaminen on rajallista, sillä kaavalla ei ratkaista yksityisten toimijoiden välisiä oikeussuhteita eikä taloudellisesti toimivan kilpailun turvaaminen näin ollen ole mahdollista kaavoituksen keinoin. Kaavoituksessa voidaan kuitenkin kiinnittää huomiota taloudellisesti toimivaan kilpailuun välillisesti vaikuttaviin tekijöihin, jotka liittyvät maankäytön suunnitteluun. Toimivan kilpailun kehittämistä koskevan tavoitteen lisääminen kaikkiin kaavatasoihin sovellettavaan säännökseen korostaa elinkeinoelämän kilpailuasioiden huomioon ottamista yhtenä keskeisistä kaavoituksessa edistettävistä asioista.

5 a §. Kunnan maapolitiikka. Pykälä sisältäisi kunnan harjoittaman maapolitiikan yleisen kuvauksen. Kunnalla on käytettävissään lainsäädännön tarjoama valikoima maapolitiittisia keinoja. Maanhankinnan keinoja ovat raakamaan ostamisen lisäksi kunnan etuosto-oikeus ja maan lunastaminen yhdyskuntarakentamista varten. Asemakaavan toteuttamisen edistämiseksi kunnalla on mahdollisuus käyttää rakentamiskehotusta tai määrätä rakentamattomalle rakennuspaikalle korotettu

kiinteistövero. Kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvia kustannuksia kunta voi periä maanomistajilta maankäyttösopimuksen perusteella tai kehittämiskorvauksena. Kunnan nimeämällä kehittämisalueella voidaan soveltaa laissa määriteltyjä erityisjärjestelyjä ja periä maanomistajan kaavasta saamaan hyötyyn suhteutettu kehittämismaksu. Kunnan tontinluovutus kuuluu myös kunnan harjoittaman maapolitiikan tehtäviin. Pykälässä korostettaisiin kuntien maapolitiikan merkitystä yhdyskuntien kehittämisen välineenä.

9 §. Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa. Pykälää ehdotetaan muutettavaksi siten, että vaatimusta kaavan perustumisesta riittäviin selvityksiin muutetaan. Riittävät selvitykset käsitteenä on aiheuttanut tulkinta-ongelmia ja monissa tilanteissa johtanut tekemään varmuuden vuoksi liian yksityiskohtaisia selvityksiä kaavalajiin ja kaavan tarkoitukseen nähden. Ehdotetussa muodossa kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Muutoksen tavoitteena on selkiyttää vaikutusten selvitysvuorollisuuden kohdistumista kaavan merkittäviin vaikutuksiin ja vaikutusten kautta esiin nouseviin tutkimus- ja selvitystarpeisiin.

Aiemmin maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ssä ollut säännös kaavan tehtävän ja tarkoituksen huomioon ottamisesta vaikutusten selvittämisessä, on ehdotuksessa otettu lakiin. Vaikutusten selvittämistarpeen ja laajuuden määrittelyssä on olennaista kaavassa tavoiteltu maankäyttöratkaisu sekä kaavalaji. Ehdotetun muutoksen tarkoituksena ei ole muuttaa alueidenkäytön ja eri toimintojen sijoittamisen ympäristö- ja muiden vaikutusten arviointivelvollisuutta sinänsä, vaan kohdentaa selvitykset tavoitellun kaavaratkaisun kannalta olennaisiin asioihin sekä välttää päällekkäisten selvitysten tekemistä. Tarkentuvan suunnittelun periaatteen mukaisesti on ehdotuksen tavoitteena korostaa, että vaikutusten selvittämisessä on riittävää keskittyä kulloinkin kyseessä olevassa kaavassa ratkaistavien asioiden vaikutuksiin.

20 §. Kunnan tehtävät. Pykälän 1 momenttia ehdotetaan täydennettäväksi siten, että kunnan tehtäviin kuuluisi myös laissa julki lausutusti alueiden käytön suunnittelun, rakentamisen ohjauksen ja valvonnan ohella maapolitiikan harjoittaminen alueellaan. Kysymyksessä ei olisi uuden tehtävän osoittaminen kunnille, vaan kunnille vanhastaan kuuluneen toimialan lainsäädännöllisen aseman selventämisestä. Tavoitteena on samalla edistää aktiivisen maapolitiikan harjoittamista kunnissa.

51 §. Asemakaavan laatimistarve. Säännökseen ehdotetaan lisättäväksi uusi 2 momentti. Ehdotuksen mukaan maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa olisi erityistä huomiota kiinnitettävä asuntotuotannon tarpeen lisäksi elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistämiseen. Elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistämisen huomioiminen asemakaavan laatimistarpeen arvioinnissa konkretisoi 5 §:n alueidenkäytön suunnittelun tavoitteita. Ehdotetulla muutoksella ei muutettaisi joustavan normin luonnetta voimassa olevasta laista. Yksittäisellä maanomistajalla tai toiminnanharjoittajalla ei näin ollen olisi oikeutta asemakaavaan toimivan kilpailun edistämiseen liittyvillä perusteilla, vaan päättävältä asemakaavoitukseen ryhtymisestä säilyisi kunnalla. Maankäytön ohjaustarpeen arvioiminen myös kilpailunäkökohdat huomioon ottaen siten velvoittaisi kunnan laatimaan asemakaavan, kun elinkeinoelämän terveen kilpailun edistäminen sitä edellyttää. Kilpailunäkökulman korostamisen tavoitteena on siten edistää riittävää ja monipuolista tonttitarjontaa kunnassa.

190 §. Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä. Maankäyttö- ja rakennuslain 182 §:n 1 momentissa tarkoitetun velvoitteen asettamista koskevassa asiassa ehdotetaan otettavaksi käyttöön valituslupa korkeimmassa hallinto-oikeudessa. Tavoitteena on jouduttaa rakennusvalvontaviranomaisten pakkotoimien täytäntöönpanoa tilanteissa, joissa rakennuksen omistaja tai haltija laiminlyö maankäyttö- ja rakennuslain 166 §:n mukaisen rakennuksen ja sen ympäristön kunnossapidon.

1.2 Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppa

Voimaantulo- ja siirtymäsäännös. Paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan tuloa maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan suuryksikköjä koskevan sääntelyn piiriin koskisi ehdotetun siirtymäsäännöksen mukaan kuuden vuoden siirtymäkausi. Ennen lain voimaantuloa hyväksytyt kaavat olisivat siten voimassa aikaisemman sääntelyn mukaisin oikeusvaikutuksin vähittäiskaupan suuryksikön määritelmän osalta 15.4.2017 saakka. Siirtymäkauden pidentäminen antaisi kunnille ja maakuntien liitoille mahdollisuuden uudistaa maakunta- ja asemakaavoja nykyisillä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan alueilla.

2 Tarkemmat säännökset ja määräykset

Esityksen toimeenpanemiseksi on laadittavan kaavan vaikutusten arviointia koskevaa maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:ä muutettava (liite).

3 Voimaantulo

Muutokset ehdotetaan tulemaan voimaan mahdollisimman pian niiden hyväksymisen jälkeen.

4 Suhde perustuslakiin ja sääätmisjärjestys

Ehdotettuun maankäyttö- ja rakennuslain muutokseen liittyvät keskeiset perusoikeudet ovat vastuuta ympäristöstä koskeva perustuslain 20 §:n 1 momentti, 15 §:ssä säädetty omaisuuden suoja ja 121 §:n säännös kunnallisesta itsehallinnosta. Esityksellä on liittymäkohtia myös perustuslain 18 §:ssä säädettyyn elinkeinonvapauteen ja yhdenvertaisuutta koskevaan 6 §:än. Muita ehdotukseen perustuslain kannalta sisältyviä kysymyksiä on perustuslain 80 §:n laillisuusperiaatteen huomioon ottaminen lain perussäännöksissä ja asetuksenantovaltuuksissa.

Esitys ei vaikuta kuntien harkintavaltaan kaavoituksessa ja maapolitiikassa, joten se ei rajoita kunnallista itsehallintoa. Kuntien maapolitiikan vahvistamisen arvioidaan edistävän toimijoiden yhdenvertaista kohtelua kunnissa. Kilpailunäkökohtien lisäämisen ar-

vioidaan edistävän elinkeinonvapauden toteutumista. Keskittyminen merkittävien vaikutusten arviointiin kaavojen vaikutusten selvittämisessä edistää ympäristöperusoikeuden toteutumista. Esitys ei sisällä omaisuussuojaan liittyviä rajoituksia.

Perustuslain 80 §:n mukaan valtioneuvosto voi antaa asetuksia laissa säädetyn valtuuden nojalla. Lailla on kuitenkin säädettävä yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista. Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan asetuksen antamiseen ja lainsäädäntövallan delegoimiseen liittyvien valtuutusten

tulee olla riittävän täsmällisiä ja tarkkarajaisia. Laista tulee käydä selvästi ilmi, mistä on tarkoitus säätää asetuksella. Tällöinkin edellytyksenä on, että oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista säädetään lailla.

Voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain 206 §:n mukaan tarkempia säännöksiä tämän lain täytäntöönpanosta annetaan asetuksella. Vaatimukset valtuutuksen täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta kuitenkin puoltavat tätä yleissäännöstä tarkemman asetuksen antovaltuuden lisäämistä lain 9 §:än.

*Liite 1
Rinnakkaisteksti*

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 5 §:ää ja 190 §, sellaisena kuin ne ovat laissa 132/1999 ja 9 §:ää, sellaisena kuin se on osaksi laissa 202/2005, 20 §:ää ja 51 §:ää sellaisena kuin se on laissa (1441/2006) sekä,
lisätään 5 §:n 1 momenttiin, sellaisena kuin se on laissa 132/1999, uusi 5 a § seuraavasti:

Voimassa oleva laki

5 §

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää:

Ehdotus

5 §

Alueiden käytön suunnittelun tavoitteet

9) elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä ja toimivan kilpailun kehittymistä:

5 a §

Kunnan maapolitiikka

Kunnan maapolitiikka käsittää kunnan maanhankintaan ja kaavojen toteuttamiseen liittyvät tavoitteet ja toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset yhdyskuntien kehittämiseksi.

9 §

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien

9 §

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Tarkempia määräyksiä kaavan vaikutusten selvittämisestä voidaan antaa valtioneuvoston asetuksella.

20 §

Kunnan tehtävät

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus.

Kunnan on huolehdittava alueiden käytön suunnittelusta, rakentamisen ohjauksesta ja valvonnasta alueellaan *sekä maapolitiikan harjoittamisesta*. Kunnalla tulee olla käytettävissään tehtäviin riittävät voimavarat ja asiantuntemus

20 §

Kunnan tehtävät

51 §

Asemakaavan laatimistarve

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys, erityisesti asuntotuotannon tarve, taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

51 §

Asemakaavan laatimistarve

Asemakaava on laadittava ja pidettävä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys taikka maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää.

Maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve ja elinkeinoelämän toimivan kilpailun edistäminen.

190 §

Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä

Kunnan viranomaisen suunnittelutarveasiassa tekemää 137 §:n mukaista päätöstä, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa, toimenpidelupaa ja katusuunnitelmaa koskevassa asiassa hallinto-oikeuden päätökseen, jolla

190 §

Muutoksenhaku muusta viranomaisen päätöksestä

Kunnan viranomaisen suunnittelutarveasiassa tekemää 137 §:n mukaista päätöstä, poikkeamispäätöstä, rakennuslupaa, toimenpidelupaa, ja katusuunnitelmaa sekä 182 §:n 1 momentissa tarkoitetun velvoitteen asetta-

valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

mista koskevassa asiassa hallinto-oikeuden päätökseen, jolla valitus on jätetty tutkimatta tai jolla ei ole muutettu valituksen kohteena ollutta viranomaisen päätöstä, saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 20 .

Helsingissä päivänä kuuta 2014.

Laki

maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain voimaantulosäännöksen muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennuslain muuttamisesta annetun lain (319/2011) voimaantulo- ja siirtymäsäännöstä seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Tämä laki tulee voimaan 15 päivänä huhtikuuta 2011. Lain 71 a §:ää sovelletaan paljon tilaa vaativaan erikoistavaran kauppaan kuitenkin vasta neljän vuoden kuluttua tämän lain voimaantulosta.

Ehdotus

Tämä laki tulee voimaan 15 päivänä huhtikuuta 2011. Lain 71 a §:ää sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan kuitenkin vasta *15.4.2017*.

*Liite
Perustelumuistio*

Asetus maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 pykälästä ehdotetaan kumottavaksi kaavan tehtävän ja tarkoituksen huomioon ottamisvelvoite säännöksen siirtyessä lain 9 §:ään. Selvitysten riittävyyden arviointia koskevaan luetteloon ehdotetaan lisättäväksi toimivan kilpailun kehittymisen. Selvitysten olisi näin ollen annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset kilpailun kehittymiselle. Kaavan toimiessa eri intressien yhteen sovittamisen välineenä on tarkoituksenmukaista, että eri tekijöiden keskinäisiä vuorovaikutussuhteita ja yhteisvaikutuksia tarkastellaan myös kilpailun kehittymisen näkökulmasta. Kaavoituksessa kilpailunäkökohtien huomioon ottaminen on rajallista, sillä kaavalla ei ratkaista yksityisten toimijoiden välisiä oikeussuhteita eikä taloudellisesti toimivan kilpailun turvaaminen näin ollen ole mahdollista kaavoituksen keinoin. Kaavoituksessa voidaan kuitenkin kiinnittää huomiota taloudellisesti toimivaan kilpailuun välillisesti vaikuttaviin tekijöihin, jotka liittyvät maankäytön suunnitteluun. Kaavojen sisältövaatimuksissa (MRL 28 § ja 39 §) olevat elinkeinoelämän toimintaedellytysten turvaamista koskevat vaatimukset säilyisivät ennallaan. Sen sijaan säännöksen perusteella kaavoituksessa tulisi kiinnittää erityisesti huomiota siihen, ettei suunnitteluratkaisulla estetä kilpailun syntymistä.

Asetus

maankäyttö- ja rakennusasetuksen muuttamisesta

Valtioneuvoston päätöksen mukaisesti
muutetaan maankäyttö- ja rakennusasetuksen (895/1999) 1 §:n 1 momentti sekä,
lisätään 1 §:ään uusi 4 a kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

1 §

1 §

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Vaikutusten selvittäminen kaavaa laadittaessa

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 9 §:ssä tarkoitettuja kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon (*poist.*) aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

4 a) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen;



9 § Lausunto Tuusulan kunnan Sulan osayleiskaavaehdotuksesta / TLA

VD/4424/00.04

TLA/MSI/JHE/SRU

Tuusulan kunnan kuntakehitys/kaavoitus on pyytänyt Vantaan kaupungin lausuntoa Sulan osayleiskaavaluonnoksesta 15.8.2014 mennessä.

Lausunnon antamiselle on saatu lisäaikaa. Vantaan kaupunginhallitus on antanut lausunnon Sulan osayleiskaavaluonnoksesta 13.2.2012

Sulan osayleiskaava sijoittuu Tuusulan kunnan Hyrylän taajamaan, kuntakeskuksen eteläpuolelle. Suunnittelualue rajautuu lännessä Tuusulanväylään, etelässä Vantaan kaupungin rajaan, koillisivultaan Varuskunta-alueen osayleiskaavan rajaan ja pohjoispäässä Hyrylän urheilukeskuksen alueeseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 560 ha.

Suunnittelualue on nykyisin valtaosin työpaikka-aluetta. Tuusulanväylän varressa on lisäksi kaupallista toimintaa ja asumista. Alueen pääkokoojakatuja ovat Fallbackantie ja Korvenrannantie. Tuusulan itäväylän ulkokehä on maa- ja metsätalousaluetta. Alueen yhdyskuntarakenne ja taajamakuva on nykyisellään hajanainen.

Tuusulan itäväylästä on tavoitteena kehittää seudullinen pääväylä osana Hyrylän itäistä ohikulkutietä. Tiestä on Tuusulan kunnan ja Uudenmaan ELY-keskuksen yhteistyönä laadittu aluevaraussuunnitelma eritasoliittymineen. Aluevaraussuunnitelmassa Tuusulan Itäväylän eteläpuolella oleva rinnakkaiskatu sijoittuu osittain Vantaan alueelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi seuraava lausunto Tuusulan kunnan kuntakehitys/kaavoitukselle Sulan osayleiskaavaehdotuksesta:

"Kaupalliset palvelut

Kaavaehdotuksessa on esitetty mittavat kaupallisten palveluiden varaukset KM-2, KM-3 ja TP-1 alueille. Uudenmaan liitto on mitoittanut toisessa vaihemaankuntakaavassa seudun vähittäiskaupan palveluja. Keskeisinä mitoituslukuina käytetään vähittäiskaupan suuryksiköiden enimmäismitoitusta ja merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön koon alarajaa. Vantaa on huolestunut kaavaehdotuksen salliman kaupan kokonaismitoituksen ja Uudenmaan liiton vähittäiskaupan mitoituksen ristiriidoista. Ehdotus soveltaa Uudenmaan liiton alueelle tuottamia mitoituslukuja huomattavan väljästi, millä saattaa olla negatiivisia vaikutuksia seudun tasapainoisen kaupan palvelurakenteen muodostumisessa. Mitoituslukujen väljä soveltaminen vaatisi tuekseen myös kaupan selvitystä, mitä ei kuitenkaan ole tehty.

Ehdotus sallii seudullisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumisen KM-2 alueille ja paikallisesti merkittävän vähittäiskaupan sijoittumisen KM-3 alueille. Molemmat alueet on varattu sellaiselle vähittäiskaupalle, joka voi kaupan laatu huomioon ottaen perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle. KM-2 alueilla on kielletty päivittäistavarakaupan suuryksiköt. Kyseinen kiello tulisi lisätä myös KM-3 alueille.

Ehdotus sallii lisäksi TP-1 alueille pääkäyttötarkoituksen mukaiset myymälätilat. Merkintää tulisi tarkistaa kieltämällä kyseisillä alueilla vähittäiskaupan suuryksiköt. Vantaa ehdottaa edellisiä lisäyksiä, etteivät osayleiskaava-alueen kaupalliset palvelut muodostu uhaksi lähimpien keskustien (Korso, Kerava, Hyrylä) kehitykselle.

Tuusulan Itäväylän eteläpuoli

Tuusulan Itäväylän eteläpuolinen työpaikkatoimintojen reservialue (TP-1res) on ongelmallinen. Kyseinen alue liittyy huonosti muuhun maankäyttöön ja liikenneverkkoon. Osayleiskaavaan on merkitty työpaikkatoimintojen reservialueen läpi yhteystarve, joka kytkee alueen Vantaan kautta uuteen



Riihikallion eritasoliittymään. Vantaan mukaan kyseinen liikenne ratkaisu tulisi ratkaista osayleiskaavassa tai vaihtoehtoisesti kyseinen alue (TP-1res) tulisi poistaa kaavasta tai ainakin ajoittaa tarkemmin esim. seuraavasti "TP-1res aluetta ei tule ottaa käyttöön, ennen Tuusulan Itäväylän rinnakkaisyhteyksien rakentamista"

Vantaan alueella on rakennettuja tiloja, joiden yhteydet ovat Tuusulan kautta. Yhteydet tulee turvata osayleiskaavassa.

Pohjavedet sekä Tussinkoski ja sitä ympäröivä luonnonsuojelualue

Vantaa toistaa kaavaluonnoksesta antamansa lausuntonsa, koskien huolensa pohjavesien riittävästä turvaamisesta sekä Tussinkosken alueen luonnontilaisen puron virtaaman säilyttämisestä nykyisellään"

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

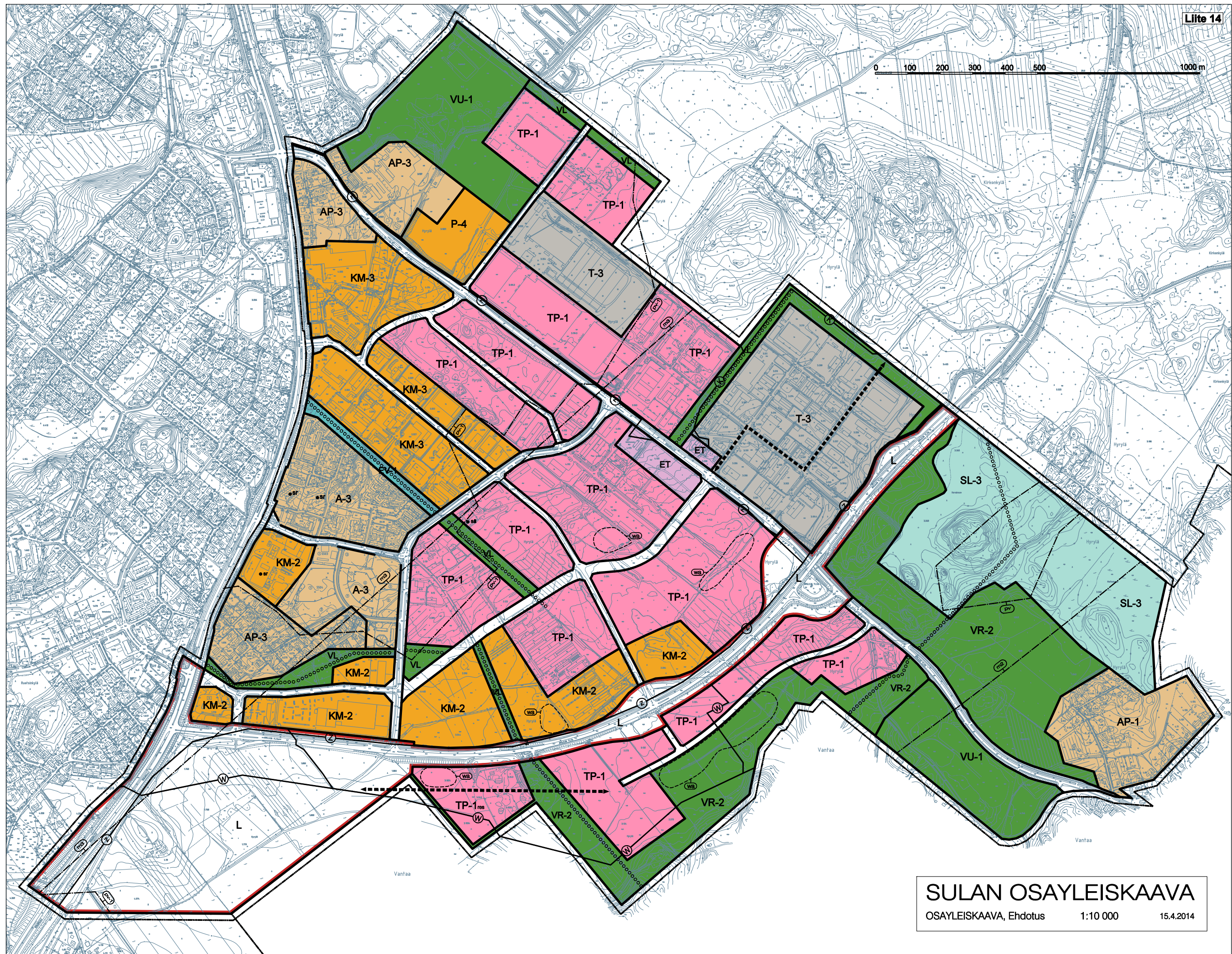
- Kaavakartta
- Merkinnot ja määräykset
- Yhdistelmäkuva Tuusulan ja Vantaan raja-alueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745, yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola, puh. 09 8392 2593
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Yleistä

Osayleiskaavakarttaan liittyy selostus, jossa on esitetty mm. tärkeimmät kaavan lähtökohtiin ja tavoitteisiin liittyvät tiedot, kaavaratkaisujen perustelut sekä kuvaus yleiskaavan vaikutuksista.

Aluevaraukset sisältävät pääasiallisen käyttötarkoituksen lisäksi:

- alueen sisäisiä teitä, katuja, aukioita ja pysäköintitiloja
- alueen sisäisiä puistoja, kevyen liikenteen väyliä ja ulkoilureittejä
- alueen käyttöön liittyviä yhdyskuntateknisen huollon alueita ja tiloja

Osayleiskaavan alueella on maaperän pilaantuneisuus tutkittava asemakaavoja laadittaessa tai muutettaessa ja kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Liikenneväylän tai muun melulähteen tuntumaan sijoitettava asuinalue tai muu melulta suojattava alue on asemakaavoituksen yhteydessä suunniteltava siten, että melutason ohjearvot eivät ylitä. Tarvittavat meluesteet ja rakenteelliset ääneneristysvaatimukset tulee määrittellä asemakaavassa. Rakennettaessa asemakaava-alueen ulkopuolelle meluntorjunta on vastaavasti otettava huomioon lupien käsittelyn yhteydessä.

Osayleiskaavaa laadittaessa ovat olleet voimassa seuraavat valtioneuvoston asettamat ohjearvot:

Asuinrakennusten sekä hoito- ja oppilaitosten piha-alueet	päivällä 55 dBA	yöllä 45, vanhoilla alueilla 50 dBA
Taajaman ulkopuoliset virkistysalueet	päivällä 45 dBA	yöllä 40 dBA

Mikäli maakuntakaavassa osoitettuja lentomeluvyöhykkeitä muutetaan, tulee asemakaavoituksessa määrätä riittävästä ilmakehän eristyksestä kyseisellä alueella.

A-3**ASUNTOALUE**

Alue varataan asuntorakentamiseen. Alueen suunnittelussa on huomioitava asumisen suojaaminen ympäröivältä maankäytöltä. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa on pyrittävä selkeää taajamakuva ja katutilaa sekä suojaisaa pihaa muodostamaan korttelirakenteeseen. Umpikorttelimainen korttelirakenne on suositeltava. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Suurin sallittu kerrosluku on neljä kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.3 - 0.9, keskiarvotehokkuudeksi noin 0.5 siten, että rakentaminen on tehokkaampaa ja korkeampaa alueen pääväylien, Korvenrannantien ja Amerintien varrella.

AP-1**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE**

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.20 - 0.30. Alue sijoittuu lentomelualueelle (LDEN 55 dB), olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Uuden asutuksen on oltava olevaa asutusta ja yhdyskuntarakennetta täydentävää.

AP-3**PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE**

Alue varataan pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Asemakaavassa alueelle saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi osoittaa liike-, työ- ja palvelutiloja, joiden käyttö ei aiheuta häiriötä asumiselle. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.20 - 0.4. Alue sijoittuu olevan asutuksen ja yhdyskuntarakenteen yhteyteen.

KM-2**KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE**

Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa keskusta-alueiden ulkopuolelle soveltuvaa, pääosin seudullista tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten huonekalu-, kodintekniikka-, rakentamis- ja sisustus-, puutarha-alan sekä isojen vapaa-ajantarvikkeiden kauppaa, jotka yhdessä muodostavat seudullisen vähittäiskaupan suuryksikköön verrattavissa olevan myymäläkeskittymän. Päivittäistavara-kaupan suuryksikön koko saa olla enintään 2000 k-m². Alueen kaupallisten palvelujen kokonaisrakennusoikeus on enintään 100 000 k-m².

KM-3**KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE**

Alue on tarkoitettu pääosin tilaa vaativalle kaupalle ja pääkäyttötarkoitukseen liittyville palveluille. Alue on pääosin asemakaavoitettu. Merkinnän osoittamalle alueelle voidaan asemakaavassa osoittaa merkitykseltään paikallisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueiden ulkopuolelle kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha ja maatalouskauppaa.

P-4**PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE**

Alue varataan yksityiselle tai julkisille palvelutoiminnoille, hallinnolle ja ympäristöön soveltuville työpaikoille. Alueelle voidaan sijoittaa myös paikallisia kaupallisia palveluita. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4-0.6. Yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota taajamakuvaan laatuun.

T-3**TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE**

Alue varataan tuotanto- ja varastotiloille. Alueella voidaan sallia myös toimistotiloja. Alue on asemakaavoitettu. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä.

TP-1**TYÖPAIKKA-ALUE**

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat sallitaan. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4-0.5.

TP-1res**TYÖPAIKKATOIMINTOJEN RESERVIALUE**

Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, varasto-, logistiikka-, tuotanto- ja palvelutiloja varten. Pääkäyttötarkoituksen mukaiset paikalliset myymälätilat sallitaan. Alueen rakennusoikeus määritellään asemakaavoituksen yhteydessä. Tonttitehokkuudeksi suositellaan 0.4-0.5. Alue on tarkoitettu ottaa käyttöön Tuusulan itävyäylän rinnakkaistieyhteyksien rakentuuessa.

VL**LÄHIVIRKISTYSPALVELUJEN ALUE**

Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiulkoiluun. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

VU-1**URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE**

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajantoiminnoille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen. Rakennusoikeus määritellään asemakaavassa.

VR-2**RETKEILY- JA ULKOILUALUE**

Alue varataan retkeily- ja ulkoilutoimintaan. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva vähäinen rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

L**LIKENNEALUE****ET****YHDYSKUNTATEKNISEN HUOLLON ALUE****EV-1****SUOJAVIHERALUE**

Alue varataan suojaviheralueeksi. Alueella sallitaan vähäinen ulkoilua palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava rakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

SL-3**LUONNONSUOJELUALUE**

Alue on tarkoitettu luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi. Alue on luokiteltu kuuluvan monimuotoisuuden kannalta tärkeään METSO-I luokkaan. Alueen rajaukseen sisältyy myös kaksi metsälakikohdetta. Alue on säilytettävä mahdollisimman luonnontilaisena. MRL 41 § 2 mom. nojalla määrätään, että alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka saattavat vaikuttaa luonnonoloihin, maisemaan taikka eläin- ja kasvilajien säilymiseen. Tällaisia toimenpiteitä ovat esimerkiksi puiden kaato, kaivamis-, louhimis-, tasoittamistyöt sekä näihin verrattavat toimenpiteet. Määräys ei koske tien tai sähkölinjan ylläpidon vaatimia yksittäisten puiden poistoa tai alueen poikki kulkevan ojan ylläpitoa.

----- YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA

----- KUNNAN RAJA

—— ALUEEN RAJA

----- OHJELLINEN ALUEEN RAJA

--- OSA-ALUEEN RAJA

—— KATUALUE

◄---► TIELIIKENTEEN YHTEYSTARVE

oooo ULKOILUREITTI

—(K)— MAAKAASUN RUNKOLINJA

Rakentaminen ja muu toiminta maakaasuputkiston läheisyydessä on rajoitettua asetuksen 5851/2009 tai sitä korvaavan säädöksen mukaisesti.

—(Z)— VOIMANSIIRTOLINJA

—(W)— VIEMÄRILINJA

● sr KULTTUURIHISTORIALLISESTI ARVOKAS RAKENNUS

Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, käyttötarkoituksen muutoksen sekä täydennysrakentamisen tulee olla sellaista, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo ei vaarannu. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL 127 §:ssä tarkoitettua lupaa.

● sä ARVOKAS SÄILYTETTÄVÄ RAKENNUS

Rakennus tulee pyrkiä säilyttämään ja sen ympäristö suunnittelemaan siten, että rakennuksen asema ympäristössä ei heikkene.

—(OV-1)— VEDENHANKINNALLE TÄRKEÄ POHJAVESIALUE

Merkintä osoittaa pohjavesialueet, jotka ovat erityisen merkittäviä vedenhankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Liikennealueet ja -väylät tulee suunnitella siten, että liikenteen ja tienpidon mahdolliset haitat pohjaveden laadulle voidaan välttää. Pintavedet tulee imeyttää hallitusti siellä, missä se on mahdollista ja siten, että siitä ei ole vaaraa pohjaveden laadulle.

—(m2)— LENTOMELUVYÖHYKE 2 (LDEN 55-60 dB)

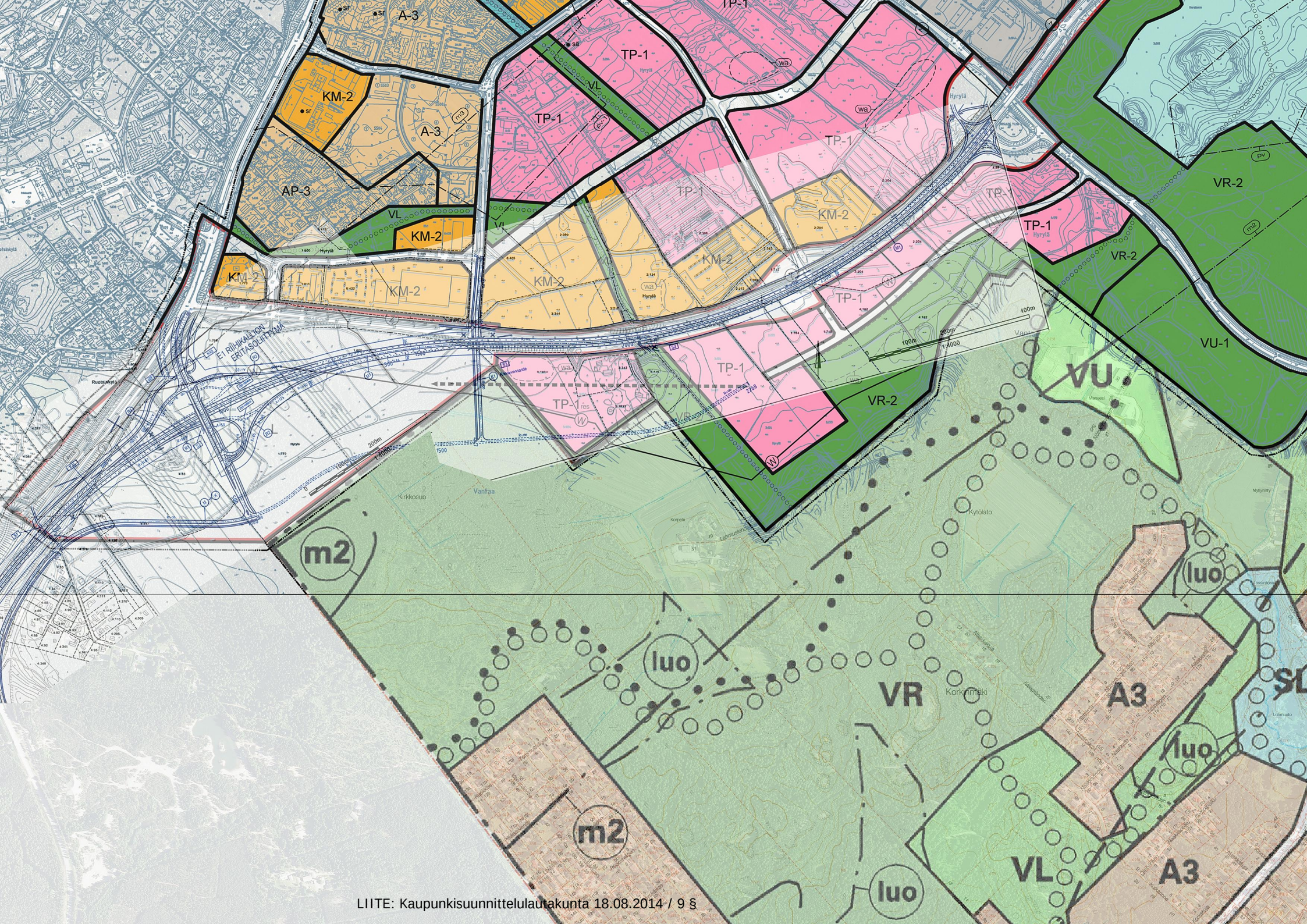
Alueella ei sallita uuden asutuksen eikä uusien sairaaloiden, hoitolaitosten, vanhainkotien, päiväkotien, oppilaitosten rakentamista tai muiden sellaisten toimintojen sijoittamista, jotka ovat herkkiä melun haitoille. Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

—(m3)— LENTOMELUVYÖHYKE 3 (LDEN 50-55 dB)

Asemakaavoituksen ja rakennuslupien yhteydessä on otettava huomioon lentomelun aiheuttamat ääneneristysvaatimukset.

—(W)— HULEVESIALLAS

Merkintä osoittaa ohjeellisesti rajatun alueen, jolle voidaan tarkemmassa suunnittelussa osoittaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas.





10 § Kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue / TLA

VD/880/10.02.02.01/2014

J-VN/TLA/ATI/MHÄ/ESN/JB/SRU

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

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

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

Maanomistus

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

Kaavarungon valmisteluun osallistuneet

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

Yleiskaava

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

Kaavarunko

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

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

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



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

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

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

Pysäköinti sijoittuu pääasiassa pysäköintilaitoksiin, mutta hieman myös kortteleihin maan tasoon ja lyhytaikaispysäköintinä katujen varsille. Kaavarungossa pysäköinnin mitoituksessa varaudutaan v. 2011 ohjeen mukaisiin autopaikkamääriin. Uusi mitoitusohje koskisi suurta osaa Aerolan alueesta. Alustavasti on arvioitu, että mitoitettaessa autopaikkojen määrä uuden, kokeilunormin (asuinkerrostaloilla 1 ap/130 k-m²) mukaisesti asutokortteleiden yhteydessä olevat pysäköintilaitokset riittävät eikä Teknobulevardin kulmaan tarvitsisi rakentaa pysäköintilaitosta eikä myöskään eteläisimmän suurkorttelin kaikkia, osittain maanalaisia pysäköintilaitoksia.

Aerolan kaavarungon asuinkerrosalamäärä on 139 600 k-m² ja 7-ryhmäisen päiväkodin ja lähikoulun 6 000 k-m². Asuinkerrosalamäärä sisältää hieman myös asukas-, harrastus-, liike- ja työtiloja, jotka sijoittuvat pääasiassa maantasokerrokseen jalankulun ja pyöräilyn reittien varsille. Alueelle tulee noin 3 500 uutta asukasta. Koko Aerolassa, mukaan lukien jo rakennetut asuintalot, olisi tällöin n. 4 000 asukasta.

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

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

Jatkotoimenpiteet

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

Kirjallisia mielipiteitä saatiin seitsemän. *Museovirastolla* ei ole huomautettavaa. Kaupunginmuseo halusi, että työssä selvitetään suhde ja vaikutus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön (Aerola). *HSY* piti kaavatyötä ilmastotavoitteiden mukaisena, mutta haluaa kevyen liikenteen yhteydet etusijalle toteutusjärjestyksessä. Lisäksi rakennettu vesihuoltoverkosto tulee ottaa huomioon, sekä esittää rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen. *Vantaan Energia* pyytää ottamaan maakaapeli- ja kaukolämpöputkien sijainnit huomioon, sekä varautumaan useisiin kiinteistö- tai puistomuuntamoihin. *Wihuri Oy:n* mielestä "Kanava"-kortteli on liian lähellä Ilmakehää ja Pyhtäänkorventietä. Kaava ei saa rajoittaa Wihurin nykyistä toimintaa. *Vianor Oy* ei pidä työpaikka-alueitaan käyttöönsä soveltuvana ja haluaa etsiä uutta sijaintia Vantaalta. Kaavamuutosaluetta he



haluavat kehittää esitetyn mukaisesti. Pelastusviranomaiset pyytävät huomioimaan jatkosuunnittelussa paloturvallisuusvaatimukset.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 3.3.2014 § 45

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 19.3. – 17.4.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään mielipidettä.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 3.3.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi, Uudenmaan ELY-keskukselta. Lausunnon muistutettiin asioista, jotka tulee tarkemmin selvittää asemakaavavaiheessa. Alueelle tulee jatkosuunnittelussa laatia liikenneselvitys, jonka perusteella voidaan tehdä tarkempi meluselvitys ja laatia katuverkon toimivuus- ja turvallisuustarkastelut. Yleiskaavan mukaisen viherkäytävän tulee olla riittävän leveä ja toimia myös ekologisena käytävänä.

Tehdyt tarkistukset

Kaavarunkoon on tehty seuraavia tarkennuksia:

- Korttelin, jonka alustava rakennusoikeus on 32 000 k-m², pysäköintitalo merkitään LPA-alueeksi.
- Korttelin, jonka alustava rakennusoikeus on 19 700 k-m², AH-alueen rajaa tarkistettiin.
- Korttelin, jonka alustava rakennusoikeus on 24 000 k-m², merkittiin uusi asukas- yms. yhteistilojen paikka.
- lmk-määräyksen sanamuotoa tarkistettiin ja lisättiin ”Alueen kauniit ja hyväkuntoiset puut sekä avokalliot ja siirtolohkareet tulee säilyttää. Alueen kulutuskestävyyttä tulee kehittää metsäiselle pihalle sopivin keinoin.”
- Määräykseen lisättiin ohjeellinen hulevesireitti -merkintä (wr), joka oli jo merkitty kartalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoon,
- b) hyväksytään jatkosuunnittelun pohjaksi 18.8.2014 päivätty kaavarunkoehdotus, kaavarunko 052300, 52 Veromies / Aerolan asuinalue.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaavarungon selostus 18.8.2014
- Lausunto ja vastine 18.8.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 26185,
asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen, puh. 8392 2127
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunginhallitus 3.3.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot **Aerolan asuinalueen kaavarungosta nro 052300, Veromies**. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 1 kpl.

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY)**Lausunto:**

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi (TP) ja asunto- ja työpaikka-alueeksi (A/ TP), jonka keskeltä on varattu jatkuva viheryhteys (VL) ja ulkoilureitti (ooo) Pyttisbergetin viheralueelta itään. Keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä on varattu Tikkurilantien ja Pyhtäänkorvenkujan risteykseen. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa pääosin lentokenttätöimintojen aluetta (LL) ja eteläosiltaan teollisuusrakennusten korttelialuetta (T, T-3).

Kaavarungon tavoitteena on osoittaa Aerolan asuinalueen täydennysrakentamisen periaatteet tulevan asemakaavoituksen pohjaksi. Koska kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kavasuunnitelma, ei sillä voida korvata myöhemmältä asemakaavoitukselta vaadittavia vuorovaikutusmenettelyjä.

Kaavarunko noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa ja osoittaa mm. yhtenäisen viheryhteyden alueen poikki. Yhteys on kapeimmillaan vain 15 metrin levyinen. Asemakaavavaiheessa on varmistettava viheryhteyden varaaminen niin leveänä, että se toimii ekologisena yhteytenä ja puustollisena viherkäytävänä rakennettavien korttelien välillä. Alueen tärkeä erityiskohde on Pytinojan koskiosuus, jonka säilymiselle kaavaratkaisu antaa edellytykset.

Alueelle tulee jatkosuunnittelussa laatia liikenneselvitys. Sen perusteella voidaan tehdä tarkempi meluselvitys ja laatia alueen tie- ja katuverkon toimivuus- ja turvallisuustarkastelut. Erityisesti tulee varmistaa alueelta johtavien jalankulku- ja polkupyöräreittien ja muun pääliikenneverkon risteämien turvallisuus suojateiden turvallisuustarkasteluineen. Osa alueelle jo rakennetuista kevytliikenneyhteyksistä on jäämässä rakennettavien korttelien alle. Näihin kohteisiin tulee suunnitella tarpeelliset korvaavat yhteydet ympäröivään maankäyttöön."

Vastine:

Aerolan asuinalueen asemakaavoitus tullaan tekemään osissa. Asemakaavavaiheessa laaditaan kunkin asemakaava-alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Samalla kuullaan mm. lähialueen asukkaita ja muita toimijoita asemakaavaprosessissa. Asemakaavassa tullaan tarkistamaan riittävät aluevaraukset eri toimintoja varten. Asemakaavavaiheessa tarkennetaan meluselvitystä. Parhaillaan työn alla olevan Veromiehen kaavarungon ("Aviapolis Cityn" kaavarungon) yhteydessä jatketaan liikenteeseen liittyvien kysymysten selvittämistä, mitä käytetään hyväksi myös Aerolan asemakaavoituksen yhteydessä.

Tarkistukset:

-

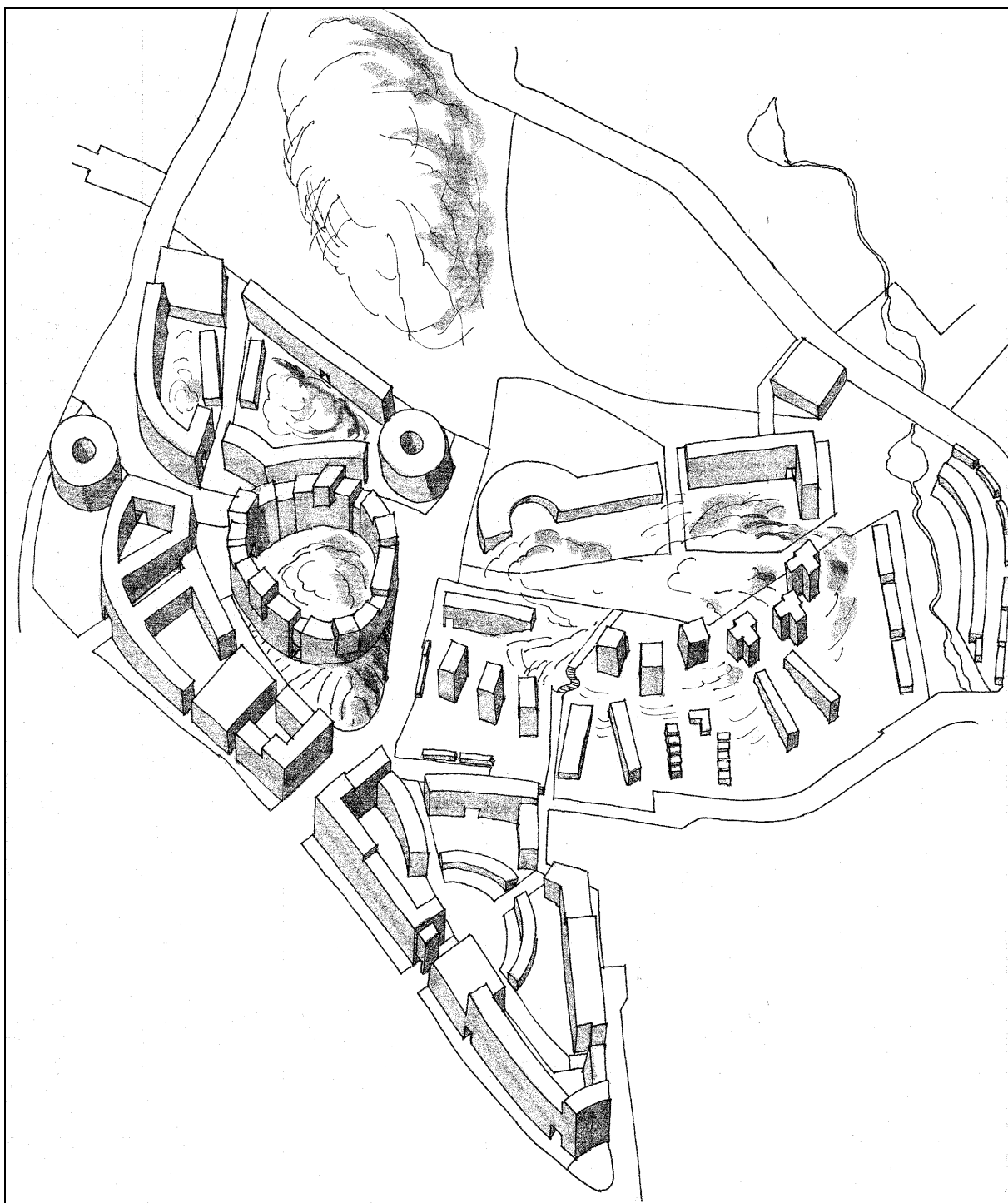


Vantaa
Kaupunkisuunnittelu

52 Veromies

Aerolan asuinalueen kaavarunko

Kaavarungon selostus, joka koskee 18.8.2013 päivättyä kaavarunkokarttaa nro 052300.



1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Aerolan asuinalue, kaavarunko, kaupunginosa 52, Veromies

Kaavarungon laatijan nimi ja yhteystiedot:

Merja Häsänen, p. 8392 2127, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

Kaavarunko tulee toimimaan seuraavan suunnitteluvaiheen pohjana.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

1.2 Kaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

2 Tiivistelmä

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

3.1.2 Luonnonympäristö

3.1.3 Rakennettu ympäristö

3.1.4 Maanomistus

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

4 Kaavarungon suunnittelun vaiheet

4.1 Kaavarungon suunnittelun tarve ja suunnittelun vaiheet

4.1.1 Liikenneverkkoaihtoehdot

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

4.3.2 Vireille tulo

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

4.4 Kaavarungon tavoitteet

4.4.1 Viitesuunnitelmasta johdetut Aerolan suunnitteluperiaatteet

4.5 Kaavarunkovaihtoehdot

4.5.1 Ensimmäinen kaavarunkoluonnos

4.5.2 Toinen kaavarunkoluonnos

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

5 Kaavarungon kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

5.1.2 Palvelut

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

5.3.2 Muut alueet

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

6 Kaavarungon toteutus

7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

K2 Vantaa, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen 29.1.2002.

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

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

Kasvillisuuden vaikutus tienvarsien ilmanlaatuun, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:2

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

Tikkurilan alueellinen kehityskuva, Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.2.2006.

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

Aviavillat-suunnitelma, Arkkitehtitoimisto Harris – Kjisik, 2006.

AVIAPOLIS-Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.

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

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

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

Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelma 2011, Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen – Komonen Oy.

Veromiehen alueen liikenneselvitys, Vantaan kaupunki, Liikennesuunnittelu 2012.

Aviapolis-alueen kävely- ja pyöräily selvitys, Vantaan kaupunki ja WSP Finland Oy, 2012

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

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

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

Keskustojen pysäköinnin mitoitusohjeen kokeilu 1.1.2014-31.12.2018, Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013

2 Tiivistelmä

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

Aerolan kaavarungon asuinkerrosalამäärä on 139 600 k-m² ja lähikoulupäiväkodin 6 000 k-m². Asuinkerrosalამäärä sisältää hieman myös asukas-, kerho-, liike- ja yhteistiloja, jotka sijoittuvat pääasiassa maantasokerroksiin. Alueelle tulee noin 3 500 uutta asukasta. Koko Aerolassa, mukaan lukien jo rakennetut asuintalot, olisi tällöin n. 4 000 asukasta. Alueen koko on n. 42 ha.

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

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

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

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

3 Lähtökohdat

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

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



Pyttisberget.



Kalliorinne (>"Pieni metsä").



Kallionlaki (>"Iso metsä").

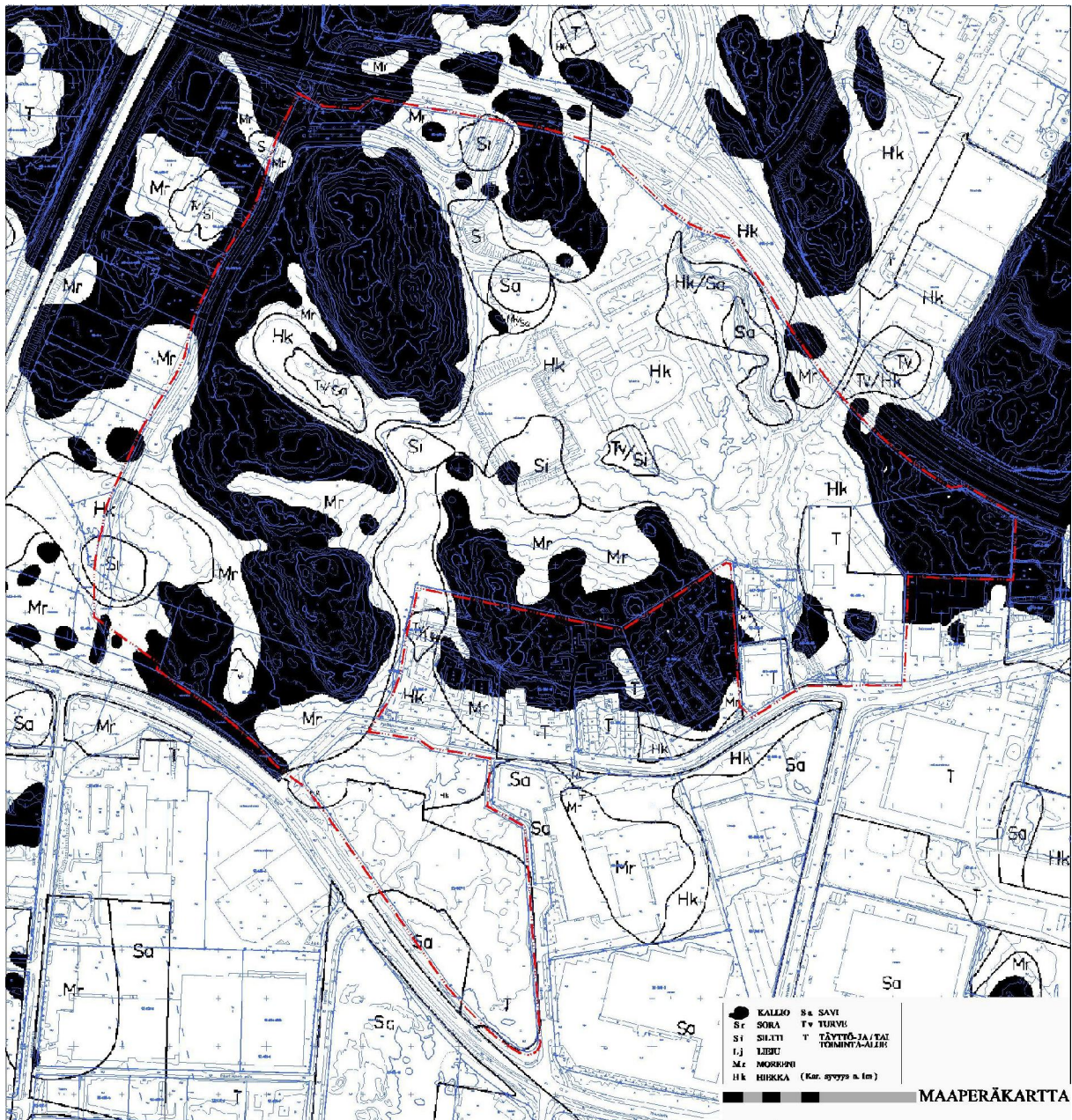
Maaperä

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

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

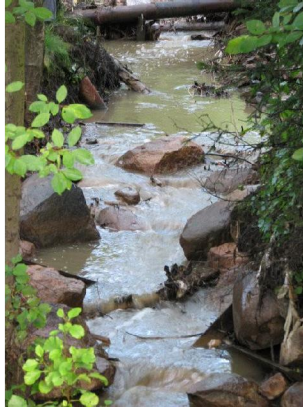
Rakennettavuus maaperän suhteen

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



Vesistöt

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



Pytinoja mutkittelevine uomineen ja putouksineen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

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

Palvelut ja työpaikat

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

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

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

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

Virkistys

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

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

Liikenne

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

Tikkurilantien ja Lentoasemantien eritasoristeyksen rakennustyöt ovat käynnistyneen syksyllä 2013. Tikkurilantien ja Lentoasemantien liittymään rakennetaan eritasoliittymä. Tikkurilantie nousee sillalle ja samalla tien linjaus

siirtyy pohjoisemmaksi. Aerolan kohdalla Tikkurilantielle rakennetaan kevyen liikenteen alikulku. Muutostyöt valmistuvat vuodenvaihteessa 2015-16. Viimeistelytyöt tehdään 2016.

Joukkoliikenne

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

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

Kevyt liikenne

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

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on osittain rakennettu.

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemärointi

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

Hulevesiviemärointi

Teknobulevardilla ja Pyhtäänkorvenkujalla on rakennetut hulevesiviemärit, jotka johtavat vedet etelään Kirkonkylänojaan. Pyhtäänkorventiellä on hulevesi-

viemäri, josta vedet johtuvat alueen itäosan halki virtaavaan Pytinojaan. Valtaosa alueen pintavesistä imeytyy maaperään ja päättyy lopulta Pytinojaan.

Sähköverkko

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

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Teknobulevardille ja Pyhtäänkorvenkujalle/ -tielle.

Ympäristöhäiriöt

Lentomelu

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

Tieliikennemelu

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

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

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

Terveysvaikutusten kannalta merkittävin typenoksideista on typpidioksidi (NO₂), joka aiheuttaa keuhkoputkien supistumista sekä terveillä että erityisesti astmaatikoilla. Se lisää hengitysteiden reaktiivisuutta muille ärsykeille, kuten kylmälle ilmalle, farmakologisille aineille ja allergeeneille. Typpidioksidipitoisuudet ylittävät ohjearvot toistuvasti suurten väylien varsilla, mutta raja-arvoja (eli suurimpia hyväksyttyjä pitoisuuksia) ei ole viime vuosina ylitetty pääkaupunkiseudulla.

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

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

Karkeasti voidaan sanoa pienhiukkasmittausten ja mm. typpidioksidin passiivimittausten (Kehä I) perusteella, että tien reunalla (5 – 10 m tiestä) raja-

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

Pilaantuneet maat

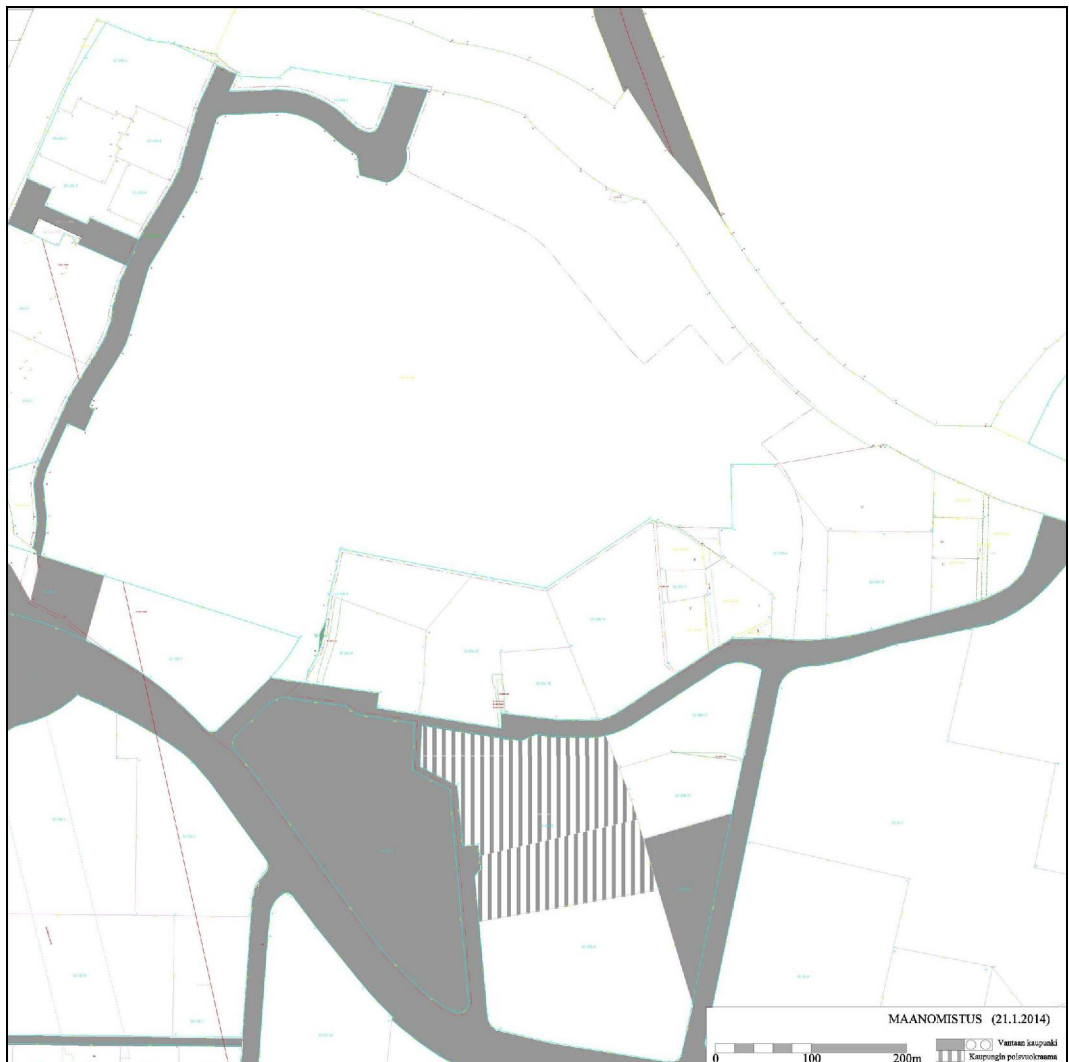
Alueen itäosassa kortteleissa 52306 ja 52316 on pilaantuneita maita. Pilaantuneisuuden on aiheuttanut metallien työstö ja renkaiden pinnoittamo.

Kemikaaleja käsittelevät laitokset

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

3.1.4 Maanomistus

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



Kaupungin maanomistus.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

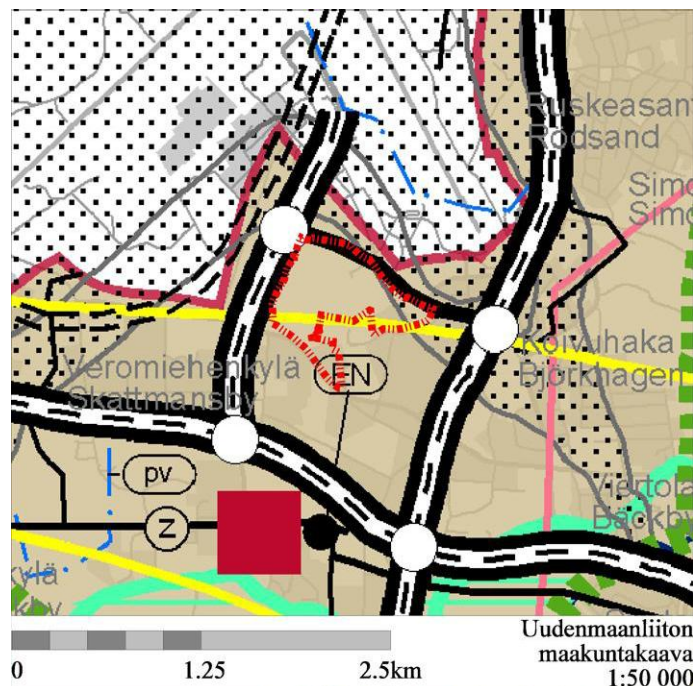
Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 1.3.2009) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät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

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

Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

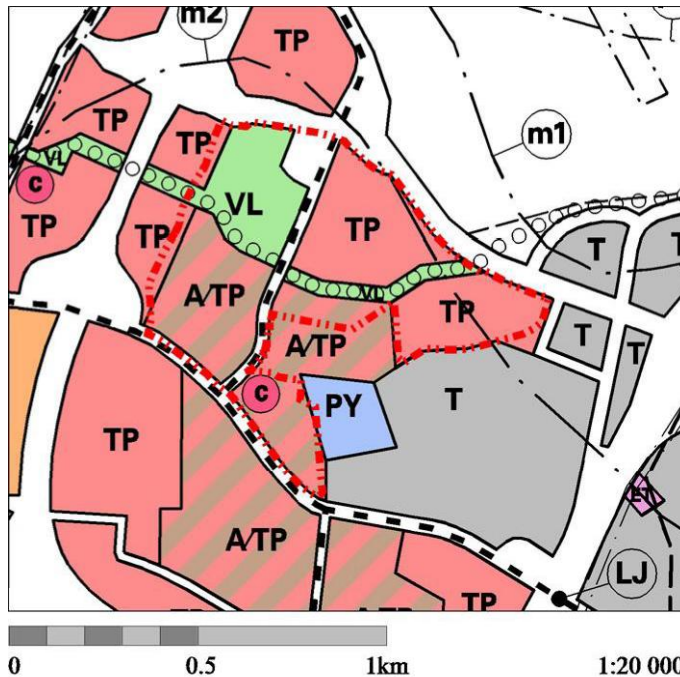
Uudenmaan maakuntakaavassa Veromies on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu eteläosastaan kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Lentoasemantie ja Tuusulanväylä on osoitettu moottoriväyläksi, Ilmakehä yhdystieksi. Alueen pohjoisosa on lentomelualue. Ympäristöministeriö on vahvistanut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



Yleiskaava

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

Tikkurilantien ja Pyhtäänkorvenkujan risteykseen. Yleiskaavan on astunut voimaan 25.2.2009. Suunnitelma on pääosin yleiskaavan mukainen.



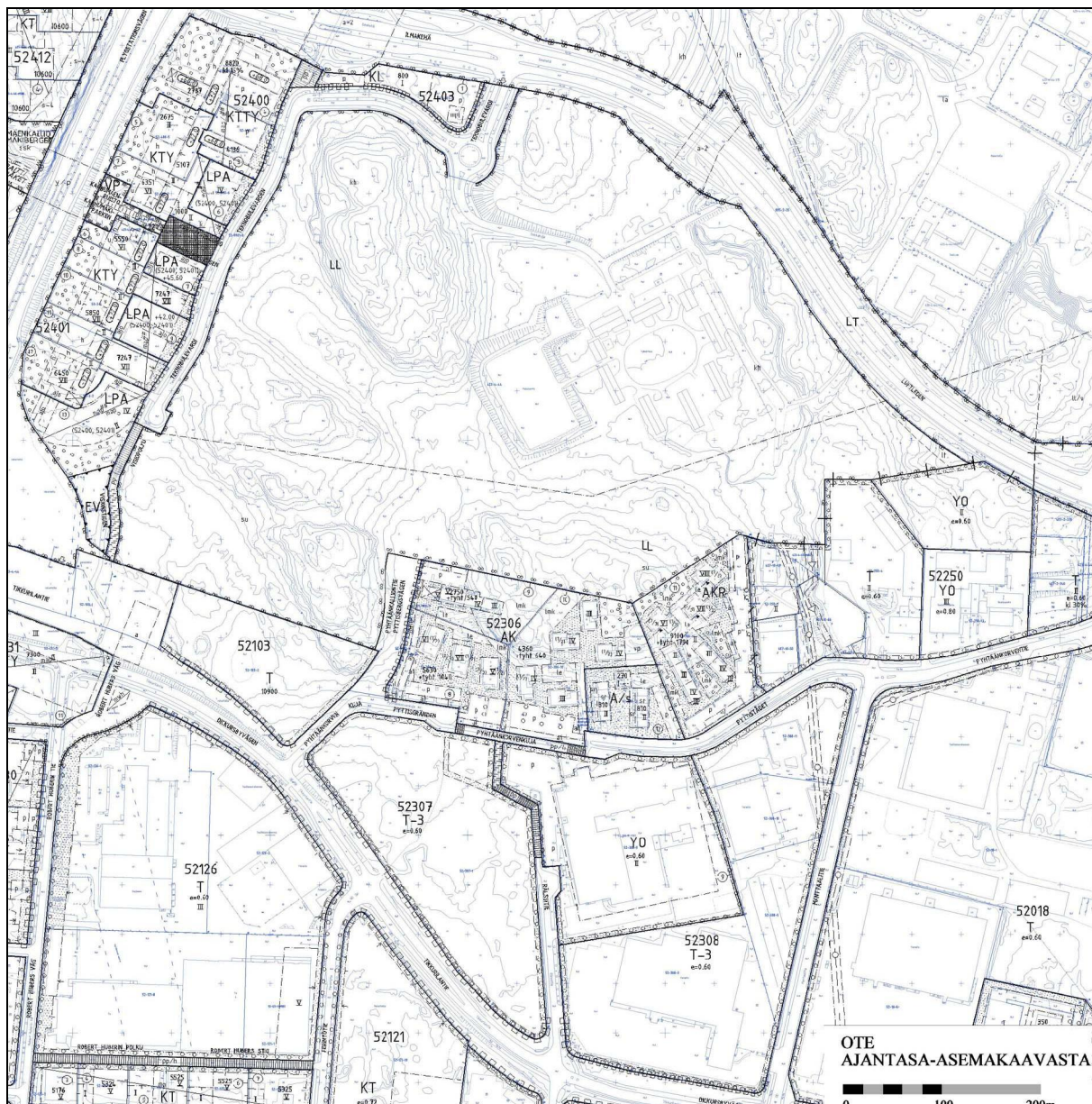
Asemakaava

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

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

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

Alue on osittain rakennettu asemakaavojen mukaisesti.



Vantaan arkkitehtuuristrategia

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

Vantaan asuntostrategia 2009 — 2017

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

Asuntostrategian mukaan Vantaalla aloitetaan 2000 asunnon rakentaminen vuosittain. Uustuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana kohtuuhintaisena vuokra-asuntotuotantona. Uustuotannosta n. 20 % toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeustuotantona, osamistustuotantona tai vastaavina tuotantomuotoina. Lisäksi mm. asuinalueiden

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

Rakennuskielto

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

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle (Arkkitehtitoimisto Kai Warttinen 29.1.2002). Sen mukaan Tikkurilantien varrella kaupunkirakennetta tiivistetään ja toimintoja sekoitetaan urbaaniksi bulevardiksi.

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

Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys: Lentoasemantien sadevesiviemäri on tulvimiselle altis Väinö Tannerin tien ja Elannontien kohdalla. Yläpuolinen valuma-alue ei ole laaja ja koostuu pääosin teollisuusalueesta. Sadevesiviemäriässä ei ole varsinaista välityskyvyn kapeikkoa vaan kysymys on kuormituksen ja yleisen mitoituksen välisen eron aiheuttamista ongelmista. Välityskyky ylitetään ja tulvimista esiintyy kerran kymmenessä vuodessa toistuvassa mitoitustilanteessa. Tulviminen on lähellä kerran kahdessa vuodessa toistuvassa mitoitustilanteessa. (Pöyry Environment Oy, 19.5.2008).

Vantaan pienvesiselvityksessä (2009) Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja) on arvotettu luontoarvoiltaan luokkaan III, kun luokat ovat I, II, III, 0 (III: ”Pienvesi lukeutuu metsälain 10§:n mukaisesti metsäluonnon erityisen tärkeisiin elinympäristöihin, kohteella on paikallisesti harvinaisten tai huomionarvoisten lajien esiintymispaikkoja; kohde on muutoin paikallisesti harvinainen ja edustava luontokohde; kohteella on merkitystä ekologisena käytävänä.”). Pytinojan ekologista tilaa on arvioitu tarkemmin: ”Pohjoisemman haaran päässä, Pyhtäänkorventien pohjoispuolella ja Tikkurilantien eteläpuolelle on tämän työn [= pienvesiselvitys] maastokäynnin yhteydessä havaittu pieni koskiosuus ja vesiputous. kohteelta ei ole muita tiedossa olevia erityisiä luontoarvoja tai lajistohavaintoja.”

Veromiehen ideasuunnitelma on valmistunut tammikuussa 2009. Vantaan kaupunki on tilannut suunnitelman Arkkitehtitoimisto Heikkinen – Komonen Oy:ltä. Ideasuunnitelma ei ole koko Veromiehen alueen kattava maankäyttösuunnitelma, vaan sillä on pikemminkin etsitty kaupunkirakenteeseen liimaa, sitovaa tekijää, jolla alueen keskeneräisyys voidaan kääntää voitoksi ja saada imua alueelle. Ideasuunnitelman teemoina ovat kertomus, kierrätys ja kävely.

KERTOMUS: Käytetään Veromiehen historiaa ja luontoa alueen suunnittelussa voimavarana ja mahdollisuutena. Veromiehen ominaislaatu, paikan kertomus, otetaan huomioon suunnittelussa.

KIERRÄTYS: Tutkitaan nykyisten teollisuushallien uusiokäyttämistä asuntorakentamisen tarpeisiin. Nykyisiä teollisuushalleja muutettaisiin pysäköinti- ja huoltotiloiksi, täydennettäisiin lisä- ja viherrakentamisella ja niiden katoille rakennettaisiin uusia asuntoja pihoiheen – hybriditaloja.

KÄVELY: Parannetaan kevyen liikkuamisen edellytyksiä kaavoituksen sekä katu-, viher- ja valaistussuunnittelun keinoin. Rengasraitti yhdistäisi Veromiehen eri osat toisiinsa.

Ideasuunnitelmassa on otettu kantaa Tikkurilantiehen. Rakentaminen on sen varrella verraten harvaa ja matalaa, eikä siten synny tiivistä katutilaa. Paikoin maantiemäinen mitoitus ja varustelu tulisi virittää katumaisemmiksi määrä- tietoisemmilla pintamateriaalivalinnoilla ja istutuksilla. Tehokas keino tehdä tiestä katu on jalostaa sen valaistusta.

Aerolan kaavarungon pohjana on Arkkitehtitoimisto Heikkinen-Komonen Oy:n laatima Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelma 2011, joka sijoittuu Aerolan alueelle Tikkurilantien ja Pyttisbergetin väliin. Suunnitelmassa tutkittiin asuinrakentamista Tikkurilantien pohjoispuolella Aerolassa. Suunnitelma käsitti 6 suurkorttelia, joissa oli yhteensä 148 000 k-m², 2350 asuntoa ja n. 3260-3760 asukasta. "Metsäkaupungin" korttelit kiertävät kukkuloita ja sulkevat sisäänsä "salaisuuden". Työssä päädyttiin suuriin asuinkortteleihin ympäröivän alueen suuren mittakaavan takia: näin asumisen alue erottui voimakkaana elementtinä repaleisen teollisuus- ja varastoalueen laidalla, suurten liikenneväylien kainalossa. Asuinkorttelit toteutettaisiin kortteli kerrallaan. Pysäköinti on pääosin rakenteellisena asuinrakennusten ja pihojen alla, mutta myös piholla sekä katujen varsilla. Puistot yhdistävät korttelit toisiinsa.



Veromiehen ideasuunnitelma 2011, Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen – Komonen Oy.

Kehä III:n ja Lentoasemantien parantamisen tiesuunnitelma on hyväksytty v. 2012.

Rälssipuistoon ja Manttaalipuistoon on laadittu suunnitelma hulevesialtaiden sijoittamiseksi 18.5.2012 (Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus). Tasausaltaita tarvitaan Pytinojaan myös entisen työsiirtolan lähistölle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.12.2013 keskustojen pysäköinnin mitoitusohjeen kokeilun. 1.1.2014 – 31.12.2018 välisenä aikana pysäköinnin mitoitusohjeena on "vähintään 1ap / 130 k-m²" kerrostaloalueilla 1 km etäisyydellä rautatieasemasta. Vuonna 2011 hyväksyttyä mitoitusohjetta sovelletaan kaikilla muilla alueilla. Aerolan alue on suurelta osaltaan em. kokeilun käsittävän aluerajauksen sisällä.

Vantaan kaupunki on syksyllä 2013 käynnistänyt alueen kehittämiseksi Veromiehen kaavarunko nro 052200 -suunnittelutyön tavoitteiden määrittämisellä. Työn tarkoituksena on kehittää Veromiehestä Vantaan ja koko pääkaupunkiseudun muuhun fyysiseen kaupunkirakenteeseen saumattomasti liittyvä, kansainvälinen lentokenttäkaupunki, joka on viihtyisä asuinpaikka ja haluttu työpaikka-alue. Työssä tutkitaan mm. asumisen, palvelujen ja työpaikkojen sijoittumista ja määrää. Alustavan tarkastelun perusteella alueelle "lentomelun kainaloon" voisi sijoittua n. 10 000 asukasta. Työ ottaa huomioon alueen kaksi vahvaa keskustaa, Aviapolis-aseman ja Jumbon.



Alustavaa ideointia Veromiehen kaavarunkotyölle.

Kehärahan Aviapolis-aseman yhteyteen on tekeillä asemakaava nro 002151.

Pyhtäänkorvenojan valuma-alueen ja uoman tulvimisen mallintaminen Keski-Vantaalla: Pyhtäänkorvenoja mallinnettiin kokonaisuudessaan ja mallinnuksen avulla tehtiin tulvatarkastelu ojan varrelle. Oja todettiin tulvaherkäksi Manttaalitien varrella jo kerran viidessä vuodessa toistuvalla rankkasateella. Työssä suositeltiin tulva-allasta Pyhtäänkorvenojan yläosalle. Lisäksi työssä suositeltiin, että hulevesimäärät kaava-alueella ei saisi kasvaa alueen rakentumisen johdosta, sillä vastaanottava vesistö ei kykene johtamaan edes nykyisiä rankkasateiden aiheuttamia vesiä hallitusti eteenpäin.

Aerolan kortteliin 52306 tontille 10 on vireillä asemakaavamuutos nro 002191. Nykyiset, huonokuntoiset pesubetonitalot Alvar Aallon suunnitteleminen rakennusten vieressä on tarkoitus korvata uusilla asuinkerrostaloilla.

Kaupunki on käynnistänyt palveluverkkoselvityksen, jossa tutkitaan koko kaupungin palvelutarpeet ja niiden sijoittuminen.

4 Kaavarungon suunnittelun vaiheet

4.1 Kaavarungon suunnittelun tarve ja suunnittelun vaiheet

Ensimmäinen juna saapuu Kehäradan Aviapoliksen asemalle kesällä 2015. Aviapolis-aseman ympärille nousee uutta kaupunkia työpaikkoineen, palvelui-
neen, asukkaineen. Kehä III:n liikennejärjestelyjen muutokset valmistuvat vuodenvaihteeseen 2015-16 mennessä. Aerolan asuinalue on osa tätä kaupunginosan kokoista muutosta.

Aerolan asuinalueen kaavatyötä ryhdyttiin tekemään asemakaavamuutoksen luonnoksena, mutta työn edetessä todettiin, että koska Aerolan suunnittelualue on hyvin laaja – se on osa noin 44 ha:n kokoista, pääosin metsäistä aluetta – sen suunnittelun hallinta edellyttää kaavarunkotasosta tarkastelua ennen asemakaavojen laadintaa. Samalla työn alkuperäinen asemakaavamuutoksen numero 002150 vaihtui kaavarunkotyön numeroksi 052300.

Kaavarungon lähtökohtana on Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelma 2009 (kuva kohdassa "3.2 Suunnittelutilanne/ Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat"), jonka pohjalta tehtiin ensimmäinen luonnos. Sen perusteella laadittiin tieliikenteen melutarkastelu, josta kävi ilmi, että Tikkurilantien pohjoispuolelle ei voinut sijoittaa viitesuunnitelmassa esitettyjä "Vuoret"-korttelin pistetaloja. Melukartta on esitetty kohdassa "4.5 Ensimmäinen kaavarunkoluonnos". Viitesuunnitelman pysäköintiratkaisua kritisoitiin kalliina toteuttaa, kun suunnitelmaa esiteltiin investoijille ja rakennuttajille

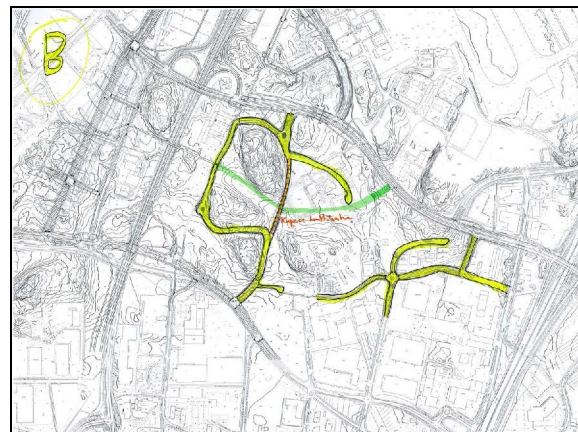
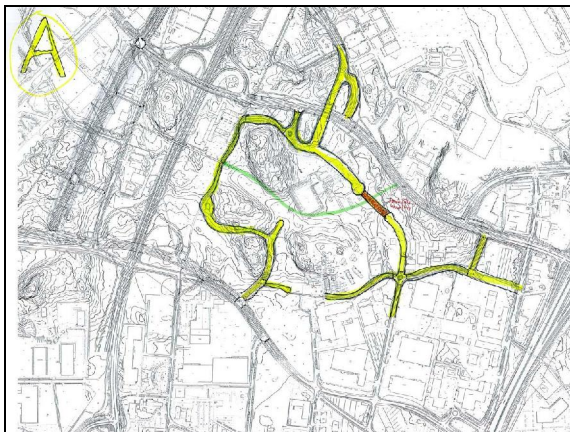
Suunnittelutyön aikana tutkittiin Aerolan liikenneverkon järjestämistä monin vaihtoehtoin, jotka on kuvattu kohdassa 4.1.1 Liikenneverkkovaihtoehdot. Myös pysäköintiratkaisulle haettiin toteuttamiskelpoisempaa ratkaisua.

Työssä etsittiin myös n. 2 ha:n tonttia päiväkodille ja alakoululle, joiden on oltava vähintään n. 80 m päässä Tikkurilantien ajoradasta. Alun perin viite-
suunnitelmassa esitetty "Puisto"-kortteli ei tämän vuoksi tullut kysymykseen. Koulun ja päiväkodin lopulliseksi paikaksi valikoitui viitesuunnitelman "Muuri"-
kortteli puiston laidasta. Paikan etuna on mm. riittävä etäisyys liikenneväylistä, maaperän kohtalainen tasaisuus, luonnonläheisyys ja turvallisuus.

Kaavarungon laatimisen ohella tehtiin alueen brändityö, joka koottiin Uusi Aerola –tiivistelmäksi. Sen kantavia visioita ovat ilo, into ja inhimillisuus, ja niiden näkyminen tulevaisuuden asuinympäristössä: "Aerola on uusi kaupunginosa, jota on suunniteltava ja rakennettava tulevaisuuden näkökulmasta. Asuinalueena sen on oltava edelläkävijä siinä, miten uudentyyppisillä ideoilla ja oivalluksilla luodaan viihtyvyyttä. Kaupunginosana sen on oltava sekä kotimaisille että kansainvälisille kiinnostava vierailukohde." Elämää Aerolassa leimaa huumori ja avoin elämänsäsenne: "Aerolan tunnelma kumpuaa kaupungista, joka ei ota itseään liian vakavasti."

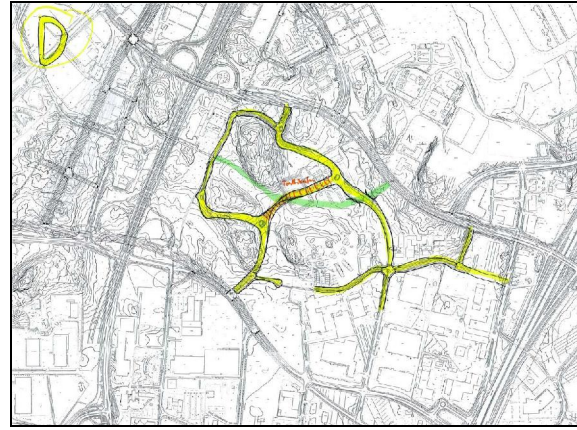
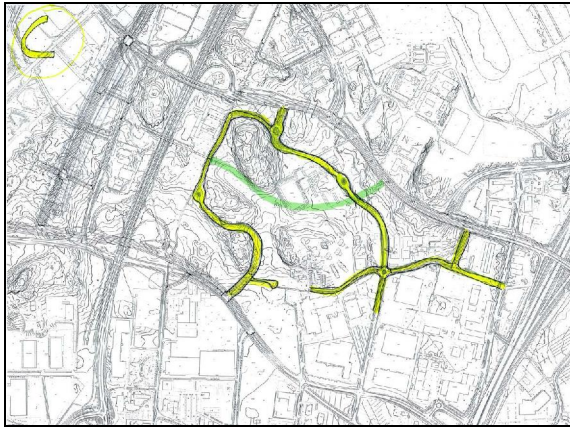
4.1.1 Liikenneverkkovaihtoehdot

Yleiskaavassa esitetyille suurpiirteiselle katulinjaukselle haluttiin etsiä vaihtoehtoja, koska jos alueen halki kulkisi katu pohjois-etelä-suuntaisena lentoasemalta Tikkurilantielle, se toimisi myös raskaan liikenteen reittinä ja siten aiheuttaisi häiriötä asumisen sijoittumiselle. Lentoaseman kuljetuksille on kuitenkin turvattu vaihtoehtoinen reitti ja mahdollisesti järjestettävä katuyhteys, joka ylittää tai alittaa Ilmakehän. Tutkituissa vaihtoehdoissa C ja D liittymäjärjestelyt Aerolan suunnasta Ilmakehälle ja Ilmailutielle voidaan toteuttaa myös kuten se on esitetty A-vaihtoehdossa. Vaihtoehtojen erot keskittyvät alueen sisäisen liikenteen järjestämiseen.

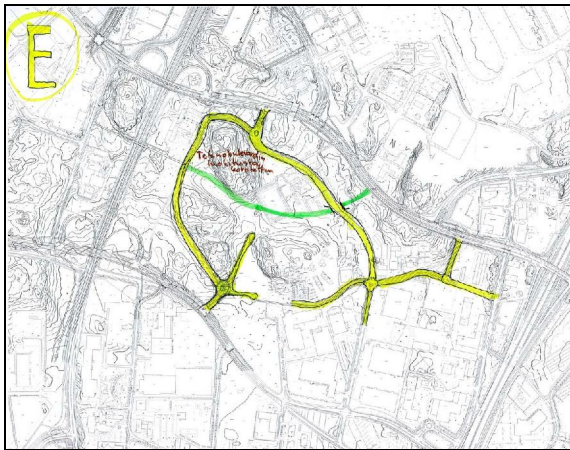


Vaihtoehdossa A alueen läpi kulkisi mäkinen maaston notkelmissa kaikelle liikenteelle tarkoitettu katu, Teknobulevardi, Ilmakehältä Tikkurilantielle. Manttaalitien jatkeena olisi katu, josta osa olisi joukkoliikennettä ja huoltoliikennettä varten (punainen osuus). Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti (vihreä) risteäisi tasossa joukkoliikennekadun kanssa.

Vaihtoehdossa B Pyttisbergetin itäpuolitse kulkisi kapea tonttikatu, jonka liikennettä rajoitettaisiin. Pääasiallinen katu olisi Teknobulevardi. Jos liittymäjärjestelyt Aerolan suunnasta Ilmakehälle ja Ilmailutielle olisi tarpeen järjestää eritasoisina ja johtaa lentokentän liikennettä, edes tilapäisesti, Aerolan kautta, ei ve B ole paras. Myöhemmin saattaisi kuitenkin tulla tarve muuttaa tonttikatu kaiken liikenteen sallivaksi, mikä häiritsisi asuinympäristöä ja vähentäisi alueen houkuttelevuutta ja arvostusta.



Vaihtoehdoissa C ja D Teknobulevardi kiemurtelisi mäkien välissä kuten edellä ja Manttaalitien jatke ylittäisi tavallisena katuna Teknobulevardille asti. Ulkoilureitti alittaisi Manttaalitien jatkeen. Vaihtoehdossa D katuja yhdistäisi tonttikatu, mikä jakaisi liikennettä tasaisemmin koko alueelle, mutta katkaisisi laajemman, yhtenäisen viheralueen jatkumisen.



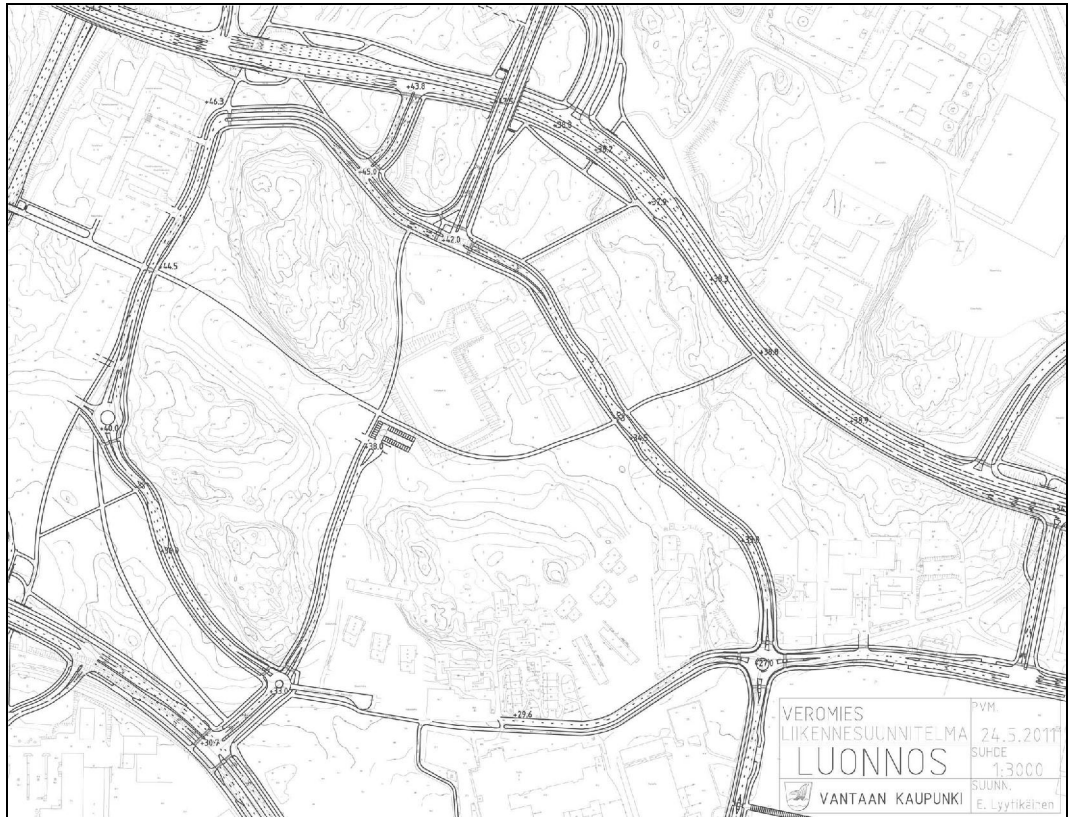
Vaihtoehdossa E Teknobulevardi kulkisi suoremmin kohti Tikkurilantietä. Manttaalitien jatke olisi kaikelle liikenteelle. Ulkoilureitti alittaisi sen.

Näiden käsivaraisten suunnitelmien vaihtoehtoja C (>C1) ja E (>E1) tutkittiin tarkemmin. Jatkosuunnittelussa tutkittiin mm., kuinka ulkoilureitti voisi alittaa Manttaalitien jatkeen. Se todettiin huonoksi vaihtoehdoksi, koska uusi katu olisi suurelta osaltaan sillalle nousua ja sillalta laskua. Tietä varten tehtävät pengerrykset olisivat mm. ristiriidassa puron säilyttämispyrkimysten ja viihtyisän virkistysalueen rakentamisen kanssa.

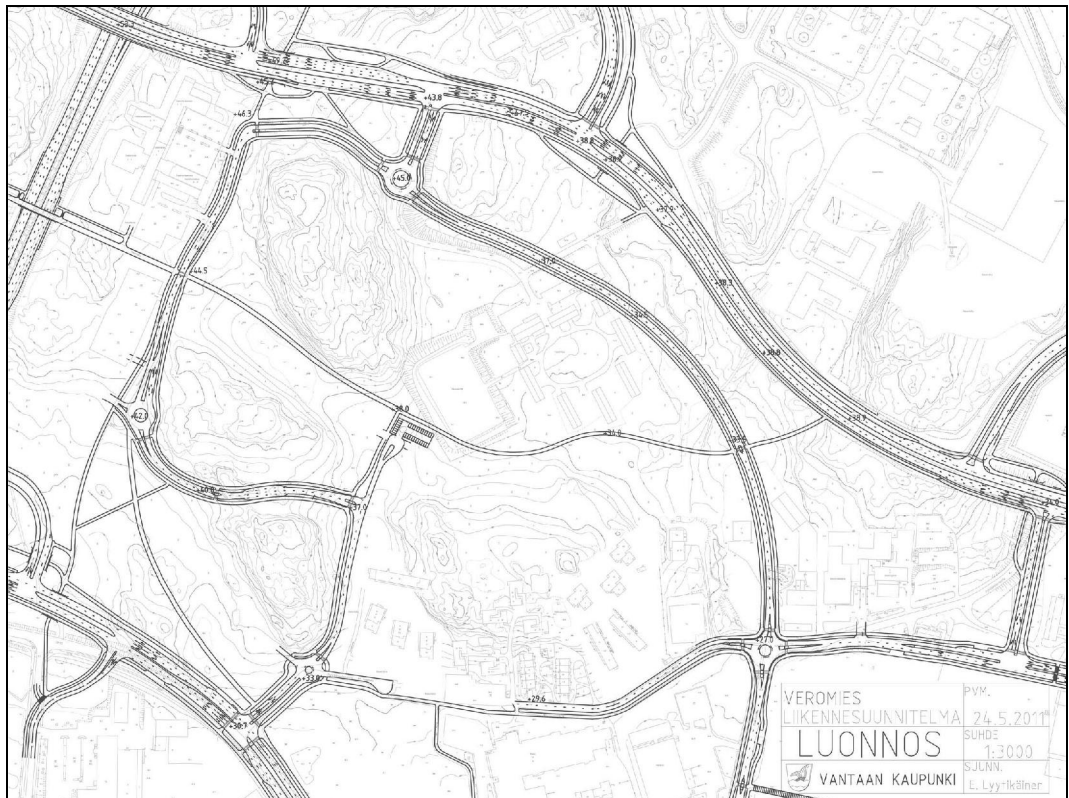
E1-vaihtoehdossa alueen keskelle johtaisi pitkähäkö umpikuja. Sen jatkaminen myöhemmin alueen läpi pohjoiseen saattaisi olla todennäköistä. Tällöin raskas läpikulkuliikenne lisääntyisi.

C1-vaihtoehdossa mutkittelevampi katuverkko (Teknobulevardi) palvelisi asuinalueen liikennöintiä parhaiten eikä houkuttelisi läpiajoon. Manttaalitien jatke on esitetty kulkemaan lähellä Ilmakehää, mikä rauhoittaisi hyvin asuinalueetta liikenteeltä, mutta vaikeuttaisi työpaikkakortteleiden rakentamista sen varten, koska korttelista tulisi niin kapea.

Kaavarunkotyön pohjaksi valittiin sekä E1 että C1. Asuinalueen ja työpaikka-alueen liikenne ovat omilla reiteillään. Joukkoliikenne kulkee ainakin Teknobulevardia pitkin ja se toteutetaan bussilinjana, koska pikaraitiotielle mäkinen maasto on hankala. Pikaraitiotie siirtyy Aviabulevardille aseman luo.



Vaihtoehto E1



Vaihtoehto C1

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta on annettu 17.1.2012. Asemakaavamuutoksen luonnostyön alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62S) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteitä kuultiin 3.2.2012 mennessä MRL 62 §:n mukaisesti.

Kirjallisia mielipiteitä saatiin seitsemän. Museovirastolla ei ole huomautettavaa. Kaupunginmuseo halusi, että työssä selvitetään suhde ja vaikutus kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen rakennettuun ympäristöön (Aerola). HSY piti suunnitelmaa ilmastotavoitteiden mukaisena, mutta haluaa kevyen liikenteen yhteydet etusijalle toteutusjärjestyksessä. Lisäksi rakennettu vesihuoltoverkosto tulee ottaa huomioon, sekä esittää rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen. Vantaan Energia pyytää ottamaan maakaapelien ja kaukolämpöputkien sijainnit huomioon, sekä varautumaan useisiin kiinteistö- tai puistomuuntamoihin. Wihurin mielestä "Kanava"-kortteli on liian lähellä Ilmakehää ja Pyhtäänkorventietä. Kaavamuutos ei saa rajoittaa Wihuri nykyistä toimintaa. Vianor ei pidä työpaikka-aluettansa käyttöönsä soveltuvana ja haluaa etsiä uutta sijaintia Vantaalta. Suunnittelualueelta he haluavat kehittää esitetyn mukaisesti. Pelastusviranomaiset pyytävät huomioimaan jatkosuunnittelussa paloturvallisuusvaatimukset.

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

Kaavarunko oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 19.3.–17.4.2014. Muistutuksia ei jätetty. Lausunto pyydettiin ja saatiin Uudenmaan ELY-keskukselta. Lausunnossa muistutettiin asioista, jotka tulee tarkemmin selvittää asemakaavavaiheessa. Alueelle tulee jatkosuunnittelussa laatia liikenneselvitys, jonka perusteella voidaan tehdä tarkempi meluselvitys ja laatia katuverkon toimivuus- ja turvallisuustarkastelut. Yleiskaavan mukaisen viherkäytävän tulee olla riittävän leveä ja toimia myös ekologisena käytävänä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavarunkoa on esitelty 12.2.2014 Uudenmaan ELY-keskukselle kaupungin ja ELY-keskuksen välisessä kuukausikokouksessa.

4.4 Kaavarungon tavoitteet

Aerolan asuinalue suunnitellaan 3 500 – 4 000 asukkaalle. Kaavarunko määrittelee Aerolan kehittämisen periaatteet ja tavoitteet: korttelien, katujen ja puistojen rajat, korttelien käyttötarkoitukset, likimääräiset rakennusoikeudet ja

kerrosluvut, hulevesien käsittelyn periaatteet ja niille varatut alueet, kevyenliikenteen reitit, pysäköinnin periaatteet ja kaupunkikuvallisia tavoitteita.

Kaavarungon periaatteita ja alustavaa mitoitusta täsmennetään ulkopuolisella suunnittelulla, jonka pohjalta kaavarunkoa jalostetaan asemakaavaksi.

4.4.1 Viitesuunnitelmasta johdetut Aerolan suunnitteluperiaatteet

1. Metsän ja kaupungin välinen jännite.
 - Alueen metsäisyyttä vaalitaan siten, että kallioita ja puita säästetään myös korttelien sisällä. Tarvittaessa istutetaan uusia puita ja muuta metsämäistä kasvillisuutta etenkin "Iso metsä", "Pieni metsä" ja "Muuri" -kortteleissa.
 - Kaupunkimaisuutta luodaan katutiloilla, jotka ovat rakennusten rajaamia, rakennusten ja kadun väliin ei jää etupihaa, kadulta on kulku rakennuksiin.
 - Aukiomaiset katutilat ovat kivettyjä ja niiltä kasvaa puita.
2. Erilaisia kortteleita, erilaisia paikkoja.
 - Kullakin korttelilla on oma, topografiasta tai sijainnista johdettu luonne.
 - Kadut ovat eriluonteisia: rakennusten kehystämiä kaupunkimaisia katuja, luonnonympäristöön liittyviä vehreitä katuja, kävelyn ja oleiluun houkuttavia katuja.
 - Puistoissa on tunnelmaltaan ja kasvillisuudeltaan erilaisia osia.
 - Alueella on paikkoja yhteisöllisyyden toteutumiseen ja ihmisten kohtaamiseen.
3. Suurkorttelit.
 - Suurimittakaavaisen liikenne- ja logistiikkahalliympäristön vuoksi korttelit ovat ulospäin suurkortteleita. Koska ympäristö uudistunee hitaasti, ts. halleja ja varastoja on Veromiehessä vielä pitkään, saadaan liikenteen suhteen suojaisat ja rauhalliset pihat, joita jalankulun reitit yhdistävät - "toinen maailma".
4. Korttelien "salaisuus".
 - Jokaisen korttelin sisällä on omanlaisensa maailma, ja joku yllätys, joka löydetään, kun mennään kortteliin.
5. Käveltävän kokoinen kaupunki.
 - Jalankulku- ja pyöräilyreitit halkovat suurkortteleita pienempiin osiin.
 - Jalankulkureitit liittyvät alueen asemalle, Jumboon ja suurpihat toisiinsa sekä puistoihin viihtyisäksi jalankulku- ja pyöräilyverkostoksi.
6. Autot pysäköintilaitoksissa.
 - Maapinta-ala on pääasiassa elollisten; ihmisten, kasvien ja eläinten, käytössä.
 - Pysäköintilaitoksiin voidaan integroida myös mm. ns. älykäs pysäköintijärjestelmä ja sähköauton latauspaikat.
7. Vähistä luonnon aiheista mahdollisimman suuri hyöty.
 - Kalliot, puusto ja vesiaiheet käytetään hyväksi, jotta alueesta saadaan houkutteleva asuinalue. Se kaunis, mikä alueella on, säilytetään ja jalostetaan.
 - Luonnon monimuotoisuuden säilyttäminen ja edistäminen.
8. Ekologisuus, hiilinielu.
 - Koska ilmakehän hiilidioksidia sitovaa puustoa kaadetaan rakentamisen tieltä, kompensoidaan se rakennusratkaisuissa esim. puurakentamisella.

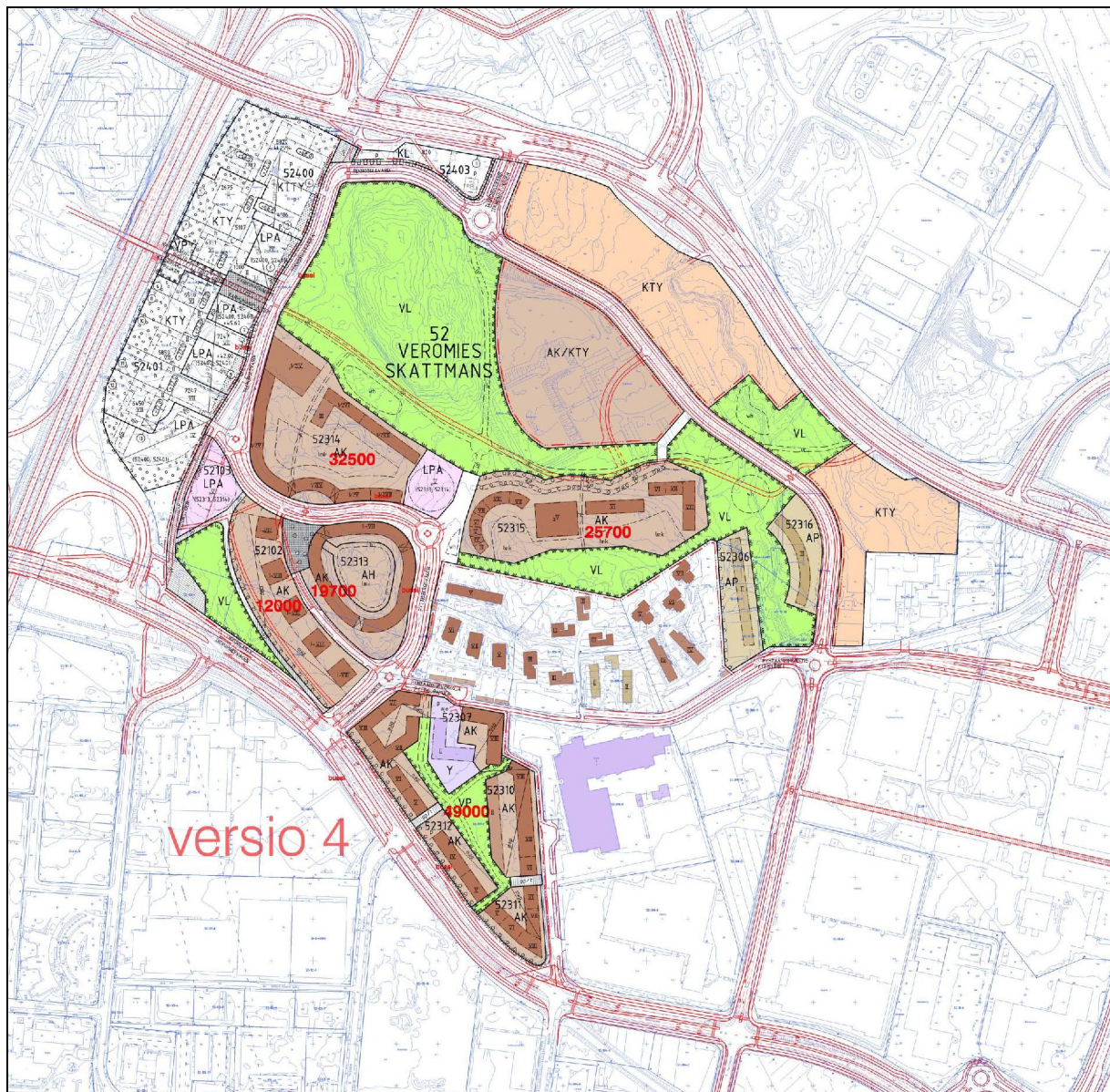
- Rakennusten energiajärjestelmissä pyritään ainakin osittaiseen omavaraisuuteen.

4.5 Kaavarunkovaihtoehdot

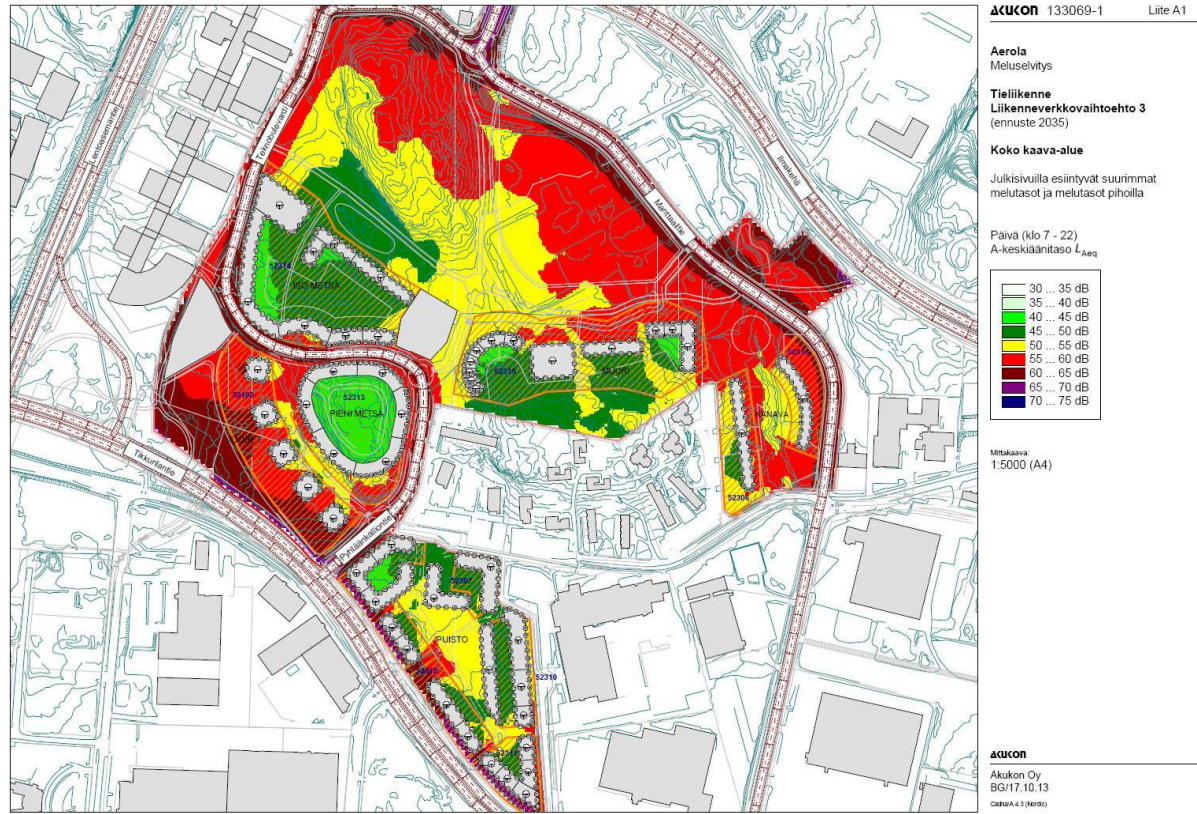
4.5.1 Ensimmäinen kaavarunkoluonnos

Ensimmäisessä kaavarunkoluonnoksessa ("versio 4") viitesuunnitelman ratkaisua muutettiin niin, että katuverkkoa tarkennettiin, kadunvarren pysäköintipaikkoja karsittiin ja rakennusten alakerroksiin sijoittuneista pysäköintiloista luovuttiin. Ne korvattiin pihakansien alle sijoittuvilla pysäköintilaitoksilla ja pysäköintitaloilla, mikä puolestaan muutti hieman korttelirakennetta. "Kanava"-korttelia muokattiin siten, että korttelit ovat etäämpänä Pytinojasta, jotta ojan varteen ja pienen putouksen äärelle on kaikilla yhtäläinen pääsy.

Alueen pääkatujen, Teknobulevardin ja Aeronkadun, linjaukset poikkeavat yleiskaavassa esitetystä linjauksesta, millä saadaan toisaalta estettyä tarpeeton läpiajoliikenne asuinalueen halki ja toisaalta varmistettua Ilmakehän suunnasta Tikkurilantielle päin suuntautuvan työpaikka-alueita palvelevan liikenteen (et. lentokentän liikenteen) sujuvuus.



Kaavaluonnoksen pohjalta Akukon Oy teki alustavan meluselvityksen Lentoasemakiinteistöjen ja Vantaan kaupungin tilauksesta. Selvitys on päivätty 22.10.2013. Selvityksestä ilmenee, että suunnittelualue on osittain Ilmakehän, Lentoasemantien ja Tikkurilantien liikennemelualueilla.



Lähinnä Tikkurilantietä sijaitsevilla kortteleilla Tikkurilantien puoleisilla rakennusten julkisivuilla tieliikenteen aiheuttamat lasketut päiväaikaiset A-keskiäänitasot L_{Aeq} ovat noin 60–64 dB. Vantaan rakentamissuunnitelman mukaan äänitasoeroitus ΔL_A on oltava 35 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, joille julkisivuille kohdistuvat äänitasot ovat 60–64,9 dB. Muiden rakennusten julkisivuilla päiväaikaiset A-keskiäänitasot alittavat 60 dB. Rakentamissuunnitelman mukaan julkisivuille kohdistuvan A-keskiäänitason L_{Aeq} ollessa 55–59,9 dB on ΔL_A oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan. Tämä vaatimus on kuitenkin pienempi kuin rakentamissuunnitelman vaatimus lentomelua vastaan ($\Delta L_A \geq 32$ dB), jolloin lentomelu on mitoittava tekijä.

Kaavassa siis julkisivujen ääneneristys tieliikennemelua vastaan tulee olla Tikkurilantien puolella $\Delta L_A \geq 35$ dB ja muualla asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys $\Delta L_A \geq 32$ dB.

Pihojen oleskelualueilla ohjearvot, 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä, ylittävät joissain kortteleilla ellei rakennusten sijoittelulla estetä melun kulkeutumista piholle.

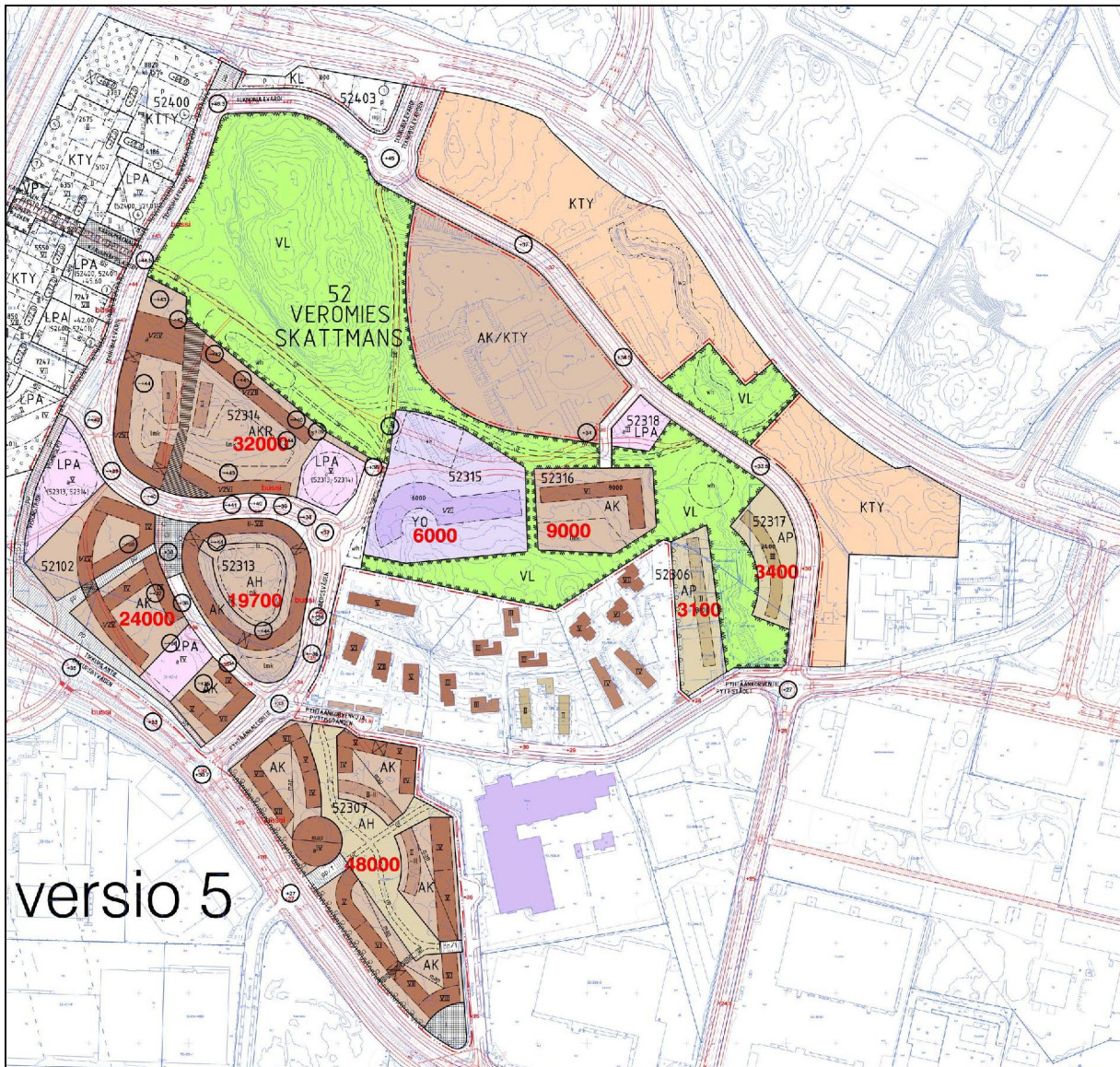
Lentoaseman koekäyttöalue on noin kilometrin päässä lähimmistä asuinkortteleista. Koekäyttöalueella olevan lentokoneen aiheuttama melu kuuluu tyypillisesti useita minuutteja kerrallaan ja aiheuttaa häiriötä erityisesti yöllä. Korttelin 52314 Teknobulevardin puoleisille julkisivuille suositellaan julkisivujen A-äänitasoeroitukseksi $\Delta L_A \geq 35$ dB.

Meluselvityksestä nähdään, että viitesuunnitelman mukaista "Vuoret"-korttelia ei voi toteuttaa; että "Puisto"-kortteliin "vuotaa" melua Tikkurilantien liittymän kohdalta ja että Ilmakehältä kantautuu melua niin paljon, että "Kanava"-korttelit on parempi toteuttaa sitten kun Ilmakehän varteen on rakennettu melulta suojaavasti työpaikkarakennuksia. Selvityksestä käy myös hyvin ilmi se, että umpikortteliratkaisuilla saadaan varsin hiljaisia korttelipihoja.

Meluselvityksen perusteella maankäyttöratkaisua muutettiin jonkin verran.

4.5.2 Toinen kaavarunkoluonnos

Toisen kaavarunkoluonnoksen ("versio 5") oleellisin muutos ensimmäiseen kaavarunkoluonnoksen nähden on n. 6000 k-m²:n suuruisen päiväkotikoulun sijoittaminen n. 2 ha:n tontille, jonka tulee olla vähintään n. 80 m päässä suurista liikenneväylistä. Täten sitä ei voi sijoittaa "Vuoret"-korttelin paikalle eikä "Puisto"-kortteliin, jonne alun perin varattiin tila pienemmälle päiväkodille. Sopivin paikka löytyi "Muuri"-korttelista: se on melun suhteen suojaisin, liikenneolosuhteiltaan turvallisin ja koulun kentän sijoittamiselle tasaisin paikka. Päiväkotirakennus ja asuinkerrostalot sijoittuvat maastoon korkeuskäyriä seuraillen.



Kaavarunkoluonnoksessa "Vuoret"-korttelin pistetalot on korvattu umpikorttelilla ("Pihat"-kortteli), jonka läpi kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti Tikkurilantien alikulun ja aukion välillä. "Pihat"-korttelin rakennukset ovat tasakorkeita ja Tikkurilantien suunnasta nähtynä niiden yli kurottuu "Pieni metsä" -kortteli.

"Puisto"-korttelin rakennetta muutettiin siten, että Tikkurilantien liittymän kohdalla rakennusten väliä pienennettiin ja kortteliin sijoitettiin pysäköintitalo. Osa pysäköinnistä on pihojen alla.

Ilmakehän varressa olevaa virkistysaluetta pienennettiin, jotta tieliikenteen melua leviäisi vähemmän asuin- ja virkistysalueille.

Koko alueella on kiinnitetty erityistä huomiota luonteviin, sujuviin ja mielenkiintoisiin jalankulun ja pyöräilyn reitteihin.

Kaavarunkovaiheessa on pidetty tärkeänä, että myös Ilmakehän etelälaidan kehitys esitetään kaavarunkotasoisena, jotta nähdään asuinalueen liittyminen sitä välittömästi ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Pyhtäänkorventien ja Ilmakehän liittymä tulee muuttumaan nykytilasta.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014. Kaupunginhallitus 3.3.2014 asetti kaavarungon nähtäville ja pyysi lausunnon Uudenmaan ELY-keskukselta. Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.

5 Kaavarungon kuvaus



Rakennusten sijoittuminen maastoon.

5.1 Kaavan rakenne

Suunnittelun kantavana teemana on ollut "metsäkaupunki" – kaupungin ja metsän välisen jännitteen korostaminen. Metsäisyys ilmenee laajana metsäpuistona "metsäpolkuineen" ja suurkortteleiden suojaan jäävinä metsäisinä ja kallioisina, mahdollisimman luonnonvaraisina korttelipihoina. Puita ja kallioita säästetään paljon. Kaupunkimaisuutta on tiiviisti rajatut katutilat, aukiot ja jalankulun raitit, joiden varsilla on alueen yhteistilat yms.

Kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen sommittelu perustuu maaston muotoja ja kulkureittejä korostavien suorien ja kaarevien julkisivujen rytmikkääseen vaihteluun, minkä vuoksi kaavarungossa määritellään kaupunkikuvallisista syistä kaarevana toteutettavat korttelijulkisivut.

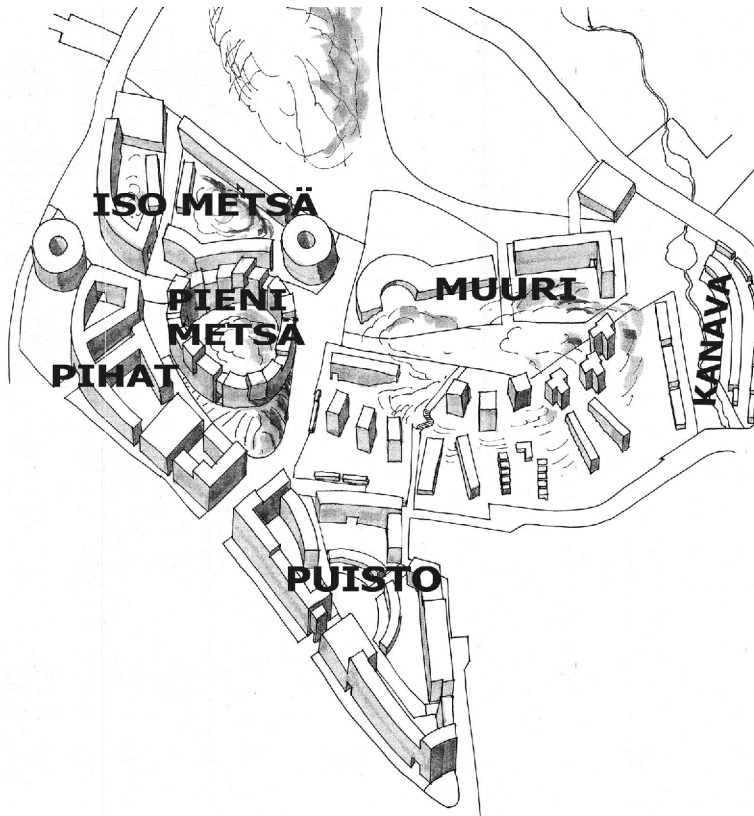
Asuinkorttelit ovat suurkortteleita, joiden sisään syntyy miellyttäviä puistomaisia ja metsämäisiä korttelipihoja, jonne liikenteen melu ei kanna. Rakennukset sijoittuvat pääasiassa korttelin laidoille tiiviiksi rintamaksi. Autot ovat pääasiassa pysäköintilaitoksissa.

Asukkaille tulisi varata yhteistiloja esimerkiksi siten, että suurimmissa kortteleissa on kussakin yksi, eri toimintoihin profiloitunut asukastalo tai -tila keskeisimpien kulkureittien varrella. Sellainen voisi sijaita ainakin aukion laidalla.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit halkovat suurkortteleita, jotta kortteleista saadaan "käveltävän kokoisia" ja jotta jalankulun ja pyöräilyn reitistö kulkuympäristönä korostuu. Kaavarunkoalueen halki viheralueella Pyttisbergetin eteläpuolella kulkee yleiskaavan mukainen ulkoilureitti Aviapolis-asemalta Ilmakehän varteen. Reitti kulkee erilaisten biotooppien kautta ja yhdistää Pyttisbergetin ja Pytinojan yhdeksi viheralueeksi. Reitti voi myös haarautua ojan kohdalla etelään ja suuntautua korttelin 52018 halki kohti Tuusulanväylän jalankulun ja pyöräilyn alikulkua ja edelleen kohti Tikkurilaa.

Ilmakehän ja Aeronkadun työpaikkakortteleita ei ole tässä yhteydessä esitetty tarkemmin. Asuinalueen näkökulmasta on tärkeää kehittää työpaikkakortteleita niin, että niistä saadaan mahdollisimman tehokas meluste asuin- ja virkistysalueille päin. Edellisen sivun maastosovituskuvasa on esitetty työpaikkakortteleiden reunimmaisat rakennukset (kuvitellut), jotka ovat oleellisia katutilojen ja puistonreunojen rajaamisen kannalta.

Asemakaavavaiheessa tutkitaan tarkemmin mm. rakennusoikeuden määrä, kerrosluvut, autopaikkojen tarve ja sijoittuminen sekä huoltoliikenne ja pelastusreitit kussakin korttelissa.



Suurkortteleilla on nimet.

5.1.1 Mitoitus

Kaavarungossa on esitetty alustavat kerrosneliömetrimäärät suurkortteleittain. Niiden pohjana on Veromiehen Pyhtäänvuoren viitesuunnitelman 2011 mukainen mitoitus, jota on jonkin verran tarkistettu. Alueelle tulisi n. 145 600 k-m², josta asumiseen 139 000 k-m² ja päiväkotikoululle 6 000 k-m². Alueelle tulisi n. 3 500 uutta asukasta.

Vantaalla kokeillaan 1.1.2014 – 31.12.2018 välisenä aikana pysäköinnin mitoitusohjeena ”vähintään 1ap / 130 k-m²” kerrostaloalueilla 1 km etäisyydellä rautatieasemasta. Vuonna 2011 hyväksyttyä mitoitusohjetta sovelletaan kaikilla muilla alueilla.

Tämän mukaan Aerolassa kortteleissa ”Pihat”, ”Iso metsä” ja ”Pieni metsä” sekä ”Puisto”-korttelissa pysäköinnin mitoitusohje on vähintään 1ap/130 k-m². ”Muuri”-korttelin kerrostaloilla noudatetaan vanhaa ohjetta 1 ap/90 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

On huomattava, että Aerola on niin laaja alue, että siitä on vuoteen 2019 mennessä rakennettu vain pieni osa. Kaavarungossa pysäköinnin mitoituksessa varaudutaan v. 2011 ohjeen mukaisiin autopaikkamääriin. Tällöin 500 – 1000 metrin päässä asemalta normi on 1 ap/100 k-m², vähintään 0,8 ap/asunto. Kaavarungossa on alustavasti arvioitu, että mitoitettaessa autopaikkojen määrää uuden, kokeilunormin mukaisesti asuinkortteleiden yhteydessä olevat pysäköintilaitokset riittävät eikä Teknobulevardin kulmaan tarvitsisi rakentaa pysäköintilaitosta. Samalla myös ”Puisto”-korttelin osittain maanalaisia pysäköintilaitoksia ei kaikkia tarvitsisi rakentaa. Jos autopaikkamäärä mitoitetaan v. 2011 normin mukaisesti, kaikki esitetyt pysäköintilaitokset tarvitaan. Kaavarungossa autopaikkojen mitoitusta ei esitetä erikseen, vaikka se onkin

tässä selostuksessa sanallisesti esitetty, vaan vain pysäköintilaitosten sijoittumisen paikat. Asemakaavatyön yhteydessä autopaikkamäärää tarkistetaan.

Ilmakehän ja Aeronkadun varren työpaikkakortteleille ei tässä ole esitetty mitään mitoituslukuja, kuten esimerkiksi rakennusoikeuksien määrää, koska alueiden tarkemmasta käytöstä ei ole tietoa.

5.1.2 Palvelut

Aerolan asuinalueen tuleva asukasmäärä edellyttää päivähoitopalvelujen järjestämistä. Alueen keskelle on varattu n. 2 ha:n kokoinen tontti 7-ryhmäistä päiväkotia ja alakoululuokkia varten. Rakennusoikeus on alustavasti mitoitettu 6 000 k-m²:n kokoiseksi.

Asuinkortteleiden ensimmäisiin kerroksiin varataan kulkureittien ja aukion varrelle liike-, toimisto- ja yhteistiloja.

Varsinaiset kaupalliset palvelut sijoittuvat alueen ulkopuolelle Jumbon ohella mm. Aviapolis-aseman yhteyteen, ja myöhemmin mahdollisesti yleiskaavan mukaiseen keskustatoimintojen alakeskukseen, paikalliskeskukseen, Aerolan eteläpuolelle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asuinrakennusten korttelialueet

- Asuinkerrostalojen korttelialueet AK
- Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue AKR
- Asuinpientalojen korttelialue AP
- Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue AH

"Iso metsä"

"Iso metsä" -kortteli on asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta sekä autopaikkojen korttelialuetta. Kaavarungossa mitoituksena on käytetty 32 000 k-m² ja n. 246 – 427 autopaikkaa. Pienempi autopaikkamäärä on uuden pysäköintinormin mukainen, suurempi v. 2011 normin mukainen. Korttelissa on noin 715 – 820 asukasta.

Korttelin sisäpiha on lähes kokonaan noin kerroksen verran korkeammalla kuin katutaso tai puisto. Korttelin keskiosa on luonnonmukaisena säilytettävää metsää kallioineen, puineen ja muine metsäisine piirteineen (= korttelin "salaisuus"). Korttelin halkaisee aseman suuntaan johtava jalankulun ja pyöräilyn raitti, jonka varrella voi olla matalia taloja. Kortteli jaetaan "käveltävän kokoiseksi" järjestämällä rakennusmuuriin kulkuaukkoja kadulle ja puistoon päin.

Korttelin pysäköinti sijoittuu pysäköintitaloihin luoteiskulmaan ja osin itälaitaan. Itäiseen pysäköintitaloon sijoittuu myös pääosa "Pienen metsän" autopaikoista. Osa autopaikoista voi sijoittua myös Teknobulevardin mutkaan sijoittuvaan pysäköintitaloon.

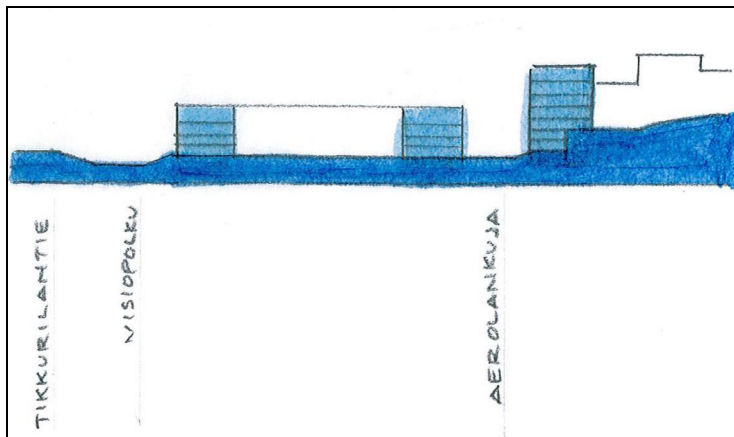
Aerolanaukion laidalle voi sijoittua asukastiloja ja palvelutalo tms. erityisasumisen kohde. Sen edessä voi olla palvelutalon huolto- ja saattoliikenne.

"Pieni metsä"

"Pieni metsä" -kortteli on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta. Kaavarungossa mitoituksena on käytetty 19 700 k-m² ja n. 152 - 263 ap. Pienempi luku on uuden pysäköintinormin mukainen, suurempi v. 2011 normin mukainen autopaikkamäärä. Korttelissa on noin 445 – 510 asukasta.

Korttelin visiona on linnamainen rakenne kallion päällä. Sisäpiha on 1-3 kerrosta korkeammalla kuin kadut. Korttelin sisällä on asumista palveleva yhteiskäyttöinen alue (AH), jonne kuljetaan Aerolanaukion kulmasta. Yhteiskäyttöinen alue on luonnonmukaisena säilytettävää metsäistä kalliota, jota kiertää huolto- ja pelastusreitti. Korttelin "salaisuus" on männyt ja kallio. Aukion laidalle tulee sijoittaa pieniä liike- ja työtiloja tai yhteistiloja elävöittämään aukiota (asuinalueen keskus).

Pysäköintipaikat ovat pysäköintitaloissa, jotka sijoittuvat "Iso metsä" -korttelin itä laidalle ja "Pihat"-kortteliin. Osa autopaikoista voi sijoittua myös Teknobulevardin mutkaan sijoittuvaan pysäköintitaloon.



Leikkaus "Pieni metsä"- ja "Pihat"-kortteleiden kohdalta.

"Pihat"

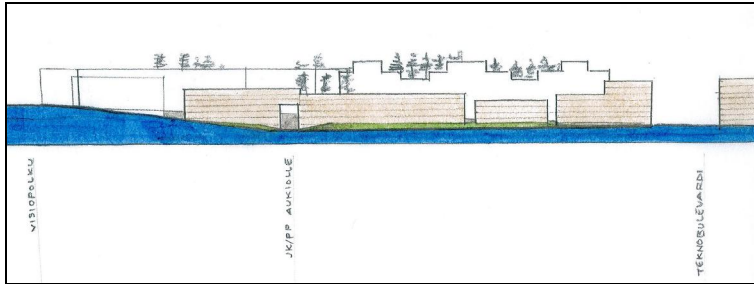
"Pihat" -kortteli on asuinkerrostalojen korttelialuetta ja autopaikkojen korttelialuetta. Korttelin eteläpäässä voi olla esim. erityisasumista tai palveluja. Kaavarungossa mitoituksessa on käytetty 24 000 k-m² ja noin n. 184 – 320 ap. Pienempi luku on uuden pysäköintinormin mukainen, suurempi v. 2011 normin mukainen autopaikkamäärä. Korttelissa on n. 600 asukasta.

Kortteli muodostaa ehjän seinämän Tikkurilantielle päin. Rakennusten julkisivu Tikkurilantielle päin on merkittävä "mainos" koko alueesta. Jokseenkin tasakorkean "Pihat"-korttelin takaa kurottuu näkyviin "Pieni metsä" -kortteli.

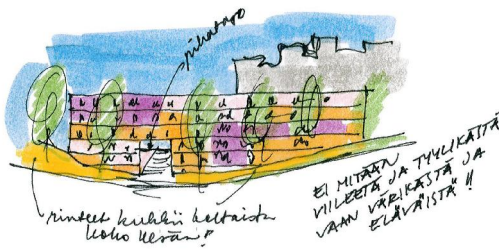
Ainoastaan risteyskohdalla on korkeampia rakennuksia, jotka muodostavat alueelle porttiaiheen yhdessä "Puisto"-korttelin kanssa.

Korttelin "salaisuus" on kaupunkimainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Tikkurilantien alittavasta kevyenliikenteen alikulusta on yhteys Aerolanaukiolle, jonka laidoille tulee sijoittaa liike- ja työtiloja tai yhteistiloja elävöittämään aukiota.

Pysäköinti sijoittuu korttelin länsipuolella ja korttelissa oleviin pysäköintilaitoksiin.



Julkisivuprojektio "Pihat"-korttelin kohdalta Tikkurilantielle. Taustalla "Iso metsä" ja "Pieni metsä"



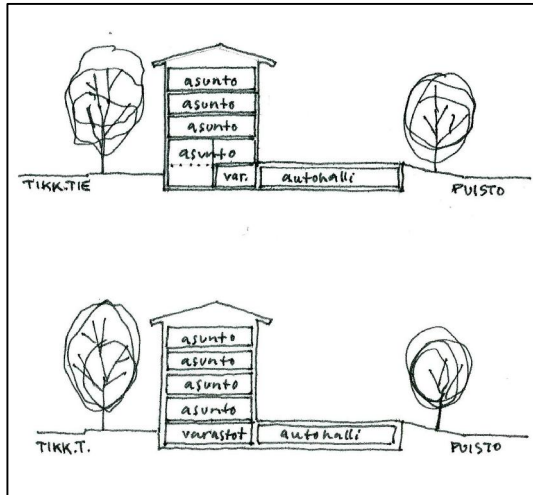
"Puisto"

"Puisto" -kortteli on asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, asumista palvelevaa yhteiskäyttöistä korttelialuetta sekä autopaikkojen korttelialuetta. Kaavarungossa 48 000 k-m² ja n. 750 autopaikkaa.

Asuinrakennukset sijoittuvat korttelin reunoille tiiviiksi riviksi. Korttelin keskelle muodostetaan mahdollisimman suuri, puistomainen yhteispiha. Tikkurilantien varressa asuinrakennukset ovat n. 20 - 25 m päässä ajoradasta. Suositusetaisyys asunnoille on 40 m ajoradasta. Minimietäisyys on 14 metriä. Tonteille istutetaan Tikkurilantien varteen puita, jotta tielle saadaan bulevardimaista luonnetta. Korttelin "salaisuus" on näkymät yhteispihalta sekä Huberin kaarikattoisille halleille että Alvar Aallon suunnitteleuille Aerolan asuintaloille.

Kävelyreitit varrella Teknobulevardin lähelle, Perintötien risteyskohdan tuntumaan ja Rälssitien kulmaan tulee sijoittaa asukas-, liike-, harrastus- tai työtiloja.

Uusi katuliittymä rakennetaan Tikkurilantien varteen, josta saadaan tonttiliittymät Tikkurilantien taloriville. Pysäköinti on pysäköintitalossa sekä halleissa pihojen ja rakennusten alla siten, että pysäköintihalli on puoli kerrosta maan alla. Maata korotetaan pihalla ja puistossa.



Rakennuksen sijoittumisen periaate
Tikkurilantien varrella.
Autohalli sijoittuu osin maan alle. Sen kansi
on pihana.

"Muuri"

"Muuri" -kortteli on asuinkerrostalojen korttelialuetta sekä yleisten rakennusten korttelialuetta. Kaavarungossa mitoituksessa on käytetty asuinkorttelissa 9 000 k-m² ja n. 150 ap, jotka sijaitsevat LPA:lla. Korttelissa on noin 225 asukasta. Kaavarungossa on varauduttu myös päiväkotikoulutontin sijoittamiseen. Siitä enemmän kohdassa "Yleisten rakennusten korttelialue Y".

Rakennukset seurailevat korkeuskäyriä. Suurkortteli on halkaistu jalankulureitillä "käveltävän kokoiisiin" osiin ja samalla järjestyy pääsy mäelle. Asuinkorttelin pysäköinti sijoittuu pysäköintilaitokseen Aeronkadun varrelle. Asuinkorttelin ja pysäköintilaitoksen välissä on lähivirkistysaluetta, jossa kulkee Vantaan eri osia yhdistävä ulkoilureitti. Asuinkortteliin ajetaan Aeronkadun suunnasta.

"Kanava"

"Kanava"-korttelit ovat asuinpienitalojen korttelialuetta. Kaavarungon mitoituksessa kortteleissa on käytetty 3 100 k-m² ja n. 50 ap, sekä 3 800 k-m² ja n. 70 ap. Kaavarungossa on kaksi eri korttelia, jotka ovat etäämpänä purouomasta. Puro on puistoalueella. Asunnot ovat 2-3-kerroksisia rivitaloja tai rivi- ja luhtitalon yhdistelmiä.

Puroveden laatua on parannettava ennen kuin tätä aluetta kannattaa rakentaa asuinkäyttöön. Mm. hajuhaittojen takia asumista ei kannata sijoittaa aivan puroon kiinni.

Tieliikennemelun leviämisen takia "Kanava"-korttelit on parempi rakentaa vasta, kun melusuojuuksesta Ilmakehän suuntaan on huolehdittu, esim. rakentamalla tiiviisti Ilmakehän varteen.

Pysäköintipaikkojen sijoittuminen

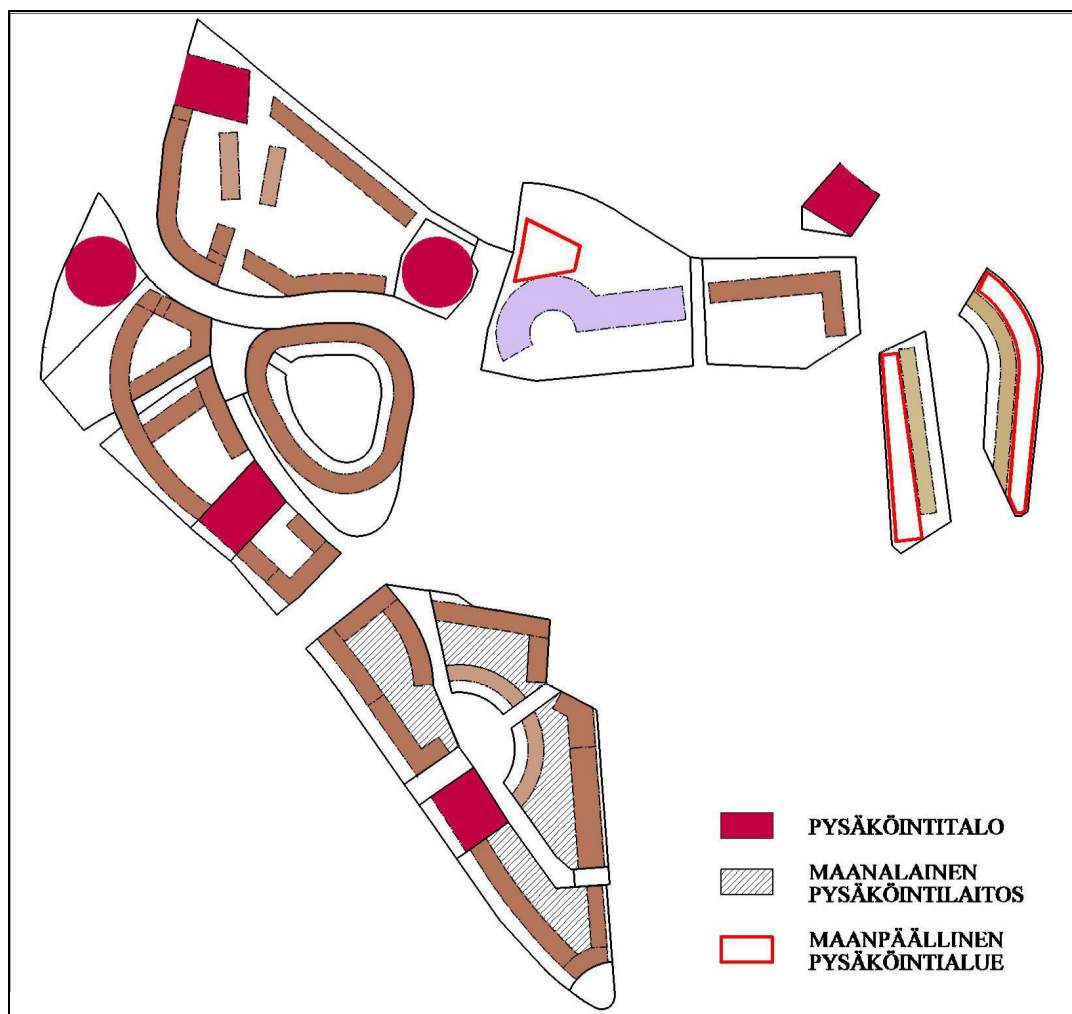
Jos pysäköinnin mitoituksessa käytetään kokeilunormia 1 ap/ 130 k-m2, autot sijoittuvat seuraavasti:

- "Iso metsä" -korttelin autopaikat sijoittuvat korttelissaan oleviin pysäköintilaitoksiin (2 kpl).
 - "Pieni metsä" -korttelin autopaikat sijoittuvat "Iso metsä" ja "Pihat" - kortteleissa oleviin pysäköintilaitoksiin.
 - "Pihat" -korttelin autopaikat sijoittuvat korttelissaan olevaan pysäköintilaitokseen.
- ➔ Teknobulevardin mutkaan sijoittuvaa pysäköintilaitosta ei näin tarvitsisi rakentaa. Muutoin siihen sijoittuisi näiden kolmen korttelin autopaikkoja.

"Muuri"-korttelin autopaikat sijoittuvat erilliseen pysäköintitaloon. Päiväkodin-koulun autopaikat ovat tontilla maantasossa sekä tarvittaessa "Iso metsä" - korttelin pysäköintilaitoksessa.

"Kanava"-korttelin autopaikat ovat maantasopaikkoja.

"Puisto"-korttelin autopaikat sijoittuvat korttelissa olevaan pysäköintitaloon ja osittain maanalaisiin laitoksiin pihojen alle. Jos pysäköinnin mitoitus on kokeilunormin mukainen, ei kaikkia maanalaisia tiloja tarvitse rakentaa.



Pysäköinnin sijoittuminen alueelle.

Yleisten rakennusten korttelialue Y

Kaavarungossa on varauduttu myös päiväkotikoulutontin sijoittamiseen. Kaavarungon mitoituksessa on käytetty n. 6 000 k-m² tonttikokoa ja 1 ap/150 k-m² (= 40 ap) .

Alustavan palveluverkkokartoituksen mukaan Aerolan tuleva asukasmäärä edellyttää päiväkodin ja alaluokkien koulutilojen rakentamista. Päiväkoti-koulu sijoittuu liikenteen melulta suojaan, turvalliseen paikkaan n. 2 ha:n tontille.

Päiväkodin pysäköintialueet ovat "metsämäisiä" pensaineen ja puineen. Päiväkotiin ajetaan Teknobulevardilta.

Ilmakehän ja Aeronkadun varsien rakentaminen

Ilmakehän ja Aeronkadun varteen sijoittuvia työpaikkakortteleita ei vielä tässä vaiheessa suunnitella tarkemmin, koska toiminnan laadusta ei vielä ole tietoa. Ne ovat edelleen osoitettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesti lentokenttätöiminnöille, mutta myöhemmin ne voitaisiin muuttaa ympäristöä häiritsemättömien työpaikkojen korttelialueeksi. Kaavarungossa ne on esitetty viitteellisinä.

Kortteleiden jatkosuunnittelussa tulee ottaa huomioon, että rakennukset tulee toteuttaa tiiviinä rintamana, koska silloin ne suojaavat asuinaluetta ja viheraluetta Ilmakehän liikenteen melulta. Pytinoja rakennetaan ensisijaisesti avouomaan, myös korttelissa. Ojasta voidaan tehdä työpaikkakorttelia halkaiseva, kiinnostava aihe, joka näkyy ikkunoista. Rakennusta ei saa sijoittaa ojan tai putken päälle, jotta oja voidaan huoltaa.

Pyttisbergetin vieressä oleva kortteli muodostetaan Pyttisbergetin "pariksi": Rakennukset muodostavat kaarevan rakennusrintaman viheralueelle päin. Kortteliin voisi sijoittua sekä asumista että työpaikkoja.

Pyhtäänkorventien itäpään linjausta ja sen liittyminen Ilmakehään tullaan muuttamaan. Sen vieressä oleva Finnair Oyj:n omistama kortteli tulee suojaamaan asuinaluetta tieliikenteen melulta.

Autopaikkojen korttelialueet LPA

Autopaikkojen korttelialueille rakennetaan III-V -kerroksiset pysäköintilaitokset. Niistä neljä sijaitsee kaupunkikuvallisesti merkittävillä paikoilla risteyksen tuntumassa ja/tai kortteli kulmassa, mikä asettaa rakennusten arkkitehtoniselle laadulle erityisiä vaatimuksia.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet VL

Alueen merkittävin lähivirkistysalue sijoittuu Pyttisbergetin jylhän, kallioisen mäen ympärille. Virkistysalueen halki kulkee ulkoilureitti, jonka varrelle sijoittuvat alueen luontokohteet: Pyttisberget, kosteikko, hulevesipainanne, Pytinoja ja sen altaat. "Iso metsä" -korttelin pohjoispuolella oleva kosteikko säilytetään osana alueen hulevesijärjestelmää. Pytinojaan rakennetaan altaita tasaamaan ojan tulvahuippuja ja puhdistamaan veden laatua. Pytinojanpuiston

eteläosassa on viehättävä putous, joka otetaan esiin. Altaat hyödynnetään puistosuunnittelussa alueen vetovoimatekijöinä.



Esimerkki Viikistä: syvässä uomassa virtaavan metsäpuron äärelle on rakennettu näköala-paikka.

Liikenne- ja katualueet

Katualueet ja jalankulun reitit ovat ilmeeltään Aerolan kaupunkimaista osaa, kun taas laaja viheralue ja isot korttelipihat ovat Aerolan metsämaista osaa.

Jalankulun ja pyöräilyn reitit on sijoitettu niin, että kulkeminen jalan tai pyörällä on sujuvaa ja houkuttelevaa. Jalankulun reitit halkovat suurtortteita käveltävän kokosiin osiin ja ovat näkymiltään ja tunnelmaltaan mielenkiintoisia. Reitit johdattavat Aviapolis-asemalle, Jumbolle päin ja Tikkurilan suuntaan.

Teknobulevardia jatketaan uuden asuinalueen halki kukkuloiden välistä ja se liitetään Tikkurilantiehen. Bussilinjat kulkevat Teknobulevardia pitkin. Siihen liittyy pienemmät tonttikadut; Aerolankuja sekä koululle ja puistoon johtava kuja (toistaiseksi nimeämätön). Aerolankuja johtaa Aerolanaukiolle.

Manttaalitien jatkeeksi rakennetaan Aeronkatu, jolta erkanee pieni, toistaiseksi nimeämätön kuja "Muuri"-asuinkorttelille. Aeronkatu tulee palvelemaan pääasiassa sen varteen sijoittuvia työpaikkakortteleita. Kaavarunko mahdollistaa sen, että myöhemmin voidaan järjestää osa lentokentän liikenteestä Ilmailutieltä Ilmakehän yli tai ali Aeronkadulle, jos se katsotaan tarpeelliseksi.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Yhdyskuntarakenteen kehittyminen

Toteuttaminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisää alueen houkuttelevuutta. Yhdyskuntarakenteen kehittyminen on VAT:n mukainen.

Kaupunkikuva

Toteuttaminen aloittaa Veromiehen kaupunkikuvan muuttumisen kaupunkimaisemmaksi. Kaupunkikuvan ja -rakenteen kehittyminen on VAT:n mukainen.

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Toteuttaminen lisää Veromiehen asukaslukua n. 3 500:lla asukkaalla, mikä mahdollistaa päiväkodin ja koulun alaluokkien saamisen alueelle. Väestörakenteen kehitys kaava-alueella on VAT:n mukainen.

Palvelut

Alueelle rakennetaan päiväkotia ja pienkoulu. Aerolanaukion laidalle ja jalankulku- ja pyöräilyreitillä varrelle sijoitetaan alueen muita palveluja (esim. kioski, kahvila, asukastiloja, pyöräverstaas, seniori- tai muuta erikoisasumista...).

Alue tukeutuu tällä hetkellä Jumbon kaupallisiin palveluihin, myöhemmin myös Aviapolis-asemalle rakennettaviin palveluihin.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Työpaikat sijoittuvat pääasiassa suurten väylien varteen, missä ne ovat helposti saavutettavissa ja melumuurina asutukselle päin.

Virkistys

Alueen pohjoisosaan sijoittuva Pyttisbergetin puisto ja länsiosan Pytinojanpuisto tarjoavat monipuolisia luonnon elämyksiä alueen asukkaille. Ulkoilureitit yhdistävät puiston eri osia ja eri kortteleiden yhteispihoja juohevaksi jalankulun verkostoksi. Virkistysalueiden saavutettavuus on VAT:n mukainen.

Liikenne

Toteuduttuaan alue hyödyntää Aviapolis-aseman läheisyyttä. Aseman yhteyteen tulee myös bussiterminaali. Kehäradan liikennöinti alkaa kesällä 2015. Alueen saavutettavuutta edistää Kehä III:n parantamiseen liittyvät muutostyöt.

Jalankulun ja pyöräilyn turvalliset yhteydet on varmistettu ohjaamalla jalankulkua ja pyöräilyä alueelta Tikkurilantien alikulkua ja Lentoasemantien ylikulkua kohti. Piha-alueet voidaan toteuttaa autottomina.

Liikennratkaisujen kehittyminen on VAT:n mukainen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Toteuduttuaan "Puisto"-kortteli avaa näkymät sekä Alvar Aallon suunnitteleuille Aerolan asuinrakennuksille kuin Huberin kaarevakattoisten hallien suuntaan. Tehdyt inventoinnit ja kuntoselvitykset on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

Tekninen huolto

Kuhunkin suurkortteliin sijoitetaan yksi sähkömuuntamo.

Alueen teknisen huollon verkostoja on täydennettävä ja uusittava.

Vesihuolto

Kaava-alueen rakentaminen vaatii vesihuollon rakentamista. Alueen länsireunalle tullaan johtamaan vesijohto d160 Teknobulevardia pitkin niin, että vesijohto muodostaa rengasyhteyden toimintavarmuuden parantamiseksi. Alueen itäreunassa kulkeva lentoasemalle johtava vesijohto d250 joudutaan mahdollisesti siirtämään kulkemaan kadulla.

Uudet jätevesiviemärit d200 tullaan johtamaan samassa kaivannossa vesijohdon kanssa niin, että kaikki uudet kiinteistöt saavat liitoskohdan viemäriin. Viemäri liitetään olemassa olevaan Pyhtäänkorvenkujan viemäriin. Alueen itäreunalla sijaitseva jätevesiviemäri tullaan mahdollisesti siirtämään vesijohdon siirron yhteydessä. Viemärointi tulee toimimaan viettoviemärinä.

Alueen länsiosan hulevedet johdetaan Teknobulevardia pitkin Tikkurilantien hulevesiviemäriin. Tikkurilantieltä hulevedet johtuvat Perintötien alla Äyritielle, jossa ne liittyvät putkessa kulkevaan Kirkonkylänojaan. Alueen itäosista hulevedet johdetaan Pytinojaan.

Hulevesien hallinta pyritään kaava-alueella järjestämään maanpäällisillä viivytys- ja imeytysrakenteilla. Erityisesti maaperään imeyttämistä tulee suosia, jotta Pytinojan alivirtaama voidaan säilyttää nykyisellä tasolla. Hallintajärjestelmien ylittävät ns. tulvavirtaamat ohjataan ylivuotona hulevesiverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen rakenne ja kortteliratkaisu estävät tieliikenteen melun leviämisen alueelle ja korttelin keskiosiin. Päiväkotikoulu sijoittuu liikenteen melun ja pienhiukkasten leviämisen suhteen parhaimmalle paikalle.

Sosiaalinen ympäristö

Alueen toteuttaminen edistää sosiaalista eheyttä ja turvallisuutta seuraavasti:

- Alueesta syntyy kaunis ja viihtyisä kokonaisuus, jossa on hyvä elää.
- Korttelirakenne vahvistaa yhteisöllisyyttä.
- Sosiaalinen kontrolli, liikenneratkaisut ja valaistus luovat turvallisuuden tunnetta.
- Kaavarunko mahdollistaa esteettömän ympäristön syntymisen ja liikkumisen heikoimpien ehdoilla.
- Alue tukeutuu joukkoliikenteeseen.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön

Ympäristön osatekijöitä on 1) arvioitu kaavarungon vaikutuksien näkökulmasta. Kohdassa 2) on esitetty ehdotuksia negatiivisten ympäristövaikutusten vähentämiseksi ja positiivisten lisäämiseksi.

Maa- ja kallioperä

- 1) Kalliopaljastumia säilytetään. Niin kortteleiden sisällä kuin viheralueillakin niistä voidaan kehittää alueen identiteettiä tukevia ympäristöjä.
- 2) Kaivutöissä syntyvät maamassat käytetään alueella tehtäviin täyttöihin ja maanpinnan muokkauksiin. Kallioiden tarpeetonta louhimista vältetään. Pytinojan rantojen vakavuus on alustavien arvioiden mukaan hyvä. Jos kuitenkin ojaluiskaan halutaan tehdä maatäyttöjä, on syytä tehdä lisäselvityksiä.

Vesistöt ja pintavedet

- 1) Lentokentältä Pytinojaan kulkeutuvia vesiä viivytetään ja puhdistetaan ojan varteen rakennettavilla tulva-altailla/kosteikoilla. Viivytyksrakenteet vähentävät tulvariskiä erityisesti Manttaalitien varrella.
- 2) Suosimalla kaava-alueella hulevesien johtamista painanteissa edistetään pintavesien imeytymistä maahan. Kallioisilta tonteilta hulevesiä voidaan ohjata puistojen ja kadunvarren hulevesialtaisiin.

Pohjavedet

- 1) Aerola ei sijaitse pohjavesialueella.
- 2) Sadevesien imeyttäminen maaperään edistää pohjaveden muodostumista. Aerolan rakentaminen vaikuttaa kuitenkin vähemmän pohjavesialueeseen kuin rakentaminen alueen ulkopuolella, olennaisimmilla pohjaveden muodostumisalueilla.

Pienilmasto

- 1) Lämpimiin ilmansuuntiin avautuvia etelä-, lounais- ja länsirinteitä voidaan käyttää hyväksi asuntojen suuntaamisessa ja rakennusten energiatalouden suunnittelussa. Lyhyiden ja kaarevien katujen vuoksi ei alueelle pääse syntymään tuulitunneleita.
- 2) -

Kasvillisuus ja eläimistö

- 1) Liikkuminen metsäpuistossa lisääntyy, mikä lisää roskaantumisriskiä. Eläimistö saattaa häiriintyä alueen kasvaneista ihmismääristä.
- 2) Säilytetään Pytinojan varressa myös eläimille sopivia elinympäristöjä. Ei ohjata ulkoilureittejä sellaisten paikkojen lähelle, jolla on erityisiä arvoja eläinten elinympäristöjen kannalta.

Luonnon monimuotoisuus

- 1) Viheralueilla on erilaisia luonnon ympäristöjä ja ekosysteemejä. Alueen rakentaminen tiiviiksi asuinalueeksi hävittää alueelta lajeja, mutta toisaalta toisia lajeja tulee tilalle. Suuren puustomäärän hävittäminen vähentää hiilidioksidin sitomiskykyä.
- 2) Viheralueilla ja pihoidilla säilytetään ja kehitetään elinympäristöjen ja lajiston monipuolisuutta. Kadotettua hiilidioksidin sitomiskykyä voidaan palauttaa puurakentamisella ja istuttamalla uusia puita.

Maisemakuva

- 1) Alueen ilme muuttuu, kun alueesta rakennetaan tiivis asuinalue. Toisaalta metsäisyyttä säilytetään ja käytetään alueen identiteetin luomisessa: "metsä kaupungissa, kaupunki metsässä".
- 2) Alueelle voidaan rakentaa monenlaisia ja tunnelmaltaan erilaisia paikkoja, joissa viihdytään.

Johtopäätökset

Suurien liikenneväylien, työpaikka-alueiden ja Aviapolis-asemalle tulevien keskustatoimintojen tuntumassa sijaitsevan alueen rakentaminen kaupunkimaisen tiiviiksi asuinalueeksi tähtää ekologiseen kestävyyteen, sillä siten voidaan säästää energiaa ja kasvullista maata toisaalla. Suosimalla puun käyttöä rakentamisessa edistetään ekologista kestävyyttä.

Asuinalue on lähellä nykyisiä ja tulevia palveluita ja hyviä joukkoliikennetyhteyksiä. Alueen sisällä on hyvät mahdollisuudet liikkua jalkaisin. Alueelta on

hyvät yhteydet laajoille virkistysalueille ja olemassa oleville sekä suunnitelluille ulkoreiteille.

Pienilmastollisesti alue on varsin edullisella paikalla. Passiivista ja aktiivista aurinkoenergiaa on mahdollista käyttää.

Alueelle muodostuu vaihtelevia näkymiä ja ulkotiloja.

5.4.3 Taloudellisia vaikutuksia

Käyttötarkoituksen muuttaminen ja rakennusoikeuden lisääminen lisäävät alueen arvoa. Asuntotuotanto turvaa työvoiman saantia ja vaikuttaa siten Vantaan kaupungin kilpailukykyyn. Korkealaatuinen ympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta asuinpaikan valinnassa ja vaikuttaa myönteisesti myös koko Veromiehen kehitykseen.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tieliikenteen melun leviämistä alueelle torjutaan sijoittamalla rakennukset tiiviiksi rintamaksi suurimpien katujen varsille ja määrittelemällä rakennusten julkisivujen ääneneristävyydelle minimiarvot.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä kokoontui 20.1.2014 ja päätti alueen nimistä seuraavaa:

Aerola – Aerola

Asuinalue. Laajennus pienen 1950-luvun asuinalueen nimestä Aerola, joka esiintyy kartoissa 1958 – 1996. Sisältää Finnair Oy:n edeltäjän, Oy Aero Ab:n nimen, jonka henkilökunnalle talot oli rakennettu.

Aerolanku – Aerolaplatzen Keskeinen aukio Aerolan alueella.

Aerolankuja – Aerolagränden Johtaa Aerolankuon.

Aerolanku – Aerolanku

Finnair Oy:n edeltäjän nimestä Oy Aero Ab (1968 asti). Liittyy alueen nimeen Aerola. Mäntäntien (1970) jatke, mutta Helsingissä on jo Mäntäntie (1960).

Teknobulevardi – Teknobulevarden Nykyinen nimi (2001).

Pyttisberget

Nykyinen nimi, 1934 Pyttisberg. Aiemmin mm. 1844 Pyttis trackten (tienoo), 1913 Pyttismossen (suo).

Pyttisberget – Pyttisberget

Nykyinen nimi, 1913 Pyttisberget, 2013 Pyttisberget.

Pyttisbergetinpuisto – Pyttisbergetsparken

Puistossa virtaavan luonnonojan nimestä, 1913 Pyttisberget, 2013 Pyttisberget.

6 Kaavarungon toteutus

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

Selostukseen liittyy kaavatyön aksonometrinen havainnekuva, joka on kansilehdellä.

7 Kaavarungon laatimiseen osallistuneet

Vantaan kaupunki:

Asemakaavasuunnittelija, arkkitehti Merja Häsänen
Suunnitteluavustaja Kaija Topra
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Maisema-arkkitehti Marika Bremer
Asemakaavasuunnittelija Carina Ölander
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Liikennesuunnittelija Samuli Haveri
Liikennesuunnittelijaharjoittelija Eero Lyytikäinen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo
Asuntotuotannon kehittämispäällikkö Tuula Hurme
Asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Suunnitteluhortonomi Eija Välimäki

Lentoasemakiinteistöt Oyj (LAK):
Juha Jaakola

Akukon Oy:
DI Benoît Gouatarbès

Vantaalla 18.8.2014



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Merja Häsänen
Arkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	18.06.2014
Kaavan nimi	052300 Aerolan asuinalue kaavarunko		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm	17.01.2012	
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus	092052300	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	41,9909	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	41,9909
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	41,9909	100,0	146400	0,35		
A yhteensä	15,0562	35,9	139600	0,93		
P yhteensä						
Y yhteensä	1,8851	4,5	6000	0,32		
C yhteensä						
K yhteensä	6,5567	15,6	800	0,01		
T yhteensä						
V yhteensä	9,7248	23,2				
R yhteensä						
L yhteensä	8,7681	20,9				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

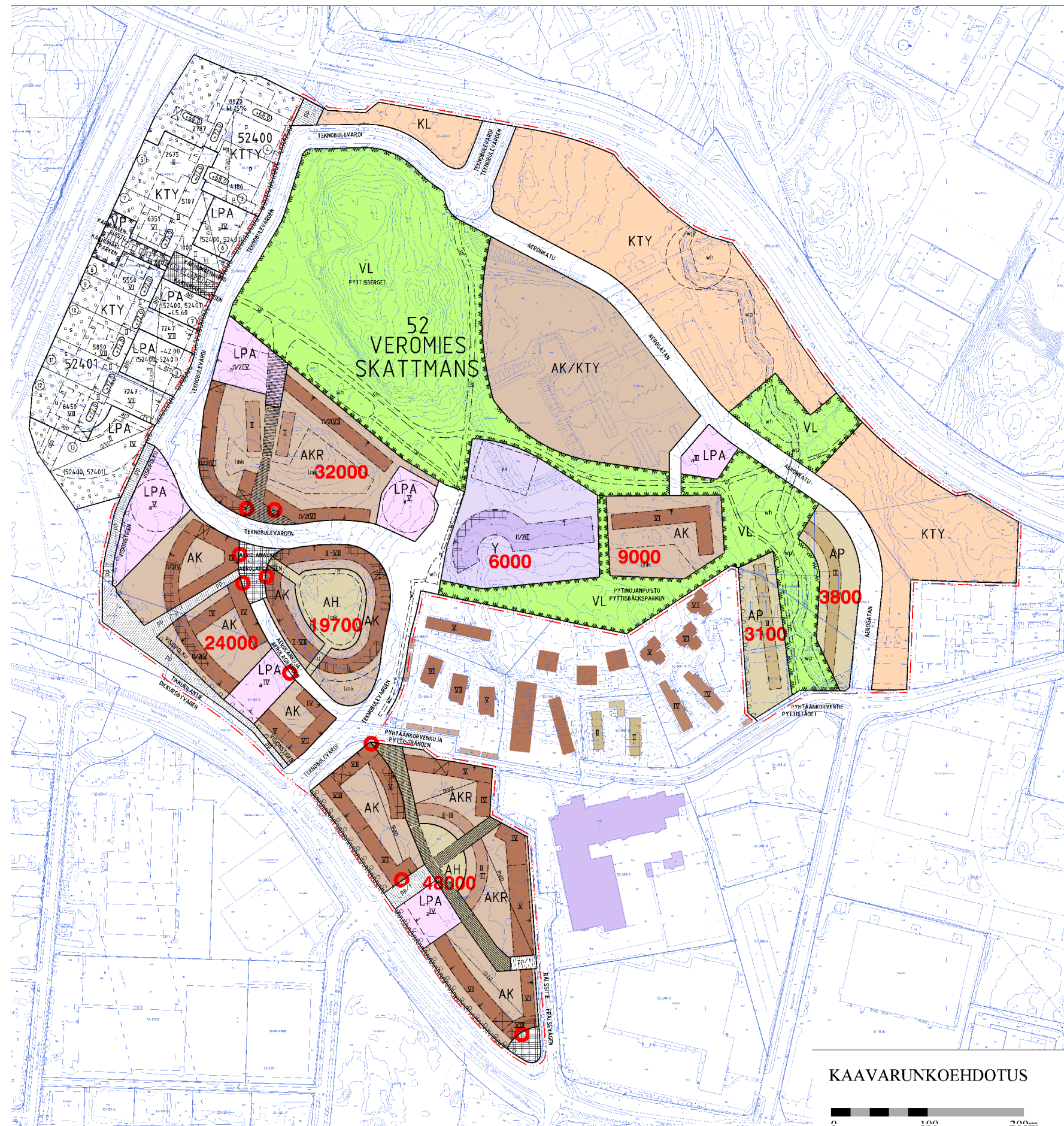
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,5395	3,7			

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	41,9909	100,0	146400	0,35		
A yhteensä	15,0562	35,9	139600	0,93		
AK	5,5920	37,1	100700	1,80		
AP	1,3344	8,9	6900	0,52		
AH	1,1420	7,6				
AK/KTY	3,2516	21,6				
AKR	3,7362	24,8	32000	0,86		
P yhteensä						
Y yhteensä	1,8851	4,5	6000	0,32		
Y	1,8851	100,0	6000	0,32		
C yhteensä						
K yhteensä	6,5567	15,6	800	0,01		
KL	0,4684	7,1	800	0,17		
KTY	6,0883	92,9				
T yhteensä						
V yhteensä	9,7248	23,2				
VL	9,7248	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	8,7681	20,9				
Kadut	5,6932	64,9				
Katuauk./torit	0,2502	2,9				
Kev.liik.kadut	0,8409	9,6				
LPA	1,9838	22,6				
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	1,5395	3,7			
map	1,5395	100,0			



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

052300

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52, Veromies

AEROLAN ASUINALUE

KAAVARUNKO

1:2000

Päiväys
Datum

18.8.2014



Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

687498, 688498

Vanda stad
Stadsdel 52, Skattmans

BOSTADSOMRÅDET

AEROLA

PLANSTOMME

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
AKR	Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
AH	Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
— — — — —	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
— · · · —	Osa - alueen raja.
— — — — —	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
52 VER AEROLANKUJA	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi.
12000	Korttelin ohjeellinen rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
VIII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
IV/XII	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Ohjeellinen rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.
	Ohjeellinen leikkikenttä.
	Puro tai pienvesialue.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
Kvartersområde för flervåningshus.
Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.
Kvartersområde för småhus.
Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.
Kvartersområde för allmänna byggnader.
Kvartersområde för affärsbyggnader.
Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
Område för närrekreation.
Kvartersområde för bilplatser.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Gräns för delområde.
Riktgivande gräns för område eller del av område.
Stadsdelsnummer.
Stadsdelens namn.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
Den riktgivande byggrätten i kvarteret angiven i kvadratmeter våningsyta.
Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.
Byggnadsyta.
Riktgivande byggnadsyta.
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
Underjordiskt parkeringsutrymme.
Riktgivande genomfartsöppning i byggnad.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.
Riktgivande friluftsled.
Riktgivande lekplats.
Bäck eller småvattenområde.

	Hulevesialue.
	Ohjeellinen hulevesialue.
	Ohjeellinen hulevesireitti.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa. Alueen kauniit ja hyväkuntoiset puut sekä avokalliot ja siirtolohkareet tulee säilyttää. Alueen kulutuskestävyyttä tulee kehittää metsäiselle pihalle sopivin keinoin.
	Katu.
	Katuaukio/Tori.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Kaupunkikuvan takia kaarevana toteutettava julkisivu.
	Rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa asukastiloja, harrastustiloja, työtiloja tai liiketiloja.
MELUSUOJAUS	
Asumiseen ja opetukseen tarkoitettujen rakennusten ulko-kuoren ääneneristävyyden (ΔL) sekä tie- että lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	

Dagvattenområde.

2 / 2

Riktgivande dagvattenområde.

Riktgivande dagvattenled.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Del av område som skall utvecklas naturenligt.
I området ska vackra träd i gott skick samt klippor i dagen och flyttblock bevaras. Områdets tållighet mot slitage ska utvecklas genom åtgärder som lämpar sig för en skogbevuxen gårdspan.

Gata.

Öppen plats/Torg.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata

För gång- och cykeltrafik reserverad gata där infart till tomt är tillåten.

Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.

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

På grund av stadsbilden ska fasaden ges en svängd form.

I byggnadens första våning ska placeras invånar-, hobby-, arbets- eller affärslokaler.

BULLERSKYDD

Ljudisoleringen ΔL mot väg- och flygbuller i ytterhöljet i de byggnader som är avsedda för boende och undervisning ska vara minst 35 dB.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

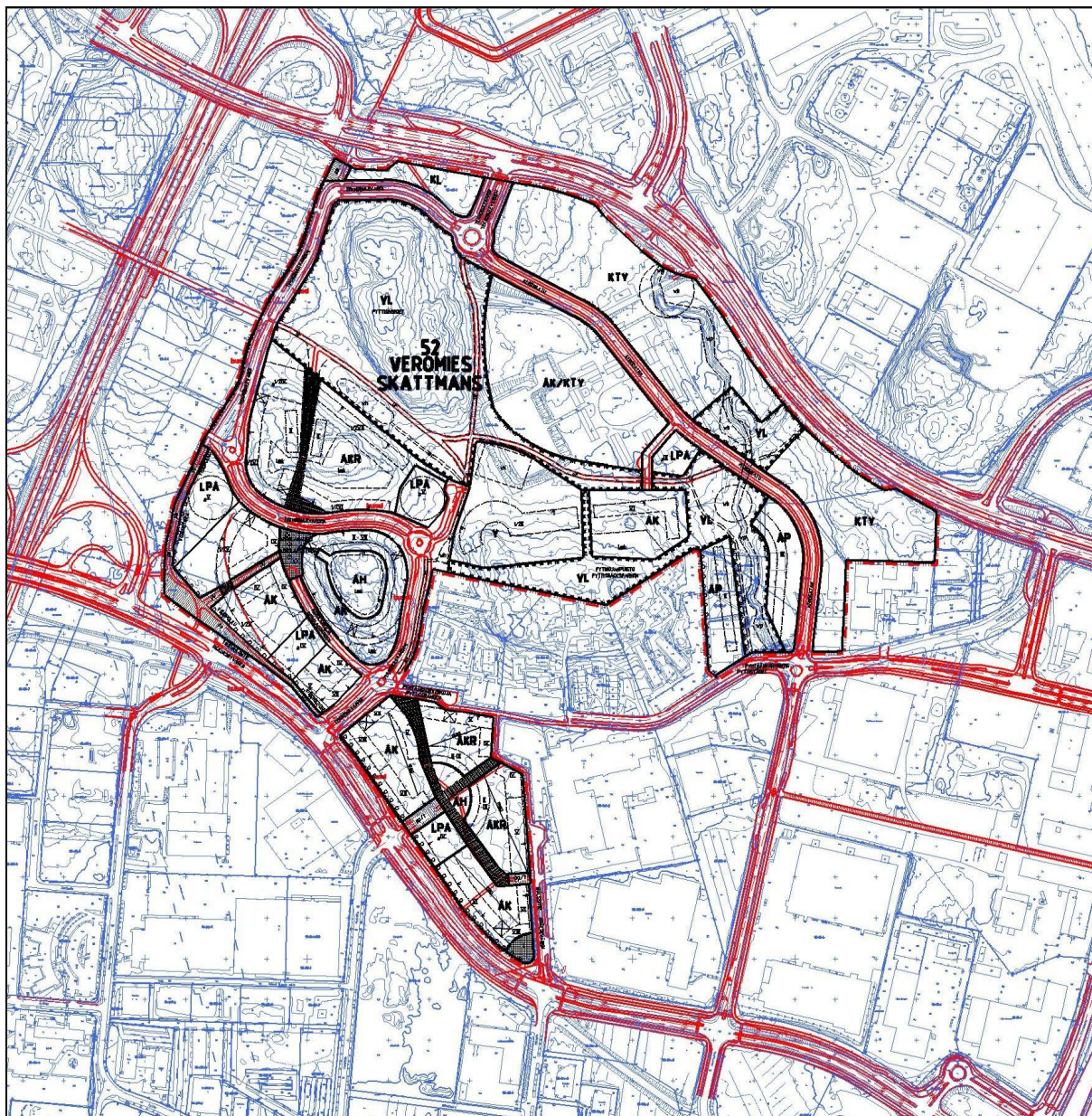
Mättningsavdelningen

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

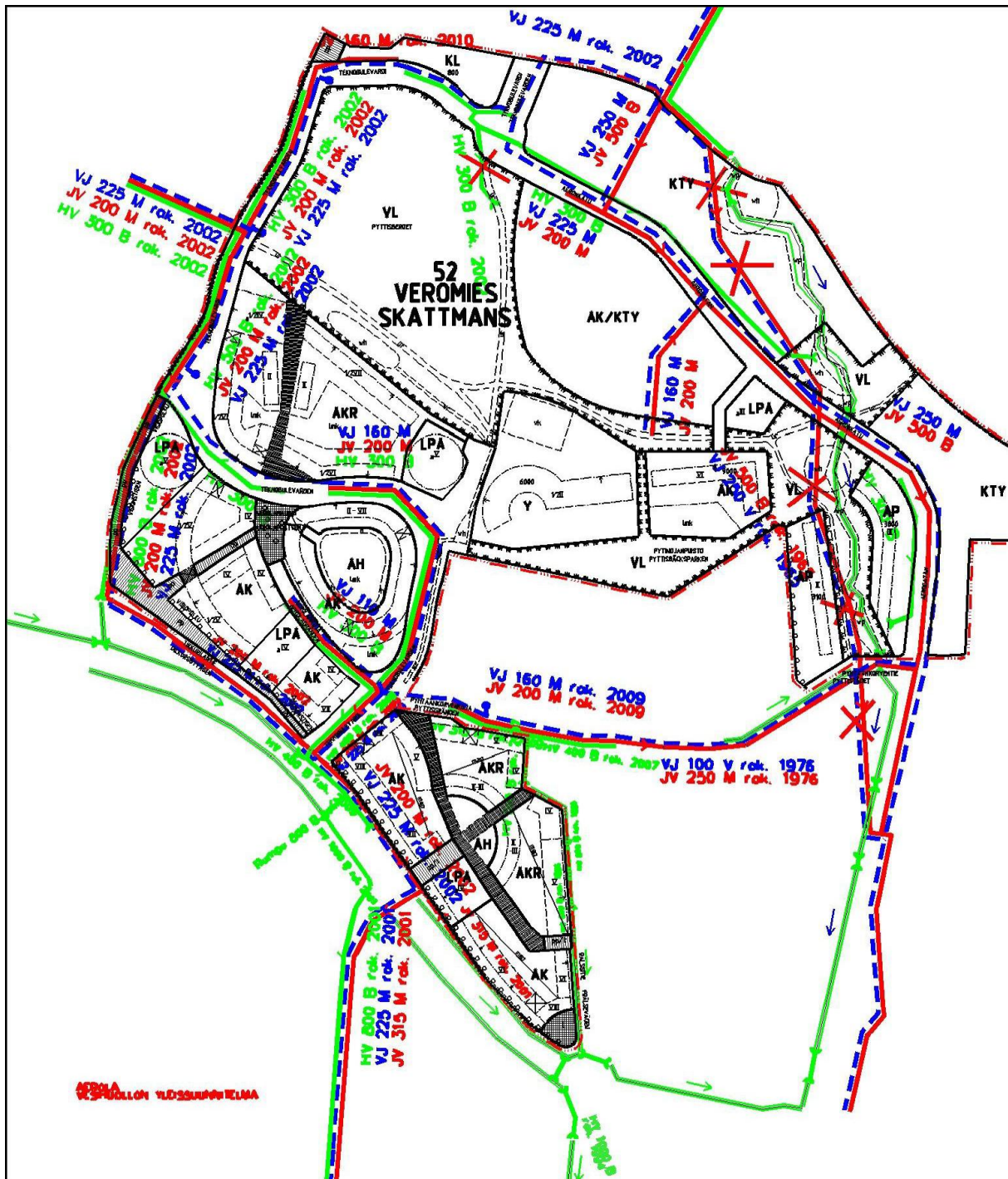
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__



Katuverkon yleissuunnitelma.



Vesihuollon yleissuunnitelma.



11 § Asemakaavan muutos 002164 ja tonttijako, 60 Hiekkaharju / Taukokuisto / TLA

KA/69/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/MKO/ESN/SRU

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

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

Tonttijako koskee korttelia 60063.

Alue sijaitsee Hiekkaharjun koulun vieressä Talvikki- ja Talkootien kulmassa.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus

Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

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

Asemakaavan muutos

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

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

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 14.4.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002164 sekä tonttijakoehdotus, 60 Hiekkaharju / Taukokuisto,
- oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 7.5. - 5.6.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 1 kappale ja saatiin 0 kappaletta.

Tehdyt tarkistukset Asemakaavakarttaa ja asemakaavamääräyksiä on tarkennettu ja korjattu piirustusteknisin korjauksin. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävälle pano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 14.4.2014 päivätty, 18.8.2014 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002164 ja tonttijakoehdotus, 60 Hiekkaharju / Taukokuisto

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 14.4.2014, 18.8.2014 tarkistettu

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, p. 09 8392 6185,
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, p. 09 8392 3440
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002164

Taukopuisto, Hiekkaharju 60



Taukopuiston lounaiskulma syksyllä 2013

Asemakaavamuutoksen selostus, sekä tonttijako, joka koskee 14.4.2014 päivättyä, 18.8.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002164. Kaavoitus on tullut vireille 15.4.2013

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

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

Tonttijako Koskee korttelia 60063

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

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Hiekkaharjun koulun vieressä Talvikki- ja Talkootien kulmassa.



Kaavamuutosalue kuvassa punaisella, ilmakeku Hiekkaharjusta 2013

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

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

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus- ja tunnistetiedot

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

2 Tiivistelmä

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	5
--	---

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

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

5 Asemakaavan kuvaus

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

6 Asemakaavan toteutus

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

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

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

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

2.2 Asemakaavan muutos

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

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

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

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

Topografia

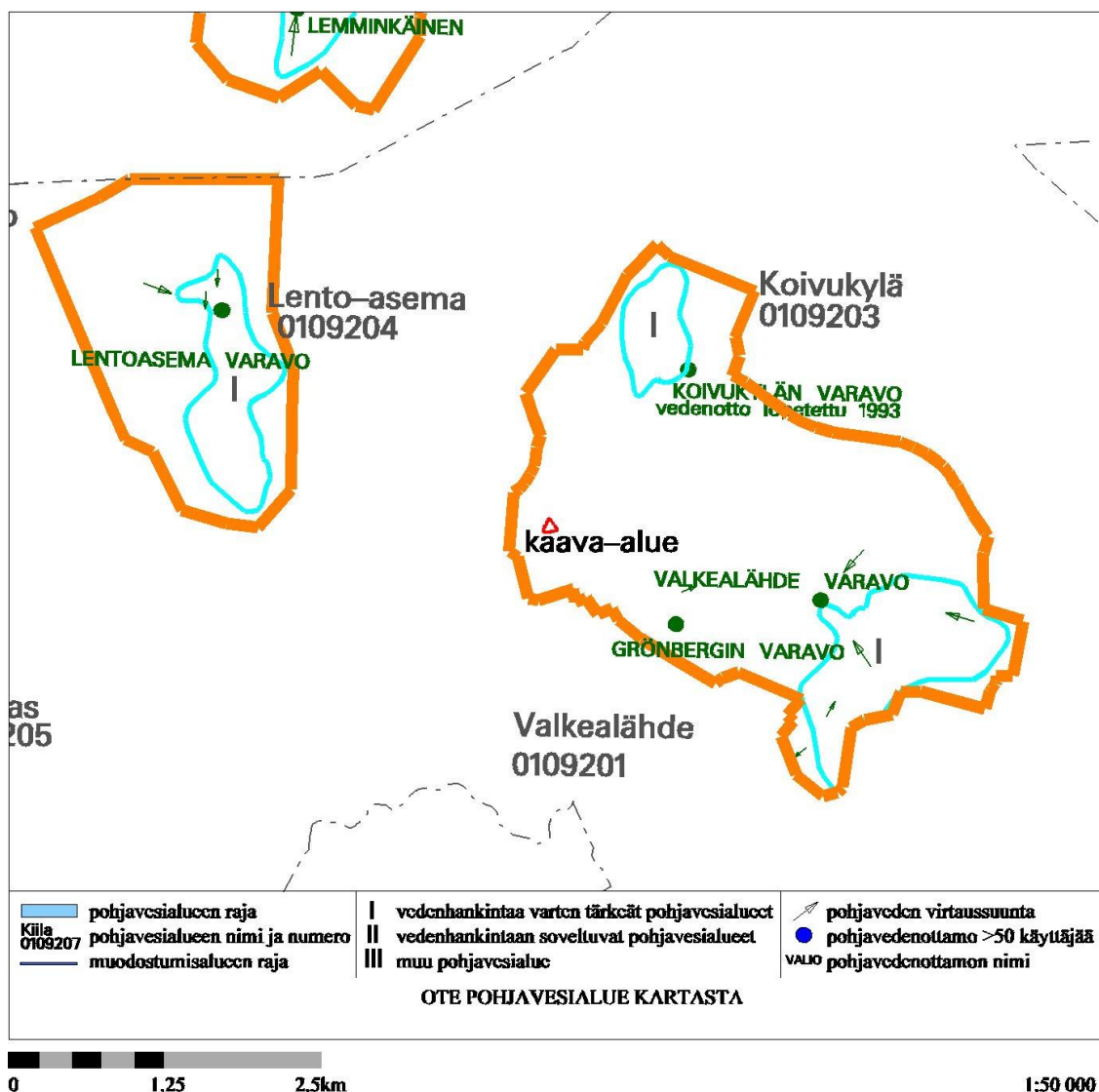
Maaston korot vaihtelevat alueella +30,0 ja +25,0 metrin välillä. Maasto kohoaa voimakkaimmin alueen pohjoiskulmassa +27,0 metristä +30,0 metriin. Alueen keskiosa on tasainen ja lounaiskulmassa maasto painuu ympäröiviä katualueita alemmas +25,0 metriin. Maasto laskee alueen korkeimman kohdan jälkeen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

Vesistöt ja vesitalous

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

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

Pohjavesialueelle on laadittu erillinen pohjaveden suojelusuunnitelma: "Valkealähteen ja Koirukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaistu A 12/2000".



Kasvillisuus ja eläimistö

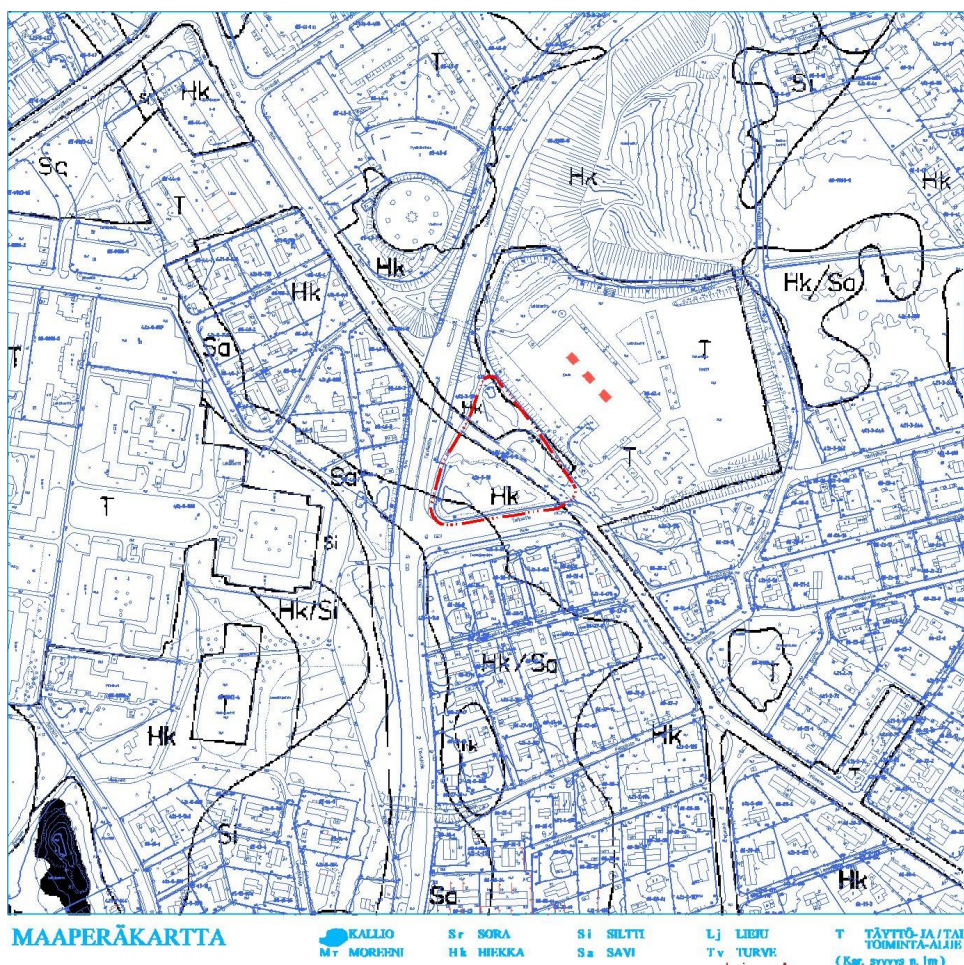
Alueella kasvaa koivuja, vaahteroita, kuusia ja kaksi kookkaampaa mäntyä, joista toinen, vanhan tielinjauksen keskivaiheille sijoittuva pyritään säilyttämään.

Maaperä

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

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

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



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

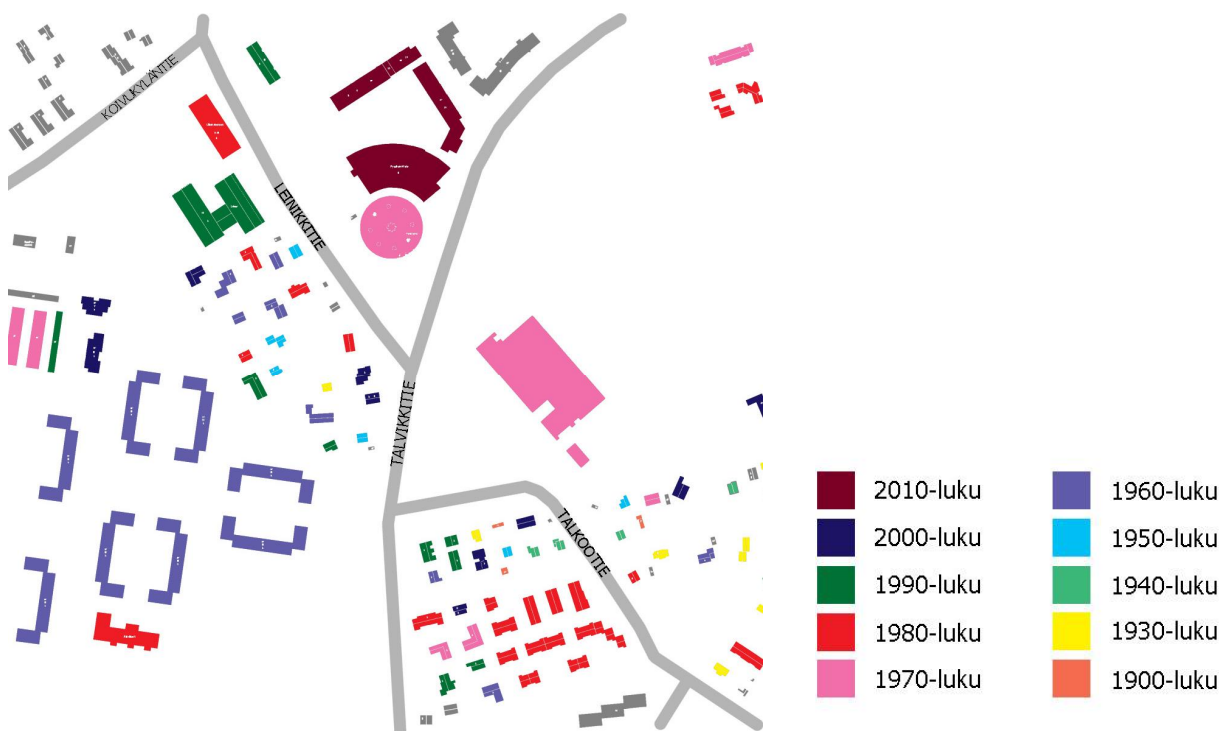


Hiekkaharjun ikärakenne vuonna 2013

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

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



Lähialueen rakennukset rakennusvuosittain

Palvelut ja työpaikat

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

Virkistys

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

Liikenne

Alueen pääkatu on Talvikkitie ja Talkootie on alueellinen kokoojakatu. Alueen läpikulkeva vanha tielinjaus on katkaistu autoliikenteeltä Talvikkitien puolelta. Se toimii nykyisellään lumenke-räyspaikkana, pysäköintialueena ja kevyen liikenteen läpikulkureittinä. Tie ei iästään huolimatta

ta ole muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös (Vantaan kaupungin vuoden 2007 tieinventointi).

Kevyt liikenne

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

Joukkoliikenne

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

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

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

Jätevesiviemärointi

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

Sadevesiviemärointi

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

Hulevedet johdetaan Talvikkien ja Tikkurilan Urheilupuiston runkoviemäriin kautta Kylmäojaan ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö

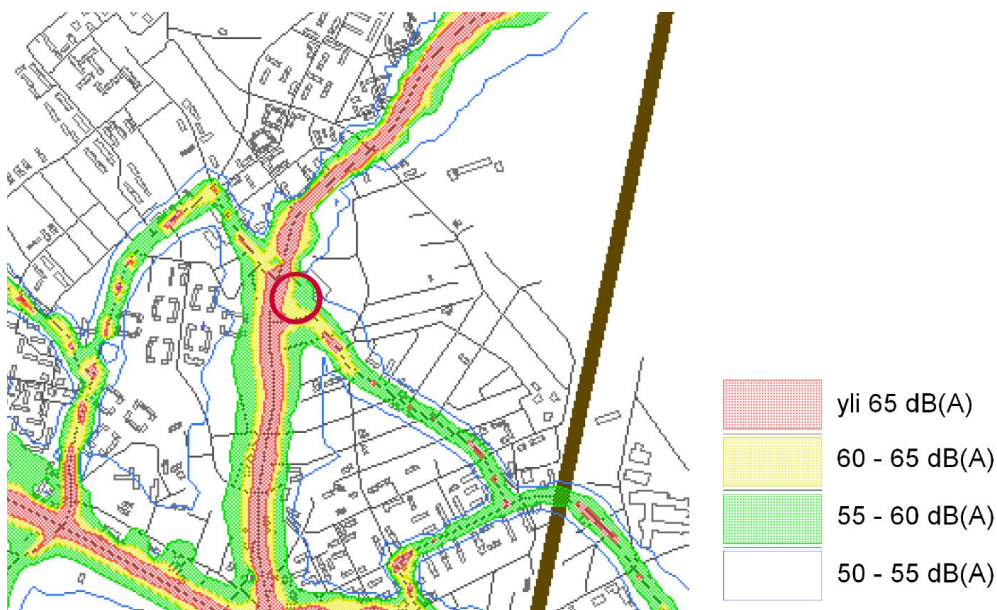
Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Hankkeesta johtuvista mahdollisista lämpöputkien siirto-kustannuksista vastaa tuleva maanomistaja.

Sähköverkko

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

Ympäristöhäiriöt

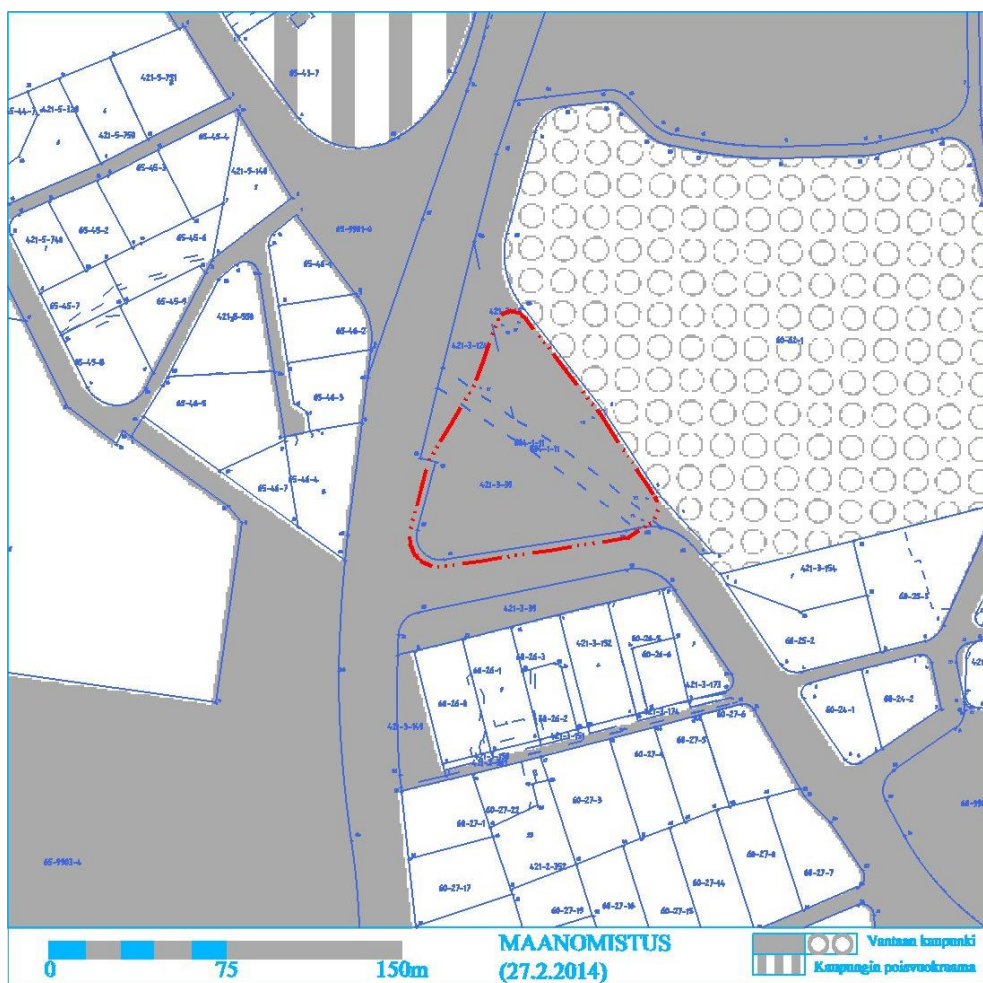
Alueelle kohdistuu liikennemelua ympäröiviltä kaduilta. Yleiskaavan meluselvityksessä Talvikki-tien katualueilla liikennemelun ennuste on yli 65 dB. Talkootien katualueiden liikennemelun ennuste on kaavamuutosalueen läheisyydessä 60-65 dB.



Yleiskaavan liikennemeluennuste 2030 päiväaikaa klo 7-22 vastaavana
 (Kaavamuutosalue kuvassa punaisella)

3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalue on Vantaa kaupungin omistuksessa.



3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston 30.10.2000 päättämien (tarkistettu 13.11.2008) valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallseen olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

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

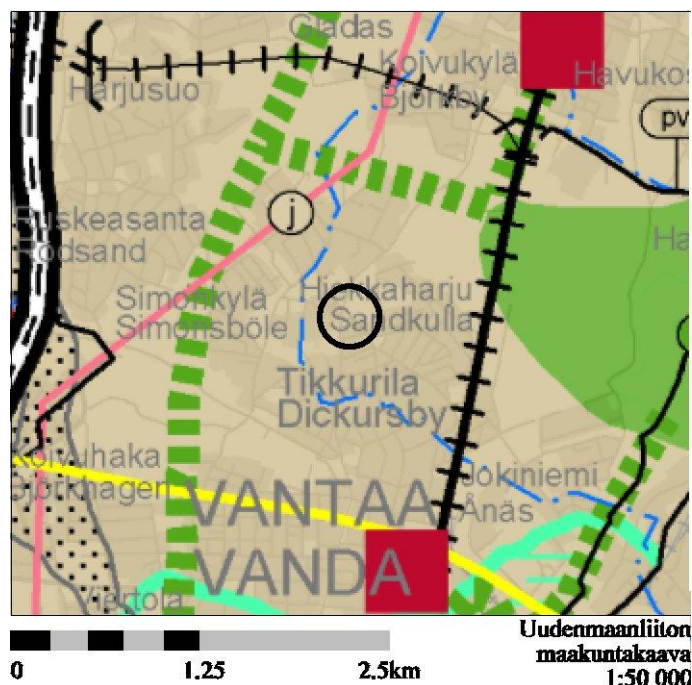
Hanke on näiden tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

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

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

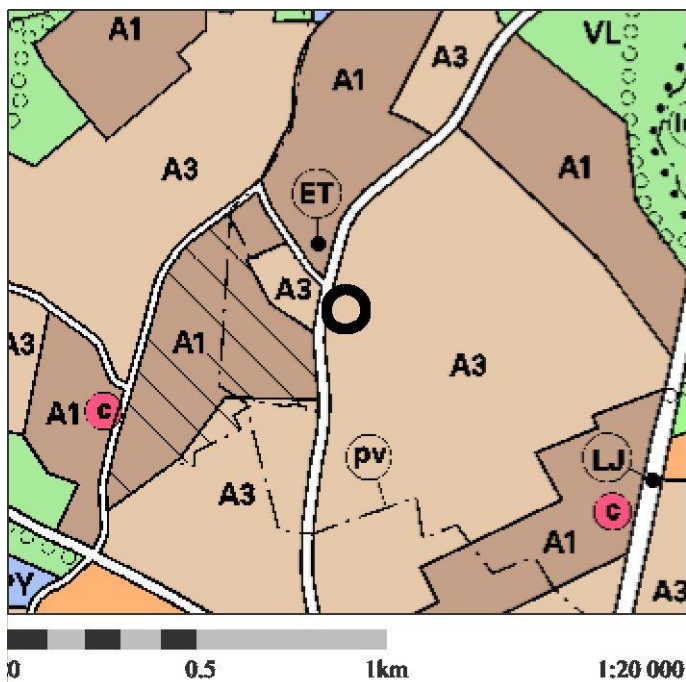


Yleiskaava

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

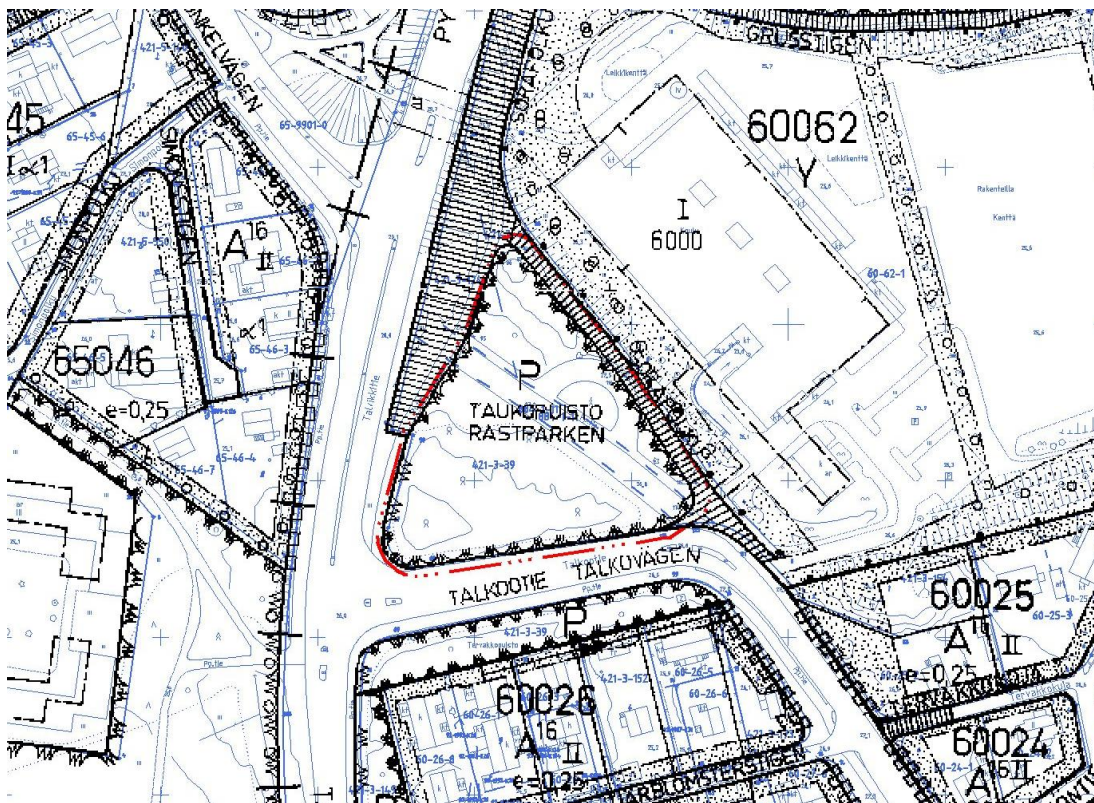
Yleiskaavan merkintä (A3) ei täysin kiellä tehokkaampaa rakentamista, kunhan alueen pääkäyttötarkoitus säilyy. Viikkaiden teiden kulmaan jäävä kaavamuutosalue rinnastuu pientaloja

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



Asemakaava

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



Ote ajantasa-asemakaavasta

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 15.4.2013.

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti.

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

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

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

Suunnitteluyhteistyö

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

4.4 Asemakaavan tavoitteet

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

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Suunnitelma A

Saton, SRV Yhtiöiden ja Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy:n mukana ollessa Taukokuistoon suunniteltiin kahta erillistä kerrostaloa, joista toinen IV-kerroksinen sijoittuu tontin lounaiskulmaan Talvikkitien suuntaisesti ja toinen VII-kerroksinen rakennus tontin pohjoiskulmaan Hiek-

kaharjun koulun suuntaisesti. Molemmissa rakennuksissa parvekkeita ja asuntoja avautuu Talvikkien, pihan ja Hiekkaharjun koulun suuntaan. Liikennemelu torjutaan suunnitelmassa rakennusten välisellä varistorakennuksella ja Talkootien puolella autokatoksien. Ajoliittymä tontille sijaitsee tontin kaakkoiskulmassa. Suunnitelman bruttoala on n. 5900 k-m² ja autopaikkoja 70 kpl.



Suunnitelma A:n asemapiirrosluonnos, Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne Oy

Suunnitelma B

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

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



Suunnitelma B:n asemapiirrosluonnos, Vantaan kaupunkisuunnittelu

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta

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



Mielipiteet ja niiden huomiointi

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

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

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

Hiekkaharjun palveluiden riittävyys on varmistettu Vantaan kaupungin sivistystoimesta:

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

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

Kaavamuutoksen yleiskaavan vastaisuudesta on keskusteltu Vantaan yleiskaavasunnittelun kanssa.

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

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

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue on asuinkeuhkalojen korttelialuetta (AK), jossa rakennusala on sijoitettu Talvikkitien suuntaisesti alueen länsisivulle. Rakentaminen saa olla pääosin nelikerroksista, mutta alueen pohjoiskulmassa, lähinnä Hiekkaharjun vesitornia rakennus saa kohota seitse-

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

5.1.1 Mitoitus

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

asuinkerrostalojen korttelialueella: 1 autopaikka / asunto

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

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

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

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvattun tilan-

teen välillä. Arvioinnissa on myös tarkasteltu valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden (VAT) toteutumista.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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

Kaupunkikuva

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

Asuminen

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

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

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

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

Virkistys

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

Liikenne

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

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

Vesihuolto

Alueen vesihuolto pidetään vedenjakelun sekä jätevesi- ja hulevesiviemäröinnin osalta kohdan 3.1.3. mukaisena. Nykyisiä vesihuoltojärjestelmiä tulee tarvittaessa suojata rakentamisen aika-

na. Myös väliaikaisia johtosiirtoja tai lisärakentamista on vältettävä kaavamuutoksen toteutuksen yhteydessä.

Hulevesien imeyttäminen maaperään varmistetaan kaavamääräyksiin.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutoksen mahdollistama hissillinen asuinkerrostalo hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydestä mahdollistaa Hiekkaharjussa asumisen myös ikääntyvälle osalle Hiekkaharjun väestöä.

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Kasvihuonepäästöt

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

5.4.3 Yhteenveto

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

Liikennemelu

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

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

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

Rakennusten ääneneristävyysvaatimuksista vaaditaan seuraavaa:

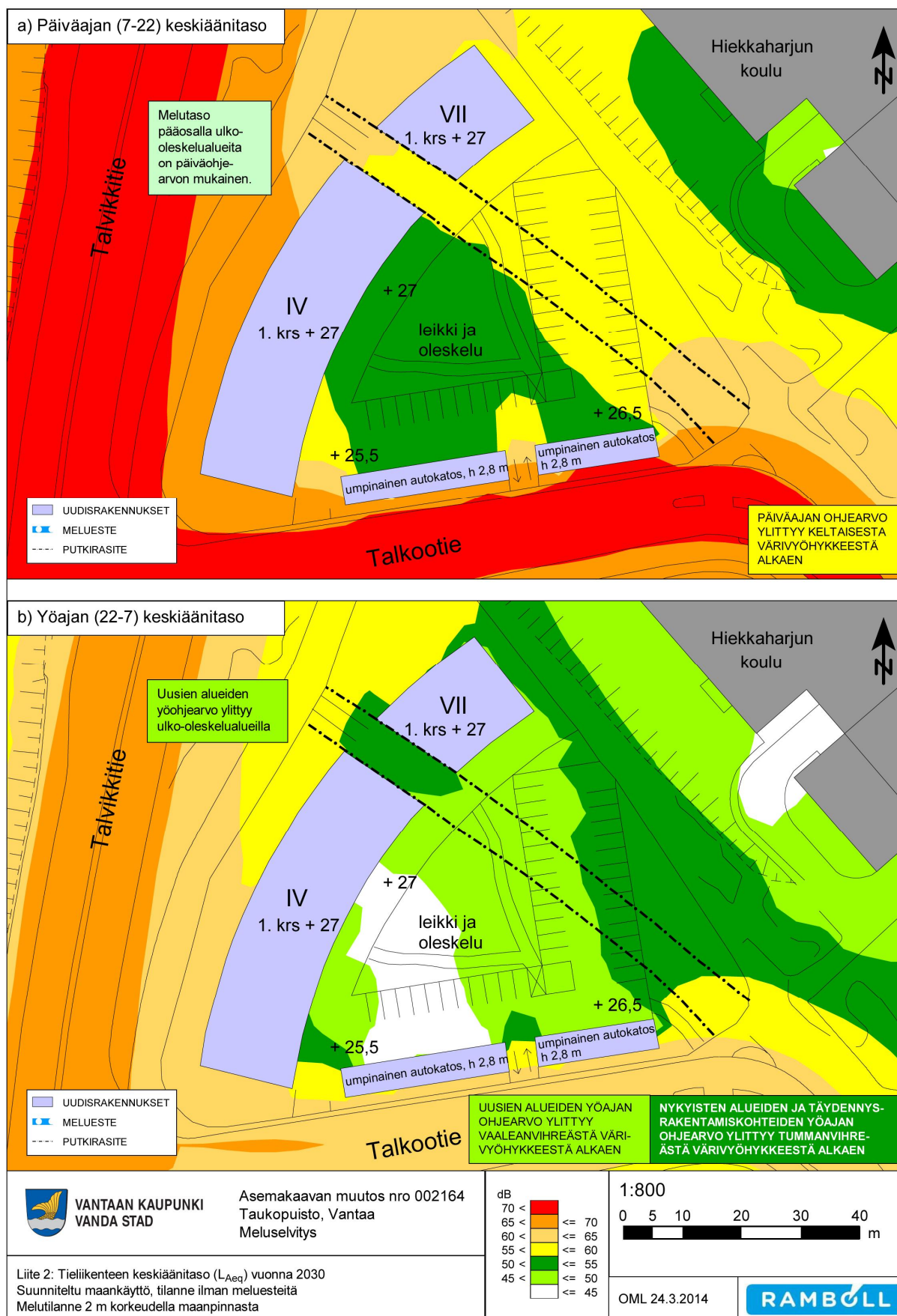
- Pohjoisemman rakennuksen koillis- ja kaakkoisjulkisivu sekä eteläisen rakennuksen pihanpuoleinen julkisivu eteläpäästä lukuun ottamatta: äänitasoeritysvaatimus on 30 dB.
- Muut julkisivut: äänitasoeritysvaatimus on 35 dB.

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

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



Kaava-alueelle kohdistuva tieliikennemelu, meluselvitys 24.3.2014



Kaava-alueen päivä- ja yöajan keskiäänitasot, meluselvitys 24.3.2014

6 Asemakaavan toteutus

Kaavan vahvistuttua, tontin rakentaja ratkeaa kilpailulla.

8 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Vantaan kaupunki
kaavasuunnittelija Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Ilari Heiska
liikenneinsinööri Pirjo Suni
liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
geotekniikkainsinööri Janne Karppinen
ympäristöinsinööri Krister Höglund
piirtäjä Kimmo Kangas
yleiskaavasuunnittelija Markku Immonen
toimistoarkkitehti Aimo Kurki ja suunnittelija Päivi Riehungangas Vantaan kaupungin sivistys-
toimesta

Sato
SRV Yhtiöt
Arkkitehtitoimisto Mika Päivärinne OY

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 14.4.2014, 18.8.2014 tarkistettu



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

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

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

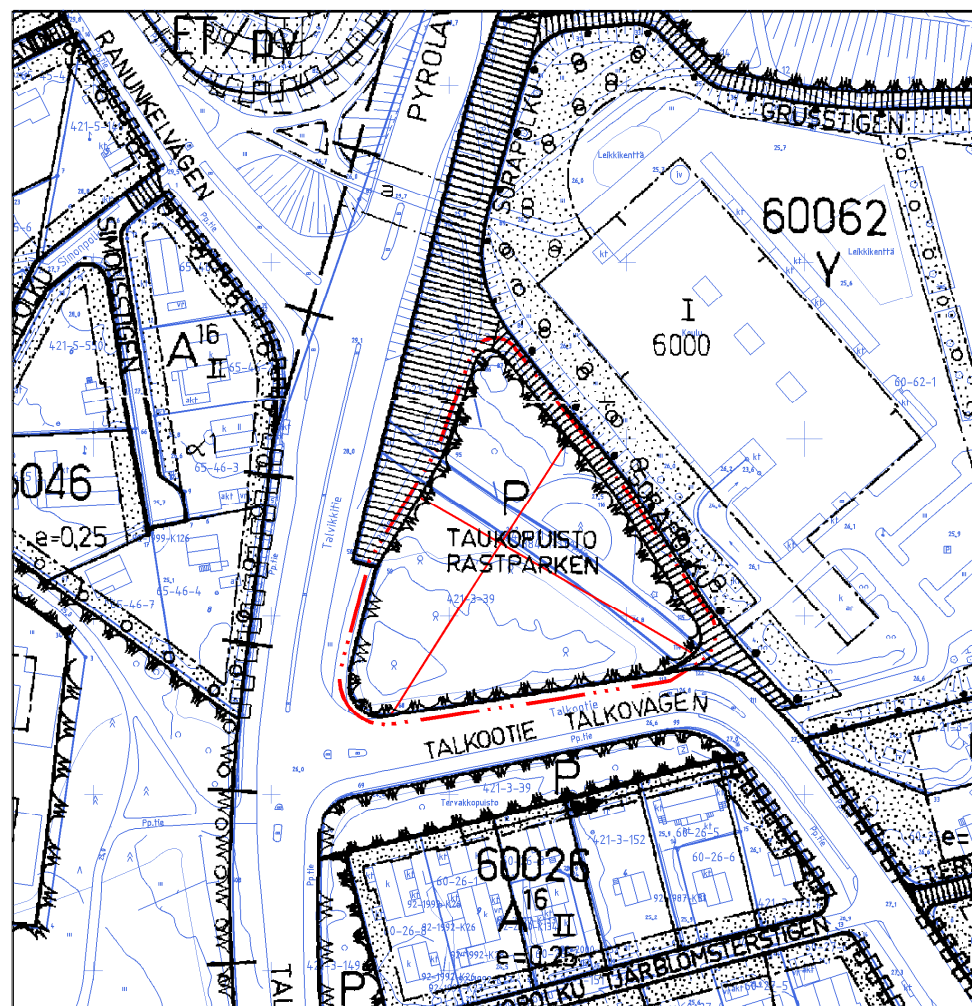
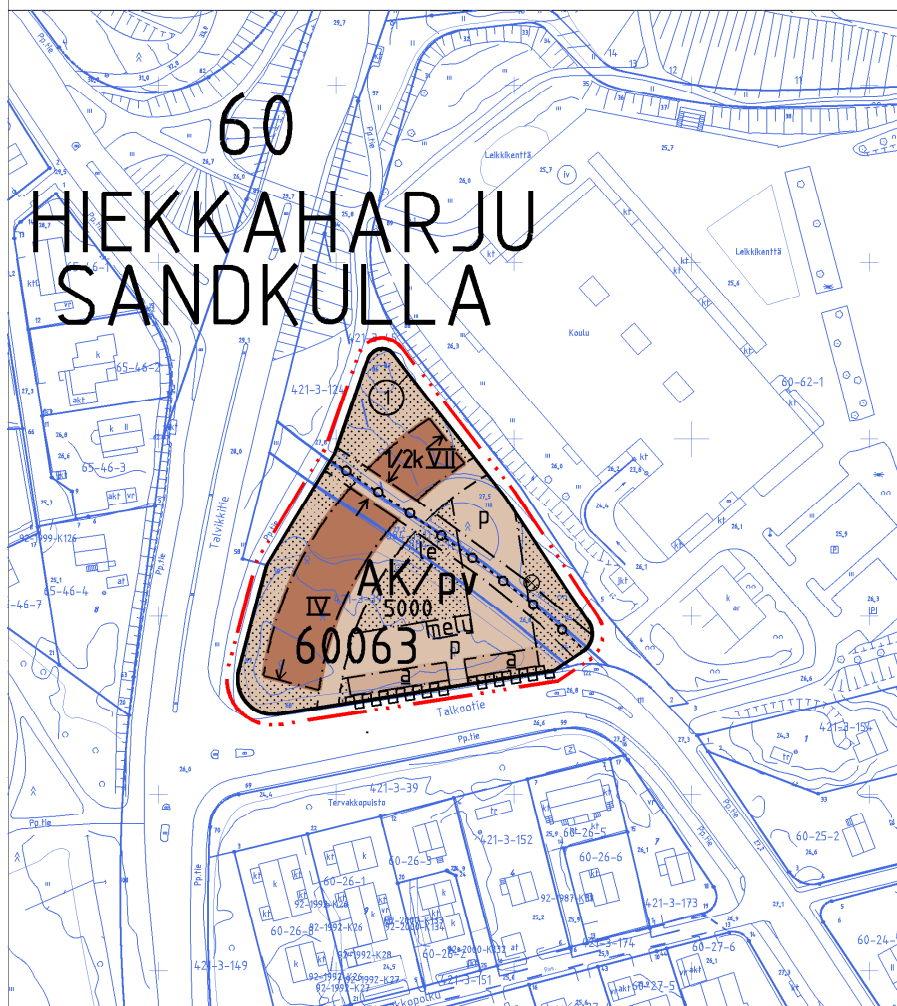
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0000		5000		0,0000	5000
A yhteensä	0,5841		5000	0,86	0,5841	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	-0,5841				-0,5841	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-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	0,0000		5000		0,0000	5000
A yhteensä	0,5841		5000	0,86	0,5841	5000
AK	0,5841	100,0	5000	0,86	0,5841	5000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	-0,5841				-0,5841	
VL	-0,5841	100,0			-0,5841	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002164

Päiväys
Datum

14.4.2014
18.8.2014 tarkistettu

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

688501

1 / 3

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 60

HIEKKAHARJU

Asemakaavan muutos

Kortteli 60063.

(Kumoutuvan asemakaavan virkistys-
aluetta.)

Tonttijako

Kortteli 60063.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 60

SANDKULLA

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 60063.

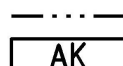
(Rekreatiomsområde i den plan som
upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteret 60063.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti kadulle ja leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tarkoitettuja, asumista palvelevia kerho-, askartelu-, huolto-, ja varastotiloja, väestönsuojia, autosuojapaikkoja sekä kerroksissa olevia teknisiä tiloja saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Asuntojen korvausilma tulee ottaa pihan puolelta.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asuntoja asuntopihoineen.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m²/asunto.

Nelikerroksisen rakennuksen on annettava kaarimainen vaikutelma.

Melusuojaus

Parvekkeet tulee lasittaa. Talvikki- ja Talkootien varrelli tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, ettei asunto-kohtaisten ulko-oleskelualueiden ohjeiden mukainen melutaso ylitä.

Seitsemänkerroksisen rakennuksen koillis- ja kaakkoisjulkisivun sekä nelikerroksisen rakennuksen pihanpuoleisen julkisivun ääneneristysvaatimus on 30 dB. Muilla julkisivuilla ääneneristysvaatimus on 35 dB.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lentomelua ΔL vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Katot

Tekniset tilat ja tekniset koneet ja laitteet tulee sijoittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Niitä ei saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle.

Julkisivut

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörappattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.

Mikäli rakennuksissa käytetään julkisivuelementtejä, tulee niiden olla karkearakaisella pinnoitteella käsiteltyjä. Elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen ja julkisivun pintarakenteen avulla.

Julkisivujen värit tulee valita luonnonvärejä kuvaavasta värimaailmasta: punamulta, okra, terrakotta, umbra.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för flervåningshus.

Allmänt

Den del av trapphusen som överstiger 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen.

Trapphusen ska ha en direkt utgång till gatan och den tomtdel som anvisats som lek- och vistelseområde.

Sådana klubb-, hobby-, service och lagerutrymmen, skyddsrum, taktäckta bilplatser och tekniska utrymmen i våningsplanen som betjänar boendet och är avsedda att användas gemensamt av invånarna får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Bostädernas ersättningsluft ska tas från gårdssidan.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Bostädernas ersättningsluft ska tas från gårdssidan.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m²/bostad.

Byggnaden i fyra våningar ska ge ett intryck av en svängd bäge.

Bullerskydd

Balkongerna ska inglasas. Utmed Pyrolavägen och Talkovägen ska man genom tekniska lösningar se till att den bostadsspecifika bullernivån för utevistelseområdena som föreskrivs i anvisningarna inte överskrids.

Ljudisoleringskravet för fasaderna i nordost och sydost på byggnaden i sju våningar och gårdsfasaden på byggnaden i fyra våningar är 30 dB. Ljudisoleringskravet för de övriga fasaderna är 35 dB.

Ljudisoleringen mot flygbuller ΔL i bostadsrummens ytterskikt ska vara minst 28 dB.

Tak

Tekniska utrymmen och tekniska maskiner ska anpassas till byggnadens arkitektur. De får inte placeras ovanom takfotslinjen.

Fasader

Byggnaderna ska vara högklassiga till sin arkitektur och till sina material.

Huvudsakliga fasadmateriäl är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas.

Om fasadelement används i byggnaderna ska de vara behandlade med ett grovkornigt ytmaterial. Elementförgarna ska elimineras med hjälp av fogarnas placering och fasadens ytstruktur.

Fasadfärgerna ska väljas i en färgskala som går i naturfärger: rödmylla, ockra, terrakotta och umbra.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten päätyseinät tulee käsitellä kaupunkikuvallisesti mielenkiintoisella tavalla.

Piha

Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Piha-alueelle on varattava korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Pihan suunnittelussa tulee ottaa huomioon eri ikäryhmien tarpeet ja asuinrakennusten pelastussuunnitelma.

Maantasokerroksen asunnoilla tulee olla asuntokohtaiset piha-alueet.

Pysäköintirakennusten, auto-, polkupyörä-, ja jätesuojien sekä muiden pihalle sijoitettavien rakenteiden tulee noudattaa asuinrakennusten arkkitehtuuria.

Jäteastiat sijoitetaan auton säilytyspaikan rakennusallalle jätesuojaan tai -katokseen.

Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.

Alueen läpikulkevan putkirasitteen kohdalla ei saa istuttaa puita.

Istutettavalle tontin osalle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä.

Talvikkitien yhdistetyltä kävely- ja pyörätieltä tulee olla jalankulkuyhteys korttelialueen yhteiselle leikki- ja oleskelualueelle.

Autokatoksiin tulee rakentaa viherkatto.

Pysäköinti

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/asunto.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Sitovan tonttijaoon mukaisen tontin raja ja numero.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.

Rakennusala.

Auton säilytyspaikan rakennusala.

Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Istutettava alueen osa.

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

Pysäköimispaikka.

Ohjeellinen meluesteelle varattu alueen osa. Meluesteenä voi toimia auto- ja/tai jätekatos.

Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalla ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

/pv

POHJAVEDET

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Korttelista 60063 kertyvät hulevedet tulee ensisijaisesti imeyttää maaperään.

Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

2 / 3

Byggnadernas gavelväggar ska behandlas på ett intressant sätt med avseende på stadsbilden.

Gårdsplan

För kvartersområdet ska en enhetlig plan för gårdsplanerna utarbetas. På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Vid planeringen av gårdsplanen ska olika åldersgruppers behov och bostadshusens räddningsplan beaktas.

Bostäderna i markplanet ska förses med egna gårdsområden.

Parkeringsbyggnader, carportar, taktäckta cykelförvaringar, avfallsskjul och andra konstruktioner som placeras på gårdsplanen ska följa bostadshusens arkitektur.

Avfallsskärmen placeras på den byggnadsyta som är avsedd för bilförvaring, i ett sopskjul eller taktäckt utrymme.

Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.

Inga träd får planteras inom det rörservitut som går genom området.

På den tomtedel som planteras får nödvändiga färd-rutter placeras.

Pyrolavägens kombinerade gång- och cykelväg ska ha en gångförbindelse till det gemensamma kvartersområdets lek- och vistelseområde.

Carportarna ska förses med gröntak.

Parkering

Antalet cykelplatser som reserveras ska vara minst 1st/ bostadsrum. Hälften av platserna ska vara lättillgängliga.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ bostad.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Del av område som bör planteras.

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

Parkeringsplats.

Riktgivande del av område reserverat för bullerskärm. En carport eller ett sopskjul kan fungera som bullerhinder.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

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

Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.

GRUNDTVATTENA

Området är beläget på ett viktigt grundvattenområde.

Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Dagvattnet som samlas från kvarter 60063 ska i första hand infiltreras i marken.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

TONTTIIAKO

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

Byggandet ska utföras, på så vis att det inte sker några skadliga förändringar i grundvattennivån. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en plan över grundvattenhanteringen och ett därmed förknippat program för hur grundvattnet uppföljs.

TOMTINDELNING

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

3 / 3

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

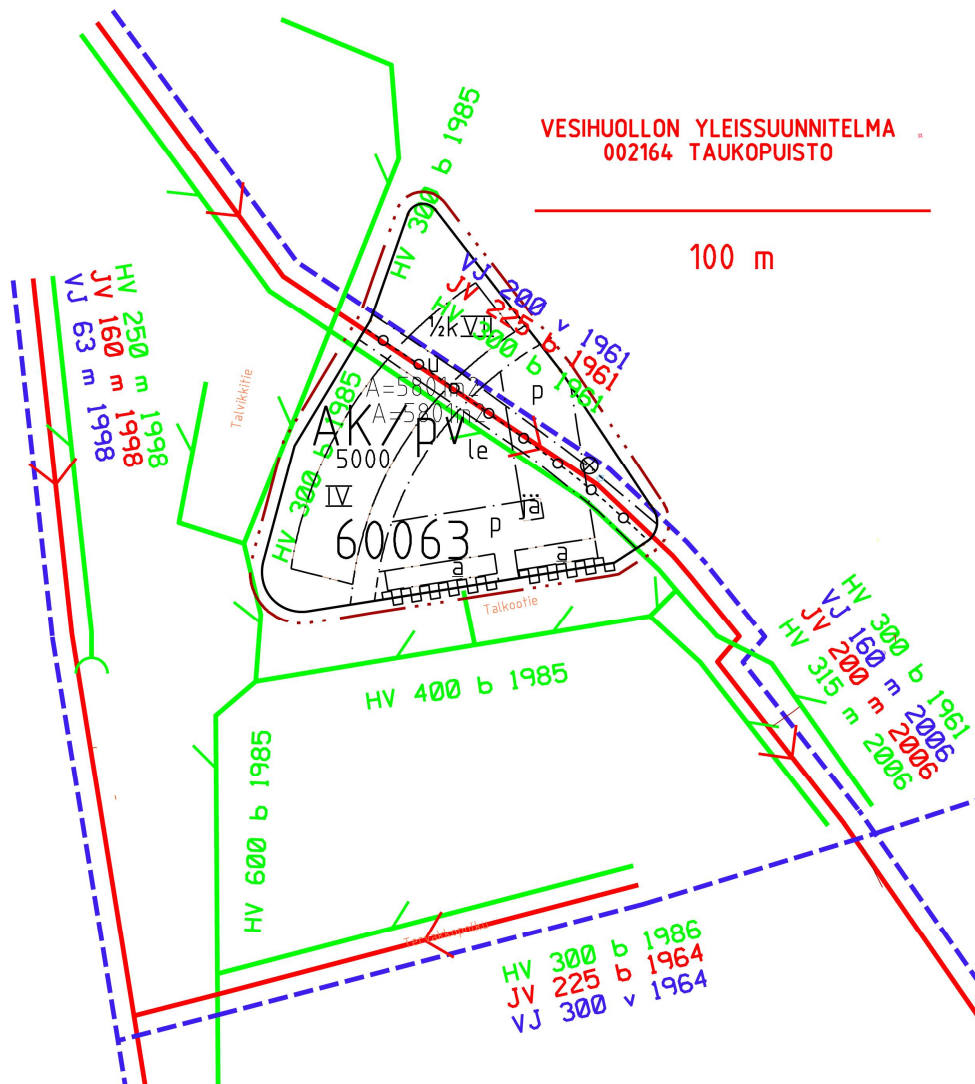
Mättningsavdelningen

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

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____ / ____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____ / ____ 20__



Vesihuollon yleissuunnitelma, Harri Keinänen 6.3.2014



12 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos nro 181000, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 21 Piispankylä ja 41 Viinikkala / Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealueet / TLA**

KA/4427/10.02.04.01/2011

TLA/TKA/SRU

Asemakaavalla osoitetaan yleiskaavan (2007) ja tiesuunnitelman (2010) mukainen maantien alue LT sekä Kehäradan suunnitelmien mukaista rautatiealuetta LR.

Asemakaava koskee katu-, liikenne- ja erityisalueita kaupunginosassa 17 Martinlaakso, liikennealueita kaupunginosissa 18 Vantaanlaakso, 21 Piispankylä ja 41 Viinikkala.

Asemakaavamuutos koskee katu-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 17 Martinlaakso, katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso sekä liikennealueita kaupunginosissa 25 Myllymäki ja 41 Viinikkala.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa katu-, virkistys- ja liikennealueita kaupunginosassa 17 Martinlaakso, katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso, katu- ja liikennealueita kaupunginosassa 25 Myllymäki sekä liikennealuetta kaupunginosassa 41 Viinikkala.

Alue on Kehä III Raappavuorentieltä Tuupakkaan ja Hämeenlinnanväylä Martinkyläntieltä Vantaanpuiston kohdalle.

Kaavoitusaloite

Kaupunkisuunnittelun syksyn 2009 suunnitteluohjelma.

Maanomistus

Maantie- ja rautatiealueet omistaa valtio. Muut alueet omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut Uudenmaan ELY-keskus sekä konsultteina Finnmap Infra Oy, Ramboll Oy ja Pöyry-yhtiöt.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on tie- ja raideliikenteen alueita.

Asemakaava

Asemakaava perustuu yleiskaavaan, Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010) ja Kehäradan suunnitelmiin.

Asemakaava laaditaan tiesuunnitelman ja jo haltuun otetun tiealueen mukaisesti.

Asemakaavassa osoitetaan maantien aluetta LT ja rautatien aluetta LR.

Asemakaavaan sisältyy tiesuunnitelman mukaisesti Kehä III:n eteläpuoleisia jalankulkukatuja ja suojaviheralueita sekä Sanomatien katualuetta.

Kaavaan merkitään myös alueella sijaitsevat voimalinjat ja muinaismuistot.

Kehä III:n parantamisen ensimmäinen vaihe valmistui 2012. Tälle kaava-alueelle sijoittuu myös kolmas vaihe, joka on tavoitteena toteuttaa 2016 – 2022.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.9.2011.

Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 3.9.2011 ja kaavoituskatsauksissa 2010 - 2014.

Osallistumisessa saatiin mielipiteitä 7 kpl, ne on esitetty vastineineen kaavaselostuksessa. Asemakaavaa ei vastustettu.



Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.8.2014 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 181000, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 21 Piispankylä ja 41 Viinikkala / Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealueet.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavaselostus 18.8.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

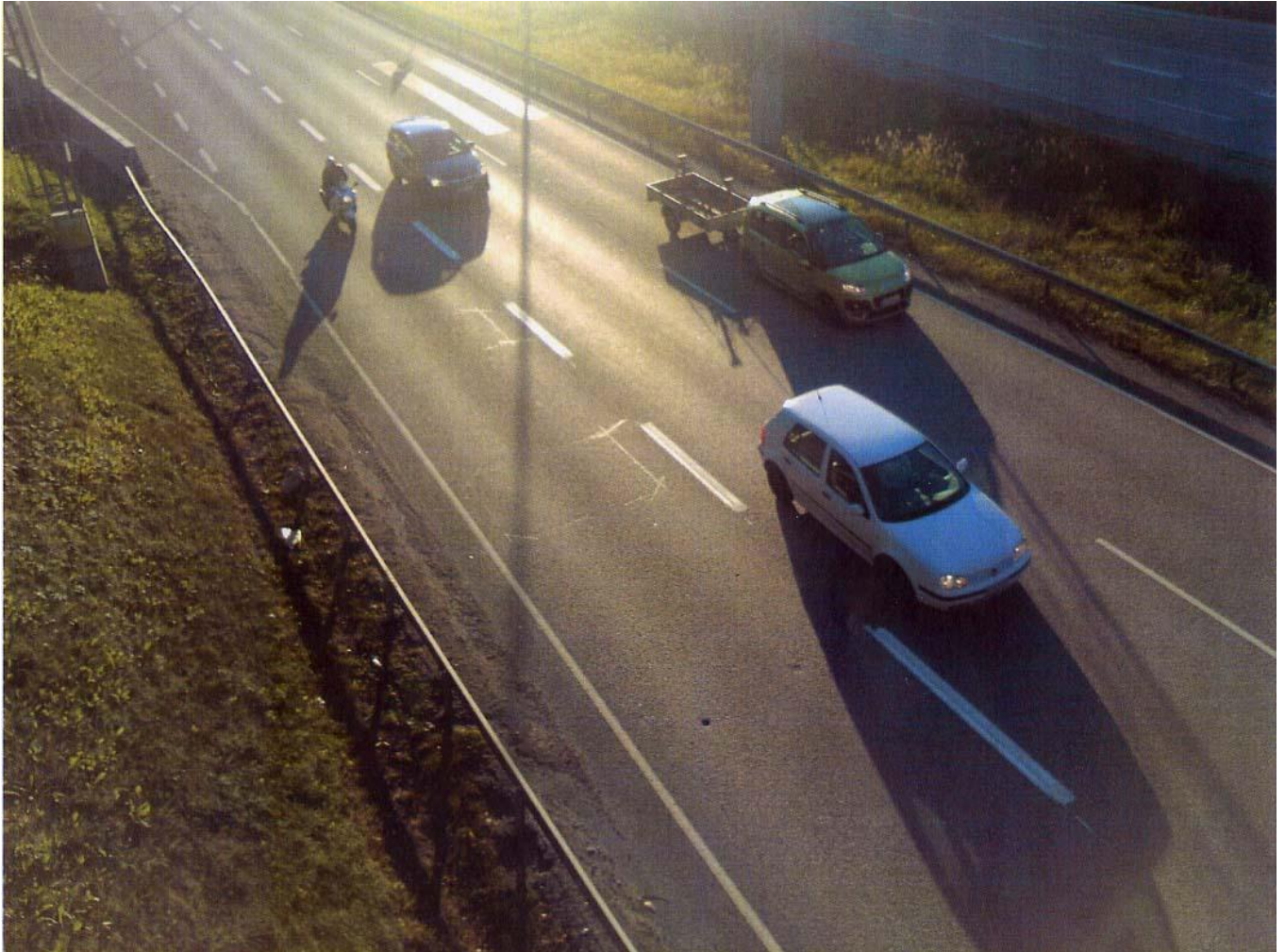
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 09 8392 2675)
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)



Vantaa

Kaupunkisuunnittelu

Kehä III ja Hämeenlinnanväylä



TKa 14.9.2013

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 18.8.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 181000

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava

Kaupunginosa 17 Martinlaakso
Katu-, liikenne- ja erityisalueet

Kaupunginosa 18 Vantaanlaakso
Liikennealuetta

Kaupunginosa 21 Piispankylä
Liikennealuetta

Kaupunginosa 41 Viinikkala
Liikennealuetta

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 17 Martinlaakso
katu-, virkistys- ja liikennealueet
(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja liikennealueet sekä 25 Myllymäen kaupunginosassa katualueutta)

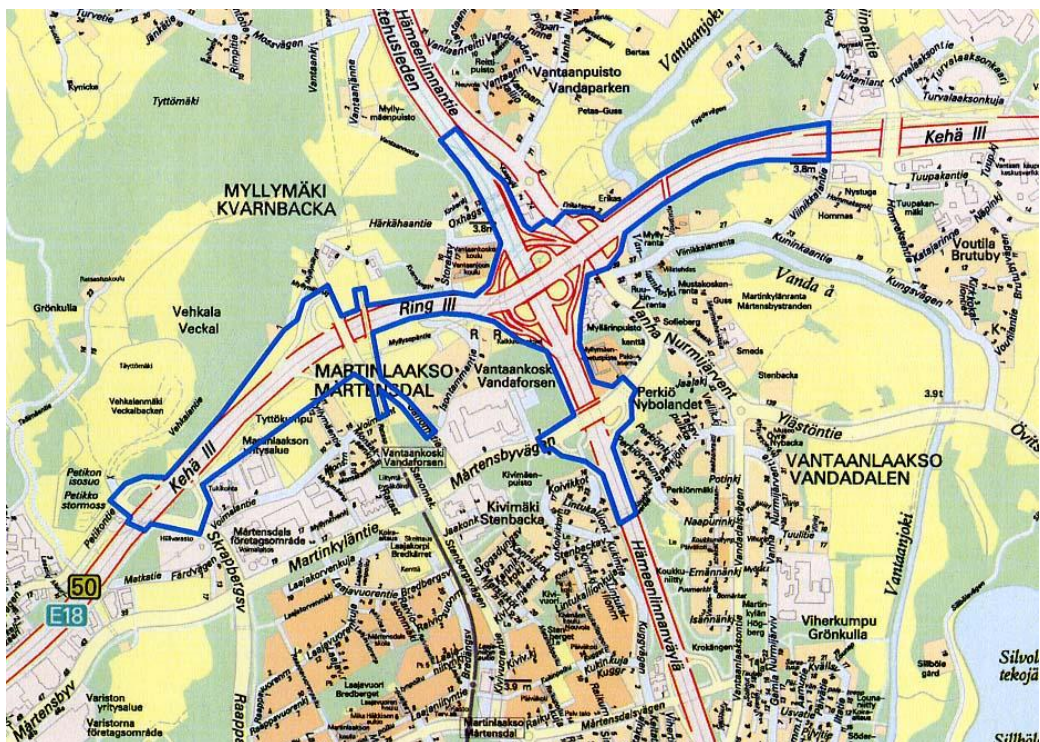
Kaupunginosa 18 Vantaanlaakso
Katu- ja liikennealueet

Kaupunginosa 25 Myllymäki
Liikennealuetta
(Kumoutuvan asemakaavan liikennealuetta 17 Martinlaakson kaupunginosassa)

Kaupunginosa 41 Viinikkala
Liikennealuetta
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja liikennealueet)

Sijainti

Kehä III Raappavuorentien liittymästä Tuupakkaan ja
Hämeenlinnanväylä Martinkyläntien liittymästä Vantaanpuiston kohdalle.



Sijaintikartta. Kaava-alueen rajausta ja suhdetta kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Asemakaava perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan ja Kehäradan suunnitelmiin.

Asemakaava käsittää Kehä III:n tiealueen Raappavuorentieltä Tuupakkaan ja Hämeenlinnanväylän tiealueen Martinkyläntieltä Kivistöön. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa maantien alue (LT) ja rautatien aluetta (LR).

Asemakaavaan sisältyy myös Kehä III:n eteläpuoleisia jalankulkukatuja ja suojaviheralueita sekä Sanomatien katualuetta.

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), hyväksytyn tiesuunnitelman (2010) ja jo haltuun otetun tiealueen mukaiseksi.

Kehä III:n parantamisen ensimmäinen vaihe valmistui 2012. Tälle kaava-alueelle sijoittuu myös kolmas vaihe, joka on tavoitteena toteuttaa 2016 – 2022.

Kaava-alueella sijaitsevat voimalinjat ja muinaismuistot merkitään asemakaavaan.



Ortoilmakuva vuodelta 2013.

3. Lähtökohdat

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alueella on valtakunnallista tie- ja rataverkkoa. Kehä III on osa E18-tietä ja kantatietä 50. Hämeenlinnanväylä on osa E12-tietä ja valtatietä 3. Kaava-alueella on kolme eritasoliittymää, joista yksi on uusi ja kaksi on uusittu.

Luonnonympäristö

Kaava-alue käsittää tie- ja tienvarsialueita. Kehä III ylittää sillalla Vantaankosken, joka on merkittävä sekä maisemallisesti että virkistyskannalta. Tästä syystä Kehä III on levitetty kosken kohdalla pohjoiseen eikä etelään päin. Näin säästettiin Vantaankoski, mutta menetettiin Erikaksen kantatalo. Muuten tien ja radan rakentamisen alle on jäänyt kaava-alueella lähinnä peltoa ja niittyä.

Rakennettu ympäristö

Nurmijärventie rakennettiin yksiajorataiseksi 1950-luvulla ja kaksiajorataiseksi Hämeenlinnanväyläksi 1970-luvulla. Kehä III rakennettiin Helsingin ohikulkutiekse 1960-luvulla ja parantaminen kaksiajorataiseksi alkoi 1970-luvulla. Kehäradan rakentaminen alkoi 2009, se valmistuu 2015. Erikaksen kantatalo on purettu Kehä III:n parantamisen yhteydessä (2009-12). Sen eteläpuoleinen barokkipuutarha oli jäänyt tien alle jo 1960-luvulla.

Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuva muodostuu tiemaisemasta, joka koetaan ajonopeudella 80 km/h. Tiemaiseman näkee myös ympäristöstä ja silloilta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Vantaalle on muodostunut Kehä III:n yhteyteen kaupallis-teollinen vyöhyke. Myllymäen eritasoliittymän molemmin puolin on suunnitteilla yritysalueita.

Virkistys

Vantaankosken kohdalla Kehä III:n poikki kulkee merkittävä yleiskaavan mukainen ulkoilureitti, joka on vielä rakentamatta.

Liikenne

• **Autoliikenne:** Kehä III ja Hämeenlinnanväylä ovat Suomen vilkkaimpia teitä. Kehä III:n parantamisen ensimmäinen vaihe, Sanomatie ja Myllymäen eritasoliittymä valmistuivat keväällä 2012.

Liikennemäärät (ajon/vrk)	2007	2012	2030, jos on Kehä II	2030, jos ei Kehä II
Kehä III Hämeenlinnanväylältä länteen	52 100		75 000	83 200
Kehä III Hämeenlinnanväylältä itään	72 500	81 377	90 700	90 600
Hämeenlinnanväylä Kehä III:lta pohjoiseen		49 844		
Hämeenlinnanväylä Kehä III:lta etelään	56 700	55 049	91 990	87 100

Kehä II yleissuunnitelma (Tiehallinto 2008) ja autoliikenne Vantaalla 2012.

• **Joukkoliikenne:** Kehä III ja Hämeenlinnanväylä ovat tärkeitä bussiliikenteen yhteyksiä, joilla on bussikaistoja ja pysäkkejä. Martinkyläntien liittymä on merkittävä vaihtopaikka.

• **Kevyt liikenne:** Sekä Kehä III:lla että Hämeenlinnanväylällä on tien suuntaiset kevyen liikenteen väylät ja poikittaisia kevyen liikenteen yhteyksiä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella on esihistoriallinen muinaisjäännös

- Myllymäki kivikautinen asuinpaikka, Mj. rek. nro 92010042, Isontammentien kohdalla.

Alueella on kaksi historiallisen ajan muinaisjäännöstä

- Martinkylän itäinen kalkkilouhos, Mj. rek. nro 1000001629 (Mårtensby), joka on jäänyt Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän liittymän sisään. Alue on huomioitu tiesuunnitelmassa ja on aidattu.
- Kvarnbacka historiallisen ajan kyläpaikka, Mj. rek. nro 1000001746 Mårtensby (Martinkylä),

Muinaisjäännöksiä suojelee muinaismuistolaki.

Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie rannikolta Hämeeseen.

Suuri Rantatie on kulkenut reittiä Matkatie – Monsaksenraitti – Isontammentie – Kuninkaantie. Tie on Suomen vanhimpia maanteitä, varhaiskeskiaikainen maantie Turusta Viipuriin, joka on perustettu 1293. Tien merkitys väheni 1700-luvulla ja edelleen 1812, kun Helsingistä tuli pääkaupunki ja liikenne alkoi suuntautua sinne. Osuus Hämeenkylästä Vantaankoskelle muutettiin maantiestä kylätieksi 1906 ja samalla Hämeenkylästä Helsinkiin johtava kylätie muuttui maantieksi (nyt Vanha Hämeenkyläntie, tuleva Ilpolantie). Tästä syystä Suuri rantatie on voinut katkeilla useaan osaan Hämeenkylä ja Vantaankosken välillä. Tie on kulkenut Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän kohdalla ja on hävinnyt eritasoliittymään. Tien korvaava Helsingin ohikulkutie (Kehä III) valmistui 1960-luvulla. Tiemuseo inventoi Suuren rantatien vuonna 1991. Tiestä mahdollisesti löytyvät vanhat rakenteet ovat muinaismuistolain suojaamia muinaismuistoja.

Vanha Nurmijärventie (tuleva Kauppalaivurintie – Vantaankoskentie – Vantaanpuistontie), jonka Kehä III ylittää, on ikivanhaa maantietä Nurmijärvelle ja edelleen Hämeenlinnaan.

Myllymäki, Kvarnbacka (kylä)

Kylännimi tunnetaan 1500-luvulta (1518-42 Jöns quernbakke), joskaan kylä ei esiinny hallintopitäjän kyläluettelossa 1543 vaan on laskettu kuuluvaksi johonkin toiseen kylään. Brotheruksen kyläkartassa 1699 – 1700 näkyy kaksi taloa samalla tonttimaalla. Kylässä oli kosken ylittävä silta ja rannalla mylly, joka sekin mainitaan jo vuonna 1586. Myllymäessä oli 1500-luvun puolivälissä myös kruunun majatalojärjestelmään kuuluvia majapaikkoja.

Myllymäen kylän kantatalot ovat:

1. Månsas (G), jonka omisti 1618-44 Måns Ersson. Talo jaettiin 1850-luvulla, jolloin syntyivät *Nedre Månsas* (Vanha Nurmijärventie 58) ja *Övre Månsas* (Isontammentie 4).

2. Erikas (H), joka on ollut korpraalinpuustelli *Hendriks*. Päärakennus oli siirretty paikalle muualta ja purettiin Kehä III:n parannustyön yhteydessä. Talon eteläpuolella ollut puutarha oli jäänyt tien alle jo 1960-luvulla.

Kumpikin kantatalo on sijainnut nykyisen Kehä III:n pohjoispuolella ja Vanhan Nurmijärventien itäpuolella. Kumpikin on ollut ratsutiloja.

Tekninen huolto

Alueella kulkee Fingrid Oyj:n ja Vantaan Energia Oy:n suurjännitesähkölinoja. Gasum Oy:n kaasuputki alittaa Kehä III:n Raappavuorentien liittymässä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän ympäristövaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä (2007). Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Lisäksi kumpaakin tietä parannetaan nykyisellä paikallaan. Tästä syystä tiesuunnitelma ja asemakaava eivät sisällä erillistä ympäristövaikutusten arviointia.

• Lentomelu

Alueen lentomelutaso on 55 – 60 dB välillä Raappavuorentie - Sanomatie ja siitä itään yli 60 dB (Ilmailulaitos 2002, vuosien 2003 – 2030 verhoikäyriä).

• Tieliikennemelu

Tieliikennemelu on tutkittu tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä. Tiesuunnitelma sisältää meluntorjuntasuunnitelman ja tarvittavat meluesteet. Tielle on rakennettu meluesteitä tarvittaviin paikkoihin asutuksen kohdalle.

Maanomistus

Valtio omistaa nyt maantie- ja rautatiealueet kokonaan. Yksityisiltä maanomistajilta ja kaupungilta lunastettavat alueet on otettu haltuun lunastustoimituksessa ennen rakennustöiden aloittamista. Muut alueet omistaa Vantaan kaupunki.

■ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, Valtioneuvosto 13.11.2008. Alueidenkäytössä on turvattava olemassa olevien valtakunnallisesti merkittävien ratojen, maanteiden ja vesiväylien jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet. – Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, Ympäristöministeriö 8.11.2006, Kehä III ja Hämeenlinnanväylä ovat moottoriväyliä. Maakuntakaavaan on merkitty myös Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke, Suuri rantatie kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä tienä sekä sähkölinjat ja lentomelualue. – Asemakaava on maakuntakaavan mukainen.



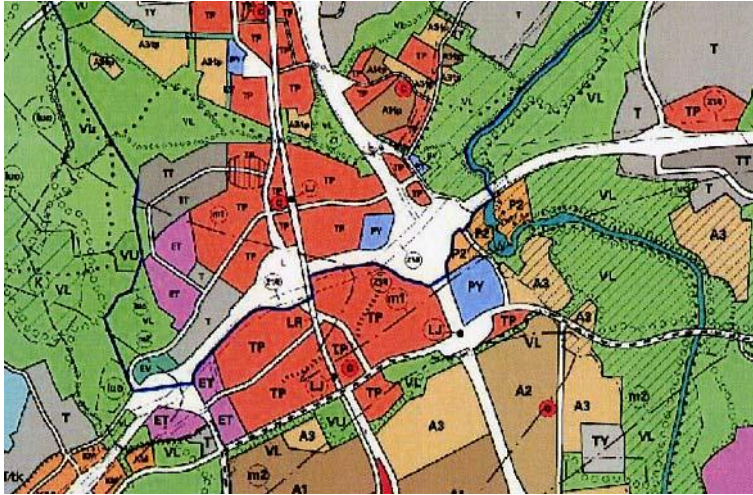
Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

- Taajamatoimintojen alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Virkistysalue.
- Viherysteistarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Maakaasun runkoputki.
- Raakavesitunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
- Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke.

Yleiskaava

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa, kaupunginvaltuusto 17.12.2007, Kehä III ja Hämeenlinnanväylä ovat tieliikenteen alueita LT. Yleiskaavassa on esitetty Kehä III:n uusi linjaus, Sanomatien linjaus ja Kehäradan linjaus. Yleiskaavaan on merkitty myös ympäröivä maankäyttö, pääkadut ja Suuri rantatie.

– Asemakaava on yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

- Keskusta-alueita.
- Asuntoaluetta.
- Työpaikka-alueita.
- Teollisuus- ja varastoalueita.
- Virkistysalueita.
- Palvelujen alueita.
- Yhdyskuntateknisen huollon alueita.
- Vesialuetta.
- Suojaviheralueita.
- Suojelualueita.
- Liikennealueita.
- ooo Ulkoilureitti.

Voimassa oleva asemakaava

Alueella on voimassa pienet osat asemakaavoista 001526 (Kv 21.10.2002) ja 001706 (Kv 11.11.2002), joissa alueet on jo merkitty liikennealueiksi (LT) sekä rajattu entisen huoltoaseman paikka mahdollisesti pilaantuneen maaperän merkinnällä (mpp). – Kaavamerkinnot eivät muutu asemakaavassa.

Tiesuunnitelmat

Laaditut tiesuunnitelmat kattavat tätä asemakaavaa laajemman alueen. Länsiosan tiesuunnitelman välille Vanhakartano - Vantaankoski on laatinut Finnmap Infra Oy 23.12.2010. Itäosan tiesuunnitelman välille Vantaankoski – Pakkala on laatinut Ramboll Oy 30.11.2010. Tämän osasuunnitelmat ovat väleiltä Raappavuorentie – Vantaankoski 8.3.2010 ja Vantaankoski – Lentoasemantie 27.2.2009.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-alueita koskevat selvitykset

- Kehä III:n tiesuunnitelma, Tiehallinto 1997, Uudenmaan ELY-keskus ja Vantaan kaupunki 2010
- Kehäradan rakentamissuunnitelma, Ratahallintokeskus 2008
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys, Vantaan kaupunki ja Ramboll 2007
- Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet, Vantaan kaupunki ja Strafica 2005
- Kehä II:n ympäristövaikutusten arviointi, Tiehallinto 2002

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän liittymän rakennustyö kesällä 2011.

Suunnitteluohjelma

Tielaitos laati vuonna 1997 tiesuunnitelman Kehä III:n parantamiseksi välille Vantaankoski - Pakkala. Asemakaava perustuu kaupunginvaltuuston lausuntoon 24.8.1998 § 18 Kehä III:n tiesuunnitelmasta ja sen edellyttämien asemakaavojen laatimisesta. Asemakaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun syksyn 2009 suunnitteluohjelmaan. Tiesuunnitelma välille Raappavuori - Vantaankoski valmistui 2010.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 2.9.2011, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin 10.10.2011 mennessä.

- **Asemakaavan vireille tulo** on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa Vantaa suunnittelee ja rakentaa -julkaisussa 6.3.2010 ja Vantaan Sanomissa 3.9.2011. Vireillä olosta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa 2011 – 2013.

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

Tiesuunnitelma on esitelty asukastilaisuuksissa vuonna 1998.



Hämeenlinnanväylä Martinkyläntiestä pohjoiseen parannettuna.

TKa 14.9.2013

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Kivistön aluetoimikunta 13.9.2011, ei huomautettavaa.

2. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos 29.9.2011, ei huomautettavaa.

3. Vantaan kaupunginmuseo 6.10.2011:

OAS:n kohdassa nykytilanne ja lähtötiedot on mainittu Suuren rantatien linjaus, joka on historiallinen tieosuus.

Kaava-alueen itäinen haara rajautuu pohjoisessa yleiskaavassa suojeltuun maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen ja etelässä yleiskaavassa suojeltuun kyläkuvallisesti arvokkaaseen alueeseen.

Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän risteuksen lounaispuolella on suojelukohde, historiallisen ajan muinaisjäänne Martinkylän itäinen kalkkilouhos.

Kaava-alueella on esihistoriallinen muinaisjäänne, Myllymäen kivikautinen asuinpaikka. Alueen koillisnurkassa kaavoitusalueen tuntumassa on kaksi esihistoriallista muinaisjäännettä: Lapinkylän kivikautinen asuinpaikka sekä Erikaksen kivikautinen asuinpaikka. Esihistoriallisen ajan arkeologisen perinnön viranomaisasioissa tulee olla yhteydessä Museovirastoon. Kaavatyön osallisten listaan on lisättävä myös Museovirasto.

Kaupunginmuseolla ei ole yllä esitettyjen kommenttien lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

► *Museovirasto on lisätty osalliseksi. Myllymäen kivikautinen asuinpaikka ja Kalkkilouhos on merkitty asemakaavaan sm-merkinnällä (Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue).*

4. Vantaan Energia 6.10.2011 haluaa, että kaavassa huomioidaan sähköverkon ja kaukolämpöputkien sijainnit.

► *Suurjännitejohtolinjat on merkitty asemakaavaan, mutta kaukolämpöjohtoja ja muita maanalaisia johtoja, joita eri kaava-alueilla on runsaasti ja joiden määrä ja sijainti muuttuvat usein, ei merkitä asemakaavaan vaan ne ilmenevät kaupungin johtokartasta.*

5. Eeva ja Kari Pulkkinen, Hannu Nikula ja Katariina Anttila 6.10.2011:

Alueen tiesuunnitelmassa tulisi huolehtia siitä, että tiealueita ympäröivät mahdollisimman kattavat suojaviheralueet. Martinlaaksossa ja sen ympäristös-

sä on aina pyritty kunnioittamaan luontoa. Näin toivomme tapahtuvan myös Tyttökummussa, joka on osa Martinlaakson aluetta.

Asuintalomme sijaitsevat Myllymäentien päässä, rajanaapurina tiesuunnitelma-alueelle. Käsityksemme mukaan kotiemme edustalle, talojen pohjoispuolelle, rakennetaan meluvalli Kehä III:n ”mutkan oikaisemisen” jatkokyönä. Esitämme, että meluvallin edustalle istutettaisiin isotuomipihlajaa tms. hyvin menestyvää, runsaskasvuista pensasaitaa. Näin toimien todennäköisyys graffiti- ym. töhryihin vähenisi huomattavasti. Alueelta kaadettiin paljon puustoa ennen Kehä III:n rakentamistöitä. Istutuksilla saataisiin takaisin vihreyttä ja viihtyisyyttä myös edustalla menevälle kevyenliikenteen väylälle.

► *Tiesuunnitelma on valmistunut 2010. Meluaidat on rakennettu tiealueelle, joten niiden osalta vastuu on Uudenmaan ELY-keskuksella. Kyseisellä kohdalla on rakennusten ja Kehän ramppien välissä noin 60 – 120 metrin levyinen suoja-viheralue, jonka läpi menee jalankulkukatu (kevyen liikenteen väylä).*

6. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 10.10.2011:

Kaavamutoksesta johtuvat johtosiirrot sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Vesihuoltomuutosten kustannuksista tulee sopia hankkeen toteuttajan ja HSY:n kesken. HSY:n oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa vesijohtoja ja viemäreitä tulee mainita alueen toteuttamista koskeissa sopimuksissa.

► *Asemakaava perustuu tiesuunnitelmaan (2010), jossa rakentamisesta johtuvat eri toimenpiteet on esitetty tarkemmin.*

7. Museovirasto 20.2.2014:

Asemakaava-alueella sijaitsee neljä muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännettä. Alla olevassa kohdeluettelossa muinaisjäänneksen kohderekisterinumeron ja nimen perässä sulkeissa ovat keskikoordinaatit on ilmoitettu ETRS-TM35FIN tasokoordinaatistossa. Osa kohteista sijaitsee kaava-alueella vain osittain.

- Mj. rek. nro 1000001629 Martinkylän itäinen louhos (Mårtensby) historiallisen ajan kaivos (P: 6685783 I: 381581)
- Mj. rek. nro 1000001746 Mårtensby (Martinkylä) Kvarnbacka historiallisen ajan kyläpaikka (P: 6686258 I: 381885)
- Mj. rek. nro 92010047 Gårds 2 kivikautinen asuinpaikka (P: 6686517 I: 382654)
- Mj. rek. nro 92010042 Myllymäki kivikautinen asuinpaikka (P: 6685798 I: 381321)

Tämän kommentin liitteenä on kartta kohteiden sijainnista ja niiden tämänhetkistä rajauksista. Muinaisjäänneksien paikkatiedot kaavaa varten ovat ladattavissa myös osoitteesta:

http://www.nba.fi/fi/tietopalvelut/tietojarjestelmat/kympariston_tietojarjestelma/aineistojen_lataaminen

Muinaisjäänneksien sijaitsevat alueilla, joihin kaavasuunnitelmassa ei olla osoittamassa muuttuvaa maankäyttöä. Kohteet tulee kuitenkin merkitä kaavaan aluerajauksina niiltä osin kuin ne sijaitsevat kaava-alueella. Paikannetut muinaisjäänneksien tulee merkitä asemakaavaan kohdemerkinnällä ja aluerajauksena. Aluerajaukseen tulee liittää juokseva numerointi, joka on yhteneväinen kaavaselostukseen liitettävän kohdeluettelon kanssa.

Kaavamääräys tulee muinaisjäänneksien osalta kuulua seuraavasti: sm = Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänne. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta

koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

Kaavaselostuksen kohdeluetteloon tulee liittää lyhyt selostus kustakin muinaisjäännöksestä ja luettelossa tulee myös mainita kunkin kohteen muinaisjäännösrekisterin tunnus.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museo-
viraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Vantaan kaupunginmuseo.

► *Kokonaan kaava-alueella sijaitsee seuraava muinaismuisto:*

- *Mj. rek. nro 1000001629 Martinkylän itäinen louhos (Mårtensby) historiallisen ajan kaivos, joka on merkitty asemakaavaan.*

Osittain kaava-alueella sijaitsevat seuraavat muinaismuistot:

- *Mj. rek. nro 1000001746 Mårtensby (Martinkylä) Kvarnbacka historiallisen ajan kyläpaikka, joka on merkitty asemakaavaan.*
- *Mj. rek. nro 92010042 Myllymäki kivikautinen asuinpaikka, joka on merkitty asemakaavaan.*

Asemakaavaan ei merkitä muinaismuistojen eikä muidenkaan kohteiden kohdenumeroita, kuten Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa 12.2.2014 katsottiin. Kohdenumerointi ja kohdeiden selitykset löytyvät tästä kaava-selostuksesta sekä Vantaan karttapalvelusta kartta.vantaa.fi.

Tämän kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee seuraava muinaismuisto:

- *Mj. rek. nro 92010047 Gårds 2 kivikautinen asuinpaikka.*

Neuvottelut viranomaisten kanssa

- 11.2.2014 asemakaavaa selostettiin Myyrmäen aluetoimikunnassa.
- 12.2.2014 asemakaavasta neuvoteltiin Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa suunnittelukokouksessa. Uudenmaan ELY-keskuksen kuukausikokouksessa todettiin, että MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen.

Asemakaavan tavoitteet

- **Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja yleiskaavaan**

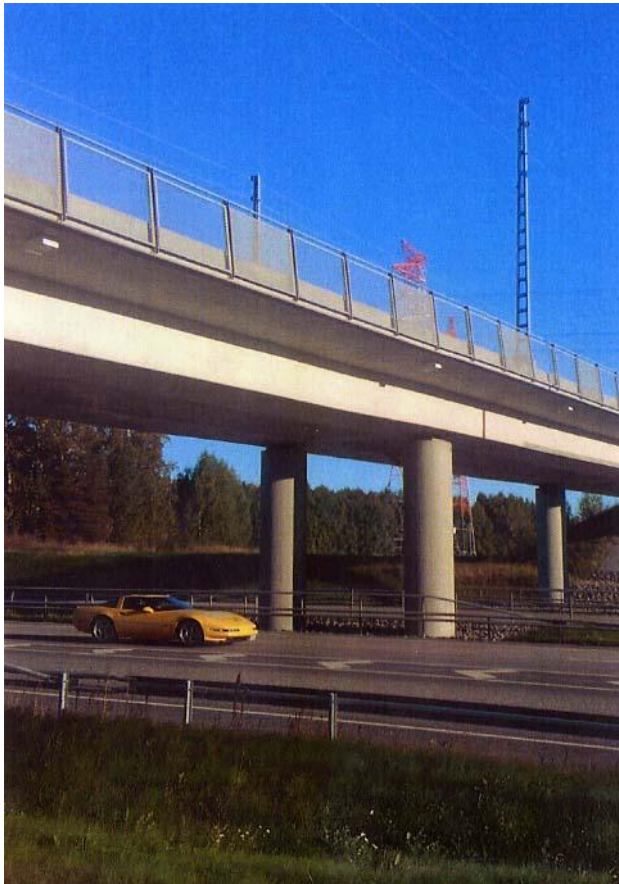
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää tieverkkoa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaava on myös maakuntakaavan ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan suunnittelu

Asemakaavan suunnitteluun osallistuivat *Timo Kallaluoto*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, suunnitteluavustajat *Kimmo Kangas*, *Eeva Juusela*, *Marko Hoffren*, kaavoituspäällikkö *Lea Varpanen*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, liikenne-insinöörit *Pekka Haasanen*, *Pirjo Salo*, maisema-arkkitehdit *Marika Bremer*, *Laura Muukka*, suunnitteluinsinöörit *Marika Orava*, *Johanna Virtanen*, *Elina Komulainen*, maanmittausteknikko *Orvo Valtonen* ja maankäyttöinsinööri *Teemu Jääskeläinen*.

Uudenmaan ELY-keskuksesta osallistuivat *Jussi Heinämies*, *Aimo Huhdanmäki* ja *Hannu Palmén*. Tiesuunnittelussa Uudenmaan ELY-keskusta edustivat *Ari Puhakka* ja *Kirsti Keto*. Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin liikennekonsultteina toimivat tiealueen osalta *Finnmap Infra Oy* ja *Ramboll Oy*. Liikenneviraston ja Vantaan kaupungin konsulttina toimi Kehäradan osalta *Pöyry-yhtiöt*.

5. Asemakaavan kuvaus



Kehäradan silta.

TKa 14.9.2013

Kaavaratkaisu

Asemakaavalla osoitetaan hyväksytyn tiesuunnitelman mukainen Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän maantien alue (kaavamerkintä LT), joka on jo otettu valtion haltuun ja jolle osoitetaan eritasoliittymien paikat, Kehäradan sillan paikka ja sähkövoimajohtojen vaara-alueet (käyttöoikeuden rajoitusalueet).

Asemakaavassa osoitetaan myös Kehäradan rautatiealuetta (LR), Sanomatien katualuetta, jalankulkukadut, kolme suojaviheraluetta (EV) sekä muinaismuistolain perusteella rauhoitetut kohteet.

Asemakaavaan on yhtenäisyyden vuoksi otettu mukaan kaksi jo aiemmin asemakaavoitettua liikennealuetta, joista toiselle on merkitty entisen huoltoaseman paikalle mahdollisesti pilaantuneen maaperän alue. Lisäksi asemakaavassa huomioidaan poikittainen ulkoilureitti ja vesialue Vantaankosken kohdalla.

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaan merkitään valtion haltuun ottama Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealue, joka perustuu tiesuunnitelmaan.

Maantielain mukaan tiesuunnitelma ei saa olla ristiriidassa asemakaavan kanssa. Tiealueen rajausta tarvitaan myös lähialueita asemakaavoitettaessa ja muussa suunnittelussa.

Asemakaava on maakuntakaavan, oikeusvaikutteisen yleiskaavan, tiesuunnitelman ja Kehäradan suunnitelmien mukainen.

Ympäristön häiriötekijät

Tiemelun torjuntaratkaisut on esitetty tiesuunnitelmassa ja ensimmäisen rakennusvaiheen osalta ne on jo toteutettu.

Nimistö

Käytössä olevat nimet:

- **Hämeenlinnanväylä, Tavastehusleden**, 1973. Tie johtaa Hämeenlinnaan; nimen loppuosaa väylä/leden käytetään isoista ulosmenoteistä. (Nt 18.9.1973)
- **Kehä III, Ring III**, 1969, käyttöön 1973. Vakiintunut kirjoitusasu on todettu Suomen kielen lautakunnassa 2005. (TVH 1969 ja 1973; Kielikello 2/2005: 10)
- **Martinkyläntie, Mårtensbyvägen**, 1968, kylännimestä Martinkylä, Mårtensby (1512 mertenss buw). (Nt 1.3. ja 15.3.1968)
- **Myllymäenoja, Kvarnbackabäcken**, Myllymäen kylästä Pikkujärveen laskeva luonnonoja ja suojaviheralue. (Pienvesiselvitys 2009; Nr 11.6.2012)
- **Myllymäenpolku, Kvarnbackastigen**, jalankulkukatu ja ulkoilutie, joka alkaa Martinkyläntieltä ja jatkuu Kehä III:n yli Myllymäen kaupunginosaan. (Nr 30.9.2013)
- **Myllymäentie, Kvarnbackavägen**, 1959, kylän nimestä.

- **Sanomatie, Tidningsvägen**, Sanoma Oy:n (1904) Martinlaaksossa sijaitsevan Sanomalan lehtipainotalon (1977) mukaan. (Nr 13.10.1992)

Uudet nimet:

- **Myllymäensarka, Kvarnbackategen**, lähivirkistysalue. (Nr 30.9.2013)
- **Myllysepänkolmio, Kvarnsmedstriangeln**, suojaviheralue. 1913 Kvarnsmed oli Erikaksen pelto (sijainti epäselvä), 1986 alkaen esiintyy Myllysepäntie, Kvarnsmedsvägen. (SLS 1913; Nr 30.9.2013)
- **Tyttökummunmaa, Tyttökumpumarken**, suojaviheralue. Karjalaistila Tyttökumpu (1956) lohkottiin Erikaksesta ja sai nimensä pohjoisempana sijaitsevan Tyttömäen (1593 Tijtermäki, Tyttermäki) mukaan; talo on jäänyt Kehä III:n eritasoliittymän alle. Tyttökumpu on ollut myös Myllymäentien pientaloalueen nimenä 1974 alkaen. (MHA; Nr 11.6.2011)
- **Tyttökummunniitty, Tyttökumpuängen**, suojaviheralue. (Nr 11.6.2011)
- **Tyttökummunpolku, Tyttökumpustigen**, jalankulkukatu. (Nr 11.6.2011)
- **Tyttökummunreuna, Tyttökumpukanten**, suojaviheralue. (Nr 30.9.2013)

Asemakaavan vaikutukset

• Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen

Tietä on jo rakennettu hyväksytyn tiesuunnitelman ensimmäisen vaiheen mukaisesti. Asemakaava mahdollistaa tienparannuksen kolmannen vaiheen toteutuksen. Tiealueen osoittaminen asemakaavassa helpottaa muuta maankäytön suunnittelua.

• Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön

Tiesuunnitelma sisältää tien leventämistä, tien kaarteiden loivennuksia ja nykyistä paremmin toimivia eritasoliittymiä. Kehärata rakennetaan hyväksytyn ratasuunnitelman mukaisesti.

• Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön

Tien levennykset ja rautatien rakentaminen kajoavat luonnonympäristöön.

• Liikenteelliset vaikutukset

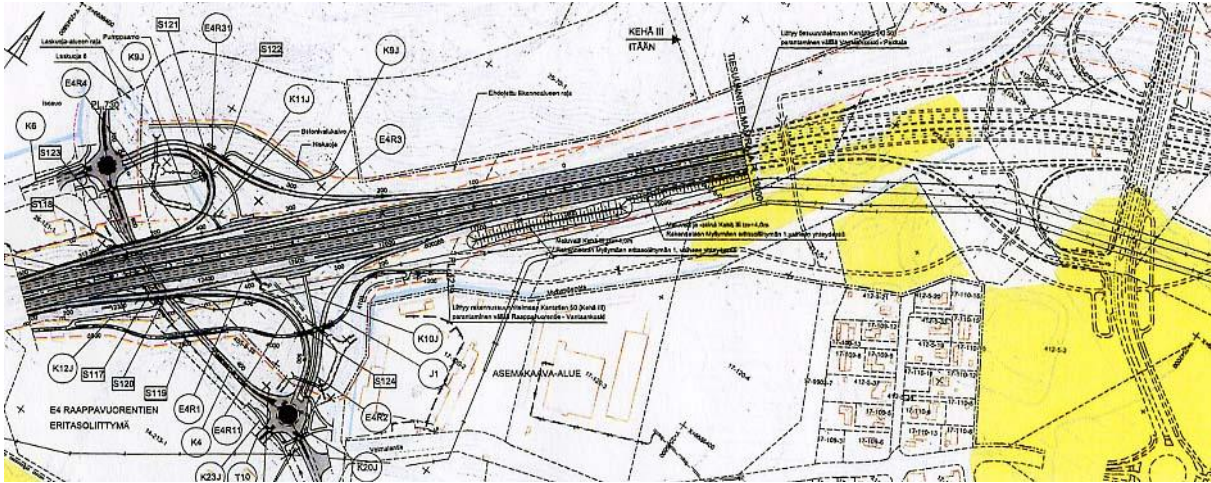
Tiesuunnitelman merkittävimmät vaikutukset liittyvät liikenneturvallisuuden ja liikenteen sujuvuuden paranemiseen ja näiden myötä yhdyskuntarakenteen ja maankäytön mahdollisuuksien paranemiseen, ajoaikoihin, polttoainetalouteen ja melunhallintaan (meluaidat).

Tien parantaminen nopeuttaa matkoja, vähentää ruuhkia ja polttoaineen kulutusta. Kehärata yhdistää Vantaankosken radan Lentoaseman kautta päärataan. Nopeampi liikenne yhdistää eri alueita paremmin toisiinsa. Kumpikin hanke vähentää liikennettä alemmalta päätie- ja katuverkolta, mutta mahdollistaa myös kaupunkialueen väestönkasvun ja liikennemäärien kasvun.

• Sosiaaliset vaikutukset

Tiet ja rautatiet yhdistävät ihmisiä ja yrityksiä toisiinsa. Vaikutukset näkyvät laajasti Helsingin seudulla, valtakunnassa ja kansainvälisissä liikenneyhteyksissä.

6. Asemakaavan toteutus



Kehä III:n parantamisen kolmas vaihe.

Tie- ja ratahankkeet toteuttavat valtio ja Vantaan kaupunki.

Kehä III:n parantamisen ensimmäinen vaihe on valmistunut keväällä 2012. Kehärata on rakenteilla ja valmistuu 1.7.2015. Kehä III:n parantamisen toinen vaihe käsittää välin Lentoasemantie – Porvoonväylä, joka valmistuu 2016.

Kehä III:n kehittämisen kolmas vaihe sisältää välin Vanhakartanosta Pakkalaan. Osuuden Vanhakartano – Vantaankoski tiesuunnitelman hallinnollinen käsittely on käynnissä. Osuuden Vantaankoski – Pakkala tiesuunnitelman tarkistus on valmistunut. Rakennussuunnittelun ja toteutuksen ajankohta on avoin. Kehä III:n kehittäminen on esitetty vuoden 2012 liikennepoliittisessa selonteossa yhtenä vuosien 2016 – 2022 liikenneverkon kehittämisohjelman hankkeena.

Vantaalla 18.8.2014

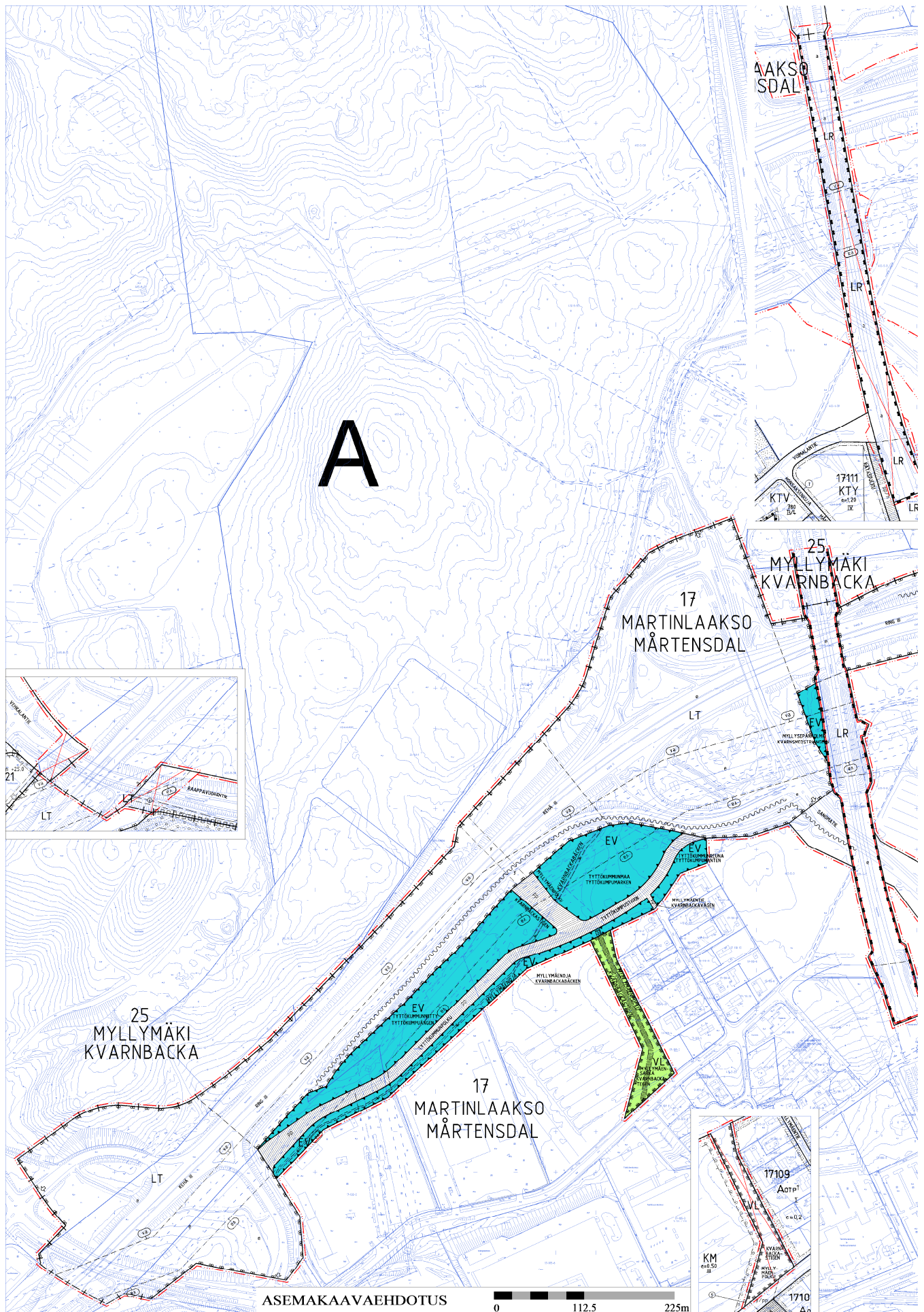
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnitteluyksikkö

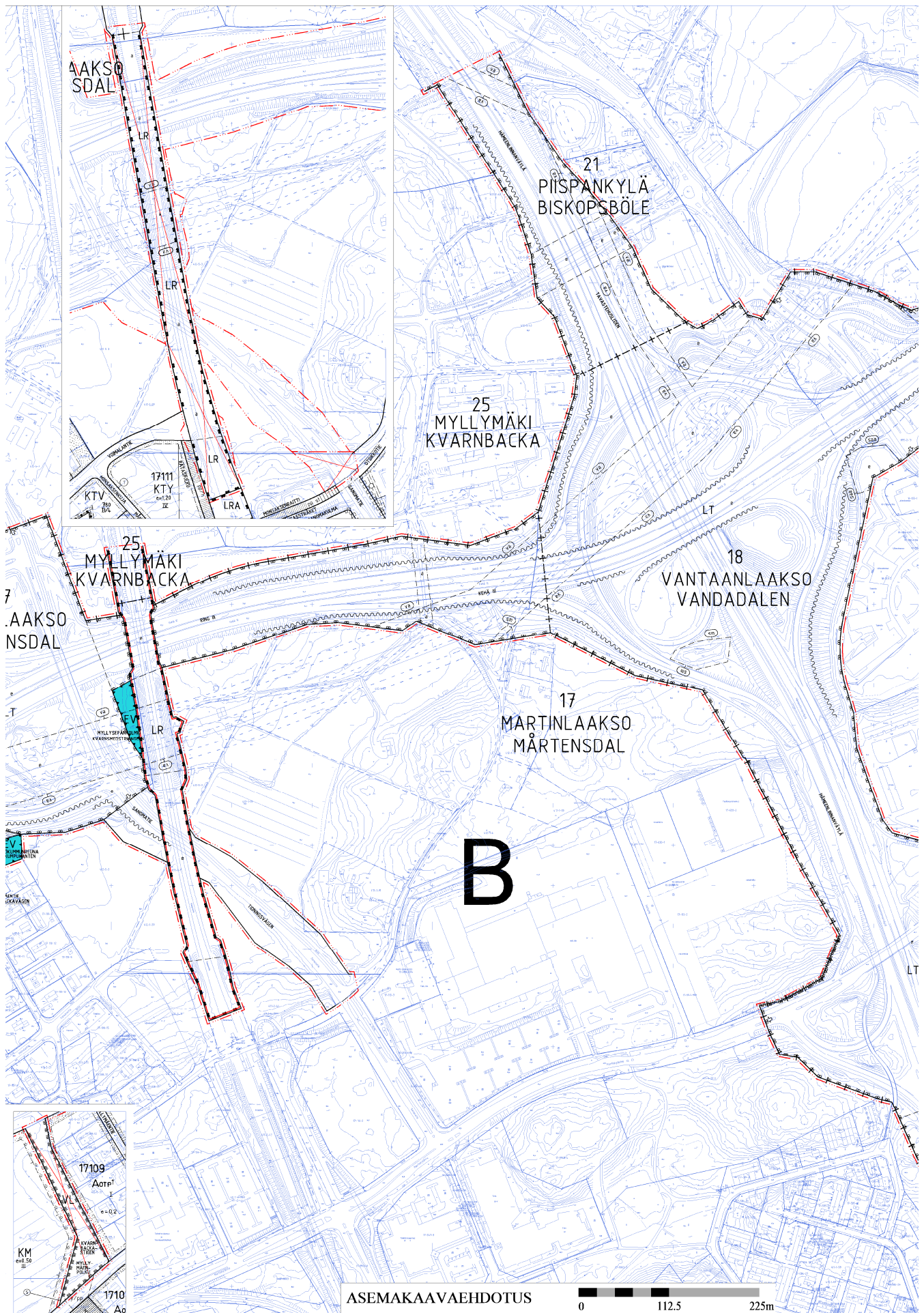
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

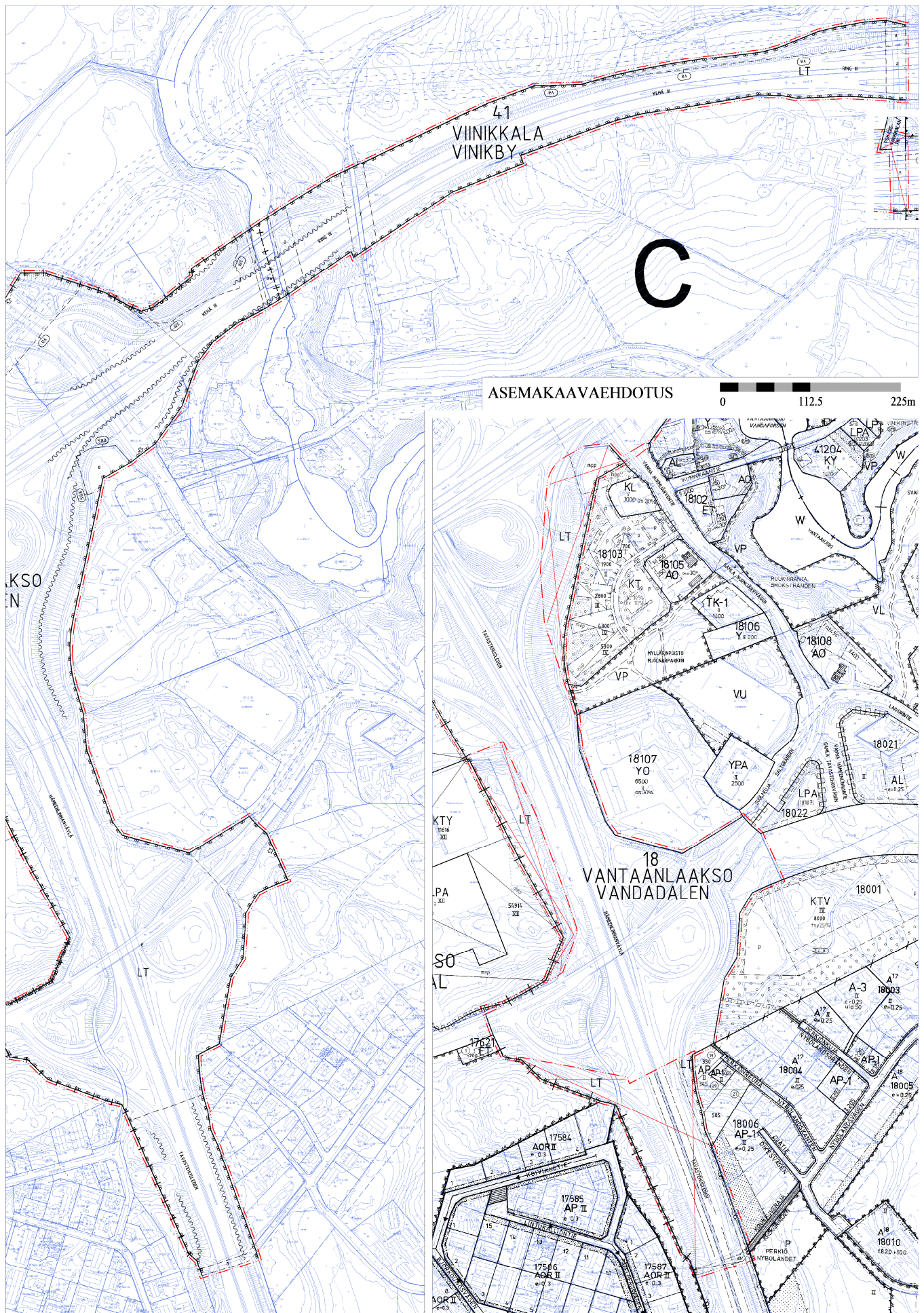
Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Yhteystiedot
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu,
Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 Vantaa
timo.kallaluoto@vantaa.fi, p. (09) 8392 2675

mikko.jarvi@vantaa.fi, p. (09) 8392 2701







Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

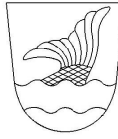
181000

Päiväys
Datum

18.8.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer685490-91, 685492, 686490-91,
686492, 687491, 687492-93

Vantaan kaupunki

**KEHÄ III VÄLILLÄ RAAP-
PAVUORENTIE - TUU-
PAKKA**

Asemakaava

Kaupunginosa 17, Martinlaakso
Katu-, liikenne- ja erityisalueet.Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso
Liikennealuetta.Kaupunginosa 21, Piispankylä
Liikennealuetta.Kaupunginosa 41, Viinikkala
Liikennealuetta.

Asemakaavan muutos

Kaupunginosa 17, Martinlaakso
Katu-, virkistys- ja liikennealueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu-, vir-
kistys- ja liikennealueet sekä 25 Mylly-
mäen kaupunginosassa katualuetta.)Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso
Katu- ja liikennealueet.Kaupunginosa 25, Myllymäki
Liikennealuetta.(Kumoutuvan asemakaavan liikenne-
aluetta 17 Martinlaakson kaupungin-
osassa.)Kaupunginosa 41, Viinikkala
Liikennealuetta.(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja
liikennealueet.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Lähivirkistysalue.



Maantien alue.



Rautatiealue.



Suojaviheralue.



Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

17

Kaupunginosan numero.

Vanda stad

**RING III MELLAN SKRAP-
BERGSVÄGEN - STUB-
BACKA**

Detaljplan

Stadsdel 17, Mårtensdal
Gatu-, trafik-, specialområdena.Stadsdel 18, Vandadalen
Trafikområde.Stadsdel 21, Biskopsböle
Trafikområde.Stadsdel 41, Vinikby
Trafikområde.

Ändring av detaljplanen

Stadsdel 17, Mårtensdal
Gatu-, rekreations- och trafikområdena.
(Gatu-, rekreations- och trafikområdena
samt gatuområde i stadsdel 25 Kvarnbacka
i den plan som upphävs.)Stadsdel 18, Vandadalen
Gatu- och trafikområdena.Stadsdel 25, Kvarnbacka
Trafikområde.(Trafikområde i stadsdel 17 Mårtensdal i
den plan som upphävs.)Stadsdel 41, Vinikby
Trafikområde.(Gatu- och trafikområdena i den plan som
upphävs.)

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Område för närekreation.

Område för landsväg.

Järnvägsområde.

Skyddsgrönområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarter-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

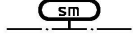
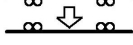
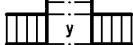
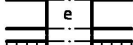
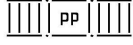
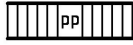
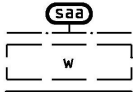
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

MAR

TYTTÖKUMMU

MYLLYMÄENPOL



Kaupunginosan nimi.

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.

Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Puhdistettava / kunnostettava maa-alue.

Ohjeellinen vesialue.

Katu.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Eritasoristeys.

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Kadun tai liikennealueen alittava joki tai puro.

Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.

Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.

Vaara-alue.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

TONTTIJAKO

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

Stadsdelens namn.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Markområde som ska rengöras / istandsättas.

Riktgivande vattenområde.

Gata.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.

Planskild korsning.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

Å eller bäck som passerar under en gata eller ett trafikområde.

Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.

Ungefärligt läge för utfart.

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

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller ska byggas.

Faroområde.

Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra det, skada det eller på annat sätt göra åverkan på området. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten (Museiverket eller stads-museet) över planer som gäller eller ansluter till området.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

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

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinaatistojärjestelmä
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	28.07.2014
Kaavan nimi	181000 Kehä III välillä Raappavuorentie - Tuupakka		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	30.08.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092181000
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	80,1755	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	72,0476
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,1279

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	80,1755	100,0	0		72,0476	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5625	0,7	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	75,5434	94,2	0		67,9780	0
E yhteensä	4,0696	5,1	0		4,0696	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	80,1755	100,0	0		72,0476	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5625	0,7	0		0,0000	0
VL	0,5625	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	75,5434	94,2	0		67,9780	0
Kadut	1,7228	2,3	0		1,0394	0
Kev.liik.kadut	1,3311	1,8	0		1,3226	0
LT	70,0467	92,7	0		65,3023	0
LR	2,4428	3,2	0		0,3137	0
E yhteensä	4,0696	5,1	0		4,0696	0
EV	4,0696	100,0	0		4,0696	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



13 § **Asemakaavamuutos 002209 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle / TLA**

VD/2831/10.02.04.01/2013

TLA/TKA/JOR/SRU

SatoHousing Oy:n hakema asemakaavamuutos koskee uutta kerrostaloasumista Kukintien läsipuolelle Martinlaaksoon. Kaavamuutoksella mahdollistetaan noin 11 700 k-m2 vuokra- ja omistusasumista kaupunkikuvallisesti tärkeään Martinlaakson kulmapisteeseen.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 17622 sekä katualuetta, kaupunginosassa 17, Martinlaakso. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 17578 sekä katualuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 17622.

Alue sijaitsee Osoitteessa Kukintie 2 / Kukinkuja 2.

Kaavan hakija

SatoHousing Oy/ asiamies Maarit Tuomainen

Maanomistus

Kaavamuutosalue on osin SatoHousing Oy:n, osin kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf sekä WSP Oy konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1) sekä lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55-60 dB). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Asemakaavan muutos

Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n maanomistuksessa. Sato Housing Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista noin 11 700 k-m2. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Erityisesti tontin kaakkoiskulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kiintopiste lähestyttäessä Martinlaaksoa idän suunnalta.

Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m2. Toteutettu kerrosalamäärä on 3512 k-m2. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 11700 kerrosneliömetriä, josta 100 k-m2 tulee sijoittaa rakennuksen alimpaan kerrokseen liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaksi tontilla 1. Suunnitellun tontin tehokkuus on $e=0,86$. Asemakaava koostuu uudesta korttelista 17622, jossa on kolme tonttia 1, 2 ja 3. Kaava mahdollistaa noin 290 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 5-6-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon korttelin pohjoispuolelle, osin pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Korttelin länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.





Kerrosalat:

tontti 17622/1: 72 asuntoa: kerrosala yhteensä 4700 k-m², tontin pinta-ala 3535 m², e = noin 1,3
tontti 17622/2: 44 asuntoa: kerrosala yhteensä 2650 k-m², tontin pinta-ala 2514 m², e = noin 1,1
tontti 17622/3: 68 asuntoa: kerrosala yhteensä 4350 k-m², tontin pinta-ala 5764 m², e = noin 0,8

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelin 17578 tontista 7 muodostetaan korttelin 17622 tontit 1, 2 ja 3 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kukintien varressa pieni kaistale korttelin 17578 tonttia 7 muutetaan katualueeksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.2.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä ja kannanottoja saapui 10 kpl.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 8.10.2013.

Asemakaavamuutosta käsiteltiin ELY:n kuukausikokouksessa 8.10.2013 (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin edustajien kuukausikokous). Paikka on lentomeluvoimaa, jolle saa rakentaa täydentävää asuntorakentamista. Kokouksessa todettiin, että alueesta tullee tehdä tiemeluselvitys ja tarkastelu naapurialueen maankäytön tehokkuudesta. ELY-keskuksen lausuntoa ei tarvita, kun edetään näillä periaatteilla.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö ei kohdistu Vantaan kaupungin omistamalle maalle, mutta perustuu muuten olemassa olevien alueiden täydennysrakentamisen periaatteelle. Kaava-alue sijaitsee erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin ääressä.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostekannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (820 €), yhteensä 13 820 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.8.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002209 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Kerrostaloasumista Kukintielle,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Sato Housing Oy maksaa muutostekannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (820 €), yhteensä 13 820 €.

Merkittiin, että meluselvitysliite oli lähetetty lautakunnan jäsenille erillisenä jakeluna.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.8.2014



- Meluselvitys

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 09 8392 2675, asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, p. 09 8392 2238

etunimi.sukunim[at]vantaa.fi



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002209

Martinkaakso

Kerrostaloasumista Kukkintielle



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 18.8.2014 päivättyä asemakaavanmuutosekseen nro 002209



1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa, Martinlaakso

Asemakaavan muutos

- Kortteli 17622 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578 sekä katualuetta.)

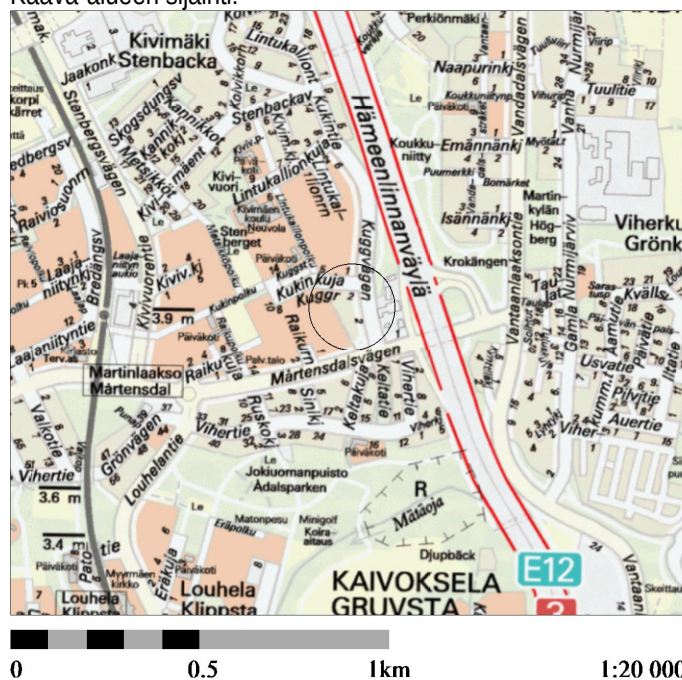
Tonttijako ja tonttijaon muutos

- Kortteli 17622

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa karttaliitteen rajaamalla alueella korttelin 17578 tontilla 7. Pohjoisessa aluetta rajaa Kukinkuja, idässä Kukintie, lännessä viereinen asuintontti ja etelässä Martinlaaksontie.

Kaava-alueen sijainti:



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578, uutta korttelia 17622 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 17622. Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n maanomistuksessa. Sato Housing Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista noin 11 000 - 12 000 kem². Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Erityisesti tontin kaakkoiskulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kiintopiste lähestyttäessä Martinlaaksoa idän suunnalta. Tontin länsirajalla säilytetään kevyen liikenteen raitti. Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf sekä WSP Oy.

Tällä hetkellä tontti on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Sato:n maanomistuksessa olevalla suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on 3512 kem².

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	6
<u>3 Lähtökohdat</u>	7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2 Luonnonympäristö	8
3.1.3 Rakennettu ympäristö	9
3.1.4 Maanomistus	10
3.1.5 Palvelut	10
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	10
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö	11
3.2 Suunnittelutilanne	11
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne	11
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
<u>4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet</u>	14
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.3.1 Osalliset	14
4.3.2 Vireille tulo	14
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	14
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	16
4.4 Asemakaavan tavoitteet	17
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	18
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	18
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu	19
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	20
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	23
<u>5 Asemakaavan kuvaus</u>	24
5.1 Kaavan rakenne	24
5.1.1 Mitoitus	24
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	24
5.3 Aluevaraukset	25
5.3.1 Korttelialueet	25
5.3.2 Muut alueet	25
5.4 Kaavan vaikutukset	26
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
5.4.3 Vaikutukset väestöön	27
5.5 Ympäristön häiriötekijät	27
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	27
5.7 Nimistö	27
<u>6 Asemakaavan toteutus</u>	27
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
6.2 Aikataulu	27
Liitteet	29

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomakkeet
2. Asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Katupiirustukset
6. Katuleikkaukset
7. Ympäristön yleissuunnitelma
8. Hulevesien hallinta
9. Julkisivut ja perspektiivi
10. Pohjakaaviot

Erillinen liiteasiakirja: Meluselvitys 23.6.2014/ WSP Oy

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 11.5.2014/ Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf
- Meluselvitys 23.6.2014/ WSP Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 28.2.2014/ WSP Oy
- Maisemaselvitys 28.2.2014/ WSP Oy
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017
- HSY:n raportti: *'Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa'*, HSY:n hallitus, 20.12.2013, Päivitetty 3.6.2014

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Sato Housing Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 2.7.2013. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2013 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2013 ja kevään 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat

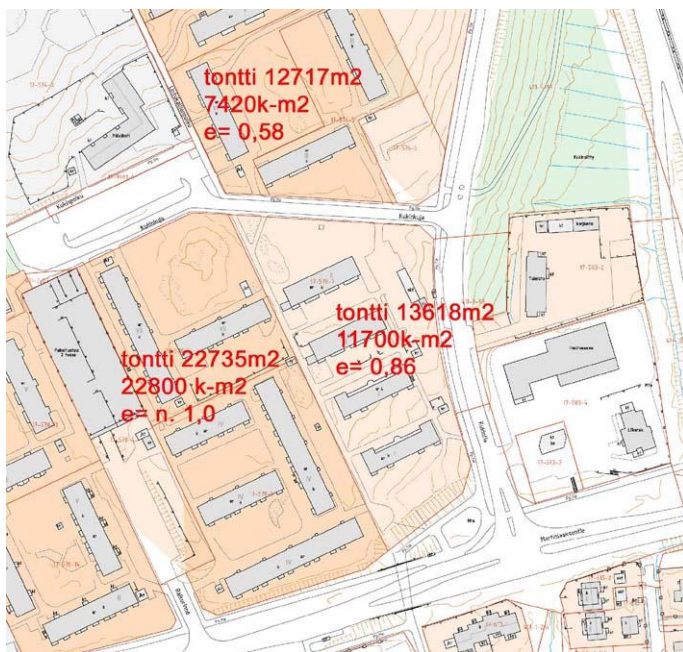
Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n maanomistuksessa. Sato Housing Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta asuinkerrostalorakentamista noin 11 000 - 12 000 kem². Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa sekä vuokra- että omistusasuntoja. Erityisesti tontin kaakkoiskulma on kaupunkikuvallisesti tärkeä kiintopiste lähestyttäessä Martinlaaksoa idän suunnalta.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset

Konsulttina hankkeessa on Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf sekä WSP Oy

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578, uutta korttelia 17622 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 17622. Voimassaolevassa ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Suunnittelualueella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m². Toteutettu kerrosalamäärä on 3512 kem². Alueen länsi- ja pohjoispuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,58 - 1,0$ (kuva 3.). Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.



Kuva 3.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 11700 kerrosneliometriä. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e=0,86$. Asemakaava koostuu

uudesta korttelista 17622, jossa on kolme tonttia 1, 2 ja 3. Kaava mahdollistaa noin 290 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 5-6-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon korttelin pohjoispuolelle, osin pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Korttelin länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Kerrosalat:

tontti 17622/1: 72 asuntoa: kerrosala yhteensä 4700 km², tontin pinta-ala 3535 m², e = noin 1,3

tontti 17622/2: 44 asuntoa: kerrosala yhteensä 2650 km², tontin pinta-ala 2514 m², e = noin 1,1

tontti 17622/3: 68 asuntoa: kerrosala yhteensä 4350 km², tontin pinta-ala 5764 m², e = noin 0,8

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelin 17578 tontista 7 muodostetaan korttelin 17622 tontit 1, 2 ja 3 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kukintien varressa pieni kaistale korttelin 17578 tonttia 7 muutetaan katualueeksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

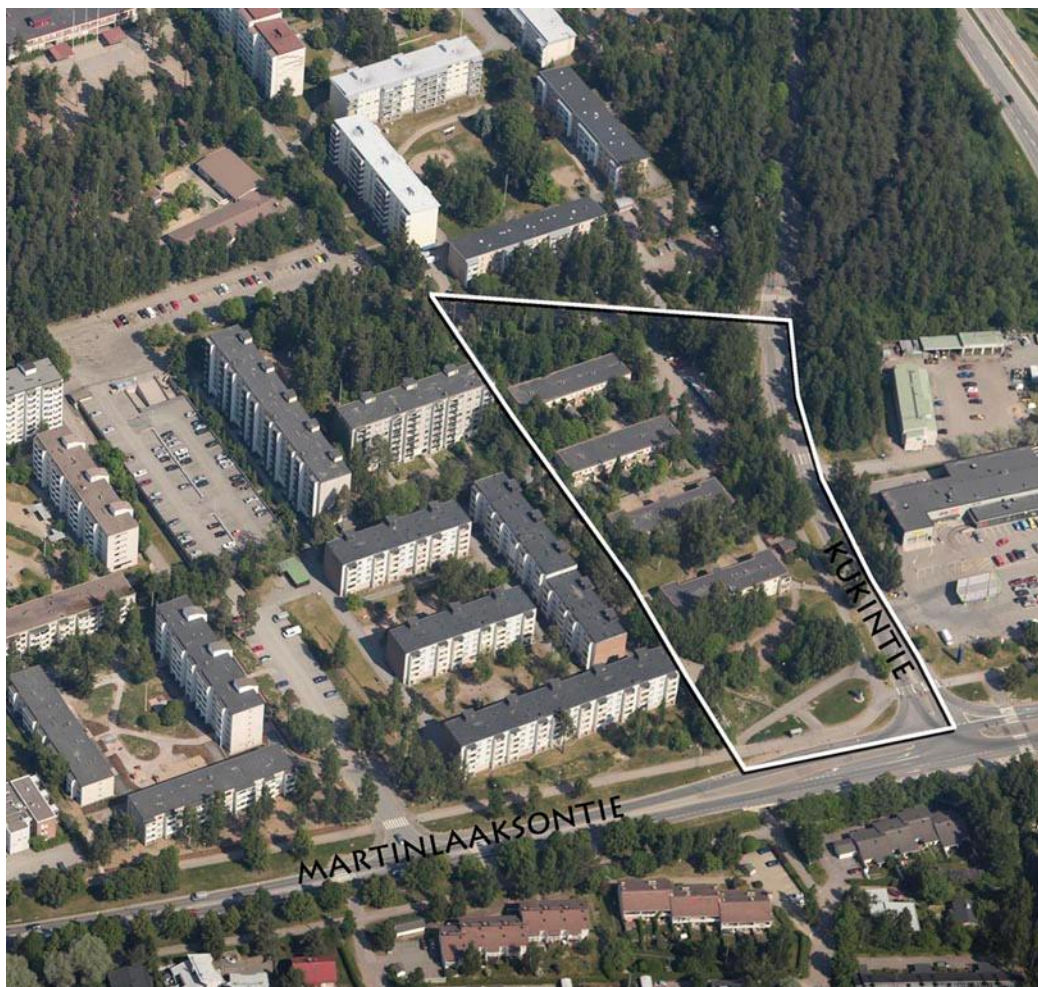
Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu samannimiseen palvelualueeseen. Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Asuntoja alkoi tuolloin nousta alueelle ripeään tahtiin. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli, nuorisotalo ja Martinlaakson rata. Nykyään Martinlaaksossa on hyvin kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Maankäytössä on vireillä koko Martinlaakson käsittävä kehityskuva, jonka tavoitteena on säilyttää ja kehittää kaupunginosaa viihtyisänä ja elinvoimaisena.



Kuva 4.

Suunnittelualueella sijaitsee rivitalokortteli, jossa on jonossa suoria 2-kerroksisia rivitalolamelleja. Talojen väleissä ja korttelin reunoilla on jonkin verran puustoa. Suunnittelualueen länsipuolitse kulkee merkittävä kevyen liikenteen yhteys, Lintukallionpolun jatke. Tonttien pihatiloihin saumattomasti liittyvä kevyen liikenteen raitti on asfaltoitu ja reunustettu molemminpuolisin reunatuin. Suunnittelualueen eteläosassa on alikulkuyhteys Martinlaaksontien ali (kuvat 6-7). Alikulun ympäristö on osin avointa nurmipintaa ja sen tontinpuoleinen jyrkkä luiskaosuus on luontaisesti syntynyt puu-pensasryhmää, jossa on pääosin nuoria koivuja, salavia sekä haapaa. Luiska tulee säilymään ja sen kohdalta tulee kulkemaan jatkossakin merkittävä yhteys raitilta Martinlaaksontien alikulkuun sekä sen varressa olevalle kevyen liikenteen reitille ja bussipysäkeille.



Kuva 5. purettavat 2-kerroksiset asuinrakennukset



kuvat 6-7. suunnittelualueen eteläosa



kuva 8. Lintukallionpolun jatke

3.1.2 Luonnonympäristö

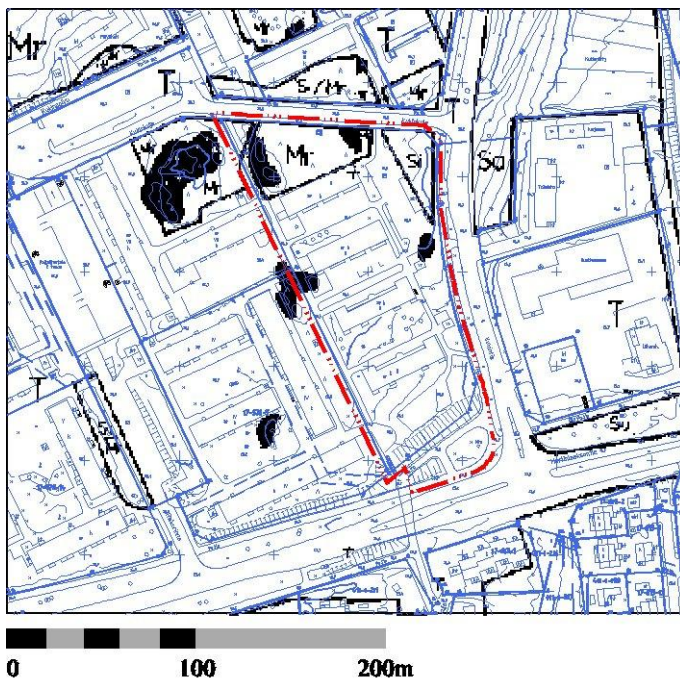
Kukinkujan korttelialue sijaitsee laajan Myyrmäki-Martinlaakson moreeniselänneryhmän kaakkoisreunassa. Korttelin itäpuolella Kukintien toisella puolella ja toisaalta korttelin eteläpuolella Martinkyläntien toisella puolella on alavaa laaksotilaa, joka kuuluu Mätäojan jokilaakson latva-alueisiin.

Suunnittelualue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen (ks. erillinen hulevesiselvitys). Alueella ei ole havaittavissa pintavesimuodostumia, eikä sitä ole luokiteltu arvokkaaksi pohjavesien kannalta. Erillisiä luontoselvityksiä ei alueesta ole tämän työn yhteydessä tehty. Aikaisemmin tehdyissä selvityksissä alueelta ei ole tavattu suojeltavia kohteita (Vantaan paikkatietopalvelun luontotiedot, Vantaan liito-oravat 2003).

Piha-alueen luoteiskulmassa on pieni avokallioalue, johon liittyy siirtolohkareita ja nuorten kuusien lisäksi neljä komeaa mäntyä. Luoteiskulmassa on myös jonkin verran säilynyttä metsänpohjakasvillisuutta, kuten varpuja ja sinivuokkoja. Muutoin pohjakasvillisuus tontilla on pääosin nurmea tai muuta heinäkasvillisuutta. Luoteiskulma on mäntyineen, kivineen ja kallioineen pihamiljöön kannalta arvokkain säilytettävä alue.

Maaperä

Maaperäolosuhteet suunnittelualueella vaihtelevat. Alueen maaperä on pääosiltaan moreenia. Korkeimmilla kohdilla raitin pohjoispään varressa on kalliopaljastumia. Alueen alavimmilla osilla itä- tai etelälaidalla esiintyy silttiä tai muita hienorakeisia maalajeja. Muutoin alue on merkattu kaivetuksi tai täytetyksi.



| kuva 9.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva Martinlaaksossa on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Purettavat rivitalot eivät kuulu modernin rakennuskannan inventointiin.

Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson metsälähiön reunassa. Alueen lähiympäristöön sijoittuu väljästi ja suorakulmaisesti pitkiä lamellikerrostaloja, joiden välisille alueille sijoittuu nurmipinnalle harvakseltaan metsäpuita, kuten rauduskoivuja, mäntyjä ja kuusia. Alueen korkeimmat ja jyrkimmät kallioiset alueet on säilytetty metsäisinä virkistysalueina. Alueen itäpuolen alavalla alueella on Kukintien varressa huoltoasema ja muuta vastavaa, autoliikennettä palvelevaa, toimintaa. Alueen etelä-puolella kulkee nelikaistainen Martinkyläntie, jonka toisella puolen on rivitalo- ja pientaloasutusta.

Suunnittelualue on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla muodostaen Martinlaakson asuinalueen reunan saavuttaessa Hämeenlinnanväylän suunnasta. Martinlaakson tieltä kääntyvä Kukintie muodostaa miellyttävän vehreän koivujen reunustaman sisääntulon asuinalueelle.

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Martinlaakson tien sekä idässä Kukintiehen. Kaavatyön yhteydessä tehdään liikenteen toimivuustarkastelu. Martinlaakson asema on noin 600m päässä suunnittelualueelta. 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 ulkoyötyöisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaakson tie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie.

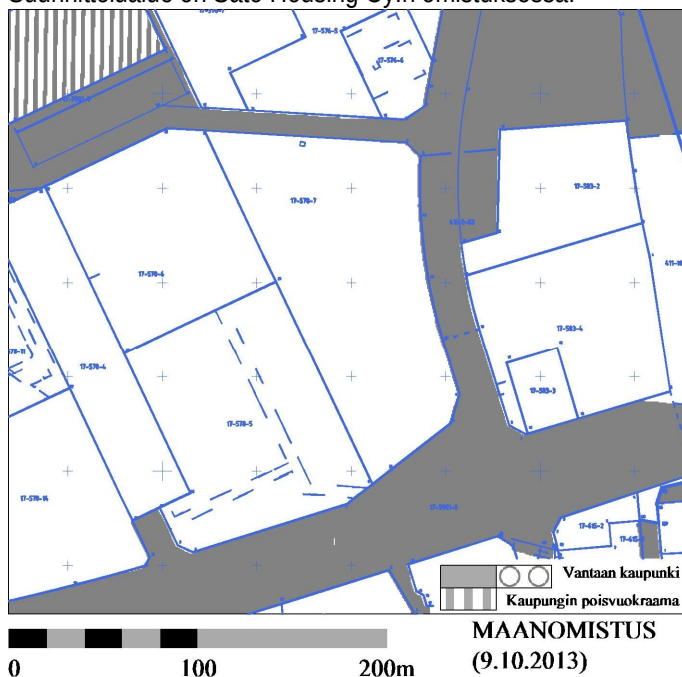
Tekninen huolto

Suunnittelualue sijoittuu Mätäojan valuma-alueeseen, jonka pinta-ala on 24,4 km². Maastomuotojen kannalta suunnittelualue sijoittuu kaakkoon ja etelään laskevaan rinteeseen. Nykytilassa alueella syntyvät hulevedet johdetaan kaupungin hulevesiverkkoon. Maaperän laatu ja pohjavesiolosuhteet vaikuttavat oleellisesti hulevesien imeytymiseen. Vedenjohtavuudeltaan hyvät hiekka- ja soramaaperäolosuhteet tarjoavat mahdollisuuden hulevesien imeytymiselle.

Kaava-alueen ympärillä on rakennettu vesihuoltoverkosto Kukintiellä, Kukinkujalla ja Martinlaakson tiellä. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +96.00 mvp (merenpinnasta). Alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia, joiden kuivatusvedet on johdettu hulevesiviemäreissä yleisiin kadun alla kulkeviin hulevesiviemäriin.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on Sato Housing Oy:n omistuksessa.



kuva 10.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Martinlaakson uudella ostarilla 600 metrin päässä. Lähin virkistysalue on 400 metrin päässä sijaitseva Jokuomanpuisto.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Hämeenlinnanväylältä, Martinlaakson tieltä ja Kukintieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueelle. Tämä huomioidaan tontin rakennusten suuntauksessa ja oleskelupihan suunnittelussa. Alue on lentomeluvyöhykettä 2, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 55 - 60 dB.

Alueella jo olevan asutuksen ja melulle herkän muun toiminnan säilyttäminen, korjaaminen ja vähäinen täydentäminen on mahdollista.

Pienhiukkaset

HSY:n raportin (2014) *'Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa'* –ohjeen mukaan laskettuna etäisyys asuntorakentamiseen Hämeenlinnanväylältä (ennuste 90 000 ajon./vrk) tulisi olla vähintään 63 metriä. Suositeltava etäisyys on kuitenkin 150 metriä. Tuleva asuinrakentaminen on sijoitettu vähimmillään 175 metrin päähän Hämeenlinnanväylästä.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Taloyhtiöissä on Martinlaakson rakentamisen alkuajoista saakka ollut erityistä talkoohenkeä. 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.

3.2 Suunnittelutilanne

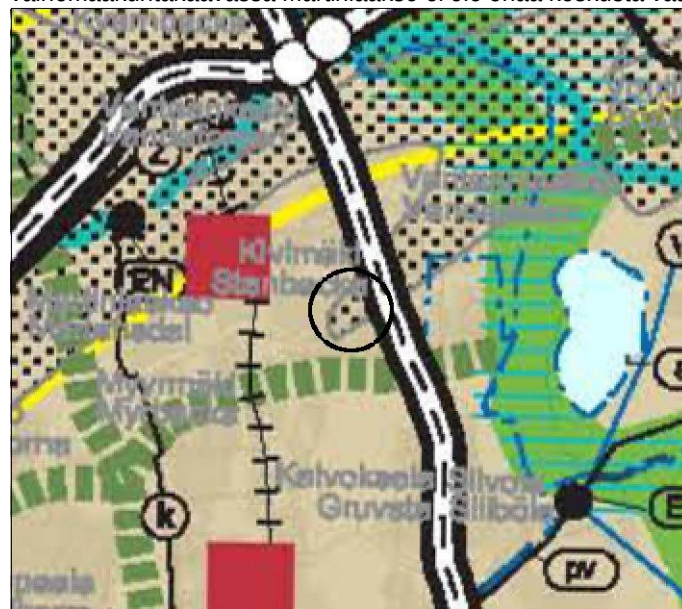
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



Uudenmaanliiton
maakuntakaava

1:50 000 kuva 11.

Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokkaan asumisen aluetta (A1) sekä lentomeluvyöhykettä 2 (Lden 55-60 dB). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuin kerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja.



Suunnittelualue on *asemakaavassa* rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,58 - 1,0$. Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualueutta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000248 Sm 30.9.1983
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x



Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

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 asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat

Kaavan viitesuunnitelmat on tehty Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:

- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979x
- Martinlaakso 000248 Sm 30.9.1983
- Martinlaakso 170300 Sm 28.4.1975x

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 11.5.2014/ Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf
- Meluselvitys 23.6.2014/ WSP Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 28.2.2014/ WSP Oy
- Maisema- ja liikenneselvitys 28.2.2014/ WSP Oy

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Sato Housing Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 2.7.2013.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2013 syksyllä. Kaavamuutos on ollut syksyn 2013 ja kevään 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

- Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosa 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 2013 suunnitteluohjelmaan. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 26.2.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.3.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 10 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL
HSL näkee hyvänä alueen rakentamisen tiivistämisen, koska se sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. HSL pitää tärkeänä, että aluetta kaavoitettaessa turvataan sujuvat ja esteettömät yhteydet lähellä oleville pysäkeille sekä Martinlaakson asemalle.
→ ok.
- 2. Leo Mäntynen ja Ulla Kesänen
Keskellä olevan pistetalon paikalla tulisi olla matala huoltorakennus. Raikurinne 1 ja kaavaillun pistetalon väliin jää kapea kuilu, joka vahvistaa lentomelua ja kaikuefektia. Olosuhteet muuttuvat hämärämmiksi. Tuleva rakentaminen vaikuttaa asunnon arvoon. Samanlaiset asunnot näköalalla ja ilman näköalaa ovat erihintaiset. Asumme J-portaan 1. asuinrakennuksessa. Muutokset koskisivat meitä kohtuuttomasti.
→ Pistetalon sijaintia on muutettu alkuperäisestä suunnitelmasta hieman kauemmaksi Raikurinne 1 asuinrakennuksesta. Rakennusmassaa on myös porrastettu siten, länsipuolen pääty on kapeampi kuin runko yleensä. Lisäksi parvekelinjat suunnataan päädyn osalta etelään.
→ Raikurinne 1 eteen tuleva asuinrakennus on sen itäpuolella, eikä tule varjostamaan rakennusta kuin pieneltä osin aikaisin aamulla. Uudisrakennus sijoittuu kyseiseen

rakennukseen nähden kohtisuoraan päädyn osalta. Kaikki muu tontin rakennusmassa sijoittuu kauemmaksi tontin laidoille. Tämän ratkaisun ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa naapuritalolle.

- 3. Anja Pakarinen

Ehdotetaan seuraavia muutosvaihtoehtoja keskellä olevalle pistetalolle:

- tulisi poistaa kaavasta ja samalla korottaa pohjoisessa olevia taloja.
- muutetaan matalammaksi rakennukseksi yhteiskäyttöön
- siirretään talon paikkaa lähemmäksi talomuuria
- mikäli talo jää osoitetulle paikalle, muutetaan huonejärjestelyjä siten, etteivät parvekkeet osoite länteen, koska siinä on Raikurinne 1:n ikkunamuurin vastassa.
- Keskitalon kohdalla on iso puu, jonka toivomme säilytettävän.
- Pyydämme jättämään kävelytien puolelle sen verran viheraluetta talojen päätyjen kohdalle, jotta päädyt voitaisiin "verhoilla" istutuksilla
- Taloihin olisi hyvä suunnitella asuntoja vanhuksille, invalideille ja huonosti liikkuville.

→ katso myös vastaus mielipiteeseen 2

→ Seuraavalla kaavamääräyksellä pyritään edistämään tontin nykyisen puuston säilymistä: "Pihoille tulee luoda luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa."

- 4. As Oy Raikurinne 1

Raikurinne 1 sijaitsee suunnittelualueen länsipuolella. Kukinpolun varteen asemoidun 5-kerroksisen keskitalon pääty on vastapäätä taloyhtiömme 4-kerroksisen talon ikkunajulkisivua. 5-kerroksisen talon päädyssä on myös parvekerivi. Päädyn edustaa tulisi maisemoida. Esitämme, että keskitaloa siirretään pohjoiseen. Talon korkeutta tulisi vähentää hieman ja lisätä pohjoisessa Kukinkujan puoleisissa taloissa.

→ katso vastaus mielipiteeseen 2 ja 3

- 5. Vantaan kaupunginmuseo

Purettavaksi esitetyt rakennukset ovat ajalleen tyypillisiä tasakattoisia vaaleaksi maalattuja betonielementtitaloja. Tyypillisyydestään huolimatta niiden rakennusperintöarvoja voidaan pitää vähäisinä. Myös Martinlaakson 1970-luvun taitteen rakennuskannan yhteneväisyys on heikentynyt alueelle tehtyjen julkisivukorjausten yhteydessä. Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

→ ok.

- 6. Tarja ja Raimo Ryyänen

Olemme asuneet jo lähes 8 vuotta viereisessä Raikurinne 1 talossa nro 2, jonka keittiön ja makuuhuoneen ikkunat ovat suoraan tuohon kortteliin ja katsommekin että noiden korkeiden talojen rakentaminen nykyisten rivitalojen paikalle, tulee häiritsemään erittäin paljon meidän asumismukavuuttamme ja alentaa näin ollen myöskin asuntojemme arvoa kun kaikki vapaat näkymät poistuvat. Samoin Sato-yhtiöiden vuokralaiset ovat olleet jo useamman vuoden ajan erittäin "epäsosiaalista" porukkaa, jotka myöskin alentavat yhtiömme arvoa.

→ katso vastaus mielipiteeseen 2

- 7. Anneli Koskinen

Asun Raikurinne 1:ssä ja toivoisin Kukinkujalle rakennettavien uusien talojen olevan korkeintaan neljäkerroksisia, sekä erillisen rakennuksen jäävän piharakennukseksi niin kuin yhdessä luonnoksessa taisi ollakin. Olemme tähän asti saaneet ihailla auringonnousua puiden takaa. Tämä mahdollisuus meiltä taitaa menne, mutta pyydän kuitenkin että näkymät jätettäisiin avariksi ja pihan keskelle ei rakennettaisi asuinkerrostaloa vaan piharakennus.

→ katso vastaus mielipiteeseen 2

- 8. Juhani Peltonen

Koskien korttelin 17578, tontin nro 7:n pohjoispään rakennuskorkeutta. Kyseisen suunnitelman naapurina, As. Oy Kukinkuja 3, haluaisin julkituoda mielipiteeni nyt suunnitteilla olevan asuinrakennuskompleksin varsin massiiviseen korkeuden muutokseen verrattuna jo olemassa olevan, vastapäätä sijoittuvan rakennuksen korkeuteen. Ehdottaisinkin, että kyseisen tontin pohjoispäähän sijoitettava/sijoitettavat asuinrakennukset jätettäisiin korkeintaan neljän (4) asuinkerroksen korkuiseksi ja mahdollisesti vastaavasti tontin eteläpään rakennuskorkeutta korotettaisiin vastaavasti.

Tällä muutoksella "tasoitettaisiin" nyt suunnitellun rakennuskannan ja vanhemman rakennuskannan välistä korkeuseroa Kukinkujan vastakkaisilla puolilla, eikä se näinollen muodostuisi turhan "näkyviä sulkevaksi" varsinkin kun suunnitelman tontti on etelään päin viettävä.

➔ *Pohjoisimmat uudet asuinrakennukset ovat riittävän kaukana Kukinkujan 3:n asuinrakennuksista. Suunnitelmissa on tarkoituksella jätetty väliin paikoitusalue, jottei uudisrakentaminen varjostaisi pohjoispuolisia rakennuksia. Suunnitelman ei katsota aiheuttavan kohtuutonta haittaa kyseisen talon asukkaille.*

- 9. Vantaan Energia, Mikko Tella

Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2581 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamo ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa.

➔ ok.

- 10. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Kaavamuutoksessa muodostuvien uusien asuin kerrostalojen kytkentä vesihuoltoon sekä mahdollisesti rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Aluetta palvelevat lähimmät verkostoyhteydet ovat Kukinkujalla (vesijohto 200 v 1972, jätevesiviemäri 300 b 1972, hulevesiviemäri 500 b 1972) ja Kukintiellä (vesijohto 200 v 1972, jätevesiviemäri 300 b 1972, hulevesiviemäri 300 b 1972). Lisäksi asemakaavamuutosalueella on purettavia rivitaloja palvelevia yksityisiä tonttijohdot.

➔ ok.

Asukastilaisuus

27.3.2014 pidettiin asukastilaisuus, jossa keskusteltiin Kukintien asemakaavamuutoksesta. Vantaan kaupungin edustajina paikalla olivat asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, suunnitteluinsinööri Elina Komulainen ja liikenneinsinööri Ilari Heiska. Lisäksi paikalla oli kiinteistökehityspäällikkö Maarit Tuomainen ja aluepäällikkö Mikko Nevalaisen SATO Housing Oy:stä, arkkitehti Juha Kronlöf, projektipäällikkö Arto Kaituri WSP Oy:stä, sekä yleisöä 14 henkilöä.

Keskustelussa tuli esiin erityisesti pistetalon sijainti olemassa olevan asuinrakennuksen edessä. Sen koettiin peittävän näkymät ja varjostavan viereisen talon asuinhuoneita. Todettiin, että pistetalon sijaintia voidaan hieman muuttaa kauemmaksi länsipuolisesta asuinrakennuksesta. Rakennusmassa voidaan porrastaa siten, että parvekelinjat suuntaavat päädyn osalta myös etelään. Tämä ratkaisu sai myös paikalla olleiden asukkaiden hyväksynnän. Muuten kehämäistä rakennusten sijoittelua pidettiin hyvänä ratkaisuna.

Myös lentomelusta oltiin huolissaan. Pelätään, että rakennusten suuntaus pahentaa lentomelua. Lentomelu ja tieliikennemelun vaikutukset huomioidaan asemakaavamääräyksiin. Pysäköintipaikoista kerrottiin olevan jo nyt pulaa. Todettiin, että suunnitelmassa on esitetty enemmän autopaikkoja kuin uusi autopaikkamäärä vaatii. Toivottiin, että osa asunnoista olisi senioriasuntoja. Sato:n edustajat lupasivat pohtia asiaa. Kyseltiin, tuleeko yhteistiloja kuten pyykkäys- ja kuivaushuoneita. Suunnitelmassa on esitetty yhteistiloja tarvittava määrä. Lisäksi rakennusryhmän kaakkoiskulman pohjakerrokseen voidaan sijoittaa paikkaan sopivaa liiketilaa kuten parturi-kampaamo tms. Sovittiin, että asemakaavamuutoksen nähtävilläoloaikaan pidetään toinen asukastilaisuus.

4.3.4. Viranomaisyhteistyö

Asemakaavamuutosta käsiteltiin ELY:n kuukausikokouksessa 8.10.2013 (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen, ympäristöministeriön, Uudenmaan liiton ja Vantaan kaupungin edustajien kuukausikokous). Paikka on lentomeluvyöhykettä, jolle saa rakentaa täydentävää asuntorakentamista. Kokouksessa todettiin, että alueesta tullee tehdä tiemeluselvitys ja tarkastelu naapurialueen maankäytön tehokkuudesta. ELY-keskuksen lausuntoa ei tarvita, kun edetään näillä periaatteilla.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

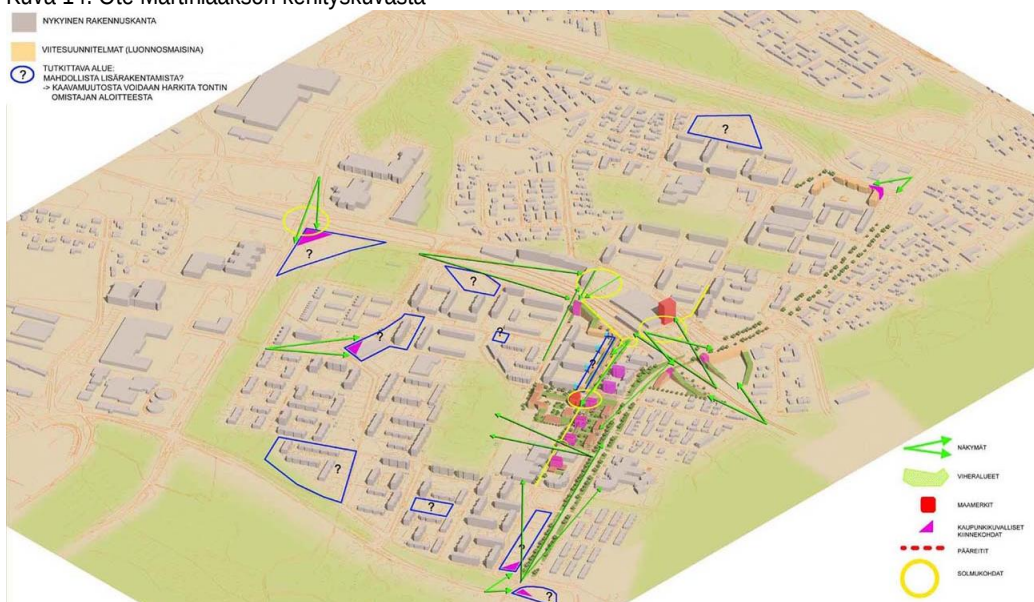
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet

Suunnittelualue sijoittuu Martinlaakson kaupunkikuvallisesti tärkeään kulmapisteeseen. Kaavamuutosalueen rakentaminen kuuluu osana Martinlaakson kehityskuvassa (1. kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014, nähtävillä keväällä 2014) esitettyyn kokonaissuunnitelmaan. Kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuuksi. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Kehityskuvassa suunnittelualue on todettu tärkeäksi kaupunkikuvalliseksi kiinnostukseksi. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen.



Kuva 14. Ote Martinlaakson kehityskuvasta



Kuva 15. Ote Martinlaakson kehityskuvasta: kaupunkikuvallista analyysiä

Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

kuva 16.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö

Kaavatyön aloituskokous pidettiin 6.9.2013. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi Maarit Tuomainen Sato:sta sekä arkkitehtikonsultti Juha Kronlöf. Palaverissa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita. Asemakaavan lähtökohtana on alueen kehittäminen huomioiden tekeillä Martinlaakson kehityskuva.

Arkkitehtikonsultti esitti kaava-alueelle 4 erilaista luonnosvaihtoehtoa perustuen kaupungin tavoitteisiin. Alla on esitetty kommentit vaihtoehtoista.



kuva 17. vaihtoehdot 1 ja 2. Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf

1-vaihtoehto:

- Parkkikentät rajaavat katutilaa, mitä pidettiin huonona ratkaisuna. Autopaikat on sijoitettu vain maantasoon. Rakennukset tulisi olla lähempänä Kukintietä ja risteystä, jotta ne muodostaisivat kaupunkivallisen kulman alueelle saavuttaessa.

2-vaihtoehto:

- Parkkikentät rajaavat katutilaa, mitä pidettiin huonona ratkaisuna. Autopaikat on sijoitettu vain maantasoon. Rakennukset tulisi olla lähempänä Kukintietä ja risteystä, jotta ne muodostaisivat kaupunkivallisen kulman alueelle saavuttaessa.



kuva 18. vaihtoehdot 3 ja 4. Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf

3-vaihtoehto:

- Kukintien katutila rajautuu hyvin rakennuksen julkisivuihin. Parkkilaitos sijoittuu kuitenkin kaupunkikuvallisesti tärkeimmälle paikalle.

4-vaihtoehto:

- Rakennukset rajaavat katutilaa hyvin ja muodostavat eheän kokonaisuuden. Pohjoisosan pysäköintikenttää on maisemoitu. Kulmaa tulisi jatkosuunnittelussa rajata esimerkiksi autokatoksella. Autopaikat on sijoitettu sekä maantasoon että pihakannen alle.

Arkkitehtikonsultti tarkensi suunnitelmia saatujen kommenttien perusteella. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehtoon 4 mukaan.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen

Kevään 2014 aikana käytiin eri palaverissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että liikenne- ja meluasioita.

Rakentaminen on tuotu kehämäisesti Martinlaaksontien ja Kukintien varteen. Kokonaisuus tukeutuu siten hyvin myös koko Martinlaaksos rakenteeseen. Eteläisen asuinrakennuksen ylimpiin kerroksiin tutkittiin 2-kerroksisia asuntoja. Loft-asunnot toisivat haluttua monipuolisuutta asuntotyyppeihin. Havainnekuissa on esitetty Kukintien suuntaisesti tummista ja vaaleista tiilipinnoista jakotettu osuus, jota on kevennetty ikkunauhoihin ja katuvihreän keinoin. Tontin pohjoisosassa sijaitseva puistomuuntamo säilytetään nykyisellä paikallaan. Tämä huomioidaan kaavamerkinnöin.

Rakennuksen kaakkoiskulman on tutkittu liiketilojen sijoittamista. Pohjakerrokseen voidaan sijoittaa asukkaiden yhteistiloja kuten kerhotilaa tai paikkaan sopivaa liiketilaa kuten parturikampaamo tms. Tämä huomioidaan myös kaavamerkinnöin. Maantason julkisivunpintaa myös Kukintien varrella tulisi käsitellä samankaltaisesti suurin ikkunapinnoin.

Tontin eteläosan pieni kolmion muotoinen alue otettiin länsiosan kävelyraitin ohella kaupungille katualueeksi, jotta raitin päästä saada luiska bussipysäkeille. Kolmioalue on suunniteltu osana kokonaisuutta.

Liikenne

Suunnittelualueesta on tehty liikennelaskennat, melu- ja maisemaselvitykset sekä hulevesien hallintasuunnitelma WSP:n toimesta.

Martinlaaksontien ja Kukintien liittymästä tehtiin liikennelaskenta syksyllä 2013. Laskennat vastasivat hyvin Vantaan kaupungin vuoden 2012 liikennelaskentakarttaan Martinlaaksontielle merkittyä KAVL-lukua 12 522. Kukintien liikenne-määrän Martinlaaksontien liittymässä voidaan arvioida olevan noin 3 700 ajoneuvoa vuorokaudessa. Raskaan liikenteen osuus oli varsin pieni vaihdellen välillä 0 - 4 %. Uudistettavalle tontille Kukintien varrelle sijoittuu suunnitelmassa 74 autopaikkaa maantasoon ja 37 pysäköintihalliin, yhteensä 111 autopaikkaa. Etäisyys autohallin sisäänajosta Martinlaaksontien liittymään on runsaat 40 metriä.

Ennustetilanteena on tarkasteltu vuotta 2030. Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet - julkaisun mukaan liikenne kasvaa vuodesta 2005 vuoteen 2030 noin 40 %. Kun otetaan huomioon vuoden 2005 jälkeen toteutunut liikennemäärien kasvu, voidaan nykyisten liikennemäärien olettaa kasvavan noin 30 %.

Kriittisin ajankohta liikenteen toimivuuden kannalta on iltahuipputunti, koska silloin liikennemäärät katuverkolla ovat suurimmillaan. Martinlaaksontien ja Kukintien liittymän toimivuutta ennustejulkaisun iltahuipputuntina on tarkasteltu CAPCAL-ohjelmalla. Sen mukaan liittymän toimivuus on tyydyttävä (palvelutaso D). Jononpituus Kukintieltä Martinlaaksontielle on 95 %:n

todennäköisyydellä alle 30 metriä. Tämä tarkoittaa, että tontilla olevaan pysäköintihalliin ja sieltä pois pystyy ajamaan sujuvasti myös ennustetilanteessa.

Liikennesuunnitelmissa Kukintien bussipysäkki ja jatkakäytävä ajanmukaistetaan, mikä tarkoittaa tontinrajan siirtoa noin metrin kadusta pois päin pysäkin kohdalla ja jalkakäytävän levennystä 3m 3,5 metriin. Tällöin olemassa olevat puut voidaan pääosin säilyttää. Uusien rakennuksien ja kadun väliin esitetään istutusalueita, jossa on pikkupuuta sisäänkäyntien vieressä. Tasoerot hoidetaan matalilla kiviaineisilla muureilla. Korttelin pohjoispuolelle sijoittuva pysäköintialue rajataan Kukinkujasta sekä uusista rakennuksista puurivein. Kukintien varteen sijoitetaan autokatos. Lisäksi paikoitusalueita jäsentävät köynnösmuurit.

Uusi autopaikkainnormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 111 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä. Paikoista vähintään puolet on sijoitettava pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Meluasiat

Meluselvityksessä on tutkittu laskennallisesti tieliikenteen aiheuttamia melutasoja asemakaava-alueella. Tarkastelussa on otettu huomioon Hämeenlinnan väylän (valtatie 3), Martinlaaksontien ja Kukintien liikenne. Laskennat on tehty nykyisillä (vuosi 2013) ja vuodelle 2030 arvioituilla liikennemäärillä. Suunnitellun asemakaava-alueen piha- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostaman suojan puoleiselle sisäpihalle, jossa valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annetut melun ohjearvot eivät ylitä päivä- eikä yöaikana (koskee nyky- ja ennustetilannetta).

Ennustetilanteessa katujen puoleisilla julkisivuilla tieliikenteen aiheuttamat korkeimmat keskiäänitasot ovat päiväaikana noin 65–68 dB ja yöaikana noin 59–61 dB. Melutasot ovat korkeimmillaan katujen puoleisten julkisivujen ylimpien kerrosten tasalla, jossa melutasot ovat noin 1-6 dB korkeampia kuin alimpien kerrosten tasalla. Tämä johtuu suurimmalta osin Hämeenlinnanväylän meluvaikutuksesta. Meluselvityksissä parvekkeet lasketaan piha- ja oleskelualueiksi, joten niille sovelletaan piha-alueiden ohjearvotasoja (uusilla alueilla yömelun ohjearvotaso on LAeq22-07 = 45 dB).

Suunnittelualueella olevien rakennusten julkisivuille ja parvekkeille kohdistuu paikoin yli 55 dB keskiäänitasoja päiväaikana ja yli 45 dB keskiäänitasoja yöaikana. Näille parvekkeille tulee asentaa parvekelasitus. Tavanomaisilla, avattavilla parvekelasituksilla voidaan parhaimmillaan saavuttaa noin 11–12 dB äänitasoero, joten sellaiset voidaan asentaa parvekkeille, joille kohdistuva äänitaso on päiväaikana noin 67 dB ja yöaikana 57 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on tätä korkeampi, parvekkeiden sijoittamista kyseiselle julkisivulle ei suositella tai parvekelasitusten ääneneristävyyden arvo tulee olla edellä mainittua parempi.

Ääneneristysarvo (äänitasoero) lentomelua vastaan on alueella matalampi kuin tiemelua vastaan (Lähde: Rakentamisohe). Täten ääneneristysarvo tieliikennemelua vastaan ($\Delta L = 38$ dB) on mitoittava alueen rakennusten julkisivurakenteita suunniteltaessa. Rakennusten julkisivurakenteita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin rakentamisoheessa esitetyt vaatimukset rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle.

Vesihuollon yleissuunnitelma ja hulevesiselvitys

Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta (ks. erillinen hulevesiselvitys). Lievästi likaantuneiden piha-alueiden hulevedet sekä kattovedet voidaan yleensä johtaa esim. korttelikohtaisesti suodatusrakenteisiin tai hulevesiaiheisiin.

Liitteessä 8 on esitetty hulevesiaiheiden alustava sijainti tonteilla. Kohteiden suunnitteluun on jatkossa kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkoituksena on, että hulevesiaiheet liittyvät luontevasti piha-alueisiin sekä kasvillisuutensa että materiaaliensa osalta. Ne ovat lähtökohtaisesti matalia

niittypainanteita, jotka liittyvät luontevasti muuhun ympäröivään nurmipintaan. Hulevesiaiheet oikein suunniteltuna monipuolistavat piha-aluetta ja ovat helposti ja turvallisesti ylläpidettäviä.

Pihat

Pihan suunnittelun tavoitteena on, että uudesta asuinalueesta tulee istutettavan kasvillisuuden ja mahdollisuuksien mukaan säilytettävän puuston kanssa viihtyisä ja yleisilmeeltään vehreän luonnonmukainen ympäröivän alueen tapaan. Monimuotoisuutta pyritään luomaan monipuolisella kasvillisuudella sekä kulkureittien ihmisläheisellä mitoituksella sekä laadukkailla rakenteilla ja pinnoitteilla. Kansipiha pyritään häivyttämään osaksi muuta pihatilaa sekä korkomaailmaltaan, kasvillisuudeltaan ja pinnoitteeltaan. Lasten leikkiä ja asukkaiden oleskelua tuetaan välineiden ja kalusteiden lisäksi pihan luomalla tilaa myös vapaaseen oleskeluun. Maantasokerroksen asunnoilla on terassi, joka rajataan pensasistutuksin sekä rakennukseen liittyvin kaide- ja muurirakentein.

Tontin länsipuolinen kevyen liikenteen raitti on tärkeä jatke Lintukallionpolulle ja alikulun kautta tärkeä yhteys Martinlaaksontien eteläpuolelle. Myös pelastustienä toimivan raitin korot pyritään säilyttämään lähellä nykyistä. Raitti rajataan piha-alueesta kapein varastorakennuksin ja pergoloin. Nykyiset metalliporaat raitilta bussipysäkillä ovat todella jyrkät. Siksi suunnitelmassa on esitetty uusi esteetön luiska eteläisen talon julkisivun edestä. Myös uudet portaat voidaan tehdä rinteeseen porrastaen.

Kukintien puolella talojen sisäänkäyntien yhteyteen voidaan sijoittaa joitakin polkupyöräpaikkoja. Muutoin korttelin jäte- ja pyöräpaikat osoitetaan asuintalojen pohjakerroksiin. Leikki ja asuntopihat rajataan muusta pihasta matalin pensasaluein tai matalin muurein. Pysäköintialue rajataan Kukintielle päin viherkattoisella autokatoksella. Maanalaisen pysäköinnin liittämiseen luontevasti piha-alueeseen kiinnitetään jatkosuunnittelussa erityistä huomiota.

Martinlaaksontien ja Kukinkujan risteyksen länsipuolelle jäävään kulmaan syntyy pieni aukiomainen tila, joka toimii tarvittaessa myös pelastusautojen nostoalueena. Aukiota jäsentävät istumiseen sopivat kivipaasit, jotka rajaavat tien ja kevyen liikenteen reitin väliin jääviä nurmi- ja istutusalueita. Korttelin kulkuväyliä jäsentävät sisäänkäyntien ohella tärkeimpien risteyskohtien pienet aukiot. Kulkuväyliillä, jotka toimivat pelastustienä, huomioidaan pelastuslaitoksen tikasauton vaatima tila.

Alueen uusi korkomaailma pyritään sovittamaan yhteen Kukintien jalkakäytävän korkoihin, Lintukallionpolun jatkeraitin korkoihin sekä raitin puoleisen piha-alueen korkoihin, jossa sijaitsee pääosa säilytettävästä puustosta.

Pihan yleissuunnitelmassa on varattu tila hulevesien viivytysrakenteille. Tukimuureja tarvitaan autokatoksen kohdalla tontin reunassa sekä kevyen liikenteen reitin yhteydessä Martinlaaksontien varressa. Tukimuurit toteutetaan laadukkaina.

Uusia puuistutuksia on esitetty korttelipihalle, paikoitusalueelle sekä Kukintien ja Martinlaaksontien varteen. Pihapuina suositetaan lehtipuita, kuten vaahteroita, mm. niiden kauniin kevät ja syysvärityksen vuoksi. Katupuuna suositellaan käytettävän lehtipuuta, pääosin koivua, joka jatkaa alueen tyypillistä ilmettä. Alueen luoteiskulmauksen avokallioalueen ympäristön kalliota, puustoa ja siirtolohkareita säilytetään.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Mika Vähämaa	kehitysinsinööri
Ilari Heiska	liikenneinsinööri
Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

Rakennusvalvonta:

Matti Kärki	lupa-arkkitehti
-------------	-----------------

Yrityspalvelut:

Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Elisa Ranta	erityisasumisen asiantuntija

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri
-----------------	--------------------

Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:

Maarit Tuomainen	kiinteistökehityspäällikkö/ Sato Housing Oy
Juha Kronlöf	arkkitehti/ Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf Oy
Arto Kaituri	projektipäällikkö/ WSP Oy
Anna Böhling	maisema-arkkitehti/ WSP Oy
Tuukka Lyly	akustiikan suunnittelija, WSP Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavaehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 18.8.2014.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Tontinkäyttöluonnos perustuu yhtenäiskorttelimalliin, jossa rakennusoikeus on 11700 kem². Rakennusmassan korkeus vaihtelee viidestä kuuteen kerrokseen. Kehämaisesti sijoitetut rakennusmassat rajaavat keskelleen viihtyisän ja melulta suojatuin yhteispihan.

Asemakaava

Asemakaavamuutos koskee kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578, uutta korttelia 17622 sekä katualuetta. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat korttelia 17622. Voimassaolevassa ajantasa-asetuksessa suunnitteluvuosi on rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialuetta AR. Suunnitteluvuodella sijaitsee huonokuntoisia 2-kerroksisia rivitaloja, jotka on tarkoitus purkaa. Nykyisen asemakaavan mukainen koko tontin rakennusoikeus on 3160 k-m². Toteutettu kerrosal määrä on 3512 kem². Alueen länsi- ja pohjoispuolella on 4-8-kerroksisia asuinkerrostaloja asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Näiden asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e = 0,58 - 1,0$. Alueen itäpuolella on asumista palveleva huoltorakennusten ja liike- ja toimistorakennusten korttelialue sekä moottoriajoneuvojen huoltoasemien korttelialue. Kaava-alueen eteläpuolella on katualuetta ja tien toiselta puolelta alkaa pientaloalue.

Asemakaavamuutoksella korttelin 17578 tontin 7 alue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 11700 kerrosneliometriä, josta 100 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaksi. Suunniteltava olevan tontin tehokkuus on $e=0,86$. Asemakaava koostuu uudesta korttelista 17622, jossa on kolme tonttia 1, 2 ja 3. Kaava mahdollistaa noin 290 uuden asukkaan korttelin rakentamisen. Uusi rakentaminen on 5-6-kerroksista asuinrakentamista. Korttelin autopaikat on osoitettu osin maantasoon korttelin pohjoispuolelle, osin pihakannen alle pysäköintilaitokseen korttelin eteläosaan. Korttelin länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:

Korttelin 17578 tontista 7 muodostetaan korttelin 17622 tontit 1, 2 ja 3 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta. Kukintien varressa pieni kaistale korttelin 17578 tonttia 7 muutetaan katualueeksi.

5.1.1 Mitoitus

Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:

Kerrosalat:

tontti 17622/1: 72 asuntoa: kerrosala yhteensä 4700 km², tontin pinta-ala 3535 m², $e =$ noin 1,3
tontti 17622/2: 44 asuntoa: kerrosala yhteensä 2650 km², tontin pinta-ala 2514 m², $e =$ noin 1,1
tontti 17622/3: 68 asuntoa: kerrosala yhteensä 4350 km², tontin pinta-ala 5764 m², $e =$ noin 0,8

Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 53 m².

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa tekeillä olevan Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Katujulkisivut ovat pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Värisävyn tulee vuorotella porrasmelleittain tummasta valkoiseen. Valkoiset pinnat voivat olla rapattuja. Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille luodaan yhtenäinen ilme parvekkeilla. Pihan puoleisissa julkisivuissa voidaan käyttää elementtipintoja, joiden saumat on häivyttävä. Korttelin julkisivut ja räystääsinjat toteutetaan yhtenäisesti. Autokatokset ja muut piharakennukset sovitetaan asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väreihin.

Rakennuksen alimman kerroksen aukotuksen tulee pääosin erottua visuaalisesti muista asuinkerroksista. Martinlaaksontien ja Kukintien kulmassa rakennuksen 1. kerroksen toimisto- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan. Tontilla 3 eteläpuoliselle rakennusosalalle sijoittavan rakennuksen pohjaa porrastetaan siten, länsijulkisivu on kapeampi kuin rakennuksen runko. Rakennuksen parvekelinjat suunnitetaan etelään. Tontilla 1 Martinlaaksontien puoleisen julkisivun parvekelinja rakennetaan kiinni rakennusalan rajaan. Ullakkokerrokseen saa kaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa saunatiloja ja asuntojen 2. kerroksen tiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB sekä Kukintien suuntaisilla katujulkisivuilla 38 dB. Martinlaaksontien ja Kukinpolun puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Pihat ja ulko-oleskelutilat suunnitellaan vehreiksi ja viihtyisiksi, ja niiden viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Tonteille luodaan luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa. Säilytettävän puuston alueilla maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa. Hulevesiratkaisujen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota olemassa olevien puiden kasvumahdollisuuksiin. Maaston jyrkät korkeuserot on tarvittaessa muokattava luiskin ja matalin tukimuurein. Jyrkkä luiska saa maksimissaan olla 1:2,5-1:3, ja sen tulee olla runsaasti istutettu. Tukimuurien tulee olla kiviaineisia. Korttelin 17622 tontin 3 pysäköintialueen länsipäässä säilytetään kaavamääräyksiin avokalliota ja aluetta kehitetään puistomaisena olevaa kasvillisuutta hyödyntämällä. Kansipiha jäsennellään erilaisin materiaalein ja sovitetaan muun piha-alueen korkomaailman luontevasti. Toisiinsa rajautuvilla tonteilla pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitellaan ja rakennetaan yhtenäisesti.

Alueella järjestään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Hulevesien käsittely toteutetaan laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana. Kaavakarttaan on merkitty ohjeelliset hulevesialueet.

5.3.2 Muut alueet

Katualueet

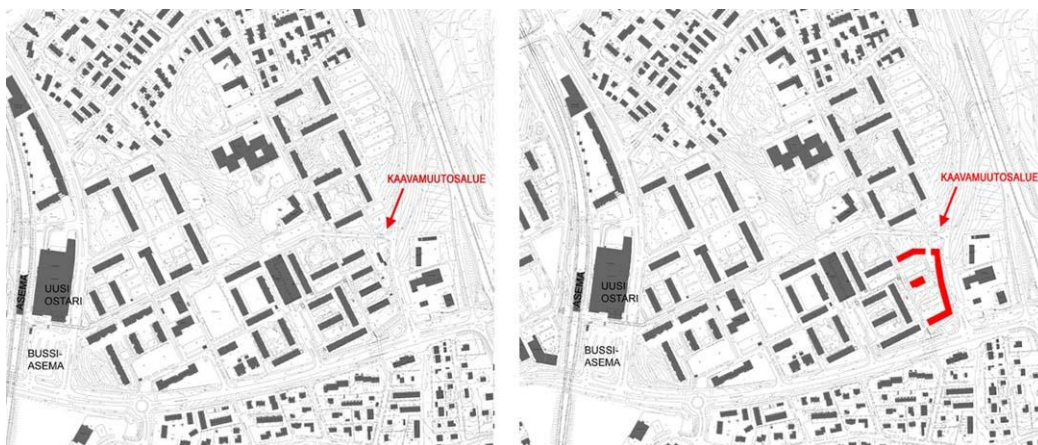
Korttelin 17622 länsi- ja eteläpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue sekä ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Martinlaaksontien ja Kukintien risteyksessä tonttiin rajautuva katualueen osa toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset

Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset.



Kuva 21. Rakennusmassan rakeisuus: nykyinen (vas.) ja uusi (oik.)

Liikenne

Uusi rakentaminen ei liikenneselvitysten mukaan aiheuta suuria muutoksia katualueisiin. Tuleva liikennemäärän kasvu on otettu huomioon melumääräyksiin.

Tekninen huolto

Kaavaa ympäröivillä katualueilla on valmis vesihuoltoverkosto, johon uudet tontit liitetään. Nykyiset yksityiset putket tonteilla poistuvat käytöstä uuden rakentamisen tieltä. Kaavan länsireunalla olevalle kevyen liikenteen reitille rakennetaan osalle matkaa hulevesiviemäri palvelemaan tonttien ja kevyen liikenteen väylän kuivatusta. Niiltä osin kuin hulevesiviemäriä ei rakenneta kevyen liikenteen reitin alle, kuivatetaan reitti kuten nykyisinkin eli imeyttämällä vedet raitin reuna-alueille. Hanke toteuttaa hulevesiviemärin omalla kustannuksellaan. Rakentamisen jälkeen putken omistus siirtyy vesihuoltolaitokselle edellyttäen, että putki on suunniteltu ja rakennettu vesihuoltolaitoksen ohjeiden mukaan ja heidän edustajansa valvonnassa. Hanke hyväksyttää hulevesiviemärin suunnitelmat HSY:llä ja laatii vesihuoltolaitoksen kanssa asiasta kirjallisen sopimuksen. Kaavasta ei aiheudu kaupungille tai vesihuoltolaitokselle vesihuollon rakentamiskustannuksia.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu kaava-alueelle hulevesien hallintasuunnitelma. Tonteilla voi olla yhteisiä hulevesirakenteita, kunhan niistä aiheutuvista kustannuksista ja kunnossapidosta sovitaan tonttien kesken. Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. 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. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 290 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m²/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotannosta noin 50% on omistusasumista ja 50% on vapaarahoitteisia vuokra-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

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksiin. Rakentaminen on sijoitettu riittävän kauaksi Hämeenlinnanväylältä pienhiukkastesten eliminoiduiseksi HSY:n ohjeen mukaisesti (HSY, 2014 'Malli ilmanlaadun huomioonottamiseksi suunnittelussa')

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen länsiosaan osoitettu katualue saa nimekseen Lintukallionpolku, koska se on olemassa olevan Lintukallionpolun jatkeena.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

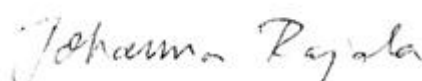
Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2015.

Vantaalla 18.8.2014

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 merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:1000
5. Katupiiirustukset
6. Katuleikkaukset
7. Ympäristön yleissuunnitelma
8. Hulevesien hallinta
9. Julkisivut ja perspektiivi
10. Pohjakaaviot

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	30.06.2014
Kaavan nimi	002209 17. kaupunginosa Martinlaakso		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4583	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0832	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,4583

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,4583	100,0	11700	0,80	0,0000	8540
A yhteensä	1,1813	81,0	11700	0,99	-0,1805	8540
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2770	19,0	0		0,1805	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	0,0832	5,7	0	0,0832	0

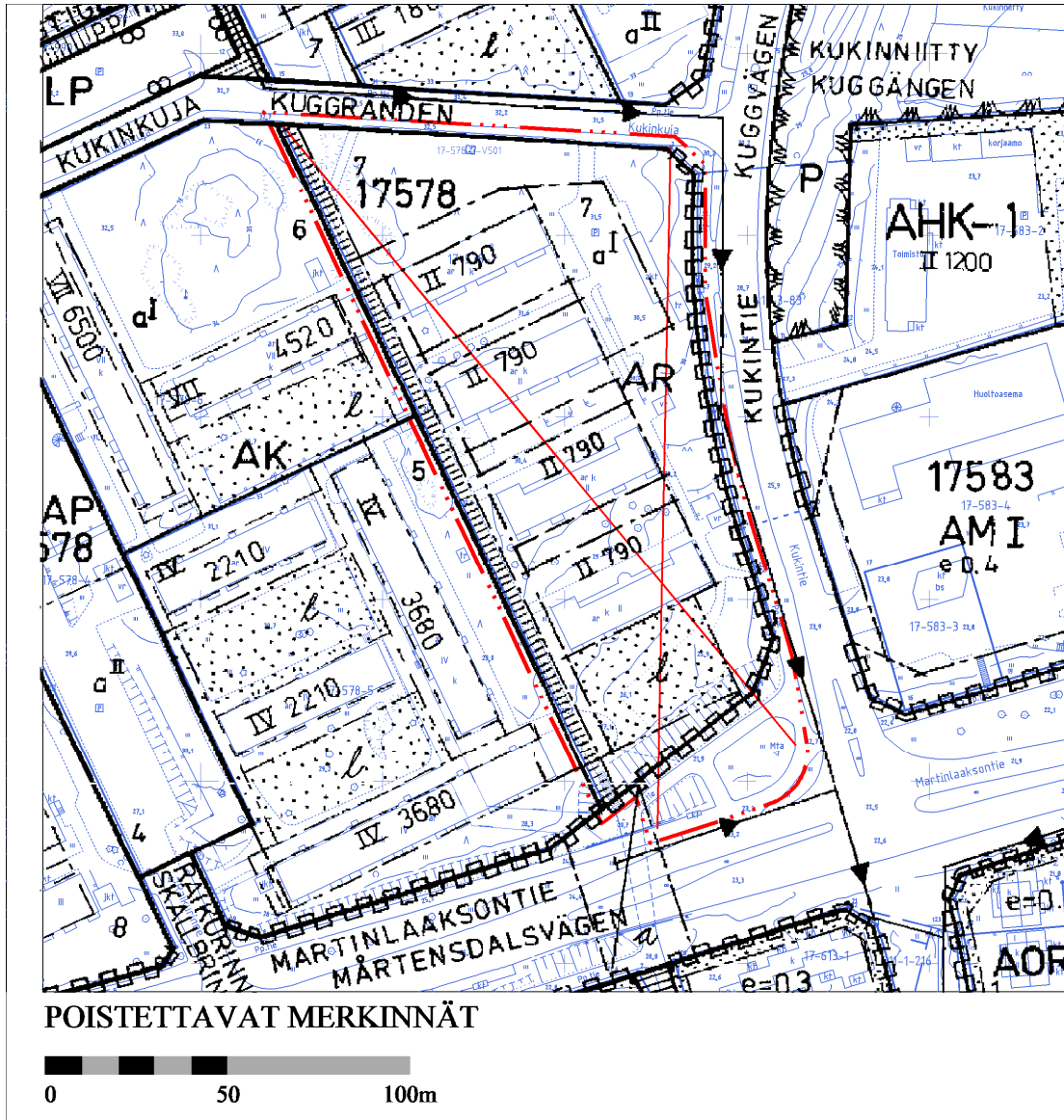
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4583	100,0	11700	0,80	0,0000	8540
A yhteensä	1,1813	81,0	11700	0,99	-0,1805	8540
AK	1,1813	100,0	11700	0,99	1,1813	11700
AR	0,0000		0		-1,3618	-3160
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,2770	19,0	0		0,1805	0
Kadut	0,0913	33,0	0		-0,0052	0
Kev.liik.kadut	0,1857	67,0	0		0,1857	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	0,0832	5,7	0	0,0832	0
map	0,0832	100,0	0	0,0832	0





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4 Baskartbladens nummer
002209	18.8.2014	685492 684492

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos

Kortteli 17622

sekä katualuetta.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 17578 sekä katualuetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kortteli 17622.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 17622

samt gatustråke.

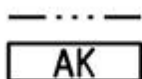
(En del av kvarter 17578 samt gatustråke i den plan som opphevs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen

Kvarteret 17622.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä

Rakennusten ja katosten perustukset ja routasuojaukset saavat ulottua katualueen puolelle.

Rakennukset tulee rakentaa kiinni tontin rajaan ja toisiinsa yhtenäisellä päätyseinällä silloin kun tontin raja jakaa rakennusalan. Tontin rajoille rakennettava palomuri voidaan korvata EI120 osastoinnilla. Julkisissa ei saa käyttää puuta.

Arkkitehtuuri

Porrashuoneet tulee erottua muusta julkisivusta omin tehostevarkein.

Rakennuksen ensimmäisissä kerroksissa sijaitsevan asuinhuoneen lattian tulee olla vähintään 0,8 m viereisen katualueen pinnan yläpuolella.

Ilmanvaihtokonehuoneet tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria. Ne eivät saa rikkoa yhtenäistä räystäslinjaa.

Katujulkisivujen tulee olla pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä. Saumat tulee olla tiilen sävyisiä.

Martinlaaksontien puoleisille katujulkisivuille tulee luoda yhtenäinen ilme parvekkeilla.

Pihan puoleisissa julkisivuissa voidaan käyttää elementtipintoja, joiden saumat on häivyttävä.

Värisävyjen tulee vuorotella porrasmalleittain tummasta valkoiseen. Valkoiset pinnat voivat olla rapattuja.

Autokatokset ja muut piharakennukset tulee sovittaa asuinrakennusten arkkitehtuuriin sekä väriihin.

Rakennusten räystäslinjojen tulee olla yhtenäiset ja laskea Kukinkujalta Martinlaaksontien suuntaan vähintään kaltevuudella 1:20.

Korttelin julkisivut ja räystäslinjat tulee toteuttaa yhtenäisesti.

Rakennuksen alimman kerroksen aukotuksen tulee pääosin erottua visuaalisesti muista asuinkerroksista.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för flervåningshus.

Allmänt

Byggnadernas och skärmtakens grunder och tjälisolering får sträcka igut på gatan

Byggnaderna ska byggas fast i tomtgränsen och i varandra med en gemensam gavelvägg, då tomtgränsen skär byggnadsytan. Den brandmur som byggs på tomtens gränser kan ersättas med sektionering EI120. I fasaderna får inte användas trä.

Arkitektur

Trapphusen ska avvika från den övriga fasaden genom egna effektfärger.

Golvet i bostadsrum som finns i byggnadens första våningar ska vara minst 0,8 m högre än gatunivån i det intilliggande gatustråket.

Luftkonditioneringens maskinrum ska anpassas till att utgöra en naturlig del av byggnadens arkitektur. De får inte bryta den sammanhängande takfotslinjen.

Gatufasaderna ska huvudsakligen utgöras av renmurad tegel. Fogarna ska ha samma nyans som teglen.

Gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen ska ges ett enhetligt intryck genom balkonger.

I fasaderna på gårdssidan kan användas elementtytor där skarvarna eliminerats.

Färgnyanserna ska variera mellan de olika trappplattorna från mörkt till vitt. De vita ytorna kan utgöras av puts.

Carportar och övriga gårdsbyggnader ska anpassas till bostadsbyggnadernas arkitektur och färgskala.

Byggnadernas takfotslinjer ska vara sammanhängande och slutta från Kuggården mot Mårtensdalsvägen med en lutning på minst 1:20.

Kvarterets fasader och takfotslinjer ska förverkligas på ett enhetligt vis.

Öppningarna i byggnadens nedersta våning ska i huvudsak avvika visuellt från de övriga bostadsvåningarna

Martinlaaksontien ja Kukintien kulmassa rakennuksen 1. kerroksen toimisto- ja yhteistilat avataan suurin ikkunoin katutilaan.

Korttelissa 17622 tontilla 3 eteläpuoliselle rakennusalueelle sijoittavan rakennuksen pohjaa tulee porrastaa siten, että länsijulkisivu on kapeampi kuin rakennuksen runko. Rakennuksen parvekelinjat tulee suunnata etelään.

Korttelissa 17622 tontilla 1 tulee Martinlaaksontien puoleisen julkisivun parvekelinjaa rakentaa kiinni rakennusalan rajaan.

Jokaisesta rakennuksesta tulee olla uloskäynti sekä pihan että kadun puolelle.

Rakennusoikeus

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan isäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asemakaavaan merkityn kerrosalan lisäksi voidaan kerroksiin rakentaa asumista palvelevia väestönsuojia, varastoja, teknisiä tiloja, kunnallistekniikkaa palvelevia tiloja, yhteisaunoja ja asukkaiden yhteistiloja, yhteensä enintään 15% sallitusta kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Ullakkokerrokseen saa kaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi rakentaa saunatiloja ja asuntojen 2. kerroksen tiloja, joita varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Rakennusalueelle saa rakentaa kannellisia autopaikkoja ja autopaikkoja saa sijoittaa myös rakennusten alimpiin kerroksiin pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Jätehuolto-, pysäköinti-, kerho- ja väestönsuojatiloja saa sijoittaa toisille tonteille.

Korttelissa 17622 tontilla 1 tulee rakennuksen alimpaan kerrokseen sijoittaa 100 k-m² liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaa.

Maanalaiseen pysäköintitilaan saa sijoittaa tele- tai muita teknisiä ja väestönsuojatiloja sekä asumista palvelevia varastotiloja.

Liikenne ja pysäköinti

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuminen	1 ap/ 130 k-m ²
Työtilat sekä toimisto- ja palvelutilat	1/50 k-m ²
Liiketilat	1/35 ap/k-m ²

Katoksettomat autopaikat tulee pääallystää nurmikiveyksellä.

Pysäköintialueet on erotettava viereisistä tonteista istutuksin.

Pysäköintialuetta on jäseneltävä istutuksin.

Autopaikkoja saa rakentaa toiselle tontille.

Muuntamoraakennus tulee sopeuttaa ympäristöönsä.

Polkupyöräpaikkoja tulee varata 1 pp / 30 k-m², joista vähintään puolet tulee sijoittaa pihatasossa olevaan ulkoiluvälinevarastoon.

Meluntoarjunta

Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB sekä Kukintien suuntaisilla katujulkisivuilla 38 dB.

Martinlaaksontien ja Kukintien puoleisten katujulkisivujen parvekkeet tulee lasittaa.

Piha

Kansipiha tulee jäsenellä erilaisin materiaalein.

Kansipiha tulee mitoittaa siten, että sille tulee hulevesiä viivytävää kasvillisuutta. Korttelin kansipiha tulee suunnitella yhtenäisenä kokonaisuutena siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Asuntopihojen aitaus tulee sovittaa muihin pihan ja rakennusten materiaaleihin sekä arkkitehtuuriin. Asuntokohtaisia pihvoja voidaan sijoittaa pihakannelle.

Tontit tulee rajata matalalla mustalla tai tummanharmaalla muurilla Kukintien katualueesta istutusalueilla. Istutusalueilla käytetään vuodenaioittain väritään vaihtelevia pensaita ja pienpuita.

I hörnet av Mårtensdalsvägen och Kuggvägen öppnas de kontorslokaler och gemensamma utrymmen som ligger i byggnadens första våning upp med stora fönster mot gaturnet.

Grunden till den byggnad som placeras på den södra delen av byggnadsytan på tomt 3 i kvarter 17622 ska terrasseras så att den västra fasaden är smalare än byggnadens stomme. Byggnadens balkonglinjer ska riktas mot söder.

På tomt 1 i kvarter 17622 ska balkonglinjen på fasaden mot Mårtensdalsvägen byggas fast i byggnadsytans gräns.

Varje byggnad ska ha utgångar mot både gården och gatan.

Byggrätt

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser.

Utöver den våningsyta som anvisas i detaljplanen kan i respektive våningsplan byggas skyddsrum, förråd, tekniska utrymmen, utrymmen som betjänar kommunaltekniken, gemensamma bastur för invånarna och gemensamma utrymmen för invånarna som betjänar boendet, på sammanlagt högst 15 % av den tillåtna byggnadsytan. Dessa utrymmen dimensionerar inga bilplatser.

I vindsvåningen får utöver den byggrätt som markerats i planen byggas bastuutrymmen och bostädernas utrymmen i andra våningen, för vilka de inte behöver byggas några bilplatser.

På byggnadsytan får byggas bilplatser på däck och bilplatser får också placeras i byggnadernas nedersta våningar i anslutning till en parkeringsanläggning under gårdsdäcket.

Avfallshanterings-, parkerings- och klubbtrum samt befolkningsskydd får placeras på de andra tomterna.

På tomt 1 i kvarter 17622 ska en affärslokal, kontorslokal, servicelokal, arbetslokal eller gemensamma utrymmen på 100 m²-vy placeras i byggnadens nedersta våning.

Trafik och parkering

Minimiantalet bilplatser:

Boende	1 bp/130 m ² -vy
Arbetsutrymmen samt kontors- och servicelokaler	1/50 m ² -vy
Affärslokaler	1/35 bp/m ² -vy

Bilplatser utan takkonstruktion ska beläggas med gräsarmering.

Bilplatser får byggas på den andra tomten.

Transformatorbyggnaden ska anpassas till omgivningen.

Cykelpatser ska reserveras 1 cp / 30 m²-vy, av vilka minst hälften ska placeras i det förråd för fritidsredskap som finns i gårdsnivå.

Bullerbekämpning

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskikt ska vara minst 35 dB och på gatufasaderna mot Kuggvägen 38 dB.

Balkongerna på gatufasaderna mot Mårtensdalsvägen och Kuggstigen ska inglasas.

Gårdsplanen

Gårdsdäcket ska delas in med hjälp av olika material.

Gårdsdäcket ska dimensioneras, så att det förses med växtlighet som fördröjer dagvatten. Gårdsdäcket i kvarteret ska planeras som en sammanhängande helhet, så att gårdsplanernas höjdnivåer, växtligheter och ytmaterial fortsätter naturligt utan synliga gränser.

Inhågnaden av bostadsgårdarna ska anpassas till gårdsplanens och byggnadernas övriga material och arkitektur. Bostädernas gårdsplaner kan placeras på gårdsdäcket.

Tomterna ska på planteringsområdena avgränsas från Kuggvägens gatuområde med en låg mur som är svart eller mörkgrå till färgen. I planteringsområdena används buskar och småträd med växlande färg enligt årstiderna.

Toisiinsa rajautuvilla tonteilla tulee pihojen leikki- ja oleskelualueet, reitit, hulevesijärjestelmät ja istutukset suunnitella ja rakentaa yhtenäisesti. Leikki- ja oleskelualueet tulee toteuttaa useamman tontin yhteisinä.

Pihoille tulee luoda luonnonmukainen ilme säilyttämällä tontin puustoa ja istuttamalla uutta puustoa.

Säilytettävän puuston alueille maanpinnan korkeutta ei saa merkittävästi muuttaa.

Hulevedet

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

Alueella tulee käyttää läpäiseviä pinnoitteita.

Kortteleiden niillä alueilla, joilla maaperä sallii imeytämisen, tulee suosia vettä imeyttäviä hulevesiratkaisuja.

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa laadukkaasti, puistomaisena ratkaisuna. Hulevesien viivyttämiseen käytettävällä alueen osalla sallitaan myös muita, rinnakkaisia käyttötarkoituksia, jotka eivät estä alueen käyttämistä hulevesien viivyttämiseen tulvatapahtuman aikana.

Hulevesirakenteet tulee toteuttaa rakentamisen yhteydessä.

Tonttikohittaisen hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Suunnitelma tulee hyväksyttävä rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

På de tomter som gränsar till varandra ska gårdsplanernas lek- och vistelseytor, leder, dagvattensystem och planteringar planeras och byggas på ett enhetligt sätt.

Gårdsplanerna ska få ett naturligt utseende genom att tomtens trädbestånd bevaras och nya träd planteras

I de områden där trädbeståndet bevaras får markytans nivå inte ändras i någon större utsträckning.

Dagvatten

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

På området ska användas genomsläppliga ytbeläggningar.

I de områden i kvarteren, där marken medger infiltrering, ska man favorisera sådana dagvattenlösningar där vattnet infiltreras.

Dagvattenhanteringen ska förverkligas högklassigt på ett parkiikt sätt. På den områdesdel som används för att fördröja dagvatten tilläts också andra parallella användningsändamål, vilka inte hindrar att området används för att fördröja dagvattnet vid översvämningar.

Dagvattenkonstruktionerna ska anläggas i samband med byggandet.

När en dagvattenplan utarbetas för respektive tomt ska Vanda stads dagvattenprogram beaktas. Godkännande av planen ska inhämtas i samband med bygglov.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta där transformator får placeras.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Genomfartsöppning i byggnad.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
Områdesdel som skall beläggas med plattor eller sten.

Dagvattenområde.

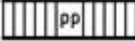
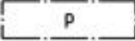
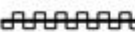
Trädrad som skall bevaras / planteras.

Riktgivande områdesdel som skall planteras med träd och buskar.

I korsningen av Mårtensdalsvägen och Kuggvägen ska den del av gatuområdet som gränsar mot tomten byggas högklassigt med avseende på stadsbilden.

Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Maanalainen pysäköintitila.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
	Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.
	Hulevesialue.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Ohjeellinen alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.
	Martinkaakson tien ja Kukintien risteyksessä tonttiin rajautuva katualueen osa tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.
	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.

	Puistomaisesti kehitettävä alueen osa. Aluetta kehitetään puistomaisena olevaa kasvillisuutta hyödyntäen.	Del av område som skall utvecklas som park. Området utvecklas på ett parklikt sätt genom att utnyttja den befintliga växtligheten.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIIAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen
1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __/__/20__

Pekka Tervonen

Mätningsavdelningen

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

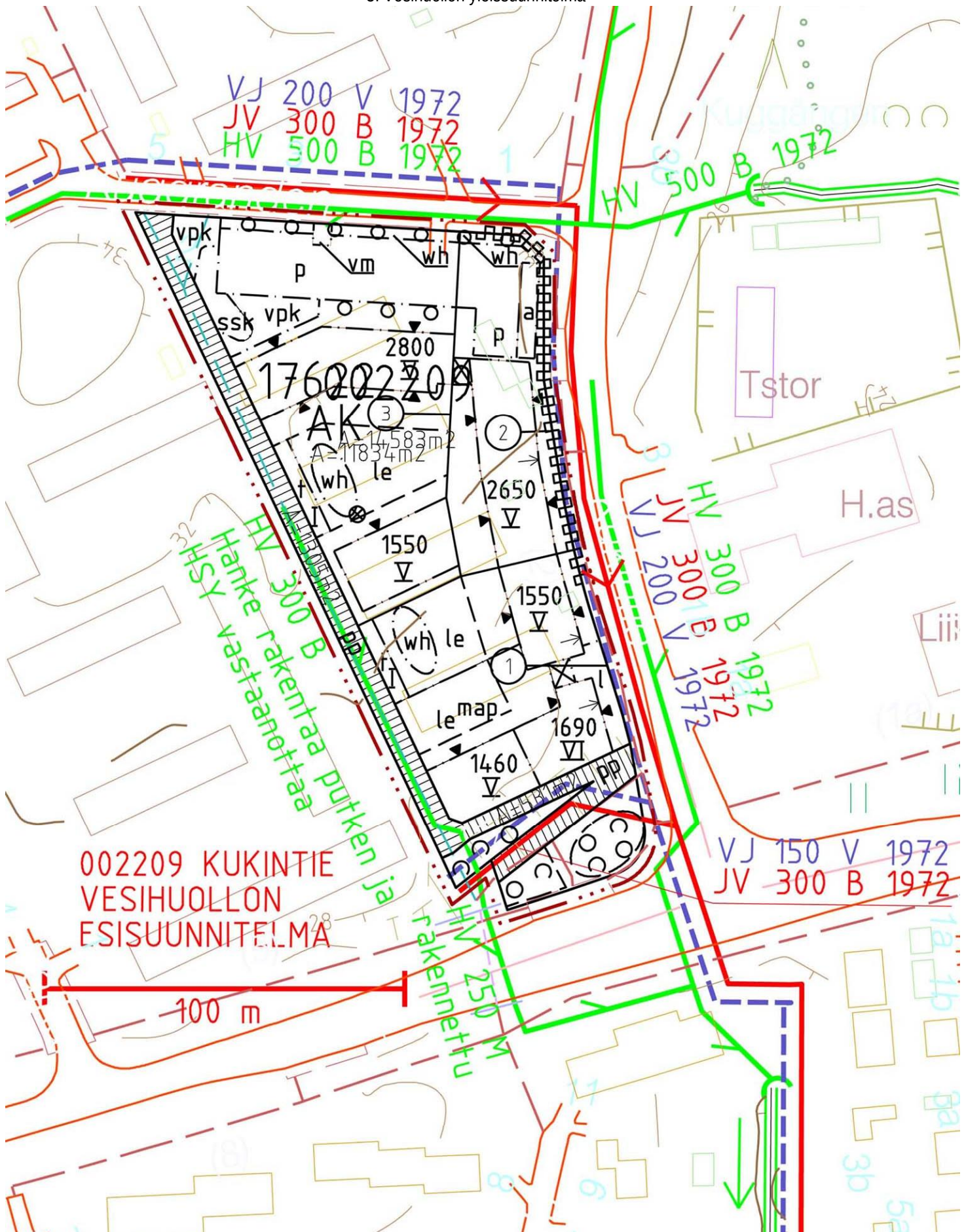
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

::

3. Vesihuollon yleissuunnitelma



4. Asemapiirustus, 1:1000 Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf



	V12 - VAIHTOEHTO	PINTA-ALAT		
	Pohjoisosa / tontti 3	Itäosa / tontti 2	Eteläosa / tontti 1	YHT
Asunnot kpl	68 kpl	44 kpl	72 kpl	184 kpl
Asuinhuoneistoala m2	3685,5 m2	2302,5 m2	3937 m2	9925 m2
Hyötýala (asunnot+histot)	3685,5 m2	2302,5 m2	100 + 3937 = 4037 m2	10025 m2
Rakennusoikeus k-m2	4350 k-m2	2650 k-m2	4600 + 100 k-m2	11600 + 100 k-m2
Keskipinta-ala m2	54,2 m2	52,3 m2	54,7 m2	53,9 m2
Bruttoala m2	5454 + 40 (iv) m2	3310 + 20 (iv) m2	5982 + 40 (iv) m2	14746 + 100 (iv) m2
Autopaikat, asunnot, 1/130kem2	34 kpl	21 kpl	36 kpl	91 kpl, asunnot
Autopaikat, vieraspaikat, 1/1000kem2	4 kpl	3 kpl	5 kpl	12 kpl, vieraspaikat
Autopaikat, tsiohyöt, 1/50kem2, liiket, 1/35kem2			2-3 kpl	2-3 kpl, tsio/liiket
Autopaikat, vähimmäismäärät YHT:	38 kpl	24 kpl	41 kpl + 2-3 kpl	103 kpl + 2-3 kpl
Autopaikat, toteutunut	46 kpl	25 kpl	40 kpl	111 kpl
	V12 - VAIHTOEHTO	SUHDELUVUT		
Hyötýala / rakennusoikeus = hm2 / kem2 = 10025 / 11700 = 0,86				
Bruttoala / hyötýala = brm2 / hm2 = 14846 / 10025 = 1,48				

K OSA MARTINLAAKSO / 17	KORTTELILTA 17-578	TONTTINRO 7	VIRANOMAISTEN MERKINTÖJÄ	
Rakennuksen numero (RATUT)Rakennuksen numeroRakennusnumeros			Tasokoordinaattijärjestelmä ETRS-GK25	Korkeusjärjestelmä N2000
RAKENNUSLOINEN UUDISRAKENNUS			PIRUSTUSLAJI PÄÄPIIRUSRUS	JUOKS.No
RAKENNUSKOHTIEN NIMI JA OSIOIT SATO-RAKENNUSRAKENTAJAT OY KUKINKUJA 2 01620 VANTAA			PIRUSTUKSEN SISÄLTÖ ASEMPIIRROS V12-VAIHTOEHTO	MITTAKAAVAT 1/500
ARKKITEHTITOIMISTO PAULIINA JA JUHA KRONLÖF OY SEPÄNKATU 17 F 00150 HELSINKI p. 010-3159190 kronlof@arkit.com www.kronlof.fi	SUUNNITTEILIJAN ALA ARK	TYÖ No V12-001	PIIRIN V12-001	MUUTOS
Juha Kronlöf	PAIVÄYS 11.05.2014	YHT.HENK.		





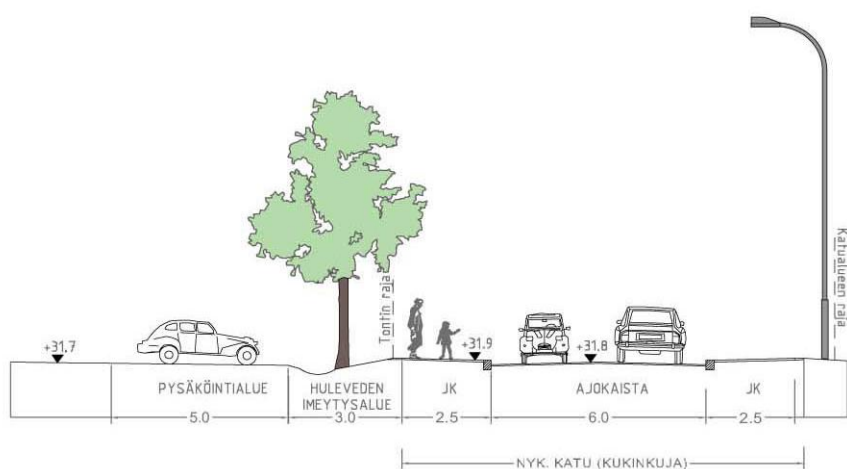
28.02.2014 KUKINKUJA 2
Katuleikkaukset 1:150



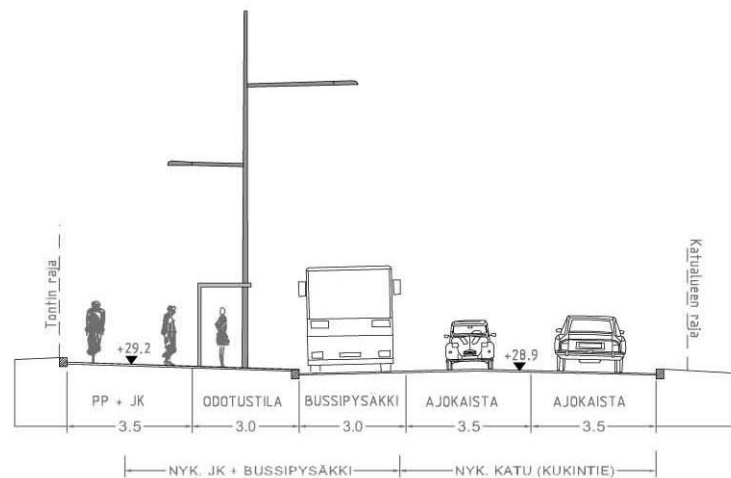
LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B



LEIKKAUS C-C



LEIKKAUS D-D

7. Ympäristön yleissuunnitelma (EI MITTAKAAVASSA) WSP





9. Pihan puoleiset julkisivut Lintukallionpolun raitin suunnasta (ei mittakaavassa) ja perspektiivi kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta Martinlaaksontien ja Kukintien risteyksestä (Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöf)

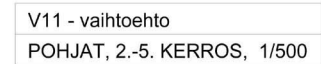


Salo-Rahamutajat Oy
92-17-576-7 Kulkukatu, 01620 Vantaa
+358-10-319180 www.kronlof.com kronlof@kronlof.com

Juho Rönkä /
Kronlöf
Arkkitehtitoimisto PAULIINA JA JUHA KRONLÖF
SEPAKATU 11 F
00100 HELSINKI

08/05/2014
1/200
01/10/2014



[illegible]



VANTAAN MARTINLAAKSO,
KUKINTIEN ASEMAKAAVAN MUUTOS 002209
KORTTELIN 17578 OSAA VARTEN
Meluselvitys



WSP Finland Oy

Heikkiläntie 7
FI-00210 Helsinki
Puh.: +358 207 864 11
Fax: +358 207 864 800
WSP Finland
Y-tunnus: 0875416-5
Kotipaikka: Helsinki
www.wspgroup.fi

SELVITYKSEN AIKAINEN ORGANISAATIO:

Tilaaaja:
Sato

Työn ohjausryhmä:
Vantaan Kaupunki

Ohjausryhmän pj:
Johanna Rajala

Konsultti:
WSP Finland Oy
Arto Kaituri (projektipäällikkö)
Ilkka Niskanen (meluasiantuntija)
Tuukka Lyly (suunnittelija, melu ja akustiikka)
Anna Böhling (maisema-arkkitehti)
Tiina Uusitalo (maisema-arkkitehti yo)
Timo Kärkinen (liikennesuunnittelija)
Jari Laaksonen (katusuunnittelija)



Vantaan Martinlaakso, Kukintien asemakaavan muutos 002209 korttelin 17578 osaa varten

Meluselvitys

1	TOIMEKSIANTO	2
2	LÄHTÖTIEDOT JA MENETELMÄT	2
2.1	Laskentamalli ja laskennan asetukset	3
2.1.1	Laskentamallin epävarmuus	3
2.1.2	Laskentamallin lähtötiedot ja käytetyt liikennemäärät	4
2.2	Ympäristömelun ohjearvot	5
3	TULOKSET	6
3.1	Parvekkeet	7
3.2	Rakennusten julkisivujen ääneneristävyys	7
4	JOHTOPÄÄTÖKSET	9
5	VIITTEET	10
	LIITTEET	11

1 TOIMEKSIANTO

Meluselvityksessä on tutkittu laskennallisesti tieliikenteen aiheuttamia melutasoja asema-kaava-alueella. Tarkastelussa on otettu huomioon Hämeenlinnan väylän (valtatie 3), Martinlaaksontien ja Kukintien liikenne. Laskennat on tehty nykyisillä (vuosi 2013) ja vuodelle 2030 arvioituilla liikennemäärillä.

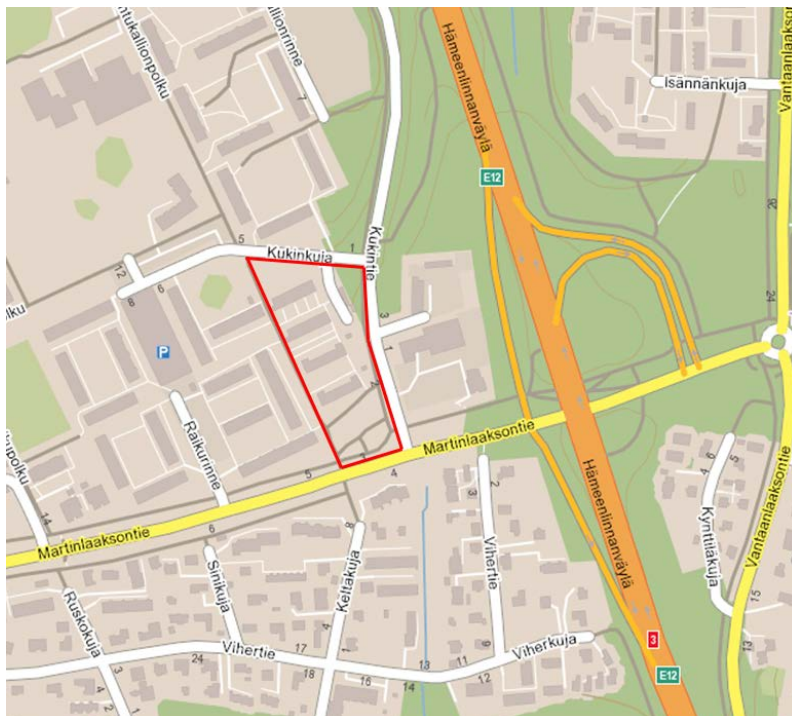
Meluselvityksen laskennat teki ja raportin laati DI Tuukka Lyly WSP Finland Oy:stä. Tulokset ja raportin on tarkastanut FM Ilkka Niskanen.

2 LÄHTÖTIEDOT JA MENETELMÄT

Tarkasteltavan asemakaava-alueen sijainti on esitetty kuvassa 1.

Kuva 1.

Selvityksen kohteena olevan kaava-alueen sijainti (kuva:www.eniro.fi)



2.1 Laskentamalli ja laskennan asetukset

Ympäristömelun laskennallinen arviointi tehtiin Cadna A 4.4 ympäristömelumalliin kuuluvala pohjoismaisella tieliikennemelumallilla (Nordic Council of Ministers 1996a). Laskentamalli ottaa huomioon maaston ja rakenteiden muodostamien esteiden vaikutukset äänen etene- miseen sekä maanpinnan ja ilman absorption aiheuttamat vaimennukset.

Laskentamallissa pohjana on käytetty Vantaan kaupungin EU-meluselvityksen aineistoa vuo- delta 2012 (Sito Oy). Maastomalliaineisto sisälsi korkeuskäyrät, katujen korkeustiedot sekä nykytilanteen rakennusmassat. Ennustetilanteen rakennusmassat saatiin Arkkitehtitoimisto Pauliina ja Juha Kronlöfin toimittamista aineistoista.

Melulaskentojen liikennemäärät nykytilanteessa saatiin WSP Finland Oy liikenneyksiköltä. Nykytilanteen liikennemäärät perustuivat 23.10.2013 paikan päällä tehtyyn liikennelasken- taan. Ennustetilanteen liikennemäärinä käytettiin raportin ”*Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet, Vantaan kaupunki, 26.9.2005 (Strafica Oy)*” mukaisia liikennemääriä.

Suunniteltujen rakennusten korkeudet on arvioitu asemakaavaluonnoksen kerrosluku- määrien perusteella kaavalla $3m + 2,8m * kerros/km$. Käytännössä kaava tarkoittaa, että rakennuksen ensimmäinen kerros on korkeudeltaan 3m ja loput 2,8m.

Melutasoja on laskettu 2,5 metrin välein sijoitettuihin laskentapisteisiin kahden metrin korkeudelle maan pinnan tasosta ja tulokset on esitetty keskiäänivyöhykkeinä 5 dB luokissa. Laskennoissa otettiin huomioon ensimmäisen kertaluokan heijastukset. Rakennusten ulko- seinien absorptiosuhteena on käytetty arvoa 0,2.

Rakennuksiin kohdistuvia äänenpainetasoja on tarkasteltu julkisivuihin sijoitettujen lasken- tapisteiden avulla kerroksittain (Liitekuviissa on esitetty (valkeassa ympyrä) rakennuksen päällä korkein julkisivuun kohdistuva päiväaikainen keskiäänitaso ympyrän vasemmalla puolella ja korkein yöaikainen keskiäänitaso ympyrän oikealla puolella. Kullekin julkisivun kohdalle kohdistuva korkein keskiäänitaso on esitetty rakennuksen reunalla erillisessä, väril- lisessä laskentapisteessä.)

2.1.1 Laskentamallin epävarmuus

Tieliikennemelun laskentamallin tulokset ja mittaustulokset ovat hyvin vertailukelpoisia silloin, kun maasto on tasainen ja sääolosuhteet vastaavat mallissa asetettuja sääolosuhdevaativimuksia. Tällöin tulokset eroavat ± 1 dB toisistaan. Mitä monimutkaisempi maasto on, sitä enemmän lasketut ja mitatut tulokset eroavat toisistaan.

Laskentamallivertailussa tieliikenteen aiheuttamalle melulle mitatut ja lasketut tasot mäki-ssä maastossa erosivat suurimmillaan 5 - 6 dB (Eurasto 2005).

Tässä selvityksessä tarkasteltua suunnittelualuetta voidaan pitää suhteellisen yksinkertaisena laskentaympäristönä, minkä vuoksi arvioimme, että laskentamallin tarkkuus tieliikennemelun osalta on tässä tapauksessa luokkaa ± 2 dB.

2.1.2 Laskentamallin lähtötiedot ja käytetyt liikennemäärät

Tarkastelussa otettiin huomioon Martinlaaksontien, Kukintien ja Hämeenlinnanväylän (vt 3) liikenne. Laskennoissa käytetyt nyky- ja ennustetilanteen tie- ja katuliikenteen arkivuorokausiliikennemäärät (KAVL) on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1. Tie- ja katuliikennemäärät (KAVL) nyky- ja ennustetilanteessa.

	ajon/vrk. Nykytilanne 2013	ajon/vrk. Ennustetilanne 2030	raskaan liikenteen osuus päivällä	raskaan liikenteen osuus yöllä	yöajan osuus	nopeus (km/h)
Hämeenlinnanväylä (Vt 3)	55 000	90 000	8%	9%	12%	80
Martinlaaksontie	12200	16 600	8%	9%	12%	50
Kukintie	3700	4 600	6%	7%	6%	30

2.2 Ympäristömelun ohjearvot

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu maankäytön ja rakentamisen, liikenteen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovellettavat melutason ohjearvot. Näitä ohjearvoja sovelletaan myös ympäristölupaharkinnassa (taulukko 2).

Melutason ohjearvot on annettu erikseen päiväaikaiselle keskiäänitasolle (klo 7 – 22) ja yöaikaiselle keskiäänitasolle (klo 22 – 7).

Taulukko 2. Melutason yleiset ohjearvot (Vnp 993/1992).

Alueen kuvaus	Päiväajan (klo 7 – 22) keskiäänitason ohjearvot	Yöajan (klo 22 – 7) keskiäänitason ohjearvot
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 – 50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoustilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

- 1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.
- 2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
- 3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleensä käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Jos melu on luonteeltaan iskumaista tai kapeakaistaista, mittaus- tai laskentatulokseen lisätään 5 dB ennen sen vertaamista ohjearvoon.

Tarkasteltavan alueen tapauksessa sovelletaan uusien alueiden yöajan ohjearvoa piha-alueilla, $L_{Aeq22-07} = 45$ dB. Samaa ohjearvotasoa noudatetaan myös parvekkeille.

3 TULOKSET

Meluvyöhykekartat nyky- ja ennustetilanteessa on esitetty liitteessä 1.

Laskennallisen meluselvityksen perusteella asemakaava-alueelle suunnitellut rakennukset suojaavat piha-alueita liikenteen melulta sisäpihoilla nyky- ja ennustetilanteessa, eikä piha- tai oleskelualueilla havaita valtioneuvoston päätöksen mukaisia ohjearvotasojen ylityksiä.

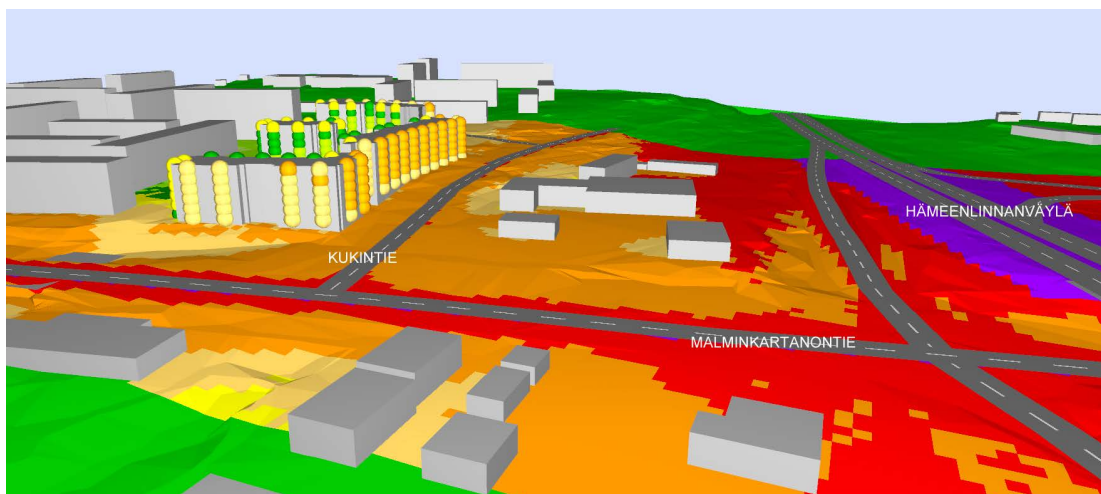
Päiväaikana korkeimmat rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot ovat ennustetilanteessa katujen varsilla noin 65–68 dB (Kukintien ja Martinlaaksontien varrella). Yöaikana vastaavat tasot ovat noin 59–61 dB.

Liikennemäärien kasvun myötä rakennusten julkisivuille kohdistuvat korkeimmat keskiäänitasot ovat ennustetilanteessa noin 1-3 dB korkeampia kuin nykytilanteessa.

Korkeimmat julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot havaitaan rakennusten ylimpien kerrosten tasalla. Kukintien puoleisilla julkisivuilla tämä johtuu erityisesti Hämeenlinnanväylän meluvaikutuksesta (kuva 2 ja liite 2) (etäisyys väylään on noin 170–180 metriä). Rakennusten ylimpien kerrosten tasalla lasketut keskiäänitasot ovat noin 1-6 dB korkeammat kuin rakennusten ensimmäisen kerroksen tasalla.

Kuva 2.

Melun leviäminen uusien rakennusmassojen julkisivuilla korkeussuunnassa (ennustetilanne 2030). Hämeenlinnanväylän vaikutus voidaan nähdä Kukintien puoleisten julkisivujen ylimpien kerrosten tasalla.



3.1 Parvekkeet

Tavanomaisilla, avattavilla parvekelasituksilla voidaan parhaimmillaan saavuttaa noin 11–12 dB äänitasoero, joten sellaiset voidaan asentaa parvekkeille, joille kohdistuva äänitaso on päiväaikana noin 67 dB ja yöaikana 57 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on tätä korkeampi, parvekkeiden sijoittamista kyseiselle julkisivulle ei suositella tai lasitusten ääneneristävyyden on oltava edellä mainittua korkeampi.

Asemakaavaluonnoksessa Martinlaaksontien puoleiselle julkisivulle on suunniteltu rakennettavan parvekkeita. Laskennallisen arvioinnin perusteella ennustetilanteessa 2030 kyseiselle julkisivulle kohdistuu korkeimmillaan noin 65–66 dB päiväaikainen ja 59 dB yöaikainen keskiäänitaso, joten kyseisillä parvekkeilla kyetään saavuttamaan annetut ohjearvotasot kriteerit täyttävillä parvekelasituksilla. Lasituksilta vaadittu ääneneristävyys (äänitasoero) on tässä tapauksessa siis $\Delta L = 14 \text{ dB}$ (yöajan ohjearvotaso mitoitettava).

Kukintien puoleisilla julkisivuilla korkeimmat päiväaikaiset keskiäänitasot ovat noin 67–68 dB ja yöaikaiset tasot noin 61 dB. Kukintien puoleisille julkisivuille ei tule sijoittaa parvekkeita.

3.2 Rakennusten julkisivujen ääneneristävyys

Suunnittelualueen rakenteille annettava julkisivun ääneneristävyys (kaavamääräys) määräytyy voimakkaimmin melulle kohdistuvan rakennuksen mukaan. Laskennallisen arvioinnin perusteella ääneneristysvaatimukseksi saadaankin asemakaava-alueen asunnoille $\Delta L = 33 \text{ dB}$ ($\Delta L = 33 \text{ dB} = (68 - 35) \text{ dB päiväaikana}$) (Arvoa sovelletaan rakennuksille, joiden julkisivuun kohdistuu 65–68 dB keskiäänitaso) (Liite 3).

Kaavamerkinnän ja -määräyksen ääneneristävyydellä tarkoitetaan koko tarkasteltavalta julkisivurakenteelta, siinä olevine rakenneosineen, vaadittavaa ulko- ja sisämelun keskiäänitason erotusta eli äänitasoeroa. Vaatimus ei siten tarkoita yksittäistä ikkunaa tai muuta rakenneosaa.

Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohjeessa ”Rakennuksen ulkovaipan ääneneristysvaatimukset” on kuitenkin esitetty, että julkisivun äänitasoeron tie- ja raideliikennemelua vastaan tulee olla $\Delta L = 35 \text{ dB}$, mikäli kyseiselle julkisivulle kohdistuu $L_{Aeq} = 60\text{--}65 \text{ dB}$ tasoinen keskiäänitaso. Kukinkujan tapauksessa korkein julkisivulle kohdistuva keskiäänitaso on luokkaa $L_{Aeq} = 68 \text{ dB}$, joten ohjeen mukaisesti vaadittu äänitasoero on tällöin $\Delta L = 38 \text{ dB}$.

Liitteessä 4 on esitetty mitoituslaskenta julkisivun eri elementtien ääneneristävyysvaatimuksille esimerkkimakuuhuoneen tapauksessa. Mitoituslaskenta on toteutettu edellä esitettyjen

ääneneristävyysvaatimusten mukaan. Mitoituslaskenta on laadittu Ympäristöministeriön oppaan 108 ”Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden mitoittaminen” mukaisesti.

Julkisivua koskeva ääneneristävyysvaatimus $R_{tr,vaad}$ saadaan kaavamääräyksenä annettavan äänitasoeron ΔL perusteella

$$R_{tr,vaad} = \Delta L + K_1 + 7dB,$$

jossa K_1 on julkisivun pinta-alan ja huoneen absorptioalan huomioon ottava korjaustermi. Termin K_1 arvot on taulukoitu em. oppaassa.

Laskuesimerkkinä käytetyn huoneen tapauksessa julkisivun ääneneristävyysvaatimukseksi saatiin $R_{tr,vaad} = 45 \text{ dB}$. Ulkoseinän ja kattorakenteen ääneneristävyysvaatimukseksi $R_{A,tr, seinä} = 48 \text{ dB}$ ja ikkunoiden ääneneristävyysvaatimukseksi $R_{A,tr} = 43 \text{ dB}$.

Ikkunoille laskettu ääneneristävyysvaatimus voidaan saavuttaa esimerkiksi ALU MSE 170-tyypin ikkunoilla (tai vastaavilla), joissa lasipaksuudet ovat 6mm + 4mm + 8mm (Lähde: Domus-ikkunat). Tämän ikkunatyypin ääneneristysarvo tieliikennemelua vastaan on $R_w + C_{tr} = 43 \text{ dB}$.

Koska suunniteltavat rakennukset sijoittuvat lentomeluviyöhykkeelle 2, tulee rakennusten ulkovaipan ja sen rakenneosien olla ääneneristävyydeltään sellaisia, että ulko- ja sisämelutason erotus (äänitasoero) on vähintään aina $\Delta L = 35 \text{ dB}$ (Vantaan kaupunki). Äänitasoero lentomelua vastaan on tässä tapauksessa matalampi kuin tieliikennemelua vastaan, joten tieliikennemelu on julkisivuääneneristyksen kannalta mitoittava tekijä.

Vantaan kaupungin julkaisemassa rakennustapaohjeessa on julkisivujen ääneneristävyydestä esitetty seuraavaa:

”Tavallisesti ikkuna ja korvausilmaventtiili ovat rakennuksen ulkovaipan heikoimmin ääntä eristävät osat. Ikkunan äänenristävyyden suuri parantaminen on hankalaa ja lisää huomattavasti kustannuksia. Raskasrakenteisen rakennuksen ulkovaipan eristävyyden optimointi tehdäänkin usein siten, että muiden rakennusosien eristävyys mitoitetetaan niin paljon paremmaksi, ettei ikkunoiden eristävyyttä tarvitse oleellisesti lisätä:

- Ikkunan eristävyys on vähintään +3 dB vaatimusta parempi
- Ulkoseinän eristävyys on noin 15 dB vaatimusta parempi
- Yläpohjan eristävyys on 20...25 dB vaatimusta parempi
- Korvausilmaventtiilin eristävyys on 7...10 dB vaatimusta parempi”

4 JOHTOPÄÄTÖKSET

Vantaan Martinlaaksossa on suunnitteilla asemakaavamuutos, jossa Kukintien varrelle on suunniteltu uusia asuinkerrostaloja. WSP Finland Oy toteutti suunnittelualueelle laskennallisen meluselvityksen, jossa otettiin huomioon läheisten katujen ja teiden synnyttämä melu nyky- ja ennustetilanteessa 2030.

Suunnitellun asemakaava-alueen piha- ja oleskelualueet sijoittuvat rakennusten muodostaman suojan puoleiselle sisäpihalle, jossa valtioneuvoston päätöksessä 993/1992 annettu melun ohjearvotasot eivät ylitä päivä- eikä yöaikana (koskee nyky- ja ennustetilannetta).

Ennustetilanteessa katujen puoleisilla julkisivuilla tieliikenteen aiheuttamat korkeimmat keskiäänitasot ovat päiväaikana noin 65–68 dB ja yöaikana noin 59–61 dB. Melutasot ovat korkeimmillaan katujen puoleisten julkisivujen ylimpien kerrosten tasalla, jossa melutasot ovat noin 1-6 dB korkeampia kuin alimpien kerrosten tasalla. Tämä johtuu suurimmalta osin Hämeenlinnanväylän meluvaikutuksesta.

Meluselvityksissä parvekkeet lasketaan piha- ja oleskelualueiksi, joten niille sovelletaan piha-alueiden ohjearvotasoa (uusilla alueilla yömelun ohjearvotaso on $L_{Aeq22-07} = 45$ dB).

Suunnittelualueella olevien rakennusten julkisivuille ja parvekkeille kohdistuu paikoin yli 55 dB keskiäänitasoja päiväaikana ja yli 45 dB keskiäänitasoja yöaikana. Näille parvekkeille tulee asentaa parvekelasitus. Tavanomaisilla, avattavilla parvekelasituksilla voidaan parhaimmillaan saavuttaa noin 11–12 dB äänitasoero, joten sellaiset voidaan asentaa parvekkeille, joille kohdistuva äänitaso on päiväaikana noin 67 dB ja yöaikana 57 dB. Mikäli julkisivuun kohdistuva keskiäänitaso on tätä korkeampi, parvekkeiden sijoittamista kyseiselle julkisivulle ei suositella tai parvekelasitusten ääneneristävyyden arvo tulee olla edellä mainittua parempi.

Rakennusten rakenteita suunniteltaessa on otettava huomioon, että sisätiloille annetut ohjearvot eivät saa ylittyä. Laskennallisen arvioinnin yhteydessä laadittiin mitoituslaskenta rakenteiden ääneneristävyyksille (Liite 4).

Ääneneristysarvo (äänitasoero) lentomelua vastaan on alueella matalampi kuin tiemelua vastaan (Lähde: Rakentamisohje). Täten ääneneristysarvo tieliikennemelua vastaan ($\Delta L = 38$ dB) on mitoittava alueen rakennusten julkisivurakenteita suunniteltaessa.

Rakennusten julkisivurakenteita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin rakentamisohjeessa esitetyt vaatimukset rakennusten ulkovaipan ääneneristävyydelle.

5 VIITTEET

Nordic Council of Ministers 1996a: Road Traffic Noise – Nordic Prediction Method.–
TemaNord 1996: 525.

Valtioneuvoston päätös 993/1992

Maankäyttö- ja rakennuslaki, Asemakaavamerkinnot ja -määräykset

Ympäristöministeriön oppaita 108, Rakennuksen julkisivun ääneneristävyyden
mitoittaminen”, Ympäristöministeriö, Helsinki 2003

Domus-ikkunat, tuote-info 5-2009, Ääneneristävyyssarvot, 4.8.2009

Vantaan kaupunki, Rakennusvalvonta, Rakentamisohje, Rakennuksen ulkovaipan
ääneneristävyyksivaatimukset, 30.10.2007

Helsinki 23.06.2014



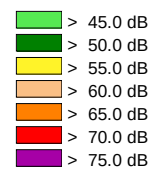
Tuukka Lyly,
suunnittelija, melu ja akustiikka
WSP Finland Oy

LIITTEET

- | | |
|---------|---|
| Liite 1 | Meluvyöhykkeet nyky- ja ennustetilanteessa 2030 |
| Liite 2 | Rakennusten julkisivuihin kohdistuvat keskiäänitasot rakennusten 1. ja 5. kerrosten korkeudella (ennustetilanne 2030) |
| Liite 3 | Julkisivuille annettavat kaavamääräykset |
| Liite 4 | Rakennusten julkisivujen ääneneristävyyden mitoituskennat |

Julkisivuille kohdistuvat
korkeimmat keskiäänitasot

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)

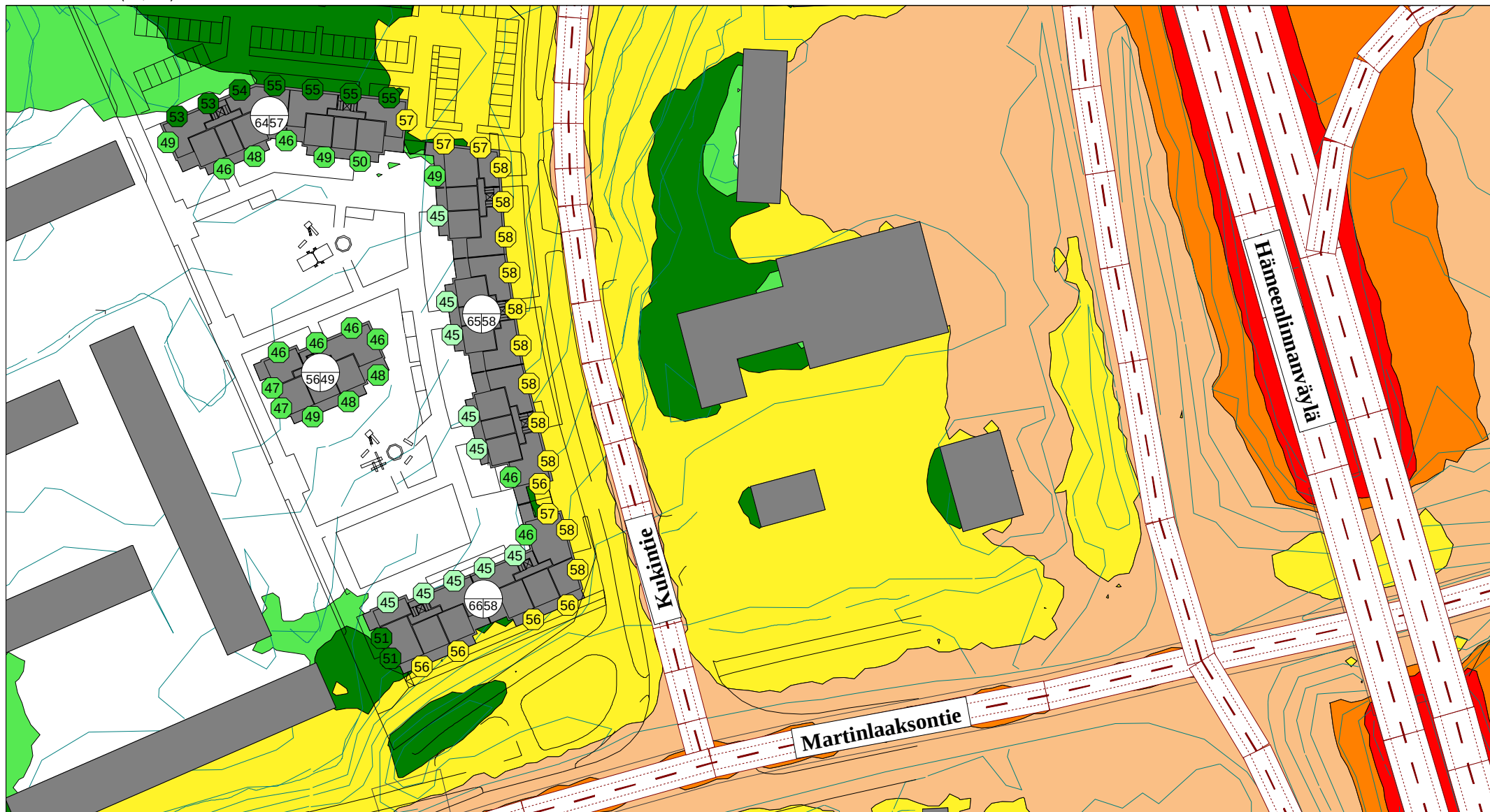


Pohjoismainen tieliikennemelun
laskentamalli, laskentakorkeus 2m

Martinlaaksontie:
KVL = 12 200, 50 km/h, ras 6%
Kukintie:
KVL = 3 700, 30 km/h, ras 5%
Hämeenlinnanväylä:
KVL = 55 000, 80 km/h, ras 8%



WSP Finland Oy / 15.5.2014

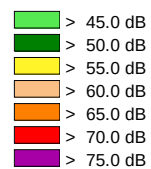


KUKINKUJA 2, VANTAA MELUSELVITYS

Nykytilanne 2013
Ennustetilanteen
rakennusmassoilla

Julkisivuille kohdistuvat
korkeimmat keskiäänitasot

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 22-07 (dB)



Pohjoismainen tieliikennemelun
laskentamalli, laskentakorkeus 2m

Martinlaaksontie:
KVL = 12 200, 50 km/h, ras 6%
Kukintie:
KVL = 3 700, 30 km/h, ras 5%
Hämeenlinnanväylä:
KVL = 55 000, 80 km/h, ras 8%



WSP Finland Oy / 15.5.2014

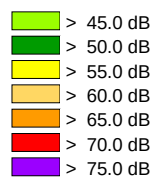


KUKINKUJA 2, VANTAA MELUSELVITYS

Ennustetilanne 2030
Ennustetilanteen
rakennusmassoilla

Julkisivuille kohdistuvat
korkeimmat keskiäänitasot

Päiväajan keskiäänitaso,
LAeq 07-22 (dB)



Pohjoismainen tieliikennemelun
laskentamalli, laskentakorkeus 2m

Martinlaaksontie:
KAVL = 16 600, 50 km/h,
jakauma 88 % päivä, 12 % yö,
raskas 8 % päivä, 9 % yö.

Kukintie:
KAVL = 4 600, 30 km/h,
jakauma 94 % päivä, 6 % yö,
raskas 6 % päivä, 7 % yö.

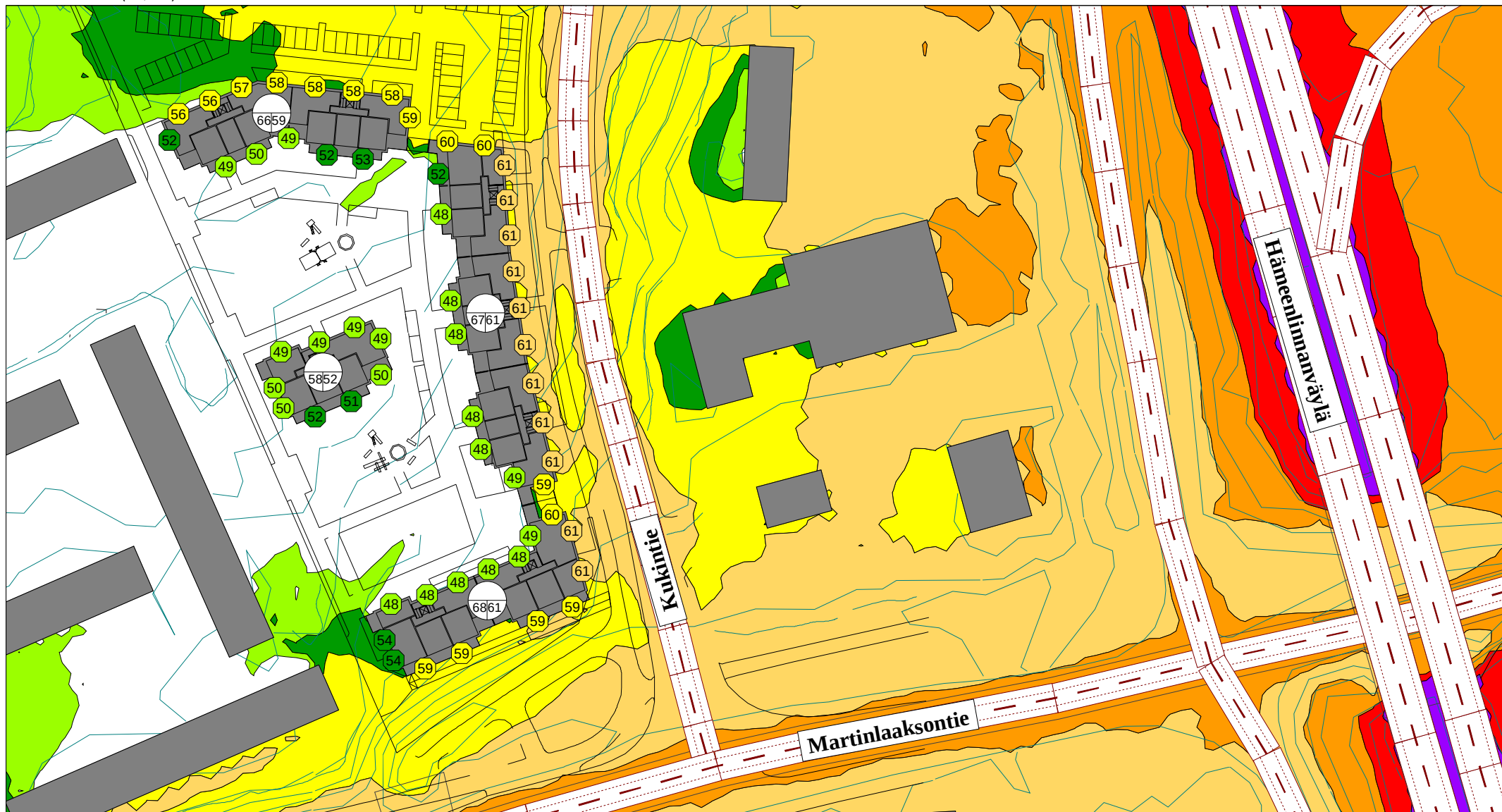
Hämeenlinnanväylä:
KAVL = 90 000, 80 km/h,
jakauma 88 % päivä, 12 % yö,
raskas 8 % päivä, 9 % yö

Ramppi Hämeenlinnan väylältä (länsipuoli):
KAVL = 4100, 40 km/h,
jakauma 88 % päivä, 12 % yö,
raskas 8 % päivä, 9 % yö

Ramppi Hämeenlinnan väylälle (länsipuoli):
KAVL = 5400, 40 km/h,
jakauma 88 % päivä, 12 % yö,
raskas 8 % päivä, 9 % yö



WSP Finland Oy / 15.5.2014

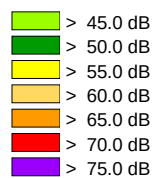


KUKINKUJA 2, VANTAA MELUSELVITYS

Ennustetilanne 2030
Ennustetilanteen
rakennusmassoilla

Julkisivuille kohdistuvat
korkeimmat keskiäänitasot

Yöajan keskiäänitaso,
LAeq 22-07 (dB)



Pohjoismainen tieliikennemelun
laskentamalli, laskentakorkeus 2m

Martinlaaksontie:
KAVL = 16 600, 30 km/h,
jakauma 88 % päivä, 12 % yö,
raskas 8 % päivä, 9 % yö.

Kukintie:
KAVL = 4 600, 30 km/h,
jakauma 94 % päivä, 6 % yö,
raskas 6 % päivä, 7 % yö.

Hämeenlinnanväylä:
KAVL = 90 000, 80 km/h,
jakauma 88 % päivä, 12 % yö,
raskas 8 % päivä, 9 % yö

Ramppi Hämeenlinnan väylältä (länsipuoli):
KAVL = 4100, 40 km/h,
jakauma 88 % päivä, 12 % yö,
raskas 8 % päivä, 9 % yö

Ramppi Hämeenlinnan väylälle (länsipuoli):
KAVL = 5400, 40 km/h,
jakauma 88 % päivä, 12 % yö,
raskas 8 % päivä, 9 % yö



WSP Finland Oy / 15.5.2014



KUKINKUJA 2, VANTAA MELUSELVITYS

Ennustetilanne 2030
Ennustetilanteen
rakennusmassoilla

Rakennusten julkisivuille
kohdistuvat päiväaikaiset
keskiäänitasot rakennusten
1. kerroksen tasalla.

Pohjoismainen tieliikennemelun
laskentamalli, laskentakorkeus 2m

Martinlaaksontie:
KVL = 16 600, 50 km/h, ras 8%
Kukintie:
KVL = 4 600, 30 km/h, ras 6%
Hämeenlinnanväylä:
KVL = 90 000, 80 km/h, ras 8%



WSP Finland Oy / 15.5.2014



KUKINKUJA 2, VANTAA MELUSELVITYS

Ennustetilanne 2030
Ennustetilanteen
rakennusmassoilla

Rakennusten julkisivuille
kohdistuvat yöaikaiset
keskiäänitasot rakennusten
1. kerroksen tasalla.

Pohjoismainen tieliikennemelun
laskentamalli, laskentakorkeus 2m

Martinlaaksontie:
KVL = 16 600, 50 km/h, ras 8%
Kukintie:
KVL = 4 600, 30 km/h, ras 6%
Hämeenlinnanväylä:
KVL = 90 000, 80 km/h, ras 8%



WSP Finland Oy / 15.5.2014



KUKINKUJA 2, VANTAA MELUSELVITYS

Ennustetilanne 2030
Ennustetilanteen
rakennusmassoilla

Rakennusten julkisivuille
kohdistuvat päiväaikaiset
keskiäänitasot rakennusten
5. kerroksen tasalla.

Pohjoismainen tieliikennemelun
laskentamalli, laskentakorkeus 2m

Martinlaaksontie:
KVL = 16 600, 50 km/h, ras 8%
Kukintie:
KVL = 4 600, 30 km/h, ras 6%
Hämeenlinnanväylä:
KVL = 90 000, 80 km/h, ras 8%



WSP Finland Oy / 15.5.2014



KUKINKUJA 2, VANTAA MELUSELVITYS

Ennustetilanne 2030
Ennustetilanteen
rakennusmassoilla

Rakennusten julkisivuille
kohdistuvat yöaikaiset
keskiäänitasot rakennusten
5. kerroksen tasalla.

Pohjoismainen tieliikennemelun
laskentamalli, laskentakorkeus 2m

Martinlaaksontie:
KVL = 16 600, 50 km/h, ras 8%
Kukintie:
KVL = 4 600, 30 km/h, ras 6%
Hämeenlinnanväylä:
KVL = 90 000, 80 km/h, ras 8%



WSP Finland Oy / 15.5.2014



KUKINKUJA 2, VANTAA MELUSELVITYS

Ennustetilanteen 2030
mukaiset rakennusmassat

KAAVAMÄÄRÄYKSET

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun,
jonka puoleisten rakennuksen
ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden
rakenteiden ääneneristävyyden liikenne-
melua vastaan on oltava vähintään
rakennuslalla osoitetun dBA-luvun mukainen

**Edellä kuvatussa merkinnässä ääneneristävyydellä
tarkoitetaan ulkomelutason ja vaadittavan sisämelutason erotusta**

Martinlaakson tie:
KVL = 16 600, 50 km/h, ras 8%
Kukintie:
KVL = 4 600, 30 km/h, ras 6%
Hämeenlinnanväylä:
KVL = 90 000, 80 km/h, ras 8%



WSP Finland Oy / 15.5.2014

Julkisivuäänieristyksen mitoitus

Ympäristöoppaan YM 108/2003 mukaisesti



Tilaaaja: SATO-rakennuttajat Oy

Kohde: Asemakaavamuutoksen 92-17-578-7 (002209) meluselvitys :
 -Kukintien ja Martinlaaksontien risteyksessä
 sijaitseva kerrostalorakennus.
 -Ennustetilanne vuosi 2030
 -Julkisivuille kohdistuu päiväaikana 65-68 dB keskiäänitaso

Huone: Esimerkkimakuuhuone 15m²
 Kaavamääräys perustuu Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohjeeseen

Laskennan lähtötiedot

kaavamääräys	ΔL	=	38	dB
tarkasteltavan julkisivun pinta-ala	S	=	12	m ²
ikkunoiden ja ovien yhteispinta-ala	ΣS_i	=	4	m ²
huonetilan lattiapinta-ala	S_H	=	15	m ²
pinta-alojen suhde	S/S_H	=	0,8	
absorptioalan korjaustermi	K_1	=	0	dB
ovien ja ikkunoiden korjaustermi	K_2	=	-2	dB
pinta-alojen suhde	$\Sigma S_i / S$	=	0,3	

Rakennekohtaiset äänieristysvaatimukset

koko julkisivu	$R_{tr,vaad}$	=	45	dB
ulkoseinä ja kattorakenne	$R_{A,tr,seinä}$	≥	48	dB
ikkunat ja ovet	$R_{A,tr}$	≥	43	dB
pienet rakennusosat (venttiilit yms.)	$D_{n,e,A,tr}$	≥	50	dB
pienet rakennusosat (monta)	$D_{n,e,A,tr}$	≥	52	dB



14 § Suunnittelutarveratkaisuhakemus / 22, Keimola / Sontag Ralf / TLA

VD/5940/10.03.00.02/2014

TLA/MSI/AMÄ/KZU/SRU

Ralf Sontag hakee suunnittelutarveratkaisua pellon parannushankkeelle Vestrantien yksityistien varressa olevalle noin 15 ha peltoalueelle tilalla 406-1-45. Hakemuksessa esitetty täyttömassojen määrä on noin 300 000-400 000 m³, mikä vastaa yli kahden metrin keskimääräistä täyttöä koko alueelle.

Kuulemisessa saatiin kolme muistutusta hankkeen naapureilta ja vaikutusalueen asukkailta. Yhden on allekirjoittanut 41 henkilöä. Muistutuksissa hanketta vastustetaan mm. seuraavin perustein:

- Vestrantie ei sovellu maamassojen kuljetusreitiksi. Tie ei tule kestämään kuormien aiheuttamaa rasitusta. Kymmenen vuotta jatkuva raskas liikenne tulee aiheuttamaan vaaratilanteita kapean kylätien käyttäjille ja turvallisuus heikkenee entisestään. Lisäksi raskas liikenne aiheuttaa huomattavaa meluhaittaa ja tärinää, jotka heikentävät merkittävästi asumisviihtyvyyttä.
- Hankkeen aiheuttama pöly ja melu vaarantavat hankkeen välittömässä läheisyydessä elinkeinona harjoitettavan mehiläis- ja marjaviljelyn. Hanke tulee laajamittaisesti turmelemaan ympäristöä ja todennäköisesti saastuttamaan sitä.
- Pohjatekniikka Oy:n laatimassa vaikutuksien arvioinnissa on puutteellisesti tai virheellisesti esitetty ympäristön nykytilaa ja hankkeen vaikutuksia. Vastoin arviossa esitettyjä väitteitä, hankkeesta aiheutuu haittaa ja vaaraa ympäristölle ja asukkaiden terveydelle. Vaikutusten arviossa esitetyissä kartoissa on rajattu asuinrakennuksia pois eikä siinä perustella näin massiivisen täytön tarpeellisuutta.
- Peltomaan parantaminen ei ole liiketoiminnallisesti uskottava hanke. Hanke ei ole pellon parantamista vaan yksityinen maankaatopaikka. Muillekin peltojen omistajille on tarjottu osallistumismahdollisuutta hankkeeseen.

Hanke sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan maatalousalueelle (MT), jonka poikki kulkee raideliikenteen varaus (LR, ns. Klaukkalan rata). Kyseessä on yksi seudullisen kaupunkirakenteen tulevista laajenemissuunnista. Kaupunginhallituksen 17.1.2011 tiedoksi merkitsemässä Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksessä alue on määritelty "Klaukkalan radan varsi Keimolassa. Alueelle voidaan osoittaa taajamatoimintoja ilman Klaukkalan rataakin, koska se on liitettävissä lyhyehköin syöttöyhteyksin Kivistön keskukseen ja Kehärataan."

Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa alue on määritelty raideliikenteeseen tukeutuvan asemanseudun kehittämisalueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. Hankkeen 15 ha peltoalue on kyseisellä kehittämisalueella.

MRL 137 §:n mukaan rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistys-tarpeiden turvaamista.

Haitan kaavoitukselle arvioi kunnan päättämä viranomainen. Asiassa on toimivalta kaupunkisuunnittelulautakunnalla, koska hakemus on yleiskaavan vastainen.

Yleiskaavapäällikkö esittää, että suunnittelutarveratkaisu pellon parantamiseen myönnetään seuraavin ehdoin:

- Täyttömäärä saa olla enimmillään 150 000 m³, joka sisältää pellon oikaisuun ja pintamaan parannukseen tarvittavan maa-aineksen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää riittävin maaperätutkimuksin ja mittaustulosten perusteella, että täytön jälkeen alueen stabiliteetti säilyy hyvänä ja alue on tulevaisuudessa otettavissa rakentamiskäyttöön ilman massojen poiskuljettamista.



- Joukkoliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus tulee Vestrantiellä turvata rakentamalla kasettirekoille väistötilaa. Kevyen liikenteen turvallisuus tulee ratkaista samassa yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakentamisaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä Vantaan kaupungin liikennesuunnittelussa. Joukkoliikenteen pysäkkien paikkoja ei voi hankkeen toimesta poistaa tai siirtää.
- Hankkeesta tulee hankkia tiekunnan lausunto rakennusluvan yhteydessä.
- Täyttömassojen tulee olla puhtaudeltaan ja laadultaan sopivia viljelymaaksi ja parantamaan pellon pintamaan rakennetta ja vesitaloutta. Hankkeesta vastaavan on varmistettava täyttömaiden puhtaudesta. Tarvittaessa on pystyttävä osoittamaan esimerkiksi kirjanpidon avulla, mistä kohteesta maat on alueelle tuotu sekä maiden määrä ja laatu. Hankkeesta ei saa aiheutua pohja- tai pintavesien pilaantumista.
- Hankkeelle on haettava rakennuslupa.

Perustelut:

Hakemuksen mukainen hanke aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle ja estäisi toivottua seudullista yhdyskuntakehitystä ja on siten maakuntakaavan ja yleiskaavan vastainen.

Klaukkalan suunta on yksi maakuntakaavoituksen, Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman ja maankäyttösuunnitelman mukaisista seudullisista kasvusuunnista. Vantaan oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on osoitettu ratavarauksella. Maakuntakaavoituksen pohjaksi laaditussa Luoteis-Vantaan maankäyttösuunnitelmassa radan varteen on esitetty kaksi kaupunginosaa, joista ensimmäisen keskelle tämä hakemuksen mukainen alue sijoittuu. Alueen rakentaminen edellyttää osayleiskaavaa ja asemakaavaa, mutta radan rakentamisesta se ei ole riippuvainen, koska etäisyys Kivistön asemalle on lyhyt. Osayleiskaavan laadinta on ajankohtaista lähivuosina.

Hakemuksen mukainen täyttö estäisi peltoalueen käytön rakentamiseen tai ainakin edellyttäisi valtaosan kuljettamista pois alueelta. Hankkeen mittasuhteet, kesto ja vaikutukset vastaavat maanlajitystoimintaa, mihin viittasi myös lupaprosessia valmistelleen tahon (YIT Oy) määritelmä, että hanke on Helsingin kaupungin "Kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelman" mukainen. Vantaan yleiskaavassa on varattu alueita maanlajitykseen. Maatalousalueet eivät ole sellaisia alueita edes siinä tapauksessa, että niiden arvioidaan säilyvän maatalouskäytössä.

Kaupunki on arvioinut, että pellon parantamisen näkökulmasta riittää vähäisempi täyttö, jolla saadaan parannettua pellon kasvuolosuhteita. Hanke on mahdollinen siten, että täytön määrä rajataan 150 000 m³:iin. Näin vältetään myös ongelmilta, joita hakemuksen mukainen täyttömäärä ja sen tueksi tarvittavat rakenteet aiheuttaisivat suhteessa naapuruston asuinrakennuksiin, pihapiiriin ja peltoihin. Myös liikennevaikutukset ovat merkittävästi pienemmät.

Lupajärjestelmän, jolla hallitaan maankäyttö- ja ympäristövaikutuksia, soveltuvuus tämän tyyppisten hankkeiden ohjaamiseen on puutteellinen. Pitkällisen selvitysprosessin ja laajan juridiikan asiantuntijoiden kanssa käydyn keskustelun jälkeen Vantaan kaupunki päätyi tekemään hankkeesta ehdollisen suunnittelutarveratkaisun ja ohjaamaan toteuttamista rakennusluvalla. Vantaan kaupunki katsoo, että päätöksellä on merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Vantaan kaupunki katsoo, että ehtojen mukaisena hanke on toteuttamiskelpoinen ja yleiskaavan mukainen.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 14



Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituin perusteluin hyväksyä suunnittelutarveratkaisuhakemus / Sontag Ralf, kaupunginosassa 22, Keimola, ehdoilla, että
- Täyttömäärä saa olla enimmillään 150 000 m³, joka sisältää pellon oikaisuun ja pintamaan parannukseen tarvittavan maa-aineksen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää riittävän maaperätutkimuksen ja mittaustulosten, että täytön jälkeen alueen stabiiliteetti säilyy hyvänä ja alue on tulevaisuudessa otettavissa rakentamiskäyttöön ilman massojen poiskuljettamista.
 - Joukkoliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus tulee Vestrantiellä turvata rakentamalla kasettirekoille väistötilaa. Kevyen liikenteen turvallisuus tulee ratkaista samassa yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakentamisaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Suunnitelma tulee hyväksyttävä Vantaan kaupungin liikennesuunnittelussa. Joukkoliikenteen pysäkkien paikkoja ei voi hankkeen toimesta poistaa tai siirtää.
 - Hankkeesta tulee hankkia tiekunnan lausunto rakennusluvan yhteydessä.
 - Täyttömassojen tulee olla puhtaudeltaan ja laadultaan sopivia viljelymaaksi ja parantamaan pellon pintamaan rakennetta ja vesitaloutta.
 - Hankkeesta vastaavan on varmistuttava täyttömaiden puhtaudesta. Tarvittaessa on pystyttävä osoittamaan esimerkiksi kirjanpidon avulla, mistä kohteesta maat on alueelle tuotu sekä maiden määrä ja laatu.
 - Hankkeesta ei saa aiheutua pohja- tai pintavesien pilaantumista.
 - Hankkeelle on haettava rakennuslupa.
- b) tarkastaa tämä pykälä heti,
- c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Merkittiin, että Ralf Sontagin 31.7.2014 tekemä vastaselvitys ja sen liite, Vestran tiekunnan lausunto, oli lähetetty lautakunnan jäsenille erillisenä jakeluna.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Liitteet:

- Pohjatekniikan arvio
- Luoteis-Vantaan maankäyttöselvitys
- Ralf Sontagin vastaselvitys 31.7.2014 ja sen liite, Vestran tiekunnan lausunto

Täytäntöönpano: päätös nähtäville / kaupunkisuunnittelu, ote hakijalle ja Uudenmaan ELY-keskukselle / sihteeri

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot:

yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 8392 2745, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

13987

YIT RAKENNUS OY

PELTOVILJELYN KASVUOLOSUHTEIDEN PARANTAMINEN



Arvio hankkeen vaikutuksista toimenpidelupaa varten

Backas Östergård 1:45, Vantaa 15.04.2014. Päivitetty 24.04.2014 ja 09.05.2014, 3.06.2014



Insinööritoimisto

POHJATEKNIikka OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki,

Puh. (09) 477 7510, Fax (09) 4777 5111

Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry:n jäsen

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	4	7.1	MAAKUNTAKAAVA	15	11.1	ASUKKAIDEN MÄÄRÄ JA RAKENNE	27
2	HANKKEESTA VASTAAVA	5	7.2	YLEISKAAVA	17	11.2	ALUEEN JA SEN YMPÄRISTÖN NYKYINEN JA	
			7.3	RAKENNUSJÄRJESTYS	17		ARVIOITU LIIKENNE	27
			7.4	HANKEEN VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN		11.3	HANKKEEN VAIKUTUKSET ALUEEN	
				YMPÄRISTÖÖN JA MAANKÄYTTÖÖN	17		LIIKENTEESEEN	29
3	HANKKEEN KUVAUS	6	8	MAISEMAN YLEISKUVAUS	18	12	MELU, TÄRINÄ JA ILMAN LAATUUN	30
3.1	SIJAINTI JA TOIMINTOJEN KUVAUS	6	8.1	MAAPERÄ	18	13	IHMISIIN KOHDISTUVA VAIKUTUKSET	31
3.2	HANKKEEN TARKOITUS	6	8.2	POHJAVESI	19	13.1	ALUEEN MERKITYS	31
3.3	SUUNNITELTUIJEN TOIMINTOJEN KUVAUS	7	8.3	MAANPINNAN MUOTO	19	13.2	HANKKEEN VAIKUTUS IHMISTEN TERVEYTEEN	31
3.4	TOIMINNAN AJOITTUMINEN	8	8.4	PINTAVESI	22	13.3	HANKKEEN VAIKUTUS VIIHTYVYYTEEN	31
3.5	LIIKENNE	8	8.5	HANKKEEN VAIKUTUKSET MAAPERÄN, POHJA-		14	HANKKEEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	32
3.6	TÄYTÖN VAIHEET	8		JA PINTAVESIIN	22	14.1	MYÖNTEISET VAIKUTUKSET	32
4	HANKKEEN LIITTYMINEN MUIHIN		9	LUONTO	23	14.2	NEGATIIVISET VAIKUTUKSET	32
HANKKEISIIN JA SUNNITELMIIN	9		9.1	KASVILLISUUS JA LUONTOKARTOITUS	23	14.3	HAITALLISEN VAIKUTUKSIEN	
5	HANKKEEN EDELLYTTÄMÄT		9.2	METSÄLAKIKOhteet	23		VÄHENTÄMISKEINOJA	32
SUUNNITELMAT JA LUVAT	12		9.3	LUONNONSUOJELUALUE	23	15	HANKE JA TARKASTELTAVAT	
5.1	SAADUT LAUSUNNOT	12	9.4	NATURA 2000	23	VAIHTOEHDOT	33	
5.2	YMPÄRISTÖLAIN MUKAINEN LUVAN TARVE	12	9.5	LUONNONMUISTOMERKKI	23	16	HANKKEEN TOTEUTAMISKELPOISUUS	34
5.3	TOIMENPIDELUVAN TARVE	13	9.6	HANKKEEN VAIKUTUS LUONTOON	23	17	EPÄVARMUUSTEKIJÄT ARVIOINNISSA	35
5.4	KAAVOITUS	13	10	MAISEMA	24	18	EHDOTUS SEURANTAOHJELMAKSI	36
5.5	VESILAIN MUKAINEN LUVAN TARVE	13	10.1	MAISEMANMUUTOS	24	19	VAIHTOEHTOINEN VARTAILU	37
5.6	SUUNNITELMAT	13	10.2	ARKEOLOGINEN KULTTUURIPERINTÖ	26		LAHTEET	38
6	YMPÄRISTÖVAIKUTUKSIEN ARVIOINTI JA		10.3	PERINNEMAISEMAT	26			
ARVIOINTIMENETELMÄT	14		10.4	HANKKEEN VAIKUTUS MAISEMAAN	26			
7	MAANKÄYTTÖ	15	11	ASUTUS JA LIIKENNE	27			

1 JOHDANTO

YIT Rakennus Oy:n toimeksiannosta Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on tehnyt arvion hankkeen keskeisistä vaikutuksista (MRA 85 §) pellon viljelyskelpoisuuden parantamiseksi.

Selvityksessä käytetyt paikkatietoaineistot:

- Maastotietokanta aineisto, rasterimuodossa (Maanmittauslaitos_ lisenssi - versio 1.0)
- Kartta (Vantaan kaupungin karttapalvelu)
- Paikkatietoikkuna (Maanmittauslaitoksen)
- Ympäristömeludirektiivin mukainen melutietokanta 2012. (Oiva-palvelu tietokanta, Suomen ympäristökeskus)
- Kallio- ja maaperäaineistot 1:100 000 (Geologinen tutkimuskeskus)
- Luonnonsuojelualueet (Oiva-palvelu tietokanta, Suomen ympäristökeskus)
- Natura 2000 (Oiva-palvelu tietokanta, Suomen ympäristökeskus)
- Ympäristötiedon hallintajärjestelmä Hertta (Suomen ympäristökeskus)
- Muinaisjäännöstenrekisteri (Museovirasto)
- Pohjavesialue (Suomen ympäristökeskus)
- Maakuntakaavatietokanta (Uudenmaan liitto)

Näiden tietojen lisäksi on suoritettu maastokäynnit 02.02.2013 ja 13.02.2014 (Svetlana Fedorova) ja 16.04.2014 (Heikki Sandström).

2 HANKKEESTA VASTAAVA

YIT Rakennus Oy, Infrapalvelu
Veli-Pekka Vanhanen
Panuntie 11, 00620 Helsinki
puh: 020433 111
e-mail: veli-pekka.vanhanen@yit.fi

3 HANKKEEN KUVAUS

3.1 Sijainti ja toimintojen kuvaus

Kohde sijaitsee Vantaan länsiosassa, Keimolan alueella, Hämeenlinnan väylän länsipuolella. Tarkempi tieto hankkeen sijainnista on esitetty Ins. tsto Pohjatekniikka Oy:n laatimassa Maisema- ja pintavesiselvityksessä.

3.2 Hankkeen tarkoitus

Hankkeen tarkoitus on pellon kasvuolosuhteiden parantaminen. Hankkeen tavoitteena on pellon kasvuolosuhteiden parantaminen nostamalla pellon korkoa ja kallistuksien parantaminen siten, että uusien salaojien tekeminen tulee mahdolliseksi. Peltoviljelyä jatketaan ja viljelyn kannattavuus paranee kun olosuhteet muutetaan paremmiksi.

Toimenpide aloitetaan keräämällä pellon rakennekerros talteen. Sen jälkeen suoritetaan pintojen oikaisu paikalle ajetuilla puhtailla maa-aineksilla. Rakennekerros levitetään takaisin. Valmis alue kalkitaan ja muokataan ja ilmoitetaan viherkesannoksi. Alue saa painua. Painumisajan jälkeen alue salaojitetaan. Alue palautetaan tämän jälkeen tavanomaiseen viljelykiertoon. Vain niin suuri alue on mahdollista käsitellä kerrallaan, että se voidaan ilmoittaa takaisin tukihakemusten piiriin 24 kk:n sisään. Tämä huomioidaan hankkeen vaiheistuksessa.

Maan rakenne, koostumus ja pellon muoto vaikuttavat satoon ratkaisevalla tavalla. Maaperän nykyiset kosteusolosuhteet ja maapinnan tiivistyminen häiritsevät juuriston haaroittumista ja aiheuttavat juuriston hapenpuutetta. Maaperän vesipaineen seurauksena pellon kantavuus heikkenee ja pellon pinnan rakennekerros tiivistyy, jolloin vedenläpäisykyky heikkenee. Pellon toimiva kuivatus on tärkeä satoon vaikuttava toimenpide erityisesti kun kyseessä on syysviljely. Kevätviljelyn osalta kosteusongelmat estävät muokkauksen ja kylvön. Toukotöiden myöhentäminen lyhentää kasvukautta.

Sateen seurauksena vesi jää seisomaan pellon pintaa. Jos tämä tapahtuu orasvaiheessa, kasvusto kuolee. Myöhemmin kasvukauden aikana vesi jää hautumaan kasvuston lomaan. Hehtaari sadot alenevat. Pinnan muoto ja kaltevuus ovat syyskylvöisten kasvien viljelyssä ratkaiseva tekijä. Pitkät syyssadekaudet ovat yleistyneet Suomessa. Märkä maaperä heikentää kasvien kasvualkua syyskylvön yhteydessä, mikä aiheuttaa viljelykasvien kuolemisen laikuittain sekä heikentää kasvuston talvehtimisedellytyksiä. Peltoviljelyehdot perustuvat EU:n tukiehtoihin sekä kansallisiin tukiehtoihin, pellonparannusta suoritetaan ehtojen soveltamiseksi. (Sontag, 2014).

Jos pellon pinta ei ole riittävästi kallistettu, runsaiden sateiden jälkeen pellolle syntyy lätäköitä. Pellolla seisova vesi tukahduttaa



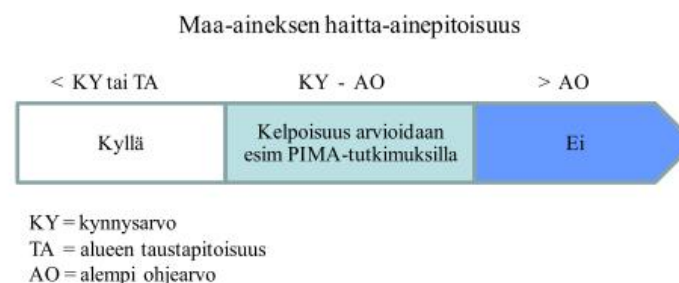
Kuva 1. Tilan 1:45 pelto, pellolla seisova vesi. Vettä keräävissä painanteissa jääpoltteen riski kasvaa kevään (Valokuva Ralf Sontag, kevät, 2014).

kasvit. Nykyisissä olosuhteissa esimerkiksi kasvipeitteisyyssääntöjen noudattaminen on mahdotonta. Viljelyssä on noudatettava paitsi EU-tukiehtoja myös kansallisia tukiehtoja. Hankealueelle on hyvät kulkuyhteydet pääkaupunkiseudulta. Alueen ja sen ympäristön nykyisessä ja tulevassa, oikeusvaikutteisessa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta koskevat kaavamääräykset säilyvät. Pellon pinta-ala on noin 15 h

3.3 Suunniteltujen toimintojen kuvaus

Suunnittelualueella pellon pintaa korotetaan pinnantasaussuunnitelman mukaan. Täyttö suoritetaan vaiheittain täyttösuunnitelman mukaan. Rakennusaikana suurin osa pellosta on viljelyssä. Maataloustoiminta jatkuu koko hankkeen ajan ja hankkeen päättymisen jälkeen. Peltoa korotetaan pilaantumattomilla savi-, siltti-, hiekka –moreenimailla rakentamissuunnitelman mukaisesti. Alueen täytetään kaivetuilla puhtailla ja vain pellon täytöksi sopivilla maa-aineilla, mitkä tuodaan soralla YIT-Rakennus Oy:n rakennustyömailta.

Hyödynnettävän maa-aineksen tulee olla käyttötarkoitukseensa teknisesti soveltuvaa eikä sen hyödyntämisestä aiheutua haittaa tai vaaraa ympäristölle tai terveydelle eikä muuta ympäristön laadun merkittävää heikentymistä tai sen vaaraa hyödyntämiskohteessa. Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointiin sovelletaan valtioneuvoston asetusta (214/2007) ja ympäristöministeriön ohjetta (2/2007). Kynnysarvot alittavia pitoisuuksia haitallisia aineita sisältäviä maamassoja pidetään yleisesti pilaantumattomina ja alemmat ohjearvot ylittäviä maita pilaantuneina. Kynnysarvon alittavien maamassojen hyötykäytön osalta ei edellytetä ympäristönsuojelulain mukaisia päätösmenettelyitä, sillä ympäristönsuojeluasetuksen (169/2000) 4 §:n (ja 1.6.2010 alkaen ympäristönsuojelulain 30 a §:n) mukaan ympäristölupaa ei tarvita maa- ja kiviainesten ottamisessa tai rakennustoiminnassa syntyvän pilaantumattoman maa- ja kiviainesarvotteen käsittelyssä ja hyödyntämisessä, mikäli tämä tapahtuu ottamispaikalla taikka muulla rakentamispaikalla jätelain vaatimukset täyttävän hyväksytyn suunnitelman tai luvan mukaisesti. Maa-ainesten hyödyntämisen toteutuksessa ympäristökelpoisuuden arviointi suoritetaan UUMA-materiaalien ympäristökelpoisuuden arviointimenetelyihin soveltaen. Maa-aineksen puhtaudesta vastaa hankkeen vastaava YIT-Rakennus Oy.



Alueellisen suunnittelun yleisperiaatteena tulee olla "puhtaan säilyttäminen puhtaana".

Massojen tuonti alueelle on 300 000-400 000m³, keskimäärin noin 350 000 m³, eli noin 500 000 tonnia.

Kuva 2. Maa-aineksen kelpoisuus mikäli ympäristöluvassa ei sitä ole määritetty. (Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, jäteosioita koskeva päivitysluonnos, 2012).

4 HANKKEEN LIITTYMINEN MUIHIN HANKKEISIIN JA SUNNITELMIIN

Euroopan unionin yhteinen maatalouspolitiikan (CAP) tavoitteena on *"turvata viljelijöille kohtuullinen elintaso, tarjota kuluttajille korkealaatuisia kohtuuhintaisia elintarvikkeita ja säilyttää EU:n maaseutuperintö."*

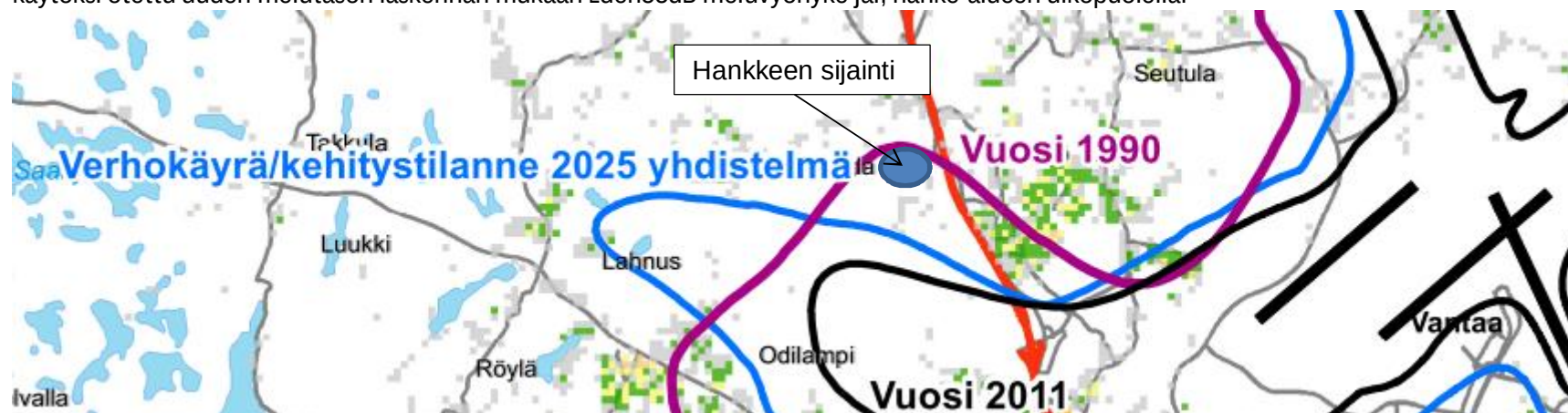
Uudenmaan ympäristökeskuksen laatimassa, Uudenmaan ympäristöohjelmassa – Yhteinen ympäristömme 2020 – on esitetty: *"Maataloustuottajat parantavat peltojen kasvukuntoa ja ravinteiden hyväksikäyttöä ja varautuvat ilmastonmuutoksesta aiheutuvaan sateisuuden ja eroosion lisääntymiseen."*

"Edistetään maa-ainesten kierrättämistä ja varataan läheltä pääkaupunkiseutua muutamia alueita maa-ainesten varastointia ja käsittelyä varten".

"Vesiensuojelun suuntaviivat vuoteen 2015" - ohjelmassa (Valtioneuvosto, 23.11.2006) määritellään toimia, joiden tavoitteena on saavuttaa Itämeren ja rannikonvesien vesien hyvä tila ja estää tilan heikkeneminen.

"Tärkein tavoite on rehevöitymistä aiheuttavan ravinnekuormituksen vähentäminen, mikä edellyttää hajakuormituksen erityisesti maatalouden kuormituksen vähentämistä."

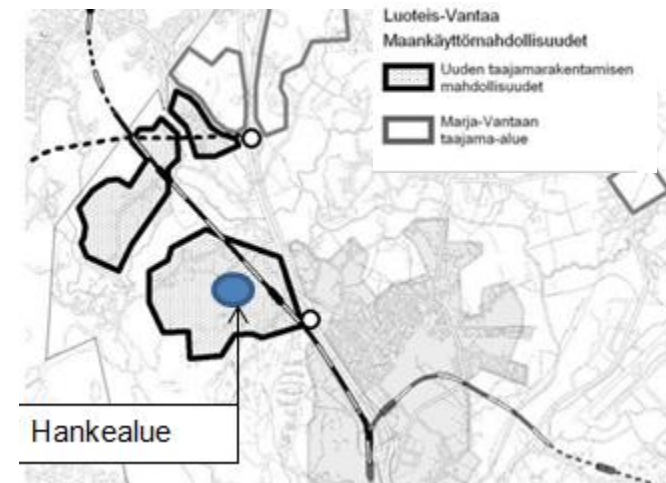
Etelä-Suomen aluehallintovirasto on elokuussa 2011 myöntänyt Finavialle ympäristöluvan Helsinki-Vantaan lentoaseman toimintaan. Sen ja käytöksi otettu uuden melutason laskennan mukaan Lden55dB meluvyöhyke jäi, hanke-alueen ulkopuolella.



Kuva 4. Helsinki-Vantaan lentoasema. Lentokonemeluselvitys 2011. Lden 55 dB. Laskettu ECAC Doc 29 3rd ed. mukaisesti. Muokattu. (Finavia Oyj, 2013).

Vantaan kaupungin vuonna 2010 laatimassa Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksessä on valittu uudet taajamarakentamisen mahdollisuudet: ”*Klaukkalan radalla on alustavasti varaukset kahdelle asemalle Vantaan puolella, Keimolassa ja Vestrassa. Asemia ympäröivä maankäyttö voisi perustellusti olla asumisvaltaista, sillä samalla rataosuu-
della on etelään mentäessä kolme asemavarausta, joiden ympäristöt ovat työpaikka-
alueita: Petas, Vehkala ja Vantaankoski. Alueelle voi sijoittua 20000 .. 30000 asukasta
pientalo- ja kerrostaloalueiden välisestä suhteesta riippuen.*”

Kuva 5. Uuden taajamarakentamisen mahdollisuudet. (Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksen, 2010).



Vantaan kaupungin Vesihuollon kehittämissuunnitelman 2013-2022 mukaan Vestra on alue, jonka Kehittämissuunnitelman toteutusohjelman mukaan pitää seuraavan kymmenen vuoden aikana rakentaa kunnallistekniikka (vesi- ja viemäri).



Kuva 6. Vesihuollon kehittämisalue. (Pääkaupunkiseudun Vesihuollon kehittämissuunnitelma, 2013-2020, Vantaan kaupunki).

Vantaan kaupungin kunnallistekninen osasto on valmistanut kunnallistekniikan esisuunnitelman, jonka mukaan uusi viemärilinja kulkee Vestrantien alla Hämeenlinnan väylää kohti. Arvioitu hakkeen toteutumisen aikataulu on 2018-2020. On mahdollista että hankkeen toteuttamista siirretään, koska kyseessä on kaavoittamaton alue. (M. Orava, Vantaan kunnallistekniikan osasto, keskustelu 09.04.2014).

Vuonna 2010 Vantaan Kuntatekniikan ja joukkoliikenneasioiden Vestrantie, yleissuunnitelman hyväksyminen, 22 Keimola, 30 Vestra; päätös kevyen liikenteen väylän rakentamisesta Vestrantielle: *"Raitin rakentaminen ei ole tällä hetkellä ajankohtaista, eikä yleissuunnitelman laatimisesta ole järjestetty yleisötilaisuuksia. Alue on asemakaavoittamatta ja yleissuunnitelmaa voidaan tulevaisuudessa käyttää asemakaavoitusvaiheessa tiealueen tarvitseman tilan kartoitukseen."* (Vestrantie, yleissuunnitelman hyväksyminen, 22 Keimola, 30 Vestra, 2010).

2.5 Klaukkalan rata

PLJ 2007 liikennejärjestelmäluonnoksessa (1.11.2006) Klaukkalan rata kuuluu lisäselvityksiä edellyttävien hankkeiden joukkoon (todennäköisesti ei toteuteta vielä pitkään aikaan). " Klaukkalan rata on jatke suunnitellulta Kehäradalta Petaksesta Klaukkalaan. Klaukkalan keskustaan rakennetaan rautatie- ja linja-autoasema Klaukkalan- ja Lahnuksentien pohjoispuolelle. Lisäksi on mahdollista rakentaa seisake Klaukkalan pohjoisosan työpaikka-alueelle. Vantaan puolelle on kaavailtu Keimolan ja Kongon asemia. Hankkeesta ei ole olemassa ajan tasalla olevia hankesuunnitelmia eikä luotettavaa kustannusarvioita."

5 HANKKEEN EDELLYTTÄMÄT SUUNNITELMAT JA LUVAT

5.1 Saadut lausunnot

Tähän mennessä on saatu seuraavat hankkeeseen liittyvät lausunnot:

- Vantaan kaupungin kunnallistekniikan osaston lausunto toimenpidelupaa varten
- Vesilain mukaisen luvan tarvetta, koskeva lausunto Uudenmaan Ely-Keskus
- Geo-lausunto Pellon rakentamisen vaikutuksesta mahdollisesti radan rakentamiseen. Ins tsto Pohjatekniikka Oy
- Maataloussihteerin lausunto. Vantaa

Sen lisäksi on pidetty MRL 133 § 2 momentin mukainen katselmus lupahakemukseen 22-1085-13-C.

5.2 Ympäristölain mukainen luvan tarve

Toimintojen luvanvaraisuus perustuu ympäristönsuojelulakiin (YSL 86/2000) ja sen nojalla annettuun ympäristönsuojeluasetukseen (YSA 169/2000). Ympäristönsuojelulain mukaan ympäristöluvan edellyttävä toiminta on "toimintaa, josta aiheutuu tai saattaa aiheutua ympäristön pilaantumista siten kuin jäljempänä säädetään. Lisäksi tätä lakia sovelletaan toimintaan, jossa syntyy jätettä, sekä jätteen käsittelyyn." (Ympäristönsuojelulaki 169/2000 §1).

Jätelain (646/2011 §5 Jätteen määritelmä) mukaan rakentamisen yhteydessä irrotetut maamassat eivät ole jätteitä. Lain tarkoituksena on ehkäistä jätteistä ja jätehuollosta aiheutuvaa vaaraa ja haittaa terveydelle ja ympäristölle sekä vähentää jätteen määrää ja haitallisuutta, edistää luonnonvarojen kestäväää käyttöä, varmistaa toimiva jätehuolto ja ehkäistä roskaantumista. Tätä lakia sovelletaan jätteeseen, jätehuoltoon ja roskaantumiseen sekä tuotteisiin ja toimintaan, joista syntyy jätettä. Lakia ei sovelleta kuitenkin:

" pilaantumattoman ruoppausmassan sijoittamiseen, joka tehdään vesilain (587/2011) 2 luvun 6 §:n nojalla tai, joka edellyttää vesilain 3 luvun 2 tai 3 §:n nojalla lupaa"

EU- Jätedirektiivi 2008/98/EY artiklan 2(1)(c) mukaan jätteeksi ei luokiteta *"maa-ainekseen ja muuhun luonnosta peräisin olevaan ainekseen, joka ei ole pilaantunut ja joka on kaivettu pois rakennustoimien aikana, kun on varmaa, että aines käytetään kaivupaikalla sellaisenaan rakennustarkoituksiin;"* (Jätedirektiivi 2008/98/EY) Kansallisesti direktiivi on pantava voimaan joulukuussa 2010.

Pellon rakentamisen hankkeessa hyödynnetään maa-aines:

- vain PIMA-asetuksen(214/207) mukaan, pilaantumaton maa-ainesta;
- maa-aines toimitetaan kaivupaikalta suoraan käyttökohteeseen (rahtikirja) MRL 132/2009 mukaisen hyväksymissuunnitelmien mukaisesti.
- Pellon rakentamisessa käytetty maa-aines ei vaadi käsittelyä ja sitä voidaan käyttää suoraan sellaisenaan.
- Maa-ainesten maanrakennuskelpoisuus varmistetaan MaaRYL2000 mukaan, maisemallisen täytön pengertäytteenä soveltaen. Pelolla käytetään läjitys- ja tiivistyskelpoisia hieno- ja karkearakeisia maalajeja, jotka eivät sisällä humusta. Käytettävän materiaalin rakenteellisen kel-

poisuus määritetään silmämääräisesti MaaRYL2000 ohjeiden mukaan tai TEKESin julkaisemassa raportissa: "Sivutuotteet maarakenteissa – Käyttökelpoisuuden osoittaminen"

Maa-aineslaki (555/1981) "sovelletaan kiven, soran, hiekan, saven ja mullan ottamiseen pois kuljetettavaksi taikka paikalla varastoitavaksi tai jalostettavaksi "(Maa-aineslaki 1981/555 §1). Laki ei koske : *rakentamisen yhteydessä irrotettujen aineiden ottamista ja hyväksikäyttöä, kun toimenpide perustuu viranomaisen antamaan lupaan tai hyväksymään suunnitelmaan* (Maa-aineslaki 1981/555 §2).

Yllämainittujen tietojen perusteella hankkeen toimintojen luvanvaraisuus arvioidaan ympäristönsuojelulain (YSL 86/2000) mukaan. Tässä hankkeessa arvioitaviksi tulevat erityisesti: ihmisiin kohdistuvat ja maisemalliset vaikutukset.

5.3 Toimenpideluvan tarve

Vantaan kaupungin ilmoituksen mukaan hanke vaati toimenpidelupa. Toimenpideluvan voimassa olo aika on 3 vuotta.

Kunnan rakennusvalvontaviranomainen voi pidentää luvan tai hyväksynnän voimassaoloa työn aloittamista varten enintään kahdella vuodella, jos oikeudelliset edellytykset rakentamiseen tai muuhun toimenpiteeseen ovat edelleen voimassa. Työn loppuunsaattamista varten määräaika- ja voidaan pidentää enintään kolmella vuodella kerrallaan (MRL 132/2009, §143).

5.4 Kaavoitus

Hanke ei edellytä kaavoitusta. Toiminnossa on otettava huomioon oikeusvaikutteissa kaavassa osoitettu käyttötarkoitus ja aluetta koskeva kaavamääräykset.

5.5 Vesilain mukainen luvan tarve

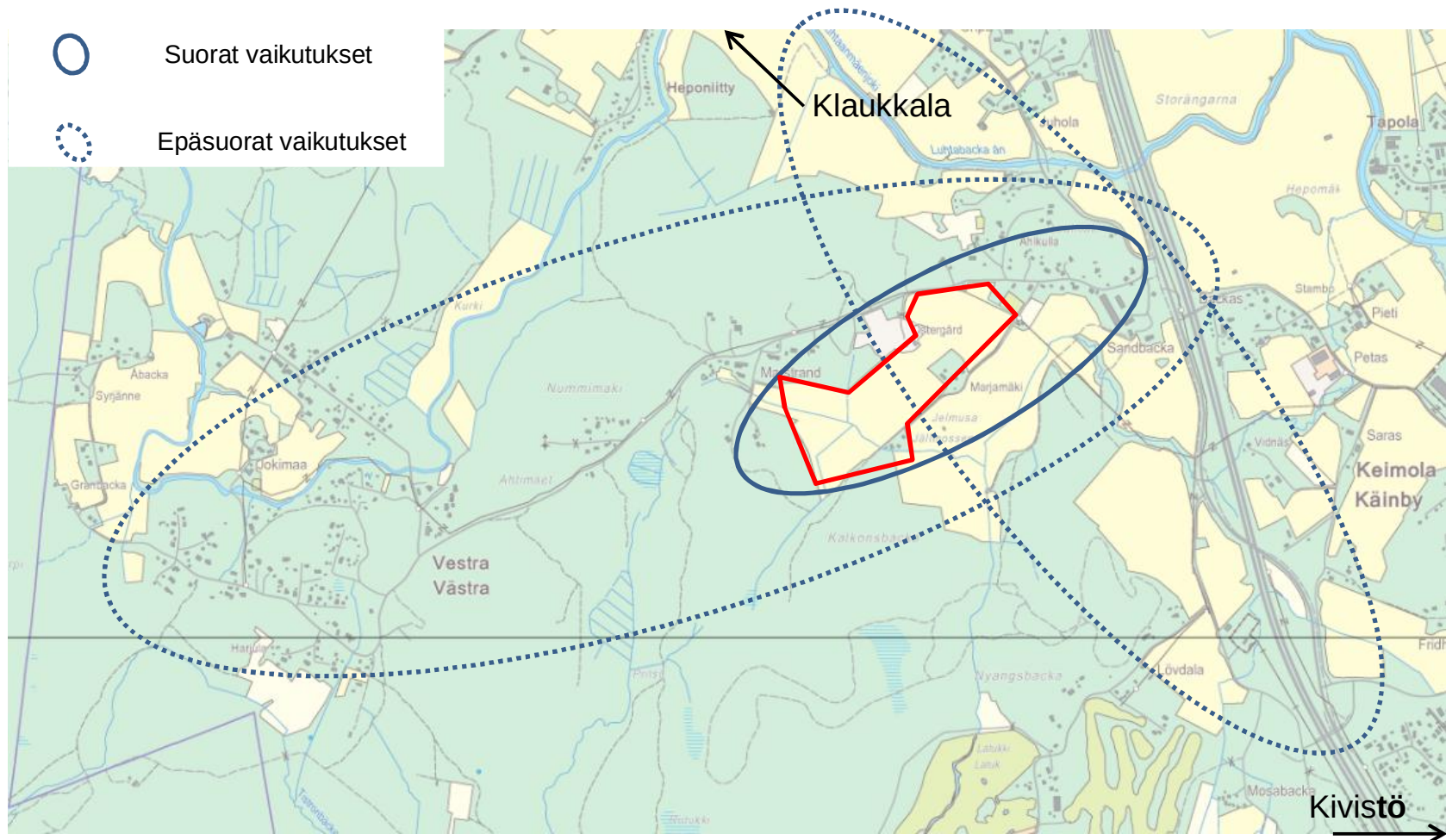
Hanke ei edellytä vesilain mukaista lupaa. Peruste: Ely-Keskuksen antama asiaan liittyvä lausunto.

5.6 Suunnitelmat

Toimintasuunnitelma alueella tarkennetaan yleissuunnitelmatasoiseksi. Hankkeen tekninen ratkaisu on osoitettu Ins. tsto Pohjatekniikan laaditussa: Asemapiirustuksessa, GEO-suunnitelmassa, Pinnantasaussuunnitelmassa, Pintavesihallintasuunnitelmassa ja alueleikkauksessa. Sen lisäksi hankkeessa on tehty täyttösuunnitelma, jossa arvioidaan täyttötoiminnan aiheuttavaa pölyä ja jossa on esitetty pölyn ja vaikutuksen vesistön ehkäisevät toimenpiteet.

6 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSIEN ARVIOINTI JA ARVIOINTIMENETELMÄT

Arviossa on tarkasteltu pellon täytön ympäristövaikutuksia, jotka sisältyvät YVA-asetuksen 2 §:n luetteloon siitä, mitä ympäristövaikutuksilla tarkoitetaan. Hankkeen vaikutuksia kohdistuu sekä toiminta-alueelle, että sen ulkopuolelle. Sen lisäksi massojen hyödyntämisen edistämistä kehitetään koko pääkaupunkiseudun rakennushankkeisiin. Välittömiä vaikutuksia tarkasteltiin pääosin hankkeen läheisyydessä, kuvan 7 mukaisella alueella.

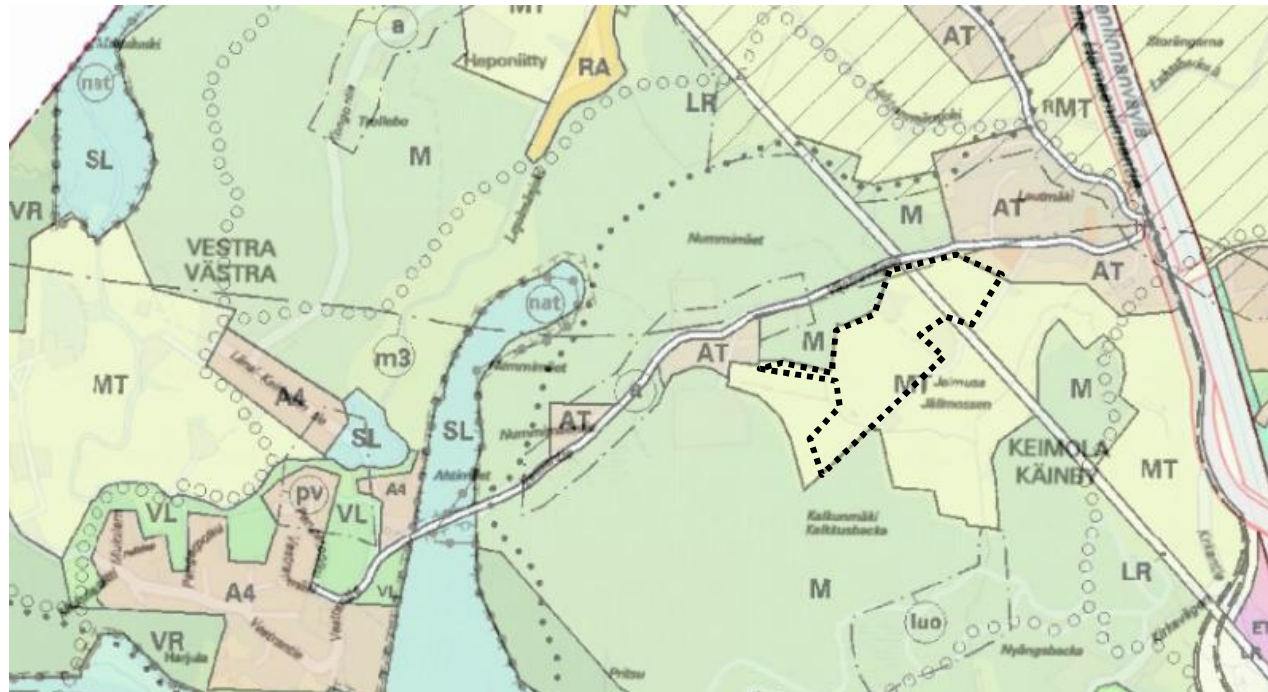


Kuva 7. Toiminta-alueelliset vaikutukset (Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 06/2014 aineistoa_muokattu)

Merkintä	Merkinnän selitys	Merkinnän kuvaus	Suunnittelumääräys
	Liikenneväylän katkoviivamerkintä osoittaa vaihtoehtoisen ratkaisun tai ohjeellisen linjauksen	Merkinnällä osoitetaan vaihtoehtoisia liikenneväylien linjauksia silloin, kun maakuntakaavassa on useampi käyttökelpoinen linjausvaihtoehto. Ohjeellista linjausta tarkoittavalla merkinnällä osoitetaan liikenneväylä silloin, kun väylän tarkka sijainti on ratkaisematta.	Tie- ja radansuunnittelussa on otettava huomioon seudulliset ulkoilu-, virkistys- ja viihdytystarpeet, luonnonsuojelu, kulttuuriympäristö, pohjavesien suojelu sekä lajiston liikkuminen. Tie- ja radansuunnittelussa on huolehdittava siitä, että liikenneväylä ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta liikenneväylään rajoittuvalla tai sen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia melu- tai muita häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.
	Maakaasun runkoputki	Merkinnällä osoitetaan korkeapaineiset (yli 40 bar) maakaasuputket. Merkintään liittyy MRL 33 §:n 1. momentin nojalla rakentamisrajoitus.	Alueiden käyttöä suunniteltaessa on otettava huomioon maakaasuputkiston suojaetäisyyksistä annetut määräykset. Maakaasun runkoputken linjauksia suunniteltaessa on huolehdittava siitä, että linjaus ei yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa aiheuta linjauksella tai sen läheisyydessä sijaitsevalla Natura 2000 -verkostoon kuuluvalla tai valtioneuvoston verkostoon ehdottamalla alueella sellaisia haitallisia vaikutuksia, jotka merkittävästi heikentävät alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon.
	Maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus	Katkoviivamerkinnällä osoitetaan korkeapaineisten (yli 40 bar) maakaasuputkien ohjeelliset linjaukset.	

7.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2007 vahvistettu Vantaan yleiskaava. Maatalousalue (MT) sallitaan maatalouden ja siihen soveltuvien elinkeinojen harjoittaminen ja tätä palveleva rakentaminen. Kaavamääräyksen ei sisälly rakentamisrajoitusta. Kaavamääräyksen mukaan alue varataan maatalouskäytön. Pellon alueella on varattu RL- raideliikenteen alue. RL- kaavamääräyksen ei sisälly rakentamisrajoitusta. Sen lisäksi yleiskaava osoittaa kaupungin eri alueiden yleiset käyttötarkoitukset. *AT-, VL-, VR-, M- ja MT-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Kts. kuva 9.*



Kuva 9 . Ote Vantaan yleiskaavasta.
(Vantaan kaupunki, karttapalvelu 2011).

7.3 Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan koko kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

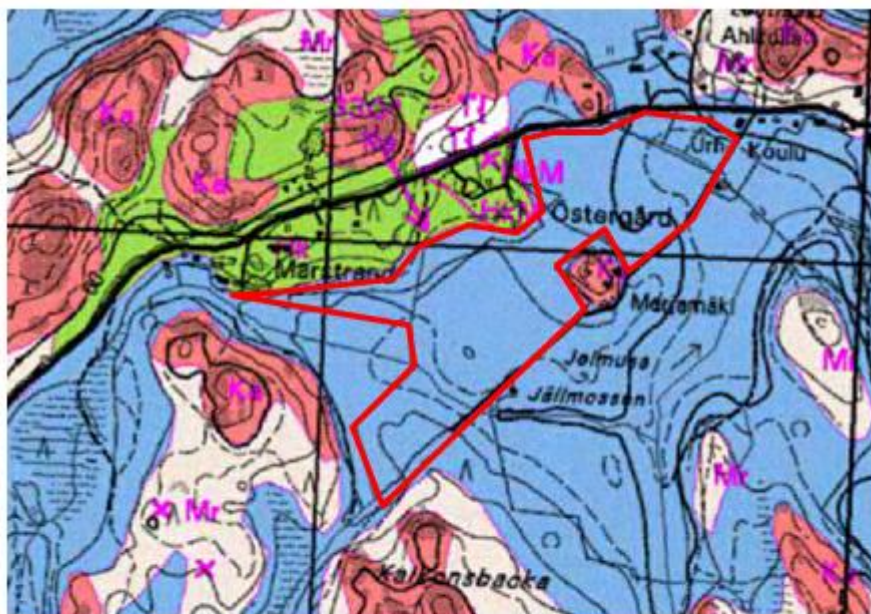
7.4 Hankeen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maankäyttöön

Hanke ei vaikuta alueen maankäyttöön, eikä edellytä alueen kaavoitusta. Hanke-alue on jo olemassa oleva pelto ja kyseessä on sen parannus. Hankkeen toteuttaminen ei aiheutta haittaa myös RL-alueelle. Hankkeen toteuttamisen aikana ja sen jälkeen yleiskaavan mukainen maatalousalueen käyttö tarkoitus säilyy.

8 MAISEMAN YLEISKUVAUS

8.1 Maaperä

Maanpinnan taso toiminta-alueen pohjois-päässä on +44(N2000), keskellä +44-+47(N2000) ja etelä-päässä +44+47(N2000). Pintahumuskerroksen alla on savikerrostuma.



Kuva 10. Maaperäkartan ote (GTK, Maanmittauslaitos, lupa nro 13/MML/11).

Pehmeikköalueet. Alavilla alueilla, jotka yleensä ovat peltoja, on hienorakeisia maalajeja: savea, hiesua, hienoa hietaa, liejusavea sekä paikoin eloperäisiä maalajeja, kuten liejua ja turvetta. Yleensä näiden maalajien kerrospaksuus kasvaa moreeni- ja kalliomailta alemmaksi peltoaukeille päin mentäessä. Paksuimpia kerrokset ovat allasmaisten savikkojen keskiosissa (yleensä jokivarressa).

Savikkojen pinnan muodostaa yleensä 0,5 - 2,0 m paksu kuivahko kerros, nk. kuivakuori. Kuivakuori on yleensä sitä lujempi ja paksumpi mitä korkeammalla savikko sijaitsee ympäristöönsä (vallitsevaan pohjaveden pintaan) nähden. Maatuvien merenlahtien tai järvien alavilla rantamailla kuivakuorta ei ole vielä edes kehittynyt. Kuivakuoren varaan voidaan perustaa kevyitä rakennuksia (pientaloja), elleivät kuivakuorikerroksen alla olevat pehmeät savikerrokset aiheuta rakennuksille sallittua suurempia painumia.

Hienorakeiset maalajit ovat yleensä routivia, ja ne puristuvat kokoon kuormitettaessa. Ne kantavat heikosti, joten niille rakentaminen edellyttää aina yksityiskohtaisia pohjatutkimuksia kantavuuden selvittämiseksi. Maapohjalle rakenteista aiheutuva lisäkuormitus joudutaan usein siirtämään esimerkiksi paaluin alapuolisiin kantaviin maakerrokseen tai kallioon. Teitä ym. maarakenteita tehtäessä joudutaan maapohjaa usein lujittamaan. Käsiteltävyydeltään hienorakeiset maalajit ovat usein hankalia. Varsinkin saven häiriintymisherkkyys aiheuttaa kaivuussa ja kuljetuksessa ongelmia, ja kaivantojen tukemistarve lisää kustannuksia. Savikkoalueilla tehtävät rakennustyöt vaativat huolellista suunnittelua ja seuranta.

(GTK, Seutulan kartta-alueen maaperä, lehti 2043 02)

8.2 Pohjavesi

Kohde ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Vestra.

Alueen hiekkamuodostumat ovat pienialaisia, ohuita ja pohjaveden virtauksen kannalta epäyhtenäisiä ja niiden merkitys pohjavedenhankinnalle on pieni. Pohjamooreenin vedenläpäisevyys on huono, mutta mäkien alarinteillä, missä moreenikerrokset ovat riittävän paksuja, sen vedenantoisuus riittää hyvin yksittäisten talojen käyttöön. Savikoilla vedensaanti riippuu saven alla olevan maa- ja kallioperän vedenläpäisevyydestä, sillä itse savi on vettä läpäisemätöntä. Savialueiden pohjavesi suotautuu maaperään niiden ympäristössä, josta se virtaa savenalaisiin kerrostumiin. Vettä saadaan vähän, jos saven alla on huonosti vettä johtava pohjamooreeni. Vantaanjoen laaksossa on paikoin saven alla hyvin vettä johtavia hiekkakerrostumia. Tätä osoittaa kaivon nro 541 kohdalla noin 7 m:n syvyydessä oleva hiekkakerros. Myös hiekkamuodostumien savikoihin rajoittuvissa osissa vettäjohtavat hiekkakerrokset jatkuvat savikoiden alla.

Kallioperässä pohjavesi virtaa raoissa ja ruhjeissa, sillä itse kivi on vettä läpäisemätöntä. Kallioperän vedenantoisuuteen vaikuttaa enemmän sen rikkonaisuus kuin kivilajiominaisuudet. Kallioperän rikkonaisuus vaihtelee paljon. Useimmiten kalliokaivoista saadaan vettä yksittäistalouksien tarpeisiin, joskus kuitenkin satoja kuutiometrejä vuorokaudessa.

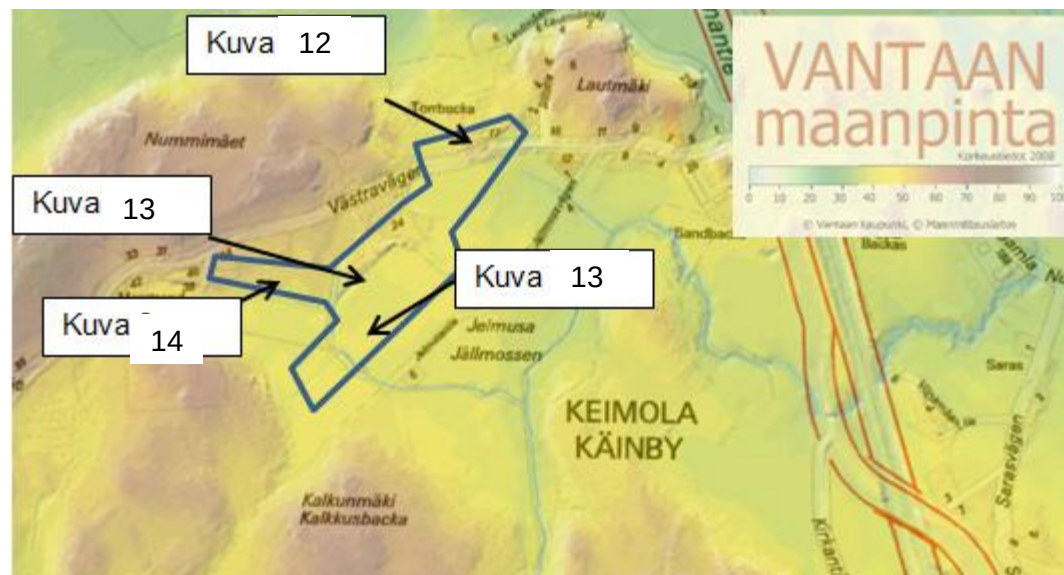
(GTK, Seutulan kartta-alueen maaperä, lehti 2043 02).

Hankeen ei arvioida vaikuttavan pohjaveden hydrologiaan.

8.3 Maanpinnan muoto

Alueelle on tyypillistä korkovaihtelu. Lähialueen korkeuserot ovat yli 10m. Kts. kuva 11.

Kuva 11. Korkeusmalli (Vantaan kaupunki).





Kuva 12. Näkymä Vestrantielta Hämeenlinnan väylää kohti (Tilanne 2.12.2013).



Kuva 13. Näkymä asuinalueelta Hämeenlinnan väylää kohti (Tilanne 2.12.2013)



Kuva 14. Näkymä asuinalueelta Vestrantietä kohti (Tilanne 2.12.2013)



Kuva 15. Näkymä Jelmusantieltä (Tilanne 2.12.2013)

8.4 Pintavesi

Pellolla muodostuvat pintavedet imeytyvät nykytilanteessa osittain maaperään tai vedet valuvat pinnan kallistuksien suuntien mukaan. Selvi-tysalue kuuluu Kymijoen- Suomenlahden (VHA2) vesienhoitoalueelle, Vantaanjoen(21) vesistöalueeseen, 21.011_y01 Vantaan alaosan valuma-alueelle. Hankeen kautta kulkee pelto-oja, joka alkaa noin kilometrin päästä hanke-alueelta Vestran korvesta. Pelto-oja liittyy loppuvaiheessa Vantaanjokeen noin 10,5 km:n päästä.

Putkittavaksi suunniteltu avo-oja ei ole joki eikä puro. Sen valuma-alue on noin 0,5 km², sivuhaaraan liittymiseen asti, sitten valuma-alue kas-vaa. Mitoitukset on tehty Vantaan kaupungin kantakartan ja Paikkatietoikkunan tietokannan avulla. Putkitettavaksi suunnittu pelto-oja on avo-oja tai noro. Noroa ei pidetä vesistönä ja vesilain mukaista lupaa ei tarvita. Epäselvyyksiä valuma-alueiden rajaamisessa ei ole havaittu. Norolla tarkoitetaan sellaista puroa pienempää vesiuomaa, jonka valuma-alue on vähemmän kuin kymmenen neliökilometriä ja jossa ei jatkuvasti vir-taa vettä eikä kalankulku ole merkittävässä määrin mahdollista (Vesilaki, 1 luku, § 3). Olemassa olevien tietojen mukaan suunnittelualueen kohdalla ei ole luonnontilaisen kaltaista noroa.

Toiminnan jälkeen vesistölle aiheuttavien haittavaikutuksien vesistöön vähentämiskeinot suunnitellaan Maatalouden monivaikutteisten kos-teikkojen suunnittelu ja mitoitus Suomen ympäristökeskuksen julkaisun mukaan. Toiminnan vaikutukset pintavesistöön muodostuvat peltojen eroosiosta ja pellosto vapautuvan typen ja fosforin mukaan. Pellon aiheuttama vesistökuormitus liikkuu salaojavesien ja pintavalunnan mu-kaan. Suojavyöhykkeiden vaikutus eroosioon ja partikkelifosforiin on suuri myös jyrkillä peloilla. Suojavyöhykkeen vaikutus rajoittuu kuitenkin lähinnä suojavyöhykkeen alle jäävään pellon osa-alueeseen. Muun peltoalan valumavesiä suojavyöhyke puhdistaa vain vähän. Tästä johtuu, et-tä tasaisilla peloilla suojavyöhykkeet eivät juurikaan alenna ravinnekuormitusta (Puustinen. M, Koskiahio. J, Järvenpää. L, Karhunen. A., Mikko-la-Roos. M, Pitkänen. J., Riihimäki. J., Svensbreg. M & Vikberg. P. 2007). Suojavyöhykkeen vaikutus eroosioon ja partikkeli fosforiin (PP) on esi-tetty taulukossa 4.

Pellon sijainti ja muoto huomioiden haitallisten vaikutusten vähentämiskeino on suojavyöhykkeen leveyden kasvattaminen. Silloin vyöhyk-

keen vaikutus valuma-aluetta kohti nousee. On suositeltavaa täytetylle alueel-le kylvää peltonurmen siemenseos työn etenemisen mukaan, silloin valuma pienenee ja peltoluokitus säilyy.

Taulukki 4 Suojavyöhykkeen (15 m) vaikutus eroosioon ja partikkeli fosforin (PP) huuhtoutu-maan (kg maa v⁻¹) keskimääräisellä peltokuvilla eri kaltevuusluokissa ja muokkaukäytännöissä (Puustinen ym. 2007).

Suojavyöhyke/ Pellon muokkaus	Eroosion väheneminen kg ha ⁻¹ v ⁻¹			PP:n väheneminen kg ha ⁻¹ v ⁻¹		
	Kaltevuusluokka %			Kaltevuusluokka %		
	1,5-3,0	3,0-6,0	Yli 6,0	1,5-3,0	3,0-6,0	Yli 6,0
Syyskylvä	180	370	680	0,16	0,55	1,21
Kultivointi syksyllä	145	300	560	0,13	0,48	1,11
Säntämuokkaus syksyllä	110	240	440	0,10	0,38	0,85
Syysvilja	130	260	490	0,12	0,41	0,91
Säntä	110	160	220	0,11	0,23	0,43
Suorakylvä	50	90	165	0,11	0,18	0,31

8.5 Hankkeen vaikutukset maaperän, pohja- ja pintavesiin

Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta pinta- ja pohjavesiin ja maaperään. Täyttömassat sijoitetaan saven kovakuoren päälle. Saven kantavuus varmis-tettu GEO-lausunolla. Oleva kasvualustan varastointipaikan valinnassa pitää huomioida mahdollisen ravinteiden huuhtoutumisen. Kasvualustan varastoin-ti aika on enintään kaksi vuotta.

9 LUONTO

9.1 Kasvillisuus ja luontokartoitus

Hanke ei vaadi kasvillisuus eikä luontokartoitusta. Hankkeen vastaanottava vesistö Jelmusanoja on Vantaanjoen sivuhaara. Vantaanjoessa on todettu vuollejokisimpukan (*Unio crassus*) kanta. Vuollejokisimpukka on rauhoitettu, myös elinympäristön heikentäminen on kielletty. Pellolta valuvat kiintoaineet ja lannoitteet ovat lajille haitallisia.



Maastokäynnin yhteydessä 13.02.2014 pellon keskellä on löydetty eläinten polku. On todettu ke-tun, jäniksen ja peuran jalan jäljet. Kyseessä ei ole metsäpeuran levähdyspaikka. Peltomaalla jatkuva toiminta, myös moottoriteiden läheisyys on jo ajanut arkoja eliöitä syvemmälle metsään. kts. kuva 8.

9.2 Metsälakikohteet

Metsälain luku 3, 10 §:n mukaan avo-ojan uomaa ei voi luokitella metsälakikohteeksi.

9.3 Luonnonsuojelualue

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole merkittäviä luonnonsuojeluarvoja.

9.4 Natura 2000

Käytettävissä olevien tietojen mukaan aluetta ei ole valittu/ehdotettu Natura 2000 verkostoon.

9.5 Luonnonmuistomerkki

Suunnittelualueella ei ole tietoa, eikä havaintoa luonnon muistomerkkiesiintymistä. Myöskään maastokäynnin yhteydessä niitä ei ole havaittu.

Kuva 16. Eläinten kulkureitti pellon keskellä. Tilanne 13.02.2014 (Ins. tsto Pohjatekniikka Oy).

9.6 Hankkeen vaikutus luontoon

Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen luontoon.

10 MAISEMA

Kohde sijaitsee haja-asutusalueella ja rajoittuu ympäröiviin metsä- ja peltoalueisiin. Eteläpuolella on peltomaita. Hanke-alueelle ei ole näköyhteyttä maakuntakaavan mukaiselta ulkoilureitiltä.

10.1 Maisemanmuutos



Kuva 17. Näkymä Vestrantietä kohti, jossa on hahmotettu täyttötaso (Ins. tsto Pohjatekniikka Oy, 2014 muokattu)..

Kuva 18. Näkymä Luoteeseen ja hahmotettu täyttötaso (Ins. tsto Pohjatekniikka Oy, 2014 muokattu).

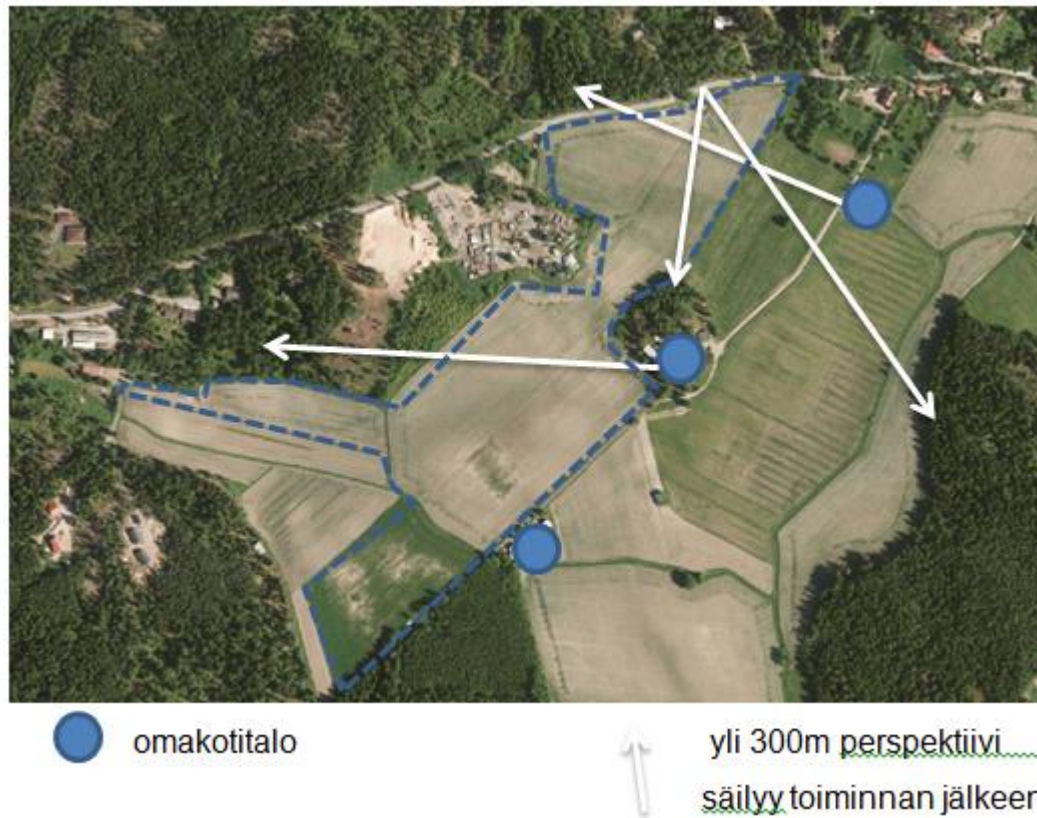




Kuva 19. Näkymä pellolta rakennuksiin, Jelmusantie 5 kohti ja hahmotettu täyttötaso (Ins. tsto Pohjatekniikka Oy, 13.02.2014 muokattu).

Kuva 20. Näkymä rakennuksia Jelmusantie 6 ja 6a kohti pelon korkeasta paikasta ja hahmotettu täyttötaso (Ins. tsto Pohjatekniikka Oy, 13.02.2014 muokattu).

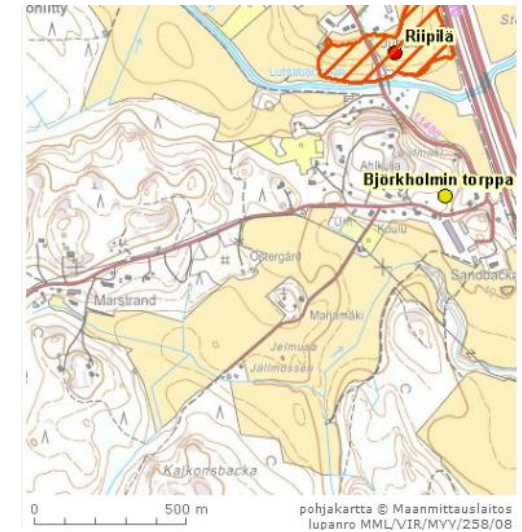




Kuva 21. Maisemavaikutus, näkymäsuunnat (Vantaan kaupungin karttapalvelu).

10.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole tietoa arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Jääkauden jälkeen alue oli kokonaan veden peitossa. Lähin kiinteä muinaisjäännös on Riipila. Hankealueella muinaisjäännöksen sijainti ei ole mahdollinen, koska alue on ollut suo, mikä estää asuinpaikan perustamisen lähialueella. Kuva 22. Muinaismuistomerkki. (Museovirasto, 2008).



10.3 Perinnemaisemat

Suunnittelualueella ei ole tietoa perinnemaisema-arvosta. Pelto ei ole perinteinen viljelymaa. Alue on todennäköisesti kuivattu ja raivattu niityksi/pelloksi 1900-luvulla.

10.4 Hankkeen vaikutus maisemaan

Toiminnan vaikutus maisemaan on pysyvä, mutta kuitenkin vähäinen. Täyttö on sovittu oleva ympäröivään mäki-maastoon. Maisemakuvan ominaispiirteet ja maisemalliseen kokonaisuus säily. Hanke ei muuttaa alueen maisemaan arvioida.

11 ASUTUS JA LIIKENNE

11.1 Asukkaiden määrä ja rakenne

Hankealueen ympärillä on vain vähän asutusta. Suurin osa asutuksesta on yhdystien Vestrantien varrella. Vestrantie kulkee kahden kaupungin osan kautta: 30 Vestra ja 22 Keimola. Jelmusantie 6, 6a ja 5 ovat lähemmät asunnot, lähimmillään vain muutaman metrin etäisyydellä hankkeesta. Katselmuksen perustella lähes kaikki lähellä olevista asunnoista ovat ympäri vuoden asuttuja.

Taulu 02. Väestö suurin ikäryhmin kaupunginosittain vuodenvaihteessa 2012/2013

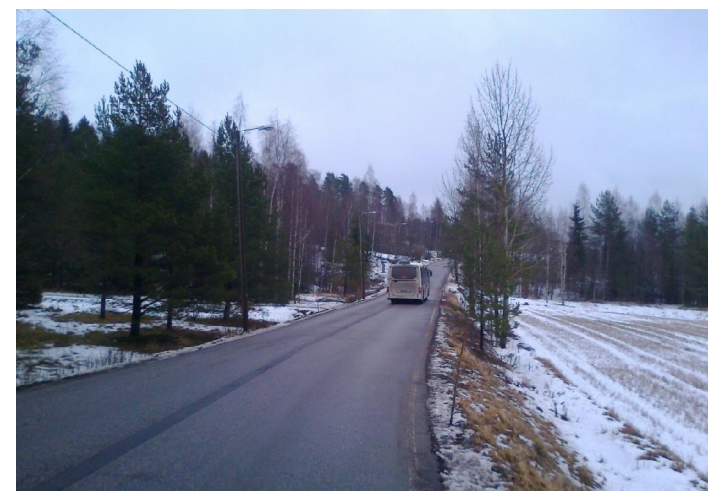
Suuralue Kaupunginosa	Väestö Yht.	Ikä, vuotta				Ikä, % Yht.				
		0-6	7-15	16-64	65+		0-6	7-15	16-64	65+
30 Vestra	374	45	67	229	33	100	12,0	17,9	61,2	8,8
22 Keimola	177	12	20	118	27	100	6,8	11,3	66,7	15,3

(Vantaan väestö 2012/2013, 2013, 38)

Kartan pohjalla tehty tutkimuksen perustella Vestrantien varrella on kohdistunut noin 80% Vestrantien ja 50% Keimolan kaupungin osien asutuksesta. Silloin Vestrantien varrella asukasmäärä arvioitu olevan vuonna 2012/2013 noin 357, josta ikäryhmässä 16-64 on noin 63%, eli noin 225.

11.2 Alueen ja sen ympäristön nykyinen ja arvioitu liikenne

Vestrantie on ollut alunperin Backaksen tilan (eli hakijan omistuksessa) tilustie. Tien tarkoitus on ollut alunperin se, että tilan pelloille ja metsiin on päästy kulkemaan. Vestrantie on yksityinen tie jossa on ollut olemassa tienhoitokunta nimeltään "Vestrantien tiekunta 1". Se perustettiin sodan jälkeen joskus 1950-luvun alussa. Tiekuunta perustettiin, koska Vestrantien varrella oli tosiaan jo 1950-luvulla suuri määrä yksityisiä kiinteistöjä joilla kaikilla oli tieoikeus. Bussiliikenne aloitettiin myöhemmin 1950-luvulla. Tiekuunta lunasti maata, kun Vestrantietä levennettiin. Vanhaa alkuperäistä tienpohjaa ei lunastettiin. Tiekuunta siis osti todennäköisesti vain levennyksen osuuden (Sontag, 2014).



Vestrantie on yksityinen tie, jolla on Vantaan kaupungin ylläpitosopimus.

Tien päällyste on asfaltti ja liikenne on kaksisuuntainen. Nopeusrajoitus on 50km/h. Vestrantiella ei ole erillisiä jalkakäytäviä tai kevyen liikenteen väylää. Tiellä ei ole suojateitä ja liikennevaloja. Tiellä on valaistus. Vestrantiella on järjestetty kaupungin joukkoliikenne, linja-auto, nro 43 kulkee klo. 11.00-14.00 ja 18.00-00.00 kerran tunnissa, klo. 07.00-11.00 ja 14.00-17.00 kaksi kertaa tunnissa ja klo. 6.00-7.00 kolme kertaa tunnissa. (Pysäkin aikataulu, Vestrantie, Vantaa). Bussin pysäköintipaikat on esitetty kuvassa 14. Ajoinan leveys on Vantaan kaupungin DWG-kartan mukaan noin 6,2 m, Vestarntien alussa, paikan päällä (16.04.2014) tehty mitoituksen mukaan ajokaistan leveys on 5,7...6,5 m.

Kadun liikenteellisessä standardissa ilmaistaan mitoitussnopeus ja kohtaamistapa, jotka ovat hankkeen aikana: 40/B (ka/ka, la/la, kp/kp, ha/pp, ha/jk) hiljentävät nopeutta kohtaamistilanteissa, jotka ovat: Henkilöauto (ha), Pakettiauto (pa), Kuorma-auto, ilman perävaunua (ka), kuorma-auto+ perävaunu (kp), Linja-auto (la), pyöräilijä (pp) ja jalankulkija (jk)(Katu 2002, 2002, 47). Tien kuormitusluokka arvioitu oleva 0,1. Suositellaan tarkistaa kuormitusta ennen toimintaa aloittamista.

K



Kuva 24. Suositeltu Liikennejärjestys hankkeen toteuttamisen aikana (ArcGIS_muokattu).

Alueen ajoneuvoliikennemäärät ovat kuitenkin melko vähäiset. Liikennemäärä oli arvioitu asukkaiden määrän mukaan ja tutkittu maastokäyntiyyhteudessa. Suuriliikennemäärä on todistettu olevaan ennen klo 9.00. Vantaa Liikennevirastolla ei ole luotettavia tietoja Vestrantien onnettomuuksista, koska tie on Vantaan kaupungin ylläpitämä, eikä siis ole liikenneviraston vastuulla oleva maantie(Sarjamo.S. liikenneturvallisuuksiasiantuntija. 2014). Vestrantie 5.2.2014 klo 7.20 on tapahtunut peuraonnettomuus(Poliisilaitos, 2014).

11.3 Hankkeen vaikutukset alueen liikenteeseen

Hanke lisää väliaikaisesti liikennekuormitusta Vestrantien alku osassa .

12 MELU, TÄRINÄ JA ILMAN LAATUUN

Liikenteen vaikutus ilman laatuun jää vähäiseksi. Pölyn leviämisen vaikuttaa tuuli (sää), ainesten raekoko ja kosteus. Hankkeen pölyvaikutukset eroavat nykytilanteesta ainoastaan vaikutusten keston osalta. Pölyvaikutukset ovat paikallisia ja koskevat kaksia asuinkiinteistöjä (Jel-musantien varrella). Pölyä leviäminen kiinteistöjen kohti estetään mm. kasvillisuus-suojavyöhykkeen avulla, kylvämällä nurmiseos ja täyttö-suunnittelun avulla. Pölypäästöt loppuvat, kun osa-alue on viljelyssä. Liikenteen pölyvaikutuksia arvioitu olevaan vähäisenä, koska Vestrantie on asfaltoitu.

Toiminnalla ei arvioida olevan merkittäviä tärinästä aiheutuvia vaikutuksia lähimpään asutukseen.

Hankealue ja sen ympäristö ei ole hiljainen alue. Alueelle Hämeenlinnan-väylästä kohdistuva melu on 55-59 dB meluvyöhykkeellä.

Lisäksi hankealueen lounaspuolella on lentomeluvyöhyke 55-59 dB. Melua aiheutuu maamassoja kuljettavista autoista ja aluetta hoitavista työkoneista. Käytettävät työkoneet ovat normaaleja maanrakennuskoneita, jotka täyttävät työsuojelumääräykset. Liikennemelu vähennetään rajoittamalla ajoneuvon nopeutta.



Kuva 25. Vuoden 2012 tehtyjen EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisten meluselvitysten melualueet. Lisätty 26.11.2013. (ArgGIS, Oiva tietokanta).

13 IHMISIIN KOHDISTUVA VAIKUTUKSET

13.1 Alueen merkitys

Hankkeen ympäristö ei ole lähialueen asukkaiden ulkoilukäytössä.

13.2 Hankkeen vaikutus ihmisten terveyteen

Toiminta ei aiheuta päästöjä maaperään, pohjavesiin, pintavesiin tai ilmaan, joista aiheutuisi terveydelle haitallisia vaikutuksia. Alueella ei harjoiteta polttoaineiden varastointia, eikä työkoneiden huoltoa.

13.3 Hankkeen vaikutus viihtyvyyteen

Hanke ei muuta alueen viihtyvyyttä. Liikennemäärä alenee alueen viihtyvyyttä hankkeen toteuttaminen aikana. Vaikutus kuitenkin on väliaikainen.

14 HANKKEEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

14.1 Myönteiset vaikutukset

- maanomistajan taloudelliset hyödyt, mm. pellon tuottavuuden parantaminen. Valtion strategian mukaisen luomuviljelyyn siirtymisen mahdollisuus. Hanke on taloudellisesti kannattava;
- Vesistön hajakuormituksen vähentäminen luomiviljelyyn siirtymisen yhteydessä.
- Kaivumaan tarkoituksen mukainen sijoittaminen. Esim. Helsingin kaupungin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelman mukaan kaivumaiden käsittelyyn ja hyödyntämiseen tulee etsiä mahdollisuuksia.
- Päästöt ovat vähäisemmät sen mukaan, mitä lähemmäs maamassat voidaan sijoittaa.

14.2 Negatiiviset vaikutukset

- Hankeen negatiiviset vaikutukset kohdistuvat liikenteeseen.

14.3 Haitallisen vaikutuksen vähentämiskeinoja

- Vaikutus tulevaan maankäyttösuunnitteluun/kaavoitukseen. Pellon pinnan korottaminen ei vaikeuta geoteknisesti rautatie/ taajamaahan-
ketta. kts. ins tsto Pohjatekniikka Oy:n laatima Geo-lausunto. Hankkeen sijainti(maakuntakaavassa ohjeellinen)/ kannattavuus /aikataulu ei ole vielä tietoa.
- Vaikutukset kaupungin hankkeisiin mm. viemärintiverkko ja kevyenliikenteen väylä Vestrantielle. Vestrantie on yksityisessä omistuksessa. Kaupungin viemärilinja on tällä hetkellä yleissuunnitelma tasolla ja lopullisesta viemärin sijainnista ei ole vielä päätetty. On mahdollista että viemärilinja ja kevytliikenneväylä rakennetaan saman aikaisesti. Kaupungin projektien toteuttamisen aikataulu on epävarmaa. Selostus kuitenkin käsittelee mahdollisuutta toteuttaa Pellon kasvuolosuhteiden parannushanketta 5 vuoden ajan tai siihen asti kun kaupungin infra projektit käynnistyvät.
- Liikenne ja liikennemelu. Työmaaliikenne järjestetään arkipäivinä klo. 7.00-17.00 välillä. Pellolla sijoitetaan vain peltokäyttöön sopivat kaivumaat. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi suositellaan suojatietä Vestrantien ja Jelmusantien kohdalla. Vestrantien alussa hankkeen toteutuksen aikana tulee nopeusrajoitus alentaa 40 km/t. Noin 1 km pituinen nopeusrajoitus ei vaikuta linja-autojen aikatauluun. Nopeusrajoitus alentaa kuorma-autosta aiheutuvaa liikennemelua. Suosittelemme sen lisäksi asentaa työmaakyltin Vestrantien alussa ja hankkeen vieressä. Kuorma-autojen kääntäminen tapahtuu tontilla, eikä aiheuta liikennevaikeuksia.

15 HANKE JA TARKASTELTAVAT VAIHTOEHDOT

Alueen täyttämisessä ja sen vaikutuksen alueen liikenteeseen on tarkasteltu kolmea seuraavaa vaihtoehtoa (Puoliperä kuorma-auton kantavuus on 32 tn):

Vaihtoehto A

Maa-ainesten sijoitus kestää 10 vuoden aikana. Vuotuinen täyttömäärä on 49 000 tn. 15625 kuorma vuodessa ja 6 kuormaa/arkipäivä (nollavaihtoehto).

Vaihtoehto B

Maa-ainesten sijoitus kestää 5 vuoden aikana. Vuotuinen täyttömäärä on 100 000 tn. 3125 kuorma vuodessa ja 12 kuormaa/arkipäivä (perusvaihtoehto).

Vaihtoehto C

Maa-ainesten sijoitus kestää 3 vuoden aikana. Vuotuinen täyttömäärä on 200 000 tn. 6250 kuorma vuodessa ja 27 kuormaa/arkipäivä (vaihtoehtoinen toteutus).

16 HANKKEEN TOTEUTAMISKELPOISUUS

Suunniteltu hankkeen toteutumisen tarkoita, että nykyisen elinkeinotoiminta alueella jatku. Suuria investointeja ei tarvita. Hanke osoitettu arvioinnissa teknisesti ja ympäristöllisesti toteuttamiskelpoiseksi. Hanke ei myöskään aiheuta rajoitteita hankealueen ja sen ympäristön myöhemmälle maankäytölle. Edellä mainittujen tietojen perusteella hankkeen vaikutuksia voidaan hallita ja vähentää, jos tässä selvityksessä esitetyt asiat huomioidaan. Alueen yleiskaavan mukaista maatalous käyttötarkoitusta ei muuteta. Rakentaminen ei aiheuta haittaa voimassa olevan kaavan toteuttamiselle. Vestrantien laajennus hanke ja kaupungin viemärihanke todennäköisesti rakennetaan saaman aikaan. Tien laajennus edellytä asemakaavan mukaista laajennusta varten tarvittavan tilan kartoitusta/luonnostusta. Peltoviljelyn kasvuolosuhteiden parantaminen hankkeen toteutusaikataulu pitää olla sovitettu alueen tulevan osayleiskaavan tai asema-kaavan toteutusaikatauluun, johon on huomioitu mahdollisuus hakea jatkoaikaa.

17 EPÄVARMUUSTEKIJÄT ARVIOINNISSA

Arvioinnin epävarmuustekijät liittyvät lähtötietoihin ja hankkeen toteuttamisen aikatauluun. Lähtötietojen luotettavuus ja ajantasaisuus pyrittiin varmistamaan työn aikana.

Hankkeen aikatauluun liittyvä epävarmuus on, että löytykö YIT-työmaalta pellon rakentamisen kelpoisien maa-aineista kolmeen vuoden aikana.

Yleiskaava ?????

Epävarmuustekijät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat merkittävästi tehtyihin arviointeihin.

18 EHDOTUS SEURANTAOHJELMAKSI

Pellolle vastaanotettavilla maa-ainesten on oltava lain mukainen siirtoasiakirja, maata tuovat kuljettajat toimittavat siirtoasiakirjat vastaavalle henkilölle. Siirtoasiakirjassa mainitaan maa-ainesten alkuperä, määrä, laatu sekä toimittaja.

Maa-aineisten laatua ja kelpoisuus tarkkailee kolmella tavalla:

- rakennusluvan varaisella työmaalla tuleva kaivumaan laatu selvitetään jo asemakaavan tasolla ja tarkennetaan rakennusluvan hakemuksen yhteydessä;
 - työmaan vastaava työnjohtajalla on vastuu kaivettu maa-massojen laadusta. Kelpoisuus selvitetään Valtioneuvoston asetuksen 202/2006 liitteen 2 mukaisesti. Mikäli maa-aineserän puhtaus on epäselvä, hän on velvollinen ilmoittaa ympäristöviranomaiselle ja toimi saatujen ohjeiden mukaan.
 - maa-aineisten laatua tarkkailee hankkeen aikana toiminnasta vastaava henkilö. Jos vastaanotetun maa-aineserän kelpoisuus on epäselvä, maa-aineeksi ei sijoiteta pellolle.
- Hankkeen liittyvistä raportoinnista tarkennetaan toimenpideluvan yhteydessä.

19 VAIHTOEHTOINEN VARTAILU

Maisemavaikutukset

Hankkeen toteuttamisella ei ole sellaisia maisemavaikutuksia, jotka muuttaisivat huomattavasti nykytilanne. Hankkeen toteuttamatta jättäminen ei aiheuttaisi vaikutuksia maisemman.

Vaikutukset terveyteen ja viihtyvyyteen

Hanke ei aiheutuu sellaisia päästöjä, joista olisi terveydellisiä vaikutuksia alueen ihmiselle.

Toiminta lisää jonkin verran melua moottoritien tuottamaan meluun verrattuna Vestrantiella. Melutaso ei ylitä ohjearvoa asutuksen kohdalla. On arvioitu, että toiminta ei lisää pölyä, koska suoran työmaalta tuotu maamassat säilyvät luonnon kosteuta, mikä estää pölyn pääsy ympäristöön. Hankkeen toteuttamatta jättämisellä on merkitys pölyyn peltoalueella.

Hanke muuttaa liikennemäärää alueella nykyisestä, muutos kuitenkin on väliaikainen ja liikenne järjestetään hankkeen kuluvaan tilan omistajan maalla, koska tien pohja ei ole lunastettu. Hankkeen toteuttamatta jättämisellä on merkitys liikenteeseen.

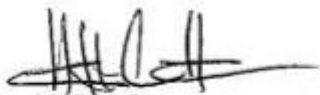
Taloudelliset vaikutukset

Hankkeessa on suuri taloudellinen merkitys maatalous yritysten toiminnassa. Hankkeen toteuttamatta jättämisellä on tappiollinen merkitys hakijalle, koska maanviljely ei kannatta Suomessa ilman EU:n tukia. Tuen myöntäminen edellyttää pellon hyviä olosuhteita.

Muut vaikutukset

Hanke edistää kaivumaiden hyödyntäminen. Hankkeen toteuttamatta jättäminen tarkoittaa, että käyttökelpoiset puhtaat kaivumaat viedään kaatopaikalle, tai etsitään muu hyödyntämispaikkaa.

INSINÖÖRITOIMISTO POHJATEKNIikka OY



Tekninen johtaja
Heikki Sandström, RI



Svetlana Fedorova, Ympäristöinsinööri, AMK

LAHTEET

Puustinen, M., Koskiahho, J., Järvenpää, L., Karhunen, A., Mikkola-Roos, M., Pitkänen, J., Riihimäki, J., Svensbreg, M. & Vikberg, P. Maatalouden monivaikutteisten kostekkojen suunnittelu ja mitoitus. 21/2007, Suomeen ympäristökeskus, Helsinki .

Yhteinen ympäristömme 2020. Uudenmaan ympäristöohjelma. Juliste. Suomen ympäristö 11/2007. Saatavissa:

https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10138/38402/SY_11_2007.pdf?sequence=5

Joensuu, I., Mäntykoski, A., Karonen, M., Kinnunen, T., Nylander, E., Teräsvuori, E. Uudenmaan vesienhoidon toimenpideohjelma. Uudenmaan ELY-keskuksen julkaistu, 2010-06. Satavissa: <http://www.doria.fi/handle/10024/87883>

Vesiensuojelun suuntaviivat vuoteen 2015. 2007. Valtioneuvoston periaatepäätös. Suomen ympäristö 10/2007. Saatavissa: [http://www.ym.fi/fi-fi/Luonto/Pinta_ja_pohjavedet/Ohjelmat_ja_strategiat/Ohjelmat_ja_strategiat__vesiensuojelu\(3527\)](http://www.ym.fi/fi-fi/Luonto/Pinta_ja_pohjavedet/Ohjelmat_ja_strategiat/Ohjelmat_ja_strategiat__vesiensuojelu(3527))

Finavia Oyj, Helsinki-Vantaan lentoasema Lentokonemeluselvitys, toteutunut tilanne vuonna 2011. 2012. Finavia Oyj. Saatavissa:

http://archive.finavia.fi/files/finavia2/ymparistoraportit_pdf/EFHK_meluselvitys_2011_pieni.pdf

Luoteis-Vantaan maankäyttöselvitys YK0034. 2010. Raportti. Vantaan kaupunki Maankäyttötoimi Kaupunkisuunnittelu. Saatavissa:

http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/30683_raportti_181010.pdf

Pääkaupungin seudun vesihuolto suunnitelma. Saatavissa: <http://dsjulkaisu.tjhosting.com/~hsy01/kokous/2013345-4.HTM>

Katu 2002. Katusuunnittelu ja –rakentamisen ohjeet. Suomen kuntatekniikan yhdistys. Gummerus Kirjanpaino oy. Juväskylä 2003.

Vestrantie, yleissuunnitelman hyväksyminen, 22 Keimola, 30 Vestra. 2010. Saatavissa:

https://www.hsl.fi/sites/default/files/uploads/luoke_vantaa_liitteet_1_4.pdf

Klaukkalan liityntäpysäköintialueen toteutusselvitys . Tiehallinnon sisäisiä julkaisuja 36/2007. Saatavissa: http://alk.tiehallinto.fi/julkaisut/pdf2/4000579-v-klaukkala_liityntapysakointi.pdf

Maankäyttö- ja rakennuslaki. 1999/132. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1999/19990132#L1>

Jätelaki. 646/2011. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2011/20110646#Pidp1473216>

Ympäristönsuojelulaki. 2000/86. Saatavissa: <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20000086>

EU- Jätedirektiivi 2008/98/EY. Saatavissa: <http://eur-lex.europa.eu/JOHtml.do?uri=OJ:L:2008:312:SOM:FI:HTML>

Maa-aineslaki. 1981/555. Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1981/19810555>

Vantaan väestö 2012/2013. 2013. Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö. Vantaan kaupungin paino 6/2013. Saatavissa:

http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/91053_vaestoraportti_2013_nettiversio.pdf

Pysäkkiaikataulut , Vantaa . V . Vestrantie (V2214). Reittiopas. Helsingin seudun liikenne. Saatavissa: <http://aikataulut.reittiopas.fi/pysakit/fi/4220214.html>

Katu 2002. Katusuunnittelun ja – rakentamisen ohjeet. 2003. Suomen kuntatekniikan yhdistys. Grummerus Kirjapaino Oy. Jyväskylä 2003.

Polisilaitos. 06.02.2014. Päivittäistiedote. Saatavissa: <http://www.poliisi.fi/poliisi/ita->

uusimaa14/home.nsf/webprint/B7DB9969735D1C57C2257C77003FB62E?OpenDocument

Sontag, R. Maanviljelijä. 2014. Sähköpostiviesti neuvottelu.

Orava, M. Teknisen huollon insinööri, Vantaan kaupunki. Keskustelu. 09.04.2014).

Sarjamo.S. Liikenneturvallisuusasiantuntija. 2014. Sähköposti.



Valokuva Ralf Sontag, tilanne kevät 2014.



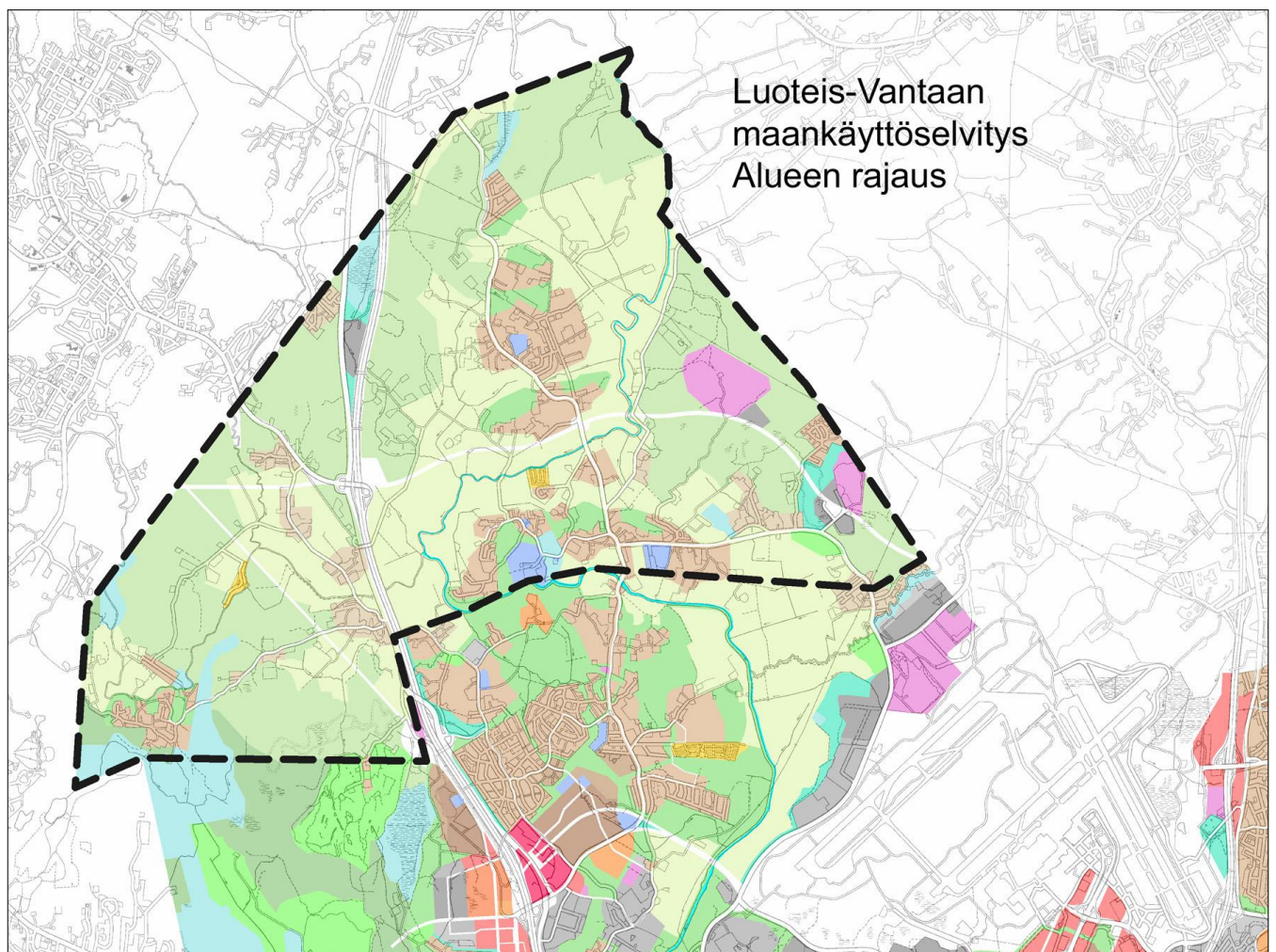
Valokuva Ralf Sontag, tilanne kevät 2014.



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

Luoteis-Vantaan maankäyttöselvitys

YK0034



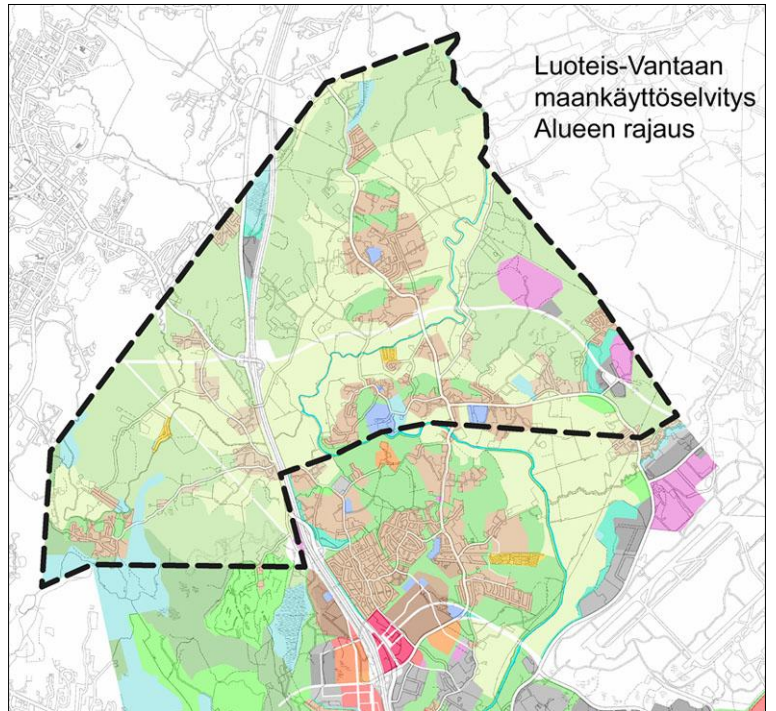
Raportti
18.10.2010

Sisällysluettelo:

Selvityksen tarkoitus	3
Alueen rajausta.....	3
Maakuntakaava	3
Maiseman piirteet.....	4
Alueen vahvuudet.....	5
Taajamarakentamisen rajoitukset.....	5
Taajamarakentamisen mahdollisuudet	5
Keimola-Vestra	6
Luhtaanmäki-Riipilä	7
Riipilän pohjoisosa	8
Seutula-Kiila	8
Viheryhteydet.....	9
Liittyminen muihin suunnitelmiin.....	10
Klaukkalan osayleiskaavatyö	10
Ruotsinkylän-Myllykylän osayleiskaavatyö	11
Focus-alueen osayleiskaavaluonnos	11
Klaukkalan ratavyöhykkeen maankäyttö- ja liikenneselvitys.....	11
Johtopäätöksiä	12
Taajamarakentamisen mahdollisuudet ja maakuntakaava.....	14

Selvityksen tarkoitus

Vantaan yleiskaavassa 2007 on osoitettu taajama-alueet noin vuoteen 2030 ennustettua tarvetta varten. Kaupunkimainen yleiskaavassa suunniteltu rakenne päättyy Marja-Vantaaseen. Siitä luoteeseen alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisina. Luoteis-Vantaalla on yleiskaavassa osoitettu nykyinen asutus, mutta ei huomattavia uusia taajama-alueita. Alueelle kohdistuu kuitenkin enenevästi maankäyttöpaineita, joten on tarpeen selvittää alueen maankäytön edellytyksiä seudun taajamarakenteen laajetessa. Selvitys tehdään yhteistyössä Nurmijärven ja Tuusulan kanssa, sillä raja-alueiden maankäyttökysymykset liittyvät toisiinsa. Selvitys palvelee uuden maakuntakaavan laatimista. Voimassa olevan yleiskaavan muuttamisesta Luoteis-Vantaalla ei ole toistaiseksi päätöksiä, eikä sellaista ole vireillä.



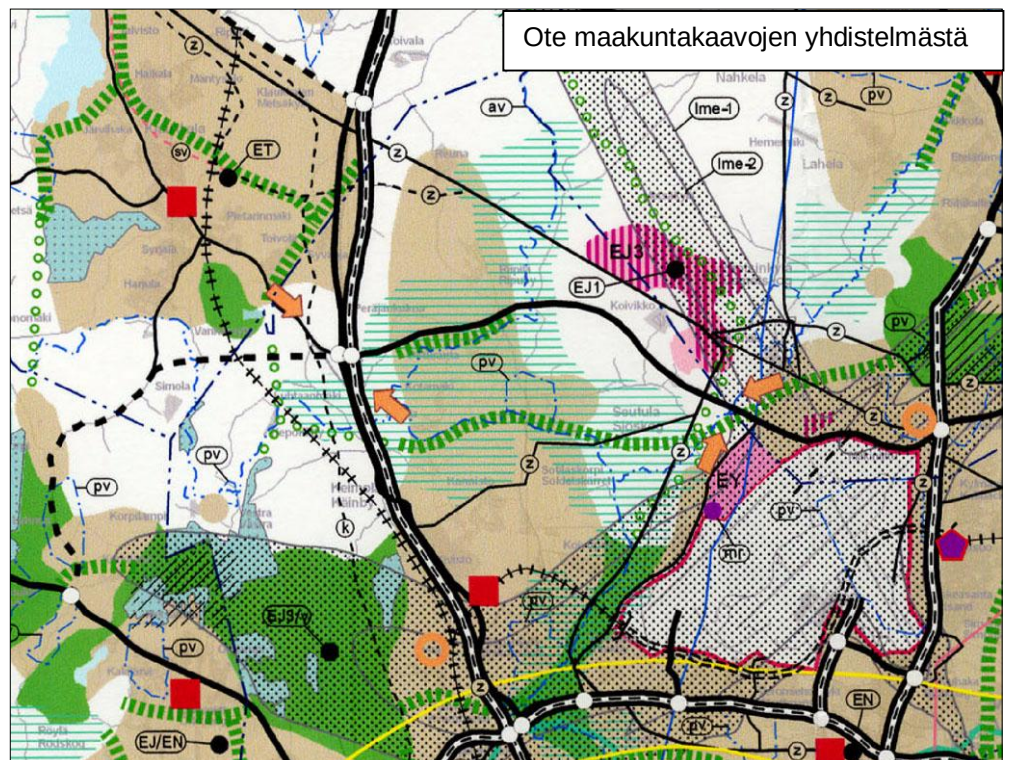
Alueen rajaus

Luoteis-Vantaa on tässä selvityksessä väljästi rajattu alue Marja-Vantaan osayleiskaava-alueesta pohjoiseen. Alue on suurelta osin Vantaan yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta.

Maakuntakaava

Maakuntakaava on ohjeena muutettaessa yleiskaavaa.

Luoteis-Vantaasta suuri osa on maakuntakaavan ns. valkoisia alueita, joille maakuntakaavakartalla ei ole osoitettu erityistä käyttötarkoitusta. Kehittämissuosituksen mukaan niille voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa kunnan tarpeiden mukaan osoittaa merkitykseltään paikallisena kaikkia maankäyttömuotoja.



Taajama-alueita maakuntakaavassa ovat Seutulan ja Riipilän asuntoalueet Riipiläntien molemmin puolin sekä Klaukkalan laajaan taajama-alueeseen liittyvänä Syväojan asutus ja alueita sen ympärillä Hämeenlinnanväylään asti. Näiden taajama-alueiden väli on nuolimerkinnöin osoitettu taajamarakenteen laajenemissuunnaksi. Merkinnällä osoitetaan alueet, joilla maakuntakaavassa taajamatoimintojen alu-

eiksi osoitettujen alueiden ulkopuolella on tarvetta kuntarajat ylittävän yhdyskuntarakenteen laajenemisen selvittämiseen ja suunnitteluun. Taajamarakenteen laajenemisen suunnittelussa on otettava huomioon yhdyskuntarakenteelliset ja liikenteelliset edellytykset uusien rakentamisalueiden toteuttamiselle, viher- ja virkistysyhteyksien jatkuvuus sekä alueen luonnon ja maiseman ominaispiirteet.

Vantaanjokilaakso on maakuntakaavassa kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, joka samalla osittain kuuluu taajama-alueeseen. Alueilla, joille on aluevarausmerkinnällä osoitettu käyttötarkoitus, ensisijaisen maankäyttömuodon määrittelee aluevarausmerkintä. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot.

Vantaanjokea seurailleen on taajama-alueen poikki osoitettu viheryhteystarvemerkinnyt.

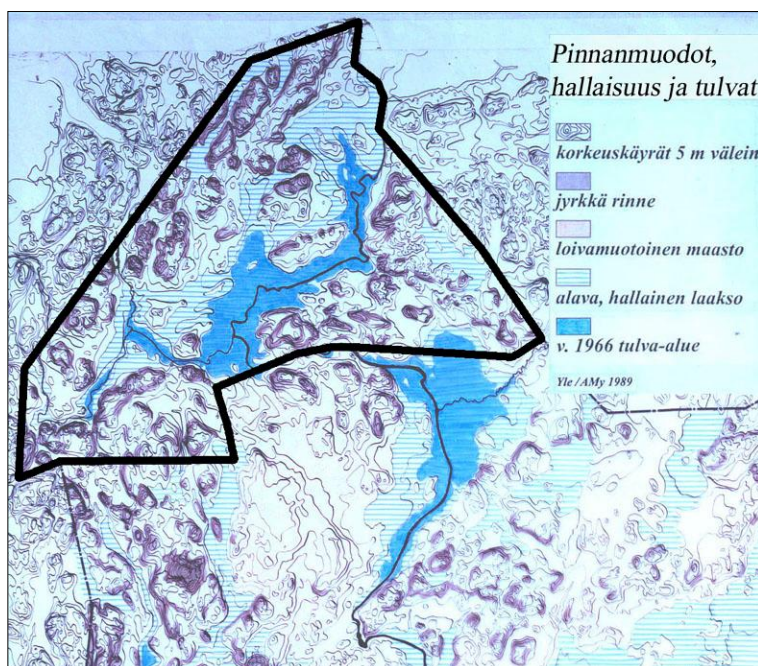
Maakuntavaltuuston 17.12.2008 hyväksymässä 1. vaihemaakuntakaavassa on poistettu Kiilasta jätteenkäsittelyalueen merkintä ja muutettu Klaukkalan ohikulkutien merkintä ohjeelliseksi. Tuusulan ns. Senkkerin alueelle ja osittain myös Vantaan Kiilan puolelle on osoitettu ylijäämämaiden loppusijoitusalue, jolla samalla on merkittäviä kiviainesvarantoja. Tälle alueelle on osoitettu myös jätteenkäsittelyalueen kohdemerkintä.

Vuonna 2009 on käynnistynyt uusi maakuntakaavakierros. Luoteis-Vantaan maankäyttöselvitys palvelee osaltaan uuden maakuntakaavan laatimista.

Maiseman piirteet

Maisemakuvaa hallitsevat alueella Vantaanjoen ja Luhtaanmäenjoen laaksot laajoine viljelytasankoineen. Jokilaaksoista kohoavat kallio-moreenimäet ja harjanteet kohtalaisen jyrkkäpiirteisinä. Suhteelliset korkeuserot ovat vantaalaisittain melko suuret. Vantaan rajoja lähestyttäessä jokilaaksot kaventuvat pienimuotoisiksi uomiksi mäkien väliin.

Vanha maatalous- ja kyläasutus on sijoittunut alavimman jokilaakson ja moreeniharjanteiden välisille kumpareille ja reuna-vyöhykkeille. 1950- ja 60-lukujen palstoitukset (Männikkö, Reuna, Syväoja) ja uudet asemakaavoitetut alueet Seutulassa sijoittuvat nekin maisemassa melko luontevasti samoille vyöhykkeille. Alavaan laaksoon on sijoittunut jonkin verran pysyvää ja loma-asutusta, mutta kaikkiaan jokilaaksojen maatalousmaisema on melko ehjä.



Merkittävin muutos laaksomaisemaan on ollut Hämeenlinnantien ja -väylän rakentaminen laakson ja Keimolan kylän halki. Tiet toisaalta häiritsevät maisemassa, mutta toisaalta tuovat jokilaaksomaiseman kulkijoiden koettavaksi. Voimalinjat ovat arpia maisemassa, mutta sijoittuvat jokilaaksossa laajoille peltoaukeille, jossa niiden maisemahäiriö on vähäisempi kuin pienipiirteisessä maisematilassa. Kiilan ja Viinikkalan teollisuus- ja moottorirata-alueita jokilaakson peltoaukeista rajaava metsäinen suojavaikoke on ohuehko, muut maaseutumaisemassa vieraat toiminnot (teollisuus, entinen kaatopaikka, louhinta) jäävät metsien suojaan.

Alueen vahvuudet

Alueen vetovoimatekijöitä asukkaiden kannalta ovat vaihteleva ja monipuolinen luonto jokirantoineen sekä maaseudun kulttuurimaisema. Alue rajoittuu Petikon laajaan virkistys- ja ulkoilualueeseen. Koko Luoteis-Vantaa on ennustetilanteiden Lden 55 dB lentokonemelualueen ulkopuolella.

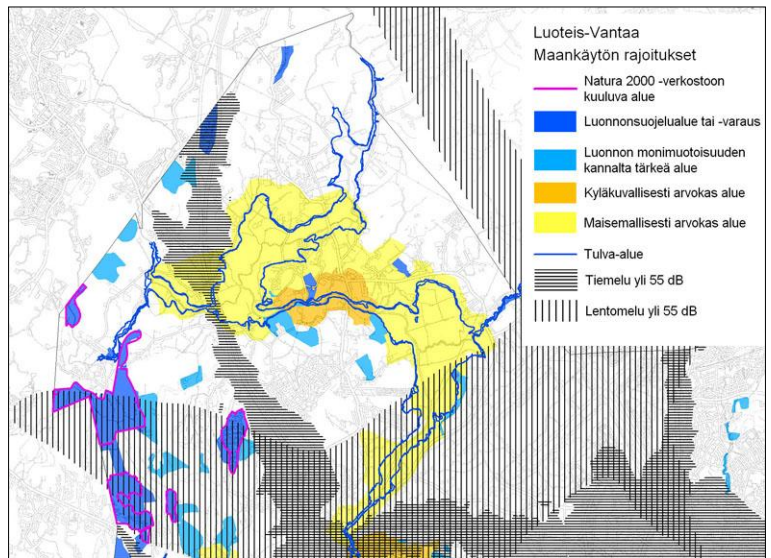
Kehärata ja Kivistön asemaan liittyvä Marja-Vantaan tuleva keskus tuovat hyvät palvelut ja yhteydet kohtuullisen liityntämatkan etäisyydelle. Lähellä on myös Klaukkala palveluineen. Klaukkalan rata toisi toteutuessaan voimakkaan joukkoliikenneyhteyden alueen länsiosaan.

Yritystoiminnalle, varsinkin logistiikka-alalle valtatie 3 tarjoaa hyvät yhteydet pääkaupunkiseudulle ja eri puolelle Etelä-Suomea. Klaukkalan ohikulkutie ja Kehä 4 parantavat toteutuessaan tieyhteyksiä.

Taajamarakentamisen rajoitukset

Huomattavin rajoitus mahdolliselle taajamarakentamiselle on Vantaanjokilaakson maisemallisesti arvokas alue, joka käsittää noin kolmanneksen Luoteis-Vantaasta. Maakuntakaavan ja yleiskaavan tavoitteena on suojella maaseudun kulttuurimaisemaa. Jokilaakson alavimmat osat ovat myös maaperältään, pienilmastoltaan ja tulvavaaransa vuoksi taajamarakentamiselle sopimattomia.

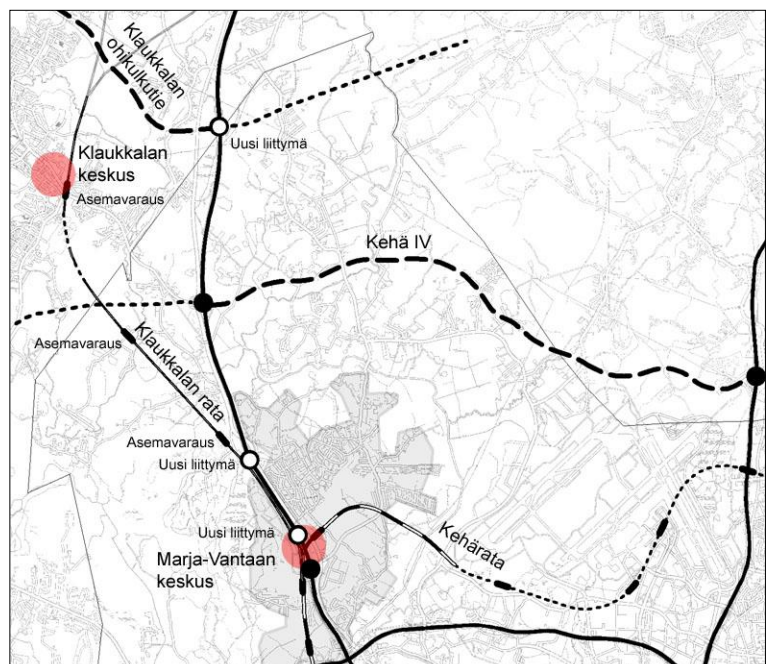
Rajoitteita taajamarakentamiselle ovat myös luonnon suojelun tai sen monimuotoisuuden säilymisen kannalta tärkeät alueet. Näitä on 5-6 % tarkastelualueesta ja ne sijaitsevat Vestrassa ja Vantaan ja Nurmijärven rajan tuntumassa.

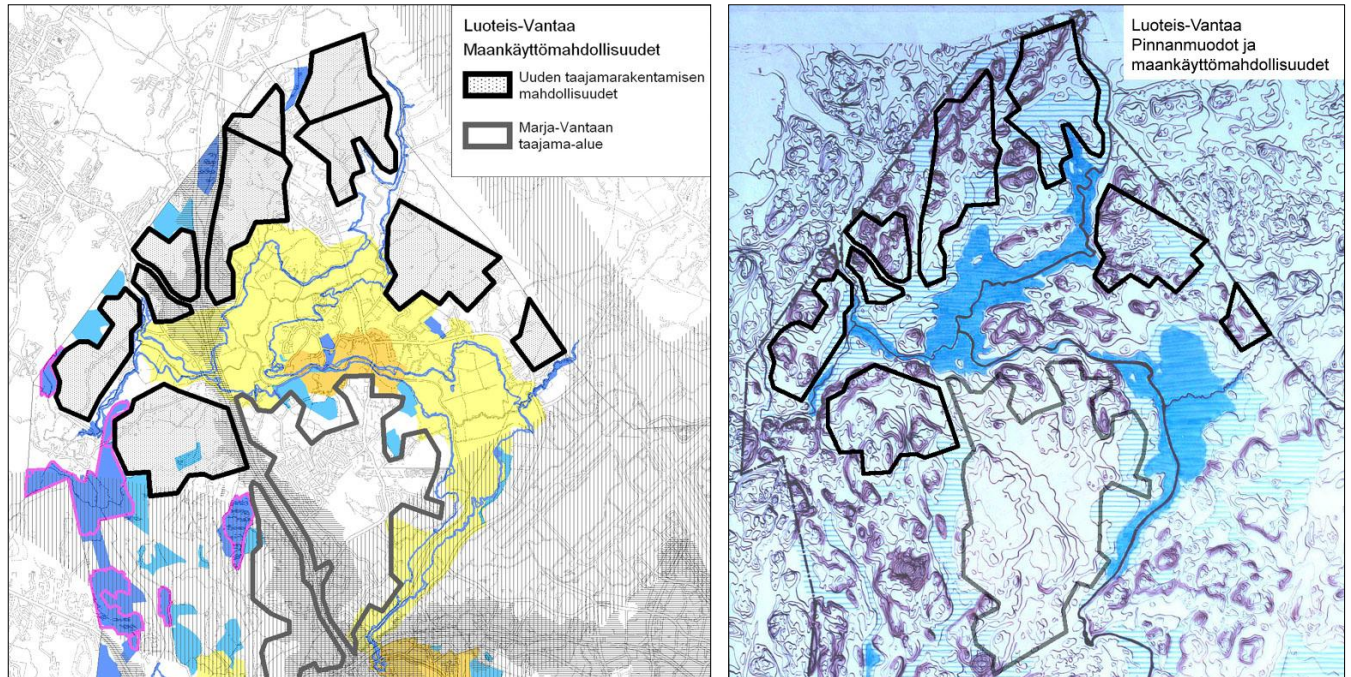


Pääväylien, huomattavimmin Hämeenlinnanväylän, melu rajoittaa varsinkin asuntorakentamista väylien varsilla. Melua voidaan kylläkin torjua rakenteilla.

Taajamarakentamisen mahdollisuudet

Pääkaupunkiseutu on kasvanut pääratojen ja -teiden suunnissa. Luoteis-Vantaa on Hämeenlinnanväylän varrella seudun luonteva kasvusuunta. Kehärata ja Marja-Vantaan tuleva keskus parantavat koko Luoteis-Vantaan palveluja ja yhteyksiä. Alueen maankäyttömahdollisuuksia lisäävät suunnitellut liikennehankkeet: Hämeenlinnanväylän uudet liittymät, Klaukkalan suunnan rata (mahdollisesti Hyvinkäälle asti) asemavarauksineen, Kehä IV ja sen mahdollinen jatke länteen sekä Klaukkalan ohikulkutie ja sen mahdollinen jatke itään.





Maisemallisesti arvokkaat jokilaaksot tulva-alueineen jakavat Luoteis-Vantaalla taajamarakentamiselle käyttökelpoisen alueen eri lohkoihin. Yhtenäistä uutta kompaktaa "Luoteis-Vantaan kaupunkia" on siten vaikea muodostaa. Alue jakautuu osakokonaisuuksiin, joilla on osittain myös erilaiset käyttöönnoton edellytykset.

Luoteis-Vantaan taajamarakentamiseen käytettävissä olevat alueet ovat pinnanmuodostukseltaan jyrkkä- ja pienipiirteisiä verrattuna Marja-Vantaan taajama-alueeseen, joka sijoittuu suurelta osin loivapiirteiselle moreeniselänteelle. Taajamarakentaminen onkin Luoteis-Vantaalla hankalaa tai ainakin haasteellista, mutta hyvin suunniteltuna ja toteutettuna on alueelle mahdollista luoda mielenkiintoista ja virikkeellistä rakennettua ympäristöä.

Keimola-Vestra

Hämeenlinnanväylän länsipuolella ja Klaukkalantien luoteispuolella olevan alueen maankäyttömahdollisuudet liittyvät suunniteltuun Klaukkalan rataan ja sen asemiin. Klaukkalan radalla on alustavasti varaukset kahdelle asemalle Vantaan puolella, Keimolassa ja Vestrassa. Asemia ympäröivä maankäyttö voisi perustellusti olla asumisvaltaista, sillä samalla rataosuudella on etelään mentäessä kolme asemavaarausta, joiden ympäristöt ovat työpaikka-alueita: Petas, Vehkala ja Vantaankoski. Alueelle voi sijoittua 20000 .. 30000 asukasta pientalo- ja kerrostaloalueiden välisestä suhteesta riippuen. Tehokkuuteen ja toteutusmuotoon vaikuttaa myös se, millaisella asukasmäärällä rata ja asemat ovat kannattavia.



Keimolan aseman ympäristöllä on Vestran asemaa paremmat edellytykset kehittymiselle, koska se tukeutuu suunniteltuun Keimolan moottoriteliittymään. Kivistön tuleva keskus on kuitenkin niin lähellä, ettei Keimolasta ole mahdollista eikä tarvetta muodostaa seudullisesti merkittävää kaupallista keskusta. Todennäköistä on, että Keimolan ja Vestran asemille keskittyvät asukkaiden julkiset ja kaupan lähipalvelut.

Alue voidaan liittää Hämeenlinnanväylään pohjoisessa Klaukkalantien kautta ja etelässä uuden Keimolan eritasoliittymän kautta. Liittymään on varauduttu Hämeenlinnanväylän suunnittelussa.

Kehä IV ja sen jatkaminen Luhtaanmäen liittymästä länteen parantaa alueen poikittaisyhteyksiä, mutta ei ole alueen toteutuksen kannalta välttämätön, sillä liikenne suuntautuu pääasiassa etelään.

Virkistysalueiden luontevana runkona ovat Luhtaanmäenjoen ja sen haarojen laaksot ja toisaalta korkeat kallioselänteet (Konkoonkalliot, Nummimäet). Petikonmetsän virkistys- ja retkeilyalue ja Keimolan Golf ovat heti alueet lounaispuolella.

Alueen käyttöönotto vaatii vesihuollon lisäkapasiteetin rakentamista Länsi-Vantaalle Helsingin rajalta.

Jatkosuunnittelun kysymyksiä:

- Miten Klaukkalan rataa liikennöidään, suorat yhteydet Helsinkiin vai vaihto Petaksessa, ja mikä on palvelutaso (vuoroväli) eri vaihtoehdoissa?
- Miten Klaukkalan suunnan joukkoliikenne järjestetään ennen rataa? Voiko Klaukkalan radan korvata Kivistöön johtavalla pikaraitiotiellä tai bussiliikenteellä?
- Miten Kivistön keskukseen kuljetaan: junalla vaihtaen, bussilla vai omalla autolla?
- Miten 20000 .. 30000 asukkaan lisäys vaikuttaa teiden kuormitukseen ja tiejärjestelyihin, lähinnä vt3:een ja rinnakkaistiehen?
- Miten Luhtaanjoen puoleista maisema-aluetta käsitellään: nykyisellään vai asutusta lisäten?

Luhtaanmäki-Riipilä

Alueet Hämeenlinnanväylän molemmin puolin Riipiläntiestä Nurmijärven rajalle ovat Hämeenlinnanväylän ja Vanhan Hämeenlinnantien vaikutusaluetta. Alueet voidaan liittää moottoritiehen Luhtaanmäen liittymän ja suunnitellun Klaukkalan ohikulkutien liittymän kautta. Alueelta on sujuvat yhteydet sekä Suomen sisäosiin (Tampereen ja Lahden suunnat) että Kehä III:lle. Teiden lähialueet sopivat näin ollen työpaikkatoiminnoille, erityisesti logistiikkatoiminnoille. Moottoritien liittymien ympäristöt houkuttelevat myös paljon tilaa vaativan sekä erikoiskaupan yrityksiä. Tähän pyrkimykseen tulee alueen suunnittelussa hakea ratkaisu.



Riipilän asutusta on mahdollista laajentaa, täydentää ja liittää katuyhteyksin työpaikka-alueeseen ja Hämeenlinnanväylään. Länteen laajentamalla sekä tiivistämällä ja täydentämällä Riipilä voisi kasvaa nykyisestä 600..700 asukkaan alueesta enimmillään 5000..7000 asukkaan pientaloalueeksi. Riipilän asutuksen mittava lisääminen edellyttää alueen liittämistä Hämeenlinnanväylään tai Vanhaan Hämeenlinnantiehen. Muuten Riipiläntien eteläosa ruuhkautuu. Alueelta tulee olla hyvä syöttöliikenneyhteys Ki-

vistön keskukseen ja asemalle. Klaukkalan rata ei muuta tätä tarvetta, sillä Kivistö säilyy pääkeskuksena ja Kehärata on yhteytenä monipuolisempi kuin Klaukkalan rata.

Vanhan Hämeenlinnantien länsipuoli Klaukkalantien varressa liittyy toiminnallisesti Klaukkalaan. Alue sopii toisaalta asuntoalueeksi Klaukkalan läheisyyden ja vaihtelevan pienipiirteisen maastonsa vuoksi ja toisaalta työpaikka- ja liiketoiminnoille liittymän läheisyyden ja liikennemelun vuoksi.

Rakenteilla olevaan vesihuoltoon voidaan liittää suunnilleen yleiskaavan mukaiset asuntoalueet, mutta laajemman alueen käyttöönotto vaatii vesihuollon lisäkapasiteetin rakentamista Kivistöstä.

Jatkosuunnittelun kysymyksiä:

- *Miten uusien alueiden (lähinnä moottoritien itäpuolen) joukkoliikenne hoidetaan, ja voidaanko Nurmijärven ja Vantaan linjoja yhdistellä?*
- *Millaiset palvelut Riipilän täydentyvä ja laajentuva asutus elättää? - Sijoittuvatko kaupat Riipilään vai liittymiin?*
- *Millaista maankäyttöä Klaukkalantien varteen ja Luhtaanmäen liittymään on tarkoituksenmukaista sijoittaa? - Ovatko kuntien tavoitteet saman suuntaiset?*
- *Millaisen maankäytön lisäyksen Klaukkalantie ja Luhtaanmäen liittymä kestävät?*
- *Miten estetään läpiajo-ongelmat reitillä Riipiläntie - Katriinantie - Myllykyläntie - Kehä IV:n itäosa ennen koko Kehä IV:n toteuttamista?*

Riipilän pohjoisosa

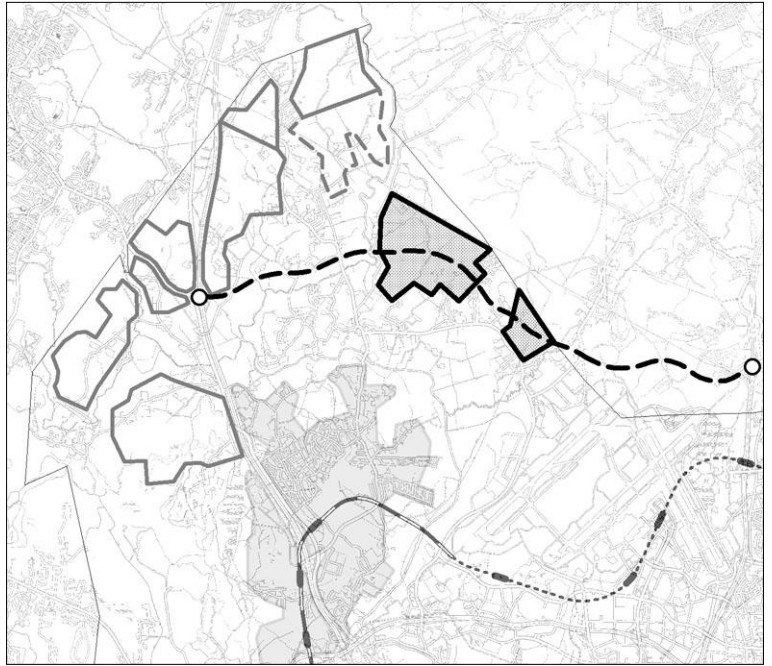
Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmien sauma-alueen tieverkkoselvityksessä on tuotu esiin tarve varautua tieyhteyteen Klaukkalan ohikulkutieltä Hyrylän suuntaan. Riipilän pohjoisosan alueen maankäyttömahdollisuudet liittyvät tällaisen yhteyden toteuttamiseen. Yhteyden tarve riippuu seudun kehyskuntien taajamarakenteen kasvusta tulevaisuudessa. Pohjoisosat ovat metsäistä selännettä, kun taas katkoviivalla osoitettu eteläosa on Vantaanjokilaakson maanviljelyaluetta. Riipilän pohjois- ja itäosa on nähtävä reservialueena seudun taajamarakenteen mahdolliselle laajenemiselle, mutta alueen tarkempaa maankäytön suunnittelua on ennen aikaista käynnistää vielä. Klaukkalan ohikulkutien uuden liittymän ympäristön maankäyttömahdollisuudet ja -vaikutukset on kuitenkin tarpeen tutkia.



Seutula-Kiila

Seutulan ja Kiilan rajalla suunnitellun Kehä IV:n varressa on laajahko metsäinen ja kallioinen alue. Alueen käyttöä rajoittanut kaatopaikkavaraus voidaan vaihemaakuntakaavan perusteella poistaa yleiskaavaa muuttamalla. Pientalovaltaisena toteutettuna alueelle mahtuu 3000..5000 asukasta. Yhteensä Seutula ja Kiila voisivat nykyisen ja täydentyvän asutuksen kanssa muodostaa enimmillään 6000..8000 asukkaan laaja-alaisen pientaloalueen. Seutulan kylä on hajanainen, eivätkä maasto- ja maisemaolot

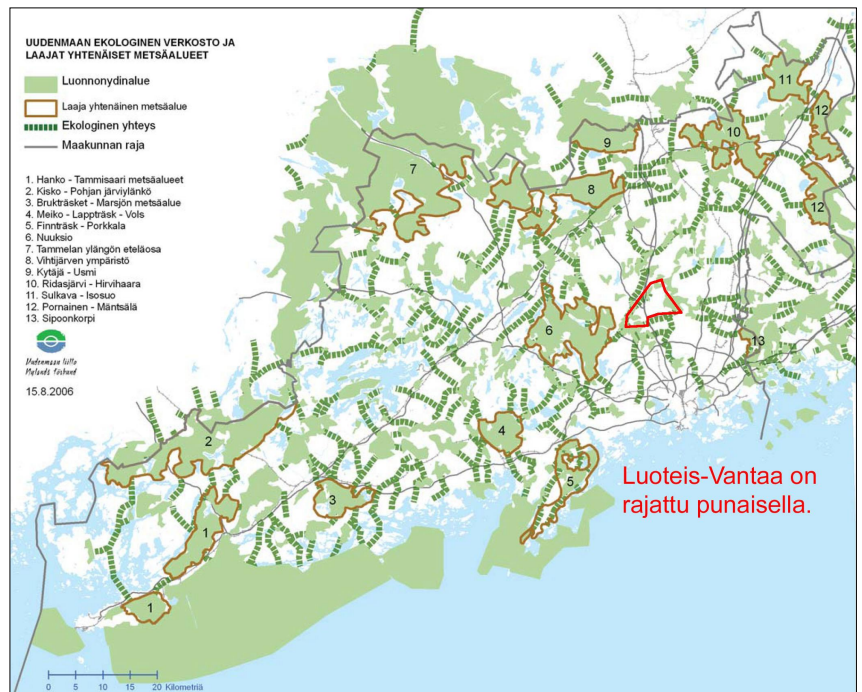
puolla sen keskitettyä täydentämistä. Uusi alue on nykyisestä kylästä erillään eikä saumattomasti täydennä sitä. Alueen palvelut jäänevät perus- ja lähipalveluiksi, koska Marja-Vantaan keskus on verrattain lähellä (5-6 km) ja sinne järjestettäneen sujuvat liityntäbussiyhteydet. Alueen laajamittainen käyttöönotto on mahdollista vasta, kun Kehä IV on toteutettu. Muuten Riipiläntie ruuhkautuu. Alueen maankäyttöä ei kannata lyödä lukkoon liian aikaisin. Kehä IV:n toteutuessa on paremmat edellytykset arvioida, millaiselle maankäytölle sen vaikutusalueella on tarvetta ja kysyntää. Alue on nähtävä reservialueena seudun taajamarakenteen mahdolliselle laajenemiselle, mutta alueen tarkempaa maankäytön suunnittelua on ennen aikaista käynnistää tässä vaiheessa.

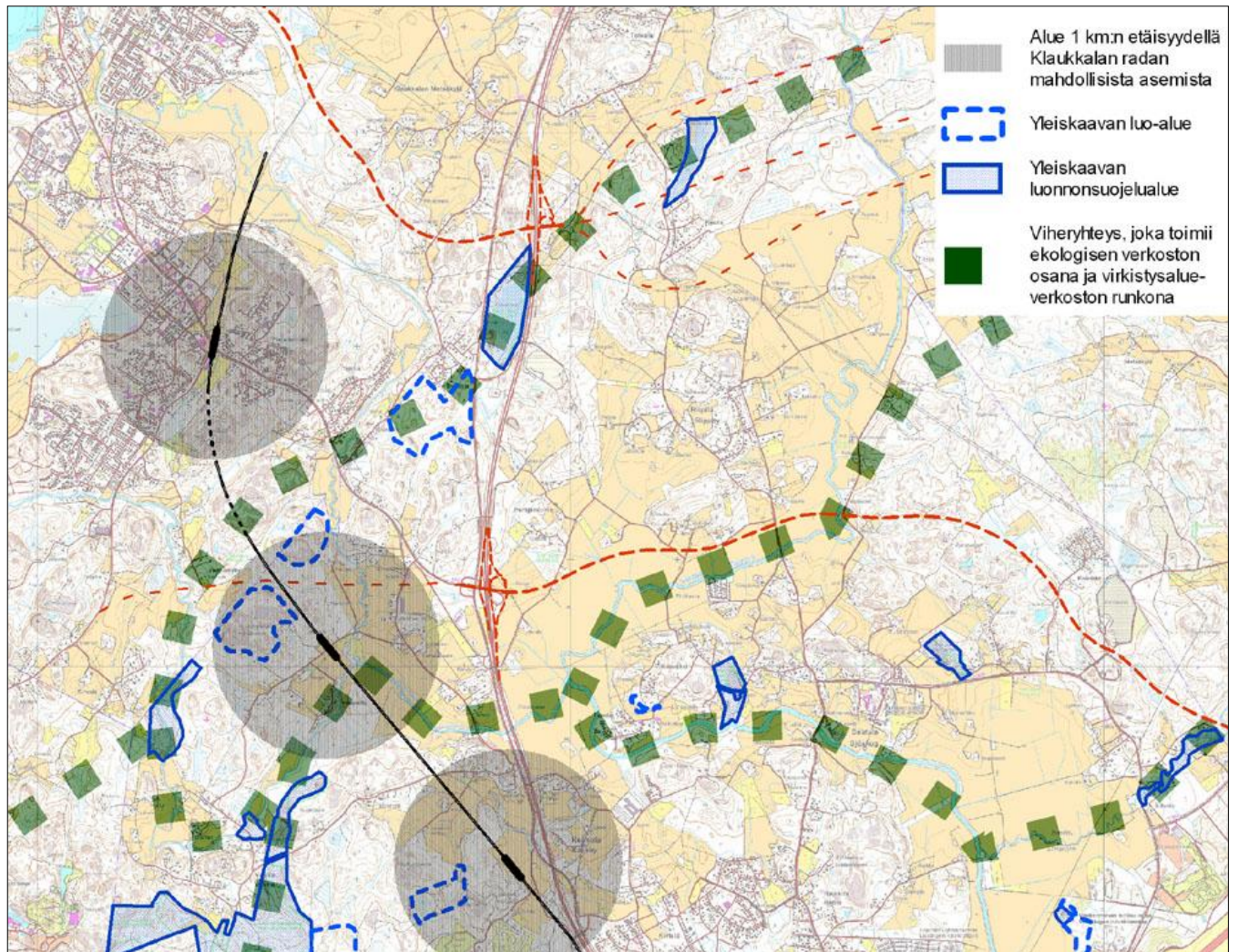


Erillinen Kiilan kaakkoisosaa Hanskalliontien ja Kuutamotien välissä liittyy Tuusulan puolen toimintaja työpaikka-alueiden suunnitteluun. Alueen käyttöönotto edellyttäneen ainakin Kehä 4:n itäosan toteuttamista. Alue sopii työpaikka-alueeksi ja sen suunnittelussa tulee ratkaista toiminnan suhde Kuutamotien asutukseen ja Vantaanjokilaakson maisematilaan.

Viheryhteydet

Vaihemaakuntakaavan laatimisen yhteydessä on selvitetty Uudenmaan ekologista verkostoa (Laajat yhtenäiset metsäalueet ekologisen verkoston osana Uudellamaalla, Uudenmaan liiton julkaisuja E87-2007). Selvityksen mukaan Luoteis-Vantaalla on varteen otettavat ekologiset yhteydet Nuuksion ja Petikonmetsän alueilta Etelä-Tuusulan metsäalueille. Luoteis-Vantaan eteläosassa ekologisina yhteyksinä on luontevinta kehittää jokivarsia ja niiden kasvustoja. Nurmijärven ja Vantaan rajalla ekologinen yhteys on muodostettavissa siten, että yleiskaavan luonnonsuojelualueet ovat sen osina. Klaukkalantien lounaispuolella yhteys voisi olla Nurmijärven puolella Klaukkalan rata-varaukselle suunniteltujen asemien välissä, jossa rata on suunniteltu tunneliin Palomäen kohdalla. Klaukkalantien koillispuolella yhteys voisi olla Vantaan puolella yhdistyen Yleiskaavan luo- ja SL-alueisiin. Ekologiset yhteydet voivat muodostaa virkistysalueverkoston rungon taajamarakenteen kasvaessa.



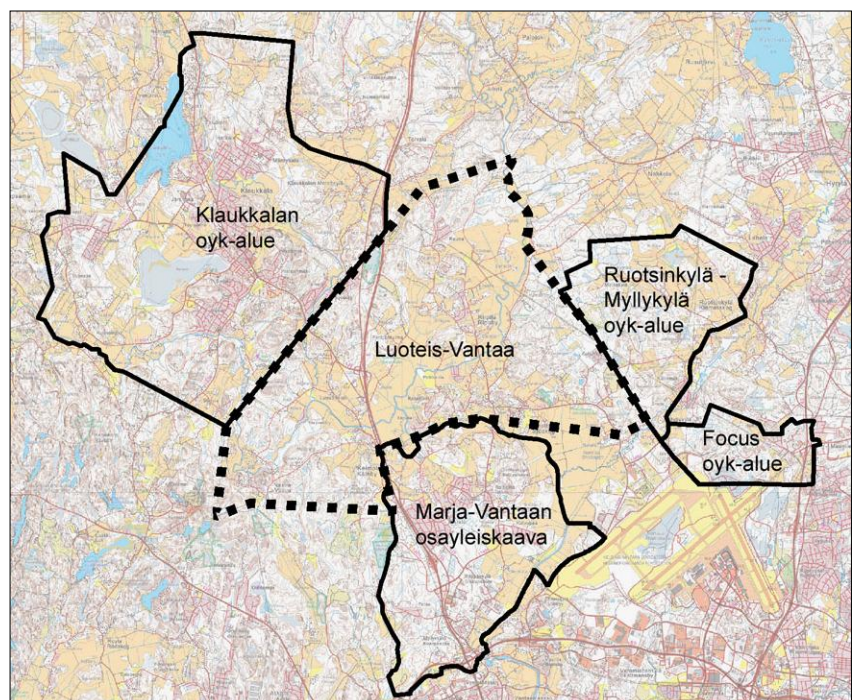


Yllä olevassa kuvassa on esitys suunnittelussa varattavista viheryhteisistä.

Liittyminen muihin suunnitelmiin

Klaukkalan osayleiskaavatyö

Nurmijärven Klaukkalan osayleiskaavaa on laadittu MRL:iin perustuen vuodesta 2000 lähtien. Kunnanvaltuusto hyväksyi 23.1.2002 Klaukkalan kehityskuvan 2020. Klaukkalan ohikulkutie on kaavan kannalta keskeinen. Vuoden 2005 yleissuunnitelman mukainen linjaus osoittautui tiesuunnittelussa liian kalliiksi ja suunnittelu keskeytettiin 2007. Tiestä on tutkittu edullisempi eteläisempi linjaus tien toimenpideselvityksessä 2008-2009. Uuden linjauksen mukainen yleissuunnittelu käynnistyi syksyllä 2009. Sen lähtökohtana on, että uusi moottoritien liittymä on Nurmijärven ja Vantaan rajalla.



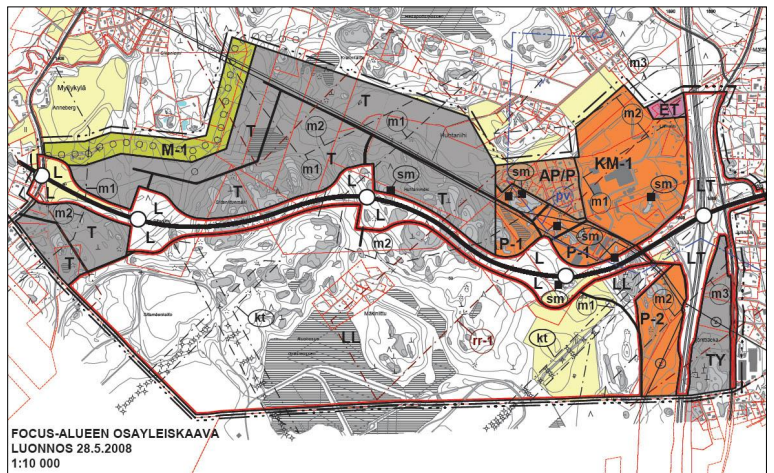
Klaukkala on Nurmijärven suurin taajama ja kasvukeskus, joka vahvistuu myös seudullisesti merkittävänä aluekeskuksena. Kasvun myötä nykyinen nauhamainen rakenne täydentyy verkkomaiseksi ja taajama laajenee etenkin ohikulkutien suuntaan. Tavoitteena on myös taajaman keskustaa ja olevaa rakennetta täydentäen ja tiivistäen varautua raideliikenneyhteyden jatkamiseen Klaukkalaan ja lisätä työpaikkaomavaraisuutta osoittamalla työpaikka-alueita sekä ohikulkutien että Hämeenlinnanväylän ja vanhan vt 3:n tuntumaan. Koska raideliikenneyhteyden toteutumisajankohta riippuu seudun raideliikenteen kokonaisuuden kehittämisestä, varaudutaan Klaukkalaa aluksi kehittämään lähivuosina bussiliikenteeseen ja kehärataan tukeutuvan joukkoliikenteen pohjalta.

Ruotsinkylän-Myllykylän osayleiskaavatyö

Tuusulan Ruotsinkylään on suunnitteilla oikeusvaikutteinen osayleiskaava, joka käsittää kiviaineksen ottamistoiminnan merkittävän laajennuksen jätteenkäsittely-, ylijäämämaiden läjitys- ja teollisuustoimintoihin Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavan mukaisesti.

Focus-alueen osayleiskaavaluonnos

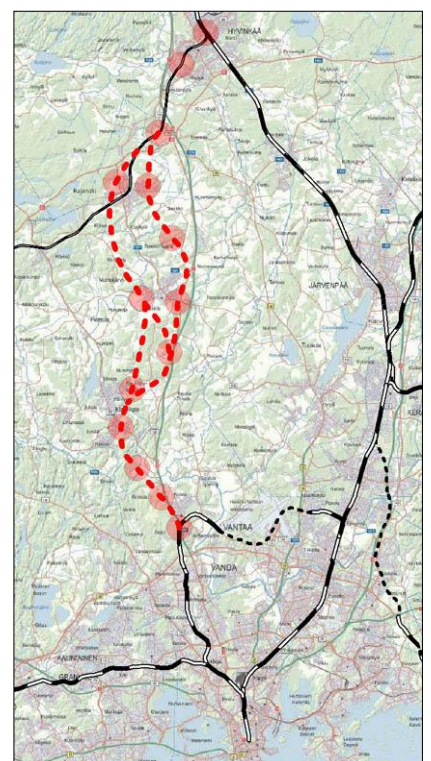
Alue sijaitsee Helsinki-Vantaa - lentoaseman alueiden pohjoispuolella ja liittyy suunniteltuun Kehä IV:ään. Alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi n. 150 000 k-m²:n kaupan keskus sekä työpaikka- ja logistiikka-alueita. Alueen kokonaiskerrosala on n. 980 000 k-m². Alueen maankäyttö kytkeytyy Aviapolis -kokonaisuuteen. Alueen osayleiskaavaluonnos valmistui toukokuussa 2008. Luonnoksen määräys kieltää päivittäistavarakaupan suuryksikön sijoittumisen alueelle. Kaavoituslautakunta on käsitellyt osayleiskaavaehdotusta 14.10.2009 ja palauttanut sen uudelleen valmisteltavaksi.



Vantaan Kaupunkisuunnittelu on 13.8.2008 luonnoksesta antamassaan mielipiteessä todennut, että alue sopii esitetyille toiminnoille, mutta että yleiskaavaan tulee liittää selvitys, jossa riittävän laajasti tarkastellaan alueen toteuttamisen liikenteellisiä vaikutuksia seudun tieverkolle. Erityisesti tulee selvittää liikenteelliset vaikutukset siinä välivaiheessa, että Kehä IV:stä toteutetaan vain Tuusulanväylän ja Myllykyläntien välinen osuus.

Klaukkalan ratavyöhykkeen maankäyttö- ja liikenneselvitys

Selvitys laaditaan vuosien 2009-2010 aikana kuntien, ratahallintokeskuksen ja Uudenmaan liiton yhteistyönä ja siinä tutkitaan Kehäradalta Klaukkalan, Nurmijärven ja Rajamäen kautta Hyvinkäälle ulottuvan radan linjausta ja siihen liittyvää maankäyttöä, asemien määrää, vaiheistusta, junien sovittamista seudun muuhun raideliikenteeseen. Radan linjaus on Vantaan puolella yleiskaavan mukainen ja sille tutkitaan kahta asemaa. Nurmijärvellä radalle tutkitaan eri linjausvaihtoehtoja ja asemien paikkoja. Selvitys palvelee Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ) ja maakuntakaavan laadintaa sekä kuntien maankäytön suunnittelua.



Johtopäätöksiä

Luoteis-Vantaalla on runsaasti mahdollisuuksia uudelle taajamarakentamiselle, mutta ne sijoittuvat epäyhtenäisesti jokilaaksojen jakamina.

Alueen pääkeskus on tulevaisuudessa Marja-Vantaan keskus Kivistön aseman tuntumassa. Luoteisimmat alueet tukeutuvat myös Klaukkalan palveluihin.

Asumisen kannalta suurimmat vetovoimatekijät ovat jokilaaksomaisemat, virkistysalueet ja tehokkaan joukkoliikenteen järjestämismahdollisuudet.

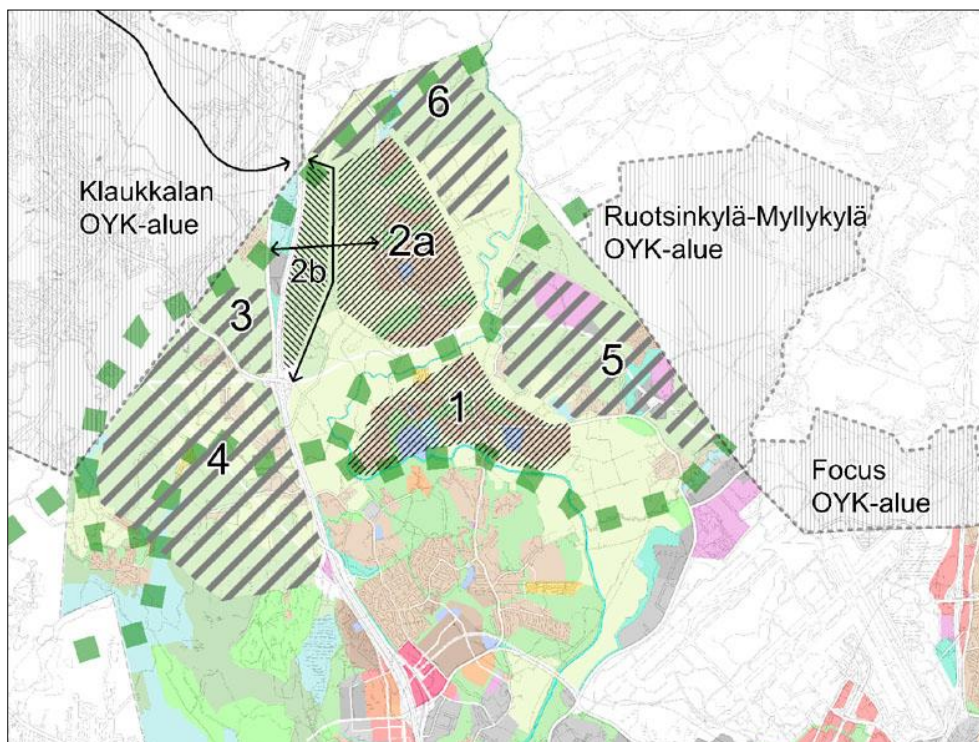
Klaukkalan rata on ainoa seudullisissa suunnitelmissa oleva tehokas joukkoliikennemuoto, johon Luoteis-Vantaalla voisi tukeutua myös tehokasta kaupunkimaista maankäyttöä. Rata johtaa Petaksen asemalle, mikä on hieman syrjässä Kivistön aseman tuntumaan suunnitellusta Marja-Vantaan keskuksesta, joten rata ei palvele kovin hyvin yhteytenä keskukseen.

Työpaikkarakentamisen, etenkin logistiikkatoiminnan kannalta suurin vetovoimatekijä ovat hyvät tieyhteydet sekä pääkaupunkiseudulle että muualle Suomeen. Suunnitellut Klaukkalan ohitustie ja Kehä IV täydentävät näitä.

Alueen suunnittelun ja käyttöönoton edellytykset ovat eri osa-alueilla erilaiset. Kehitys voi kulkea seuraavasti:

1) Seutula

Seutulan kylän täydentäminen voi edetä yleiskaavan mukaisesti kyläkuvaa kunnioittaen. Suurimmat uudisrakentamisen mahdollisuudet ovat Katriinan sairaalan itäpuolella. Haasteena on pitää kylä vireänä julkisine lähipalveluineen ja mahdollisesti elvyttää myös kaupan palvelut. Mitoituksessa tulee tarkastella erityisesti Riipiläntien välityskykyä, sillä se säilyy alueen ensisijaisena kulkuväylänä. Kehä IV ei sanottavasti muuta tilannetta, koska se on kylän kannalta yhteytenä takaperoinen.



2) Riipilän eteläosa ja Peräjäнкulma

Riipilän asutusta voidaan täydentää ja laajentaa huomattavasti (alue 2a), jos alueelta pystytään järjestämään kattava joukkoliikenneyhteys lähinnä Kivistön asemalle ja jos alue voidaan päätieyhteyksin liittää suoraan Vanhaan Hämeenlinnantiehen tai Hämeenlinnanväylään. Joukkoliikenne on syytä suunnitella yhdessä Nurmijärven kanssa. Riipilän kasvu edellyttää myös alueen palvelujen järjestämistä, joiden ke-ra alue saa nykyistä itsenäisemmän luonteen. Kaupan (lähi)palvelujen sijoittumisessa on ratkaistava pyritäänkö ne saamaan asutuksen painopisteeseen vai moottoritien liittymien tuntumaan.

Hämeenlinnanväylän lähialue (2b) sopii työpaikka-alueeksi lähinnä logistiikkatoiminnoille varsinkin uuden Klaukkalan ohitustien liittymän myötä.

3) Klaukkalantien pohjoispuoli

Alue liittyy välittömimmin Klaukkalan palveluihin ja rakenteeseen. Klaukkalan bussilinjat kulkevat alueen ohi. Alueelle voisi sijoittua niin asuntoalueita, työvoimavaltaisia työpaikka-alueita kuin kaupan alueita. Alue on maastonmuodoiltaan voimakaspiirteistä ja vaihtelevaa. Mahdollisen kaupan sijoittumisessa on tärkeää selvittää, mitkä vaikutukset sillä on Klaukkalan keskustan palveluihin. Alueen suunnittelussa on selvitettävä Klaukkalantien ja Luhtaanmäen liittymän kuormittuminen.

Käsitys alueen asemasta ja toiminnoista voi olla erilainen nykytilanteessa tai jos Klaukkalan radan ja sen varren maankäytön toteuttaminen on näköpiirissä. Näin ajatellen alueen suunnittelun ja toteuttamisen voisi kytkeä Klaukkalan rataa (alueeseen 4).

4) Klaukkalan radan vaikutusalue

Alueen suunnittelu kannattaa käynnistää vasta, kun Klaukkalan radan toteuttamisen edellytykset ovat varmat. Alue voi rataa tukeutuen olla asumispainotteinen, koska samalla rataosalla on Marja-Vantaalla runsaasti työpaikka-alueita. Jos rata sinänsä tai sen jatkaminen Klaukkalasta pohjoiseen osoittautuu epä-tarkoituksenmukaiseksi, olisi perusteltua selvittää pikaraitiotien mahdollisuudet Kivistön ja Klaukkalan välisen taajamarakenteen yhdistäjänä ja osana koko Luoteis-Vantaan joukkoliikennejärjestelmää. Keimolassa voitaisiin osia alueesta toteuttaa jo ennen radan rakentamista siten, että niiltä järjestetään hyvä liityntäbussiyhteys Kivistön asemalle. Tämä vaatii kuitenkin alueen kokonaissuunnittelua, jotta saadaan käsitys toteutettavien alueiden liittymisestä mahdolliseen rata- tai pikaraitiotiekaupunkiin.

5) Seutula - Kiila, Kehä IV:n varsi

Alueen käyttöönotto liittyy Kehä IV:n toteuttamiseen. Kehä IV:n varret ovat tien itäpäässä, Tuusulan puolella, lentomelualueita ja länsipäässä Vantaanjokilaaksoa, joten tämä alue on ainoa myös asumiseen kelpaava osa Kehä IV:n varrella. Alue ei kuitenkaan liity kovin hyvin muuhun yhdyskuntarakenteeseen. Aluetta voisi pitää reservialueena, jonka maankäyttöä on helpompi arvioida Kehä IV:n toteuttamisen jälkeen. Alueen kaakkoisosa sopii työpaikka-alueeksi Tuusulan lähialueiden suunnitelmiin liittyen. Alueen käyttöönotto vaatii Kehä IV:n itäosan toteuttamista alueelle asti. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon uusien toimintojen suhde nykyiseen asutukseen ja Vantaanjokilaakson maisema-alueeseen.

6) Riipilän pohjoisosa

Alueen mahdollinen käyttöönotto liittyy siihen, jatketaanko Klaukkalan ohikulkutietä joskus Hyrylän suuntaan yhdistymään Tuusulanväylän vaikutusalueen tieverkkoon. Aluetta voidaan pitää pitkän tähtäimen maankäytön reservialueena.

Taajamarakentamisen mahdollisuudet ja maakuntakaava

Maakuntakaavassa taajamarakenteen laajenemissuuntaa osoittavat nuolimerkinnät olisi tämän selvityksen mukaan perusteltua osoittaa uudessa maakuntakaavassa taajamatoiminnoille seuraavilla alueilla:

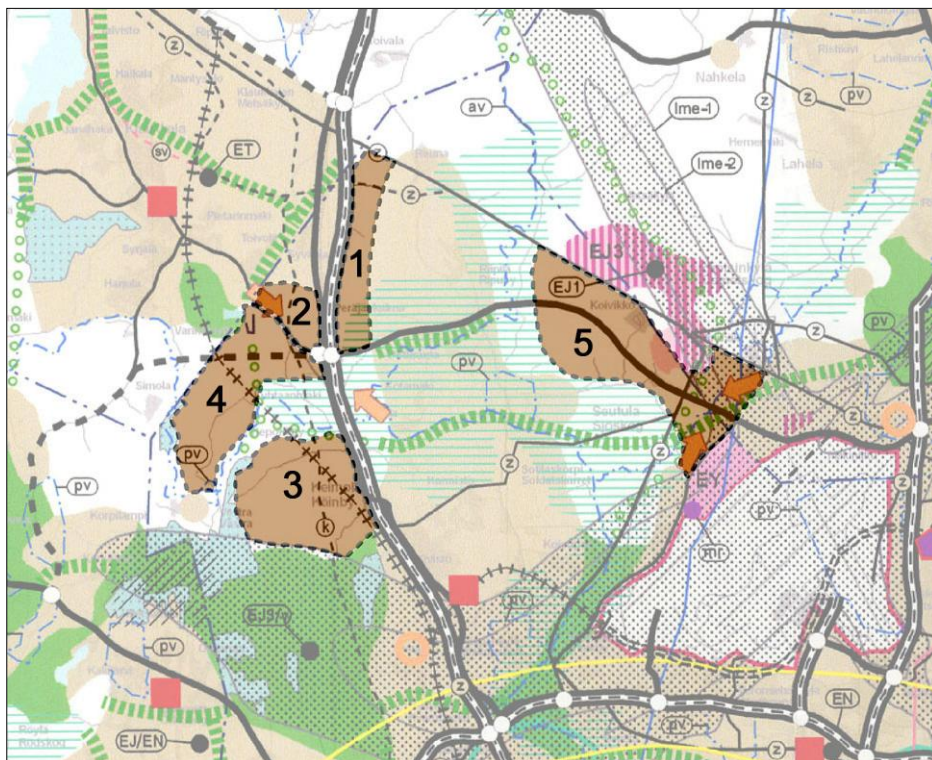
1) Hämeenlinnanväylän itäpuoli Luhtaanmäen ja Klaukkalan ohikulkutien liittymien välisellä osalla. Alue sopii nykyisten ja tulevien tieyhteyksiensä vuoksi pääosin logistiikkatoiminnoille. Riipilän täydentyvä asuntoalue voidaan liittää tämän alueen kautta pääteihin.

2) Klaukkalantien pohjoispuoli. Alue liittyy Klaukkalan taajamatoimintojen alueeseen ja sopii yritystoiminnoille ja asumiselle tai näiden yhdistelmälle.

3) Klaukkalan radan varsi Keimolassa. Alueelle voidaan osoittaa taajamatoimintoja ilman Klaukkalan rataakin, koska se on liitettävissä lyhyehköin syöttöyhteyksin Kivistön keskukseen ja Kehärataan.

4) Klaukkalan radan varsi Vestrassa. Alueen käyttöönotto liittyy Klaukkalan rataan.

5) Kehä IV:n varsi Kiilassa ja Seutulassa. Kehä IV:n toteutuessa alue sopii yritystoiminnoille ja Seutulaa taajaman liittyviltä osiltaan asumiselle.



VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Yleiskaavoitus

Vantaalla 18.10.2010

Markku Immonen
Markku Immonen
Yleiskaavasuunnittelija

Ralf Sontag


VANTAAN KAUPUNKI	
Kirjaamo	
SAAPUNUT	01.08.2014
Dn:o VD/5940/10.03.00.02/2014	

1(6)

Vantaan kaupungille

Asia: Vastaselvitys Päätösluonnokseen koskien suunnittelutarveratkaisuhakemusta lupatunnuksella 22-0042-14-STR

Olemme saaneet tutustua Vantaan kaupungin valmistelemaan päätösluonnokseen ja meiltä on pyydetty vastaselvitys viimeistään 1.8.2014. Tutustuttuamme päätösluonnokseen lausumme seuraavaa:

Toimenpiteen käsittely viranomaisessa säädösten vastaista

Suunnitelmamme on parantaa peltomme kasvuolosuhteita. Se on normaalia maataloustoimintaa. Pellon kunnostukseen liittyvää lupamenettelyä on käsitelty Vantaan kaupungissa syyskuusta 2013 lähtien. Kaupunki toteaa, että ”lupajärjestelmä, jolla hallitaan maankäyttö- ja ympäristövaikutuksia, soveltuvuus tämän tyyppisten hankkeiden ohjaamiseen on puutteellinen”, ja ”päätyy tekemään ehdolliseen suunnittelutarveratkaisuun ja ohjaamaan toteuttamista rakennusluvalla”. Olemme joutuneet hakemaan pellon parannushankkeeseen suunnittelutarveratkaisua Vantaan kaupungin nimenomaisesta vaatimuksesta johtuen, ilman että kaupunki on perustellut vaatimustaan johonkin säädökseen nojaten.

Emme edelleenkään pidä oikeana tulkintana, että olisimme rakentamassa mitään MRL:n 137§:n tai muunkaan MRL:n säädöksen perusteella. Missään MRL:n säädöksissä tai lain esitöissä ei ole viittausta, että maatalous ja pellonkunnostus olisivat rakentamista. Katsomme, että peltoalueen perusparantaminen on tavanomainen osa maatalouden toimintaa, jota joudutaan monin paikoin tekemään viljelyn tuottavuuden ylläpitämiseksi ja parantamiseksi. Kaavoittajan tulee hyväksyä, että esimerkiksi peltoviljely tai pellon perusparantaminen ei ole maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) alaista toimintaa. On myös hyvä ottaa huomioon, että alueella voimassaolevassa yleiskaavassa ei ole asetettu mitään ehtoja viljelytoimenpiteille, koska niitä MRL:n mukaan ei edes voisiakaan asettaa.

Toteamme, että kaupungilla ei ole juridista oikeutta ohjata toteuttamista rakennusluvalla.

Maatalouden pellonparannus ei ole rakentamista, eikä siihen voi eikä tarvitse hakea rakennuslupaa.

Päätösluonnoksen ehdot estävät käytännössä hankkeen toteuttamisen

Vaikka päätösluonnos on muodollisesti myönteinen, siinä asetetut ehdot estävät käytännössä pellonparannushankkeen toteutuksen. Erityisen ongelmallisia ovat ehdot koskien

- a) sallittua pellon parannuksen täyttömäärää; kaupungin osoittamaa määrää ei perustella millään laskelmilla ja se näyttää jättävän huomioimatta myös pintaveden ohjauksen alueen suuret korkeuserot

sekä

- b) väistöalueiden rakentamista Vestrantielle sekä kevyen liikenteen turvallisuuden ratkaisemista.

Maatalous on oma ammattialansa ja siihen liittyen voidaan tarvita järeitäkin toimia, jotta saadaan tuottavuutta parannettua. Kaavoittajan näkemykset siitä, miten maataloudessa pellon peruskunnostaminen kuuluu toteuttaa ei vastanne parasta mahdollista maatalouden asiantuntemusta. Olemme itse viljelijöitä, tunnemme peltomme ja niiden ominaisuudet, ja lisäksi olemme hyödyntäneet maatalouden erityisasiantuntijoita ja valinneet urakoitsijaksi luotettavan, pätevän ja tunnetusti vastuullisen toimijan. Pitkäjänteisten ja kannattavien maatalouden investointien tulee perustua luotettavaan suunnitteluun. Olemme konsultoineet useita tahoja saadaksemme parhaat mahdolliset asiantuntijat ja suunnittelijat tähän hankkeeseen ja turvataksemme pitkäaikaisen ja turvallisen kokonaisratkaisun.

Päätösluonnoksessa ei ole mainintaa saaduista asiantuntijalausunnoista

Naapureiden kuulemisen lisäksi hanke on saanut 6 kpl asiantuntijalausuntoja. *Asiantuntijalausunnot tulee ottaa huomioon ja päätösesityksessä tuoda esiin, että kaikki lausunnot tukevat hankkeen toteuttamista.* Ne on hankittu kaupungin syyskuussa 2013 ohjeistamaa toimenpidelupahakemusta varten:

- Itäisen Uudenmaan maaseutuhallinnon lausunto Pellon viljelyominaisuuksien parantamisesta
- Etelä-Suomen Salaojakeskus ”Maatalouskäytössä olevan pellonpinnan korotus”
- Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n Geo-asiantuntijan lausunto ”Pellon rakentamisen vaikutus mahdolliseen radan rakentamiseen”
- Uudenmaan Ely-Keskuksen lausunto koskien uoman putkittamista (vesilain mukaisen luvan tarvelausunto)
- Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n laatima ”Arvio hankkeen vaikutuksesta” on saanut YVA-lain mukaisen yhteysviranomaisen lausunnon Uudenmaan ELY-Keskukselta
- Vantaan kaupungin kunnallistekniikan lausunto.

Päätösluonnoksesta puuttuu hankkeen tavoitteiden esittely

Hankkeen tavoitteet on esitelty kaavoitusviranomaisille sekä kirjallisesti (Arvio hankkeen vaikutuksista –asiakirjassa) että suullisesti kokouksessa 17.4.2014:

- EU-tukiehtojen noudattaminen erityisesti kasvipeitteisyyden osalta
- ravinteiden tehokas hyödyntäminen ja samalla ravinnehuuhtoutuminen estäminen

- viljelytoiminnan tuottojen nostaminen ja kannattavuuden turvaaminen.
- Hankkeen tavoitteet tulee sisällyttää päätökseen.*

Päätösluonnoksessa on hanketta koskevia virheellisiä tietoja

1. Täyttömassat ja pellon pintarakenne

Peruskunnostus tehdään siten, että pellon pintamaa (nk. rakennekerros) kerätään talteen ja se levitetään täyttöjen ja tasausten jälkeen takaisin pellon pintaan. Tuotavilla puhtailla maa-aineksilla korjataan peltoalueen kallistuksia, mikä on välttämätöntä viljelyn vesitalouden parantamiseksi. Kaupungin päätösluonnoksen ehdoissa mainitaan vaatimus, että täyttömassojen laadun tulee parantaa pellon pintamaan rakennetta. Pintamaan rakennetta ei kuitenkaan muuteta, vaan muutos koskee pellon kantavaa rakennetta ja sen kallistusta. Puhtaiden maamassojen täyttö tai maamassojen siirtely eivät aiheuta normaalista maatalouden harjoittamisesta poikkeavaa pohja- tai pintavesien ”pilaantumista”, millä tarkoitettaneen sade- ja sulamisvesien mahdollisesti aiheuttamaan huuhtoutumista. Maataloudessa esim. vuosittainen kyntäminen ja muu peltojen muokkaus ovat normaaleja toimenpiteitä ja maataloudessa noudatettavien säästösten mukaista toimintaa. *Nämä tiedot tulee korjata päätösluonnoksessa.*

2. Kuutiomäärät

Kuutiomäärien osalta on todettava, että ei ole mahdollista arvioida kuutiomääriä keskimääräisen tasaisen täytön perusteella. Tämän sijaan on huomioitava maatalouden ja ympäristönsuojelun tarpeet: (1) pinta pitää saada tasaisesti kaltevaksi, (2) liian jyrkkiä rinnekohtia on loivennettava, (3) niissä kohdin missä peruskallio on liian lähellä pintaa, maamäärää on lisättävä, (4) ns. ”kattilanpohja-alueet” on nostettava tasaisen pintavesivaluman ja imeytymisen varmistamiseksi sekä (5) tarpeeksi suuri kaatovara pitää varmistaa salaojajärjestelmän toimivuuden kannalta. Nämä on huomioitu hakemuksen aineistossa, mutta niitä ei ole mainittu päätösesityksessä. Mikäli kaupunki alkaa määrittellä tällä tavalla yksityisen elinkeinonharjoittajan toimintaa, sille tulisi esittää laillisuusperusteet. Kaupungin organisaation tehtäviin ei kuulune yksityisen viljelijän pellonparannussuunnittelu ja sen yksityiskohdista päättäminen. Jos sitä on kaupungin toimesta hankkeeseemme tehty, kaupungin tulee myös ottaa vastuu ko. suunnitelmien toteutuskelpoisuudesta ja vastattava myös mahdollisista korjauksista, haitoista ja toiminallisista epäkohdista, joita puutteelliset ratkaisut voivat aiheuttaa. Kaupungin tulee myös antaa omat suunnitelmansa tai arvionsa sekä juridiset perustelunsa meille ja käyttämillemme asiantuntijoille arvioitavaksi kaupungin kustannuksella ennen päätöksentekoa. *Massamäärien osalta kaupungin tulee hyväksyä käytettyjen alan asiantuntijoiden ratkaisut.*

3. Hankkeen kesto

Hanke on tarkoitus toteuttaa 3-4 vuodessa, mutta 5 vuoden aikataulu antaa riittävän liikkumavaran esimerkiksi kelirikkokausien varalta.

4. Kasettirekkojen käyttäminen ja niille väistötilan rakentaminen

Kaupunki mainitsee päätösluonnoksessaan, että hankkeessa käytettäisiin kasettirekkoja. Hankkeessa ei käytetä kasettirekkoja, vaan maansiirtoautoja ja puoliperävaunuja. Näillä ajetaan Vestrantietä

peltoalueellemme, jossa kaikki käännökset, peruutukset yms. tehdään. Vestrantie on vain läpiajokäytössä tien ensimmäisen vajaan kilometrin osalta.

Päätöksen ehtoissa on vaatimus rakentaa Vestrantielle väistötilaa kasettirekoille. Vastaavanlainen tienkäyttö on ollut kaupungin/valtion savenajo (ks. Vestran tiekunnan lausunto liitteenä), paitsi että silloin savikuormat ajettiin Vestrantien loppupäähän. Tuolloin asia selvitettiin ja tuloksena oli, että liikenne on laillinen ilman lisäehtoja. Liikenteelle asetettavien ehtojen tulee perustua säädöksiin ja päätöksessä tulee esittää niiden juridinen perustelu. Julkista ja yksityistä toimintaa ei voida asettaa erilaiseen asemaan tienkäytön osalta. *Väistötilan rakentamista ei tule vaatia.*

5. Vestrantien tiekunta

Vestranttiellä tiekunnan lausunto on ohessa. Päätösluonnoksen ehtoissa mainitaan vaatimus tiekunnan lausunnon hankkimisesta. Tieunnan lausunnon mukaan tien käytölle ei ole esteitä (ks. liite). *Tiekunnan lausunnon mukaan "tie ja tiellä liikennöivä kalusto tulee pitää puhtaana. Jos tie painuu tai rikkoutuu tästä liikenteestä johtuen, vauriot on korjattava". Nämä vaatimukset otetaan huomioon hankkeessa.*

6. Hakemuksen mukainen pellonparantaminen ei edellytä edellä mainitulla tavalla suunnittelutarveratkaisua, pellonparantaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä vaihemaakuntakaava syrjäytä oikeusvaikutteista yleiskaavaa

Vastineemme ensimmäisessä kappaleessa perustelimme, miksi pellonparannus ei voi olla MRL:n säätelemää rakentamista. Mikäli kaupunki haluaa asettaa ratkaisussaan erityisiä ehtoja hankkeen toteuttamiseksi maankäytön osalta, ne pitää perustella asianmukaisilla säädöksillä. Hanke ei ole MRL:n mukaista rakentamista ja alueen nykyinen ja hankkeen jälkeen jatkuva maankäyttö pysyy edelleen voimassaolevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisena maataloutena. Hanke ei ole kaavan vastaista eikä haittaa muutaakaan alueiden käytön järjestämistä. Vantaan kaupunki on kaavoittanut alueen maatalousalueeksi, ja sen mukaisesti on myös kaupungin toimittava niin kauan, kunnes kaavaa muutetaan. Vantaan kaupunki ei ole aloittanut yleiskaavan muuttamista. Maakuntakaavat voivat olla luonteeltaan pitkän tähtäimen tulevaisuuden aiesuunnitelmia tai visioita. Maakuntakaavat ja vaihemaakuntakaavat voivat olla ohjeena kuntakaavoitukselle vasta siinä vaiheessa, kun kunta on muuttamassa oikeusvaikutteista kaavaa. Maakuntakaavojen suunnitelmat eivät vaikuta yleiskaavan maatalousalueella maatalouden harjoittamiseen, ja kuten olemme todenneet, maatalouden pellonparannus ei ole MRL:n mukaista rakentamista eikä hankkeemme voi siten myöskään haitata maakuntakaavaa.

Tilannetta havainnollistaa vertaus, jos naapurimme päättäisi muuttaa tuotantosuuntaansa esim. marjanviljelyyn, joka myös on maataloutta. Tuottaja kunnostaisi maan marjanviljelyyn ja pystyttäisi taimien kasvun parantamiseksi esimerkiksi ns. kasvutunneleita ja tarjoaisi marjansa itsepoimintana. Tällöin naapuri aiheuttaisi ennakoimattoman määrän liikennettä lisää. Siitä huolimatta toiminta olisi edelleen maataloutta, eikä tarvitsisi mitään lupia, niin kuin ei meidänkään tapauksessamme tarvita. *Jos kaupunki alkaa asettaa tulevaisuudenvisioiden perusteella maataloudelle ehtoja oikeusvaikutteisen yleiskaavan ulkopuolelta, tulee kaupungin ottaa vastuu elinkeinomme harjoittamisen estymisestä ja vastata niiden aiheuttamista kaikista kustannuksista, koska ehdot eivät ole relevantteja meidän näkökulmastamme.*

7. Hakemuksemme ei ole yleiskaavan vastainen

Viranomaisten lausunnot viittaavat siihen, että hanke on yleiskaavan mukainen eli osa maataloustoimintaa. Hankkeemme on oikeusvaikutteisten maakunta- ja yleiskaavaojen mukaista maataloustoimintaa. Oikeusvaikutteiset yleiskaavat ja maakuntakaavat sitovat kaikkia osapuolia yhtäläisesti.

8. Hanke ei loukkaa millään tavoin oikeusvaikutteista yleiskaavaa eikä sen määräyksiä

Ratavarauksia koskee vain pientä reunaosaa peltoalueesta. Myöskään ratavarauksen osalta ei ole yleiskaavassa säädetty maankäytölle rajoitteita, mikä osoittaa sen toteutuksen olevan erittäin pitkälle tulevaisuuteen tähtäävä idea. Nyt pellolle tehtävillä maa-aineksen täyttöillä ja tasaamisilla ei ole mitään vaikutusta raskaasti perustettavan radan mahdolliseen rakentamiseen tai kustannuksiin. Myöskään kaupungin etu ei liene jäädyttää toimivaa maatalouden elinkeinotoimintaamme lähivuosiksi tai vuosikymmeniksi.

9. YVA-käsittely

ELY-keskuksen lausunnon perusteella toimenpiteellä ei ole ympäristövaikutuksia, joten hanke ei edellytä YVA-menettelyä eikä vaadi ympäristölupaa. Hanke voidaan toteuttaa ilmoituksen, toimenpideluvan, rakennusluvan tai suunnittelutarveratkaisun avulla (ELY-keskuksen lausunto).

10. Liikenteen sujuvuus ja turvallisuus

Liikenneturvallisuus huomioidaan hankkeessa. Liikennesuunnitelma on aiheellinen vaatimus, mikä on todettu naapureiden kuulemisen yhteydessä. Liikenneturvallisuus hankkeen aikana tarkistetaan liikennesuunnitelmassa. Liikennevalot, nopeusrajoitus sekä vaihtoehtoisen reitin käyttäminen voidaan tarkentaa liikennesuunnitelmassa, mikä hyväksytetään Vantaan kaupungin liikenneosastolla.

11. Päätösluonnoksessa esitellään valittajan suunnitelma virheellisesti olemassa olevana toimintona

Suunnitteilla olevaa toimintaa (marjanviljely) ei voi käyttää argumentteina hakemuksen käsittelyssä.

12. Massojen poiskuljettamista koskevat osiot

Pyytämme poistamaan päätösesityksestä maamassojen poiskuljetusta koskevat osiot, koska peltoa ei ole maakuntakaavassa tai yleiskaavassa määrätty rakennettavaksi. Kyseessä on yksityinen elinkeinonharjoittamista koskeva alue.

Muita näkökohtia

Hankkeen yhteiskunnallisena etuna on, että puhtaita maa-aineksia saadaan hyötykäyttöön, jolloin niitä ei luokitella jätteeksi. Jätteen määrä vähenee (Uudenmaan jätehoitosuunnitelma ja EU:n

jätedirektiivi (2008/98/EY)). EU-direktiivi toimii sovellettavana lainsäädäntönä. Sen mukaisesti on laadittu ja hyväksytty Uudenmaan jätehoitosuunnitelma, jota viranomaisten on noudatettava.

Osa naapurien muistutuksista koskee tavanomaista maataloustoimintaa siten kuin sitä on harjoitettu vuosikymmenien ajan, eivätkä ne liity tähän asiaan millään tavalla.

Muistutusten liitteiden joukossa on Ralf Sontagin lähettämä sähköpostiviesti. Viestin tekstiä on manipuloitu ja se on julkaistu ilman asianmukaista lupaa. **Liitteenä olevat manipuloidut ja ilman lupaani julkaistut sähköpostiviesti ja sopimusteksti poistetaan muistutusaineistosta.** Liitteessä esitetään kahta eri sopimusta, joista kumpaakaan ei ole niiden sisällön takia hyväksytty, toteutettu tai allekirjoitettu. Tästä aineistosta syntyy manipuloidun tekstin ja tarkoitushakuksen esitystavan seurauksena vääristynyt kuva hankkeesta.

Vantaalla

31.7.2014



Ralf Sontag

LIITE: Vestran tiekunnan lausunto

JAKELU:

Vantaan kaupungin kirjaamo

Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri Sirkka Kosonen

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

30.7.2014

Vestran tiekunta
PJ, toimitusmies Matti Lipasti



Ralf Sontag



LAUSUNTO

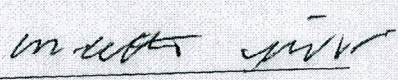
Ralf Sontag on pyytänyt lausuntoa tienkäyttöön liittyen koska hän on hakenut lupaa (lupahakemus 22-0042-14-STR) Vantaan kaupungilta peltoalueen peruskunnostamista varten. Hanke aiheuttaa tilapäisesti 3 – 4 vuoden aikana liikennettä Vestrantiellä.

Liikennemäärät ovat pienempiä tai samaa tasoa kuin bussiliikenne eli 12 – 25 ajokertaa arkipäivää kohden. Ajoa ei toteuteta kasettirekoilla vaan maansiirtoautoilla. Tilanne vastaa liikenteellisesti ja liikenneturvan osalta sitä tilannetta kun Hämeenlinnan moottoritien savikuormat ajettiin Vestrantien loppupäähän Vestrantie 61 läheisyyteen. Tämä liikenne sallittiin ilman lisäehtoja.

Ralf Sontagilla on tieoikeus Vestrantiehen ja urakoitsija on luotettava ja osaava YIT. Liikenteen lisäys kohdistuu vain Vestrantien alkuosaan. Tie ja tiellä liikennöivä kalusto tulee pitää puhtaana. Jos tie painuu tai rikkoutuu tästä liikenteestä johtuen, vauriot on korjattava.

Pyydettäessä lausutaan, että tämä elinkeinotoiminnan kannalta välttämätön liikenne on sallittava.

Vestran tiekunta


PJ Matti Lipasti



15 § **Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013 § 15 / Kankaantien nimen muuttaminen / TLA**

VD/4115/10.02.07.00/2013

TLA/TKA/SRU

Veikko Kurronen, Mika Galkin ja Heikki Niininen ovat jättäneet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 9.12.2013 § 15 oikaisuvaatimuksen, joka on saapunut kirjaamoon 27.6.2014.

Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että kaupunginsuunnittelulautakunnan 9.12.2013 päätös Kankaantien suomenkielisen nimen muuttamisesta Silvolankankaantieksi

- 1. päätös kumotaan vedoten kaupungin esittämään perusteeseen,**
- 2. päätös olisi pitänyt antaa tiedoksi.**

Oikaisuvaatimus on liitteenä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:n mukaan kadunnimi voidaan muuttaa kunnan erillisellä päätöksellä siten kuin kuntalaissa säädetään kunnan päätöksenteosta.

Kankaantien asukkaita on kuultu kadunnimen muuttamisesta ja nimiehdotuksista 14.8. – 13.9.2012, 24.4. – 15.5.2013 ja 23.9. – 11.9.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.12.2013 on hyväksynyt Kankaantien kadunnimen muutoksen julkisesti nähtäville siten kuin kuntalaissa säädetään.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä on tiedotettu yleisesti. Pöytäkirja on ollut nähtävillä 13.12.2013, joten oikaisuvaatimusaika 14 päivää on päättynyt 27.12.2013. Siten oikaisuvaatimus on myöhästynyt.

Vaikka katsottaisiinkin, että kaupungin olisi pitänyt tiedottaa päätöksestä vielä erikseen asukkaille, kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on tullut oikaisuvaatimuksen tekijöiden tietoon viimeistään 7 päivää mittausosaston ilmoituskirjeen lähettämisestä eli 11.6.2014. Täten oikaisuvaatimusaika 14 päivää on päättynyt viimeistään 25.6.2014 ja oikaisuvaatimus on tämänkin vuoksi myöhästynyt.

Hallintolain 11 §:n mukaan asianosainen on se, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee. Kaupungin näkemyksen mukaan kadun nimen muuttaminen ei ole sen luonteinen asia, että siinä olisi kyse kenenkään edusta tai oikeudesta laissa tarkoitetulla tavalla, eikä päätöstä näin ollen tarvitse antaa jokaiselle erikseen tiedoksi.

Edellä lausuttuun viitaten päätös on lainvoimainen ja on pantu jo täytäntöön mittausosaston 4.6.2014 asukkaille lähettämän ilmoituksen mukaisesti 1.8.2014.

Kadunnimi on ollut Kankaantie – Malmvägen ja kyltti on ollut myös Helsingin puolella. Vantaalla on myös Malmitie – Malmvägen ja Helsingissä on Kangastie – Movägen (jo 1940). Vantaan Kankaantie – Malmvägen on jo muutettu ja kadunnimi on nyt Silvolankankaantie – Sillbölemalmsvägen. Muutos on tehty myös ajantasa-asemakaavaan. Katu sijaitsee Helsingin rajalla ja johtaa Helsingin Keskuspuistoon.

Kadun päässä Vantaan puolella sijaitsevalla Helsingin kaupungin omistamalla kiinteistöllä on vedenpuhdistuslaitoksen jokivedenotto. Sen osoite on Silvolankankaantie 28 (aiemmin Kankaantie 28), vaikka kiinteistölle ajetaan nyt Helsingin kaupungin kautta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan yhteys kiinteistölle kulkisi kokonaan Vantaan puolella, mutta kadun loppupää on rakentamatta. Olennaista on, että kyseessä on Helsingin kanssa kaksoisnimi.

Nimeä ei ole tarkoituksenmukaista muuttaa enää takaisin kaksoisnimeksi (eroa Helsingin nimeen vain genetiivi) eikä epäpariksi Kankaantie – Sillbölemalmsvägen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään, että oikaisuvaatimus hylätään esittelyosassa mainituin perusteluin.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Timo Karén poistui yhteisöjääviiden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Oikaisuvaatimus
- Liitekartta

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

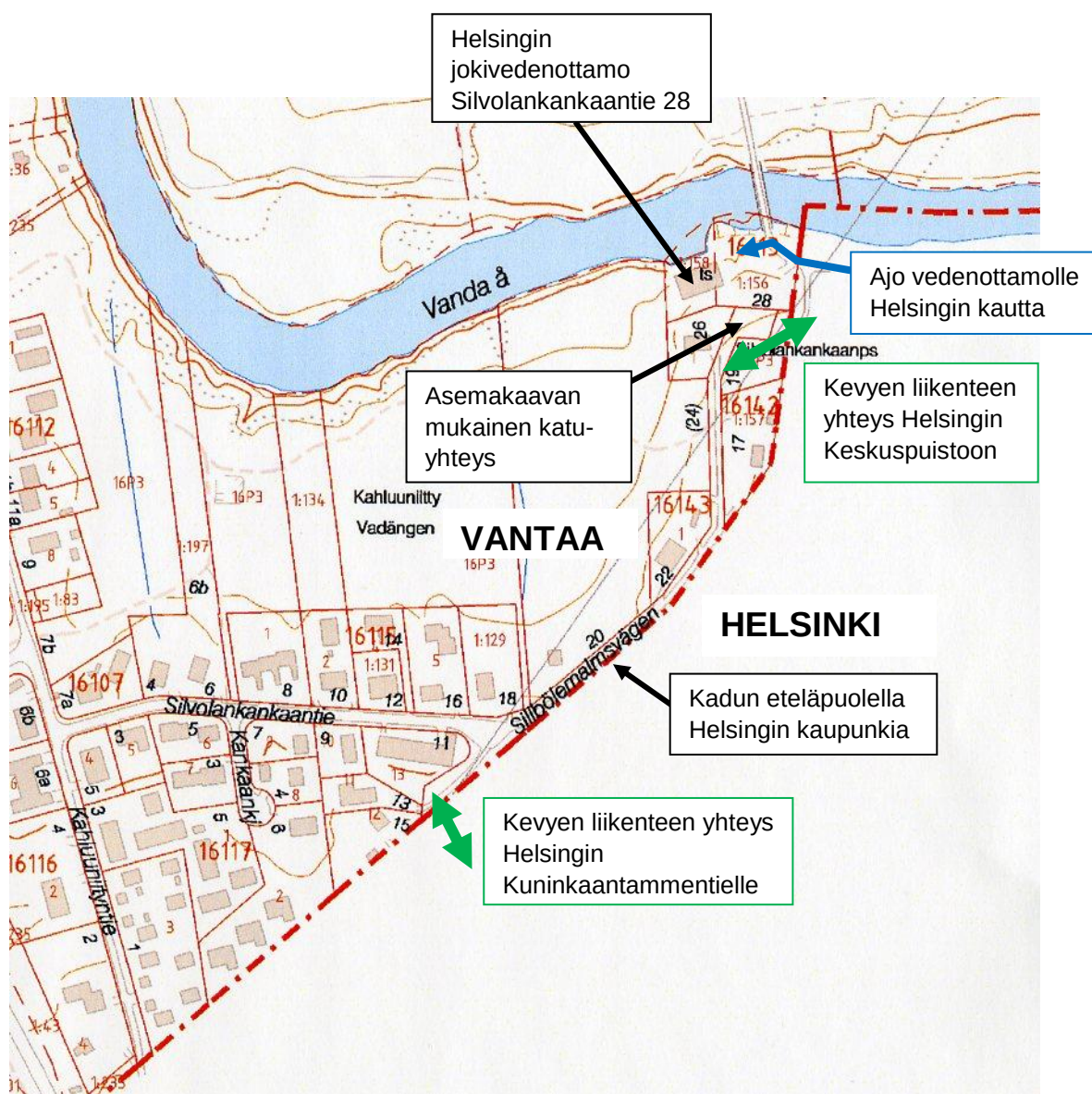
Muutoksenhakuohje: 2 (valitus hallinto-oikeudelle)

Lisätietoja:

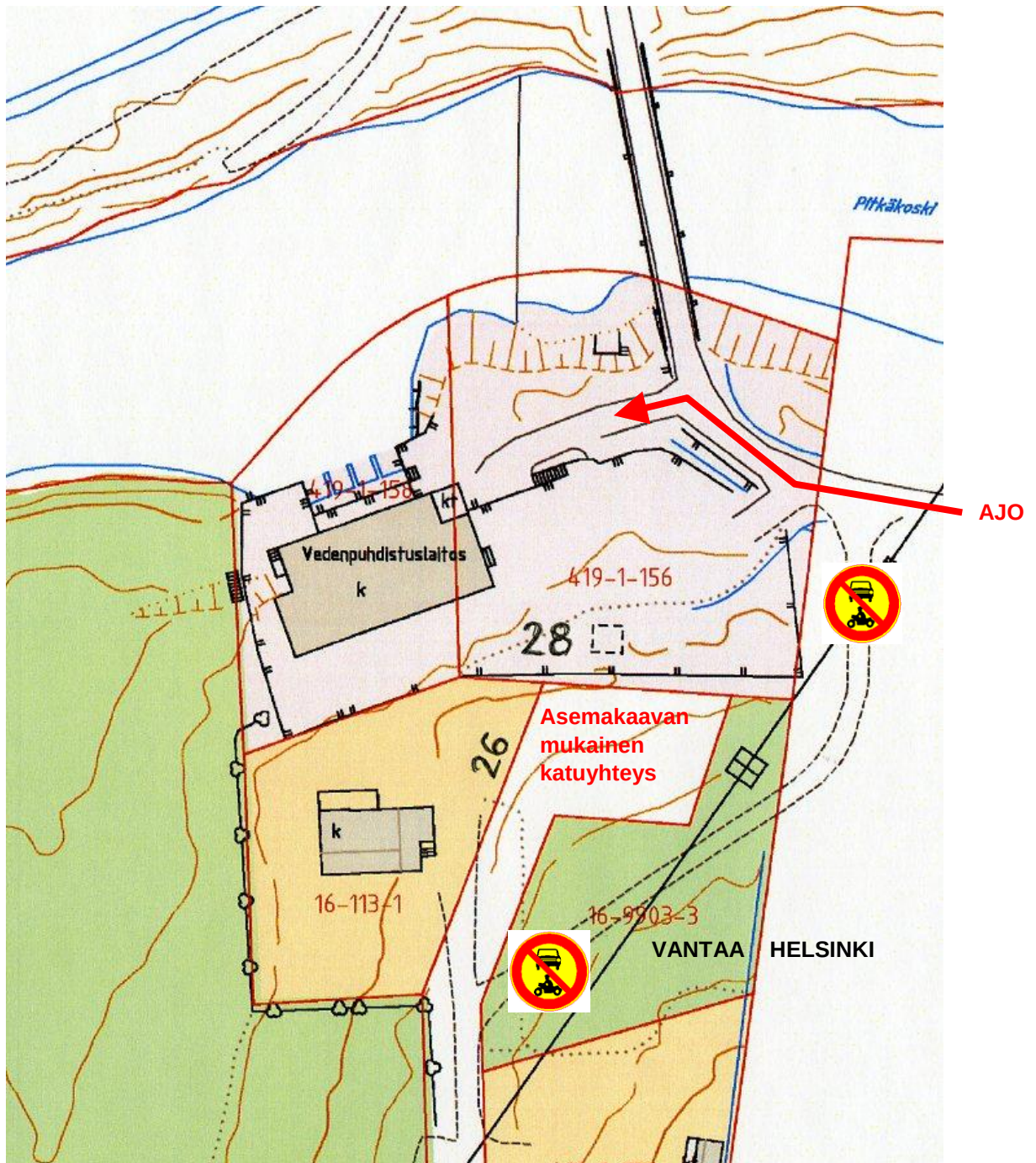
aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 09 8392 2675
timo.kallaluoto[at]vantaa.fi

Silvolankankaantie - Sillbölemalmsvägen

Kartta 1



Kartta 2
Jokivedenottamon ajoyhteys



Vantaan kaupunginsuunnittelulautakunnalle

OIKAISUVAATIMUS

Vaadimme, että kaupunginsuunnittelulautakunnan 9.12.2013 tekemä päätös Kankaantien suomenkielisen nimen muuttamisesta Silvolankankaantieksi kumotaan.

Ensinnäkin Vantaalla ei ole kahta Kankaantie-nimistä katua, joka olisi pelastusvarmuuden turvaamiseksi edellyttänyt nimen muuttamista. Ruotsinkielisen nimen muuttaminen olisi ollut riittävä toimenpide, emmekä sitä ole vastustaneet.

Poiketen aluearkkitehti Kallaluodon kannasta, Kankaantie ei pääty Helsingin vedenpumppaamolle, eikä siten aiheuta siinä suhteessa ongelmaa. Kankaantie kulkee ainoastaan Vantaan alueella. Kts. karttapiirros, jonka Kallaluoto on meille toimittanut.

Toiseksi toteamme, että kaupunginsuunnittelulautakunta on laiminlyönyt päätöksestä kuntalain ja julkisuuslain edellyttämän tiedottamisen asianosaisille, eli Kankaantien asukkaille. Tästä taas johtuu, ettemme ole asiasta voineet aiemmin valittaa tehdyn päätöksen ja valitusohjeiden puuttuessa.

Hallintolainkäytössä valituksenalaisen päätöksen kohteena oleva henkilö on aina asianosainen. Asianosaisten kommentitkin olette kirjanneet pöytäkirjojenne liitteiksi.

“Sillä, jonka oikeutta, etua tai velvollisuutta asia koskee (asianosainen), on julkisuuslain 11 §:n mukaan oikeus saada asiaa käsittelevältä tai käsitelleeltä viranomaiselta tieto asiakirjan sisällöstä, joka voi tai on voinut vaikuttaa hänen asiansa käsittelyyn.”

Me Kankaantien asukkaat olemme todella asianosaisia, koska päätös vaikuttaa oikeuksiimme ja etuuksiimme käyttää osoitteenamme Kankaantietä. Kankaantiellä on mm. useita yrityksiä, joiden velvollisuutena olisi päätöksen voimaantullessa uusia omalla kustannuksellaan kaikki kirjeenvaihdossansa ja yhteystiedoissansa yms. käyttämänsä painotuotteet.

Vaadimme, että kumoatte välittömästi tekemänne päätöksen Kankaantien suomenkielisen nimen muuttamisesta ja annatte päätöksestänne meille tiedon valitusohjeineen lain säätämällä tavalla.

Kunnioittavasti,

Vantaalla 26.6.2014

Veikko Kurronen
Kankaantie 9

Mika Galkin
Kankaantie 16. B

Heikki Niininen
Kankaantie 11 A



16 §

Vastine Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen Vaasan hallinto-oikeudelle osoitettuihin valituksiin koskien Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöstä nro. 65/2014/1, 31.3.2014 / TLA

YM/2497/11.01.01.09/2013

TLA/MSI/PKA/SRU

Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungilta vastinetta valituksiin, jotka koskevat Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöstä 31.3.2014 nro 65/2013/1 (Dnro ESAVI/293/04.08/2011). Päätös koskee Rudus Oy:n Konalan kierrätysbetonin ja -tiilen käsittelylaitoksen ympäristölupapäätöstä. Vastine on annettava 29.8.2014 mennessä.

Rudus Oy:n ympäristölupahakemus ja Vantaan kaupungin lausunto

Rudus Oy:n ympäristönsuojelulain mukainen lupahakemus koski Konalan kierrätysbetonin ja -tiilen käsittelylaitoksen toimintaa ja hakemusta toiminnan aloittamiseksi muutoksenhausta huolimatta.

Laitoksella vastaanotetaan, välivarastoidaan ja murskataan pääkaupunkiseudun kohteista syntyvää ylijäämä- ja purkubetonia sekä tiiltä uusiokäyttötarkoitukseen. Betonin ja tiilen murskaus tapahtuu siirrettävällä murskauslaitoksella, joka koostuu murskaimesta, raudan magneettierottimesta ja seulastosta. Murskausta on 1-3 kertaa vuodessa noin 1-7 kuukautta kerrallaan.

Vuositain alueella käsitellään betoni- ja tiilijätettä noin 120 000 tonnia, josta kierrätysbetonia on noin 100 000 tonnia ja kierrätystiiltä noin 20 000 tonnia. Betoni- ja tiilijätteen maksimivarastointimäärä on 300 000 tonnia. Tämän lisäksi alueella voi olla varastoituna valmiita murskeita noin 100 000 tonnia. Toiminnassa syntyvää mursketta käytetään pääasiassa maarakentamisessa pääkaupunkiseudun maarakennuskohteissa. Toiminta on ollut alueella vakiintunutta 1990-luvulta asti.

Vantaan kaupunki antoi hakemuksesta lausunnon (KH, 17.6.2013), jossa kiinnitettiin huomiota mahdollisiin melu- ja pölyhaittoihin, hulevesiin sekä roskaantumisen estämiseen.

Aluehallintoviraston päätös 31.3.2014, nro 65/2014/1

Päätöksessään 65/2014/1 Etelä-Suomen aluehallintovirasto myönsi Rudus Oy:n Konalan kierrätysbetonin ja -tiilen käsittelylaitokselle ympäristöluvan. Vantaan kaupungin lausunnossa esitetyt seikat pääosin huomioitiin ympäristölupamääräyksissä.

Päätöksessä on kaikkiaan 29 lupamääräystä koskien esimerkiksi laitoksen toimintaa sekä jätteiden käsittelyä ja varastointia. Lisäksi luvassa on annettu määräyksiä mm. pölyntorjunnasta, polttonesteiden varastoinnista, ilmapäästöistä, melusta, poikkeuksellisista tilanteista, käyttötarkkailusta sekä kirjanpidosta ja raportoinnista. Toiminnanharjoittaja on myös velvoitettu selvittämään toiminnan aiheuttama melutaso ja kokonaisleijumapitoisuus vuosien 2014 - 2015 aikana.

Kokouksessa 28.4.2014 kaupunginhallitus päätti merkitä tiedoksi Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristölupapäätöksen ja tyytyä päätökseen.

Valitukset

Helsingin kaupungin ympäristölautakunta

Valituksessaan Helsingin kaupungin ympäristölautakunta katsoo, että Rudus Oy:n laitoksen pölyntorjuntaa koskevat lupamääräykset eivät ole riittäviä ja jättävät liikaa tulkinnanvaraa toiminnanharjoittajalle ja valvontaviranomaiselle. Lupapäätöksen mukaan pölyhaittoja on ehkäistävä kastelemalla tai koteloimalla tai käyttämällä muuta pölyntorjunnan kannalta parasta käyttökelpoista tekniikkaa. Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan mukaan laitoksen toimiessa lähellä asutusta,



vaadittavat pölyntorjuntamenetelmät eivät voi olla vaihtoehtoisia, vaan päätöstä tulee muuttaa siten, että murskattaessa on käytettävä kastelujärjestelmää, jossa veden sumutuspisteitä on murskaimen ylä- ja alapuolella ja jokaisessa kuljettimen purkukohdassa. Lisäksi kuljettimien tulee olla koteloituja ja laitos on sijoitettava tiiviin suojarakennelman sisään siten, että vain syöttö ja purkukohdat jäävät suojarakennelmien ulkopuolelle.

Vaativuudesta perustellaan sillä, että Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräyksissä vaaditaan tilapäiseltäkin murskaukselta tiukempia pölyntorjuntavaatimuksia toimittaessa yhtä lähellä asutusta kuin Rudus toimii. Lisäksi vaatimusta perustellaan laitosalueen läheisyyteen asemakaavoitetun Honkasuon asuinalueen rakentamisella ja tällä hetkellä Vantaan puolella noin 150 metrin etäisyydellä sijaitsevien lähimpien asukkaiden pölyhaittojen ehkäisemisellä.

Uudenmaan ELY-keskus

Uudenmaan ELY-keskus vaatii valituksessaan, että ympäristölupapäätöksen tarkkailumääräykset muutetaan vastaamaan jätelain 120 §:ää siten, että luvan saaja velvoitetaan laatimaan jätteen käsittelyn seuranta- ja tarkkailusuunnitelma ja toimittamaan se tarkistettavaksi Uudenmaan ELY-keskuksen sijasta Etelä-Suomen aluehallintovirastoon määräpäivään mennessä.

Toisena kohtana vaaditaan, että lupamääräykseen on lisättävä velvollisuus laatia suunnitelma, josta ilmenee laitokselle vastaanotettavien erilaisten jakeiden sijoitusalueet, määrät, luiskakaltevuudet, kulkutiet sekä korkeustasot. Vaativuudesta perustellaan alueen tarkalla tilankäytöllä, jonka vuoksi nykytilanteessakin betonijättekasat ovat kiinni aluetta ympäröivissä aidoissa ja lisäksi käsittelemättömän betonijätteen luiskat ovat erittäin jyrkkiä ja vaarallisia.

Kolmantena kohtana vaaditaan, että ympäristöluvassa tulee velvoittaa toiminnanharjoittajaa asettamaan ympäristönsuojelulain 43 §:n mukainen vakuus asianmukaisen jätehuollon turvaamiseksi toiminnan lopettamisen varalta. Vakuuden tarpeellisuutta perustellaan betonijätteen suurella määrällä ja sen tulevaisuuden käyttötehokkuuden ja markkina-arvon vaikealla ennustettavuudella. Lisäksi valvontaviranomaisen on vaikea arvioida toimijan kykyä vastata jätehuollosta esimerkiksi kymmenen vuoden kuluttua, minkä vuoksi ainakin murskaamattoman jätteen osalta tulisi toiminnanharjoittajalta vaatia vakuus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään antaa Etelä-Suomen aluehallintovirastolle seuraava vastine Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valituksista koskien Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöstä nro 65/2014/1, 31.3.2013 (Dnro ESAVI/293/04.08/2011).

"Vantaan kaupunki pitää aiheellisina Helsingin kaupungin ympäristökeskuksen sekä Uudenmaan ELY-keskuksen tekemiä valituksia. Kaupunki yhtyy näin ollen myös Vantaan ympäristölautakunnan (YLA 18.6.2014) valituksesta antamaan vastineeseen.

Tällä hetkellä laitosta lähimpänä asuvat asukkaat ovat Vantaan puolella noin 150 metrin päässä. Vantaan kaupunki pitää tärkeänä erityisesti Helsingin kaupungin ympäristölautakunnan vaatimusta pölyntorjuntaa koskevien lupamääräyksien täsmentämisestä ja tiukentamisesta. On perusteltua vaatia Etelä-Suomen aluehallintoviraston ympäristöluvassa pölyhaittojen ehkäisyn olevan vähintään samalla tasolla mitä Helsingin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset muutenkin kaupungin alueella määräävät."

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

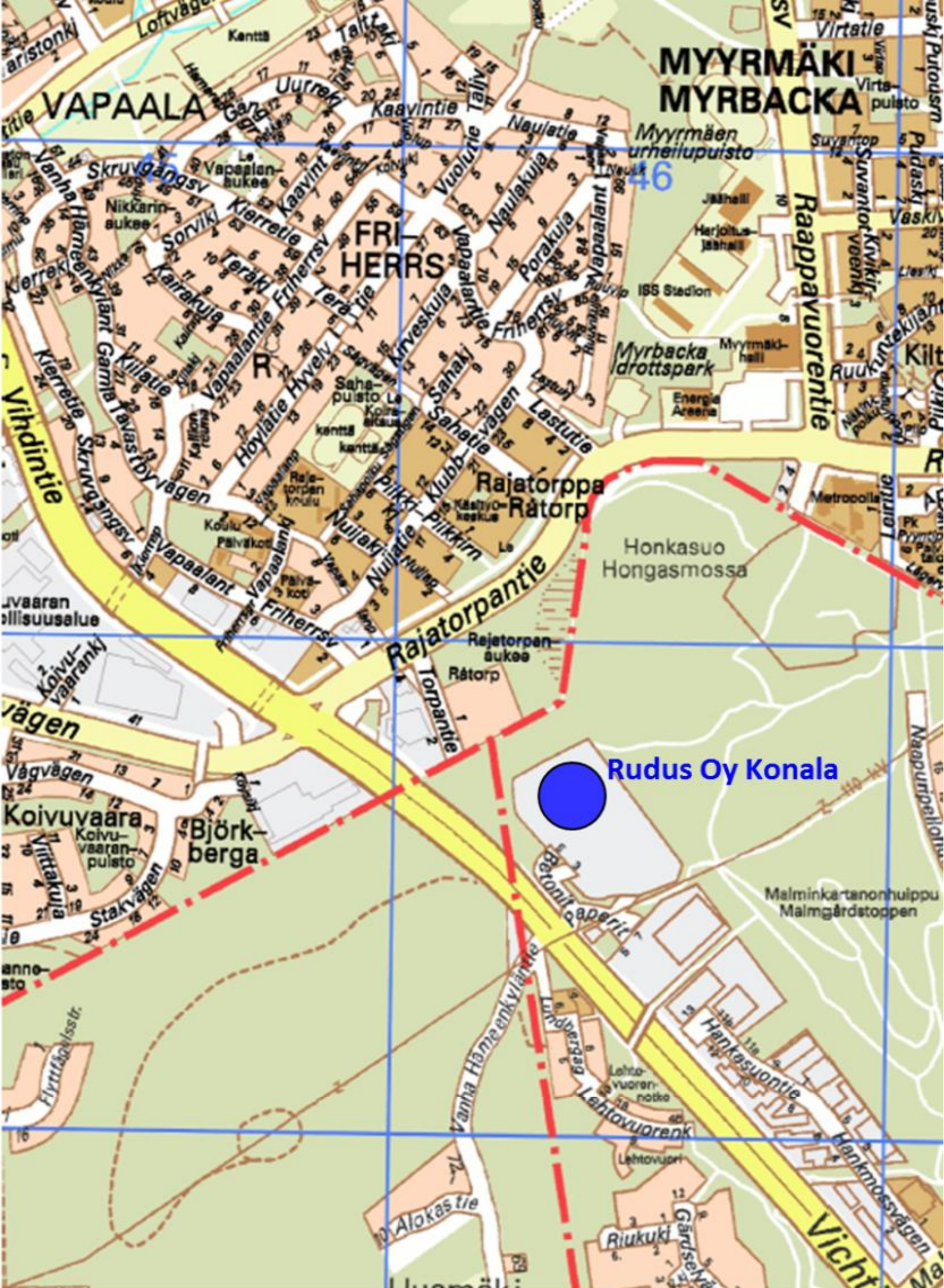


- Sijaintikartta Rudus Oy, Konalan kierrätysbetonin ja -tiilen käsittelylaitos

Täytäntöönpano: Ote Etelä-Suomen aluehallintovirasto, PL 110, 00521 Helsinki
(ymparistoluvat.etela@avi.fi)

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, p. 09 8392 2300 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





17 § Kaavarunko 052200, Aviapolis /lähtökohdat ja tavoitteet / TLA

VD/6013/10.02.03/2014

TLA/MSI/MHÄ/SRU

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut kaupunginvaltuuston 3.3.2014 hyväksymässä elinvoimaohjelmassa. Yksi ohjelman tavoitteista on laatia selkeämpi visio ja kehityskuva (2030) Lentoaseman ja Aviapoliksen alueesta. Finavia työstää parhaillaan omia suunnitelmiaan lentoaseman tulevaisuudesta: vuoropuheluun tarvitaan visiota myös ympäröivän lentokenttäkaupungin kehittämisestä. Tämä Aviapoliksen kaavarunko tulee olemaan tärkeä osa tätä pohdintaa.

Alueen keskus rakentuu tulevana vuosikymmeninä Veromiehen kaupunginosaan lentoaseman viereen Kehäradan uuden aseman ja Pakkalan väliin. Muutos on jo käynnissä Kehä III reunakortteleissa. Veromiehen alueella on vireillä paljon erilaisia ja osin ristiriitaisiakin hankkeita asumisesta logistiikkaan. Laaja, pinta-alaltaan Helsingin ydinkeskustaa vastaava, alue mahdollistaa paljon, mutta ohjaavia linjauksia tarvitaan.

Kehityksen varmistamiseksi ja hallitsemiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko. Kaavarunko laadinta käynnistyi 2013. Tähän mennessä on käyty laajassa vuorovaikutuksessa keskustelua maankäytön suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja seuraavista työvaiheista. Suunnitelman visiona on houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien kaupunki. Hyvällä kaupunkisuunnittelulla teemme Aviapoliksesta lentokenttäkaupungin, joka elää vuorokauden ympäri. Visio täsmentyy suunnittelutyön edistymisen myötä. Koko kaavarunkotyö valmistuu 2015.

Tavoiteaineisto haluttiin tuoda kaupunkisuunnittelulautakuntaan keskusteltavaksi ja hyväksyttäväksi, jotta kaavarunko laadinta jatkuu haluttuun suuntaan. Aluetta kehittävät yksityiset maanomistajat ja kiinteistökehittäjät ovat toivoneet kaupungin päättäjien linjauksia oman kehitystyönsä ja markkinointinsa selkänajaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 17

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys:

Päätetään hyväksyä kaavarunko 052200, Aviapolis / lähtökohdat ja tavoitteet, jatkosuunnitelman pohjaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Raportti

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö, p. 09 839 22745, Häsänen Merja, asemakaavasuunnittelija, p. 09 839 22127,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Aviapolis kaavarunko

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014



Julkaisija

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Aviapolis -työryhmä:

kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
arkkitehti Merja Häsänen
maisema-arkkitehti Anne Mäkynen
yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola
yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen
viestintäsuunnittelija Ritva-Leena Kujala

(etunimi.sukunimi@vantaa.fi)



Sisällysluettelo

Visio	4
Johdanto	5
Kaavarunkoalue	6
Kaavarunkotyön lähtökohdat	7
Helsingin seutu kasvaa suurkaupungista metropoliksi	8
Aviapolis sijaitsee liikennevirtojen solmukohdassa	9
Alue on saavutettavuudeltaan ykkönen	10
Kaupunkirakenne on suurta ja väljää, mutta täynnä mahdollisuuksia	11
Hallien seasta löytyy helmiä	12
Laajat asfalttipinnat ja puuttuvat puistot aiheuttavat kaupunkitulvia	13
Ympäristöhäiriöt suunnittelun haasteena	14
Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet	15
Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä	16
Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia	17
Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja	18
Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle	19
Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle	20
Rakennetaan Aviapoliksesta lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa	21
Aikataulu ja viestintä	22
Kaavarunko valmis syksyllä 2015	22
Osallistavaa työskentelyä ja viestintää	23
Aviapoliksen tarina	24
Aviapolis City, opaskartta 2050	25



Visio

Kaavarungon visiona on houkutteleva ja kestävä mahdollisuuksien kaupunki.

Hyvällä kaupunkisuunnittelulla teemme Aviapoliksesta lentokenttäkaupungin, joka elää ympäri vuorokauden.





Johdanto

Aviapolis on seudun voimakkaimmin kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut.

Aviapoliksen keskus rakentuu tulevana vuosikymmeninä lentoaseman viereen, Kehäradan uuden Aviapolis-aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen.

Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko.

Työ on edennyt tavoitevaiheeseen. Tähän aineistoon on koottu suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet aiheittain. Koko kaavarunkotyö valmistuu 2015.



Kaavarunkoalue

Suunnittelualueena on Veromiehen kaupunginosa, joka sijaitsee Lentoaseman eteläpuolella Kehä III:n ja Tuusulanväylän kainalossa.





Kaavarunkotyön lähtökohdat

- Helsingin seutu kasvaa suurkaupungista metropoliksi
- Aviapolis sijaitsee liikennevirtojen solmukohdassa
- Alue on saavutettavuudeltaan ykkönen
- Kaupunkirakenne on suurta ja väljää, mutta täynnä mahdollisuuksia
- Hallien seasta löytyy helmiä
- Laajat asfalttipinnat ja puuttuvat puistot aiheuttavat kaupunkitulvia
- Ympäristöhäiriöt suunnittelun haasteena

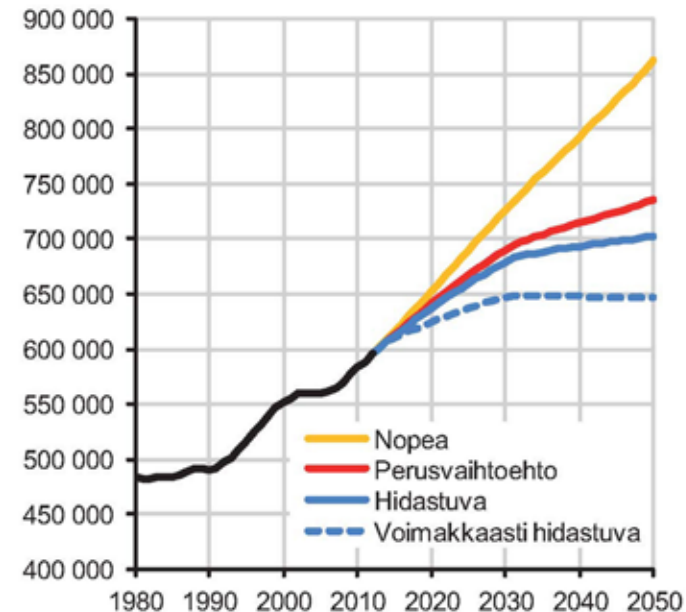
Helsingin seutu kasvaa suurkaupungista metropoliksi

Seuraavan 35 vuoden aikana Helsingin seudun ennustetaan kasvavan 600 000 uudella asukkaalla, jolloin vuonna 2050 kaupunkiseudulla olisi 2 miljoonaa asukasta.

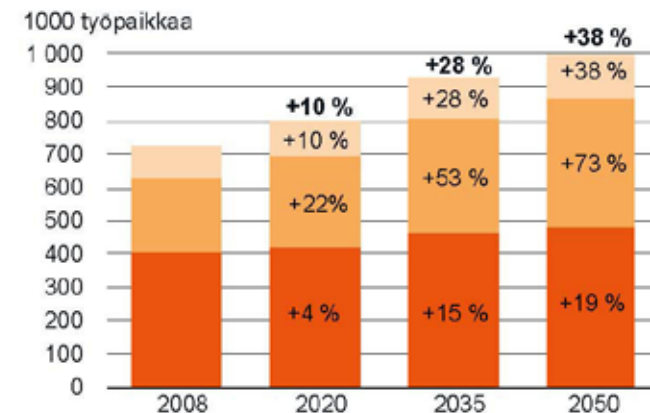
Voimakkaan väestönkasvun edellytys on positiivinen työpaikkakehitys. Viimeisten ennusteiden mukaan Helsingin seudulla olisi vuonna 2050 yli miljoona työpaikkaa, mikä tarkoittaisi yli 300 000 uuden työpaikan syntymistä reilussa 35 vuodessa.

Jo 35 vuoden päästä seudulla on 50 % nykyistä enemmän ihmisiä, polkupyöriä, toimistoja, kauppoja sekä viljelypalstoja. Kasvu edellyttää uutta tilaa ja tiivistymistä.

Seudun kasvun ja muutoksen näkökulmasta Aviapolis on ydinalueella ja koko seudulla ainutlaatuinen, koska Aviapolis monipuolistuu ja kasvaa huomattavasti nopeammin kuin muu pääkaupunkiseutu.



■ Muu seutu
■ Muu PKS
■ Helsinki



Helsingin väestö 1.1.1980–2012 ja väestöprojektion vaihtoehdot vuoteen 2050.

Helsingin seudun (14 kuntaa) työpaikkamäärän kehitysarvio 2008–2050.

Aviapolis sijaitsee liikennevirtojen solmukohdassa

Aviapoliksen sijainti kansainvälisten, kansallisten ja paikallisten liikennevirtojen solmukohdassa on poikkeuksellinen.

Lentoaseman vuosittainen matkustajamäärä ylitti 10 miljoonaa matkustajan rajan vuonna 2000. Viime vuonna lentoaseman kautta kulki jo yli 15 miljoonaa matkustajaa ja kasvun ennustetaan jatkuvan vakaana etenkin Aasian liikenteessä.

Kehä III on osa Pietarista Belfastiin ulottuvaa E18 reittiä ja näin maamme tärkein kansainvälinen tieliikenneyhteys. Perusparannettu Kehä III ja Tuusulanväylä takaavat nopeat yhteydet seudulle sekä muualle Suomeen.

Kehäradan myötä kaavarunkoalueelta muodostuu myös tehokas raideyhteys kotimaan suurimpiin kaupunkeihin. Uusien asemien ja poikittaisten bussirunkoyhteyksien myötä alueesta muodostuu paikallisliikenteen solmukohta.



Alue on saavutettavuudeltaan ykkönen

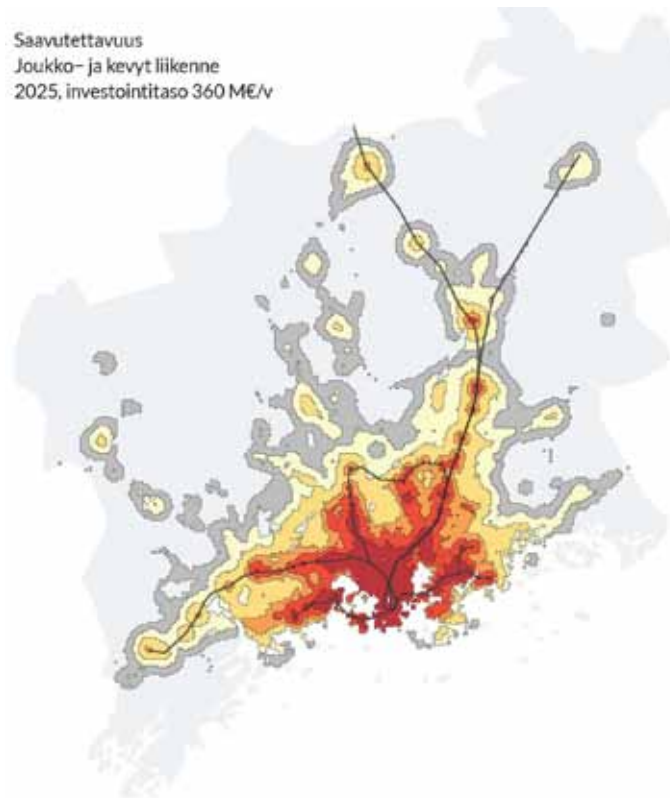
Hyvän saavutettavuuden alueilta työpaikat, palvelut, kaupat ja ystävät ovat nopeasti ja vaivattomasti tavoitettavissa eri kulkumuodoilla. Mitä paremmin alue on saavutettavissa, sitä paremmat mahdollisuudet se tarjoaa yrityksille ja asukkaille.

Aviapoliksen saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla paranee merkittävästi Kehäradan avautumisen myötä. Nykyisten liikenteen ja maankäytön suunnitelmien mukaisesti Keski-Vantaan

saavutettavuus kehittyikin lähes Helsingin kantakaupungin veroiseksi. Kehä III:n parannustöiden valmistuessa alue on saavutettavissa henkilöautolla koko pääkaupunkiseudulta alle puolessa tunnissa.

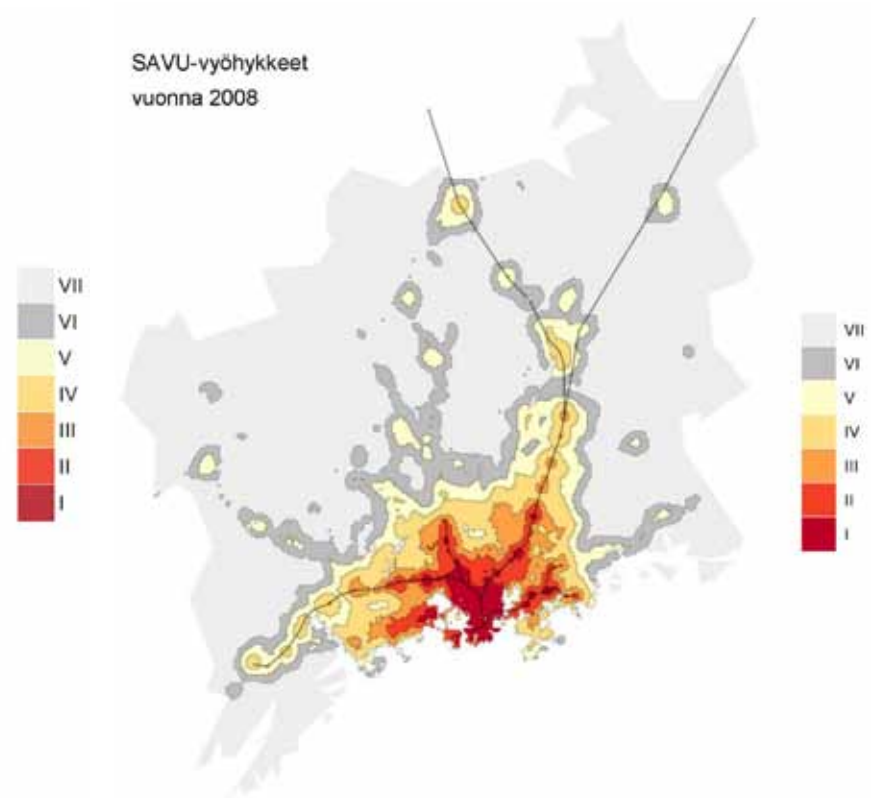
HSL:n tekemien alustavien tarkastelujen mukaan vuonna 2025 alueen saavutettavuus on niin hyvä, että jopa 2/3 matkoista tehtäisiin kestävillä kulkumuodoilla.

Saavutettavuus
Joukko- ja kevyt liikenne
2025, investointitaso 360 M€/v



HSL:n SAVU-mallien mukaan Aviapoliksen saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla paranee merkittävästi seuraavan vuosikymmenen aikana. Tarkasteluissa seutu on jaettu vyöhykkeisiin saavutettavuuden perusteella, vyöhykkeen I ollessa parhaan saavutettavuuden vyöhyke.

SAVU-vyöhykkeet
vuonna 2008



Kaupunkirakenne on suurta ja väljää, mutta täynnä mahdollisuuksia

Kaavarungon alue on suuri: se vastaa kooltaan Helsingin kanta-kaupungin aluetta Kaivopuistosta Hakaniemeen. Alueelle mahtuukin yli 250 perinteistä kaupunkikorttelia.

Alue on rakennettu erittäin suureen kokoon: esimerkiksi yksittäiset varastorakennukset ovat isompia kuin kokonaiset keskustakorttelit. Suuresta korttelikoosta ja leveistä liikenneväylistä johtuen nykyinen rakenne ei tarjoa edellytyksiä kävelyyn tai pyöräilyyn.

Alueen nykyinen tehokkuus on alhainen, vain muutamalla uudehkolla toimitustontilla tehokkuus nousee yli $e = 1,0:n$.

*Aviapolis ja Kantakaupunki samassa mittakaavassa:
Veromiehen hallit ovat Helsingin keskustakorttelien kokoisia.*



Hallien seasta löytyy helmiä

Alueen vanhin rakennuskanta muodostuu modernin rakennusperinnön helmistä. Alueella on pääasiassa eri ikäisiä ja -kuntoisia logistiikka- ja varastohalleja, joissa toiminta saattaa jatkua vielä pitkäänkin. Kyseisten rakennusten väliaikaiskäyttö voi toimia alustana myönteiselle kaupunkikehitykselle ja tuoda alueelle uusia toimintoja, mm. työtiloja, konsertteja, kahviloita

Viime vuosina isojen väylien varteen on rakentunut uusia ja tehokkaita toimistorakennuksia. Alueesta on kehittynyt maamme halutuimpia yritysalueita.

Rakennusten käyttötarkoitus



Alueella sijaitsee modernin rakennusperinnön helmiä:

- Huberin hallit ja konepaja, Kurt Simberg 1964

- Auramo Oy, Hannu Auramo ja Valtteri Teerikangas 1964, 1970
- Wihuri Yhtymä, mm. Hugo Smeds 1950-75
- Aerola, Alvar Aalto 1955



Huberin konepaja



Auramo Oy



Wihuri Yhtymä

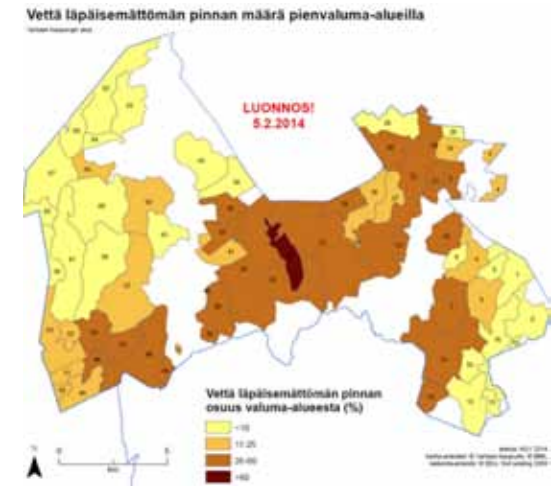
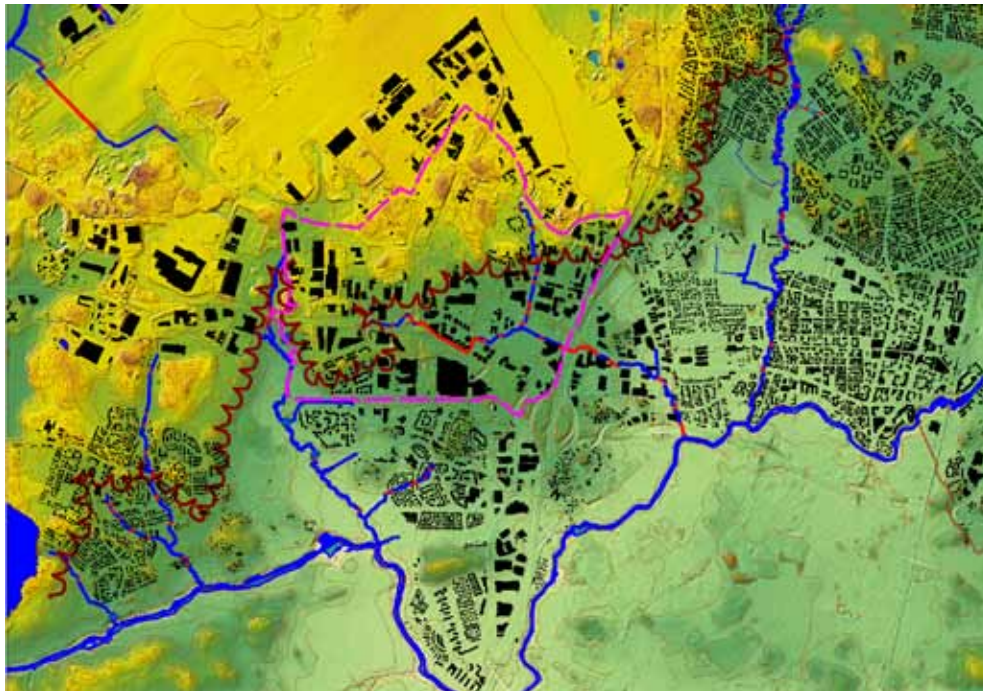


Aerola

Laajat asfalttipinnat ja puuttuvat puistot aiheuttavat kaupunkitulvia

Lentokenttä ja kaavarunkoalueen pohjoisosa sijoittuvat laajalle reunamuodostumaselänteelle, jonka pohjavesistä saavat alkunsa Aviapoliksen aluetta halkovat purot. Kalliokohtia lukuun ottamatta sadevesi imeytyy selänteen luonnolliseen maaperään hyvin. Eteläosa kaavarunkoalueesta sijoittuu laajalle savitasangolle, missä sadeveden imeytyminen on hidasta. Veromiehessä esiintyy kaupunkitulvia Manttaalitiellä ja Äyritiellä laajojen asfalttipintojen ja hallirakennusten takia.

Kaavarunkoalue on maisemarakenteen saumassa.



Keski-Vantaan purot ja niiden valuma-alueet



Ympäristöhäiriöt suunnittelun haasteena

Alueen erinomaisella saavutettavuudella on käänköpuolensa.

Vaikka kaavarunkoalue jää voimakkaan lentomelun ulkopuolelle, on tieliikenne- ja lentomelu ratkaistava suunnittelussa.

Nykyinen maankäyttö ja maastonmuodot eivät juurikaan estä tieliikennemelun leviämistä.

Alueen läheisyydessä on useampia laitoksia (Seveso-direktiivi), jotka käsittelevät vaarallisia aineita.

Laitosten suojaetäisyydet on otettava huomioon.

Edeltävän ja nykyisen toiminnan vuoksi alueella on paikoin pilaantuneita maita, joiden rakentaminen edellyttää maaperän puhdistamista.

Lentoaseman läheisyydestä huolimatta kaavarunkoalue jää voimakkaan lentomelun ulkopuolelle.



Voimakkain tiemelu sijoittuu suurien väylien varsille.



Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet

- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä.
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia.
- Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
- Rakennetaan Aviapoliksesta haluttu kohde, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.



Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä

Aviapoliksen ydin, ja erityisesti Lentoasemantie, on Suomen tärkein julkisivu, joka antaa ensivaikutelman maastamme monelle kulkijalle. Muutos rekkojen ja asfalttikenttien maisemasta kiinnostaviksi kaupunkitiloiksi tehdään kortteli kerrallaan. Suunnittelu tähtää toiminnoiltaan monipuolisemman, kaupunkikuvaltaan laadukkaamman sekä mittakaavaltaan ihmisen kokoisen alueen kehittämiseen

Muutos syntyy tehokkuudella ja tehokkuus varmistaa kasvun mahdollisuudet. Lisää ihmisiä ja vilinää!
Minimitehokkuudeksi tulee nostaa $e = 1.0$.

Ympäristön miellyttävyys ei synny automaattisesti. Alueen rakentamisessa tulee hyödyntää olemassa olevan ympäristön arvot ja edellyttää uudisrakentamiselta sekä uudelta kaupunkiympäristöltä "Aviapolis-laatua". Tavoitteena on kehittää puistoprosenttirahoituksen malli (vrt. taideprosentti), jonka avulla voidaan nostaa alueen viherympäristöt kaupungin heikommasta kaupungin parhaaksi.



Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia

Ilmastonmuutoksen hillintä on Vantaan keskeisimpiä tavoitteita. Aviapoliksesta rakennetaan ekologisen lentokenttäkaupungin esikuva.

Älykkään energiantuotannon, ja kulutuksen, suosiminen on yksi merkittävimmistä keinoista vaikuttaa ilmastonmuutoksen vauhtiin. Toimintojen harkitulla sijoittamisella ja uusilla teknisillä ratkaisulla voidaan vähentää haitallisia päästöjä ja melua.

Ekologinen kaupunkirakenne parantaa asuinalueiden viihtyisyyttä. Kunnostamalla Pytinojasta ja Kirkonkylänojaista voidaan kehittää alueen viherrakenteen helmiä.

Koska alue rakentuu ja uudistuu vähitellen, on laadun varmistaminen tärkeää rakentamisen eri vaiheissa. Määritellään, mihin satsataan ja miten tavoitteet saavutetaan. Laitetaan suurimmat panokset näkyvimmille paikoille – rosoa mahtuu reunoille!

Keskeneräistä kaupunkiympäristöä voi elävöittää ja tehdä tunnetuksi tapahtumilla ja tilapäisillä toiminnoilla. Kaavarungon rinnalla tulee laatia tilapäiskäytöstä suunnitelma, jota tarkasteltaisiin kahdella aikajänteellä: lähivuosina tyhjällä asemanseudulla ja tulevana vuosikymmeninä koko alueella.



Tehdään kestävästä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja

Tulevaisuuden kaupunki ei perustu henkilöautoiluun vaan kestäviin liikkumismuotoihin. Jo nykyisellään erinomaisten autoliikenteen väylien rinnalle tulee luoda laadukkaat ja mittakaavaltaan sopivat reitit kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteeseen tarpeisiin.

Kehärata tuo alueelta vaihdottoman raideyhteyden yli 20 asemalle kytkien Aviapoliksen tiiviimmin osaksi seutua. Kestävien kulkumuotojen kehittymiseksi kilpailukykyiseksi tulee alueelle luoda myös muita joukkoliikenteen runkoyhteyksiä.

Jokainen joukkoliikenteen matkustaja on myös kävelijä. Alueen käveltävyyttä edistetään jakamalla nykyisiä korttelirakenteita julkisen kävelyreitistön avulla pienempiin osiin. Suurten väylien estevaikutusta pienennetään, jotta kaupunkirakenne jatkuu miellyttävänä.

Älyliikenteen avulla pienennetään liikenteelle varatun tilan tarvetta sekä edistetään matkaketjujen sujuvuutta.



Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle

Aviapolis on portti Suomeen, mutta myös portti Helsingin seudulle. Moni toimija haluaa nimenomaan Aviapolikseen, josta maailman metropolit ovat vain parin tunnin päässä.

Työpaikkojen tiheys tarjoaa hyvät mahdollisuudet yritysten verkostoitumiseen ja klustereiden muodostumiseen. Siksi on tärkeää lisätä erilaisten liiketoiminnan paikkojen vaihtoehtoja nykyisille ja uusille toimijoille.

Alueen iältään, käyttötarkoitukseltaan sekä kunnoltaan vaihteleva rakennuskanta tarjoaa mahdollisuuksia erilaisten yritysten tarpeisiin. Tilapäiskäytön ja pop-up -tyyppisen toiminnan edistämällä luodaan työtiloja myös uusille sukupolville, jotka hyväksyvät tilojen rosoisuuden ja väliaikaisuuden.



Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle

Kaavarungossa määritellään asumiselle ja asukkaiden palveluille parhaiten sopivat paikat. Ympäristöhäiriöiden asettaessa rajoitteita alueiden käytölle tulee asumista toteuttaa kaikkialla missä se on mahdollista.

Alueen koko ja mitoitus mahdollistavat sen, että voidaan muodostaa identiteetiltään erilaisia ja omailmeisia kaupunginosia. Tuodaan asuntorakentamiseen lämmintä yhteisöllisyyttä ja leikkimielisyyttä.

Mitä enemmän alueelle saadaan asukkaita, sitä paremmat palvelut voidaan järjestää, ja sitä kiinnostavampi Aviapoliksen keskus on yritysten ja työpaikkojen sijoittumisen paikkana.

Hyödynnetään uuden alueen etu: kehitetään ja käytetään urbaaneja julkisen ja yksityisen rajapinnan palvelukonsepteja.



Rakennetaan Aviapoliksesta lentokenttäkaupunki, jonne tullaan läheltä ja kaukaa

Kaupunki on kohtaamispaikka, joka vetää toiminnoillaan ja tapahtumillaan ihmisiä puoleensa. Lähialueen vahvaa kaupan ja vapaa-ajan keskittymää vahvistetaan ja monipuolistetaan houkuttelemalla alueelle suurten ihmisvirtojen hankkeita.

Tehdään yhteistyössä alueen toimijoiden kanssa uudesta Aviapolis-asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi. Rakennetaan asemakorttelit tehokkaasti ja monipuolisesti siten, että asemanseutu elää ja sykkii ympäri vuorokauden.

Yhdistetään kaksi keskustaa urbaanien korttelien nauhalla ja miellyttävillä pääkaduilla. Painotetaan pääkatujen kehää laadullisissa valinnoissa ja asiointi-intensiivisten toimintojen sijoittamisessa sekä ohjataan näiden katujen kautta valtaosa julkisesta liikenteestä ja asiointivirroista.



Kaavarunkoalueen
"kiinnostavuuden kehä"

Aikataulu ja viestintä

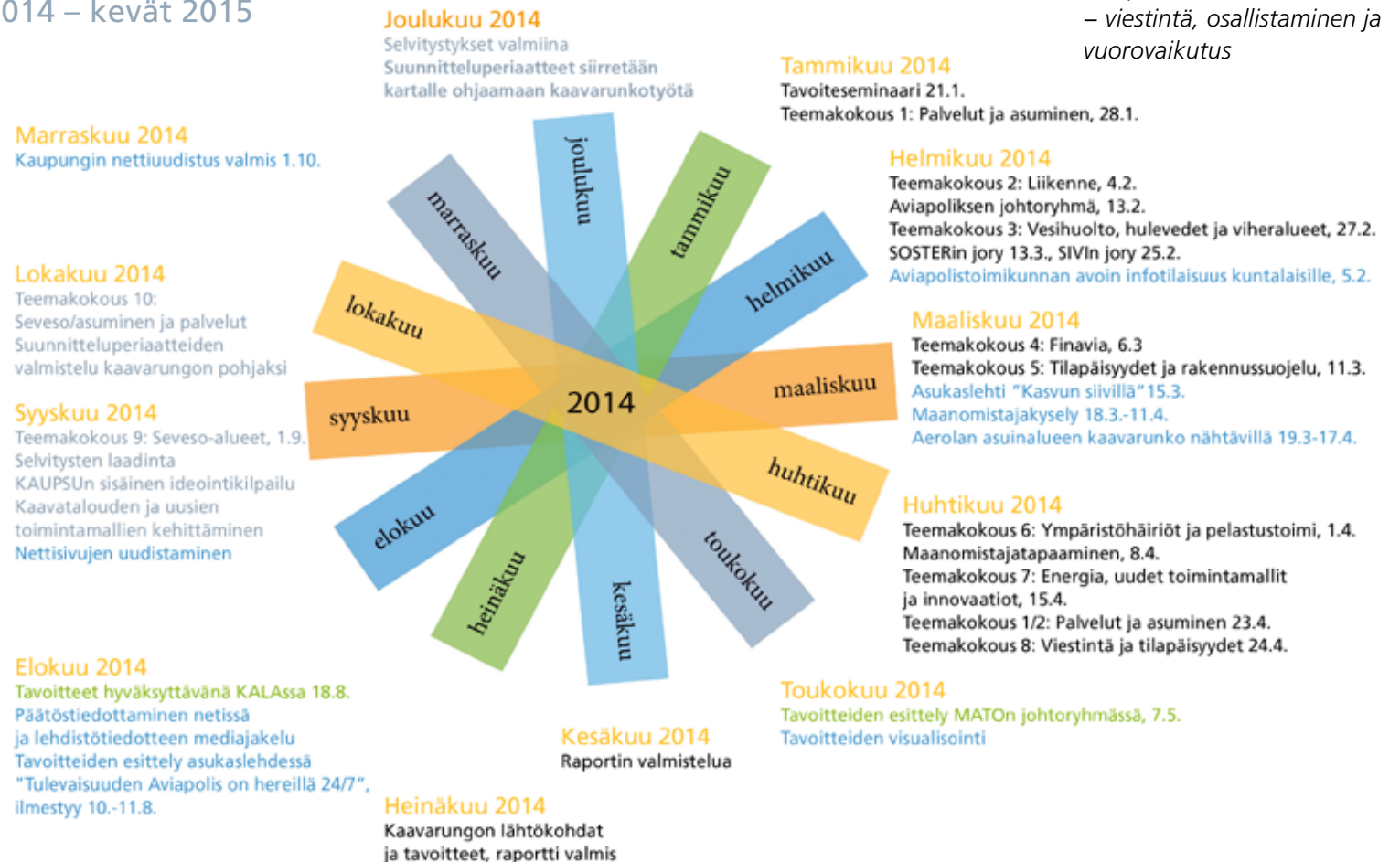
Kaavarunko valmis syksyllä 2015

Aikataulu:

Tausta-aineistot	syksy 2013
Tavoitteet	KALA 18.8.2014
Suunnittelu	syksy 2014 – kevät 2015
Tarvittavat selvitykset	syksy 2014 – kevät 2015

Suunnittelutyön rinnalla tehdään

- Alueen brändäystä ja markkinointiaineistoa
- Markkinointia ja esittelyaineistoa myös muilla kielillä
- Pohdintaa tilapäiskäytöistä sekä suunnitelma kesästä 2015
- Voidaan aloittaa asemakaavoja



Aviapoliksen vuosikello 2014 – viestintä, osallistaminen ja vuorovaikutus

Osallistavaa työskentelyä ja viestintää

Osallistava

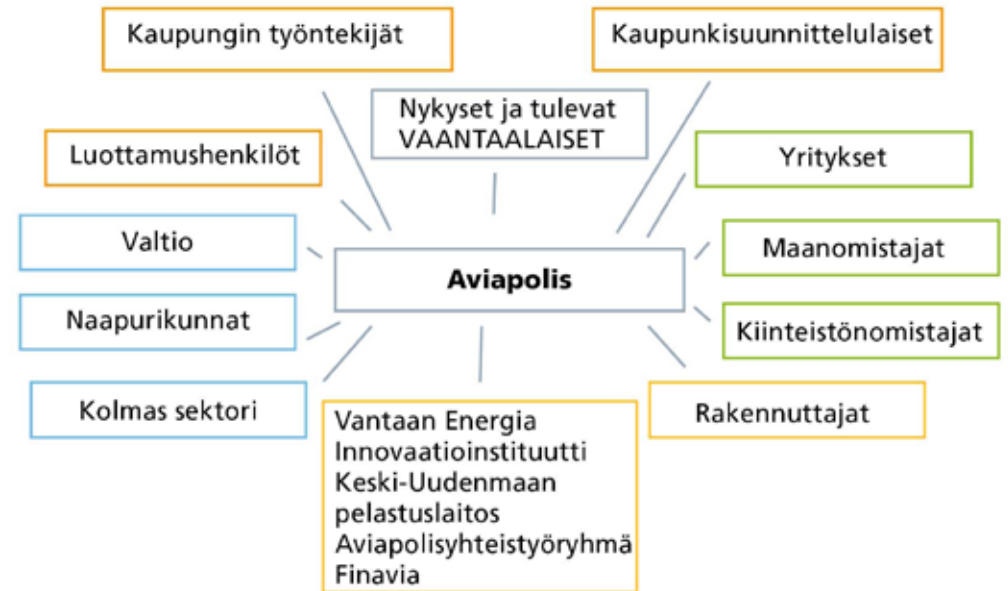
Osallisuudesta ja vuorovaikutteisuudesta tehdään aitoa, aktivoivaa ja monisuuntaista viestintää kaupungin viranomaisten, kuntalaisten, sidosryhmien ja yhteistyökumppanien kesken.

Verkottuva

Ollaan mukana yhteistyössä muun muassa yliopistojen kanssa. Kerätään kokemuksia ja ollaan mukana rinnakkaisissa projekteissa ja kilpailuissa. Haetaan kansainvälistä näkyvyyttä kansainvälisiltä areenoilta.

Jakava

Tiedotetaan laaja-alaisesti hankkeen etenemisestä ja tuloksista. Tiedon pitää olla helposti saavutettavissa.



Sidosryhmät



Kaavarunkotyö aloitettiin tammikuussa 2014 tavoiteseminaarilla kaupungin eri toimialojen työntekijöiden kanssa. Maanomistajille pidettiin aamukahvitilaisuus Galleria K:ssa huhtikuussa.



Aviapoliksen tarina

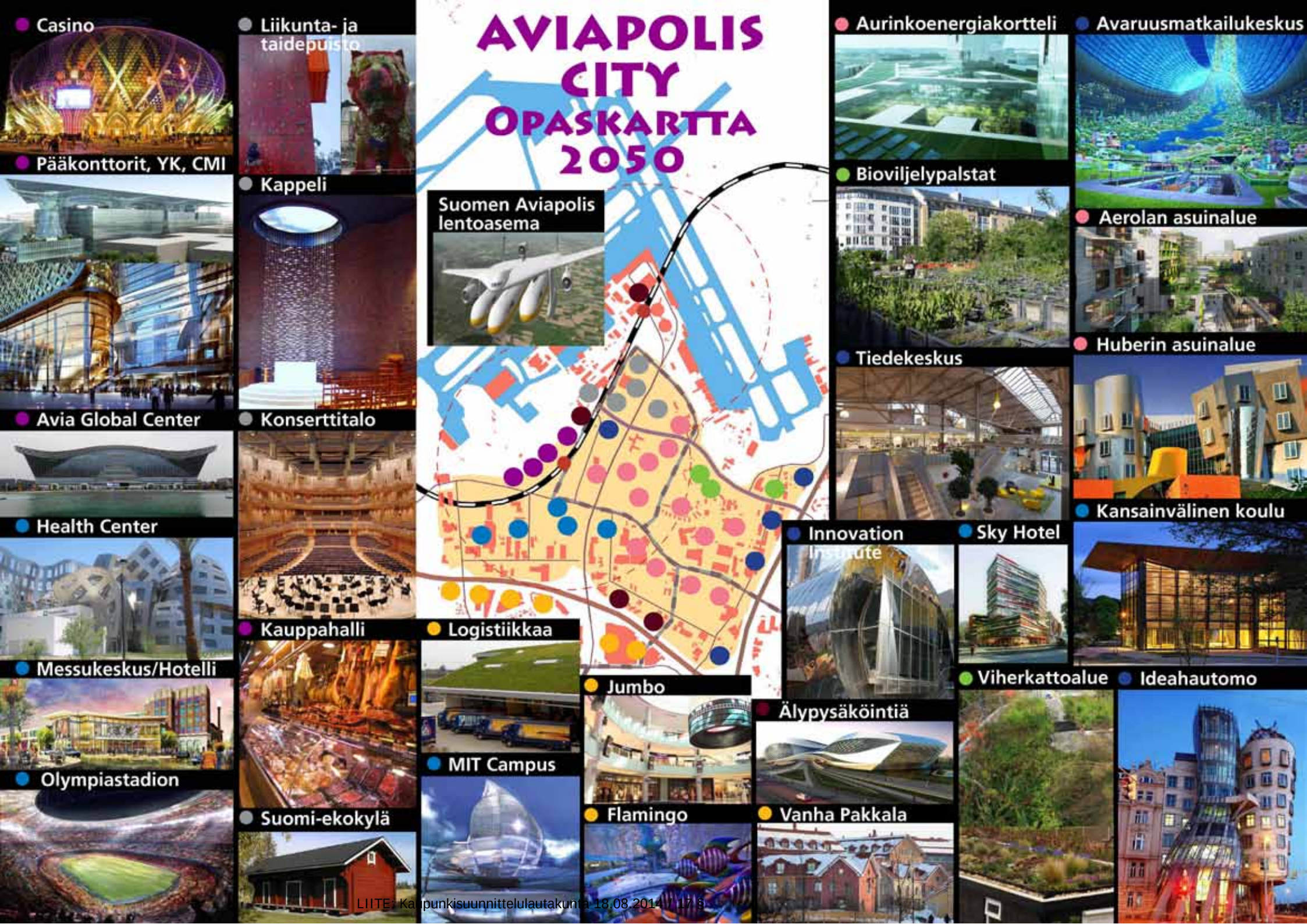
Aviapoliksen tarina alkaa 1480-luvulta, jolloin se mainitaan aikakirjoissa ensimmäisen kerran. Skattmansbyn rälssitilalla veromies ei enää laske savuja talonpiipusta. Korkeintaan lentokonebongari laulaa Seutulan lentokentällä Irwinin sanoin ”Caravellen jostain kaukaa laskeutuvan nään”.

Veromiehen toinen nousu alkoi vuonna 1952 Helsinki-Vantaan lentoaseman valmistuttua olympialaisiin. Siitä alkoi kansainvälisen lentokenttäkaupungin synty. Kenttä toi mukanaan teollisuutta, logistiikkaa ja toimistoja, vähän asu-
mistakin Aerolaan. Tällä hetkellä Aviapolis-alue on Suomen halutuin yritys-
alue.

Veromies on ehtinyt miehen ikään, mutta ei jää eläkkeelle. Päinvastoin, nyt al-
kaa Veromiehen eli Aviapoliksen kolmas tarina. Vantaan lentokenttäkaupunki
aikoo olla tulevaisuudessa Euroopan halutuin yritysalue, jossa myös asutaan ja
eletään 24/7.

Aviapoliksen rakennustalkoihin haastetaan mukaan nykyiset ja tulevat kunta-
laiset sekä yritykset.
Uusi, inspiroiva Aviapolis katsoo kauas tulevaisuuteen.





AVIAPOLIS CITY OPASKARTTA 2050

Suomen Aviapolis lentoasema





18 § **Asemakaavamuutos 002216 sekä tonttijako, 23.Kivistö / Hiekkakiventie 14 / TLA**

VD/3594/10.02.04.01/2013

TLA/LVA/KZU/SRU

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta liitetään noin 250 m² asuinpientalojen korttelialueeseen. Korttelialueelle muodostetaan kaksi tonttia, joiden tonttitehokkuusluku nostetaan 0,25:een.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 23006, kaupunginosassa 23, Kivistö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 23006 sekä lähivirkistysaluetta.

Tonttijako koskee korttelia 23006.

Alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Hiekkakiventie 14.

Kaavan hakija

Antero Ketonen ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus

Korttelialueen tilan 406-5-140 omistaa Antero Ketonen ja lähivirkistysalueen tilan 406-5-178 omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavan muutos

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 230100, jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta AP-2 ja lähivirkistysaluetta. Asuinpientalojen korttelialueen tonttitehokkuusluku e on 0,15.

Asemakaavamuutoshakemuksessa on esitetty noin 250 m²:n suuruisen osan lähivirkistysaluetta tilasta 406-5-178 liittämistä asuinpientalojen korttelialueen tilaan 406-5-140, jonka jälkeen tilasta muodostettaisiin tonttijaolla kaksi tonttia. Lisäksi esitettiin uusien tonttien rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun korottamista 0,25:een.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että 244 m² lähivirkistysaluetta muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi AP kortteliin 23006. Korttelin osalle osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,25$. Rakennusoikeus korttelin osalla lisääntyy 232 k-m². Tonttijaolla muodostetaan kaksi tonttia. Uusien tonttien pinta-alat ovat 720 m² ja 1235 m². Tonttien numeroiksi tulee 23-6-2 ja 23-6-3.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.3.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden uuden pientalon rakennuspaikan.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.



Muutostkustannukset maksaa hakija Antero Ketonen ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (2500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 3205 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.8.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002216 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Hiekkakiventie 14
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 1B ja todetaan, että hakija Antero Ketonen maksaa muutostkustannukset (2500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 3205 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 18.8.2014

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

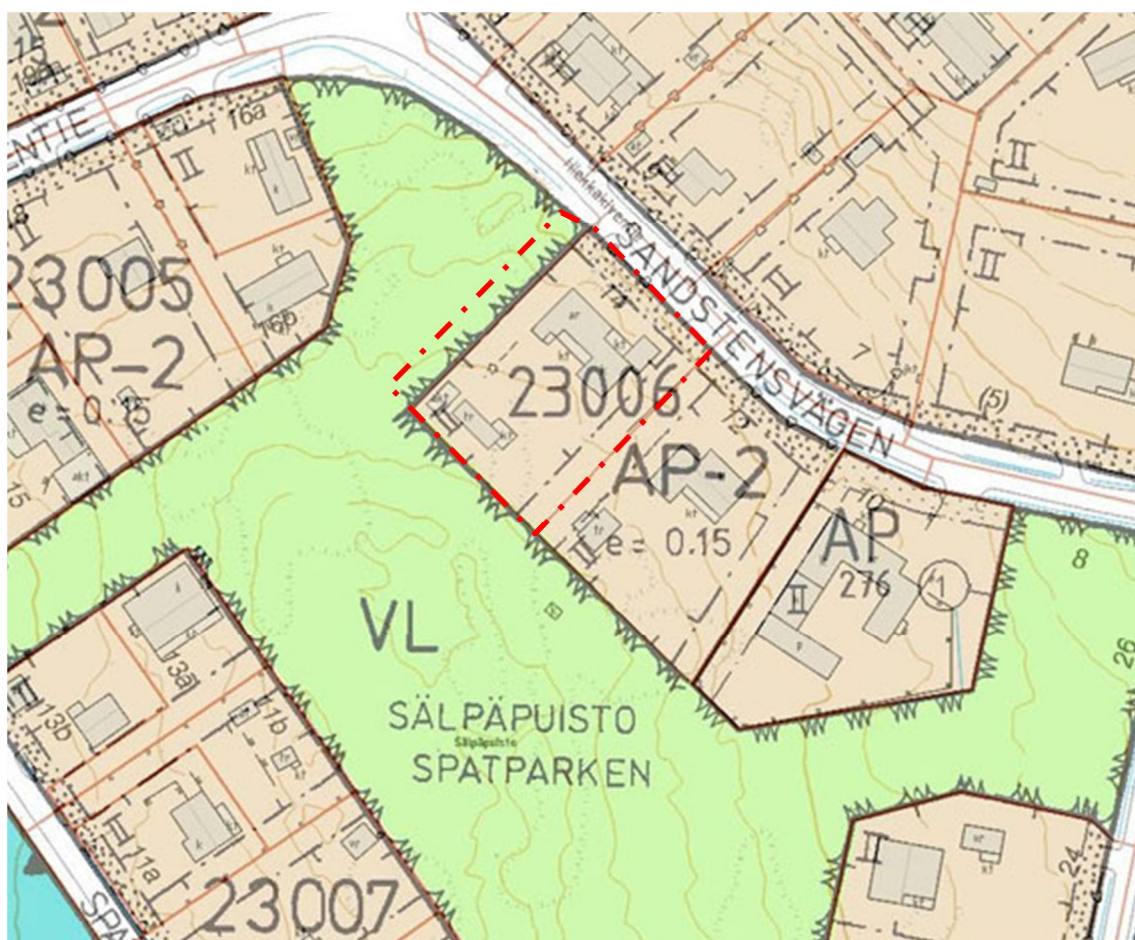
Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, p. 8392 2247,
asemakaavainsinööri Kai Zukale, p. 8392 2232
(etunimi.sukunim[at]vantaa.fi)



Hiekkakiventie 14

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijako,
joka koskee 18.8.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002216.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos ja tonttijako

Asemakaavan muutos ja tonttijako koskee
Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa, Kivistö,
tiloja 406-5-140 ja 406-5-178.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Hiekkakiventie 14.



1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002216, Hiekkakiventie 14, Kivistö. Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta liitetään noin 250 m² asuinpientalojen korttelialueeseen. Korttelialueelle muodostetaan kaksi tonttia, joiden tonttitehokkuusluku nostetaan 0,25:een.

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISETIEDOT	2
	Asemakaavan muutos ja tonttijako	2
	Kaava-alueen sijainti	2
1.2	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
2	TIIVISTELMÄ	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
	Luonnonympäristö	5
	Rakennettu ympäristö	5
	Liikenne	5
	Yhdyskuntatekninen huolto	5
	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	5
	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	5
	Maakuntakaava	5
	Yleiskaava	6
	Voimassa oleva asemakaava	6
	Lähiympäristön kaavat, suunnitelmat ja selvitykset	6
	Rakennusjärjestys	7
	Tonttijako- ja kiinteistörekisteri	7
	Pohjakartta	7
	Rakennuskiellot	7
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1	Osallistuminen ja vuorovaikutus	7
	Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen	7
4.2	Asemakaavan tavoitteet	8
	Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin	8
	Vertailu maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan	8
	Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan	8
4.3	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	8
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	9
5.1	Kaavan rakenne	9
	Korttelialueet	9
5.2	Kaavan vaikutukset	9
	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön	9
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	9
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
	Vaikutukset liikenteeseen	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	10

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake

Asemakaavakartta ja -määräykset

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Vantaan Kivistö – Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma, diplomityö,
Leea Riittinen 2012

2 TIIVISTELMÄ

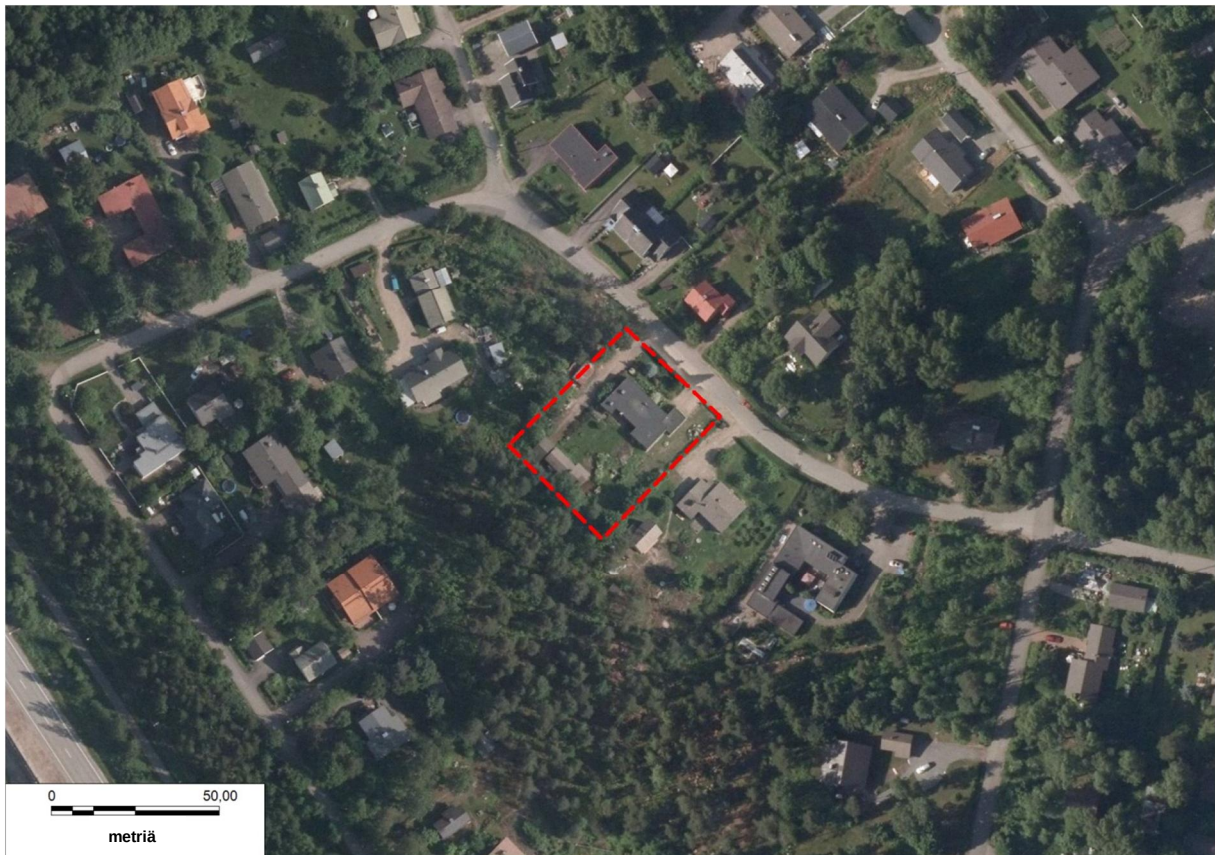
Tilan 406-5-140 omistaja ja tilan 406-5-178 omistaja Vantaan kaupunki hakivat asemakaavan muuttamista 27.8.2013.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 230100, jossa alue on asuinpien-
talojen korttelialuetta AP-2 ja lähivirkistysaluetta. Asuinpien-
talojen korttelialueen tonttitehokkuusluku e on 0,15.

Asemakaavamuutoshakemuksessa on esitetty noin 250 m²:n suuruisen osan lähivir-
kistysaluetta tilasta 406-5-178 liittämistä asuinpien-
talojen korttelialueen tilaan 406-
5-140, jonka jälkeen tilasta muodostettaisiin tonttijaolla kaksi tonttia. Lisäksi esitet-
tiin uusien tonttien rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun korottamista
0,25:een.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että
244 m² lähivirkistysaluetta muuttuu asuinpien-
talojen korttelialueeksi AP kortteliin
23006. Korttelin osalle osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla $e=0,25$. Ra-
kennusoikeus korttelin osalla lisääntyy 232 k-m². Tonttijaolla muodostetaan kaksi
tonttia. Uusien tonttien pinta-alat ovat 720 m² ja 1235 m². Tonttien numeroiksi tu-
lee 23-6-2 ja 23-6-3.

3 LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Hiekkakiventie 14. Suunnittelualueen kiinteistöllä 406-5-140 sijaitsee vuonna 1974 valmistunut 186 k-m²:n suuruisen omakotitalo sekä vuonna 1957 valmistunut 40 k-m²:n suuruisen talousrakennus. Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa rakennettuun Hiekkakiven-
tiehen ja lounaassa ja luoteessa lähivirkistysalueeseen.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on kalliota.

Asuinpienalojen kortteliin rajautuva lähivirkistysalue on enimmäkseen luonnonmuksista lehtipuumetsää. Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on 1950-luvulta lähtien rakentunutta omakotialuetta. Lähiympäristön rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia ja niiden kerrosalat ovat välillä 34 ja 262 m². Osa rakennuksista on kaksiasuntoisia.

Palvelut

Noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Kivistön päiväkot. Alueen koulut sijaitsevat noin 1,5 km:n etäisyydellä. Lähikauppa on noin 600 metrin etäisyydellä. Kehäradan Kivistön asema rakentuu noin 1,4 km:n etäisyydelle. Aseman yhteyteen on suunniteltu liike- ja palvelukeskus.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee tonttikadun varrella, jolla liikenne on vähäistä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Hiekkakiventiellä on rakennettu vesihuolto, joka ylettyy kaava-alueen itäosaan. Alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painetasot vaihtelevat välillä +88.00 ja +98.00 mvp (merenpinnasta). Hiekkakiventiellä ei ole hulevesiviemärointiä vaan alueen kuivatus on hoidettu kadunvarsojilla.

Maanomistus

Suunnittelualueen tila 406-5-140 on yksityisessä omistuksessa ja tilan 406-5-178 omistaa Vantaan kaupunki.

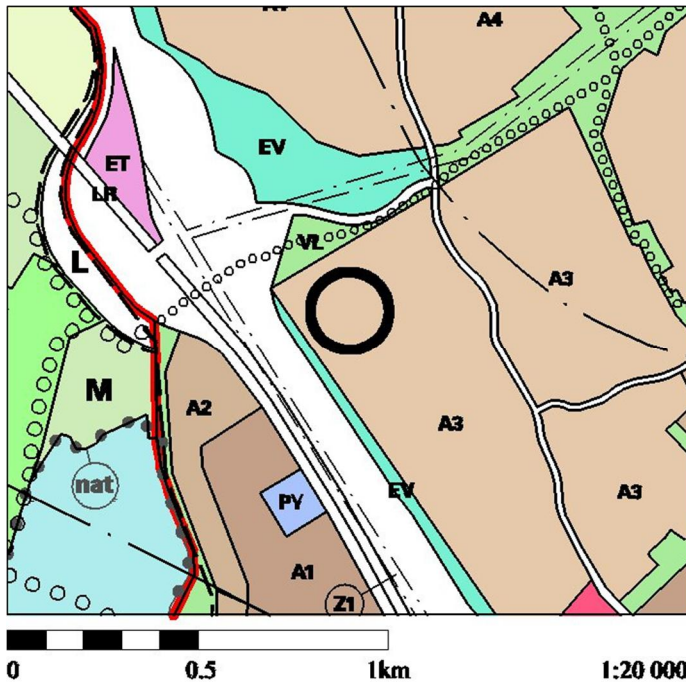
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa tuomalla uuden rakennuspaikan kestävää kehitystä tukevan raideliikenteen vaikutuspiiriin.

Maakuntakaava

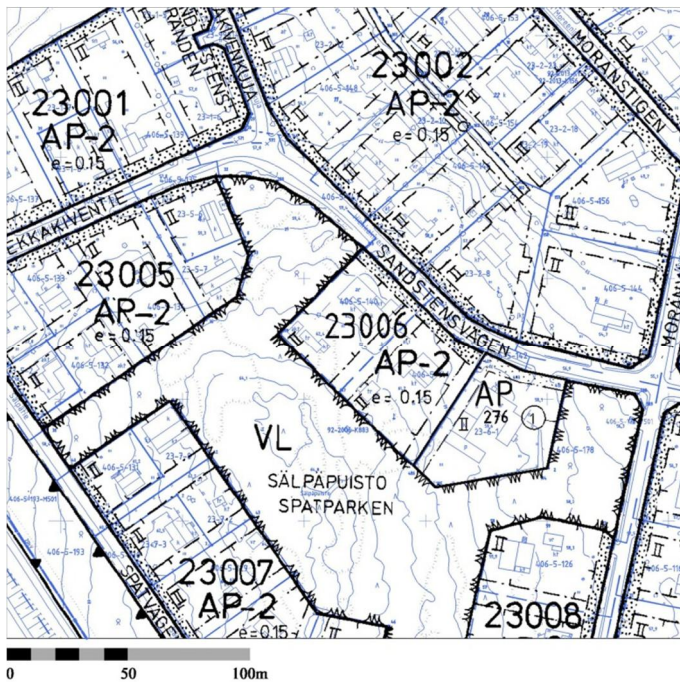
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hanke on osayleiskaavan mukainen.



Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (YM 4.6.1984), jossa alue on asuinpienalojen korttelialuetta (AP-2) ja lähivirkistysaluetta (VL). Asuinpienalojen korttelialueen tehokkuusluku on 0,15. Rakennusten suurin sallittu kerros-luku on 2. Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m².

Lähiympäristön kaavat, suunnitelmat ja selvitykset

Kivistön asemakaava-alueelle on tehnyt diplomityönä "Vantaan Kivistö - Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma" joka käsittelee asukaslähtöistä kehitystyötä. Diplomityön on tehnyt Leea Riittinen. Yleissuunnitelmaa voidaan käyttää hyväksi olemassa olevaa asemakaavaa muutettaessa. Suunnitelma sisältää esityksen alueen ja asemakaavan kehittämisen periaatteista ja rakennustapaohjeista sekä korttelikohtaisen tarkastelun täydennysrakentamismahdollisuuksista. Yleissuunnitelmassa kaavamuutosalueelle on ehdotettu tontin jakamista kahteen osaan ja uuden omakotitalon rakentamista.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet kaavamuutosalueella on selvitetty ja määritetty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009. Suunnitelman mukaan kiinteistö- ja korttelikohtaiset hulevesien hallintamenetelmät ovat pinta-alaltaan pienehköjä ja niillä tulisi pyrkiä hulevesien imeyttämiseen.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri

Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tiloina 406-5-140 ja 406-5-178.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Alueella ei ole rakennuskielloja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tilan 406-5-140 omistaja ja Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakivat asemakaavan muuttamista 27.8.2013.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 4.3.2014.

Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014.

Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä.

Osallisia olivat:

- hakijat
- naapurit
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 8 mielipidettä. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Museovirastolla ei ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Keimolan omakotiyhdistyksen mielipiteessä todetaan, että asuintontin laajennus ei olennaisesti haittaa lähivirkistysalueen käytettävyyttä. Tonttia muodostaessa tulisi kuitenkin ottaa huomioon, että jalankulkuyhteys säilytettäisiin edelleen myös lähivirkistysalueen luoteiskulmasta. Koska muutos voi synnyttää maastossa kuvan että kulkuväylää ei enää olisikaan, niin omakotiyhdistys esittää toiveena, että lähivirkistysalueen sisääntulokohdat tulisi kevyesti kunnostaa polkuja tasaamalla ja kattamalla kivituhkalla.

Kahdessa sisällöltään samanlaisessa, alueen asukailta ja päiväkotien vanhempain-toimikunnalta saaduissa mielipiteissä esitetään, että kaavamuutos ei ole diplomityönä tehdyn Vantaan Kivistö - Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelman mukainen. Li

säksi mielipiteessä ollaan huolissaan Sälppäpuiston osien liittamisestä tontteihin. Sälppäpuisto on ainoa ns. metsäpuisto Kivistön alueella ja tärkeä viikoittainen retkikohde läheisten päiväkotien lapsille. Kulku puistosta Hiekkakiventielle estyy metsäkais-taleen tonttiin liittämisen seurauksena. Tämän kyseessä olevan kaavoitushankkeen toteutuminen ei sinällään estä metsässä vierailua, mutta jos kaavoituskäytäntö muuttuu tiiviimpää rakentamista suosivaksi ja metsäalueen muuttaminen asuinkäyt-töön sallitaan, ei sitä jatkossa voida estää ja siitä tulee vakiintunut käytäntö. Lisäksi osoitetaan mielipide maltillisemman täydennysrakentamisen (e=0,20) ja alueen luonteen säilyttämisen puolesta.

Yhdessä alueen asukkaalta saadussa mielipiteessä esitetään toive riittävän leveästä kulkuyhteydestä muodostettavien tonttien pohjoispuolelle, jotta nykyinen polku ja mahdollisesti joskus rakennettava puistokäytävä mahtuisi kallon ja tontin väliin. Li-säksi esitettiin kyseisessä kohdassa olevien kookkaiden mäntyjen säilyttämistä, kos-ka niillä on merkittävä vaikutus maisemaan.

Kaavoittajan tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Pientaloalu-eelle tehty yleissuunnitelma on suuntaa antava ja yhden henkilön esitys. Niissä ta-pauksissa, joissa on tarve liittää lähivirkistysaluetta korttelialueeseen, tullaan aina ottamaan huomioon riittävien virkistysmahdollisuuksien säilyminen ja kulkuyhteydet niille, kuten tässäkin kaavatyössä. Sälppäpuistoa koskevat kunnostamistoiveet on toimitettu viheralueyksikölle.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liittää 250 m² lähivirkistysaluetta asuin-pientalojen korttelialueeseen korttelissa 23006 ja muodostaa kaksi tonttia. Lisäksi rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku korotetaan 0,15:sta 0,25:een.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan
Hanke on maakuntakaavan ja osayleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Voimassa olevan asemakaavan pientalojen korttelialue laajenee 250 m² ja vastaa-vasti lähivirkistysalue pienenee. Rakennusoikeus lisääntyy 232 k-m². Kaavamuutos tuottaa yhden uuden rakennuspaikan ja enintään kaksi asuntoa.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin ratkaisuihin ja maanomistajan ja kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Suunnittelun kuluessa on tutkittu erilaisia tontin laajenemisen rajoituksia ja päädytty esitettyyn ratkaisuun. Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, alue pysyy nykytilassaan.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 1954 m². Tonttijaolla muodostetaan tontit 23-6-2 ja 23-6-3.

Korttelialueet

AP Asuinpientalojen korttelialue

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 neliömetriä.

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

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Tontin rajalle Sälkäpuistoa vastaan on rakennettava / istutettava puu- tai pensasaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1,5 autopaikka/asunto

Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet korttelialueelle järjestetään Hiekkakiventie puolelta.

Tonttikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön. Yhden uuden tontin ja siten asuinrakennuksen toteuttaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Olemassa olevalle kunnallistekniselle verkostolle saadaan lisää käyttäjiä. Nykyinen pihapiiri ja puistonreuna muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kaupunkikuva tiivistyy.

Kaavamuutosta varten ei tulla laajentamaan yleistä vesihuoltoverkostoa. Uusi kiinteistö tullaan liittämään nykyiseen verkostoon kaava-alueen itäosassa. Tätä varten on perustettava vesihuoltorasite naapuritontille, jotta yksityiset putket saadaan rakennettua liitospisteeseen.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista pois tontilta. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tontikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön
Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen
Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa rakennusluvalla heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseen ovat osallistuneet:
asemakaavainsinööri Kai Zukale,
kaavoituspäällikkö Lea Varpanen,
suunnitteluavustaja Outi Colliander,
suunnitteluinsinööri Elina Komulainen.

Vantaa 18.8.2014

VANTAAN KAUPUNKI



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Kai Zukale
asemakaavainsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	30.06.2014
Kaavan nimi	002216 Kivistö 23 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		04.03.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002216
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1954	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1954

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	0,1954	100,0	489	0,25	0,0000	232
A yhteensä	0,1954	100,0	489	0,25	0,0244	232
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0244	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					

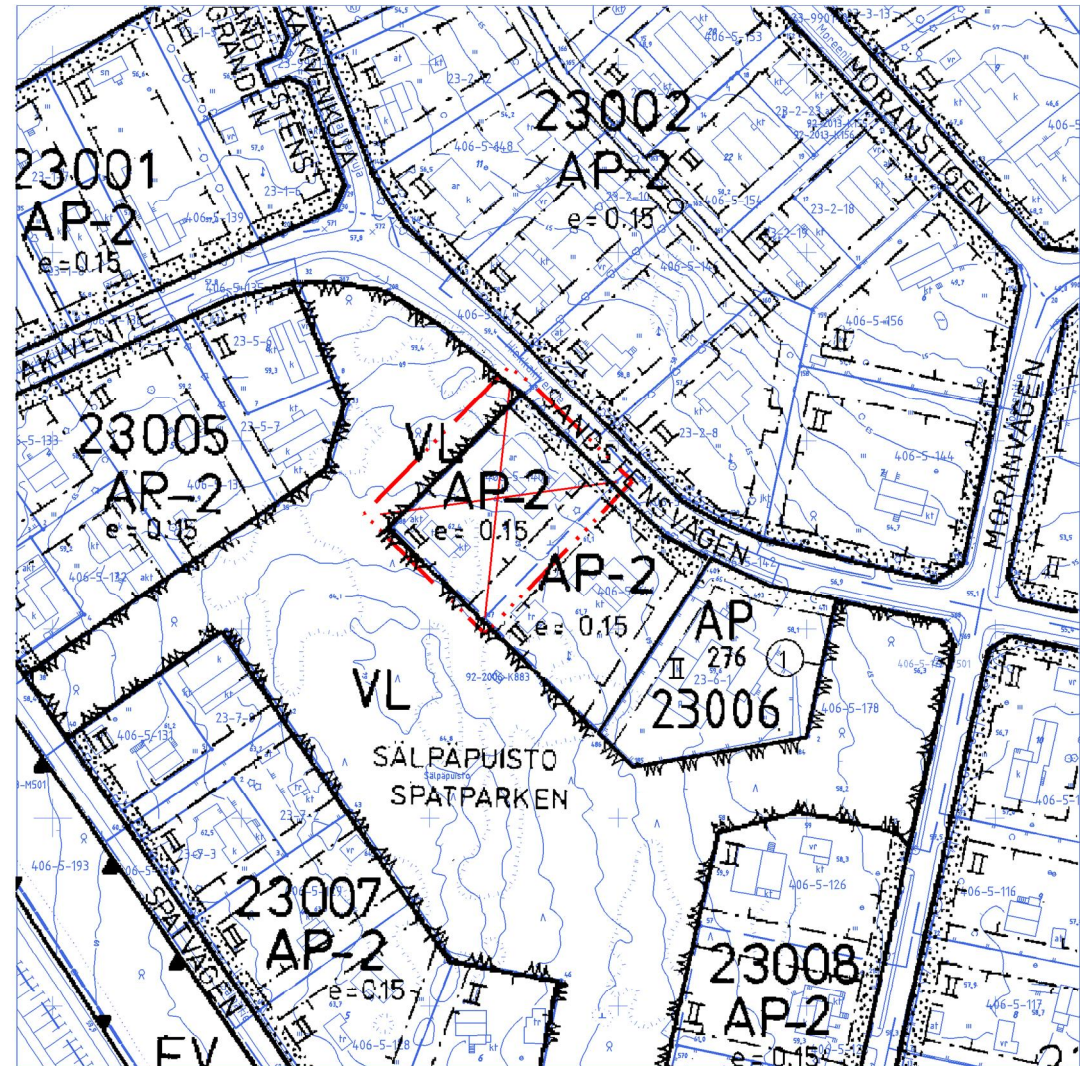
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1954	100,0	489	0,25	0,0000	232
A yhteensä	0,1954	100,0	489	0,25	0,0244	232
AP	0,1954	100,0	489	0,25	0,1954	489
AP-2	0,0000		0		-0,1710	-257
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0244	0
VL	0,0000		0		-0,0244	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1/2 Baskartbladens nummer
002216	18.8.2014	690490

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23

KIVISTÖ

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 23006.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 23006 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako

Osa korttelia 23006.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 23

KIVISTÖ

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 23006.

(En del av kvarter 23006 samt rekreationsområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Del av kvarteret 23006.

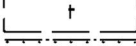
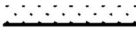
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · — · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- AP** Asuinpienalojen korttelialue.
Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.
Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin.
Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 neliömetriä.
Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja siihen verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.
Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.
Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänieristävyyden Δ L lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.
Tontin rajalle Sälpäpuistoa vastaan on rakennettava/istutettava puu- tai pensasaita.
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 autopaikka/asunto
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- · — · — Osa - alueen raja.
- ② Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
- x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 23 KIVI 23006**
II Kaupunginosan numero.
Kaupunginosan nimi.
Korttelin numero.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för småhus.
I varje byggnad får högst två bostäder placeras.
Byggnaderna får kopplas ihop med åtta konstruktioner.
Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bostad byggas ekonomiutrymmen om högst 30 kvadratmeter.
På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
Ljudisoleringen Δ L mot flyg- och trafikbuller skall i bostäders ytterhölje vara minst 32 dB.
Ljudisoleringen Δ L mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 28 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.
På tomtgränsen mot Spatparken skall byggas/planteras ett staket eller en häck.
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bilplatser / bostad
Kontor 1 bilplats/ 50 m²-vy
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Kvartersnummer.
- Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Mittausosasto Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset. Tasokoordinaatisto Vantaalla / Vanda __. __ 20__ ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Mätningssavdelningen Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



19 § **Rakentamisohje R00114, Ojangan Håkansböle kortteli 92105 ja korttelin 92103 tontit 4-6 / TLA**

VD/5872/10.02.08.02/2014

PVI/TLA/LTO/SRU

Håkansbölen rakentamisohje käsittää 6 omakotitonttia Håkansbölen historialliseen kartanomiljööseen. Tonttien koot vaihtelevat 819 – 1406 m² välillä. Tonttien rakennusoikeus on 160 k-m². Sen lisäksi saa rakentaa korkeintaan kaksi piharakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Håkansbölen kartanoalue on osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Sen vuoksi uudisrakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennusten tulee olla nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Ympäristölautakunnan rakennuslupajaosto 17.6.2014 § 103 (Tiedoksi merkittävät asiat / 4)

Rakennusvalvontajohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi ja ohjeellisena noudatettavaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Rakentamisohje 17.6.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Lisätiedot:

Lassi Tolkki, p. 8392 2678, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

R00114

HÅKANSBÖLEN

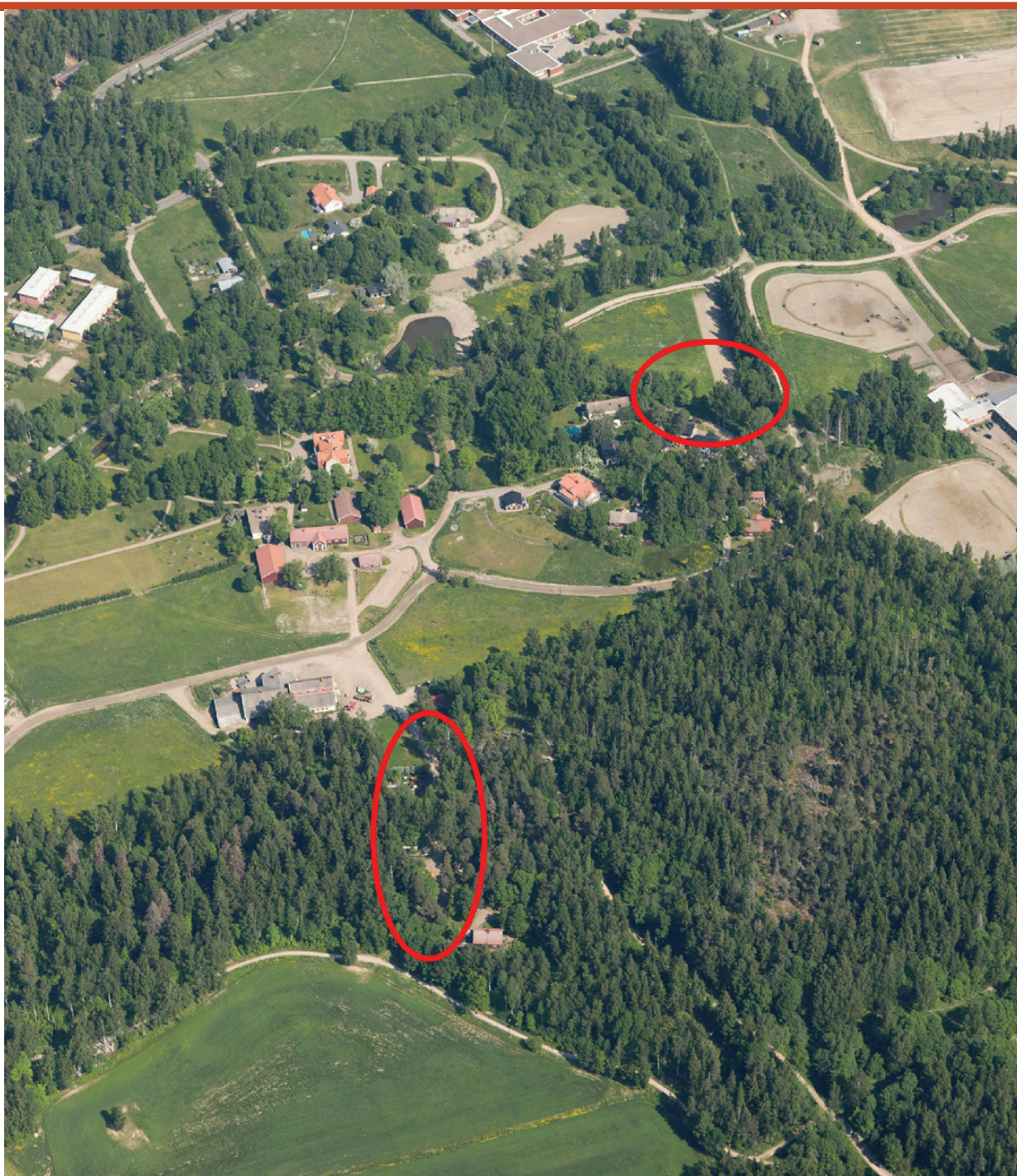
r a k e n t a m i s o h j e

Arkkitehtitoimisto Schulman Oy

17.6.2014

Kortteli 92105

Korttelin 92103 tontit 4-6



Rakentamishoje uusille tonteille AO-kortteleissa 92103 ja 92105

Ratsumestarintien pohjoispuolen ja Vuorilehdontien eteläpuolen alueet ovat osa Håkansbölen kartanoaluetta ja niillä on historiallinen yhteys kartanoon. Maka-siinimäelle on luontaista vehreä puusto ja vapaasti maisemaan sijoitetut asuin- ja talousrakennukset pihapiireineen, jotka rajautuvat toisiinsa kasvillisuuden avulla. Vuorilehdontien eteläpuolen mäenrinne on metsäisempää. Alueiden uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sekä vanhaan rakennuskantaan että maisemaan. Maastoa ei voida herkillä kulttuurimaisema-alueella pengertää. Alueilla tulee pääsääntöisesti noudattaa vanhoja tiepohjia ja historiallisia reittejä.

Asemakaavamääräykset on erotettu rakentamishojeista värillisellä sivupalkilla.

Asuin- ja piharakennukset

Korttelialue liittyy kiinteästi historialliseen kartanomiljööseen, mikä edellyttää rakennusten huolellista suunnittelua. AO-korttelialuetta koskevat erilliset rakentamishojeet.

Alue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Uudisrakennusten tulee olla yksilöllisiä ja paikalleen suunniteltuja. Rakennusten tulee olla ilmeeltään nykyaikaisia, mutta niiden tulee sopeutua perinteiseen ympäristöön.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoittaa rakennuksen/ rakennelmien sopeutumisen ympäristöönsä ja maastoon. Hakemukseen on liitettävä museoviranomaisen lausunto.

Alueelle saa rakentaa enintään kaksiasuntoisia asuinrakennuksia. Toinen näistä saa olla sivuasunto, joka on enintään 25% kerrosalasta. Tonteille saa sijoittaa korkeintaan kaksi piharakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 50 k-m².

Tontin kerrosalasta saa enintään 30% käyttää ympäristöä häiritsemättömiä ja ympäristöönsä soveltuvia työtiloja sekä niihin liittyviä näyttely- ja myymälätiloja varten.

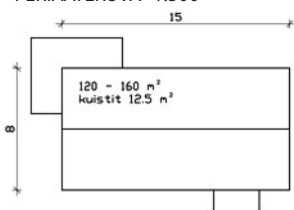
Uudisrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua kone-saumattua peltiä.

Mikäli asuinrakennusten perustusrakenteet halutaan valaa suoraan kallion pintaan, runkomelun taso on selvittettävä mittauksin.

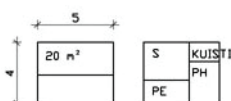
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikka/ pääasunto ja 1 autopaikka/ sivuasunto. Autotallit tulee sijoittaa erilliseen piharakennukseen. Avopysäköinti pihatiellä tai piharakennuksen vieressä on mahdollista.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET

PERIAATEKUVA 1:500



Asuinrakennus 1-1½ krs.



Piharakennus / sauna



Vaja / autotalli

Rakentamishojeet

- Rakennusten tulee olla perusmuodoltaan yksinkertaisia suorakaiteita. Asuinrakennukseen saa rakentaa kerrosalan lisäksi korkeintaan kaksi katettua avokuistia tai lasiverantaa, joista toinen liittyy pääsisäänkäyntiin ja toinen voi olla päädyssä ja/tai rakennuksen eteläisivulla. Kuistien ulkoseinän etäisyys pääjulkisivulinjasta saa olla korkeintaan 2,5m.
- Asuinrakennus saa olla enintään 1,5 -kerroksinen. Jos rakentaa yhteen kerrokseen, ei voi käyttää kaikkea rakennusoikeutta.
- Kattokaltevuus on 1:1,5.
- Yksikerroksisten piharakennusten tulee olla kooltaan alisteisia suhteessa päärakennukseen. Piharakennuksiin voi sijoittaa esim. autotallin, saunan sekä riittävästi varastotilaa. Yhdessä rakennusten tulee muodostaa luonteva pihapiiri. Piharakennuksessa voi olla harjakatto tai pulpettikatto.
- Puujulkisivut ovat vaakapaneelia tai pystysuuntaista vuorausta, jossa kapea peiterima tai umpipontti ilman peiterimaa. Punamullattujen julkisivujen värisävynä italianpunainen. Vesikatteet ovat tummaksi maalattua konesaumattua peltiä.
- Ikkunoiden tulee olla mahdollisimman lähellä julkisivupintaa.
- Räystäiden tulee olla yhtenäiset ja sirot avoräystäät, ulkonema max. 500 mm.
- Pysäköintipaikat ja ajoväylät tulee tehdä kivituhka- tai sorapintaisina. Pihaja ei tule asfaltoida. Kiveyksiä tulee käyttää harkiten ja niiden tulee sopia ympäristöönsä.

- Jäteastiat tulee sijoittaa talousrakennuksiin tai niiden tulee olla aidattuja, katoksia ei sallita. Jäteastusten tulee olla alueen ilmeeseen sopivia: niiden tulee olla vaatimattomia, mutta huolella suunniteltuja ja sijoitettuja. Korttelin 72105 jäteastiat sijoitetaan Ratsumestarinkujan kääntöpaikalle.
- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa enintään 9 m²:n suuruisen kevytrakenteisen ja lasisen kasvihuoneen.
- Rakennusten etelälappeille saa sijoittaa aurinkopaneeleita.

Piha-alueet ja kasvillisuus

Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella. Asemakaavaan on merkitty säilytettäväksi maisemallisesti merkittävät tammet ja männyt, mutta myös muita vanhoja jalopuita tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Säilytettävä kasvillisuus pitää suojata rakentamisen aikana huolellisesti aitaamalla.

ASEMAKAAVAMÄÄRÄYKSET	Maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää. Vanhaa puustoa tulee säilyttää ja suojella uudisrakentamisen yhteydessä. Alueella säilytettävä ja istutettava kasvillisuus on valittava siten, että se on sopusoinnussa alueen perinteen kanssa. Tonttien pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Syntyvien hulevesien määrä tulee minimoida säilyttämällä pihat luonnonmukaisina ja vettä läpäisevinä. Hulevedet on käsiteltävä tonteilla imeyttämällä ja viivytämällä viherpainanteissa ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.
----------------------	--

Rakentamisohteet

- Tonteille tulee laatia piha- ja istutussuunnitelma.
- Uudisrakentaminen tulee sovittaa luontevasti maaston muotoihin ilman maisemaa rikkovia pengerryksiä tai leikkauksia.
- Pihat tulee säilyttää luonteeltaan avoimina. Rajaukset tulee hoitaa vapaamuotoisilla istutuksilla, ei aitaus- tai pensasaidoin. Joissakin tapauksissa vapaasti kasvavat pensasaidanteet voivat tulla kysymykseen.
- Piha-alueiden istutusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia. Alueella tulee suosia vanhaa kulttuurikasvillisuutta sekä istutusten sijoitus- ja ryhmittelytapaa, pääsääntöisesti vapaamuotoisia istutuksia. Tonteilla ei tule käyttää laajoja samaa lajia käsittäviä pensasistutuksia (massaistutuksia).
- Puuistutuksissa tulee huomioida puun lopullinen koko. Suuret puut tulee istuttaa vähintään 6 metrin päähän rakennuksista, pienet neljän metrin päähän.

Esimerkkejä alueelle soveltuvista pensaista ja pienpuista:

Siperianhernepensas - *Caragana arborens* (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Orapihlajat - *Crataegus* sp., jasmikkeet kuten hovijasmike - *Philadelphus pubescens*, syreenit kuten pihasyreeni - *Syringa vulgaris* ja unkarinsyreeni - *Syringa josikaea*, (voidaan käyttää myös vapaasti kasvavina aidanteina)

Hedelmäpuut, omenat, kirsikat ja luumut, sekä päärynäpuut

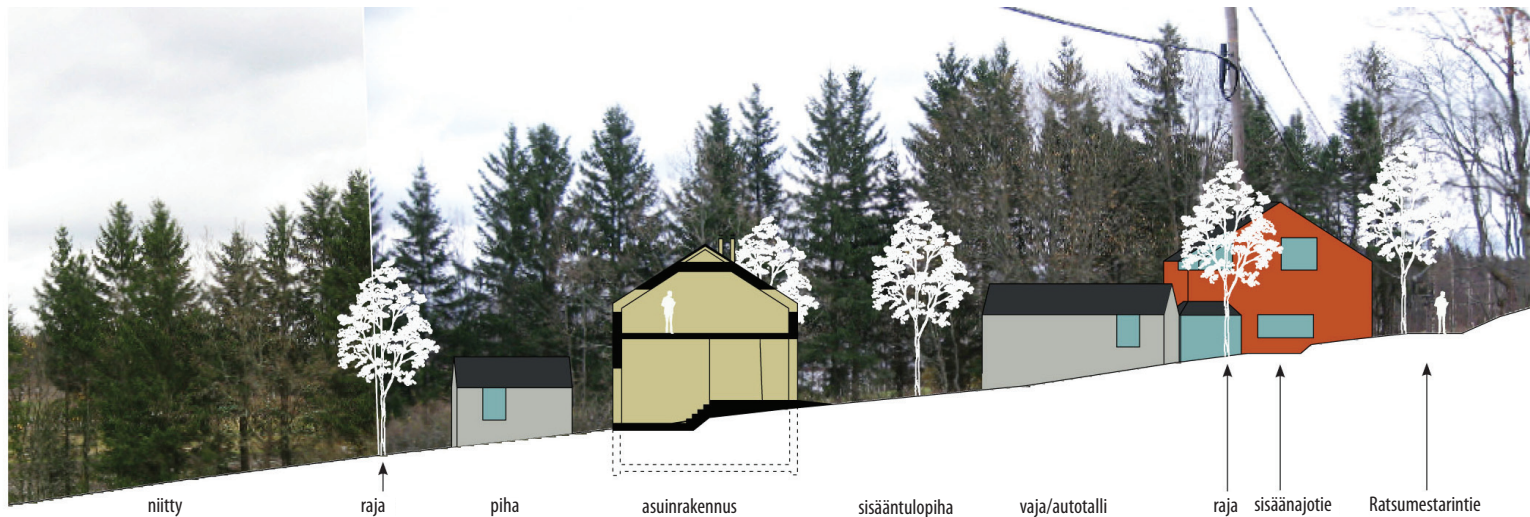
Esimerkkejä alueelle soveltuvista suurista puista:

Palsamipihta - *Abies balsamea*, siperianpihta - *Abies sibirica*, metsävaahtera - *Acer platanoides* ja tammi - *Quercus robur*

-  Olemassa olevat puut / suojeltavat
-  Olemassa olevat puut
-  Uusien istutettavien puiden sijaintiesimerkit



Yllä: Uudet tontit AO-korttelissa 92105



PERIAATELEIKKAUS korttelista 92105 (ulkorakennukset muuttuneet)



20 § Maapoliittisten linjausten täydennykset ja tarkennukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien / LM-H

KA/4298/10.00.00.00/2012

J-VN/LM-H/AV-P

Kaupunginvaltuusto on 17.12.2012 hyväksynyt Vantaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien.

Maapoliittiset linjaukset valmisteltiin vuonna 2012 **talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman** linjausten mukaisesti. Tehtävän vastuutahona oli MATO/Yrityspalvelut. **Maapoliittinen työryhmä** määritteli Vantaan kaupungin strategisten tavoitteiden mukaiset maapoliittiset linjaukset. Luottamushenkilöistä koostuva **Maapoliittisten linjausten ohjausryhmä** linjasi ja seurasi maapoliittisen työryhmän työtä ja hyväksyi osaltaan maapoliittiset linjaukset. Maapoliittiset linjaukset ovat ohjanneet merkittävästi työntekoa toimialalla vuosien 2013 ja 2014 aikana.

Maapoliittiset linjaukset on määritelty mm. seuraavien maapoliittisten keinojen osalta:

- Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi
- Kaavoitus
- Hajarakentamisen ohjaaminen
- Maan hankinta
- Maan luovutus
- Maaomaisuuden hallinta
- Asemakaavoihin liittyvät sopimukset
- Asemakaavojen toteutumisen edistäminen
- Rahasto
- Seudullinen yhteistyö

Maapoliittisia linjauksia esitetään täydennettäväksi ja tarkennettavaksi vuoden 2014 strategisten linjausten sekä vuosien 2013 ja 2014 kaavahankkeissa havaittujen haasteiden pohjalta erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

Maankäytön strategisten tavoitteiden mukaisesti Vantaalla priorisoidaan kaavoitusta ja täydennysrakentamista erityisesti keskustoissa ja joukkoliikennevyöhykkeillä. Myös sopimuskäytäntöjen tulee tukea täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisessa kaupungin tarvitsee investoida uuteen kuntatekniikkaan ja palveluihin vain murto-osa verrattuna uusiin asuntoalueisiin, koska täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää täysimääräisesti olevaan infrastruktuuriin ja palveluverkkoon jo aiemmin tehdyt investoinnit. Mikäli uusia investointeja mahdollisen asukasluvun kasvun myötä tarvitaan, kohdentuvat ne alueille, joiden sijainti ja saavutettavuus ovat myös tulevaisuudessa hyviä. Koska kaupunki käytännössä säästää merkittävästi investointikustannuksissa, on perusteltua että osa tästä hyödyistä suunnataan täydennysrakentamisen hankkeiden tukemiseen. Tämän vuoksi kaupungin perimiä maankäytön sopimuskorvausperusteita on muokattu siten, että täydennysrakentamisesta tulisi taloudellisesti kannattavaa ja se vilkastuisi entisestään.

MAPOa esitetään täydennettäväksi seuraavasti "asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen" osalta: Nykyinen linjaus:

- Asuntotonttien osalta peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Täydennysesitys:

- Poikkeuksena edelliseen: asunto-osaakeyhtiön omistamien tonttien osalta peritään vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osaakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat.



- Sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset voidaan aina periä maanomistajalta. Sopimuksen kokonaiskustannus ei saa ylittää 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä huomioidaan purkukulut, maanpuhdistuskuluja sekä asumisen täydennysrakentamiskohteiden osalta olemassa olevien autopaikkojen korvaaminen rakenteellisilla autopaikoilla säilytettävien asuinrakennusten osalta.

MAPOn mukaan tontit, niin asunto-kuin yritystontitkin luovutetaan aina käypään hintaan, lukuun ottamatta valtion tukeman asuntotuotannon tontteja, jotka myydään ARA:n hyväksymällä tonttihinalla.

MAPOn nykylinjausten mukaan vapaarahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tonttihinalla, jota korotetaan 10 – 20 %:lla. Koska ei ole tarpeen määritellä vapaarahoitteisille vuokratonteille erityishintaa, niin ehdotetaan, että kyseinen kohta MAPOsta tarpeettomana poistetaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 20

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskevien maapoliittiset linjausten täydennykset ja tarkennukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

Maapoliittiset linjaukset 2014 täydennyksin ja tarkennuksin kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen, puh. 0500 430 017



MAAPOLIITTISET LINJAUKSET

Kaupunkisuunnittelulautakunnassa 26.11.2012, kaupungin-
hallituksessa 3.12.2012 ja kaupunginvaltuustossa 16.12.2012
hyväksytyn Maapoliittisen ohjelman tekstiversio, jota on täy-
dennetty ja tarkennettu 2014.

Esitetyt täydennykset ja tarkennukset on merkitty puneella.

Sisällys

ESIPUHE	2
LÄHTÖKOHDAT	2
Maapolitiikan nykyiset suuntaviivat	2
Maanomistus.....	2
Yleiskaava	2
Tilastotietoa.....	3
Talous.....	3
Nykyinen toimintaympäristö.....	3
TAVOITTEET.....	4
KEINOT.....	5
Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi.....	5
Kaavoitus.....	6
Hajarakentamisen ohjaaminen	7
Maanhankinta	8
Maan luovutus.....	8
Hinnoitteluperusteet.....	8
Tuottajamuotoiset asuntotontit.....	9
Erillispientalotontit	10
Erityispalvelutontit (mm. päiväkodit, erityisasuminen)	10
Työpaikkatontit.....	10
Muut alueet.....	11
Maaomaisuuden hallinta.....	11
Asemakaavoihin liittyvät sopimukset	11
Asemakaavojen toteutumisen edistäminen	13
Rahasto.....	13
Seudullinen yhteistyö	14
YHTEENVETO UUSISTA KÄYTÄNNÖISTÄ JA KEINOISTA.....	15

ESIPUHE

Maapoliittiset linjaukset on **strateginen asiakirja**, jossa kaupunginvaltuusto määrittelee kaupungin maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset koskien mm. kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta. Maapoliittisten linjausten keskeinen päämäärä on sitouttaa kaupungin viranhaltijat ja päätöksentekijät yhteisiin maapoliittisiin tavoitteisiin. Maapoliittinen asiakirja on myös **julkinen asiakirja**, josta jokainen voi saada informaatiota kaupungin maapoliittisista toimintalinjoista.

Kaupungin maapolitiikalla ymmärretään kaupungin maanhankintaan ja -luovutukseen, yksityisen maan kaavoittamiseen sekä yksityisessä omistuksessa olevien rakentamiskelpoisten tonttien rakentamisen edistämiseen liittyviä tavoitteita ja toimenpiteitä. Kaupungin maapolitiikka voidaan määritellä työvälineeksi, jolla luodaan ja varmistetaan edellytykset suunnitella ja toteuttaa pitkäjänteisesti kaupungin maankäyttöä, elinkeinotoimintaa, rakentamista sekä muuta toimintaa. Maapolitiikalla varmistetaan kaavoituksen tarkoituksenmukainen toteutuminen, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, kaupungille aiheutuvien investointien kannattavuus sekä kustannusten optimointi. Maapolitiikalla luodaan toimintaedellytyksiä asuntotuotannolle ja elinkeinotoiminnalle.

Maapoliittisia linjauksia on täydennetty ja tarkennettu vuoden 2014 strategisten linjausten sekä vuosien 2013 ja 2014 kaavahankkeissa havaittujen haasteiden pohjalta erityisesti täydennysrakentamisen edistämiseksi.

LÄHTÖKOHDAT

Maapolitiikan nykyiset suuntaviivat

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma

- Perustetaan maapoliittinen työryhmä valmistelemaan keskeiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja luovutusta koskien
- Varmistetaan maanmyyntitulot kaavoittamalla ensisijaisesti kaupungin omistamia maita
- Maapolitiikan kaikki keinot (mm. etuostot ja lunastukset) otetaan käyttöön
- Varmistetaan tarvittavat maanhankintavarat
- Kaupungin vahvalla maanomistuksella pystytään säätelemään rakentamista ja markkinoita
- Maapolitiikalla tavoitellaan kaupungin tulopohjan vahvistamista

Maapolitiikan linjausten pohjana 2012

- Vantaan strategiset tavoitteet
- Vantaan asunto-ohjelma
- MAL-aiesopimus 2012-2015
- Elinkeinopoliittinen ohjelma
- Kilpailukykyohjelma

Maanomistus

Maapolitiikan hoitoa varten Vantaan kaupungilla on käytettävissään tällä hetkellä noin 7700 hehtaaria omaa maata. Tämä on noin kolmasosa kaupungin hallinnollisesta alueesta. Nykyisen asuntorakentamisennusteen mukaan puolet seuraavan 10 vuoden asuntorakentamisesta tapahtuu kaupungin omistamalla maalla.

Yleiskaava

Pääosalla Vantaata on voimassa kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava 2007, joka on tullut voimaan kuulutuksin 25.2.2009, 3.6.2009 ja 13.1.2010. Osalla Länsi-Vantaata on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymä Marja-Vantaan osayleiskaava, joka tuli voimaan 9.7.2008. Pienellä osalla Hakkilaa ja Jokiniemeä on voimassa kaupunginvaltuuston 14.9.1992 hyväksymä Vantaan yleiskaava 1992.

Tilastotietoa

- Vantaan asukasluku oli vuoden 2012 alussa 203 001 ja sen kehitys on ollut viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin + 2 111 as/v.
- Asuntojen määrä oli vuoden 2012 alussa 98 371, joista pientaloissa 38,1% (37 483) ja kerrostaloissa 61,9% (60 888). Asuntoja on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 1 642 /v.
- Työpaikkojen määrä vuoden 2011 alussa oli 103 955 (31.12.2010) ja kaupunkiin on syntynyt uusia työpaikkoja vuosien 2001-2010 aikana keskimäärin 1 367 /v.
- Työpaikkarakennuksia* oli vuoden 2012 alussa 2 520 ja niitä on rakennettu viimeisen 10 vuoden aikana keskimäärin 39 /v.
- Työpaikkarakennuksia** rakennettiin 1 504 373 k-m² vuosien 2002-2011 välisenä aikana eli keskimäärin 150 437 k-m²/v.

* pl. asuinrakennukset, maatalousrakennukset ja muut rakennukset

** ml. teollisuus-, liike-, varasto- ja julkiset rakennukset

set

Talous

- Maanhankintaan on vuosittain budjetoitu noin 4 M€. Lisämäärärahoilla on ostettu maata mm. Leinelästä ja Marja-Vantaalta.
- Käyttötalouden maanmyyntivoitto on vuosittain ollut noin 15-30 M€, jolloin maanmyynnin voittoprosentti on vaihdellut välillä 75-90 %.
- Vuosittainen maan vuokratuotto on noin 3,5 M€.
- Kunnallistekniikan investoinnit ovat vuosittain 35 M€. Kunnallistekniikan sopimuskorvaukset ovat vaihdelleet vuosittain välillä 0,9-6,4 M€. Lisäksi sopimuskorvauksia on saatu maa-alueina.
- Kiinteistöveron tuotto vuonna 2012 on n. 63 M€. Kaupunki perii rakentamattomilta rakennuspaikoilta korotettua kiinteistöveroa 2,5 % (max 3 %). Korotetun kiinteistöveron kokonaistuotto on n. 0,9 M€. (Mikäli vero-% näiden kiinteistöjen osalta korotettaisiin 3 %:iin, lisätuotto olisi n. 0,2 M€.) Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastosta on rahoitettu mm. Tikkurilan kehittämistä ja Marja-Vantaa projektia.

Nykyinen toimintaympäristö

- Radat, aseman seudut , tieverkko ja lentokenttä muodostavat Vantaan kaupunkirakenteen selkärangan. Kehäradan rakentuminen tukee tätä kehitystä.
- Marja-Vantaa on tulevaisuuden mahdollisuus ja haaste.
- Keskustojen elinvoimaisuutta parannetaan ja rakentamista suunnataan täydennysrakentamiseen.
- Työpaikkarakentamisen painopistealueet ovat keskustojen lisäksi Aviapolis, Vantaan Akseli ja Vehkala.
- Kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja muussa toiminnassa huomioidaan Helsingin seudun ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteet sekä kohtuuhintaisen asuntotuotannon tarve.

TAVOITTEET

Maapoliittisten linjausten tärkein tavoite on luoda kaupungille **mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan**. Vahvalla maapoliittisella otteella kaupunki voi **tasapainottaa talouttaan** ja hallita entistä enemmän rakentamisen suuntaamista ja ajoittamista. Näin saadaan sekä kaupungin kunnallistekniset -, että palveluinvestoinnit täysimääräisesti ja oikea-aikaisesti hyödynnetyksi. Kaupungin hankkiessa itselleen eri maapoliittisin keinoin lisää maaomaisuutta se voi luovuttaa tontteja rakentamiseen sieltä, missä luovuttaminen palvelee parhaiten kaupungin kulloinkin voimassa olevia asunto-, elinkeino- ja palvelurakentamisen strategisia tavoitteita. Kaupungin luovuttaessa omistamaansa maata se pystyy varmistamaan alueiden laadun ja erityisesti asumisen osalta turvaamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja alueiden sosiaalisen eheyden. Työpaikka-alueiden osalta se mahdollistaa erityisesti alueen profiloinnin ja monipuolisen elinkeinorakenteen.

Vantaan maankäytön suunnittelun päätavoitteena on kaupunki, jossa vantaalaisten on hyvä elää, asua ja tehdä työtä. Suunnittelutavaksi on määritetty **yhdyshäytkuntarakenteen eheyttäminen**. Se tähtää kestäväan kehitykseen ja elinympäristön laadun parantamiseen kokonaisuutena. Siihen liittyy keskeisesti pyrkimys olemassa olevien alueiden täydennysrakentamiseen uusien, nykyisestä kaupunkirakenteesta irrallisten rakentamisalueiden sijaan. Tämä tarkoittaa jo rakennetun infrastruktuurin, erityisesti radanvarsien, ja palveluverkon entistä tehokkaampaa käyttöä, kaupunginosien toiminnallista monipuolistamista ja uusien asunto- ja työpaikka-alueiden suunnittelua joukkoliikennejärjestelmään tukeutuen.

Tavoitteena on, että kaupungin toiminta ja kehittäminen ovat taloudellisesti kestäväällä pohjalla ja asukkaiden tarvitsemat palvelut ovat hyvin saavutettavissa. Palvelujen keskittämisen avulla varmistetaan niiden toimivuutta ja laatua. Eheyttäminen ei kuitenkaan ole pelkkiä uusia rakennuksia, katuja tai kunnallistekniikkaa vaan elinympäristön laadun, elinvoimaisuuden ja sosiaalisen eheyden turvaamista kokonaisuutena, jonka sisältö ja ilme vaihtelee alueittain ja kaupunginosittain.

Maapolitiikalla on merkittävä rooli **riittäväan, monipuolisen ja kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumisessa**. Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle. Uustotuotannosta 20 % (400 asuntoa) toteutetaan valtion tukemina vuokra-asuntoina ja yhteensä noin 20 % vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina, asumisoikeusasuntoina, osaomistusasuntoina tai vastaavina.

Valtion tukeman tuotannon (vuokra-asunnot ja asumisoikeusasunnot) lisäksi tarvitaan myös muuta kohtuuhintaista tuotantoa. Kaupunki voi omalta osaltaan edistää sen syntymistä luovuttamalla kohtuuhintaisia tontteja vapaarahoitteiseen vuokra- ja omistusasuntotuotantoon.

Riittävä ja monipuolinen tuotanto edistää myös asuntomarkkinoiden toimivuutta. Vuokra-asunnoista muutetaan vuokra-asuntojen lisäksi myös asumisoikeus- ja omistusasuntoihin, mikä sitten vapauttaa vuokra-asuntoja uusille vuokra-asuntojen tarvitsijoille. Riittävä vuokra-asuntotuotanto lisää myös asukkaiden valinnanvaraa ja vaihtuvuutta, mikä voidaan nähdä myönteisenä asiana.

Pientaloasunnoille on jatkuva kysyntä Vantaalla. Hankkimalla maata ja kaavoittamalla sitä voidaan estää pientaloasumista arvostavien asukkaiden muutto kehyskuntiin. Tulevina vuosina kaupungin tulee varmistaa pientaloasumiseen kaavoitetun tonttimaan riittävyys ja edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.

Työpaikkarakentamisen edellytysten luomisella maapoliittisin keinoin tavoitellaan osaltaan yritysten sijoittumista kaupunkiin, uusien työpaikkojen syntymistä, työllisyyden parantumista sekä työpaikkaomavaraisuuden kasvattamista. Monipuolisella elinkeinoelämällä luodaan kaupunkiin sekä elävyyttä että elinvoimaa.

Tonttien luovutuspolitiikalla kaupunki voi suunnata yritystoimintaa sinne, missä edellytykset toiminnan harjoittamiseen ovat parhaimmat ja alueen muut yritykset tukevat sijoittuvan yrityksen menestymisen mahdolli-

suuksia. Luovuttamalla tontteja monipuoliseen liiketoimintaan kaupunki myös pitää huolta monipuolisen ja vähemmän haavoittuvan yritystoiminnan jatkumosta.

Erityisesti pienet ja keskisuuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin tonttitarjonnasta ja sen kohtuuhintaisuudesta. Tämän vuoksi on erittäin tärkeää, että kaupungilla on osoittaa riittävä määrä tontteja eri puolelta Vantaata erityisesti pk-sektorin tarpeisiin.

Maankäytön strategisten tavoitteiden mukaisesti Vantaalla priorisoidaan kaavoitusta ja täydennysrakentamista erityisesti keskustoissa ja joukkoliikennevyöhykkeillä. Myös sopimuskäytäntöjen tulee tukea täydennysrakentamista. Täydennysrakentamisessa kaupungin tarvitsee investoida uuteen kuntatekniikkaan ja palveluihin vain murto-osa verrattuna uusiin asuntoalueisiin, koska täydennysrakentamisessa voidaan hyödyntää täysimääräisesti olevaan infrastruktuuriin ja palveluverkkoon jo aiemmin tehdyt investoinnit. Mikäli uusia investointeja mahdollisen asukasluvun kasvun myötä tarvitaan, kohdentuvat ne alueille, joiden sijainti ja saavutettavuus ovat myös tulevaisuudessa hyviä. Koska kaupunki käytännössä säästää merkittävästi investointikustannuksissa, on perusteltua että osa tästä hyödystä suunnataan täydennysrakentamisen hankkeiden tukemiseen. Tämän vuoksi kaupungin perimiä maankäytön sopimuskorvausperusteita on muokattu siten, että täydennysrakentamisesta tulisi taloudellisesti kannattavaa ja se vilkastuisi entisestään.

KEINOT

Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnilla pidetään yllä kokonaisnäkemyistä kaupungin kehittämisestä. Se perustuu kaupunkistrategiaan, maankäyttöpolitiikkaan, yleis- ja asemakaavojen luomiin rakentamismahdollisuuksiin, sektorikohtaisiin ohjelmallisiin tavoitteisiin, käytössä oleviin taloudellisiin resursseihin ja jatkuvaan seurantaan. Toteuttamisen ohjelmoinnissa otetaan kantaa rakentamisen ajoitukseen ja mitoittamiseen sekä palvelujen ja infrastruktuurin yhteensovittamiseen kaupunki- ja aluetasolla. Hyvällä suunnittelulla ja hankkeiden koordinoinnilla on mahdollista edistää täydennysrakentamisen mahdollisuuksia ja välttää turhia kustannuksia.

Sekä asunto- että työpaikkarakentamista pyritään systemaattisesti ohjelmoimaan asemien ja joukkoliikennekäytävien läheisyyteen. Tämä osaltaan vähentää riippuvaisuutta henkilöautoliikenteestä ja parantaa joukkoliikenteen käyttöastetta ja lipputuloja. Hyvien joukkoliikenne- ja kevyenliikenteen yhteyksien varrella on mahdollista hakea uudenlaisia kustannustehokkaita pysäköintiratkaisuja mm. väljemmällä mitoitusnormistolla ja huolellisella suunnittelulla ja siten edesauttaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon toteutumista.

Palveluverkon tietokantojen ylläpidosta vastaavat toimialat jokainen oman palveluverkkonsa osalta ja työssä pidetään yllä mm. 10 vuoden investointiohjelmaa, joka sisältää nykyverkon lisäksi uudet ja lakkautettavat julkisen palveluverkon toimipaikat (kuten päiväkodit ja koulut). Palveluverkon mitoituksessa tavoitteena on toimipaikkojen korkea käyttöaste ja palvelutarpeen huippuja tasoitetaan tarvittaessa väliaikaisin ratkaisuin. Mikäli kaupunginosissa on palveluille varattuja tontteja tai tontinosia, joille ei ole tarvetta sijoittaa uusia palveluja, ne kaavoitetaan uudelleen, erityisesti asumiseen.

Kaikki kaupungin asuntotuotannon ja elinkeinotoiminnan kannalta tärkeät tontinluovutus- ja sopimuskohteet tunnistetaan ajoissa. Kunnallistekniikan osalta kohteiden oikea laajuus, laatutaso ja kustannukset varmistetaan laatimalla asemakaavoituksen yhteydessä kunnallistekninen yleissuunnitelma. Yleissuunnitelmassa pyritään ottamaan huomioon perinteistä kunnallistekniikkaa laajemmalti kaikki kohteen toteutukseen ja kustannuksiin vaikuttavat tekijät kuten melusuojaus, vesihuollon runkolinjat tms. Yleissuunnitelma voi tapauskohtaisesti sisältää myös alustavan alueellisen esirakentamissuunnitelman ja pilaantuneiden maiden puhdistussuunnitelman mm. massatalouden optimoimiseksi.

Investointien taloussuunnitelmissa otetaan pitkäjänteisesti ja realistisesti huomioon kohteiden suunnittelutamis- ja rakennuttamisprosessien kestot mahdolliset valitukset huomioon ottaen.

Kaupunki ylläpitää riittävää katusuunnitelmavaraantoa. Tarkemmat toteutusajankohdat ja suunnitelmien yksityiskohdat sovitaan kumppanien kanssa.

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnin keinot

- Ennen rakentamisen suuntaamista uusille alueille sekä täydennysrakentamisalueille varmistetaan julkisen ja yksityisen palvelun saatavuus.
- Tarvittava kunnallistekniikka varaudutaan toteuttamaan oikea-aikaisesti ja riittävässä laajuudessa.

Kaavoitus

Vuonna 2030 Vantaan asukasmäärän arvioidaan olevan noin 240 000 asukasta. Tämä tarkoittaa 30 000 uutta asuntoa ja noin 30 000 uutta työpaikkaa eli noin 8 miljoonaa kerrosneliömetriä uutta rakentamista. Lisäksi tarvitaan mm. palveluita, tieverkkoa, muuta infrastruktuuria ja viheralueita. Kaavoittamisen tavoitteena on luoda edellytykset kunnan kehittämiselle ja sijoittaa kasvu niin, että Vantaa on jatkuvasti sekä viihtyisä elinympäristö ja kotiseutu asukkailleen että kansainvälisesti menestyvä eurooppalainen kaupunki.

Kunnat vastaavat alueensa kaavoituksen järjestämisestä (ns. kaavoitusmonopoli). Tämä tarkoittaa sitä, että kunta vastaa kaavoitukseen liittyvästä päätöksenteosta, kaavoituksen laadusta, määrästä, kohdentumisesta sekä siihen liittyvästä lakien ja määräysten noudattamisesta.

Yhdyskuntarakenteen peruslinjaukset on vuodesta 1983 alkaen määritelty yleiskaavassa. Vantaan nykyisen yleiskaavan (2007) ja Marja-Vantaan osayleiskaavan (2006) ratkaisut perustuvat ratojen hyödyntämiseen, nykyisten keskusten vahvistamiseen sekä olevien alueiden täydentämiseen. Kehäradan ja Marja-Vantaan rakentaminen perustuvat pitkäjänteiseen kehittämistyöhön ja ne ovat merkittäviä uusia alueita koko pääkaupunkiseudulla. Yleiskaavassa on määritelty kaavoitusvarantoa yli 20 vuodeksi eteenpäin. Yleiskaavan ajantasaisuutta ja toteutusta arvioidaan säännöllisesti ja tarkistetaan tarvittaessa.

Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueelle. Kaupunki asemakaavoittaa sekä omaa että muiden omistamaa maata. Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla. Kaavoitettavat alueet määritellään kaavoitusohjelmassa, joka valmistellaan yhteistyössä ja hyväksytään vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnassa. Osa kaavasuunnittelusta tapahtuu yhteistyössä maanomistajan tai maanomistajan valtuuttaman tahon kanssa (ns. kumppanuuskaavoitus). Kaavoituksesta peritään maksu.

Asuntotuotantoa varten asemakaavavaraantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta. Tähän sisältyy myös MAL-aiesopimuksen asuntotuotantotavoite. Asemakaavavarannon tulee sijaita alueilla, joilla se on kohtuullisin kustannuksin käyttöönotettavissa ja mahdollistaa kohtuuhintaisen asuntotuotannon.

Riittävän suurten kokonaisuuksien tarkastelu varmistaa julkisten ja yksityisten palveluiden saatavuuden, kunnallisteknisten verkostojen taloudellisuuden, pysäköinnin tehokkaan järjestelyn ja sosiaalisesti monipuolisen, vetovoimaisen ympäristön rakentumisen. Tarvittaessa kaupunki voi tehdä myös osayleiskaavoja ja asemakaavoituksen tueksi kehityskuvia ja kaavarunkoja. Hyvä yleiskaavoitus nopeuttaa asemakaavojen valmistelua.

Poikkeamispäätöksellä voidaan muuttaa asemakaavan osaa tai määräystä. Poikkeamispäätöksistä päättävät aluearkkitehdit ja niissä tehtävät linjaukset ovat yhtenäisiä ja ne ottavat huomioon maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun.

Suunnittelussa pyritään eurooppalaisittain kilpailukykyiseen laatuun sekä paikalliseen omaleimaisuuteen. Suunnittelun laatu varmistetaan selvittämällä mm. kaavan ekologiset, taloudelliset, sosiaaliset ja kulttuuriset vaikutukset.

Kaupunki ylläpitää ajantasa-asemakaavaa. Toteutumattomien kaavojen sisällön ajantasaisuutta seurataan säännöllisesti. Tarvittaessa alueet, joiden kaavat ovat vanhentuneet, asetetaan rakennuskieltoon. Vantaan kaavoituksen keskeinen periaate on kaavoittaa olevaa ympäristöä täydentämällä sekä hyödyntämällä nykyisiä keskustoja ja ratojen asema-alueita. Keskustojen ja asemien ympäristön täydennysrakentaminen voi olla hyvinkin tehokasta. Tällaisilla alueilla voidaan soveltaa mm. kevennettyä pysäköintinormia. Täydennettäviä alueita on tutkittu mm. yleiskaavaprosessissa.

Pientalorakentamisen edellytyksiä vahvistetaan lisäämällä sekä olevien omakotitaloalueiden täydennysrakentamista että kaavoittamalla enemmän pientaloja kaupungin omistamille maille. Tämä koskee erityisesti asemien lähellä olevia pientaloalueita. Samalla vahvistetaan erilaisten asumismuotojen sekoittumista.

Kaavoituksen keinot

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Yleiskaavan ajantasaisuutta arvioidaan säännöllisesti ja tarvittaessa käynnistetään kehityskuvan, osayleiskaavan tai kaavarungon laatiminen.
- Asemakaavojen ajantasaisuutta seurataan systemaattisesti. Tarvittaessa alueet, joiden kaavat ovat vanhentuneet, eivät vastaa kaupungin tavoitteita, asetetaan rakennuskieltoon.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Varmistetaan pientaloalueiden kaavavaranto.
- Vantaalla rakennetaan pääsääntöisesti asemakaavoitetulle alueelle. Poikkeamispäätösten linjaukset ovat yhtenäisiä ja ottavat huomioon maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun.
- Kaavoituksen yhteydessä tutkitaan kaavojen taloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja ekologiset vaikutukset.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteutuskelpoinen asuntotuotanto.
- Kaavoituksella turvataan rakennettujen alueiden kehittäminen sekä uusien alueiden vetovoima ja laatutaso.
- Täydennysrakentamista edistetään aktiivisesti erityisesti ratojen varsille.

Hजारakentamisen ohjaaminen

Vantaalla tiiviiden keskusta-alueiden ja laajojen pientaloalueiden ulkopuolelle jää alueita, joilla on vanhoja kyllä, pieniä asutuskeskittymiä, maataloutta palvelevia alueita ja yksittäisiä pientaloja. Näiden alueiden maankäyttö on määritelty yleiskaavassa, mutta tulevien rakennuspaineiden vuoksi niiden käyttöönotto on suunniteltava huolellisesti. Alueiden rakentaminen ilman suunnitelmaa saattaa johtaa näiden alueiden tulevien mahdollisuuksien menettämiseen. Maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista, vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista. Nämä peri-

aatteet ovat maatalousalueiden (MT) sekä maa- ja metsätalousvaltaisten alueiden (M) yleiskaavamääräysten mukaisia.

Hajarakentamisen ohjaamisen keinot

- Hajarakentamisen ohjaus perustuu yleiskaavaan.
- Maaseutumaisille alueille ei sallita haja-asutusluonteista rakentamista vaan ainoastaan maaseutuyrittäjyyteen liittyvä täydennysrakentaminen on mahdollista.

Maanhankinta

Kaupungin maanhankinnan tärkein tehtävä on maan hankkiminen yhdyskuntarakentamisen tuleviin tarpeisiin. Sen avulla turvataan maan saaminen yhdyskunnan käyttöön oikea-aikaisesti oikealta paikalta kohtuuhintaan. Aktiivisella maanhankinnalla varmistetaan mm. asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyys jatkossakin. Lisäksi maanhankinnalla turvataan luonnonsuojelun ja yleisen virkistyskäytön vaatimuksia. Maanhankinta edellyttää, että kiinteän omaisuuden ostoon osoitetaan kaupungin talousarviossa riittävät määrärahat.

Pääasiallinen maanhankintakeino on **vapaaehtoinen kiinteistökauppa**. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa ja asemakaavoittamattoman maan ostotoiminta on aktiivista. Pyrkimyksenä on, että kaupunki saisi kaavoituksen tuoman arvonnousun korvaamaan osaltaan kaavan toteuttamisesta aiheutuvia kustannuksia.

Kunnalla on **etuosto-oikeus** kunnassa sijaitsevan yli 3000 m²:n suuruisen kiinteistön kaupassa, millä tarkoitetaan kunnan oikeutta saada myyty kiinteistö omistukseensa myyjän ja ostajan sopimasta kauppahinnasta ja -ehdoin. Kunta siis asettuu ostajan tilalle. Etuosto-oikeusjärjestelmästä on säädetty etuostolaissa (608/77).

Yleisen tarpeen vaatiessa on kunnalla mahdollisuus käyttää **lunastusta** maanhankintakeinona. Asemakaava antaa usein lunastusperusteen (MRL 96 §) asemakaavassa yleisiksi alueiksi ym. kunnan tarpeisiin osoitettujen alueiden (kadut, puistot, Y-tontit, ym.) kohdalla. Lisäksi mm. tontinoman omistajana kunnalla on samanlaiset lunastusoikeudet kuin yksityiselläkin maanomistajalla.

Asemakaavoittamattoman maan lunastaminen edellyttää ympäristöministeriön myöntämää lunastuslupaa (MRL 99 §). Tällöin lunastuslupaa haettaessa on osoitettava yleinen tarve maan lunastamiselle. Lähtökohtaisesti lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Yleiskaavan aiheuttama arvonnousu useimmiten luetaan maanomistajan hyväksi.

Maanhankinnan keinot

- Maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.
- Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja - vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Maan luovutus

Hinnoitteluperusteet

Maan luovutushintojen arvonnärittelyssä tulee noudattaa EU:n komission tiedonantoa julkisten viranomaisten tekemiin maa-alueita ja rakennuksia koskeviin kauppoihin sisältyvistä tuista (EYVL C 209, 10.7.1997). Tiedonannon mukaan kiinteistön markkinahinta saadaan joko tarjouskilpailulla, jolle ei aseteta

ehtoja, tai ilman tarjouskilpailua yhden tai useamman riippumattoman arvioijan laatimalla arviolla. Noudattamalla tiedonannossa kuvattuja menettelytapoja voidaan lähteä siitä, ettei kauppaan sisälly julkista tukea.

Kaupunki käyttää työpaikkatonttien luovutushintojen arvonmäärittelyssä riippumattoman asiantuntijatahon laatimaa selvitystä yritystonttien hinnoista ja markkinoista. Tonttien luovutuksensaajat voidaan myös tarvittaessa valita tarjouskilpailulla.

Vapaaarahoitteiseen asuntotuotantoon tontit luovutetaan käypään hintaan. Se perustuu HSY:n kunnilta keräämiin tietoihin vuosittain toteutuneista yksityisten välisistä edustavista pientalotonttikaupoista. Kerrostalotonttien hinta on johdettu pientalotonttien hinnasta siten, että se vastaa kaupunginosittain 80 % pientalotonttien hinnasta. Näistä hinnoista muodostuu ns. ARA-hinta erikseen pientalotonteille ja kerrostalotonteille siten, että se vastaa noin 80 % käyvästä hinnasta. Valtion tukemaan tuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan ARA:n hyväksymään enimmäishintaan.

Tontti voidaan myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla sellaiseen vapaaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka tavoitteena on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, sekä rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.

Tuottajamuotoiset asuntotontit

Asuntotonttien luovutuksella kaupunki varmistaa osaltaan asuntotuotantotavoitteiden toteutumisen. Kaupungin tehtävänä on huolehtia asuntoalueiden sosiaalisesta eheydestä sekoittamalla asuntojen rahoitus- ja hallintamuotoja.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksen keinot

- Myydään käypään hintaan.
- Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla.
- ~~Vapaaarahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla, jota korotetaan 10 – 20 %-lla.~~
- Vapaaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla.
- Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asuntotuotantoon, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.
- Tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjoustai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä.
- Asuntotontteja voidaan myös vuokrata. Vuosivuokra on käyvästä hinnasta 4 - 6 % ja ARA-tuotannossa ARA:n hyväksymällä vuosivuokralla. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Erillispientalotontit

Kaupunki luovuttaa tontteja erillispientalorakentamiseen. Osalle väestöä pientalotontit ovat kaupungin veto-voimatekijä ja pientaloasumista arvostetaan laajasti. Vantaalla on runsaasti sekä yleiskaavassa että asemakaavoissa osoitettua erillispientalotonttivarantoa. Tämän varannon käyttöönotto edellyttää kuitenkin paljon investointeja kunnallistekniikkaan ja palveluverkkoon, joiden vaatima rahoitus on varmistettava ennen ko. alueiden aktivoimista pientalotuotantoon.

Erillispientalotonttien luovutuksen keinot

- Kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.
- Erillispientalotontit myydään kohtuulliseen hintaan, joka on vähintään 20 % yli alueen ARA-hinnan.
- Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin 100:lle erillispientalolle vuodessa.

Erityispalvelutontit (mm. päiväkodit, erityisasuminen)

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelmalla pyritään pysäyttämään velanotto. Kaupungin on kuitenkin huolehdittava mm. päivähoidon tarjoamisesta ja erityisryhmien asumisen järjestämisestä. Omien investointien sijaan kaupunki voi ostaa palveluja yksityisiltä palvelutuottajilta. Palvelutuottajat tarvitsevat tiloja, esim. päiväkoteja, hoivakoteja, erityisryhmien asuntoja, joissa ne tarjoavat palveluita. Kaupunki edistää yksityisten palvelujen syntymistä luovuttamalla tontteja palvelurakentamiseen.

Erityispalvelutonttien luovutuksen keinot

- Tontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä tontinhinnalla tai vuosivuokralla.
- Erityisasumisessa tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palvelutuottajaa (kilpailutustilanne) ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.

Työpaikkatontit

Työpaikkarakentamisen edellytyksiä turvataan maapoliittisin keinoin luovuttamalla yritystontteja. Tonttien luovuttamisessa tulee turvata kaikenkokoisten yritysten menestyminen. Erityisesti pienet ja keskisuuret yritykset ovat riippuvaisia kaupungin luovuttamista tonteista. Näin ollen niitä tulee olla riittävä määrä ja niiden tulee olla kohtuuhintaisia. Erityistapauksissa teollisuustontit voidaan vuokrata.

Tonttien myyminen suoraan loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle varmistaa sen, että yrityksen toiminta siirtyy / perustetaan Vantaalle. Myös tonttien luovuttaminen tarjouskilpailulla on oltava keinovalikoimassa.

Työpaikkatonttien luovutuksen keinot

- Tontit myydään käyvällä hinnalla loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle.
- Tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjouskilpailulla.
- Erityistapauksissa tontit voidaan vuokrata, jolloin vuosivuokra on käyvästä hinnasta 5 -7 %. Vuokrat sidotaan elinkustannusindeksiin.

Muut alueet

Muut alueet käsittävät asemakaavoittamattomia alueita ja kaavoissa muuhun kuin rakentamiseen osoitettuja alueita, kuten virkistys-, suoja-, yms. alueita.

Asemakaavoittamattomien alueiden luovuttaminen ei ole perusteltua kuin joissakin erityisen poikkeuksellisissa tapauksissa. Tällainen syy voi olla esimerkiksi rakennuksen sijoittumisesta johtuva vähäisen lisäalueen tarve kiinteistölle tai kulkuyhteyden järjestäminen kiinteistölle.

Koska asemakaavoissa yleisiksi ja kunnan toteutettaviksi osoitettujen alueiden hankinta on tietyin edellytyksin kunnan velvollisuutena, niiden luovuttaminen yleensä ei ole perusteltua.

Asemakaavoittamattomien ja yleisiksi osoitettujen alueiden luovutuksen keinot

- Kaupunki ei lähtökohtaisesti myy rakentamatonta asemakaavoittamatonta maata, eikä asemakaavoissa kunnan toteutettaviksi tarkoitettuja alueita.

Maaomaisuuden hallinta

Rakennetut kiinteistöt, jotka eivät ole aktiivisessa palveluverkkokäytössä, aiheuttavat kaupungille monenlaisia kuluja. Tällaisista kiinteistöistä on tarkoituksenmukaista luopua, mikäli kiinteistölle ei ole nyt tai vastaisuudessa kaupunkia palvelevaa käyttöä tai muuta odotettavissa olevaa merkittävää hyötyä.

Ulkokunnissa sijaitsevat Vantaan omistamat kiinteistöt ovat monipuolisessa käytössä. Näille alueille sijoittuvat mm. Kaunialan sairaala, Kulomäen täyttömäki ja Kuninkaanlähteen vedenottamo. Nuorisopalvelut ylläpitää Vihdissä ja Heinolassa leiri- ja kurssitoimintakeskuksia. Muut alueet tarjoavat virkistyskäyttömahdollisuuksia ulkoilu- tai leirintäalueina. Vantaa on luopumassa talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti joidenkin alueiden ylläpidosta, minkä jälkeen alueiden jatkokäyttö tulee selvittää realisointinäkökulmasta.

Kohteiden myynti edellyttää toimialojen keskinäistä yhteistyötä päämäärän saavuttamiseksi ja usein uuden käyttötarkoituksen hyväksymistä Y-tonteilla sijaitsevien vanhojen rakennusten osalta.

Maaomaisuuden hallinnan keinot

- Passiivinen, etenkin kuluja aiheuttava maaomaisuus myydään, vuokrataan tai kehitetään vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoihin liittyvät sopimukset

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL) säädetään maanomistajan velvollisuudesta osallistua yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin:

Asemakaavoitettavan alueen maanomistajalla, jolle asemakaavasta aiheutuu merkittävää hyötyä, on velvollisuus osallistua kunnalle yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kustannuksiin osallistumisesta on pyrittävä sopimaan maanomistajan kanssa. Velvollisuuden täyttämiseksi on maanomistajia kohdeltava yhdenvertaisesti (MRL 91a). Mikäli osallistumisesta ei synny sopimusta, on kunnalla toissijaisesti mahdollisuus periä kehittämiskorvausta. MRL 91c§).

Vantaan kaupunginhallitus on päättänyt 20.10.2003, että maanomistajien kanssa tehdään ensisijaisesti maankäyttösopimukset ja toissijaisesti määrätään maksettavaksi kehittämiskorvaus, kun maanomistajat saavat asemakaavasta tai asemakaavanmuutoksesta maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:ssä tarkoitettua merkittävää hyötyä. Merkittävä hyöty arvioidaan asemakaavakohtaisesti. Maankäyttösopimuksissa on otettava huomioon yhdyskuntatekniikan kustannusten lisäksi kaupungin asunto-, elinkeino- ja kaupunkirakennestrategiaa toteuttavat tavoitteet. Päätös maankäyttösopimusmenettelystä tai kehittämiskorvausmenettelyn käytöstä tehdään asemakaavakohtaisesti asemakaava- tai asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta päätettäessä.

Yhteistoiminta- ja aiesopimuksia tehdään maanomistajien kanssa silloin kun on tarve ohjata laajamittaista rakentamista ennen kaavatyön aloittamista. Maankäyttösopimuksilla ohjataan asemakaavaan perustuvaa rakentamista ja sopimus vaaditaan maanomistajalta aina kun rakennusoikeus lisääntyy tai käyttötarkoitus muuttuu kaavoituksella yli 500 k-m².

Ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään maanomistajalta, mikäli laadittavassa/muutettavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta. Poikkeuksena ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta.

Mikäli laadittavasta/muutettavasta asemakaavasta aiheutuu välitöntä kunnallistekniikan rakentamista, joka pääosin palvelee toteuttavaa hanketta, niin tästä aiheutuvat kustannukset voidaan aina periä maanomistajalta. Kustannukset peritään riippumatta siitä, peritäänkö ulkoisen kunnallistekniikan maksua. Kokonaiskustannus ei saa ylittää 50% kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

Mikäli maanomistaja haluaa toteuttaa aluetta nopeammin kuin em. sopimuksessa on yhteisesti sovittu ja kaupunki siihen suostuu, edellyttää kaupunki, että maanomistaja tarvittaessa vastaa kunnallistekniikan lisäkustannuksista.

Sopimuksilla pyritään turvaamaan kaavan toteuttamisen aikataulu, sisältö ja talous sopimalla mm. kunnallistekniikan suunnittelusta ja –rakentamisesta, yleisten alueiden luovutuksista, mahdollisista maakaupoista, rakentamisvelvoitteista, rakentamisohjeiden ja lähiympäristösuunnitelman laatimisesta yms

Asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen keinot

- Ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään maanomistajalta, mikäli laadittavassa/muutettavassa asemakaavassa maanomistaja saa yli 500 k-m² uutta rakennusoikeutta.
- Poikkeuksena ulkoisen kunnallistekniikan maksua peritään erillispientaloja ja paritaloja kaavoitettaessa vain uuden asuntorakentamisoikeuden 500 k-m² ylittävältä osalta
- Yksityistä maata kaavoitettaessa maanomistaja suorittaa kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista korvauksen, joka on enimmillään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Asuntotonttien osalta kuitenkin peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.

- Poikkeuksena edelliseen: asunto-osaakeyhtiön omistamien tonttien osalta peritään vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osaakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat.
- Sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset voidaan aina periä maanomistajalta. Sopimuksen kokonaiskustannus ei saa ylittää 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä huomioidaan purkukulut, maanpuhdistuskuluja sekä asumisen täydennysrakentamiskohteiden osalta olemassa olevien autopaikkojen korvaaminen rakenteellisilla autopaikoilla säilytettävien asuinrakennusten osalta.
- Kunnallistekniikan aikaistamisen kustannukset rakentamisen mahdollistamiseksi kohdistetaan yksityiselle hankkeelle.
- Maankäyttösopimuksissa kaupunki ottaa korvaukset maana silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Asemakaavojen toteutumisen edistäminen

Asemakaavoitetun rakennusmaan rakentumisen edistäminen on erittäin oleellista. Asemakaavojen toteutumisen varmistamiseksi sekä luovutuskirjoihin että maankäyttösopimuksiin liitetään rakentamisvelvoite, jolla maanomistajat veloitetaan rakentamaan tontit tietyssä ajassa. Jotta velvoite olisi tehokas, veloitteen rikkominen on välttämätöntä sanktioida ankarin sopimussakoin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 97 §:n mukainen rakentamiskehotus on yksi keino rakentamisen edistämiseksi. Kun asemakaava on ollut voimassa vähintään kaksi vuotta, kunta voi antaa rakentamiskehotuksen, jos tontin sallitusta kerrosalasta ei ole käytetty vähintään puolta. Keinoa on tarkoituksenmukaista käyttää silloin, kun kaupungin on tärkeää hyödyntää mm. rakennettua kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa.

Asemakaavojen toteutumisen edistämisen keinot

- Kaupunki edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.
- Rakentamisvelvoitetta ja sopimussakkoa käytetään tontinluovutuksissa sekä yksityisen maan kaavoituksen toteuttamissopimuksissa.
- Rakentamiskehotusta käytetään silloin, kun on tärkeää hyödyntää mm. rakennettua kunnallistekniikkaa ja palveluverkkoa.

Rahasto

Keskustojen elinvoimaisuus on kaupungin kilpailukyvyyn ja asukkaiden viihtyisyyden kannalta keskeinen tekijä. Keskustojen kehittäminen tarkoittaa uusien asuntojen, liiketilojen, työpaikkojen, pysäköintilaitosten ja julkisen kaupunkitilan kuten puistojen, katujen ja torien rakentamista. Tämä tapahtuu pääosin yksityisellä pääomalla. Kehittämisessä tarvitaan myös kaupungin panosta; tyypillisiä kohteita ovat julkisen kaupunkitilan rakentaminen,

yleisen pysäköinnin järjestäminen ja kiinteistöjen ostot. Rahasto tekee mahdolliseksi em. toimenpiteet. Rahastoa on tarkoitus ylläpitää maanmyyntituloilla.

Rahaston keinot

- Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastolla rahoitetaan em. alueiden kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa.
- Rahastoon voidaan siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylittäviä myyntivoittoja.

Seudullinen yhteistyö

Seudullisen yhteistyön merkitys erityisesti liikenteen, maankäytön ja asumisen suunnittelussa ja toteuttamisessa lisääntyy Helsingin seudulla. MAL-aiesopimuksessa määritellään asuntorakentamisen vuosittaiset tavoitteet Vantaalle (2000 asuntoa, josta 20 % valtion tukemaa vuokra-asumista). Vantaa osallistuu aktiivisesti seudulliseen yhteistyöhön ja pyrkii yhdessä sovittujen tavoitteiden toteuttamiseen.

Maankäytön yhteistyöllä on pitkät perinteet ja sen jatkaminen entistä aktiivisempänä on koko seudun kannalta ensiarvoisen tärkeää.

Seudullisen yhteistyön keinot

- Kaavoituksessa, tontinluovutuksessa ja muussa toiminnassa otetaan huomioon Helsingin seudun kuntien ja valtion välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen tavoitteet.
- Harjoitetaan kunnan rajat ylittävää maankäytön yhteistyötä naapurikuntien kanssa.

YHTEENVETO UUSISTA KÄYTÄNNÖISTÄ JA KEINOISTA

Kaavoituksen keinot

- Kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on etusijalla.
- Asuntotuotantoa varten asemakaavavarantoa lisätään niin, että se vastaa viiden vuoden rakentamisen tarvetta.
- Kaavoituksen tavoitteena on kohtuuhintainen, laadukas ja toteuttamiskelpoinen asuntotuotanto.

Maanhankinnan keinot

- Maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja: vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Tuottajamuotoisten asuntotonttien luovutuksen keinot

- Tonttien luovutuksensaajat voidaan tarvittaessa valita tarjous- tai laatu-kilpailulla tai niiden yhdistelmällä.

Erillispientalotonttien luovutuksen keinot

- Kaupungin pientalotontit myydään pisteytyksellä, arvonnalla, niiden yhdistelmällä, tarjouskilpailun perusteella tai kiinteähintaisina.
- Kaupunki luovuttaa tulevana vuosina tontit keskimäärin 100:lle erillispientalolle vuodessa.

Maaomaisuuden hallinnan keinot

- Passiivinen, etenkin kuluja aiheuttava maaomaisuus myydään, vuokrataan tai kehitetään vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoihin liittyvien sopimuskäytäntöjen keinot

- Asuntotonttien osalta peritään 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Poikkeuksena edelliseen: asunto-osakeyhtiön omistamien tonttien osalta peritään vain 35 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Tällöin asuntotontin jo kaavoitetusta rakennusoikeudesta tulee olla käytetty yli 50 %, ja asunto-osakeyhtiön osakkaina tulee pääsääntöisesti olla talon asukkaat.
- Sisäisen kunnallistekniikan rakentamisen aiheuttamat kustannukset voidaan aina periä maanomistajalta. Sopimuksen kokonaiskustannus ei saa ylittää 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta.
- Arvonnousua laskettaessa arvoa vähentävinä tekijöinä huomioidaan purkukulut, maanpuhdistuskuluja sekä asumisen täydennysrakentamiskohteiden osalta olemassa olevien autopaikkojen korvaaminen rakenteellisilla autopaikoilla säilytettävien asuinrakennusten osalta.
- Maankäyttösopimuksissa kaupunki ottaa korvaukset maana silloin, kun alueen arvioidaan tukevan kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Asemakaavojen toteutumisen edistämisen keinot

- Kaupunki edistää nykyisten pientaloalueiden täydennysrakentamista.



21 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaavamuutos nro 002209 / SATOhousing Oy / LM-H**

VD/6830/10.00.01.05/2014

LM-H/AVP,MVä,IV

SATOhousing Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen Martinlaakson (17.) kaupunginosassa korttelin 17578 tontille nro 7. Voimassa olevassa asemakaavassa nro 133 sopimusalue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR) korttelialueeksi. Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3160 k-m². Alueelle on toteutettu neljä rivitaloa. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaavamuutoksella nro 002209 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 11 700 k- m² ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi, josta 100 k- m² pitää käyttää liike-, toimisto- ja palvelurakentamiseen. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta 8540 k- m². Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Sopimusalueelle rakennetaan huoneistojakaumaltaan monipuolista asuntotuotantoa. Yhtiö sitoutuu rakentamaan sopimusalueelle vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja toteuttamaan asuntorakentamisen rakennusoikeudesta vähintään 40 prosenttia vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Asemakaavamuutokseen nro 002209 liittyen SATOhousing Oy sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat neuvotelleet kunnallistekniikan korvauksista. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Kaupunki ja yhtiö sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa Vantaan kaupunki ja SATOhousing Oy toteavat, että Sopimusalueen asemakaavamuutoksen nro 002209 mukaista käyttöä varten rakennetaan uusi kevyen liikenteen väylä sopimusalueen eteläreunaan Lintukallionpolun ja Kukintien välille. Kaupunki rakentaa em. kevyen liikenteen väylän liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen nro 002209 voimaantulon jälkeen yhtiön pyynnöstä 24 kuukaudessa, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomista syistä. Kevyen liikenteen väylän viimeistelyt sovitetaan toteutettavaksi samanaikaisesti sopimusalueen talonrakennushankkeiden valmistumisen yhteydessä.

Yhtiö suunnittelee ja toteuttaa Lintukallionpolun pelastusliikenteen edellyttämään tasoon ml. pelastusajoneuvojen nostopaikat Kaupungin valvonnassa. Yhtiö luovuttaa Kaupungille Lintukallionpolun vähintään sorapintaisena siinä vaiheessa kun Kaupunki tarvitsee sen yleisen liikenteen käyttöön. Kaupunki toteuttaa Lintukallionpolun viimeistelyt (kestopäällysteen ja valaistuksen). Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen kunnossapito jää Yhtiön vastuulle.

Yhtiö vastaa Lintukallionpolulle rakennettavasta hulevesiviemäristä. Hulevesiviemäri on rakennettava Kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti HSY:n valvonnassa. Yhtiön tulee ennen kunnallistekniikan sopimuksen allekirjoittamista erikseen sopia HSY:n kanssa hulevesiviemärin rakentamisesta ja luovutuksesta.

SATOhousing Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **1 578 740 €** :

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä siten, että

- erä määrältään 789 370 euroa maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002209 tultua voimaan,
- erä määrältään 789 370 euroa maksetaan 24 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan 1 578 740 euron suuruisen turvaavan vakuuden sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja SATOhousing Oy sopivat seuraavaa:



SATOhousing Oy luovuttaa Vantaan kaupungille noin 1805 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Martinlaakson kaupunginosan korttelin 17578 tontista 7 (kiinteistötunnus 92-17-578-7). Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002209 mukaista katualuetta. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1. Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002209 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa SATOhousing Oy:n kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan sopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta.
2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002209 on tullut voimaan
3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- A. Kunnallistekniikan sopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- kolme liitekarttaa

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447,
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / Asemakaavamuutos nro 002209

SATOhousing Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen Martinlaakson (17.) kaupunginosassa korttelin 17578 tontille nro 7 (kiinteistötunnus 92-17-578-7, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 133 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 22.10.1979) sopimusalue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten (AR) korttelialueeksi. Sopimusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3160 k-m², josta on toteutettu 3512 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002209 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 11 700 k-m² ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi, josta 100 k-m² pitää käyttää liike-, toimisto-, palvelu-, työ- tai yhteistilaksi. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta 8540 k-m². Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan uusia asuinkerrostaloja.

Sopimusalueelle rakennetaan huoneistojakaumaltaan monipuolista asuntotuotantoa. Yhtiö sitoutuu rakentamaan sopimusalueelle vapaarahoitteista asuntotuotantoa ja toteuttamaan asuntorakentamisen rakennusoikeudesta vähintään 40 prosenttia vapaarahoitteisina omistusasuntoina.

Asemakaavamuutokseen nro 002209 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat neuvotelleet kunnallistekniikan korvauksista. Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a§:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **SATOhousing Oy** (Y: 2236053-3),
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen nro 002209 mukaista käyttöä varten rakennetaan uusi kevyen liikenteen väylä sopimusalueen eteläreunaan Lintukallionpolun ja Kukintien välille. Kaupunki rakentaa em. kevyen liikenteen väylän liikennöinnin mahdollistavaan tasoon asemakaavamuutoksen nro 002209 voimaantulon jälkeen Yhtiön pyynnöstä 24 kuukaudessa, mikäli rakentaminen ei esty kaupungista riippumattomista syistä. Kevyen liikenteen väylän viimeistelyt sovitetaan toteutettavaksi samanaikaisesti sopimusalueen talonrakennushankkeiden valmistumisen yhteydessä.

Yhtiö suunnittelee ja toteuttaa Lintukallionpolun pelastusliikenteen edellyttämään tasoon (ml. pelastusajoneuvojen nostopaikat) Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti Kaupungin valvonnassa. Yhtiö luovuttaa Kaupungille Lintukallionpolun vähintään sorapintaisena siinä vaiheessa kun Kaupunki tarvitsee sen

yleisen liikenteen käyttöön. Kaupunki toteuttaa Lintukallionpolun viimeistelyt (kestopäällysteet ja valaistuksen). Yhtiö vastaa Lintukallionpolun kunnossapidosta siihen saakka kun se on kaupungille luovutettu. Lintukallionpolulle sijoitettaville pelastusajoneuvojen nostopaikoille on haettava kaupungininsinöörin lupa. Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen kunnossapito jää Yhtiön vastuulle kaupungininsinöörin lupaehtojen mukaisesti.

Yhtiö vastaa Lintukallionpolulle rakennettavasta hulevesiviemäristä. Hulevesiviemäri on rakennettava Kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti HSY:n valvonnassa. Yhtiön tulee ennen tämän kunnallistekniikan sopimuksen allekirjoittamista erikseen sopia HSY:n kanssa hulevesiviemärin rakentamisesta ja luovutuksesta.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **1 578 740** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä siten, että

- 1. erä määrältään **789 370** euroa maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002209 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **789 370** euroa maksetaan 24 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen voimaantulosta.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan **1 578 740** euron suuruisen turvaavan vakuuden (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkainen pankkitakaus) tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi ja vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002209 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002209 ole tullut voimaan 31.12.2015 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002209, 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** ja **SATOhousing Oy** tekemään kohdassa B.I määriteltujen edellytysten täyttyessä 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 asemakaavamuutos nro 002209 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

SATOhousing Oy (Y: 2236053-3),
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 1805 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin 17. (Martinlaakson) kaupunginosan korttelin 17578 tontista 7 (kiinteistötunnus 92-17-578-7, jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002209 mukaista 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 MAKSUT

- 3.1 Luovuttaja luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Kiinteistöä 92-17-578-7 rasittaa rasisitustodistuksen mukaan kiinnitykset. Yhtiö suostuu siihen, että Kaupunki poistaa kiinnitykset Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja luovuttaa Kaupungille kaupantekotilaisuudessa sellaiset asiakirjat, joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

- 3.2 Luovuttaja vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. 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.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasisitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO JA RAKENNUKSET

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.
- 6.2 Määräala luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia. Määräalalla sijaitseville yksityisille kaapeleille ja johdoille tulee hakea sijoituslupa kaupungin

kuntatekniikan keskuksesta. Mikäli määrälalla on kaupungille kuuluvia johtoja ja kaapeleita, kaupunki vastaa niiden mahdollisista siirtokustannuksista pois lukien pelastustien ja hulevesiviemäriin rakentamisesta johtuvat siirrot. Kaupungin toteutusvastuulla olevalla alueella sijaitsevien jätevesiviemäriin ja vesijohdon mahdollisista siirroista vastaa Kaupunki. Jätevesiviemäri ja vesijohto on osoitettu ohjeellisesti liitteessä B2.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tiedon mukaan luovutuksen kohteena olevalla Määrälalla 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 Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Luovuttaja vastaa 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 asemakaavamuutoksen nro 002209, 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

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määrälaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla,

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä A. Kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja B. Esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi SATOhousing Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla . päivänä kuuta 201X

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

SATOhousing Oy:n
puolesta

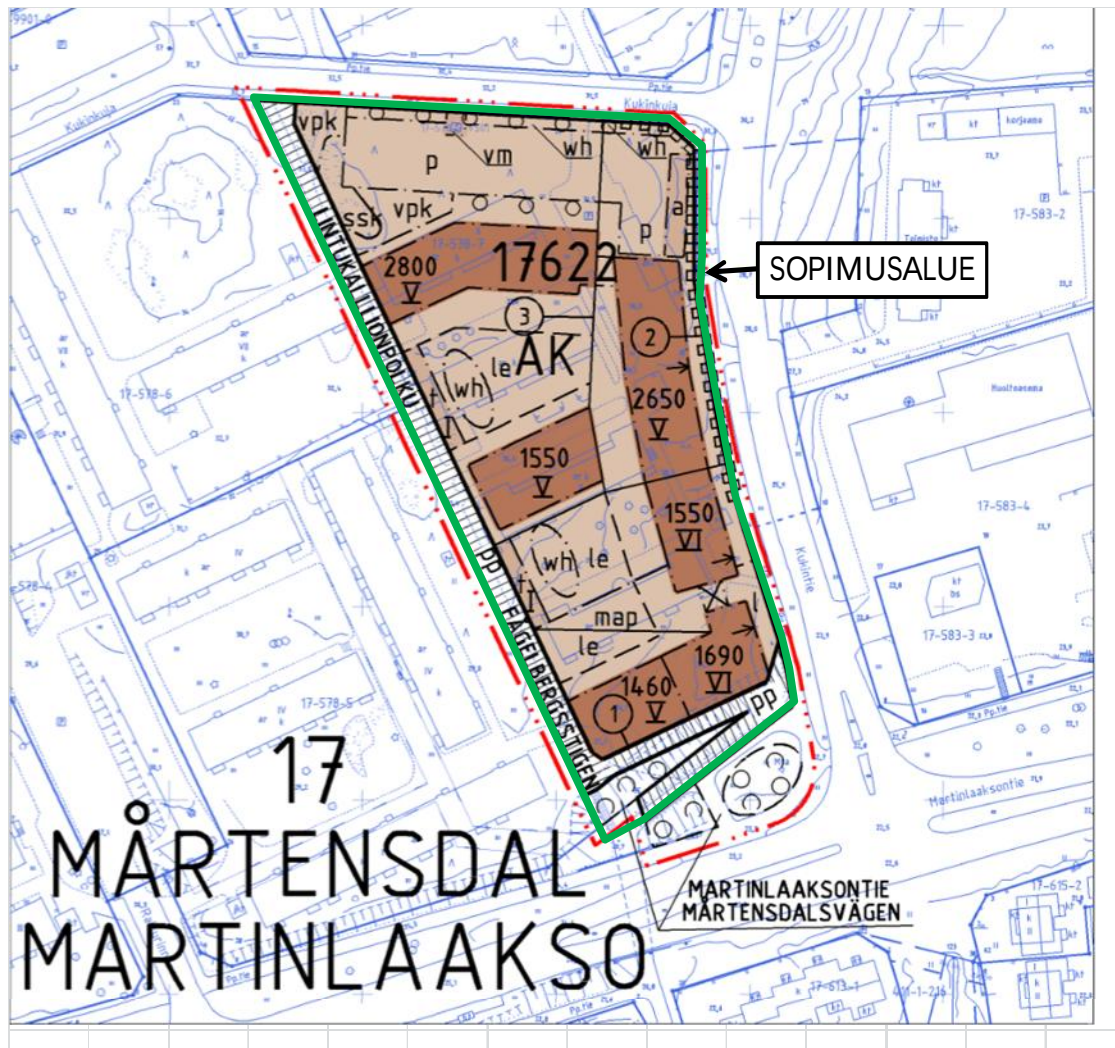
LIITTEET

- Liite A1: Sopimusalue
- Liite B1: Määräalan luovutus
- Liite B2: Kaupungin toteutusalueella sijaitsevat jätevesiviemäri ja vesijohto

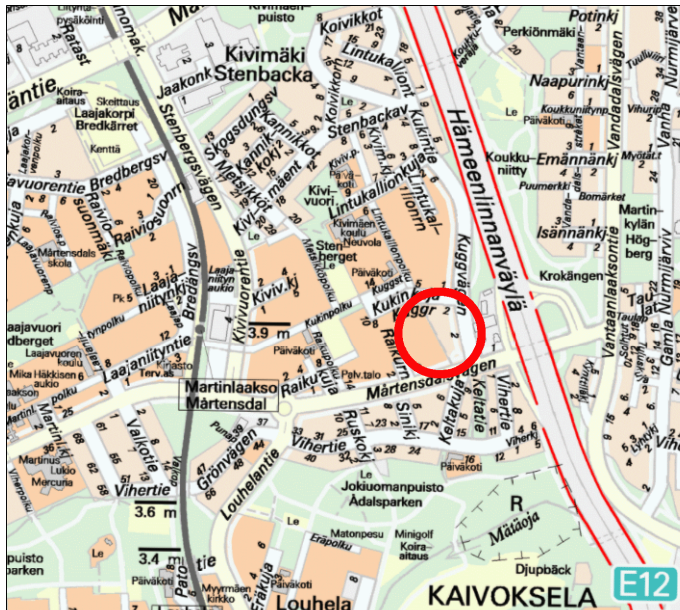
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että lakimies Irene Varila valtakirjalla Vantaan kaupungin puolesta ja NN SATOhousing Oy:n puolesta ovat allekirjoittaneet tämän A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan kaupasta ja, että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä sopimuksia vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että esisopimukset on tehty maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla . päivänä kuuta 201X

Julkinen kaupanvahvistaja



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

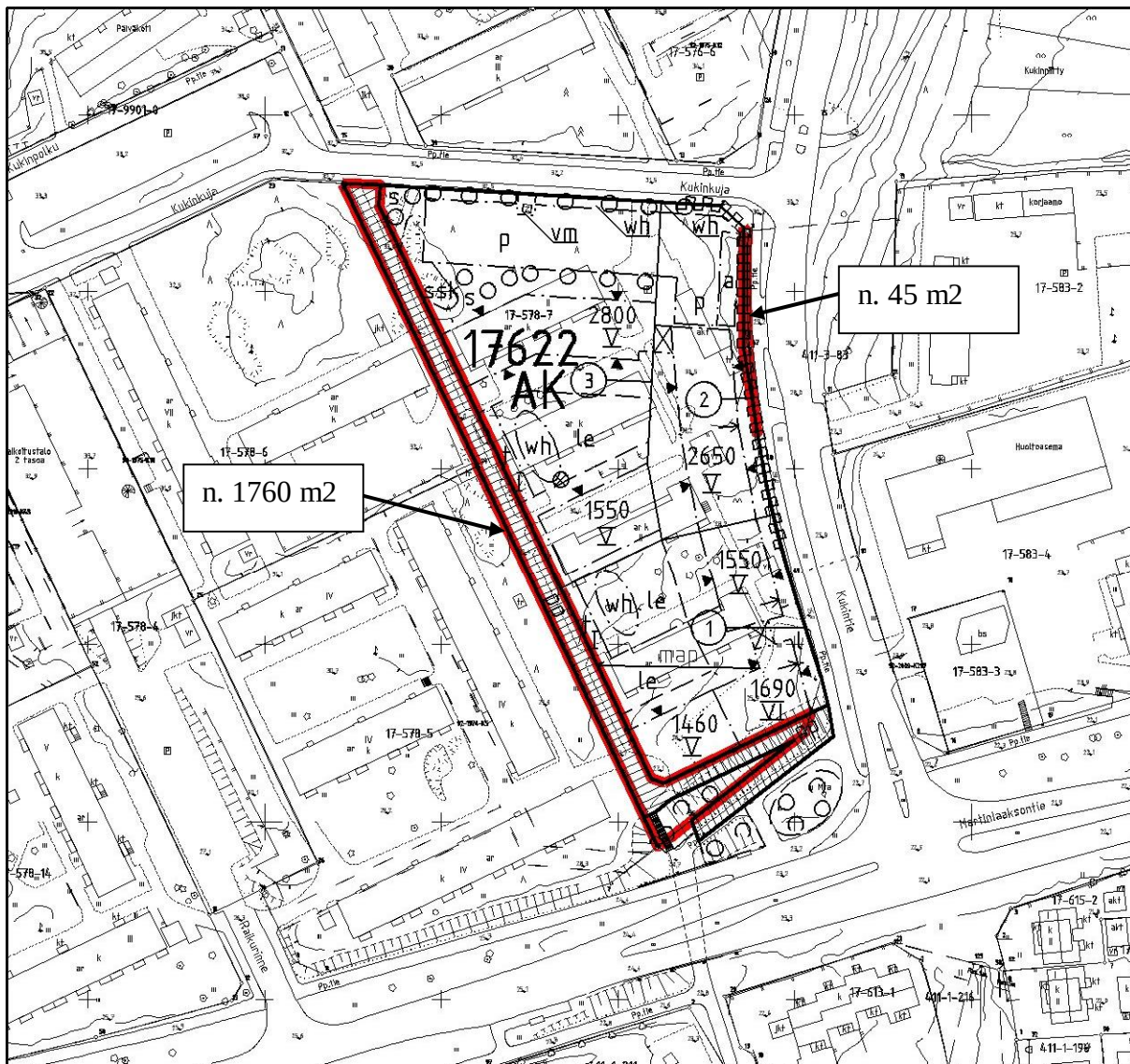
**MÄÄRÄALAN
LUOVUTUS (katua) /
SATOhousing Oy**

YPA/ AVP

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

Kylä: MARTINKYLÄ (411)

**n. 1805 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-17-578-7**

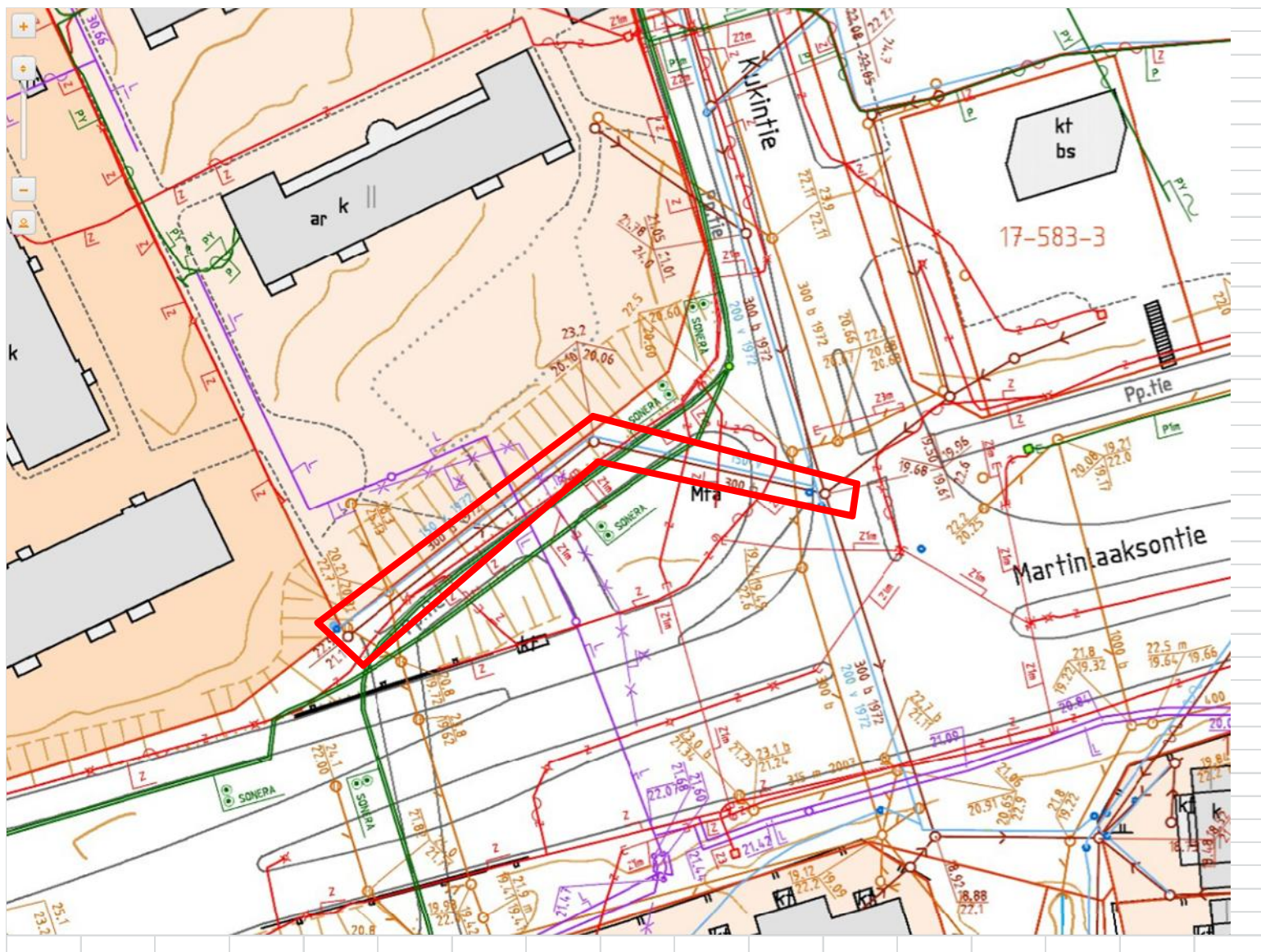


0 50 100m

1:2000

LIITE B2

Kaupungin toteutusalueella sijaitsevat jätevesiviemäri ja vesijohto (punaisella rajattu)





22 Yleisen alueen vuokraaminen kulkuyhteyttä varten Martinlaaksosta / Seija ja Veikko Stude / LM-H

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 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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 22

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.

Käsittely:

Pöydälle jaettiin Veikko Studen 18.8.2014 lähettämä kirje "Esitys maanvuokrasopimukseen tehtävistä lisäyksistä, jotka on kirjattu kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 2.6.2014".

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Vuokrasopimusluonnos
- Kartta
- Veikko Studen kirje 18.8.2014

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 indeksin 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 jääytymisen 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

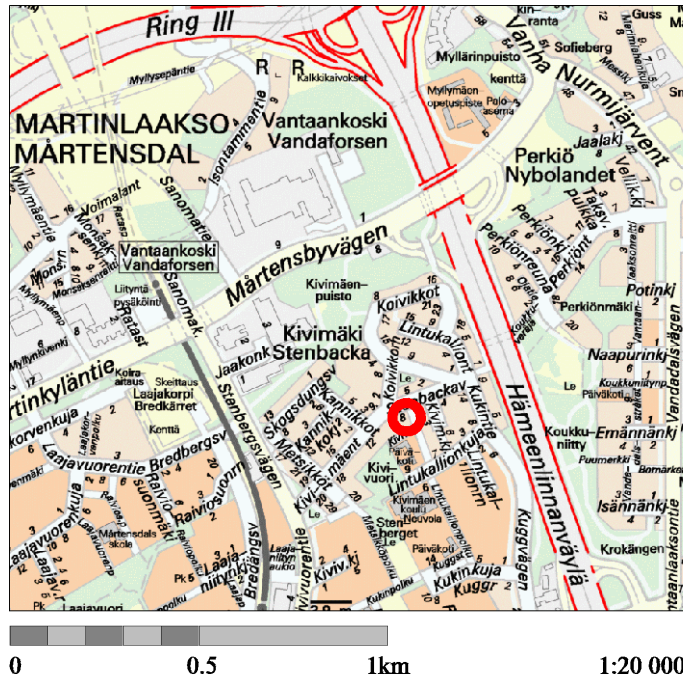
- 9.1 Vuokramies on velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä luovuttamaan Kaupungille Vuokra-alueen lainvoimaisten lupien mukaisessa kunnossa.
- 9.2 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta 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.

KOHTEEN SIJAINTI

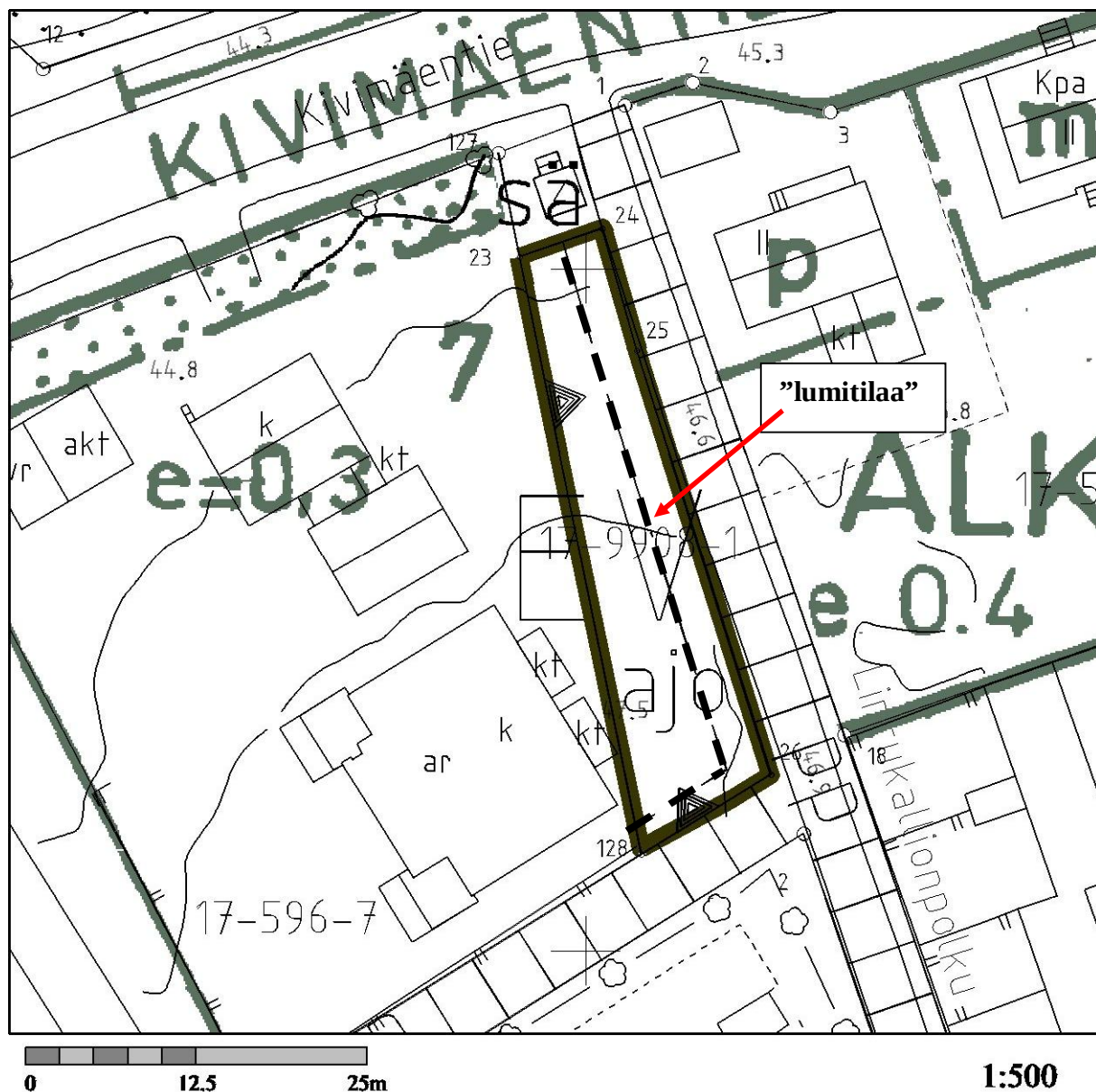


MAANVUOKRAUS/
STUDE SEIJA JA
STUDE VEIKKO

YPA/JHO

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

363 m² (osa lumitilaa) suuruinen
yleinen alue: 92-17-9908-1



Apulaiskaupunginjohtaja Juha-veikko Nikulainen/kaupunginsuunnittelulautakunta

Asia: maanvuokrasopimus, liittyy asemakaavamuutosasian

Esitys maanvuokrasopimukseen tehtävistä lisäyksistä, jotka on kirjattu kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyssä 2.6.2014

Edellä mainitun kokouksen 2.6.2014 jälkeiset tapahtumat sekä perustelut lisäysehdotukselle:

Kiitän myötävaikutuksestanne siihen, että olemme saaneet asemakaavamuutoshakemuksessamme numerollamme 001843 vuonna 2004 hakemamme ajoyhteyden tontillemme. Nyt ajoyhteyksratkaisu on identtinen vuonna 2004 hakemamme ratkaisun kanssa.

Kaavamuutoshakemuksessamme haimme lisäksi paritalolle välttämätöntä lohkomismahdollisuutta uudisrakennukselle, nyttemmin paritaloksi rakennetulle paritalolle Kivimäentie 8 B ja 8 C. Hakemuksemme perustui kaupungin aloitteeseen, jossa kaupunki tarjosi aluetta ostettavaksi rakentamis-, lohkomis- ja ajoyhteystarkoitukseen (=aluearkkitehti Kallaluoto). Aluearkkitehti valmisti kaavamuutoshakemuksen, jota se itse myös ryhtyi salassa vastustamaan.

Tarjotun kevyen liikenteen levennysosan muuttaminen suojaviheralueeksi on tapahtunut lain vastaisesti "naapurin kuulematta ja naapurin vastustuksesta huolimatta". Suojaviheralueella ja kiinteistöllä 17-596-7 on yhteinen raja.

Asia on Oikeuskanslerin viraston tutkittavana.

Koska haettua ja kertaalleen yhteisesti sovittua kaavaehdotusta ei ainakaan toistaiseksi ole saatu sovittua, ovat osapuolet vuoden 2014 alusta lähtien neuvotelleet apulaiskaupunginjohtaja Nikulaisen johdolla maanvuokrasopimuksesta.

Neuvotteluissa sovimme, että ennen lopullisen maanvuokrasopimuksen allekirjoittamista sopimusehdotus annetaan vuokramiesten hyväksyttäväksi. Koska näin ei ollut tapahtunut on vuokrasopimusta täydennetty allekirjoittaneen lisäämillä kohdilla, jotka esitykseen on lisätty ja jotka neuvotteluissa ovat olleet esillä.

Pidän kaupungin suostumista esittämiini lisäyksiin sekä kohtuullisina että perusteltuina. Näin varmistaudutaan, että kaupunki sitoutuisi yhteiseen tahtotilaan, eikä kaupunki yksipuolisesti sopimuksen allekirjoituksen jälkeen voisi vetäytyä jatkoneuvotteluista. Näistä tärkein on lohkomismahdollisuus ilman merkittävää lisärasitetta tontin omistajille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta esittää, ettei vuokramiehen vuokrasopimukseen tekemiä lisäyksiä voida hyväksyä, vaikka kyseisistä asioista tehtiin selkeät päätökset ja vaikka valtaosa niistä on yleisiä ja vähämerkityksellisiä. Tämän vuoksi lisäykset tulee lisätä vuokrasopimukseen.

Neuvotteluissa apulaiskaupunginjohtaja Nikulaisen kanssa tammikuussa 2014 sovimme, että vuokramiehelle tarjotaan mahdollisuutta jatkoneuvotteluihin lohkomisen mahdollistamiseksi maanvuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen, jotta vuonna 2004 sovitun kaavamuutoshakemuksen ehdot toteutuvat.

Nämä ehdot, joista neuvotteluissa sovimme, on esitetty vuokramiehen tekemänä lisäyksinä kaupungin tekemään esitykseen. Näistä tärkein on lohkomismahdollisuus ilman merkittävää lisärasitetta tontin omistajille.

Katson, että kaupunkisuunnittelulautakunnalla on mahdollisuudet ja toimivalta hyväksyä tekemäni lisäysehdotukset vuokrasopimuksessa olevan kohdan mukaan: "oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluontoisia tarkistuksia."

Maanvuokrasopimukseen tekemäni lisäykset ovat vähäisiä ja ne perustuvat tammikuussa aloitettuihin neuvotteluihin, joista yhdessä apulaisjohtaja Nikulaisen johdolla sovimme.

Esittämäni lisäykset ovat asumisviihtyisyyden ja rakennusten ja sen asukkaiden turvallisuuden kannalta välttämättömiä. (Aidan rakentaminen suojaviheralueelle, Jätekatos, autokatos, ajoyhteyden esteenä oleva tai muuten rakennusten huoltoa ja ylläpitoa vaikeuttavan puuston kaataminen).

Maanvuokrasopimuksen osalta on syytä huomioida vielä rakennusvalvonnan vaatimus: Rakennusvalvonta on heinäkuussa 2014 pidetyssä tarkastuksessa edellyttänyt, että rakennusten tonttiliittymät merkitään asemapiirrookseen ennen lopullisen tarkastuspöytäkirjan hyväksymistä.

Rohkenen toivoo, että kaupunkisuunnittelulautakunta voisi tehdä esityksensä ottaen huomioon vuokramiehen tekemät mielestäni vähäiset lisäysehdotukset omaan ehdotukseensa.

Veikko Stude



23 § **Kivistön asuntomessualueen erillispientalotontin 92-23-173-5 varaus / Fiskarhedenvillan Oy / J-VN**

VD/2208/10.00.02.00/2014

J-VN/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 22.4.2013 § 18 varata 27 asuntomessualueen yhteensä 29 erillispientalotontista. Samalla lautakunta päätti, että ilman tonttia jäävät tontinhakijat ovat varasijalla, mikäli joku ensisijaisista tontinhakijoista peruu hakemuksensa. Päätöksen jälkeen kolme hakijaa peruutti tonttivarauksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.6.2013 § 38 viiden erillispientalotontin varaamisesta hakemuksensa varsinaisen hakuajan jälkeen jättäneille. Tämän päätöksen jälkeen on tullut peruutus kolmesta tontista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 20.1.2014 § 23 erillispientalotontin 92-23-173-5 varaamisesta Sydänkivi Oy:lle. Varaus on kuitenkin rauennut, koska Sydänkivi Oy ei maksanut varausmaksua.

Asuntomessutoimisto ja yrityspalvelut ovat edelleen neuvotelleet vapautuneen tontin 92-23-173-5 varaamisesta. Neuvottelukumppaneina on ollut asuntomessualueen pientalotonteista vasta tontinhakuajan päättymisen 28.2.2013 jälkeen kiinnostuneita hakijoita.

Neuvotteluissa on huomioitu asuntomessualueen hankkeiden laadulliset tavoitteet ja asuntomessuteemojen ilmeneminen hankkeissa. Lisäksi on huomioitu tontinluovutusperiaatteiden 2.kohdan (Asuntomessutoimikunta 24.9.2012) mukaisesti, että noin 60 % luovutettavista tonteista luovutetaan yksityishenkilöille joko yksin tai yhdessä talotehtaan tai rakennusalan yrittäjän kanssa, ja noin 40 % talotehtaalte ja/tai rakennusalan yrittäjälle.

Neuvottelujen ja suunnitelmien tarkastelun jälkeen on päädytty esittämään, että tontti 92-23-173-5 varataan Fiskarhedenvillan Oy:lle. Tontin saajalta peritään 3 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksusta lähetetään lasku, joka on maksettava viimeistään 30.9.2014. Varaus raukeaa, jos varausmaksua ei ole maksettu eräpäivään mennessä. Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta.

Varaus on voimassa 28.11.2014 asti, jos varausmaksu on maksettu viimeistään 30.9.2014.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 23

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

a) varata Kivistön asuntomessualueelta erillispientalotontti 92-23-173-5 osoitteessa Rubiinikehä 9 Fiskarhedenlilla Oy:lle,

b) oikeuttaa asumisasioiden päällikkö tekemään päätös asuntomessualueen erillispientalotontin myynnistä edellä mainituille tontinvaraajille.

Varausehdot ovat seuraavat:

a) Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 5.11.2012 § 21 ja 17.3.2014 § 23 päättämiä Kivistön asuntomessualueen erillispientalotonttien luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja.

b) Varausmaksu on maksettava viimeistään 30.9.2014 tai varaus raukeaa. Maksettua varausmaksua ei palauteta, jos kauppakirjaa ei allekirjoiteta.

c) Varaus on voimassa 28.11.2014 asti, jos varausmaksu on maksettu viimeistään 30.9.2014.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta Kivistön asuntomessualueen tontista 92-23-173-5

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030

projektipäällikkö Paavo Hiltunen, puh. 8392 8610

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



TONtIN VARAAMINEN/
FISKARHEDENVILLAN OY

YPA/TH

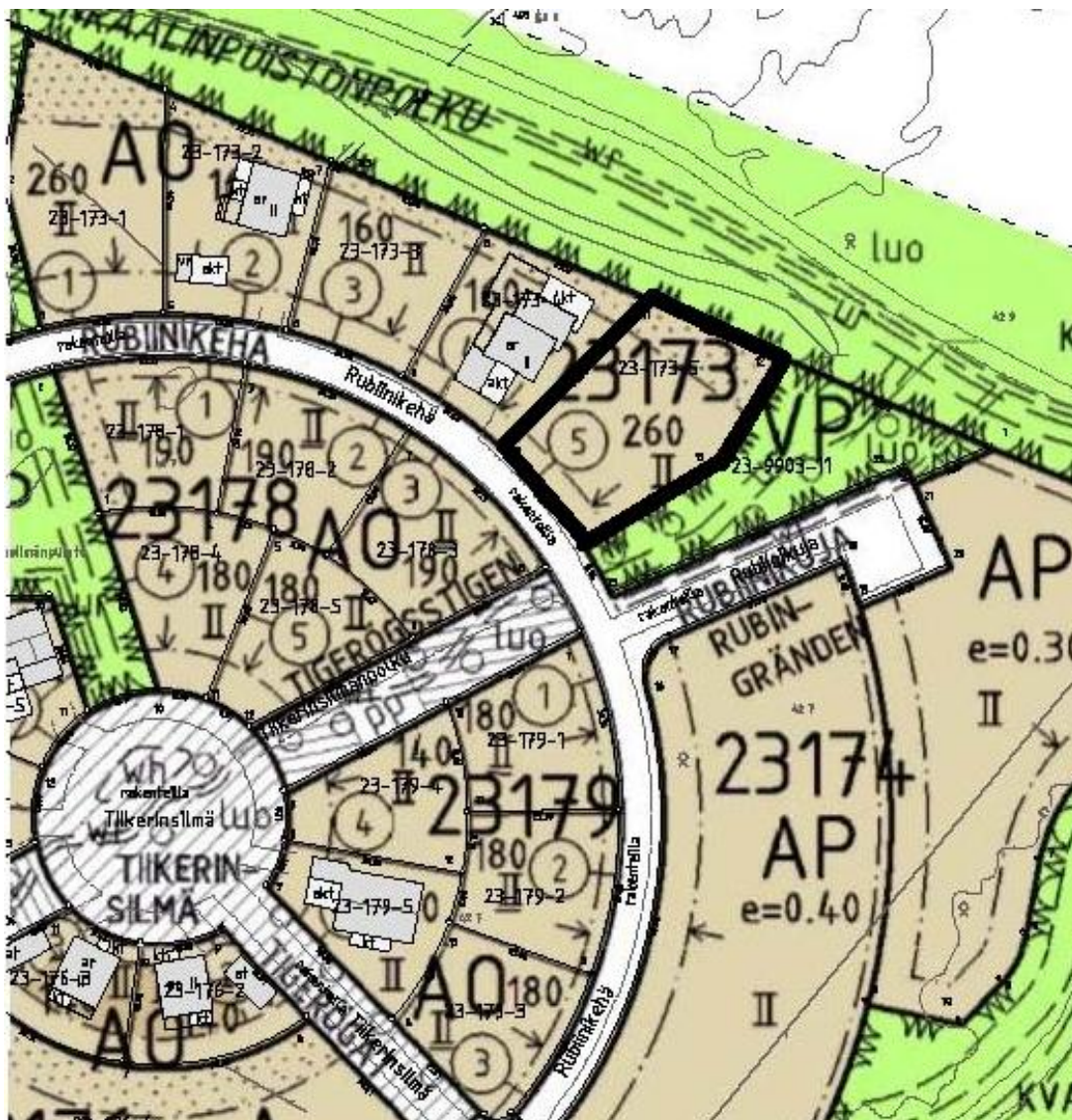
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23173

Tontti: 5

Pinta-ala 961 m²

Rakennusoikeus 260 k-m²





24 § **Asuntomessualueen tontteja 23172/8 ja 9 koskevan varauspäätöksen tarkistaminen / Pohjolan Design-Talo Oy / LM-H**

VD/4834/10.00.02.00/2014

J-VN/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014 § 25 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.

Kivistön alueelle asuntomessualue mukaan lukien tullaan toteuttamaan jätteiden alueellinen putkikeräysjärjestelmä, jonka rakennuttaa ja jota hallinnoi kaupungin omistama Kivistön Putkijäte Oy. Kaikkien alueen kiinteistöjen on liityttävä jäteputkiyhtiöön.

Asuntomessualueen erillispientalotonttien (AO) jäteputkiyhtiön liittymismaksu tullaan määrittelemään kullekin tontille rakennettavien asuntojen (1 tai 2) lukumäärän mukaan. Yhtiömuotoisina toteutettavien tonttien (AP, A ja C) osalta liittymismaksu määräytyy tonttien rakennusoikeuksien perusteella. Pohjolan Design-Talo Oy:lle varatut tontit tullaan toteuttamaan erillispientaloina (6 taloa) ja niille muodostetaan hallinnanjakosopimuksin omat tonttiosuudet. Kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämät asuntomessualueen tontinluovutusehdot koskevat yhtiömuotoisina (asunto-osakeyhtiö, kiinteistöosakeyhtiö) toteutettavia tontteja, joten ne eivät tässä tapauksessa sovellu erillispientaloina toteutettaville tonteille. Jotta Pohjolan Design-Talo Oy:n toteuttamat erillispientalot tulisivat yhdenvertaiseen asemaan omille tonteille toteutettavien erillispientalojen kanssa, olisi jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksu määriteltävä myös tonteilla 23172/8 ja 9 niille rakennettavien asuntojen määrän mukaan. Tämän vuoksi esitetään varausehtoja tarkistettavaksi siten, että ensimmäinen varausehto muutetaan seuraavaksi:

- 1) Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen tonttien luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 24

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään tarkistaa Kivistön korttelin 23172 tonttien 8 ja 9 varausehtoja siten, että ensimmäinen varausehto muutetaan seuraavaksi muiden ehtojen pisyessä ennallaan:

- 1) Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen tonttien luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.

Käsittely:

Merkittiin, että talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström poistui yhteisöjäävyyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Täytäntöönpano: yrityspalvelut, asuntomessuprojekti, Kivistön Putkijäte Oy

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, [tuula.hurme\[at\]vantaa.fi](mailto:tuula.hurme@vantaa.fi)



25 § **Tontin varaaminen Hämeenkylässä korttelista 12058 investoijalle vanhusten tehostettuun asumispalveluun**

VD/3065/10.00.02.00/2014

LM-H/ER/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.4.2014 varata Hämeenkylässä tontin osoitteesta Kylväjänkuja 12 (92-12-58-8) vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikölle sekä oikeuttaa yrityspalvelut järjestämään neuvottelumenettely ja tekemään vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön investoijan valinta yhdessä sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan vanhuspalveluiden kanssa. Tarkoituksena on luovuttaa tontti parhaimman kokonaisratkaisun esittäneelle investoijalle. Hämeenkylässä vanhusten tehostetun asumispalvelun yksikön tulisi olla käytössä vuonna 2016 ja valmiissa kohteessa olisi tarkoitus asua noin 48 ikääntyneitä henkilöä.

Vantaan kaupungin sosiaali- ja terveystoimi kilpailuttaa tulevaan kohteeseen myöhemmässä vaiheessa palveluntuottajan järjestämään tiloissa tarvittavat palvelut. Vantaan kaupunki ei ole sitoutunut ostamaan asiakaspaikkoja tulevasta kohteesta.

Kiinnostuneita investoijia ilmoittautui hakuun viisi ja kaikki kutsuttiin esitettyjen referenssien perusteella esittelemään toimintaansa lyhyisiin neuvottelutilaisuuksiin 17.6.2014. Kaikille neuvotteluun osallistuneille oli lähetetty samat tiedot ja kysymykset toimintaansa liittyen ja heille kaikille annettiin yhtäläinen aika esittäytymiseen ja keskusteluun. Neuvottelutilaisuuksien pohjalta kaupungin asiantuntijaryhmä, joka koostui yrityspalvelujen ja vanhus- ja vammaispalvelujen työntekijöistä, arvioi investoijien tarjoamaa kokonaisuutta.

Hämeenkylässä vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatulle tontille esitetään valittavaksi investoijaksi parhaimman kokonaisratkaisun perusteella Yrjö ja Hanna-säätiö, jolla on vankka kokemus hoivatalojen rakentamisesta ja tuntemus palveluiden tilatarpeesta myös hoitohenkilökunnan näkökulmasta. Yrjö ja Hanna-säätiöllä on myös tuntemusta ARAn kriteereistä ja niiden pohjalta suunniteltujen hankkeiden läpiviennistä. Yrjö ja Hanna-säätiö vakuutti asiantuntijaryhmän tilojen monikäyttöisyydellä, hoiva-asumisen kontekstin tuntemisella sekä hoivateknologiaratkaisuiden laajalla ymmärryksellä. Tärkeänä asiana pidettiin myös avointa suhtautumista kaupungin puolesta valittavaan palveluntuottajaan sekä asuntojen joustavaan vuokrausmahdollisuuteen tarvittaessa myös suoraan asukkaille.

Yrjö ja Hanna -konserni muodostuu yleishyödyllisestä Yrjö ja Hanna -säätiöstä sekä sen omistamasta Yrjö & Hanna Oy:stä, joka toimii yhteiskunnallisen yrityksen periaattein. Lisäksi konserniin kuuluvat säätiön omistamat asunto- ja kiinteistöasakeyhtiöt. Yrjö ja Hanna-säätiöllä on asumiskohteita eri puolilla Suomea, mutta konsernin keskustoimisto sijaitsee Helsingissä. Säätiö on perustettu vuonna 1996 ja sen tarkoituksena on edistää vanhusten, vammaisten, lasten ja muiden päivittäisissä toiminnoissaan apua tarvitsevien hyvinvointia ja laadukasta elämää.

Vanhusten tehostettuun asumispalveluun varatulla Hämeenkylässä korttelin 12058 Ykt-tontilla nro 8 on pinta-alaa 6217 m² ja rakennusoikeutta 1865 k-m². Varauksen saajan on yhdessä kaupunkisuunnittelun aluearkkitehdin kanssa vietävä suunnitteluratkaisua eteenpäin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 25

Apulaiskaupunginjohtajan esitys

Päätetään varata Hämeenkylässä korttelista 12058 Ykt-tontti nro 8 Yrjö ja Hanna-säätiölle toteutettavaksi vanhusten tehostetun asumispalvelun käyttöön. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Varaus on voimassa 30.6.2015 saakka.

2. Yrjö ja Hanna-säätiö sitoutuu ottamaan tiloihin palveluntuottajaksi kaupungin sosiaali- ja terveydenhuollon toimialan kilpailuttaman palveluntuottajan ja tekemään tämän kanssa yhteistyötä. Rakennettavaan kohteeseen tulee hakea ARAn erityisryhmien investointiavustusta. Suunnitelmaa tulee viedä eteenpäin yhdessä aluearkkitehdin kanssa.



3. Kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa.
4. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta Hämeenkyllän tontista 92-12-58-8, vanhusten tehostettu asumispalvelu

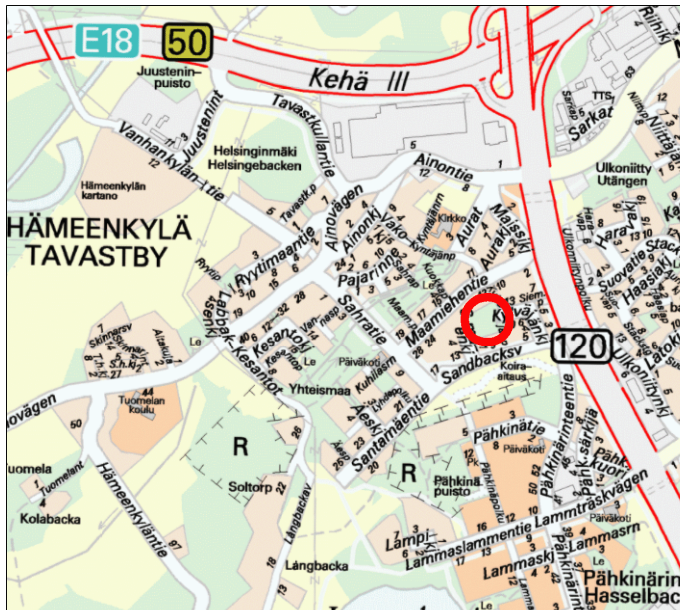
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 839 22966
asumisasioiden päällikkö, Tuula Hurme, puh. 839 22030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTIN VARAUS

YPA/ER

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12058

Tontti: 8



0 25 50m

1:1000



26 § Arava- ja korkotukivuokra-asuntojen käytön valvonta Vantaalla / LM-H

VD/6414/10.04.01.00/2014

LM-H/ER/TH

Vantaalla on yli 18 000 valtion arava- tai korkotukilainalla tuotettua vuokra-asuntoa usean yleishyödylliseksi määritetyn vuokranantajatahon omistuksessa. Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARAn ohjeen mukaisesti **kunnan tehtävänä on valvoa**, että valtion tuella rakennetuissa vuokra- ja osaomistusasunnoissa asukasvalinnat toteutetaan aravarajoituslaissa, vuokra-asuntolainojen korkotuesta annetussa laissa (867/1980, ns. vanha korkotukilaki) ja vuokra-asuntolainojen ja asumisoikeustalolainojen korkotuesta annetussa laissa (604/2001, korkotukilaki) sekä asukkaiden valinnasta arava- ja korkotukiasuntoihin annetussa valtioneuvoston asetuksessa (166/2008,VNA) tarkoitetulla tavalla. ARA on antanut 15.5.2014 kunnille ohjeen, jonka mukaan kunnan tulee tehdä **asukasvalintojen valvontatavasta** päätös.

Asukasvalinnassa etusijalle on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijaruokakunnat. Aravarajoitus- ja korkotukilain sekä valtioneuvoston asetuksen mukaan valintaperusteina ovat hakijaruokakunnan **asunnontarve, varallisuus ja tulot**. Vantaalla varallisuusrajoissa noudatetaan suoraan ARAn antamaa laskentaohjetta varallisuuden määrästä, jossa pohjana on Tilastokeskuksen Vanhojen osakehuoneistojen velaton neliöhinta.

Varallisuusrajat Vantaalla 2014

henkilöluku	1	2	3	4	5
euroa	50 000	63 000	84 000	94 000	104 000

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden. Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa.

ARA ylläpitää julkaisua "Opas arava- ja korkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin", joka on päivitetty viimeksi 12.2.2014. Vantaa, Helsinki ja Espoo ovat noudattaneet yhteisiä asukasvalinnan valvonnan menettelytapoja vuodesta 1998 lähtien ja pääkaupunkiseudun kunnat ovat laatineet asiasta yhteiset ohjeet. Päivitetty ohje on otettu käyttöön vuoden 2014 alusta lähtien (liite).

Päivitetyt ARAn ohjeet sekä pääkaupunkiseudun kuntien yhteiset ohjeet eivät tuo muutoksia valvontakäytäntöön. Asuntotoimen johtaja on päättänyt 5.1.1994, että aravarajoituslain mahdollistamana Vantaan kaupungissa ARA-vuokra-asuntojen **asukasvalintojen valvonta suoritetaan jälkivalvontana**. ARA-asuntojen omistajat lähettävät kaupungin valvovalle viranomaiselle tiedot valitsemistaan vuokralaisista kuukausittain. Poikkeuksena ovat ARAn nimeämät uudet yhteisöt, joiden tulee toimittaa ensimmäiset asukasvalinnat sekä korkotuki- että aravavuokra-asuntoihin etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Jälkivalvonta on osoittautunut Vantaalla toimivaksi järjestelmäksi.

Asukasvalintaperusteista voidaan poiketa terveydellisistä tai sosiaalisista syistä taikka vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi. Mikäli ARA-vuokratalon omistajataho haluaa poiketa asukasvalintaperusteista, tulee tämän hakea tähän ennakkolupaa Vantaan kaupungin valvovalta viranomaiselta.

ARA-vuokratalon omistajatahon täytyy olla varautunut pyydettyäessä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja niihin hakeneiden henkilöiden hakemusasiakirjat sekä antamaan laissa määritetyt selvitykset ja tiedot hakijoista kunnalle tai valtion valvovalle viranomaiselle. Mikäli vuokratalon omistaja ei toimita vaadittuja tietoja, noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan kaupungin puolesta valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi. Tarvittaessa Vantaan kaupungin valvova viranomainen ilmoittaa ARA:lle havaitsemistaan ongelmista tai väärinkäyttötapausten, mikäli niitä ilmenee kaupungin antaman kirjallinen huomautuksen jälkeen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) Vahvistetaan Vantaalla ARA-asuntojen käytön valvontatavaksi edelleen jälkivalvonta muiden pääkaupunkiseudun kuntien tapaan. ARA-vuokra-asuntojen omistajat veloitetaan lähettämään tiedot tekemistään asukasvalinnoista Vantaan kaupungin valvovalle viranomaiselle kuukausittain.
- b) Merkitään tiedoksi "Ara -vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan valvontaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet"

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Timo Karén poistui palvelussuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Ara -vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan valvontaa koskevat Helsingin, Espoon ja Vantaan kaupunkien ohjeet

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätietoja:

erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, elisa.ranta[at]vantaa.fi, puh. 09-839 22966

ARA -VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKKAIDEN VALINNAN VALVONTAA KOSKEVAT HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN KAUPUNKIEN OHJEET

Sisällysluettelo

1. ASUKASVALINTA	1
2. ASUNTOJEN HAKU	1
2.1 Julkinen ja yleinen haku	1
2.2 Asuntohakemus	1
2.3 Hakemukseen tarvittavat selvitykset	2
2.4 Hakemusasiakirjojen säilyttäminen	3
3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET	3
3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet	3
3.2 Tulot	4
3.3 Varallisuus	4
3.4 Etusijajärjestys	5
4. OSAOMISTUSASUNNOT	6
5. ERITYISET ASUKASVALINTA PERUSTEET	7
5.1 Aukasvalinta, joissa poiketaan varallisuuden enimmäisrajoista	7
5.2 Aukasvalinta varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta	7
5.3 Poikkeaminen asunnontarpeen kiireellisyydestä	8
5.4 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen	8
6. TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT	8
6.1 Tilapäinen asumiskäyttö	8
7. ASUNNON KOKO	9
8. VALVONTA	9
8.1 Pistokokein tehtävä valvonta	9
8.2 Asuntomarkkinaselvitys ARAlle ja kunnalle	10
9. VOIMAANTULO	10

ARA -VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKKAIDEN VALINNAN VALVONTAA KOSKEVAT HELSINGIN, ESPOON JA VANTAAN KAUPUNKIEN OHJEET

Asukasvalinnan yleisestä ohjauksesta vastaa Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA), joka antaa kunnille ohjeita valvonnan menettelytavoista. Osa asukasvalintaperusteista on kunnan harkinnassa ja eri kuntien valvontatavat voivat vaihdella. Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sopineet yhteisistä menettelytavoista asukasvalintojen valvonnassa. Nämä ohjeet on laadittu näistä menettelytavoista ja toimintaohjeista tiedottamiseksi kaupunkien alueella sijaitsevien arava- ja kerkotukivuokratalojen omistajille ja asukasvalintoja hoitaville.

Opas arava- ja kerkotukivuokra-asuntojen asukasvalintoihin on ARAn ylläpitämä julkaisu, jonka uusittu painos ilmestyi 10.6.2013. Asukasvalintaoppaasta löytyvät asukasvalintoja ohjaavat keskeiset säädökset ja ohjeet. Opas on tulostettavissa ARAn internet- sivulta, osoitteesta <http://www.ara.fi> >ARA-asuntokanta > Vuokra-asunnot > Asukasvalinta. Jatkossa tässä ohjeessa viitataan ARA: n asukasvalintaoppaaseen.

1. ASUKASVALINTA

Asukkaiden valinta perustuu sosiaaliseen tarkoituksenmukaisuuteen ja taloudelliseen tarpeeseen, joita arvioidaan hakijaruokakunnan asunnontarpeen, varallisuuden ja tulojen perusteella. Valtioneuvosto on vahvistanut tarkemmat asukkaiden valintaperusteet, joita sovelletaan sekä arava-vuokra-asunnoissa että kerkotukivuokra-asunnoissa (ns. ARA – asunnot). Osaomistusasuntoihin sovelletaan samoja asukasvalintaperusteita kuin vuokra-asuntoihin.

Asukasvalintaa koskevat keskeiset säädökset on esitetty ARAn asukasvalintaoppaan sivulla 5.

2. ASUNTOJEN HAKU

2.1 Julkinen ja yleinen haku

Ympäristöministeriö on antanut asetuksen (182/2003) arava- ja kerkotukivuokra-asuntojen hakumenettelystä. Asetuksen mukaan ARA- vuokra-asuntojen on oltava julkisesti ja yleisesti haettavina.

Käytännössä tämä tarkoittaa sitä, että asunnot ilmoitetaan haettaviksi esimerkiksi sanomalehdessä ja internetissä eikä asuntoja rajata minkään tietyn ryhmän haettaviksi. Ilmoitustiheys voi vaihdella asuntomarkkinatilanteen mukaan, kuitenkin vähintään kerran vuodessa.

Rajattua hakua vain tietyille ryhmille voidaan käyttää kuitenkin silloin, kun ryhmä on riittävän laaja ja se on perusteltua ottaen huomioon asuntojen omistussuhteet ja käyttötarkoitus. **Rajattu hakumenettely edellyttää asunnon sijaintikunnan lupaa.**

2.2 Asuntohakemus

ARA- vuokra-asuntoja haetaan asuntohakemuslomakkeella. Ympäristöministeriö on 1.11.2006 voimaan tulleella asetuksellaan vahvistanut tiedot,

jotka asuntohakemuslomakkeella tulisi vähintään olla. (Ympäristöministeriön asetus nro 904/2006).

Asetuksesta ilmenevät myös ne pakolliset liitteet, joiden on oltava asuntohakemuksen mukana asukasvalintapäätöstä tehtäessä. Hakemukseen tarvittavista selvityksistä kerrotaan tarkemmin tämän ohjeen kohdassa 2.3. ja asukasvalintaoppaassa sivulla 9.

Vuokra-asunnon hakijoilla tulee olla tieto asuntohakemuksen voimassaoloajan pituudesta. Hakemuksen on oltava voimassa vähintään kolme kuukautta.

Jos vuokratalon omistaja käyttää omaa hakemuslomaketta, siinä on oltava ympäristöministeriön asetuksessa edellytetyt tiedot. Tämän varmistamiseksi hakemuslomake on hyväksyttävä kunnalla ennen sen käyttöönottoa. Myös hakemuslomaketta uusittaessa lomake tulee hyväksyttävä kunnalla. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla riittää, että joku näistä kunnista on lomakkeen hyväksynyt.

2.3 Hakemukseen tarvittavat selvitykset

Asuntohakemukseen on liitettävä **ennen** vuokrasopimuksen tekemistä mm seuraavat selvitykset:

- kaikkien työssäkäyvien, huoneistoon muuttavien henkilöiden työnantajilta saadut palkkatodistukset bruttokuukausiansioista,
- opiskelijalta opiskelutodistus,
- verotodistukset kaikilta huoneistoon muuttavilta yli 18-vuotiailta (verotuspäätös ja esitetytyn veroilmoituksen erittelyosa viimeksi toimitetusta verotuksesta).
- Kiinteistöistä on toimitettava kiinteistöverolippu,
- todistus eläkkeen määrästä (brutto euroa/kk),
- selvitys omaisuuden käyvästä arvosta, jos hakijatalouden jäsenenä on varallisuutta sekä
- muut mahdolliset todistukset/selvitykset, joihin hakija haluaa vedota.

Jos hakijan varallisuutena on osakehuoneisto, voidaan osakehuoneiston jälleenmyyntihinta määrittää Tilastokeskuksen julkaisemien vanhojen kerrostaloasuntojen keskimääräisten neliöhintojen perusteella, ellei hakijalla ole kiinteistönvälittäjältä myyntitoimeksiantoa/välityssopimusta tai kauppakirjaa vuoden sisällä tehdystä kaupasta.

Tilastokeskuksen vanhojen osakehuoneistojen velattomat neliöhinnat huoneisto- ja talotyyppin mukaan löytyvät Tilastokeskuksen nettisivuilta osoitteesta <http://tilastokeskus.fi/til/ashi/tau.html> ja ne julkaistaan neljä kertaa vuodessa.

Mikäli hakijan varallisuutena on kiinteistö, pyydetään hakijaa toimitamaan kyseisen vuoden kiinteistöverolippu. Jos kiinteistöverolipussa veron perusteena oleva hakijan omistussuuden mukainen verotusarvo yhteensä alittaa 20 000 euroa, otetaan kiinteistön arvona huomioon verotusarvo sellaisenaan. Jos verotusarvo ylittää 20 000

euroa, tulee hakijan toimittaa esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antama luotettava selvitys kiinteistön jälleenmyyntihinnasta hakemusajankohdasta.

Jos varallisuutena on muita osakkeita ja arvopapereita, hakijan tulee toimittaa selvitys niiden arvosta hakuajankohtana.

Jos hakijaruokakunta muuttaa työpaikan vuoksi pääkaupunkiseudulle ja haluaa, että huomioon otettavasta varallisuudesta vähennetään lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, on **ennen valintapäätöksen tekemistä otettava yhteyttä asianomaisen kunnan asuntoviranomaiseen.**

Edellä mainitussa tilanteessa hakemukseen on liitettävä:

- selvitys lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon käytöstä ja vuokran suuruudesta, jos asunto annetaan vuokralle (vuokra otetaan huomioon hakijaruokakunnan tulona asukasvalinnassa)
- työnantajan todistus uudesta työpaikasta tulopaikkakunnalla tulon selvityksineen
- tarvittaessa selvitys syistä (paikkakuntien välinen etäisyys tai hankalat kulkuyhteydet), joiden vuoksi hakijaruokakuntien jäsenten ei ole tarkoituksenmukaista kulkea päivittäin työmatkaa omasta asunnosta.

Asunnon arvon vähentäminen varallisuudesta ei kuitenkaan pääsääntöisesti koske muuttoa pääkaupunkiseudulta eikä kehyskunnista Helsinkiin, Espooseen tai Vantaalle.

2.4 Hakemusasiakirjojen säilyttäminen

Omistajan tulee arkistoida asuntohakemukset liitteineen tarkoituksenmukaisella tavalla. Asiakirjojen säilytyksestä kerrotaan asukasvalintaoppaan sivulla 11, kohdassa 4.4.

Erityisesti talon omistajien tulee huolehtia siitä, että hakemuksista ilmenevät tiedot ovat vain niiden henkilöiden saatavilla, jotka osallistuvat hakemusten käsittelyyn. Kunnalla, ARAlla ja ympäristöministeriöllä on kuitenkin oikeus saada kaikki asiakirjat nähtäväkseen.

3. ASUKASVALINNAN PERUSTEET

3.1 Yleiset tavoitteet ja valintaperusteet

Tavoitteena on, että ARA- vuokra-asunnot tarjotaan vuokra-asuntoa eniten tarvitseville ruokakunnille ja samalla pyritään vuokratalon monipuoliseen asukasrakenteeseen ja sosiaalisesti tasapainoiseen asuinalueeseen. Asukasvalinnan tavoitteista on säädetty aravarajoituslain 4 a §:ssä ja uuden korkotukilain 11 a §:ssä.

Tarkoituksena on, että useita asuntomarkkinoilla vaikeasti asutettavia hakijoita ei asutettaisi samaan taloon ja samalle alueelle.

Asukasvalinnan perusteina ovat em. lakien mukaan hakijaruokakunnan asunnontarve, varallisuus ja tulot.

Asukasvalintapäätöksen tekeminen edellyttää aina hakijoiden asunnontarpeen kiireellisuuden keskinäistä vertailua, josta tarkemmin tämän ohjeen kohdassa 3. 4 ja asukasvalintaoppaan sivulla 12.

3.2 Tulot

Hakijaruokakunnan tulot kuuluvat edelleenkin asukasvalintaperusteisiin tasavertaisena tekijänä hakijaruokakunnan asunnontarpeen ja varallisuuden kanssa ja ne on otettava huomioon hakijoita etusijajärjestykseen asetettaessa.

Talonomistajien tulee olla valmiit esittämään pyydettyä kaikkien asuntoa hakeneiden ja asunnon saaneiden tulotiedot pyydettyä ajankaksolta.

Valinnassa huomioitavia tuloja ovat esim. ansiotulot kaikkine lisineen, elätusapu, jota maksetaan puolisolle, eläkkeet, jatkuvana maksettavat tapaturma- ja vakuutuskorvaukset, invalidiraha, pääomatulot, aikuisopintoraha, aikuiskoulutustuki. Tuloina otetaan huomioon kaikki palkanlisät, kuten maksettavat ylityökorvaukset, vuorotyölisät ja bonukset. Myös ulkomailta saatavat tulot otetaan huomioon.

Selvästi tilapäisiä tuloja kuten asevelvollisten päivärahaa, sotilasavustusta ja koulua käyvien, alle 18-vuotiaiden lasten loma-ajan tuloja ei oteta huomioon.

Tiedot tulojen huomioimisesta, laskemisesta ja hakijaruokakuntien tulojen vertailusta löytyvät asukasvalintaoppaan sivuilta 15 -18.

3.3 Varallisuus

Hakijatalouden varallisuutena on otettava huomioon sen yhteenlaskettu varallisuus, jollei sen arvo ole vähäinen ja jollei se ole välttämätön ruokakunnan jäsenelle elinkeinon tai ammatin harjoittamisesta saatavan kohtuullisen toimeentulon hankkimiseksi.

Varallisuutena otetaan huomioon hakuhetkellä oleva varallisuus sekä sellainen varallisuus, josta hakija on luopunut hakemuksen tekemistä edeltäneen vuoden aikana esimerkiksi lahjoittamalla tai myymällä.

Varallisuuden määrää laskettaessa on hakijan varallisuus otettava huomioon käyvän arvon eli todennäköisen luovutushinnan mukaan. Käyvästä arvosta vähennetään ruokakunnan yhteenlaskettujen velkojen jäljellä oleva määrä opintolainat mukaan lukien.

Varallisuuden selvittämisestä ja varallisuusrajoista asukasvalintaoppaan sivuilla 13- 14

ARAn suosituksen mukaiset varallisuuden enimmäisrajat Espoossa ja Vantaalla 1.1.2014 alkaen ovat:

Henkilöluku

	1	2	3	4	5
Espoo	62 000€	78 000€	104 000€	114 000€	124 000€
Vantaa	50 000€	63 000€	84 000€	94 000€	104 000€

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 10 000 eurolla henkilöä kohden.

Varallisuusrajat tarkistetaan kerran vuodessa.

Helsinki

Helsingissä noudatetaan asuntolautakunnan 18.6.2002 tekemän päätöksen mukaan sovellettavia varallisuuden enimmäisrajoja.

Varallisuuden enimmäisrajat **Helsingissä** ovat 1.1.2014 alkaen:

Henkilöluku

	1	2	3	4	5
	79 000€	104 000€	159 000€	164 000€	169 000€

Hakijatalouden koon kasvaessa varallisuusrajaa korotetaan 5 000 eurolla henkilöä kohden.

Asuntolautakunnan päätöksen mukaisesti varallisuuden enimmäisrajat tarkistetaan kaksi kertaa vuodessa 30.6. ja 31.12.

Huomioon otettavasta varallisuudesta voidaan vähentää lähtöpaikkakunnalla sijaitsevan oman asunnon arvo, jos hakija muuttaa työpaikan takia toiselle paikkakunnalle eikä työmatkojen kulkeminen päivittäin ole tarkoituksenmukaista mm. pitkien etäisyyksien tai hankalien kulkuyhteyksien vuoksi. **Ei pääsääntöisesti koske muuttoa pääkaupunkiseudun sisällä. Näissä tapauksissa tulee ennen hakemuksen hyväksymistä ottaa yhteyttä asianomaisen kunnan asuntotoimeen.**

Hakemukseen liitettävät selvitykset on selostettu tämän ohjeen sivulla 3.

Varallisuuden merkitystä arvioitaessa tulee ottaa huomioon myös omaisuuden realisointimahdollisuudet. Jos omaisuus on vaikeasti realisoitavissa, voidaan siitä ottaa huomioon vain osa. Samoin voidaan menetellä, jos hakijoilla on erityisen pienet tulot.

3.4 Etusijajärjestys

Asunnontarve, varallisuus ja tulot ovat lähtökohtaisesti tasavertaisia kriteerejä asetettaessa hakijoita etusijajärjestykseen. Asukasvalinnassa etusijal-

le on asetettava asunnottomat ja muut kiireellisimmässä asunnon tarpeessa olevat, vähävaraisimmat ja pienituloisimmat hakijat. (Asukasvalinta-opas s. 18 – 19.)

Etusijajärjestystä mietittäessä voidaan apuna käyttää seuraavaa luokitte-
lua:

HELSINGISSÄ, ESPOOSSA JA VANTAALLA NOUDATETTAVAT VUOKRA-ASUNTOJEN ASUKASVALINTAPERUSTEET

Hakijat ryhmitellään asunnontarpeen kiireellisyyden perusteella ryhmiin seuraavasti:

RYHMÄ 1 ERITTÄIN KIIREELLISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- asunnottomat
- ulkona ja tilapäissuojissa asuvat
- yömajoissa asuvat
- hoito- ja huoltokodeissa asuvat
- matkustajakodissa tai muussa tilapäismajoituksessa asuvat
- tilapäisesti sukulaisten ja tuttavien luona asunnon puutteen vuoksi asuvat
- asumiskelvottomassa asunnossa asuvat muuttovelvoitteen alaiset hakijat
- hakija on muuttamassa pääkaupunkiseudulle, jossa hakijalla on työpaikka
- erittäin ahtaasti asuvat (vähintään 3 henkilöä/huone)
- vanhempien luona, alivuokralaisena tai yhteiskäyttöisessä asunnossa asuvat
- muu erittäin painava peruste

RYHMÄ 2 KIIREELLISESSÄ ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- ahtaasti asuvat (yli 1 henkilö, mutta alle 3 henkilöä/huone)
- puutteellisesti varustetussa asunnossa asuvat (puuttuu esim. lämmin vesi tai keskuslämmitys)
- hakijalla on tuloihin nähden kohtuuttomat asumiskustannukset
- muu vastaava peruste

RYHMÄ 3 ASUNNONTARPEESSA OLEVAT HAKIJAT

- nykyisen asunnon varustetasoa, sijaintia tms. muuttamaan pyrkivät hakijat
- muu peruste

4. OSAOMISTUSASUNNOT

Osaomistusasunto on asunto, jonka hallintaan oikeuttavista osakkeista asukas ostaa alkuvaiheessa vähemmistöosuuden. Asunnon hallinta perustuu aluksi enemmistöosuuden omistajan kanssa tehtävään huoneenvuokrasopimukseen. Osaomistusasunnoista tarkemmin asukasvalintaoppaan sivuilla 23 – 24.

Valittaessa asukkaita osaomistusasuntoihin sovelletaan samaa valtioneuvoston asetusta ja samoja asukasvalintaperusteita kuin valittaessa asukkaita vuokra-asuntoihin.

Kunta valvoo osaomistusasuntojen asukkaiden valintaa niin kauan kuin ne ovat vuokra-asutokäytössä samalla tavoin kuin muiden ARA- vuokra-asuntojen asukasvalintoja.

5. ERITYISET ASUKASVALINTAPERUSTEET

5.1 Asukasvalinnat, joissa poiketaan varallisuuden enimmäisrajoista

Valtioneuvoston asetuksen (166/2008) 6 §:n mukaan hakija voidaan valita asukkaaksi arava- tai korkotukivuokra-asuntoon varallisuuden määrästä riippumatta, jos kyse on sellaisen asumisen tukemisesta, joka on **sosiaalisista ja terveydellisistä syistä erityisen tarpeellista**. Tämä koskee lähinnä palveluasumista.

Asukkaaksi ei saa kuitenkaan valita hakijaruokakuntaa, jonka varallisuus tai kuukausitulot ovat riittävät tarvetta vastaavan asunnon ja huolenpidon hankkimiseen.

Valittaessa asukkaita sosiaalisella tai terveydellisellä perusteella, hakijoiden asunnontarve, tulot ja varallisuus selvitetään ja hakijat asetetaan etusijajärjestykseen asukasvalintaperusteiden (asukasvalintaopas kohta 5). mukaan. Hakemuksen liitteenä on muiden selvitysten lisäksi oltava aina lausunto palveluasumisen tarpeellisuudesta.

Asukasvalintaperusteista kerrotaan tarkemmin ARA:n Erityisryhmien asukasvalintoja koskevassa ohjeessa 5.12.2011 (dnro 17851/631/11), joka on saatavilla ARA:n verkkosivuilla www.ara.fi/asukasvalinta.

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla noudatetaan seuraavaa menettelyä valittaessa asukkaita valtion lainoittamiin tai korkotukemiin palvelutaloihin ja -asuntoihin:

- **Palveluasuntojen asukkaiden valinnassa ei varallisuutena oteta huomioon hakijan vakituksessa käytössä olevaa omistusasuntoa.**
- **Muutoin noudatetaan tämän ohjeen kohdassa 3.3 mainittuja yleisiä ara-vuokra-asuntojen asukkaiden valinnan varallisuusrajoja.**
- **Hakemukset, joissa varallisuus ylittää kunnan asettamat varallisuusrajat, tulee aina toimittaa etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.**

Menettelyohjeet ovat valvontaa koskevassa kohdassa 8.

5.2 Asukasvalinta varallisuuden ja tulojen määrästä riippumatta (Vna 6 §)

- 1) Asunto osoitetaan perusparannettavassa ARA- vuokratalossa asuvalle hakijalle.

- 2) Jos asunto tulee talonmiehen tai huoltomiehen asunnoksi. Säännös ei koske huoltoyhtiöiden toimistohenkilökuntaa eikä isännöitsijöitä.
- 3) Vaihto saman vuokranantajan omistamasta ARA- vuokra-asunnosta toiseen.
- 4) Ruokakunnat vaihtavat asuntoja keskenään ARA- vuokra-asunnosta toiseen.
- 5) Asunto osoitetaan asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/95) 45, 46, 48 ja 88 §:n nojalla vuokraoikeuden siirtoon oikeutetulle henkilölle.
- 6) Asunnon käytön rajoitusaikaa on jatkettu 10 vuotta (Aravarojoituslaki 3 §:n 1 mom) ja vuokraus tapahtuu mainitun kymmenen vuoden aikana, poikkeus voi koskea kuitenkin enintään 15 prosenttia vuokratalon kaikista asunnoista.

5.3 Poikkeaminen asunnontarpeen kiireellisyydestä

Asunnontarpeen kiireellisyysedellytyksestä voidaan poiketa aravavuokra-asuntojen vaihtajien kohdalla silloin, kun edellinen asunto vapautuu hakijalta ja valinta on perusteltua vuokra-asuntojen tarkoituksenmukaisen käytön edistämiseksi, esimerkiksi silloin kun halutaan estää vuokratalon asukasrakenteen yksipuolistumista.

5.4 Edellytykset täyttävien hakijoiden puuttuminen

Jos asukasvalintaperusteiden mukaiset edellytykset täyttäviä hakijoita ei ole, voidaan asukkaaksi valita muitakin hakijoita. Asukkaaksi on kuitenkin valittava hakija, jonka olot ovat lähinnä asukasvalintaperusteiden mukaisia edellytyksiä (VnA 8 §).

Kunta päättää asukasvalinnan hyväksymisestä. Hakemukseen tulee liittää selvitys siitä, miten asuntoa on markkinoitu ja muut mahdolliset perustelut.

6. TILAPÄISET POIKKEUSLUVAT

6.1 Tilapäinen asumiskäyttö

Kunta voi antaa luvan käyttää aravavuokra-asuntoa muiden kuin em. edellytykset täyttävien henkilöiden asuntona tilapäisesti, kuitenkin enintään kahdeksi vuodeksi kerrallaan, kun kyseessä on yhteiskunnan kannalta tarkoituksenmukaisten ja tarpeellisten tai muutoin kiireellisten toimenpiteiden suorittaminen (VnA 7 §).

Luvan saaminen edellyttää kirjallista hakemusta eikä luvan antaminen saa oleellisesti haitata edellytykset täyttävien hakijoiden asunnon-saantia. Poikkeuslupa voi koskea vain vähäistä määrää asuntoja.

7. ASUNNON KOKO

Valtioneuvoston asetuksen mukaan asunnon tulee olla kohtuullinen suhteessa perheen kokoon ja ikärakenteeseen kuitenkin niin, että asukasvalintaa tehtäessä otetaan huomioon hakijatalouden tilanne esim. yhteishuoltajuus ja kulloinenkin asuntomarkkinatilanne.

8. VALVONTA

Kunnan tehtäväksi on laissa säädetty niiden aravalainalla tai valtion korkotuella lainoitettujen vuokra-asuntojen ja osaomistusasuntojen käytön valvonta, joissa on noudatettava käyttörajoituksia.

Ympäristöministeriöllä, ARAlla ja kunnalla on oikeus ohjata ja valvoa aravarajoituslain ja vuokra-asuntojen korkotuesta annetun lain ja niiden nojalla annettujen säännösten ja määräysten noudattamista. Viranomaisilla on oikeus salassapitosäännösten estämättä saada nähtäväkseen valvonnan toteuttamiseksi tarpeelliset asiakirjat. Omistaja on velvollinen toimittamaan asiakirjat tarkastajan luona tarkastettaviksi (aravarajoituslain 23 § ja korkotukilain 39 §).

Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla valvonta tehdään ns. jälkivalvontana eli Ara - vuokra-asuntojen omistajat eivät pääsääntöisesti lähetä asukasvalintojaan etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. **Omistajien tulee kerran vuokrauskaudessa lähettää liitteen (liite 1) mukaiset tiedot valitsemistaan vuokralaisista kuntien asuntoviranomaisille. Myös asunnon vaihtajien tiedot tulee ilmoittaa oheisella lomakkeella.**

Omistajien tulee varautua pyydettyä esittämään vuokra-asuntoihin valittujen ja hakijoiden hakemusasiakirjat sekä antamaan muita laista ilmeneviä selvityksiä asunnoista ja hakijoista.

Poikkeukset:

ARAN nimeämät uudet yhteisöt toimittavat ensimmäiset asukasvalinnat sekä korkotuki- että aravavuokra-asuntoihin etukäteen kunnan hyväksyttäväksi. Muiltakin yhteisöiltä uusien vuokra-asuntojen ensimmäiset asukasvalinnat voidaan pyytää etukäteen kunnan hyväksyttäväksi.

Mikäli kunta havaitsee, ettei vuokratalon omistaja noudata säännöksiä ja ohjeita tai noudattaa niitä puutteellisesti, voidaan valvontaa tehostaa muuttamalla se määräajaksi tai toistaiseksi etukäteisvalvonnaksi.

Jos asukasvalinnassa halutaan poiketa varallisuusedellytyksistä, on asukasvalinta-asiakirjat perusteluineen toimitettava ko. kunnan asuntoviranomaiselle hyväksyttäväksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista lukuun ottamatta tapauksia 1 - 6 kohdassa 5.2 (näiden osalta syy poikkeamiselle on ilmoitettava lomakkeessa).

8.1 Pistokokein tehtävä valvonta

Kunnat pyytävät harkintansa mukaan nähtäväkseen vuokra-asuntoihin valittujen ja muiden vuokra-asuntoa hakeneiden hakemukset liitteineen Ara-vuokratalojen omistajilta.

8.2 Asuntomarkkinaselvitys ARAlle ja kunnalle

ARA: n asuntomarkkinaselvitystä varten kerätään vuosittain tilastotietoja kunnan alueen asunnonhakijoista ja asunnoista. Tietoja käytetään asunto-poliittisen päätöksenteon pohjana. Tiedot pyydetään erillisellä lomakkeella.

9. VOIMAANTULO

Näitä ohjeita noudatetaan 1.1.2014 alkaen.

Yhteystiedot

HELSINGIN KAUPUNKI

Kiinteistövirasto

Asunto-osasto

Valvonta

PL 2201

00099 HELSINGIN KAUPUNKI

puh. (09) 310 1671

etunimi.sukunimi@hel.fi

ESPOON KAUPUNKI

Tekninen ja ympäristötoimi

Asuntoyksikkö

PL 42

02070 ESPOON KAUPUNKI

puh. (09) 81621

etunimi.sukunimi@espoo.fi

VANTAAN KAUPUNKI

Maankäyttö/Yrityspalvelut

Kielotie 28

01300 VANTAA

puh. (09) 83911

etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Jakelu

ARA- vuokra-asuntojen omistajat



27 § Leinelän tontin 70114/2 myynti / Asunto Oy Vantaan Vetehinen c/o Skanska Oy

VD/6417/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Leinelään on valmistunut tähän mennessä yhteensä 408 asuntoa ja tänä vuonna käynnistyy yhteensä 243 asunnon rakentaminen kortteliin 70116. Omistusasuntoja on valmistunut kolmeen asunto-osakeyhtiöön yhteensä 118 asuntoa, asumisoikeusasuntoja on kahdessa kohteessa yhteensä 86 asuntoa, valtion tukemia vuokra-asuntoja on kolmessa kohteessa yhteensä 147 asuntoa ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja on 57 asuntoa. Tänä vuonna käynnistyy yhteensä 243 asunnon rakentaminen kortteliin 70116. Näistä Lemminkäinen toteuttaa 73 vapaarahoitteista omistusasuntoa, VVO 64 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja Asuntosäätiö 72 asumisoikeusasuntoa sekä 34 valtion tukemaa vuokra-asuntoa.

Skanska on käynnistämässä vapaarahoitteisten omistusasuntojen rakentamisen korttelin 70114 tontille 2. Skanska on perustanut Asunto Oy Vantaan Vetehinen -nimisen yhtiön, joka tulee ostamaan ko. tontin. Tontille on suunniteltu toteutettavaksi 60 asuntoa, joiden rakentaminen käynnistyy alkusyksystä.

Myytaväksi esitettävä tontti 70114/2 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3600 k-m². Leinelän yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 20 %:lla. Tontin 70114/2 hinnaksi tulee 359 €/k-m² ja kauppahinnaksi saadaan 1 292 400 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Vetehiselle Koivukylän korttelin 70114 tontti nro 2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 292 400 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Skanska Oy sitoutuu vastaamaan yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Vetehisen kanssa kauppakirjan ehdoista siihen saakka, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

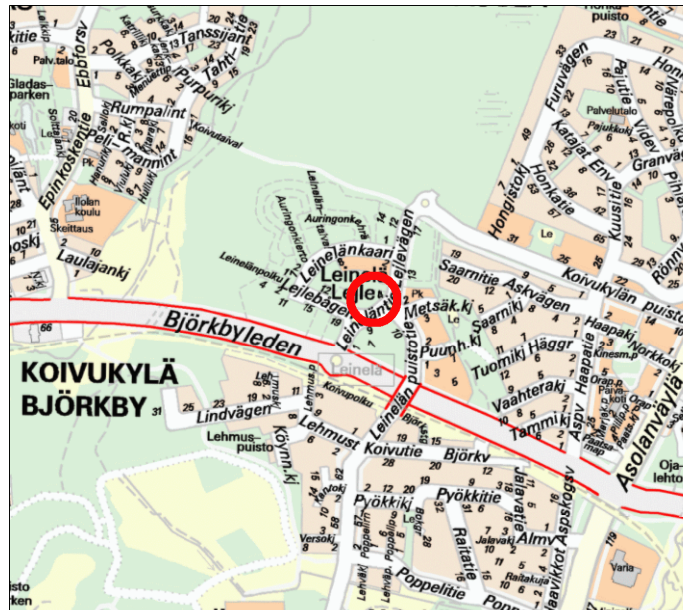
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätietoja:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, tuula.hurme[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTIN MYYNTI/
ASUNTO OY VANTAAN VETEHINEN**

YPA/TH

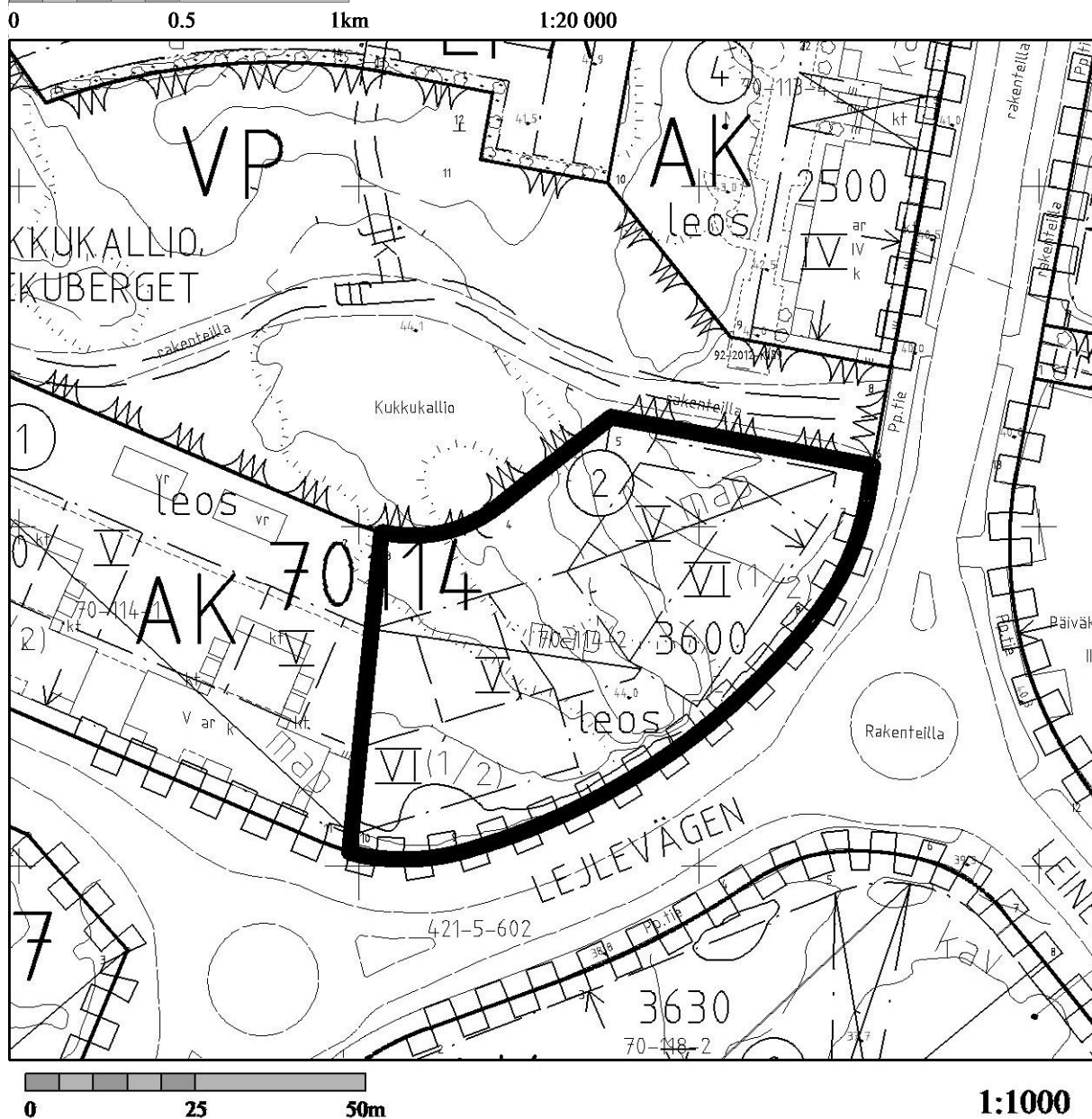
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70114

Tontti: 2

Pinta-ala 3152 m²

Rakennusoikeus 3600 k-m²





28 § **Hämeenkylässä tontteja 12318/3 ja 4 koskevan rakentamisvelvoiteajan muuttaminen / YIT Rakennus Oy**

KA/1661/10.00.02.00/2012

LM-H/TH

Kaupunki on myynyt 19.4.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla YIT Rakennus Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun Hämeenkylässä korttelin 12318 tontin 3 sekä sitä palvelevan LPA-tontin 4. Kauppakirjan mukaan ostaja sitoutui aloittamaan tonttien rakentamisen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta eli 19.4.2014. YIT on perustanut tontteja omistamaan Asunto Oy Vantaan Kruununmasto-nimisen yhtiön.

Kaupunki on myynyt 5.7.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla YIT:n omistamalle Asunto Oy Vantaan Kuninkaanportille määräalat, jotka muodostavat yhdessä yhtiön yksityiseltä ostamien määräalojen kanssa Hämeenkylässä korttelin 12318 tontin 1. Kauppakirjan mukaan ostaja sitoutui aloittamaan tontin rakentamisen vuoden 2014 aikana.

YIT Rakennus Oy on aloittanut tontin 12318/1 rakentamisen huhtikuussa 2014. Tontin 12318/3 rakentaminen on tarkoitus käynnistää loppuvuodesta 2014. YIT on pyytänyt, että tontin 12318/3 sekä sitä palvelevan LPA-tontin 4 rakentamisvelvoiteaikaa jatketaan rakentamisen aloituksen osalta vuoden 2014 loppuun. Pyyntöön voitaneen suostua, koska YIT on käynnistänyt tontin 12318/1 rakentamisen ”etuajassa”.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Hämeenkylässä korttelin 12318 tontin 3 ja sitä palvelevan LPA-tontin 4 rakentamisvelvoiteaikaa rakentamisen aloituksen osalta vuoden 2014 loppuun.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätietoja:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, tuula.hurme[at]vantaa.fi



29 § **Pakkalan tontin 51211/5 rakentamisvelvoiteajan jatkaminen / SATO Oyj**

VD/6412/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunki on myynyt Sato Oyj:lle 2.7.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla Kiint. Oy Pakkalan Kartanonkoski 97 nimisen yhtiön koko osakekannan. Yhtiön omistuksessa oli Pakkalan korttelin 51211 tontti 5 ja osat tonteista 6 ja 7. Sato oli jo aikaisemmin hankkinut omistukseensa kaupungilta osat tonteista 51211/6 ja 7 sekä saman korttelin tontin 1. Tonttien 5, 6 ja 7 rakentamiskelpoisiksi saattaminen edellytti yhtiöjärjestelyjä, jonka vuoksi kahden vuoden rakentamisvelvoiteaika laskettiin kauppakirjan mukaan siitä, kun tontit olivat rakentamiskelpoisia eli 4.8.2012.

Sato on toteuttanut tonteille 51211/6 ja 7 yhteensä 56 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa, jotka valmistuivat helmikuussa 2014. Tontteja 51211/6 ja 7 koskeva rakentamisvelvoite on siten täytetty. Marraskuussa 2013 valmistui lisäksi tontille 51211/1 Saton rakennuttamina 30 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontille 51211/5 on ryhdytty toukokuussa 2014 rakentamaan vapaarahoitteista Asunto Oy Vantaan Pakkalanrinne 3 -nimistä asunto-osakeyhtiötä (30 asuntoa), joka valmistuu lokakuussa 2015, jolloin tonttia 51211/5 koskeva rakentamisvelvoite tulee myös täytettyä.

Sato on pyytänyt, että kaupunki jatkaa 2.7.2012 allekirjoitetun kauppakirjan mukaista, Pakkalan tonttia 51211/5 koskevaa 4.8.2014 päättyvää rakentamisvelvoiteaikaa vuoden 2015 loppuun. Rakentamisvelvoiteajan jatkaminen on perusteltua, koska Satolla on rakenteilla hanke ko. tontille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa Pakkalan korttelin 51211 tonttia 5 koskevaa rakentamisvelvoiteaikaa 31.12.2015 saakka.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392203, tuula.hurme[at]vantaa.fi



30 § **Myyrmäen tonttien 15807/2, 3 ja LPA-tontin 1 sekä tontin 15808/4 (entiset tontit 15808/1 ja 2) varausaikojen jatkaminen / Lemminkäinen Talo Oy ja VAV Asunnot Oy**

KA/4419/15.00.00/2012

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.10.2012 varannut Lemminkäinen Talo Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Myyrmäen korttelin 15807 tontit 2 ja 3 sekä määräosan 11200/16000 LPA-tontista 15807/1. Tonttia 15807/2 koskeva varaus on voimassa yhden vuoden ja tonttia 15807/3 koskeva varaus kaksi vuotta asemakaavan muutoksen nro 002078 voimaantulosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.10.2012 varannut VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Myyrmäen korttelin 15808 tontin 2. Varaus on voimassa yhden vuoden asemakaavan muutoksen nro 002078 voimaantulosta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 25.11.2013 varannut VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Myyrmäen korttelin 15808 tontin 1. Varaus on voimassa 30.6.2015 saakka. Tontit 15808/1 ja 2 on tonttijaon muutoksella yhdistetty tontiksi 15808/4.

Myyrmäen kortteleita 15807 ja 15808 koskeva asemakaavan muutos on tullut voimaan kuulutuksella 24.4.2013. Alueen kunnallistekniikan rakentaminen, joka käsittää Loiskekuja-nimisen kadun sekä Loiskepolku-nimisen kevyenliikenteen väylän rakentamisen, Raappavuorentien kaistajärjestelyjen toteuttamisen sekä johtosiirtoja, on vasta käynnistymässä ja valmistuu keväällä 2015. Lemminkäisellä on valmiudet käynnistää tontin 15807/2 sekä LPA-tontin 15807/1 rakentaminen jo vuoden 2014 syksyllä, mutta kunnallistekniikan rakentamisaikataulun vuoksi se ei ole mahdollista. Tästä syystä tonttien 15807/2 ja 1 sekä tontin 15808/4 varausaikoja olisi jatkettava 30.6.2015 saakka ja tontin 15807/3 varausaika olisi vastaavasti jatkettava 30.6.2016 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään jatkaa

- Lemminkäinen Talo Oy:lle varattujen Myyrmäen korttelin 15807 tontin 2 ja LPA-tontin 1 varausaika 30.6.2015 saakka,
- Lemminkäinen Talo Oy:lle varatun Myyrmäen korttelin 15807 tontin 3 varausaika 30.6.2016 saakka ja
- VAV Asunnot Oy:lle varatun Myyrmäen korttelin 15808 tontin 4 varausaika 30.6.2015 saakka.

Muut varausehdot pysyvät muuttumattomina.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Timo Karén poistui palvelussuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksen teon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätietoja:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, tuula.hurme[at]vantaa.fi



31 § **Sopimus koskien kortteliin 41254 tehtävää poikkeamispäätöstä xx-POP / Itella Real Estates OY**

VD/4867/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/PJä/AV-P/IVa

Itella Real Estates Oy (jäljempänä Yhtiö) omistaa Vantaan kaupungin 41. (Viinikkala) kaupunginosassa, korttelissa 41254 tontin nro 3 (kiinteistötunnus 92-41-254-3). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001955 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 5.3.2007) sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja rakennusoikeutta sopimusalueelle on osoitettu 93680 k-m2.

Yhtiö ja kaupunki ovat neuvotelleet korttelia varten tehtävästä poikkeamispäätöksestä, jolla sopimusalue säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena, mutta sopimusalueen rakennusoikeutta lisätään 16 000 k-m2:ä.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Yhtiö ja Kaupunki ovat sopineet tehtävään poikkeamispäätökseen liittyen maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesta kunnallistekniikan rakentamisen korvaamisesta. Yhtiö maksaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallis-tekniikan korvauksena lisääntyneestä teollisuus, varasto- ja toimistotilan rakennusoikeudesta, 16 000 k-m2:n määrästä yhdeksänsataakuusikymmentätuhatta (960 000) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Itella Real Estates Oy:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kunnallistekniikan sopimus ja karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen p. 09 8392 3540, paula.a.sukunimi[at]vantaa.fi

**SOPIMUS/
Poikkeamispäätös POP-/ Itella Real Estates Oy**

1. OSAPUOLET

1.1

Vantaan kaupunki, Asematie 7, 001300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2

Itella Real Estates Oy(Y: 2365191-4)
PL8, 00011 POSTI
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA

Yhtiö on hakenut Vantaan kaupungin 41.(Viinikkala) kaupunginosassa korttelissa 41254 omistamansa tontin nro 3, kiinteistötunnus **92-41-254-3**, jäljempänä sopimusalue) osalta poikkeamislupaa (**AA-BBBB-CC-POP**,). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti oheisessa karttaliitteessä (Liite 1).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001955 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 5.3.2007) sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT) ja rakennusoikeutta sopimusalueelle on osoitettu 93680 k-m².

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut poikkeamispäätöksen **AA-BBBB-CC-POP**, jolla sopimusalue säilyy teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueena, mutta sopimusalueen rakennusoikeutta lisätään 16 000 k-m²:ä.

Yhtiö ja Kaupunki ovat neuvotelleet poikkeamispäätökseen liittyen kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta maankäyttö- ja rakennuslain 12 a lukua soveltaen. Tällä sopimuksella Yhtiö ja Kaupunki sopivat poikkeamispäätökseen **AA-BBBB-CC-POP**,liittyen maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesta kunnallistekniikan rakentamisen korvaamisesta.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusalueelle on rakennettu kunnallistekniikka. Sopimusalueelle kulku järjestetään asemakaavassa osoitetusta paikasta.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä teollisuus, varasto- ja toimistotilan rakennusoikeudesta, 16 000 k-m²:n määrästä yhdeksänsataakuusikymmentätuhatta (960 000) euroa.

Korvauksen ensimmäinen erä viisissataatuhatta (500 000€) euroa eräännyy maksettavaksi heti, kun poikkeamispäätös **AA-BBBB-CC-POP** on lainvoimainen.

Loput korvauksesta neljäsataakuusikymmentätuhatta (460 000€) euroa erääntyy maksettavaksi vuoden kuluttua poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta.

Korvaus maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhdeksänsadankuudenkymmenentuhannen (960 000) euron kotimaisen pankkilaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen tai muun Kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkoston liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa perustettavalle/perustetulle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

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

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimuksen ehtojen täyttämistä, kun poikkeamispäätös **AA-BBBB-CC-POP** on saanut lainvoiman.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei poikkeamispäätös AA-BBBB-CC-POP ole saanut lainvoimaa 31.12.2016 mennessä. Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Itella Real Estates Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxxkuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Irene Varila
lakimies

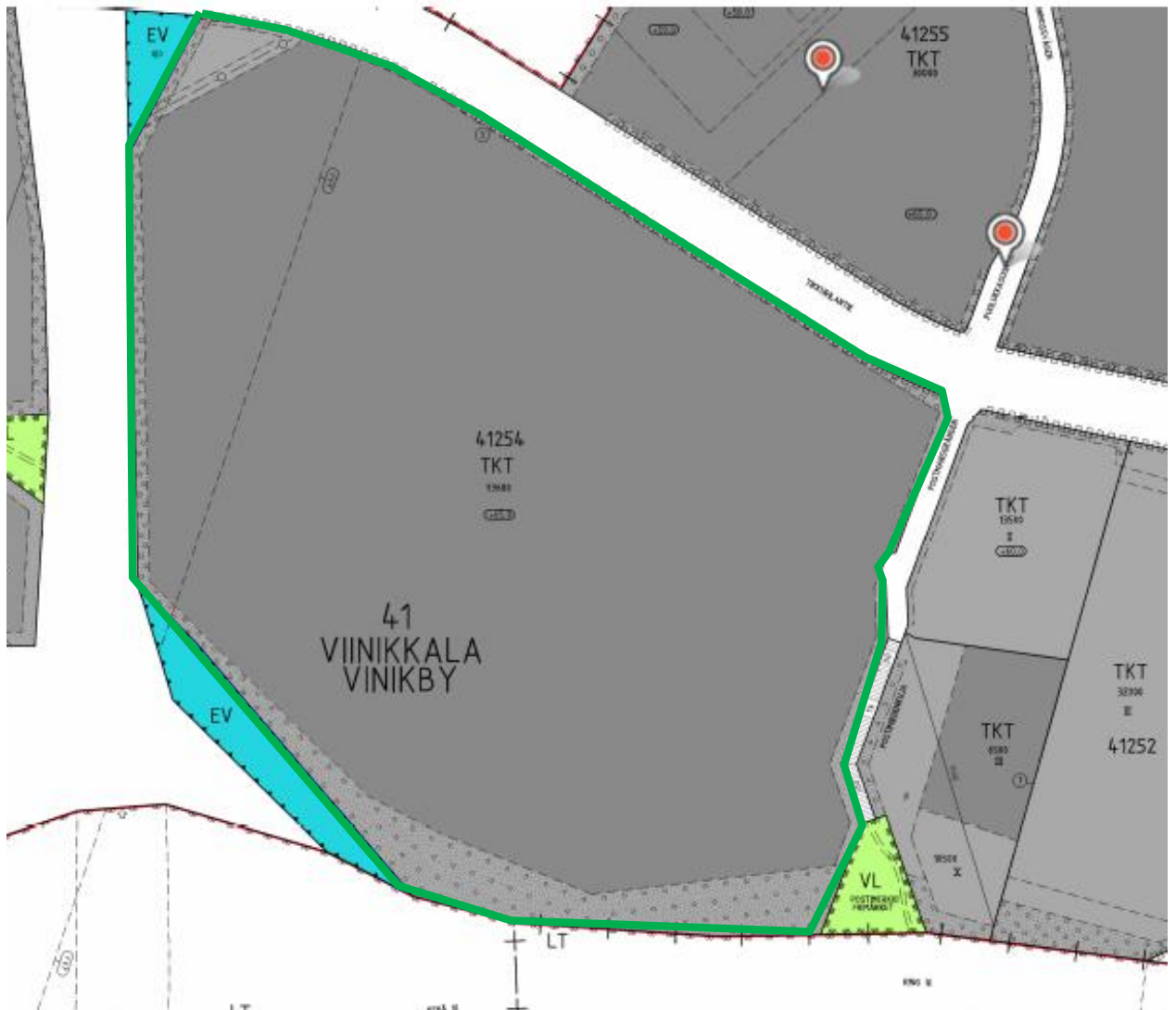
Itella Real Estates Oy:n
puolesta valtakirjalla

XX XXX

LIITE

Liite 1: Sopimusalue

Liite 1.
Sopimusalue (vihreällä rajattu).





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.



Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

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 viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkisanon jälkeen annettu.

Julkisanonpäivää 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