

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 15.09.2014

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / J-VN	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / J-VN	5
4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / J-VN	6
5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / J-VN	7
6 § Tiedoksi merkittävät / J-VN	8
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9
7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset	10
8 § Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikatauluksi vuonna 2015 / J-VN	11
9 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys arviointikertomuksesta 2013 / J-VN	12
10 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan talousarvio- ja taloussuunnitelmaesitys 2015–2018 / J-VN	17
Taloussuunnitelma 2015-2018 ja toimialan tulokortti, Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta	19
Henkilöstösuunnitelma 2015-2018, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala	41
11 § Asemakaava ja tonttijako nro 231600, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö /TLA	68
Asemakaavaselostus / Asemakaava ja tonttijako nro 231600, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö	70
Kivistön koulu rakennushistoriaselvitys 28.6.2013	129
Kivistön koulun arvot / täydentävä tarkistelu 28.1.2014	189
Meluselvitys / helmikuu 2014	192
Pikaraitiotievaraus Kivistö-Keimolanmäki / 11.7.2014	209
Asemakaavaselostus / Asemakaava ja tonttijako nro 231600, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö	228
12 § Asemakaavamuutos 002217 ja tonttijako, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2 / TLA	287
Asemakaavamuutosselostus / Asemakaavamuutos 002217, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2	290
13 § Asemakaavamuutos 002193, 68 Koivuhaka / Koisoniitty / TLA	331
Asemakaavamuutosselostus / Asemakaavamuutos 002193, 68 Koivuhaka / Koisoniitty	334
Asemakaavan muutos 002193 / Lausuntojen koonti	363
14 § Asemakaavamuutos 002152 ja tonttijako, 63 Viertola, Klökars / TLA	371
Asemakaavamuutosselostus / 002152 Viertola / Klökars	375
15 § Suunnittelutarveratkaisuhakemus / 22, Keimola / Sontag Ralf / TLA	404
Arvio hankkeen vaikutuksista toimenpidelupaa varten 3.6.2014 / Suunnittelutarveratkaisuhakemus / Sontag Ralf	408
Luoteis-Vantaan maankäyttösuunnitelma	449
Vastaselvitys päätösluonnokseen koskien suunnittelutarveratkaisuhakemusta lupatunnuksella 22-0042-14-STR, Sontag Ralf	463
Vestran tiekunnan lausunto	469
Hakemus / Suunnittelutarveratkaisuhakemus / Sontag Ralf	470
16 § Kaupunkisuunnittelun työohjelman tilannekatsaus / syksy 2014 / TLA	521

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 15.09.2014

Kaupunkisuunnittelun työohjelman tilannekatsaus / syksy 2014 / kerrosalalaskelmat	523
Asemakaavakartta / hyväksytty	525
17 § Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen / J-VN	526
Liite 1. Suunnittelualueen sijainti	529
Liite 2. Asemapiirros kokonaisuudesta	530
Liite 3. Viitesuunnitelma	531
18 § Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen / J-VN	555
Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun onjelma	558
Lujatalon ehdotus Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu	568
YIT:n ehdotus Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu	588
Kartta Lujatalo Oy:lle myytävästä kiinteistöstä Simonkylän Malminiitystä	604
Kartta suunnitteluvarauksesta Lujatalo Oy:lle ja YIT Rakennus Oy:lle	605
Kartta YIT Rakennus Oy:lle myytävästä kiinteistöstä Hiekkaharjasta	606
19 § Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaava nro 231600/ Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät / LM-H	607
Esisopimus määräalan luovutuksesta / Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät	609
Karttaliite Esisopimukseen Määräalan luovutuksesta 92-409-3-136	614
20 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaava-muutos nro 002217/ Ermari Oy / LM-H	615
A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta / Ermari Oy	617
Liite A1 Sopimusalue	623
Liite A2, Melumuurin ja rakennettavan bussipysäkkikatoksen sijainti	624
Liite B1, esisopimus määräalan luovutuksesta	625
21 § Sopimus koskien poikkeamispäätöstä 50-0051-14-POP / Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 / LM-H	626
Karttaliite sopimukseen/ poikkeamispäätös 50-0051-14-POP Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 kunnallistekniikan rakentamissopimus	627
Sopimus poikkeamispäätös 50-0051-14-POP Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1	628
22 § LPA-tontin 70116/9 myynti Leinelästä/ Leinelänkaaren Pysäköinti Oy sekä tontin 70116/10 varaus ja määräosan 3340/19360 AH-tontista 70116/8 luovutus Asunto Oy Vantaan Mielikki (Skanska Talonrakennus Oy) / LM-H	631
Kartta määräosa tontista 70116/8	633
Kartta Tontin 70116/10 varaus	634
Kartta Tontin myynti 70116_9	635
23 § Leinelän tontin 70116/12 sekä määräosan 4060/19360 tontista 70116/8 myynti / Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13 / LM-H	636
Kartta Leinelänkaari 13	637
24 § Tontin 18059/3 myynti Vantaanlaaksosta sekä tonttien 40039/4 ja 40039/5 myynti Ylästöstä T2H Rakennus Oy:lle LM-H	638
Kartta Vantaanlaakson tontti	639
Kartta Ylästön tontit	640

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 15.09.2014

25 § Tonttivaraus Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosan korttelin 40505 tonttiin 1 / Hakonen Solutions Oy ja SRV Rakennus Oy / LM-H	641
Liitekartta tontin varauksesta	643
26 § Tonttien varaaminen Koivuhaan korttelista 68053 / VAV Asunnot Oy / LM-H	644
Kartta Koivuhaka / VAV Oy	646
27 § Tonttien 93137/8 ja 9 varaaminen Vaaralasta Kastelli Oy:lle / LM-H	647
Kartta Vaaralan tontit	648
28 § LPA-tontin 16124/2 vuokraaminen pysäköintialueeksi Kaivokselassa / Onvest Oy / LM-H	649
liite 1 (kartta vuokra-alueesta)	651
liite 2 (maanvuokrasopimusluonnos)	652
29 § Maa-alueen vuokraus matkapuhelintukiasemalle Kuninkaanmäessä / Ecosite Oy / LM-H	656
Kartta	657
30 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosisikatsaus 2 2014	658
Osavuosisikatsaus 2 2014, maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala	659
Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteuma 1.1.-31.8.2014	669
Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan pääomatalouden 1.1.-31.8.2014	670
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	671
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	672
Muutoksenhakuohje 3. Hankintoaikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	674
Muutoksenhakuohje 4. Hankintoaikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	675
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	678
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	679



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 15.9.2014 klo 17.00 – 19.00
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x		
Ahtiainen Jari	-	Leikkainen Christian	x
Aittakallio Matti	x		
Eklund Tarja	x		
Härmälä Göran	x		
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x		
Kuokkanen Jasi	x		
Kuusela Minna	klo 17.10-19.00		
Kyyrö Marja	x		
Mäkelä Mikko	-		
Nieminen Johannes	-	Korkalainen Olli	x
Pajula Vesa	klo 18.30-19.00		
Puha Seija	x		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	-		
Tamminen Risto	-		
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Weckman Markku	klo 17.00-18.00		
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
Varpanen Lea, kaavoituspäällikkö			klo 17.00-17.35
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö			klo 17.00-17.15
Rajala Johanna, asemakaavasuunnittelija			klo 17.00-17.50
Tolkki Lassi, asemakaavasuunnittelija			klo 17.00-18.05
Virkkunen Heikki, projektipäällikkö			klo 17.00-18.05
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti			klo 17.00-19.00
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 18.9.2014

Tarja Eklund

Marja Kyyrö

Pykälä 15 (§ 15), tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 19.9.2014 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / J-VN/J-VN

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Marianne Sipilä (varalla Tarja Eklund ja Timo Karén) ja Mikko Mäkelä (varalla Vesa Pajula ja Minna Kuusela).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Tarja Eklund ja Marja Kyyrö.



3 §

Työjärjestyksen hyväksyminen / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksyttiin lähetetty esityslista sekä jatkolista.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 7 / 18.8.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

§ 15 / Suunnittelutarveratkaisuhakemus / 22, Keimola / Sontag Ralf / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

§ 11 / Asemakaava ja tonttijako nro 231600, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö / kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

§ 17 / Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen / asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala ja projektijohtaja Heikki Virkkunen

§ 18 / Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen / projektijohtaja Heikki Virkkunen ja asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki

§ 30 / Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosisikatsaus 2 2014 / talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

§ 10 / Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan talousarvio- ja taloussuunnitelmaesitys 2015 – 2018 / talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 §

Tiedoksi merkittävät / J-VN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMIA

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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_netiti.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_oasnetiti.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	Myymäki/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	Myymäki/Eräkuja 2, 1:70	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94691_002217_oas.pdf
2226	Hakunila/94302 ja 94051	12.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97642_002226_oas.pdf
2186	Havukoski/74314/2 (Tarhapuiston koulu)	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97616_002186_oas.pdf
2223	Korso/Kulotie 4:n kohdalla oleva pp/t-alue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97700_002223_OAS.pdf
2233	Koivukylä/70117 ja torialue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97612_002233_OAS.pdf
2240	Koivuhaka/68010 tontti 14, 20	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98214_002240_oas.pdf
232000	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 7	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98174_232000_OAS_01042014.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	3.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98237_OAS_Kiviston_kestusta-asuminen_5_03042014.pdf
2239	Vaarala/Lähdepuisto	7.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98338_002239_oas_Lahdepuisto.pdf
121300	Hämeenkylä/	30.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98815_121300_oas_30042014.pdf
2218	Metysola/83104 tontti 5	7.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99074_002218_OAS.pdf
2241	Länsimäki/91002, 91003, 91004	12.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99075_002241_oas.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	26.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99447_002229_oas_26052014.pdf
2242	Ylästö/40102, Kalliosolantie	21.7.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99686_002242_oas.pdf
2234	Jokiniemi/62042 tontti 1	11.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/100792_002234_oas.pdf
2237	Tikkurila/61107 tontti 1	25.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101181_002237_OAS_netiti.pdf
2244	Hämeenkylä/12065 tontti 2	1.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101372_002244_oas.pdf
2230	Myymäki/Ojapuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101450_002230_oas_LKA.pdf
2232	Myymäki/Piipuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101459_002233_oas_LKA.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 35



Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

- § 5 Vuokranantajan suostumus maanvuokraoikeuden siirtämiseen Martinlaaksossa / Nguyen Van Chinh ja Laith Abu Alnegur
§ 51 Erillispientalotontin 92-20-35-11 myyminen / Askisto

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula

- § 24 Määräalan 92-401-6-60-M502 (katua) ostaminen Nikinmäessä / Pirkko Jarkko
§ 25 Maanomistajan lupa kalataloudellisten kunnostusten tekemiseksi Rekolanajan pääuoman alueella 2014 – 20120 / Virtavesien Hoitoyhdistys ry

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 37 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus no 5152 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sekä jakokaappien sijoittamiseen Keimolassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

- § 44 Vuokratontin 75086-1 omaksi lunastaminen
§ 45 Erillispientalotontin 92-13-5-29 myyminen Vapaalasta varamiehelle
§ 48 Erillispientalotontin 92-71-228-4 myyminen Ilolasta varamiehelle
§ 49 Erillispientalotontin 92-51-219-4 myyminen Pakkalasta varamiehelle
§ 50 Erillispientalotontin 92-13-5-25 myyminen Vapaalasta varamiehelle

Erityisasumisen asiantuntija Ranta Elisa

- § 10 Asukasryhmän muutos / Pyykuja1 ja Näätäkuja 4
§ 11 Asukasvalinnan hyväksyminen, Seljapolku VVO

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 13 Tilan / haamukiinteistön (yhteisalueosuuden) vastikkeeton luovutus Vantaan kaupungille Vero- miehenkylässä / Nokia Oyj

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 38 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5192 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden si- joittamiseen Rajakylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ Maa-alueen vuokraaminen pienoistalotointia varten Martinlaaksossa / Lions Club Vantaa / Ete- lä ry

Erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta

- § 12 Huoneiston Kirvisenkuja 1 välivuokraus / VAV Asunnot Oy
§ 13 Asunnon välivuokraus, Niittäjäntie 13 B 11 / VAV Oy
§ 14 Asukasvalinnan määräaikainen hyväksyminen Sato / Putouskuja 7
§ 15 Asukasvalinnan määräaikainen hyväksyminen VVO / Tikkurialantie 41

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



8 § **Ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikatauluksi vuonna 2015 / J-VN**

VD/7710/00.02.02.00/2014

J-VN/RN

Vantaan kaupungin hallintosäännön 2 §:n mukaan kaupungin toimielimet pitävät kokouksensa kutakin kalenterivuotta varten päättämääräaikoina ja tarvittaessa puheenjohtajan ja tämän estyneenä ollessa varapuheenjohtajan kutsusta muinakin aikoina.

Kaikkien luottamuselinten koottu kokousaikataulu vuodelle 2015, jaetaan erikseen kun toimielimet ovat hyväksyneet omalta osaltaan kokousaikataulunsa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään hyväksyä kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulu vuodelle 2015 seuraavasti:

19.1.2015
23.2.2015
16.3.2015
13.4.2015
18.5.2015
1.6.2015
17.8.2015
14.9.2015
12.10.2015
9.11.2015
7.12.2015

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Lisätiedot: talous- ja hallintopäällikkö Ralf Nordström, puh. 8392 2336
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VD/6116/00.03.00.00/2013

J-VN/RN

Tarkastuslautakunta laatii vuosittain kaupunginvaltuustolle tilinpäätöksen käsittelyn yhteydessä luovutettavan arviointikertomuksen, jossa arvioidaan ovatko valtuuston asettamat toiminnalliset ja taloudelliset tavoitteet toteutuneet.

Kaupungin arviointikertomus valtuustokaudelta 2013 merkittiin tiedoksi kaupunginvaltuustossa 26.5.2014. Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014 lähettää valtuuston päätöksen toimialoille toimenpiteitä varten siten, että lautakuntien tulee antaa selvityksensä kaupunginhallitukselle niitä koskevista arviointikertomuksen kohdista 30.9.2014 mennessä.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on valmistellut kokonaislausunnon kaupunkitasoisessa arviointikertomuksessa toimialaa koskevista kohdista. Toimialan lautakunnat antavat osaltaan selvityksensä toimialan kokonaislausunnon pohjalta.

1. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman (TVO) tulokset

Arviointikertomus:

Kaupunginvaltuuston hyväksymän talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman (TVO) tulokset näkyivät kaupungin tilinpäätöksessä vuoden 2013 päättyessä. Käyttötalouden menojen kasvu painettiin edeltäneitä vuosia alemmalle tasolle ja se oli vain 2,2 prosenttia. Investoinneissa käytettiin tarpeellisuusharkintaa ja hajautettiin investointeja ajallisesti. Samanaikaisesti tulot ylittivät ennusteen. Vuosi 2013 oli Vantaan talouteen liittyvien riskien hallinnan kannalta myönteinen.

Toimiala:

Toimialalla on tehty määrätietoista työtä TVO- ohjelman toteuttamiseksi ja myös onnistuttu siinä. Vuoden 2013 tilinpäätös osoittaa, että toimialan tulot ylittivät budjetoidun ja menot alittivat budjetoidun. Merkittävimmät tulonlisäykset muodostuivat maanmyynnistä, kunnallistekniikan sopimustuloista, maanlajityksestä, rakennusvalvonnasta ja pysäköinninvalvonnasta. Menojen säästöjä saavutettiin kaikkien toimialan kolmen lautakunnan toimialueilla. Merkittävä osa menojen säästöistä syntyi henkilöstömenoissa, joissa vakanssien täyttämättä jättäminen tai täyttöprosessi viivästyttäminen synnytti säästöjä. Myös eräissä teknisissä tehtävissä oli saatavuusongelmia. Henkilöstömenojen säästöillä on toki kääntöpuolensa; tuotannossa on osin hyvin niukat resurssit ja hyvän palvelutason ylläpito on erittäin haasteellista, kun mm. ylläpidettävien katujen ja viheralueiden määrä kasvaa vuosittain.

2. Viestintä erilaisista osallistumisen ja vuorovaikuttamisen kanavista

Arviointikertomus:

Kuntalaisille tulee saada viestitetyksi, että kaupunki tarjoaa monipuolisesti erilaisia osallistumisen ja vuorovaikuttamisen kanavia asukkailleen. Tällaisia ovat esimerkiksi kunnan internet -sivut, vantaa-kanava.fi, tiedotus- ja keskustelutilaisuudet, aloitelaatikat, mahdollinen palautepuhelin ja kyselyihin vastaaminen. Vantaa näkyy myös Facebookissa ja Twitterissä. Vaikuttamista on myös virallisten palautteiden kuten oikaisuvaatimusten käyttäminen. Kaikkien toimialojen tulee varmistua, että asiakas-palautejärjestelmät ovat käytössä ja palaute otetaan kehittämisen välineeksi. Myös palvelumuotoilun keinoin voidaan palvelut luoda paremmin asiakkaan tarpeita vastaaviksi. Samoin tieto eri palvelu-muotojen mahdollisuudesta tulee esitellä kuntalaisille.

Toimiala:

Toimiala on tiedottanut aktiivisesti toiminnoistaan eri kohderyhmille suunnattujen tiedotteiden, verkkosivujen ja asukaskokousten välityksellä sekä osallistumalla eri tapahtumiin. Tiedottamista tehdään tiiviissä yhteistyössä asianomaisen asiantuntijan kanssa, jonka yhteystiedot on ilmoitettu asukkaille suunnatussa viestinnässä yhteydenottoja varten. Toimialalla on myös viisi erillistä asiakaspalvelupistettä.

Toimiala on sen vaikuttavuuden vuoksi koettu kiinnostavaksi asukkaiden keskuudessa. Kaupungin verkkosivujen kautta saadusta palautteesta noin kaksi kolmasosaa koskee maankäyttöä. Asukkaat



ottavat usein yhteyttä suoraan asiantuntijoihin sekä puhelimitse että sähköpostitse kysyäksään lisätietoja eri toiminnoista. Myös asukastilaisuudet ovat olleet suosittuja. Vuorovaikutteisuutta ja osallistumismahdollisuuksia on pyritty lisäämään entisestään muun muassa hyödyntämällä sosiaalista mediaa ja kehittämällä karttapalveluita.

3. Joukkoliikenteen palvelut ja kustannukset

Arviointikertomus:

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL järjestää tällä hetkellä seitsemän Helsingin seudun kunnan joukkoliikenteen suunnittelu- ja tilaajatehtävät. Kuntayhtymä tekee tiivistä yhteistyötä kuntien kanssa, jotta kuntien ja niiden eri alueiden joukkoliikennetarpeet tulisivat huomioiduksi liikennesuunnittelussa. Kunnat määrittävät oman alueensa joukkoliikennelinjastosuunnitelmien taloudelliset lähtökohdat. Isoja joukkoliikenteeseen vaikuttavia muutoksia HSL-alueella lähivuosina ovat Kehäradan ja Länsimetron valmistuminen, jolloin etenkin Espoon ja Vantaan joukkoliikennelinjastot uudistuvat.

Toimiala:

Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013 – 2016 strategian tärkein lähtökohta on talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma TVO. Tämä edellyttää kaupungilta tiukkaa menokuria, palvelurakenteiden uudistamista ja aktiivista tulopohjan kehittämistä. Vastaavat tavoitteet koskevat osaltaan koko kaupunkikonsernia ja kuntayhtymiä kuten HSL. Kaupunginvaltuuston asettaman sitovan tavoitteen mukaan joukkoliikenteen subventioaste saa olla korkeintaan 50 %.

HSL:n itselleen asettamat strategiset tavoitteet ja visio 2025 vastaavat keskeisiltä osiltaan Vantaan maankäytön ja liikenteen tavoitteita. HSL:n strategian mukaan tehostetaan joukkoliikenteen kustannustehokkuutta ja vahvistetaan koko liikennejärjestelmän rahoituspohjan kestävyyttä. Vantaan kaupungin talous edellyttää, että kyseiset tavoitteet ovat keskeisessä roolissa HSL:n toiminnassa koskien erityisesti tehokasta joukkoliikenteen hoitoa alkaen linjastosuunnittelusta ja päättyen autokiertoon.

Kaupungin taloudelliset realiteetit eivät mahdollista joukkoliikenteen palvelutason oleellista parantamista, mutta maltilliset ja kustannustehokkaat toimenpiteet, joilla parannetaan mm. yhteysväleissä ja tarjonnassa ilmenneiden puutteita ja palvelutasoa ovat mahdollisia Vantaan edustajien kanssa yhteisesti sovittavissa kohteissa.

4. Kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen

Arviointikertomus:

Kohtuuhintaisen asumisen turvaaminen on jatkossakin tärkeää. Vantaan kaupunkikonsernissa tätä tehtävää hoitaa VAV Asunnot Oy. Köyhyys ja pienituloisuus ovat lisääntyneet. Vapaiden markkinoiden vuokrataso on hyvin monille käytännössä tavoittamattomissa.

Valtion korkotuki on kallista lainaa alhaisten korkojen vallitessa. Kaupungin tulisi pyrkiä vaikuttamaan siihen, että järjestelmää valtakunnan tasolla järkeistettäisiin ja yksinkertaistettaisiin.

Toimiala:

Vantaan kaupunki on viime vuosien aikana pyrkinyt useissa eri yhteyksissä vaikuttamaan siihen, että valtion korkotukijärjestelmän kokonaisuudistus toteutetaan. Viimeksi kaupunki on 28.2.2014 antanut ympäristöministeriölle lausunnon asumisen tukijärjestelmän toimivuudesta.

Lausunnossa todetaan mm., että:

”Tuotantotukijärjestelmää on kehitettävä niin kannustavaksi, että toimijat sitoutuvat siihen. Esimerkiksi tuen määrän ja rajoitusaikojen suhdetta tulee harkita. Valtion tulisi tukea kuntaomisteisten vuokratyöyhtiöiden toimintaa vahvemmin erilaisilla tuotantotukimuodoilla, mikäli yksityiset toimijat eivät jatkossakaan kiinnostu ARA-vuokra-asuntojen tuottamisesta.”

Lisäksi lausunnossa on todettu, että:

”Vuokra- ja asumisoikeusasuntojen lisäksi myös erilaisten osaomistusmallien kehittäminen edesauttaisi ihmisten etenemistä asumisuralla ja tämä osaltaan vapauttaisi ARA-vuokra-asuntoja niitä eniten tarvitseville.”



"Valtakunnan tasolla on hyväksyttävä, että tukijärjestelmän on kohdennuttava niille alueille, joissa kohtuuhintaisten asuntojen tarve on suurinta ja asumiskustannukset ovat korkeimpia."

Kaupunginhallitus on 11.8.2014 antanut lausunnon hallituksen esityksestä eduskunnalle vuokra-asuntojen rakentamisen lyhyestä (20 vuotta) korkotuesta. Lausunnossa todetaan, että ehdotettu lyhyen korkotuen malli luo kannatettavan lisän pitkäaikaisen korkotukilainoituksen rinnalle. Kohtuuhintaisten vuokra-asuntojen kysynnän ja tarjonnan välillä on epätasapaino, jonka ratkaisemiseen tarvitaan uusia ratkaisuja myös rahoituksen osalta.

Edellä mainittuja perusteluja kaupunki on tuonut esille myös eri foorumeilla valtion edustajien (erityisesti ympäristöministeriö ja asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA), asuntojen rakennuttajien ja kuntien asuntovirkamiesten kanssa.

5. Maapolitiikan käytännön toteuttaminen

Arviointikertomus:

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on keskeinen rooli kaupungin maapolitiikan käytännön toteuttamisessa. Vuonna 2013 käyttöön otetuilla uusilla maapoliittisilla linjauksilla pyritään vahvistamaan kaupungin mahdollisuuksia rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan. Vantaan ennustettu väestön kasvuvauhti edellyttääkin tehokasta maankäyttö- ja kaavoituspolitiikkaa, jotta kaupungin infrastruktuuri pystyy vastaamaan jatkossa kasvavan väestön tarpeisiin.

Toimiala:

Kaupunki on strategiallaan kaupunkirakenteen eheytymisestä sekä maapoliittisilla linjauksillaan varmistanut sen, että kaupunki voi kasvaa tulevaisuudessa kaavoittamalla ensisijaisesti omaa maata sekä ottamalla käyttöön täydennysrakentamisen potentiaalin mm. keskustoissa.

Linjaukset ohjaavat myös kaavoitusohjelmaa, jonka linkittämistä toteutukseen kehitetään edelleen.

6. Vantaan kaavoitusprosessin tehostaminen

Arviointikertomus:

Vantaan kaavoitusprosessi viedään läpi tiiviissä yhteistyössä kaikkien kumppanien kanssa, mikä nopeuttaa kaavan toteuttamista. Vaikka kaavoitusprosessi on Vantaalla pääosin sujuva, vaikuttaa kaavan etenemiseen monta tahoa (muun muassa maanomistajat, rakennuttajat ja asukkaat) minkä vuoksi prosessi on haastava. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on edelleen parantaa kaavaprosessia ja sen tehokkuutta. Vantaan kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymät maapoliittiset linjaukset ja niiden tavoitteet ohjaavat voimakkaasti kaupunkisuunnittelun työtä. Esimerkiksi kaupungin omistaman maan kaavoittaminen on linjausten mukaisesti etusijalla. Linjaukset korostavat myös kaavoitusten taloudellisten vaikutusten arviointia, ja kaupunkisuunnittelu pyrkii jatkossa ottamaan käyttöön kaavataloudellisia tarkasteluja yhteistyössä kaavojen toteuttajatahojen kanssa.

Toimiala:

Maapoliittisten linjausten mukaisesti kaupunki kaavoittaa ensisijaisesti omaa maata. Alueiden tasapuolisen kehittymisen sekä infrastruktuurin tehokkaan käytön vuoksi myös yksityisen omistuksen kaavoittaminen on jossain tapauksissa järkevää. Tällöin noudatetaan MRL:n 91a§:n ja maapoliittisten linjausten mukaisia menettelytapoja ns. kunnallistekniikan sopimusten solmimisessa.

Kaupunkisuunnittelu kehittää sekä kumppanuuskaavoitusta että oman maan kaavoittamista tulevaisuuden tarpeita varten. Ohjelmoinnin ja yhteistyön avulla pyritään vahvistamaan suunnittelun ja toteutuksen sujuvuutta. Kaavatalouden arviointia vahvistetaan edelleen.

7. Asuinalueiden viihtyisyys ja sen kehittyminen

Arviointikertomus:

Katutekniikan, kadunpidon ja mittausosaston yksiköiden tekemä työ luo ulkoisia puitteita asuinalueiden viihtyisyydelle ja kehitykselle. Jatkossa tiukka taloustilanne sekä TVO:n vaatimukset vaikuttavat merkittävästi etenkin katutekniikan ja kadunpidon toimintaan. Liikennealueinvestoinnit on sidottu suurilta osin uudiskohteisiin, joten vanhojen katualueiden peruseräparannuksia joudutaan sekä priorisoimaan voimakkaasti että siirtämään tulevaisuuteen. Samalla ylläpidettävien ja hoidettavien alueiden määrä tulee kasvamaan. Kadunpidon määrärahat eivät kasva hoidettavien alueiden määrän



suhteessa, joten palvelutaso tulee heikkenemään varsinkin alemman kunnossapitoluokan kaduilla. Vanhojen katualueiden korjausvelka tulee kokonaisuudessaan kasvamaan.

Toimiala:

Kuntatekniikan tulosalueen katutekniikan, kadunpidon ja mittausosaston yksiköiden työssä panostetaan lähivuodet seuraavassa esitettyihin painopistealueisiin.

Katujen ylläpidossa keskitytään pääkatuihin ja joukkoliikennekatuihin. Liikenneväylien uudelleenpäällystyksellä pystytään eräitä hankkeita lykkäämään. Kuitenkaan rakenteelliseen kunnossapitoon ei riitä määrärahoja. Kaupungin siltaomaisuuden ylläpitoon varataan lähivuosina määrärahoja investointibudjetista. Kaupunkirakenteen tiivistyminen ja uudisrakentaminen lisää liikennettä. Väistämätön lisäliikenne yhdistettynä vanhojen asemakaava-alueiden katuverkon puutteisiin (heikko kunto, puuttuvat jalkakäytävät ja rakentamattomat pääkatuyhteydet) lisää liikenteen haittavaikutuksia mahdollisesti heikentäen liikenneturvallisuutta eräillä alueilla. Kaupungin maaomaisuutta kasvatetaan panostamalla mittausosastolla katualueiden lohkomisiin.

8. Toimivat joukkoliikenteen palvelut, uudistuminen ja kustannukset

Arviointikertomus:

Toimiva joukkoliikenne ja mahdollisimman tasapuolinen palveluiden saavutettavuus joukkoliikenteellä Vantaan eri alueilla ovat tärkeitä Vantaan kaupunkistrategian edistämistekijöitä. Vantaan joukkoliikenne uudistuu merkittävästi vuonna 2015 Kehäradan liikennöinnin aloittamisen myötä. Kehärata luo junayhteyden lentoasemalle ja Kehäradan junat tulevat toimimaan monilla Vantaan alueilla joukkoliikenteen pääyhteytenä. Kehäradan liikenteen käynnistyessä suoria bussilinjoja korvataan Kehäradan liityntälinjoilla. Myös joukkoliikenteen tariffijärjestelmää ollaan uudistamassa ja joukkoliikenteeseen liittyvät uudistukset tulevat nostamaan Vantaan joukkoliikenteen kustannuksia vuodesta 2015 lähtien.

Toimiala:

Joukkoliikenteen kustannukset kasvavat lähivuosina merkittävästi Kehäradan ja Länsimetron liikennöinnin alkamisen vuoksi. Vyöhykelippujärjestelmä toisaalta vähentää Vantaan saamia lipputuloja. Joukkoliikenteen kustannusnousun hallintaan kiinnitetään lähivuosina erityisesti huomiota mm. kiinnittämällä tähän työhön riittävästi henkilöresursseja ja -osaamista.

HSL:n alustavan toiminta- ja taloussuunnitelman 2015 - 2017 mukaan Vantaan kuntaosuus tulee kasvamaan vuoden 2014 talousarvion mukaisesta n. 43 milj. eurosta n. 51,4 milj. euroon vuoteen 2016 mennessä. Samanaikaisesti Vantaa on oikeutettu laskuttamaan HSL:ltä infrakorvauksina mm. asemakiinteistöjen pääoma-, ylläpito- ja hallintokuluja yhteensä n. 6,9 milj. eurolla vuonna 2015 ja 12,4 milj. eurolla vuodesta 2016 eteenpäin. Uusien ja saneerattavien asemien ylläpitokulujen kasvu korottaa Tilakeskuksen ja Kuntatekniikan keskuksen käyttötalousbudjetteja ja korotus katetaan em. infrakorvauksilla.

HSL:n tilinpäätöksen mukaan Vantaalle on kertynyt aikaisemmilta vuosilta kumulatiivista ylijäämäkertymää yhteensä n. 9,3 milj.euroa vuoden 2013 lopussa. Tällä ylijäämäkertymällä on mahdollista tasoittaa lähivuosien kuntaosuuden kasvua.

9. Tilatehokkuuden nosto

Arviointikertomus:

Tarkastuslautakunta pitää tilatehokkuuden nostoa hyvänä säästötoimenpiteenä, missä se on tarkoituksenmukaista. Toimenpiteitä tulee tehostaa ja tietopohjaa parantaa. Tunnuslukujen tulee täsmätä ja niiden käytön tulisi olla yhdenmukaista

Toimiala:

Tilakeskus on aktiivisesti yhdessä muiden toimialojen kanssa järjestellyt toimitiloja uudelleen siten, että useista tiloista ja rakennuksista luopuminen on ollut mahdollista. Joitakin vuokrasopimuksia on irtisanottu ja tarpeettomia rakennuksia myyty tai purettu. Toimistotilajärjestelyjen yhteydessä työpisteitä on lisätty, mikä on lisännyt tilatehokkuutta. Kouluverkkotarkastelun tuloksena koulujen määrä vähenee ja koulukohtainen tilatehokkuus paranee. Sosiaali- ja terveydenhuollon tiloja on



järjestelty uudelleen ja mm. Leijan pitkään tyhjillään olleet tilat saadaan hyötykäyttöön. Suurimpana purkukohteena on ollut niin ikään pitkään tyhjillään ollut Myyrmäen vanha terveysasema.

Tilankäytön tehokkuutta on mitattu yhteismitallisesti muiden kuntien kanssa KTI:n toimesta. Kuntien kiinteistöjen tunnusluvut ja niiden vertailussa ovat mukana eri kaupunkien toimistotiloja, kouluja ja päiväkoteja, joten tunnuslukujen käyttöä voidaan pitää yhdenmukaisena.

Koko toimialalla tilankäyttöä tehostetaan mm. siirtämällä useampia henkilöitä samaan huoneeseen avokonttorimallisesti sekä tehostamalla yhteisten ja neuvottelutilojen käyttöä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää osaltaan antaa kaupunginhallitukselle esittelyosan mukainen selvitys arviointikertomuksesta 2013. Arviointikertomus vuodelta 2013 on talletettu luottamushenkilöiden extranetin diaariin diaarinumerolla VD/6116/2013.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote tarkastustoimi / Kirsi Vaten

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot: talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, puh. 8392 2336



10 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan talousarvio- ja taloussuunnitelmaesitys 2015–2018 / J-VN

VD/7226/02.01.00.03/2014

J-VN/RNo

Kehys 2015

Kaupunginhallitus antoi 9.6.2014 talousarvion 2015 käyttötalouden ja investointien laadintakehykset taloussuunnitelman valmistelun pohjaksi. Toimintamenojen taso vuodelle 2015 perustuu talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman (**Kv 18.6.2012**) toimialoittaisiin toimenpiteisiin, joiden kautta tavoitteena on alentaa kaupunkitason menokasvu n. 1,5 prosentin tasolle.

Vuoden 2015 investointitasoksi (ilman Kehärataa ja Kehä III:a) on määritelty talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman valmistelun yhteydessä 98,5 milj. euroa.

Taloussuunnitelmaesitys 2015 - 2018

Taloussuunnitelman 2015 – 2018 (Ts) ensimmäinen vuosi muodostaa talousarvion vuodelle 2015 (Tae 2015).

Toimialalle annetussa kehyksessä on toimintamenojen kasvua n. 2.7 milj. euroa eli 1.3 % verrattuna vuoden 2014 käyttösuunnitelmaan. Tulojen kasvu vuoden 2014 käyttösuunnitelmaan on 5 miljoonaa euroa eli 2.7 %.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle erityinen haaste on väestönkasvusta ja rakentamisesta johtuva volyymikasvu suhteessa käytettävissä oleviin niukkoihin resursseihin. Myös ostopalvelujen hintakehitys on ollut suurempi kuin määrärahojen kasvu. Palvelutason säilyttäminen on toimialan keskeisin haaste.

Kehyksessä asetetun tulotavoitteen saavuttaminen riippuu yleisestä taloudellisesta kehityksestä sekä yritystoiminnan ja rakentamisen vilkkaudesta. Toimialan taksojen mukaiset maksut ovat jo kauttaaltaan määritelty tasoon, jota korottamalla tulokertymää ei juurikaan voida lisätä. Merkittävimmän tuloerän, maanmyyntitulojen tavoite on 32 milj. euroa. Tämän tason mahdollisesti ylittävät maanmyyntitulot siirretään rahastoon, mikäli kaupungin tilinpäätös sen mahdollistaa. Näin menetellen Kivistön alueen ja keskustojen infrahankkeiden toteuttamista voidaan edistää.

Valtio ja Helsingin seudun kunnat neuvottelevat suurten infrahankkeiden tukemisesta ja asumisen edistämisestä. Mahdollinen sopimus kattaa vuodet 2016 – 2019. Sen mukaan valtio tukee suuria infrahankkeita ja kunnat sitoutuvat kaavoituksen vauhdittamiseen ja tonttitarjonnan merkittävään lisäämiseen. Sopimuksen tavoitteena on seudun kasvun kannalta riittävä ja kohtuuhintainen asuntotuotanto sekä toimiva liikennejärjestelmä.

Sopimuksen tavoitteiden toteuttaminen edellyttää kaavoitusresurssien lisäämistä. Tae 2015 ei sisällä määrärahaesitystä näiltä osin, vaan po. sopimuksen mahdollisen hyväksymisen jälkeen kaavoitusresursseista ja niiden rahoituksesta käydään erilliset neuvottelut kaupunginjohtajan kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan Tae 2015 poikkeaa annetusta kehyksestä seuraavasti:

1. Pysäköinninvalvonnan asiakaspalvelun siirtyminen yhteispalvelupisteeseen – 32 000e
2. Hr-markkinointimäärärahan siirto henkilöstökeskukselle – 2 000e

Toimialan ja tulosalueiden toiminnan kuvauksissa on yksityiskohtaisemmin selvitetty mm. keskeisiä tavoitteita, strategian pohjana olevia toimintaympäristön muutoksia, palvelustrategiaa ja -tuotantoa sekä muita taloussuunnitteluun ja toimintaan vaikuttavia tekijöitä.

Valtuustokauden 2013 - 2016 strategia

Kaupungin strategiamallia on uudistettu siten, että strategia on laadittu valtuustokauden 2013- 2016 mittaiseksi (Kv 17.6.2013). Strategian väliarviointi tehdään valtuustossa keväällä 2015.



Valtuustokauden strategiaa toteutetaan vuosittain sitovien tavoitteiden sekä toimialojen tulokorttien kautta. Toimiala on laatinut em. strategiaan pohjautuvan tulokorttinsa vuodelle 2015. Vastaavalla tavalla määritellään tulosalueiden tulokortit, jotka esittävät käyttösunnitelman käsittelyn yhteydessä.

Henkilöstösuunnitelma 2015 - 2018

Toimialalla on merkittävä rooli toteuttaessaan Vantaan kaupungin strategiaa.

Toimialan henkilöstösuunnitelma on osa strategisen suunnittelun kokonaisuutta. Tavoitteena on suunnitella ja ennakoida muutoksia strategisten tavoitteiden ja tehokkaan toiminnan tueksi. Tiukka taloustilanne asettaa rajat henkilöstön määrälle. Tämä edellyttää kriittistä suhtautumista ja nopeaa reagointia muutostilanteissa. Toimialan harkitaan tarkoin kaikkien avautuvien vakanssien täyttämättä jättämistä, täyttämisen siirtämistä tai täyttämistä. Tae 2015 sisältää määrärahat vakinaiselle henkilöstölle.

Investoinnit

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toimialaan kuuluu seuraavat Tae 2014 osiot:

- kiinteän omaisuuden osto (kehys 8,5 milj. euroa)
- Marja- Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 10

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) tehdä liitteen 1 mukainen taloussuunnitelmaesitys 2015 - 2018 käyttötalouden osalta ja
- b) tehdä liitteen 1 mukainen taloussuunnitelmaesitys 2015 - 2018 kiinteän omaisuuden oston osalta.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Taloussuunnitelma 2015–2018/käyttötalous, Marja-Vantaa ja keskusten kehittämisrahasto, asuntomessut, kiinteän omaisuuden (investoinnit) osto ja toimialan tulokortti 2015
- Toimialan henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2015 - 2018

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot: talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, puh. 0400- 809532, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

TALOUSARVIOESITYS 2015

KÄYTTÖTALOUS SEKÄ KIINTEÄ OMAISUUS JA KESKUSTEN KEHITTÄMINEN

Sisällysluettelo

Yhteenvetotaulukko

Tuloskortti

Toiminnan kuvaus/

Kalan alaiset toiminnot yhteensä
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Toimialahallinto
Yrityspalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Asuntomessut
Kiinteä omaisuus
Keskusten kehittäminen

28.8.2014

TA 2015/ KÄYTTÖTALOUS /1000 €/KALA

Toiminto		TP 2012	TP 2013	KS 2014	Puite 2015	TAE 2015
Kala / 14 10	Menot	94	71	116	116	116
Toimialahallinto / 14 20 10-23	Tulot	1 670	2 022	1 600	1 856	1 856
	Menot	2 319	2 384	3 074	3 354	3 320
	Toimintakate	-649	-362	-1 474	-1 498	-1 464
Yrityspalvelut / 14 30	Tulot	30 887	37 812	33 172	35 835	35 835
	Menot	2 130	1 938	1 956	1 994	1 994
	Toimintakate	28 757	35 874	31 216	33 841	33 841
Kaupunkisuunnittelu / 14 40	Tulot	200	190	189	193	193
	Menot	3 032	2 937	4 055	4 168	4 168
	Toimintakate	-2 832	-2 747	-3 866	-3 975	-3 975
KALA yhteensä	Tulot	32 757	40 024	34 961	37 884	37 884
	Menot	7 575	7 330	9 201	9 632	9 598
	Toimintakate	25 182	32 694	25 760	28 252	28 286
Asuntomessut / 31 00 10 100	Tulot	0	0	0	0	900
	Menot	262	260	349	401	771
	Toimintakate	-262	-260	-349	-401	129

Tuloskortin 2015 tiivistelmä

Mato/luonnos Jory 13.8.2014

ARVOT

Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys



Kaupungin talous tasapainossa

- Kaupunki saa maanmyynti-voittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2015 aikana.
- Investointiohjelmia toteutetaan kustannus-tehokkaasti TVO-ohjelman mukaisesti.
- Joukkoliikenteen kuntaosuus on n. 50 %.
- Aktiivisella ja priorisoidulla maanhankinnalla varmistetaan tulevat maanmyyntivoitot.

Palvelut uudistuvat

- Rakennuslupien yhden luukun periaate.
- Tulosalueiden sähköiset palvelut lisääntyvät.

Kaupunkirakenne eheytyy

- Kehäradan ja Kehä III:n hyödyntäminen.
- Priorisoidaan keskustojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden toteuttamista sekä vihervyöhykkeiden kehittämistä.
- Kaavojen valmistelussa arvioidaan ilmastovaikutukset.
- Kaupunki luo edellytykset vähintään 2000 asunnon laadukkaalle, kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Kaupunki luovuttaa 80 omakotitalotonttia.

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Henkilöstön sitoutumisen ja osaavan työvoiman varmistaminen.
- Työhyvinvoinnin edistäminen.
- Kasvavan kaupungin resurssien varmistaminen.
- Kuntatekniikan keskuksen ja tilakeskuksen toiminnan synergiaetujen hyödyntäminen.

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyy oleelliseksi osaksi metropolialueen kaupunkirakennetta
- Edistetään uusiutuvan energian käyttöönottoa.
- Tehostetaan keskustojen ja asemanseutujen täydennysrakentamista.
- Kivistön keskusta rakentuu tehtyjä investointeja tehokkaasti hyödyntäen.
- Aviapoliksen ja Vehkalan työpaikka-alueiden kilpailukyvyyn edistäminen
- Asuntomessujen onnistuminen.
- Arkkitehtuuristrategian toteuttaminen alkaa.
- Rakennetun omaisuuden hallinnalla turvataan toimiva, terveellinen ja turvallinen rakennettu ympäristö.

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNNAN ALAISET TOIMINNOT YHTEENSÄ

Määrärahat	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015	TS 2016	TS 2017	TS 2018
1000 euroa							
Tulot	40 024	34 961	37 884	37 884	35 175	36 205	37 236
Menot	-7 330	-9 201	-9 632	-9 598	-9 742	-9 888	-10 036
Toimintakate	32 694	25 760	28 252	28 286	25 433	26 317	27 200

Tuloslaskelma	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015
1000 euroa				
Myyntitulot	12	26	26	26
Maksutulot	170	176	404	404
Tuet	10	0	0	0
Muut tulot	39 832	34 759	37 454	37 454
Tulot yhteensä	40 024	34 961	37 884	37 884
Henkilöstömenot	-5 714	-6 991	-7 052	-7 018
Asiakaspalvelujen ostot	-26	-5	-220	-220
Muiden palvelujen ostot	-763	-1 479	-1 590	-1 590
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-74	-131	-141	-141
Avustukset	-53	-52	-52	-52
Vuokrat	-477	-440	-474	-474
Muut kulut	-222	-101	-103	-103
Menot yhteensä	-7 330	-9 201	-9 632	-9 598
Toimintakate	32 694	25 760	28 252	28 286

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tehtävänä on kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisten toimintojen osalta kaupunkirakenteen, liikenteen, yhdyskuntatekniikan ja eri toimialojen tarvitsemien toimitilojen kokonaisvaltainen kehittäminen, hallinta ja hoito sekä kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisen elinkeino-, asunto- ja maapolitiikan kehittäminen ja toteuttaminen.

Yhteisesti sitovina bruttobudjetoituina yksikköinä toimivat kaupunkisuunnittelulautakunta, toimialahallinto (johto sekä talous- ja hallintopalvelut), yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu).

Toimintaympäristön muutokset:

- Asuntomessut heinä-elokuussa
- Kehärata avautuu liikenteelle kesä- heinäkuun vaihteessa
- Metropolihallintopäätös
- Tikkurilan matkakeskus (Dixi) käytössä vuoden alusta

Tuloskortin keskeiset tavoitteet

Toimialan tuloskortti on laadittu valtuustokauden strategian, kaupungin tuloskorttiluonnoksen ja kehyksen, talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman (TVO) sekä toimialan toiminnan muiden keskeisten tavoitteiden pohjalta. Tuloskortti käsittää tavoitteet ja niiden mittarit lähtö- ja tavoitetasoineen.

Toimialan tuloskortti tukee Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013-2016 strategiaa erityisesti seuraavilla painopistealueilla: 1) Kaupungin talous tasapainossa ja 2) Kaupunkirakenne eheytyy

Kaupunkitason sitovat tavoitteet on sisällytetty toimialan tuloskorttiin vastuutuksen mukaisesti.

Toimialan tavoitteiden toteutumisen suurin riski on yleinen taloudellinen kehitys ja sen mahdolliset seurannaisvaikutukset. Tämä vaikuttaa laajasti toimintaan ja erityisesti suuriin maanmyyntitavoitteisiin ja sitä kautta myös mm. asuntotuotantoon. Energian hinnan nousu edellyttää kaikkien panostusta energiansäästö tavoitteiden saavuttamiseksi.

Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttamisen edistäminen vuonna 2015

Toimiala on laatinut tavoitteita ja toimenpiteitä, jotka edistävät kaupungin strategisten päämäärien toteutumista vuonna 2015 sekä tulosalueiden keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudelle ja vuodelle 2015.

Toimiala tukee ja edistää aktiivisesti Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013-2016 strategian päämäärien toteutumista seuraavassa esitetyillä tavoilla.

Painopistealue: Kaupungin talous tasapainossa

Tällä painopistealueella toimiala tukee seuraavien strategisten päämäärien toteutumista esimerkiksi maapoliittisen ohjelman tehokkaalla toteuttamisella:

- Kaupunki saa maanmyynti-voittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2015 aikana.
- Investointiohjelmaa toteutetaan kustannustehokkaasti TVO-ohjelman mukaisesti.
- Joukkoliikenteen kuntaosuus on n. 50 % .
- Aktiivisella ja priorisoidulla maanhankinnalla varmistetaan tulevat maanmyyntivoitot.

Painopistealue: Kaupunkirakenne eheytyy

Tällä painopistealueella toimiala edistää seuraavien strategisten päämäärien toteutumista mm. maankäytön, asumisen, liikenteen ja elinkeinojen yhteensovittamisella:

- Kehäradan ja Kehä III:n hyödyntäminen.
- Priorisoidaan keskustojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden toteuttamista sekä vihervyöhykkeiden kehittämistä.
- Kaavojen valmistelussa arvioidaan ilmastovaikutukset.
- Kaupunki luo edellytykset vähintään 2000 asunnon laadukkaalle, kohtuuhintaiselle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Kaupunki luovuttaa 80 omakotitalotonttia.

Merkittäviä ja haasteellisia hankkeita, jotka vaikuttavat kaupunkirakenteen kehittymiseen ovat mm. Kivistön ja asuntomessualueen rakentuminen sekä keskustojen kehittäminen.

Painopistealue: Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyä oleelliseksi osaksi metropolialueen kaupunkirakennetta
- Edistetään uusiutuvan energian käyttöönottoa.
- Tehostetaan keskustojen ja aseman-seutujen täydennysrakentamista.
- Kivistön keskusta rakentuu tehtyjä investointeja tehokkaasti hyödyntäen.
- Aviapoliksen ja Vehkalan työpaikka-alueiden kilpailukyvyyn edistäminen
- Asuntomessujen onnistuminen.
- Arkkitehtuuristrategian toteuttaminen alkaa.
- Rakennetun omaisuuden hallinnalla turvataan toimiva, terveellinen ja turvallinen rakennettu ympäristö.

Painopistealue: Palvelut uudistuvat

- Rakennuslupien yhden luukun periaate.
- Tulosalueiden sähköiset palvelut lisääntyvät

Painopistealue: Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Henkilöstön sitoutumisen ja osaavan työvoiman varmistaminen
- Työhyvinvoinnin edistäminen
- Kasvavan kaupungin resurssien varmistaminen
- Kuntatekniikan keskuksen ja tilakeskuksen toiminnan synergiaetujen hyödyntäminen

Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman toteuttamisen edistäminen vuonna 2015

Toimialan TVO- ohjelmassa on esitetty vuosia 2013-2016 koskevia toimenpiteitä, joiden avulla käyttötalouden menokehitystä hillitään ja investointitasoa lasketaan. Lisäksi ohjelmassa on esitetty pidemmällä aikavälillä vaikuttavia kehittämislinjauksia ja aloitettavia selvityksiä, joiden avulla kaupungin kilpailukykyisyys pyritään varmistamaan myös pidemmällä tähtäyksellä tulopohjan vahvistamisen ja toiminnan kustannustehokkuuden varmistamisen kautta. Toimiala toteuttaa sitoutuneesti TVO- ohjelmaa ja etsii jatkuvasti uusia keinoja toiminnan tuloksellisuuden lisäämiseksi.

Itsearviointin tulokset

CAF -kysymysten pohjalta tehdyt toiminnan kuvaukset ja itsearviointit tehdään valtuustokaudella 2013-2016 kolmessa eri vaiheessa:

- vuoden 2014 aikana kuvataan ja arvioidaan kumppanuudet ja resurssit, prosessit sekä yhteiskunnalliset tulokset.
- vuoden 2015 aikana kuvataan ja arvioidaan johtaminen, henkilöstö ja henkilöstötulokset
- vuoden 2016 aikana kuvataan ja arvioidaan strategiat ja toiminnan suunnittelu, asiakas- ja kuntalaistulokset sekä keskeiset suorituskykytulokset

Arviointi toteutetaan toimialan johtoryhmän hyväksymän aikataulun ja organisoinnin mukaisesti kolmessa vaiheessa toimiala-, tulosalue- ja tulosityksikkötasolla. Näiden arviointien tulokset kootaan yhteen ja niiden perusteella laaditaan seuraavien vuosien kehittämisohjelmat. Kutakin arviointia seuraavana vuonna toimialan lautakuntien talousarvioesityksiin tuodaan se, mitä johtopäätöksiä arvioinnin perusteella on nostettu strategiaan ja toiminnan kehittämiseen ja mitä seuraavana vuonna itsearvioinnissa tullaan tekemään.

Keskeiset havainnot vuoden 2014 aikana toteutetuista arvioinneista:

kumppanuudet ja resurssit

- eri medioiden tehokas hyödyntäminen
- sähköisen asioinnin edistäminen

prosessit

- prosessien kuvaaminen ja kehittäminen
- prosessien yhteensovittaminen yhteistyössä muiden toimialojen kanssa

yhteiskunnalliset tulokset

- kaupungin asunto- ja maapolitiikan edistäminen
- liikenneturvallisuuden parantaminen
- joukkoliikenteen käytön edistäminen
- ympäristötietoisuuden ja vastuun lisääminen
- elinkaariajattelun edistäminen
- terveellisten ja turvallisten toimitilojen tuottaminen

Kalan alaisten toimintojen henkilöstösuunnitelma

Henkilöstösuunnitelma	TP2013	KS2014	2015	2016	2017	2018
Vakituisen henkilöstön lkm	118	119	118	118	118	118
Määräaikaisen henkilöstön lkm	10	9	5	1	1	0
Henkilöstön kokonaismäärä	128	128	123	119	119	118

Määrärahat	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015	TS 2016	TS 2017	TS 2018
1000 euroa							
Tulot	0	0	0	0	0	0	0
Menot	-71	-116	-116	-116	-116	-116	-116
Toimintakate	-71	-116	-116	-116	-116	-116	-116

Tuloslaskelma	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015
1000 euroa				
Myyntitulot				
Maksutulot				
Tuet				
Muut tulot				
Tulot yhteensä				
Henkilöstömenot	-54	-75	-75	-75
Asiakaspalvelujen ostot				
Muiden palvelujen ostot	-14	-37	-37	-37
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-3	-4	-4	-4
Avustukset				
Vuokrat				
Muut kulut				
Menot yhteensä	-71	-116	-116	-116
Toimintakate	-71	-116	-116	-116

Toiminnan kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunta (17 jäsentä) huolehtii toiminnan tuloksellisuudesta asemakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa, maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovutuksesta, alueiden rakentamista edistävien sopimusten ja muiden toimenpiteiden valmistelusta, kaupungin rakentamattoman kiinteistöomaisuuden kehittämisestä, kaupungille kuuluvien asuntoasioiden hoidosta sekä yhteistyöstä muiden viranomaisten kanssa siltä osin kuin toisin ei ole määrätty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta kokoontuu vuonna 2015 noin 15 kertaa.
Vuoden 2015 talousarvioesitys perustuu vuoden 2014 toiminnalliseen tasoon.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2015-2018

Keskeisinä tavoitteina on toteuttaa maapoliittista ohjelmaa, asuntopolitiikkaa, elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein sekä vastata maankäytön strategiasta ja kaupunkirakenteen kehittämisestä.

14 20

TOIMIALAHALLINTO

Määrärahat	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015	TS 2016	TS 2017	TS 2018
1000 euroa							
Tulot	2 022	1 600	1 856	1 856	1 884	1 912	1 941
Menot	-2 384	-3 074	-3 320	-3 320	-3 370	-3 421	-3 472
Toimintakate	-362	-1 474	-1 464	-1 464	-1 486	-1 509	-1 531

Tuloslaskelma	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015
1000 euroa				
Myyntitulot	0	0	0	0
Maksutulot	0	0	224	224
Tuet	0	0	0	0
Muut tulot	2 022	1 600	1 632	1 632
Tulot yhteensä	2 022	1 600	1 856	1 856
Henkilöstömenot	-1 867	-2 069	-2 044	-2 044
Asiakaspalvelujen ostot	-26	-5	-220	-220
Muiden palvelujen ostot	-241	-740	-782	-782
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-45	-63	-61	-61
Avustukset	0	0	0	0
Vuokrat	-202	-193	-209	-209
Muut kulut	-3	-4	-4	-4
Menot yhteensä	-2 384	-3 074	-3 320	-3 320
Toimintakate	-362	-1 474	-1 464	-1 464

Toiminnan kuvaus

Talous- ja hallintopalvelut -tulosalue hoitaa keskitetysti toimialan talouteen, yleishallintoon, toimialatasoiseen kehittämiseen, strategiatyöhön, henkilöstöhallintoon, viestintään ja lakiasioihin liittyviä tehtäviä sekä tarjoaa tukipalveluita toimialan muille tulosalueille. Tulosalue koordinoi yhteistyötä kaupungin keskushallinnon ja kaupungin palvelukeskusten välillä.

Talous- ja hallintopalvelut hoitaa myös kunnalliseen pysäköinninvalvontaan kuuluvat viranomaistehtävät.

Pysäköinninvalvonnan haasteellisuutta lisää lainsäädännöllisesti epäselvä tilanne koskien yksityisen pysäköinninvalvonnan toimintaedellytyksiä.

Ajoneuvojen siirto ja siirrettyjen ajoneuvojen toiminnan järjestämisvastuu siirtyi 1.9.2014 pysäköinninvalvonnalle kuntatekniikan keskukselta. Varsinainen ajoneuvojen siirtäminen on ulkoistettu samasta ajankohdasta alkaen.

Talousarviokohta "toimialahallinto" sisältää maankäytön ja ympäristön toimialan johdon sekä talous- ja hallintopalvelujen määrärahat.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2015 – 2018

- Huolehditaan toiminnan kehittämisestä
- Huolehditaan taloussuunnittelusta ja resurssiallokoinnista
- Noudatetaan avointa ja aktiivista viestintäpolitiikkaa.
- Turvataan viranomaistehtävien (pysäköinninvalvonta) hoito
- Tarjotaan laadukkaat ja kilpailukykyiset tukipalvelut.

Talous- ja hallintopalvelujen tulosalueen visiona on olla jatkuvasti kehittyvä työyhteisö, joka vastaa asiakaskaidensa odotuksiin.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palveluiden kehittäminen vuonna 2015

Yksityistä pysäköinninvalvontaa koskeva lainsäädäntövalmistelu ja muutokset vaikuttavat kunnallisen pysäköinninvalvonnan toimintaan. Kun po. ratkaisut on tehty, on niihin reagoitava, nopeasti markkinatilanteen edellyttämällä tavalla.

Henkilöstösuunnitelma

Toimialahallinnon menoista n. 61 % on henkilöstömenoja.

Henkilöstösuunnitelma	TP2013	KS2014	2015	2016	2017	2018
Vakituisen henkilöstön lkm	39	39	37	37	37	37
Määräaikaisen henkilöstön lkm	2	2	1	0	0	0
Henkilöstön kokonaismäärä	41	41	38	37	37	37

Tunnusluvut

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Henkilöstö* / toimialan henkilöstö	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4	2.4
Pysäköinti- virhe- maksut/kpl	38083	36500	37000	37500	38000	38500

* = ei sisällä pysäköinninvalvontaa

14 30

YRITYSPALVELUT

Määrärahat 1000 euroa	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015	TS 2016	TS 2017	TS 2018
Tulot	37 812	33 172	35 835	35 835	33 095	34 094	35 093
Menot	-1 938	-1 956	-1 994	-1 994	-2 024	-2 054	-2 085
Toimintakate	35 874	31 216	33 841	33 841	31 071	32 040	33 008

Tuloslaskelma 1000 euroa	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015
Myyntitulot	0	0	0	0
Maksutulot	3	13	13	13
Tuet	0	0	0	0
Muut tulot	37 809	33 159	35 822	35 822
Tulot yhteensä	37 812	33 172	35 835	35 835
Henkilöstömenot	-1 160	-1 246	-1 274	-1 274
Asiakaspalvelujen ostot	0	0	0	0
Muiden palvelujen ostot	-364	-434	-439	-439
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-8	-23	-25	-25
Avustukset	-52	-52	-52	-52
Vuokrat	-136	-111	-115	-115
Muut kulut	-217	-89	-89	-89
Menot yhteensä	-1 938	-1 956	-1 994	-1 994
Toimintakate	35 874	31 216	33 841	33 841

Toiminnan kuvaus

Yrityspalvelut kehittää ja toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista asunto- ja maapolitiikkaa, toteuttaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista elinkeinopolitiikkaa maankäytön toimenpitein, vastaa kaupungin rakentamattoman kiinteistö omaisuuden, muun kuin kaupungin omassa käytössä olevan rakennetun kiinteistöomaisuuden ja muun kaupunginhallituksen päättämän kiinteistöomaisuuden kehittämisestä sekä edistää strategian mukaisten työpaikka- ja asuntoalueiden toteutumista.

Asumisoikeusasioita koskevien viranomaistehtävien hoidosta vastaa ostopalveluna Helsingin kaupunki.

Yrityspalvelut noudattaa osaltaan tuloksellisen elinkeinopolitiikan linjauksia koordinoimalla työpaikkarakentamista valituilla painopistealueilla.

Asuntopolitiikallaan tulosalue luo osaltaan edellytyksiä kaupungin sitovien tavoitteiden sekä seudullisten tavoitteiden (MAL) ja asunto-ohjelman mukaisten asuntojen toteutumiselle, asunnottomuuden vähenemiselle sekä asumisolojen kehittymiselle.

Yrityspalvelut hoitaa kaupungin maapoliittisten linjausten mukaista aktiivista maapolitiikkaa sekä hallitsee ja kehittää kaupungin maaomaisuutta. Maata hankitaan aktiivisesti strategisilta paikoilta maapoliittisten linjausten mukaisesti. Tulosalue myy maapoliittisten linjausten ja sen täytäntöönpano-ohjeiden mukaisesti kaupungin omistamia maita yrityksille ja asuntotontteja sekä tuottajamuotoiseen että omatoimiseen asuntorakentamiseen. Lisäksi tulosalue kehittää/jatkojalostaa ja myy kaupunginhallituksen ohjeiden mukaisesti kaupungin palvelukäytöstä poistunutta kiinteistö-omaisuutta, jota ei voida jalostaa rakennuksena.

Yrityspalvelut toimii yhdessä sisäisten ja ulkoisten strategisten kumppaneidensa kanssa korostaen kaupungin kilpailukyvyyn/elinvoiman vahvistamista, yhdyskuntarakenteen hallintaa, asuntopoliittisia päämääriä sekä seutuyhteistyötä.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2014 -2017

Yrityspalveluiden tavoitteena on

- varmistaa maanmyyntivoittojen (32 miljoonaa euroa) toteutuminen,
- toteuttaa kaupunginvaltuuston maapoliittisia linjauksia
- osaltaan varmistaa valtion ja seudun kuntien välisen maankäytön, asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen mukaisia asuntotuotantoedellytyksiä
- toteuttaa kaupunginhallituksen hyväksymää asunto-ohjelmaa
- varmistaa yritysten sijoittumisedellytykset maapoliittisin keinoin.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2014

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.

Maapoliittiset linjaukset ja niiden täytäntöönpano sekä kuntalain muutokset koskien arvonmäärittystä lisää yrityspalveluiden tehtäviä erityisesti maanhankinnan, arvonmäärittelyn sekä kilpailuttamisen saralla. Tämä vaatii henkilökunnan panostamista ko. tehtäviin sekä myös ulkopuolisen konsulttityövoiman käyttöä mm. käyvän arvon määrittelyssä sekä Vantaan ulkopuolisten maiden myymisen osalta paikallisten kiinteistöväittäjien palveluiden ostamista.

Henkilökunnan osaamiseen tulee panostaa ja osaamiskartoitusten kautta osaamisvaje tunnistetaan. Osaamista tullaan vahvistamaan tarvittaessa mm. palkkaamalla tulosalueelle tekniikan huippu – harjoittelijoita.

Henkilöstösuunnitelma

Henkilöstösuunnitelma	2013 tot	2014 ks	2015	2016	2017	2018
Vakituisen henkilöstön lkm	21	21	21	21	21	21
Määräaikaisen henkilöstön lkm	1	1	1	0	0	0
Henkilöstön kokonaismäärä	22	22	22	21	21	21

Tunnusluvut

Isoja maanhankineuvotteluja käynnissä

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
5	10	10	10	10	10

Käynnissä olevat luovutuskilpailut

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
1	3	5	5	5	5

Vehkalan esirakentamisen tilanne

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
kaava vireillä	kaava- ja lupaprosessi valmistuu	esirak. alkaa	esirak. jatkuu ja markkinointi alkaa	tontteja luovutetaan	tontteja luovutetaan

Nikinmäen pienteollisuustontteja luovutettu

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
0	0	5	3	3	3

Haetut asemakaavat- ja asemakaavanmuutoksetmuutokset

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
5	7	10	15	15	15

Luovutettujen tonttien rakennusoikeus (k-m2)

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
98 176	106 461	100 000	100 000	100 000	100 000

Luovutetut pientalotontit

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
49	83 tarjottu 47 luovutettu	65	80	80	100

Valmistuneet asunnot

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
1 355	1675	2000	2000	2000	2000

Valmistuneet ARA-vuokra-asunnot

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
195	247	400	400	400	400

Maanmyynti- ja vuokratulot

TP2012	TA2013	TA2014	TA2015	TS2016	TS2017
30 887	30+4Meuroa	31 096	35 835	33 095	34 094

14 40

Kaupunkisuunnittelu

Määrärahat 1000 euroa	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015	TS 2016	TS 2017	TS 2018
Tulot	190	189	193	193	196	199	203
Menot	-2 937	-4 055	-4 168	-4 168	-4 231	-4 294	-4 358
Toimintakate	-2 747	-3 866	-3 975	-3 975	-4 035	-4 095	-4 155

Tuloslaskelma 1000 euroa	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015
Myyntitulot	12	26	26	26
Maksutulot	167	163	167	167
Tuet	10	0	0	0
Muut tulot	1	0	0	0
Tulot yhteensä	190	189	193	193
Henkilöstömenot	-2 633	-3 602	-3 626	-3 626
Asiakaspalvelujen ostot	0	0	0	0
Muiden palvelujen ostot	-142	-268	-332	-332
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-21	-42	-51	-51
Avustukset	0	0	0	0
Vuokrat	-139	-136	-149	-149
Muut kulut	-2	-8	-10	-10
Menot yhteensä	-2 937	-4 055	-4 168	-4 168
Toimintakate	-2 747	-3 866	-3 975	-3 975

Toiminnan kuvaus

Kaupunkisuunnittelun tulosalueen tavoitteena on aito ja kestävä kaupunkiympäristö.

Kaupunkisuunnittelu vastaa edellytysten luomisesta Vantaan strategian mukaiselle asumisen, työnteon ja vapaa-ajan ympäristölle, tehokkaalle liikennejärjestelmälle ja palvelurakenteelle sekä kestäväälle kehitykselle. Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan maankäytön strategiasta ja laatii maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia yleis- ja asemakaavoja sekä niihin liittyviä suunnitelmia ja selvityksiä. Työ tehdään yhdessä kaupungin viranomaisten, sidosryhmien ja asukkaiden sekä metropolialueen kuntien ja valtion viranomaisten kanssa. Onnistuminen tukee Vantaan vetovoimaisuutta ja kilpailukykyä ja asukkaiden hyvinvointia sekä tehokasta ja taloudellista hallintoa. Kaupunkisuunnittelun tehtäväkentällä on keskeisiä vaikutuksia useille kaupungin strategisille painopistealueille ja kaavojen kautta luodaan merkittävää varallisuutta.

Kaupunkisuunnittelu vastaa Vantaan kaupunkirakenteen tasapainoisesta kehittämisestä. Maankäytön suunnitelmia ja kaavoja tehdään koko kaupungin alueelle ja samalla huolehditaan siitä, että kaikki alueet voivat kehittyä ja uudistua omaleimaisina kokonaisuuksina. Tehokas yhteistyö ja koordinointi kaupungin eri toimialojen kanssa ja erityisesti maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on lähtökohtana kaikelle suunnittelulle.

Kaupunkisuunnittelu vastaa eräistä viranomaistehtävistä, kuten ajantasa-asemakaavan ja useiden rekisterien ylläpidosta sekä poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen valmistelusta ja tekemisestä. Kaupunkisuunnittelussa valmistellaan lisäksi nimistöasiat.

Kaupunkisuunnittelu toimii kansainvälisessä toimintaympäristössä ja kehittää Vantaata eurooppalaisittain kilpailukykyisenä kaupunkina.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2015 -2018

Metropolialueen yhteistyö on viime vuosina tiivistynyt ja kuntien maankäytön suunnitelmia sovitetaan yhteen ja kehitetään usean kunnan kesken. Merkittävimmät hankkeet ovat Helsingin seudun liikennejärjestelmä 2015 ja Helsingin seudun maankäytön suunnitelma, joiden valmistelussa yleiskaavayksiköllä on keskeinen rooli. Suunnitelmat valmistuvat vuonna 2015. Östersundomin yhteinen yleiskaavaehdotus saa lainvoiman suunnittelukaudella. Nämä tukevat Vantaan kilpailukyvyn vahvistumista.

Vantaan kaupunkirakenteen kehittämisen edellytyksiä on tutkittu yleiskaavatasoissa **Joukkoliikennekaupunki-selvityksessä**, joka valmistuu syksyllä 2014. Sen pohjalta arvioidaan yleissuunnitelmien tarpeita ja Kehäradan ympäristön sekä asemien ympäristöjen maankäytön tehostamista ja mahdollisia osayleiskaavatai kaavarunkotarpeita. Työ tukee myös tulevaisuuden joukkoliikenteen kannattavuutta ja tehokkuutta. Selvityksen pohjalta ohjelmoidaan ja priorisoidaan tulevia kaavahankkeita. Tarkistusta tukevat mm. Vantaan viheralueselvitys sekä yleiskaavatasoinen brändityö. Myös Vantaan kaupan rakenteesta ja kilpailun edellytyksistä tehdään selvitys.

Suunnittelukaudella priorisoidaan erityisesti **keskusten kehittämistä**. Kivistön rakentumisen varmistamiseksi keskeisten asemakaavojen tulee valmistua vuoteen 2016 mennessä. Avainasemassa on Kivistön kaupunkikeskuksen kaavoitus sekä kerrostalokortteleiden kaavat. Aviapoliksen kehittymisen tueksi valmistuu kaavarunko vuonna 2015. Tikkurilan kaavoitusta jatketaan syksyllä 2014 valmistuvan kaavarunkon ja Tikkurilan kehityskuvan pohjalta. Myös muut Vantaan keskukset, Leinelä, Korso, Koivukylä, Martinlaakso, Myyrmäki ja Hakunila kehittyvät ja rakentuvat. Tärkeimpiä työpaikka-alueita ovat Vehkala, Jokiniemi ja Vantaan Akseli. Kaavoissa varmistetaan keskustojen turvallisuus, riittävä liityntäpysäköinti sekä pyörätiet. Rakennetun ympäristön laatu turvataan arkkitehtuuristrategian linjauksilla.

Vantaan **asuntorakentaminen** on laadukasta ja kohtuuhintaista. Valtion sekä Helsingin, Espoon ja Vantaan kesken ollaan solmimassa sopimusta, jonka mukaan kuntien on tehostettava asuntokaavatuotantoa 25 % yli nykyisten aiesopimuksen tavoitteen. Sopimus koskee vuosia 2016 – 2019. Lisäksi kunnilla tulee olla 5 vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä asuntokaavavarantoa. Veloitteen täyttäminen vaatii sekä toiminnan tehostamista että lisäresursointia. Tämän uuden tavoitteen toteutumisen edellytykset varmistetaan vuoden 2015 aikana. Kaavavarannon ajantasaistaminen aloitetaan välittömästi.

Kaavoituksella varmistetaan toteuttamiskelpoisten kaavojen varanto (noin miljoona k-m²). Uuden sopimuksen mukaan kaupungin tulee luoda toteuttamisedellytykset vuosittain 2500 asunnolle (250 000 k-m²). Pientalorakentamisen osuus varmistetaan ja täydennysrakentamisen prosesseja sujuvoitetaan. Asuntorakentamisen laatua tuetaan arkkitehtuuristrategian avulla.

Suunnittelukauden aikana valmistuu koko Vantaan kattava kulttuuriperinnön tietokanta, jota tehdään yhdessä kaupunginmuseon ja rakennusvalvonnan kanssa.

Kaupunkisuunnittelu osallistuu aktiivisesti kuntalaisten osallisuuden vahvistamiseen kaikissa suunnitelmissa sekä sähköisen asioinnin kehittämiseen. Erityisesti nuorten osallistamiseen kiinnitetään huomiota.

Kaikissa töissä varmistetaan Vantaan strategioiden ja ohjelmien toteutumisedellytykset. Keskeisiä tavoitteita ovat maapoliittiset linjaukset ja kaupungin tulopohjan vahvistaminen maankäytön myyntituloilla. Kaavoissa hyödynnetään kumppanuutta ja asukasyhteistyötä sekä uusia sähköisiä työvälineitä. Kaupunkirakenteen kehitys tukee kustannustehokkaiden palveluiden järjestämistä.

Kaupunkisuunnittelu seuraa kansainvälisiä arkkitehtuurin ja kaupunkisuunnittelun trendejä ja hyödyntää kansainvälisiä kokemuksia kaupungin kehittämisessä ja kaupunkimarkkinoinnissa. Kaupunkisuunnittelu edustaa Vantaata Euroopan uusien kaupunkien yhteistyöverkossa (ENTP) ja Euroopan lentokenttäkaupunkien yhteistyöverkossa (ARC) sekä osallistuu EU-projekteihin.

Toiminnan keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2015

Metropolialueen yhteistyön kehittyminen, ilmastotavoitteet ja talouden murros, kansainvälinen toimintaympäristö sekä digitalisoitumisen hyödyntäminen vaikuttavat merkittävästi kaupunkisuunnittelun tehtäviin. Tavoitteet muuttuvat ja suunnitelmat vanhenevat nopeasti, yhteistyö laajenee ja kaavoituksessa ratkaistavien asioiden määrä kasva. Osaamisen tarve muuttuu ja viestinnän/ vuorovaikutuksen tarve lisääntyy.

Valtion ja kuntien välinen sopimus tarkoittaa merkittävää toiminnan tehostamista ja painopisteiden tarkistamista. Suunnittelukaudella kehitetään tehokkaaseen koordinointiin, yhteistyöhön, sähköisiin järjestelmiin ja sujuvuuteen perustuvia työtapoja. Asukasyhteistyötä, kumppanuuskaavoitusta ja kumppaneiden osaamisen hyödyntämistä vahvistetaan. Osaamisessa pidetään erityisesti huoli arkkitehtuurin laadusta kaupunkiympäristössä lisääntyneiden paineiden keskellä. Omien resurssien riittävyyttä vahvistetaan käyttämällä konsulttipalveluita.

Henkilöstösuunnitelma

Tulosalueen menoista n. 89 % on henkilöstömenoja. Suunnittelukauden aikana eläkkeelle siirtyy arviolta 13 asiantuntijaa.

Osaamisen kehittämisen keskeinen työväline on jokaisen henkilökohtainen kehityssuunnitelma. Toimintaympäristöanalyysien, osaamiskartoitusten ja koulutuksen räätälöinnin avulla pidetään huoli osaamisen kohdistumisesta Vantaan strategian ja laadukkaan kaupunkiympäristön kannalta keskeisiin asioihin.

Henkilöstösuunnitelma	TP2013	KS2014	2015	2016	2017	2018
Vakituisen henkilöstön lkm	58	59	60	60	60	60
Määräaikaisen henkilöstön lkm	7	6	3	1	1	0
Henkilöstön kokonaismäärä	65	65	63	61	61	60

Tunnusluvut

	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Hyväksytyt asemakaavat kpl	20	35	42	45	47	47
Uusi asuntokerrosala k-m2	62 798	200 000	200 000	250 000	250 000	250 000
Uusi toimitilakerrosala k-m2	35 114	200 000	200 000	250 000	250 000	250 000
Asemakaavan muutosaloitteet yht.	163	135	135	135	135	135
Vuoden kaavoitushakemukset	35	45	45	45	45	45
Poikkeamispäätökset	44	80	80	80	80	80

31 00 10 100 ASUNTOMESSUT

Määrärahat	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015	TS 2016	TS 2017	TS 2018
1000 euroa							
Tulot	0	0	600	600	0	0	0
Menot	-260	-349	-1 170	-1 170	0	0	0
Toimintakate	-260	-349	-570	-570	0	0	0

Tuloslaskelma	TP 2013	TA 2014	LTK 2015	TA 2015
1000 euroa				
Myyntitulot	0	0	600	600
Maksutulot	0	0	0	0
Tuet	0	0	0	0
Muut tulot	0	0	0	0
Tulot yhteensä	0	0	600	600
Henkilöstömenot	-198	-211	-255	-255
Asiakaspalvelujen ostot	0	0	0	0
Muiden palvelujen ostot	-44	-123	-861	-861
Aineet, tarvikkeet ja tavarat	-4	-4	-2	-2
Avustukset	0	0	0	0
Vuokrat	-11	-11	-42	-42
Muut kulut	-2	0	-10	-10
Menot yhteensä	-260	-349	-1 170	-1 170
Toimintakate	-260	-349	-570	-570

Toiminnan kuvaus

Valtakunnalliset asuntomessut järjestetään Vantaan Kivistössä 10.7- 9.8.2015. Messujen järjestämisestä vastaa maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle perustettu projektioorganisaatio/ asuntomessutoimisto.

Vantaan kaupungin ja Osuuskunta Suomen Asuntomessujen välillä on tehty sopimus messujen järjestämisestä. Messujen tapahtumamarkkinointi- ja viestintäsuunnitelma tehdään yhteistyössä osuuskunnan kanssa. Kaupunginjohtajan toimialan elinkeinopalvelut vastaa kaupunkimarkkinoinnista ja osallistuu siltä osin asuntomessujen yhteydessä tapahtuvaan markkinointiin. Kaupunki tulee näkymään messuilla ja niiden yhteydessä eri puolilla Vantaata uudella markkinointi-ilmeellään. Kaupunginjohtaja on nimennyt useita työryhmiä, joissa on eri toimialojen edustus, osallistumaan messujen järjestämiseen.

Onnistunut messuprojekti tukee Vantaan elinvoimaohjelmaa, jonka yhtenä painopistealueena on lisätä Vantaan houkuttelevuutta asuinkuntana erityisesti täällä työskenteleville ulkopaikkakuntalaisille ja saada heidät muuttamaan Vantaalle. Asuntomessut ovat Vantaan kaupunkimarkkinoinnin keskiössä vuonna 2015 ja ne tuovat paljon julkisuutta sekä ihmisiä Vantaalle.

Asuntomessualueelle rakennetaan 28 pientaloa ja 3 kerrostaloa sekä pysäköintitalo lisäksi oheiskohteena on EKE:n Loft- talo. Rakentajina on yksityishenkilöitä, talotehtaita ja rakennusliikkeitä. Kerrostaloja rakentavat VAV, NCC ja Rakennusliike Reponen. Messualue on kaavoitettu ympyrän muotoon ja se on hyvä esimerkki kaupunkirakenteen tiivistymisestä. Rakentamisen laatu ja kestävyys ohjaavat rakentamista. Rakentaminen asuntomessualueella on alkanut keväällä 2014 ja jatkuu kesään 2015 saakka. Messurakentamisella on tiukat aikataulutavoitteet, koska talojen pihoineen on oltava valmiita messuihin mennessä.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2015 – 2018

Asuntomessut kasvattavat Kivistön tunnettuuden ja houkuttelevuutta yhtenä Suomen kiinnostavimmista ja innovatiivisimmista kaupan ja asumisen ympäristöistä. Kivistön asuntomessualue edustaa modernia, uutta kaupunkirakentamista, jossa asutaan kaupunkikeskustamaisesti työpaikkojen läheisyydessä luonnon äärellä hyvien liikenteellisten yhteyksien varrella jopa autottomasti.

Asuntomessuilla tavoitellaan Vantaalle sekä matkailijoita että uusia asukkaita ja yrityksiä. Asuntomessuja hyödynnetään laajasti Vantaan kaupunkimarkkinoinnissa vuonna 2015.

Kehäradalla, joka otetaan käyttöön kesällä 2015 ennen asuntomessujen avajaisia on merkittävä rooli kaupunkimarkkinoinnissa. Kehärata yhdistää Vantaan kaupunginosia ja kasvukeskuksia ja on osa PKS-liikenteen alueellista kehittämistä. Kehärata luo edellytyksiä uusien työpaikka- ja asuinalueiden rakentamiselle asemien ympärille. Messualue on lähellä Kivistön uutta asemaa, josta on matkaa Helsinkiin noin 17 kilometriä matka-aika lentoasemalle 6 min. Kehäradan julkisuusarvo ja käyttöönotto tukee asuntomessujen markkinointia mahdollistaen sujuvan logistiikan messualueelle. Kehärata ja Kivistön asuntomessualue ovat esimerkki Vantaan kaupunkirakenteen ja erityisesti keskusten "kaupunki kaupungissa" kehittämisestä.

Asuntomessujen tavoitteena on tukea Vantaan kaupungin arvoja. Innovatiivisuus ja kestävä kehitys ovat keskiössä messurakentamisessa. Asuntomessualueen rakentajaperheiden yhteisöllisyyttä tuetaan osana Kivistön kaupunginosamarkkinointia.

Vantaan asuntomessujen teemat on johdettu kaupungin arvoista. Arjen sujuvuus perustuu hyviin palveluihin ja toimivaan joukkoliikenteeseen, jotka helpottavat arkipäivän kulkua. Tilojen muunneltavuus eri elämäntilanteiden mukaan on osa asumisen monimuotoisuutta, jossa esim. isovanhemmat ovat mukana perheiden arjessa. Turvallisuus puolestaan syntyy asumisen laadusta ja kaupunkirakenteen tiivistämisestä.

Henkilöstösuunnitelma

Asuntomessutoimistossa työskentelee määräaikaisesti projektijohtajan lisäksi neljä henkilöä. Kesällä 2015 toimistossa työskentelee lisäksi avustavissa tehtävissä muutamia työntekijöitä. Asuntomessut työllistävät messujen aikana n. 50 projektin palveluksessa olevaa kesätyöntekijää messualueella.

1000 euroa	TA 2014	LTK 2015	TA 2015	TS 2016	TS 2017	TS 2018	TS 2019
TULOT	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500	-3 500
MENOT	-8 500	-8 500	-8 500	-7 500	-3 600	-4 300	-4 300

Perustelut

Maanmyyntiä hoidetaan niin tehokkaasti kuin se yleisen taloudellisen tilanteen huomioon ottaen on mahdollista. Kaupunginvaltuuston vuonna 2012 hyväksymien maapoliittisten linjausten mukaisesti maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista ja maanhankinnassa käytetään kaikkia lain sallimia keinoja - vapaaehtoisia kauppoja, etuosto-oikeutta ja lunastusta.

Kun maata vastaanotetaan kunnallistekniikan korvauksena, on talousarviossa oltava myös maanarvoa vastaavat ostomäärärahat. Vastaava tulo tulee näkymään kuntatekniikan keskuksen sopimustuloissa.

Kiinteän omaisuuden osto

Määrärahasta maksetaan ohjelmoidun ja muun raakamaan hankinnat, tontinosien lunastukset ja muiden rakennustonttien hankinnat sekä välttämättömät maanhankinnat kuten **katualue- ja viher-alueostoja** sekä **yleisten alueiden lunastuksia**. Määrärahaa tulee myös varata mahdollisten kaupungin etuosto-oikeuskauppojen toteuttamiseksi.

Maapoliittisten linjausten mukaisesti ja KH:n 17.6.2013 päätöksen perusteella kaupunki on käynnistänyt useita isoja maanhankintaneuvotteluja. Yrityspalvelut neuvottelevat ja hankkivat aktiivisesti maata KH:n päätöksessä mainituin perustein valittavista kohteista, joiden arvioitu kauppahinta tulee olemaan noin 3,5 M€. Maanhankintaneuvottelut kohdistuvat yhteispinta-alaltaan noin 40 ha alueisiin.

MAPOn linjausten mukaisesti kaupunki on valmistellut kaavahankkeisiin liittyviä sopimuksia, joissa on sovittu ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena vastaanotettavan maata. Kunnallistekniikan korvauksena vuonna 2014 vastaanotettavan maan arvo tulee olemaan noin 7,5 M€.

Määrärahalla voidaan ostaa myös sellaisten asunto- tai kiinteistöyhtiöiden, joiden pääasiallinen omaisuus on rakennustontti, hallintaan tai omistukseen oikeuttavia osakkeita.

MARJA-VANTAAN JA KESKUSTEN KEHITTÄMISRAHASTO

1000 euroa	TA 2014	LTK 2015	TA 2015	TS 2016	TS 2017	TS 2018	TS 2019
MENOT	-9 400	-4 300	-4 300	-3 100	-1 800	-1 800	0
RAHASTON INVEST.	-6 250	-2 800	-2 800	-1 600	-1 800	-1 800	
RAHASTON OSAKKEET	-3 150	-1 500	-1 500	-1 500	0	0	0

Toiminnan kuvaus

Kehäradan varren Kivistön ja Vehkalan (entinen Marja-Vantaa) ympäristön rakentaminen on lähivuosikymmenien suurimpia haasteita. Marja-Vantaan osayleiskaava vahvistui kesällä 2008 ja työ on jatkunut alueen yksityiskohtaisemmalla suunnittelulla.

1.1.2013 alkaen päätettiin sijoittaa toiminnat ja projektissa työskennelleet henkilöt toimialan olemassa oleviin organisaatioihin. Pääosa projektin aiemmasta suunnitteluorganisaatiosta toimii kaupunkisuunnittelussa Kivistön asemakaavayksikössä vastaten alueen maankäytön suunnittelusta. Tämän muutoksen jälkeen rahastosta on rahoitettu valtaosin vain keskustojen kehittämishankkeita ja asuntomessut 2015- projektin menot.

Keskusta-alueiden kehittäminen ja uudistaminen on kaupungin strateginen tavoite, joka myös tähtää kilpailukyvyyn parantamiseen. Vantaan kilpailukyvyyn kannalta keskeinen tekijä on keskustojen ja erityisesti asemakeskusten elinvoimaisuus asumisen sekä liike-elämän kannalta. Nykyiset keskukset ovat pysyneet pääsääntöisesti muuttumattomina rakentamisensa jälkeen (mm. Tikkurila, Koivukylä, Korso, Hakunila, Myyrmäki). Kaikissa Vantaan keskuksissa on meneillään merkittäviä eri vaiheissa olevia kehittämishankkeita, joissa tarvitaan myös kaupungin panostusta. Tyypillisesti tällaisia hankkeita ovat pysäköinnin järjestäminen sekä julkisten sisä- ja ulkotilojen kohentaminen nykyvaatimusten mukaisiksi.

Toiminnalliset keskeiset tavoitteet

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kehittämisrahastoa koskevat keskeiset tavoitteet ovat seuraavat:

Kivistön keskustan ja asuntomessualueen rakentaminen on käynnissä tehtyjä investointeja tehokkaasti hyödyntäen. Kehäradan Kivistön aseman käyttöönotto luo edellytykset laajamittaiselle asuntotuotannolle. Ensimmäinen aloituskortteiden asemakaava tuli voimaan alkuvuonna 2013. Kivistön keskustan asuntorakentaminen käynnistyi loppuvuodesta 2013. Alueella on rakenteilla 8 kerrostalokohdetta. Alueen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan Keimolanmäen kunnallistekniikan rakentaminen on aloitettu 2014 ja asuntojen rakentaminen käynnistyy vuosina 2014/15.

Valtakunnalliset asuntomessut järjestetään Kivistössä kesällä 2015. Asuntomessualueen talojen rakentaminen alkoi 2014. Asuntomessujen oheistapahtumana on suunnitella järjestää EU-rahoitteisen CityMobil2-projektin kuuluva kuskittomien ajoneuvojen showcase, jossa olisi mahdollista kuljettaa asuntomessujen kävijöitä Kivistön asemalta asuntomessujen pääportille.

Kivistön kaupunkikeskuksen toteuttajakumppanit valittiin 2013, jonka jälkeen käynnistyi kauppakeskuksen suunnittelu ja alueen kaavoitus. Asemakaava on tarkoitus viedä kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi talvella 2014/2015. Kaupunkikeskus on mukana Sitran rahoittamassa One Planet Living –hankkeessa, jossa pyritään edistämään kestävästä kehityksestä ja rakentamaan Kivistöstä ekologisen rakentamisen mallialuetta.

Vehkalan työpaikka-alueen asemakaava tuli voimaan 2014. Kaava mahdollistaa pk-yritysten sijoittumisen. Alueen esirakennustyöt ovat käynnissä ja tonttien markkinointi on alkanut.

Keskustojen ja asemaseutujen kehittämiseen panostetaan. Olemassa olevissa keskustoissa on käynnissä useita hankkeita, jotka lisäävät ja uudistavat keskustojen asuin- ja liikerakennuksia.

Tikkurilan keskustassa on valmistunut 2013 maanalainen pysäköintilaitos ja 2014 maanpäällinen pysäköintilaitos. Ydinkeskustassa on valmistunut kaksi kerrostaloa kahden kerrostalon rakennustyöt ovat käynnissä. Tikkurilan toimisto- ja liikekeskus Dixin I-vaiheen rakennustyöt ovat meneillään ja se valmistuu vuoden vaihteessa 2014/15. II-rakentamisvaihe on tarkoitus alkaa 2015. Tikkurila muuttuu viihtyisäksi ja vetovoimaiseksi kävelykeskustaksi sen jälkeen kun Asematie on rakennettu kävelykaduksi ja uusi puisto valmistuu keskusta. Lisäksi muualla Tikkurilassa on vahvistunut sekä on vireillä useita asuntorakentamiseen tähtääviä kaavamuutoksia.

Myyrmäen keskustassa kauppakeskus Myyrmannin laajennuksen kaavoitustyö on keskeytetty, koska laajennuksesta ei saatu taloudellisesti ja toiminnallisesti hyvää ratkaisua. Keskustasta järjestetään 2014 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu, jonka tarkoituksena on saada keskustaan asuntorakentamista kivijalkakauppoineen.

Martinlaaksossa kaupunki järjesti 2014 purettavan Laajavuoren koulun tontista suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Martinkeskuksen ostoskeskuksen omistajat kilpailuttivat myös omaa kiinteistöään. Martinkeskuksen kilpailuun sisältyy myös kaupungin maata. Kilpailut saivat runsaan osanoton.

Koivukylän vanhan ostoskeskuksen laajennuksen asemakaavamuutos on ollut nähtävillä syksyllä 2013. Myymäläpinta-ala on tarkoitus moninkertaistaa. Tavoitteena on myös saada asuntorakentamista aseman viereen. Keskuksen suunnittelutyötä on edelleen jatkettu kaavan nähtävillä olon jälkeen, jotta pystytään varmistamaan hankkeen toteutusedellytykset.

Korson keskustasta kaupunki järjesti 2014 kumppanuuskaavoituksen perustuvan tontinluovutuskilpailun. Tarkoitus on lisätä keskustan elinvoimaisuutta. Tämä saavutetaan uusilla asunto- ja liiketilarakentamishankkeilla. Kilpailun tuloksena päästään suunnittelemaan keskustan uudelleen rakentamista.

Hakunilan uuden kauppakeskuksen toteuttamiselle pyritään luomaan edellytykset löytämällä nykyiselle linja-autovarikolle uusi sijaintipaikka. Hakunilan vanhan ostoskeskuksen elinvoima pyritään säilyttämään myös silloin kun uusi ostoskeskus valmistuu. Tähän päästään mm. lisärakentamisella ja ostoskeskuksen tilojen uudelleen järjestelyllä.

Rahaston investoinnit ja osakkeet

Määrärahaa maksetaan Tikkurilan, Korson, Hakunilan, Myyrmäen Koivukylän keskusten kunnallistekniikan rakentamiskuluja ja mahdollisia kiinteistön ostoja

keskuksista sekä Kivistössä Safiiriaukion kannen ja asuntomessujen asiakaspysäköinnin rakentaminen.

Rahaston pääomittamien

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymän maapoliittisten linjausten mukaan keskustojen elinvoimaisuus on kaupungin kilpailukyvyn 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.

Maapoliittisten linjausten mukaan Marja-Vantaan ja keskustojen kehittämisrahastolla rahoitetaan em. alueiden kehittämistä, suunnittelua ja toteuttamista sekä maanhankintaa ja rahastoon voidaan siirtää budjetoidun maanmyyntivoiton ylitäviä myyntivoittoja.

Henkilöstösuunnitelma 2015 - 2018

Maankäyttö, rakentaminen ja ympäristö - kooste

27.8.2014



HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMA VUOSILLE 2015 - 2018

MAANKÄYTTÖ, RAKENTAMINEN JA YMPÄRISTÖ

Sisällys

JOHDANTO	2
Toimialan henkilöstösuunnittelun perusta	2
Strategiset lähtökodit	3
Osaamistarve.....	3
TOIMIALAN HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMAN TAUSTADATA	5
Henkilöstölukumäärät.....	5
Toimialan henkilöstömäärän jakautuminen tulosalueille.....	5
Tutkintotasojakauma	5
Ikäjakauma, keski-ikä ja sukupuolijakauma	6
Äidinkieli	7
HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMA 2015 - 2018	8
Saatavuuden kannalta kriittiset ammattiryhmät	8
Suunnitellut rekrytoinnit nimikkeittäin vuonna 2015	9
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana	9
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu	9
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä	10
Vakanssit, joiden täyttämisestä luovutaan.....	11
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala	11
Henkilöstösuunnittelun 2015-2018 mukainen henkilöstömäärän kehitys	13
Toimialahallinto (johto+ talous- ja hallintopalvelut)	14
Yrityspalvelut.....	17
Kaupunkisuunnittelu	18
Kuntatekniikan keskus	20
Tilakeskus	21
Rakennusvalvonta	22
Ympäristökeskus	23
Asuntomessut 2015 –projekti	24
Eläköityminen	25
OSAAMISEN VARMISTAMISEN TOIMENPITEET STRATEGIAKAUDELLA 2015 - 2018.....	25
TULOSALUEEN HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMAN SEURANTA	26
MATOn henkilöstösuunnittelun vuosikello	26

JOHDANTO

Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelman 2015 - 2018 lähtökohtana ovat edelleen talouden tasapainottamis- ja velkaohjelmassa sovitut tavoitteet sekä kaupunginjohtajan kehys- ja budjettineuvotteluissa sovitun mukaiset henkilöstömäärät. Lisäksi suunnitelma perustuu edelliseen, vuoden 2014 henkilöstösuunnitelmaan. Lähtökohtana on ollut, ettei henkilöstömäärä kasva vuoden 2014 tasosta. Henkilöstösuunnitelma perustuu palvelutarpeille, priorisoiden lakisääteisiä palveluja. Toimintaympäristössä tapahtuvia muutoksia seurataan aktiivisesti, ja tämän henkilöstösuunnitelman valmistumisen aikaan on hallituksen toimesta asetettu uusia tavoitteita asuntorakentamisen kaavoituksen lisäämiselle pääkaupunkiseudun kunnissa.

Vuoteen 2018 mennessä Vantaan kaupungin nykyisestä henkilöstöstä jää eläkkeelle tai eroaa muusta syystä kaupungin palveluksesta 23 %:a henkilöstöstä. Henkilöstön eläköitymisen ja muun lähtövaihtuvuuden varalle on oltava valmiina suunnitelma siitä, millä muulla tavalla ja /tai muulla osaamisella tehtävät voidaan järjestää uudelleen, ilman että kaikkia vakansseja/tehtäviä täytetään rekrytoimalla uusi henkilö lähteneen tilalle.

Vantaalla toimialat ennakoivat henkilöstön määrää, rakennetta ja osaamista suhteessa toiminnan ja siinä tapahtuvien muutosten tarpeisiin. Suunniteltavalle henkilöstömäärälle varataan määrärahat huomioiden toimialalle annettu kehys. Rekrytointi on suunnitelmallista. Henkilöstön eläköitymisen ja muun lähtövaihtuvuuden varalle on osaamis- ja henkilöstörakenteen korvaussuunnitelma, jossa kuvataan miten toimialan sisällä vapautuvat resurssit kohdennetaan ja minkälaisella tehtäväkuvalla vakanssit täytetään uudelleen.

Tulosalueiden henkilömäärään liittyvät mahdolliset lisäämispaineet ja osaamistarpeet tasapainotetaan ja priorisoidaan ensisijaisesti toimialan sisällä tulosalueiden välisillä vakanssiirroilla mm. eläköitymisen ja muun lähtövaihtuvuuden vuoksi tyhjentyvillä vakansseilla. Myös henkilösiirrot ja tehtävien uudelleen järjestely tulosalueiden välillä mahdollistaa sen, ettei toimialan henkilöstösuunnitelmassa lähtökohtaisesti ole lisäystä vuoden 2014 henkilöstösuunnitelmassa vahvistettuun henkilöstömäärään.

Lisäksi toimialatasoiseen henkilöstösuunnitelmaan on pyritty ennakoimaan mahdolliset tuotannollisista ja terveysperusteisista uudelleensijoituksista johtuvat siirtotarpeet. Rekrytointitilanteessa selvitetään onko terveydellisistä tai tuotannollisista syistä johtuvalle uudelleensijoitukselle tarvetta, myös vakanssin tehtäväkuva ja perustiedot tarkistetaan henkilöstösuunnitelman mukaisiksi ennen täyttöluvan hakemista.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla jokainen tulosalue on tehnyt oman tulosaluetasaisen henkilöstösuunnitelmansa minkä lisäksi myös kuntatekniikan keskuksen tulosityksiköt ovat suunnitelleet henkilöstörakennettaan suunnitelmakaudelle tulosityksikkötasoisissa suunnitelmissa.

Toimialan henkilöstösuunnittelun perusta

Toimialalla on seitsemän tulosaluetta: kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut, kuntatekniikan keskus, tilakeskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus sekä toimialahallinto. Lisäksi toimialan vastuulla on vuonna 2015 järjestettävien asuntomessujen järjestäminen, josta vastaa oma projektiorganisaationsa.

Kaupunkisuunnittelu vastaa yleis- ja asemakaavoituksesta, yrityspalvelut asunto- ja elinkeinopolitiikasta sekä -tonteista, kuntatekniikan keskuksen vastuulla on kaupungin kadut ja viheralueet, rakennusvalvonta valvoo viranomaisena rakennettua ympäristöä ja ympäristökeskus elinympäristön terveellisyyttä. Talous- ja hallintopalvelut vastaa toimialan taloussuunnittelusta, henkilöstöasioista, viestinnästä sekä kunnallisesta pysäköinninvalvonnasta. Tilakeskuksen tulosalue vastaa kaupungin kiinteistöjen omistamiseen, ylläpitoon

sekä investointisuunnitteluun sekä hankkeiden valmisteluun, suunnitteluun ja rakennuttamiseen liittyvistä toiminnoista.

Toimialan henkilöstösuunnitelman pohjana voidaan edelleen pitää kannustavaa tavoitetta: ”Rakennamme tulevaisuutta”. Tämä ajatus näkyy henkilöstösuunnitelmassa laatuun panostamisena. Henkilöstömäärä on tarkkaan harkittu tulosaluetasoisesti ja tehtävänkuvia ja organisointia arvioidaan säännöllisesti ja muutetaan joustavasti mm. toimialan strategisten painotusten mukaan.

Rekrytoinneissa onnistuminen on toimialalle erittäin tärkeä tavoite. Eläkeikä tulee täyteen monilla toimialan kokeneilla asiantuntijoilla ja työntekijöillä lähivuosina. Erityisesti avainasemassa osaamisensa vuoksi olevien henkilöiden tehtävien järjestelyissä ja osaamisen korvaamisessa onnistumisella on suuri merkitys toimialan palvelutuotannon laatuun ja tehokkuuteen. Vuonna 2008 käynnistyneellä Tekniikan huiput -harjoitteluohjelmalla toimialalla on saatu hyviä tuloksia ennakoivasta rekrytoinnista ja harjoitteluohjelmaa jatketaan aktiivisesti myös tulevana vuosina. Harjoitteluohjelman tavoitteena on pystyä tarjoamaan opiskelijoille harjoittelun päätyttyä vakituinen palvelussuhde kaupungilla. Toimialalla vahvistetaan myös oppilaitosyhteistyötä ennakoivan rekrytoinnin sekä työnantajankuvan vahvistamisen keinona. Kaupunkitasoinen henkilöstön kehittämishanke keväällä 2014 toi mukanaan maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kannalta tärkeän kehittämisnäkökulman, kun työnantajakuva-markkinointi keskitettiin henkilöstökeskukseen. Tämä tullee lisäämään toimialan näkyvyyttä rekrytointitapahtumissa.

Nykyisen henkilöstön työkykyisyydestä on tärkeää pitää huolta ja toimialalla panostetaan tulevinakin vuosina niin osaamisen johtamiseen kuin työhyvinvointia tukevaan toimintaan.

Strategiset lähtökodit

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalla on merkittävä rooli Vantaan kaupungin strategian toteuttamisessa. Vantaan kaupungin strategisista tavoitteista erityisesti toimivan ja kestäväen kaupungin tavoite sisältää toimialalle konkretisoituvia tavoitteita. Lähiöitä perusparannetaan energiatehokkaaksi, Kehärataan tukeutuvaa Kivistöä toteutetaan asunto- ja työpaikkarakentamisen kärkihankkeena sekä asuntomessut järjestetään Vantaalla vuonna 2015. Vantaa on sitoutunut mm. kestäväen kehityksen vaalimiseen ja ympäristövastuun kantamiseen. Kilpailukykyohjelmalla haetaan toimenpiteitä, joilla vaikutetaan kaupunkilaisten elämänlaatuun sekä yritysten kilpailuedellytyksiin. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan henkilöstö on avainasemassa, kun Vantaata kaupunkina suunnitellaan, rakennetaan ja ylläpidetään.

Tuottavuutta ja tehokkuutta lisätään jatkuvasti arvioimalla ja kehittämällä tuotantoprosesseja sekä hyödyntämällä henkilöstön vaihtuvuuden yhteydessä suunnitellut tehtäväjärjestelyt. Myös kehittyvät tietotekniikkajärjestelmät tuovat mahdollisuuksia tehtäväjärjestelyihin ja tuottavuuden lisäämiseen. Toimialan henkilöstömenojen osuus käyttötalouden kokonaismenoista on suuri lähes kaikilla tulosalueilla. Vaihtoehtoisesti ostopalvelumenot kasvavat, mikäli henkilöstömenojen osuutta halutaan pienentää. Kustannuspaineet myös ostopalveluissa ovat suuret.

Osaamistarve

Toimialan palvelutuotannon kannalta kriittiset tehtävät vaativat erityistä asiantuntija- tai ammattiosaamista. Tätä osaamista toimialalla tarvitaan myös tulevaisuudessa. Tulevaisuudessa on laaja-alaisen substanssiosaamisen lisäksi kiinnitettävä huomiota oman työn ja ajan hallintaan, työhyvinvointiin sekä jatkuvaan oppimiseen. Tietotekninen osaaminen korostuu uusien järjestelmien myötä ja toimintojen sekä palvelun siirtyessä koko ajan enemmän sähköiseen muotoon.

Toimialalla on systemaattisesti pyritty jo vuosia pienentämään henkilömäärää tehtäväjärjestelyillä, mistä syystä tulosalueiden henkilöstömäärät alkavat olla kriittisiä. Palvelutuotannon kannalta oleellisista

tehtävistä huolehditaan lujalla ammattitaidolla. Huipputason osaaminen on usein kuitenkin vain muutaman tai peräti yhden asiantuntijan osaamisen varassa, mikä tekee osaamisesta hyvin haavoittuvaa. Suurimmalla tulosalueella, kuntatekniikan keskuksessa, on pulaa rakennusmestari- sekä valvontatehtävien osaajista ja tällaista osaamista on vain niukasti saatavilla työmarkkinoilta. Rekrytointitilanteissa on havaittu, että saatavuusongelmia on myös infra-alan insinööreissä (mm. kadun- ja liikenteen suunnittelu). Suurimmat rekrytointivaikeudet kohdistuvatkin kuntatekniikan keskukseseen. Muilla tulosalueilla suurimpia hankaluuksia on ollut löytää kokeneita alan asiantuntijoita.

Toimialan osaamisen ja strategisten tavoitteiden toteutumisen kannalta positiivista on ympäristöalan osaajien saatavuus. Toimialan henkilöstö on palvelutuotannon kannalta hyvin koulutettua ja motivoitunutta kehittämään osaamistaan. Kriittinen henkilöstömäärä tekee kuitenkin palvelutuotannosta helposti haavoittuvan.

Tiivistyvässä organisaatiossa myös johtamisosaaminen korostuu. Johtamisessa ja esimiestyössä hyödynnetään kaupungin omaa esimieskoulutustarjontaa sekä kannustetaan esimiehiä hakeutumaan Johtamisen erityisammattitutkinto-opintoihin.

Tulosalueiden osaamisen kannalta vahvuuksia ja kehittämiskohteita on selvitetty osaamiskartoitusten avulla systemaattisesti talous- ja hallintopalveluissa, kuntatekniikan keskuksessa ja yrityspalvelujen tulosalueella. Osaamiskartoitusten kautta löydetään osaamisvajeet ja vahvuudet ja osaamisen kehittämistä voidaan suunnata palvelutuotannon kannalta paremmin strategiaa ja lähitulevaisuuden osaamistarpeita tukevaksi. Myös tulos- ja kehityskeskustelut ovat toimialalla käytössä oleva keino henkilökohtaisten kehityssuunnitelmien laatimiseen ja päivittämiseen.

Toimiala ylläpitää eri alojen ammattilaisten sekä asiantuntijoiden erityisammattiosaamista ja kannustaa heitä oman osaamisensa kehittämiseen. Osaamisen haavoittuvuudesta johtuen on kuitenkin pohdittava keinoja kriittisen osaamisen laajentamiselle toimialan sisällä. Vaihtoehtoja tähän ovat mm. työnkierto sekä mentorointi.

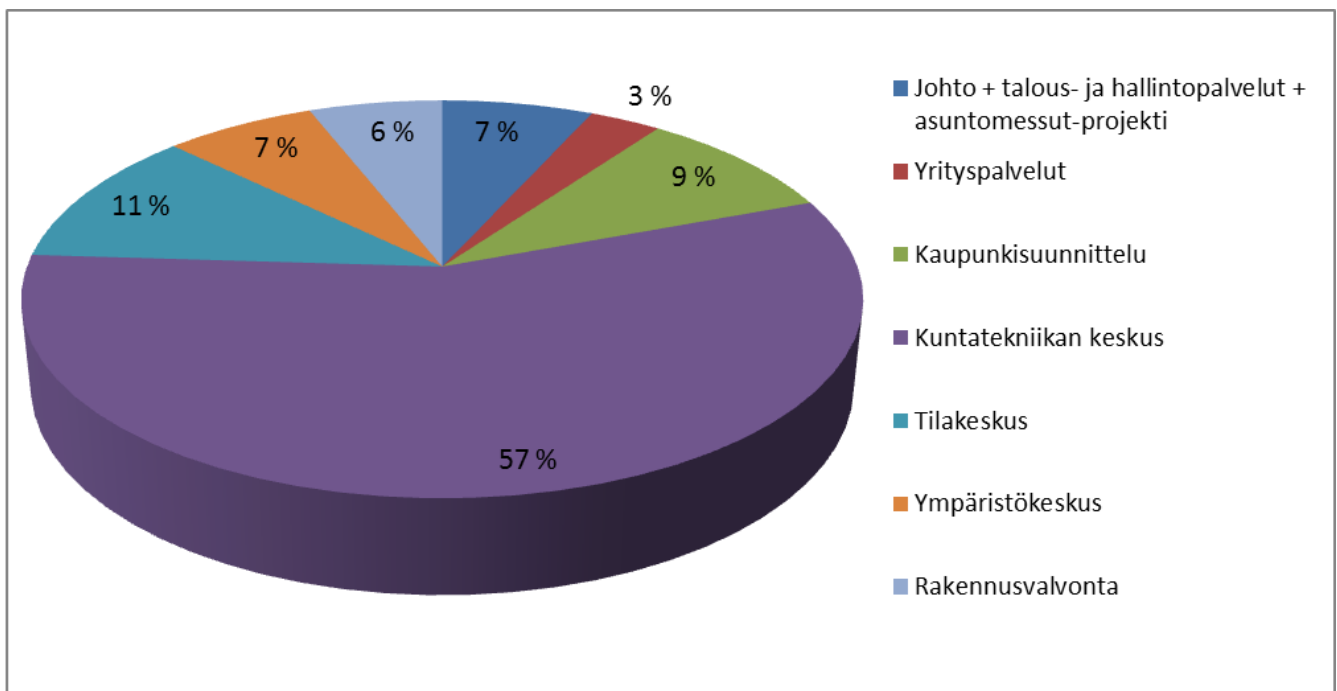
TOIMIALAN HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMAN TAUSTADATA

Henkilöstölukumäärät

Henkilömäärä	toteut. Joulukuu 2013	maaliskuu 2014
vakituiset (miehet/naiset)	615 (352 / 263)	615 (350 / 265)
vakituisista osa- aikaisia (m/n)	39 (16 / 23)	36 (16 / 20)
määräaikaiset (miehet/naiset)	54 (29/25)	52 (29 / 23)
yht	669	667

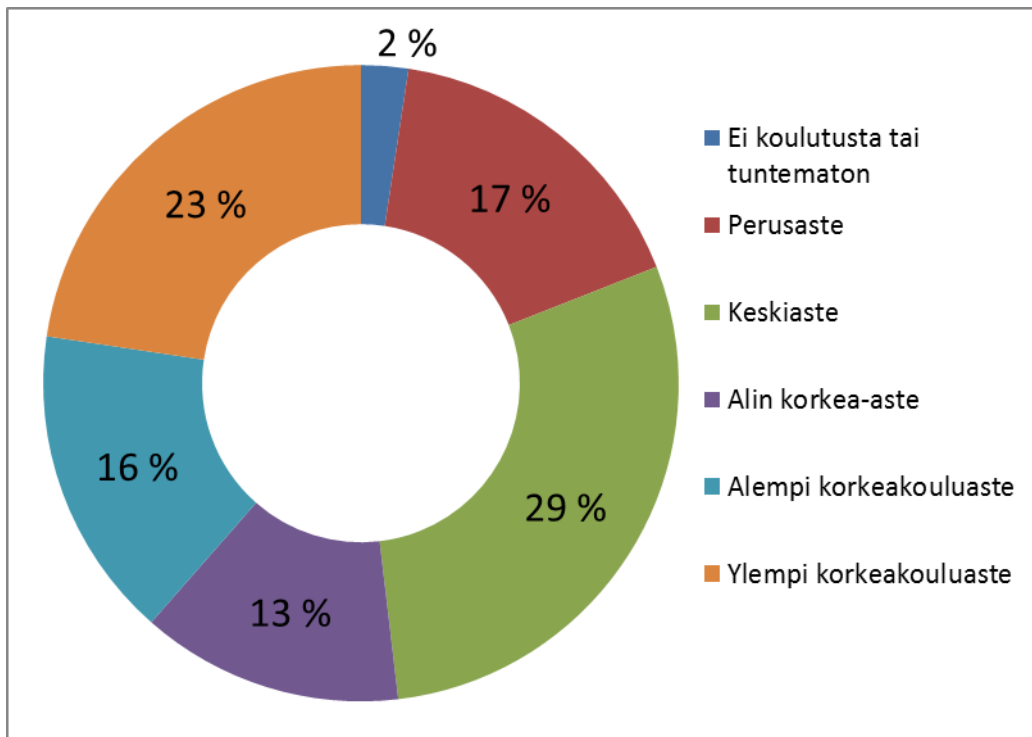
Joulukuun 2013 toteutuneen henkilömäärän poiminta-ajankohta on 31.12.2013. Maaliskuu 2014 valittiin henkilöstösuunnitelman poikkileikkausajankohdaksi siitä syystä, että henkilöstösuunnittelu saatiin käynnistettyä hyvissä ajoin ennen kesälomakautta ja maaliskuun henkilöstömäärä vastaa hyvin toimialan keskimääräistä henkilöstömäärää.

Toimialan henkilöstömäärän jakautuminen tulosalueille

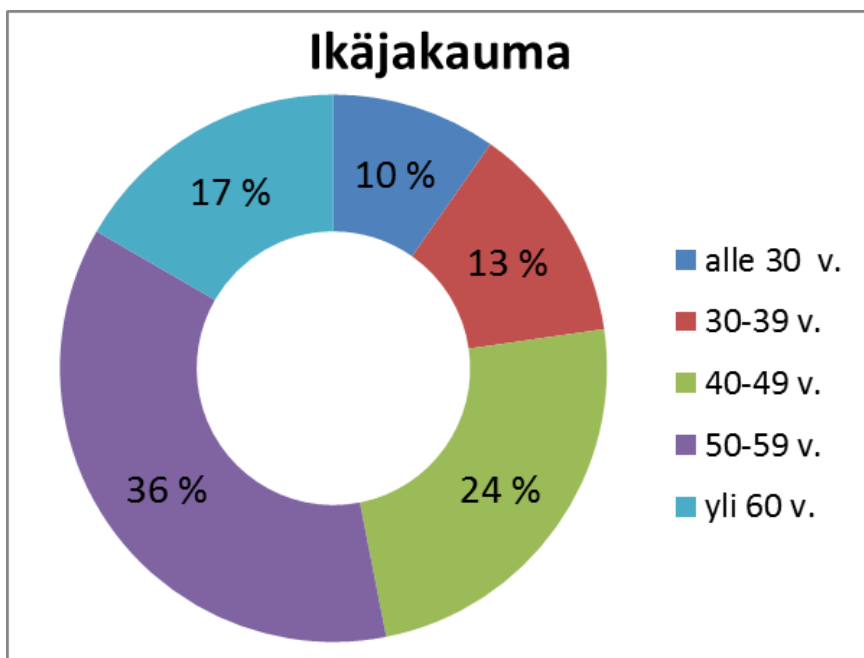


Tutkintotasojakauma

Toimialan henkilöstö on korkeasti koulutettua, sillä henkilöstöstä n. 40 % on suorittanut vähintään alemman korkeakoulututkinnon. Vähintään amk-tasoisien tutkinnon suorittaneiden osuus kasvaa vuosittain. Toimialalla kannustetaan henkilöstöä oman osaamisen aktiiviseen kehittämiseen sekä kurssimuotoiseen että tutkintotavoitteeseen kouluttautumiseen.



Ikäjakauma, keski-ikä ja sukupuolijakauma



Toimialan ikärakenne painottuu ikäluokkiin 40 - 49- ja 50 - 59-vuotiaat sekä yli 60-vuotiaisiin. Henkilöstöstä yli puolet on yli 50-vuotiaita. Toimialan henkilöstön keski-ikä oli vuoden 2013 lopussa 48,3 vuotta. .

Miesten keski-ikä on 48,6 vuotta ja naisten 47,9 vuotta. Keski-ikä on edelleen koko kaupungin henkilöstön keski-ikää korkeampi, joten henkilöstösuunnittelussa on edelleen varauduttava lukuisiin eläköitymisiin myös lähitulevaisuudessa. Miehiä toimialan henkilöstä on 57 % ja naisia siten 43 %.

Keski-ikä

	2013	2014
Miehet	49,1	48,6
Naiset	48,2	47,9
yht.	48,7	48,3

Äidinkieli

Suomi	655
Ruotsi	13
Muu	7

HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMA 2015 - 2018

Saatavuuden kannalta kriittiset ammattiryhmät

Alle on koottu tulosalueiden henkilöstösuunnitelmista ammattiryhmiä, jotka ovat saatavuuden kannalta kriittisiä (uutta henkilöstöä on hankala rekrytoida). Lähtövaihtuvuudella tarkoitetaan vakituisesta palvelussuhteesta eronneita/erotettuja (ei eläköitymistä).

Kriittinen ammattiryhmä	Henkilöiden lukumäärä 2013	Lähtövaihtuvuus 2013	tulosalue
yksikön päällikkötehtävät	4	0	Yrityspalvelut
maankäyttötekniikot/-insinöörit	4	0	Yrityspalvelut
kiinteistöalan asiantuntijat	4	0	Yrityspalvelut
suunnitteluavustajat	15	0	kaupunkisuunnittelu
kokeneet arkkitehdit (yli 5 vuoden työkokemus)	13	0	kaupunkisuunnittelu
Tiehoylän kuljettaja	2	0	kuntatekniikan keskus
suunnitteluinsinööri (atk), ei ole saatu rekrytoitua, tarve 1 hlö	0	0	kuntatekniikan keskus
rakennuttajavalvoja	2	0	kuntatekniikan keskus
Kokeneet projekti-insinöörit	2	0	kuntatekniikan keskus
Työpäällikkö (vay, rakennuttaminen)	1		kuntatekniikan keskus
valvojapuutarhuri (-insinööri), tarve yhdelle lisää	2	0	kuntatekniikan keskus
Kokeneet liikennealan insinöörit (työkokemus > 5 vuotta)	6	0	kuntatekniikan keskus
Kokenut kehitysinsinööri	1	0	kuntatekniikan keskus
Projektipäälliköt	3	0	tilakeskus
Arkkitehdit	9	0	tilakeskus
Insinöörit	12	0	tilakeskus
Isännöitsijät	5	1	tilakeskus
Teknikot ja mestarit	11	1	tilakeskus
Rakennustöiden valvojat	3	0	tilakeskus
Assistentit ja sihteerit	11	1	tilakeskus
Tarkastusinsinööri	4	0	rakennusvalvonta
lupa-arkkitehti - kokeneita	4	0	rakennusvalvonta
Lvi -insinööri	2	0	rakennusvalvonta

Suunnitellut rekrytoinnit nimikkeittäin vuonna 2015

Toimialatasoisessa henkilöstösuunnitelmassa esitetään tämän hetkiseen tietoon perustuva kokonaissuunnitelma siitä,

- mitkä vakanssit ja minkälaisilla tehtäväkuvilla tullaan jatkossa korvaamaan samanlaisina
- mitkä erilaisella tehtäväkuvalla ja osaamisprofiililla
- mistä vakansseista luovutaan tehtävien uudelleen järjestelyiden kautta kokonaan

Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana

(rekrytoidaan tilalle uusi henkilö samanlaisella tehtäväkuvalla)

Vakanssinumero	Tehtävänimike	Lukumäärä	Tulosalue
500010	talous- ja hallintojohtaja	1	talous- ja hallintopalvelut
500327	talousassistentti	1	talous- ja hallintopalvelut
600090	asumisasioiden päällikkö	1	yrittäjäpalvelut
600322	asemakaavasuunnittelija	1	yrittäjäpalvelut
600014	suunnitteluavustaja	1	kaupunkisuunnittelu
Tuntip.	kunnossapitotyöntekijä	2	kuntatekniikan keskus
500057	suunnitteluinsinööri	1	kuntatekniikan keskus
500079	alueinsinööri	1	kuntatekniikan keskus
Tuntip.	putkiasentaja	1	kuntatekniikan keskus
Tuntip.	kirvesmies	1	kuntatekniikan keskus
500070	liikenneinsinööri	1	kuntatekniikan keskus
600096	paikkatietoinsinööri	1	kuntatekniikan keskus
600018	paikkatietosuunnittelija	1	kuntatekniikan keskus
600099	asiakaspalveluesimies	1	kuntatekniikan keskus
500344	katutarkastaja	1	kuntatekniikan keskus
500322	LVI-työnjohtaja	1	tilakeskus
500450	projektipäällikkö	1	tilakeskus
500282	kustannuslaskija	1	tilakeskus
500315	lupa-arkkitehti	1	rakennusvalvonta
100002	tarkastuspäällikkö	1	rakennusvalvonta

Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu

(rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tai kokonaan uuteen tehtävään).

Vakanssi-numero	Nykyinen tehtävänimike / tehtävä	Suunniteltu tehtävänimike/tehtävä	Tulosalue
500015	viestintäpäällikkö	tehtäväkuvauksen ja kelpoisuusehtojen tarkistaminen	talous- ja hallintopalvelut
600276	kiinteistökehittämispäällikkö	Nimikkeen ja tehtäväkuvan päivittäminen	talous- ja hallintopalvelut
000515	maanmittausteknikko	uusi nimike: maankäyttöinsinööri ja tehtäväkuvan tarkastus	yrittäjäpalvelut
600068	toimistosihteerä	tehtäväkuvan päivittäminen	Kaupunkisuunnittelu
600049	kaavoitusteknikko	ei täytetä vakanssia sellaisenaan, vaan suunnitetaan resurssi kaupunkisuunnittelun kannalta tarpeellisiin tehtäviin.	kaupunkisuunnittelu

600046	kaavoitusteknikko	Muutetaan vapautunut vakanssi joka jätetään täyttämättä 2014 asemakaavasuunnittelijan vakanssiksi vahvistamaan tulosalueen asemakaavoitusta. Päivitetään vakanssin tehtävänkuvaus, nimike ja kelpoisuusehto.	kaupunki-suunnittelu
600031	Asemakaavasuunnittelija	Vakinaistetaan vuoden 2015 alusta määräaikainen asemakaavasuunnittelija. Tarkistetaan vakanssin tehtävänkuvaus, nimike ja kelpoisuusehto.	kaupunki-suunnittelu
500557	Arkkitehti	Vakinaistetaan vuoden 2015 alusta määräaikainen asemakaavasuunnittelija. Tarkistetaan vakanssin tehtävänkuvaus, nimike ja kelpoisuusehto.	kaupunki-suunnittelu
600314	Asemakaavasuunnittelija	Vakinaistetaan vuoden 2015 alusta määräaikainen asemakaavasuunnittelija. Tarkistetaan vakanssin tehtävänkuvaus, nimike ja kelpoisuusehto.	kaupunki-suunnittelu
500139	Kairausmies	kartoittaja, työn muutokset, yhteneväinen muiden samoja tehtäviä tekevien nimikkeiden kanssa.	kuntatekniikan keskus
Tuntip.	autonkuljettaja	Nimikkeen muutos: kuorma-autonkuljettaja	kuntatekniikan keskus
Tuntip.	tiehöylän kuljettaja	Nimikkeen muutos: työkonene kuljettaja, sekä laajempi tehtäväkokonaisuus työkonene kuljettajana	kuntatekniikan keskus
500155	suunnittelurakennusmestari	Nimikkeen muutos: katutarkastaja. Tehtävänkuvaus ja kelpoisuusehdon päivittäminen	kuntatekniikan keskus
500368	suunnittelurakennusmestari	Nimikkeen muutos: liikenneinsinööri. Tehtävänkuvaus ja kelpoisuusehdon päivittäminen	kuntatekniikan keskus
500065	liikenneinsinööri	Tehtävänkuvaus päivitetään vastaamaan alueinsinööristä liikenneinsinööriin tehtäviä. Palkan taso tulee myös muuttumaan.	kuntatekniikan keskus
500290	Piirtäjä	Nimikkeen muutos ja tehtävänkuvaus päivitys	tilakeskus

Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä

(vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää).

Nimike	lukumäärä	perustelu
Pysäköinnintarkastaja 2-3	Talous- ja hallintopalvelut	mahdollinen varautuminen pysäköinninvalvonnan lakimuutokseen
Asemakaavasuunnittelija 4-6	Kaupunkisuunnittelu	Mahdollinen varautuminen kaavoituksen lisäresursointiin
Valvontaeläinlääkäri	Ympäristökeskus	Valtio maksaa 100 % vakanssin palkkakuluista takaisin ympäristökeskukselle. Näkyy vasta vuoden 2015 käyttösuunnitelmassa, mutta rekrytointi tapahtunut jo 05/2014.

*1 Pysäköinninvalvonnan mahdollisen lakimuutoksen myötä toimialalla on varauduttava muutaman uuden pysäköinnintarkastajan ja yhden toimistosihteerin mahdolliseen rekrytointiin vuoden 2015 aikana. Näitä rekrytointeja ei ole huomioitu henkilöstömenosuunnittelussa.

*2 Mahdollinen hallituksen tavoite asuntorakentamisen kaavoituksen vahvistamisesta.

Rakennusvalvonnassa varaudutaan volyymin kasvuun lisäämällä määräaikaista henkilöstöä. Resurssit otetaan määräaikaisina, sillä nettobudjettiyksikössä on liian suuri riski tehdä pysyviä henkilöstöresursointeja, kun ei tiedetä miten rakentamisen suhdanteet kehittyvät.

Vakanssit, joiden täyttämisestä luovutaan

vakanssit jätetään toistaiseksi täyttämättä

Nimike	lukumäärä	vuosi	tulosalue
hallintosihteeri	1	2014	talous- ja hallintopalvelut
toimistosihteeri	1	2015	talous- ja hallintopalvelut
kaavoitussihteeri	1	2014	kaupunkisuunnittelu
kartoittaja	2	2014 ja 2015	kuntatekniikan keskus
kiinteistörekisterisihteeri	1	2015	kuntatekniikan keskus
taloussihteeri	1	2015	kuntatekniikan keskus
varastomies	1	2015	kuntatekniikan keskus

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

	Taloussuunnitelma					
	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018						
Henkilöstömenot ja -määrät						
Vakituisen henkilöstön lukumäärä	620	647	642	639	638	638
Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa-aikatyötä	36	30	21	17	16	11
Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	54	46	48	37	36	35
Seure henkilöstöpalveluostot	0	0	0	0	0	0
Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi	0	1	2	1	1	1
Muut henkilöstöpalveluostot	127000	0	90000	0	0	0
Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi	0	0	0	0	0	0
Henkilöstömenot yhteensä	41295000	43123000	41846000	42138000	42711000	43295000
Investointimäärärahojen osuus henkilöstömenoista	5266000	5224000	3468000	2954000	2906000	2876000
Ulkoistettujen varhe-maksujen osuus henkilöstömenoista		1949000	2315000	2130000	2130000	2130000
Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä	41422000	43123000	41936000	42138000	42711000	43295000
Henkilöstömäärät yhteensä	674	694	692	677	675	674
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	25	31	23	19	19	14
Ylimmän johdon ja esimiesten osuus eläkeiän saavuttavista	3	2	4	7	6	0
Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	15	15	13	13	11	13
Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt	-2	-2	-4	-2	-2	0
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanalaisella tehtävänkuulla	14	19	22	15	15	15
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	16	23	16	5	6	6
Korvaavat rekrytoinnit yhteensä	30	42	38	20	21	21
Tulosalueiden väliset vakanssiirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä	1	0	0	0	0	0
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää	0	6	0	0	0	0
Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen	—		-2	-15	-2	-1

Henkilöstösuunnittelun 2015-2018 mukainen henkilöstömäärän kehitys

Tulosalue		TOT 2013	KS 2014	HS 2015	HS 2016	HS 2017	HS 2018
Toimialahallinto	Vakituiset	39	39	37	37	37	37
	Määräaikaiset	2	2	1	0	0	0
Yrityspalvelut	Vakituiset	21	21	21	21	21	21
	Määräaikaiset	1	1	1	0	0	0
Kaupunkisuunnittelu	Vakituiset	58	59	60	60	60	60
	Määräaikaiset	7	6	3	1	1	0
Kuntatekniikan keskus	Vakituiset	354	370	363	362	361	361
	Määräaikaiset	27	25	27	24	24	24
Tilakeskus	Vakituiset	74	79	81	79	79	79
	Määräaikaiset	2	1	1	1	1	1
Rakennusvalvonta	Vakituiset	35	37	37	37	37	37
	Määräaikaiset	6	3	7	7	7	7
Ympäristökeskus	Vakituiset	39	42	43	43	43	43
	Määräaikaiset	6	5	4	4	3	3
Asuntomessut-projekti	Vakituiset	0	0	0	0	0	0
	Määräaikaiset	3	4	5	0	0	0
Toimiala yhteensä	Vakituiset	620	647	642	639	638	638
	Määräaikaiset	54	47	49	37	36	35

Toimialahallinto (johto+ talous- ja hallintopalvelut)

m) Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	2	3	2	3	1	2
n) Ylimmän johdon ja esimiesten osuus kohdasta m)	1			1		
maataloussihteeri /600279	1					
lakimies / 500025	1					
projektisuunnittelija/500482		1				
taloussihteeri/100133		1				
taloussihteeri/600282		1				
lautakunnan sihteeri / 600006			1			
vanh. pysäköinnintarkastaja /500494			1			
pysäköinnintarkastaja / 500492						
talous- ja hallintojohtaja / 500010				1		
viestintäpäällikkö / 500015				1		
talousassistentti/ 500327				1		
projekti-insinööri / 500189					1	
projektijohtaja / 500003						1
kiinteistökehittämispäällikkö / 600276						1
o) Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	0	2	1	1	1	1
p) Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt		3	0	0	0	0
toimistosihteeri /500044		1				
johtajan sihteeri/ 500037		1				
toimistosihteeri /500475		1				
q) Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanlaisella tehtävänkuvaalla	0	2	2	1	0	2
lakimies / 500025		1				
taloussihteeri/100133		1				
taloussihteeri/600282			1			
pysäköinnintarkastaja / 500492			1			
talous- ja hallintojohtaja / 500010				1		
projektijohtaja / 500003						1
kiinteistökehittämispäällikkö / 600276						1
r) Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	0	0	3	1	0	0
Aluearkkitehti/000518 > projektijohtaja			1			
vanh. pysäköinnintarkastaja /500494 > pysäköinnintarkastaja			1			
lautakunnan sihteeri / 600006			1			
viestintäpäällikkö / 500015				1		

projekti-insinööri / 500189					1	
s) Korvaavat rekrytoinnit yhteensä (q+r)	0	2	5	2	0	2
t) Tulosalueiden väliset vakanssisiirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä						
u) Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää			(*			

Toimialahallinto (johto + thp)			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstömenot ja -määrät						
Vakituisen henkilöstön lukumäärä	39	39	37	37	37	37
Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa- aikatyötä	2	4	2	2	1	1
Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	2	2	1	0	0	0
Seure henkilöstöpalveluostot						
Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Muut henkilöstöpalveluostot						
Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Henkilöstömenot yhteensä	1867000	2069000	2008000	2038000	2069000	2100000
Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä	1867000	2069000	2008000	2038000	2069000	2100000
Henkilöstömäärät yhteensä	41	41	38	37	37	37
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt	3	3	3	1	1	3
Ylimmän johdon ja esimiesten osuus eläkeiän saavuttavista	0	0	1	0	0	0
Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	3	2	2	2		2
Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt	1	1	0	0	0	0
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanlaisella tehtäväkuvaalla	2	2	2	0	1	2
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtäväkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	0	4	2	1	0	0
Korvaavat rekrytoinnit yhteensä	2	6	4	1	1	2
Tulosalueiden väliset vakanssisiirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä						
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää						
Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen	—	0	-2	0	0	0

Yrityspalvelut	Taloussuunnitelma					
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstömenot ja -määrät						
Vakituisen henkilöstön lukumäärä	21	21	21	21	21	21
Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa-aikatyötä	1	1	1	1	1	1
Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	1	1	1			
Seure henkilöstöpalveluostot						
Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä						
Muut henkilöstöpalveluostot						
Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä						
Henkilöstömenot yhteensä	1 160 000	1246000	1274000	1293000	1312000	1332000
Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä	1160000	1246000	1274000	1293000	1312000	1332000
Henkilöstömäärät yhteensä	22	22	22	21	21	21
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
Eläkeikä täyttyy tai on täytynyt (vakituiset)	1	3	2	2	1	0
Ylimmän johdon ja esimiesten osuus eläköityvistä	0	0	0	1	0	0
Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	1	1	1	1	1	1
Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt						
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanlaisella tehtäväkuvalla	0	0	2	0	0	0
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtäväkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	1	3	1	2	1	0
Korvaavat rekrytoinnit yhteensä	1	3	3	2	1	0
Tulosalueiden väliset vakanssisiirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä						
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää						
Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta j) vähennettynä ed.vuoden kohta j)	—	0	0	-1	0	0

Toimiala/tulosalue: Kaupunkisuunnittelu			Taloussuunnitelma			
	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018						
Henkilöstömenot ja -määrät						
a) Vakituisen henkilöstön lukumäärä	58	59	60	60	60	60
b) Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa-aikatyötä	5	3	3	3	3	3
c) Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	7	6	3	1	1	0
d) Seure henkilöstöpalveluostot (tilit 434005,434008)						
e) Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
f) Muut henkilöstöpalveluostot (tili 434003)						
g) Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
h) Henkilöstömenot yhteensä (vak.+määräaik.)	2 633 000	3602000	3920000	3958000	4017000	4077000
i) Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä (d+f+h)	2 633 000	3 602 000	3 920 000	3 958 000	4 017 000	4 077 000
j) Henkilöstömäärät yhteensä (a+c+e+g)	65	65	63	61	61	60
Toimiala/tulosalue: Mato / kaupunkisuunnittelu			Taloussuunnitelma			
	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstö-ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018						
Henkilöstömenot ja -määrät						
Vakituisen henkilöstön lukumäärä	58	59	60	60	60	60
Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa-aikatyötä	5	3	3	3	3	3
Määräaikaisen henkilöstön	7	6	3	1	1	0

lukumäärä						
Seure henkilöstöpalveluostot						
Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Muut henkilöstöpalveluostot						
Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Henkilöstömenot yhteensä	2633000	3602000	3920000	3958000	4017000	4077000
Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä	2633000	3602000	3920000	3958000	4017000	4077000
Henkilöstömäärät yhteensä	65	65	63	61	61	60
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	2	3	5	0	4	2
Ylimmän johdon ja esimiesten osuus eläköityvistä	1	0	1	0	2	0
Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	2	2	2	2	2	2
Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt	0	1	1	0	0	0
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanlaisella tehtävänkualla	2	3	1	0	2	0
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	1	2	5	0	1	3
Korvaavat rekrytoinnit yhteensä	3	5	6	0	3	3
Tulosalueiden väliset vakanssisiirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä	1	0	0	0	0	0
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää						
Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen	—	0	-2	-4	0	-1

Kuntatekniikan keskus			Taloussuunnitelma			
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstömenot ja -määrät						
Vakituisen henkilöstön lukumäärä	354	370	363	362	361	361
Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa-aikatyötä	17	10	6	3	3	3
Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	27	25	27	24	24	24
Seure henkilöstöpalveluostot						
Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi		0,5				
Muut henkilöstöpalveluostot						
Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Henkilöstömenot yhteensä	17930000	18514000	16542000	16790000	17042000	17298000
Investointimäärärahojen osuus henkilöstömenoista	2881000	3354000	1558000	1044000	996000	966000
Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä	17930000	18514000	16542000	16790000	17042000	17298000
Henkilöstömäärät yhteensä	381	395,5	390	386	385	385
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
Eläkeikä täyttyy tai on täytynyt (vakituiset)	11	15	8	7	7	4
Ylimmän johdon ja esimiesten osuus eläköityvistä	1	2	1	4	4	0
Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	5	5	5	5	5	5
Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt	-3	-4	-5	-2	-2	0
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanalaisella tehtävänkuulla	5	10	11	8	9	10
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	12	9	7	0	1	1
Korvaavat rekrytoinnit yhteensä	17	19	18	8	10	11
Tubsaluoiden väliset vakanssisirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä	0	0	0	0	0	0
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää	0	1	0	0	0	0
Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta j) vähennettynä ed.vuoden kohta j)	—	14,5	-5,5	-4	-1	0

Toimiala/tulosalue: Mato / tilakeskus			Taloussuunnitelma			
	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018						
Henkilöstömenot ja -määrät						
Vakituisen henkilöstön lukumäärä	74	79	81	79	79	79
Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa-aikatyötä	9	9	6	5	5	3
Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	2	1	1	1	1	1
Seure henkilöstöpalveluostot						
Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi			1	1	1	1
Muut henkilöstöpalveluostot	59000					
Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Henkilöstömenot yhteensä	6494000	6442000	6481000	6550000	6619000	6690000
Investointimäärärahojen osuus henkilöstömenoista	2385000	1870000	1910000	1910000	1910000	1910000
Ulkoistettujen toimintojen varhe-maksujen osuus henkilöstömenoista	1949000	2315000	2130000	2130000	2130000	2130000
Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä	6553000	6442000	6481000	6550000	6619000	6690000
Henkilöstömäärät yhteensä	76	80	83	81	81	81
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	6	6	2	7	2	4
Ylimmän johdon ja esimiesten osuus eläköityvistä	1	0	0	2	0	0
Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	2	4	2	2	2	2
Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt						
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanlaisella tehtäväkuvalla	1	1	4	6	2	2
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtäväkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	2	5	1	1	0	2
Korvaavat rekrytoinnit yhteensä	3	6	5	7	2	4
Tulosalueiden väliset vakanssiirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä						
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää		2				
Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta j) vähennettynä ed.vuoden kohta j)	—	4	3	-2	0	0

Rakennusvalvonta

Toimiala/tulosalue: Rakennusvalvonta		Taloussuunnitelma				
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstömenot ja -määrät						
Vakituisen henkilöstön lukumäärä	35	37	37	37	37	37
Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa-aikatyötä	2	2	1	1	1	0
Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	6	3	7	7	7	7
Seure henkilöstöpalveluostot (tilit 434005,434008)						
Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Muut henkilöstöpalveluostot (tili 434003)						
Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Henkilöstömenot yhteensä	2189000	2172000	2323000	2358000	2394000	2430000
Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä	2189000	2172000	2323000	2358000	2394000	2430000
Henkilöstömäärät yhteensä (a+c+e+g)	41	40	44	44	44	44
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	2	1	2	1	2	1
Ylimmän johdon ja esimiesten osuus eläköityvistä						
Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	1	1	1	1	1	1
Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt	0	0	0	0	0	0
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanlaisella tehtäväkuvalla	3	2	2	0	1	1
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtäväkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	0	0	0	1	1	0
Korvaavat rekrytoinnit yhteensä (o+p)	3	2	2	1	2	1
Tulosalueiden väliset vakanssisiirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä						
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää	0	2	0	0	0	0
Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen	—	-1	4	0	0	0

Toimiala/tulosalue:MATO/Ympäristökeskus	Taloussuunnitelma					
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstömenot ja -määrät						
Vakituisen henkilöstön lukumäärä	39	42	43	43	43	43
Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa-aikatyötä		1	2	2	2	0
Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	6	4	4	4	3	3
Seure henkilöstöpalveluostot						
Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Muut henkilöstöpalveluostot						
Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Henkilöstömenot yhteensä	2330000	2425000	2526000	2564000	2602000	2641000
Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä	2330000	2425000	2526000	2564000	2602000	2641000
Henkilöstömäärät yhteensä	45	47	47	47	46	46
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)	0	0	1	1	2	0
Ylimmän johdon ja esimiesten osuus eläkeiän saavuttavista	0	0	1	0	0	0
Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)	1					
Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt						
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanlaisella tehtävänkuvalle	1	1	0	1	0	0
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään	0	0	0	0	2	0
Korvaavat rekrytoinnit yhteensä	1	1	0	1	2	0
Tulosalueiden väliset vakanssisirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä						
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää		1				
Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta j) vähennettynä ed.vuoden kohta j)	—	2	0	0	-1	0

Asuntomessut 2015 –projekti

Asuntomessut		Taloussuunnitelma				
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitelma 2015-2018	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Henkilöstömenot ja -määrät						
Vakituisen henkilöstön lukumäärä				Projekti päättyy		
Vakituisesta henkilöstöstä tekee osa-aikatyötä						
Määräaikaisen henkilöstön lukumäärä	3	4	4			
Seure henkilöstöpalveluostot						
Seure vuokrahenkilöstön henkilöstömäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi		0,5	1			
Muut henkilöstöpalveluostot	9000	0	135000			
Muun vuokrahenkilöstön lukumäärä tunnit tai päivät muutettuina kokonaisiksi henkilöluvuiksi						
Henkilöstömenot yhteensä	198000	211000	255000			
Henkilöstömenot ja henkilöstöpalveluostot yhteensä	207000	211000	390000			
Henkilöstömäärät yhteensä	3	4,5	5			
Henkilöstö- ja henkilöstömenosuunnitteluun vaikuttavat muutokset						
Eläkeikä täyttyy tai on täyttynyt (vakituiset)				Projekti päättyy		
Ylimmän johdon ja esimiesten osuus kohdasta k)						
Muu lähtövaihtuvuus (vakituiset)						
Tehtävien uudelleen järjestely terveydelliset tai tuotannolliset syyt						
Rekrytoinnit, joissa tehtävä pysyy samana rekrytoidaan tilalle uusi henkilö täysin samanalaisella tehtävänkuvalla						
Rekrytoinnit, joissa tehtävä muuttuu rekrytoidaan tilalle uusi henkilö päivitettyyn tehtävänkuvaan tai kokonaan uuteen tehtävään						
Korvaavat rekrytoinnit yhteensä						
Tulosalueiden väliset vakanssiirrot eli resurssien uudelleen kohdentaminen toimialan sisällä						
Uusien perustettavien vakanssien lukumäärä vakanssien lukumäärä, joka kasvattaa henkilöstömäärää						
Henkilöstömäärän muutos edelliseen vuoteen ko. vuoden kohta i) vähennettynä ed.vuoden kohta i)	—					

Eläköityminen

	2012 TOT	2013 TOT	2014 KS	2015	2016	2017	2018
Toimialahallinto	2	3	3	3	1	1	3
Yrityspalvelut	1	1	3	2	2	1	0
Kaupunkisuunnittelu	1	2	3	5	0	4	2
Kuntatekniikan keskus	10	11	15	8	6	5	4
Tilakeskus	2	6	6	2	7	2	4
Rakennusvalvonta	0	2	1	2	1	2	1
Ympäristökeskus	0	0	0	1	1	2	0
Asuntomessut-projekti	0	0	0	0	projekti päättyy		
MATO yhteensä	16	25	31	23	18	17	14

Eläköityminen toimialalla jatkuu runsaana myös suunnitelmakauden. Tulosaluejohtajista eläkeiän saavuttaa suunnitelmakaudella kaksi.

Arviot eläköitymisestä perustuvat tietoihin henkilökohtaisesta eläkeiästä. Jos henkilön suunniteltu eläköitymisajankohta on tiedossa, niin eläköitymisvuosi on merkitty tämän tiedon mukaan. Kaikki jo ennen 2014 eläkeiän saavuttaneet henkilöt, jotka edelleen jatkavat työssä on merkitty henkilöstösuunnittelun ohjeiden mukaisesti eläköitymään vuonna 2015 (ellei muuta tietoa ole).

OSAAMISEN VARMISTAMISEN TOIMENPITEET STRATEGIAKAUDELLA 2015 - 2018

Rekrytoinnit ja ennakoiva rekrytointi

- Tarvittavan osaamisen arviointi
- Tehtävien muokkaaminen ja tehtäväjärjestelyt
- Sujuvan ja onnistuneen rekrytoinnin taloudellinen merkittävyys

Osaamiskartoituksista kehittämissuunnitelmiin (thp, ypa, kuntetek)

- Osaamisen kehittämisen vahvempi yhteys strategiaan
- Tulevaisuuden osaamistarpeiden ennakointi
- Osaamisen ja suorituksen johtamisen yhteys
- Monipuoliset ja edulliset osaamisen lisäämisen keinot käytössä, projektit ja kehittämishankkeet

Esimiesosaamisen vahvistaminen

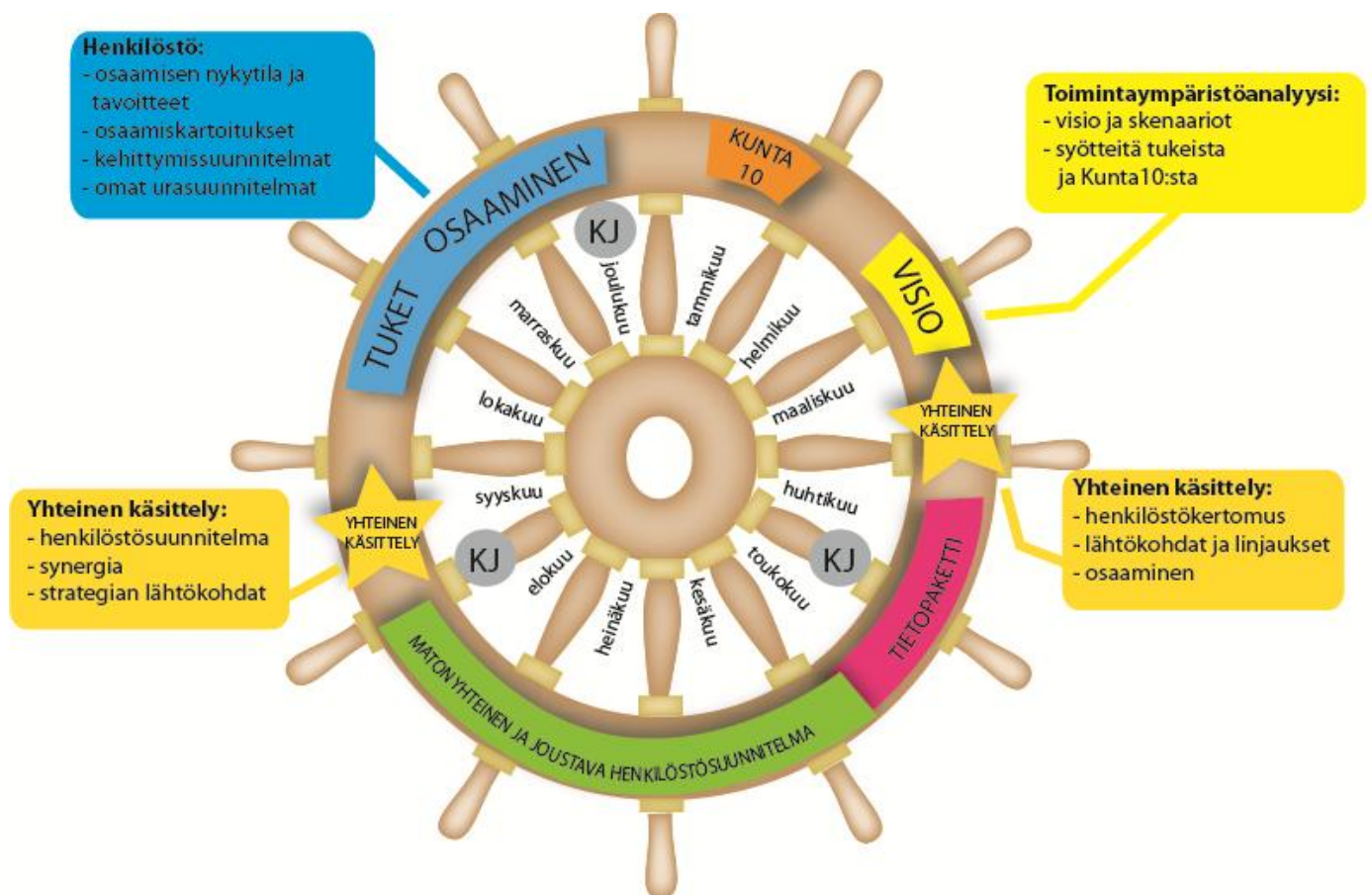
- Tajua työssä –valmennus ja sen jatko, suorituksen johtaminen
- Johtamisen hyvät käytännöt
- Yhteistyön ja vuorovaikutuksen laatu ja sen merkitys
- Toimialan johtoryhmän valmennus ja johtamisjärjestelmän vahvistaminen
- Jatkuvaa kehittymistä tukeva kulttuuri

Jokaisen tulosalueen henkilöstösuunnitelmassa on tarkasteltu lähemmin osaamisen kehittämistä ja toimenpiteitä. Tähän toimialan koostettuun henkilöstösuunnitelmaan on listattu ainoastaan keskeisimmät toimenpiteet, jotka vaikuttavat koko toimialan osaamisen kehittämiseen.

TULOSALUEEN HENKILÖSTÖ- JA HENKILÖSTÖMENOSUUNNITELMAN SEURANTA

Toimialalla on käynnissä henkilöstösuunnittelun kehittämishanke, jossa laaditun vuosikellon mukaisesti henkilöstösuunnitelmaa seurataan. Myös toimialan henkilöstöyksikkö seuraa sekä määrällistä että laadullista henkilöstösuunnitelman toteuttamista ja tarttuu tarvittaessa poikkeamiin. Toimialalla on tehty henkilöstösuunnittelua vuonna 2013 ja 2014 tarkasti vakanssitasolla.

MATOn henkilöstösuunnittelun vuosikello





11 § **Asemakaava ja tonttijako nro 231600, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö /TLA**

KA/925/10.02.04.00/2013

TLA/LVA/V-PR/SRU

Kivistön kaupunginosaan, Kivistön aseman pohjoispuolelle kaavoitetaan tiivistä ja kaupunkimaista asuin- ja palvelurakentamista yhteensä 50 100 k-m². Kaava mahdollistaa asuinkerrostalojen, pienkerrostalojen, kaupunkipientalojen, kahden pysäköintilaitoksen ja päiväkodin rakentamisen.

Asemakaava koskee kortteleita 23183, 23184, 23185, 23186 ja 23187 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 23, Kivistö.

Tonttijako koskee kortteleita 23183, 23184, 23185, 23186 ja 23187.

Alue sijaitsee Kivistön keskustassa, Kehäradan pohjoispuolella, Kivistön aseman kohdalla. Alue rajautuu kolmelta sivultaan rakenteilla oleviin asemakaavan mukaisiin katualueisiin. (Koillisessa Keimolantie, kaakossa Syväkiventie ja lounaassa Vantaankoskentie). Luoteessa alue rajautuu Kivistön kirkon tonttiin ja sen viereiseen hautausmaa-aluevaraukseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,9 ha.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki ja alueen yksityinen maanomistaja ovat tehneet yhteistoimintasopimuksen alueen kaavoittamisesta.

Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöt: 409-3-3 ja 896-2-11 ovat yksityisen maanomistajan ja valtion omistuksessa. Muilta osin maat omistaa kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy maanomistajan konsulttina ja Ramboll Finland Oy kaupungin vuosikonsulttina.

Osayleiskaava

Kaava-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (KV 19.6.2006, tullut voimaan 9.7.2008) merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavamerkinnän mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Suunnittelualue sijaitsee osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava

Kivistön keskustassa hyvien joukkoliikenteen yhteyksien varrella sijaitseva Kivistön koulun alue lähiympäristöineen muutetaan tiiviiksi rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Alueen rakentamisen painopiste on asuinkerrostalorakentamisessa. Asuntorakentamisen lisäksi kaava edellyttää osalla korttelialueista maantasokerrokseen työ-, liike- ja palvelutilojen rakentamisen. Alueelle on osoitettu myös yleisten rakennusten tontti (Y) alueelle sijoittuvan päiväkodin tarpeisiin. Kaava-alueen pysäköinti järjestetään pääosin kahdessa alueelle rakennettavassa pysäköintilaitoksessa. Kaavan toteutumisen myötä alueella olevat rakennukset puretaan. Virkistysalueen mitoitus sisältää pikaraitiotien varauksen.

Asemakaava mahdollistaa koulurakennuksen säilymisen siihen asti, kun sen toiminta siirtyy uuteen Aurinkokiveen 2016–2017. Koulurakennuksen tiiliaineksen uusiokäyttö ympäristö- ym. rakentamiseen tutkitaan myöhemmin. Koulupihaan ympäristö kallioineen säilytetään.

Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 50 100 k-m², josta asuntorakentamisen osuus on 48 100 k-m². Rakennusoikeudet on merkitty kaavakarttaan numeerisesti rakennusaloittain. Korttelitehokkuudet asuinrakennusten korttelialueilla vaihtelevat e=2.14–2.57 välillä. Tehokkainta rakentamien on Syväkiventiehen rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaa. Kaavassa osoitetun



rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa liike-, työ- ja palvelutiloja (yht. n 3300 k-m²) sekä aluetta palvelevat pysäköintilaitokset.

Alueen maankäyttöä tehostamalla on tarkoitus saada Kehäradan ja aseman välittömään läheisyyteen mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.2.2013

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin viisi kappaletta (Vantaan kaupungin museo, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä HSY, Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL). Kaavatyötä on esitelty useissa yleisötilaisuuksissa mm. osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 18.2.–15.3.2013.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asunto-kerrosalaa 48 100 k-m² (noin 800 asuntoa) sekä yhden yleisten rakennusten tontin päiväkodin rakentamiseen (2000 k-m²).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2014 päivätty asemakaavaehdotus nro 231600 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön koulun ympäristö
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

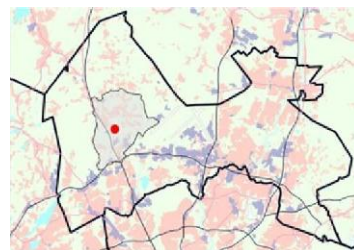
Liitteet:

- Asemakaavan selostus 15.9.2014/II
- Meluselvitys, helmikuu 2014
- Kivistön koulu rakennushistoriaselvitys 28.6.2013
- Kivistön koulun arvot, täydentävä tarkistelu 28.1.2014
- Pikaraitiotievaraus Kivistö – Keimolanmäki, vihersilta Kivistön koulun kortteli 11.7.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247,
asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki, puh. 8392 2395
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)



Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön koulun ympäristö

Asemakaavan ja tonttijaon selostus, joka koskee 15.9.2014/II päivättyä asemakaavakarttaa nro 231600.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014



Näkymä Spinellikujalta Kivistön aseman suuntaan.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen sijainti ja rajaus 1:20 000. Vanhan Nurmijärventien ja Vanhan Hämeenlinnantien nimet on muutettu keväällä 2013 nimistöryhmän esityksestä Keimolantieksi ja Vantaankoskentieksi.

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu kolmelta sivultaan rakenteilla oleviin asemakaavan mukaisiin katualueisiin. (Koillisessa Keimolantie, kaakossa Syväkiventie ja lounaassa Vantaankoskentie). Luoteessa alue rajautuu Kivistön kirkon tonttiin ja sen viereiseen hautausmaa -aluevaraukseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,9 ha.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava nro 231600 sekä tonttijako, Kivistön koulun ympäristö.

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Kivistön keskustan alueelle, Kehäraata ja asemaan tukeutuva asumisen kortteli virkistys- ja palvelutiloineen voimassaolevan Marja-Vantaan osayleiskaavan keskustatoimintojen kortteliin.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen toteuttaminen sekä asumista tukevien palvelujen (päiväkodin) sijoittuminen alueelle.

Asemakaavalla mahdollistetaan asuntojen rakentaminen noin 1070:lle uudelle asukkaalle. Kaavaan sisältyy rakennusoikeutta yhteensä 50 100 k-m². Asuinrakentaminen edellyttää kahden pysäköintilaitoksen rakentamista alueelle.

1.3 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3 Sisällysluettelo.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.1.1 Vireilletulo	5
2.1.2 Kaavaehdotuksen laadinta	5
2.2 Asemakaava.....	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3 LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö.....	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Asemakaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Vireille tulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	23
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	25
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	25
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	25
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	28
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	28
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	29
5.1 Asemakaavan rakenne	29
5.1.1 Mitoitus	30
5.1.2 Palvelut.....	32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3 Aluevaraukset.....	34
5.3.1 Korttelialueet	34
5.3.2 Muut alueet	36
5.3.3 Tekninen huolto.....	36
5.4 Asemakaavan vaikutukset	38
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset	38
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	44
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset.....	45
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	45
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	46
5.7 Nimistö	47
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	47
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	47
6.1.1 Toteuttaminen	47
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	47

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuva 1:2000
4. Vesihuollon esisuunnitelma 1:2000
5. Ote ajantasa-asemakaavasta 1:3000

Muut liitteet:

- Asemakaavan 231600 ja asemakaavan muutoksen 001927 meluselvitys, helmikuu 2014, Ramboll
- Kivistön koulu rakennushistoriaselvitys 28.6.2013, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy
- Kivistön koulun arvot - täydentävä tarkastelu 28.1.2014, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy
- Pikaraitiotievaraus Kivistö – Keimolanmäki, vihersilta Kivistön koulun kortteli 11.7.2014, Ramboll

1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutoslouonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen, erityisesti meluselvitys (2010 WSPGroup Finland, 19.5.2010 FCG Oy, Melukateselvitys), taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arvioinnit
- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, Vantaan kaupunki
- Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma; Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, raportti 14.3.2011
- Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2010 FCG Oy
- Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys, 2010, Strafica, Motiva
- Design Manual, 2011, WSP Group Finland Oy
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979, inventointiraportti, Vantaan kaupunki 2002
- Marja-Vantaan liito-oravaselvitys, Faunatica 2012
- Lipunkantajanpuiston puistosuunnitelma, Näkymä Oy 2014
- Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma, FCG 2009

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

Kivistön koulun ympäristö, kaava nro 231600 on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin ja alueen yksityisen maanomistajan yhteistoimintasopimuksen (kv 26.1.2007) pohjalta.

Kaavatyö on tullut vireille 14.2.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Nähtävilläolonaikana 18.2.–15.3.2013 järjestettiin Kivistön keskustan kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 6.3.2013. Yleisötilaisuudessa esiteltiin myös em. osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Nähtävilläolonaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute ja palautteeseen laaditut vastaukset on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa ”4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet”.

2.1.2 Kaavaehdotuksen laadinta

Asemakaavan suunnittelu käynnistyi alkuvuodesta 2013 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Kaavaehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun palautteen ja Marja-Vantaan osayleiskaavan pohjalta. Suunnitteluryhmä koostui alueen yksityisen maanomistajan konsulteista, kaupungin vuosikonsulteista ja kaupungin linjaorganisaation edustajista.

Kaava-alueen katualueiden yleissuunnitelma on laadittu konsulttityönä (Ramboll Finland Oy). Konsulttityön yhteydessä tarkasteltiin myös Keimolantieltä Sakastipuistoon kaartuvan pikaraitiolinjan ja siihen liittyvän Vantaankoskentien ja VT3:n ylittävän sillan tilavarausta. Konsulttityötä ovat ohjanneet kuntatekniikan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva Sakastipuisto sisällytettiin vuoden 2013 aikana laadittuun Lipunkantajanpuiston puistosuunnitelmaan. Lipunkantajanpuistoon suunnitellut ulkoilureitit ja hiihtolatu jatkuvat Sakastipuistossa. Puistosuunnittelutyö tehtiin konsulttityönä (Näkymä Oy). Työtä ohjasivat kuntatekniikan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö.

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä laadittiin kaava-alueella sijaitsevan Kivistön koulun rakennushistoria selvitys. Selvitys laadittiin konsulttityönä (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) kaupungin tilakeskuksen toimeksiannosta. Selvityksessä käsitellään koulun rakennus- ja muutoshistoriaa, rakennuksen alkuperäisiä suunnitteluperusteita, erityispiirteitä ja erityisiä arvoja sekä suhdetta aikakauden muuhun rakentamiseen. Selvityksen mukaan rakennuksella on historiallista arvoa, mutta sitä ei voida pitää ainutlaatuisena ja vastaavia kohteita löytyy Vantaalta muitakin. Rakennuksen historiallinen arvo muodostuu rakennuksen arkkitehtuurin lisäksi 2000-luvulle asti hyvin säilyneestä metsäisestä ympäristöstä ja hienosta tontista. Koulun tontti ja lähiympäristö ovat tällä hetkellä Kehäradan ja Kivistön keskustan rakennushankkeiden myötä voimakkaassa muutostilassa. Rakennushistoriaselvityksen pohjalta Vantaan kaupungin museo on todennut, että vaikkakin rakennuksen säilyttäminen olisi suotavaa, koulun rakennushistoriallinen arvo on kuitenkin siinä määrin vähäinen, ettei se riitä perusteeksi rakennuksen suojelusyksikölle.

Koulurakennuksen säilyttämisestä ja purkamisesta on keskusteltu Vantaan kaupungin sisäisessä työryhmässä, Suonessa (Suojeluasioiden neuvottelukunta), kokouksissa syksyllä 2013 (25.9., 23.10. ja 18.12.2013). Rakennusta hallinnoivan kaupungin tilakeskuksen mukaan rakennuksen kunnostaminen ei ole kannattavaa, eikä siihen ole myöskään tällä hetkellä tarvittavia resursseja. Asiaan liittyviä päätöksiä on kaupunki tehnyt jo aiemmin Aurinkokiven koulu-päiväkotipalvelurakennuksen suunnittelu- ja rakennuttamispäätöksen yhteydessä: Kivistön koulun toiminnot siirtyvät Aurinkokiveen sen valmistuttua. Käydyissä keskusteluissa Suone on kuitenkin ollut rakennuksen säilyttämisen kannalla. 18.12.2013 pidetyssä kokouksessa keskusteltiin yleisesti sisäilmaongelmaisten koulujen purkamisesta ja päätettiin ryhtyä valmistelemaan Vantaan koulujen kokonaisinventointiin tilaamista.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia korttelirakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä (Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy) kaava-alueen yksityisen maanomistajan toimeksiannosta. Luonnoksissa tutkittiin mm. rakentamisen määrää, pysäköintilaitosten ja päiväkodin sijoittumista, kerroslukuja sekä koulurakennuksen säilyttämisen ja purkamisen vaikutuksia kortteliratkaisuun ja kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Johtuen kaupungin jo tehdyistä koulu-toimintoja kokevista linjauksista ja investointipäätöksistä (alueen koulu-toimintojen siirtymisestä Aurinkokiveen) ja rakennuksen uusiokäytön aiheuttamista haasteista, asemakaavaehdotus on valmisteltu siltä pohjalta, että rakennus puretaan. Koulusta ja sen pihapiiristä muistumana on asemakaavaehdotukseen merkitty koulun edustalla oleva silokallio ssk -merkinnällä säilytettäväksi.

Kaava-alueelle sijoittuvan päiväkodin osalta suunnittelua ja eri vaihtoehtojen tarkastelua tehtiin tiiviissä yhteistyössä kaupungin tilakeskuksen ja sivistystoimen kanssa.

Kaavaratkaisu perustuu koko kaava-alueen ottamiseen asuinkäyttöön, kun Kivistön koulu on purettu. Tavoitteena on ollut koulurakennuksen tiilien kierrättäminen jossain laajuudessa alueen ympäristötaiteen materiaaleina.

2.2 Asemakaava

Kivistön koulun ympäristö, asemakaava nro 231600 on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja pääosin Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen. Kaupungin maankäytön-, rakentamisen- ja ympäristön johto linjasi kaavatyön päätavoitteeksi asuntorakentamisen.

Kaava-alueen pinta-ala on 4,9 ha. Siitä korttelialueiden osuus on 3,1 ha (63 %). Korttelialueet on osoitettu asunrakennusten (A), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen korttelialueiksi (LPA). Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 50 100 k-m². Rakennusoikeudet on merkitty kaavakarttaan numeerisesti rakennusaloittain. Korttelitehokkuudet asunrakennusten korttelialueilla (A) vaihtelevat $e = 2.14-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamisen on Syväkiventien rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaa. Asunrakennusten korttelialueiden autopaikat (yhteensä n. 550 kpl) sijoitetaan kahteen erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 voidaan sijoittaa yksi autopaikka asunnon välittömään läheisyyteen mikäli toteutus suunnitelmaa tämän mahdollistaa, muussa tapauksessa autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin.

Kaava mahdollistaa kerrostalojen maantasokerrokseen Syväkiventien ja Keimolantien varressa pienimuotoisten liike-, työ- ja/tai palvelutilojen sijoittumisen. Maantasokerroksen tilat Syväkiventien ja Keimolantie varressa tulee heti alussa rakentaa muita kerroksia korkeampina (kerroskorkeus viisi metriä), siten että ne voidaan tarvittaessa ottaa helposti liike-, työ- tai palvelukäyttöön. Tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Näitä liike-, työ- ja/tai palvelutiloja voi alueelle sijoittaa noin 3300 k-m².

Alueen pohjoisosalle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jonka sijoituksessa ja mitoituksessa on huomioitu alueelle mahdollisesti sijoittuva 6 – 8 ryhmän päiväkotitoiminta (n.110 hoitopaikkaa). Y- korttelialueen pysäköinti tulee järjestää tontilla. Tontille on mahdollista järjestää ajoysteys kahdesta suunnasta. Päiväkotitoiminnan- tai mahdollisesti muiden julkisten palveluiden aiheuttama saatto- ja huoltoliikenne voidaan erottaa toisistaan ja järjestää siten, että sen aiheuttamat häiriöt asumiseen jäävät vähäisiksi.

Viheraluetta kaava-alueella on yhteensä 1,1 ha (22 %). Suurimman osan viheralueista muodostaa alueen pohjoisosalla sijaitseva Sakastipuisto (0,9 ha) niminen lähivirkistysalue (VL). Sakastipuisto on osa laajempaa vihervalueverkostoa ja kytkeytyy selkeästi suunnittelualueen ja Keimolantien koillispuolella sijaitsevaan Lipunkantajanpuistoon. Lisäksi kaava-alueen keskellä on pienehkö laajempaan vihervalueverkostoon Spinellipolun kautta kytkeytyvä Opaalipuisto niminen puistoalue (0,2 ha). Puiston

kautta kulkee korttelin halkaiseva lounas-koillinen suuntainen kevyenliikenteenreitti.

Kaava-alue rajautuu kolmelta sivultaan Kivistön keskustan asemakaavoitettuihin katualueisiin, jotka toimivat alueen kokoojakatuina. Kaava-alueen liikennealueet ovat päätyviä tonttikatuja ja kevyenliikenteen reittejä.

Liikennealueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on 14 % (0,7 ha). Katu- ja kevyenliikenteen verkon suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitu kaupunkimaisen asuinkorttelin luonne ja sujuvat jalankulku yhteydet korttelin läpi sekä aseman helppo saavutettavuus. Spinellikujalla ja Opaalikujalla kevyenliikenteenväylät on erotettu ajoradasta 3,5 metriä leveällä puilla istutettavalla viherkaistalla. Ajoneuvoliikenne on mahdollista ohjata pysäköintilaitoksiin siten, että sen aiheuttamat asumiseen kohdistuvat häiriöt jäävät vähäisiksi.

Kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa 2,7 ha. Valtion omistuksessa on 0,005 ha (54 m²). Muilta osin alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-aluetta reunustavat kadut (Vantaankoskentie, Syväkiventie ja Keimolantie) ovat rakenteilla. Asemakaavan saatua lainvoiman käynnistyneen myös kaava-alueen katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen osalla kaava-alueesta. Kokonaisuudessaan katu- ja kunnallistekniikan verkostot on mahdollista toteuttaa, kun Kivistön koulun koulutoiminnot on tarkoitus siirtää uusiin tiloihin Aurinkokiven kouluun sen ensimmäisen vaiheen valmistuttua (n. 2016). Korttelialueiden rakentaminen tulee alueen meluolosuhteista johtuen aloittaa Vantaankoskentiehen rajautuvilta korttelialueilta. Tästä syystä korttelialueiden rakentamisen aloitus edellyttää Spinellikujan valmistumista.

Kaava-alueelle laaditaan rakentamis- ja taideohje, eri aikaan toteutuvien rakennushankkeiden ohjaamiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee rakenteilla olevan Kivistön keskustan länsinurkassa. Alue on Kivistön koulun pihapiiriä ja siihen liittyviä rakennuksia lukuun ottamatta rakentamatonta mäntyvaltaista sekametsää. Alueen lähiympäristössä käynnistyneet useat rakennushankkeet ovat muuttaneet alueen laajempaa metsäistä maisemakuvaa voimakkaasti.



Kivistön rakenteilla olevaa keskustaa kesällä 2014. Asemakaavoitettava alue rajattu punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee suurimuotoisella reunamoreeniselänteellä. Maastonmuodoistaan alue viettää loivasti kaakkoon. Korkeuseroa alueella on enimmillään noin viisi metriä. Maaston alimmat kohdat alueen eteläosassa ovat tasolla +55 ja korkein kohta alueen länsinurkassa tasolla +60 m. Kivistön koulun rakennukset sijoittuvat loivalle + 57 tasolla olevalle kumpareelle.

Alueen kasvillisuus ja eläimistö tunnetaan varsin tarkasti. Aluetta koskevan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty lepakkoselvitys, liito-oravaselvityksiä, kääpä- ja kasvillisuuskartoitus, sammakko- ja matelija-

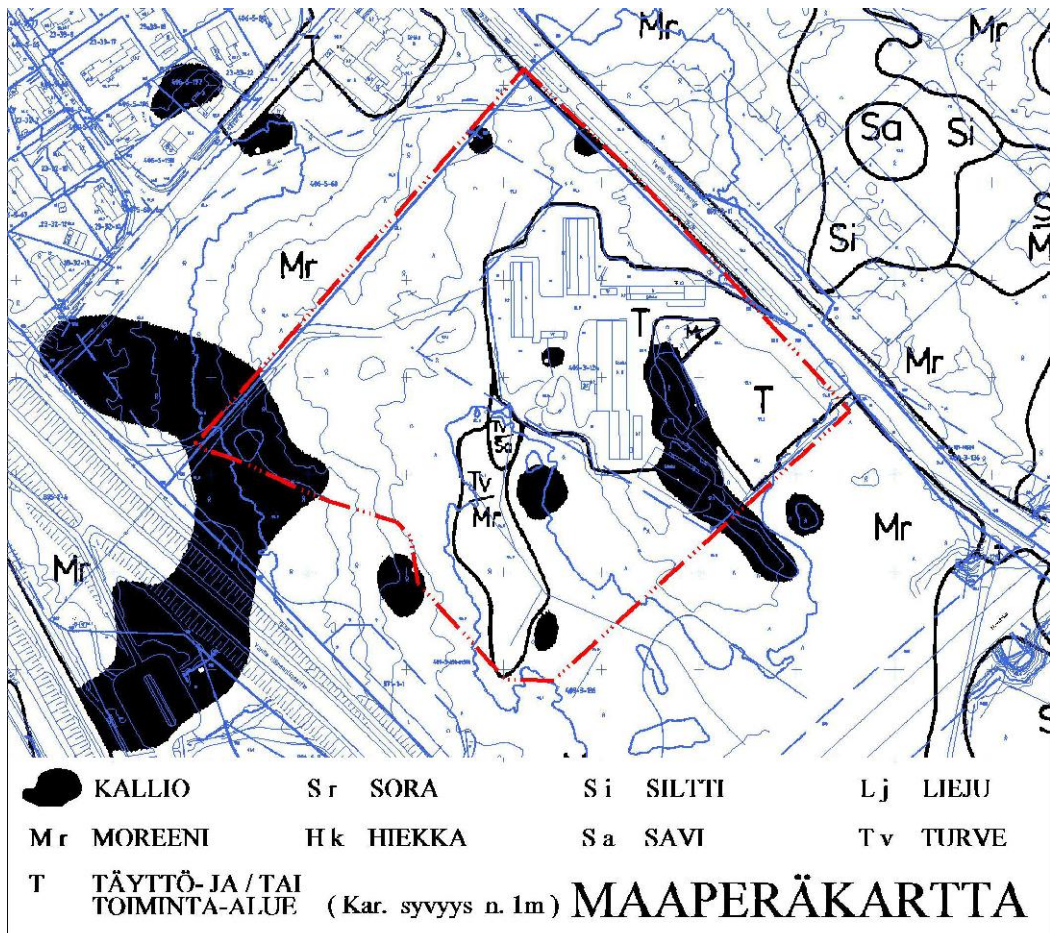
kartoitus sekä linnustoselvityksiä. Tehdyissä selvityksissä alueella ei ole todettu arvokkaita luontokohteita. Aluetta koskeva liito-orava selvitys on päivitetty (Faunatica 2012).

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen yleispiirteiset pohjasuhteet on esitetty maaperäkartassa. Pintamaalajikartan mukaan alue on pääosin moreenialuetta ja alueen korkeimmilla kohdilla kallio on paikoin alle metrin syvyydellä maanpinnasta. Kivistön koulun rakennusten kohdalla olevalla loivalla kumpareella kallio on maanpinnassa ja muuten rakennusten läheisyydessä maaperä on täyttömaata. Alueen alimmalla eteläosalla (tasolla +55) esiintyy paikoin myös turvetta ja savea. Alueella ei ole havainnointu pohjavedenpinnan tasoa. Pohjavettä voi esiintyä paikallisesti kalliopainanteissa.

Rakennukset voidaan pääosin perustaa suunnittelualueella anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Piha-alueet voidaan perustaa pohjamaan varaan. Pintaosan pehmeä pintakerros voi edellyttää massanvaihtoa. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

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



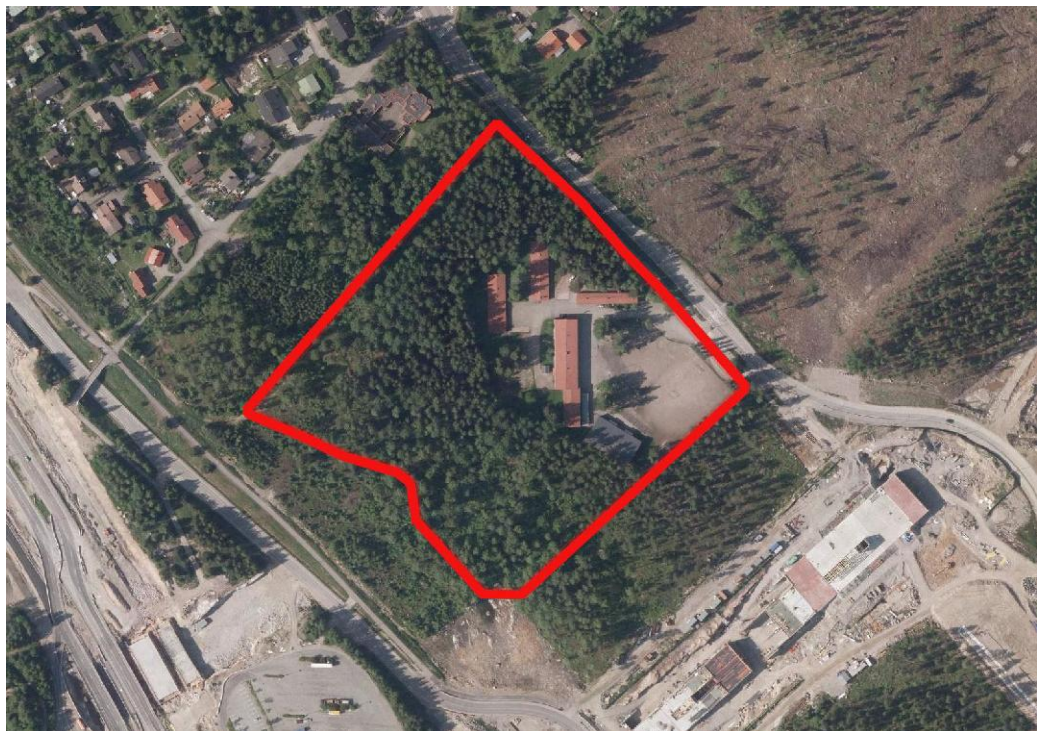
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja kaupunkikuva

Alueen rakennuskannan muodostavat Kivistön koulun rakennukset (3 kpl). Alueella on kaksi opetustoiminnoille tarkoitettua rakennusta sekä lämpökeskus. Vanhempi kaksikerroksinen koulurakennus on valmistunut vuonna 1961. Rakennus on "Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979" inventointi raportissa (2002) luokiteltu A2 luokkaan. Luokitus tarkoittaa, että kohteen rakennushistoriallisen arvon selvittäminen edellyttää tarkempia tutkimuksia ja inventointia. Pihapiirin eteläisempi yksikerroksinen koulurakennus on rakennettu tilapäisellä rakennusluvalla vuonna 2002. Tilapäistä lupaa on jatkettu kaksi kertaa. Nykyinen voimassa oleva lupa raukeaa 15.8.2017. Rakennusryhmän pohjoisin rakennus on valmistunut vuonna 1960. Rakennuksessa on toiminut lämpökeskus. Myöhemmin tilat on muutettu talonmiehen asunnoksi, hammaslääkärin vastaanotoksi ja varastoksi. Alla olevassa vuoden 2013 ilmakuvassa näkyvät kaksi yksikerroksista opettajien asunnoiksi niin ikään 1960-luvulla rakennettua rivitaloa on purettu vuonna 2013.

Alueen luoteispuolella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut punatiilinen Kivistön kirkko ja heti sen pohjoispuolella levittäytyy sotien jälkeen rakennut Kivistön vanha pientaloalue.

Kaava-alue on osa rakenteilla olevaa Kivistön keskustaa. Alueen maisemakuva on ollut viime vuosiin asti hyvin metsäinen. Tällä hetkellä alueen ja lähiympäristön maisema- ja kaupunkikuva on voimakkaassa muutostilassa johtuen alueella käynnissä olevista useista rakennushankkeista.



Asemakaavoitettava alue vuoden 2013 ilmakuvassa.

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava-alue on tällä hetkellä asumaton. Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan (kaupunginosa 23), jossa tällä hetkellä asuu noin 3400 asukasta.

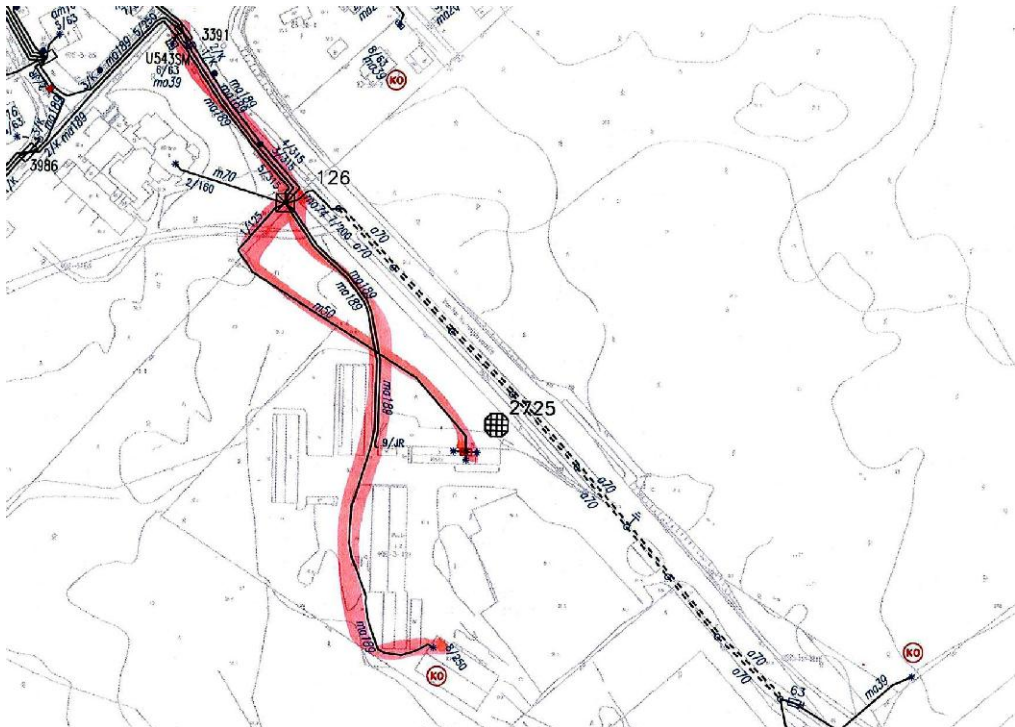
Vantaan Väestöennuste 2014 mukaan Kivistön kaupunginosan väestön määrä kasvaa vuosina 2014–2023 runsaan uudisrakentamisen seurauksena n. 4500 henkilöllä ja suunnittelualan länsipuolelle sijoittuvan Keimolan kaupunginosa 1000 henkilöllä. Väestön määrän kehitys on Kivistön suuralueella tulevan kymmenen vuoden aikana voimakkainta koko Vantaalla.

Tekninen huolto

Alueella on tällä hetkellä Kivistön koulua palvelevia yksityisiä vesijohtoja sekä jätevesi- ja hulevesiviemäreitä. Vesihuolto on liitetty Keimolantien yleiseen vesihuoltoverkkoon. Alueen kuivatus hulevesien osalta on nykytilanteessa hoidettu hulevesiviemärein ja avo-ojin.

Vedenjakelun osalta alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö johon vedensyöttö tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta.

Alueella on Vantaan Energia Oy:n pienjännite maakaapeleista. Aluetta sivuaa Vantaan Energia Oy:n keskijännitekaapeliverkko. Keskijännitekaapelit sijoittuvat Vantaankoskentie ja Keimolantien katualueille.



Vantaan Energia Oy:n pienjänniteverkko suunnittelualueella.

Tiestö ja liikenne

Kaava-alue rajautuu koillisessa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie), jossa kulkee muutamia joukkoliikenteen linjoja. Kivistön keskustan katuverkon valmistuttua suunnittelualue tulee rajautumaan kolmelta sivultaan keskustan katuverkkoon. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit tulevat sijaitsemaan Keimolantien varressa. Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvaan Kivistön kaupunkikeskukseen on rautatieaseman lisäksi tulossa linja-autotermiinaali.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsevaa Kivistön koulua lukuun ottamatta alueella ei ole palveluita. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevan pientaloalueen Kivistön nykyinen keskustan palvelutaso on vaatimaton. Pientaloalueella toimii tällä hetkellä ruokakauppa, baari ja kiosk sekä julkisista lähipalveluista, päiväkotia ja kirkko sekä suunnittelualueelle sijoittuva ala-aste. Asemakaavoitettava alue tukeutuu alkuvaiheessa osittain edellä mainittuihin alueen nykyisiin palveluihin.

Aluekeskustason julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä. Lähimmät nykyiset työpaikka-alueet ovat suunnittelualueen eteläpuolella Piispankylässä, Åbyssä ja Vantaankoskella.

Kivistön uutta keskustaa palveleva ensimmäinen lähikauppa avataan vuoden 2015 loppupuolella. Kauppa sijoittuu Ruusukvartsinkadun ja Ruusukvartsinkujan kulmaukseen rakennettavan pysäköintitalon maantasokerrokseen noin 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Lähivuosina tärkeimmät kaupunginosatasoiset palvelut tulevat sijoittumaan suunnittelualueen eteläpuolelle Kivistön aseman ympärille rakennettavaan Kivistön kaupunkikeskukseen. Alueelle sijoittuvien kahden hypermarketin ja niihin kytkeytyvän kauppakeskuksen myötä alueen palvelujen painopiste tulee olemaan kaupallisissa palveluissa. Alueelle sijoittuu myös joitakin julkisia palveluita. VT3:n varteen sijoittuu kauppakeskuksen laajentumisvaiheen lisäksi työpaikka-alue. Alueiden asemakaavoitus on käynnissä. Kaupunkikeskukseen sijoittuvien julkisten palveluiden lisäksi julkisia palveluita tulee lähivuosina tarjoamaan enemmän Ruusukvartsinkadun varteen rakentuva Aurinkokivi. Rakennus tulee sisältämään monipuolisia tiloja mm. koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan sekä musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe on tarkoitus valmistua vuonna 2016.

Ympäristön vireillä olevien asemakaavojen vahvistuttua ja alueiden rakentuessa ympäristön palvelutaso ja työpaikkatarjonta kasvavat huomattavasti.

Virkistys

Kaava- alueelta on hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille. Suunnittelualueen pohjoisosalla sijaitseva Sakastipuisto niminen lähivirkistysalueeseen kytkeytyy Keimolantien yli Lipunkantajanpuistoon. Puistoihin on tarkoitus rakentaa ulkoilureitti lähivuosina. Suunnittelualueelta koilliseen, ulkoilureitin varteen, on tarkoitus rakentaa myös urheilukenttä. Ulkoilureitin ja urheilukentän sisältämä Lipunkantajanpuiston puistosuunnitelma valmistui keväällä 2014. Talviaikaan Sakastipuistosta on yhdyslatu Keimolaan. Kanniston koulun kupeessa olevat urheilukentät sijaitsevat 1,5 kilometrin etäisyydellä. Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella noin 300 metrin etäisyydellä sijaitsee koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu Punakivenpuisto. 800 m etäisyydellä olevalle asuntomessualueelle rakennetaan monipuolinen toimintapuisto. Lisäksi Keimolanmäen asemakaavassa on varaus VT3:n ylittävälle vihersillalle, joka valmistuttuaan yhdistää Petikon laajat virkistysalueet Kivistön keskustan toiminnallisiin puistoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella oleva Kivistön koulu on mainittu ”*Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 –1979*” inventointiraportissa. Koulurakennus on arvotettu A2-luokkaan. Luokituksen mukaan rakennuksen arvon selvittäminen vaatii tarkempaa inventointia. Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennusta koskeva rakennushistoriaselvitys (Kivistön koulu rakennushistoriaselvitys 28.6.2013 ja Kivistön koulun arvot - täydentävä tarkastelu 28.1.2014, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy). Selvityksen ja täydentävän tarkastelun mukaan Kivistön koulu on ajalleen tyypillinen matala koulurakennus. Rakennuksen arkkitehtuuri on ajalleen tunnusomaista, rationaalisuuteen ja selkeyteen pyrkivää suuntausta. Selvityksen mukaan rakennuksella on historiallista arvoa, mutta sitä ei voida pitää ainutlaatuisena ja vastaavia kohteita löytyy Vantaalta muitakin (Kuusikon ala-aste, 1964 ja Myllymäen yläaste, 1966). Rakennuksen historiallinen arvo muodostuu rakennuksen arkkitehtuurin lisäksi 2000-luvulle asti hyvin säilyneestä metsäisestä ympäristöstä ja hienosta tontista. Rakennushistoriaselvityksen pohjalta Vantaan kaupungin museo on todennut, että rakennuksen säilyttäminen on suotavaa, mutta koulun rakennushistoriallinen arvo on kuitenkin siinä määrin vähäinen, ettei se riitä perusteeksi rakennuksen suojeluesitykselle.

Kaava-alueelta ei ole löydetty muinaismuistokohteita.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualuetta rasittavat Hämeenlinnanväylän (VT3) sekä alueen sisäisen liikenteen aiheuttama melu sekä lentoliikenteestä aiheutuva melu. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (LDEN 50 – 55 dB), joka ei rajoita asumisen sijoittamista alueelle.

Lentomelun osalta aluetta koskevat tiedot perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhoikäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maa-

kuntakaavassa ja edelleen aluetta koskevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa (9.7.2008). Osayleiskaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustossa valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen juuri lentomelun vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Kaavan suunnittelualueelle voidaan sijoittaa asumista. Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvassa esitettyjen uusien lentomeluennusteiden toteutuessaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen osalta laadittiin laaja meluselvitys. Vaikka asemakaavan 231600 alue ei sisältynyt selvitysalueeseen, siitä saatuja tietoja voidaan soveltaa tässäkin kaavatyössä, mm. maantie- ja lentoliikenteen yhteisvaikutuksen arvioinnin osalta. Toistaiseksi ei Euroopassa ole kehitetty melunlaskentaohjelmaa, jolla voitaisiin suoraan laskea ko. melutyypin yhteisarvot, vaan niiden yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Kivistön (= aiemmin Marja-Vantaan) keskustassa eri melutyypin yhteisvaikutuksen arvioitiin olevan 1 dB:n luokkaa, jolloin sillä ei ole oleellista merkitystä: lentomelun edellyttämät rakenteelliset meluntorjuntamääräykset ohjaavat meluntorjuntaa.

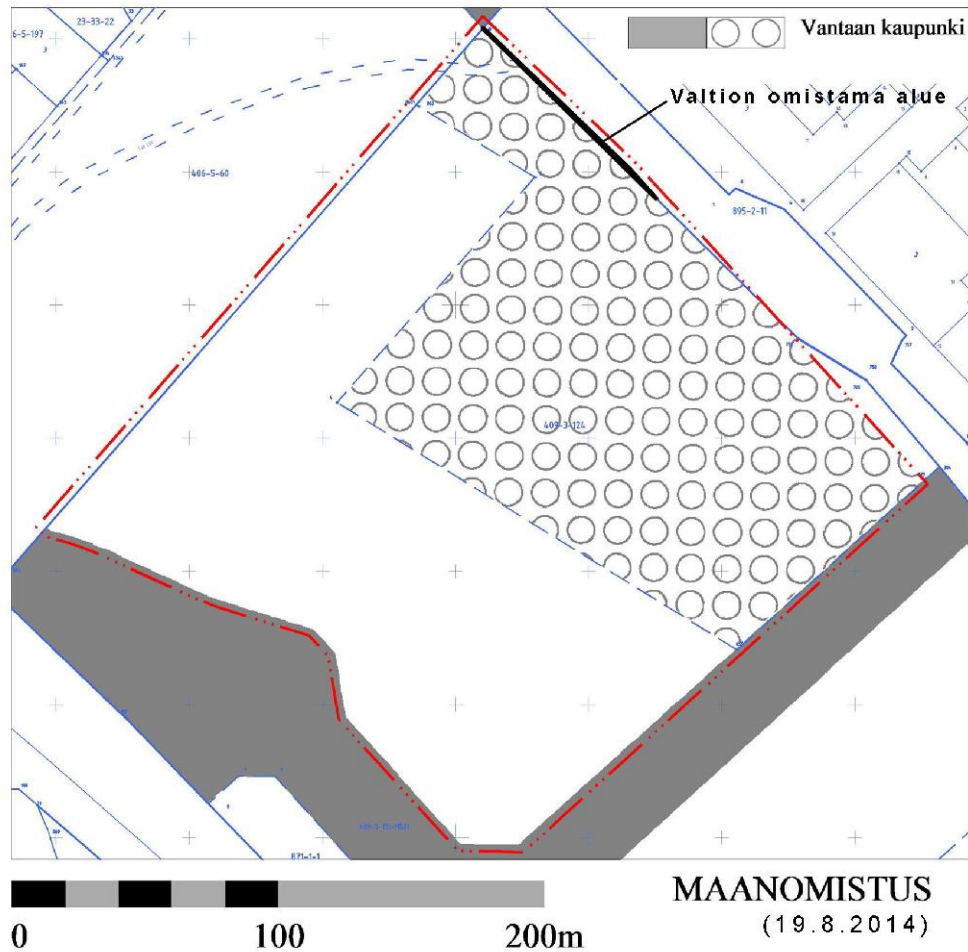
Vantaan kaupungin ja Finavian kesken on myös sovittu, että näillä m3 lentomeluvyöhykkeillä edellytetään astetta voimakkaampia meluntorjuntamääräyksiä asemakaavoissa, kuin mitä rakennusvalvonnan käyttämässä ohjeessa on esitetty.

Kehäradan raideliikenteen aiheuttamia haittoja (melu, runkomelu ja täriinä) on tutkittu Kehäradan avoratasuunnittelun osana tehdyssä runkomeluselvityksessä (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010 sekä Kivistön Kaupunkikeskus 1, runkomelu-täriäselvitys, Ramboll 2014)). Kehäradan suunnittelussa on huomioitu runkomelun ja täriän torjunta teknisillä ratkaisulla, jotka täyttävät asuinalueen vaatimustason rataan rajautuvissa asuinkortteleissakin. Rataliikenteen täriä- tai runkomeluvaikutukset eivät ulotu kaava-alueelle. Raideliikenteen aiheuttamasta ilmassa kantautuvasta melusta selvityksen päivityksessä todetaan, että raideliikenteen aiheuttamat meluvyöhykkeet eivät leviä ko. asemakaava-alueelle, sillä Kehärata sijaitsee leikkauksessa, joka katetaan (ja joka on suurimmalta osalta jo tehty kesällä 2014) Kivistön aseman ympäristössä.

Transmeri Oy:n alue, jossa harjoitetaan mm. kemikaalien varastointia, sijaitsee 1,5 km päässä suunnittelualueesta. Transmeri Oy:n toiminta ei aseta reunaehtoja alueen suunnitteluun.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen pohjoisosassa Keimolantien varressa on kapea 54 m² suikale Suomen valtion omistamaa yleistä tiealuetta (kiinteistö nro 896-2-11). Alueen länsi- ja eteläosalla sijaitsevan kiinteistön nro: 409-3-3 omistaa Sandellin perikunta (2,7 ha). Muilta osin kaava-alue on kaupungin omistuksessa (2,2 ha) (kuvassa harmaa ja ympyröillä merkitty alue)



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita erinomaisten, ilmastonmuutosta hillitsevien joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi jolle on osoitettu keskustatoimintojen alue (punainen neliö). Alue sijoittuu lentomelualueen pohjoispuolelle.

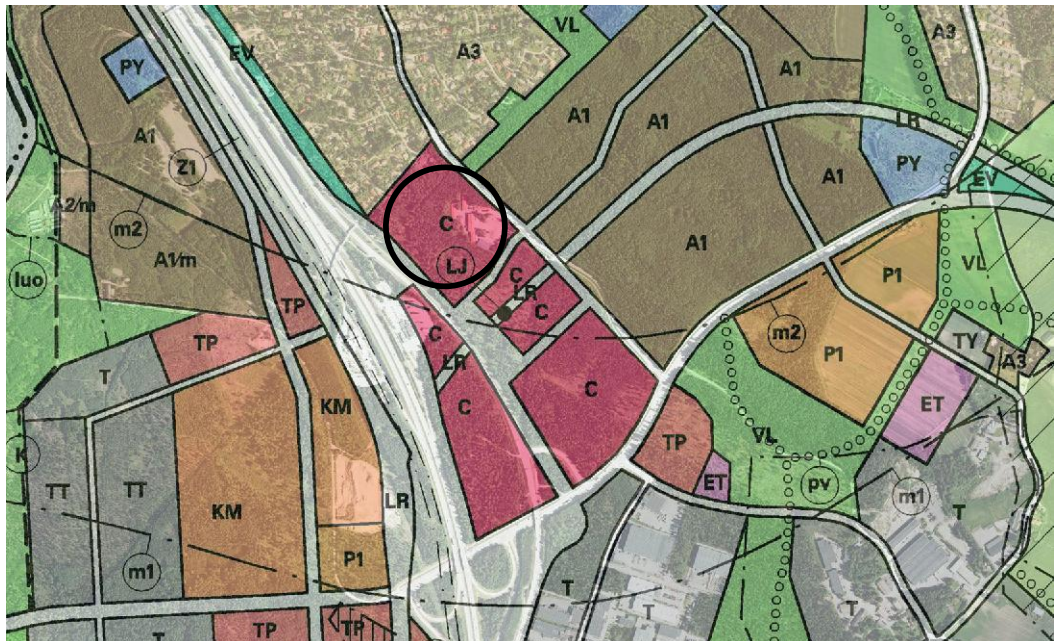
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhaillaan se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 8.11.2006)

Osayleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 19.6.2006 ja se on tullut voimaan 9.7.2008. Osayleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavamerkinnän mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta 1:20 000. Suunnittelualue merkitty mustalla ympyrällä.

Rakenteilla olevan Kivistön aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaali. Osayleiskaavan mukaan alue varataan raide-

liikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäköintialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvassa esitettyjen uusien lentomeluenusteiden toteutuessaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alue rajautuu koillisessa, kaakossa ja lounaassa asemakaavoitettuihin katualueisiin (kaava nro 701100, KV15.12.2008). Luoteessa alue rajautuu asemakaavoitettuun kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen (YK) sekä toteutumattomaan hautausmaa-alueeseen (EH) (kaava 230100, KV 4.6.1984). Keimolantien (entinen Vanha Nurmijärventie) koillispuolella on voimassa kaava nro 230900 (KV 17.12.2012) jossa korttelialueet on osoitettu pääosin asuntorakentamiseen. Kaakossa Syväkiventien eteläpuolella on vireillä Kaupunkikeskus 1:n asemakaava (kaava nro 230800).

Kivistön keskustassa on voimassa viisi asumisen ja palveluiden asemakaavaa. Lisäksi Keskusta-asuminen 2:n asemakaavaan liittyvä valitusprosessi Helsingin hallinto-oikeuteen on kesken.

Kivistön keskustan asemakaavoissa on varauduttu pikaraitiotieyhteyteen, joka yhdistäisi mm. Kivistön aseman Nurmijärven taajamiin: yhteys on vaihtoehto Klaukkalan radan tilavaraukselle.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

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

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

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

Kivistön keskusta-alueen hulevesien hallinnasta on laadittu tarkennettu hulevesisuunnitelma (14.1.2010 FCG Oy), joka noudattaa osayleiskaava-alueelle määriteltyjä hulevesien hallintaperiaatteita ja on mitoitukseltaan tarkennettu vastaamaan keskustan asemakaavaluonnoksen (kaava nro 230600) maankäyttötahokkuutta. Tarkastelualueena on ollut koko keskusta siihen liittyvine valuma-alueineen. Nyt kaavoitettava alue on sisällytetty tarkastelualueeseen. Tarkastelualueen kokonaispinta-alaltaan noin 2,4 km. Suunnitelma on päivitetty talvella 2011 (FCG Oy).

Alueelle on laadittu Marja-Vantaan maiseman ja virkistysalueiden yleissuunnitelma (FCG Oy 2009). Yleissuunnitelma toimii alueen asemakaavoituksen ja muun jatkosuunnittelun apuna. Yleissuunnitelman rajausta noudattaa Marja-Vantaan osayleiskaavan rajausta.

Kivistön keskustaan tullaan toteuttamaan keskitetty putkijätejärjestelmä, jonka hankinnan käynnistämisen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2012 ja kaupunginhallitus 3.12.2012. Järjestelmän rakentaminen on huomioitu kaavasunnittelussa. Tavoitteena on ottaa järjestelmä osittain käyttöön kesällä 2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve liittyy Vantaan kaupungin strategiaan tavoitteisiin tuoda pääkaupunkiseudunkin näkökulmasta merkittävää kaupunkirakennetta ja palveluja hyvien raideliikenneyhteyksien varten. Asemakaavaehdotus on laadittu asuin- ja palvelurakentamisen edistämiseksi ja toteuttamiseksi alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitettavan alueen yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki ovat tehneet yhteistoiminta-sopimuksen alueen kaavoittamisesta (kv. 26.1.2007). Suunnittelutyö on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa vuosina 2013 ja 2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
- Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
- Keimolan omakotiyhdistys

- Kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, RHK, Tiehallinto, Finavia, Liikennevirasto, Museovirasto
- Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oyj
- Kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, vie-
reisten ja vastapäisten alueiden omistajat
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Tämä asemakaavatyö (Kivistön koulun ympäristö, kaava nro 231600) on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty alueen yksityisen maanomistajan ja kaupungin aloitteesta.

Kaavatyö on tullut vireille 14.2.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä (Oas nähtävillä 18.2.–15.3.2013). Työstä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa, asukaslehdessä 15.3.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 18.2.–15.3.2013 järjestettiin alueen kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 6.3.2013.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä sen nähtävilläoloaikana. Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Vantaan kaupunginmuseo 18.2.2013

Suunnittelualueella sijaitsee Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy:n teknisen johtajan, arkkitehti Veikko Nortomaan suunnittelema Kivistön koulu, jonka osana ovat kaksi 1961 rakennettua yksikerroksista neljän huoneiston rivitaloa ja huoltokeskus. Koulurakennus on arvotettu Vantaan moderni rakennuskulttuuri inventoinnissa luokkaan A2, joka tarkoittaa, että kohde on todennäköisesti merkittävä ja sen suojeluarvojen selvittäminen vaatii lisätutkimuksia. Koulurakennuksesta on tekeillä rakennushistoriallinen selvitys, jonka avulla koulun suojelustatus on selvitettävä, ennen kun kaavaprosessissa edetään päätöksiin rakennuksen suhteen. Koulun sivurakennukset ovat saaneet inventoinnissa B-statuksen, joka kertoo, että ne eivät yllä yksittäisinä rakennuksina samalle merkitystasolle päärakennuksen kanssa. Kokonaisuudessaan rakennukset muo-

dostavat tärkeän osan Kivistön Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) rakennuskulttuuria ja 1960-luvun historiallista kerrostumaa.

Suunnittelualueen vieritse kulkee Vanha Nurmijärventie (Keimolantie), joka on vanha rakennuskulttuurikohde ja kuuluu suojeluluokkaan A. Tien ja sen ympäristön suunnittelussa tulisi huomioida sen historiallinen linjaus ja luonne.

Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto vastaa arkeologisen kulttuuriperinnön suojelusta Vantaan kaupungin alueella. Museovirasto tulisi lisätä kaavan osallisiin.

Vastaus:

Lausunnon antamisen jälkeen lausunnossa mainitut kaksi rivitaloa on purettu. Koulurakennusta koskeva rakennushistoria selvitys valmistui täydennyksineen 28.1.2014. Kaupungin museon edustajan kanssa on todettu, että rakennushistoriaselvitys täydennyksineen on asianmukainen ja se antaa riittävästi informaatiota koulurakennuksen arvoista ja sen ympäristön erityispiirteistä.

Keimolantie ei sisälly nyt suunnitteilla olevaan kaava-alueeseen. Asemakaavaehdotuksen mukainen maankäyttöratkaisu ei vaikuta Keimolantien linjaukseen, tien luonne tulee lähitulevaisuudessa kuitenkin muuttumaan jonkin verran Kivistön keskustan rakentumisen myötä.

Lausunnon mukaisesti Museovirasto on lisätty kaavan osallisiin ja se mainitaan selostuksen kohdassa "4.3.1 Osalliset".

2 Museovirasto 1.3.2013

Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia tai rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastolle uudelleen lausunnon sen myöhemmässä käsittelyvaiheessa. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon antaa Vantaan kaupunginmuseo.

3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 6.3.2013

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamot M126 ja M2725 sekä keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat alueella. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavaehdotuksessa huomioidaan muuntamoiden ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoita ja kaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 kesken laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastaus:

Lausunnossa mainittujen muuntamoiden ja jännitekaapeleiden sijainti on huomioitu.

Sähkönjakelun ja energiaverkon osalta asemakaavaehdotusta on tehty yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 14.3.2013

HSY katsoo, että Ilmanlaatu tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Ilman-saasteille altistumista voidaan vähentää noudattamalla HSY:n suosituk-sia rakennusten ja väylien etäisyyksistä ja esim. tehokkaalla tuloilman suodatuksella, sijoittamalla oleskelualueet ja parvekkeet rakennusten suojanpuolelle.

Asemakaava edellyttää vesihuollon rakentamista. Vesihuolto kustannus-arvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaa-vaselostuksen osana alustava vesihuollon yleissuunnitelma.

Vastaus:

Liikenteestä aiheutuville ilman saasteille altistumista on pyritty ehkäistä sijoittamalla asuntojen ulko-oleskelualueet rakennusten suojaamille sisä-pihoille. Pääosa asuntokohtaisista parvekkeista on mahdollista suunnitel-la rakennussuunnitteluvaiheessa avautuvaksi korttein sisäpihan puolelle. Kaavamääräysten mukaan kadunpuoleiset parvekkeet tulee lasittaa. Ra-kennusten tuloilman sisäänottoaukkoja ei voida kaavamääräysten mu-kaan sijoittaa Vantaankoskentien, Syväkiventien ja Keimolantien puolei-sille julkisivuille.

Kaava-alueen vesihuoltoverkostoa on suunniteltu asemakaavasunnitte-lun rinnalla. Vesihuollon esisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Rakennettavan vesihuoltoverkoston kustannusarvio on noin 140 600 €.

5 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 15.3.2013

HSL haluaa korostaa asemanseudun tiiviin rakentamisen tärkeyttä. Te-hokkaalla rakentamisella saadaan enemmän ihmisiä Kivistön aseman vaikutuspiiriin sekä mahdollistetaan kevyenliikenteen hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Suunnittelualueelta on järjestettävä suju-vat kevyenliikenteen yhteydet Kivistön asemalle ja sen läheisyyteen ra-kennettaville liityntäpysäköintialueille. Myös alueen läpi Keimolanmäeltä kulkevien yhteydet asemalle tulee huomioida suunnittelussa. Suunnitte-lualueen keskeisestä sijainnista johtuen rakennusoikeuden lisäämistä ja pysäköintipaikkojen toteuttamista vähäisempänä voisi harkita ja tutkia.

Keskitetyn pysäköintiratkaisun toteuttaminen on suositeltavaa, mutta sen sijaintiin suunnittelualueella tulee kiinnittää huomiota niin, että asuminen ja työpaikat pystyvät sijoittumaan keskeisimmille paikoille. Mikäli pysä-köintikeskus sijoittuisi esimerkiksi suunnittelualueen läntiseen osaan, voisi se toimia samalla VT3:n sekä Vantaankoskentien melulle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainintaa alueelle osoite-tusta liityntäpysäköinnistä. HSL huomauttaa, että Kivistön koulun ympä-ristöön ja aseman läheisyyteen tulee Helsingin seudun liityntäpysäköinti-strategia mukaisesti vuoteen 2020 mennessä 450 autopaikkaa ja 300 polkupyöräpaikkaa. Kivistön alueen liityntäpysäköintiratkaisujen tulee olla valmiina, kun liikenne Kehäradalla alkaa arviolta 2015 kesällä. HSL on mielellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastaus:

Asemakaavaratkaisussa maankäytöltään tehokkain rakentaminen painottuu aseman läheisyyteen, Syväkiventiehen rajautuville tonteille, joilta on myös lyhyimmät etäisyydet aseman sisäänkäynteihin. Julkinen kevyenliikenteen yhteys halkaisee korttelin kahdessa suunnassa (lounas-koillinen ja luode-kaakko). Kaava-alueen kevyenliikenteenväylät ovat osa keskustan laajempaa kevyenliikenteenverkkoa. Lausunnossa esitetyn mukaisesti kevyenliikenteenreitit mahdollistavat sujuvat yhteydet alueelta ja alueen läpi kaakossa sijaitsevan asemansuunnan lisäksi myös lounaaseen ja koilliseen.

Kaavaehdotusta laadittaessa on tutkittu useita eri maankäyttöratkaisuja eri rakentamistehokkuuksilla. Pysäköintipaikkojen toteuttamista vähäisempänä on tutkittu. Vantaalla on 1.1.2014 – 31.12.2018 välisen ajan kokeilussa uusi pysäköinnin mitoitus ohje (1 autopaikka/ 130 k-m²). Mitoitusohje määrittää pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän. Pysäköintipaikkoja voidaan siis rakentaa tarvittaessa lisää, mikäli se on asemakaavan mukaan mahdollista. Uusi mitoitusohje on kokeilussa raideliikenteeseen tukeutuvilla alueilla, joihin myös nyt kaavoitettava alue sisältyy.

Lausunnossa esitetyn mukaisesti kaava-alueella on keskitetty pysäköinti. Kaava-alueen kaksi pysäköintilaitosta/LPA korttelialuetta painottuvat sijainniltaan alueen luoteisosalle. Näin aseman läheisyyteen on voitu sijoittaa enemmän muita toimintoja ja mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta. Läntisempi pysäköintilaitos on sijoitettu lausunnon mukaisesti siten, että se osaltaan torjuu VT3:n ja Vantaankoskientien liikenteestä aiheutuvaa melua.

Tälle asemakaava-alueelle ei sijoiteta liityntäpysäköinti paikkoja. Lausunnossa mainittujen liityntäpysäköintipaikkojen sijoittuminen ratkaistaan Suunnittelualueen eteläpuolella vireillä olevan Kaupunkikeskus 1:n (kaava nro 230800) asemakaavatyön yhteydessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Alueen suunnitteluvisiota (Marja-Vantaan suunnitteluvisio) noudattaen tavoitteet muodostuvat toiminnallisista, visuaalisista ja kestävästä ympäristön mukaisista tavoitteista. Näihin liittyen tavoitteena on kotikaupunki, taidekaupunki ja kestävä kaupunki. Kotikaupunki tarkoittaa mm. elinympäristöä, jossa asuminen sijoittuu lähelle työntekeä sekä virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia. Taidekaupungin tavoite on visuaalisesti erinäköinen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa sekä ympäristörakentamisessa. Kestävä kaupunki puolestaan tarkoittaa ympäristöä, jossa kestävä kehityksen mahdollisuudet on huomioitu mahdollisimman laajasti.

Suunnitteluvisiossa mainittuun kotikaupunki teemaan liittyen tavoitteena on mahdollistaa tiiviin kaupunkimaisen korttelin rakentuminen alueelle. sekä luoda edellytykset monipuolisen asunto- ja palvelurakentamisen toteuttaminen siten, että syntyy viihtyisä ja toimiva kaupunkimainen korttelikokonaisuus joka kytkeytyy monella tasolla luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Taidekaupunki ajatukseen liittyen, tavoitteena on tuoda taide osaksi asukkaiden arkea. Tavoitteena on taiteen liittyminen niin huomaamattomasti kaupunkiympäristöön, ettei rajapintoja voida erottaa. Tavoitteen toteutumisen varmistamiseksi tulee kaavamääräysten mukaan taide liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Kestävä kaupunki teemaan liittyen tavoitteena on mm. mahdollistaa alueelle putkijätejärjestelmän toteuttaminen jätekuljetuksien ja energian kulutuksen vähentämiseksi ja viihtyvyyden lisäämiseksi. Alueelle on tarkoitus toteuttaa myös keskitetty pysäköintiratkaisu.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on osa Kivistön uutta rakenteilla olevaa keskustaa. Kaavatyön tarkoituksena on alueen maankäyttöä tehostamalla saada Kehäradan ja aseman välittömään läheisyyteen mahdollisimman paljon asukkaita ja palveluita ja mahdollistaa näin mahdollisimman suuren joukkoliikenteen potentiaalisen käyttäjäkunnan muodostuminen alueelle.

Tavoitteena on osoittaa mahdollisimman luontevat sujuvat ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet Kivistön aseman sisäänkäynteihin ja näin lisätä osaltaan kävelyn ja pyöräilyn määrää alueen sisäisessä liikenteessä.

Virkistysalueiden osalta tavoitteena on turvata suunnittelualueelta sujuvat ja viihtyisät yhteydet ympäröiville virkistysalueille Keimolan ja Kanniston suuntaa sekä Vantaanjoen kulttuurimaisemaan.

Alueella olevan rakennuskannan, erityisesti Kivistön koulun päärakennuksen osalta tavoitteena on löytää taloudellinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu mikä tukee ja mahdollistaa alueen rakentumisen suunnittelulle asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten esittämät tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana kaavatyön osalliset jättivät yhteensä viisi mielipidettä. Osassa palautteesta ei varsinaisesti esitetty alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita vaan tuotiin esille suunnittelussa huomioitavia asioita kuten alueen muuntamoiden ja kaapeleiden sijainti tms.

Vantaan kaupungin museon mielipiteessä pidettiin tärkeänä, että alueella sijaitsevan Kivistön koulun historiallinen arvo ja mahdollinen suojelustatus tulee selvittää ennen kun kaavaprosessissa edetään päätöksiin rakennuksen suhteen. Lisäksi kaupungin museon mukaan Keimolantien historiallinen linjaus ja luonne tulisi huomioida suunnittelussa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) mielipiteessä todettiin, että Ilmanlaatu tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Lisäksi mielipiteessä toivottiin, että alueen vesihuolto kustannusarvioineen suunnitellaan kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) korosti mielipiteessään Kivistön asemanseudun tiiviin rakentamisen merkitystä. HSL:n mukaan suunnittelun tavoitteena tulee olla myös sujuvat kevyenliikenteen yhteydet suunnittelualueelta ja Keimolanmäen suunnasta alueen läpi Kivistön asemalle. Lisäksi HSL pitää tavoiteltavana keskitetyn pysäköintiratkaisun toteuttamista alueelle

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteiden sekä niihin laadittujen vastineiden sisältö on kerrottu selostuksen kohdassa ”4.3.3 *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet*”.

Alueen yksityisen maanomistajan tavoite on mahdollistaa tiiviin ja kaupunkimaisten asuinalueen rakentuminen alueelle. Yksityisen maanomistajan ja kaupungin välisestä, alueen suunnitteluun liittyvästä, yhteistointasopimuksesta johtuen yksityisen maanomistajan tavoitteet ovat pitkälti samoja kuin kaupungin tavoitteet.

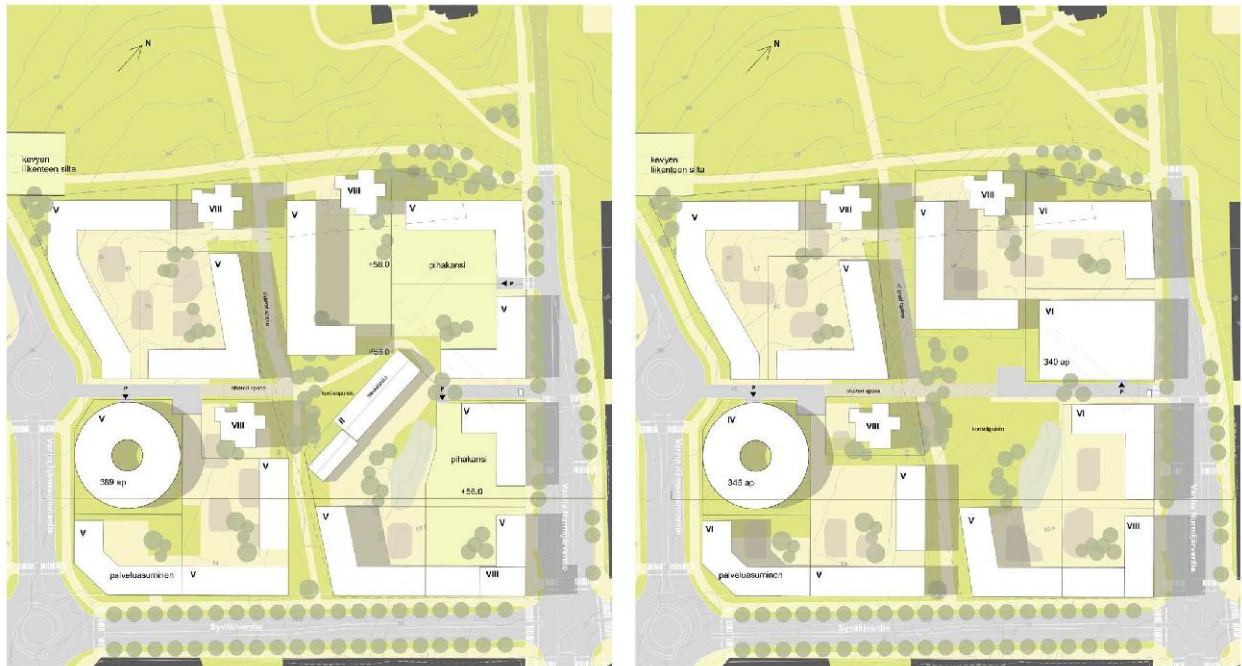
Myös pääkaupunkiseudun MAL -sopimus asettaa Vantaan asuntotutannonle määrällisiä tavoitteita, joita tämän kaavatyön kautta on mahdollista toteuttaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

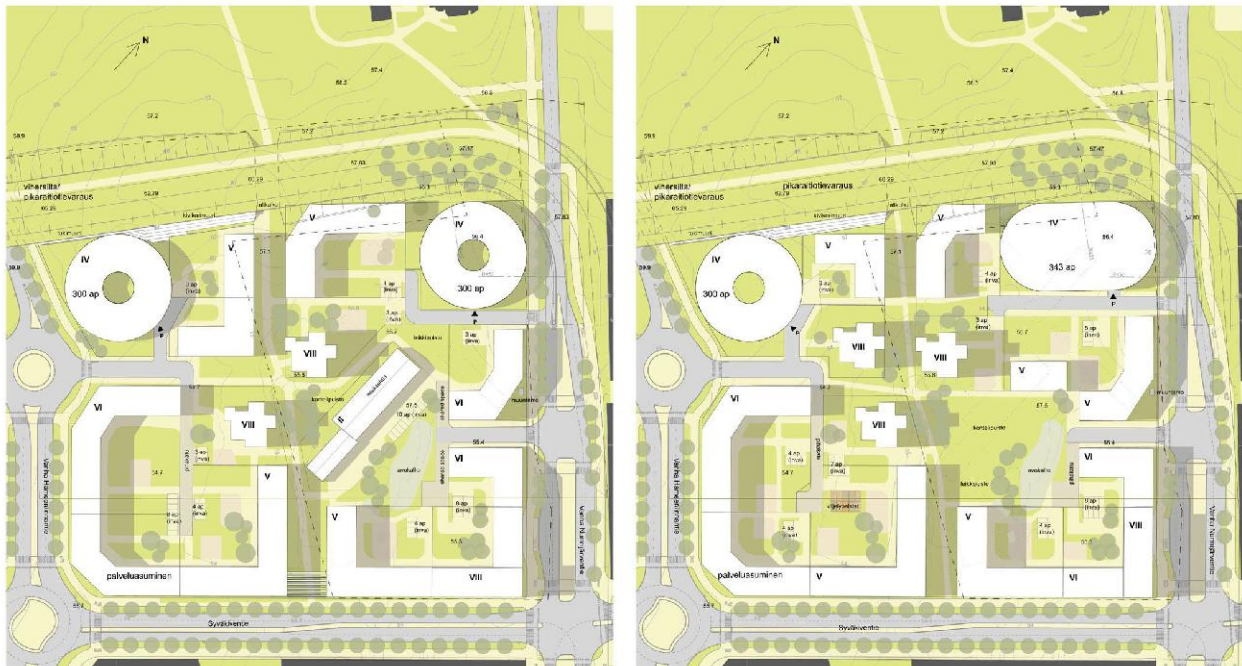
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia alueen rakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä (Ark-

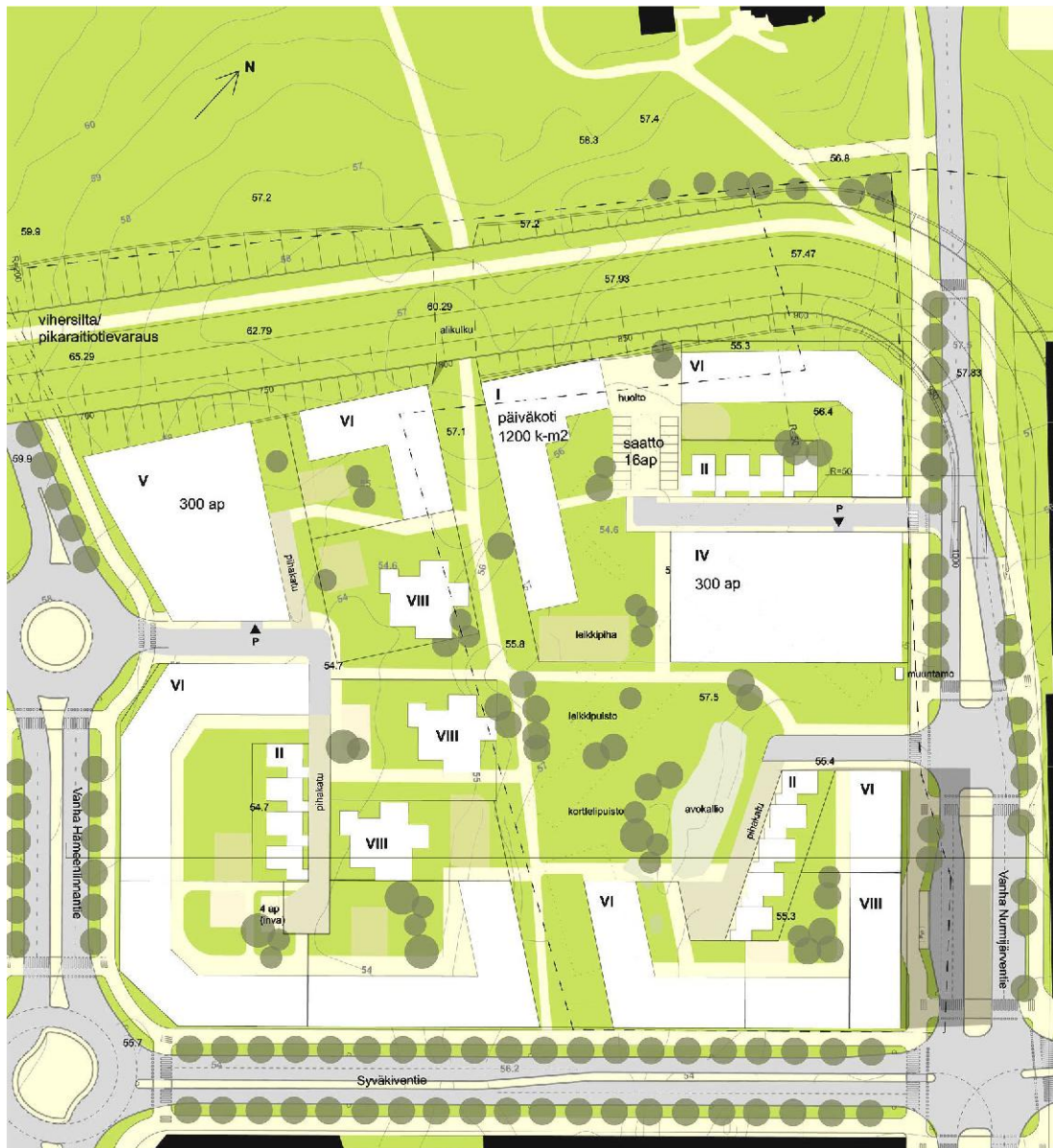
kitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy) kaava-alueen yksityisen maanomistajan toimeksiannosta. Konsulttityötä ohjasivat yksityisen maanomistajan lisäksi kaupunkisuunnittelun ja kuntatekniikan henkilöstö.



Luonnokset 15.4.2013 Harris & Kjisik Oy
Keimolantiehen liittyvän tonttikadun (kaavakartassa Opaalikuja) liittymän sijainti edellyttää Keimolantien varressa olevan muuntamon siirtämistä. Vasemman puoleisessa versiossa koulu on purettu ja oikeanpuoleisessa säilytetty. Koulun säilyttävässä versiossa noin puolet alueen pysäköinnistä on osoitettu pihakansien alle.



Luonnokset 28.5.2013 Harris & Kjisik Oy
Keimolantiehen liittyvän kaakonpuoleisen tonttikadun (kaavakartassa Opaalikuja) liittymän sijainti säilyy Keimolantien katusuunnitelman mukaisena. Vasemman puoleisessa versiossa koulu on purettu ja oikeanpuoleisessa säilytetty.



Luonnos 15.8.2013 Harris & Kjisik Oy

Alueen pohjoisosalle on sijoitettu päiväkoti. Päiväkodin huolto- ja saattoliikenne kulkee Keimolantiehen liittyvän tonttikadun kautta (kaavakartassa Oliivinikuja). Keimolantien toisen tonttikadun (Opaalikuja) liittymä noudattaa Keimolantien katusuunnitelmaa. Luonnos vaihtoehdosta ei laadittu versiota jossa koulurakennus säilyy. Koulun säilyttäminen edellyttää luonnoksessa Keimolantiehen rajautuvan pysäköintilaitoksen siirtämistä, joka osaltaan vaikuttaisi muuhun rakenteeseen.

Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitu suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa. Vaihtoehdot noudattavat pääosin samoja peruseriaatteita ja poikkeavat toisistaan lähinnä pysäköintilaitosten ja Keimolantiehen liittyvien tonttikatujen sijoittumisen osalta. Pysäköinti ratkaisua on tutkittu yhdessä vaihtoehdossa myös osittain pihakannen alle sijoitettuna.

Kivistön koulun säilyttäminen tai purkaminen huomioitiin vaihtoehtoja laadittaessa siten, että suurimmasta osasta vaihtoehdoista laadittiin kaksi versiota, joissa toisessa koulu oli säilytetty ja toisessa purettu.

Luonnoksien avulla on arvioitu eri ratkaisuvaihtoehtojen etuja ja haittoja sekä vaikutusta alueen suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin. Luonnoksista ilmenee hyvin pysäköintilaitosten suuri vaikutus kaupunkikuvaan. Samoin koulurakennuksen säilyttämisen/ purkamisen vaikutus pysäköintilaitosten sijoittelun ohella ovat oleellisia valintoja jota vaikuttavat muuhun alueen rakenteeseen ja yhteyksiin. Em. lisäksi luonnoksissa tutkittiin mm. rakentamisen määrää, kerroslukuja, päiväkodin sijoittumista alueelle, Sakastinpuiston ja korttelialueiden rajausta, näkymiä alueelle ja alueelta sekä alueen kytkeytymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tässä esitetyn materiaalin lisäksi kaavaprosessin aikana laadittiin useita eri variaatioita eri suunnitteluratkaisuista sekä kaavoita joilla tutkittiin mm. rakeisuutta, alueen sisäistä liikennettä ja kytkeytymistä ympäröivään rakenteilla olevaa kaupunkirakenteeseen.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotusta varten jatkokehitettäväksi valittiin vaihtoehto, jossa koulurakennus puretaan. Valintaan vaikuttivat kaupungin jo tehdyt koulutoimintoja koskevat linjaus- ja investointipäätökset, joiden mukaan Kivistön koulun opetustoiminnot siirtyvät lähitulevaisuudessa Aurinkokiveen. Lisäksi valintaan vaikuttivat koulurakennuksen uusiokäytön aiheuttamat haasteet.

Jatkokehiteltävässä vaihtoehdossa (luonnos 15.8.2013) varaudutaan alueelle sijoittuvan päiväkodin rakentamiseen. Kaupungin linjaorganisaatiossa (kuntek, tike, sivi) on todettu, että suunnittelualueen sijainti Kivistön keskustaan sijoitettavien päiväkotitoimintojen kannalta on hyvä. Myös osayleiskaavan keskustatoimintojen aluemarkintä tukee palveluiden sijoittamista suunnittelualueelle.

Valitussa vaihtoehdossa Keimolantiehen rajautuva pysäköintilaitos sijoituu keskeisemmin rakenteen sisään. Ratkaisua pidettiin kaupunkikuvan kannalta parempana kuin vaihtoehtoa jossa pysäköintilaitos rajautuu puistoon alueen pohjoisosassa. Samalla ratkaisu mahdollistaa pysäköintilaitoksen paremman saavutettavuuden asunnoista. Pysäköintilaitosten etäisyys asuntoihin koko kaava-alueella on mahdollista pitää alle 120 metrissä.

Valitun vaihtoehdon valintaa puolsivat myös Keimolantiehen liittyvän tonttikadun Opaalikujan liittymän sijainti. Liittymä sijoittuu Keimolantien jo valmistuneiden katusuunnitelmien mukaisesti. Samoin Vantaan energian Oy:n alueella jo oleva muuntamo Keimolantien varressa voidaan säilyttää nykyisellä paikallaan.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tämän asemakaavaehdotuksen käsittelyt: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Suunnittelualueen maankäyttö ja kaavaratkaisu perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan. Kaava-alueita kolmelta sivulta rajaavat Kivistön keskustan liikenneverkon kadut kytkevät alueen paikalliseen ja seudulliseen liikenneverkkoon.

Kevyenliikenteen yhteydet voidaan toteuttaa kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Aluetta halkaisevat jalankululle ja pyöräilylle varatut reitit ovat osa Kivistön laajempaa kevyen liikenteen verkkoa ja ne mahdollistavat hyvät yhteydet laajempaan virkistys- ja viheralueverkkoon.

Korttelialueet on osoitettu pääosin asuinrakennusten rakentamiseen. Pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi keskitetysti suunnittelualueelle osoitetuilla kahdella LPA- korttelialueella (autopaikkojen korttelialue). Korttelin pohjoisosalle on kaavaehdotuksessa osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolle on tarkoitus sijoittaa kaava-alueita laajemminkin palvele päiväkotia.



Kaavaehdotusta laadittaessa korttelin rakennetta, rakentamisen määrää ja kerroslukuja tutkittiin karkean massamallin avulla. Kuvassa malli suunnitteluprosessin loppupuolella etelästä katsottuna.

Korttelia rajaaville katualueille on kaava-alueen tonteilta osoitettu liittymäkielto lukuun ottamatta alueen Y-tonttia. Ajo kaavoitettaville A- ja LPA-korttelialueille tapahtuu Vantaankoskentie ja Keimolantiehen liittyvien korttelin sisäisten tonttikatujen kautta. Vantaankoskentiestä erkanevalta tonttikadulta on myös ajoyhteys em. Y-tontille. Kaava-alueen katuverkko ei mahdollista alueen läpiajoa. Ajo aluetta palveleviin pysäköintilaitoksiin tapahtuu siten, että mahdollisimman suuri alue kaava-alueesta on pystytty rauhoittamaan autoilta. Myös Y-tontin sijainti alueen pohjoisosalla mahdollistaa päiväkotitoiminnasta aiheutuvan saatto- ja huoltoliikenteen järjestämisen siten, että sen aiheuttamat häiriöt asumiseen jäävät vähäisiksi. Liikenneratkaisun tavoitteena on ollut minimoida autoilusta aiheutuvia asumista häiritseviä ja haittaavia vaikutuksia.

Kaavoitettavan alueen ja nykyisen Kivistön pientaloalueen väliin on osoitettu kapea (30–40 m) lähivirkistysalue. Puistoon on osoitettu ulkoilureitti ja pikaraitiotie varaus.

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raide- ja linja-autoliikenne) ja pyöräilyyn tukeutuvan kaupunkikorttelin toteutumiselle.

5.1.1 Mitoitus

Korttelialueet

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on 50 100 k-m², joista asuinrakennusten korttelialueiden (A) osuus on 48 100 k-m² (96 %). Yleistenrakennusten korttelialueen (Y) osuus on 2 000 k-m² (4 %). Tämän lisäksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa muita kerroksia korkeampaa tilaa (liike-, työ, palvelutiloja) asuinrakennusten katutasoon arviolta n. 3300 k-m².

Alueelle on tulossa noin 1070 asukasta, kun asumisväljyytenä 1 asukasta/ 45 k-m² asuinkerrosalaa. Asuntokerrosala mahdollistaa yhteensä noin 800 asunnon rakentamisen, jos asunnon keskikoko on 60 k-m². Lopulliset asukas- ja asuntoluvut määräytyvät pitkälti asuntotyyppijakauman perusteella alueen rakennussuunnittelun aikana.

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23183:

tontti 1 2000 k-m² (Y)

kortteli 23184:

tontti 1 4000 k-m²

tontti 2 5000 k-m²

tontti 3 3700 k-m²

yht. 12700 k-m² (A)

kortteli 23186:

tontti 1	7500 k-m ²
tontti 2	3700 k-m ²
tontti 3	3700 k-m ²
<u>tontti 4</u>	<u>800 k-m²</u>
yht.	15700 k-m ² (A)

kortteli 23187:

tontti 1	3700 k-m ²
tontti 2	4200 k-m ²
tontti 3	5600 k-m ²
tontti 4	5400 k-m ²
<u>tontti 5</u>	<u>800 k-m²</u>
yht.	19700 k-m ² (A)

Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Nämä tilat yhteensä n. 3300 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinkerrostalojen kattokerrokseen sijoitettavia talosaunoja, viherhuone-, kuntosali-, harrastus- ym. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Tonteilla 23184-3, 23186-3 ja 23187-1 tilat voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

A- korttelialueita koskevan kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 130 k-m² asunnot
- 1 ap / 50 k-m² toimistot
- 1 ap / 35 k-m² liiketilat
- 1 ap / 170 k-m² palveluasunnot ja palvelutilat

A- kortteleiden asuinkerrostalojen autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksissa. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 autopaikkoja voidaan sijoittaa tonteille 1 ap / asunto mikäli toteutus suunnitelma sen mahdollistaa. Muussa tapauksessa autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin.

Y- korttelialueelle sijoittuvan päiväkodin henkilökunnan pysäköinnin ja saattoliikenteen edellyttämät autopaikat voidaan osoittaa tontilta. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle on varattava paikkoja 1 ap/65 k-m².

Säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa A- kortteleissa varattava asumisen osalta 1 pp / 35 k-m². Vähintään 50 % näistä tiloista on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla kaatoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

A- korttelialueille toteutettavien toimisto-, palvelu- ja liiketilojen osalta säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 40 k-m².

Katualueet

Katualueiden mitoitus perustuu konsulttityönä Ramboll Oy:ssä laadittuun katujen yleissuunnitelmaan. Tonttikatujen osat, jolla on vähän autoliikennettä, toteutetaan pihakatuna. Vilkkaammilla tonttikatujen osilla joilta ajetaan pysäköintilaitoksiin ja päiväkodin saattoliikenteelle varatulle pysäköintialueelle on ajoradan lisäksi jalkakäytävä ja pyörätie. Lisäksi korttelin halkaisevan lounas-koillinen suuntaisen kevyenliikenteen yhteyden sujuvuuden varmistamiseksi osa Opaalikujasta ja Spineellikujasta on mitoitettu siten, että katujen varteen on mahdollista toteuttaa ajoradasta viherkaistalla erotetut kevyen liikenteen väylät.

5.1.2 Palvelut

Kivistön keskustaan vuonna 2011 valmistuneen asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta, kaava nro 230600) suunnittelutyön yhteydessä selvitettiin laajasti mm. kaupallisia palveluita ja etsittiin ns. kivijalkaliikkeitä toteutumisedellytyksiä. Marja-Vantaan ydinkeskustan kaavaluonnoksessa mahdollistetaan ja paikoin edellytetään liike-, työ- ja palvelutilojen rakentaminen rakennusten kivi-jalkakerrokseen.

Vaikkakin nyt kaavoitettava alue ei sisälly em. kaavaluonnosalueeseen on suunnittelualueen keskeisestä sijainnista johtuen katsottu perustelluksi noudattaa katutason liike- ja palvelutilojen osalta samoja suunnitteluperiaatteita kuin ympäröivien alueiden asemakaavoissa. Kaavaehdotuksessa on Syväkiventien ja Keimolantien rajautuvilla asuinrakennusten korttelialueilla osoitettu ah- merkinnällä rakennusalat joilla maantasokerroksen tilat tulee kadunpuoleisilla osilla toteuttaa niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike-, työ- ja palvelutila käyttöön. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Kaavaehdotus mahdollistaa tällaisen tilan rakentamista enimmillään noin 3300 k-m². Tilat jakaantuvat katutasossa kolmen korttelin alueelle ja noin 400 metrin matkalle Keimolantien ja Syväkiventien varressa. Näihin tiloihin voi sijoittua kauppoja ja palveluja, kuten partureita ja kampaamoja, kioskeja, ravintoloita, toimistoja tai asuntoihin liittyviä työtiloja. Tilojen yksityiskohtainen käyttö ja soveltuvuus esim. ravintolatoiminnalle, tulee huomioida rakennusten suunnittelun yhteydessä. Liike-, työ- ja palvelutilojen sijoittuminen lähelle asuntoja mahdollistaa lähipalvelut, työn-teen lähellä kotia ja luo mahdollisuuksia pienyrittäjille löytää vaihtoehtoisia liike- ja palvelutiloja Kivistön keskustasta alueelle toteutettavan kaupunkikeskuksen lisäksi.

Em. kadunvarren liike-, työ- ja palvelutilojen lisäksi kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, Y alueelle sijoituvan päiväkodin tarpeisiin. Rakennusoikeutta tontilla on 2000 k-m². Alu-

eelle on mahdollista toteuttaa 6 – 8 ryhmän päiväkotia (n. 110 hoitopaikkaa).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä kaavaratkaisulla on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle. Asemakaavaratkaisun ja määräysten lisäksi laatutavoitteiden toteutumiseen vaikuttaa osaltaan asemakaavaa täydentämään laadittava rakentamisohje. Rakentamisohjeessa tullaan täsmentämään korttelialueiden rakentamisen lisäksi yleisten alueiden rakentamiselle asetettuja laatutavoitteita sekä esittämään vaihtoehtoja purettavan Kivistön koulun tiilimateriaalin käytölle, esim. ympäristötaiteeseen. Kaava-alueelle laaditaan Taiteen konsepti, samaan aikaan rakentamisohjeen laatimisen kanssa.

Kaavamääräysten mukaan kaupunkitilojen tulee mm. ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Em. lisäksi kaavamääräyksissä on useita rakentamista ohjaavia alueen kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä. Määräysten vaikutus painottuu korttelialueilla julkisivuihin ja rakentamisen laatuun. Näin on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle.

Katuverkon mitoituksessa on huomioitu kaupunkimaisen asuinkorttelin vaatimukset ja luonne. Katuverkko on suunniteltu siten, että läpiajoliikennettä ei kortteliin synny. Liikenteellisellä ratkaisulla on pyritty mahdollistamaan jalankulun ja pyöräilyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Korttelin kahdessa suunnassa halkaisevat kevyen liikenteen reitit mahdollistavat hyvät jalankulku ja pyöräily yhteydet alueen sisällä ja kytkevät korttelin hyvin ympäröivään kevyenliikenteen verkostoon.

Kaava-alueen lähivirkistysalue (Sakastipuisto) on osa laajempaa viherverkostoa. Korttelin keskellä sijaitseva muusta viherverkosta irralleen jäävä Opaalipuisto kytkeytyy Spinellikujan ja Opaalikujan puilla istutettujen viherkaistojen avulla laajempaan kaupunkirakenteeseen ja kevyenliikenteen verkkoon sekä myös Kivistön asemalle.

Kaavamääräysten mukaan alueen hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesien käsittelyn ja kestävän kaupunkisuunnittelun kannalta on eduksi, että alueelle rakennetaan viherkattoja. Kaavamääräysten mukaan LPA -korttelialueilla sekä tonteilla 23186-4 ja 23187-5 hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja. Lisäksi yleisten rakennusten korttelialueella (Y) hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona. Hulevesien viivyttämisen lisäksi alueelle toteutettavat viherkatot rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja pienilmastoa. Pysäköintilaitosten, Y-korttelialueen ja tonttien 23186-4 ja 23187-5 rakennusten mataluus suhteessa ympäröi-

viin rakennuksiin tekevät alueen viherkatoista myös kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja niiden vaikutus ylempien kerrosten asunnoista avautuviin näkymiin on oleellinen.



Näkymä Spinellikujalta koilliseen Opaalipuiston suuntaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita asunto- ja palvelurakentamiseen sekä aluetta palvelevien pysäköintilaitosten rakentamiseen (A, Y, LPA). Kaavamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia kaupunkikuvaan, pysäköintiin ja hulevesiin liittyviä määräyksiä.

Kaava-alueen pinta-alasta (4,9 ha) korttelialueiden osuus on 3,1 ha (63 %). Korttelialueet on osoitettu asunrakennusten (A) (41 %), yleisten rakennusten (Y) (10 %) ja autopaikkojen korttelialueiksi (LPA) (10 %).

Korttelialueiden pysäköintiä koskevat määräykset on kerrottu selostuksen kohdassa "5.1.1 Mitoitus".

Asuinrakennusten korttelialueet (A)

Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen alueelle. Tontin koosta, rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippuen alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuinrakennuksia (lamelli- ja pistetaloja) ja kaupunkipientaloja tai pienkerrostaloja.

Kerrosluvut vaihtelevat välillä III – VIII. Rakennukset rakennetaan Vantaankoskentiehen, Syväkiventiehen ja Keimolantiehen rajautuvilla tonteilla kiinni em. katuihin. Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteleita, joiden sisään syntyy suojaisia pihatiloja. Kerros- ja pientalojen yhdistely korttelissa luo vaihtelevia näkymiä ja tiloja pihaille ja kaduille. Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa rakennusaloittain tonttikohtaisesti numeerisesti. Rakentamistehokkuudet vaihtelevat tonteilla $e=2.14-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamien on Syväkiventiehen rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan pääosin kaava-alueen kahdelle LPA- alueelle rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä inva-paikkoja. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 voidaan sijoittaa yksi autopaikka asunnon välittömään läheisyyteen mikäli toteutussuunnitelma tämän mahdollistaa, muussa tapauksessa autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin.

Kaavamääräysten mukaan osa maantasokerroksesta tulee rakentaa asunnoiksi. Asunnot voidaan avata rakennusten pihanpuolelle. Syväkiventien ja Keimolantien rajautuvilla tonteilla maantasokerroksen kadunpuoleiset tilat (asemakaavassa ah- merkinnällä osoitettu rakennusala) tulee toteuttaa siten, että ne voidaan tarvittaessa heti ottaa liike-, palvelu- ja työtila käyttöön. Nämä tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusten maantasokerros tulee olla kadun puolella avonainen. Kerrostalokorttelien pihat ovat vehreitä. Oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan yhteisinä, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavamerkintä mahdollistaa julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden sijoittumisen alueelle. Kaavaehdotusta laadittaessa Y-korttelialueen suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitu alueelle mahdollisesti sijoittuvat päiväkotitoiminnot. Alueella on rakennusoikeutta 2000 k-m^2 ($e=0.37$). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakentamisen mataluudesta johtuen kaupunkikuvallisista syistä rakennuksen kattopinta-alasta tulee vähintään 70 % toteuttaa viherkattona. Korttelialueen pysäköinti tulee järjestää tontilla. Rakennusala ja muu rakentamisen ohjaus, on suhteellisen väljää verrattuna asuinrakennusten korttelialueisiin. Tontin huolto- ja saattoliikenteen ohjausta lukuun ottamatta rakentamisen ja pihajänteiden ei ole haluttu rajoittaa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavakarttaan on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Korttelialueille on mahdollista toteuttaa IV kerroksiset pysäköintilaitokset. LPA- alueiden rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun mukaan. Pysäköintilaitokset on sijoitettu siten, että etäisyys asuntojen ulko-ovelta tonttia palvelemaan pysäköintilaitokseen on enintään 120 metriä. Kaavamääräysten mukaan, pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäristöön.

tyä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä. Pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa polkupyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein. Pysäköintilaitoksien suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan sähköautojen varauspisteet sekä korttelissa 23185 lisäksi aluetta palvelevan sähkömuuntamon sijoittaminen rakennukseen. Pysäköintitiloihin voidaan sijoittaa myös osa (enintään 70 %) asuinkorttelialueiden asumista palvelevista aputiloista, kuten jätehuone, varasto, harrastus ja kerhotiloja.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva kapea (n. 30–40 m) ja pitkä (n. 200 m) lähivirkistysalue (Sakastipuisto) erottaa tulevan Kivistön keskustan tiiviin kaupunkirakentamisen Kivistön nykyisestä pientaloalueesta ja Kivistön kirkon tontista. Sakastipuisto on osa laajempaa viheralueverkostoa ja kytkeytyy selkeästi suunnittelualueen ja Keimolantien koillispuolella sijaitsevaan Lipunkantajanpuistoon ja sieltä edelleen tulevaisuudessa Vantaajoen varteen. Lipunkantajan puistosuunnitelmassa esitetyt ulkoilureitit ja ladut jatkuvat Sakastipuistossa. Tarkoitus on, että Sakastipuistosta on talvisin latuyhteys Keimolaan. Ulkoilureittien lisäksi kaavakartassa on Sakastipuistoon osoitettu varaus tulevaisuudessa mahdollisesti Kivistön keskustasta Keimolan suuntaan kulkevalle pikaraitiotielinjalle ja rakennusala puistomuuntamolle.

Puistot (VP)

Kaava-alueen keskellä sijaitsee Opaalipuisto niminen pienehkö (n 0,2 ha) puisto. Muusta viherverkosta irralleen jäävä puisto on luonteeltaan alueen korttelipuisto. Kaavakartassa puistoon on osoitettu ohjeellisena leikki- ja oleskelualue. Opaalipuistoon sijoittuu myös Kivistön koulun edustalla oleva silokallio. Kallio on asemakaava ehdotuksessa merkitty ssk- merkinnällä säilytettäväksi. Puiston kautta kulkevat kaava alueen kahdessa suunnassa halkaisevat jalankulku ja pyöräily reitit, joiden kautta puisto kytkeytyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

5.3.3 Tekninen huolto

Vesihuolto

Asemakaavaehdotuksen toteutumisen myötä suunnittelualueella olevat rakennukset puretaan ja niitä palvelleet vesijohdot, jätevesiviemärit ja hulevesiviemärit poistetaan käytöstä. Kaavan mukaista rakentamista varten rakennetaan tarpeelliset vesihuoltoverkostot Olviinikujalle ja Opaalikujalle sekä Spinellipolun eteläosaan. Spinellikujalle rakennetaan ainoastaan hulevesiviemäri, joka johdetaan kaavakarttaa merkityn rasitteen kautta Syväkiventien hulevesiviemäriin. Spinellikujalla olevat tontit voivat liittyä Syväkiventien, Vantaankoskentien ja Spinellipolun vesihuoltoverkostoi-

hin. Spinellikujan varressa olevan tontin 23187-5 vesihuoltoa varten on kaavakartassa varattu rasitealue yksityisiä tonttijohtoja varten, jotta tontti pääsee liittymään Spinellipolun yleiseen vesihuoltoverkostoon. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat arviolta 141 000 €. Tonttien rakentajat vastaavat putkien purkamisesta omalla tontillaan ja johtojen tulppaamisesta HSY:n liitospisteessä.

Vedenjakelun osalta suunnittelualue kuuluu Kivistön painepiiriin. Paine-
piirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³,
Säiliön ylävesipinta on +95,35 tasolla ja ala-vesipinta +85.86 tasolla.

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 – 400 vesijohdolla Kivistöön. Myllymäen paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89.00 ja ylin painetaso noin +98.00. Korkeimmissa rakennuksissa saatetaan tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinnin osalta kaava-alueen kiinteistöjen tulee suunnittelu-
vaiheessa varmistaa tarvitaanko jätevesien johtamiseksi kiinteistökohtaista pumppaamoa. Kiinteistöt voivat liittyä joko kaavan sisäisiin vesihuoltoverkostoihin tai kaava-aluetta ympäröivien katujen verkostoon. Kaava-alueen jätevedet johdetaan Ruusukvartsinkadun kautta kaakkoon, kohti rakennettavaa Piispankylän jätevedenpumppaamoa. Piispankyläntien jätevedenpumppaamolta jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa. Jätevedet päätyvät lopulta puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesien osalta kaavamääräyksissä mainitaan, että ne tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakoh-
tainen hulevesisuunnitelma jolloin hulevesien hallinta liitetään osaksi rakennus ja pihasuunnittelua. Rakentamisen ohjauksessa naapuritontteja kannustetaan tekemään yhteisiä hulevesirakenteita keskinäisin sopimuksin. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Tämä vastaa karkeasti mitoitusradetilanetta, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Viherkattojen osalta mitoitusperuste hulevesien viivytykselle on 0,5 m³ viivytystilavuutta 100 m² viherkattoa kohden. Viivytysrakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida rankkasadetilanne, jossa rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin veden tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joissa ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua se

vesimäärä, joka sieltä laskennallisesti poistuu luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Energiahuolto

Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko sijaitsee Piispankylän teollisuusalueella kaava-alueen eteläpuolella. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista.

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Kaava-alueella tällä hetkellä kaksi Vantaan Energia Oy:n muuntamoita. Muuntamot on huomioitu kaavaehdotuksessa ja ne voidaan säilyttää nykyisillä paikoillaan. Vantaan Energia Oy:n mukaan olevien muuntamoiden lisäksi alueelle tarvitaan vielä lisää muuntamoita. Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat kahdelle muuntamolle. Muuntamot on sijoitettu Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti, Keimolantien puoleiselle LPA- korttelialueelle (on jo rakennettu) ja Sakastinpuiston länsipäätyyn. Kaavaehdotuksessa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennuksiin toteutetaan tarvittaessa kiinteistömuuntamoita.

Jätehuolto

Kivistön keskustan alueella varaudutaan keskitetyn putkikeräysjärjestelmän toteutukseen. Putkikeräysjärjestelmä perustuu kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaiseen kolmen tai neljän eri jätejakeen keräämiseen jätetesteisiin, josta ne maahan sijoitetun välivaraston ja keräysputkiverkoston kautta ilman painevoiman avulla siirretään alueelliselle jätteenkeräysasemalle. Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten mukaisesti. Järjestelmää tukee Kivistön aluekeräyspisteiden verkosto, joissa kerätään mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Putkikeräysjärjestelmän etuna ovat jätehuollosta aiheutuvan raskaan liikenteen poistuminen asuntoalueelta, jolloin liikenteen melutaso laskee ja päästöt vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee. Järjestelmän haittana ovat raskaat alkuinvestoinnit sekä putkistoon että jätteenkeräysasemaan.

Kaava-alueen kiinteistöt edellytetään liittymään keskitettyyn putkijätejärjestelmään.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Kivistön uuden keskustan rakentamisen sosiaalisia vaikutuksia on tutkittu keskustan asemakaavaluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta asemakaava ja asemakaavanluonnos, kaava nro 230600) yhteydessä laaditussa erillisessä raportissa: Sosiaalisten vaikutusten arviointi (Sito Oy 2011). Sosiaalisten vaikutusten arviointityö keskittyi Kivistön keskusta-

alueelle. Keskusta-alueen lisäksi selvitystyössä tarkasteltiin joitakin asioita myös nykyisten Kivistöläisten näkökulmasta. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei nostanut Kivistö keskustan alueelle laadittujen suunnitelmien suhteen esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa oli huomioitu jo laajasti eri osatekijöitä.

Vaikka nyt kaavoitettava-alue ei sisälly keskustan kaavaluonnokseen on tässä kaavatyössä yleisesti käytetty samoja Kivistön keskustan suunnitteluperiaatteita kuin kaavoitettavan alueen viereisillä keskustan kaavaluonnokseen sisältyneillä alueilla. Joten tämän asemakaavaehdotuksen sosiaalisia vaikutuksia on voitu arvioida em. keskustan kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta ja tarkennettu ajatellen nyt laadittua asemakaavaehdotusta.

Kaavaehdotus mahdollistaa Kivistön keskustaan asunto- ja palvelurakentamisen kortteleiden toteutuksen Kivistön rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Korttelit sisältävät monimuotoista kerrostaloasumista noin 1070:lle asukkaalle sekä palvelu- ja työtiloja. Suunnittelun tavoitteena on ollut pyrkimys luoda omaleimainen, monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja vaihtelevia kaupunkitiloja tarjoava kestävä kehityksen mukainen alue, jonne rakentuu monipuolista asuntotarjontaa eri elämänvaiheissa oleville, eri väestöryhmille ja eri tulotason omaaville.

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti

Asuntorakentaminen tulee omalta osaltaan luomaan alueen suunnitteluvision mukaista kotikaupungin imagoa, omaleimaisuutta ja tunnettavuutta niin Vantaalla kuin valtakunnallisestikin. Keskusta rakentamisen alkuvaiheessa toteutettava rakennuskanta luo vahvasti mielikuvia alueesta.

Tämän asemakaava-alueen tontit valmistuvat Kivistön keskustan rakentamisen alkuvaiheessa.

Suunnittelualue sijoittuu uuteen kaupunkirakenteeseen hyvin keskeisesti. Alue on Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä. Asuinrakennusten korttelit ovat helposti saavutettavissa ja alueella on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Alue liittyy hyviin pyöräily-, latu- ja muihin kevyenliikenteen reitistöihin. Läheisen Aurinkokiven yhteyteen rakentuu urheilukenttä ja yhteydet lähivirkistysreitteihin ja -alueisiin muodostuvat sujuviksi. Lähellä on myös metsää ja leikkipuistoja.

Alueelle on tarkoitus sijoittaa päiväkotia ja rakenteilla oleva Aurinkokiven koulu sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä. Pienten lasten perheille alasteen ja päiväkodin läheisyys on usein tärkeä asuinalueen valintaperuste. Myös harrastuspaikkojen (esim. kulttuuri, liikunta) sijainti lähellä kotia on merkittävää etenkin lasten, nuorten ja seniorien kannalta. Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa edistää myös lasten turvallista liikkumista sekä mahdollistaa liikkumisen ilman yksityisautoa.

Aurinkokivi ja suunnittelualueelle sijoittuva päiväkotitulevat julkisina rakennuksina olemaan alueen paikallisen identiteetintekijöitä. Tässä roolissa ne mahdollistavat uuden alueen sosiaalisen ympäristön syntymistä ja myönteistä yhtenäisyyttä. Rakentaminen ja uusien asukkaiden muutto alueelle tukee olennaisesti uuden alueen paikallisten palvelujen kehittymistä, myös nykyisten kivistöläisten kannalta. Tämä vaikuttaa positiivisesti arkielämän toimivuuteen sekä alueen houkuttelevuuteen ja imagoon.

Kaavamääräysten mukaan taide tulee olemaan mukana rakennus- ja ympäristösuunnittelun alusta lähtien. Tavoitteena on taiteen luonteva liittyminen kaupunkiympäristöön ja sen tuominen rikastuttavaksi osaksi alueella asuvien ja toimivien arkea.

Arkielämä ja palvelut

Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisu mahdollistaa monimuotoista asumista noin 1070:lle uudelle asukkaalle, 6-8 ryhmän päiväkodin sekä palvelu- ja työtiloja. Alue soveltuu hyvin lapsiperheille, senioreille ja kaikille ryhmille, jotka viettävät paljon aikaa omalla asuinalueellaan. Suunnittelualueen eteläpuolelle rakentuva Kivistön kaupunkikeskus sekä n. 500 metrin etäisyydelle sijoittuva Aurinkokivi tulevat sisältämään monipuolisia tiloja, palveluita ja harrastusmahdollisuuksia. Aurinkokivi ja kaava-alueelle sijoittuva päiväkotiturvaavat lapsia ja heidän huoltajiaan tukevaa palveluverkostoa.

Asukasmäärän kasvu alueella lisää julkisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaavaehdotus mahdollistaa liike- työ ja palvelutilojen rakentamisen rakennusten kivijalkakerrokseen. Toteutuessaan ne mahdollistavat lähipalvelujen syntymistä, monipuolistavat kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua asuinkortteleihin. Kivijalkatilat täydentävät ja monipuolistavat alueen ja koko Kivistön keskustan kaupallista palvelutarjontaa, joka tulee painottumaan suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuvaan Kivistön kaupunkikeskukseen Kivistön aseman välittömään läheisyyteen. Tuleva kaupunkikeskus liittyy kaupunkimaisesti keskustan asuinalueeseen ja mahdollistaa hyvät ja monipuoliset, seututasoiset kaupalliset palvelut myös ilman henkilöauton käyttöä.

Asemakaavaratkaisun mahdollistamat palvelut parantavat myös Kivistön nykyisten asukkaiden palvelujen tarjontaa. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivien alueiden asukkaiden palvelujen saavutettavuus erityisesti joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Kevyen liikenteen reitien jatkuvuus ja sujuvuus on turvattu.

Sukupuolivaikutusten näkökulmasta kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen palvelee sekä naisia että miehiä ja tukee perhe- ja työelämän yhteensovittamista. Työ- ja asiointimatkat ovat lyhyitä ja sujuvia (etenkin kodin ja päivähoidon, neuvolan ja koulun välillä) ja siten hanke tukee naisten ja miesten tasa-arvoa sekä arkielämän sujuvuutta.

Yhteisöllisyys

Kaavaehdotus mahdollistaa erityyppisten yhteistilojen toteuttamisen kuten yhteissauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila. Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia.

Katutasokerroksen elävöittämiseksi asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja kuten liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja sijoittuu Syväkiventietä ja Keimolantietä reunustaviin rakennuksiin. Kortteleiden sisäosiin on mahdollista toteuttaa työtiloja erityisesti asumisen yhteyteen. Kerrostalojen kattokerroksen elävöittämiseksi asemakaava sallii erilaisten asukkaita palvelevien tilojen kuten sauna-, harrastus- ja kuntosalitilojen rakentamisen.

Yhteistiloja tulee toteuttaa myös pysäköintilaitoksiin, johon soveltuvat hyvin esimerkiksi mopon, pyörän- tai auton huoltotilat, käsityöverstaat ja bänditilat. Yhteistiloissa voi olla myös huoneita tai pöytäpaikkoja, joita on mahdollista vuokrata etätyöntekoon tai pienyrittäjätoimijoille.

Tavoitteena on, että asukkaat voivat vaikuttaa asuintalojen ja kortteleiden yhteisten piha-alueiden suunnitteluun ja käyttöön. Piha-alueille on suunniteltu yhteisiä oleskelun ja tekemisen paikkoja.

Kaavaehdotus tarjoaa puitteet uudelle alueelle muuttavien ihmisten keskinäiselle vuorovaikutukselle ja sosiaaliselle kohtaamiselle sekä paikallisen yhteisöllisyyden muodostumiselle ja kaupunkimaiselle yhteisölliselle elämäntavalle.

Suunnittelualueen rakentuminen yhdessä rakenteilla olevan Aurinkokiven ja suunnitteilla olevan Kivistön kaupunkikeskuksen kanssa mahdollistavat asumisen, erilaisten palvelujen ja toiminnan kytkeytymisen toisiinsa. Voidaan nähdä, että suunnittelualueen rakentumisella on positiivinen vaikutus Kivistön keskustan toimivuuteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen ja virikkeisyyteen. Nämä em. suunnittelualueen rakentamisen vaikutukset ulottuvat myös vanhan Kivistön puolelle.

Mahdollisia uhkia ja riskejä

Kivistön uuden keskusta-alueen rakentamisen vaiheittaisuus luo haasteita sekä Kivistön nykyisten, että alueelle uusien ensimmäisinä muuttavien asukkaiden kannalta. Haasteena liikenneturvallisuudelle, etenkin lasten koulureittejä ajatellen, on se, että alueella asutaan, toimitaan ja sitä rakennetaan yhtä aikaa. Rakentamisesta aiheutuu häiriötä, ja palvelut, virkistysmahdollisuudet ja liikkumisyhteydet ovat aluksi puutteelliset. Myös suunnittelualueen rakentaminen ja pysäköintijärjestelyt tulee toteutumaan vaiheittain. Uhkana voi olla, että alueelle suunnitellut julkiset ja kaupalliset lähi- ja aluekeskustasoiset palvelut viivästyvät.

Haasteena voi olla, miten alueen uudet asukkaat (n. 1070) saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusiin asukkaiden juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi alueella toi-

mivan MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

Uhkana voi myös olla, että tavoiteltu yhteisöllisyys ei toteudu eivätkä asukkaat ota yhteisiä alueita ja tiloja käyttöönsä tai ne jopa erottavat eri väestöryhmiä toisistaan. Eri kulttuuritaustaisille tulee löytää heidän tarpeitaan vastaavia tilaratkaisuja. Tulevien asukkaiden, myös kulttuurisilta taustoiltaan erilaisten, juurtuminen alueelle on välttämätöntä kestävän kaupungin rakentamisen vuoksi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Kaavaehdotuksen toteutuessa alueella sijaitsevat Kivistön koulun rakennukset puretaan ja koulun pihaa reunustavat metsät kaadetaan. Rakentamisen myötä alue muuttuu maankäytöltään tehokkaaksi kaupunkimaiseksi palvelu- ja asuinalueeksi jolla on keskeinen rooli Kivistön keskustan kaupunkikuvassa.

Rakentaminen joukkoliikenteen yhteyksien äärelle lisää kestävän kehityksen mukaisen kaupunkirakenteen syntymistä.

Palvelut

Alueen rakentamisesta seuraava asukasmäärän kasvu tulee lisäämään palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaava-alueelle sijoittuva päiväkotitulee lisäämään Kivistön keskustan ja nykyisen pientaloalueen julkisten palveluiden tarjontaa. Kaavaehdotus mahdollistaa Syväkiventien ja Keimolantien varressa liike- ja palvelutilojen rakentamisen asuinkerrostalojen maantasokerrokseen. Toteutuessaan tilat mahdollistavat monipuoliset lähipalvelut, elävöittävät kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua asuinkortteleihin.

Rakennusten kivijalkatiloihin sijoittuvat palvelut täydentävät ja monipuolistavat keskusta kaupallista palvelutarjontaa, joka pääosin sijoittuu tulevaisuudessa Kivistön kaupunkikeskukseen.

Hyvien joukkoliikenne- ja raideliikenneyhteyksien varrella oleva monipuolinen ja tiivis kaupunkimainen yhdyskuntarakenne mahdollistaa ekologisen ja kohtuuhintaisen asumisen, jossa palvelut ja pääkaupunkiseudun keskeiset työpaikka-alueet ovat saavutettavissa ilman henkilöautoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen myötä suuri osa paikan historiallisista arvoista menetetään. Kivistön koulun edustalla sijaitseva silokallio on kaavaehdotuksessa kuitenkin osoitettu säilytettäväksi. Muilta osin alueen nykyinen rakenne ja maisema muuttuvat alueen rakentamissa.

Rakentamattomana alueeseen liittyvät historialliset arvot ja Kivistön koulu pihapiireineen säilyisivät alueella. Kivistön koulun toiminnot siirtyvät kuitenkin lähitulevaisuudessa Ruusukvartsinkadun varteen rakennettavaan Aurinkokiven koulu- ja palvelurakennukseen (n. 2016). Nykyisen koulurakennuksen purkamisen yhteydessä tulee tutkia mahdollisuudet uusiokäyttää koulun tiiliaines ympäristötaiteen materiaalina.

Liikenne

Kaava-alue on osa Kivistön aseman ja linja-autoterminalin lähiympäristöä. Kaikki Kivistön aseman kolme sisäänkäyntiä sijaitsevat alle 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta Syväkiventien eteläpuolella. Aseman läntisimmän sisäänkäynnin läheisyyteen varataan tilat linja-autoterminalille sekä henkilöautojen ja polkupyörien liityntäpysäköinti-alueita. Kehäradan junat liikennöivät tiheimmillään 10 minuutin vuorovälein ruuhka-aikoina ja päivällä. Junaliikenteen alkaessa v. 2015 joukkoliikenteen yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja Vantaan aluekeskuksiin paranevat merkittävästi. Pää- ja kokoojakaduilla on varauduttu liityntäbussilinjojen kulkureitteihin. Kokoojakaduilla bussit pysähtyvät ajoradalla hidastaen samalla muuta autoliikennettä. Kaava-alueen rakentaminen lisää alueen joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa. Joukkoliikenteen riittävän suuri käyttäjäkunta alueella turvaa joukkoliikenteen reittien toimivuuden ja lyhyet vuorovälin tulevaisuudessakin.

Kaavan toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy keskustan pääkatuverkossa jonkin verran painottuen Vantaankoskentien, Syväkiventien ja Keimolantien varteen. Kivistön kaupunkikeskuksen kaavatyön yhteydessä tehdyissä liikenteen toimivuustarkasteluissa on ollut mukana myös nyt kaavoitettava alue ja sen ennustetut liikennemäärät. Toimivuustarkasteluissa ei kaava-alueen liittymissä eikä em. pääkatujen risteyksissä ole todettu välityskykyongelmia.

Kaava-alueen kevyenliikenteen yhteyksien suunnittelussa on tavoiteltu sujuvia reittejä alueen sisällä ja sen läpi. Kaavan toteutuminen parantaa alueen kevyenliikenteen yhteyksiä ja Kivistön aseman ja linja-autoterminalin saavutettavuutta Kivistön nykyisen pientaloalueen ja Keimolan suunnasta.

Tekninen huolto ja hulevedet

Kaavan myötä alueen rakennuskanta ja niitä palveleet yhdyskuntatekniset johdot ja putket poistuvat käytöstä. Uutta rakentamista varten kaava-alueelle rakennetaan tarpeelliset uudet verkostot.

Kaava-alueen jätevedet tullaan johtamaan kohti Piispankylään rakennettavaan jätevedenpumppaamoa. Ennen kuin Piispankylän jätevesipumppaamo on otettu käyttöön, on Kehäradan varressa sijaitseva väliaikainen jätevedenpumppaamo oltava toiminnassa.

Hulevesien hallinnan osalta Kivistön keskusta alueella on ensisijaisena tavoitteena estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaami-

en kasvu. Toisin sanoen hulevesiä tulee tavoitteen mukaan viivyttaa hallitusti alueen sisällä niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Kaavamääräyksen mukaan suunnittelualueen hulevedet tulee viivyttaa tonteilla. Käytännössä tämä tarkoittaa mm. sitä että, kaava-alueen pysäköintilaitosten katot tulee rakentaa viherkattoina, koska LPA- korttelialueilla ei ole tilaa muille viivytysratkaisuille. Myös tonteilla 23186-4 ja 23187-5 on rakennettava viherkatot, jotta pienille tonteilla saadaan muodostettua riittävä viivytystilavuus.

Virkistysreitit ja viheralueet

Kaava-alueen Sakastipuista on osa laajempaa virkistysalue verkkoa. Kaava-alueen rakentuminen ei katkaise nykyisiä ja suunnitteilla olevia virkistysreittejä. Kaavan vaikutus virkistysalueisiin ja laajempaan viheralueiden muodostamaan verkostoon jää vähäiseksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vaikka asemakaava tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen, alueen rakentaminen lisää jonkin verran liikenteen aiheuttamia päästöjä ja melua. Alueen rakentamisen aiheuttama liikennemäärän kasvu Kivistön pääkatuverkossa jää kuitenkin keskustan liikenteen kokonaismäärään suhteutettuna vähäiseksi, eikä sen aiheuttamaa häiriötä voida pitää kaava-alueen ympäristön toiminnoille normaalista poikkeavana kun huomoidaan alueen sijainti tiiviisti toteutetussa kaupunkiympäristössä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalue (Sakastipuisto) säilyy suurelta osin metsäisenä. Mikäli Kivistön keskustan pikaraitiotiesuunnitelmat etenevät ja Kivistöstä Keimolan suuntaan johtava pikaraitiotie yhteys toteutuu, myös Sakastipuiston metsäinen luonne tulee muuttumaan rakennetummaksi puistoksi.

Alueen tiivis, kaupunkimainen rakentaminen muuttaa luonnonmukaista veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Rakentamisesta seuraava lisääntyvä pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemärointiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittää hulevesivirtaamia ja kuivattaa maaperää ja pienilmastoa. Tätä kehitystä on kaavaehdotuksessa pyritty ehkäisemään. Kaavamääräysten mukaan hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesimääräyksestä johtuen osa rakennusten katoista tulee rakentaa viherkattoina. Lisäksi kaavamääräysten mukaan LPA- korttelialueilla ja tonteilla 23186-4 ja 23187-5 hulevesien käsittelyssä on hyödynnettävä viherkattoja. Y- korttelialueella 70 % rakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona. Alueelle toteutettavat viherkatot luovat mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle.

Alueen eläinlajisto tulee rakentamisen takia korvautumaan

osittain kaupunkilajistolla, mutta myös säilyy pohjoisosan suurelta osin luonnontilaan jätettävillä puistoalueilla.

Kaava-alueen rakentaminen on luonteeltaan taajamarakennetta täydentävää. Alueen rakentaminen hyödyntää raideliikennettä, tukeutuu luontevasti Kivistän keskustan rakenteilla olevaan liikenneverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Taajamarakennetta täydentävä ja jo rakenteilla oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin tukeutuva rakentaminen vähentää luontoon haitallisesti vaikuttavia rakentamisen ja liikenteen päästöjä muualla.

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta alueen sisäistä liikennettä palvelevien tonttikatujen ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Alueen katu- ja muu kunnallistekniikan verkoston toteutus kokonaisuudessaan edellyttää Kivistön opetustoimintojen siirtymistä Aurinkokiveen. Katu- ja kunnallistekniset verkostot toteutunevat vaiheittain. Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön myös tällä kaava-alueella ja siihen liittyy toteutuskustannuksia. Vantaankoskentie, Syväkiventie ja Keimolantie rakennetaan koko keskustan kaupunkirakennetta ja asuntotuotantoa varten, joten näiden suunnittelualuetta reunustavien katujen rakentaminen ei aiheuta tähän asemakaavaan liittyviä kynnysinvestointeja. Vesihuollon rakentamisen osalta kaavoituksesta seuraavat investoinnit ovat noin 141 000 €. Rakentamisen kustannusarvioita tarkistetaan kaavatyön edetessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Aluetta rasittavat Kivistön keskustan pääkatuverkon ja VT3:n liikenteen aiheuttama liikennemelu sekä jossain määrin lentomelu. Suunnittelualueen meluolosuhteita on tutkittu tarkemmin aluetta koskevassa meluselvityksessä (Asemakaavan 231600 ja asemakaavanmuutoksen 001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa, Ramboll 20.2.2014). Selvityksessä huomiointiin tieliikenteen ja mahdollisen tulevan pikaraitiotien aiheuttama melu. Selvitys laadittiin ennustevuodelle 2030 ja melukäyttäytyminen tutkittiin heijastuksien osalta tilanteessa jossa myös ympäröivät korttelit oli rakennettu.

Selvityksen mukaan tie- ja katuliikenteen aiheuttama melu on voimakainta päivisin Vantaankoskentien ja osalla Syväkiventiehen rajautuvien tonttien kadunpuoleisilla julkisivuilla joilla melutaso ylittää päivisin 65 dB. Näiden julkisivujen rakenteiden ääneneristävyys tulee olla vähintään 36 dB. Melutaso laskee Syväkiventien varressa koilliseen mentäessä (vaatimus 35 dB) ja on Spinellikujan koillispuolella tasolla 60–65 dB. Sama melutaso kohdistuu myös Keimolantien rajautuvien tonttien kadunpuoleisiin julkisivuihin. Näiden julkisivujen ääneneristävyys tulee selvityksen

mukaan olla vähintään 35 dB. Kaava-alueen muiden julkisivujen melutaso tie- ja raideliikenteen osalta jää alle 60 dB.

Raitiovaunun synnyttämä hetkellinen enimmäismelu (äänipiikki) ei asu-
misterveysohjeen mukaan saisi ylittää asuinhuoneissa yöaikaan 45 dB
tasoa. Mahdollisen pikaraitiotienlinjan aiheuttama hetkellinen enimmäis-
melu on selvityksen mukaan 76 dB. Asumisterveysohjeen mukainen 45
dB melutaso ei ylity sisätiloissa, kun rakenteiden ääneneristävyys on
31 dB.

Asemakaava edellyttää koko kaava-alueen parvekkeiden lasittamista.
Tämä on paitsi toiminnallinen kysymys (parvekkeet ovat paremmin me-
lulta suojattuja) myös kaupunkikuvallinen kysymys (samassa asuinra-
kennuksessa ei ole eri lailla käsiteltyjä parvekkeita). Kaava kannustaa
myös rakentamaan viherhuoneita, erityisesti Vantaankoskentien ja Syvä-
kiventien varrella.

Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asema-
kaavojen laadullisena tavoitteen Kivistön keskustassa on ollut asuntojen
tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on
esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksil-
le. Kaava-alueella on annettu meluntorjuntaa varten määräys: Asuinhuo-
neiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on
oltava vähintään 35 dB. Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuo-
ren ääneneristävyyden lentoja liikennemelua vastaan on oltava vähin-
tään 32dB. Tämän kaavamääräyksen mukaisilla rakenteilla täyttyvät
myös katuliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset
pääosalla kaava-aluetta. Ainoastaan Vantaankoskentien ja osalla Syvä-
kiventien varressa (Spinellikujasta lounaaseen) kaavamääräyksissä
edellytetään rakennusten julkisivujen rakenteilta lisäeristävyyttä. Näiden
julkisivujen ääneneristävyys tulee kaavamääräysten mukaan olla vähin-
tään 36 dB.

Pikaraitiotien liikenteen aiheuttama enimmäismelu yöaikaan edellyttää
Keimolantien ja Sakastipuiston puoleisista julkisivurakenteilta 31 dB ää-
neneristävyyttä. Tämä on alempi kuin em. lentomelun perusteella koko
kaava-aluetta koskeva 32 dB vähimmäisvaatimus. Joten mahdollisen pi-
karaitiotien liikenteen melu ei vaikuta melua koskeviin kaavamääräyksiin.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnot ja -määräykset on laadittu noudatta-
en Kivistön asemakaavayksikön (= entisen Marja-Vantaa-projektin) mal-
lia eri teemoista koottuvine pykälineen. Kaavamerkinnot ja -määräykset
ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksissaan keväällä 2013 kaava-alueen katujen ja puistojen nimiä. Kaava-alueen nimistö noudattaa Kivistön keskustan eri kivilajeihin perustuvaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu selostuksen liitteenä esitetty havainnekuva (liite 3). Asemakaavaan liittyy rakentamisohje.

6.1.1 Toteuttaminen

Alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamien alkaa kaavan vahvistuttua. Kokonaisuudessa katu- ja kunnallistekninen verkoston voidaan rakentaa kun Kivistön koulun opetustoiminnot ovat siirtyneet uusiin tiloihin Aurinkokiveen (n. 2016). Em. huomioiden alue rakentunee arviolta noin viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

Alueen rakentaminen tulee aloittaa kaava-alueen meluolosuhteista johtuen Vantaankoskentiehen rajautuvilta tonteilta. Näin alueen ensimmäiseksi valmistuneet rakennukset suojaavat sisäpihojen ulko-oleskelualueita VT3:n liikennemelulta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

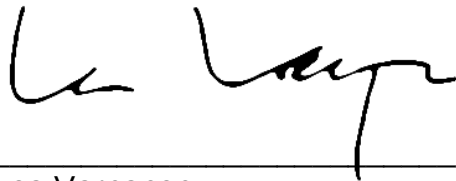
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Projektinjohtaja Gilbert Koskela
Projektinjohtaja Reijo Sandberg
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira
Asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Suunnitteluavustaja Outi Colliander
Suunnitteluavustaja Sari Simonen
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Rakennustutkija Anne Vuojolainen
Hankesuunnittelupäällikkö Jukka Hagelberg
Suunnittelija Päivi Riehunkangas
Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri, Sirkka Kosonen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Projekti-insinööri Jukka Hietamies
Liikenneinsinööri Susanna Koponen

Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Kaupungininsinööri Henri Westlin
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki
Lupatarkastaja Sampo Sälevara
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen
Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Konsultit edustamistaan yhtiöistä:

Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy
Ramboll Finland Oy
Vantaan Energia Oy

Vantaalla 15.9.2014



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki
asemakaavasuunnittelija

LIITE 1. Tilastolomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.08.2014
Kaavan nimi	231600 Kivistö 23 kaupunginosa, Koulun ympäristö		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		14.02.2013
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092231600
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,3120	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	49,3120
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]		

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	49,3120	100,0	50100	0,10	49,3120	50100
A yhteensä	20,4850	41,5	48100	0,23	20,4850	48100
P yhteensä						
Y yhteensä	5,4620	11,1	2000	0,04	5,4620	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,0780	22,5	0		11,0780	0
R yhteensä						
L yhteensä	12,2870	24,9	0		12,2870	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

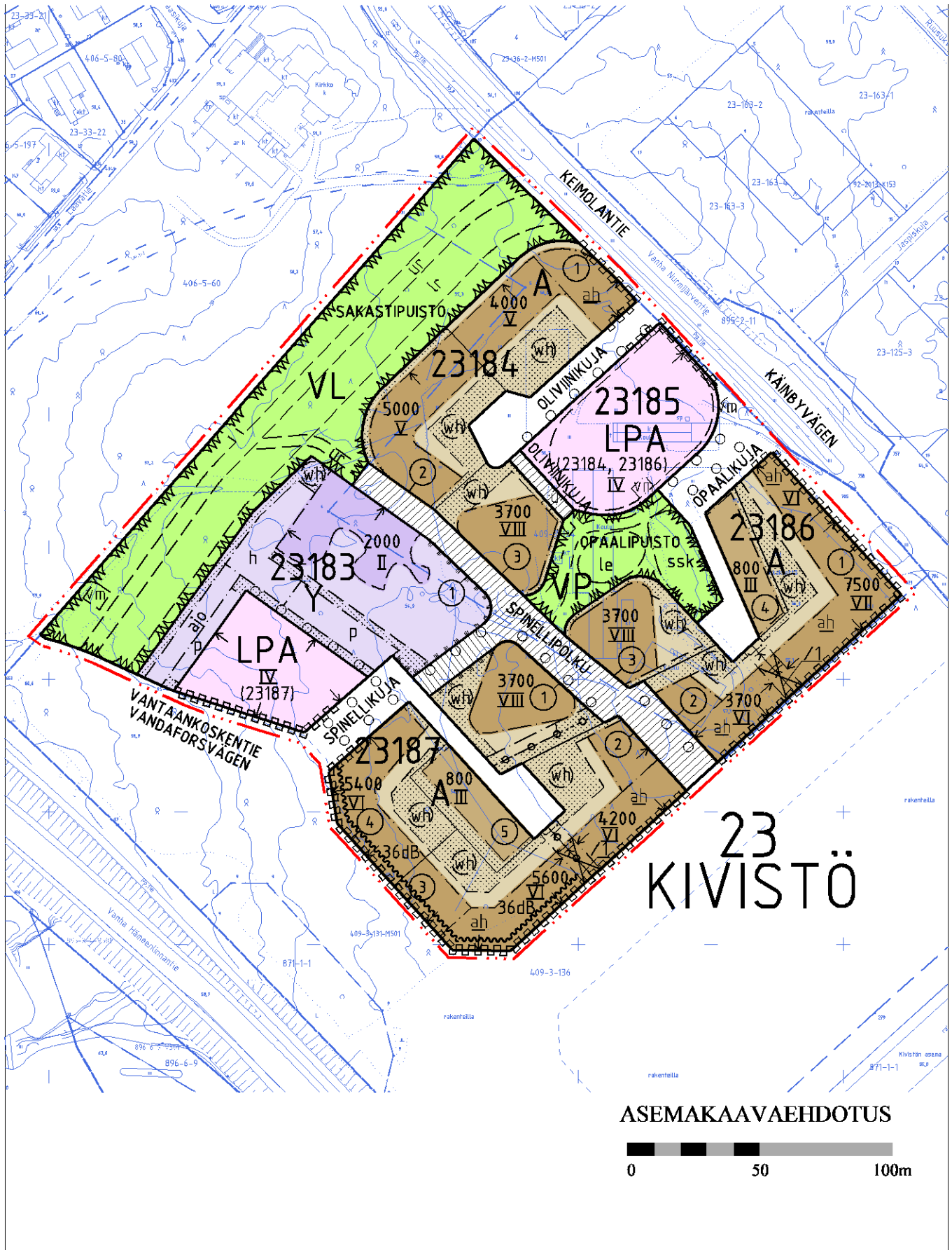
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	49,3120	100,0	50100	0,10	49,3120	50100
A yhteensä	20,4850	41,5	48100	0,23	20,4850	48100
A	20,4850	100,0	48100	0,23	20,4850	48100
P yhteensä						
Y yhteensä	5,4620	11,1	2000	0,04	5,4620	2000
Y	5,4620	100,0	2000	0,04	5,4620	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,0780	22,5	0		11,0780	0
VP	2,0100	18,1	0		2,0100	0
VL	9,0680	81,9	0		9,0680	0
R yhteensä						
L yhteensä	12,2870	24,9	0		12,2870	
Kadut	4,3530	35,4			4,3530	
Kev.liik.kadut	2,8290	23,0			2,8290	
LPA	5,1050	41,5	0		5,1050	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2. Asemakaavakartta ja määräykset 1:2000



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

231600

Päiväys
Datum

15.9.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

689491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

KIVISTÖN KOULUN YMPÄRISTÖ

Asemakaava

Korttelit 23183 - 23187

sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Korttelit 23184, 23186 ja 23187

sekä osassa korttelia 23183.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

OMGIVNINGEN KRING KIVISTÖ SKOLA

Detaljplan

Kvarteren 23183 - 23187

saamt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning

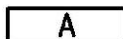
Kvarteren 23184, 23186 och 23187

saamt delar av kvarteret 23183.

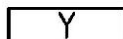
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinrakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7



Yleisten rakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7

§ 1 kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppöjä, kaupunkitiloja ja pysäköintilaitoksia. Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävä kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneelien ja muita energialaajuuksia säästävien ja tuottavien ratkaisujen saa rakentaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sijoitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinrakennusalojen ah-merkinnällä varustetussa osassa olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Maantasokerrosten julkisivu ja massoitelu tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneelien ja viherkattoja. Vantaankoskentie, Syväkiventie ja Keimolantie puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut yksittäiset ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan. Kaava-alueen parvekkeet tulee lasittaa. Vantaankoskentie ja Syväkiventie varren asuinrakennuksissa tulee suosia viherhuoneita.

Lähtökohteisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasokerros (kellarikerros) tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för bostadshus.
§ 1-7 gäller kvarteren

Kvarteretsområde för allmänna byggnader.
§ 1-7 gäller kvarteren

Park.

Område för närekreation.

Kvarteretsområde för bilplatser.
§ 1-7 gäller kvarteren

§ 1 stadsbilden

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

De krav som stadsbilden och trivselen ställer ska uppfyllas genom att varierande byggnadstyper, stadsrum och parkeringsanläggningar byggs. Stadsrummen ska utgöra uttryck för principerna för god stadsplanering och hållbar utveckling så att det uppstår omväxlande, intensiva och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.

Tekniska anordningar ska på ett naturligt vis integreras i arkitekturen och markanvändningen. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar får byggas och anläggas. Luftkonditioneringsmaskinrummen samt inläggnader och murar ska anpassas till husarkitekturen och stadsbilden.

I den del flervåningshusens första plan som är ah- märkt ska rumshöjden vara högre än i de övriga våningarna för att möjliggöra de tekniska installationer som affärs- och servicelokalerna kräver. Fasaderna och byggnadsmassans artikulering i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak byggas. Balkongerna längs fasaderna mot Vandaforssvägen, Djupbergsvägen och Käinbyvägen ska i regel vara indragna. Enstaka arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade konsolbalkonger är tillåtna. Balkongerna får överstrida byggnadsytan. Balkongerna i planområdet ska inglasas. I bostadshusen utmed Vandaforssvägen och Djupbergsvägen ska byggandet av vinterträdgårdar uppmuntras i bostadshusen.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada. I gatufasaderna tillåts inga synliga elementfogar. Markplansvåningen (källarvåningen) måste byggas i högklassiga och hållbara material. Synliga betongsokklar tillåts inte.

Tonttien 23184-3, 23186-3 ja 23187-1 pistetalojen tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus.

Kerrostalojen maantasokerroksesta osa on rakennettava asunnoiksi.

§ 2 laatu

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta. Nykyisen koulurakennuksen purkamisen yhteydessä tulee laatia selvitys rakennusvalvonnalle tiilimateriaalin uusiokäytöstä uudisrakentamisessa ja ympäristötaiteessa.

Kaava-alueen ekotehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä.

Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävä kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä.

Kaava-alueelle laaditaan rakentamishoje ja Taiteen konspeti. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

§ 3 rakennusoikeus

Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Pysäköintitalon saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna.

Teknisen huollon tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueiden ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroskorkeudeltaan 5 metriä korkeina ja niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen. Luonnonvaloisin ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.

Asumista palvelevia tiloja kuten jätuhuone, varasto, harastus ja kerhotiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 % asuntokerroksalasta. Tiloja voidaan rakentaa A-kortteleihin ja kyseistä korttelia palvelevaan LPA-kortteliin. Vähintään 30 % tiloista tulee toteuttaa A-korttelialueelle.

Asuinkeuhustalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia talosaunoja, viherhuone-, kuntosali-, harrastusym. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Tonteilla 23184-3, 23186-3 ja 23187-1 tilat voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä.

Kortteleihin 23184, 23186 ja 23187 tulee toteuttaa asukkaiden yhteiskäyttöön vähintään yksi asukastila, vähintään 100 k-m². Nämä tilat voivat sijaita myös korttelia palvelevassa pysäköintilaitoksessa.

§ 4 liikenne ja pysäköinti

Pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värilen käytöllä.

Pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Autojen pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä invapaikkoja.

Punkthusen på tomterna 23184-3, 23186-3 och 23187-1 ska inbördes utgöra en enhetlig helhet.^{2/5}

En del av flervåningshusens markplan ska byggas som bostäder.

§ 2 kvalitet

Hållbara material ska användas i byggnadernas fasader. Målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialet. I samband med att den nuvarande skolbyggnaden rivs måste man sammanställa en utredning till byggnadstillsynen om återvinningen av tegelmaterialet i nybyggnationen och miljökonsten.

Ekoeffektiviteten i planområdet ska hålla en god nivå.

Uppförandet och anläggandet av byggnader och uteområden ska fylla kraven på hållbar utveckling och flexibla utrymmen samt stödja lösningar som möjliggör energibesparande och förnybara energiformer. Gårdarna och utvistelseområdena ska vara grönskande och trivsamma.

För planområdet sammanställs byggnadsanvisningar och ett konstnärligt koncept. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering.

§ 3 byggrätt

De tillägsbyggrätter för boende som tilläts i denna paragraf dimensionerar inga bil- eller cykelplatser.

Parkeringshuset får byggas utöver byggrätten. Parkeringshusets omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Utrymmen för teknisk service får byggas utöver byggrätten.

På de byggnadsytor i kvartersområdena som angetts med markeringen ah ska våningshöjden i utrymmena vara fem meter hög i markplanet och dessa ska byggas på ett sådant sätt att de vid behov genast kan tas i bruk som affärs- och servicelokaler. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten.

Arealen för bostadshusens trapphus räknas in i byggrätten. Av arealen i ett trapphus som har dagsljusinsläpp och är trivsamt räknas 20 m² -vy i varje våningsplan inte med i byggrätten.

Utrymmen som betjänar boendet, som soprum, förråd, hobby- och klubblokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen omfattande maximalt 15 % av bostadsvåningsytan. Utrymmena kan byggas i A-kvarteren och LPA-kvarteret som betjänar det aktuella kvarteret. Minst 30 % av utrymmena ska förverkligas i A-kvartersområdet.

Husbastur, vinterträdgårdar, gym, hobbyrum och andra utrymmen som placeras i bostadsbyggnadernas och parkeringsanläggningarnas takvåningar räknas inte in i byggrätten. På tomterna 23184-3, 23186-3 och 23187-1 kan utrymmena förverkligas oberoende av våningstalet.

I kvarteren 23184, 23186 och 23187 ska åtminstone en invånarlokal omfattande minst 100 m²-vy förverkligas för invånarnas gemensamma bruk. Dessa utrymmen kan också förläggas till den parkeringsanläggning som betjänar kvarteret.

§ 4 trafik och parkering

Parkeringsanläggningarna ska ha dagsljusinsläpp, vara trivsamma och arkitektoniskt anknyta till omgivande bostadsbyggnader. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger.

I parkeringsanläggningarna ska det finnas beredskap för laddningsställen för elbilar.

I bilparkeringsanläggningarna reserveras dessutom förädsutrymme för långtidsförvaring av cyklar och mopeder samt ett med behövlig utrustning försett utrymme om 40 m²-vy för underhåll och tvätt av cyklar.

På bostadstomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikappservice, butikstransporter och hälsovård samt handikappparkeringsplatser.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavat autopaikat:

A -kortteli: 1 ap/ 130 k-m², asunnot

1 ap / 50 k-m², toimistot

1 ap / 35 k-m², liiketilat

1 ap / 170 k-m², palveluasunnot- ja palvelutilat

Y -kortteli: 1 ap / 65 k-m²

Kortteleiden 23184 ja 23186 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23185 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Korttelin 23187 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23183 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköintilaitosten lisäksi tonteille enintään 1ap/asunto.

Rakennettavat polkupyöräpaikat:

Säältä suojattua helposti käytettävää tilaa polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa A -kortteleissa vähintään 1 kpl / 35 k-m². Vähintään 50 % näistä tiloista on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään: toimisto-, palvelu- ja liiketilat 1 paikka / 40 k-m².

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Keimolantien, Syväkivientien ja Vantaankoskentien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Asuinhuoneiden ja päiväkotitilojen ulkokuoren ääneneristävyyden AL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Lisäksi korttelissa 23187 Vantaankoskenttelle ja Syväkiventielle suuntautuvien asuinhuoneiden ulkoseinien ääneneristävyyden ΔL on oltava liikennemelua vastaan kaavakartassa esitetyn arvoin mukainen.

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

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueen kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi LPA- korttelialueille sijoitetaan kierrätyshuoneet. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueella on kielletty reikien poraaminen kalioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten.

Korttelin 23183 LPA-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen ja tonttien 23187-3 ja 23187-4 rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen kaava-alueen muiden rakennusten käyttöönottoa.

§ 6 hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

LPA-korttelialueilla sekä tonteilla 23186-4 ja 23187-5 hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja.

Y-korttelialueella hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona.

§ 7 kortteli- ja ulko-oleskelualueet

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherkenttäminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Pihojen tulee olla viihtyisiä. Kerrostalojen piha-alueelle on suositeltavaa varata korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Leikki-alueet on suojattava ja elävöitettävä istutuksin.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.^{3/5}

Bilplatser som ska byggas:

A-kvarteren: 1 bp/ 130 m²-vy, bostäder

1 bp/50 m²-vy, kontor

1 bp/35 m²-vy, affärsutrymnen

1 bp/170 m²-vy, servicebostäder och serviceutrymnen

Y-kvarteren: 1 bp/65 m²-vy

Bilplatserna i kvarteren 23184 och 23186 ska placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 23185.

Bilplatserna för kvarter 23187 ska placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 23183.

På tomterna 23186-4 och 23187-5 kan bilplatser, förutom i parkeringsanläggningar, också placeras på tomterna, högst 1bp/bostad.

Cykelplatser som ska byggas:

I A-kvarteren ska reserveras väderskyddade och lättillgängliga utrymnen för cykelplatser omfattande minst 1 plats/35 m²-vy. Minst 50 % av dessa utrymnen ska vara låsbara utrymnen, 30 % förläggs till skjutak och 20 % är under bar himmel. Förvaringsutrymnen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Antalet väderskyddade och lättillgängliga cykelplatser som ska byggas uppgår till minst: kontors-, service och affärslokaler 1 plats/40 m²-vy

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning

Mot Käinbyvägen, Djupbergsvägen och Vandaforsvägen får inga öppningar för tagning av ersättningsluft till bostadslägenheter placeras.

Ljudisoleringen AL mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens och dagislokalernas ytskikt ska vara minst 35 dB. I kvarteret 23187 ska dessutom ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i ytterväggarna till bostadsrummen mot Vandaforsvägen och Djupbergsvägen stämma överens med det värde som föreslås på plankartan.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymnen ska vara minst 32 dB.

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

Fastigheterna i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.

Ett återvinningsrum placeras i kvartersområdena märkta med LPA för att samla in kartong av större storlekar, blandavfall, mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

På detaljplaneområdet är det förbjudet att borra hål i berget, t.ex. för brunnar eller bergvärme.

Den parkeringsanläggning som byggs i LPA-området i kvarter 23183 och byggnaderna på tomterna 23187-3 och 23187-4 ska tas i bruk före de övriga byggnaderna i planområdet tas i bruk.

§ 6 dagvatten

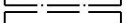
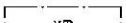
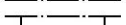
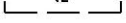
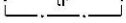
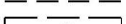
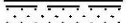
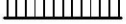
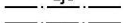
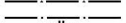
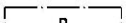
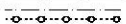
Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet måste en dagvattenplan för respektive byggsplats sammanställas.

Inom LPA-kvartersområdena samt på tomterna 23186-4 och 23187-5 ska man utnyttja gröntak för hanteringen av dagvatten.

I Y-kvartersområdet ska 70 % av byggnadernas takareal förverkligas som gröntak, oberoende av vilken metod som används vid dagvattenhanteringen.

§ 7 kvarters- och utevistelseområden

Anläggningen av gårdarna och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Gårdarna ska vara trivsamma. I gårdsområdet för flervåningshus rekommenderas att gemensamma lek- och vistelseområden för kvartersområdet reserveras. Lekområdena ska skyddas och livas upp genom planteringar.

                                      	Maantasokerroksessa asuinhuoneen liittyessä katutasoon muualla kuin ah-merkinnällä osoitetulla rakennusosalalla asunnon yksityisyys tulee turvata, esim. siten että lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutaso pinta ylemmän. Tonttien aitaaminen: Tontteja rajaavien aitojen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja korkeatasoisia. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Osa - alueen raja. Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja. Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero. Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee. Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen. Rakennusala. Ohjeellinen rakennusala. Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Uloke. Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. /1 merkityt tulee liittää katolla toisiinsa. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennettava aita. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa. Raideliikenteelle varattu alueen osa. Ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellinen hulevesialue. Istutettava alueen osa. Ohjeellinen istutettava alueen osa. Säilytettävä / istutettava puurivi. Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää. Katu. Jalankululle varattu katu. Ajoyhteys. Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Pysäköimispaikka. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Då bostadsrum i markplan ansluter till gatunivån annanstans än på en byggnadsyta som angetts med markeringen ah ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom intilliggande gatunivå. Inhågnad av tomter Inhågnaderna mellan tomterna ska hålla en hög kvalitetsnivå vad gäller stadsbilden. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Riktgivande gräns för område eller del av område. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller. Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas. Byggnadsyta. Riktgivande byggnadsyta. Byggnadsyta där transformator får placeras. Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet. Utsprång. Genomfartsöppning i byggnad. De som markerats med /1 ska kopplas ihop med varandra med hjälp av tak. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Ett staket som skall byggas. Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 36 dB mot denna sida av byggnadsytan. Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse. För spårtrafik reserverad del av område. Riktgivande friluftsled. Riktgivande dagvattenområde. Del av område som bör planteras. Riktgivande del av område som bör planteras. Trädrad som skall bevaras / planteras. Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras. Gata. För gångtrafik reserverad gata. Körförbindelse. Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik. Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik. Parkeringsplats. Del av område reserverad för underjordisk ledning.
---	--

Asemakaava ja tonttijako, Kivistö 231600 Asemakaavaselostus 15.9.2014/II
56/59

	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(23184,23185)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
	TONTTIIJAKO 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

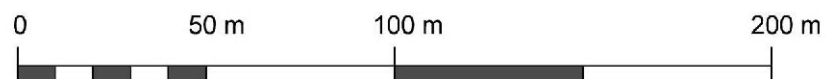
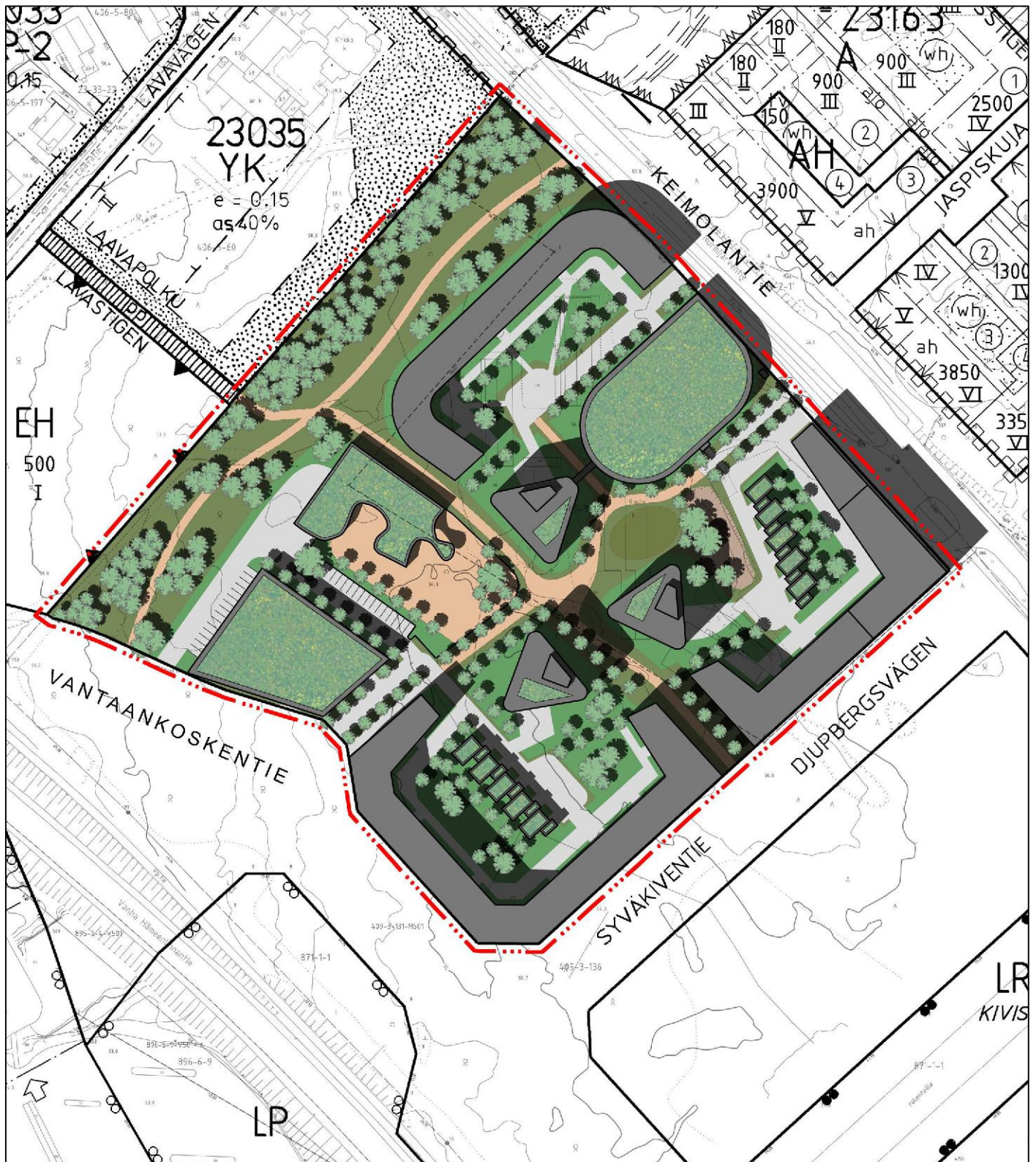
Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto	Kaavoituspäälikkö / Planläggningschef	
Pohjakaartilla täydentää kaavoitusmittausaseluksen 1284 / 1999 vaatimukset.	Mättningsavdelningen	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vanlaalla / Vanda ____ 20__	Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.
		Plankordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

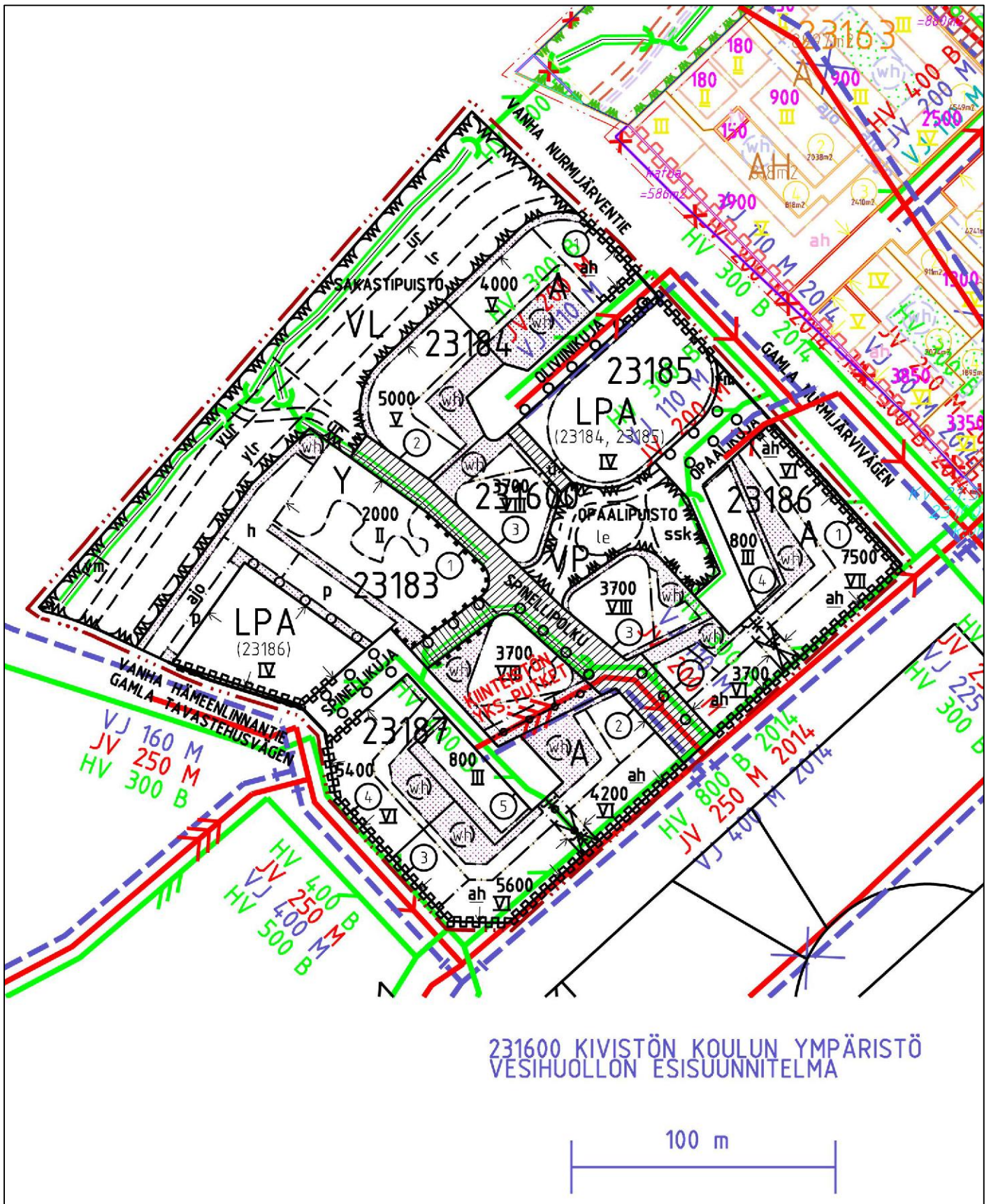
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____ 20__

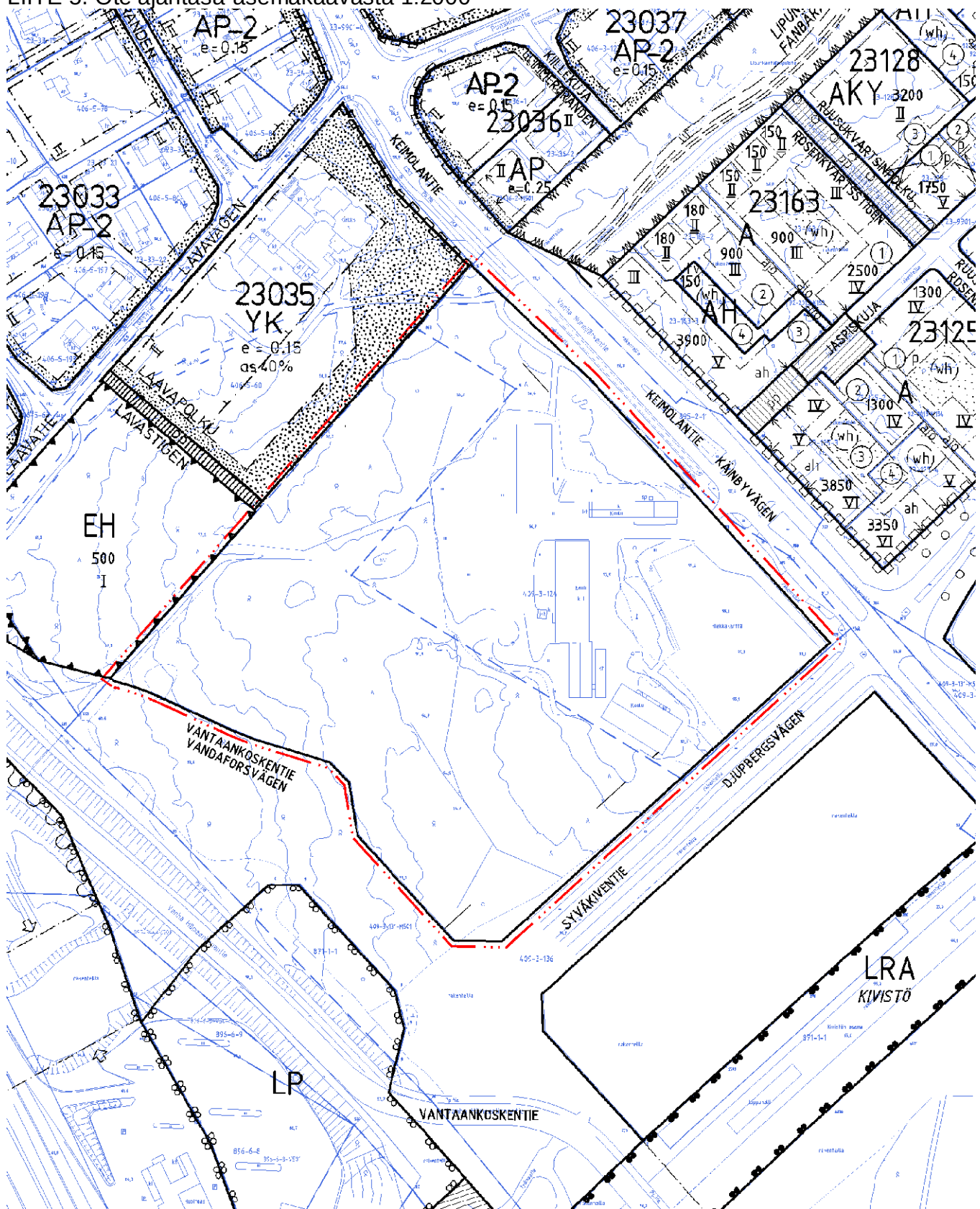
LIITE 3. Havainnekuva 1:2000



LIITE 4. Vesihuollon esisuunnitelma 1:2000



LIITE 5. Ote ajantasaa-asemakaavasta 1:2000



KIVISTÖN KOULU RAKENNUSHISTORIASELVITYS 28.06.2013



KATI SALONEN JA MONA SCHALIN ARKKITEHDIT OY



Ilmakuva, lähde: Vantaan karttapalvelu. Kivistön koulun kokonaisuuteen kuuluu tällä hetkellä viisi rakennusta.

Kannen kuva: VKM / Mauno Mannelin

JOHDANTO

Kivistön koulu, rakennushistoriaselvitys

Kivistön koulun rakennushistoriaselvitys on laadittu Vantaan kaupungin tilakeskuksen tilaamana konsulttityönä keväällä ja kesällä 2013. Tilaajan edustaja on kaupunginarkkitehti Jukka Hagelberg. Selvityksen on laatinut Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy. Selvitystyöstä ovat vastanneet arkkitehdit Mona Schalin ja Varvara Protassova.

Selvityksen kohteena on vuonna 1961 valmistunut 1630 kerrosneliömetrin laajuinen Kivistön koulu. Kaksikerroksisen rakennuksen on suunnitellut arkkitehti Veikko Nortomaa. Koulu on osa Kivistön ja Kanniston sodanjälkeistä pientaloaluetta, ja lähistöllä sijaitsee myös alueen kirkko. Koulurakennus on inventointiraportissa Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 (2002) luokiteltu A2-luokkaan. Luokitus tarkoittaa, että kohteen rakennushistoriallisen arvon selvittäminen edellyttää tarkempia tutkimuksia ja inventointia. Tehtävänannon mukaisesti raportissa käsitellään

kohteen rakennus- ja muutoshistoriaa, koulurakennuksen alkuperäisiä suunnitteluperusteita, erityispiirteitä ja erityisiä arvoja sekä suhdetta aikakauden muuhun rakentamiseen. Koulun varhaisvaiheista periytyvät valokuvat muodostavat varsinaista rakennushistoriaa täydentävän aineiston, joka avaa näkymiä 1960-luvun koululaisten ja opettajien arkeen. Kuvien lainasta kiitämme erityisesti koulun henkilökuntaa.

Mona Schalin ja Varvara Protassova

Sisällysluettelo

Johdanto 3

Rakentamisen tausta 6

Suunnittelu ja rakentaminen 8

Käyttö- ja muutosvaiheet 34

Nykytilanne 42

Kivistön koulu ja sen aikalaiset pääkaupunkiseudulla 57

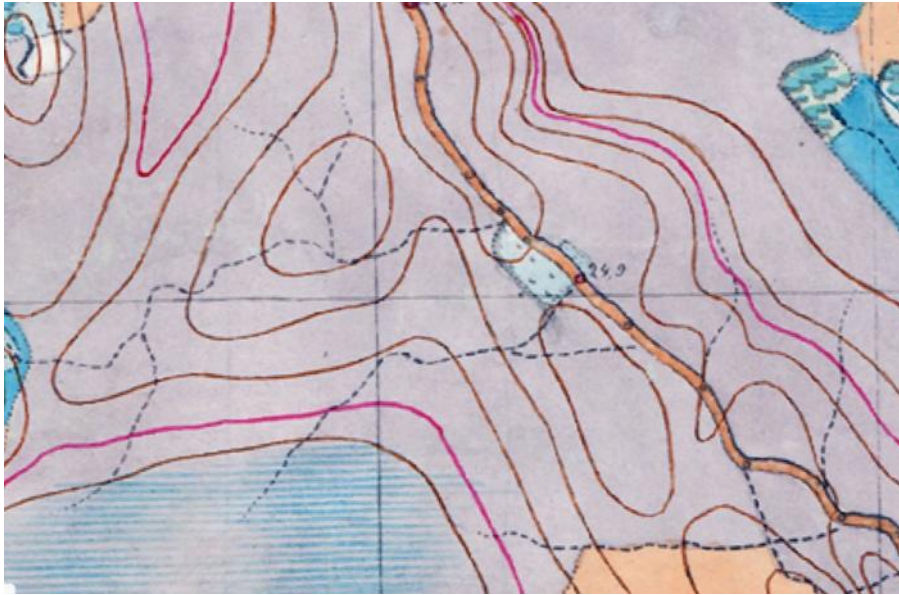
Yhteenveto 58

Lähteet 59

Kivistön koulu, Vanha Nurmijärventie 132, 01700 Vantaa

Kaupunki: Vantaa
Kaupunginosa : Kivistö
Kiinteistö 409-3-124

Pinta-ala 1630 k-m²



Alueen kartat 1872 ja 1933. Vantaan karttapalvelu

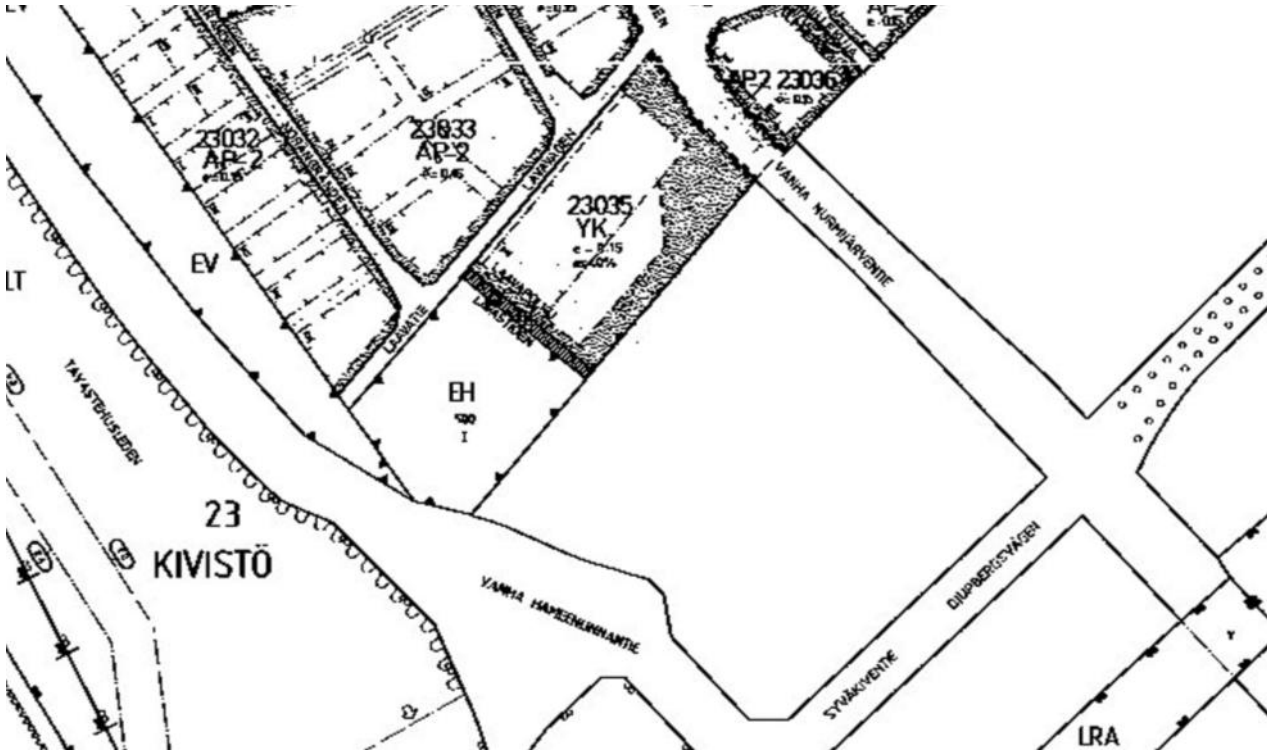


RAKENTAMISEN TAUSTA

Helsingin maalaiskunnan väkiluku kasvoi voimakkaasti sodanjälkeisinä vuosikymmeninä, ja lapsia syntyi paljon. Kun 1950-luvun alussa kansakouluissa opiskeli vajaa 2000 oppilasta, 1960-luvun puolivälissä määrä oli yli 6000. Ennen sotia maalaiskunnassa oli vain muutama kansakoulurakennus, mutta 1950-luvulta alkaen rakennettiin enemmän ja suurempia yksiköitä.

Vuonna 1946 perustettiin Helsingin ympäristön alue-suunnitelmaliitto, jonka tehtäviin kuului seutusuunnitelman laatimisen lisäksi neuvontaa ja sittemmin myös maankäyttö- ja rakennussuunnitelmia. Helsingin seutukaavaliitto ja Uudenmaan lääninhallitus laativat

yleispiirteisiä suunnitelmia, joiden mukaan mm. Kivistön pientaloaluetta rakennettiin. Hämeenlinnantie valmistui samanaikaisesti asutuksen kanssa. 1950-luvun lopulla alueella oli runsaasti lapsia ja oma, uusi kansakoulurakennus tuli ajankohtaiseksi.



Ympäristön ajantasa-asemakaava. Lähde: Vantaan karttapalvelu

Tontille ei ole vahvistettu asemakaavaa. Yleiskaavan 1992 pohjalta laadittu osayleiskaava 2006, joka tuli voimaan 2008.

Ympäristön kaavat ovat vuosilta 1984 (luoteessa) ja 2008 (koillisessa, kaakossa ja lounaassa)

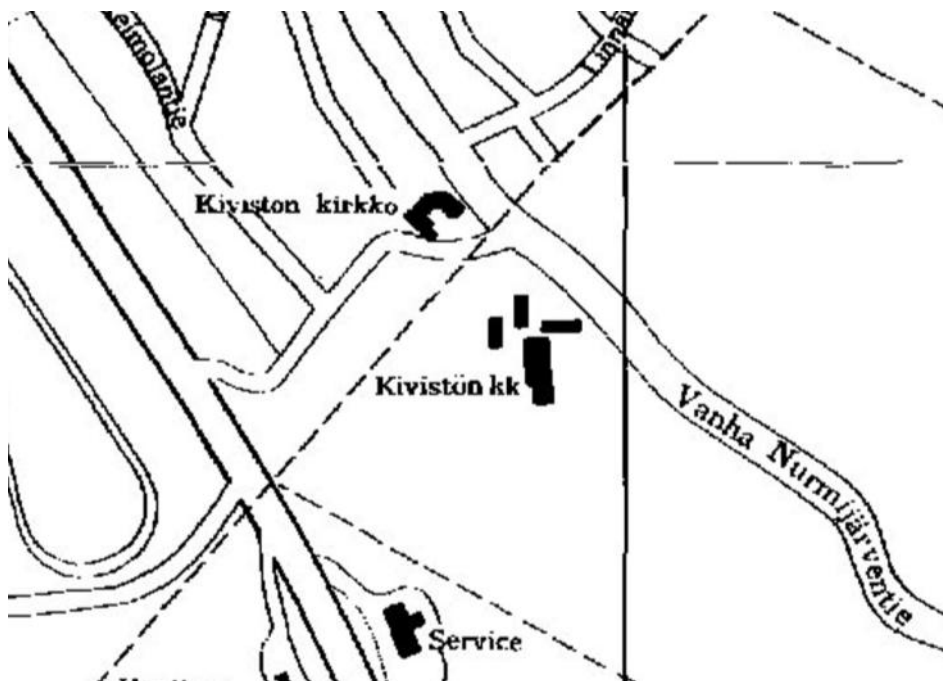
Tällä hetkellä kaavoitusprosessi kesken. (Lähde: Vantaan kaupunkisuunnittelu)



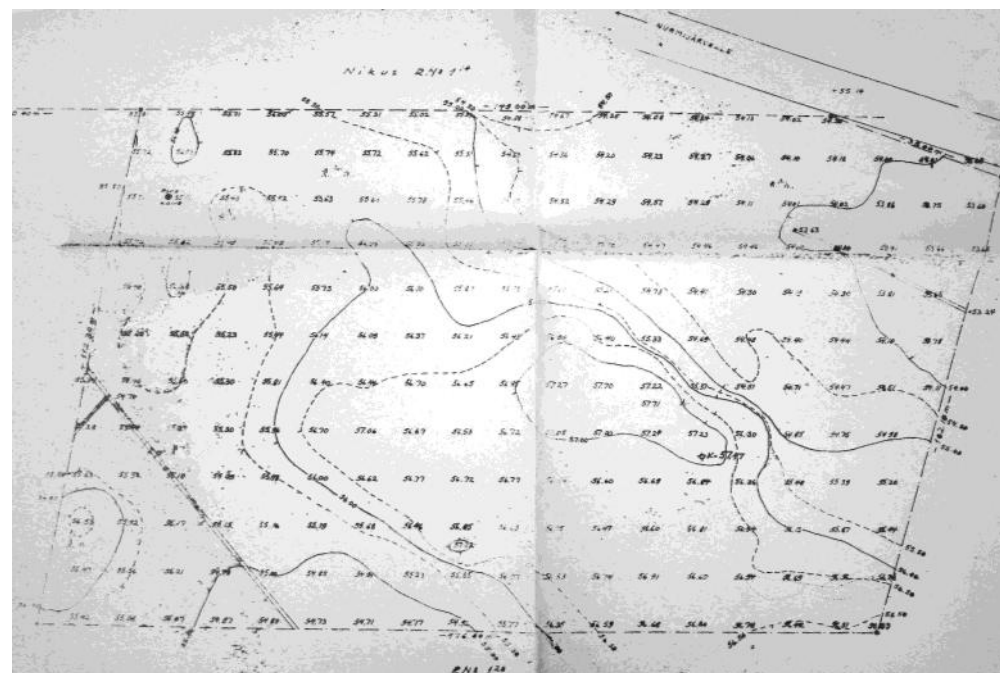
Kaavoitustilanne. Kuvassa on väreinä Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600. Kivistön keskustan katualueilla on voimassa Kehäradan asemakaava.

Lähde: Asemakaava 231600 OAS

Kivistön alue on nimensä mukaisesti pitkälti kivikkoista, viljelyyn kelpaamatonta maata, ja se onkin jäänyt laajalti metsäiseksi, vaikka lähistöllä mm. Vanhan Nurmijärventien varrella sijaitsee vanhoja kyliä ja kantatiloja (Keimola, Saras, Petas). Kivistön kaavoitusta pohdittiin jo 1970-luvulla Martinlaakson jatkoradan kehittämisen yhteydessä. Suunnittelu eteni Vantaan yleiskaavan laatimisen jälkeen 1990-luvulla. Vantaan kaupunginvaltuusto päätti alueen osayleiskaavoituksesta 14.9.1992, mutta kaavan laatiminen viivästyi. Osayleiskaava hyväksyttiin 2006, ja siinä koulun alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavoitusprosessi on kesken.



Kivistö opaskartassa 1969. Kirkko rakennettiin vasta koulun jälkeen.
Vantaan karttapalvelu.



Tontista tehtiin perusteellinen mitta'us keväällä 1959. Tontin kaivosta saatiin hyvälaatuista käyttövetä. VTK

Kivistön pientaloalueella ja lähiympäristössä oli 1950-luvun lopulla runsaasti lapsia. Kun Kouluhallitus oli joulukuussa 1957 vahvistanut koulupiirin koulupaikkoihin ja sopiva tontti kansakoululle löytyi, kunnanjohtaja L.Korpinen vetosi kouluhallitukseen tilaohjelman hyväksymiseksi:

Kivistön kansakoulu sijaitsee nykyisin Vantaan kansakoulupiirin vanhassa koulussa, joka sijaitsee ulkopuolella Kivistön koulupiirin. Vantaan vanhassa koulussa on vain kaksi luokkahuonetta ja koulun on työskenneltävä vuoroluvussa, joka lähiaikoina muodostuu kestäväksi oppilasluvun kasvun vuoksi. — Koulupiirin tyttö- ja poikakerhot toimivat nykyisin autotallissa.

Myös henkilökunnan asuinrakennukset olivat välttämättömiä, sillä vuokra-asuntoja ei hakijan mukaan olisi ympäristön omakotialueella saatavissa. Koulutilojen tuli joustaa jonkin verran, sillä oppilasmäärien noustessa erikoisluokkia piti voida käyttää tavalliseen opetukseen. Oppilaspaikkoja arveltiin tarvittavan ensin n. 140, mutta noin 280:aan piti varautua. 1960-luvun vaihteen kunnallishallinnon pöytäkirjoista selviää, että pienehköjen kohteiden suunnittelijoita valittiin usein aiempien referenssien perusteella suoraan. MKR oli juuri Veikko Nortomaan johdolla suunnitellut Jokivarren ala-asteen koulun. Keväällä 1960 Nortomaa laatikin jo luonnoksia hyväksytyn tilaohjelman

pohjalta. Keskusteltiin myös päiväkodin sisällyttämisestä kokonaisuuteen (lähinnä lämpökeskuksen taloudellista käyttöä ajatellen), mutta teknillisessä lautakunnassa tonttia pidettiin siihen liian ahtaana. Rakennustapaselostus on lähestulkoon samanlainen kuin Pielisjärven koulun selostus (tämän koulun toteutuksesta ei saatu tietoa). Luonnokset käytiin läpi teknillisessä lautakunnassa, kunnanhallituksessa ja valtuustossa ja hyväksyttiin vähäisin muutoksin. Syksyllä teknillisen lautakunnan nimittämä toimikunta hoputti MKR:a pääpiirustusten viimeistelemiseksi, ja marraskuussa päästiin urakkalaskentaan.

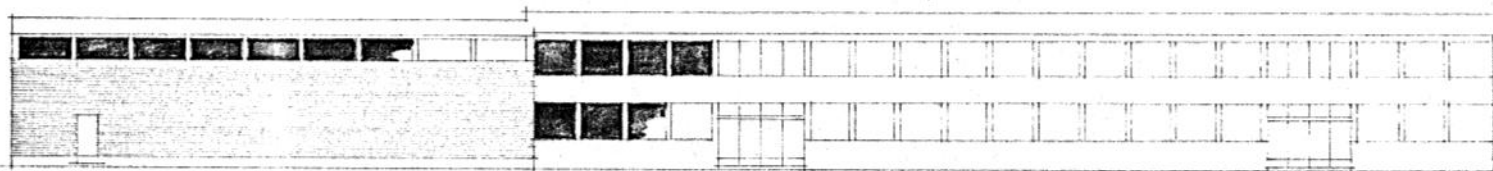
Huonetilojen käyttötarkoitus	Uudet tilat		Vanhat tilat ¹⁾		
	luku- määrä	pinta-ala m²	luku- määrä	pinta-ala m²	2)
1. Varsinaiset luokkahuoneet²⁾					
Luokkahuone A (44—47 m²)	4	188	1	47	x
Luokkahuone B (54—60 m²)	5	300	1	63	x
Luokkahuone C (27—30 m²)					
2. Erikoisopetustilat ja niiden lisätilat²⁾					
Poikien käsityöopetustilat A (20—30 m²)					
Yhdistetty voimistelu- ja poikien käsityöluokka B (54—65 m²)					
Edelliseen liittyvä säilytystila (10—12 m²)					
Voimistelusalali C (90—120 m²)					
2 pukuhuonetta ja peseytymistila yhteensä (40—44 m²)					
Voimisteluvälinevarasto (18—20 m²)					
Voimistelusalali D (130—148 m²)	1	148			
2 pukuhuonetta ja peseytymistila yhteensä (40—44 m²)	2	44			
Voimisteluvälinevarasto (18—20 m²)	1	20			
Näyttämötila (30—40 m²) (kunnan kustannettava)	1	40			
Poikien käsityöopetustilat C varastotiloineen (94—104 m²)	1	104			
Poikien käsityöopetustilat D varastotiloineen					
Puutöitä varten (90—120 m²)					
Metallitöitä varten (90—120 m²)					
Tyttöjen käsityöopetusvälineetilat (18—20 m²)					
Tyttöjen käsityöopetustilat					
Opetusluokka (54—60 m²)	1	60			
Edelliseen liittyvä säilytystila (20—25 m²)	1	25			
Kotitalouden opetustilat (100—124 m²)	-				
Luonnontiedon luokka (54—60 m²)	1	60			
Edelliseen liittyvä säilytystila (15—20 m²)	1	20			
3. Muut koulutilat²⁾					
Kirjasto- ja kerhuhuone (25—45 m²)	1	45			
Koulukeittola aputiloineen	1	46			
Opetusvälineetilat (15—30 m²)	1	30			
Piirustuksen opetusvälineetilat (10—20 m²) (ammattiopirustus)					
Opettajainhuone eteistiloineen	1	30			
Koulun johtajan huone arkistotiloineen	1	12			
Käytävätilaa		270	1	18	x
Hammaslääkärin huone kunnan kustannuk- sella	1	20			

Tilaohjelma, vahvistettu 27.10.1959. VKA

Huonetilojen käyttötarkoitus	Uudet tilat		Vanhat tilat ¹⁾		
	luku- määrä	pinta-ala m²	luku- määrä	pinta-ala m²	2)
4. Oppilasasuntolan huoneet ja näiden lisätilat²⁾					
Oppilashuoneet					
Sairashuoneet					
Ruokailuhuone					
Keittiö aputiloineen					
Peseytymistilat					
Kuivaustilat					
WC-tila					
Liinavaatevarasto					
Sauna, peseytymis- ja pukuhuone					
Pesula					
Asuntolanhoitajan asunto (25—40 m²)					
» apulaisten huoneet (apulaista kohti 7—10 m²)					
5. Asunnot					
Opettajien asunnot					
3 huonetta ja keittiö (70—80 m²)	2	160			
2 » » » (50—60 m²)	5	300	1	65	x
1 » » » (36—45 m²)	2	90	1	35	x
Talonmies-lämmittäjän asunto					
1- tai 2-opettajaisissa kouluissa (25—30 m²)					
3-opettajaisesta koulusta alkaen (25—45 m²)	1	45	1	45	x
Vahtimestarin asunto (25—45 m²) (kunnan kustannettava)	1	45			
6. Taloustilat					
Lämpö- ja sähkökeskus	1				
Polttoainevarasto	1				
Keittolan kellari	1				
Opetuskeittiön kellari					
Oppilasasuntolan kellari					
Asuntojen kellarit 2—4 m² asuntoa kohti	11	44			
Säilytystilat 4—7 m² asuntoa kohti	11	77			
Sauna, peseytymishuone ja 1—2 pukuhuonetta 18—24 m² koulua kohti	1	24			
Pesutupa (6—8 m²)	1	8			
Oppilaskäymälät	2	52			
7. Kansankirjasto					
Kantakirjasto (60—120 m²)					
Sivukirjasto (enint. 60 m²)					

[illegible]

10



Julkisivu itään. Piirustukset: VKT



Julkisivu etelään. Piirustukset: VKT

Koulun suunnittelijat ja rakentajat

14.2.1961 allekirjoitetun sopimuksen mukaan Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy sitoutui hoitamaan myös Kivistön kansakoulun erikoissuunnittelun sekä rakentamiseen sisältyviä tehtäviä, mm. urakkakilpailutuksen. Arkkitehtipalkkioksi merkittiin 2 340 000 markkaa. Kouluhallituksen asettama koulurakennuksen normaalihintana oli 57 499 700 mk. Suunnittelusopimuksen laatimisen aikaan rakennustyöt oli jo ilmeisestikin aloitettu.

Arkkitehti Veikko Nortomaa ja rakennusmestari H. Pesonen
Rakennesuunnittelija Niilo O. Koivisto
LVI—R. Torikka, T. L. Myllyrinta, Kalervo Rekola
Sähkö: Olavi Salo

Urakoitsijat:
Rakennusura Oy
Riihimäen Vesi ja Lämpö Oy
Puistolan Sähköliike

Arkkitehti Veikko Nortomaa (1912-1995)

Nortomaa työskenteli Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy:n teknisenä johtajana vuodesta 1951. Nortomaan rakennukset ovat melko pelkistettyjä, varsinkin 1960-luvulle tultaessa.

Nortomaan kohteita Vantaalla:

- Jokivarren ala-aste 1958 (maaseudun keskusrakennustoimisto / Veikko Nortomaa)
- Keskuspuiston yläaste 1964-65 Tikkurilassa
- Kuusikon ala-aste ja henkilökunnan asuintalot 1963-64

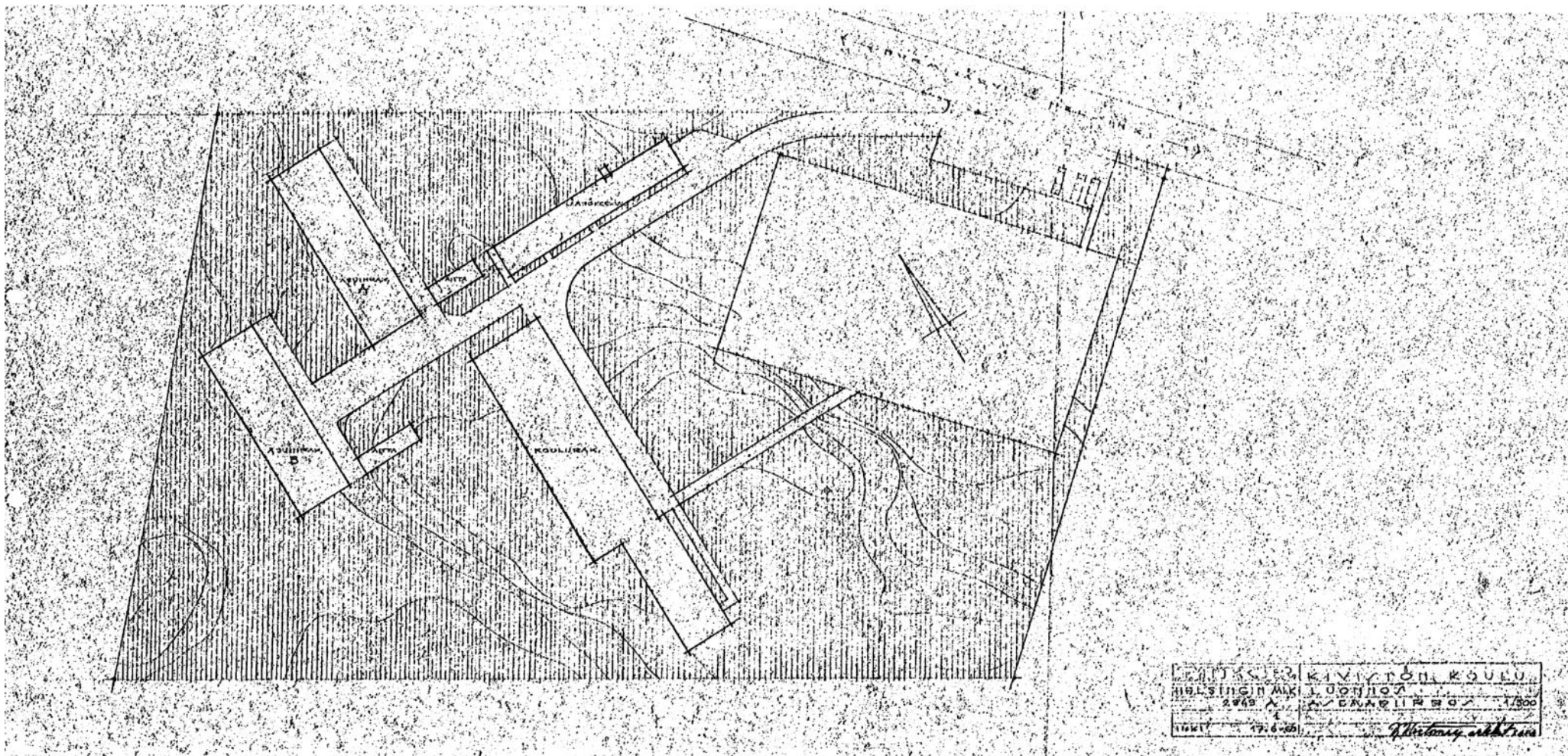
MKR

Maaseudun keskusrakennustoimisto syntyi 1949, kun Maalaiskuntien Liitto ja Maatalousseurojen Keskusliitto sopivat yhteisestä rakennusvaliokunnasta ja toimistosta. Tarve rakennuslautakuntaa avustavalle toimistolle syntyi uuden maaseudun rakentamista ohjaavan lain myötä. MKR suunnitteli runsaasti rakennuksia Helsingin maalaiskuntaan.

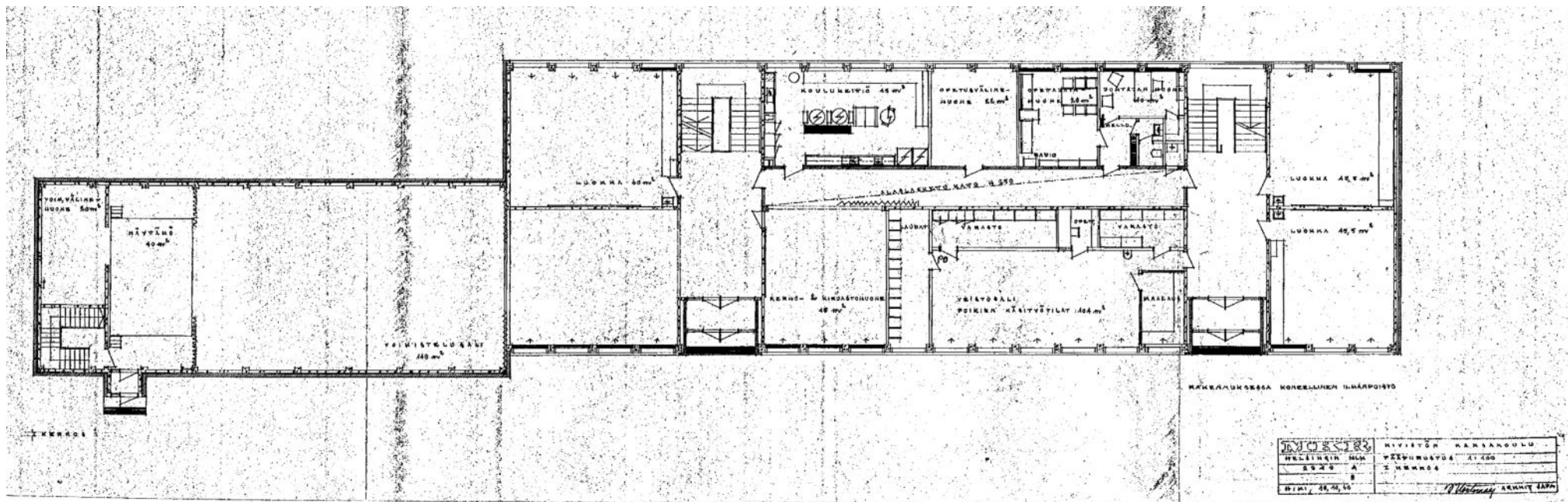
MKR:stä tuli myöhemmin Suunnittelukeskus ja sittemmin FCG.

Pääpiirustukset ja toteutussuunnittelu

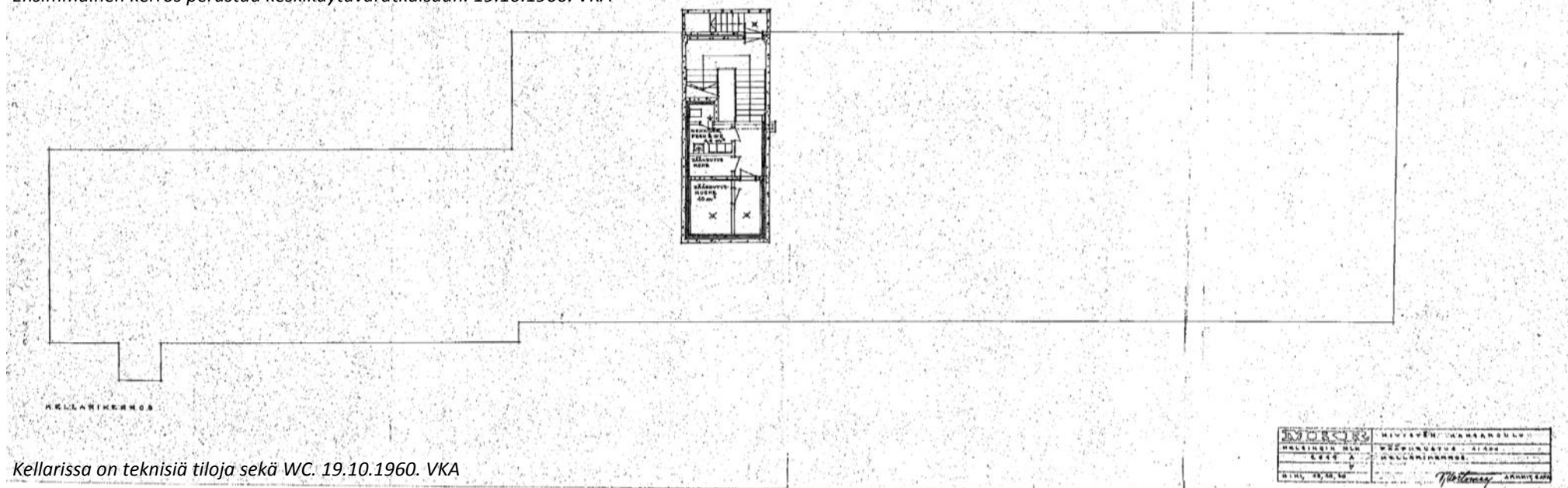
Pääpiirustukset, joiden pohjalta koulu toteutui, poikkeavat vain vähäisesti muutamaa kuukautta aiemmin laadituista luonnoksista.



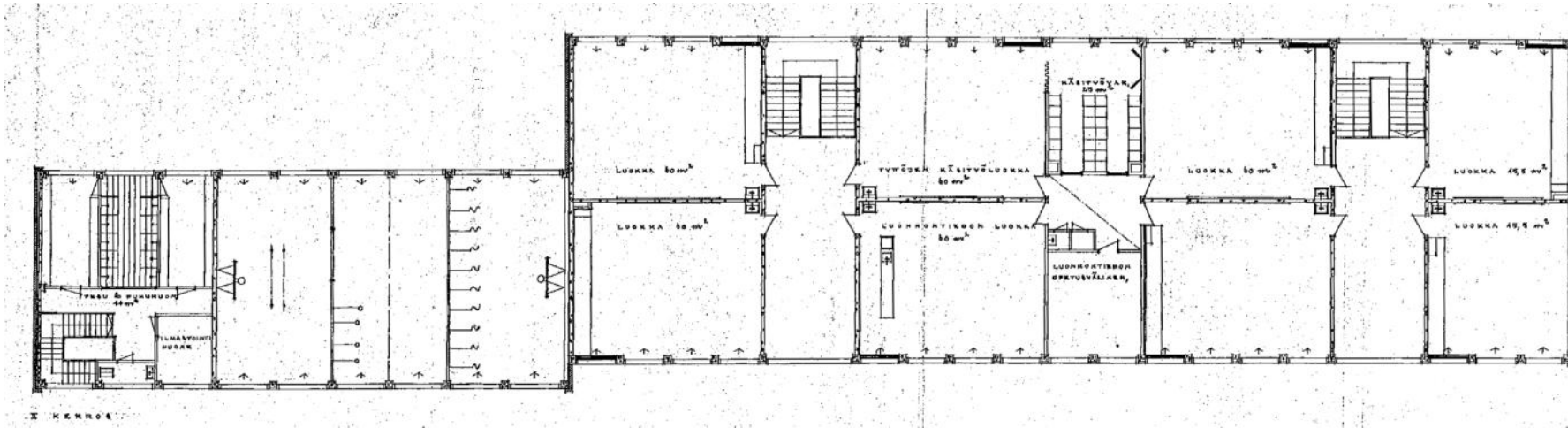
17.6.1960 päivätty asemapiirros on alkuperäisen rakennusluvan liitteenä
Kokonaisuuteen kuuluivat kaksi opettajille tarkoitettua asuinrakennusta sekä lämpökeskus
VKA



Ensimmäinen kerros perustuu keskikäytäväratkaisuun. 19.10.1960. VKA



Kellarissa on teknisiä tiloja sekä WC. 19.10.1960. VKA



Toinen kerros on solukoulumainen—neljä luokkaa avautuu yhteiseen aulaan. 19.10.1960. VKA

Kouluhallitus vahvisti piirustukset ja selitykset 16.12.1960. Rakentaminen aloitettiin päärakennuksesta ja lämpökeskuksesta, jota jouduttiin suunnitelmista poiketen lyhentämään yli metrillä (samalla sen kapasiteettikin pieneni). Rakennusaikaisia ristiriitoja syntyi mm. sokkelin käsittelyyn, hormien sijoittumiseen, liukupalo-oviin ja painekyllästetyn puun käyttöön liittyen. Töiden valvoja vaihtui kesken hankkeen. Vastaanotto-tarkastus tehtiin elokuussa 1961 ja avajaisia vietettiin juhlallisesti 1.4.1962.

Koulurakennuksen alkuperäinen tilaratkaisu

Kivistön koulurakennuksen perusratkaisu perustuu kahteen tasakorkuiseen rakennussiipeen, jotka on sijoitettu peräkkäin pitkänomaisena rakennusmassana koulupihan länsipuolelle.

Eteläpäässä on voimistelusalii siihen liittyvine välinevarastoihin. Kaksi pukuhuonetta ja niiden välissä oleva suihkuhuone on sijoitettu toiseen kerrokseen rakennuksen eteläpäätyyn, ja niitä palveleva porras on sijoi-

tettu kaakkoiskulmaan. Voimistelusaliiin johtaa erillinen sisäänkäynti koulupihan puolelta. Kaksikerroksisen opetustilasiiven tilaratkaisu vaihtelee eri kerroksissa. Pääosa luokahuoneista sijaitsevat toisessa kerroksessa, muodostaen ikään kuin kaksi lähes identtistä porraslamellia, joiden rajakohdassa on aineopetustiloja palveleva varastovyöhyke. Kummankin lamellin tai tilaryhmän keskeisenä sisätilana on rungon läpi ulottuva väljä porrasaula jonka kummallakin puolella on kaksi opetustilaa. Niiden ikkunat antavat joko länteen tai itään.

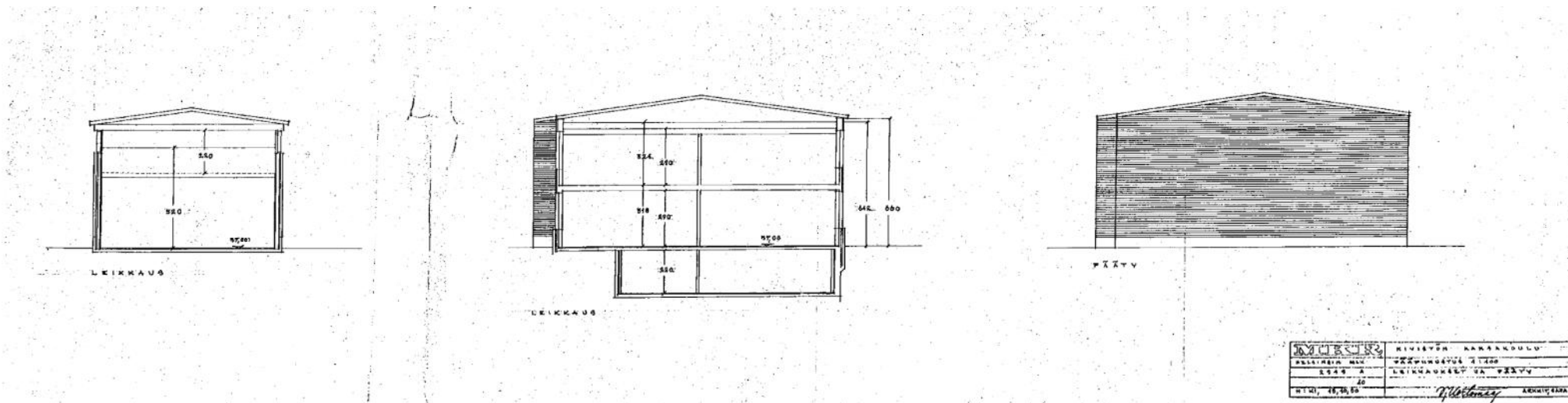
Luokahuoneista kuusi on 60 m²:n opetustiloja ja kaksi, pohjoispäädyssä sijaitsevaa, on 45,5 m² opetustiloja. Aineopetustilat ovat ”tyttöjen käsityöluokka” ja luonnontieteen luokka.

Pohjakerroksen tilajäsentely rakentuu porrasaulojen ja niitä yhdistävän keskikäytävän muodostamaan H-kirjaimen muotoisen rungon varaan. Eteläpäässä, joka rajautuu liikuntasaliosaan, on kaksi samankokoista 60 m²:n huonetilaa, joista toinen on opetustila ja toinen

on samankokoinen, liikuntasaliin ja porrasaulaan avoimesti yhdistettävissä oleva tila. Pohjoispäädyssä on kaksi pienempää, 45,5 m²:n opetustilaa. Keskiosan käytävän itäpuolella on paljeseinän rajaama kerho- ja kirjastohuone ja veistosali, ”poikien käsityötila” sitä palvelevine varasto- ja maalaushuoneineen. Käytävän länsipuolella on 45 m²:n koulukeittiön lisäksi tilava opetusvälinevarasto, opettajahuone ja koulun johtajan huone. Viimeksi mainituilla on yhteinen, käytävälle avautuva eteinen.

Alun perin ruokalaa ei merkitty plaaniin, mutta sisään-tuloeteinen ja molemmat luokat sen vieressä toimivat työpiirustuksiin lisätyistä merkinnöistä päätellen ruokalana heti koulun valmistumisen jälkeen.

Lähde: Työselitykset, piirustukset sekä teknillisen ja rakennuslautakunnan pöytäkirjat 1958-1962, VKA



Rakennuksessa on loiva satulakatto. Päädyissä ja voimistelusalin julkisivuissa on käytetty tiiliverhousa. 19.10.1960. VKA

Alkuperäinen ilmanvaihtotekniikka

Pääpiirustusten mukaan korvausilma otetaan ikkunaseiniltä ja rakennuksessa on koneellinen ilmanpoisto, johon liittyi voimistelusalisiiven konehuone sekä katon huippumurit (opetustilojen, keittiön ja kerho huoneen). Ainoa tila, jossa on asennusten takia alakatto, on 1. kerroksen keskikäytävä.

Rakennusten yhteiseen matalapainevesilämmitysjärjestelmään kuuluivat Teho-radiaattorit. Valaisimet ovat ORNO-mallistoa paitsi voimistelusalissa Itsu Oy:n.

Tontin kaivovesi oli todettu käyttökelpoiseksi jo ennen rakentamista. 1962 saatiin kouluhallituksen rahoitusta ja lupa pumppuhuoneelle.

Rakenne

Koulurakennus on perustettu pääosin kalliolle, ja alapohjat ovat maanvaraista (täytön päälle valettua) teräsbetonilaattaa. Perusmuurit ja pilarit valettiin niinkään betonista. Arkkitehdin työselityksessä puhutaan puhdasvalupinnasta, mutta työmaalla tehtiin talvioloihin vedoten raakavalu roiskerappauksella. Betoniset ulkoportaat päällystettiin sahatuilla graniittilevyillä. Pääasiallisena lämmöneristysmateriaalina oli ulkoseinissä Karhu-levy, perusmuureissa, alapohjissa ja yläpohjissa pääasiassa lastuvilla, mm. jäähdytyshuoneessa korkieristyslevy. Betonirakenteisten ulkoseinien verhoilu on voimistelusalin ja sisäänkäyntien kohdalla ½ kiven tiilimuurausta, muualla pääasiassa sileää Minerit-levyä.

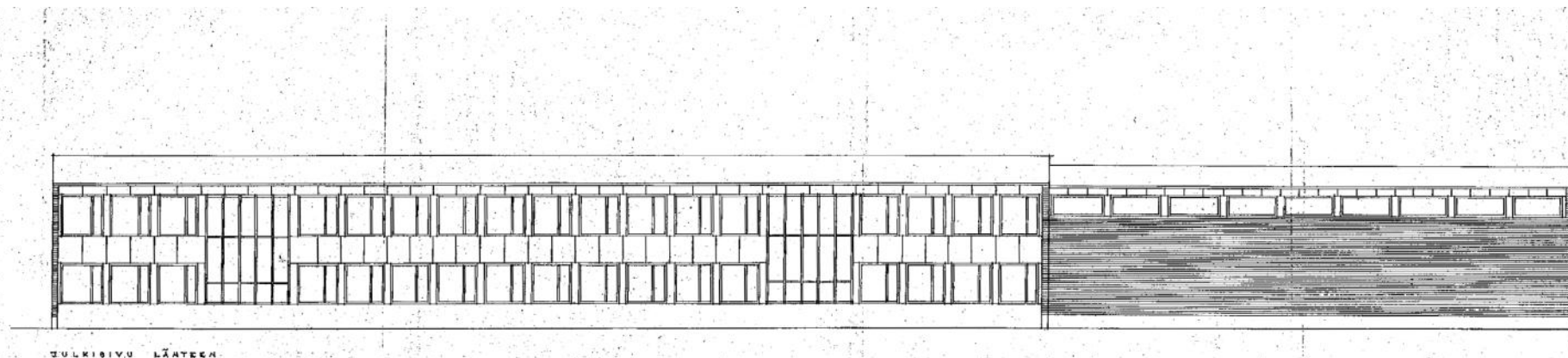
Väliopohjat olivat "massiivi- ja pukkiholveja" (palkit ikkunapilarien kohdilla). Loiva koulurakennuksen ja voimistelusalisiiven satulakatto oli kuumasinkittyä peltiä,

rakenteet puuta. Väliseinät ovat betonia ja ½ ja ¼ kiven muurausta sekä puurunko-lastulevyä.

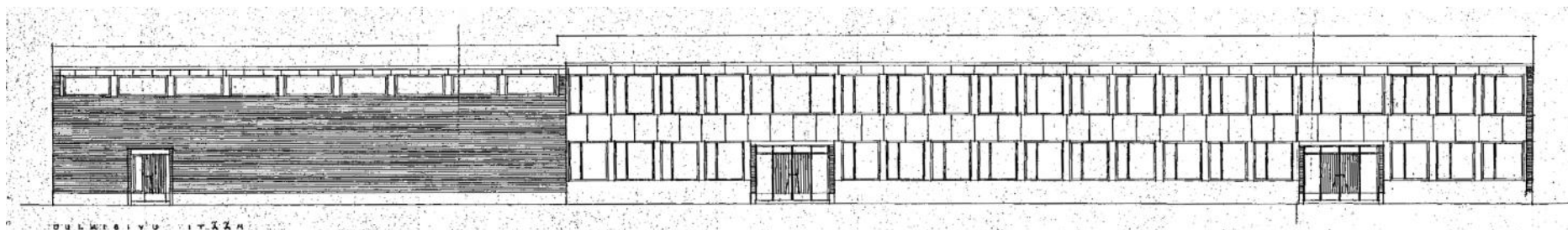
Sisällä oli rapattuja pintoja, mutta näkyviin jääviä betonipalkkeja ei rapattu. Seinälaattoina oli tsekkoslovakialaisia 15x15 seinälaattoja. Kattojen akustointipinnat olivat halltlexia. Laattalattioissa oli Pukkilan kuusikulmaisia laattoja laattalistoineen. Luokissa oli linoleumlattiat ja läpikulkutiloissa muovilaattalattioita (finnflex), salissa puulattia. Sisäportaat päällystettiin finnflex-laatoilla, myös jalkalistat olivat muovia. Teräspinnakaiteisiin liittyivät muovipäällysteiset lattateräskäsijohteet.

Ikkunat olivat sisään-sisäänaukeavia mäntyikkunoita, paitsi teak-oviin liittyvät olivat teakia. Kaikki ulko-ovet karmeineen määrättiin tehtäväksi teakista. Sisäovet olivat huullettuja yleensä vaneripintaisia laakaovia.

Lähde: Työselitykset, piirustukset sekä teknillisen ja rakennuslautakunnan pöytäkirjat 1958-1962, VKA

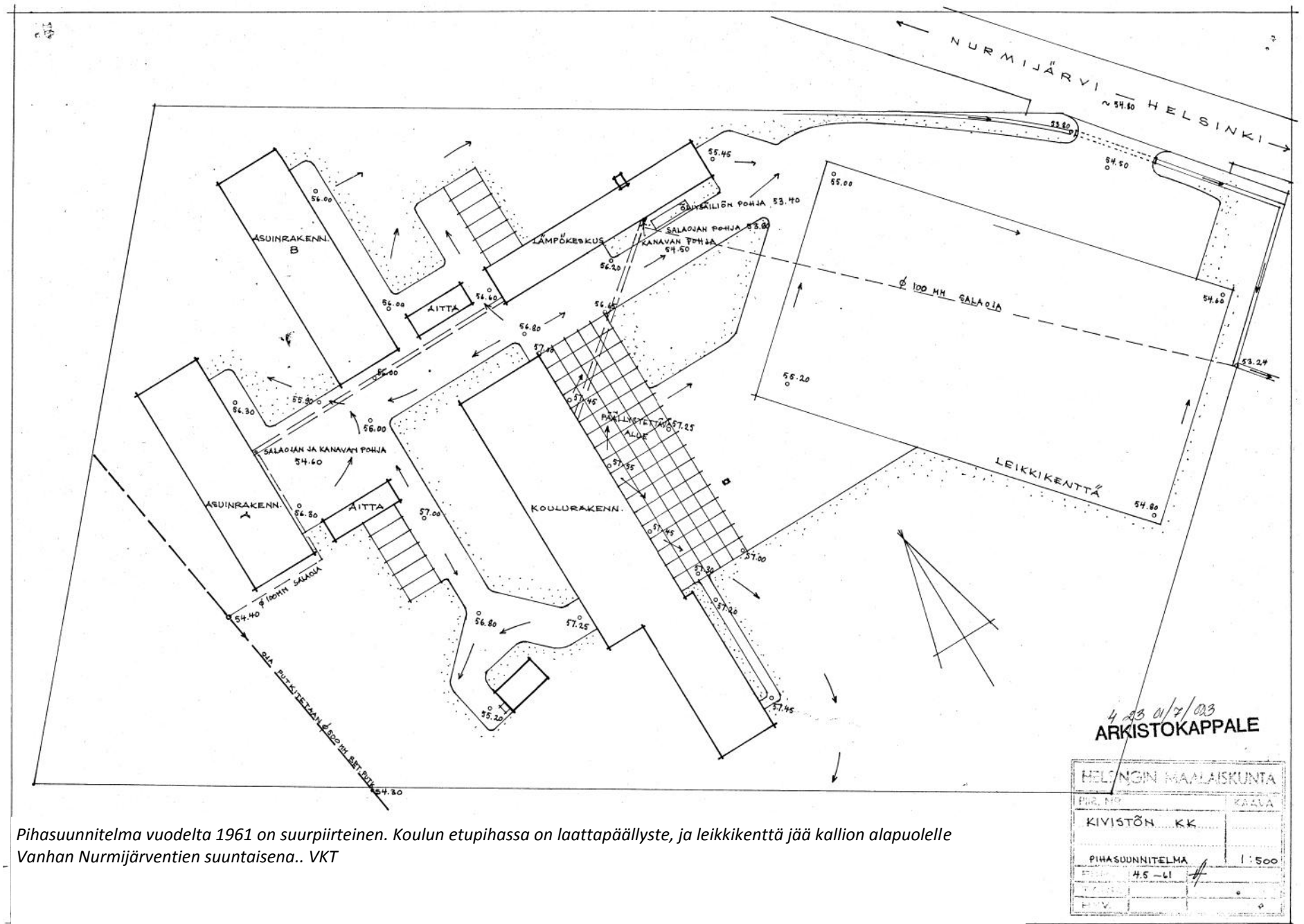


MITTIT	MIIVISTEN KÄRKÄKULU
HEIKKILÄIN MUK	PIIKKILÄIN MUK
1957-8	1957-8
12	12
10.10.1960	10.10.1960
	<i>H. H. H.</i>

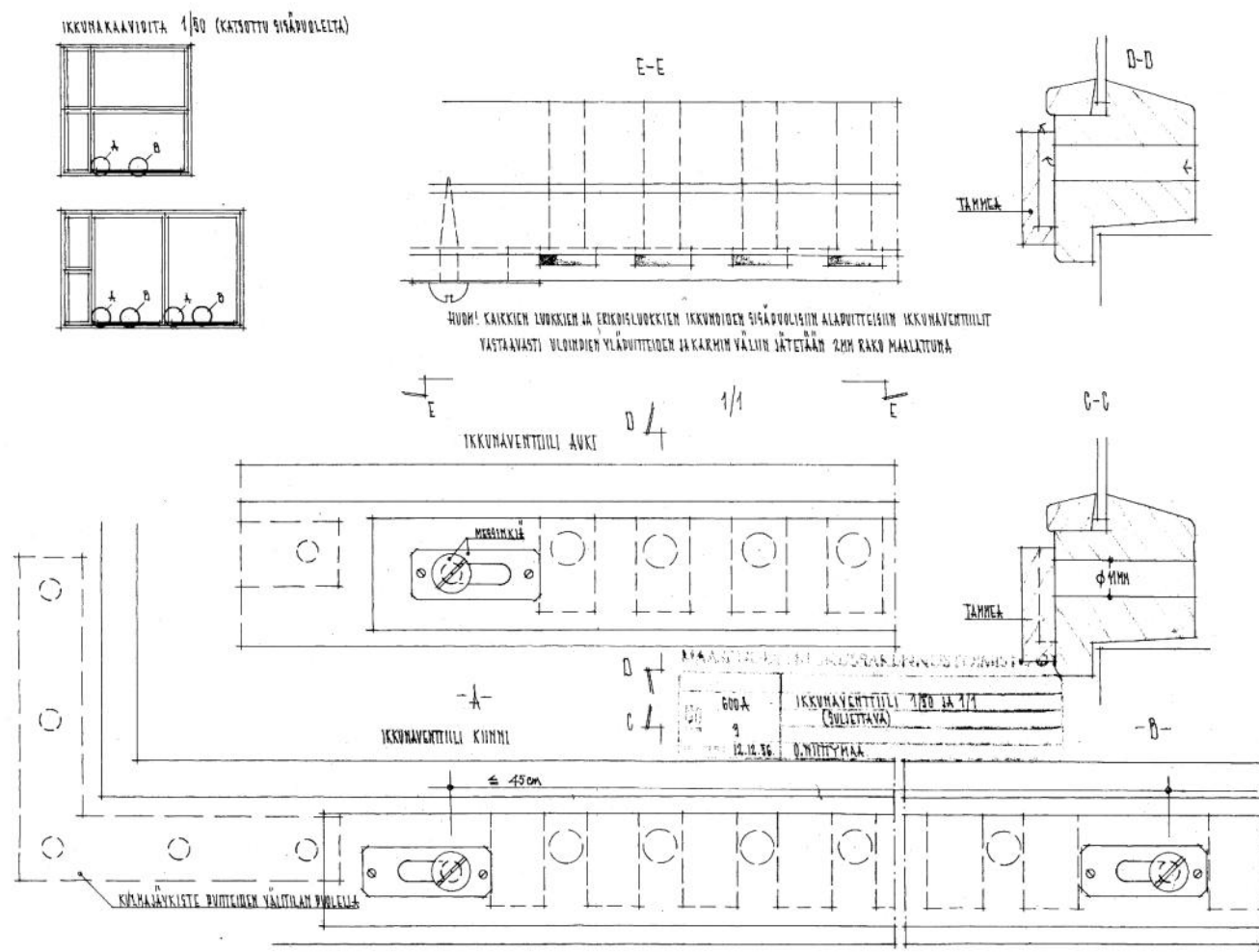


MITTIT	MIIVISTEN KÄRKÄKULU
HEIKKILÄIN MUK	PIIKKILÄIN MUK
1957-8	1957-8
12	12
10.10.1960	10.10.1960
	<i>H. H. H.</i>

Kahden tasa-arvoisen pääsisäänkäynnin ohella voimistelusalii on oma ovensa. Koulurakennuksen julkisivuissa suuret ikkunat ja vaaleat minerit-nauhat muodostavat rauhallisen rytmin. Länsijulkisivun sommittelussa ovat tärkeitä porraskäytävien korkeat lasiseinät. Voimistelusalin ilme on suljetumpi. 19.10.1960. VKA

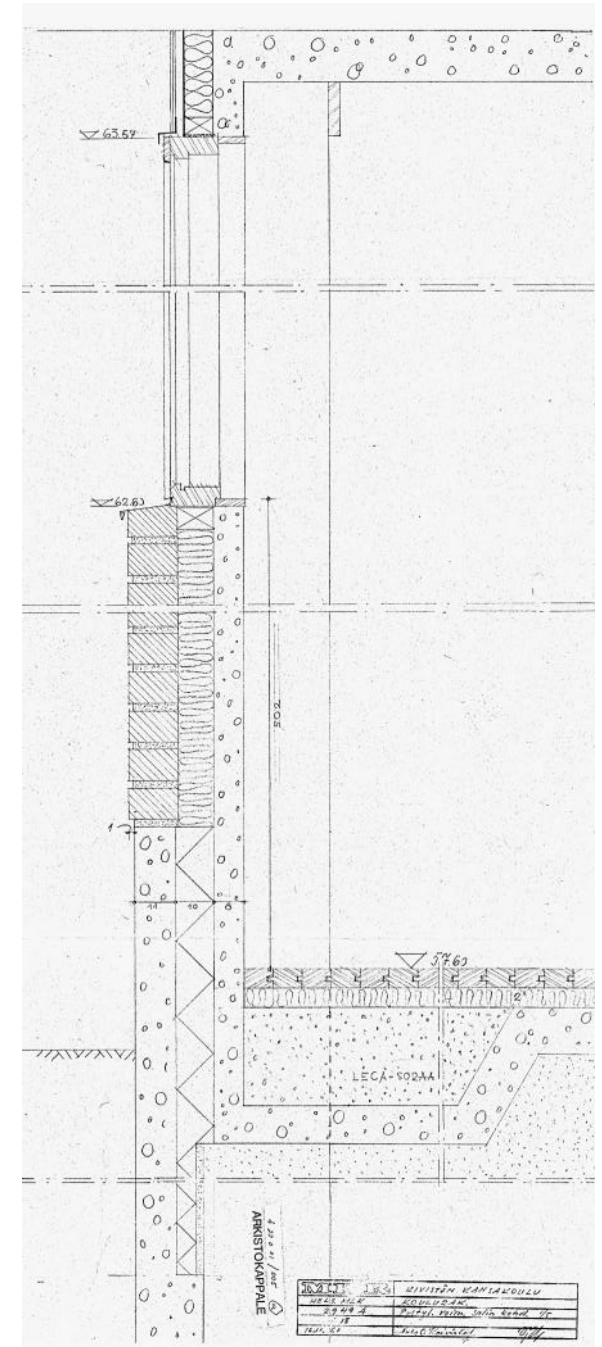
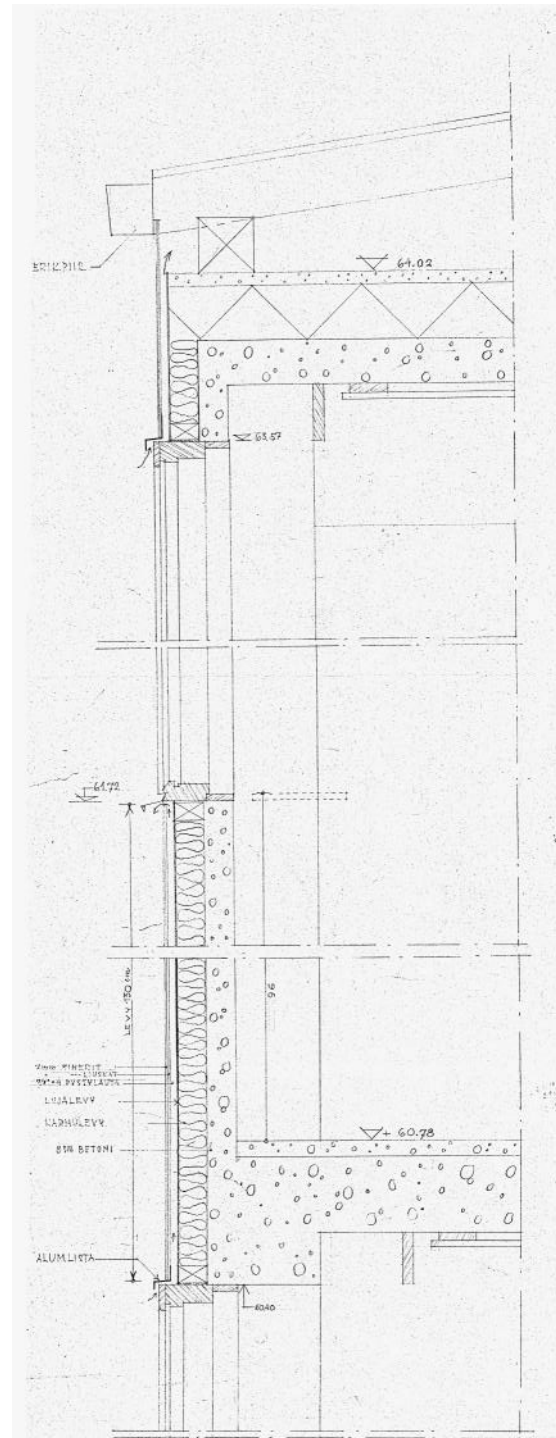
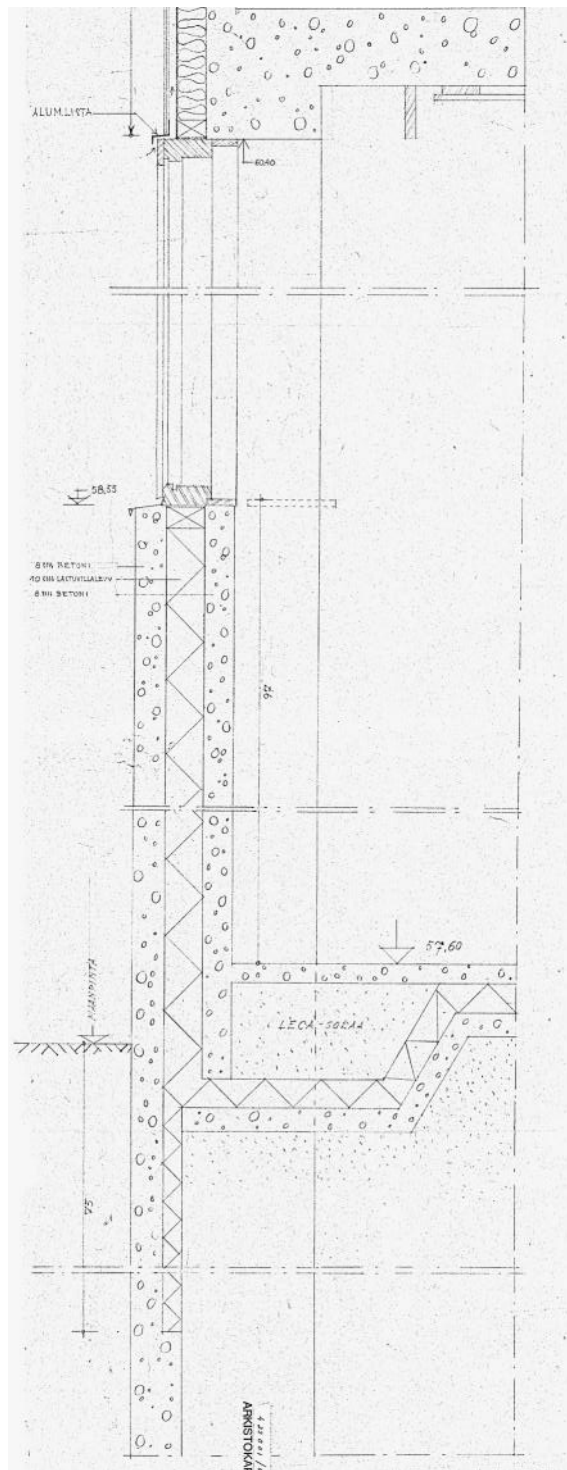


Pihasuunnitelma vuodelta 1961 on suurpiirteinen. Koulun etupihassa on laattapäällyste, ja leikkikenttä jää kallion alapuolelle Vanhan Nurmijärventien suuntaisena.. VKT



Työselityksen liitteenä on venttiilien toimintaperiaatepiirustus vuodelta 1956. Ulommissa yläpuitteissa on raot ja sisäpuolisissa alapuitteissa venttiilit. VKT

Oikealla: Niilo Koiviston laatimia rakenneleikkauksia. Ensimmäiset kaksi piirustusta liittyvät varsinaiseen koulurakennukseen ja viimeinen voimistelusaliiin. Rakenteista ongelmalliseksi on osoittautunut alapohja, jonka alle kertyi kosteutta. Tuuleutusta on myöhemmin pyritty parantamaan.

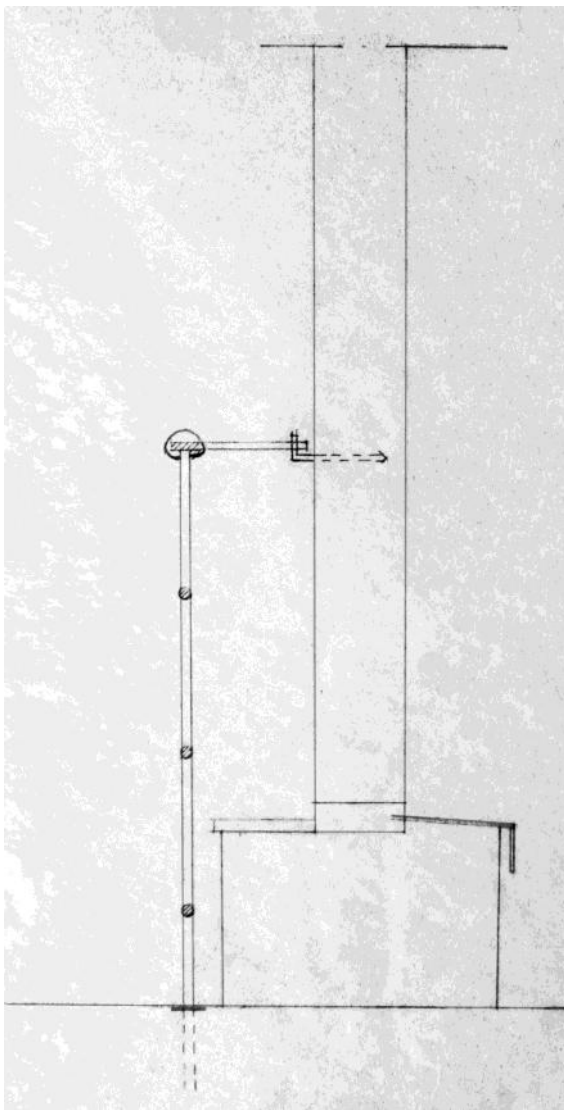




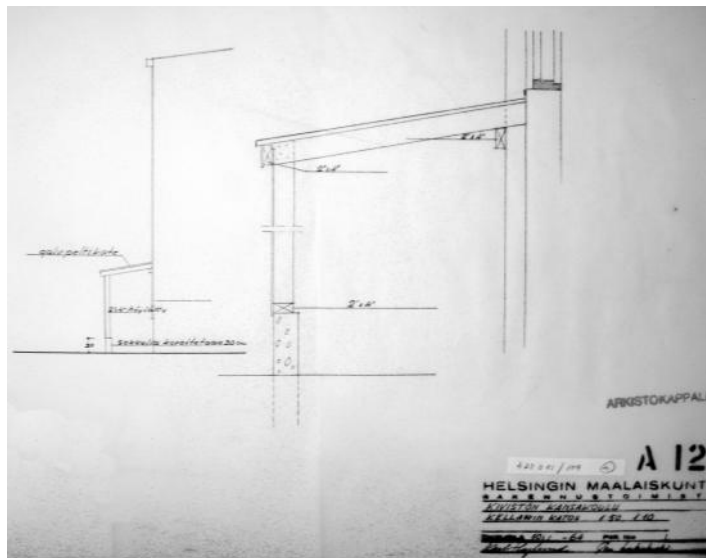
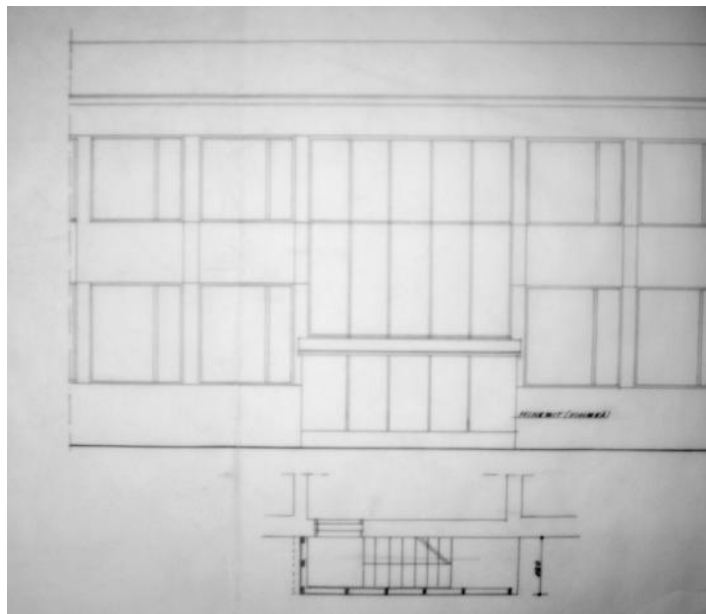
VKT

MUUTOKSET

Pienet muutokset 1960-luvulla



Suojakaide porrashuoneiden ikkunoiden eteen
Helsingin maalaiskunnan rakennustoimisto 1965.
Piirustus VKT



Kellariportaankatos
Helsingin maalaiskunnan rakennustoimisto 1964
Piirustus VKT





Koulun edustan komea silokallio näkyy hyvin tässä 1960-luvun valokuvassa. Tontin säilytetyt ja istutetut puut ovat vielä pienehköjä. Koulun oma arkisto.



Koulun piha ja ympäröivät metsät ovat olleet aktiivisessa käytössä. Kun oppilasmäärät ylittivät reippaasti ajatellut luvut, väljästä ympäristöstä ja kahdesta sisäänkäynnistä oli varmasti erityistä hyötyä. Koulun oma arkisto.





Voimistelusalin katosta ei vielä ole rakennettu. 1970-luvun vaihteen kuvassa näkyvät keinujen rungot ovat säilyneet 2000-luvulle. Koulun oma arkisto.



Kuvat: koulun oma arkisto.





Voimistelusali avautuu aulan kautta sisääntulohalliin. Alusta asti koulussa oli odotettua enemmän oppilaita, noin 400. Osa lapsista kuljetettiin Seutulasta Kivistöön. Koulun oma arkisto.



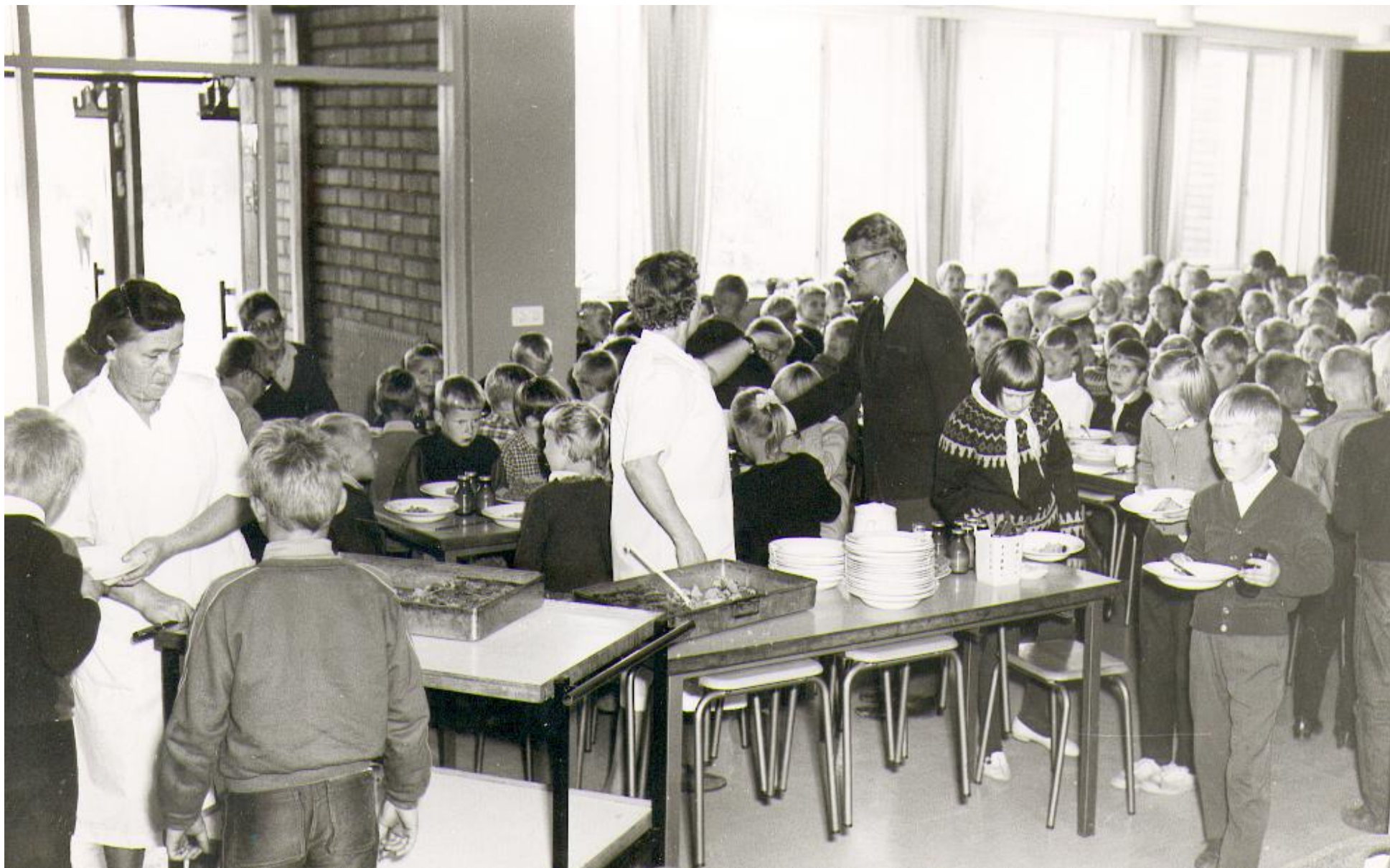
Voimistelusalin alkuperäinen lakattu puulattia ja Itsu Oy:n valaisimet eivät ole säilyneet. Kansakoulu sai tarinan mukaan lainaksi Kansallisteatterin käytöstä poistuneita lavasteita. Kuvat: koulun oma arkisto.



Kuva: koulun oma arkisto. Tarinan mukaan koulurakennus sai erinomaista palautetta mm. Seutulan koulun rehtorilta, mutta oppimateriaaleista oli kova pula



Veistoluokka. Vaaleasävyiseen sisustukseen liittyivät selvästi tummemmat ovet. Ilmeisesti koulun toisen rappukäytävän ovet olivat punaisia ja toisen sinisiä. Kuva: koulun oma arkisto.



Ruokala on muuttanut sijaintiaan muutamia kertoja koulun historian aikana. Ahtauteen on auttanut joustava pohjaratkaisu. Kuva: koulun oma arkisto.



*Hyvinvarusteltu ja moderni keittiö
1960-luvulla. VKM*

*Kuvat alhaalla vasemmalla ja alla:
koulun oma arkisto*



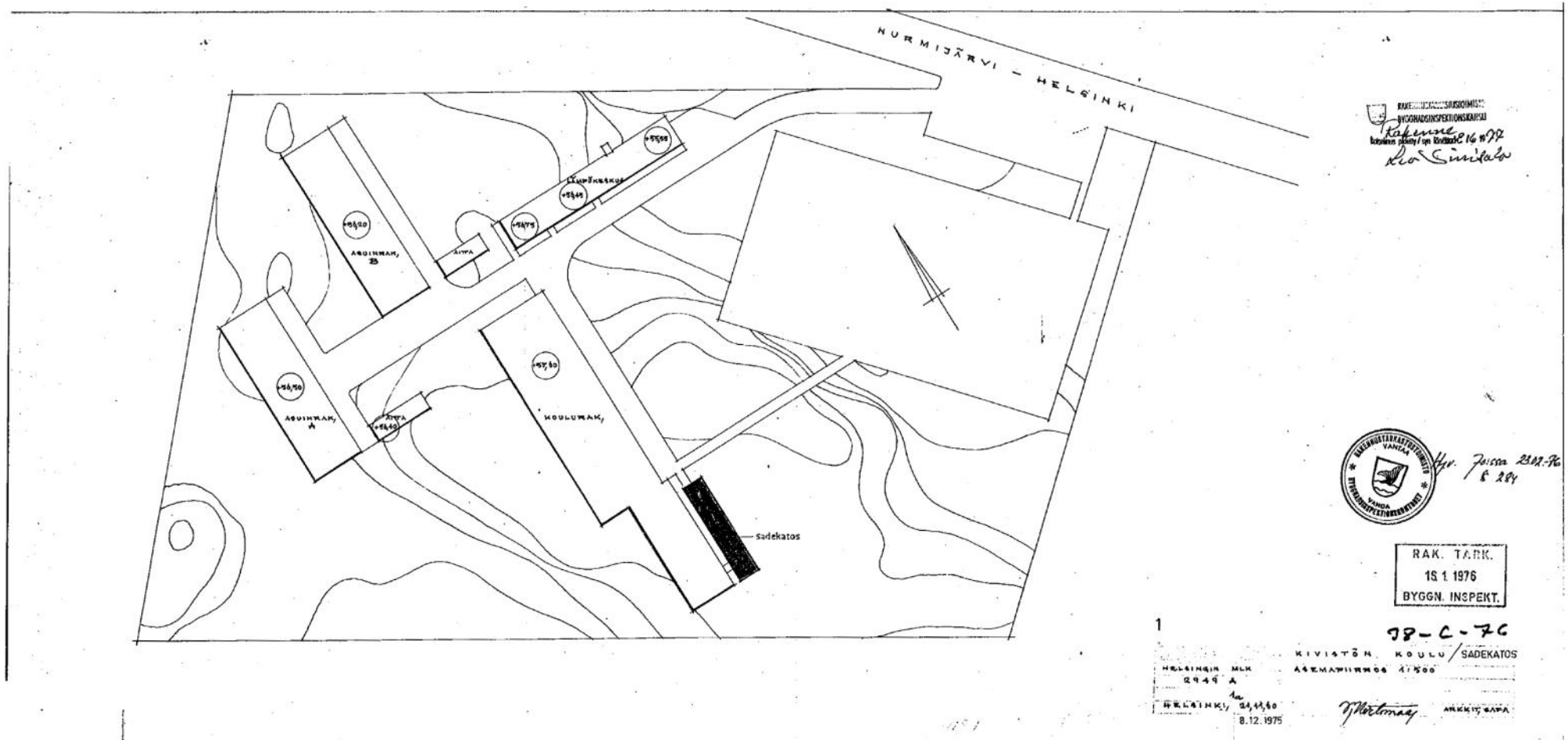


Koulun arkea 1960-70-luvuilla. Kuvat: koulun oma arkisto

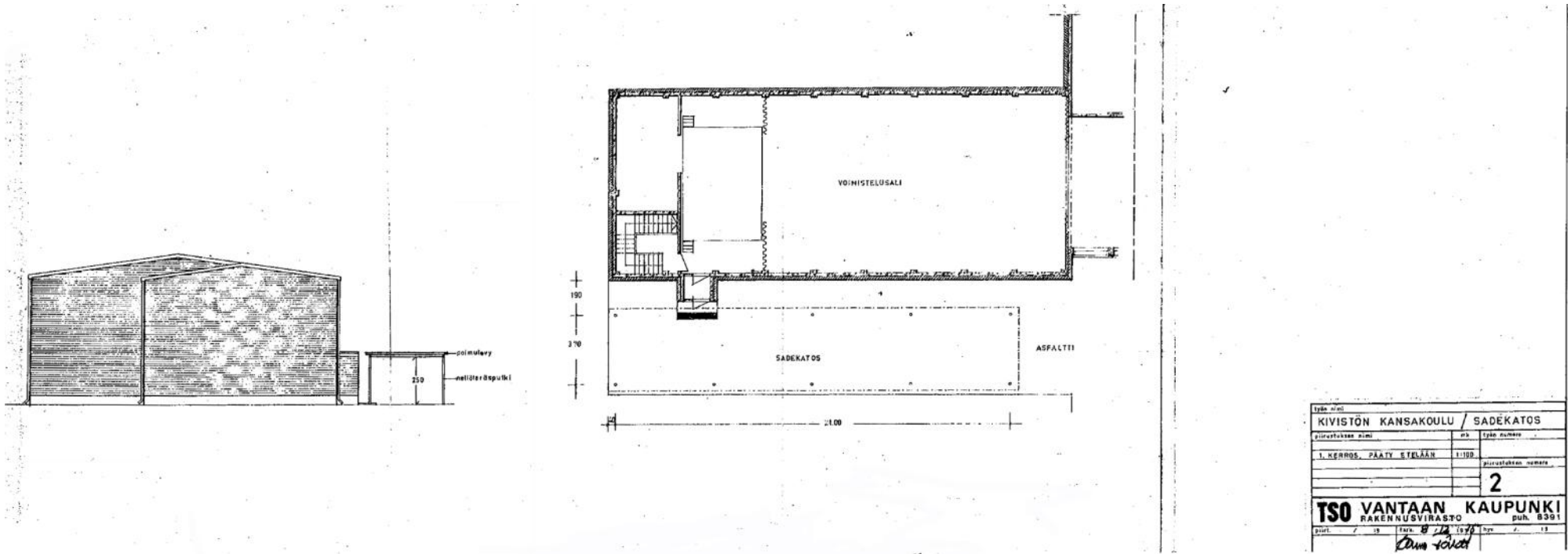




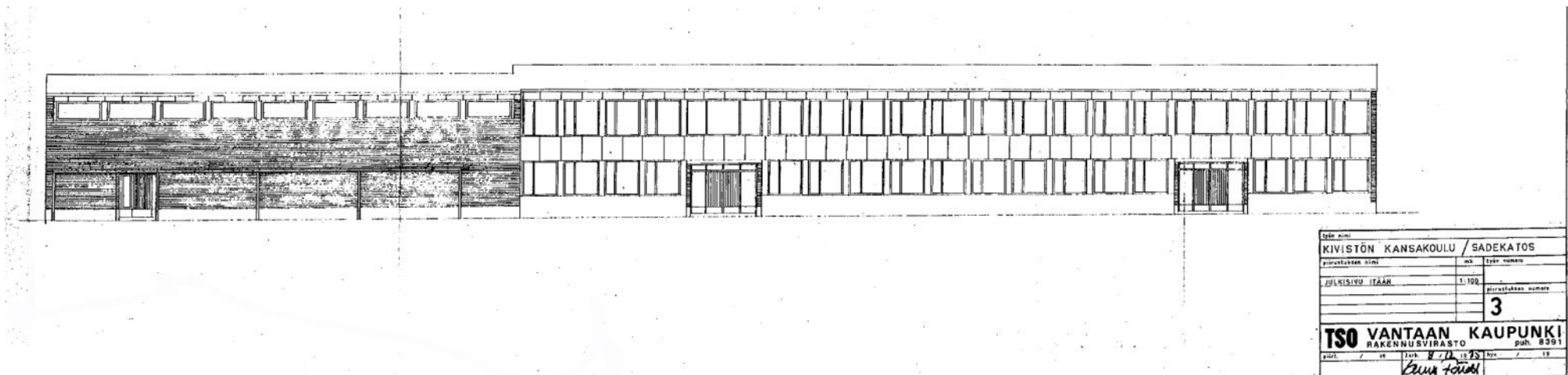
MUUTOKSET
Muutos 1976



Vantaan kaupungin rakennusviraston talonsuunnittelu-
osasto suunnitteli juhla- ja voimistelusalin sisäänkäyn-
nin edustalle siron sadekatoksen 1976. Poimulevykatok-
sen rakenteena ovat neliöteräspankipilarit.

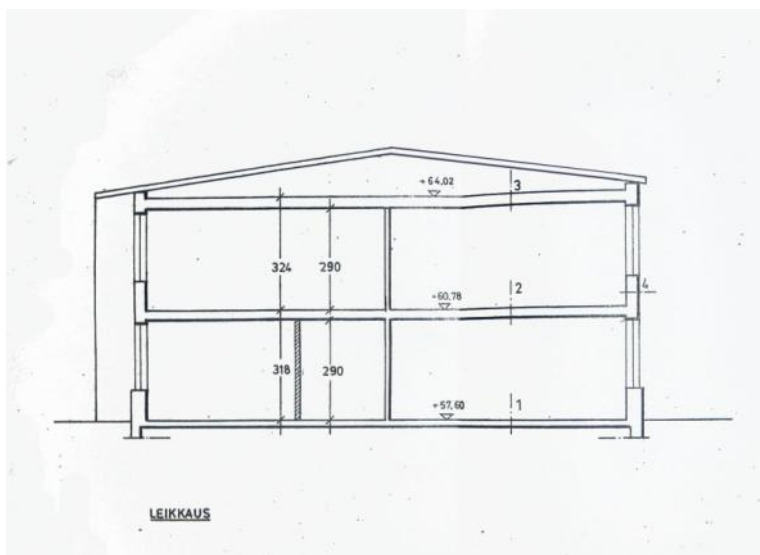
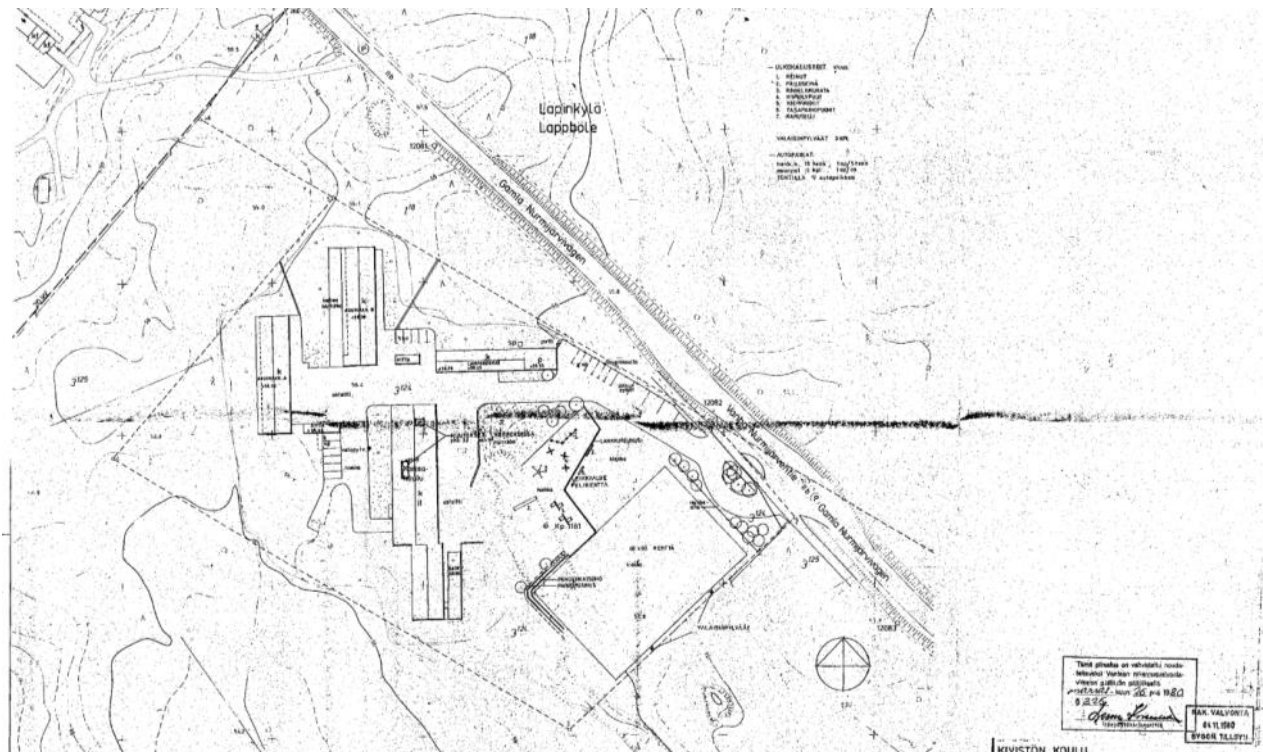


Voimistelusalin sisääkäyntikatok-
sen lupapiirustukset 1976
VKA

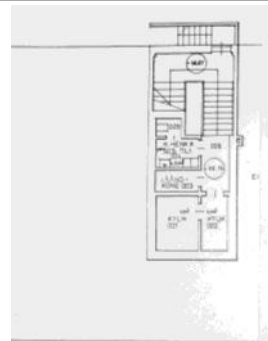


1979 käynnistettiin perusparannussuunnittelu, jossa arkkitehtisuunnittelijana toimi Kaisu Järvinen Vantaan kaupungin rakennusviraston talonsuunnitteluosastolta.

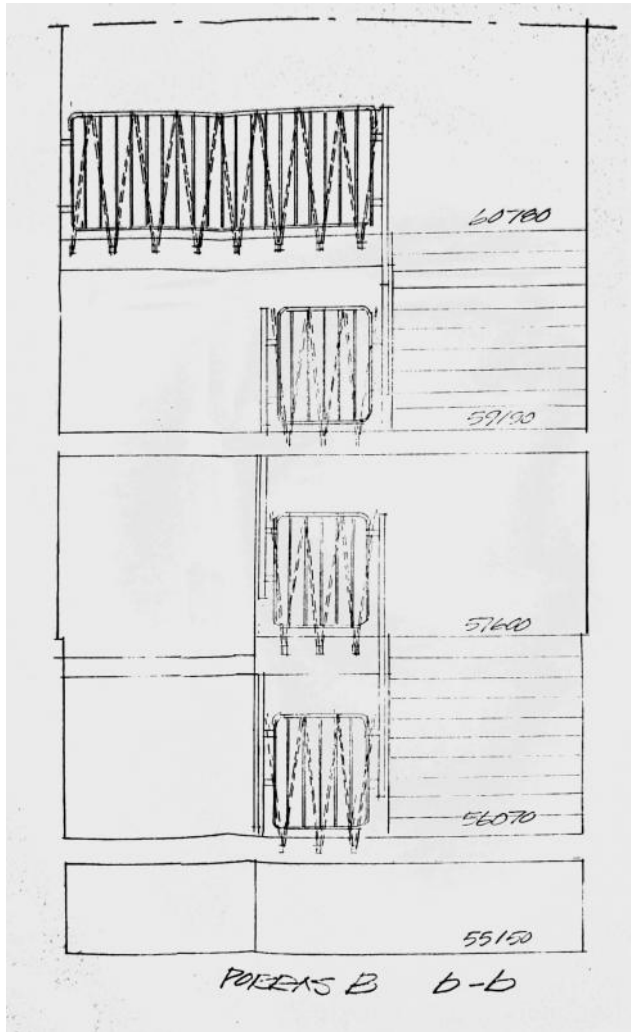
Muutokseen liittyi LVI-töitä.



KIVISTON KOULU		9 21 01 01 / 04	
Nimi	Kuoliokunta	Luottokassa	
KIVISTO	KIVISTO	1924	
HUOTOJA JA PERUSPÄÄNASTOJA			
VÄHÄN VÄHÄN VÄHÄN VÄHÄN			
VANHA, MARJANVAIETIN 132			
OJEN VÄHÄN 30			
VANTAAN KAUPUNKIN			
KUNNANKUULUUSASTO, TALOUSKUNNANKUULUUSASTO			
KIVISTO 13 01000 VANTAAN 30 (pääkassa 820)			
PIT			
RT			
12 5 90			
VANTA 10			
ark 4			

[illegible]

MUUTOKSET 1990-luku

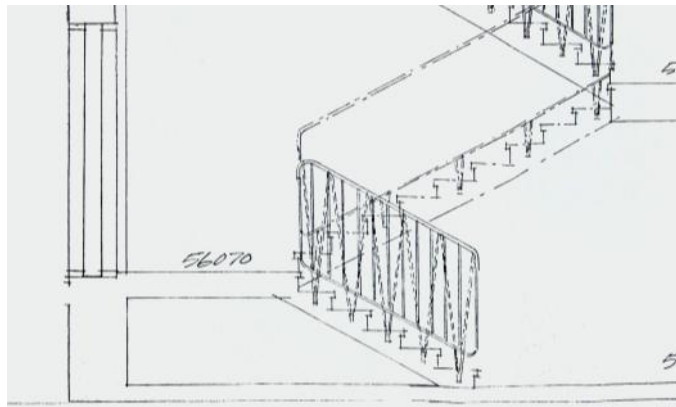


Siivouskomero ja varasto yhdistettiin ja kalustettiin uudelleen 1991. Myös keittiö sisustettiin ja modernisoitiin.

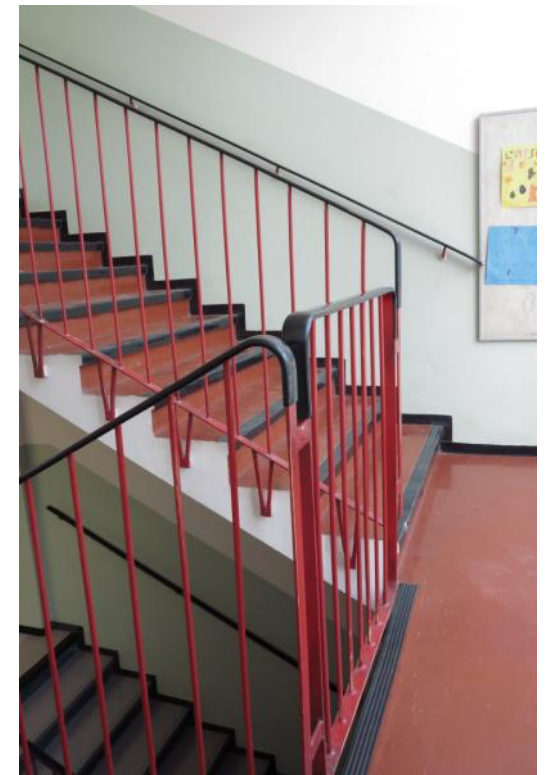
1990-luvun alussa jouduttiin alkuperäisiin vinopinnakaitteisiin tekemään turvallisuussäädöksiin liittyviä muutoksia. Porrashuoneissa kaiteet korvattiin standardipystypinnakaiteilla, jotka hitsattiin katkaistuihin vinopinnoihin. Pukuhuoneportaaseen (kuva oikealla ylhäällä) jäi alkuperäinen kaide, jossa riittävä putoamissuoja on saatu aikaan lisätyn vaakapuun avulla.

1996 vanhoja ikkunoita kunnostettiin.

Muutokset suunniteltiin Vantaan kaupungin rakennusvirastossa.

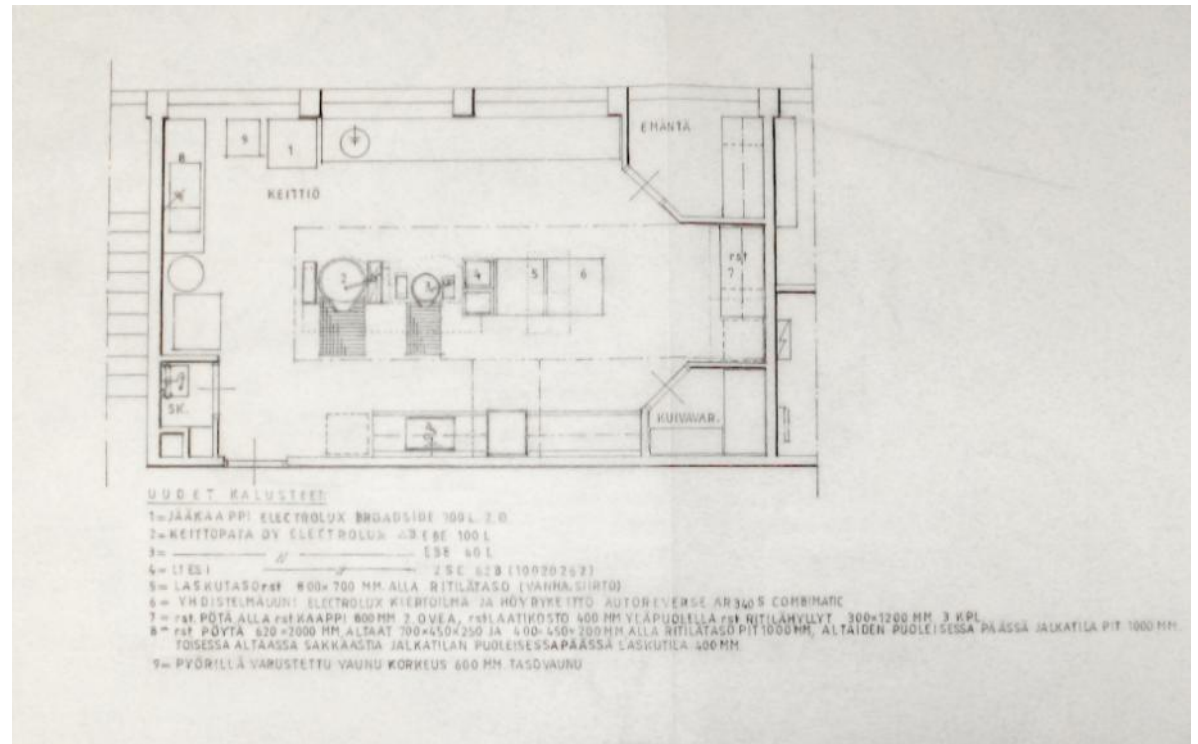


Piirustukset: VKT





Ikkunoita kunnostettiin 1996.

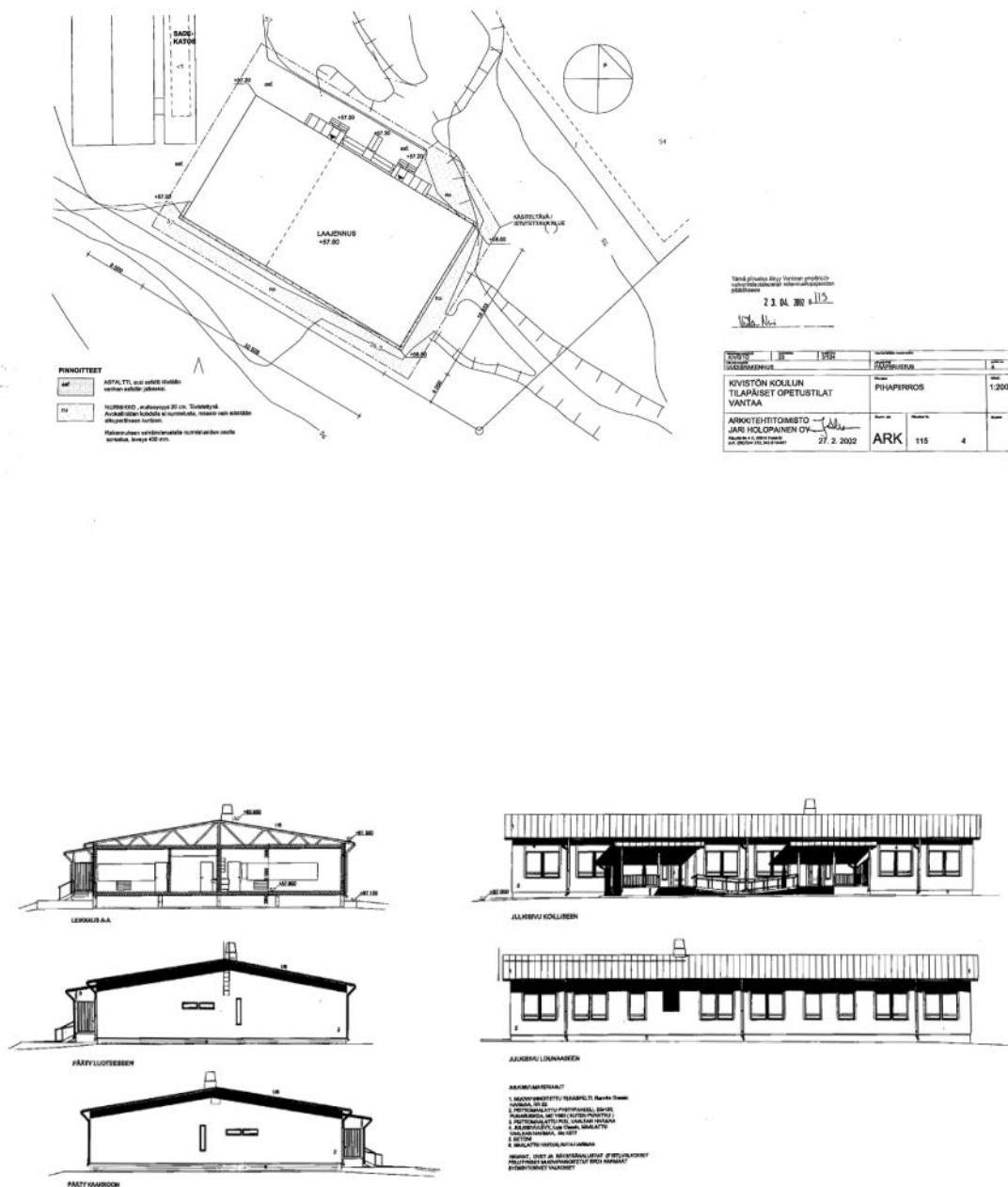
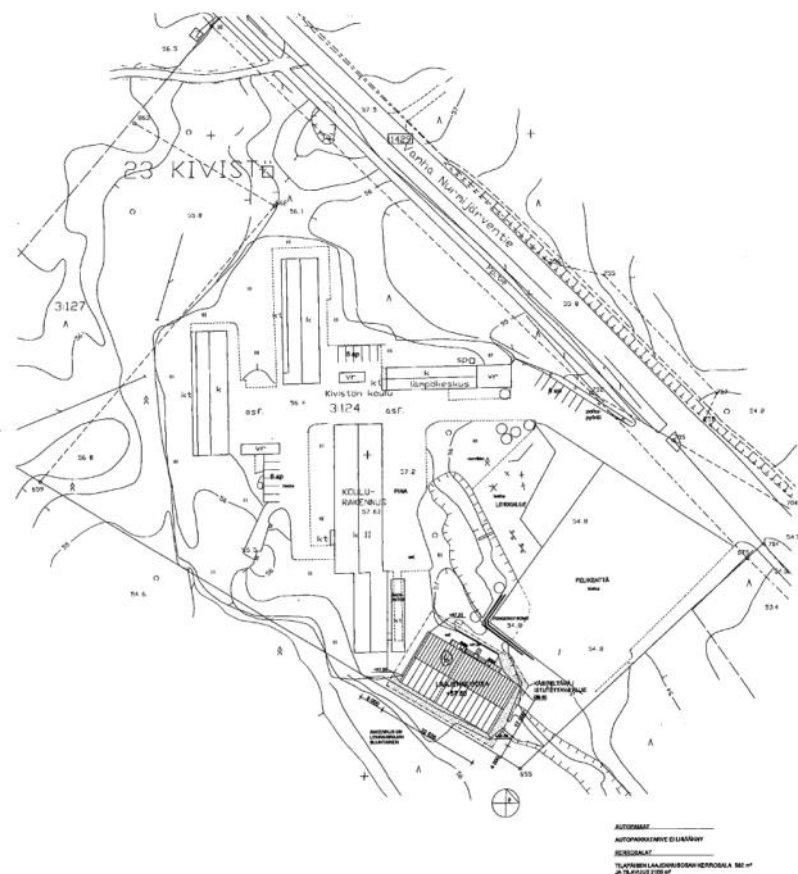


Koulun keittiön uudelleenvarustelu. Vaikka kalusteet ja varusteet ovat uusia, tilaratkaisua ja rakenteita ei ole muutettu

Piirustus: VKT

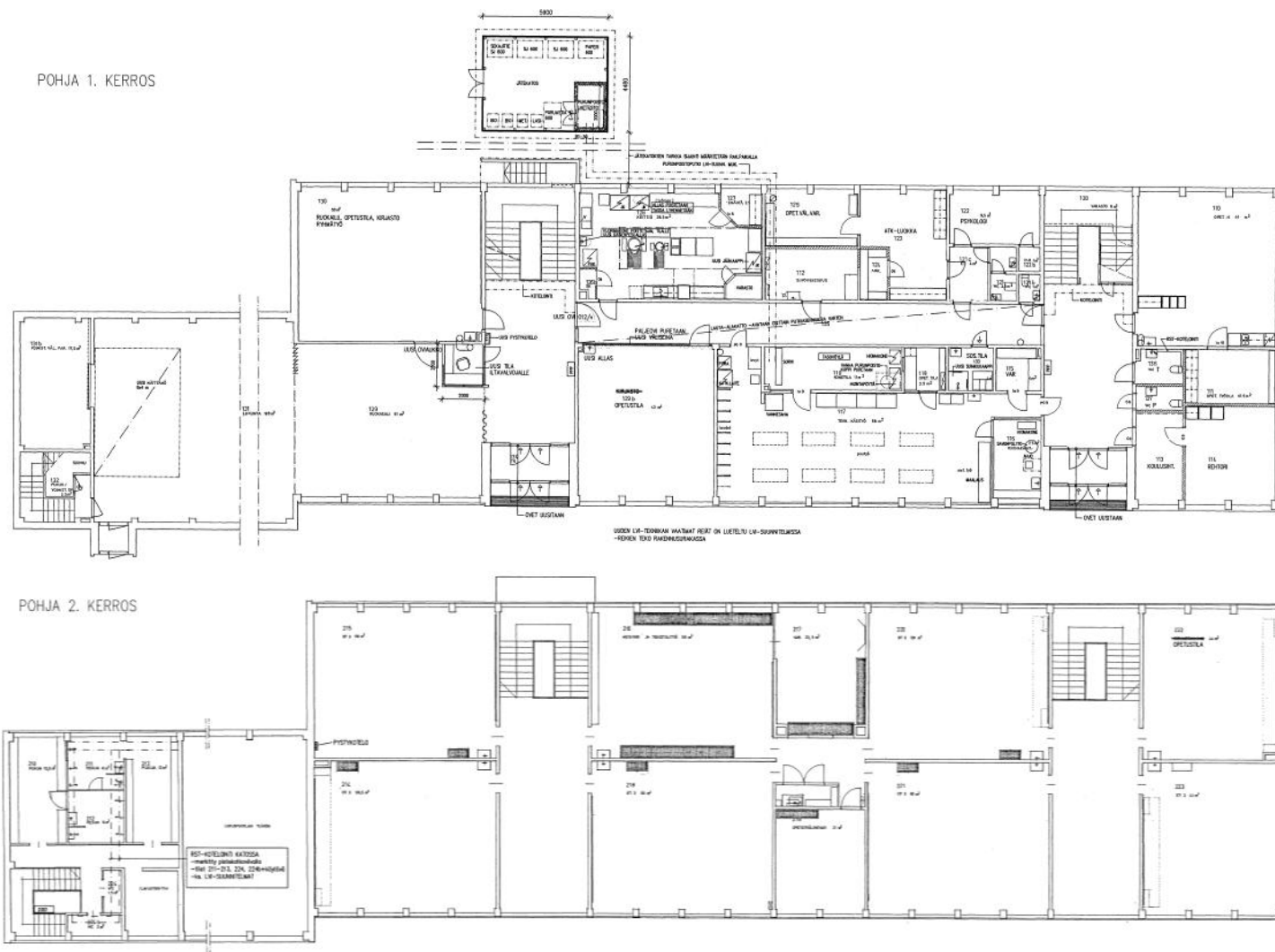
Muutos 2002 TILAPÄINEN LISÄRAKENNUS

Piirustukset: VKA



MUUTOKSET

Muutos 2003



LVI-peruskorjaukseen liittyvien muutosten suunnitteli-
jana toimi Arkkitehtuuritoimisto M.A.T. Ky / Markku
Toivakka.

Muutoksen yhteydessä rakennettiin uusi jätekatos koulun länsipuolelle.

Kellarikerroksen kylmiöt muutettiin varastoksi. Sosiaalitilojen sisustus ja pinnat uusittiin, opetus-/kirjastotila

erotettiin käytävästä uudella väliseinällä. Ruokasalin ja eteisen väliin tehtiin uusi vahtimestarinkoppi. Vanhat näyttämörakenteet purettiin.

Molemmat pääulko-ovet uusittiin pielineen, pintaverhous tehtiin tammen sävyyn lakatusta männystä.

Toisessa kerroksessa tehtiin vain pintamateriaalimuutoksia ja maalaustöitä.

Vuoden 2003 piirustuksissa rakennus on nykyistä vastaavassa tilassa. Piirustukset: VKT

NYKYTILANNE
Piha-alue ja julkisivut



Silokallio koulun edustalla





*Sisääkäynti—ovet on uusittu
Alkuperäiset ulko-ovet aiheuttivat huomautuksen lopputarkastuksen 1961 yhteydessä. Muistioon merkittiin, että ovilehdet oli tehty sisältä irocomampintaisiksi ja ulkoa teakpintaisiksi.*



Ikkunat ja julkisivujen sommittelu ovat säilyneet. Sokkelin karkea rappauspinnoite ei vastaa alkuperäistä arkkitehdin ajatusta, vaan se toteutettiin urakoitsijan tahdosta. Työmaalla ei uskottu puhdasvalun onnistumiseen talviolosuhteissa.

NYKYTILANNE
Piha-alue ja julkisivut



*Koulu 1960-luvulla. Kuva:
VKM / Anna-Liisa Nupponen*





*Koulu 1964. Kuva:
VKM/ Mauno Mannelin*



*Lisätty katos sekä erityisesti väliaikainen koulu eivät täydennä koulurakennuksen
ympäristöä luontevasti*



*Kuva:
VKM*



Rakennuksen etelä- ja länsipuoli. Kokonaisuuteen kuuluvat asuinrakennukset ovat autioituneet



NYKYTILANNE

Sisätilat: opetustilat



Vuoden 2003 LVI-korjauksen yhteydessä asennettuja poistoilmakanavia Katossa on maalattua halltex-levyä.

Vaikka kiintokalusteita ei ole juuri säilynyt, luokkajaon säilyneisyys ja mm. palkki-pilarirakenteen näkyvyys ovat olennaisia koulun ilmeessä. Harvat varsinaiset tilamuutokset erottuvat melko selkeästi ympäristöstään. Esimerkiksi rungon keskivaiheen 1980-luvun alun seinät ovat maalattua kahi-tiiltä.

Myös detaljeja, kuten sähkökatkaisijoita, pesualtaita, laakaovia ja pukinsarvihelejoja, on säilynyt yleisesti. Luokkien lattiat ovat pääosin harmaata vinyylilaattaa. Loisteputkivalaisimia on eri vaiheista, paikoin on myös opaalilasisia säilyneitä seinävaloja.





*Lastulevyverhokotelot säilyneiden, korjattujen sisään-
sisäänaukeavien ikkunoiden edessä. Ikkunoissa on säilynei-
tä heloja.*

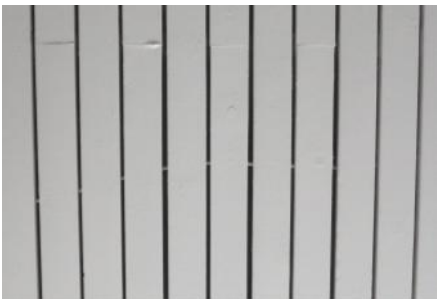
Kiinto- ja irtokalusteet ovat pääsääntöisesti uusia.



NYKYTILANNE

Sisätilat: porrashuoneet ja käytävät

Eteläisen sisäänkäynnin järjestelyä on muutettu 2000-luvulla, kun aulan/ruokalan nurkkaan rakennettiin vahtimestarin koppi. Porrashuoneiden ilmeeseen vaikuttaa värityksen ohella kaiteiden muutos.



Porraskäytävien vaalea maalattu lauta-katto





Valoisissa porrasauloissa on säilynyt koukustoja ja radiaattoreita. Myös maalatut puukatot ovat pääosin säilyneet (osin LVI-muutoksen yhteydessä korjattuina ja muutettuina). Edellinen aulojen yleisväritys oli lohenpunainen.



Ensimmäisen kerroksen käytävällä on säilynyt kiinteä vitriinikaappi



NYKYTILANNE

Sisätilat: keittiö, ruokailutilat ja sali



Keittiössä on osin säilynyttä seinälaattaa, mutta lattia on uudempiä mas-
sapinnoitetta





Ruokasalissa ja aulassa on säilynyt vanha, harmaa lino. Voimistelusalin ja aulan rajavyöhykkeellä ja voimistelusalissa on jouduttu kajoamaan rakenteisiin. Alapohjan vauriot johtivat korjaukseen, jonka yhteydessä salin lattiapinnoite vaihtui.



Voimistelusalissa on uusittu myös kattoakustointi ja näyttämöön liittyvät rakenteet ja varusteet. Kuitenkin palkki-pilarirakenne näkyy edelleen selkeästi.

NYKYTILANNE

Sisätilat: wc- ja pukutilat



Voimistelusalin pukuhuoneisiin johtavassa portaassa voi vielä nähdä alkuperäisen vinopinnakaiteen.



Voimistelusalin pesuhuoneen säilynyttä, paikattua vaaleaa laatoitusta



Kuva: koulun oma arkisto

KIVISTÖN KOULU JA SEN AIKALAISET PÄÄKAUPUNKISEUDULLA

Tyypilliset suunnitteluratkaisut

Kivistön koulu rakennettiin 1960-luvun alussa, aikakaudella, joka varsinkin pääkaupunkiseudulla oli varsinaista koulurakentamisen aikaa. Koska Vantaan ja Espoon koulurakentamisesta ei ole käytettävissä koottua vertailuaineistoa, tarkastellaan aikakauden koulusuunnittelua tässä Leena Makkosen laatiman, Helsingin koulurakentamista käsittelevän selvityksen pohjalta.

1950-1960-luvuilla Helsinkiin rakennettiin lähes 70 uutta koulua. Suunnittelijoiden kärkeä edustivat arkkitehdit Jorma Järvi ja Osmo Sipari. Aikakauden koulujen suunnittelu tapahtui funktionalismin hengessä ja rakennuksia leimasi selkeäpiirteinen jaottelu toimintaan erityyppisiin osiin. Kouluarkkitehtuurissa alkoi 1950-luvun lopulla korostua pyrkimys tarkoituksenmukaisuuteen ja selkeyteen. Perinteisten rapattujen julkisivujen tilalle tulivat puhtaaksi muuratut punatiilipinnat, Minerit-levyverhoukset ja yhtenäiset nauhaikkunat. Aikaisempien vuosikymmenten tyypillisten, useampikerroksisten rakennusten tilalle tulivat matalat, 1-3-kerroksiset koulut. Katsottiin, että matalassa koulurakennuksessa oli helppo orientoitua, lisäksi yhteys pihalle oli välittömämpi. Järven ja Siparin mukaan matalampi koulurakennustyyppi soveltui erityisesti esikaupunkialueille.

1950-luvun uusia tilaratkaisuja edustivat hallikoulu ja ns. solukoulu. Jälkimmäisessä tyypissä rakennus jakautuu itsenäisiin, muutamille opetusryhmille varattuihin kokonaisuuksiin, joihin saattaa olla oma sisäänkäynti suoraan ulkoa. Solukoulutyyppi yleistyi 1960-luvulla. Makkosen mukaan pääkaupunkiseudun varhaisimpia, soluperiaatteeseen perustuvia koulurakennuksia on

Jorma Järven suunnittelema Pakilan ala-asteen koulu (1954), joka koostuu kahdesta selkeäpiirteisestä, harjakkatoisesta osasta; luokkahuonesiivestä ja liikuntasalista. Helsingin ensimmäinen varsinainen solukoulu on Clas Tandefeltin suunnittelema Porolahden koulu (1959), jonka solut käsittävät neljä luokkaa kahdessa kerroksessa. Soluihin on omat sisäänkäyntinsä pihalta. (Makkonen 2004, 52-73)

Siirtyminen peruskoulujärjestelmään ja uudet vaatimukset

Peruskoulujärjestelmään siirtyminen tapahtui vähitellen 1972-77, viimeisenä pääkaupunkiseudulla. Leena Makkonen kuvailee selvityksessään, miten pedagogiset menetelmät uudistuivat 1970-luvulla. Peruskoulun tarpeet poikkesivat huomattavasti aiemmasta kansa- ja oppikoulujärjestelmästä: ”Tilanne aiheutti ongelmia kouluarkkitehtuurin suhteen, koska oli toimittava pääosin vanhoissa kansakoulurakennuksissa. Perinteinen koulutyyppi pitkine käytävineen ja samankokoisine luokkahuoneineen sekä omassa siivessään sijaitsevina juhla- ja voimistelusalineineen ei aina sellaisenaan soveltunut uuteen opetusjärjestelmään. Siksi vanhoja rakennuksia ryhdyttiin mahdollisuuksien mukaan korjaamaan peruskoululle soveltuviksi.”

Peruskoulun uudenlaisiin tarpeisiin kuului mm. se, että koulutyöskentelyssä pyrittiin entistä enemmän ryhmätyöskentelyyn. Sitä varten tarvittiin myös perinteistä luokkahuonetta pienempiä tiloja. Toivottiin laajaa kirjastoa lukusaleineen sekä suurta auditoriota. Erikoisluokkien suhteen vaadittiin muunneltavuutta. Koulun tilojen ryhmittelyyn oli useita uudenlaisia vaihtoehtoja,

kuten kotiluokkajärjestelmä, jossa jokaisella perusrhymällä oli oma luokkahuoneensa ja erikoisaineilla omat aineopetustilat. Solujärjestelmään perustuva koulurakennus oli toinen tyypillinen ratkaisu. (Makkonen 2004, 74-75) .

Kivistön kansakoulun kohdalla 1980-luvun vaihteen muutoksissa otettiin peruskoulun tuomat vaatimukset huomioon varaamalla tilat koulupsykologille ja kuraattorille. Alkuperäinen soluratkaisu oli kaikesta päätellen uudistuvan opetuksen kannalta toimiva.

YHTEENVETO

Erityispiirteet ja erityiset arvot, suhde aikakauden muuhun rakentamiseen

Selvityksen kohteena on vuonna 1961 valmistunut koulu, joka on 1630 kerrosneliömetrin laajuinen, kaksikerroksinen rakennus. Koulu on osa Kivistön ja Kanniston sodanjälkeistä pientaloaluetta. Raportissa käsitellään koulurakennuksen alkuperäisiä suunnitteluperiaatteita, rakennus- ja muutoshistoriaa, erityispiirteitä ja suhdetta aikakauden muuhun rakentamiseen.

1950-luvun lopulla Kivistön alueella oli runsaasti lapsia ja oman, uuden kansakoulun rakentaminen tuli ajankohtaiseksi. Koulun arkkitehtisuunnittelusta vastasi arkkitehti Veikko Nortomaa, joka työskenteli Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy:n teknisenä johtajana. Kokonaisuuteen kuuluivat kaksi opettajille tarkoitettua asuinrakennusta sekä lämpökeskus. Keskusrakennustoimisto hoiti myös erikoissuunnittelun sekä rakennuttamiseen sisältyviä tehtäviä, mm. urakkakilpailutuksen. Vastaanottotarkastus tehtiin elokuussa 1961.

Koulurakennuksen alkuperäinen tilaratkaisu perustuu kahteen tasakorkuiseen rakennussiipeen, jotka on sijoitettu peräkkäin pitkänomaisena rakennusmassana koulupihan länsipuolelle. Eteläpäässä on voimistelusalisiipi, johon johtaa erillinen sisäänkäynti. Opetustilat on sijoitettu kaksikerroksisen siipeen. Pääosa luokahuoneista sijaitsevat toisessa kerroksessa, muodostaen kaksi lähes identtistä solua. Kummankin opetustilaryhmän keskellä on rungon läpi ulottuva väljä porrasaula. Aineopetustilat ovat käsityöluokka, luonnontieteen luokka ja ensimmäisessä kerroksessa sijaitseva

veistosali. Pohjakerroksen tilajäsentely rakentuu porrasaulojen ja niitä yhdistävän keskikäytävän varaan. Eteläpäässä on liikuntasaliin ja porrasaulaan avoimesti yhdistettävissä oleva tila. Keskiosassa on kerho- ja kirjastohuone, koulukeittiö ja opettajien tilat.

Koulurakennus perustettiin pääosin kalliolle. Runkopilarit ja kantavat seinät olivat paikalla valettu betonia. Julkisivuissa suuret ikkunat ja vaaleat minerit-nauhat loivat rauhallisen yleisilmeen. Länsijulkisivun sommitelussa olivat tärkeitä porraskäytävien korkeat lasiseinät. Voimistelusalin ilme oli suljetumpi. Ulkoseinien verhoilu oli päätyjen, voimistelusalin ja sisäänkäyntien kohdalla ½ kiven tiilimuurausta. Sisällä oli rapattuja pintoja ja rappaamattomia betonipalkkeja, luokissa oli linoleumilattiat ja läpikulkutiloissa muovilaattalattioita, salissa puulattia. Ikkunat olivat sisäänaukeavia mentyikkunoita. Kaikki ulko-ovet karmeineen määrättiin tehtäväksi teakista.

1960-luvulla rakennuksessa tehtiin vain vähäisiä muutoksia. 1970-luvulla rakennettiin voimistelusalin sisäänkäynnin edustalle sadekatos. Vuonna 1979 käynnistettiin perusparannussuunnittelu. Muutoksessa tehtiin muutamia uusia väliseiniä ensimmäiseen kerrokseen. Lisäksi uusittiin lattioita, sisäkattojen vaimennusverhousta ja hankittiin runsaasti uusia kiintokalusteita. Muutokseen liittyi LVI-töitä. 1990-luvulla uudistettiin ja parannettiin keittiö sekä aputiloja. Sisäportaiden alkuperäisiin vinopinnakaiteisiin tehtiin turvallisuussäädöksiin liittyviä muutoksia. Vanhoja ikkunoita kunnostettiin. Muutokset suunniteltiin Vantaan kaupungin toimesta.

Pihapiirin ilmeeseen vaikuttavista muutoksista merkittävin oli väliaikaiseksi aiotun koulurakennuksen sijoittuminen tontin eteläosaan 2002. 2000-luvun alussa rakennettiin uusi jätekatos koulun länsipuolelle. Opetus-/kirjastotila erotettiin käytävästä uudella väliseinällä, ruokasalin ja eteisen väliin tehtiin uusi vahtimestarinkoppi. Vanhat näyttämörakenteet purettiin. Toisessa kerroksessa tehtiin pintamateriaalimuutoksia ja maalaustöitä.

Tilajaon säilyneisyys ja palkki-pilarirakenteen näkyvyys ovat olennaisia koulun nykyisessä ilmeessä. Myös detaljeja, kuten sähkökatkaisijoita, koukustoja, radiaattoreita, laakaovia ja pukinsarvihelejä, on yleisesti säilynyt. Maalatut, lautapintaiset alakatot ovat pääosin säilyneet. Voimistelusalissa on uusittu mm. näyttämöön liittyvät rakenteet ja varusteet.

Kivistön koulu on rakennettu 1960-luvun alussa, aikakaudella, joka varsinkin pääkaupunkiseudulla oli varsinainen koulurakentamisen aikaa. Rakennus edustaa tilarakenteeltaan 1950-luvulla käyttöön otettua solukoulutyyppejä ja ajalleen ominaista, uudenlaista, matalaa koulutyyppeä. Kuten aikakauden koulujen suunnittelua yleensä, Kivistön koulua leimaa selkeäpiirteinen jaottelu toiminnaltaan erityyppisiin osiin. Koulun arkkitehtuuri edustaa ajalleen tunnusomaista, rationaalisuuteen ja selkeyteen pyrkivää suuntausta.

LÄHTEET

Kirjallisuus

Ahtiainen, Pekka ja Tervonen, Jukka 2002. *Vantaan historia 1946-1977 - Kasvua, Yhteistyötä, hyvinvointia.*

Gummerus kirjapaino Oy, Jyväskylä

Eskola, Amanda 2002. *Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979. Inventointiraportti.*

Sarjassa: Vantaan kaupunginmuseon julkaisuja nro 12. KSY 9/02. Gummerus kirjapaino Oy, Jyväskylä

Hirvonen, Sari. *Ruraali urbaani. Vantaan kaupunkisuunnittelun historia*

Sarjassa: Vantaan kaupunki C18:2005, KAUPSU 8/2005. Uusimaa Oy, Porvoo 2005.

Makkonen, Leena 2004. *Opintieillä. Helsinkiläisiä koulurakennuksia 1880-1980.* Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston julkaisuja 2004:14.

Ojanen, Heimo (toim.) ym. 2007. *Suunnittelukeskus Oy—MKR 1949-FCG 2007.* Kirjapaino uusimaa.

Arkistolähteet

KA Kansallisarkisto

VKA Vantaan kaupunginarkisto

VKT Vantaan kaupunki: Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala /Tieto- ja kehityspalvelut

VKM Vantaan kaupunginmuseo

Muut lähteet

Vantaan karttapalvelu

<http://kartta.vantaa.fi/>

Vantaa alueittain 2010—selvitys vantaan kaupungin sivulla

http://www.vantaa.fi/tietoa_vantaasta/tilastot_ja_tutkimukset/prime101.aspx

Kivistön koulun kuntokartoitus

Asemakaava 231600, Kivistö Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 14.2.2013

Kivistön koulu 50V. Koulun historiatietoja (Kivistön koulun arkisto, teksti Sirpa Tuisku)

Tietoja antoivat: Seija Viljakainen, Sirpa Tuisku, SAFA

Kivistön koulun arvot - täydentävä tarkastelu

28.1.2014 Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy

Vantaan kaupunki on pyytänyt täydennystä vuonna 2013 laadittuun Kivistön koulun rakennushistorian selvitykseen. Lisäkysymykset koskivat rakennuksen ja tontin arvoja sekä suhdetta ympäristöön. Lisäksi kaivattiin lyhyttä vertailua aikakauden säilyneisiin esimerkkeihin ja erityisesti Vantaan vastaaviin kohteisiin.

Vertailuaineisto

Koska Vantaan ja Espoon koulurakentamisesta ei ole käytettävissä koottua vertailuaineistoa, tarkastellaan aikakauden koulusuunnittelua tässä Leena Makkosen laatiman, Helsingin koulu-rakentamista käsittelevän selvityksen pohjalta. Lisäksi lähteinä ovat Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 -inventointi (Eskola 2002) sekä toimistomme laatimat rakennus- ja ympäristöhistorian selvitykset (Karamalmin koulun RHS, Helsingin Steiner-koulun RHS, Itä-Hakkilan päiväkodin RHS, Botbyn ruotsinkielisen koulun RHS:t sekä Vantaan 1960-1970-luvun lähiöiden yleisselvitykset, mm. Kaivoksela).

Kivistön koulu osana pääkaupunkiseudun rakentamista

Kivistön koulu on suunniteltu ja rakennettu 1960-luvun vaihteessa. Pääkaupunkiseudulla kausi oli vilkasta koulurakentamisen aikaa. Myös koko Suomessa koulujen osuus julkisesta rakentamisesta oli esim. vuonna 1958 yli puolet. 1950-1960-luvuilla Helsinkiin rakennettiin lähes 70 uutta koulua. Suunnittelijoiden kärkeä edustivat arkkitehdit Jorma Järvi ja Osmo Sipari. Kouluarkkitehtuurissa alkoi 1950-luvun lopulla korostua pyrkimys tarkoituksenmukaisuuteen ja selkeyteen. Aikakauden koulujen suunnittelu tapahtui funktionalismin hengessä ja rakennuksia leimasi selkeäpiirteinen jaottelu toiminnaltaan erityyppisiin osiin. Perinteisten rapattujen julkisivujen tilalle tulivat puhtaaksi muuratut punatiilipinnat, Minerit-levyverhoukset ja yhtenäiset nauhaikkunat. Aikaisempien vuosikymmenten tyyppillisten, useampikerroksisten rakennusten tilalle tulivat matalat, 1-3-kerroksiset koulut. Katsottiin, että matalassa koulu-rakennuksessa oli helppo orientoitua, lisäksi yhteys pihalle oli välittömämpi. Järven ja Siparin mukaan matalampi koulurakennustyyppi soveltui erityisesti esikaupunkialueille.

Arkkitehtuurin ominaispiirteet

Kivistön koulurakennus edustaa tilarakenteeltaan 1950-luvulla käyttöön otettua solukoulua ja ajalleen ominaista, uudenlaista, matalaa koulutyyppiä. Kuten aikakauden koulujen suunnittelua yleensä, rakennusta leimaa selkeäpiirteinen jaottelu toiminnaltaan erityyppisiin osiin. Koulun arkkitehtuuri edustaa ajalleen tunnusomaista, rationaalisuuteen ja selkeyteen pyrkivää suuntausta. Materiaalivalikoima puupinnoista ja punatiilestä aina Minerit-levyyn ja arkkitehdin toivomaan puhdasvalubetoniin muistuttaa useita muita aikakauden koulurakennuksia.

Vertailu Vantaalla säilyneisiin aikalaisiin

Vantaalla on säilynyt muutamia vastaavia, aikakaudelle tyypillisiä kouluja. Verrattuna 1950-luvulle ominaisiin yksinkertaisiin, rapattuihin koulurakennuksiin seuraavan vuosikymmenen koulut ovat Vantaalla hieman yksilöllisempiä. Varsinkin niinkään Veikko Nortomaan suunnittelema Kuusikon ala-aste (1963-64) ja Göran Malmströmin piirtämä Myllymäen yläaste (1965-66) muistuttavat Kivistön koulua sommittelultaan, joskin kattomuodot ja yksityiskohdat edustavat näissä jo vahvemmin 1960-lukua. Vaikka Kivistön koulua ei voida pitää ainutlaatuisena rakennuksena, 1960-luvun alkupuolen koulut ovat kaupungissa varsin harvalukuisia.

Ympäristön erityispiirteet

Kivistön koulun kohdalla poikkeuksellinen piirre oli vielä 2000-luvulle asti säilynyt metsäinen ympäristö. Kivistön koulun tontti on poikkeuksellisen hieno, ja rakennuksen suhde silokallioon on luonteva. Pihaa jäsentävät tien puolella pienet mutta näkyvät tasoerot sekä puuryhmät ja -rivit, joiden ansiosta avaraan ympäristöön muodostuu pienempiä leikkiin ja liikuntaan sopivia pihalueita. Puusto myös rajaa koulualuetta. Länsi- ja pohjoispuolelta koulua ympäröivät matalat rakennukset kehystävät kokonaisuuteen kuuluvaa asuinvyöhykettä. Koulun takana onkin vielä jäljellä istutuksia ym. piirteitä, jotka viittaavat yksityisempään ympäristöön.

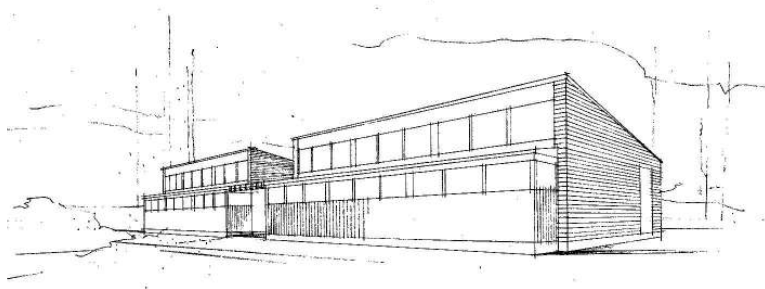
Koulun kohdalla ei voine puhua kaupunkikuvasta vaan pikemminkin suhteesta maaseutumaiseen maisemaan, jossa kahtena läheisenä kiintopisteenä ovat olleet kirkko ja koulu. Selvityksen tekohetkellä koulun lähiympäristö on jo muutostilassa, ja näkymät koulun pihalta ovat muuttuneet tunnistamattomiksi. Sen sijaan näkymäakseli tieltä koululle länteen on tärkeä.

Tyypillisuus, laatu ja säilyneisyys

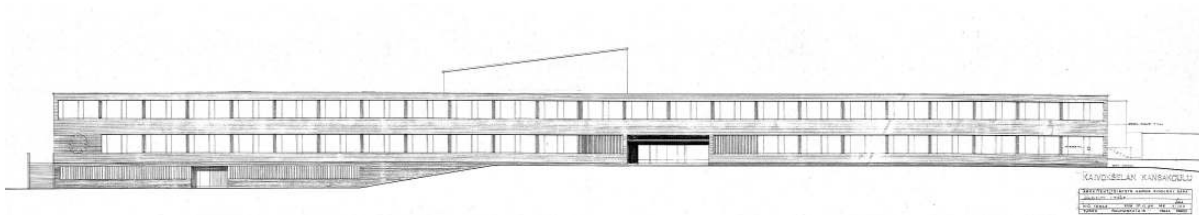
Yhteenvetona Kivistön koulun arvoista todetaan, että kyseessä on ajalleen tyypillinen, varsin laadukasta ja harkittua arkkitehtuuria edustava ja kohtuullisen hyvin säilynyt, alkuperäiskäytössä pysynyt rakennus.



Jorma Järven suunnittelema Kulosaaren yhteiskoulu. 1955. Tiiltä on käytetty niin julkisivuissa kuin sisätiloissakin. Ikkunasommittelu muistuttaa Kivistön koulun voimistelusalin julkisivua. Kuva "Sankaruus ja arki. Suomen 50-luvun miljö".



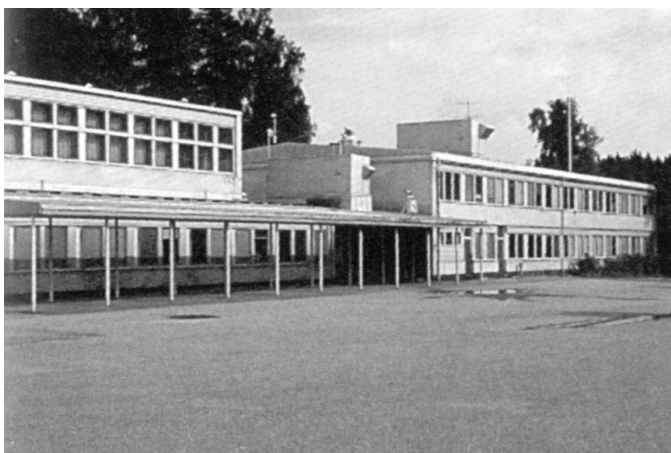
Karamalmin koulun lisärakennus (verstaas), Espoo. Piirustukset Hilding Ekelund. 1960-1961, SRM Materiaalivalikoima muistuttaa Kivistön valintoja.



Kaivokselan koulu. Matala, rinteeseen porrastuva koulu 1960-luvun puolivälistä. Ikkunanauhasommittelu muistuttaa Kivistön koulua, mutta pääasiallisena julkisivumateriaalina on kahitiili.



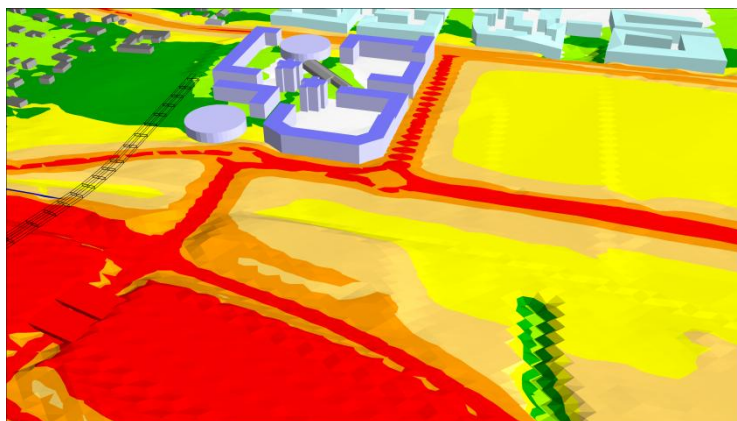
Kuusikon ala-asteen koulun kokonaisuuteen kuuluvat useat matalat rakennukset. Bing maps.



Myllymäen yläaste. Kuva "Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979"

ASEMAKAAVAN 231600 JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN 001927 MELUSELVITYS, KIVISTÖ, VANTAA

Helmikuu 2014



Päivämäärä 20.2.2014
Laatija Olli-Matti Luhtinen

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

SISÄLTÖ

1.	Työn tausta ja selvityskohde	4
2.	Menetelmät ja lähtötiedot	5
2.1	Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot	5
2.2	Laskentamenetelmä	6
2.3	Lähtötiedot	6
3.	Tulokset	7
3.1	Yleistä	7
3.2	Asemakaavamuutos 001927	7
3.3	Asemakaava 231600	7
4.	Yhteenveto	8

LIITTEET

Liite 1: Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030
Yleiskuva ja selvityksessä käytetyt liikennetiedot
Suunnitelmavaihtoehto 1

Liite 2: Asemakaavamuutoksen 001927 tarkastelut, vuoden 2030 ennustetilanne
Tontilla 23036/2 nykyinen tilanne

Liite 3: Tieliikenteen keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030
Asemakaavamuutoksen 001927 tarkastelut
Tontista 23036/2 erotettu uusi tontti

Liite 4: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Suunnitelmavaihtoehto 1

Liite 5: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Suunnitelmavaihtoehto 2

Liite 6a: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Melu rakennusten julkisivuilla - Suunnitelmavaihtoehto 1

Liite 6b: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Suurin arvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna - Suunnitelmavaihtoehto 1

Liite 7a: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Melu rakennusten julkisivuilla - Suunnitelmavaihtoehto 2

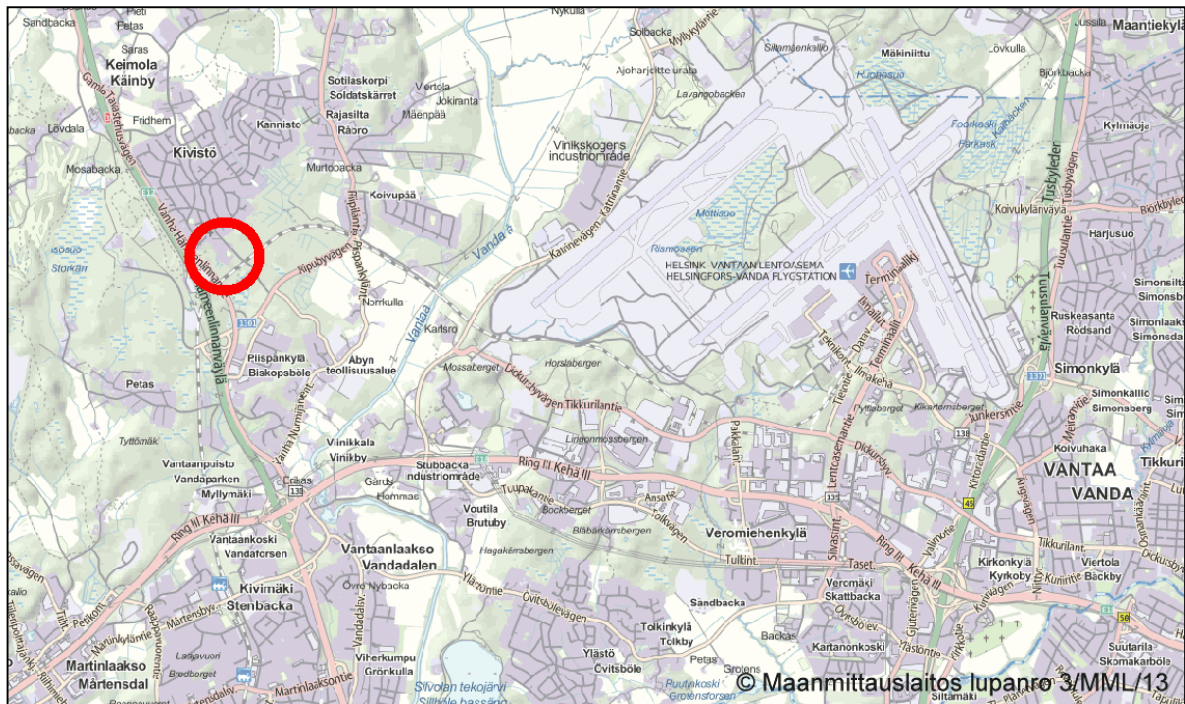
Liite 7b: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Suurin arvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna - Suunnitelmavaihtoehto 2

ASEMAKAAVAN 231600 JA ASEMAKAAVAMUUTOKSEN 001927 MELUSELVITYS, KIVISTÖ, VANTAA

1. TYÖN TAUSTA JA SELVITYSKOHDE

Työssä laadittiin asemakaavoitusvaiheen meluselvitys Vantaan Kivistöön asemakaavan muutoksen yhteydessä toteutettavasta asumis- ja palvelutoimintojen korttelista sekä pientalotontin 23036/2 kaavamuutoksen yhteydessä toteutettavasta jakamisesta ja lisärakentamisesta. Työssä huomioitiin tieliikenteen ja tulevan pikaraitiotien melu. Kehäradan melualue ei siitä laadittujen selvitysten mukaan ulotu selvitysalueelle. Selvitys tehtiin ennustevuodelle 2030. Ensimmäinen raporttiversion laadittiin kesäkuussa 2013. Tässä päivityksessä on tutkittu mahdollisuuksia toteuttaa parvekkeita myös julkisivuille, joissa päivämelu ylittää 65 dB, koska näiltäkään osin 66 dB ei ylity.

Työ on tehty Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan toimeksiantona. Tilaajan yhteyshenkilönä on ollut projektijohtaja Reijo Sandberg. Lisäksi yhteyshenkilöinä ovat olleet mm. Kivistön asemakaavayksikön kaavoituspäällikkö Lea Varpanen sekä liikenneinsinööri Susanna Koponen ja liikenneinsinööri Pirjo Suni. Kohteen suunnittelijan (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik) yhteyshenkilönä on ollut arkkitehti Charlotte Nyholm. Meluselvityksen on laatinut Ramboll Finland Oy, jossa työstä on vastannut projektipäällikkö Olli-Matti Luhtinen.



Kuva 1: Selvityskohteen sijainti

2. MENETELMÄT JA LÄHTÖTIEDOT

2.1 Sovellettavat ympäristömelun ohjearvot

Ympäristömelun kuvaamiseen käytetään yleisimmin keskiäänitasoa LAeq (ekvivalenttitasoa), jossa hetkittäiset äänen voimakkuuden vaihtelut on tasoitettu ja erikorkuiset osäänet painotettu korvan herkkyyttä vastaavalla tavalla (ns. A-painotus). Vuonna 1992 on annettu Valtioneuvoston päätös 993/92, jossa on esitetty yleiset melutason ohjearvot pitkän ajan ekvivalenttitasoina. Ohjearvot on tarkoitettu käytettäväksi hyväksi kaavoittamisessa, rakentamisessa ja tiensuunnittelussa.

Jaettavaa pientalotonttia voitaneen pitää täydennysrakentamiskohteena, Kivistön koulun aluetta uutena alueena. Uusien alueiden meluohjearvo yöllä (45 dB) on 5 dB alempi kuin nykyisillä alueilla (50 dB) ja täydennysrakentamiskohteilla. Päiväajan ohjearvo on molemmille sama (55 dB). Parvekkeet tulkitaan yleensä asuntokohtaisiksi ulko-oleskelualueiksi. Uusien alueiden yöohjearvoa niiden osalta on kuitenkin monesti käytännössä mahdoton saavuttaa, koska melusteillä ei voida juuri vaikuttaa ylempien kerrosten melutilanteeseen. Rakennusten ääneneristävyyksvaatimukset määräytyvät Valtioneuvoston päätöksessä taulukon 1 mukaisesti siten, että sisällä asunnoissa ei päiväajan keskiäänitaso saa ylittää päivällä 35 dB eikä yöllä 30 dB rajaa. Sisätilojen meluohjearvot ovat samat sekä uusilla että nykyisillä asuinalueilla.

Taulukko 1: Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot

Melun A-painotettu keskiäänitaso (ekvivalenttitaso), LAeq, enintään		
	Päivällä klo 7-22	Yöllä klo 22-7
ULKONA		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45/50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB
SISÄLLÄ		
Asuin-, potilas- ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla asuinalueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla sekä lähivirkistysalueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

Taulukon mukaan, jos asuinrakennuksen julkisivuun kohdistuu esim. 65 dB päivämelu, on kaavamääräyksessä edellytettävä äänitasoero 30 dB, ja jos julkisivuun kohdistuu 60 dB, olisi vaadittu äänitasoero vain 25 dB. Nyt sovellettava Vantaan rakennusvalvonnan ohje on tiukempi: Tie- ja raideliikenteen osalta jo välillä 55–60 dB edellytetään 30 dB äänitasoeroa, ja välillä 60–65 dB edellytetään 35 dB äänitasoeroa. Yli 65 dB julkisivumelun osalta ei Vantaan ohjeessa ole annettu valmiita lukuja, vaan edellytetään aina meluselvityksen tekemistä. Lentomelun osalta Vantaalla sovelletaan ohjetta, jonka mukaan lentoaseman laskettujen vuorokausimelutason L_{den} yli 60 dB alueille ei saa rakentaa uusia asuntoja. 55... 60 dB alueilla asuinrakennusten ulkovaipalta edellytetään 35 dB äänitasoeroa ja 50... 55 dB alueilla 32 dB äänitasoeroa lentomelua vastaan.

2.2 Laskentamenetelmä

Selvityskohteen melutilanne kartoitettiin laskennallisesti 3d-maastomalliin perustuvalla Soundplan 7.1 - melulaskentaohjelmalla. Laskennassa sovellettiin pohjoismaisia tie- ja raideliikennemelun laskentamalleja. Melutasot laskettiin ulkoalueiden melutilanteen arvioimiseksi 2 m korkeudelle maanpinnasta. Lisäksi laskettiin rakennusten julkisivuun kohdistuva melutaso tarvittavien ääneneristävyysvaatimusten ja parvekkeiden toteuttamismahdollisuuksien arvioimiseksi. Laskentaparametrit on esitetty melukartoissa. Melulaskennat tehtiin tasokoordinaatistossa ETRS-GK25 ja korkeusjärjestelmässä N2000. Melumallinnuslaskentojen menetelmätarkkuus on $\pm 2\text{dB}$.

Pikaraitiotien liikenne mallinnettiin Bombardierin valmistamalle Flexity Classic vaunulle, joita on käytössä mm. Tukholmassa ja Norrköpingissä ja jolle konsultilla oli pohjoismaisen raideliikenteen melulaskentamallin mukaiset radan alustamateriaalikohtaiset melupäästötiedot. Tässä selvityksessä vaunu mallinnettiin kulkemaan sekä asfaltti- (katu) ja sorapohjaisella radalla (erillinen oma rata). Vaunun tekniset tiedot on esitetty liitteessä 1.



Kuva 2: Bombardierin valmistama Flexity Classic vaunu (Norrköping, jossa vaunun tyyppinimenä NS M06)

2.3 Lähtötiedot

- Hämeenlinnanväylän suunnitelma melusteineen sekä meluselvitysalueeseen rajautuvien katujen ja teiden suunnitelmat ja pikaraitiotietä koskevat suunnitelmat saatiin näistä Rambollissa laadituista selvityksistä.
- Kivistön koulun ympäristön sekä pientalotontin kaavasuunnitelmat hankittiin Kivistön asema-kaavayksiköstä sekä suunnitteluarkkitehdeilta
- Liikennetiedot saatiin Kuntatekniikan keskuksen liikennesuunnittelusta ja ne on esitetty liitteessä 1.
- Lisäksi työssä käytettiin Rambollissa olevia pohjakarttoja, laserkeilausaineistoja yms. aineistoa.

3. TULOKSET

3.1 Yleistä

Selvityksen tulokset on esitetty melukarttaliitteissä (7). Ulko-oleskelualueiden melutilanne on esitetty 5 dB väripsyöhykkein. Päiväajan ohjearvo (55 dB) ylittyy keltaisesta väripsyöhykkeestä alkaen, nykyisten alueiden ja täydennysrakentamiskohteiden yöohjearvo (50 dB) tummanvireästä väripsyöhykkeestä alkaen, ja uusien alueiden yöohjearvo (45 dB) kirkkaanvireästä väripsyöhykkeestä alkaen. Rakennusten julkisivuihin kohdistuva melu on kuvattu tarkemmalla jaotuksella ja hieman erilaisin värisävyin.

3.2 Asemakaavamuutos 001927

Pientalotontin kaavamuutoksen nro 001927 alue rajautuu Vanhaan Nurmijärventiehen ja Kiillekujaan. Asemakaavamuutos mahdollistaa uuden enintään 235 k-m² omakotitalon rakentamisen Vanhan Nurmijärventien puoleiselle osaa tontista. Rakennus saisi olla enintään 2-kerroksinen. Nykyinen tontti 23036/2 esitetään jaettavaksi kahdeksi tontiksi.

Suunnittelukohteen melutilanne nykyisellä maankäytöllä on esitetty liitteessä 2. Tielikennemelu ylittää meluohjearvot suunnitellussa rakennuspaikassa (2a ja 2b). Pikaraitiotien keskiäänitaso jää selvästi alle ohjearvojen (2c). Pikaraitiotietä liikennöidään myös yöaikaan klo 22–23 ja 05–07. Raitiovaunu aiheuttaa kulkiessaan myös hetkellisiä meluhuippuja (L_{Amax}). Usein yöaikaan toistuvat meluhuiput eivät asumisterveysohjeen mukaan saisi ylittää sisällä asuintiloissa 45 dB tasoa. Liitekuvasa 2d on esitetty raitiovaunun synnyttämä hetkellinen meluhuippu. Tämä jää suunnitellussa rakennuspaikassa alle 65 dB tason joten em. vaatimus toteutuu helposti millä tahansa ulkoseinärakenteella.

Liitteessä 3 on esitetty kaksi vaihtoehtoista ratkaisua uudisrakennuksen toteuttamiseksi. 1-kerroksisena 235 k-m² omakotitalo muodostaa itse riittävän suojan, niin että sen takana on riittävä oleskelualue, jolla meluohjearvot täyttyvät (3a ja 3b). 2-kerroksista ratkaisua tulisi täydentää liitekuviin 3c ja 3d mukaisilla meluaidoilla. Tällöin toisaalta myös saadaan piha-alueet lähes kokonaisuudessaan ohjearvojen mukaisiin melutasoihin.

Uudisrakennuksen julkisivuun – myös 2-kerroksisen rakennuksen 2. kerrokseen - kohdistuu tien puolella 60... 65 dB päiväajan keskiäänitaso, mikä edellyttää Vantaan ohjeen mukaan 35 dB äänitasoeroa. Muiden julkisivujen osalta tulisi asettaa 32 dB kaavamääräys, koska kohde on lentomelun L_{den} 50... 55 dB vyöhykkeellä.

3.3 Asemakaava 231600

Selvitys tehtiin kahdelle laaditulle vaihtoehdolle. Näiden välillä ei ole suuria eroja. Suunnitelmien massoittelemuratkaisut ja niiden erot ilmenevät melukarttaliitteistä. Alueen rakentamisjärjestykseltä saatujen tietojen perusteella on kohteen itäpuolella olevat korttelit sisällytetty melulaskentamalliin. Näillä ei ole suurta vaikutusta laskentatulokseen, muutoin kuin että niiden seinistä tapahtuva äänen heijastuminen suunnittelukohteeseen tulee huomioiduksi ääneneristävyysvaatimuksia määritettäessä. Samasta syystä oli myös kohteen eteläpuolella oleva kortteli mukana julkisivumelun laskennoissa, vaikka tämän osalta suunnitelmat saattavatkin vielä muuttua.

Kummassakin vaihtoehdossa rakennusmassat on sijoitettu niin hyvin suojaamaan oleskelualueita, ettei meluohjearvojen saavuttamiseksi tarvita mitään lisätoimenpiteitä (liitteet 4 ja 5).

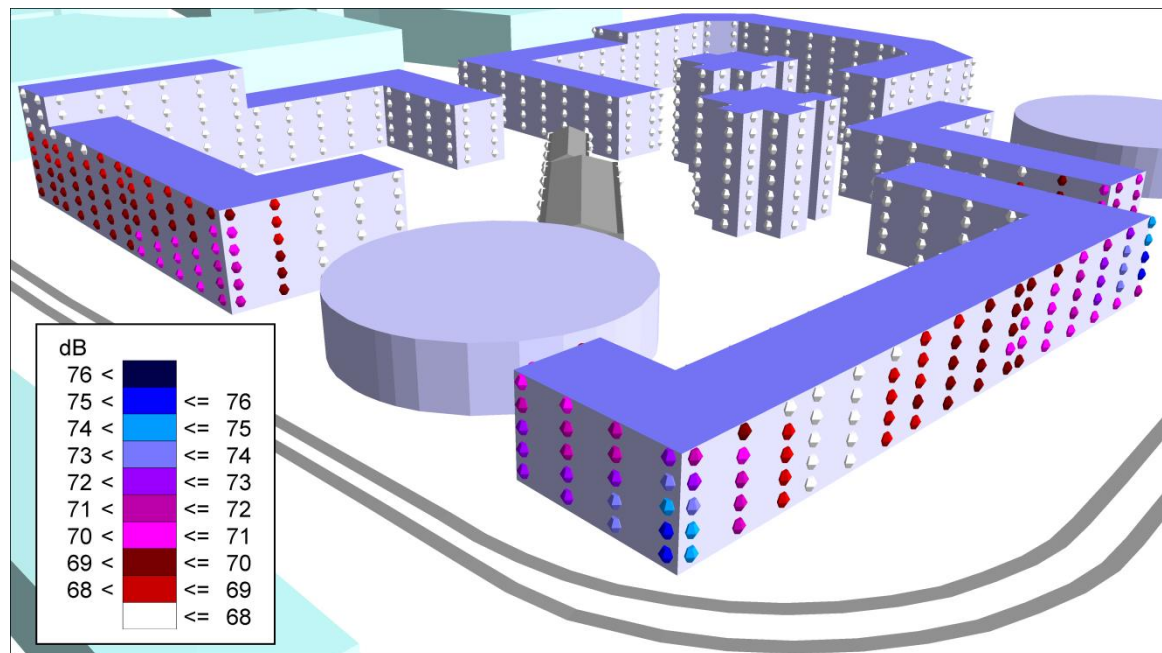
Julkisivuihin kohdistuva melu on esitetty liitteissä 6 ja 7. Se on esitetty vain päiväajan osalta. Päivämelu on tältä osin mitoittava tekijä, koska yömelu on tässä kohteessa n. 7 dB alempi kuin päivällä ja sisätilojen yöohjearvo vain 5 dB alempi kuin päiväohjearvo.

Julkisivuille joissa meluarvo on yli 65 dB (tummanoranssi) tulee antaa 36 dB kaavamääräys äänitasoerosta. Uuden melun ja tärinän torjuntaoppaan (Hannu Airola, Uudenmaan ELY-keskus) mukaan näille julkisivuille ei voitaisi myöskään sijoittaa parvekkeita: " Mikäli parveke halutaan sijoittaa talon julkisivulle, missä meluohjearvo ylittyy, se tulee määrätä lasitettavaksi (tai muilla

keinoin taata melun tarvittava vaimentaminen). Jos päiväajan keskiäänitaso julkisivulla on kuitenkin yli 65 dB, ei parvekkeita tulisi rakentaa. Tällaisessa tapauksessa parveke voidaan korvata viherhuoneella ja antaa siitä oma kaavamääräys (6.3/G, H)." Em. ohjeistus perustuu siihen, että tavallisella parvekelasituksella (6-8 mm, normaalit ilmaraot) saavutetaan yleensä enintään 10 dBA äänitasoero eli päiväajan ohjearvo 55 dB voidaan saavuttaa enintään 65 dB julkisivumellulla. Kuten liitteistä 6b ja 7b voidaan havaita, melutaso em. kohdissakin on enintään 66 dB, joten niihinkin voitaisiin sijoittaa parvekkeita asettamalla lasitukselle tavallista tiukemmat laatuvaatimukset. Valmistajilla on tuotteita, joilla saavutetaan yli 10 dB äänitasoero. Lisäksi em. parvekkeiden kattoon voitaisiin määrätä asetettavaksi akustiikkalevyt. Rambollin tekemien mittausten mukaan näillä voidaan alentaa parvekkeen melutasoa jopa 3 dB.

Kirkkaanoransseille 60... 65 dB julkisivuille tulee antaa 35 dB kaavamääräys äänitasoerosta. Näille samoin kuin tätä alemman melutason julkisivuille voidaan myös sijoittaa lasitettuja parvekkeita. Keltaisella merkityille julkisivuille tulisi tie- ja raideliikenteen melun perusteella 30 dB kaavamääräys. Lentoliikenteen melun (L_{den} 50...55 dB) perusteella äänitasoerovaatimus tämän alueen kaikille asuin-, opetus-, hoito, kokoontumis- yms. rakennuksille on kuitenkin vähintään 32 dB.

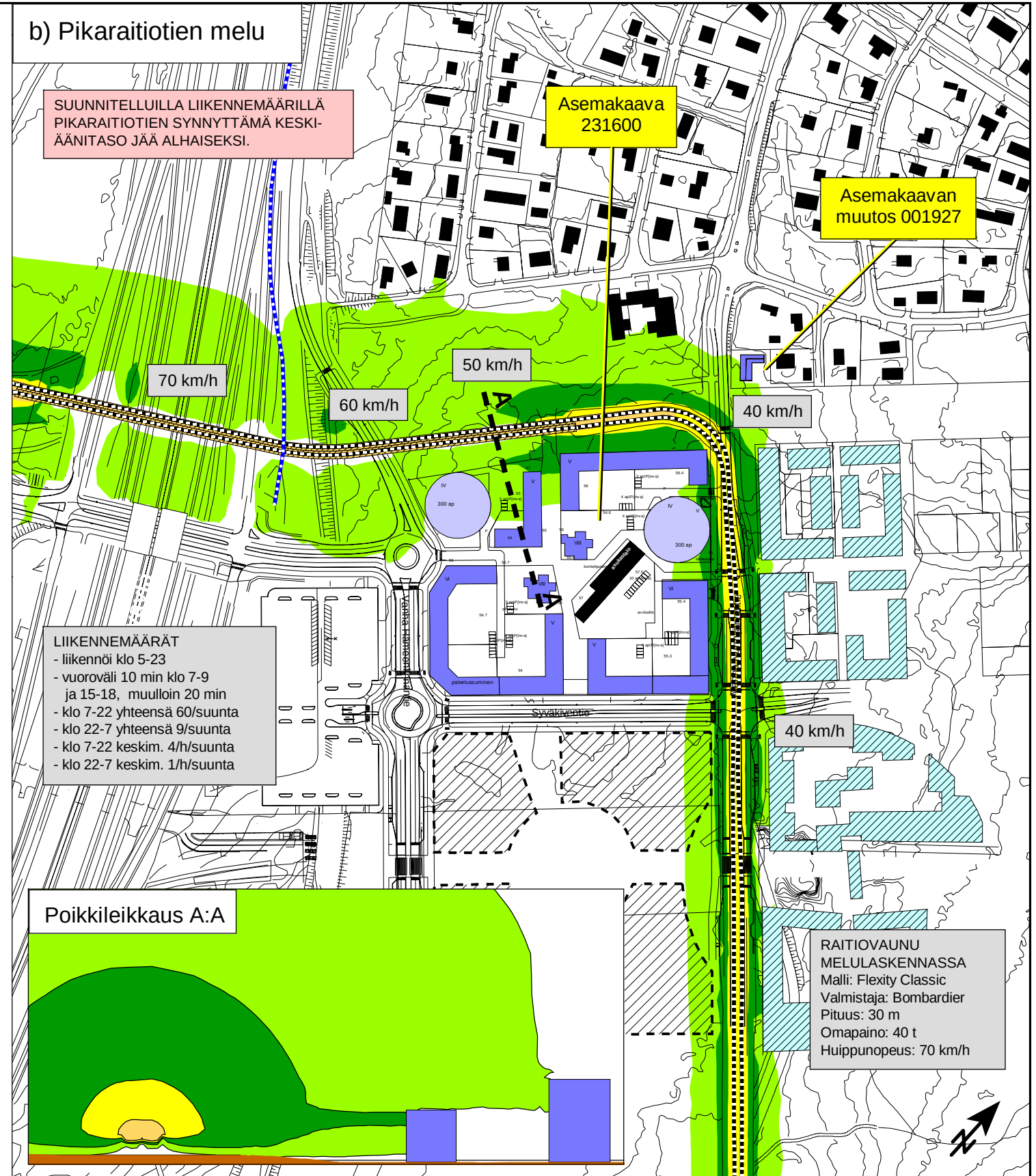
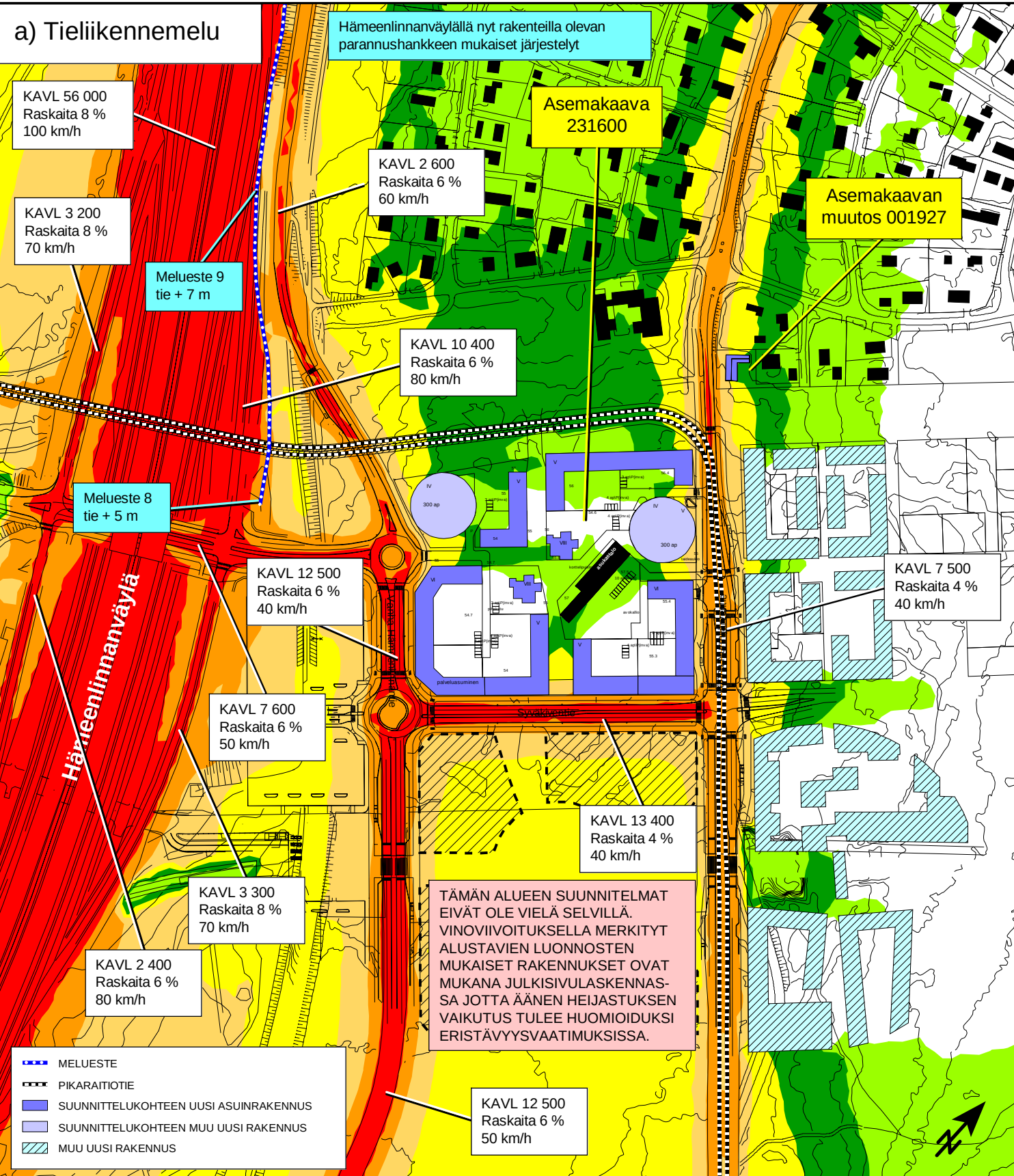
Raitovaunun synnyttämä enimmäismelu on esitetty kuvassa 3. Se ei siis asumisterveysohjeen mukaan saisi ylittää sisällä asuintiloissa yöaikaan 45 dB tasoa. Enimmäismelu on julkisivulla enimmillään 76 dB, jolloin 45 dB ei ylittyisi sisällä kun äänitasoero olisi 31 dB. Tämä on alempi kuin lentomelun perusteella alueelle tuleva 32 dB vähimmäisvaatimus, eikä siten vaikuta annettaviin melua koskeviin kaavanmääräyksiin.



Kuva 3: Raitovaunun synnyttämä hetkellinen enimmäismelu Lmax julkisivuilla.

4. YHTEENVETO

Tämän selvityksen perusteella voidaan sekä suunniteltu uuden omakotitontin muodostaminen nykyisestä tontista, että Kivistön koulun alueen asemakaava toteuttaa niin, että meluohjearvot eivät ylitä ulko-oleskelualueilla tai sisätiloissa. Omakotitontin osalta tämä edellyttää tässä selvityksessä esitettyjen tai vastaavan kaltaisten massoittelu- ja meluaitaratkaisujen toteuttamista. Kivistön koulun asemakaavan osalta ai tarvita muutoksia tai täydennyksiä suunnitelmiin, ainoastaan tässä selvityksessä esitettyjen ääneneristävyysvaatimusten toteuttamista.



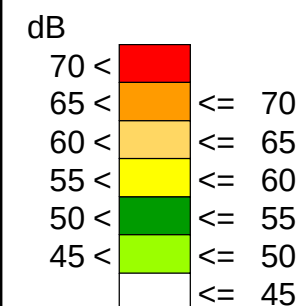
VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan 231600 ja asemakaavamuutoksen 001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa

Liite 1: Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq}) vuonna 2030
Yleiskuva ja selvityksessä käytetyt liikennetiedot
Suunnitelmavaihtoehto 1

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapistet julkisivuilla 8 m välein

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-
ARVO 55 dB YLITTYY Keltaisesta
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

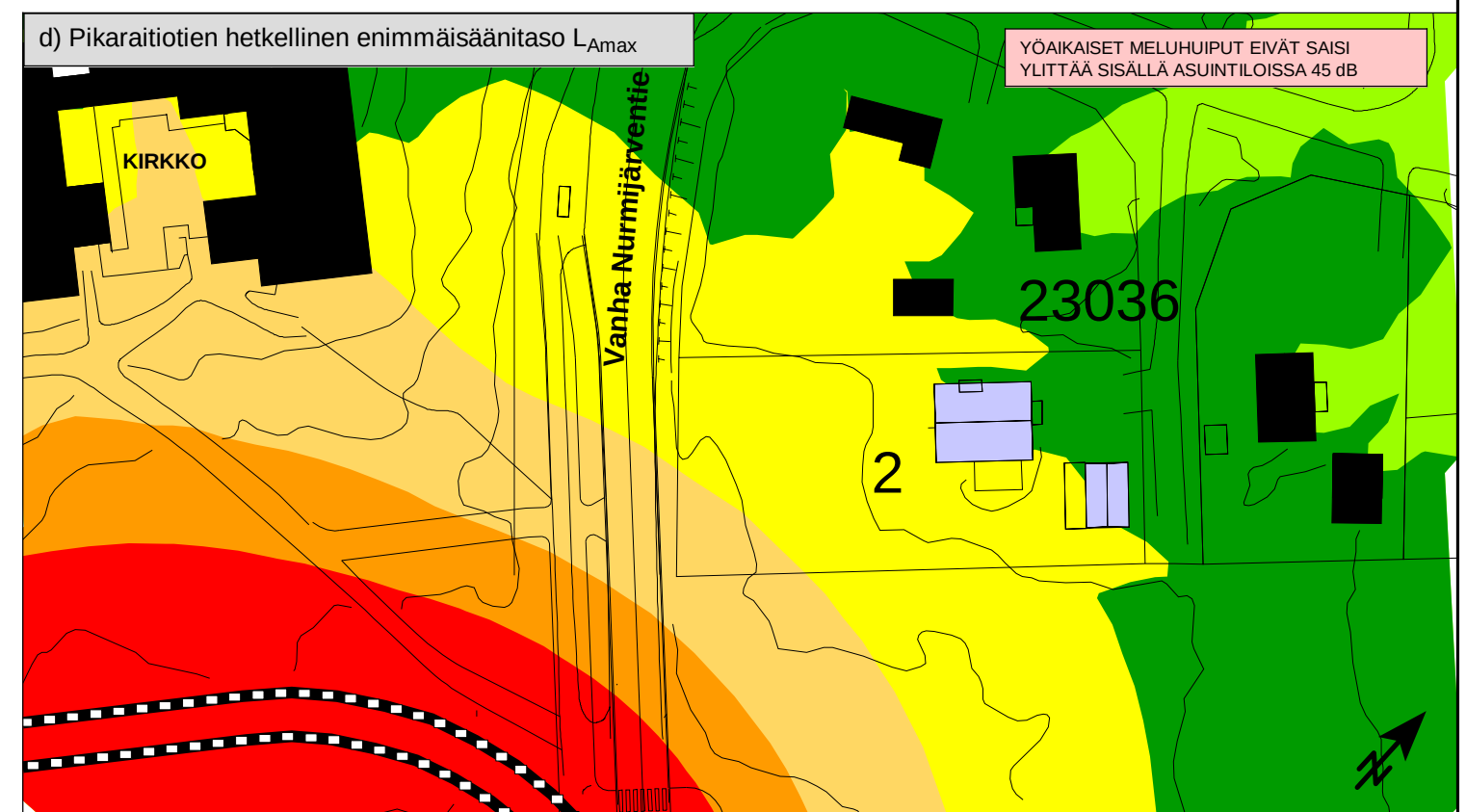
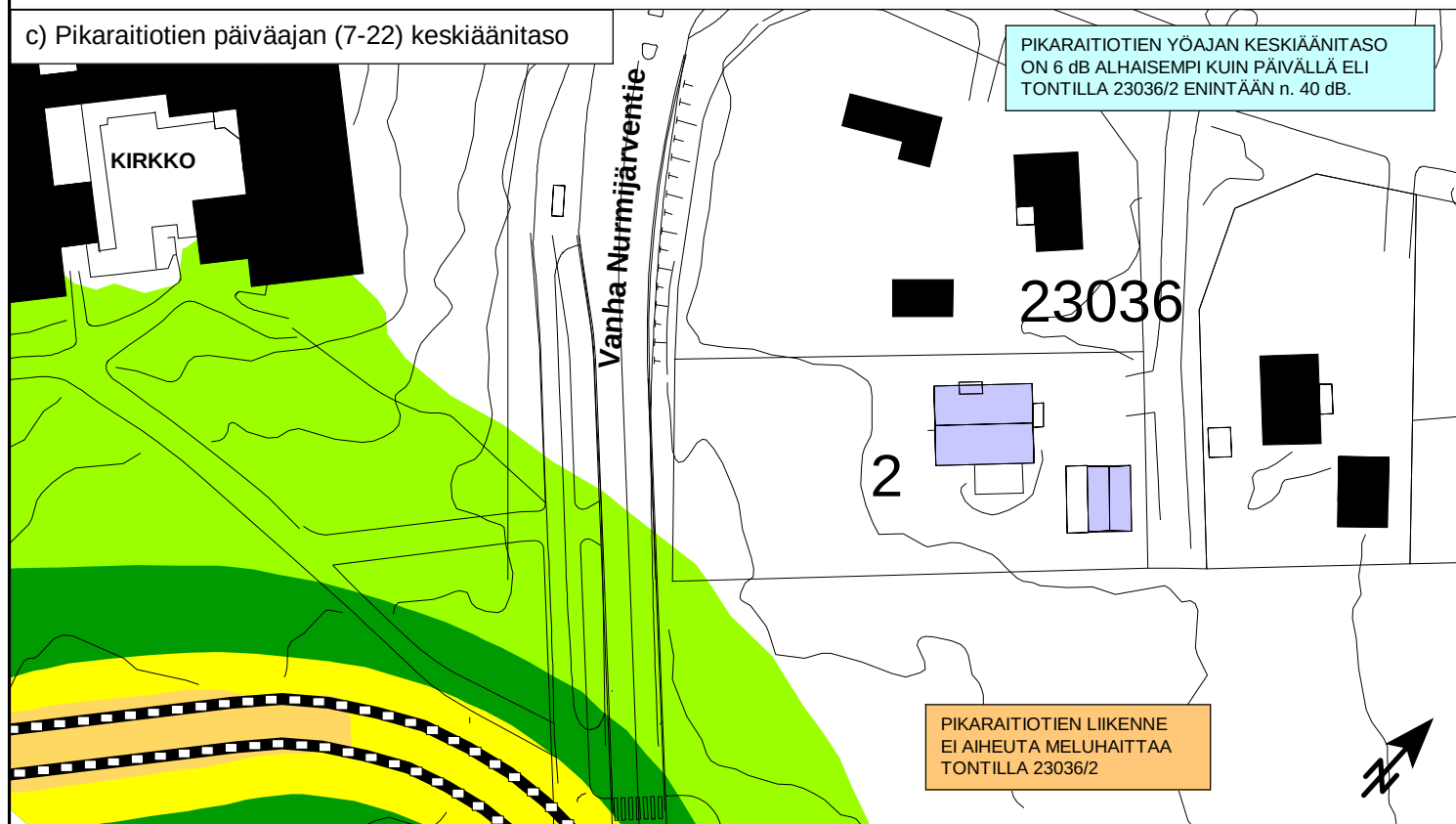
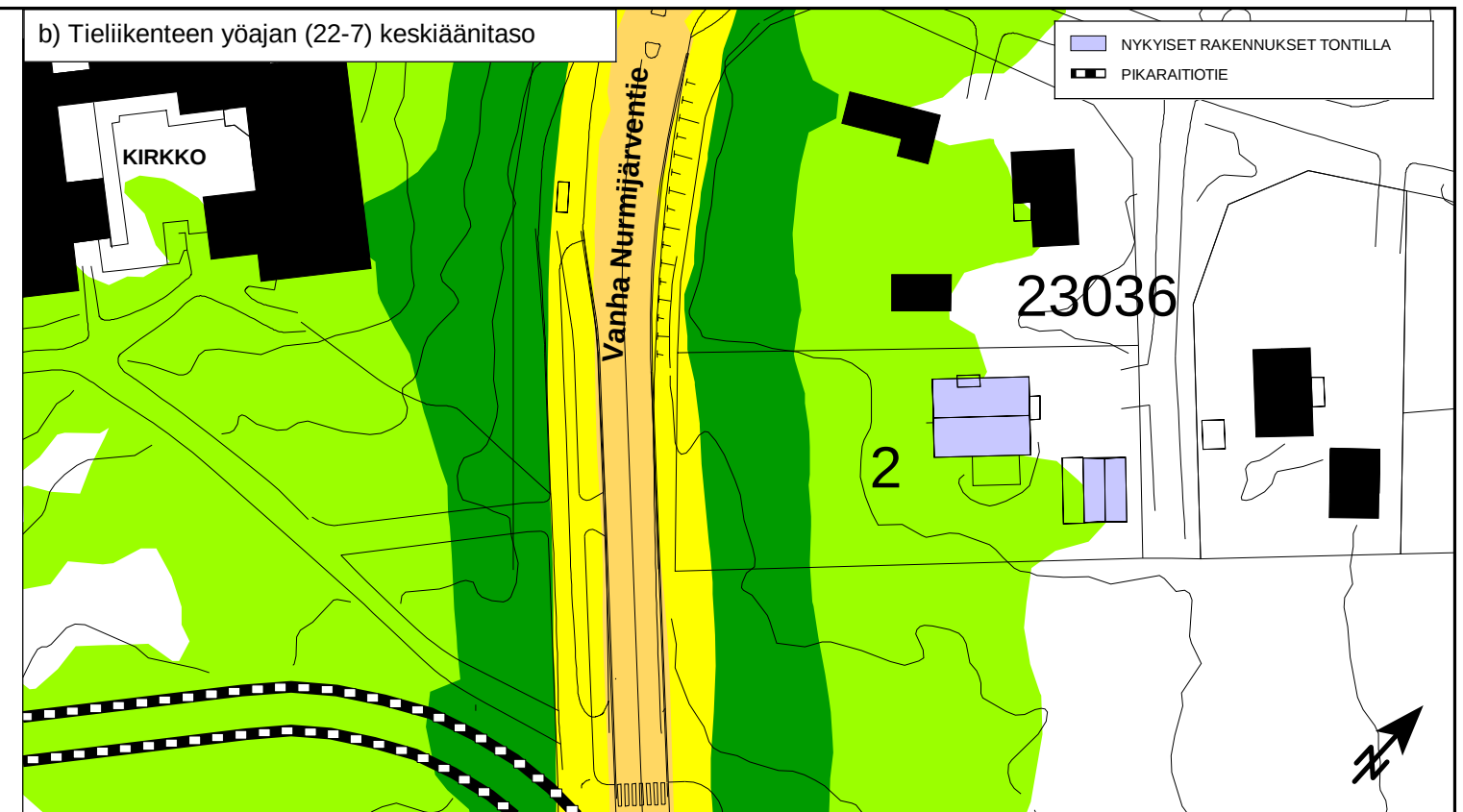
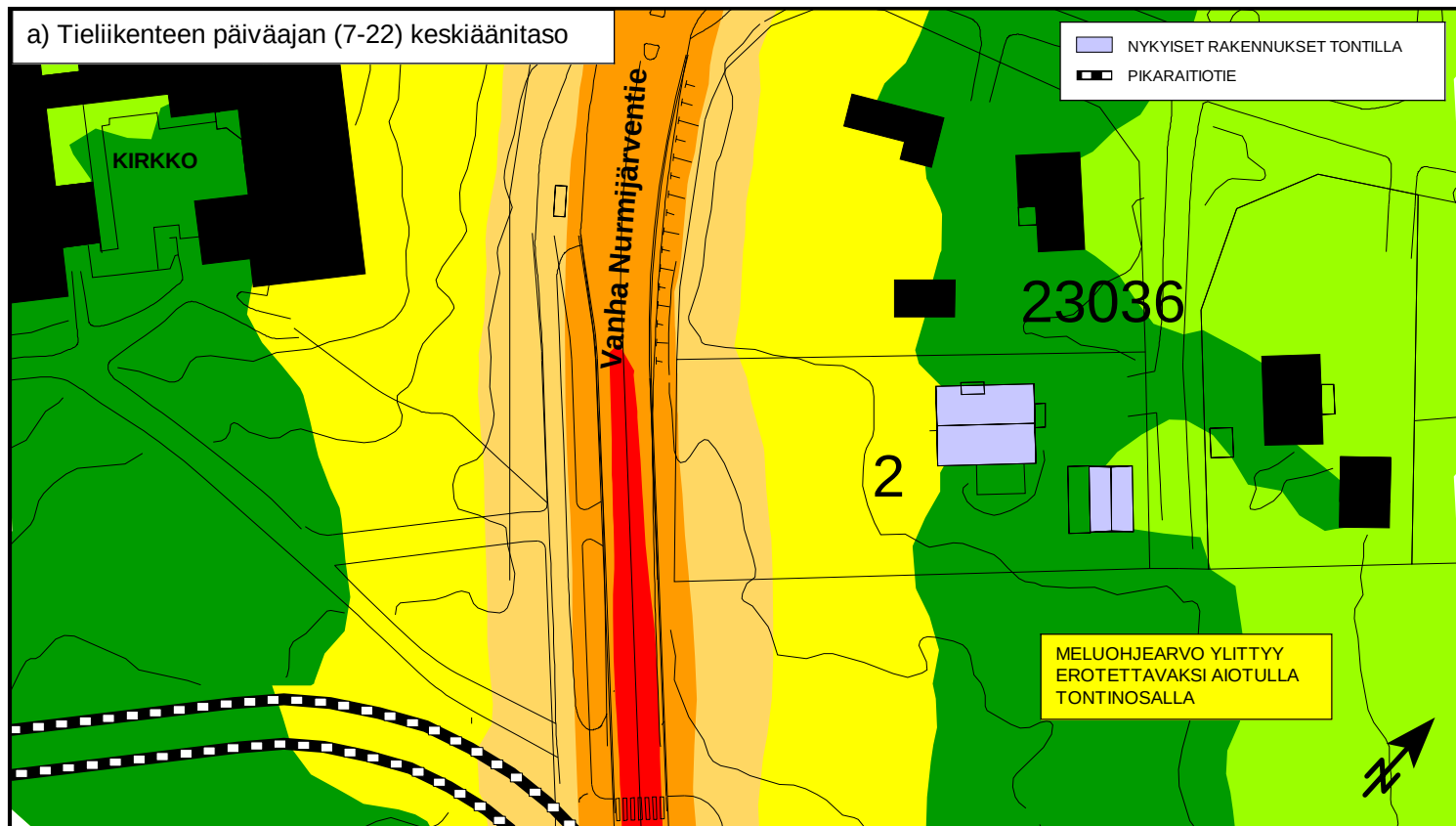


(A3) 1:4000



OML 17.6.2013

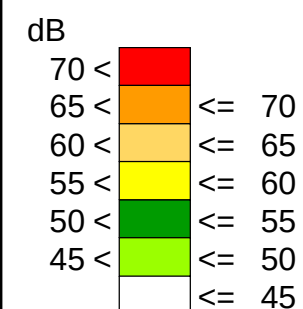




VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan 231600 ja asemakaavamuutoksen
001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapistet julkisivuilla 8 m välein



(A3) 1:4000



Liite 2: Asemakaavamuutoksen 001927 tarkastelut, vuoden 2030 ennustetilanne
Tontilla 23036/2 nykyinen tilanne

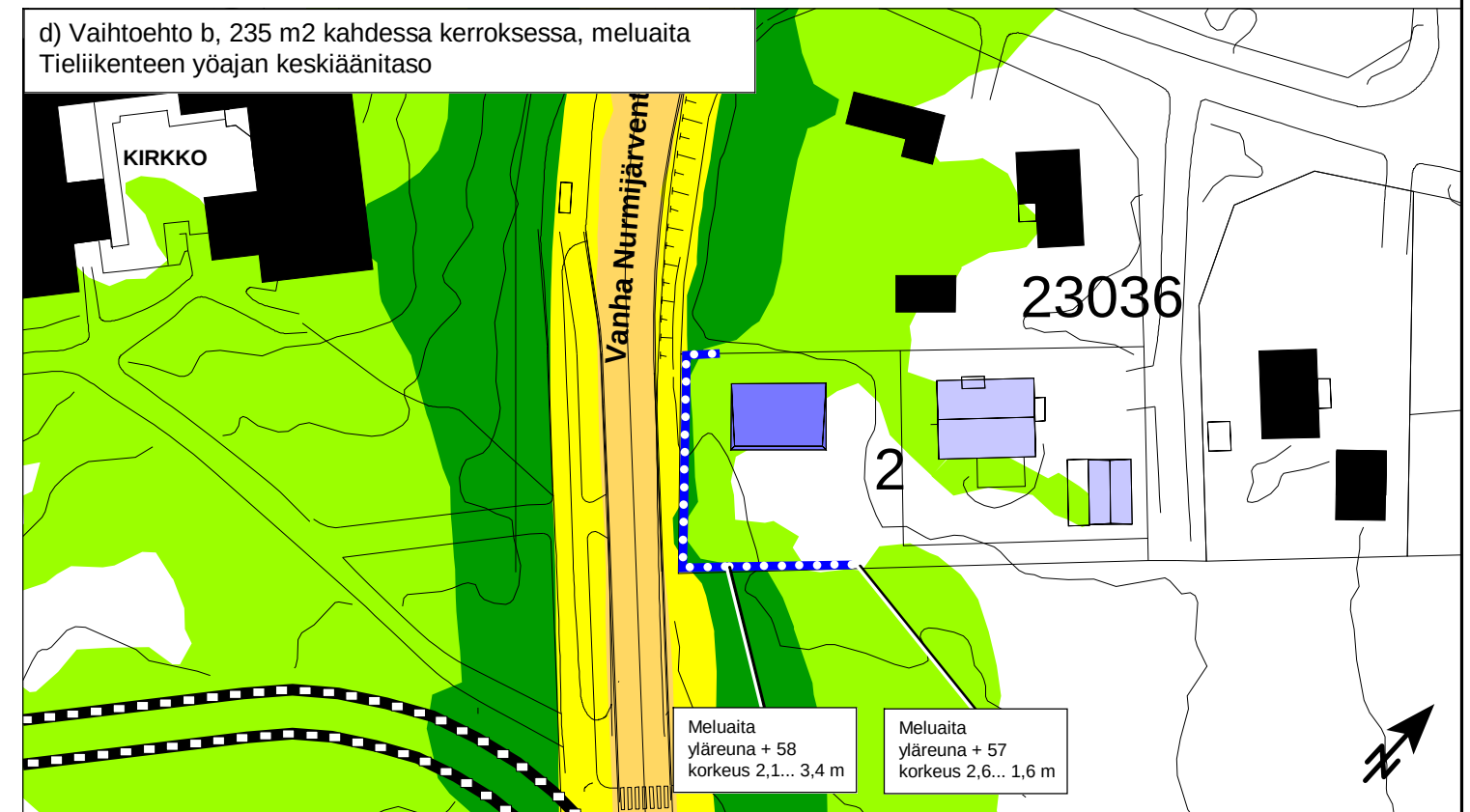
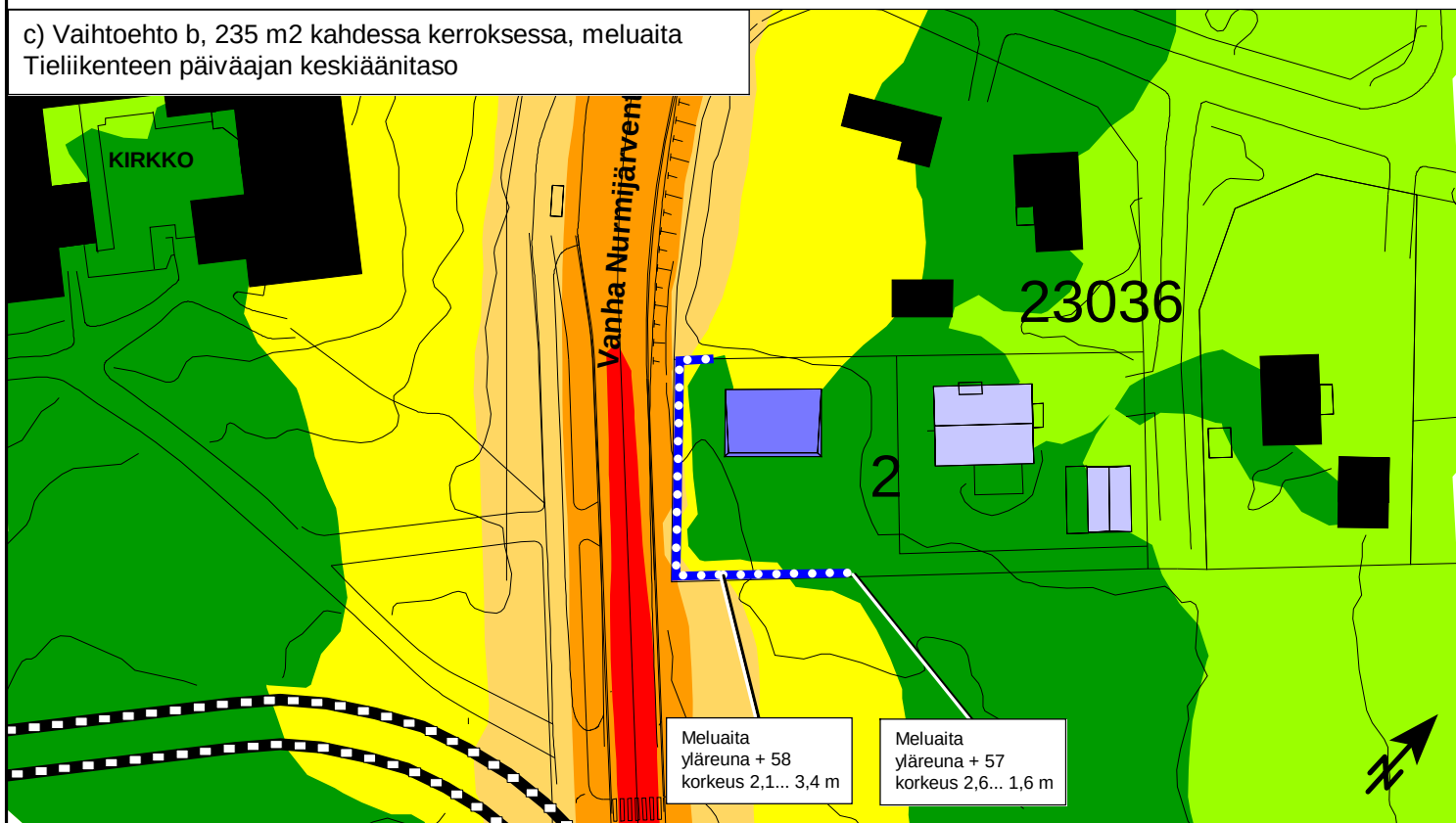
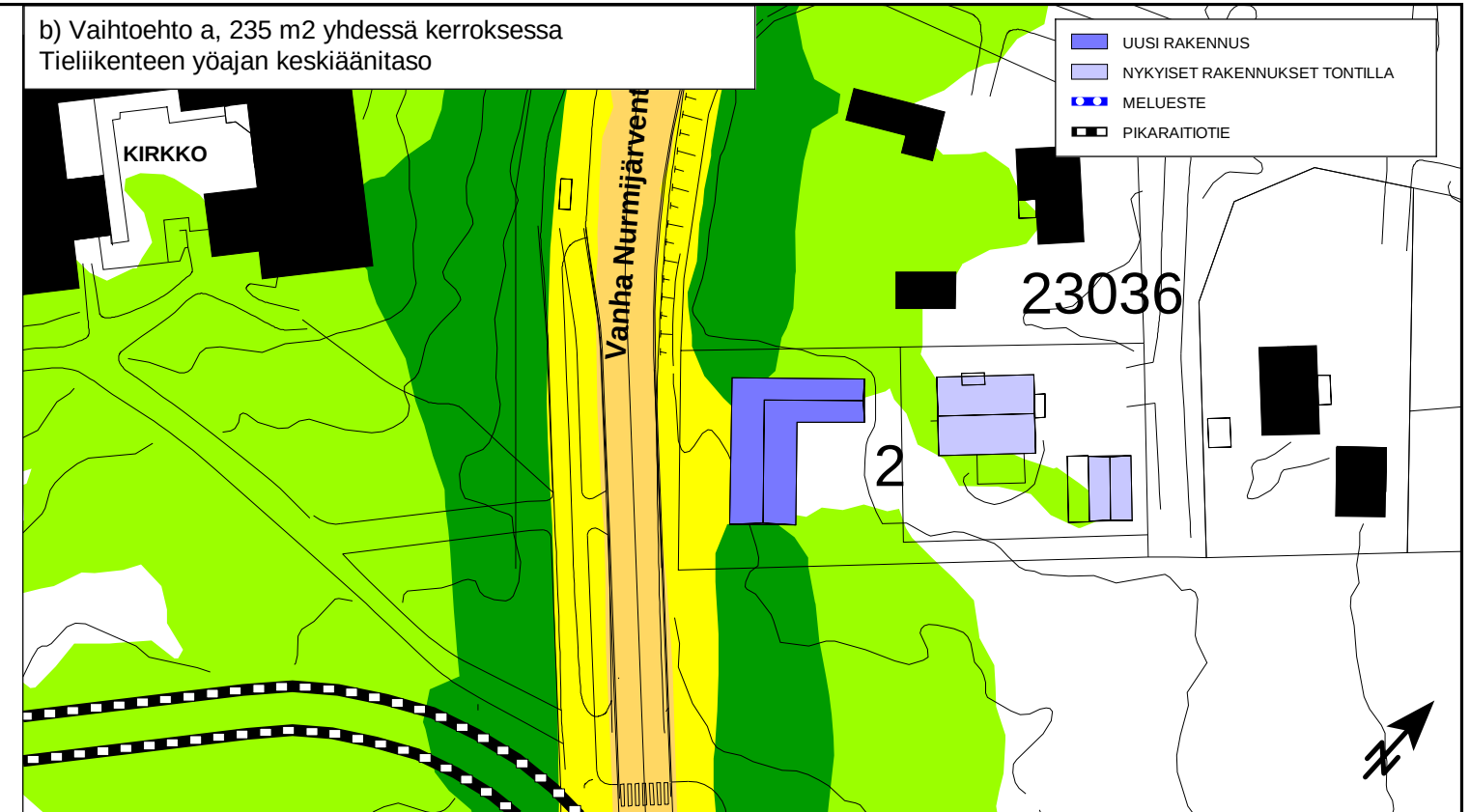
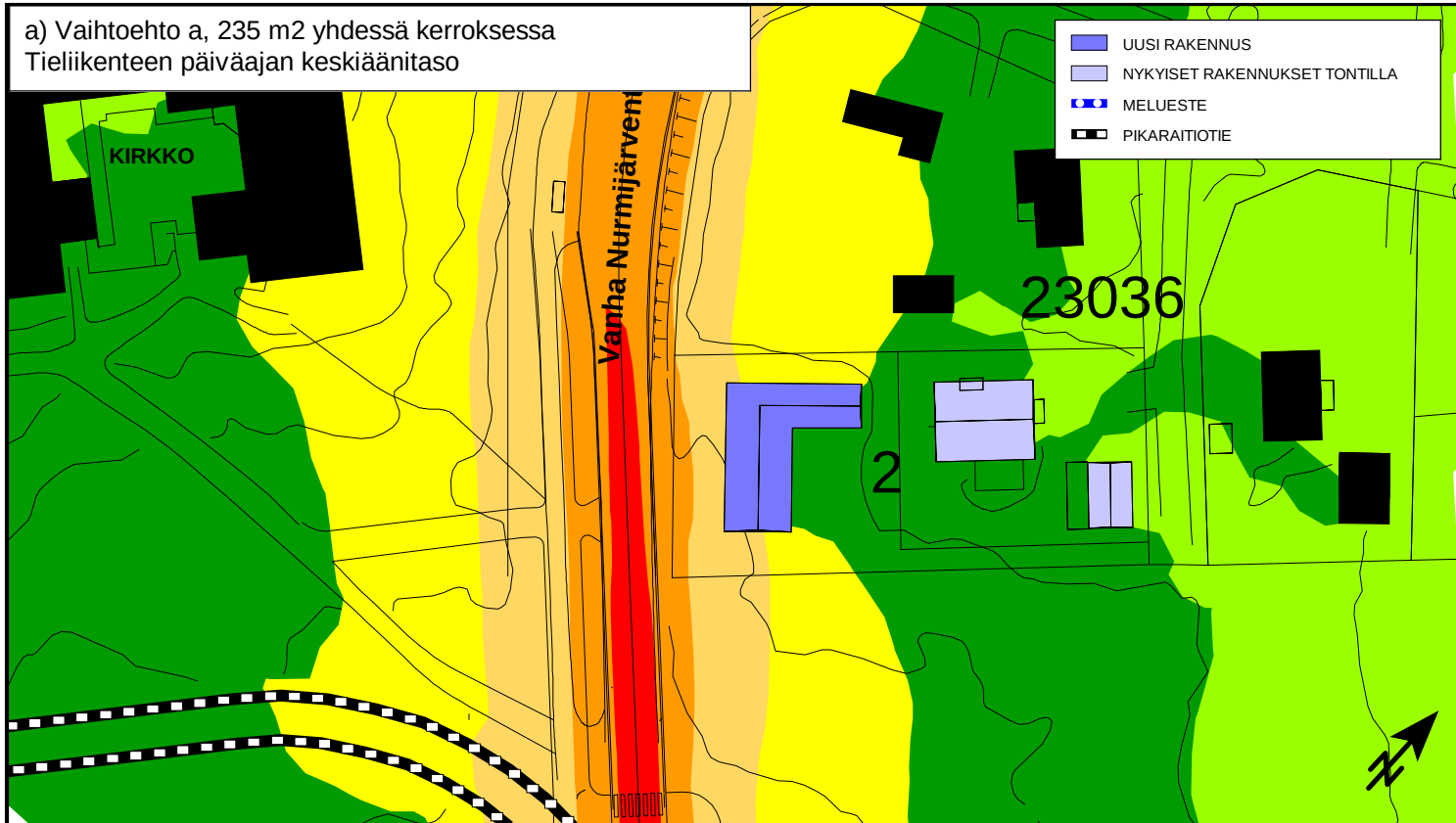
NYKYISTEN ALUEIDEN JA TÄYDENNYSRAKENTAMISKOhteiden YÖAJAN OHJEARVO YLITTYY TUMMANVIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJEARVO 55 dB YLITTYY Keltaisesta VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN - VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

OML 17.6.2013

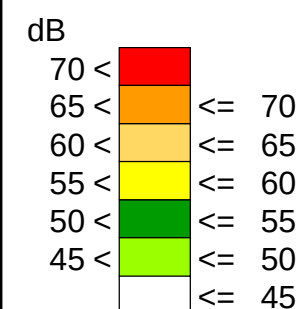
RAMBOLL



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan 231600 ja asemakaavamuutoksen
001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapistet julkisivuilla 8 m välein



(A3) 1:4000



OML 17.6.2013

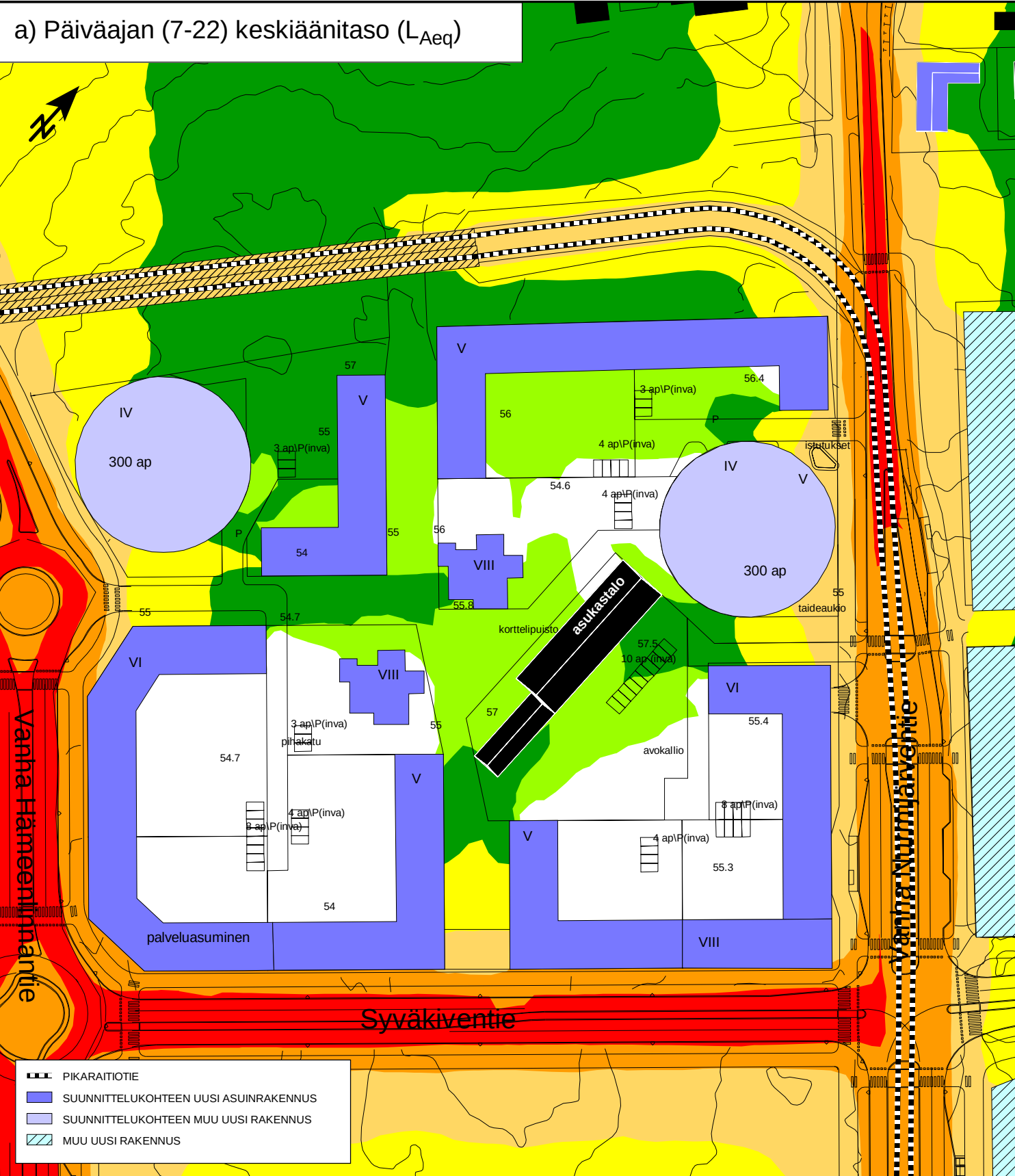


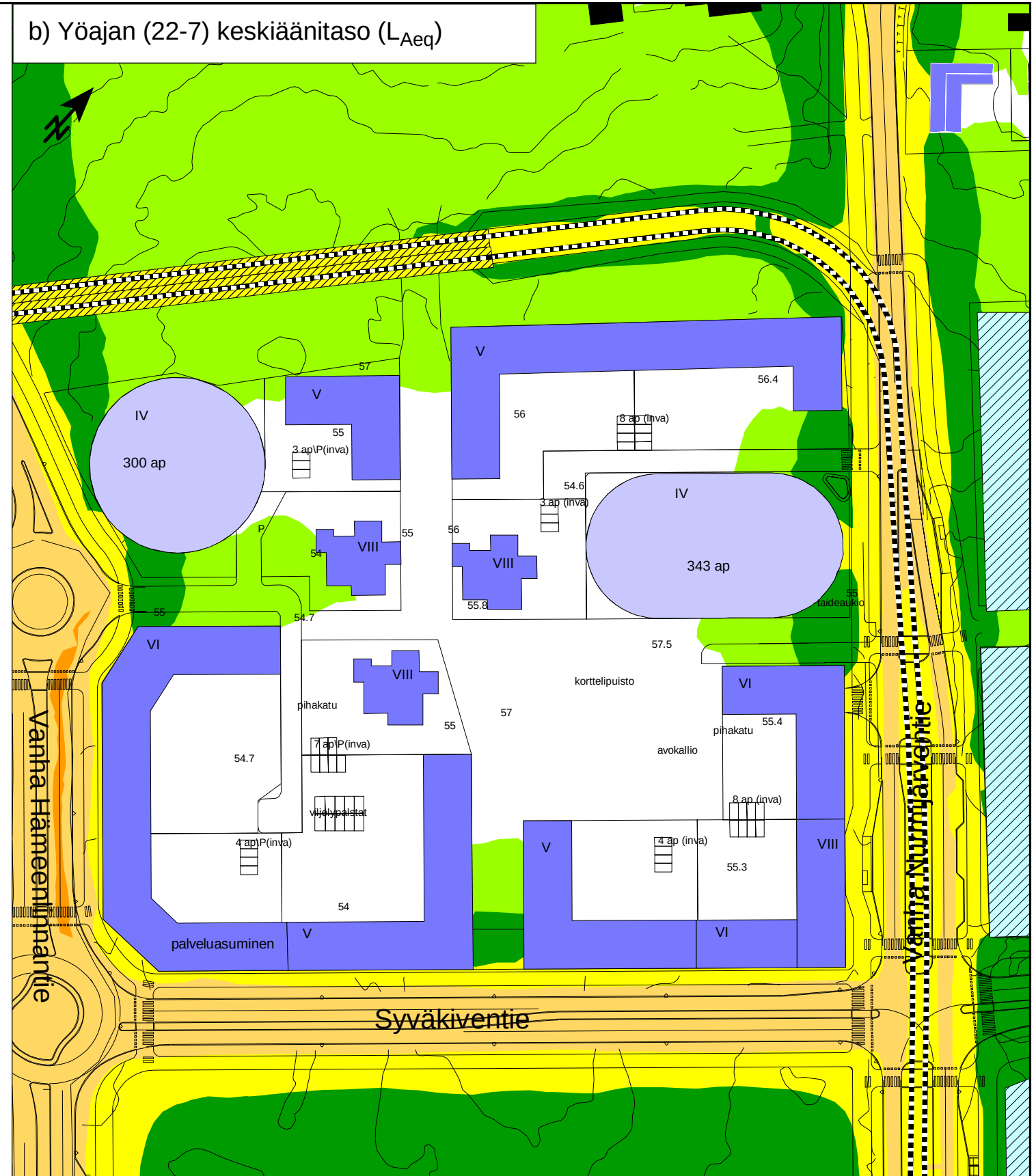
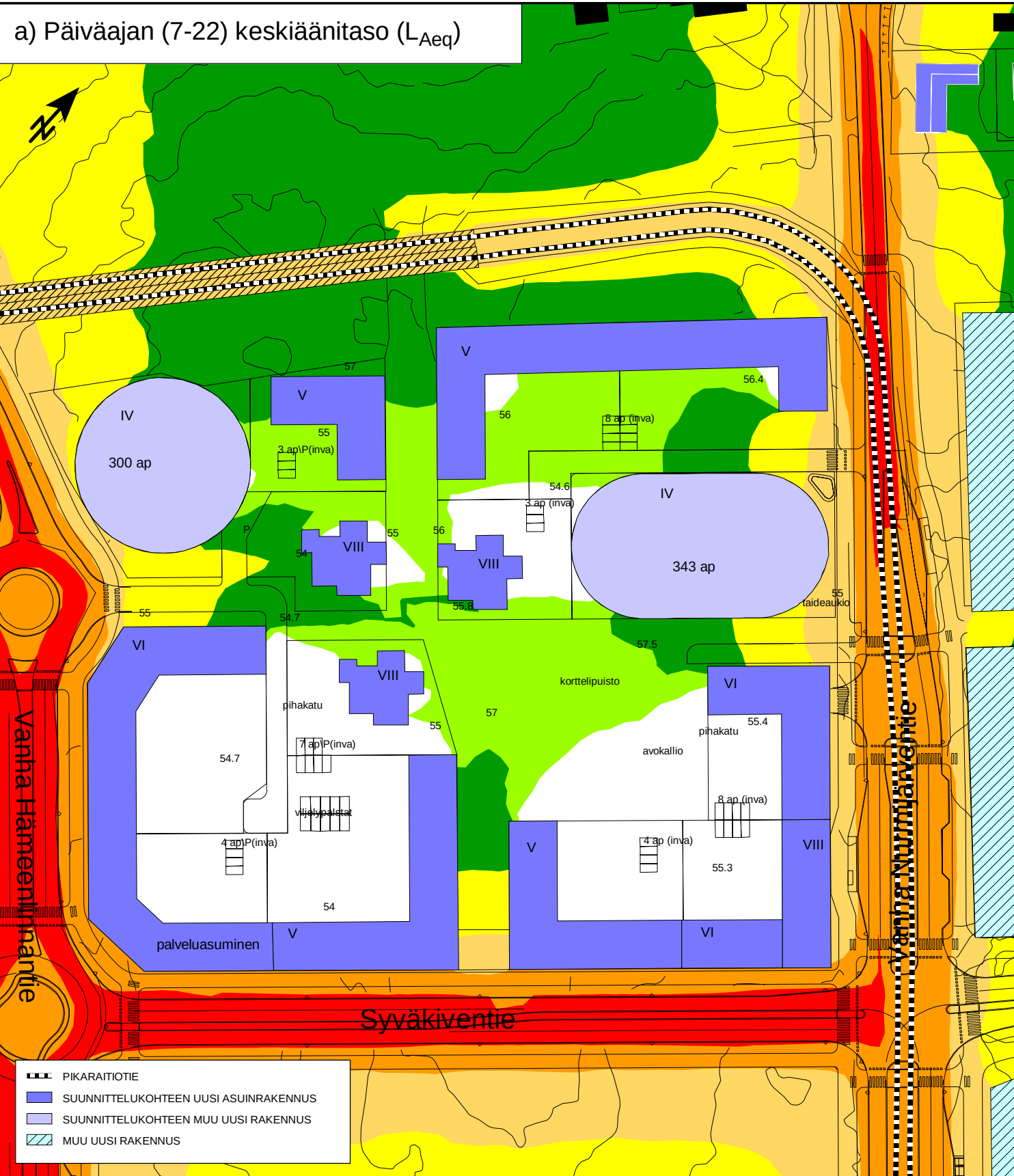
Liite 3: Tieliikenteen keskiäänitaso (LAeq) vuonna 2030
Asemakaavamuutoksen 001927 tarkastelut
Tontista 23036/2 erotettu uusi tontti

NYKYISTEN ALUEIDEN JA TÄYDENNYSRAKENTA-
MISKOITEIDEN YÖAJAN OHJEARVO YLITTYY
TUMMANVIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-
ARVO 55 dB YLITTYY Keltaisesta
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN
OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN -
VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

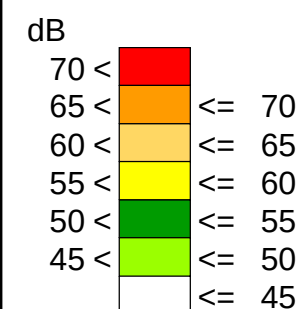




VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan 231600 ja asemakaavamuutoksen
001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapistet julkisivuilla 8 m välein



(A3) 1:1500



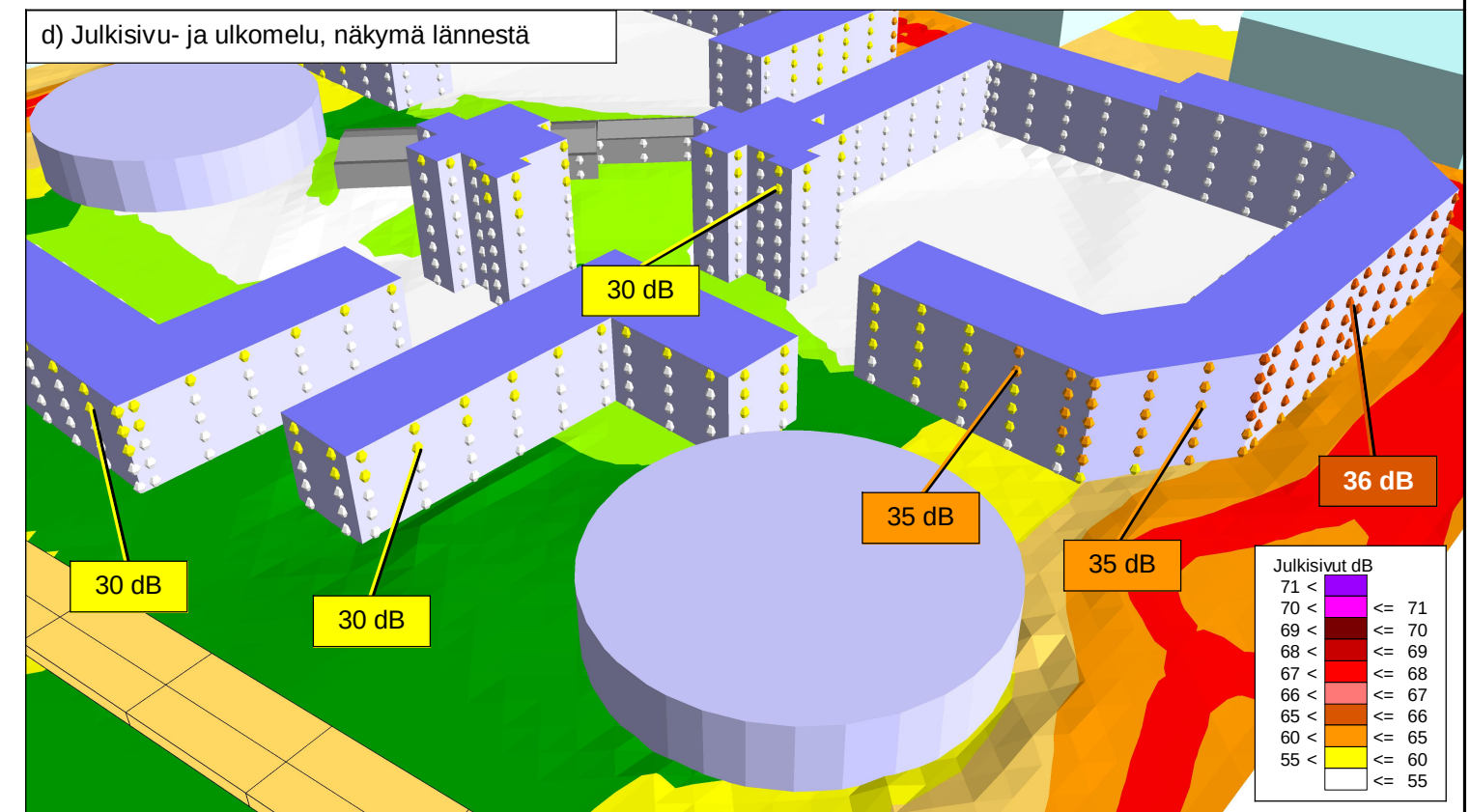
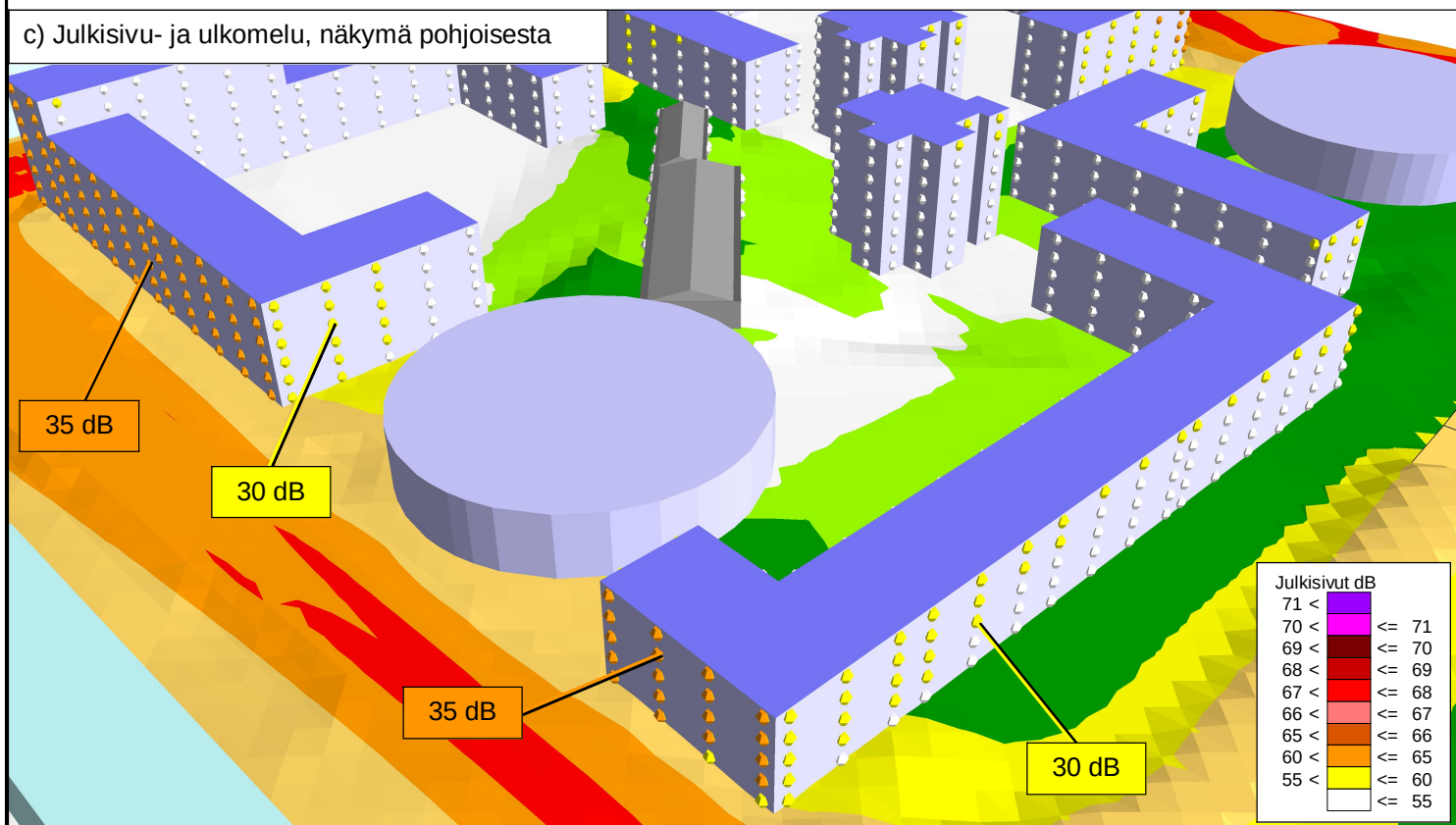
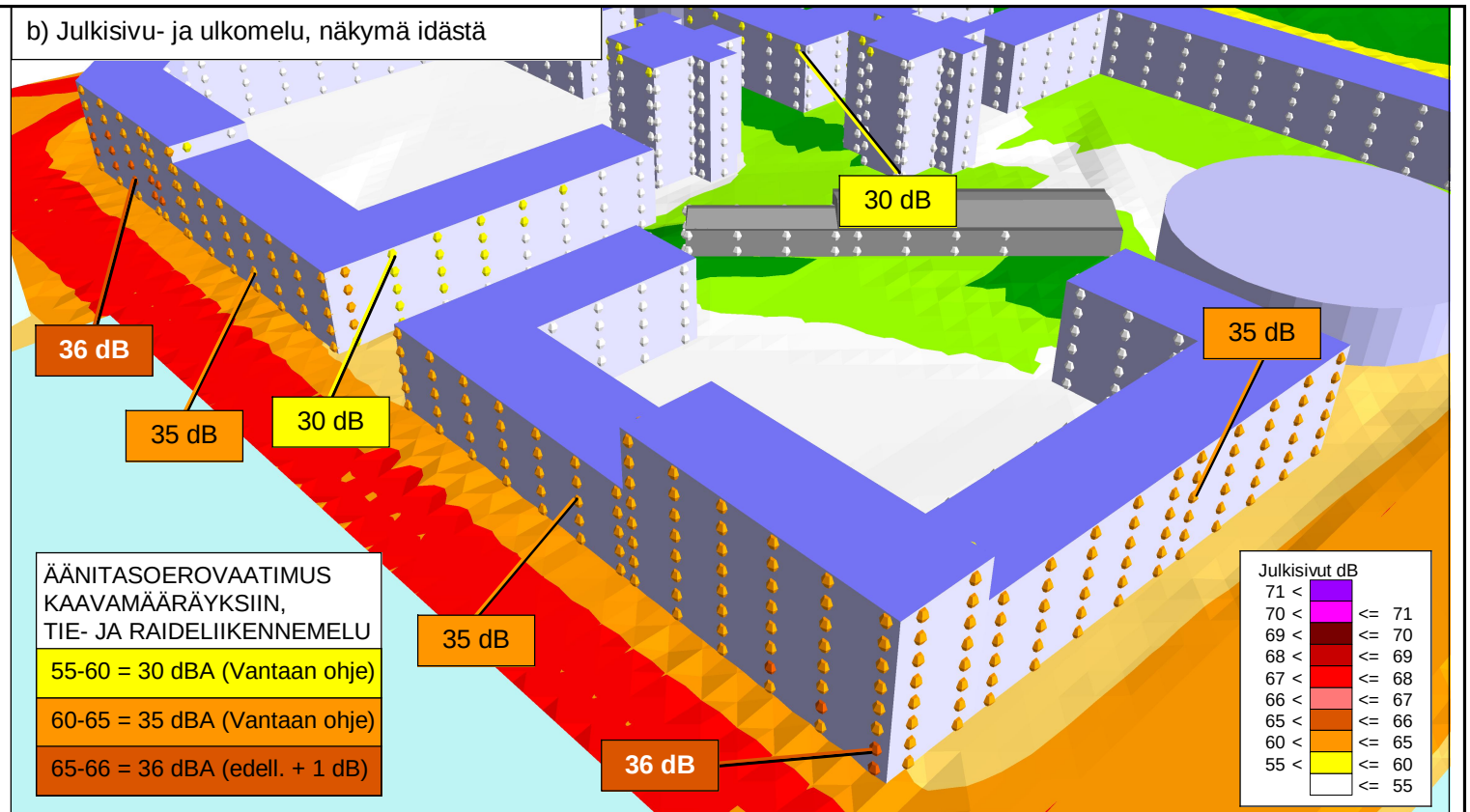
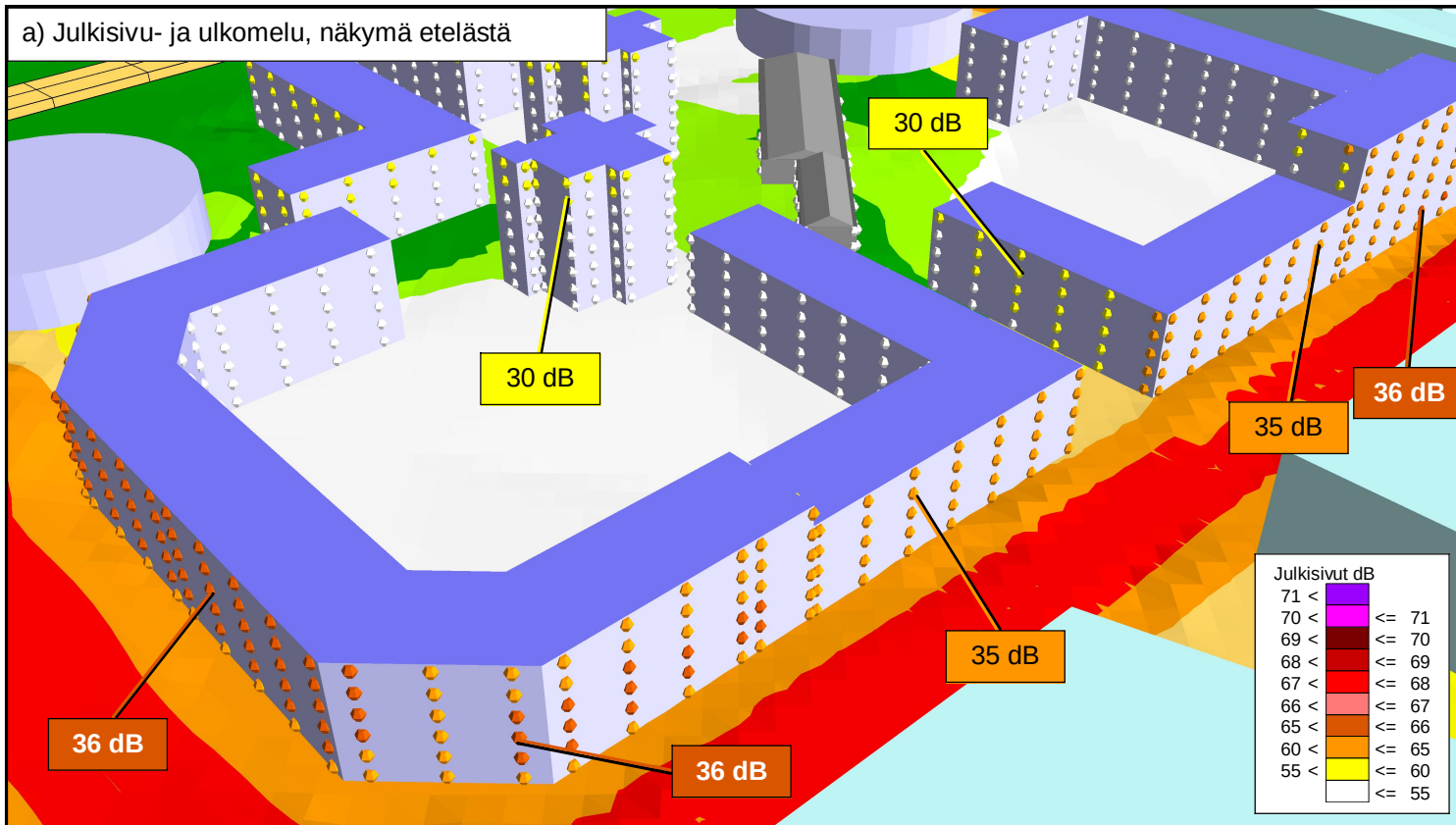
OML 17.6.2013



Liite 5: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tieliikenteen ja pikaraitiotien keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Suunnitelmavaihtoehto 2

ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-
ARVO 55 dB YLITTYY Keltaisesta
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

UUSIEN ASUINALUEIDEN YÖAJAN
OHJEARVO 45 dB YLITTYY KIRKKAAN -
VIHREÄSTÄ VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

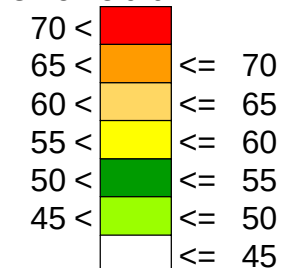


VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan 231600 ja asemakaavamuutoksen
001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tie liikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapistet julkisivuilla 8 m välein

Ulkomelu dB



LENTOLIIKENTEEN MELUN (L_{den} 50...55 dB)
PERUSTEELLA ÄÄNITASOEROVAATIMUS
ALUEELLA KUITENKIN VÄHINTÄÄN 32 dB.

OML 20.2.2014

RAMBOLL

Liite 6a: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tie liikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Melu rakennusten julkisivuilla - Suunnitelmavaihtoehto 1

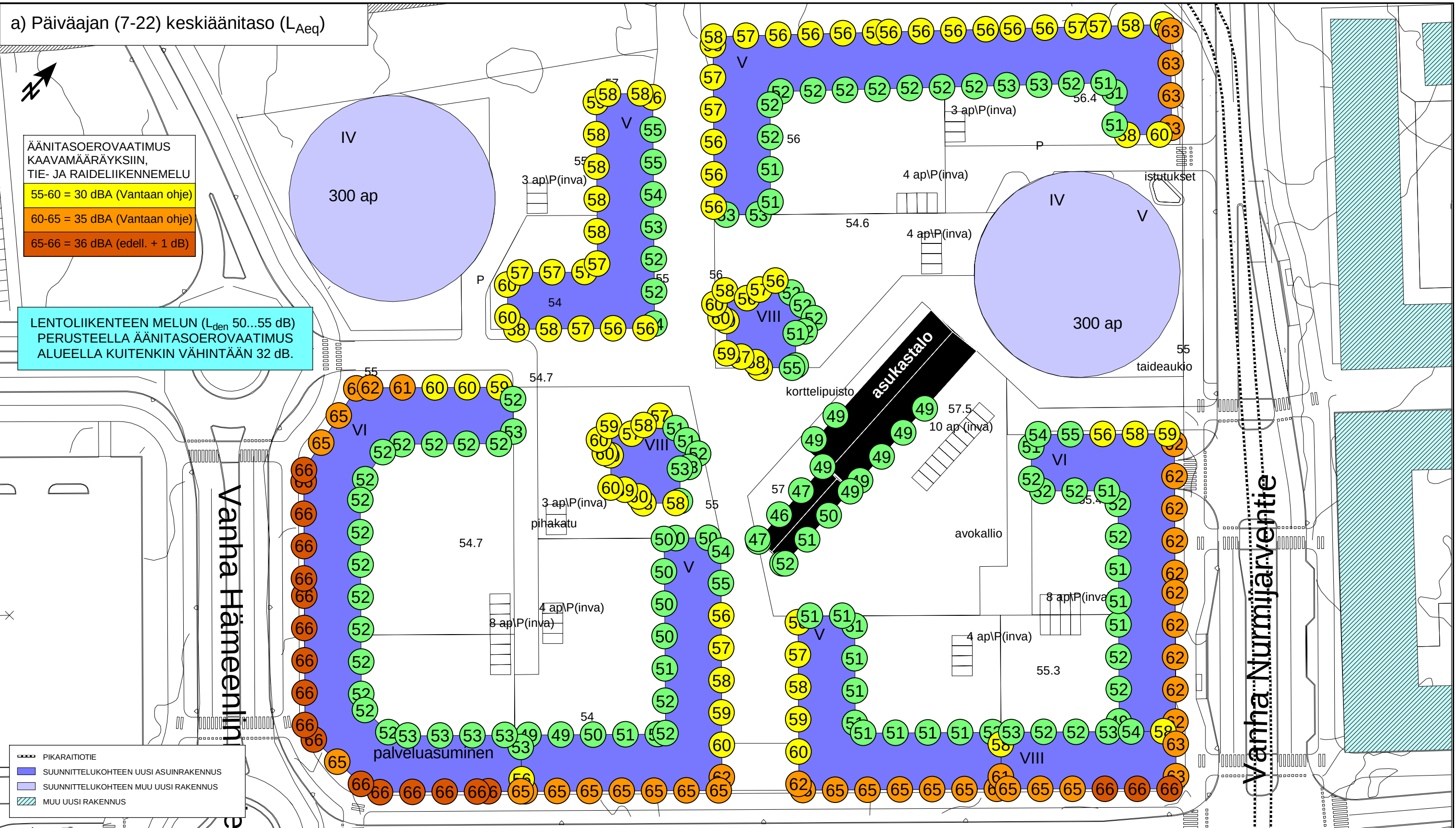
ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-
ARVO 55 dB YLITTYY Keltaisesta
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

ÄÄNITASOEROVAATIMUS
KAAVAMÄÄRÄYKSIIN,
TIE- JA RAIDELIIKENNEMELU

55-60 = 30 dBA (Vantaan ohje)
60-65 = 35 dBA (Vantaan ohje)
65-66 = 36 dBA (edell. + 1 dB)

LENTOLIIKENTEEN MELUN (L_{den} 50...55 dB)
PERUSTEELLA ÄÄNITASOEROVAATIMUS
ALUEELLA KUITENKIN VÄHINTÄÄN 32 dB.



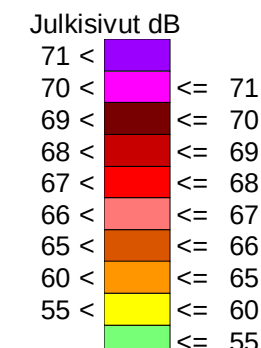
PIKARAITOTIE
SUUNNITTELUKOHTEN UUSI ASUINRAKENNUS
SUUNNITTELUKOHTEN MUU UUSI RAKENNUS
MUU UUSI RAKENNUS



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan 231600 ja asemakaavamuutoksen
001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapistet julkisivuilla 8 m välein



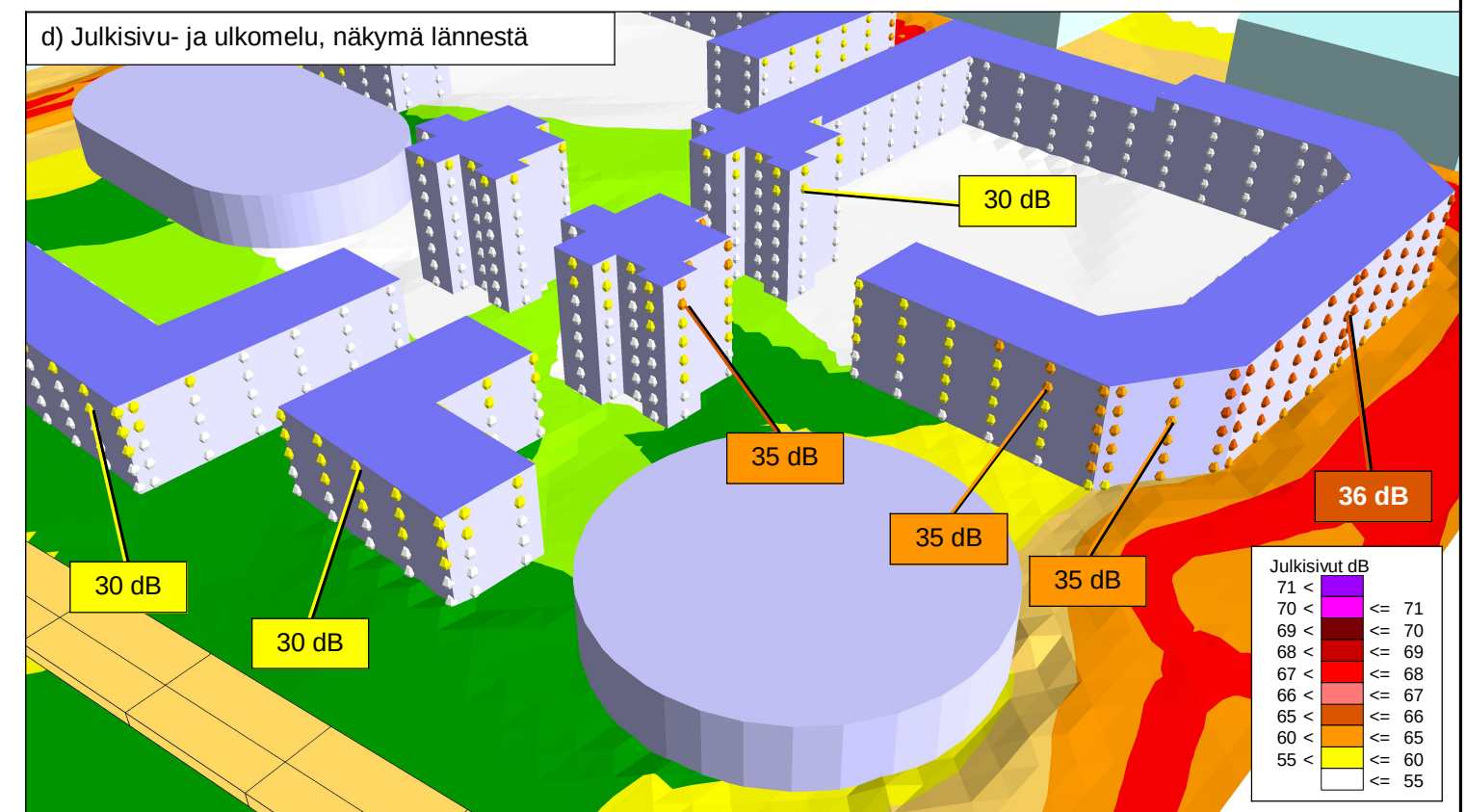
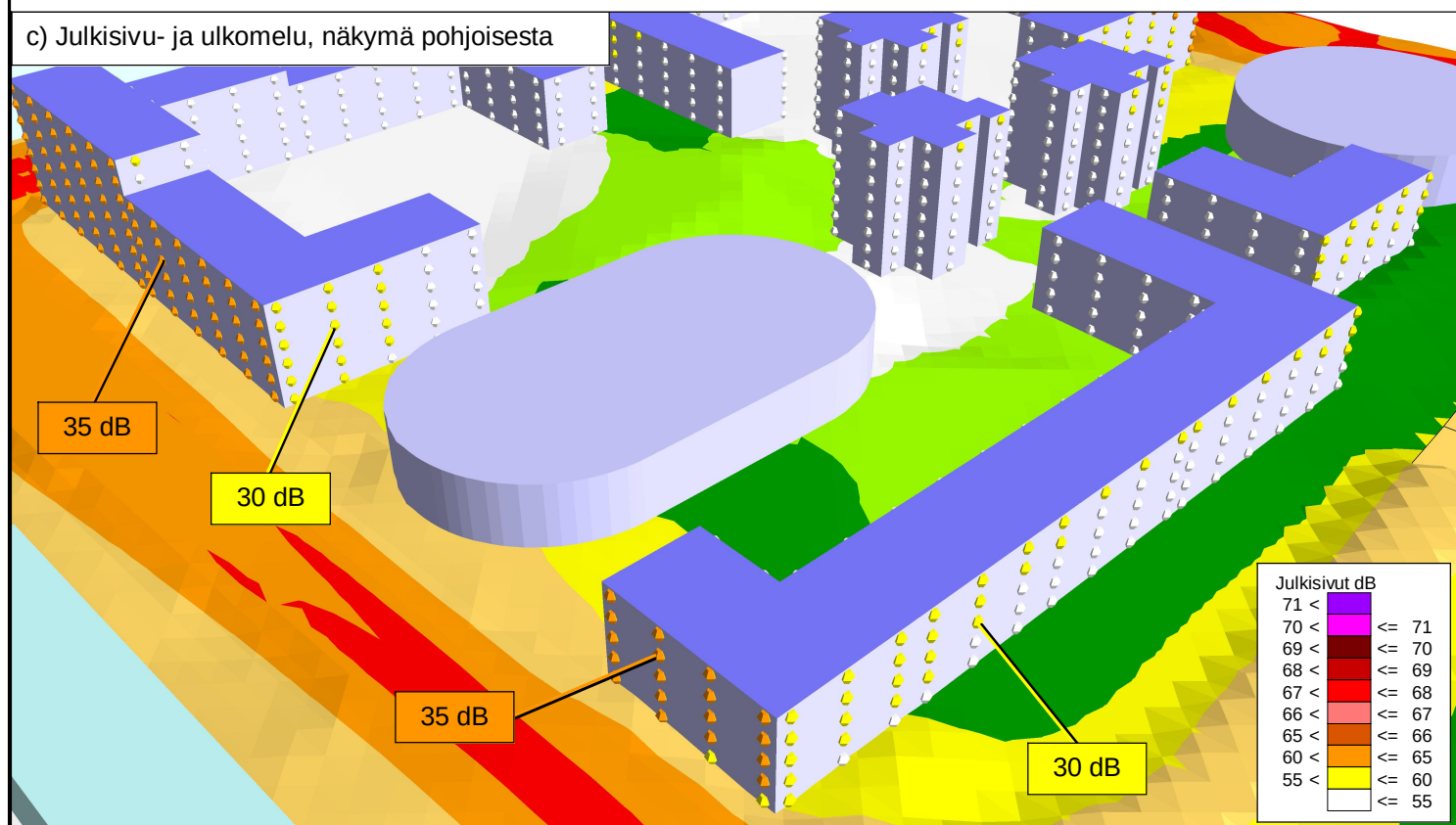
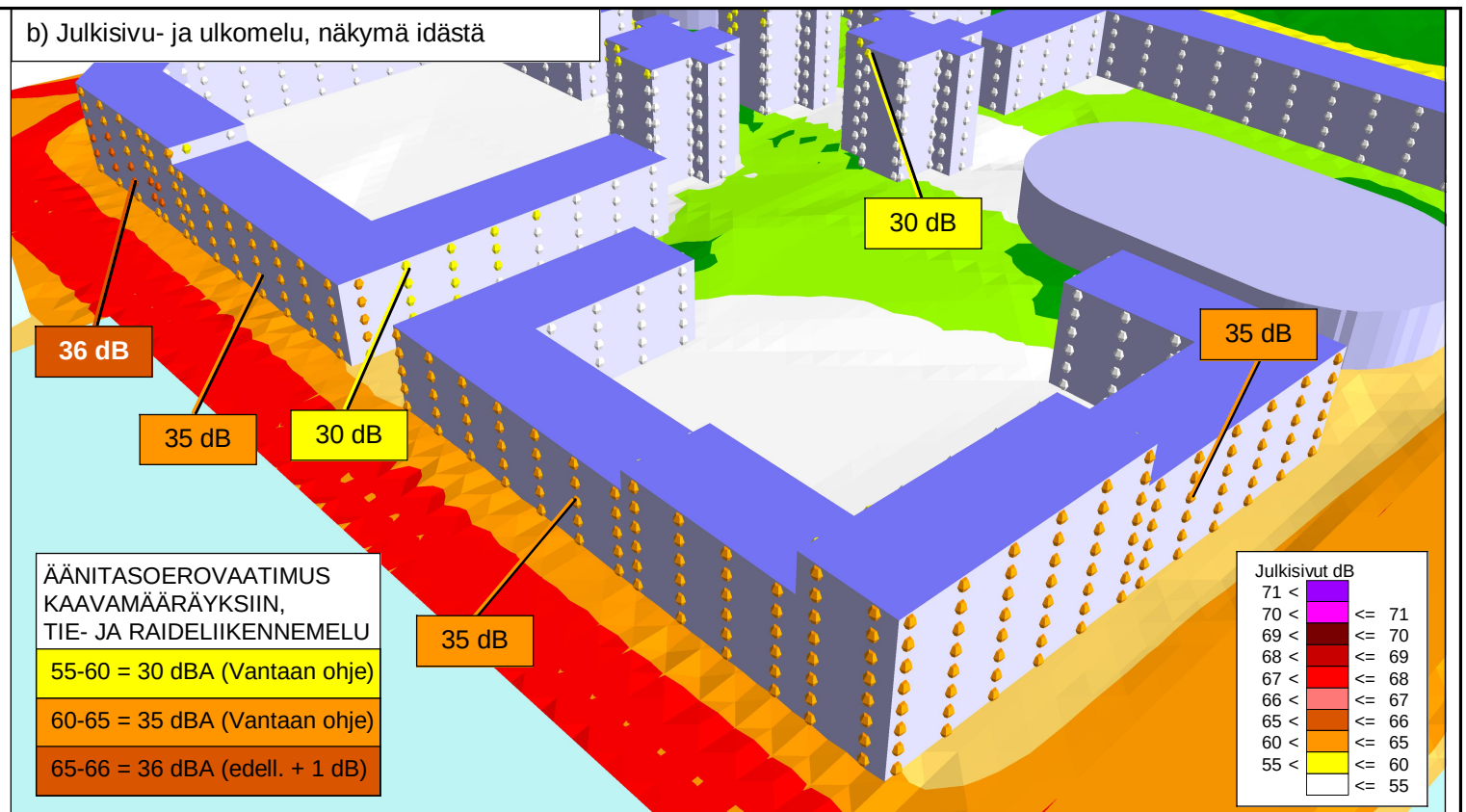
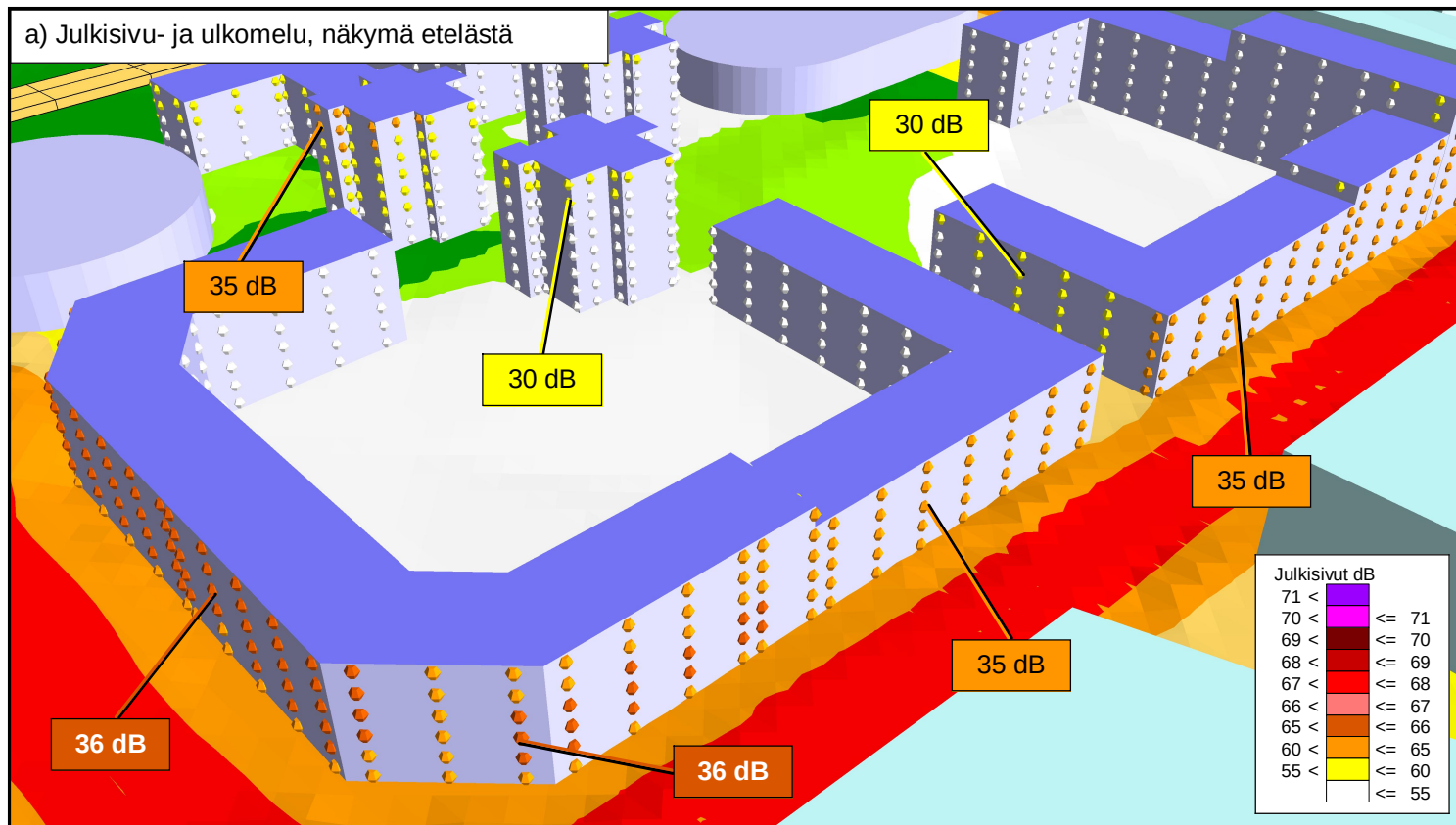
(A3) 1:900



OML 20.2.2014



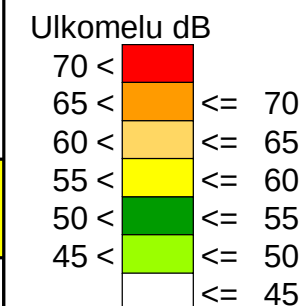
Liite 6b: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Suurin arvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna - Suunnitelmavaihtoehto 1



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan 231600 ja asemakaavamuutoksen
001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapistet julkisivuilla 8 m välein



LENTOLIIKENTEEN MELUN (L_{den} 50...55 dB)
PERUSTEELLA ÄÄNITASOEROVAATIMUS
ALUEELLA KUITENKIN VÄHINTÄÄN 32 dB.

OML 20.2.2014

RAMBOLL

Liite 7a: Asemakaavan 231600 tarkastelut
Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Melu rakennusten julkisivuilla - Suunnitelmavaihtoehto 2

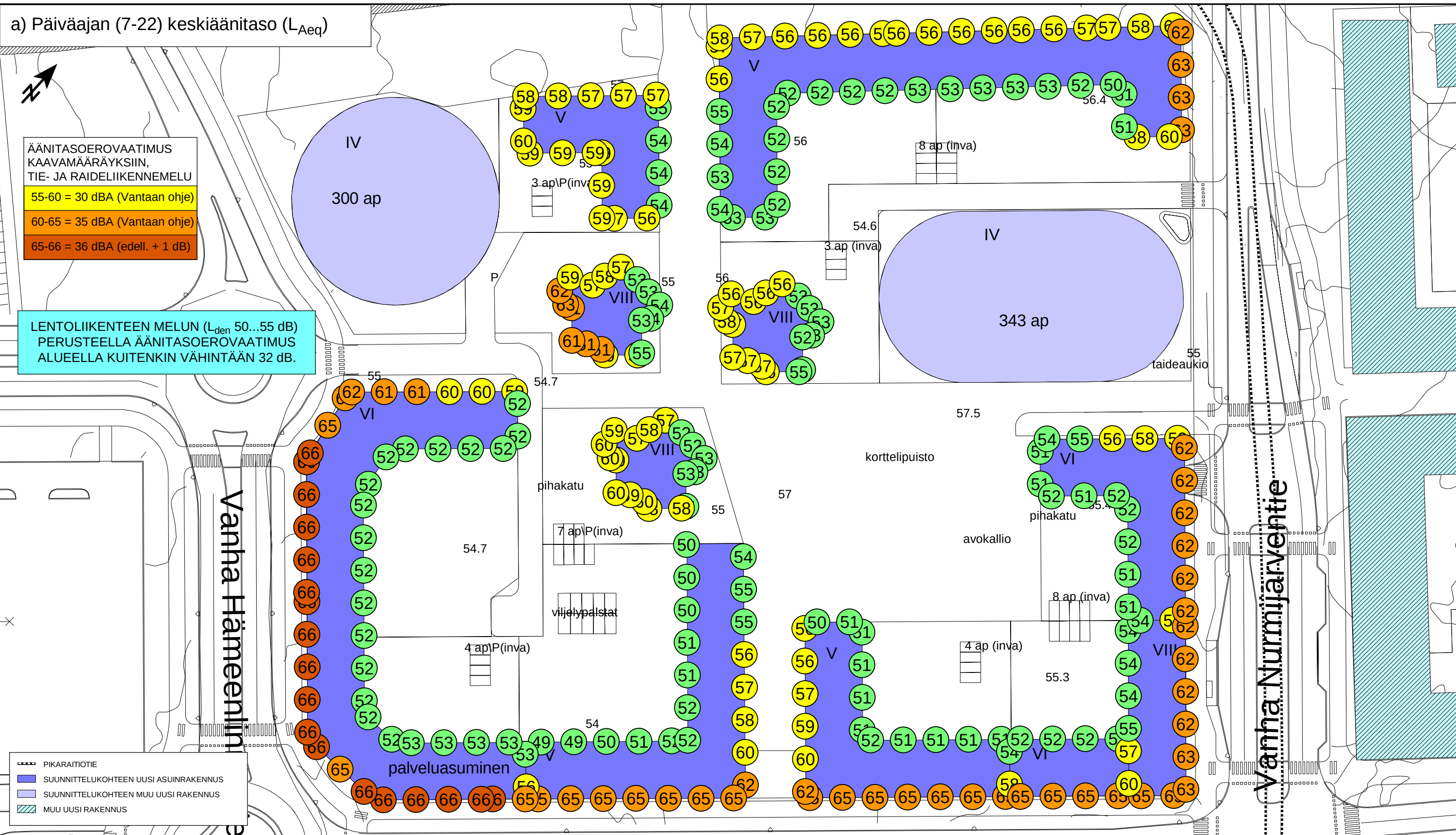
ASUINALUEIDEN PÄIVÄAJAN OHJE-
ARVO 55 dB YLITTYY Keltaisesta
VÄRIVYÖHYKKEESTÄ ALKAEN

a) Päiväajan (7-22) keskiäänitaso (L_{Aeq})

ÄÄNITASOEROVAATIMUS
KAAVAMÄÄRÄYKSIIN,
TIE- JA RAIDELIIKENNEMELU

55-60 = 30 dBA (Vantaan ohje)
60-65 = 35 dBA (Vantaan ohje)
65-66 = 36 dBA (edell. + 1 dB)

LENTOLIIKENTEEN MELUN (L_{den} 50...55 dB)
PERUSTEELLA ÄÄNITASOEROVAATIMUS
ALUEELLA KUITENKIN VÄHINTÄÄN 32 dB.



PIKARAITOTIE
SUUNNITTELUKOHTEN UUSI ASUINRAKENNUS
SUUNNITTELUKOHTEN MUU UUSI RAKENNUS
MUU UUSI RAKENNUS



VANTAAN KAUPUNKI
VANDA STAD

Asemakaavan 231600 ja asemakaavamuutoksen
001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa

MELULASKENNAN TIEDOT
Ohjelma: Soundplan 7.1
Tieliikenne: RTN - Nordic 1996
Pikaraitiotie: NMT 1996
Äänen heijastuksia: 2
Laskentasäde: 1000 m
Laskentapistet julkisivuilla 8 m välein

Julkisivut dB

71 <	<= 71
70 <	<= 70
69 <	<= 69
68 <	<= 68
67 <	<= 67
66 <	<= 66
65 <	<= 65
60 <	<= 60
55 <	<= 55

(A3) 1:900

0 10 20 40 60 m

OML 20.2.2014



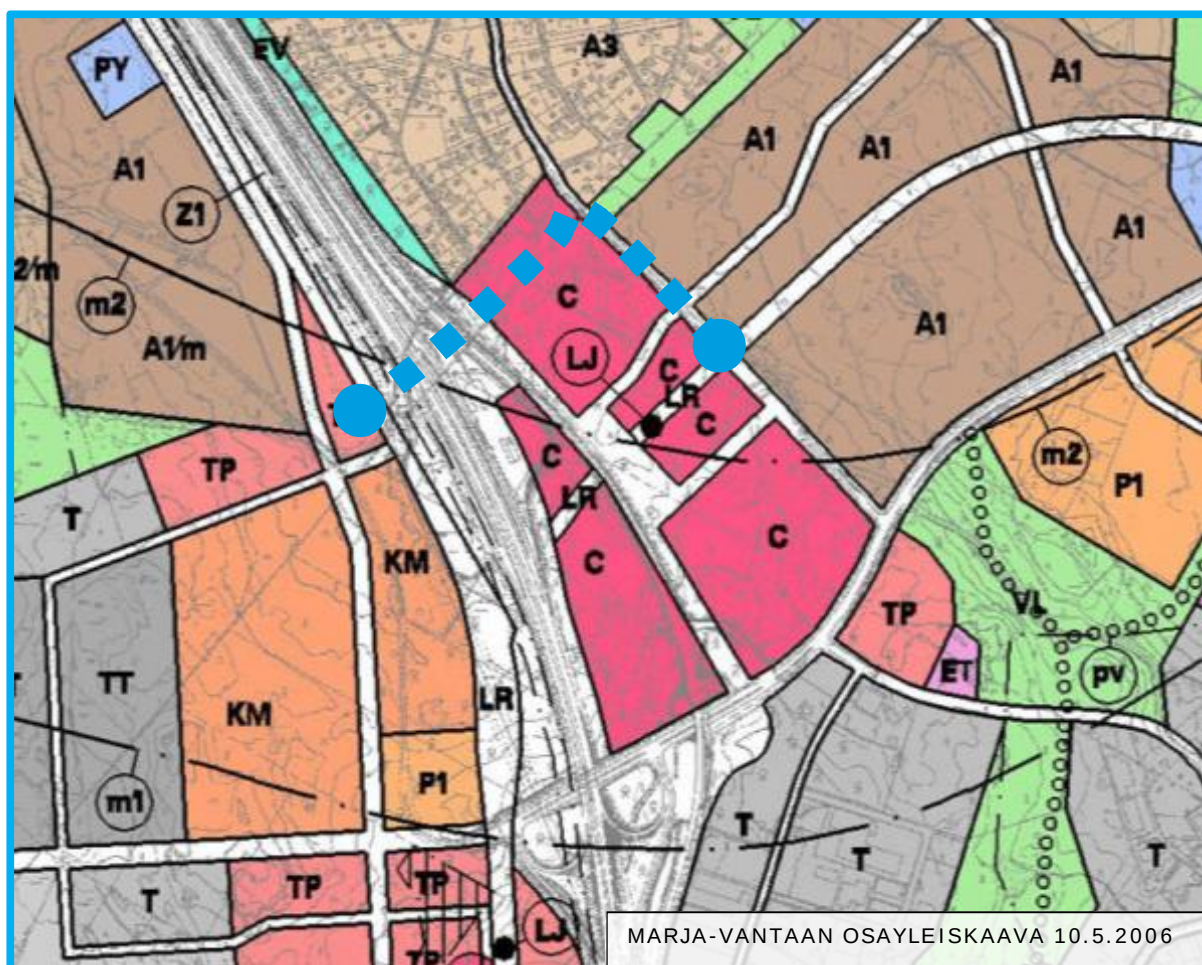
Liite 7b: Asemakaavan 231600 tarkastelut

Tieliikenteen ja pikaraitiotien päiväajan keskiäänitaso (summamelutaso) vuonna 2030
Suurin arvo julkisivuilla kaikki kerrokset huomioituna - Suunnitelmavaihtoehto 2

Vastaanottaja
Vantaan kaupunki

Liikennesuunnittelu
Susanna Koponen, Jaana Virtanen
Kuntatekniikakeskus
Kielotie 13
01300 Vantaa
Asiakirjatyyppi
Projektimuistio

PIKARAITIOTIEVARAUS KIVISTÖ – KEI- MOLANMÄKI, VIHERSILTA JA KIVISTÖN KOULUN KORTTELI



PIKARAITIOTIEVARAUS KIVISTÖ – KEIMOLANMÄKI,
VIHERSILTA JA KIVISTÖN KOULUN KORTTELI

Päivämäärä 11.7.2014

Laatija Petri Saarelainen

Ramboll
Säterinkatu 6
PL 25
022601 ESPOO
T +358 20 755 611
www.ramboll.fi

SISÄLTÖ

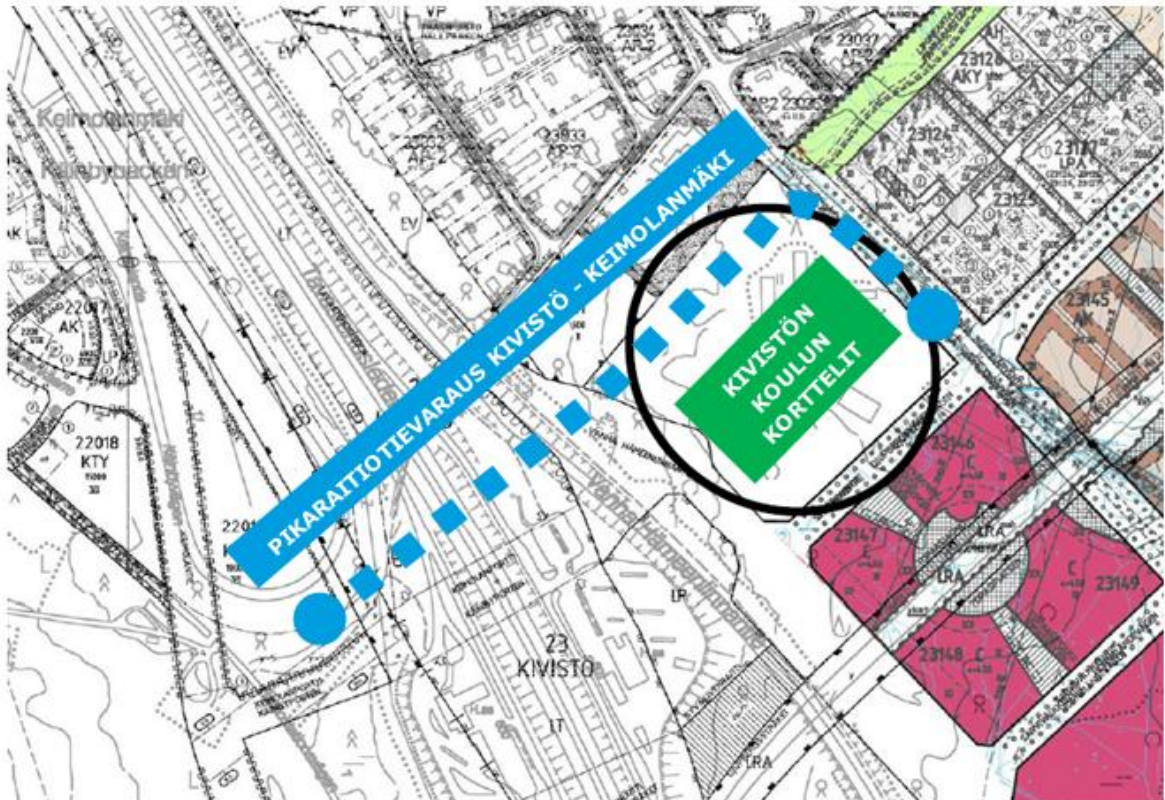
1.	YLEISTÄ	1
1.1	Toimeksianto	1
1.2	Hankeryhmä	1
2.	TYÖN TAVOITTEET	2
3.	TUTKITUT VAIHTOEHDOT	3
3.1	Johdanto	3
3.2	Vaihtoehto 1	3
3.2.1	Kustannusarvio VE 1	4
3.3	Vaihtoehto 2	5
3.3.1	Kustannusarvio VE 2	6

LIITTEET

1. YLEISTÄ

1.1 Toimeksianto

Suunnittelutehtävä koski Kivistön (vt 3:n itäpuoli) sekä Keimolanmäen (vt 3:n länsipuoli) yhdistävää aluetta, joiden välille on esitetty aiemmissa suunnitteluvaiheissa Hämeenlinnanväylän ylittävä pikaraitiotievaraus. Kivistössä, aivan pikaraitiotievarauksen eteläpuolella, sijaitsevan Kivistön koulun kortteleiden suunnittelu oli menossa tehtävän aikana ja työssä tutkittiin pikaraitiotievarauksen muodostamia rajoitteita tuon alueen maankäytölle.



Kuva 1: Suunnittelualue

1.2 Hankeryhmä

Vantaan kaupungilta työhön osallistuivat Susanna Koponen sekä Jaana Virtanen liikennesuunnittelusta sekä Veli-Pekka Ristimäki/asemakaavoitus. Rambollista työhön osallistuivat seuraavat henkilöt: Liikennesuunnittelu/Petri Saarelainen ja Tommi Keltala, maisemasuunnittelu/Emilia Horttanainen, sillat ja taitorakenteet/Jukka Rusila, Tapani Kokko. Kivistön koulun kaavoitukseen osallistuivat Charlotte Nyholm arkkitehtitoimisto Harris-Kjisikistä sekä Niina Alapeteri/Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy

2. TYÖN TAVOITTEET

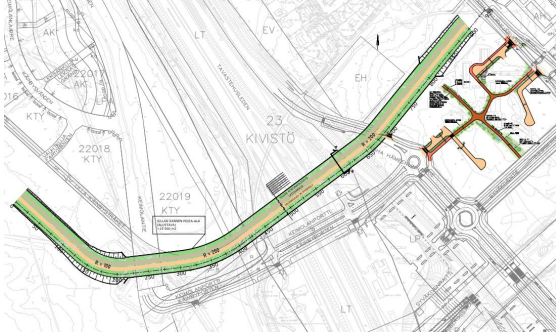
Työn tavoitteena oli saada sellainen tilavaraussuunnitelma pikaraitiotielle, jotta se palvelisi jatkossa alueen muita suunnittelu- ja rakentamishankkeita. Kivistön koulun kortteleiden liikennetarkistukset tarkistettiin työssä ja annetaan lähtökohtia liikennejärjestelyjen parantamiselle sekä suunniteltiin tarvittavat liittymätarkistukset alueen liittämiseksi ympäröivään katuverkkoon. Alueelle on tulossa myös alueellinen imujätteenkeräyspiste ja sen sijoittamista sekä toteutusratkaisua tutkittiin työn aikana. Myös Kivistön koulun korttelialueen katujen ja kevyen liikenteen raiteiden mitoitus tarkistettiin työn aikana. Näiden tehtävien lisäksi työssä otettiin kantaa myös raiteiden toteuttamiseen alueelle maisemasuunnittelun sekä erityisesti hulevesiratkaisujen osalta – tässä työssä ei kuitenkaan tehty raiteiden yleissuunnitelmia, vaan haettiin lähtökohtia niiden jatkosuunnitteluun.

Työssä suunniteltiin pikaraitiotievaraus Hämeenlinnanväylän ylitse, jotta tilavarus voidaan huomioida riittävällä tarkkuudella alueen ja erityisesti Kivistön koulun kortteleiden jatkosuunnittelussa. Hämeenlinnanväylän länsipuolella huomioitiin mahdollisen Klaukalanradan vaatimat vaihtoehtoiset (2 kpl) tasaus jne. suunnitelmaratkaisut. Hämeenlinnanväylän ylittävältä sillasta ei tehty tarkempia suunnitelmia, mutta mahdollisia silta- vaihtoehtoja (esim. vihersilta) sekä niiden toteuttamiskelpoisuutta arvioitiin ja selvitettiin työn aikana. Suunnittelun aikana sovittiin tehtävään kuuluvan myös koulun korttelialueisiin liittyvistä liikennesuunnittelu (liittymätarkistukset, huoltoliikenne, mahdollinen alueellinen imujätteenkeräyspiste) sekä soveltuvien osien myös korttelialueen yleisten alueiden maisemasuunnittelusta esim. hulevesiratkaisujen sekä julkisten raiteiden osalta. Pikaraitiotieratkaisujen osalta tehtiin työssä käytettyyn suunnittelutasoon perustuvat alustavat kustannusarviot.

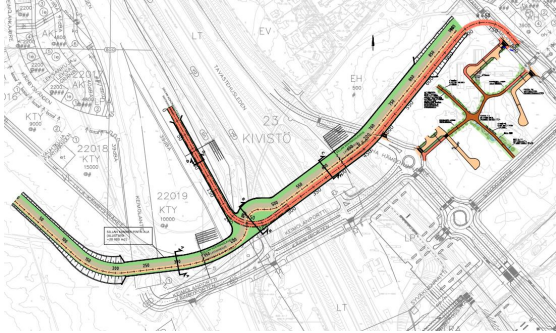
3. TUTKITUT VAIHTOEHDOT

3.1 Johdanto

Kivistön puoleiset järjestelyt sekä Hämeenlinnanväylä ylitys ovat molemmissa vaihtoehdossa samanlaiset. Keimolanmäen puolella vaihtoehtojen erona on vaihtoehdossa 2 esitetty pikaraitiotielinjaus, joka kääntyy pohjoiseen Keimolantien ja Hämeenlinnanväylän väliselle alueelle.



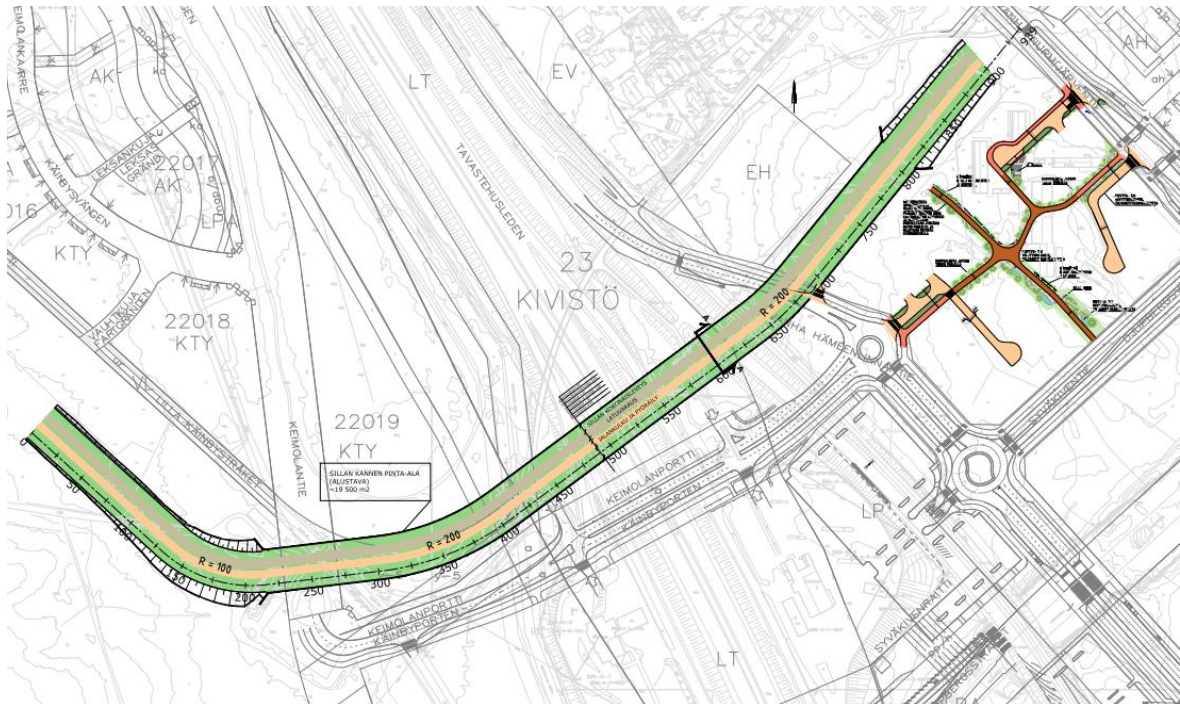
Kuva 2: Vaihtoehto 1



Kuva 3: Vaihtoehto 2

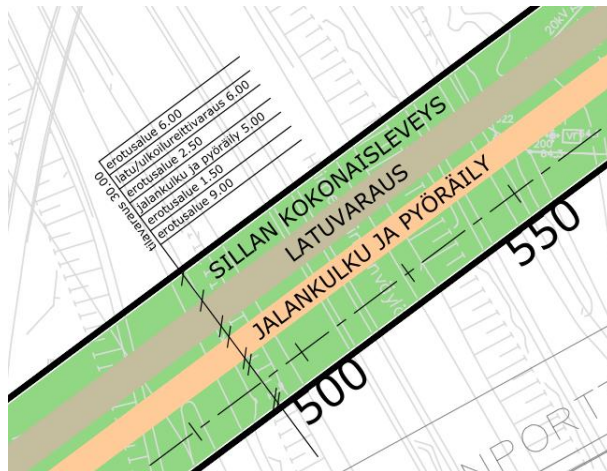
3.2 Vaihtoehto 1

Vaihtoehdossa 1 Hämeenlinnanväylän ylittävä silta toimii vain vihersiltana, sillan pituus on n. 620 metriä ja alustava arvio kansirakenteen pinta-alasta on n. 19 500 m².



Kuva 4: Vaihtoehto 1

Sillan poikkileikkaus on 30 metriä, josta on varattu 5,0 metrin raitti jalankululle sekä pyöräilylle. Lisäksi sillalle on varattu 6,0 metriä leveä latu/ulkoilureittivarausta, muilta osin VE1:n silta on viheraluetta, erotuskaistojen leveyttä/tilavarausten paikkaa sillalle tulee jatkossa tarkentaa käyttötarkoitukseen sopivaksi.



Kuva 5: Vaihtoehto 1, sillan tyyppipoikkileikkaus sekä tilankäyttö

3.2.1 Kustannusarvio VE 1

HUOM! Kustannusarviossa ei ole mukana valaistusta, mahdollisia istutusalueita sillalla tms. kalusteita.

Siltakannen arvioitu hinta on 1 200 €/m² (siltasuunnittelijan antama arvio).

$$19\,500\text{ m}^2 \cdot 1\,200\text{ €/m}^2 = 23\,400\,000\text{ €} \sim 23,4\text{ M€}$$

Siltakannen päällysrakenteet (nurmetus jne.) hinta 30 €/m² (Rapal/Hankeosalaskenta).

$$19\,500\text{ m}^2 \cdot 30\text{ €/m}^2 = 585\,000\text{ €} \sim 0,6\text{ M€}$$

Maapenkereet sillan päissä 50 €/m² (Rapal/Hankeosalaskenta).

$$8800\text{ m}^2 \cdot 50\text{ €/m}^2 = 440\,000\text{ €} \sim 0,4\text{ M€}$$

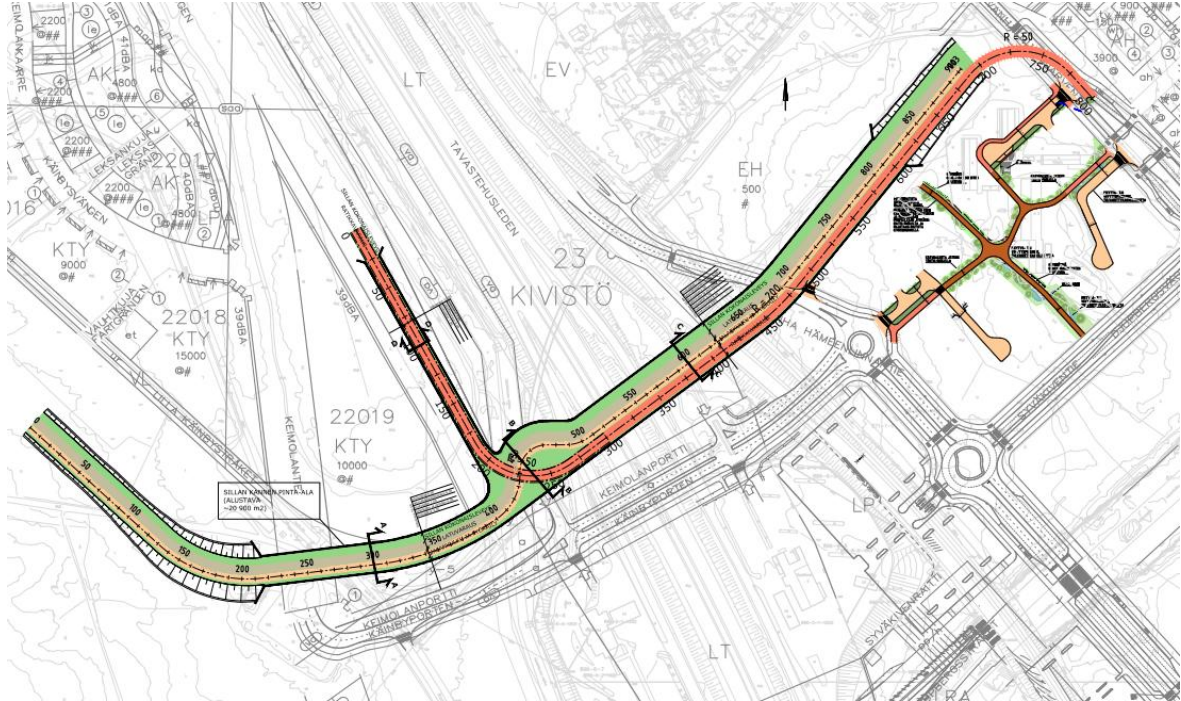
Maapenkereiden päällysrakenteet hinta 30 €/m² (Rapal/Hankeosalaskenta).

$$8800\text{ m}^2 \cdot 30\text{ €/m}^2 = 264\,000\text{ €} \sim 0,3\text{ M€}$$

VAIHTOEHTO 1, KUSTANNUSARVIO YHTEENSÄ: 24 659 000 € ~ 24,7 M€

3.3 Vaihtoehto 2

Vaihtoehdossa 1 Hämeenlinnanväylän ylittävä silta toimii pikaraitiotieyhteytenä sekä vihersiltana. Vaihtoehdon 1 mukaisesti itä-länsi suuntaisen sillan pituus on n. 620 metriä, sen lisäksi vaihtoehto 2:ssa on pohjoiseen suuntautuva silta, joka pituus on n. 180 metriä. Alustava arvio kansirakenteiden pinta-alasta on n. 20 800 m².

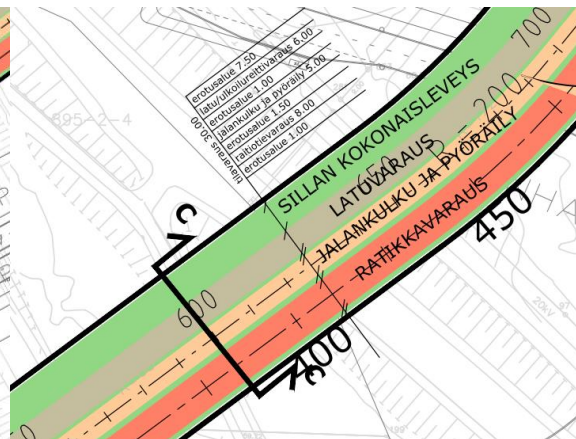


Kuva 6: Vaihtoehto 2

Sillan poikkileikkaus on pääosin sama kuin vaihtoehdossa 1 eli 30 metriä, jossa on varattu 8,0 metrin raitiotievaraus, 5,0 metrin raitti jalankululle sekä pyöräilylle ja 6,0 metriä leveä latu/ulkoilureittivarausta. Pikaraitiotien kääntyessä pohjoiseen Keimolanmäen puolella sillalle on esitetty leveämpi osuus turvallisen tasoristeämisen varmistamiseksi. Risteämisestä länteen sillan poikkileikkaus kaventuu 20,5 metriin, pohjoiseen kääntyvän pikaraitiotiesillan poikkileikkaus on 10,0 metriä. Erotuskaistojen leveyttä/tilavarausten paikkaa sillalle tulee jatkossa tarkentaa käyttötarkoitukseen sopivaksi.



Kuva 7: Vaihtoehto 2 poikkileikkaus



Kuva 8: Vaihtoehto 2 poikkileikkaus

3.3.1 Kustannusarvio VE 2

HUOM! Kustannusarviossa ei ole mukana valaistusta, mahdollisia istutusalueita sillalla tms. kalusteita.

Siltakannen arvioitu hinta on 1 200 €/m² (siltasuunnittelijan antama arvio).

$$20\,800\text{ m}^2 * 1\,200\text{ €/m}^2 = 24\,960\,000\text{ €} \sim 25,0\text{ M€}$$

Siltakannen päällysrakenteet (nurmetus jne.) hinta 30 €/m² (Rapal/Hankeosalaskenta).

$$15\,600\text{ m}^2 * 30\text{ €/m}^2 = 468\,000\text{ €} \sim 0,5\text{ M€}$$

Maapenkereet sillan päissä 50 €/m²(Rapal/Hankeosalaskenta).

$$7\,400\text{ m}^2 * 50\text{ €/m}^2 = 370\,000\text{ €} \sim 0,4\text{ M€}$$

Maapenkereiden päällysrakenteet hinta 30 €/m² (Rapal/Hankeosalaskenta).

$$7\,400\text{ m}^2 * 30\text{ €/m}^2 = 222\,000\text{ €} \sim 0,2\text{ M€}$$

Pikaraitiotien metrihinta 2500€/m (Tampereen pikaraitiotie)

(sisältää nurmetuksen, alusrakenteen sekä ajolankajärjestelmän sekä suoja-aidan)

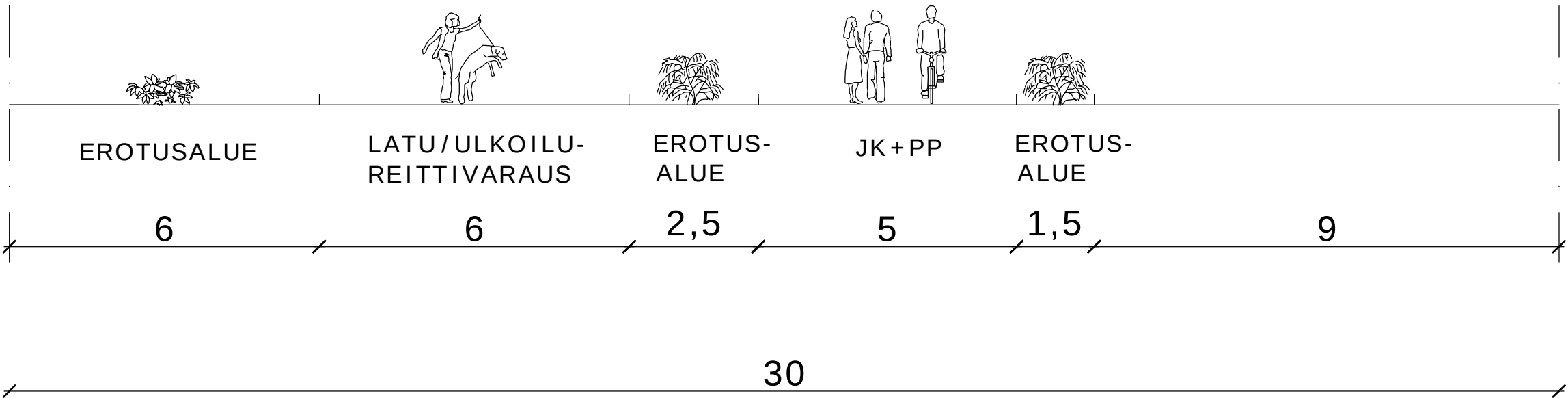
$$700\text{ m} * 2\,500\text{ €/m} = 1\,750\,000\text{ €} \sim 1,8\text{ M€}$$

VAIHTOEHTO 2, KUSTANNUSARVIO YHTEENSÄ: 28 140 000 € ~ 28,1 M€

LIITTEET

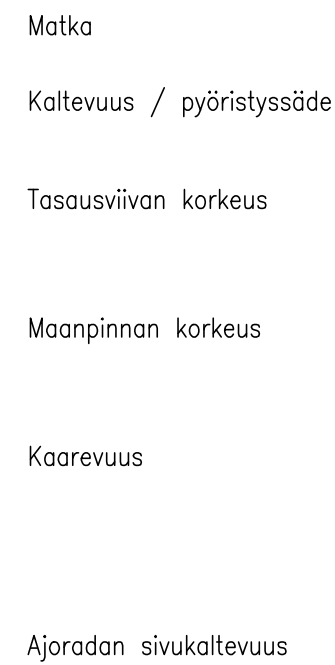
- 1) Asemapiirustus VE1
- 2) Pituusleikkaus VE1, silta
- 3) Tyypipoikkileikkaus VE1
- 4) Asemapiirustus VE2
- 5) Pituusleikkaus VE2, pikaraitiotie
- 6) Pituusleikkaus VE2, silta
- 7) Tyypipoikkileikkaukset VE2
- 8) Kivistön koulukortteli katukartta
- 9) Kivistön koulukortteli asemapiirustus, kasvillisuus

VE1, PL 600 (A-A)

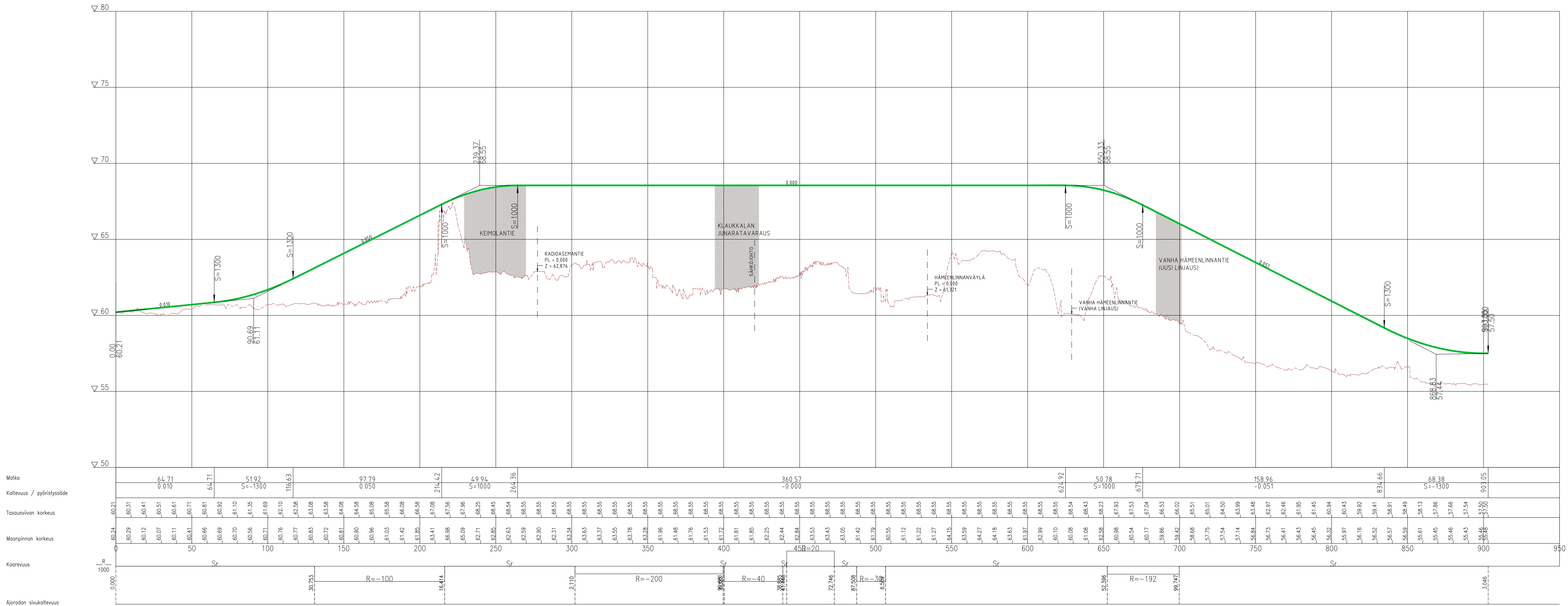


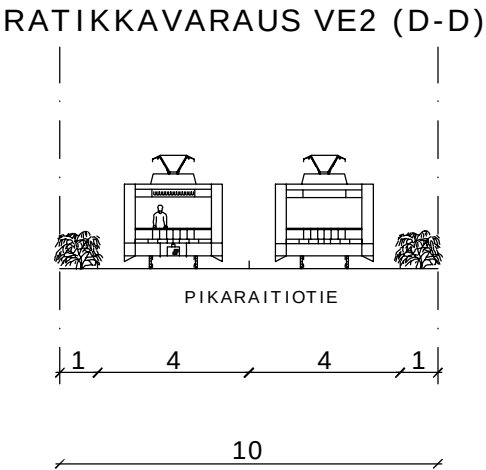
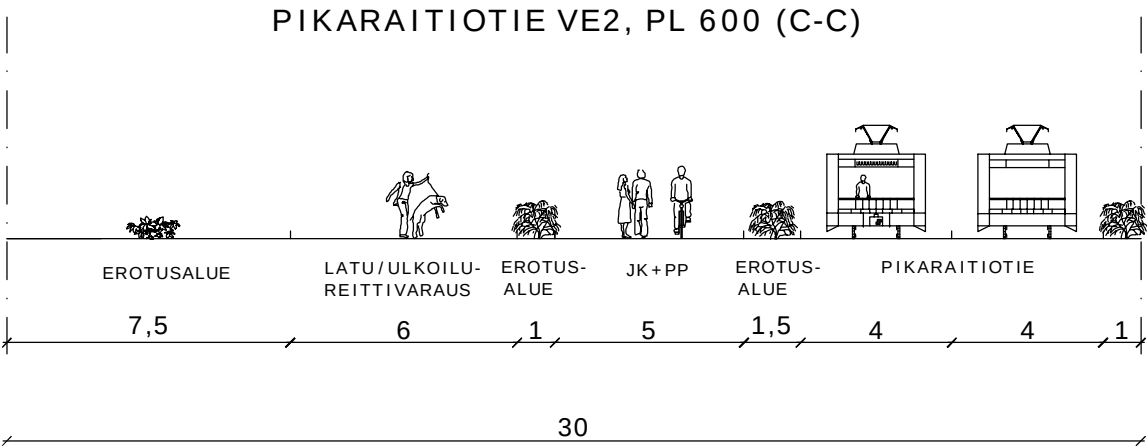
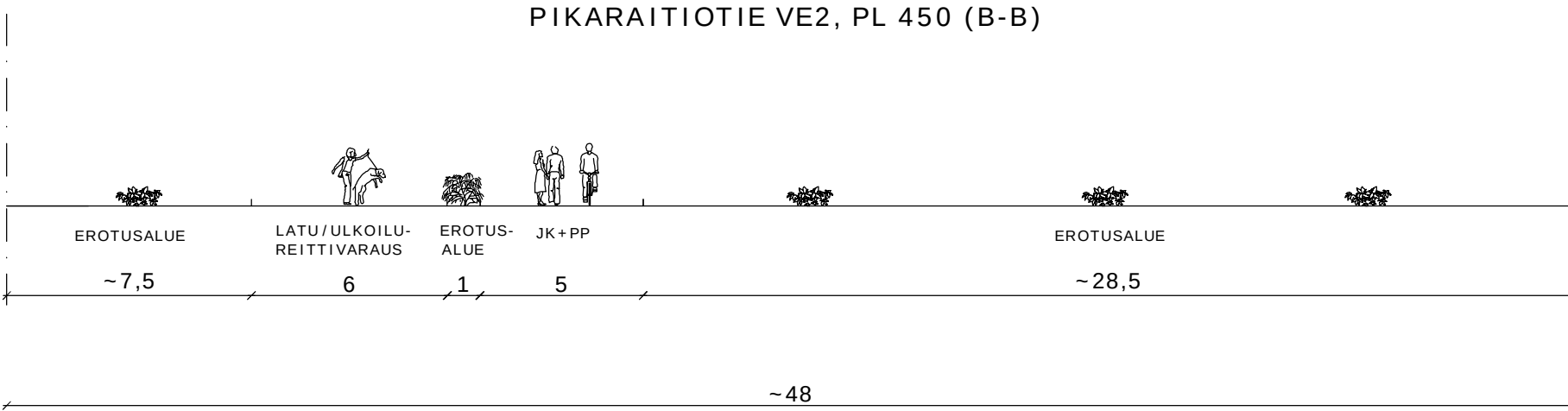
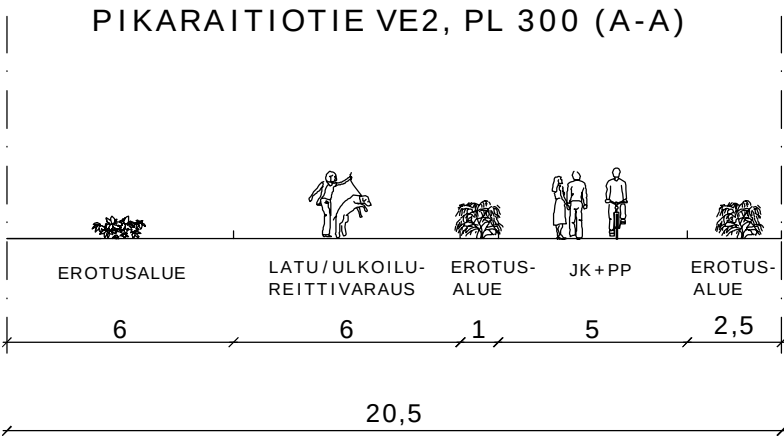
Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi				
PIKARAITIOTIEVARAUS KIVISTÖ-KEIMOLANMÄKI				
Piirustuksen sisältö				
TYYPPIPOIKKILEIKKAUS VE1				
		Ramboll PL25, Säterinkatu 6 02601 ESPOO puh. 020 755 611 fax. 020 755 6201		
Pvm	Suunn. Marijutt Viijanen, Tommi Keltala	Pvm		
	Proj.pääll. Petri Saarelainen			
Tierekisteritunnus		Mittakaava 1:100	Piirustusnro 3	



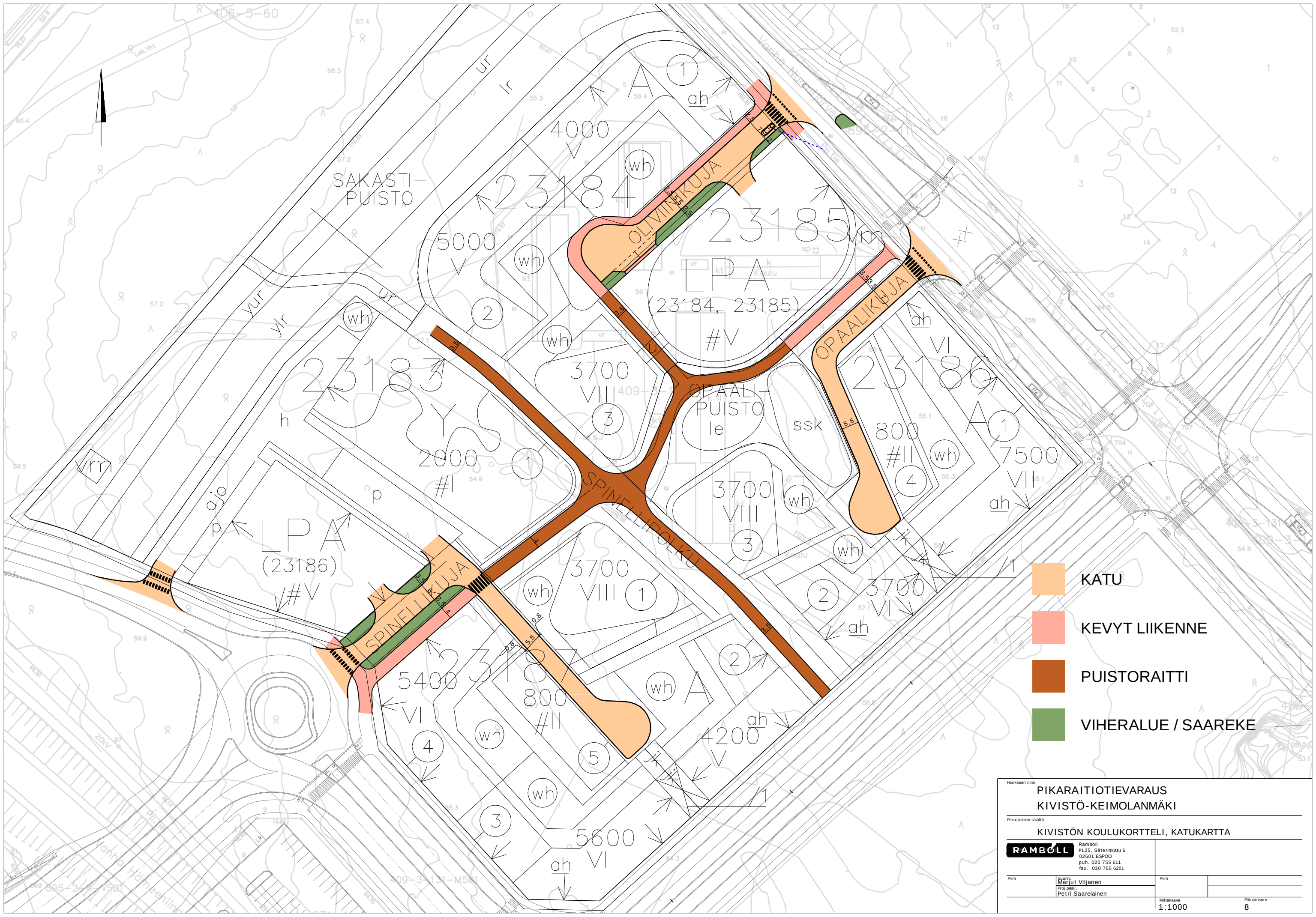


PIKARAITIOTIEVARAUS KIVISTÖ-KEIMOLANMÄK:





Merkki	Muutos	Pvm	Suunn.	Tark.
Hankkeen nimi				
PIKARAITIOTIEVARAUS KIVISTÖ-KEIMOLANMÄKI				
Pirustuksen sisältö				
TYYPPIPOIKKILEIKKAUKSET VE2				
Ramboll		Ramboll PL25, Säterinkatu 6 02601 ESPOO puh. 020 755 611 fax. 020 755 6201		
Pvm	Suunn. Marijut Viihanen, Tommi Keltala	Pvm		
Proj.pääll. Petri Saarelainen				
Tietekisteritunnus		Mittakaava 1:200	Pirustuksenro 7	



- KATU
- KEVYT LIIKENNE
- PUISTORAITTI
- VIHERALUE / SAAREKE

Hankkeen nimi

PIKARAITYTIEVARAUS
KIVISTÖ-KEIMOLANMÄKI

Piirustuksen sisältö

KIVISTÖN KOULUKORTTELI, KATUKARTTA

Ramboll

PL25, Säterinkatu 6
02601 ESPOO
puh. 020 755 611
fax. 020 755 6201

Pvm

Suunn.
Marjut Viljanen
Proj. pääll.
Petri Saarelainen

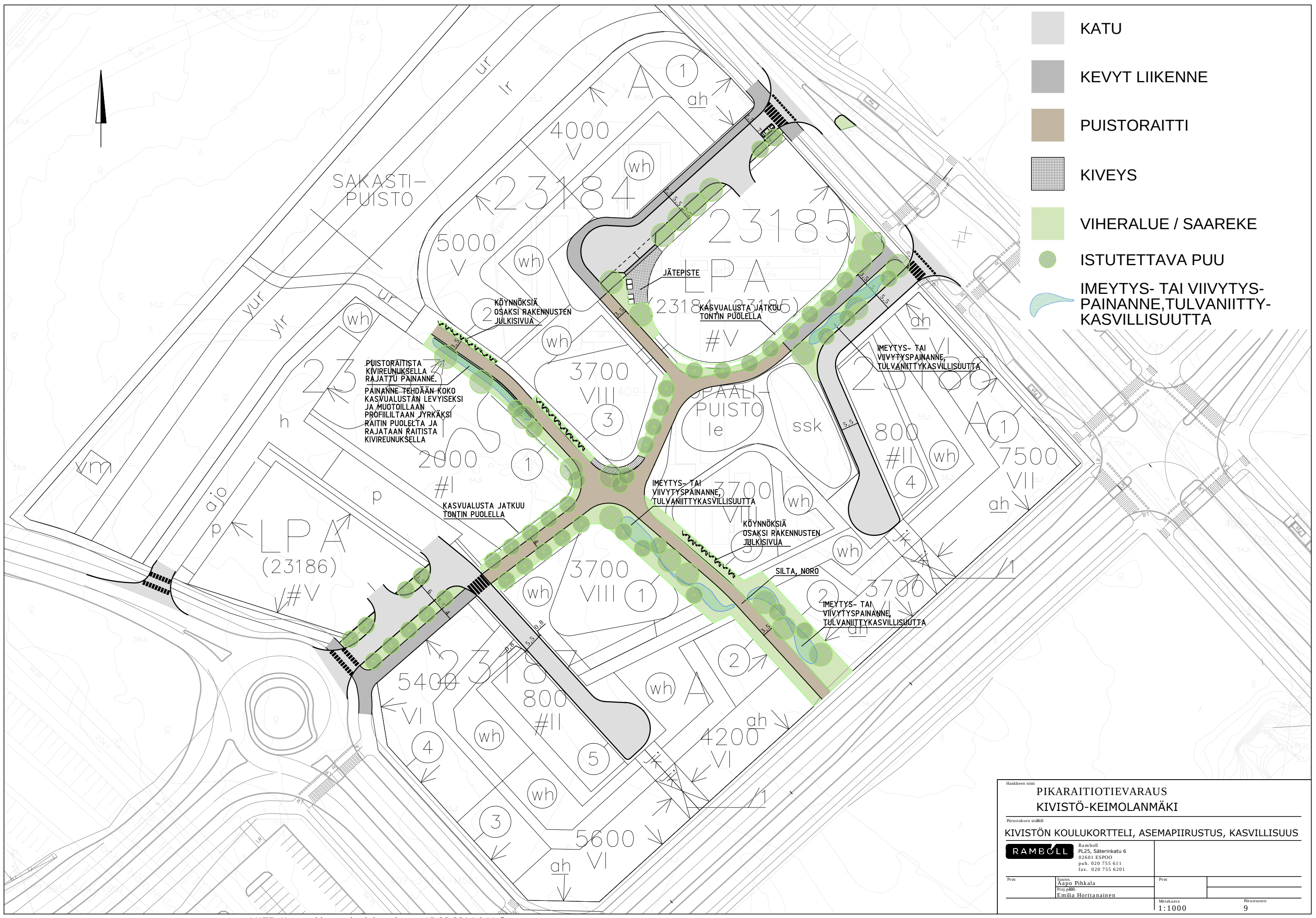
Pvm

Mittakaava

1:1000

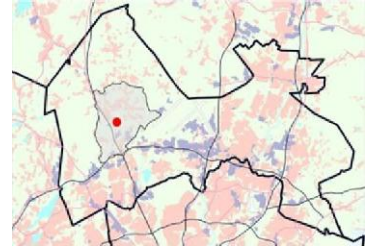
Piirustusnro

8



- KATU
- KEVYT LIIKENNE
- PUISTORAITTI
- KIVEYS
- VIHERALUE / SAAREKE
- ISTUTETTAVA PUU
- IMEYTYS- TAI VIIVYTYS-
PAINANNE, TULVANIITTY-
KASVILLISUUTTA

Hankkeen nimi			
PIKARAITIOTIEVARAUS KIVISTÖ-KEIMOLANMÄKI			
Pirstuksen sisältö			
KIVISTÖN KOULUKORTTELI, ASEMAPIIRUSTUS, KASVILLISUUS			
Ramboll		Ramboll PL25, Säterinkatu 6 02601 ESPOO puh. 020 755 611 fax. 020 755 6201	
Pvm	Suunn. Aapo Pihkala	Pvm	
	Proj.pääll. Emilia Horttanainen		
Mittakaava 1:1000		Pirstusnro 9	



Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön koulun ympäristö

Asemakaavan ja tonttijaon selostus, joka koskee 15.9.2014/II päivättyä asemakaavakarttaa nro 231600.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014



Näkymä Spinellikujalta Kivistön aseman suuntaan.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen sijainti ja rajaus 1:20 000. Vanhan Nurmijärventien ja Vanhan Hämeenlinnantien nimet on muutettu keväällä 2013 nimistöryhmän esityksestä Keimolantieksi ja Vantaankoskentieksi.

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue rajautuu kolmelta sivultaan rakenteilla oleviin asemakaavan mukaisiin katualueisiin. (Koillisessa Keimolantie, kaakossa Syväkiventie ja lounaassa Vantaankoskentie). Luoteessa alue rajautuu Kivistön kirkon tonttiin ja sen viereiseen hautausmaa -aluevaraukseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 4,9 ha.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava nro 231600 sekä tonttijako, Kivistön koulun ympäristö.

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Kivistön keskustan alueelle, Kehäraata ja asemaan tukeutuva asumisen kortteli virkistys- ja palvelutiloineen voimassaolevan Marja-Vantaan osayleiskaavan keskustatoimintojen kortteliin.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen toteuttaminen sekä asumista tukevien palvelujen (päiväkodin) sijoittuminen alueelle.

Asemakaavalla mahdollistetaan asuntojen rakentaminen noin 1070:lle uudelle asukkaalle. Kaavaan sisältyy rakennusoikeutta yhteensä 50 100 k-m². Asuinrakentaminen edellyttää kahden pysäköintilaitoksen rakentamista alueelle.

1.3 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3 Sisällysluettelo.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.1.1 Vireilletulo	5
2.1.2 Kaavaehdotuksen laadinta	5
2.2 Asemakaava.....	7
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	8
3 LÄHTÖKOHDAT	9
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	9
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	9
3.1.2 Luonnonympäristö.....	9
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	11
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Asemakaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	19
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	19
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	19
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	19
4.3.1 Osalliset	19
4.3.2 Vireille tulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	20
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	23
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	23
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	25
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	25
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	25
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	28
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	28
5 ASEMAKAAVAN KUVAAUS	29
5.1 Asemakaavan rakenne	29
5.1.1 Mitoitus	30
5.1.2 Palvelut.....	32
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3 Aluevaraukset.....	34
5.3.1 Korttelialueet	34
5.3.2 Muut alueet	36
5.3.3 Tekninen huolto.....	36
5.4 Asemakaavan vaikutukset	38
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset	38
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	42
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	44
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset.....	45
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	45
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	46
5.7 Nimistö	47
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	47
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	47
6.1.1 Toteuttaminen	47
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	47

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuva 1:2000
4. Vesihuollon esisuunnitelma 1:2000
5. Ote ajantasa-asemakaavasta 1:3000

Muut liitteet:

- Asemakaavan 231600 ja asemakaavan muutoksen 001927 meluselvitys, helmikuu 2014, Ramboll
- Kivistön koulu rakennushistoriaselvitys 28.6.2013, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy
- Kivistön koulun arvot - täydentävä tarkastelu 28.1.2014, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy
- Pikaraitiotievaraus Kivistö – Keimolanmäki, vihersilta Kivistön koulun kortteli 11.7.2014, Ramboll

1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutoslouonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen, erityisesti meluselvitys (2010 WSPGroup Finland, 19.5.2010 FCG Oy, Melukateselvitys), taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arvioinnit
- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, Vantaan kaupunki
- Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma; Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, raportti 14.3.2011
- Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2010 FCG Oy
- Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys, 2010, Strafica, Motiva
- Design Manual, 2011, WSP Group Finland Oy
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979, inventointiraportti, Vantaan kaupunki 2002
- Marja-Vantaan liito-oravaselvitys, Faunatica 2012
- Lipunkantajanpuiston puistosuunnitelma, Näkymä Oy 2014
- Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma, FCG 2009

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

Kivistön koulun ympäristö, kaava nro 231600 on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin ja alueen yksityisen maanomistajan yhteistoimintasopimuksen (kv 26.1.2007) pohjalta.

Kaavatyö on tullut vireille 14.2.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Nähtävilläoloaikana 18.2.–15.3.2013 järjestettiin Kivistön keskustan kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 6.3.2013. Yleisötilaisuudessa esiteltiin myös em. osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute ja palautteeseen laaditut vastaukset on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa ”4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet”.

2.1.2 Kaavaehdotuksen laadinta

Asemakaavan suunnittelu käynnistyi alkuvuodesta 2013 osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen. Kaavaehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun palautteen ja Marja-Vantaan osayleiskaavan pohjalta. Suunnitteluryhmä koostui alueen yksityisen maanomistajan konsulteista, kaupungin vuosikonsulteista ja kaupungin linjaorganisaation edustajista.

Kaava-alueen katualueiden yleissuunnitelma on laadittu konsulttityönä (Ramboll Finland Oy). Konsulttityön yhteydessä tarkasteltiin myös Keimolantieltä Sakastipuistoon kaartuvan pikaraitiolinjan ja siihen liittyvän Vantaankoskentien ja VT3:n ylittävän sillan tilavarausta. Konsulttityötä ovat ohjanneet kuntatekniikan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö.

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva Sakastipuisto sisällytettiin vuoden 2013 aikana laadittuun Lipunkantajanpuiston puistosuunnitelmaan. Lipunkantajanpuistoon suunnitellut ulkoilureitit ja hiihtolatu jatkuvat Sakastipuistossa. Puistosuunnittelutyö tehtiin konsulttityönä (Näkymä Oy). Työtä ohjasivat kuntatekniikan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö.

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä laadittiin kaava-alueella sijaitsevan Kivistön koulun rakennushistoria selvitys. Selvitys laadittiin konsulttityönä (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) kaupungin tilakeskuksen toimeksiannosta. Selvityksessä käsitellään koulun rakennus- ja muutoshistoriaa, rakennuksen alkuperäisiä suunnitteluperusteita, erityispiirteitä ja erityisiä arvoja sekä suhdetta aikakauden muuhun rakentamiseen. Selvityksen mukaan rakennuksella on historiallista arvoa, mutta sitä ei voida pitää ainutlaatuisena ja vastaavia kohteita löytyy Vantaalta muitakin. Rakennuksen historiallinen arvo muodostuu rakennuksen arkkitehtuurin lisäksi 2000-luvulle asti hyvin säilyneestä metsäisestä ympäristöstä ja hienosta tontista. Koulun tontti ja lähiympäristö ovat tällä hetkellä Kehäradan ja Kivistön keskustan rakennushankkeiden myötä voimakkaassa muutostilassa. Rakennushistoriaselvityksen pohjalta Vantaan kaupungin museo on todennut, että vaikkakin rakennuksen säilyttäminen olisi suotavaa, koulun rakennushistoriallinen arvo on kuitenkin siinä määrin vähäinen, ettei se riitä perusteeksi rakennuksen suojelusyksikölle.

Koulurakennuksen säilyttämisestä ja purkamisesta on keskusteltu Vantaan kaupungin sisäisessä työryhmässä, Suonessa (Suojeluasioiden neuvottelukunta), kokouksissa syksyllä 2013 (25.9., 23.10. ja 18.12.2013). Rakennusta hallinnoivan kaupungin tilakeskuksen mukaan rakennuksen kunnostaminen ei ole kannattavaa, eikä siihen ole myöskään tällä hetkellä tarvittavia resursseja. Asiaan liittyviä päätöksiä on kaupunki tehnyt jo aiemmin Aurinkokiven koulu-päiväkotipalvelurakennuksen suunnittelu- ja rakennuttamispäätöksen yhteydessä: Kivistön koulun toiminnot siirtyvät Aurinkokiveen sen valmistuttua. Käydyissä keskusteluissa Suone on kuitenkin ollut rakennuksen säilyttämisen kannalla. 18.12.2013 pidetyssä kokouksessa keskusteltiin yleisesti sisäilmaongelmaisten koulujen purkamisesta ja päätettiin ryhtyä valmistelemaan Vantaan koulujen kokonaisinventointiin tilaamista.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia korttelirakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä (Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy) kaava-alueen yksityisen maanomistajan toimeksiannosta. Luonnoksissa tutkittiin mm. rakentamisen määrää, pysäköintilaitosten ja päiväkodin sijoittumista, kerroslukuja sekä koulurakennuksen säilyttämisen ja purkamisen vaikutuksia kortteliratkaisuun ja kaavalle asetettuihin tavoitteisiin. Johtuen kaupungin jo tehdyistä koulu-toimintoja kokevista linjauksista ja investointipäätöksistä (alueen koulu-toimintojen siirtymisestä Aurinkokiveen) ja rakennuksen uusiokäytön aiheuttamista haasteista, asemakaavaehdotus on valmisteltu siltä pohjalta, että rakennus puretaan. Koulusta ja sen pihapiiristä muistumana on asemakaavaehdotukseen merkitty koulun edustalla oleva silokallio ssk -merkinnällä säilytettäväksi.

Kaava-alueelle sijoittuvan päiväkodin osalta suunnittelua ja eri vaihtoehtojen tarkastelua tehtiin tiiviissä yhteistyössä kaupungin tilakeskuksen ja sivistystoimen kanssa.

Kaavaratkaisu perustuu koko kaava-alueen ottamiseen asuinkäyttöön, kun Kivistön koulu on purettu. Tavoitteena on ollut koulurakennuksen tiilien kierrättäminen jossain laajuudessa alueen ympäristötaiteen materiaaleina.

2.2 Asemakaava

Kivistön koulun ympäristö, asemakaava nro 231600 on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja pääosin Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen. Kaupungin maankäytön-, rakentamisen- ja ympäristön johto linjasi kaavatyön päätavoitteeksi asuntorakentamisen.

Kaava-alueen pinta-ala on 4,9 ha. Siitä korttelialueiden osuus on 3,1 ha (63 %). Korttelialueet on osoitettu asunrakennusten (A), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen korttelialueiksi (LPA). Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 50 100 k-m². Rakennusoikeudet on merkitty kaavakarttaan numeerisesti rakennusaloittain. Korttelitehokkuudet asunrakennusten korttelialueilla (A) vaihtelevat $e = 2.14-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamisen on Syväkiventien rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaa. Asunrakennusten korttelialueiden autopaikat (yhteensä n. 550 kpl) sijoitetaan kahteen erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 voidaan sijoittaa yksi autopaikka asunnon välittömään läheisyyteen mikäli toteutus suunnitelmaa tämän mahdollistaa, muussa tapauksessa autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin.

Kaava mahdollistaa kerrostalojen maantasokerrokseen Syväkiventien ja Keimolantien varressa pienimuotoisten liike-, työ- ja/tai palvelutilojen sijoittumisen. Maantasokerroksen tilat Syväkiventien ja Keimolantie varressa tulee heti alussa rakentaa muita kerroksia korkeampina (kerroskorkeus viisi metriä), siten että ne voidaan tarvittaessa ottaa helposti liike-, työ- tai palvelukäyttöön. Tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Näitä liike-, työ- ja/tai palvelutiloja voi alueelle sijoittua noin 3300 k-m².

Alueen pohjoisosalle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jonka sijoituksessa ja mitoituksessa on huomioitu alueelle mahdollisesti sijoittuva 6 – 8 ryhmän päiväkotitoiminta (n.110 hoitopaikkaa). Y- korttelialueen pysäköinti tulee järjestää tontilla. Tontille on mahdollista järjestää ajoyhteys kahdesta suunnasta. Päiväkotitoiminnan- tai mahdollisesti muiden julkisten palveluiden aiheuttama saatto- ja huoltoliikenne voidaan erottaa toisistaan ja järjestää siten, että sen aiheuttamat häiriöt asumiseen jäävät vähäisiksi.

Viheraluetta kaava-alueella on yhteensä 1,1 ha (22 %). Suurimman osan viheralueista muodostaa alueen pohjoisosalla sijaitseva Sakastipuisto (0,9 ha) niminen lähivirkistysalue (VL). Sakastipuisto on osa laajempaa viheralueverkostoa ja kytkeytyy selkeästi suunnittelualueen ja Keimolantien koillispuolella sijaitsevaan Lipunkantajanpuistoon. Lisäksi kaava-alueen keskellä on pienehkö laajempaan viheralueverkostoon Spinellipolun kautta kytkeytyvä Opaalipuisto niminen puistoalue (0,2 ha). Puiston

kautta kulkee korttelin halkaiseva lounas-koillinen suuntainen kevyenliikenteenreitti.

Kaava-alue rajautuu kolmelta sivultaan Kivistön keskustan asemakaavoitettuihin katualueisiin, jotka toimivat alueen kokoojakatuina. Kaava-alueen liikennealueet ovat päätyviä tonttikatuja ja kevyenliikenteen reittejä.

Liikennealueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on 14 % (0,7 ha). Katu- ja kevyenliikenteen verkon suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitu kaupunkimaisen asuinkorttelin luonne ja sujuvat jalankulku yhteydet korttelin läpi sekä aseman helppo saavutettavuus. Spinellikujalla ja Opaalikujalla kevyenliikenteenväylät on erotettu ajoradasta 3,5 metriä leveällä puilla istutettavalla viherkaistalla. Ajoneuvoliikenne on mahdollista ohjata pysäköintilaitoksiin siten, että sen aiheuttamat asumiseen kohdistuvat häiriöt jäävät vähäisiksi.

Kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa 2,7 ha. Valtion omistuksessa on 0,005 ha (54 m²). Muilta osin alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-aluetta reunustavat kadut (Vantaankoskentie, Syväkiventie ja Keimolantie) ovat rakenteilla. Asemakaavan saatua lainvoiman käynnistyy myös kaava-alueen katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen osalla kaava-alueesta. Kokonaisuudessaan katu- ja kunnallistekniikan verkostot on mahdollista toteuttaa, kun Kivistön koulun koulutoiminnot on tarkoitus siirtää uusiin tiloihin Aurinkokiven kouluun sen ensimmäisen vaiheen valmistuttua (n. 2016). Korttelialueiden rakentaminen tulee alueen meluolosuhteista johtuen aloittaa Vantaankoskentiehen rajautuvilta korttelialueilta. Tästä syystä korttelialueiden rakentamisen aloitus edellyttää Spinellikujan valmistumista.

Kaava-alueelle laaditaan rakentamis- ja taideohje, eri aikaan toteutuvien rakennushankkeiden ohjaamiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee rakenteilla olevan Kivistön keskustan länsinurkassa. Alue on Kivistön koulun pihapiiriä ja siihen liittyviä rakennuksia lukuun ottamatta rakentamatonta mäntyvaltaista sekametsää. Alueen lähiympäristössä käynnistyneet useat rakennushankkeet ovat muuttaneet alueen laajempaa metsäistä maisemakuvaa voimakkaasti.



Kivistön rakenteilla olevaa keskustaa kesällä 2014. Asemakaavoitettava alue rajattu punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee suurimuotoisella reunamoreeniselänteellä. Maastonmuodoistaan alue viettää loivasti kaakkoon. Korkeuseroa alueella on enimmillään noin viisi metriä. Maaston alimmat kohdat alueen eteläosassa ovat tasolla +55 ja korkein kohta alueen länsinurkassa tasolla +60 m. Kivistön koulun rakennukset sijoittuvat loivalle + 57 tasolla olevalle kumpareelle.

Alueen kasvillisuus ja eläimistö tunnetaan varsin tarkasti. Aluetta koskevan osayleiskaavatyön yhteydessä on tehty lepakkoselvitys, liito-oravaselvityksiä, kääpä- ja kasvillisuuskartoitus, sammakko- ja matelija-

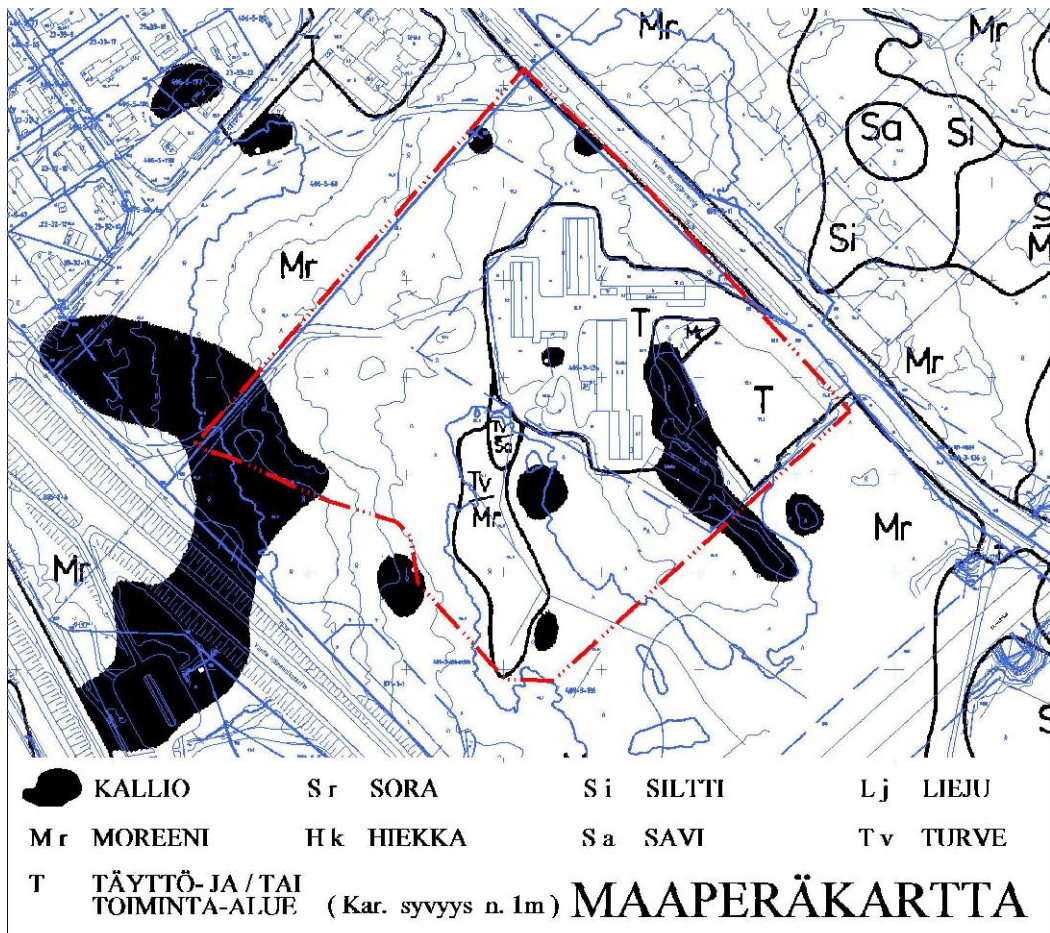
kartoitus sekä linnustoselvityksiä. Tehdyissä selvityksissä alueella ei ole todettu arvokkaita luontokohteita. Aluetta koskeva liito-orava selvitys on päivitetty (Faunatica 2012).

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen yleispiirteiset pohjasuhteet on esitetty maaperäkartassa. Pintamaalajikartan mukaan alue on pääosin moreenialuetta ja alueen korkeimmilla kohdilla kallio on paikoin alle metrin syvyydellä maanpinnasta. Kivistön koulun rakennusten kohdalla olevalla loivalla kumpareella kallio on maanpinnassa ja muuten rakennusten läheisyydessä maaperä on täyttömaata. Alueen alimmalla eteläosalla (tasolla +55) esiintyy paikoin myös turvetta ja savea. Alueella ei ole havainnoitu pohjavedenpinnan tasoa. Pohjavettä voi esiintyä paikallisesti kalliopainanteissa.

Rakennukset voidaan pääosin perustaa suunnittelualueella anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Piha-alueet voidaan perustaa pohjamaan varaan. Pintaosan pehmeä pintakerros voi edellyttää massanvaihtoa. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.

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



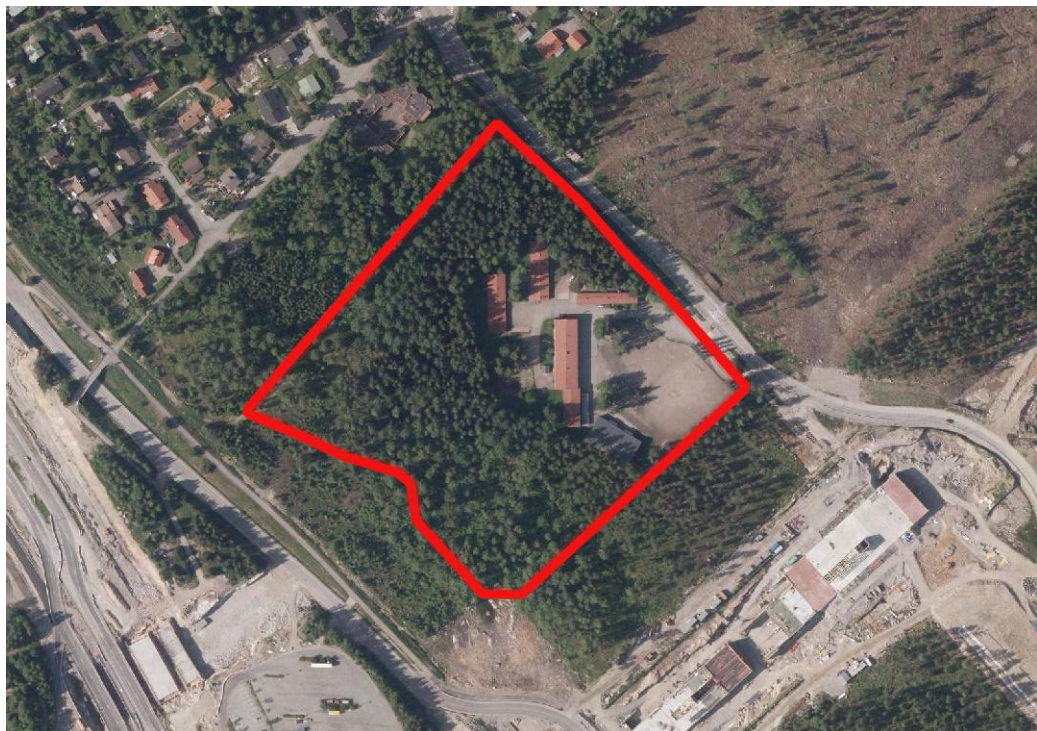
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja kaupunkikuva

Alueen rakennuskannan muodostavat Kivistön koulun rakennukset (3 kpl). Alueella on kaksi opetustoiminnoille tarkoitettua rakennusta sekä lämpökeskus. Vanhempi kaksikerroksinen koulurakennus on valmistunut vuonna 1961. Rakennus on "Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930–1979" inventointi raportissa (2002) luokiteltu A2 luokkaan. Luokitus tarkoittaa, että kohteen rakennushistoriallisen arvon selvittäminen edellyttää tarkempia tutkimuksia ja inventointia. Pihapiirin eteläisempi yksikerroksinen koulurakennus on rakennettu tilapäisellä rakennusluvalla vuonna 2002. Tilapäistä lupaa on jatkettu kaksi kertaa. Nykyinen voimassa oleva lupa raukeaa 15.8.2017. Rakennusryhmän pohjoisin rakennus on valmistunut vuonna 1960. Rakennuksessa on toiminut lämpökeskus. Myöhemmin tilat on muutettu talonmiehen asunnoksi, hammaslääkärin vastaanotoksi ja varastoksi. Alla olevassa vuoden 2013 ilmakuvassa näkyvät kaksi yksikerroksista opettajien asunnoiksi niin ikään 1960-luvulla rakennettua rivitaloa on purettu vuonna 2013.

Alueen luoteispuolella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut punatiilinen Kivistön kirkko ja heti sen pohjoispuolella levittäytyy sotien jälkeen rakennut Kivistön vanha pientaloalue.

Kaava-alue on osa rakenteilla olevaa Kivistön keskustaa. Alueen maisemakuva on ollut viime vuosiin asti hyvin metsäinen. Tällä hetkellä alueen ja lähiympäristön maisema- ja kaupunkikuva on voimakkaassa muutostilassa johtuen alueella käynnissä olevista useista rakennushankkeista.



Asemakaavoitettava alue vuoden 2013 ilmakuvassa.

Väestön rakenne ja kehitys

Asemakaava-alue on tällä hetkellä asumaton. Kaava-alue kuuluu Kivistön kaupunginosaan (kaupunginosa 23), jossa tällä hetkellä asuu noin 3400 asukasta.

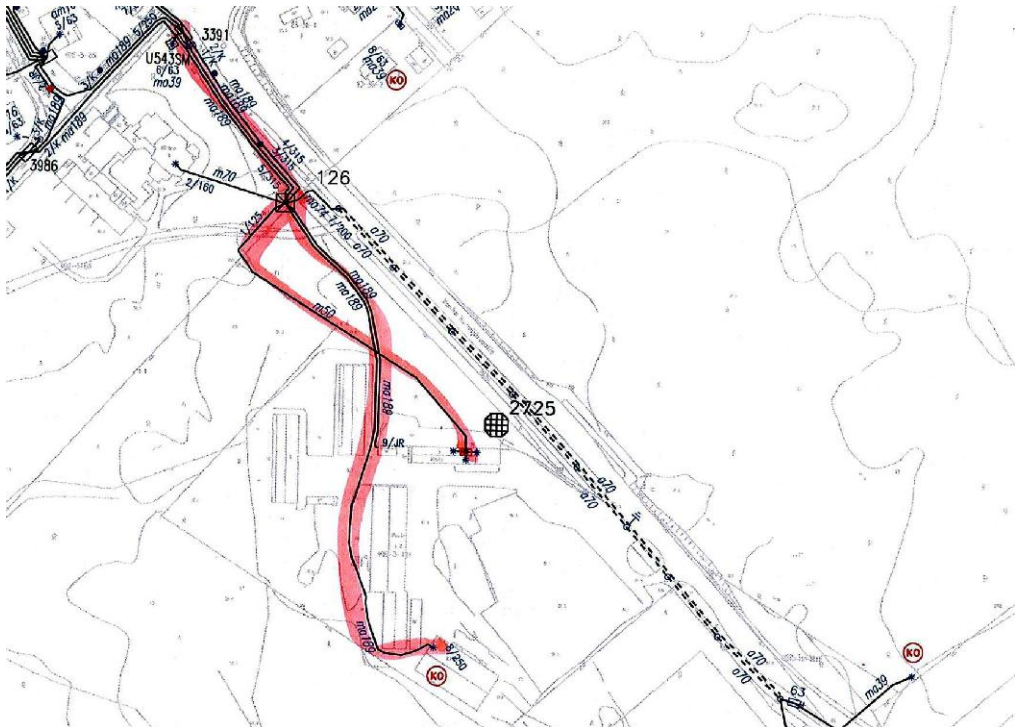
Vantaan Väestöennuste 2014 mukaan Kivistön kaupunginosan väestön määrä kasvaa vuosina 2014–2023 runsaan uudisrakentamisen seurauksena n. 4500 henkilöllä ja suunnittelualan länsipuolelle sijoittuvan Keimolan kaupunginosa 1000 henkilöllä. Väestön määrän kehitys on Kivistön suuralueella tulevan kymmenen vuoden aikana voimakkainta koko Vantaalla.

Tekninen huolto

Alueella on tällä hetkellä Kivistön koulua palvelevia yksityisiä vesijohtoja sekä jätevesi- ja hulevesiviemäreitä. Vesihuolto on liitetty Keimolantien yleiseen vesihuoltoverkkoon. Alueen kuivatus hulevesien osalta on nykytilanteessa hoidettu hulevesiviemärein ja avo-ojin.

Vedenjakelun osalta alue kuuluu Kivistön painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö johon vedensyöttö tapahtuu Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta.

Alueella on Vantaan Energia Oy:n pienjännite maakaapeleista. Aluetta sivuaa Vantaan Energia Oy:n keskijännitekaapeliverkko. Keskijännitekaapelit sijoittuvat Vantaankoskentie ja Keimolantien katualueille.



Vantaan Energia Oy:n pienjänniteverkko suunnittelualueella.

Tiestö ja liikenne

Kaava-alue rajautuu koillisessa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie), jossa kulkee muutamia joukkoliikenteen linjoja. Kivistön keskustan katuverkon valmistuttua suunnittelualue tulee rajautumaan kolmelta sivultaan keskustan katuverkkoon. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit tulevat sijaitsemaan Keimolantien varressa. Kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvaan Kivistön kaupunkikeskukseen on rautatieaseman lisäksi tulossa linja-autotermiinaali.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella sijaitsevaa Kivistön koulua lukuun ottamatta alueella ei ole palveluita. Suunnittelualueen pohjoispuolella olevan pientaloalueen Kivistön nykyinen keskustan palvelutaso on vaatimaton. Pientaloalueella toimii tällä hetkellä ruokakauppa, baari ja kiosk sekä julkisista lähipalveluista, päiväkotia ja kirkko sekä suunnittelualueelle sijoittuva ala-aste. Asemakaavoitettava alue tukeutuu alkuvaiheessa osittain edellä mainittuihin alueen nykyisiin palveluihin.

Aluekeskustason julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä. Lähimmät nykyiset työpaikka-alueet ovat suunnittelualueen eteläpuolella Piispankylässä, Åbyssä ja Vantaankoskella.

Kivistön uutta keskustaa palveleva ensimmäinen lähikauppa avataan vuoden 2015 loppupuolella. Kauppa sijoittuu Ruusukvartsinkadun ja Ruusukvartsinkujan kulmaukseen rakennettavan pysäköintitalon maantasokerrokseen noin 100 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Lähivuosina tärkeimmät kaupunginosatasoiset palvelut tulevat sijoittumaan suunnittelualueen eteläpuolelle Kivistön aseman ympärille rakennettavaan Kivistön kaupunkikeskukseen. Alueelle sijoittuvien kahden hypermarketin ja niihin kytkeytyvän kauppakeskuksen myötä alueen palvelujen painopiste tulee olemaan kaupallisissa palveluissa. Alueelle sijoittuu myös joitakin julkisia palveluita. VT3:n varteen sijoittuu kauppakeskuksen laajentumisvaiheen lisäksi työpaikka-alue. Alueiden asemakaavoitus on käynnissä. Kaupunkikeskukseen sijoittuvien julkisten palveluiden lisäksi julkisia palveluita tulee lähivuosina tarjoamaan enemmän Ruusukvartsinkadun varteen rakentuva Aurinkokivi. Rakennus tulee sisältämään monipuolisia tiloja mm. koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan sekä musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe on tarkoitus valmistua vuonna 2016.

Ympäristön vireillä olevien asemakaavojen vahvistuttua ja alueiden rakentuessa ympäristön palvelutaso ja työpaikkatarjonta kasvavat huomattavasti.

Virkistys

Kaava- alueelta on hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille. Suunnittelualueen pohjoisosalla sijaitseva Sakastipuisto niminen lähivirkistysalueeseen kytkeytyy Keimolantien yli Lipunkantajanpuistoon. Puistoihin on tarkoitus rakentaa ulkoilureitti lähivuosina. Suunnittelualueelta koilliseen, ulkoilureitin varteen, on tarkoitus rakentaa myös urheilukenttä. Ulkoilureitin ja urheilukentän sisältämä Lipunkantajanpuiston puistosuunnitelma valmistui keväällä 2014. Talviaikaan Sakastipuistosta on yhdyslatu Keimolaan. Kanniston koulun kupeessa olevat urheilukentät sijaitsevat 1,5 kilometrin etäisyydellä. Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella noin 300 metrin etäisyydellä sijaitsee koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu Punakivenpuisto. 800 m etäisyydellä olevalle asuntomessualueelle rakennetaan monipuolinen toimintapuisto. Lisäksi Keimolanmäen asemakaavassa on varaus VT3:n ylittävälle vihersillalle, joka valmistuttuaan yhdistää Petikon laajat virkistysalueet Kivistön keskustan toiminnallisiin puistoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueella oleva Kivistön koulu on mainittu "*Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 –1979*" inventointiraportissa. Koulurakennus on arvotettu A2-luokkaan. Luokituksen mukaan rakennuksen arvon selvittäminen vaatii tarkempaa inventointia. Kaavatyön yhteydessä on laadittu rakennusta koskeva rakennushistoriaselvitys (Kivistön koulu rakennushistoriaselvitys 28.6.2013 ja Kivistön koulun arvot - täydentävä tarkastelu 28.1.2014, Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy). Selvityksen ja täydentävän tarkastelun mukaan Kivistön koulu on ajalleen tyypillinen matala koulurakennus. Rakennuksen arkkitehtuuri on ajalleen tunnusomaista, rationaalisuuteen ja selkeyteen pyrkivää suuntausta. Selvityksen mukaan rakennuksella on historiallista arvoa, mutta sitä ei voida pitää ainutlaatuisena ja vastaavia kohteita löytyy Vantaalta muitakin (Kuusikon ala-aste, 1964 ja Myllymäen yläaste, 1966). Rakennuksen historiallinen arvo muodostuu rakennuksen arkkitehtuurin lisäksi 2000-luvulle asti hyvin säilyneestä metsäisestä ympäristöstä ja hienosta tontista. Rakennushistoriaselvityksen pohjalta Vantaan kaupungin museo on todennut, että rakennuksen säilyttäminen on suotavaa, mutta koulun rakennushistoriallinen arvo on kuitenkin siinä määrin vähäinen, ettei se riitä perusteeksi rakennuksen suojeluesitykselle.

Kaava-alueelta ei ole löydetty muinaismuistokohteita.

Ympäristön häiriötekijät

Suunnittelualuetta rasittavat Hämeenlinnanväylän (VT3) sekä alueen sisäisen liikenteen aiheuttama melu sekä lentoliikenteestä aiheutuva melu. Osayleiskaavassa suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3 (LDEN 50 – 55 dB), joka ei rajoita asumisen sijoittamista alueelle.

Lentomelun osalta aluetta koskevat tiedot perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhoikäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maa-

kuntakaavassa ja edelleen aluetta koskevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa (9.7.2008). Osayleiskaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustossa valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen juuri lentomelun vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Kaavan suunnittelualueelle voidaan sijoittaa asumista. Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvassa esitettyjen uusien lentomeluennusteiden toteutuessaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen osalta laadittiin laaja meluselvitys. Vaikka asemakaavan 231600 alue ei sisältynyt selvitysalueeseen, siitä saatuja tietoja voidaan soveltaa tässäkin kaavatyössä, mm. maantie- ja lentoliikenteen yhteisvaikutuksen arvioinnin osalta. Toistaiseksi ei Euroopassa ole kehitetty melunlaskentaohjelmaa, jolla voitaisiin suoraan laskea ko. melutyypin yhteisarvot, vaan niiden yhteisvaikutuksia tulee arvioida. Kivistön (= aiemmin Marja-Vantaan) keskustassa eri melutyypin yhteisvaikutuksen arvioitiin olevan 1 dB:n luokkaa, jolloin sillä ei ole oleellista merkitystä: lentomelun edellyttämät rakenteelliset meluntorjuntamääräykset ohjaavat meluntorjuntaa.

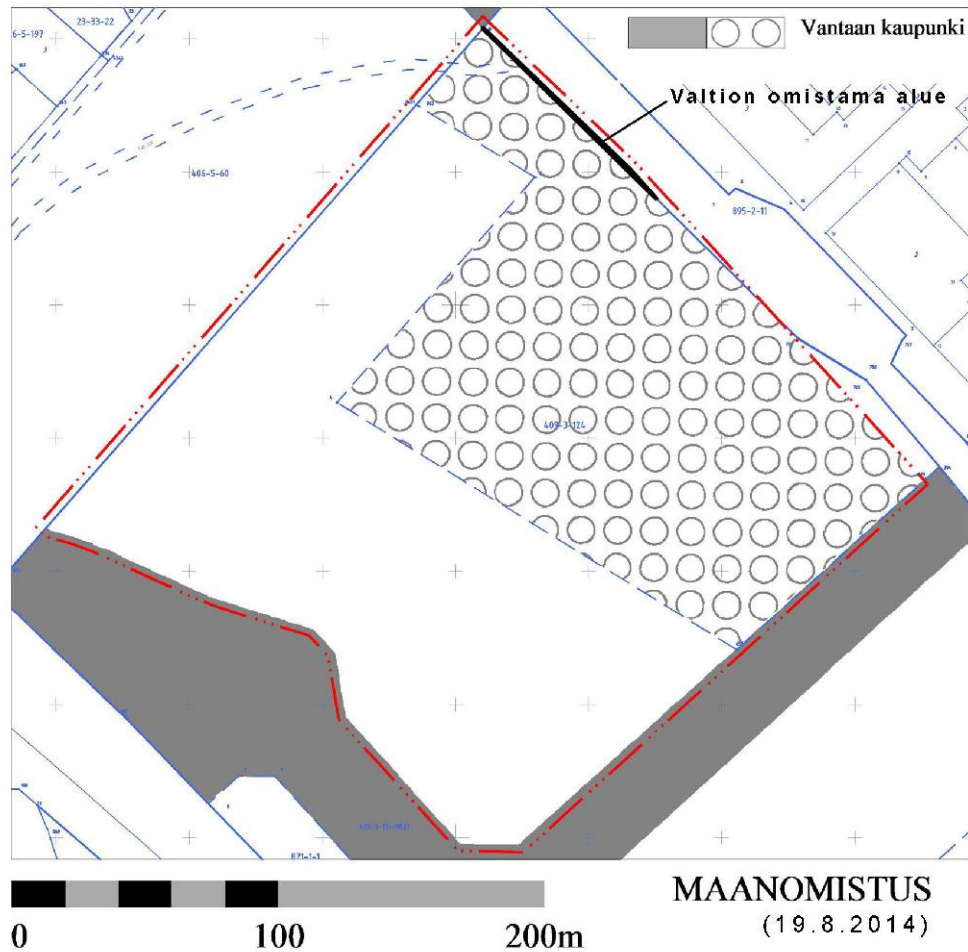
Vantaan kaupungin ja Finavian kesken on myös sovittu, että näillä m3 lentomeluvyöhykkeillä edellytetään astetta voimakkaampia meluntorjuntamääräyksiä asemakaavoissa, kuin mitä rakennusvalvonnan käyttämässä ohjeessa on esitetty.

Kehäradan raideliikenteen aiheuttamia haittoja (melu, runkomelu ja täriinä) on tutkittu Kehäradan avoratasuunnittelun osana tehdyssä runkomeluselvityksessä (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010 sekä Kivistön Kaupunkikeskus 1, runkomelu-täriinäselvitys, Ramboll 2014)). Kehäradan suunnittelussa on huomioitu runkomelun ja täriinän torjunta teknisillä ratkaisulla, jotka täyttävät asuinalueen vaatimustason rataan rajautuvissa asuinkortteleissakin. Rataliikenteen täriinä- tai runkomeluvaikutukset eivät ulotu kaava-alueelle. Raideliikenteen aiheuttamasta ilmassa kantautuvasta melusta selvityksen päivityksessä todetaan, että raideliikenteen aiheuttamat meluvyöhykkeet eivät leviä ko. asemakaava-alueelle, sillä Kehärata sijaitsee leikkauksessa, joka katetaan (ja joka on suurimmalta osalta jo tehty kesällä 2014) Kivistön aseman ympäristössä.

Transmeri Oy:n alue, jossa harjoitetaan mm. kemikaalien varastointia, sijaitsee 1,5 km päässä suunnittelualueesta. Transmeri Oy:n toiminta ei aseta reunaehtoja alueen suunnitteluun.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen pohjoisosassa Keimolantien varressa on kapea 54 m² suikale Suomen valtion omistamaa yleistä tiealuetta (kiinteistö nro 896-2-11). Alueen länsi- ja eteläosalla sijaitsevan kiinteistön nro: 409-3-3 omistaa Sandellin perikunta (2,7 ha). Muilta osin kaava-alue on kaupungin omistuksessa (2,2 ha) (kuvassa harmaa ja ympyröillä merkitty alue)



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaava tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita erinomaisten, ilmastonmuutosta hillitsevien joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi jolle on osoitettu keskustatoimintojen alue (punainen neliö). Alue sijoittuu lentomelualueen pohjoispuolelle.

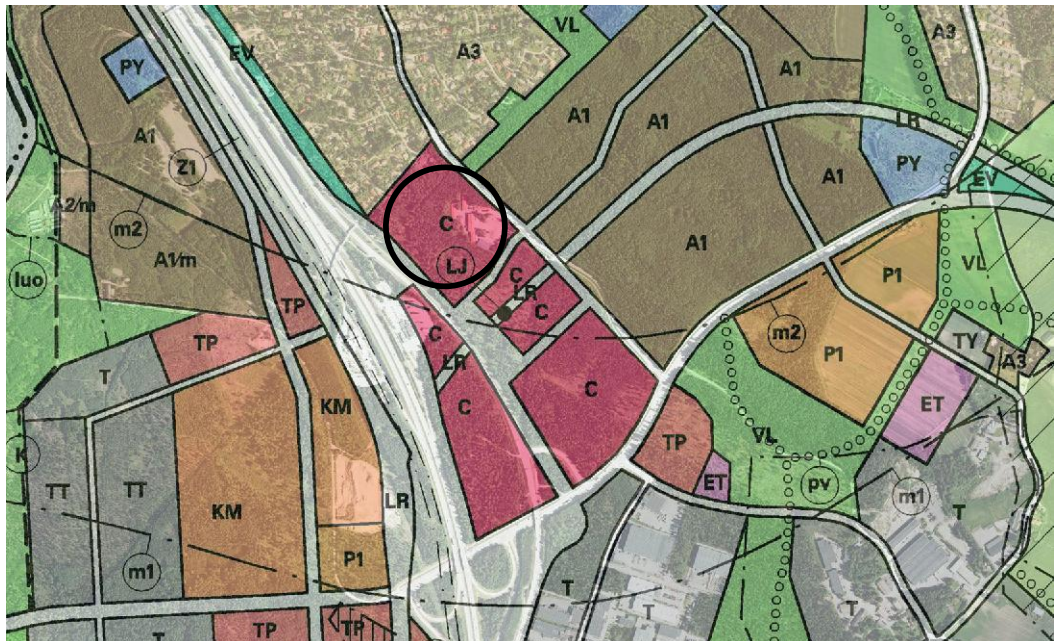
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhaillaan se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 8.11.2006)

Osayleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 19.6.2006 ja se on tullut voimaan 9.7.2008. Osayleiskaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Kaavamerkinnän mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta 1:20 000. Suunnittelualue merkitty mustalla ympyrällä.

Rakenteilla olevan Kivistön aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaali. Osayleiskaavan mukaan alue varataan raide-

liikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäköintialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvassa esitettyjen uusien lentomeluenusteiden toteutuessaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa asemakaavaa. Alue rajautuu koillisessa, kaakossa ja lounaassa asemakaavoitettuihin katualueisiin (kaava nro 701100, KV15.12.2008). Luoteessa alue rajautuu asemakaavoitettuun kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeseen (YK) sekä toteutumattomaan hautausmaa-alueeseen (EH) (kaava 230100, KV 4.6.1984). Keimolantien (entinen Vanha Nurmijärventie) koillispuolella on voimassa kaava nro 230900 (KV 17.12.2012) jossa korttelialueet on osoitettu pääosin asuntorakentamiseen. Kaakossa Syväkiventien eteläpuolella on vireillä Kaupunkikeskus 1:n asemakaava (kaava nro 230800).

Kivistön keskustassa on voimassa viisi asumisen ja palveluiden asemakaavaa. Lisäksi Keskusta-asuminen 2:n asemakaavaan liittyvä valitusprosessi Helsingin hallinto-oikeuteen on kesken.

Kivistön keskustan asemakaavoissa on varauduttu pikaraitiotieyhteyteen, joka yhdistäisi mm. Kivistön aseman Nurmijärven taajamiin: yhteys on vaihtoehto Klaukkalan radan tilavaraukselle.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

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

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

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

Kivistön keskusta-alueen hulevesien hallinnasta on laadittu tarkennettu hulevesisuunnitelma (14.1.2010 FCG Oy), joka noudattaa osayleiskaava-alueelle määriteltyjä hulevesien hallintaperiaatteita ja on mitoitukseltaan tarkennettu vastaamaan keskustan asemakaavaluonnoksen (kaava nro 230600) maankäyttötahokkuutta. Tarkastelualueena on ollut koko keskusta siihen liittyvine valuma-alueineen. Nyt kaavoitettava alue on sisällytetty tarkastelualueeseen. Tarkastelualueen kokonaispinta-alaltaan noin 2,4 km. Suunnitelma on päivitetty talvella 2011 (FCG Oy).

Alueelle on laadittu Marja-Vantaan maiseman ja virkistysalueiden yleissuunnitelma (FCG Oy 2009). Yleissuunnitelma toimii alueen asemakaavoituksen ja muun jatkosuunnittelun apuna. Yleissuunnitelman rajausta noudattaa Marja-Vantaan osayleiskaavan rajausta.

Kivistön keskustaan tullaan toteuttamaan keskitetty putkijätejärjestelmä, jonka hankinnan käynnistämisen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 26.11.2012 ja kaupunginhallitus 3.12.2012. Järjestelmän rakentaminen on huomioitu kaavasunnittelussa. Tavoitteena on ottaa järjestelmä osittain käyttöön kesällä 2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve liittyy Vantaan kaupungin strategiaan tavoitteisiin tuoda pääkaupunkiseudunkin näkökulmasta merkittävää kaupunkirakennetta ja palveluja hyvien raideliikenneyhteyksien varten. Asemakaavaehdotus on laadittu asuin- ja palvelurakentamisen edistämiseksi ja toteuttamiseksi alueelle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitettavan alueen yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki ovat tehneet yhteistoiminta-sopimuksen alueen kaavoittamisesta (kv. 26.1.2007). Suunnittelutyö on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa vuosina 2013 ja 2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

- Alueen ja viereisten alueiden omistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät (naapurit)
- Kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukasyhdistykset ja muut yhdistykset
- Keimolan omakotiyhdistys

- Kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, HSL, HSY, RHK, Tiehallinto, Finavia, Liikennevirasto, Museovirasto
- Vantaan Energia Oy, Gasum Oy, Elisa Communications Oyj
- Kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, vie-
reisten ja vastapäisten alueiden omistajat
- Ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

4.3.2 Vireille tulo

Tämä asemakaavatyö (Kivistön koulun ympäristö, kaava nro 231600) on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty alueen yksityisen maanomistajan ja kaupungin aloitteesta.

Kaavatyö on tullut vireille 14.2.2013 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä (Oas nähtävillä 18.2.–15.3.2013). Työstä on tiedotettu kaavoituskatsauksessa, asukaslehdessä 15.3.2014.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 18.2.–15.3.2013 järjestettiin alueen kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 6.3.2013.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä sen nähtävilläoloaikana. Mielipiteissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Vantaan kaupunginmuseo 18.2.2013

Suunnittelualueella sijaitsee Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy:n teknisen johtajan, arkkitehti Veikko Nortomaan suunnittelema Kivistön koulu, jonka osana ovat kaksi 1961 rakennettua yksikerroksista neljän huoneiston rivitaloa ja huoltokeskus. Koulurakennus on arvotettu Vantaan moderni rakennuskulttuuri inventoinnissa luokkaan A2, joka tarkoittaa, että kohde on todennäköisesti merkittävä ja sen suojeluarvojen selvittäminen vaatii lisätutkimuksia. Koulurakennuksesta on tekeillä rakennushistoriallinen selvitys, jonka avulla koulun suojelustatus on selvitettävä, ennen kun kaavaprosessissa edetään päätöksiin rakennuksen suhteen. Koulun sivurakennukset ovat saaneet inventoinnissa B-statuksen, joka kertoo, että ne eivät yllä yksittäisinä rakennuksina samalle merkitystasolle päärakennuksen kanssa. Kokonaisuudessaan rakennukset muo-

dostavat tärkeän osan Kivistön Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) rakennuskulttuuria ja 1960-luvun historiallista kerrostumaa.

Suunnittelualueen vieritse kulkee Vanha Nurmijärventie (Keimolantie), joka on vanha rakennuskulttuurikohde ja kuuluu suojeluluokkaan A. Tien ja sen ympäristön suunnittelussa tulisi huomioida sen historiallinen linjaus ja luonne.

Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto vastaa arkeologisen kulttuuriperinnön suojelusta Vantaan kaupungin alueella. Museovirasto tulisi lisätä kaavan osallisiin.

Vastaus:

Lausunnon antamisen jälkeen lausunnossa mainitut kaksi rivitaloa on purettu. Koulurakennusta koskeva rakennushistoria selvitys valmistui täydennyksineen 28.1.2014. Kaupungin museon edustajan kanssa on todettu, että rakennushistoriaselvitys täydennyksineen on asianmukainen ja se antaa riittävästi informaatiota koulurakennuksen arvoista ja sen ympäristön erityispiirteistä.

Keimolantie ei sisälly nyt suunnitteilla olevaan kaava-alueeseen. Asemakaavaehdotuksen mukainen maankäyttöratkaisu ei vaikuta Keimolantien linjaukseen, tien luonne tulee lähitulevaisuudessa kuitenkin muuttumaan jonkin verran Kivistön keskustan rakentumisen myötä.

Lausunnon mukaisesti Museovirasto on lisätty kaavan osallisiin ja se mainitaan selostuksen kohdassa "4.3.1 Osalliset".

2 Museovirasto 1.3.2013

Suunnittelualueella ei ole tiedossa muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamia tai rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Kaava ei ole myöskään tarpeen lähettää Museovirastolle uudelleen lausunnon sen myöhemmässä käsittelyvaiheessa. Rakennetun kulttuuriympäristön osalta lausunnon antaa Vantaan kaupunginmuseo.

3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 6.3.2013

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamot M126 ja M2725 sekä keski- ja pienjännitekaapelit sijaitsevat alueella. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavaehdotuksessa huomioidaan muuntamoiden ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli muuntamoita ja kaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 kesken laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Vastaus:

Lausunnossa mainittujen muuntamoiden ja jännitekaapeleiden sijainti on huomioitu.

Sähkönjakelun ja energiaverkon osalta asemakaavaehdotusta on tehty yhteistyössä Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kanssa.

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 14.3.2013

HSY katsoo, että Ilmanlaatu tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Ilman-
saasteille altistumista voidaan vähentää noudattamalla HSY:n suosituk-
sia rakennusten ja väylien etäisyyksistä ja esim. tehokkaalla tuloilman
suodatuksella, sijoittamalla oleskelualueet ja parvekkeet rakennusten
suojaanpuolelle.

Asemakaava edellyttää vesihuollon rakentamista. Vesihuolto kustannus-
arvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaa-
vaselostuksen osana alustava vesihuollon yleissuunnitelma.

Vastaus:

Liikenteestä aiheutuville ilman saasteille altistumista on pyritty ehkäistä
sijoittamalla asuntojen ulko-oleskelualueet rakennusten suojaamille sisä-
pihoille. Pääosa asuntokohtaisista parvekkeista on mahdollista suunnitel-
la rakennussuunnitteluvaiheessa avautuvaksi korttein sisäpihan puolelle.
Kaavamääräysten mukaan kadunpuoleiset parvekkeet tulee lasittaa. Ra-
kennusten tuloilman sisäänottoaukkoja ei voida kaavamääräysten mu-
kaan sijoittaa Vantaankoskentien, Syväkiventien ja Keimolantien puolei-
sille julkisivuille.

Kaava-alueen vesihuoltoverkostoa on suunniteltu asemakaavasunnitte-
lun rinnalla. Vesihuollon esisuunnitelma on kaavaselostuksen liitteenä
(liite 4). Rakennettavan vesihuoltoverkoston kustannusarvio on noin
140 600 €.

5 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 15.3.2013

HSL haluaa korostaa asemanseudun tiiviin rakentamisen tärkeyttä. Te-
hokkaalla rakentamisella saadaan enemmän ihmisiä Kivistön aseman
vaikutuspiiriin sekä mahdollistetaan kevyenliikenteen hallitseva osuus
alueen sisäisessä liikenteessä. Suunnittelualueelta on järjestettävä suju-
vat kevyenliikenteen yhteydet Kivistön asemalle ja sen läheisyyteen ra-
kennettaville liityntäpysäköintialueille. Myös alueen läpi Keimolanmäeltä
kulkevien yhteydet asemalle tulee huomioida suunnittelussa. Suunnitte-
lualueen keskeisestä sijainnista johtuen rakennusoikeuden lisäämistä ja
pysäköintipaikkojen toteuttamista vähäisempänä voisi harkita ja tutkia.

Keskitetyn pysäköintiratkaisun toteuttaminen on suositeltavaa, mutta sen
sijaintiin suunnittelualueella tulee kiinnittää huomiota niin, että asuminen
ja työpaikat pystyvät sijoittumaan keskeisimmille paikoille. Mikäli pysä-
köintikeskus sijoittuisi esimerkiksi suunnittelualueen läntiseen osaan,
voisi se toimia samalla VT3:n sekä Vantaankoskentien melulle.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ei ole mainintaa alueelle osoite-
tusta liityntäpysäköinnistä. HSL huomauttaa, että Kivistön koulun ympä-
ristöön ja aseman läheisyyteen tulee Helsingin seudun liityntäpysäköinti-
strategia mukaisesti vuoteen 2020 mennessä 450 autopaikkaa ja 300
polkupyöräpaikkaa. Kivistön alueen liityntäpysäköintiratkaisujen tulee olla
valmiina, kun liikenne Kehäradalla alkaa arviolta 2015 kesällä. HSL on
miehellään mukana alueen jatkosuunnittelussa.

Vastaus:

Asemakaavaratkaisussa maankäytöltään tehokkain rakentaminen painottuu aseman läheisyyteen, Syväkiventiehen rajautuville tonteille, joilta on myös lyhyimmät etäisyydet aseman sisäänkäynteihin. Julkinen kevyenliikenteen yhteys halkaisee korttelin kahdessa suunnassa (lounas-koillinen ja luode-kaakko). Kaava-alueen kevyenliikenteenväylät ovat osa keskustan laajempaa kevyenliikenteenverkkoa. Lausunnossa esitetyn mukaisesti kevyenliikenteenreitit mahdollistavat sujuvat yhteydet alueelta ja alueen läpi kaakossa sijaitsevan asemansuunnan lisäksi myös lounaaseen ja koilliseen.

Kaavaehdotusta laadittaessa on tutkittu useita eri maankäyttöratkaisuja eri rakentamistehokkuuksilla. Pysäköintipaikkojen toteuttamista vähäisempänä on tutkittu. Vantaalla on 1.1.2014 – 31.12.2018 välisen ajan kokeilussa uusi pysäköinnin mitoitus ohje (1 autopaikka/ 130 k-m²). Mitoitusohje määrittää pysäköintipaikkojen vähimmäismäärän. Pysäköintipaikkoja voidaan siis rakentaa tarvittaessa lisää, mikäli se on asemakaavan mukaan mahdollista. Uusi mitoitusohje on kokeilussa raideliikenteeseen tukeutuvilla alueilla, joihin myös nyt kaavoitettava alue sisältyy.

Lausunnossa esitetyn mukaisesti kaava-alueella on keskitetty pysäköinti. Kaava-alueen kaksi pysäköintilaitosta/LPA korttelialuetta painottuvat sijainniltaan alueen luoteisosalle. Näin aseman läheisyyteen on voitu sijoittaa enemmän muita toimintoja ja mahdollisimman suuri joukkoliikenteen potentiaalinen käyttäjäkunta. Läntisempi pysäköintilaitos on sijoitettu lausunnon mukaisesti siten, että se osaltaan torjuu VT3:n ja Vantaankoskientien liikenteestä aiheutuvaa melua.

Tälle asemakaava-alueelle ei sijoiteta liityntäpysäköinti paikkoja. Lausunnossa mainittujen liityntäpysäköintipaikkojen sijoittuminen ratkaistaan Suunnittelualueen eteläpuolella vireillä olevan Kaupunkikeskus 1:n (kaava nro 230800) asemakaavatyön yhteydessä.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Alueen suunnitteluvisiota (Marja-Vantaan suunnitteluvisio) noudattaen tavoitteet muodostuvat toiminnallisista, visuaalisista ja kestävästä ympäristön mukaisista tavoitteista. Näihin liittyen tavoitteena on kotikaupunki, taidekaupunki ja kestävä kaupunki. Kotikaupunki tarkoittaa mm. elinympäristöä, jossa asuminen sijoittuu lähelle työntekeä sekä virkistys- ja liikuntamahdollisuuksia. Taidekaupungin tavoite on visuaalisesti erinäköinen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa sekä ympäristörakentamisessa. Kestävä kaupunki puolestaan tarkoittaa ympäristöä, jossa kestävä kehityksen mahdollisuudet on huomioitu mahdollisimman laajasti.

Suunnitteluvisiossa mainittuun kotikaupunki teemaan liittyen tavoitteena on mahdollistaa tiiviin kaupunkimaisen korttelin rakentuminen alueelle. sekä luoda edellytykset monipuolisen asunto- ja palvelurakentamisen toteuttaminen siten, että syntyy viihtyisä ja toimiva kaupunkimainen korttelikokonaisuus joka kytkeytyy monella tasolla luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

Taidekaupunki ajatukseen liittyen, tavoitteena on tuoda taide osaksi asukkaiden arkea. Tavoitteena on taiteen liittyminen niin huomaamattomasti kaupunkiympäristöön, ettei rajapintoja voida erottaa. Tavoitteen toteutumisen varmistamiseksi tulee kaavamääräysten mukaan taide liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

Kestävä kaupunki teemaan liittyen tavoitteena on mm. mahdollistaa alueelle putkijätejärjestelmän toteuttaminen jätekuljetuksien ja energian kulutuksen vähentämiseksi ja viihtyvyyden lisäämiseksi. Alueelle on tarkoitus toteuttaa myös keskitetty pysäköintiratkaisu.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualue on osa Kivistön uutta rakenteilla olevaa keskustaa. Kaavatyön tarkoituksena on alueen maankäyttöä tehostamalla saada Kehäradan ja aseman välittömään läheisyyteen mahdollisimman paljon asukkaita ja palveluita ja mahdollistaa näin mahdollisimman suuren joukkoliikenteen potentiaalisen käyttäjäkunnan muodostuminen alueelle.

Tavoitteena on osoittaa mahdollisimman luontevat sujuvat ja turvalliset kevyenliikenteen yhteydet Kivistön aseman sisäänkäynteihin ja näin lisätä osaltaan kävelyn ja pyöräilyn määrää alueen sisäisessä liikenteessä.

Virkistysalueiden osalta tavoitteena on turvata suunnittelualueelta sujuvat ja viihtyisät yhteydet ympäröiville virkistysalueille Keimolan ja Kanniston suuntaa sekä Vantaanjoen kulttuurimaisemaan.

Alueella olevan rakennuskannan, erityisesti Kivistön koulun päärakennuksen osalta tavoitteena on löytää taloudellinen ja toteutuskelpoinen ratkaisu mikä tukee ja mahdollistaa alueen rakentumisen suunnittelulle asetettujen tavoitteiden mukaisesti.

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten esittämät tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana kaavatyön osalliset jättivät yhteensä viisi mielipidettä. Osassa palautteesta ei varsinaisesti esitetty alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita vaan tuotiin esille suunnittelussa huomioitavia asioita kuten alueen muuntamoiden ja kaapeleiden sijainti tms.

Vantaan kaupungin museon mielipiteessä pidettiin tärkeänä, että alueella sijaitsevan Kivistön koulun historiallinen arvo ja mahdollinen suojelustatus tulee selvittää ennen kun kaavaprosessissa edetään päätöksiin rakennuksen suhteen. Lisäksi kaupungin museon mukaan Keimolantien historiallinen linjaus ja luonne tulisi huomioida suunnittelussa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) mielipiteessä todettiin, että Ilmanlaatu tulee ottaa huomioon suunnittelussa. Lisäksi mielipiteessä toivottiin, että alueen vesihuolto kustannusarvioineen suunnitellaan kaavaehdotuksen laatimisen yhteydessä.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL) korosti mielipiteessään Kivistön asemanseudun tiiviin rakentamisen merkitystä. HSL:n mukaan suunnittelun tavoitteena tulee olla myös sujuvat kevyenliikenteen yhteydet suunnittelualueelta ja Keimolanmäen suunnasta alueen läpi Kivistön asemalle. Lisäksi HSL pitää tavoiteltavana keskitetyn pysäköintiratkaisun toteuttamista alueelle

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetut mielipiteiden sekä niihin laadittujen vastineiden sisältö on kerrottu selostuksen kohdassa ”4.3.3 *Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet*”.

Alueen yksityisen maanomistajan tavoite on mahdollistaa tiiviin ja kaupunkimaisten asuinalueen rakentuminen alueelle. Yksityisen maanomistajan ja kaupungin välisestä, alueen suunnitteluun liittyvästä, yhteistointasopimuksesta johtuen yksityisen maanomistajan tavoitteet ovat pitkälti samoja kuin kaupungin tavoitteet.

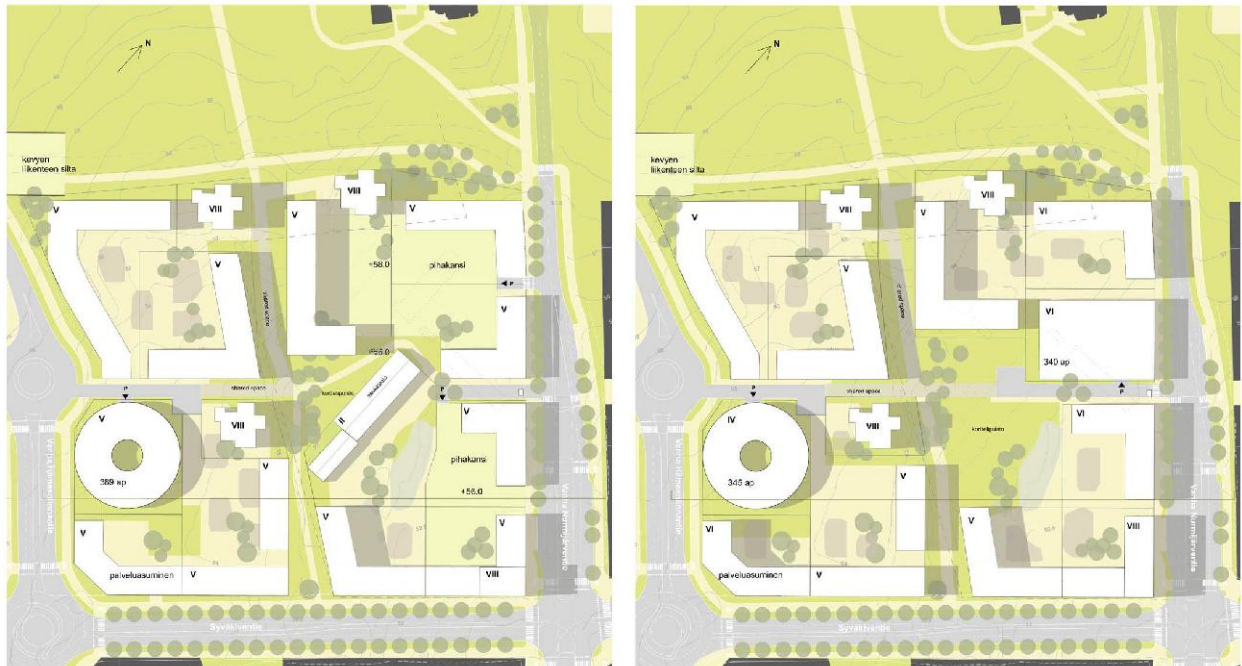
Myös pääkaupunkiseudun MAL -sopimus asettaa Vantaan asuntotutannolle määrällisiä tavoitteita, joita tämän kaavatyön kautta on mahdollista toteuttaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

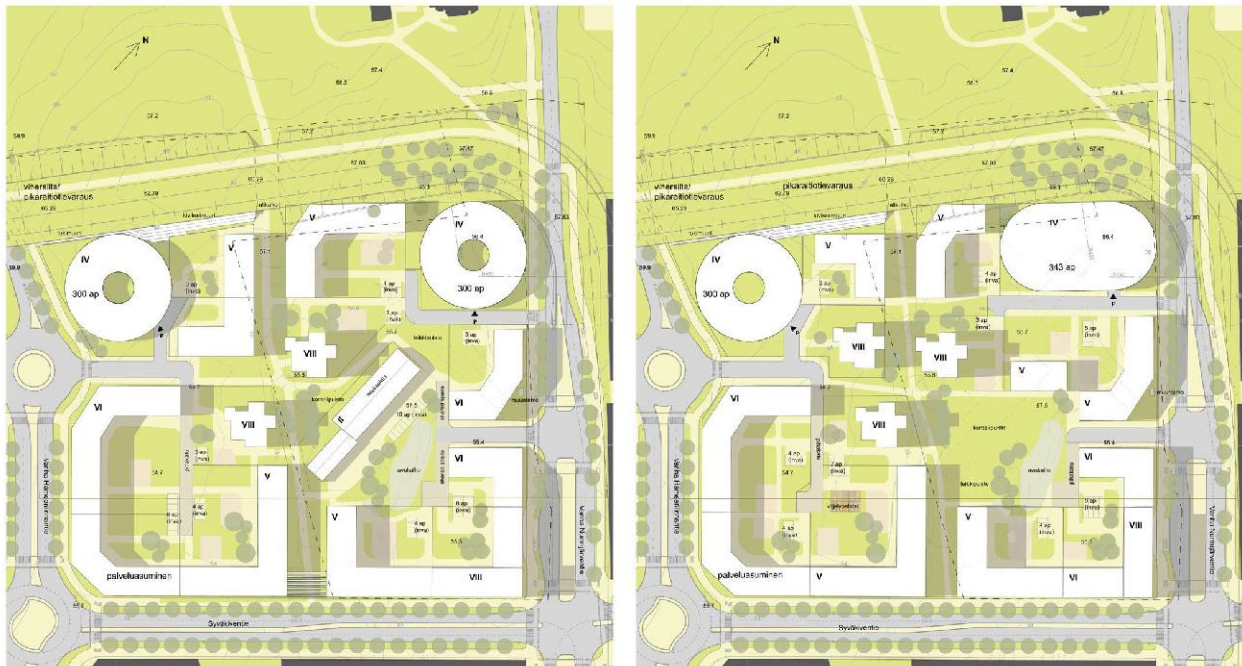
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia alueen rakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä (Ark-

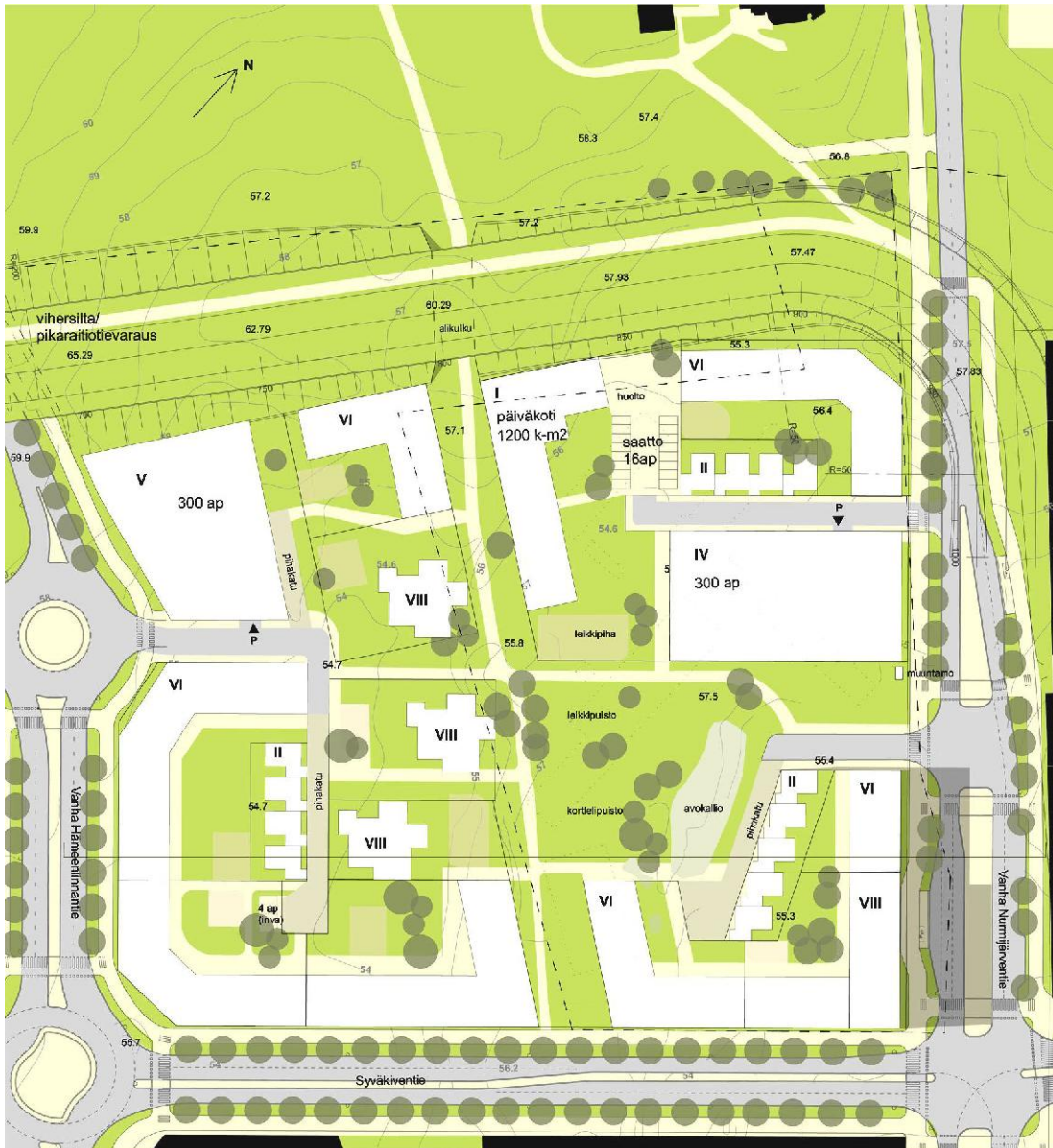
kitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy) kaava-alueen yksityisen maanomistajan toimeksiannosta. Konsulttityötä ohjasivat yksityisen maanomistajan lisäksi kaupunkisuunnittelun ja kuntatekniikan henkilöstö.



*Luonnokset 15.4.2013 Harris & Kjisik Oy
Keimolantiehen liittyvän tonttikadun (kaavakartassa Opaalikuja) liittymän sijainti edellyttää Keimolantien varressa olevan muuntamon siirtämistä. Vasemman puoleisessa versiossa koulu on purettu ja oikeanpuoleisessa säilytetty. Koulun säilyttävässä versiossa noin puolet alueen pysäköinnistä on osoitettu pihakansien alle.*



*Luonnokset 28.5.2013 Harris & Kjisik Oy
Keimolantiehen liittyvän kaakonpuoleisen tonttikadun (kaavakartassa Opaalikuja) liittymän sijainti säilyy Keimolantien katusuunnitelman mukaisena. Vasemman puoleisessa versiossa koulu on purettu ja oikeanpuoleisessa säilytetty.*



Luonnos 15.8.2013 Harris & Kjisik Oy

Alueen pohjoisosalle on sijoitettu päiväkotia. Päiväkodin huolto- ja saattoliikenne kulkee Keimolantiehen liittyvän tonttikadun kautta (kaavakartassa Oliivinikuja). Keimolantien toisen tonttikadun (Opaalikuja) liittymä noudattaa Keimolantien katusuunnitelmaa. Luonnos vaihtoehdosta ei laadittu versiota jossa koulurakennus säilyy. Koulun säilyttäminen edellyttää luonnoksessa Keimolantiehen rajautuvan pysäköintilaitoksen siirtämistä, joka osaltaan vaikuttaisi muuhun rakenteeseen.

Kaikissa vaihtoehdoissa on huomioitu suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa. Vaihtoehdot noudattavat pääosin samoja peruseriaatteita ja poikkeavat toisistaan lähinnä pysäköintilaitosten ja Keimolantiehen liittyvien tonttikatujen sijoittumisen osalta. Pysäköinti ratkaisua on tutkittu yhdessä vaihtoehdossa myös osittain pihakannen alle sijoitettuna.

Kivistön koulun säilyttäminen tai purkaminen huomioitiin vaihtoehtoja laadittaessa siten, että suurimmasta osasta vaihtoehdoista laadittiin kaksi versiota, joissa toisessa koulu oli säilytetty ja toisessa purettu.

Luonnoksien avulla on arvioitu eri ratkaisuvaihtoehtojen etuja ja haittoja sekä vaikutusta alueen suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin. Luonnoksista ilmenee hyvin pysäköintilaitosten suuri vaikutus kaupunkikuvaan. Samoin koulurakennuksen säilyttämisen/ purkamisen vaikutus pysäköintilaitosten sijoittelun ohella ovat oleellisia valintoja jota vaikuttavat muuhun alueen rakenteeseen ja yhteyksiin. Em. lisäksi luonnoksissa tutkittiin mm. rakentamisen määrää, kerroslukuja, päiväkodin sijoittumista alueelle, Sakastinpuiston ja korttelialueiden rajausta, näkymiä alueelle ja alueelta sekä alueen kytkeytymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tässä esitetyn materiaalin lisäksi kaavaprosessin aikana laadittiin useita eri variaatioita eri suunnitteluratkaisuista sekä kaavoita joilla tutkittiin mm. rakeisuutta, alueen sisäistä liikennettä ja kytkeytymistä ympäröivään rakenteilla olevaa kaupunkirakenteeseen.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotusta varten jatkokehitettäväksi valittiin vaihtoehto, jossa koulurakennus puretaan. Valintaan vaikuttivat kaupungin jo tehdyt koulutoimintoja koskevat linjaus- ja investointipäätökset, joiden mukaan Kivistön koulun opetustoiminnot siirtyvät lähitulevaisuudessa Aurinkokiveen. Lisäksi valintaan vaikuttivat koulurakennuksen uusiokäytön aiheuttamat haasteet.

Jatkokehiteltävässä vaihtoehdossa (luonnos 15.8.2013) varaudutaan alueelle sijoittuvan päiväkodin rakentamiseen. Kaupungin linjaorganisaatiossa (kuntek, tike, sivi) on todettu, että suunnittelualueen sijainti Kivistön keskustaan sijoitettavien päiväkotitoimintojen kannalta on hyvä. Myös osayleiskaavan keskustatoimintojen aluumerkintä tukee palveluiden sijoittamista suunnittelualueelle.

Valitussa vaihtoehdossa Keimolantiehen rajautuva pysäköintilaitos sijoituu keskeisemmin rakenteen sisään. Ratkaisua pidettiin kaupunkikuvan kannalta parempana kuin vaihtoehtoa jossa pysäköintilaitos rajautuu puistoon alueen pohjoisosassa. Samalla ratkaisu mahdollistaa pysäköintilaitoksen paremman saavutettavuuden asunnoista. Pysäköintilaitosten etäisyys asuntoihin koko kaava-alueella on mahdollista pitää alle 120 metrissä.

Valitun vaihtoehdon valintaa puolsivat myös Keimolantiehen liittyvän tonttikadun Opaalikujan liittymän sijainti. Liittymä sijoittuu Keimolantien jo valmistuneiden katusuunnitelmien mukaisesti. Samoin Vantaan energian Oy:n alueella jo oleva muuntamo Keimolantien varressa voidaan säilyttää nykyisellä paikallaan.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tämän asemakaavaehdotuksen käsittelyt: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Suunnittelualueen maankäyttö ja kaavaratkaisu perustuu Marja-Vantaan osayleiskaavaan. Kaava-alueita kolmelta sivulta rajaavat Kivistön keskustan liikenneverkon kadut kytkevät alueen paikalliseen ja seudulliseen liikenneverkkoon.

Kevyenliikenteen yhteydet voidaan toteuttaa kaavatyölle asetettujen tavoitteiden mukaisesti. Aluetta halkaisevat jalankululle ja pyöräilylle varatut reitit ovat osa Kivistön laajempaa kevyen liikenteen verkkoa ja ne mahdollistavat hyvät yhteydet laajempaan virkistys- ja viheralueverkkoon.

Korttelialueet on osoitettu pääosin asuinrakennusten rakentamiseen. Pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi keskitetysti suunnittelualueelle osoitetuilla kahdella LPA- korttelialueella (autopaikkojen korttelialue). Korttelin pohjoisosalle on kaavaehdotuksessa osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolle on tarkoitus sijoittaa kaava-alueita laajemminkin palvele päiväkotia.



Kaavaehdotusta laadittaessa korttelin rakennetta, rakentamisen määrää ja kerroslukuja tutkittiin karkean massamallin avulla. Kuvassa malli suunnitteluprosessin loppupuolella etelästä katsottuna.

Korttelia rajaaville katualueille on kaava-alueen tonteilta osoitettu liittymäkielto lukuun ottamatta alueen Y-tonttia. Ajo kaavoitettaville A- ja LPA-korttelialueille tapahtuu Vantaankoskentie ja Keimolantiehen liittyvien korttelin sisäisten tonttikatujen kautta. Vantaankoskentiestä erkanevalta tonttikadulta on myös ajoyhteys em. Y-tontille. Kaava-alueen katuverkko ei mahdollista alueen läpiajoa. Ajo aluetta palveleviin pysäköintilaitoksiin tapahtuu siten, että mahdollisimman suuri alue kaava-alueesta on pystytty rauhoittamaan autoilta. Myös Y-tontin sijainti alueen pohjoisosalla mahdollistaa päiväkotitoiminnasta aiheutuvan saatto- ja huoltoliikenteen järjestämisen siten, että sen aiheuttamat häiriöt asumiseen jäävät vähäisiksi. Liikenne ratkaisun tavoitteena on ollut minimoida autoilusta aiheutuvia asumista häiritseviä ja haittaavia vaikutuksia.

Kaavoitettavan alueen ja nykyisen Kivistön pientaloalueen väliin on osoitettu kapea (30–40 m) lähivirkistysalue. Puistoon on osoitettu ulkoilureitti ja pikaraitiotie varaus.

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raide- ja linja-autoliikenne) ja pyöräilyyn tukeutuvan kaupunkikorttelin toteutumiselle.

5.1.1 Mitoitus

Korttelialueet

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on 50 100 k-m², joista asuinrakennusten korttelialueiden (A) osuus on 48 100 k-m² (96 %). Yleistenrakennusten korttelialueen (Y) osuus on 2 000 k-m² (4 %). Tämän lisäksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa muita kerroksia korkeampaa tilaa (liike-, työ, palvelutiloja) asuinrakennusten katutasoon arviolta n. 3300 k-m².

Alueelle on tulossa noin 1070 asukasta, kun asumisväljyytenä 1 asukasta/ 45 k-m² asuinkerrosalaa. Asuntokerrosala mahdollistaa yhteensä noin 800 asunnon rakentamisen, jos asunnon keskikoko on 60 k-m². Lopulliset asukas- ja asuntoluvut määräytyvät pitkälti asuntotyyppijakauman perusteella alueen rakennussuunnittelun aikana.

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23183:

tontti 1 2000 k-m² (Y)

kortteli 23184:

tontti 1 4000 k-m²

tontti 2 5000 k-m²

tontti 3 3700 k-m²

yht. 12700 k-m² (A)

kortteli 23186:

tontti 1	7500 k-m ²
tontti 2	3700 k-m ²
tontti 3	3700 k-m ²
<u>tontti 4</u>	<u>800 k-m²</u>
yht.	15700 k-m ² (A)

kortteli 23187:

tontti 1	3700 k-m ²
tontti 2	4200 k-m ²
tontti 3	5600 k-m ²
tontti 4	5400 k-m ²
<u>tontti 5</u>	<u>800 k-m²</u>
yht.	19700 k-m ² (A)

Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Nämä tilat yhteensä n. 3300 k-m² saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinkerrostalojen kattokerrokseen sijoitettavia talosaunoja, viherhuone-, kuntosali-, harrastus- ym. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Tonteilla 23184-3, 23186-3 ja 23187-1 tilat voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

A- korttelialueita koskevan kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- 1 ap / 130 k-m² asunnot
- 1 ap / 50 k-m² toimistot
- 1 ap / 35 k-m² liiketilat
- 1 ap / 170 k-m² palveluasunnot ja palvelutilat

A- kortteleiden asuinkerrostalojen autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksissa. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 autopaikkoja voidaan sijoittaa tonteille 1 ap / asunto mikäli toteutus suunnitelma sen mahdollistaa. Muussa tapauksessa autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin.

Y- korttelialueelle sijoittuvan päiväkodin henkilökunnan pysäköinnin ja saattoliikenteen edellyttämät autopaikat voidaan osoittaa tontilta. Kaavamääräyksen mukaan korttelialueelle on varattava paikkoja 1 ap/65 k-m².

Säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa A- kortteleissa varattava asumisen osalta 1 pp / 35 k-m². Vähintään 50 % näistä tiloista on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla kaatoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

A- korttelialueille toteutettavien toimisto-, palvelu- ja liiketilojen osalta säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään 1 pp / 40 k-m².

Katualueet

Katualueiden mitoitus perustuu konsulttityönä Ramboll Oy:ssä laadittuun katujen yleissuunnitelmaan. Tonttikatujen osat, jolla on vähän autoliikennettä, toteutetaan pihakatuna. Vilkkaammilla tonttikatujen osilla joilta ajetaan pysäköintilaitoksiin ja päiväkodin saattoliikenteelle varatulle pysäköintialueelle on ajoradan lisäksi jalkakäytävä ja pyörätie. Lisäksi korttelin halkaisevan lounas-koillinen suuntaisen kevyenliikenteen yhteyden sujuvuuden varmistamiseksi osa Opaalikujasta ja Spineellikujasta on mitoitettu siten, että katujen varteen on mahdollista toteuttaa ajoradasta viherkaistalla erotetut kevyen liikenteen väylät.

5.1.2 Palvelut

Kivistön keskustaan vuonna 2011 valmistuneen asemakaava ja asemakaavan muutosluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta, kaava nro 230600) suunnittelutyön yhteydessä selvitettiin laajasti mm. kaupallisia palveluita ja etsittiin ns. kivijalkaliikkeitä toteutumisedellytyksiä. Marja-Vantaan ydinkeskustan kaavaluonnoksessa mahdollistetaan ja paikoin edellytetään liike-, työ- ja palvelutilojen rakentaminen rakennusten kivi-jalkakerrokseen.

Vaikkakin nyt kaavoitettava alue ei sisälly em. kaavaluonnosalueeseen on suunnittelualan keskeisestä sijainnista johtuen katsottu perustelluksi noudattaa katutaso liike- ja palvelutilojen osalta samoja suunnitteluperiaatteita kuin ympäröivien alueiden asemakaavoissa. Kaavaehdotuksessa on Syväkiventien ja Keimolantien rajautuvilla asuinrakennusten korttelialueilla osoitettu ah- merkinnällä rakennusalat joilla maantasokerroksen tilat tulee kadunpuoleisilla osilla toteuttaa niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike-, työ- ja palvelutila käyttöön. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Kaavaehdotus mahdollistaa tällaisen tilan rakentamista enimmillään noin 3300 k-m². Tilat jakaantuvat katutasossa kolmen korttelin alueelle ja noin 400 metrin matkalle Keimolantien ja Syväkiventien varressa. Näihin tiloihin voi sijoittua kauppoja ja palveluja, kuten partureita ja kampaamoja, kioskeja, ravintoloita, toimistoja tai asuntoihin liittyviä työtiloja. Tilojen yksityiskohtainen käyttö ja soveltuvuus esim. ravintolatoiminnalle, tulee huomioida rakennusten suunnittelun yhteydessä. Liike-, työ- ja palvelutilojen sijoittuminen lähelle asuntoja mahdollistaa lähipalvelut, työn-teen lähellä kotia ja luo mahdollisuuksia pienyrittäjille löytää vaihtoehtoisia liike- ja palvelutiloja Kivistön keskustasta alueelle toteutettavan kaupunkikeskuksen lisäksi.

Em. kadunvarren liike-, työ- ja palvelutilojen lisäksi kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, Y alueelle sijoituvan päiväkodin tarpeisiin. Rakennusoikeutta tontilla on 2000 k-m². Alu-

eelle on mahdollista toteuttaa 6 – 8 ryhmän päiväkotia (n. 110 hoitopaikkaa).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä kaavaratkaisulla on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle. Asemakaavaratkaisun ja määräysten lisäksi laatutavoitteiden toteutumiseen vaikuttaa osaltaan asemakaavaa täydentämään laadittava rakentamisohje. Rakentamisohjeessa tullaan täsmentämään korttelialueiden rakentamisen lisäksi yleisten alueiden rakentamiselle asetettuja laatutavoitteita sekä esittämään vaihtoehtoja purettavan Kivistön koulun tiilimateriaalin käytölle, esim. ympäristötaiteeseen. Kaava-alueelle laaditaan Taiteen konsepti, samaan aikaan rakentamisohjeen laatimisen kanssa.

Kaavamääräysten mukaan kaupunkitilojen tulee mm. ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävän kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja. Alueen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista. Em. lisäksi kaavamääräyksissä on useita rakentamista ohjaavia alueen kaupunkikuvaan vaikuttavia määräyksiä. Määräysten vaikutus painottuu korttelialueilla julkisivuihin ja rakentamisen laatuun. Näin on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle.

Katuverkon mitoituksessa on huomioitu kaupunkimaisen asuinkorttelin vaatimukset ja luonne. Katuverkko on suunniteltu siten, että läpiajoliikennettä ei kortteliin synny. Liikenteellisellä ratkaisulla on pyritty mahdollistamaan jalankulun ja pyöräilyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Korttelin kahdessa suunnassa halkaisevat kevyen liikenteen reitit mahdollistavat hyvät jalankulku ja pyöräily yhteydet alueen sisällä ja kytkevät korttelin hyvin ympäröivään kevyenliikenteen verkostoon.

Kaava-alueen lähivirkistysalue (Sakastipuisto) on osa laajempaa viherverkostoa. Korttelin keskellä sijaitseva muusta viherverkosta irrallään jäävä Opaalipuisto kytkeytyy Spinellikujan ja Opaalikujan puilla istutettujen viherkaistojen avulla laajempaan kaupunkirakenteeseen ja kevyenliikenteen verkkoon sekä myös Kivistön asemalle.

Kaavamääräysten mukaan alueen hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesien käsittelyn ja kestävän kaupunkisuunnittelun kannalta on eduksi, että alueelle rakennetaan viherkattoja. Kaavamääräysten mukaan LPA -korttelialueilla sekä tonteilla 23186-4 ja 23187-5 hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja. Lisäksi yleisten rakennusten korttelialueella (Y) hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona. Hulevesien viivyttämisen lisäksi alueelle toteutettavat viherkatot rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja pienilmastoa. Pysäköintilaitosten, Y-korttelialueen ja tonttien 23186-4 ja 23187-5 rakennusten mataluus suhteessa ympäröi-

viin rakennuksiin tekevät alueen viherkatoista myös kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja niiden vaikutus ylempien kerrosten asunnoista avautuviin näkymiin on oleellinen.



Näkymä Spinellikujalta koilliseen Opaalipuiston suuntaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita asunto- ja palvelurakentamiseen sekä aluetta palvelevien pysäköintilaitosten rakentamiseen (A, Y, LPA). Kaavamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia kaupunkikuvaan, pysäköintiin ja hulevesiin liittyviä määräyksiä.

Kaava-alueen pinta-alasta (4,9 ha) korttelialueiden osuus on 3,1 ha (63 %). Korttelialueet on osoitettu asunrakennusten (A) (41 %), yleisten rakennusten (Y) (10 %) ja autopaikkojen korttelialueiksi (LPA) (10 %).

Korttelialueiden pysäköintiä koskevat määräykset on kerrottu selostuksen kohdassa "5.1.1 Mitoitus".

Asuinrakennusten korttelialueet (A)

Kaavamerkintä mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen alueelle. Tontin koosta, rakennusoikeudesta ja kerrosluvusta riippuen alueelle voidaan rakentaa erityyppisiä asuin kerrostaloja (lamelli- ja pistetaloja) ja kaupunkipientaloja tai pienkerrostaloja.

Kerrosluvut vaihtelevat välillä III – VIII. Rakennukset rakennetaan Vantaankoskentiehen, Syväkiventiehen ja Keimolantiehen rajautuvilla tonteilla kiinni em. katuihin. Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteleita, joiden sisään syntyy suojaisia pihatiloja. Kerros- ja pientalojen yhdistely korttelissa luo vaihtelevia näkymiä ja tiloja pihaille ja kaduille. Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa rakennusaloittain tonttikohtaisesti numeerisesti. Rakentamistehokkuudet vaihtelevat tonteilla $e=2.14-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamien on Syväkiventiehen rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan pääosin kaava-alueen kahdelle LPA- alueelle rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä inva-paikkoja. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 voidaan sijoittaa yksi autopaikka asunnon välittömään läheisyyteen mikäli toteutussuunnitelma tämän mahdollistaa, muussa tapauksessa autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin.

Kaavamääräysten mukaan osa maantasokerroksesta tulee rakentaa asunnoiksi. Asunnot voidaan avata rakennusten pihanpuolelle. Syväkiventien ja Keimolantiehen rajautuvilla tonteilla maantasokerroksen kadunpuoleiset tilat (asemakaavassa ah- merkinnällä osoitettu rakennusala) tulee toteuttaa siten, että ne voidaan tarvittaessa heti ottaa liike-, palvelu- ja työtila käyttöön. Nämä tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusten maantasokerros tulee olla kadun puolella avonainen. Kerrostalokortteleiden pihat ovat vehreitä. Oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan yhteisinä, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Kaavamerkintä mahdollistaa julkisen hallinnon ja julkisten palveluiden sijoittumisen alueelle. Kaavaehdotusta laadittaessa Y-korttelialueen suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitu alueelle mahdollisesti sijoittuvat päiväkotitoiminnot. Alueella on rakennusoikeutta 2000 k-m^2 ($e=0.37$). Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Rakentamisen mataluudesta johtuen kaupunkikuvallisista syistä rakennuksen kattopinta-alasta tulee vähintään 70 % toteuttaa viherkattona. Korttelialueen pysäköinti tulee järjestää tontilla. Rakennusala ja muu rakentamisen ohjaus, on suhteellisen väljää verrattuna asuinrakennusten korttelialueisiin. Tontin huolto- ja saattoliikenteen ohjausta lukuun ottamatta rakentamisen ja pihajänteiden ei ole haluttu rajoittaa.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavakarttaan on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Korttelialueille on mahdollista toteuttaa IV kerroksiset pysäköintilaitokset. LPA- alueiden rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun mukaan. Pysäköintilaitokset on sijoitettu siten, että etäisyys asuntojen ulko-ovelta tonttia palvelemaan pysäköintilaitokseen on enintään 120 metriä. Kaavamääräysten mukaan, pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäristöön.

tyä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä. Pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa polkupyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein. Pysäköintilaitoksien suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan sähköautojen varauspisteet sekä korttelissa 23185 lisäksi aluetta palvelevan sähkömuuntamoin sijoittaminen rakennukseen. Pysäköintitiloihin voidaan sijoittaa myös osa (enintään 70 %) asuinkorttelialueiden asumista palvelevista aputiloista, kuten jätehuone, varasto, harrastus ja kerhotiloja.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva kapea (n. 30–40 m) ja pitkä (n. 200 m) lähivirkistysalue (Sakastipuisto) erottaa tulevan Kivistön keskustan tiiviin kaupunkirakentamisen Kivistön nykyisestä pientaloalueesta ja Kivistön kirkon tontista. Sakastipuisto on osa laajempaa viheralueverkostoa ja kytkeytyy selkeästi suunnittelualueen ja Keimolantien koillispuolella sijaitsevaan Lipunkantajanpuistoon ja sieltä edelleen tulevaisuudessa Vantaajoen varteen. Lipunkantajan puistosuunnitelmassa esitetyt ulkoilureitit ja ladut jatkuvat Sakastipuistossa. Tarkoitus on, että Sakastipuistosta on talvisin latuyhteys Keimolaan. Ulkoilureittien lisäksi kaavakartassa on Sakastipuistoon osoitettu varaus tulevaisuudessa mahdollisesti Kivistön keskustasta Keimolan suuntaan kulkevalle pikaraitiotielinjalle ja rakennusala puistomuuntamolle.

Puistot (VP)

Kaava-alueen keskellä sijaitsee Opaalipuisto niminen pienehkö (n 0,2 ha) puisto. Muusta viherverkosta irralleen jäävä puisto on luonteeltaan alueen korttelipuisto. Kaavakartassa puistoon on osoitettu ohjeellisena leikki- ja oleskelualue. Opaalipuistoon sijoittuu myös Kivistön koulun edustalla oleva silokallio. Kallio on asemakaava ehdotuksessa merkitty ssk- merkinnällä säilytettäväksi. Puiston kautta kulkevat kaava alueen kahdessa suunnassa halkaisevat jalankulku ja pyöräily reitit, joiden kautta puisto kytkeytyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

5.3.3 Tekninen huolto

Vesihuolto

Asemakaavaehdotuksen toteutumisen myötä suunnittelualueella olevat rakennukset puretaan ja niitä palvelleet vesijohdot, jätevesiviemärit ja hulevesiviemärit poistetaan käytöstä. Kaavan mukaista rakentamista varten rakennetaan tarpeelliset vesihuoltoverkostot Olviinikujalle ja Opaalikujalle sekä Spinellipolun eteläosaan. Spinellikujalle rakennetaan ainoastaan hulevesiviemäri, joka johdetaan kaavakarttaa merkityn rasitteen kautta Syväkiventien hulevesiviemäriin. Spinellikujalla olevat tontit voivat liittyä Syväkiventien, Vantaankoskentien ja Spinellipolun vesihuoltoverkostoi-

hin. Spinellikujan varressa olevan tontin 23187-5 vesihuoltoa varten on kaavakartassa varattu rasitealue yksityisiä tonttijohtoja varten, jotta tontti pääsee liittymään Spinellipolun yleiseen vesihuoltoverkostoon. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat arviolta 141 000 €. Tonttien rakentajat vastaavat putkien purkamisesta omalla tontillaan ja johtojen tulppaamisesta HSY:n liitospisteessä.

Vedenjakelun osalta suunnittelualue kuuluu Kivistön painepiiriin. Paine-
piirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³,
Säiliön ylävesipinta on +95,35 tasolla ja ala-vesipinta +85.86 tasolla.

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Kivistön painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Myllymäen paineenkorottamon kautta. Myllymäen paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 500 – 400 vesijohdolla Kivistöön. Myllymäen paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89.00 ja ylin painetaso noin +98.00. Korkeimmissa rakennuksissa saatetaan tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta. Tarkat painetasot annetaan HSY:n liitoskohtalausunnossa.

Jätevesiviemäröinnin osalta kaava-alueen kiinteistöjen tulee suunnittelu-
vaiheessa varmistaa tarvitaanko jätevesien johtamiseksi kiinteistökohtaista pumppaamoa. Kiinteistöt voivat liittyä joko kaavan sisäisiin vesihuoltoverkostoihin tai kaava-aluetta ympäröivien katujen verkostoon. Kaava-alueen jätevedet johdetaan Ruusukvartsinkadun kautta kaakkoon, kohti rakennettavaa Piispankylän jätevedenpumppaamoa. Piispankyläntien jätevedenpumppaamolta jätevedet pumpataan kohti lounasta, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa. Jätevedet päätyvät lopulta puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesien osalta kaavamääräyksissä mainitaan, että ne tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakoh-
tainen hulevesisuunnitelma jolloin hulevesien hallinta liitetään osaksi rakennus ja pihasuunnittelua. Rakentamisen ohjauksessa naapuritontteja kannustetaan tekemään yhteisiä hulevesirakenteita keskinäisin sopimuksin. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Tämä vastaa karkeasti mitoitusradetilanetta, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Viherkattojen osalta mitoitusperuste hulevesien viivytykselle on 0,5 m³ viivytystilavuutta 100 m² viherkattoa kohden. Viivytysrakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida rankkasadetilanne, jossa rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin veden tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joissa ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua se

vesimäärä, joka sieltä laskennallisesti poistuu luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Energiahuolto

Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon. Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko sijaitsee Piispankylän teollisuusalueella kaava-alueen eteläpuolella. Kaukolämpöön liittyminen ei ole pakollista.

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Kaava-alueella tällä hetkellä kaksi Vantaan Energia Oy:n muuntamoita. Muuntamot on huomioitu kaavaehdotuksessa ja ne voidaan säilyttää nykyisillä paikoillaan. Vantaan Energia Oy:n mukaan olevien muuntamoiden lisäksi alueelle tarvitaan vielä lisää muuntamoita. Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat kahdelle muuntamolle. Muuntamot on sijoitettu Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti, Keimolantien puoleiselle LPA- korttelialueelle (on jo rakennettu) ja Sakastinpuiston länsipäätyyn. Kaavaehdotuksessa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennuksiin toteutetaan tarvittaessa kiinteistömuuntamoita.

Jätehuolto

Kivistön keskustan alueella varaudutaan keskitetyn putkikeräysjärjestelmän toteutukseen. Putkikeräysjärjestelmä perustuu kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaiseen kolmen tai neljän eri jätejakeen keräämiseen jätetehdäisiin, josta ne maahan sijoitetun välivaraston ja keräysputkiverkoston kautta ilman painevoiman avulla siirretään alueelliselle jätteenkeräysasemalle. Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten mukaisesti. Järjestelmää tukee Kivistön aluekeräyspisteiden verkosto, joissa kerätään mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Putkikeräysjärjestelmän etuna ovat jätehuollosta aiheutuvan raskaan liikenteen poistuminen asuntoalueelta, jolloin liikenteen melutaso laskee ja päästöt vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee. Järjestelmän haittana ovat raskaat alkuinvestoinnit sekä putkistoon että jätteenkeräysasemaan.

Kaava-alueen kiinteistöt edellytetään liittymään keskitettyyn putkijätejärjestelmään.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Kivistön uuden keskustan rakentamisen sosiaalisia vaikutuksia on tutkittu keskustan asemakaavaluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta asemakaava ja asemakaavanluonnos, kaava nro 230600) yhteydessä laaditussa erillisessä raportissa: Sosiaalisten vaikutusten arviointi (Sito Oy 2011). Sosiaalisten vaikutusten arviointityö keskittyi Kivistön keskusta-

alueelle. Keskusta-alueen lisäksi selvitystyössä tarkasteltiin joitakin asioita myös nykyisten Kivistöläisten näkökulmasta. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei nostanut Kivistö keskustan alueelle laadittujen suunnitelmien suhteen esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa oli huomioitu jo laajasti eri osatekijöitä.

Vaikka nyt kaavoitettava-alue ei sisälly keskustan kaavaluonnokseen on tässä kaavatyössä yleisesti käytetty samoja Kivistön keskustan suunnitteluperiaatteita kuin kaavoitettavan alueen viereisillä keskustan kaavaluonnokseen sisältyneillä alueilla. Joten tämän asemakaavaehdotuksen sosiaalisia vaikutuksia on voitu arvioida em. keskustan kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta ja tarkennettu ajatellen nyt laadittua asemakaavaehdotusta.

Kaavaehdotus mahdollistaa Kivistön keskustaan asunto- ja palvelurakentamisen kortteleiden toteutuksen Kivistön rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Korttelit sisältävät monimuotoista kerrostaloasumista noin 1070:lle asukkaalle sekä palvelu- ja työtiloja. Suunnittelun tavoitteena on ollut pyrkimys luoda omaleimainen, monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja vaihtelevia kaupunkitiloja tarjoava kestävä kehityksen mukainen alue, jonne rakentuu monipuolista asuntotarjontaa eri elämänvaiheissa oleville, eri väestöryhmille ja eri tulotason omaaville.

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti

Asuntorakentaminen tulee omalta osaltaan luomaan alueen suunnitteluvision mukaista kotikaupungin imagoa, omaleimaisuutta ja tunnettavuutta niin Vantaalla kuin valtakunnallisestikin. Keskusta rakentamisen alkuvaiheessa toteutettava rakennuskanta luo vahvasti mielikuvia alueesta.

Tämän asemakaava-alueen tontit valmistuvat Kivistön keskustan rakentamisen alkuvaiheessa.

Suunnittelualue sijoittuu uuteen kaupunkirakenteeseen hyvin keskeisesti. Alue on Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä. Asuinrakennusten korttelit ovat helposti saavutettavissa ja alueella on hyvät joukkoliikenteen yhteydet. Alue liittyy hyvin pyöräily-, latu- ja muihin kevyenliikenteen reitistöihin. Läheisen Aurinkokiven yhteyteen rakentuu urheilukenttä ja yhteydet lähivirkistysreitteihin ja -alueisiin muodostuvat sujuviksi. Lähellä on myös metsää ja leikkipuistoja.

Alueelle on tarkoitus sijoittaa päiväkotia ja rakenteilla oleva Aurinkokiven koulu sijaitsee noin 500 metrin etäisyydellä. Pienten lasten perheille alasteen ja päiväkodin läheisyys on usein tärkeä asuinalueen valintaperuste. Myös harrastuspaikkojen (esim. kulttuuri, liikunta) sijainti lähellä kotia on merkittävää etenkin lasten, nuorten ja seniorien kannalta. Suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa edistää myös lasten turvallista liikkumista sekä mahdollistaa liikkumisen ilman yksityisautoa.

Aurinkokivi ja suunnittelualueelle sijoittuva päiväkotitulevat julkisina rakennuksina olemaan alueen paikallisen identiteetintekijöitä. Tässä roolissa ne mahdollistavat uuden alueen sosiaalisen ympäristön syntymistä ja myönteistä yhtenäisyyttä. Rakentaminen ja uusien asukkaiden muutto alueelle tukee olennaisesti uuden alueen paikallisten palvelujen kehittymistä, myös nykyisten kivistöläisten kannalta. Tämä vaikuttaa positiivisesti arkielämän toimivuuteen sekä alueen houkuttelevuuteen ja imagoon.

Kaavamääräysten mukaan taide tulee olemaan mukana rakennus- ja ympäristösuunnittelun alusta lähtien. Tavoitteena on taiteen luonteva liittyminen kaupunkiympäristöön ja sen tuominen rikastuttavaksi osaksi alueella asuvien ja toimivien arkea.

Arkielämä ja palvelut

Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisu mahdollistaa monimuotoista asumista noin 1070:lle uudelle asukkaalle, 6-8 ryhmän päiväkodin sekä palvelu- ja työtiloja. Alue soveltuu hyvin lapsiperheille, senioreille ja kaikille ryhmille, jotka viettävät paljon aikaa omalla asuinalueellaan. Suunnittelualueen eteläpuolelle rakentuva Kivistön kaupunkikeskus sekä n. 500 metrin etäisyydelle sijoittuva Aurinkokivi tulevat sisältämään monipuolisia tiloja, palveluita ja harrastusmahdollisuuksia. Aurinkokivi ja kaava-alueelle sijoittuva päiväkotiturvaavat lapsia ja heidän huoltajiaan tukevaa palveluverkostoa.

Asukasmäärän kasvu alueella lisää julkisten ja kaupallisten palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaavaehdotus mahdollistaa liike- työ ja palvelutilojen rakentamisen rakennusten kivijalkakerrokseen. Toteutuessaan ne mahdollistavat lähipalvelujen syntymistä, monipuolistavat kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua asuinkortteleihin. Kivijalkatilat täydentävät ja monipuolistavat alueen ja koko Kivistön keskustan kaupallista palvelutarjontaa, joka tulee painottumaan suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuvaan Kivistön kaupunkikeskukseen Kivistön aseman välittömään läheisyyteen. Tuleva kaupunkikeskus liittyy kaupunkimaisesti keskustan asuinalueeseen ja mahdollistaa hyvät ja monipuoliset, seututasoiset kaupalliset palvelut myös ilman henkilöauton käyttöä.

Asemakaavaratkaisun mahdollistamat palvelut parantavat myös Kivistön nykyisten asukkaiden palvelujen tarjontaa. Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivien alueiden asukkaiden palvelujen saavutettavuus erityisesti joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Kevyen liikenteen reitien jatkuvuus ja sujuvuus on turvattu.

Sukupuolivaikutusten näkökulmasta kaavaehdotuksen mukainen rakentaminen palvelee sekä naisia että miehiä ja tukee perhe- ja työelämän yhteensovittamista. Työ- ja asiointimatkat ovat lyhyitä ja sujuvia (etenkin kodin ja päivähoidon, neuvolan ja koulun välillä) ja siten hanke tukee naisten ja miesten tasa-arvoa sekä arkielämän sujuvuutta.

Yhteisöllisyys

Kaavaehdotus mahdollistaa erityyppisten yhteistilojen toteuttamisen kuten yhteissauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila. Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia.

Katutasokerroksen elävöittämiseksi asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja kuten liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja sijoittuu Syväkiventietä ja Keimolantietä reunustaviin rakennuksiin. Kortteleiden sisäosiin on mahdollista toteuttaa työtiloja erityisesti asumisen yhteyteen. Kerrostalojen kattokerroksen elävöittämiseksi asemakaava sallii erilaisten asukkaita palvelevien tilojen kuten sauna-, harrastus- ja kuntosalitilojen rakentamisen.

Yhteistiloja tulee toteuttaa myös pysäköintilaitoksiin, johon soveltuvat hyvin esimerkiksi mopon, pyörän- tai auton huoltotilat, käsityöverstaat ja bänditilat. Yhteistiloissa voi olla myös huoneita tai pöytäpaikkoja, joita on mahdollista vuokrata etätyöntekoon tai pienyrittäjätoimijoille.

Tavoitteena on, että asukkaat voivat vaikuttaa asuintalojen ja kortteleiden yhteisten piha-alueiden suunnitteluun ja käyttöön. Piha-alueille on suunniteltu yhteisiä oleskelun ja tekemisen paikkoja.

Kaavaehdotus tarjoaa puitteet uudelle alueelle muuttavien ihmisten keskinäiselle vuorovaikutukselle ja sosiaaliselle kohtaamiselle sekä paikallisen yhteisöllisyyden muodostumiselle ja kaupunkimaiselle yhteisölliselle elämäntavalle.

Suunnittelualueen rakentuminen yhdessä rakenteilla olevan Aurinkokiven ja suunnitteilla olevan Kivistön kaupunkikeskuksen kanssa mahdollistavat asumisen, erilaisten palvelujen ja toiminnan kytkeytymisen toisiinsa. Voidaan nähdä, että suunnittelualueen rakentumisella on positiivinen vaikutus Kivistön keskustan toimivuuteen, turvallisuuteen, viihtyisyyteen ja virikkeisyyteen. Nämä em. suunnittelualueen rakentamisen vaikutukset ulottuvat myös vanhan Kivistön puolelle.

Mahdollisia uhkia ja riskejä

Kivistön uuden keskusta-alueen rakentamisen vaiheittaisuus luo haasteita sekä Kivistön nykyisten, että alueelle uusien ensimmäisinä muuttavien asukkaiden kannalta. Haasteena liikenneturvallisuudelle, etenkin lasten koulureittejä ajatellen, on se, että alueella asutaan, toimitaan ja sitä rakennetaan yhtä aikaa. Rakentamisesta aiheutuu häiriötä, ja palvelut, virkistysmahdollisuudet ja liikkumisyhteydet ovat aluksi puutteelliset. Myös suunnittelualueen rakentaminen ja pysäköintijärjestelyt tulee toteutumaan vaiheittain. Uhkana voi olla, että alueelle suunnitellut julkiset ja kaupalliset lähi- ja aluekeskustasoiset palvelut viivästyvät.

Haasteena voi olla, miten alueen uudet asukkaat (n. 1070) saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusiin asukkaiden juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi alueella toi-

mivan MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

Uhkana voi myös olla, että tavoiteltu yhteisöllisyys ei toteudu eivätkä asukkaat ota yhteisiä alueita ja tiloja käyttöönsä tai ne jopa erottavat eri väestöryhmiä toisistaan. Eri kulttuuritaustaisille tulee löytää heidän tarpeitaan vastaavia tilaratkaisuja. Tulevien asukkaiden, myös kulttuurisilta taustoiltaan erilaisten, juurtuminen alueelle on välttämätöntä kestävän kaupungin rakentamisen vuoksi.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Kaavaehdotuksen toteutuessa alueella sijaitsevat Kivistön koulun rakennukset puretaan ja koulun pihaa reunustavat metsät kaadetaan. Rakentamisen myötä alue muuttuu maankäytöltään tehokkaaksi kaupunkimaiseksi palvelu- ja asuinalueeksi jolla on keskeinen rooli Kivistön keskustan kaupunkikuvassa.

Rakentaminen joukkoliikenteen yhteyksien äärelle lisää kestävän kehityksen mukaisen kaupunkirakenteen syntymistä.

Palvelut

Alueen rakentamisesta seuraava asukasmäärän kasvu tulee lisäämään palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaava-alueelle sijoittuva päiväkotitulee lisäämään Kivistön keskustan ja nykyisen pientaloalueen julkisten palveluiden tarjontaa. Kaavaehdotus mahdollistaa Syväkiventien ja Keimolantien varressa liike- ja palvelutilojen rakentamisen asuinkerrostalojen maantasokerrokseen. Toteutuessaan tilat mahdollistavat monipuoliset lähipalvelut, elävöittävät kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua asuinkortteleihin.

Rakennusten kivijalkatiloihin sijoittuvat palvelut täydentävät ja monipuolistavat keskusta kaupallista palvelutarjontaa, joka pääosin sijoittuu tulevaisuudessa Kivistön kaupunkikeskukseen.

Hyvien joukkoliikenne- ja raideliikenneyhteyksien varrella oleva monipuolinen ja tiivis kaupunkimainen yhdyskuntarakenne mahdollistaa ekologisen ja kohtuuhintaisen asumisen, jossa palvelut ja pääkaupunkiseudun keskeiset työpaikka-alueet ovat saavutettavissa ilman henkilöautoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavaehdotuksen mukaisen rakentamisen myötä suuri osa paikan historiallisista arvoista menetetään. Kivistön koulun edustalla sijaitseva silokallio on kaavaehdotuksessa kuitenkin osoitettu säilytettäväksi. Muilta osin alueen nykyinen rakenne ja maisema muuttuvat alueen rakentamisa-

Rakentamattomana alueeseen liittyvät historialliset arvot ja Kivistön koulu pihapiireineen säilyisivät alueella. Kivistön koulun toiminnot siirtyvät kuitenkin lähitulevaisuudessa Ruusukvartsinkadun varteen rakennettavaan Aurinkokiven koulu- ja palvelurakennukseen (n. 2016). Nykyisen koulurakennuksen purkamisen yhteydessä tulee tutkia mahdollisuudet uusiokäyttää koulun tiiliaines ympäristötaiteen materiaalina.

Liikenne

Kaava-alue on osa Kivistön aseman ja linja-autoterminalin lähiympäristöä. Kaikki Kivistön aseman kolme sisäänkäyntiä sijaitsevat alle 200 metrin etäisyydellä suunnittelualueesta Syväkiventien eteläpuolella. Aseman läntisimmän sisäänkäynnin läheisyyteen varataan tilat linja-autoterminalille sekä henkilöautojen ja polkupyörien liityntäpysäköinti-alueita. Kehäradan junat liikennöivät tiheimmillään 10 minuutin vuorovälein ruuhka-aikoina ja päivällä. Junaliikenteen alkaessa v. 2015 joukkoliikenteen yhteydet Helsingin keskustaan, lentoasemalle ja Vantaan aluekeskuksiin paranevat merkittävästi. Pää- ja kokoojakaduilla on varauduttu liityntäbussilinjojen kulkureitteihin. Kokoojakaduilla bussit pysähtyvät ajoradalla hidastaen samalla muuta autoliikennettä. Kaava-alueen rakentaminen lisää alueen joukkoliikenteen potentiaalista käyttäjäkuntaa. Joukkoliikenteen riittävän suuri käyttäjäkunta alueella turvaa joukkoliikenteen reittien toimivuuden ja lyhyet vuorovälin tulevaisuudessakin.

Kaavan toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy keskustan pääkatuverkossa jonkin verran painottuen Vantaankoskentien, Syväkiventien ja Keimolantien varteen. Kivistön kaupunkikeskuksen kaavatyön yhteydessä tehdyissä liikenteen toimivuustarkasteluissa on ollut mukana myös nyt kaavoitettava alue ja sen ennustetut liikennemäärät. Toimivuustarkasteluissa ei kaava-alueen liittymissä eikä em. pääkatujen risteyksissä ole todettu välityskykyongelmia.

Kaava-alueen kevyenliikenteen yhteyksien suunnittelussa on tavoiteltu sujuvia reittejä alueen sisällä ja sen läpi. Kaavan toteutuminen parantaa alueen kevyenliikenteen yhteyksiä ja Kivistön aseman ja linja-autoterminalin saavutettavuutta Kivistön nykyisen pientaloalueen ja Keimolan suunnasta.

Tekninen huolto ja hulevedet

Kaavan myötä alueen rakennuskanta ja niitä palveleet yhdyskuntatekniset johdot ja putket poistuvat käytöstä. Uutta rakentamista varten kaava-alueelle rakennetaan tarpeelliset uudet verkostot.

Kaava-alueen jätevedet tullaan johtamaan kohti Piispankylään rakennettavaan jätevedenpumppaamoa. Ennen kuin Piispankylän jätevesipumppaamo on otettu käyttöön, on Kehäradan varressa sijaitseva väliaikainen jätevedenpumppaamo oltava toiminnassa.

Hulevesien hallinnan osalta Kivistön keskusta alueella on ensisijaisena tavoitteena estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaami-

en kasvu. Toisin sanoen hulevesiä tulee tavoitteen mukaan viivyttää hallitusti alueen sisällä niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Kaavamääräyksen mukaan suunnittelualueen hulevedet tulee viivyttää tonteilla. Käytännössä tämä tarkoittaa mm. sitä että, kaava-alueen pysäköintilaitosten katot tulee rakentaa viherkattoina, koska LPA- korttelialueilla ei ole tilaa muille viivytyseräyksille. Myös tonteilla 23186-4 ja 23187-5 on rakennettava viherkatot, jotta pienille tonteilla saadaan muodostettua riittävä viivytystilavuus.

Virkistysreitit ja viheralueet

Kaava-alueen Sakastipuista on osa laajempaa virkistysalue verkkoa. Kaava-alueen rakentuminen ei katkaise nykyisiä ja suunnitteilla olevia virkistysreittejä. Kaavan vaikutus virkistysalueisiin ja laajempaan viheralueiden muodostamaan verkostoon jää vähäiseksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Vaikka asemakaava tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen, alueen rakentaminen lisää jonkin verran liikenteen aiheuttamia päästöjä ja melua. Alueen rakentamisen aiheuttama liikennemäärän kasvu Kivistön pääkatuverkossa jää kuitenkin keskustan liikenteen kokonaismäärään suhteutettuna vähäiseksi, eikä sen aiheuttamaa häiriötä voida pitää kaava-alueen ympäristön toiminnoille normaalista poikkeavana kun huomioidaan alueen sijainti tiiviisti toteutetussa kaupunkiympäristössä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalue (Sakastipuisto) säilyy suurelta osin metsäisenä. Mikäli Kivistön keskustan pikaraitiotiesuunnitelmat etenevät ja Kivistöstä Keimolan suuntaan johtava pikaraitiotie yhteys toteutuu, myös Sakastipuiston metsäinen luonne tulee muuttumaan rakennetummaksi puistoksi.

Alueen tiivis, kaupunkimainen rakentaminen muuttaa luonnonmukaista veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Rakentamisesta seuraava lisääntyvä pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemärointiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittää hulevesivirtaamia ja kuivattaa maaperää ja pienilmastoa. Tätä kehitystä on kaavaehdotuksessa pyritty ehkäisemään. Kaavamääräysten mukaan hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevesimääräyksestä johtuen osa rakennusten katoista tulee rakentaa viherkattoina. Lisäksi kaavamääräysten mukaan LPA- korttelialueilla ja tonteilla 23186-4 ja 23187-5 hulevesien käsittelyssä on hyödynnettävä viherkattoja. Y- korttelialueella 70 % rakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona. Alueelle toteutettavat viherkatot luovat mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle.

Alueen eläinlajisto tulee rakentamisen takia korvautumaan

osittain kaupunkilajistolla, mutta myös säilyy pohjoisosan suurelta osin luonnontilaan jätettävillä puistoalueilla.

Kaava-alueen rakentaminen on luonteeltaan taajamarakennetta täydentävää. Alueen rakentaminen hyödyntää raideliikennettä, tukeutuu luontevasti Kivistän keskustan rakenteilla olevaan liikenneverkkoon ja kunnallisteknisiin verkostoihin. Taajamarakennetta täydentävä ja jo rakenteilla oleviin kunnallisteknisiin verkostoihin tukeutuva rakentaminen vähentää luontoon haitallisesti vaikuttavia rakentamisen ja liikenteen päästöjä muualla.

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta alueen sisäistä liikennettä palvelevien tonttikatujen ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Alueen katu- ja muu kunnallistekniikan verkoston toteutus kokonaisuudessaan edellyttää Kivistön opetustoimintojen siirtymistä Aurinkokiveen. Katu- ja kunnallistekniset verkostot toteutunevat vaiheittain. Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön myös tällä kaava-alueella ja siihen liittyy toteutuskustannuksia. Vantaankoskentie, Syväkiventie ja Keimolantie rakennetaan koko keskustan kaupunkirakennetta ja asuntotuotantoa varten, joten näiden suunnittelualuetta reunustavien katujen rakentaminen ei aiheuta tähän asemakaavaan liittyviä kynnysinvestointeja. Vesihuollon rakentamisen osalta kaavoituksesta seuraavat investoinnit ovat noin 141 000 €. Rakentamisen kustannusarvioita tarkistetaan kaavatöön edetessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Aluetta rasittavat Kivistön keskustan pääkatuverkon ja VT3:n liikenteen aiheuttama liikennemelu sekä jossain määrin lentomelu. Suunnittelualueen meluolosuhteita on tutkittu tarkemmin aluetta koskevassa meluselvityksessä (Asemakaavan 231600 ja asemakaavanmuutoksen 001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa, Ramboll 20.2.2014). Selvityksessä huomiointiin tieliikenteen ja mahdollisen tulevan pikaraitiotien aiheuttama melu. Selvitys laadittiin ennustevuodelle 2030 ja melukäyttäytyminen tutkittiin heijastuksien osalta tilanteessa jossa myös ympäröivät korttelit oli rakennettu.

Selvityksen mukaan tie- ja katuliikenteen aiheuttama melu on voimakainta päivisin Vantaankoskentien ja osalla Syväkiventiehen rajautuvien tonttien kadunpuoleisilla julkisivuilla joilla melutaso ylittää päivisin 65 dB. Näiden julkisivujen rakenteiden ääneneristävyys tulee olla vähintään 36 dB. Melutaso laskee Syväkiventien varressa koilliseen mentäessä (vaatimus 35 dB) ja on Spinellikujan koillispuolella tasolla 60–65 dB. Sama melutaso kohdistuu myös Keimolantien rajautuvien tonttien kadunpuoleisiin julkisivuihin. Näiden julkisivujen ääneneristävyys tulee selvityksen

mukaan olla vähintään 35 dB. Kaava-alueen muiden julkisivujen melutaso tie- ja raideliikenteen osalta jää alle 60 dB.

Raitiovaunun synnyttämä hetkellinen enimmäismelu (äänipiikki) ei asu-
misterveysohjeen mukaan saisi ylittää asuinhuoneissa yöaikaan 45 dB
tasoa. Mahdollisen pikaraitiotienlinjan aiheuttama hetkellinen enimmäis-
melu on selvityksen mukaan 76 dB. Asumisterveysohjeen mukainen 45
dB melutaso ei ylity sisätiloissa, kun rakenteiden ääneneristävyys on
31 dB.

Asemakaava edellyttää koko kaava-alueen parvekkeiden lasittamista.
Tämä on paitsi toiminnallinen kysymys (parvekkeet ovat paremmin me-
lulta suojattuja) myös kaupunkikuvallinen kysymys (samassa asuinra-
kennuksessa ei ole eri lailla käsiteltyjä parvekkeita). Kaava kannustaa
myös rakentamaan viherhuoneita, erityisesti Vantaankoskentien ja Syvä-
kiventien varrella.

Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asema-
kaavojen laadullisena tavoitteen Kivistön keskustassa on ollut asuntojen
tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on
esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksil-
le. Kaava-alueella on annettu meluntorjuntaa varten määräys: Asuinhuo-
neiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on
oltava vähintään 35 dB. Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuo-
ren ääneneristävyyden lentoja liikennemelua vastaan on oltava vähin-
tään 32dB. Tämän kaavamääräyksen mukaisilla rakenteilla täyttyvät
myös katuliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset
pääosalla kaava-aluetta. Ainoastaan Vantaankoskentien ja osalla Syvä-
kiventien varressa (Spinellikujasta lounaaseen) kaavamääräyksissä
edellytetään rakennusten julkisivujen rakenteilta lisäeristävyttä. Näiden
julkisivujen ääneneristävyys tulee kaavamääräysten mukaan olla vähin-
tään 36 dB.

Pikaraitiotien liikenteen aiheuttama enimmäismelu yöaikaan edellyttää
Keimolantien ja Sakastipuiston puoleisista julkisivurakenteilta 31 dB ää-
neneristävyttä. Tämä on alempi kuin em. lentomelun perusteella koko
kaava-aluetta koskeva 32 dB vähimmäisvaatimus. Joten mahdollisen pi-
karaitiotien liikenteen melu ei vaikuta melua koskeviin kaavamääräyksiin.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja -määräykset on laadittu noudatta-
en Kivistön asemakaavayksikön (= entisen Marja-Vantaa-projektin) mal-
lia eri teemoista koottuvine pykälineen. Kaavamerkinnät ja -määräykset
ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksissaan keväällä 2013 kaava-alueen katujen ja puistojen nimiä. Kaava-alueen nimistö noudattaa Kivistön keskustan eri kivilajeihin perustuvaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu selostuksen liitteenä esitetty havainnekuva (liite 3). Asemakaavaan liittyy rakentamisohje.

6.1.1 Toteuttaminen

Alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentamien alkaa kaavan vahvistuttua. Kokonaisuudessa katu- ja kunnallistekninen verkoston voidaan rakentaa kun Kivistön koulun opetustoiminnot ovat siirtyneet uusiin tiloihin Aurinkokiveen (n. 2016). Em. huomioiden alue rakentunee arviolta noin viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

Alueen rakentaminen tulee aloittaa kaava-alueen meluolosuhteista johtuen Vantaankoskentiehen rajautuvilta tonteilta. Näin alueen ensimmäiseksi valmistuneet rakennukset suojaavat sisäpihojen ulko-oleskelualueita VT3:n liikennemelulta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

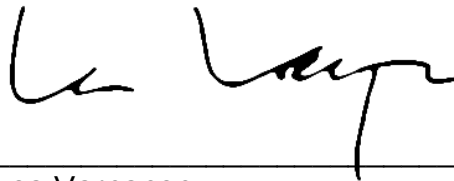
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Projektinjohtaja Gilbert Koskela
Projektinjohtaja Reijo Sandberg
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira
Asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Suunnitteluavustaja Outi Colliander
Suunnitteluavustaja Sari Simonen
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Rakennustutkija Anne Vuojolainen
Hankesuunnittelupäällikkö Jukka Hagelberg
Suunnittelija Päivi Riehunkangas
Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteeri, Sirkka Kosonen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Projekti-insinööri Jukka Hietamies
Liikenneinsinööri Susanna Koponen

Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Kaupungininsinööri Henri Westlin
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki
Lupatarkastaja Sampo Sälevara
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen
Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Konsultit edustamistaan yhtiöistä:

Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy
Ramboll Finland Oy
Vantaan Energia Oy

Vantaalla 15.9.2014



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki
asemakaavasuunnittelija

LIITE 1. Tilastolomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.08.2014
Kaavan nimi	231600 Kivistö 23 kaupunginosa, Koulun ympäristö		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		14.02.2013
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092231600
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	49,3120	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	49,3120
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]		

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	49,3120	100,0	50100	0,10	49,3120	50100
A yhteensä	20,4850	41,5	48100	0,23	20,4850	48100
P yhteensä						
Y yhteensä	5,4620	11,1	2000	0,04	5,4620	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,0780	22,5	0		11,0780	0
R yhteensä						
L yhteensä	12,2870	24,9	0		12,2870	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

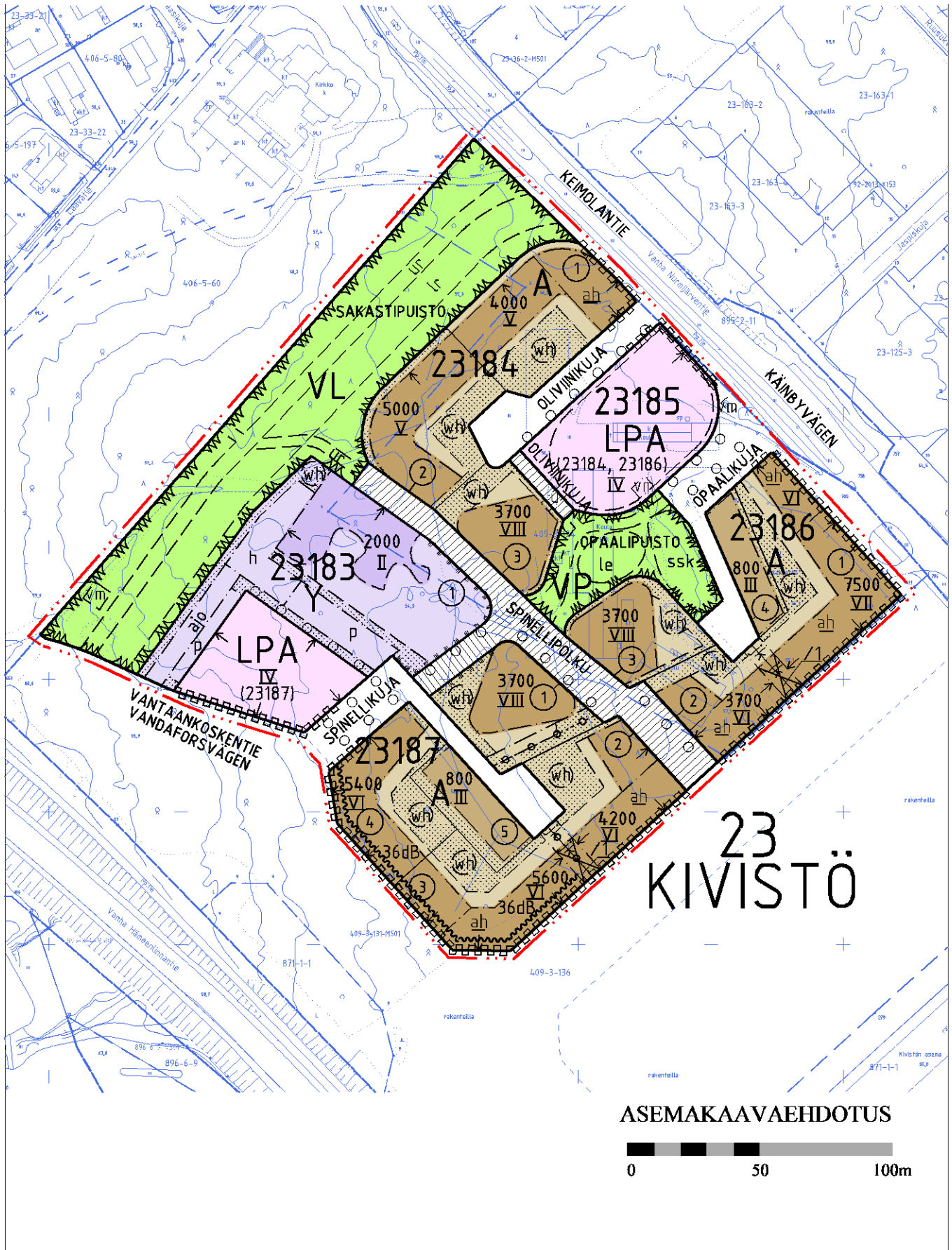
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	49,3120	100,0	50100	0,10	49,3120	50100
A yhteensä	20,4850	41,5	48100	0,23	20,4850	48100
A	20,4850	100,0	48100	0,23	20,4850	48100
P yhteensä						
Y yhteensä	5,4620	11,1	2000	0,04	5,4620	2000
Y	5,4620	100,0	2000	0,04	5,4620	2000
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	11,0780	22,5	0		11,0780	0
VP	2,0100	18,1	0		2,0100	0
VL	9,0680	81,9	0		9,0680	0
R yhteensä						
L yhteensä	12,2870	24,9	0		12,2870	
Kadut	4,3530	35,4			4,3530	
Kev.liik.kadut	2,8290	23,0			2,8290	
LPA	5,1050	41,5	0		5,1050	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2. Asemakaavakartta ja määräykset 1:2000



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

231600

Päiväys
Datum

15.9.2014

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

689491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

KIVISTÖN KOULUN YMPÄRISTÖ

Asemakaava

Korttelit 23183 - 23187

sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Korttelit 23184, 23186 ja 23187

sekä osassa korttelia 23183.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 23, Kivistö

OMGIVNINGEN KRING KIVISTÖ SKOLA

Detaljplan

Kvarteren 23183 - 23187

saamt gatu- och rekreationsområden.

Tomtindelning

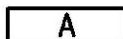
Kvarteren 23184, 23186 och 23187

saamt delar av kvarteret 23183.

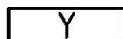
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinrakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7



Yleisten rakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7

§ 1 kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

Kaupunkikuvan ja viihtyisyyden vaatimukset tulee täyttää rakentamalla vaihtelevia rakennustyyppöjä, kaupunkitiloja ja pysäköintilaitoksia. Kaupunkitilojen tulee ilmentää hyvän kaupunkisuunnittelun ja kestävä kehityksen tavoitteita siten, että syntyy vaihtelevia, intensiivisiä ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia katu- ja korttelitiloja.

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneelien ja muita energialaajuuksia säästävien ja tuottavien ratkaisujen saa rakentaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sijoitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Rakennusten ensimmäisten kerrosten tulee asuinrakennusalojen ah-merkinnällä varustetussa osassa olla muita kerroksia korkeampia siten, että liike- ja palvelutilojen vaatimat tekniset asennukset mahdollistetaan. Maantasokerrosten julkisivu ja massoitelu tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneelien ja viherkattoja. Vantaankoskentie, Syväkiventie ja Keimolantie puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut yksittäiset ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan. Kaava-alueen parvekkeet tulee lasittaa. Vantaankoskentie ja Syväkiventie varren asuinrakennuksissa tulee suosia viherhuoneita.

Lähtökohteisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Maantasokerros (kellarikerros) tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla. Näkyvää betonisokkeliä ei sallita.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.
§ 1-7 gäller kvarteren

Kvartersområde för allmänna byggnader.
§ 1-7 gäller kvarteren

Park.

Område för närekreation.

Kvartersområde för bilplatser.
§ 1-7 gäller kvarteren

§ 1 stadsbilden

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

De krav som stadsbilden och trivselen ställer ska uppfyllas genom att varierande byggnadstyper, stadsrum och parkeringsanläggningar byggs. Stadsrummen ska utgöra uttryck för principerna för god stadsplanering och hållbar utveckling så att det uppstår omväxlande, intensiva och arkitektoniskt högklassiga gatu- och kvartersrum.

Tekniska anordningar ska på ett naturligt vis integreras i arkitekturen och markanvändningen. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar får byggas och anläggas. Luftkonditioneringsmaskinrummen samt inlägnader och murar ska anpassas till husarkitekturen och stadsbilden.

I den del flervåningshusens första plan som är ah- märkt ska rumshöjden vara högre än i de övriga våningarna för att möjliggöra de tekniska installationer som affärs- och servicelokalerna kräver. Fasaderna och byggnadsmassans artikulering i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

På byggnadernas tak får solpaneler och gröntak byggas. Balkongerna längs fasaderna mot Vandaforssvägen, Djupbergsvägen och Käinbyvägen ska i regel vara indragna. Enstaka arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade konsolbalkonger är tillåtna. Balkongerna får överstrida byggnadsytan. Balkongerna i planområdet ska inglasas. I bostadshusen utmed Vandaforssvägen och Djupbergsvägen ska byggandet av vinterträdgårdar uppmuntras i bostadshusen.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada. I gatufasaderna tillåts inga synliga elementfogar. Markplansvåningen (källarvåningen) måste byggas i högklassiga och hållbara material. Synliga betongsokklar tillåts inte.

Tonttien 23184-3, 23186-3 ja 23187-1 pistetalojen tulee muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus.

Kerrostalojen maantasokerroksesta osa on rakennettava asunnoiksi.

§ 2 laatu

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta. Nykyisen koulurakennuksen purkamisen yhteydessä tulee laatia selvitys rakennusvalvonnalle tiilimateriaalin uusiokäytöstä uudisrakentamisessa ja ympäristötaiteessa.

Kaava-alueen ekotehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä.

Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävä kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä.

Kaava-alueelle laaditaan rakentamishoje ja Taiteen konspeti. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

§ 3 rakennusoikeus

Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Pysäköintitalon saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Sen laajuus on ilmaistu rakennusalan ja kerroslukuna.

Teknisen huollon tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueiden ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroskorkeudeltaan 5 metriä korkeina ja niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asuinrakennusten porrashuoneen ala lasketaan rakennusoikeuteen. Luonnonvaloisin ja viihtyisän porrashuoneen alasta ei lasketa 20 k-m²:n alaa kussakin kerroksessa rakennusoikeuteen.

Asumista palvelevia tiloja kuten jätuhuone, varasto, harastus ja kerhotiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 15 % asuntokerroksalasta. Tiloja voidaan rakentaa A-kortteleihin ja kyseistä korttella palvelevaan LPA-kortteliin. Vähintään 30 % tiloista tulee toteuttaa A-korttelialueelle.

Asuinkeuhustalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia talosaunoja, viherhuone-, kuntosali-, harastusym. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Tonteilla 23184-3, 23186-3 ja 23187-1 tilat voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä.

Kortteleihin 23184, 23186 ja 23187 tulee toteuttaa asukkaiden yhteiskäyttöön vähintään yksi asukastila, vähintään 100 k-m². Nämä tilat voivat sijaita myös korttella palvelevassa pysäköintilaitoksessa.

§ 4 liikenne ja pysäköinti

Pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värilen käytöllä.

Pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Autojen pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä invapaikkoja.

Punkthusen på tomterna 23184-3, 23186-3 och 23187-1 ska inbördes utgöra en enhetlig helhet.^{2/5}

En del av flervåningshusens markplan ska byggas som bostäder.

§ 2 kvalitet

Hållbara material ska användas i byggnadernas fasader. Målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialet. I samband med att den nuvarande skolbyggnaden rivs måste man sammanställa en utredning till byggnadstillsynen om återvinningen av tegelmaterialet i nybyggnationen och miljökonsten.

Ekoeffektiviteten i planområdet ska hålla en god nivå.

Uppförandet och anläggandet av byggnader och uteområden ska fylla kraven på hållbar utveckling och flexibla utrymmen samt stödja lösningar som möjliggör energibesparande och förnybara energiformer. Gårdarna och utvistelseområdena ska vara grönskande och trivsamma.

För planområdet sammanställs byggnadsanvisningar och ett konstnärligt koncept. Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering.

§ 3 byggrätt

De tillägsbyggrätter för boende som tilläts i denna paragraf dimensionerar inga bil- eller cykelplatser.

Parkeringshuset får byggas utöver byggrätten. Parkeringshusets omfång har angetts som byggnadsyta och våningstal.

Utrymmen för teknisk service får byggas utöver byggrätten.

På de byggnadsytor i kvartersområdena som angetts med markeringen ah ska våningshöjden i utrymmena vara fem meter hög i markplanet och dessa ska byggas på ett sådant sätt att de vid behov genast kan tas i bruk som affärs- och servicelokaler. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten.

Arealen för bostadshusens trapphus räknas in i byggrätten. Av arealen i ett trapphus som har dagsljusinsläpp och är trivsamt räknas 20 m² -vy i varje våningsplan inte med i byggrätten.

Utrymmen som betjänar boendet, som soprum, förråd, hobby- och klubblokaler får byggas utöver den byggrätt som anges i planen omfattande maximalt 15 % av bostadsvåningsytan. Utrymmena kan byggas i A-kvarteren och LPA-kvarteret som betjänar det aktuella kvarteret. Minst 30 % av utrymmena ska förverkligas i A-kvartersområdet.

Husbastur, vinterträdgårdar, gym, hobbyrum och andra utrymmen som placeras i bostadsbyggnadernas och parkeringsanläggningarnas takvåningar räknas inte in i byggrätten. På tomterna 23184-3, 23186-3 och 23187-1 kan utrymmena förverkligas oberoende av våningstalet.

I kvarteren 23184, 23186 och 23187 ska åtminstone en invånarlokal omfattande minst 100 m²-vy förverkligas för invånarnas gemensamma bruk. Dessa utrymmen kan också förläggas till den parkeringsanläggning som betjänar kvarteret.

§ 4 trafik och parkering

Parkeringsanläggningarna ska ha dagsljusinsläpp, vara trivsamma och arkitektoniskt anknyta till omgivande bostadsbyggnader. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger.

I parkeringsanläggningarna ska det finnas beredskap för laddningsställen för elbilar.

I bilparkeringsanläggningarna reserveras dessutom förädsutrymme för långtidsförvaring av cyklar och mopeder samt ett med behövlig utrustning försett utrymme om 40 m²-vy för underhåll och tvätt av cyklar.

På bostadstomterna får placeras sådana bilplatser som betjänar teknisk service, hem- och handikappservice, butikstransporter och hälsovård samt handikappparkeringsplatser.

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavat autopaikat:

A -kortteli: 1 ap/ 130 k-m², asunnot

1 ap / 50 k-m², toimistot

1 ap / 35 k-m², liiketilat

1 ap / 170 k-m², palveluasunnot- ja palvelutilat

Y -kortteli: 1 ap / 65 k-m²

Kortteleiden 23184 ja 23186 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23185 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Korttelin 23187 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23183 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 autopaikkoja voidaan sijoittaa pysäköintilaitosten lisäksi tonteille enintään 1ap/asunto.

Rakennettavat polkupyöräpaikat:

Säältä suojattua helposti käytettävää tilaa polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa A -kortteleissa vähintään 1 kpl / 35 k-m². Vähintään 50 % näistä tiloista on oltava lukittavia tiloja, 30 % saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa myös rakentaa piha-alueelle rakennusalan ulkopuolelle.

Säältä suojattuja, helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään: toimisto-, palvelu- ja liiketilat 1 paikka / 40 k-m².

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Keimolantien, Syväkivientien ja Vantaankoskentien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

Asuinhuoneiden ja päiväkotitilojen ulkokuoren ääneneristävyyden AL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Lisäksi korttelissa 23187 Vantaankoskenttelle ja Syväkiventielle suuntautuvien asuinhuoneiden ulkoseinien ääneneristävyyden ΔL on oltava liikennemelua vastaan kaavakartassa esitetyn arvoin mukainen.

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

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueen kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteen putkikeräysjärjestelmään.

Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi LPA- korttelialueille sijoitetaan kierrätyshuoneet. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueella on kielletty reikien poraaminen kalioon esim. maalämpöä tai kaivoja varten.

Korttelin 23183 LPA-alueelle rakennettavan pysäköintilaitoksen ja tonttien 23187-3 ja 23187-4 rakennukset tulee ottaa käyttöön ennen kaava-alueen muiden rakennusten käyttöönottoa.

§ 6 hulevedet

Hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakohtainen hulevesisuunnitelma.

LPA-korttelialueilla sekä tonteilla 23186-4 ja 23187-5 hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja.

Y-korttelialueella hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona.

§ 7 kortteli- ja ulko-oleskelualueet

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherkenttäminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Pihojen tulee olla viihtyisiä. Kerrostalojen piha-alueelle on suositeltavaa varata korttelialueen yhteisiä leikki- ja oleskelualueita. Leikki-alueet on suojattava ja elävöitettävä istutuksin.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.^{3/5}

Bilplatser som ska byggas:

A-kvarteren: 1 bp/ 130 m²-vy, bostäder

1 bp/50 m²-vy, kontor

1 bp/35 m²-vy, affärsutrymnen

1 bp/170 m²-vy, servicebostäder och serviceutrymnen

Y-kvarteren: 1 bp/65 m²-vy

Bilplatserna i kvarteren 23184 och 23186 ska placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 23185.

Bilplatserna för kvarter 23187 ska placeras i en parkeringsanläggning i kvarter 23183.

På tomterna 23186-4 och 23187-5 kan bilplatser, förutom i parkeringsanläggningar, också placeras på tomterna, högst 1bp/bostad.

Cykelplatser som ska byggas:

I A-kvarteren ska reserveras väderskyddade och lättillgängliga utrymnen för cykelplatser omfattande minst 1 plats/35 m²-vy. Minst 50 % av dessa utrymnen ska vara låsbara utrymnen, 30 % förläggs till skjutak och 20 % är under bar himmel. Förvaringsutrymnen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

Antalet väderskyddade och lättillgängliga cykelplatser som ska byggas uppgår till minst: kontors-, service och affärslokaler 1 plats/40 m²-vy

§ 5 miljöstörmöring och energiförsörjning

Mot Käinbyvägen, Djupbergsvägen och Vandaforsvägen får inga öppningar för tagning av ersättningsluft till bostadslägenheter placeras.

Ljudisoleringen AL mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens och dagislokalernas ytskikt ska vara minst 35 dB. I kvarteret 23187 ska dessutom ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i ytterväggarna till bostadsrummen mot Vandaforsvägen och Djupbergsvägen stämma överens med det värde som föreslås på plankartan.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i ytskiktet till kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymnen ska vara minst 32 dB.

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

Fastigheterna i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.

Ett återvinningsrum placeras i kvartersområdena märkta med LPA för att samla in kartong av större storlekar, blandavfall, mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem. Återvinningsrummen ska vara lätta att utföra service i.

På detaljplaneområdet är det förbjudet att borra hål i berget, t.ex. för brunnar eller bergvärme.

Den parkeringsanläggning som byggs i LPA-området i kvarter 23183 och byggnaderna på tomterna 23187-3 och 23187-4 ska tas i bruk före de övriga byggnaderna i planområdet tas i bruk.

§ 6 dagvatten

Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet måste en dagvattenplan för respektive byggsplats sammanställas.

Inom LPA-kvartersområdena samt på tomterna 23186-4 och 23187-5 ska man utnyttja gröntak för hanteringen av dagvatten.

I Y-kvartersområdet ska 70 % av byggnadernas takareal förverkligas som gröntak, oberoende av vilken metod som används vid dagvattenhanteringen.

§ 7 kvarters- och utevistelseområden

Anläggningen av gårdarna och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Gårdarna ska vara trivsamma. I gårdsområdet för flervåningshus rekommenderas att gemensamma lek- och vistelseområden för kvartersområdet reserveras. Lekområdena ska skyddas och livas upp genom planteringar.

Maantasokerroksessa asuinhuoneen liittyessä katutasoon muualla kuin ah-merkinnällä osoitetulla rakennusosalalla asunnon yksityisyys tulee turvata, esim. siten että lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutaso pinta ylemmänä. Tonttien aitaaminen: Tontteja rajaavien aitojen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja korkeatasoisia. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja. Osa - alueen raja. Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja. Sitovan tonttijakon mukaisen tontin raja ja numero. Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero. Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Roomalainen numero osoittaa rakennuksen, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee. Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen. Rakennusala. Ohjeellinen rakennusala. Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon. Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja. Uloke. Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. /1 merkityt tulee liittää katolla toisiinsa. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennettava aita. Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB. Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa. Raideliikenteelle varattu alueen osa. Ohjeellinen ulkoilureitti. Ohjeellinen hulevesialue. Istutettava alueen osa. Ohjeellinen istutettava alueen osa. Säilytettävä / istutettava puurivi. Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää. Katu. Jalankululle varattu katu. Ajoyhteys. Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa. Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa. Pysäköimispaikka. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Då bostadsrum i markplan ansluter till gatunivån annanstans än på en byggnadsyta som angetts med markeringen ah ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom intilliggande gatunivå. Inhågnad av tomter Inhågnaderna mellan tomterna ska hålla en hög kvalitetsnivå vad gäller stadsbilden. Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Gräns för delområde. Riktgivande gräns för område eller del av område. Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning. Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer. Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller. Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas. Byggnadsyta. Riktgivande byggnadsyta. Byggnadsyta där transformator får placeras. Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet. Utsprång. Genomfartsöppning i byggnad. De som markerats med /1 ska kopplas ihop med varandra med hjälp av tak. Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera. Ett staket som skall byggas. Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 36 dB mot denna sida av byggnadsytan. Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse. För spårtrafik reserverad del av område. Riktgivande friluftsled. Riktgivande dagvattenområde. Del av område som bör planteras. Riktgivande del av område som bör planteras. Trädrad som skall bevaras / planteras. Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras. Gata. För gångtrafik reserverad gata. Körförbindelse. Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik. Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik. Parkeringsplats. Del av område reserverad för underjordisk ledning.
---	--

Asemakaava ja tonttijako, Kivistö 231600 Asemakaavaselostus 15.9.2014/II
56/59

	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(23184,23185)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
	TONTTIIJAKO 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

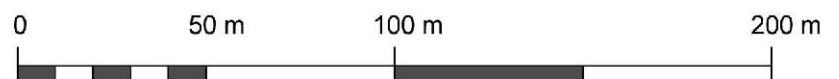
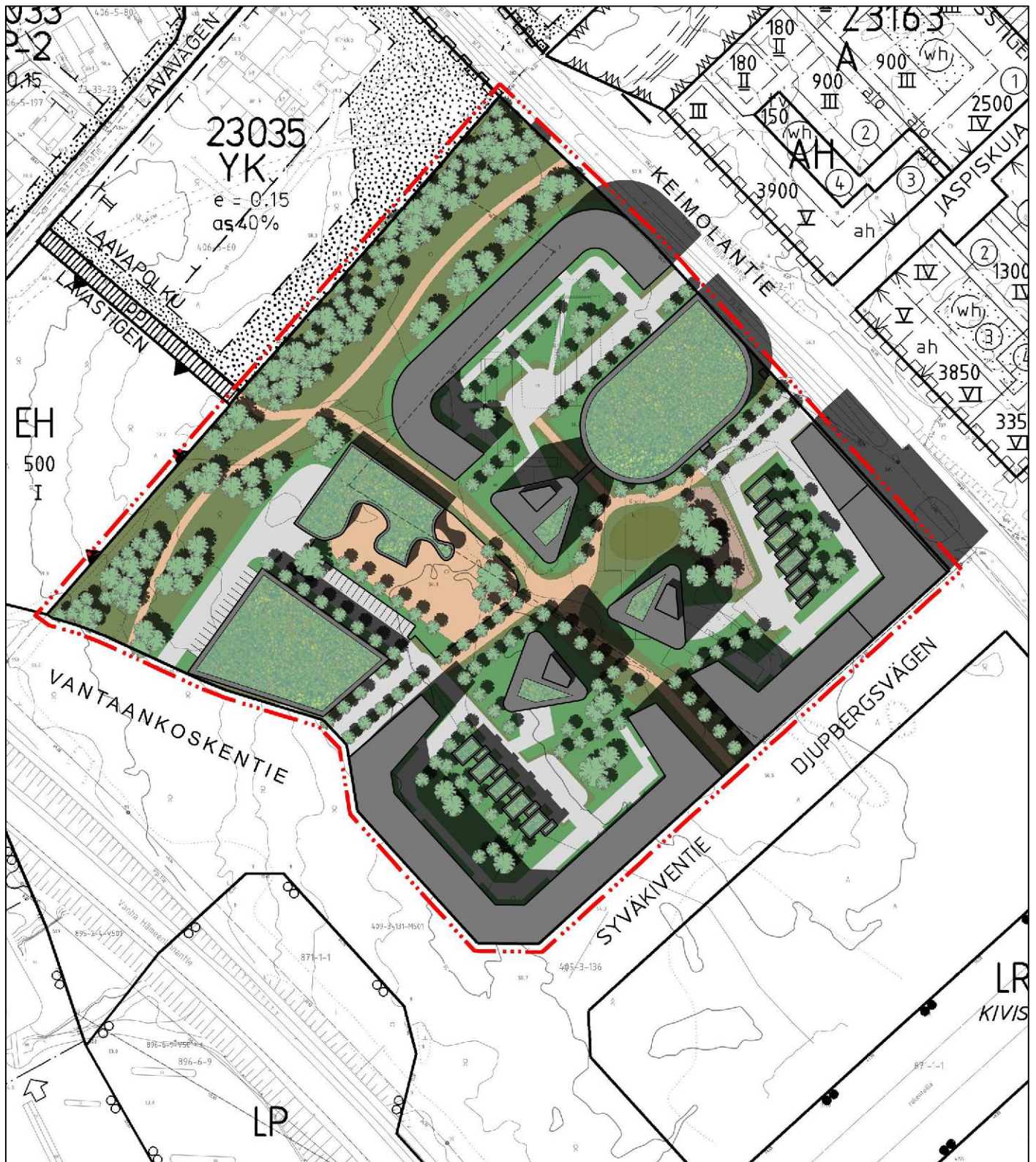
Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad
och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto	Kaavoituspäälikkö / Planläggningschef	
Pohjakaartilla täydentää kaavoitusmittausaseluksen 1284 / 1999 vaatimukset.	Mättningsavdelningen	
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vanlaalla / Vanda ____ 20__	Baskartan fyller de anspråk som förordningen om planläggningsmätning 1284 / 1999 kräver.
		Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

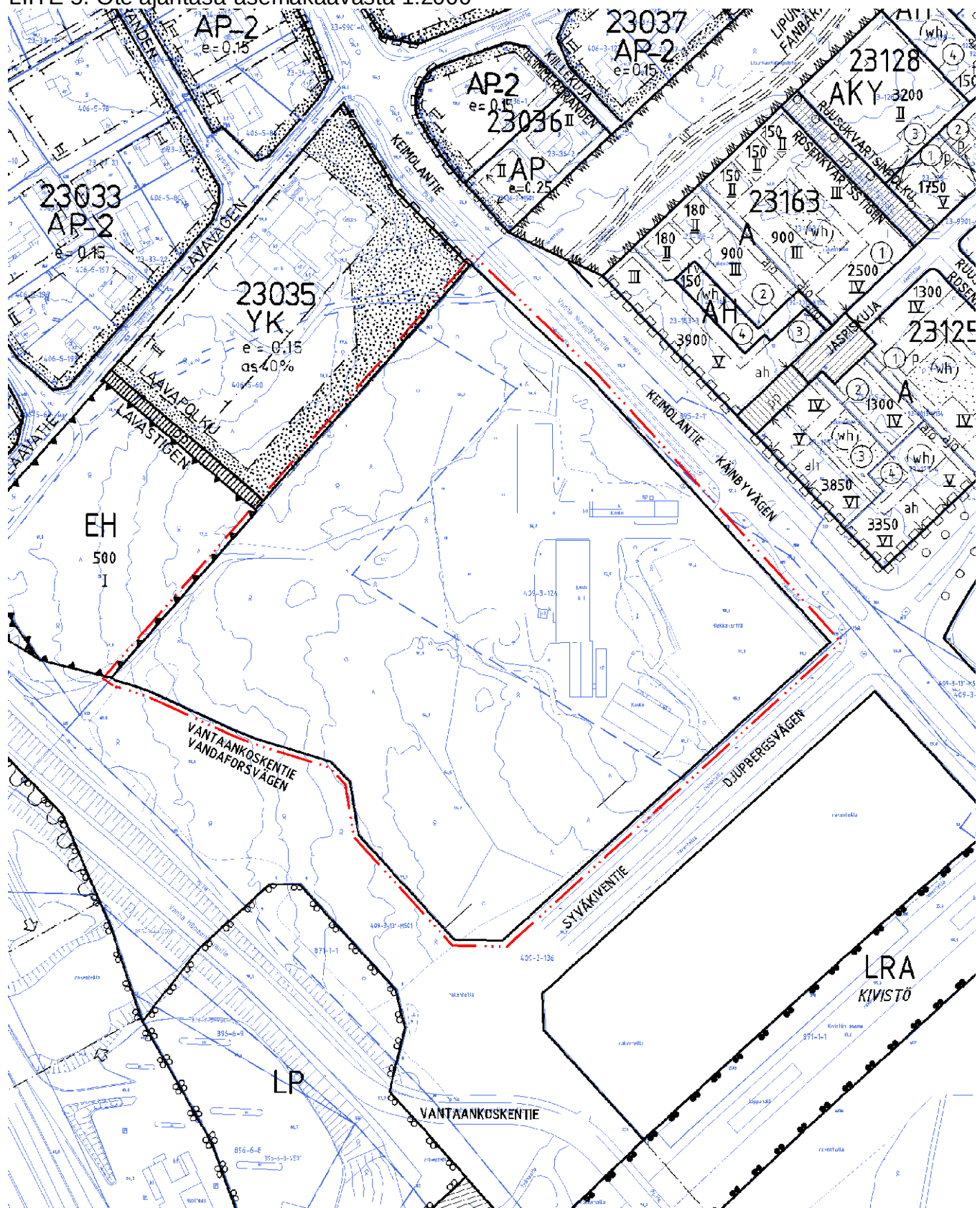
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____ 20__

LIITE 3. Havainnekuva 1:2000



LIITE 5. Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000





12 § **Asemakaavamuutos 002217 ja tonttijako, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2 / TLA**

VD/3914/10.02.04.01/2013

TLA/TKA/SRU

Eräkuja 2:n tontilta puretaan kaksikerroksinen toimistotalo (965 k-m²) ja tontin pohjoisosaan rakennetaan uusi kuusikerroksinen asuinkerrostalo (3 000 k-m²). Rakennus sijoitetaan niin, että se ei tule Eräkuja 1:n oleskelutilojen eteen. Kerrostalo jättää tilaa Myyrmäen kirkon ympärille ja sijoittuu poikittain Eräkujaan nähden välittäjäksi 1960-luvun seitsemänkerroksisten kerrostalojen ja 2010-luvun viisikerroksisen kerrostalon väliin.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 15103, kaupunginosassa 15 Myyrmäki. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 3.

Tonttijako koskee korttelia 15103

Alue sijaitsee Louhelassa osoitteessa Eräkuja 2.

Kaavan hakija

Ermari Oy.

Maanomistus

Ermari Oy ja Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut YIT Rakennus Oy ja sen konsulttina Arkkitehdit T. Grönlund Oy.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C.

Asemakaava

Ermari Oy hakee asemakaavamuutosta siten, että virasto- ja hallintorakennusten korttelialue YH muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaminen ja keskustojen kehittäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa virasto- ja hallintorakennusten korttelialueen YH tonttitehokkuus on $e = 0,40$, siitä laskettu rakennusoikeus 965 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Paikalla on nyt kaksikerroksinen toimistorakennus (1 020 k-m²), alun perin rakennusliike Puolimatka Oy:n pääkonttori, joka on valmistunut 1971.

Uusi asuinkerrostalo sijoittuu Eräkujaan nähden poikittain, jolloin se ei tule itäpuolisen kerrostalon oleskelutilojen ikkunoiden eteen. Talo sijoittuu kuitenkin pohjoispuolisen kerrostalon makuuhuoneiden ikkunoiden eteen, mutta näistä asunnoista jää yhä vapaat näkymät sekä itään että länteen. Uudesta kerrostalosta saadaan vapaat näkymät etelään ja länteen. Myös kirkon ympärille jää tilaa.

Uuden kuusikerroksisen asuintalon itäpuolella on viisikerroksinen asuintalo ja pohjoispuolella seitsemänkerroksinen asuintalo, jossa on lisäksi maanpäällinen kellari.

Kerrostalo vastaa keskusta-alueelle kohdistuvaan kysyntään. Taloon voidaan rakentaa noin 43 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 60 k-m² (arvio). Asuinkerrostalon suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi ja rakennusoikeus 3 000 k-m². Tällöin rakennustehokkuus nousee nykyisestä $e = 0,4$:stä tehokkuuteen $e = 1,23$. Osa nykyisestä kiinteistöstä muuttuu katualueeksi.

Autopaikat sijoitetaan tontille, osin katuja rajaavaan katokseen. Autopaikkoja tulee rakentaa 23 kpl (1 ap / 130 k-m², kokeilu Kala 9.12.2013).



Louhelan kaupunkikuva muodostuu Louhelantielle näkyvistä kerrostalojen päädyistä. Uusi asuinkerrostalo täydentää 2012 rakennettua Louhelan keskustaa. Kerrostalon korkeus on sovitettu naapuritonttien viisi- ja seitsemäkerroksisiin kerrostaloihin. Ratkaisussa on otettu huomioon nykyisten asuntojen näkymät. Eräkujan itäpuolisen kerrostalon näkymät jopa paranevat, kun nykyinen kaksi-kerroksinen toimistotalo puretaan. Ratkaisu säilyttää kirkon merkityksen kaupunkimaisemassa.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi annetaan 3 000 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kuusi. Eräkujaa rajataan autokatoksin, joihin tulee viherkatot. Louhelantien puolella bussipysäkki rajataan tontista kaksimetrisellä muurilla, joka on graafista betonია.

Naapurit ovat vaikuttaneet rakennuksen sijoitukseen.

Asemakaava sisältää tonttijaon.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 20.11.2013. Yleisötilaisuudet pidettiin 14.1.2014 ja 18.3.2014.

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

Mielipiteissä toivottiin erityisesti rakennuksen sijoittamista poikittain Eräkujaan nähden niin, että rakennus ei sijoitu Eräkuja 1:n oleskelutilojen eteen. Tämä on huomioitu rakennuksen sijoituksessa.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu keskusta-alueelle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3000 k-m², noin 43 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002217 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2.
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 15.9.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5



Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2262,
(timo.kallaluoto[at]vantaa.fi)



Louhelan Eräkuja 2

Toimistorakennuksen tilalle asuinkerrostalo



Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 15.9.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002217

2. Tiivistelmä

Ermari Oy hakee asemakaavamuutosta siten, että virasto- ja hallintorakennusten korttelialue YH muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK.

Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta C. Kaupungin tavoitteena on täydennysrakentaminen ja keskustojen kehittäminen.

Voimassa olevassa asemakaavassa virasto- ja hallintorakennusten korttelialueen YH tonttitehokkuus on $e = 0,40$, siitä laskettu rakennusoikeus 965 k-m² ja suurin kerrosluku kaksi.

Paikalla on nyt kaksikerroksinen toimistorakennus (1 020 k-m²), alun perin rakennusliike Puolimatka Oy:n pääkonttori, joka on valmistunut 1971.

Uusi asuinkerrostalo sijoittuu Eräkujaan nähden poikittain, jolloin se ei tule itäpuolisen kerrostalon oleskelutilojen ikkunoiden eteen. Talo sijoittuu kuitenkin pohjoispuolisen kerrostalon makuuhuoneiden ikkunoiden eteen, mutta näistä asunnoista jää yhä vapaat näkymät sekä itään että länteen. Uudesta kerrostalosta saadaan vapaat näkymät etelään ja länteen. Myös kirkon ympärille jää tilaa.

Uuden kuusikerroksisen asuintalon itäpuolella on viisikerroksinen asuintalo ja pohjoispuolella seitsemänkerroksinen asuintalo, jossa on lisäksi maanpäällinen kellari.

Kerrostalo vastaa keskusta-alueelle kohdistuvaan kysyntään. Taloon voidaan rakentaa noin 43 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 60 k-m² (arvio). Asuinkerrostalon suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi ja rakennusoikeus 3 000 k-m². Tällöin rakennustehokkuus nousee nykyisestä $e = 0,4$:stä tehokkuuteen $e = 1,23$. Osa nykyisestä kiinteistöstä muuttuu katualueeksi.

Autopaikat sijoitetaan tontille, osin katuja rajaavaan katokseen. Autopaikkoja tulee rakentaa 23 kpl (1 ap / 130 k-m², kokeilu Kala 9.12.2013).

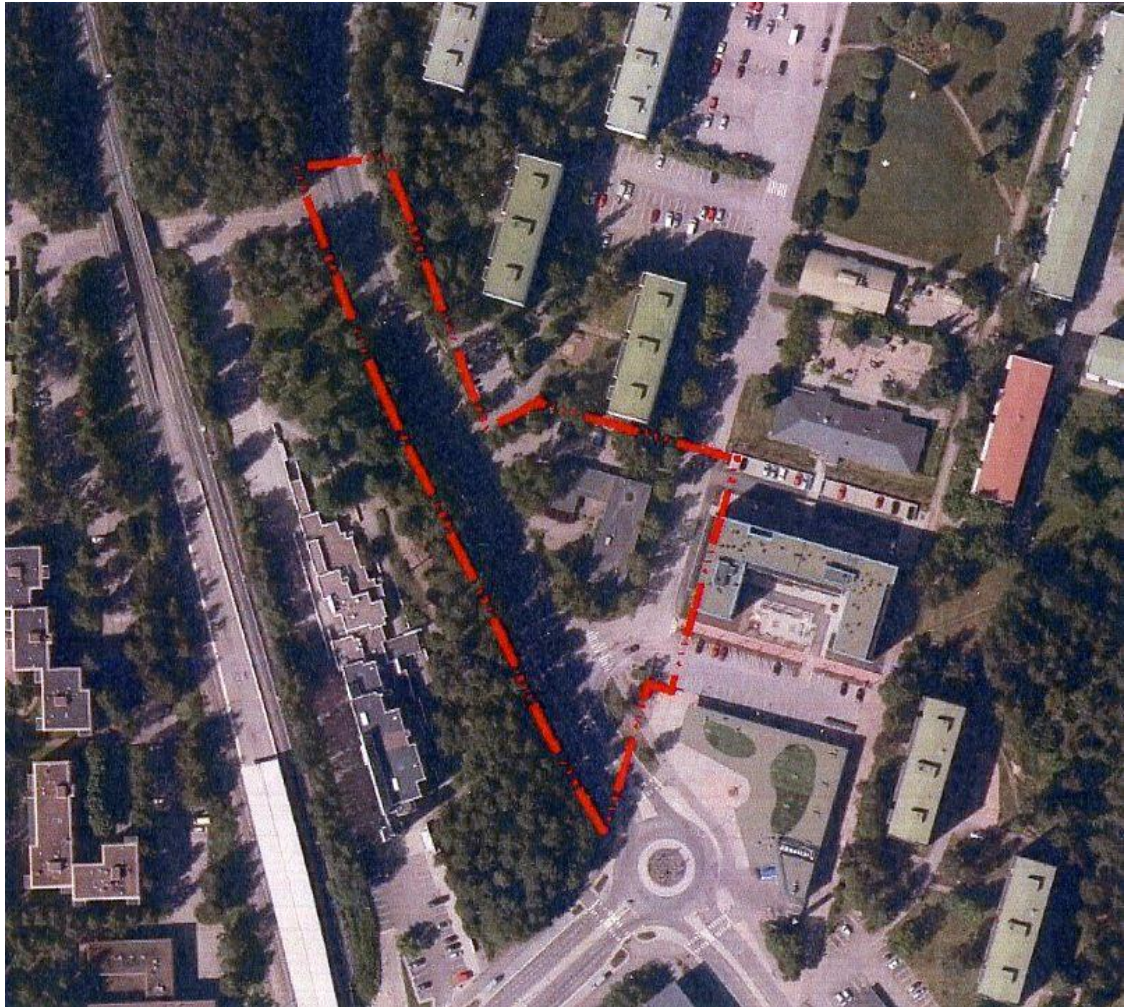
Louhelan kaupunkikuva muodostuu Louhelantielle näkyvistä kerrostalojen päädyistä. Uusi asuinkerrostalo täydentää 2012 rakennettua Louhelan keskustaa. Kerrostalon korkeus on sovitettu naapuritonttien viisi- ja seitsemänkerroksisiin kerrostaloihin. Ratkaisussa on otettu huomioon nykyisten asuntojen näkymät. Eräkujan itäpuolisen kerrostalon näkymät jopa paranevat, kun nykyinen kaksikerroksinen toimistotalo puretaan. Ratkaisu säilyttää kirkon merkityksen kaupunkimaisemassa.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi annetaan 3 000 k-m² ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi kuusi. Eräkujaa rajataan autokatoksin, joihin tulee viherkatot. Louhelantien puolella bussipysäkki rajataan tontista kaksimetrisellä muurilla, joka on graafista betonia.

Naapurit ovat vaikuttaneet rakennuksen sijoitukseen.

Asemakaava sisältää tonttijaon.

3. Lähtökohdat



Ortoilmakuva kaava-alueelta (2013), Louhelan katot ovat yleensä vihreitä peltikattoja. Uuden asuinkerrostalon (Eräkuja 1) ja ostoskeskuksen katot ovat vihreää kattohuopaa. Ostoskeskuksen katolla on lisäksi tekonurmea.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Louhelan keskusta sijoittuu Myyrmäen ja Martinlaakson keskustojen väliin. Sijainti Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää tarjoavat nopeat ja monipuoliset yhteydet pääkaupunkiseudulle. Kehäradan valmistuttua 1.7.2015 yhteydet lentoasemalle ja muihin seudun keskuksiin paranevat merkittävästi.

Suunnittelualue sijaitsee Louhelan keskustassa Louhelantien ja Eräkujan risteyksessä uuden Louhelan ostoskeskuksen naapurissa, vastapäätä Myyrmäen kirkkoa. Tontilla sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1971 valmistunut kaksikerroksinen toimistorakennus. Alue rajautuu pohjoisessa 1960-luvulla rakennettuihin seitsemän-kerroksisiin kerrostaloihin.

Kaavamuutosalue soveltuu asuntorakentamiseen hyvin, koska palvelut, virkistys-alueet ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä.



Näkymä Louhelantieltä. Vasemmalla muutoskohde ja oikealla vuonna 2012 valmistunut asuinkerrostalo. – Anne Olkkola 2013.

Luonnonympäristö

• Maisemarakenne ja maisemakuva

Kaavamuuotosalue sijoittuu Louhelan asuntoalueen luoteisreunalle tasaiseen maastokohtaan. Ympäröivät asuinrakennukset on sijoitettu väljästi puustoiseen, vaihtelevaan maastoon. Maasto laskee pohjoiseen päin. Lännessä näkyy pienellä määllä koivikon läpi Myyrmäen kirkko. Lähietäisyydellä on myös Mätäoanlaakson merkittävä maisemakokonaisuus.

• Maaperä ja pohjavesi

Tontti sijaitsee pintamaalajikartan mukaan täyttöalueella. Täyttökerroksien paksuudesta, laajuudesta, puhtaudesta ja materiaalista ei ole tarkempia tietoja. Vanhan rakennuksen kohdalla tehdyn pohjatutkimuksen mukaan luonnollinen maaperä on alueella savea. Pintakerroksen alapuolella on ollut noin 2 – 5 m paksu savikerros. Savikerrostuma on ollut osittain pehmeää savea. Alueen pohjaveden-pinnan tasosta ei ole tarkkaa tietoa. Alueella ei saa alentaa pohjavettä.

• Rakennettavuus

Tulevat rakennuksien todennäköisin perustamistapa on paalutus. Pihamaat ja johtorakenteet rakennetaan tarvittaessa pohjanvahvistettuina (kevennys/stabilointi).

• Kasvillisuus

Kaavoitettavaa tonttia rajaavat koivut ja yksittäiset havupuut. Pääosin rakentamaton tontin osa on asfaltoitu. Suunnittelualueella ja sen välittömässä läheisyydessä ei ole merkittäviä luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Alue sijaitsee Louhelan keskustassa, Louhelantien ja Eräkujan kulmassa. Alueella sijaitsee vuonna 1971 rakennettu kaksikerroksinen toimistotalo (1 020 k-m²), joka on alun perin rakennusliike Puolimatka Oy:n toimitalo. Pohjoisessa ja idässä alue rajautuu seitsemän- ja viisikerroksisiin asuinkerrostaloihin (1968, 2012). Kaakkoispuolella on Louhelan ostoskeskus (2012). Louhelantien länsipuolella kohoaa Myyrmäen kirkko (1983, arkkitehti Juha Leiviskä).

Louhelan asuinkerrostalot ovat vaaleita pääosin yhdensuuntaisia lamellitaloja 1960-luvulta. Nykyinen julkisivuväritys on kuitenkin 1990-luvulta.



Louhelan kaupunkirakennetta. Ilmakuvasta (2011) puuttuvat vielä uusi ostoskeskus ja asuin-kerrostalo.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Ei ole.

Väestön rakenne ja kehitys Myyrmäessä

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen kaupunginosaan, jossa asuu tällä hetkellä noin 15 565 (1.1.2013) asukasta. Väkiluku on saatu pidettyä täydennysrakentamisella viime vuosikymmenen varsin vakiona. Vuonna 2023 kaupunginosassa ennustetaan asuvan 16 513 asukasta. Perheiden keskikoko on pieni Vantaan muihin alueisiin verrattuna, vain 1,8 henkeä. Väestö on vanhusvoittoista. Lapsia ja nuoria asuu Myyrmäessä vähän. Myyrmäen suuralueen asukasluku on 52 005 henkeä (1.1.2013) ja sen ennustetaan kasvavan 55 402 asukkaaseen vuoteen 2023 mennessä. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Kerrostalovaltaisen alueen väestötiheys on Vantaan korkein eli noin 5562 asukasta/km² (2010). Koska asutuskunnat ovat Myyrmäen alueella enimmäkseen 1 – 2 hengen talouksia, pienasuntojen kysyntä, erityisesti keskustoissa palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä, on suurta.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Louhela on osa rautatiehen ja Hämeenlinnanväylään tukeutuvaa kaupunkirakennetta, alun perin yksi Helsingin maalaiskunnan "metsälähiöistä".

Kaava-alue on osa alkuperäistä Louhelan rakennuskaavaa (arkkitehti Nils Kostiainen 1965), joka toteutettiin yhteistoimintasopimuksella Helsingin maalaiskunnan ja Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy:n kanssa. Asuinrakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ehojoki (1913-1998). Eräkuja 2:ssa sijaitseva purettavaksi suunniteltu toimistorakennus on rakennettu vuonna 1971 ja sen on suunnitellut Puolimatkalta arkkitehti Jorma Lahti.

Rakennuskaavan runkona on Louhelantie, josta erkaantuu kaksi pistotietä ja jalankulkutie. Rakennukset on sijoitettu suorakulmaiseen koordinaatistoon. Kerrostalojen välissä on matalammin rakennettu välivyöhyke. Talojen sijoittelu on etelään päin avointa, mutta pohjoiseen päin pihat on suljettu poikittaisilla rakennuksilla.

Modernin kaupunkirakentamisen periaatteisiin kuuluu virtaava tila ja avoin rakentamistapa. Tyypillisiä piirteitä ovat mm. erilliset rakennukset ja korttelien nurkkien jättäminen auki. Toimistorakennus on sidoksissa aluekokonaisuuteen, muttei tyyliltään ole yhtenäinen Arne Ehojen Louhelaan suunnitteleman rakennuskannan kanssa. Alue kokonaisuus on myös muuttunut 2012 rakennettujen uuden asuinkerrostalon ja ostoskeskuksen rakentamisen yhteydessä.

Nykyisin Louhela on osa Myyrmäkeä, joka on kasvanut seudulliseksi aluekeskukseksi.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Muutosalueen viereen, Eräkujan toiselle puolelle valmistui vuonna 2012 uusi ostoskeskus, jossa on päivittäistavarakauppa, konditoria-kahvila, kampaamo ja grilli. Päiväkotia ja Myyrmäen kirkko sijaitsevat viereisissä kortteleissa ja lähikoulu noin 500 m päässä Uomatiellä.

Myyrmäen keskusta on seudullisesti merkittävä kaupan keskus. Siellä sijaitsevat mm. Myyrmännin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Martinlaakson aseman viereen on rakentunut 9000 kem² suuruinen kauppakeskus.

Myyrmäki tarjoaa aluekeskuksena monipuoliset julkiset palvelut: Myyrmäkitalo, peruskoulut, Vaskivuoren lukio, VAKES / Myyrmäen opetusyksikkö, Metropolia / Teknillinen ammattikorkeakoulu, Vantaan aikuisopisto, Myyrmäen sosiaaliasema ja terveysasema, Myyrinkoti ja päiväkodit. Myyrmäessä on myös paljon työpaikkoja ja yhteydet seudun työpaikka-alueisiin ja muihin keskustoihin ovat hyvät.

Virkistys

Eräkuja johtaa noin 200 m pohjoisempaan sijaitsevaan Jokiuomanpuistoon. Siellä on muun muassa matonpesupaikka, minigolf-rata ja koira-aitaus. Idässä, noin 100 m päässä, on Haltianpuisto, joka liittyy Mätäojan laakson laajoihin virkistysalueisiin. Lähivirkistysalueiden kautta on yhteydet Raappavuorelle, Myyrmäen urheilupuistoon, Vantaanjoelle ja Helsinkiin. Myyrmäen urheilupuisto on seudullisesti merkittävä liikuntapaikka.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Liikenne

• Autoliikenne

Kaava-alue rajautuu Louhelantien pääkatuun ja Eräkujan tonttikatuun. Louhelantietä kulki 14 456 ajon/vrk vuonna 2013.

• Joukkoliikenne

Louhelan rautatieasemalle on noin 200 metriä. Kehärata valmistuu 1.7.2015. Eräkujan bussipysäkeiltä on yhteyksiä Helsinkiin, Espooseen ja eri puolille Vantaata. Bussilinjasto muuttuu syksyllä 2015.



Näkymä Eräkujaa pitkin Jokiuomanpuistoon. Vasemmalla Eräkuja 4:n asuinkerrostalo. – Anne Olkkola 2014.

• Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitti, yhdistetty jalkakäytävä-pyörätie, kulkee Louhelantien varrella. Nykyinen jalkakäytävä-pyörätie on kapea ja sitä tullaan leventämään. Eräkujaa pitkin pääsee lähivirkistysalueiden ulkoilureiteille, jotka yhdistyvät seudullisiin reitteihin. Myös Louhelan asemalle on hyvä kevyenliikenteen yhteys.

• Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka.

• Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +98.00 ja alin painetaso noin +86.00.

• Viemärointi

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkoston ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

• Sadevesiviemärointi

Kaava-alueen sadevedet johdetaan hulevesiviemäreissä Louhelantien hulevesiviemäriin. Louhelantien hulevesiviemäri purkaa vedet Mätäojanlaaksoon, josta vedet päätyvät vesistöksi luokiteltuun Mätäojaan.

• Kaukolämpö

Kaava-alueen kiinteistö on liitetty kaukolämpöön pohjoispuolisen kiinteistön kautta.

• Sähköverkko

Korttelialueella on Vantaan Energian pienjännitemaakaapeleita.

Ympäristöhäiriöt

• Lentomelu

Alueen lentomelutaso on Lden 50 - 55 dB, mikä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta ΔL 28 dB ääneneristävyyttä. / Ilmailulaitos 4.12.2002: vuosien 2003 – 2025 ennusteiden verhokäyrä. (www.finavia.fi; kartta.vantaa.fi; Vantaan rakennusjärjestys § 57, Kv 15.11.2010)

• Katumelu

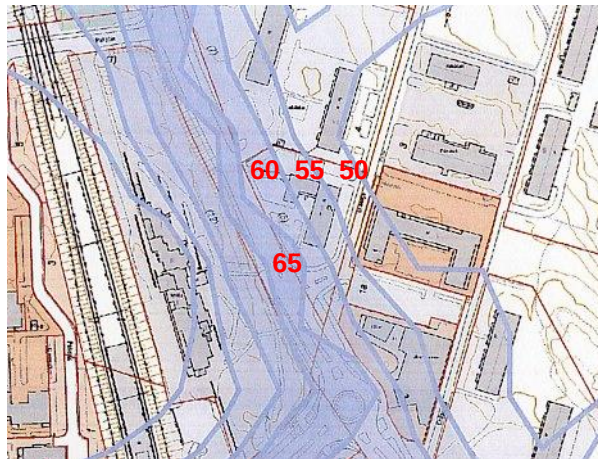
Vantaan ympäristökeskus on selvittänyt pääkatujen melua 2012 ja laatinut meluennusteen vuodelle 2030. Ääneneristävyysvaatimus saadaan rakennusjärjestyksestä, kun melutaso on alle 65 dB.



Katumelu v. 2012, päivä.

45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB.
65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.

Vantaan ympäristökeskus 2012.



Katumelu v. 2030, ennuste.

Vantaan ympäristökeskus 2005.

Louhelantien katumelu v. 2030 ja sen huomioon ottaminen

Etäisyys katualueen rajasta (m)	0 - 16	16 - 33	33 - 54	yli 54
Katumelutaso v. 2030 (dB)	60 - 64	55 - 60	50 - 55	alle 50
Tarvittava äänitasoero ΔL asunnoissa (dB)	35	30	–	–

Vantaan ympäristökeskus 2005; Vantaan rakennusjärjestys Kv 15.11.2010.

• Rautatiemelu

Rautatiemelu on tontilla alle 50 dB.

Maanomistus

Kiinteistön 92-414-1-70 omistaa Ermari Oy; osa Eräkujan katualueesta kuuluu kiinteistöön.

Kiinteistön 414-1-71 (Louhelantien katualuetta) omistaa Vantaan kaupunki.

Kiinteistön 414-2-35 (Eräkujan katualuetta) omistaa Vantaan kaupunki.

Kiinteistön 414-2-33 (Eräkujan katualuetta) omistaa Asunto Oy Vantaan Opaalli / YIT Rakennus Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

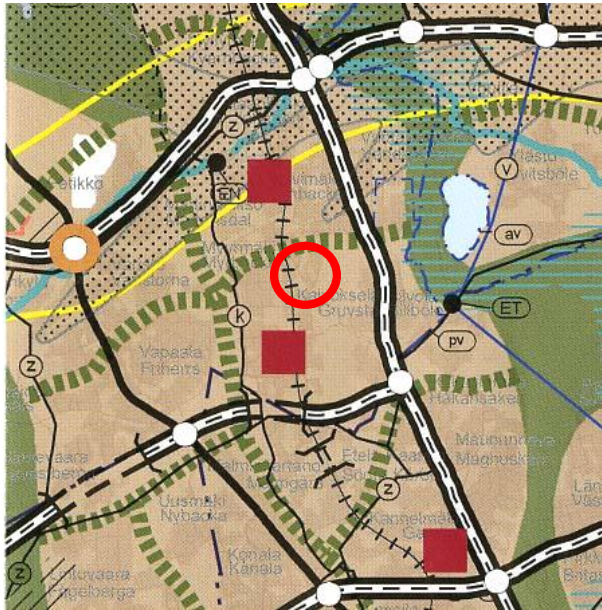
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteita ovat mm. edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta.

Valtioneuvosto 13.11.2008. – Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Kaava-alueen pohjoispuolelle on merkitty viheryhteystarve. Ympäristöministeriö 8.11.2006. – Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta.

- Taajamatoimintojen alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Virkistysalue.
- ||||| Viheryhteystarve.
- ++++ Seutuliikenteen rata.
- (K)- Maakaasun runkoputki.
- (V)- Raakavesitunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde.
- Kehäkaupungin kehittämisvyöhyke.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Toinen vaihemaakuntakaava

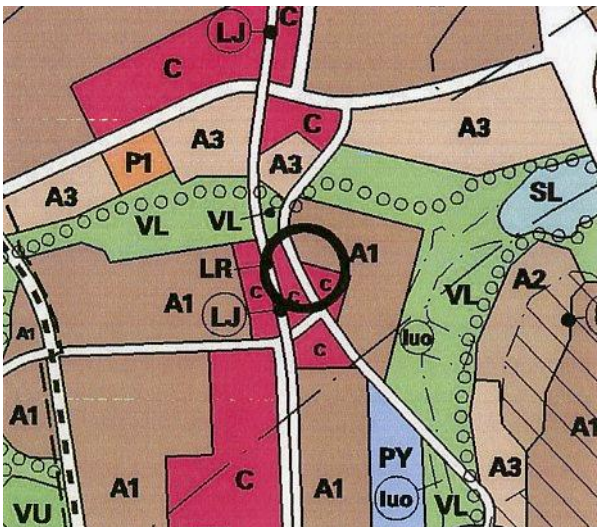
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (maakuntahallitus 20.3.2013) on vahvistettava ympäristöministeriössä. Maakuntakaavan tavoitteena on rakentamisen keskittäminen raideliikenteen yhteyteen. – Kaavamuutos on toisen vaihemaakuntakaavan mukainen.

Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.12.2013 – 15.1.2014.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualue on keskustatoimintojen aluetta (C). Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuvilla työpaikoilla. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A2 Matala ja tiivis asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- LR Rautatien alue.
- P1 Palvelujen alue.
- PY Palvelujen ja hallinnon alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (LJ)- Joukkoliikenteen terminaalialue.
- (luo)- Luontosuhteiltaan arvokas alue
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

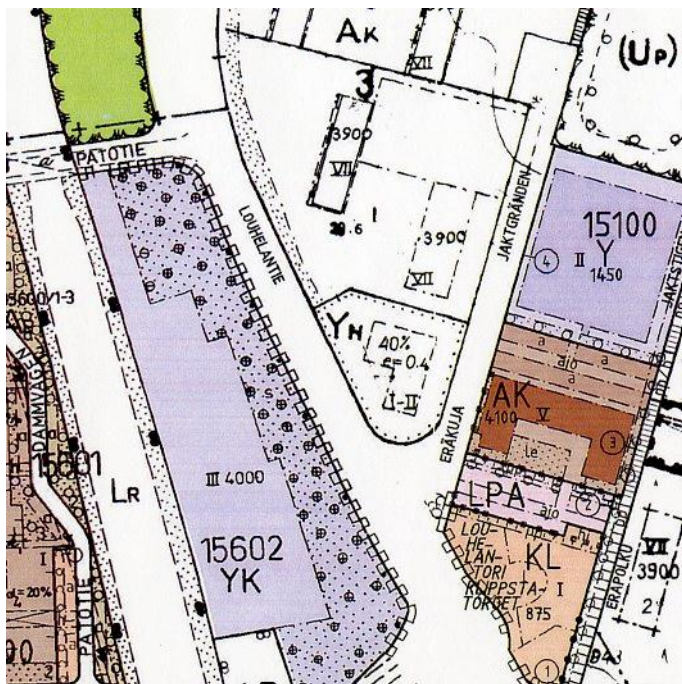
Yleiskaavaa voi katsoa: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Louhelan rakennuskaava, joka on vahvistettu Uudenmaan lääninhallituksessa 1.7.1965. Alueelle on tehty rakennuskaavamuutos numero 001620, joka on vahvistettu lääninhallituksessa 9.8.1968. Rakennuskaavasta on tullut asemakaava lakimuutoksessa 1.1.2000.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualue on virasto- ja hallintorakennusten korttelialuetta (YH), jossa 40 % alueesta saa käyttää rakentamiseen ja jossa tonttitehokkuus (kerrosalan suhde rakennuspaikan alaan) on $e = 0,40$. Kun kiinteistöstä on korttelialuetta 2 374 m², niin nykyinen rakennusoikeus on 950 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on 1 – 2 kerrosta.

Osalla suunnittelualueetta, katualueella Louhelantien ja Eräkujan risteyksessä, on voimassa asemakaava 152100, joka on tullut voimaan 8.9.2010 (Kv 24.5.2010).



Ote ajantasa-asemakaavasta.

AK	Asuntokerrostalojen korttelialue.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.
KL	Liikerakennusten korttelialue.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.
YH	Virasto- ja hallintorakennusten korttelialue.
YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
15100	Korttelin numero.
4000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
$e = 0,4$	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
V	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Ajantasa-asemakaavaa, karttoja ja ilmakuvia voi katsoa: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kiinteistörekisterissä.
Kiinteistöjen rajat eivät täysin vastaa vanhan rakennuskaavan rajoja.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Hirvonen, Sari; Ruraali urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia. Vantaan kaupunkisuunnittelu 8/2005, C18:2005.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Osallistumis- ja arviointisuunnitelman havainnekuva. Näkymä Mäyrmäen kirkon tontilta, etualalla Louhelantie, vasemmalla uusi asuinkerrostalo ja oikealla vuonna 2012 valmistuneet asuinkerrostalo ja Louhelan ostoskeskus. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 2013.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavamuutoshakemus

Ermari Oy, asiamiehenä YIT Rakennus Oy / Kari Kuittinen, haki 13.9.2013 Eräkuja 2:n tontille asemakaavamuutosta ja tonttijakoa asuinkerrostalon rakentamiseksi.

Kaavamuutoksen tavoitteet

Kaavamuutoksen lähtökohtana on suunnitella asuntorakentamista Louhelantien ja Eräkujan risteykseen, Eräkuja 2:n tontille, nykyisen kaksikerroksisen toimistorakennuksen paikalle. Asuinrakennuksen kerroskorkeus olisi kuusi kerrosta.

Kaupungin tavoitteena on sovittaa uusi asuinkerrostalo nykyisen toimistorakennuksen paikalle siten, että se kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tukee ja täydentää nykyistä ympäristöä. Paikka on näkyvä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Kaavamuutoksella tehostetaan Louhelan keskustan ja juna-aseman lähistön maankäyttöä.

Yleiskaavan (2007) tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan keskusta-alue, joten kaupungin tavoitteena on saada alueelle katutasoon myös liike- tai toimistotilaa.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutos sisältyy kaupunkisuunnittelun kevään 2014 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 20.1.2014 hyväksyi ohjeellisena.



Kuva osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Alustava havainnekuva asuinkerrostalosta Eräkuja 2. Havainnekuvasa Louhelantietä rajaa autokatos, jossa on viherkatto. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 3.10.2013

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

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, Museovirasto
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSY, HSL
- Johtoverkkojen ylläpitäjät Vantaan Energia Oy, Elisa Oy
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma julkaistiin 20.11.2013. Kaavamuutostyön aloittamisesta ilmoitettiin 20.11.2013 kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille, viranomaisille ja yhteisöille ja julkaistiin internetissä sekä 30.11.2013 Vantaan kaupungin asukaslehdessä. Asemakaavasuunnittelija oli tavattavissa myös puhelimitse. Yleisötilaisuus pidettiin Uomarinteen koulussa 14.1.2014 klo 17.00. Mielipiteet ja tavoitteet pyydettiin kirjaamaan 24.1.2014 mennessä. (MRL 62 §)

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Leena ja Pentti Lindén, saapunut sähköpostitse 6.1.2014

Me Eräkuja 1:den A-portaaseen muuttaneina asukkaina haluamme esittää mielipiteenämme ao. kaavamuutoksesta seuraavaa:

Uudisrakennus Eräkuja 2 on suunniteltu rakennettavaksi viisikerroksisena vastapäätä niin ikään viisikerroksista asuintaloa Eräkuja 1. A-portaan asunnot sijaitsevat Eräkujan suuntaisina. Talossa on sisäänvedetyt parvekkeet. Uudisrakennus tulee estämään auringon valon pääsemisen näihin huoneistoihin täysin ja pimentää näin merkittävästi Eräkuja 1:den huoneistoja. Näköalaksi muodostuu uudisrakennuksen seinä ja suora näköyhteys vastapäisen talon huoneistoihin. Vantaan yleiskaavan tavoitteissa kerrotaan painotettavan erityisesti asumisen laatua. Tämä painotus ei toteudu millään tavoin Eräkuja 1:den A-portaasta asuntonsa ostaneiden osalta. Asunnot olivat hankintahinnaltaan Vantaan näkökulmasta varsin kalliita.

Uudisrakennus tulee merkittävästi vaikuttamaan asunnon arvoon, koska näköala katoaa kokonaan ja uudisrakennus tekee asunnoistamme pimeitä. Erityisesti tämä korostuu, koska useimpien asuntojen ainoat ikkunat ovat sisäänvedettyjen parvekkeiden takana.

Eräkuja ! [1]:den kaavaratkaisussa painotettiin erityisesti rakennustaiteellisesti arvokasta kirkkoa sekä sen ympäristöä ja todettiin, että rakennuksen tulisi soveltua arkkitehtonisesti sekä kirkkoon että asuintaloihin. Samoin todettiin, että ratkaisu säilyttää kirkon merkityksen kaupunkimaisemassa ja että lännestä näkyy pienellä määllä koivikon läpi Myyrmäen kirkko. Todettakoon, että ainoaksi näköalaksemme muodostuu kaavamuutoksen jälkeen uudisrakennuksen seinät ja naapurien ikkunat.

Vantaan yleiskaavan tavoitteissa kerrottiin painotettavan erityisesti asumisen laatua. Tämän painotuksen toivoisi näkyvän myös jo rakennetun ympäristön osalta asumisen laadun säilyttämisenä. Viisikerroksinen uudisrakennus vaikuttaa merkittävästi paitsi asuntomme hintaan myös keskeisesti asumismukavuuteen muuttamalla asuntomme pimeäksi ja täysin näköalattomaksi.

Uudisrakennus on Eräkujan suuntaisena liian lähellä Eräkuja 1 eivätkä ikkuna- ja parvekelinjat voi olla täysin toisiaan vastapäätä. Rakennus ei myöskään voi peittää kaikkea näköalaa niin, ettei auringonvalo lankea lainkaan vastapäisen talon parvekkeille. Kaavamuutoksen jälkeenkin Eräkuja ! [1]:den A-portaan asukkailla tulee olla laajempi näkymä kirkolle päin.

Kuten toteatte, keskeinen haaste asemakaavatyössä on lisärakentamisen liittäminen toiminnallisesti olemassa olevaan ympäristöön ja tavoitteena on lähiympäristön korkea laatutaso. Meidän Eräkuja 1:den A-portaan asukkaiden mielestä tällä esitetyllä kaavamuutoksella keskeiseksi mainittuun haasteeseen ei kyetä vastaamaan eikä tavoite korkeasta laatutasosta osaltamme toteudu. Päinvastoin asumisemme laatu tulee laskemaan merkittävästi. Jos olisimme tienneet ko. kaavamuutoksesta, emme olisi ostaneet tätä huoneistoa. Täydennysrakentaminen on kaupungille edullista, samoin tehokkuuden nostaminen, mutta odotamme kaupungilta moraalista vastuuta ja alueella jo asuvien vantaalaisten asumisen laadun huomioon ottamista aivan eritasoisesti kuin mitä tämä suunnitelma osoittaa.

► *Eräkuja 2:n täydennysrakentaminen on esitetty Eräkuja 1:n kaavamuutoksen selostuksessa.152100 / 25.1.2010, joka on yhä nähtävillä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla. Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014 tontinkäyttövaihtoehdoista, joita on arvioitu myös tässä kaavaselostuksessa. Palautteen johdosta uusi asuinrakennus on käännetty poikittain Eräkujaan nähden, jolloin talo ei tule suoraan Eräkuja 1:n asuntojen ja parvekkeiden eteen.*

2. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, saapunut sähköpostitse 9.1.2014

Alue sijoittuu noin 200 m päähän Vantaankosken radan Louhelan asemasta, mikä tarjoaa korkeatasoisen joukkoliikennepalvelun sekä Helsingin keskustan että Kehäradan suuntaan. HSL palvelee tätä aluetta myös useilla linja-autolinjoilla: Louhelantiellä kulkevilla linjoilla alueelta on hyvät yhteydet mm. Myyrmäen aluekeskukseen. HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä. Näin saadaan olemassa oleville palveluille lisää käyttäjiä.

Asemakaavamuutos mahdollistaa katoksen sijoittamisen kaava-alueen ainoalle linja-autopysäkillä. HSL pitää myös tärkeänä sitä, että rakennustöiden yhteydessä nykyisen ajoratapysäkin tilalle rakennetaan pysäkkisyvennys.

Kaavassa tulee pyörätien leventämisen yhteydessä ottaa huomioon se, että pyörätie kannattaa rakentaa Pääpyöräilyverkkoissa (PÄÄVE) määritellyn mukaisena eli laatukäytävänä.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

► *Katualueen mitoituksessa on otettu huomioon bussipysäkin katos ja levennettävä jalkakäytävä-pyörätie. Pysäkkisyvennystä ei esitetä, koska pysäkillä pysähtynyt bussi on ohitettavissa, kun pysäkki sijoitetaan riittävän etäälle suojatien keskikorokkeesta.*

3. Yleisötilaisuus Uomarinteen koululla 14.1.2014, läsnä 35 allekirjoittanutta.

Tilaisuudessa esiin nousi vastustusta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa alustavasti esitettyyn uuden rakennuksen sijoittumiseen tontille Eräkuja suuntaisesti. Eräkuja 1:n asukkaat kokivat, että uusi asuinrakennus tulisi liian lähelle. Monet asunnot parvekkeineen suuntautuvat Eräkujaalle päin, jolloin asunnoista menisi valoisuus, näkymät kirkolle, avaruus ja yksityisyys. Varsinkin Eräkuja 1:n asukkaat toivoivat, että jatkossa tutkitaan vaihtoehtoa, joka sijoittuu suunnittelualueen pohjoisosaan, itä-länsisuuntaisesti. Asukkaat myös tiedustelivat, miksei Eräkuja 2:n asuinrakennusta kaavoitettu ostoskeskuksen ja Eräkuja 1 kaavatyön (152100, Kv 24.5.2010) yhteydessä. Kaavoittaja toi esille, että kaavatyössä tutkituissa vaihtoehtoissa, jotka esiteltiin kaavaselostuksessa, myös Eräkuja 2:n tontille oli tutkittu asumista. Myös kyseisen kaavan (152100) asukastilaisuudessa asiasta oli keskusteltu. Asukkaat toivoivat voivansa vaikuttaa vielä kaavatyöhön ja tontinkäyttövaihtoehtoihin.

► *Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014 tontinkäyttövaihtoehtoista, joita on arvioitu myös tässä kaavaselostuksessa. Eräkuja 2:n uusi talo on käännetty Eräkujaan nähden poikittain siten, että se ei tule suoraan Eräkuja 1:n asuntojen ja parvekkeiden eteen.*

4. Solveig ja Vesa Särkelä, saapunut 16.1.2014

Haetun asemakaavamuutoksen johdosta haluamme esittää seuraavaa.

Asemakaavamuutoksen tarkoituksena on saada uusi asuinkerrostalo toimistotalon paikalle Eräkuja 2:een. Arviointisuunnitelmassa esitetään perusteluiksi kaupunkikuvaan, maisemaan, yhdyskuntarakenteeseen ym. liittyvät seikat eli pääpaino on ulkoisissa seikoissa. Arviointisuunnitelmassa ei mainita tärkeintä eli ihmisten hyvinvointiin ja viihtyvyyteen liittyviä seikkoja.

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 2 mom. mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ym. ja 3 mom. mukaan asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Lain 135 §:n mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä asemakaava-alueella on mm. että 6) rakennusta ei sijoiteta tai rakenneta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria....

Nykytilanne

Eräkuja 1:ssä on noin vuosi sitten valmistunut YIT:n rakentama viisikerroksinen asuinkerrostalo ja sitä vastapäätä on purettavaksi aiottu matala kaksikerroksinen toimistorakennus. Suunniteltu rakennus tulisi toimistotalon tilalle Eräkuja suuntaiseksi eli vastapäätä uutta asuinrakennusta. Eräkuja puolella sijaitsevat nykyisten asuntojen oleskelutilat ja joidenkin asuntojen makuutilatkin. Ei ole siis

yhden tekevää, mitä ikkunoista näkyy. Asuntomme sijaitsee toisessa kerroksessa vastapäätä toimistotaloa siten, että Eräkujan puoleinen seinä on kokonaan eli noin 8 metriä ikkunaa ja sisäänvedettyä parveketta ja kahden pienen huoneen ikkunat ovat pohjoiseen päin. Kesäisin toimistorakennuksen edessä olevat suuret koivut peittävät ison osan rakennuksesta ja saamme nauttia puiden vihreydestä. Lisäksi matalan rakennuksen yllä näkyvät taivas ja puiden latvat, jotka luovat viihtyisyyttä. Koska toimistorakennuksessa oleskellaan yleensä vain toimistoaikana, yksityisyyttä on enemmän kuin jos paikalla olisi asuintalo.

Nykyisin Eräkuja 1:n alempien kerrosten asukkaat näkevät aamuauringon heijastuksen toimistotalon seinästä, mutta onneksi ilta-aurinko pääsee paistamaan toimistotalon katon yli asuntoomme. Olemme olleet tietoisia toimistotalon sijainnista, mutta emme nyt suunnitelluista muutoksista. Ennen ostopäätöksen tekemistä ja sen jälkeenkin kävimme usein katsomassa, miten aurinko ja valo tulevat uuteen asuntoomme. Jos uudet suunnitelmat olisivat olleet tiedossamme, emme olisi ostaneet po. huoneistoa.

Mikä tulee muuttumaan?

Toimistotalon tilalle on suunnitteilla massiivinen 5-kerroksinen asuintalo. Jos se tulee samalle paikalle kuin toimistotalo eli noin 21 metrin etäisyydelle Eräkuja 1:n asunnoista, tuleva rakennus peittäisi kokonaan vastapäisen rakennuksen, vähäinkin näköala eli taivas peittyisi, ilta-aurinko ei pääsisi valaisemaan kuin muutamaa yläkerran asuntoa ja kesäisinkin joutuisimme olemaan hämärässä ja pahimmissa tapauksessa käyttämään sähkövalaistusta. Mitään luontoa, vastapäisiä puita ei olisi, vaan mahdolliset istutettavat puut, jos niitä edes tulee, olisivat vuosia matalia. Nyt asuntoihin näkyy vain toimistoista, mutta siellä katseet ovat työnteossa ja tietokoneissa. Suunnitellusta rakennuksesta näkisi ylemmistäkin kerroksista alemman kerroksen asuntoihin ja tietenkin yläkerran asuntoihin, joten asukkailla ei olisi mitään yksityisyyden suojaa. Tuntuu, että tunkeudutaan ihan iholle saakka. Vastavuoroisesti siis katsoisimme sisään toistemme ikkunoista aina wc:hen saakka ja näkyvyyttä yritettäisiin peittää aina alhaalla olevilla säleiverhoilla tai mitä erilaisimmilla kretongeilla. Elikä puolin ja toisin yksityisyyden tarvetta, joka on ihmisen perustarpeita, yritetään kaikin keinoin suojella. Tämä taasen merkitsee valoisuuden heikentymistä entisestään ja epä mukavuutta. Nykyisin yksityisyyden suojaamisen tarve on teknologian kehittymisen myötä tullut entistä tärkeämmäksi ja muutoinakin sitä halutaan suojella. Siitä puhutaan yhä useammin mediassa ja myös rakentamisen yhteydessä sen vaikutuksesta hyvinvointiin ja viihtyvyyteen ym.

Suomessa suuri osa vuodesta on pimeää, siksi valoisuudella on erittäin suuri merkitys ihmisten mielialaan, terveyteen ja hyvinvointiin. Rakennusten välinen lyhyt etäisyys ja suuri rakennusmassa vaikuttaisivat asukkaiden mielialaan aiheuttaen ahdistusta. Se, että valoisuus käytännöllisesti katsoen kokonaan häviää, on niin merkittävä seikka, että sen pitäisi estää rakennusluvan myöntämien 5-kerroksiselle asuinrakennukselle. Eräs rakennusliike teki rakennushankkeensa osalta kyselyn asunnon ostoon vaikuttavista tekijöistä ja tärkeimpiä olivat rakentamisen laatu, ikkunan esteettömät näköalat ja valoisuus. Nämä pätevät myös yleisesti asunnon ostoon. Uuden rakennuksen myötä näitä ostovaikuttimia ei enää olisi, mikä vaikeuttaisi asunnon myyntiä ja alentaisi myyntiarvoa. Kukapa haluaisi asua koko vuoden keinovalaistuksessa tai hämärässä.

Maankäyttölain 54 §:n 2 ja 3 mom. edellytykset viihtyisälle elinympäristölle eivät täyty ja tapahtuisi elinympäristön laadun sellainen merkityksellinen heikkeneminen, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Nyt ei ole kysymys Helsingin keskustasta, vaan Vantaasta ja Louhelasta, josta vastaavaa tiheää rakentamista ei yleensä löydy. Rakennukset on sijoitettu alueella siten, että ne ovat sopivasti lomittain toisiinsa nähden ja etäisyyttä on riittävästi. Maanomistajan / rakennuttajan tarve saada asuinrakennus tilalle perustuu ilmeisesti kaavamuutoksesta saatuun taloudelliseen hyötyyn. Muuta perustetta en näe. Tällöin kyllä

kaavoittajien tulee ottaa nykyisten asukkaiden etu ensisijaisesti huomioon ja yleisestikin kasvanut kritiikki tiheää kaavoitusta kohtaan.

Eräkuja on pysäköintikieltoaluetta, lastentarhan kohdalla on pieni kadunpätkä, johon voi pysäköidä 30 min ajaksi. Ajorata jalkakäytävineen on suhteellisen kapea, minkä vuoksi suunniteltu rakennus, jos se rakennetaan samalle paikalle kuin toimistorakennus, tulee vain noin 21 m etäisyydelle vastapäätä olevasta rakennuksesta eli aivan liian lähelle. Rakennus ei ole myöskään linjassa vierekkäisen talon kanssa.

Haettuun asemakaavamuutokseen ei tulisi edellä esitetyillä perusteilla suostua, uusi rakennus ei saisi missään tapauksessa olla korkeampi kuin nykyinen toimistorakennus.

Mikäli terveyteen ja viihtyisään elinympäristöön vaikuttavat seikat jätetään kaikesta huolimatta huomioon ottamatta, ainakin rakennuksen suunta tulisi muuttaa itä/länsi suuntaiseksi lähelle tontin rajaa ja siten että se ei peittäisi koko ikkunaseinää.

Ehdotus tontin uudeksi käyttötarkoitukseksi

Tulevat suunnitelmat auton käytön vähentämiseksi (tietullit, kilometrivalvonta ym.) olisi hyvä ottaa huomioon tälläkin alueella siten, että Louhelan aseman lähettäviltä löytyisi riittävästi liityntäpaikoitusta junan käyttäjille. Nykyisin niitä ei ole lainkaan. Kirkon vieressä on noin 30 yleistä parkkipaikkaa, jotka ovat hyvin varattuja. Niinpä toimistorakennuksen tontti tulisi pikemminkin suunnitella yleishyödylliseen käyttöön junan liityntäpaikoitusalueeksi kuin massiiviseksi rakennukseksi. Jos tähän havahdutaan myöhemmin, huomataan, että riittävän lähellä ei ole sellaista aluetta, joka voitaisiin tähän tarkoitukseen käyttää.

► *Rakentaminen sijoittuu yleiskaavan (2007) keskusta-alueelle, jossa tehokas maankäyttö on perusteltua. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Eräkuja 2:n täydennysrakentaminen on esitetty Eräkuja 1:n kaavamuutoksen selostuksessa.152100 / 25.1.2010, joka on yhä nähtävillä kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla. Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014 tontinkäyttö-vaihtoehtoista, joita on arvioitu myös tässä kaavaselostuksessa. Eräkuja 2:n uusi talo on käännetty Eräkujaan nähden poikittain siten, että se ei tule suoraan Eräkuja 1:n asuntojen ja parvekkeiden eteen. Rakennuksen sijoitus määritellään tässä tapauksessa asemakaavassa, ei vasta rakennusluvassa. Liityntäpysäköintipaikkoja on myös Martinlaaksossa ja Vantaankoskella.*

5. Vantaan kaupunginmuseo / Marjo Poutanen, vs. museonjohtaja, Susanna Paavola, rakennustutkija, saapunut 17.1.2014

Eräkuja 2:ssa sijaitseva purettavaksi suunniteltu toimistorakennus on rakennettu vuonna 1971. Tontti on osa alkuperäistä Louhelan rakennuskaavaa, joka toteutettiin yhteistoimintasopimuksella Helsingin maalaiskunnan ja Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy:n kanssa. Rakennuksen on suunnitellut Puolimatkalta arkkitehti Jorma Lahti. Puolimatalla oli rakennuksen valmistuttua omia toimitilojaan rakennuksessa, mutta sittemmin yritys rakensi itselleen uuden toimistotalon toiselle puolelle Louhelantietä.

Suunnittelualueella on asemakaava, joka on astunut voimaan 24.5.2010. Kaupunginmuseo on osallistunut tämän kaavan valmisteluun ja lausunut kaavoituksen yhteydessä Louhelan alueen merkityksestä ja todennut, ettei kattavaa inventointia Vantaan kerrostaloalueista aluekokonaisuuksina rakennushistorian näkökulmasta ole Vantaalla tehty. Näin ollen myös Louhelan arvioiminen alue-rakentamiskokonaisuutena ja sen arvo suhteessa Vantaan muihin lähiöihin on toistaiseksi tekemättä. Vaikka toimistorakennus on sidoksissa aluekokonaisuuteen, ei se tyyliltään ole yhtenäinen Aarne Ehojen Louhelaan suunnitteleman rakennus-

kannan kanssa. Kokonaisuutta heikentää vielä Louhelan vanhan ostoskeskuksen häviäminen. Näin ollen rakennuksen suojelulle ei ole riittäviä perusteita, eikä kaupunginmuseolla ole siten huomautettavaa kaavasta.

► *Louhelan aluerakentamiskokonaisuutta on arvioitu Louhelan keskuksen kaavaselostuksessa 152100 (Kv 24.5.2010), joka löytyy kaupunkisuunnittelun internet-sivuilta ja kaupungin sivuilta www.vantaa.fi/paatokset.*

6. Museovirasto / yli-intendentti Helena Taskinen, intendentti Teija Tiitinen, saapunut sähköpostitse 20.1.2014

Museoviraston ylläpitämän muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettujen kiinteiden muinaisjäännösten rekisterin perusteella kaavamuutosalueella ei ole lain tarkoittamia kohteita. Koska kyseessä on rakennettu tontti, jonka pihamaata on jo pitkään muokattu, ei ole myöskään todennäköistä, että paikalta löytyisi uusia ennestään tuntemattomia muinaisjäännöksiä. Näin ollen Museovirastolla ei ole kaavaan huomauttamista. Kaavaa ei myöskään ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen nähtäväksi sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

► *Vantaan kaupunginmuseolta on saatu erillinen kannanotto (edellä nro 5).*

7. Vantaan Opaalin hallitus, saapunut sähköpostitse 22.1.2014

Louhelaan tontille osoitteessa Eräkuja 2 haetaan asemakaavamuutosta, jonka tavoitteena on mahdollistaa asuntorakentaminen. Suunnitelmassa esitetään, että tontin rakennusoikeus olisi noin 2500 kerrosneliömetriä ja rakennuksen kerrosluku viisi.

Kyseistä tonttia vastapäätä sijaitsevan asunto-osakeyhtiö Vantaan Opaalin, Eräkuja1 hallitus on käsitellyt asemakaavamuutossuunnitelmaa ja haluaa tuoda esille seuraavaa:

Suunnitelmassa on tontin rakennusala esitetty siten, että uusi 5- kerroksinen asuinrakennus sijoittuisi kapean Eräkujan suuntaisesti vastapäätä Eräkuja 1:n A- portaan asuntoja noin 18 metrin etäisyydelle. Vantaan Opaali vastustaa jyrkästi esitettyä suunnitelmaa (jatkossa vaihtoehto A) ja vaatii, että tätä suunnitelmaa ei viedä eteenpäin. Pääsuunnitelmaksi tulee ottaa uuden rakennuksen sijoittaminen poikittain Eräkujaan nähden lähelle tontin pohjoisreunaa (vaihtoehto B).

Maankäyttö- ja rakennuslain 54 pykälän 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja 3 momentin mukaan asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Lain 135 pykälän mukaan rakennusluvan myöntämisen edellytyksiä asemakaava- alueella on mm. että kohta 6: rakennusta ei sijoiteta niin, että se tarpeettomasti haittaa naapuria.

Jos esitetty vaihtoehto A toteutettaisiin, aiheutuisi Eräkuja 1:n A- portaan asukkaille todella merkityksellistä elinympäristön laadun heikkenemistä. Tämä ei ole mitenkään perusteltua, koska on olemassa toinen rakennuksen sijoitusvaihtoehto B, joka aiheuttaa naapureiden elinympäristön laatuun vaihtoehtoa A selvästi vähäisempää heikkenemistä.

Tällä perusteella esitetty vaihtoehto A on Maankäyttö- ja rakennuslain vastainen!

Vaihtoehto B on vaihtoehtoa A parempi monessa suhteessa kokonaisuuden kannalta.

Perusteluja:

On täysin kestävä ajatus sijoittaa uusi asuinrakennus samansuuntaisesti Eräkujan toisella puolella sijaitsevan Eräkuja 1 A- portaan rakennuksen kanssa. Näin sijoitettuna uusi rakennus pimentäisi A- portaan asunnot ja muuttaisi nykyisen kauniin näköalamme näköaloiksi uuden rakennuksen asuntoihin. Uuden rakennuksen asunnoista olisi vastaavasti suora näköyhteys Eräkuja 1:n asuntoihin. Tällaista ei voida hyväksyä asumisviihtyisyyden ja yksityisyydensuojan kannalta. On otettava huomioon, että Eräkuja 1 A- portaan asuntojen olohuoneet ja parvekkeet sekä osittain myös makuuhuoneet avautuvat länteen päin Eräkujalle. Pitäisikö meidän A- portaassa asuvien sulkeutua sälekaihtimien taakse hämäänsä säilyttääksemme yksityisyyden suojan?

Missään ainakaan Myyrmäen suuralueella ei ole sijoitettu taloja ikkunalinjat vastakkain vaan aina kulmikkain viereisiin rakennuksiin nähden. Miksi tässä tapauksessa poikettaisiin tästä selkeästä kaavoitusperiaatteesta? Alueella vastakkain saman suuntaisesti sijaitsevat rakennukset ovat oleellisesti kauempana toisistaan kuin mikä olisi lopputulos, jos vaihtoehto A toteutettaisiin.

Vaihtoehto B on kaupunkikuvan kannalta parempi kuin vaihtoehto A. Poikittain Eräkujaan nähden sijoitettu rakennus sulkee korttelin samaan tapaan kuin Eräkuja 6:n asuintalo Eräkujan pohjoispäässä. Näkymä kirkolta pohjoiseen päin muodostuu selkeämmäksi.

Useimmat asunnot aukeavat esittämässämme vaihtoehdossa etelään ja ovat siten – samoin kuin piha – aurinkoisempia kuin vaihtoehto A:ssa. Tonttiliittymä kadulta voidaan vaihtoehto B:ssä sijoittaa niin haluttaessa Eräkujalle. Louhelantielle sijoitettava vaihtoehto A:n tonttiliittymä on vaarallinen vilkkaan liikenteen takia ainakin käännäytessä Martinlaaksosta päin tultaessa vasemmalle pihaan. Ko. tonttiliittymän vaarallisuutta lisää vielä Louhelantien bussipysäkki. Vaihtoehto B:ssä asunnot sijaitsevat myös jonkin verran kauempana bussipysäkestä ja siten bussien jarrutus- ja kiihdytysäänistä.

Haitta, joka uudesta vaihtoehto B:n mukaisesta rakennuksesta aiheutuu Eräkuja 4:n asukkaille, on huomattavasti pienempi kuin mitä vaihtoehto A aiheuttaisi Eräkuja 1:n asukkaille. Kokonaisuuden kannalta on vaihtoehto B on oleellisesti parempi kuin vaihtoehto A.

Kaavaselostuksen kohdasta ” Miten kaavamuutoksen vaikutuksia arvioidaan ” puuttuu tärkeä kohta: Miten kaavamuutos vaikuttaa lähialueen asukkaiden elinympäristön laatuun mm. asumisviihtyisyyteen. Se on kuitenkin hyvin oleellinen asemakaavamuutoksen vaikutuksia arvioitaessa!

Esitämme, että Eräkujan suuntaiseen uuteen asuinrakennukseen perustuvaa vaihtoehto A:ta ei viedä eteenpäin vaan jatkosuunnittelun pohjaksi otetaan esittämämme Eräkujaan poikittain sijoittuva vaihtoehto B.

Haluamme, että taloyhtiöllemme tiedotetaan aina, kun asemakaavaehdotusta kehitetään eteenpäin.

Vantaan Opaalin hallitus: Ilkka Pere, Hallituksen puheenjohtaja, Mai Koivula, Annette Asikainen, Eero Halonen, Seppo Ronni

► *Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014 tontinkäyttövaihtoehtoista, joita on arvioitu myös tässä kaavaselostuksessa. Eräkuja 2:n uusi talo on käännetty Eräkujaan nähdessä poikittain siten, että se ei tule suoraan Eräkuja 1:n asuntojen ja parvekkeiden eteen.*

8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY, Jukka Saarijärvi, yksikön päällikkö, saapunut 22.1.2014

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Verkostoyhteydet ovat Eräkujalla (vj 110 m 1986, jv 250 m 1986) ja Louhelantiellä (hv 300 B). Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista tai siirtämistä. Lisäksi asemakaavamuutosalueella on poistuvaa toimistorakennusta palvelevia yksityisiä tonttijohtoja.

9. Pirjo Suni, liikenneinsinööri 23.1.2014

Asemakaavan muutosalue rajautuu Louhelantiehen ja Eräkujaan. Nykyisen toimistorakennuksen tilalle tulee asuinkerrostalo. Asemakaavan muutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys (tie- ja raideliikenne, lentomelu). Meluselvityksessä melutasot on laskettava ajoneuvoliikenteen osalta keskiarkivuorokausiliikenteellä (KAVL). Meluntorjunta on hoidettava tontilla.

► *Lento-, katu- ja rautatiemelutilanne on selostettu edellä. Selvitysten perusteella asuntojen ääneneristävyydeksi määrätään 35 dB, kuitenkin 16 m lähempänä Louhelantietä 32 dB. Lisäksi parvekkeet on lasitettava ja Louhelantietä vastaan on rakennettava 2 m korkea melumuuri ja autokatos.*

10. Asunto Oy Kaarenmäki, Eräkuja 4 / Louhelan Huolto Oy, Tiina-Maaria Päivinen, isännöitsijä, saapunut 24.1.2014

Asunto Oy Kaarenmäki haluaa mielipiteenään esittää seuraavat huomiot:

1. Eräkuja 4 A-portaan päätyhuoneistojen päätyikkunat ovat makuuhuoneen ikkunoita. Tämä tieto tulee huomioida rakennuksen tehokkuutta (korkeutta) ja tontilla sijoittumista suunniteltaessa.
2. Eräkuja 2 ja Eräkuja 4 tonttien rajaviiva ja mahdolliset rasitteet tulee tarkistaa suunnittelun aikana. Tällä hetkellä Eräkuja 4 väestönsuojan poistumistie sijaitsee Eräkuja 2 puolella.
3. Eräkujan ja Louhelantien risteysalue, joka on koko Eräkujan sisäänajoväylä, tulee suunnitella turvallisesti ja viihtyisäksi.
4. Esitämme, että kaupunki järjestää keväällä toisen asukastilaisuuden, jossa tarkentuneita suunnitelmia selostetaan. Erityisesti Eräkuja 2 leikki- ja oleskelupaikkojen sijainti ja autopaikkojen sijoittuminen tulee esitellä osallisille.

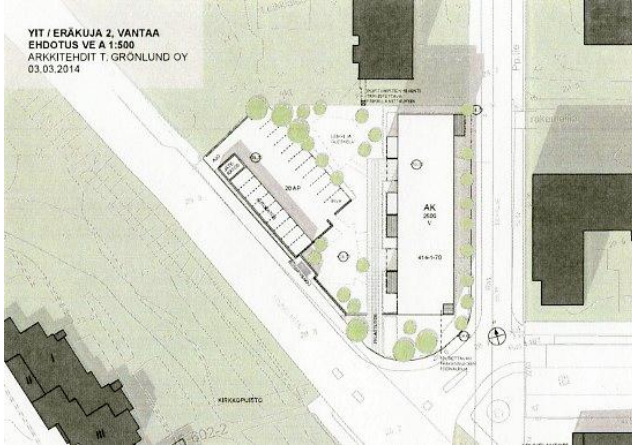
► *Kyseessä on yleiskaavan keskusta-alue, jossa tehokas maankäyttö on perusteltua. Tontinkäyttövaihtoehtoja on tutkittu ja luonnokset on lähetetty taloyhtiölle 7.3.2014. Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014. Tontinkäyttövaihtoehdot on arvioitu tässä selostuksessa. Rakentaja (YIT) siirtää väestönsuojan uloskäynnin.*

Tutustumiskäynti

21.1.2014 asukkaiden pyynnöstä tutustuminen As Oy Vantaan Opaalin näkymiin kolmesta asunnosta.

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoituksen vaihtoehtoista ja yleisötilaisuudesta ilmoitettiin osallisille sähköpostilla ja kirjeellä 7.3.2014 sekä Vantaan asukaslehdessä 15. – 16.3.2014. Laadittuja vaihtoehtoja esiteltiin Uomarinteen koulussa 18.3.2014 klo 17.00. Mielipiteet pyydettiin kirjaamaan 7.4.2014 mennessä.



Vaihtoehto A, talo Eräkujan suuntainen, pysäköinti Louhelantien puolella.



Vaihtoehto B, talo Eräkujan suuntainen, pysäköinti Eräkujan puolella.



Kirjeessä 7.3.2014 ja asukastilaisuudessa 18.3.2014 esitellyjä havainnekuvia uudesta vaihtoehdosta C, jossa kuusikerroksinen uudisrakennus sijoittuu Eräkujaan nähden poikittain eikä tule nykyisten Eräkuja 1:n parvekkeiden eteen. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 4.3.2014

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

11. Asukastilaisuus Uomarinteen koululla 18.3.2014 klo 17.00:

Läsnä oli aluearkkitehti ja 32 allekirjoittanutta osallista.

Mielipiteet aluearkkitehdin muistiosta:

- Vantaan Opaali (Eräkuja 1) ei vastusta täydennysrakentamista sinänsä, mutta halutaan ratkaisu. Vastustettiin vaihtoehtoa A, myös B on samanlainen, jota vastustetaan jyrkästi. Sen sijaan kannatetaan vaihtoehtoa C, joka on paras. A:ssa ja B:ssä ikkunat ovat samansuuntaisia, niihin näkee [naapurin] ikkunoista sisään. Lisäksi peittävät auringonvaloa. Eräkuja 1 A-rapussa on 14 asuntoa Eräkujalle päin, keittiö, olohuoneet ja parvekkeet, joissain myös makuuhuoneet ovat Eräkujalle päin. Näkymät asunnoista toiseen. Valoisuus ja avarat näkymät ovat viiden merkittävimmän tekijän joukossa, kun asuntoa hankitaan.
- Myös Eräkuja 1:stä näkymät kirkkoon ja kirkkopuistoon menetettäisiin.
- Vanhat asunnot Louhelassa ovat läpitalon huoneistoja, mutta Opaalissa näkymiä on vain yhteen suuntaan.
- Eräkuja 4 on unohdettu kokonaan. 10 metrin päässä on makuuhuoneiden ikkunoita. A-vaihtoehdossa talot ovat limissä. [C] ei hyvä.
- Opaalissa kaikki oleskelutilat ovat Eräkujalle päin, mutta Eräkuja 4:stä vain yhden makuuhuoneen ikkunat ovat etelään päin. C-vaihtoehto on kokonaisuuden kannalta parempi.
- Eräkuja 4:llä pienempi miinus. Jos rakennus olisi Eräkujan suuntainen, niin eletään pimeässä [Opaalissa]. Valoisuus on erittäin tärkeä. Naapuritalo [toimistotalo] häipyä. Viherkatto [autokatoksissa] on kiva.
- Vanha Louhela on väljästi rakennettu. Vaihtoehto C on pienin haitta.
- Asutaan 1. kerroksessa. Klo 14 jälkeen aurinko paistaa, klo 17 jälkeen ei paista.
- Vaihtoehdossa A sisäänmeno looginen Eräkujan kautta.
- Ilmeisesti YIT:llekin kelpaa vaihtoehto C. – Kyllä. Toki Eräkuja 4:n näkymä kärsii, mutta onneksi se ei ole päänäköymä.
- Mietitään vielä kerroksia (joita on kuusi). Kun aurinko kääntyy, niin talo tulee eteen.
- Ei ole piirretty tötteröitä [katolle ilmastointikoneita ja hissikonehuoneita].
- Miettikää, kuinka aurinko kiertää. Eräkuja 4 saa tuskin koskaan aurinkoa sisään.
- Jos päädytään C-vaihtoehtoon, niin saa olla kuusi kerrosta, niin tyytyisin siihen.
- Ei vaikuta Eräkuja 4:n aamuaurinkoon.
- Ei omia intressejä. Louhelan talot rakennettu. Talon pääty. Kerroksia tullut lisää. Talo on liian massiivinen, pyramidimallinen. Pitää pienentää ja lyhentää. Suunta on oikea.
- Iloinen, että suunta on pystytty kääntämään. Iloinen, että on asukkaita kuultu.
- Joku vuosi sitten esillä, että Louhela tiivistettäisiin. Nyt samoja tavoitteita toteutetaan.
- Rakennus olisi sopusuhtaisempi, jos olisi lyhyempi. Olisiko rakennusta mahdollista lyhentää?

► *Kaavamuutoksen pohjaksi on valittu vaihtoehto C, joka täyttää täydennysrakentamistavoitteen ja aiheuttaa naapureille vähiten haittaa.*

12. Vantaan Opaalin hallitus, 25.3.2014

Asunto-osakeyhtiö Vantaan Opaali, Eräkuja 1, on antanut lausuntonsa naapuritontin Eräkuja 2 tontinkäyttösuunnitelmista 21.1.2014. Vantaan Opaalin hallitus on edelleen em. lausunnossa esille tuotujen näkökohtien kannalla.

Esitämme tässä näkemyksemme asukastilaisuudessa 18.3.2014 esitetyistä tontinkäyttövaihtoehdoista.

Vantaan Opaali kannattaa vaihtoehtoa C, joka sijaitsee poikittain Eräkujaan nähden. Vastustamme jyrkästi vaihtoehtoja A ja B.

Perusteluina esitämme:

Vaihtoehdoissa A ja B uusi asuinrakennus sijaitsisi Eräkujan toisella puolella vastapäätä Eräkuja 1:n A-portaan asuntoja siten, että ikkunalinjat olisivat samansuuntaisia. Eräkuja 1:n A-portaan 14 asunnon olohuoneet, keittiöt, parvekkeet ja useimmat makuuhuoneet eli pääasialliset oleskelutilat ovat Eräkujalle päin. Huoneistoista toisiin olisi suorat näkymät, mikä ei ole hyväksyttävissä asumisviihtyisyyden ja yksityisyyden suojan kannalta.

Lisäksi Eräkujan suuntaiset rakennukset pimentäisivät pahasti Eräkuja 1:n asunnot ja hävittäisivät tämänhetkisen luonnonmaiseman.

Tehtyjen tutkimusten mukaan asunnonostajille valoisuus ja avarat näkymät kuuluvat tärkeimpien valintakriteereiden joukkoon.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen.

Esitetyt vaihtoehdot A ja B aiheuttaisivat Eräkuja 1:n asukkaille todella merkityksellistä elinympäristön heikkenemistä. Vaikka vaihtoehto C:kin aiheuttaa elinympäristölle heikkenemistä, on se esitetyistä vaihtoehdoista kokonaisuuden kannalta selvästi paras.

Vantaan Opaalin hallitus pitää ainoana mahdollisena jatkotyön pohjana vaihtoehtoa C.

Haluamme, että taloyhtiöllemme tiedotetaan aina, kun asemakaavaehdotusta kehitetään eteenpäin.

Vantaan Opaalin hallitus, 25.3.2014

► *Kaavamuutoksen pohjaksi on valittu vaihtoehto C, joka täyttää täydennysrakentamistavoitteen ja aiheuttaa vähiten haittaa.*

13. Tuulikki ja Risto Rinne, 7.4.2014

Olemme ehdottomasti vaihtoehto C puolella. Kerroksia ei pitäisi olla kuin viisi. Korkeampi rakennus varjostaisi tosi pahasti meidän taloamme.

► *Kaavaehdotus perustuu vaihtoehtoon C. Uusi talo sijaitsee Eräkuja 1:n luoteispuolella ja varjostaa Eräkuja 1:n luoteisnurkkaa vain talviaikana 20.3. – 29.3. klo 18.32 jälkeen ja kesäaikana 30.3. – 18.9. klo 19.32 jälkeen (2014). Eräkuja 1:n lounaisnurkkaa uusi talo varjostaa vain kesäaikana 6.5. - 9.8. klo 21.30 jälkeen (2014). Tällöin aurinko paistaa kuitenkin jo matalalta ja kaupunki on yleisesti varjainen. Uusi talo ei varjosta lainkaan 19.9. – 19.3. (2014), koska aurinko ehtii laskea. Tontilla on myös varjostavia puita.*

14. Asunto Oy Kaarenmäki, Eräkuja 4 / Louhelan Huolto Oy, Tiina-Maaria Päivinen, isännöitsijä, sähköposti saapunut 3.7.2014:

As Oy Kaarenmäki, Eräkuja 4, on saanut rakennusluvan, lupatunnus 14-0630-D, piha-alueiden kunnostukseen. Työ sisältää mm. salaojien uusimisen. Urakassa tullaan työskentelemään myös naapuritontin puolella, koska vss-poistumisluukku ja iv-putki sijaitsee ko. tontilla, kts. liitekuva. YIT tulee rakentamaan Eräkuja 2 tontille uuden kerrostalon. Rakentamisen suunnittelun yhteydessä tulee ottaa huomioon naapuriyhtiön vss-luukun ulottuminen tontille.

Alla olevassa Olkkolan viestissä viitataan siihen, että merkintää rasiiteesta ei ole. Koko aluehan on aikanaan ollut Puolimatkan omistuksessa, joten rasitesopimuksia tuskin on tehty.

As Oy Kaarenmäki on toimittanut liitteenä olevan mielipiteen kaupungille kaavatyön yhteydessä, kts. mielipiteen kohta 2. [Liitteenä mielipide nro 10, katso se.]

► *Asia on ilmoitettu 3.7.2014 YIT:lle / Kari Kuittinen.*

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on sovittaa uusi asuinkerrostalo nykyisen toimistorakennuksen paikalle siten, että se kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tukee ja täydentää nykyistä ympäristöä. Paikka on näkyvä ja kaupunkikuvallisesti merkittävä. Tavoitteena oli myös saada liike- tai työtilaa maantasokerrokseen. Kaavamuutoksella tehostetaan Louhelan keskustan ja juna-aseman lähistön maankäyttöä.

Kaupungin tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

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

Valtuustokauden 2013-2016 strategisia päämääriä ovat mm.:

"Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteeseen", jonka mittarina on mm. asukasmäärän kehittyminen asemien läheisyydessä.

"Keskustat ovat eläviä, uudistuvia ja turvallisia", jonka mittarina on mm. keskustojen valmistuvien kaavojen kerrosala/ vuosi.

Vantaan Maankäytön sitova tavoite vuodelle 2014 on tehostaa keskustojen ja juna-asemien lähistön maankäyttöä.

• Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

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

Asemakaavamuutos edistää asuntotuotantoa, täydentää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

• Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavamuutos sijoittuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle, joka sallii asumista, ja on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

• Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Virasto- ja hallintorakennusten korttelialue (YH) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus ja kerrosluku kasvavat.

• Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Tavoitteena oli kaavoittaa uudisrakennus täydennysrakentamistavoitteen mukaisesti, mutta aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa naapureille.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

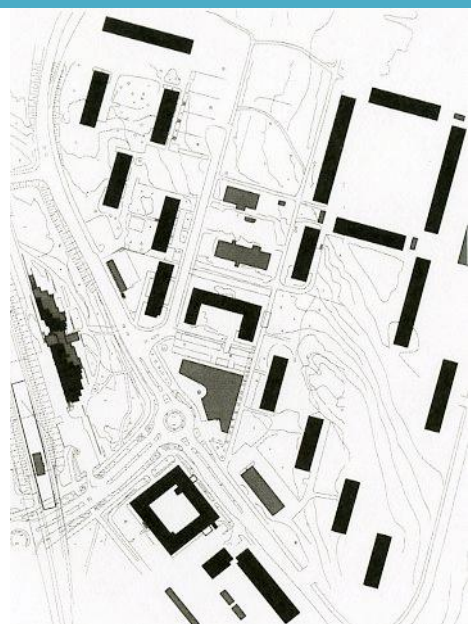
Kaava-alueelle tutkittiin eri vaihtoehtoja kuinka asuinkerrostalo, pysäköinti- ja piha-alue sijoittuisivat tontille. Vaihtoehdot suunnitteli Arkkitehdit T. Grönlund Oy yhdessä YIT Rakennus Oy:n ja kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelussa käytyjen neuvottelujen sekä asukastilaisuuksissa ja mieliteissä saadun palautteen perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto 6 (C).

Vaihtoehto 1 (A)



Kerrosluku 5, kerrosala 2500 k-m², autopaikat 20 kpl



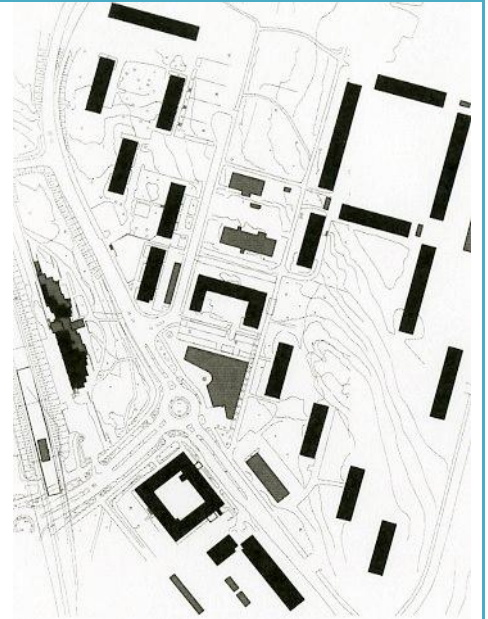
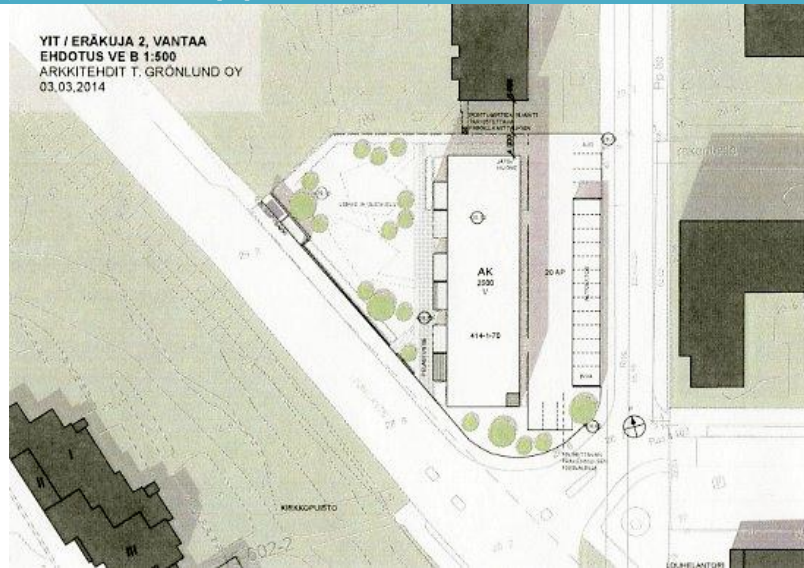
Plussaa

- + Ehdotus noudattaa Louhelan alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa talojen suuntauksesta ja on myös nykyisen toimistotalon suuntainen
- + Muodostaa Louhelan keskustasta eheän kaupunkikuvallisen kokonaisuuden Louhelantieltä katsottuna, kun kolme uutta päätyä ovat samassa linjassa
- + Esitetyn kaltainen ja suuntainen massa oli Eräkuja 1:n asemakaavan 152100 vaihtoehtotarkasteluissa (joskin massa oli Eräkuja 1:n siiven pituinen, eli nyt esitettyä lyhyempi)
- + Leikki- ja oleskelupiha sijoittuu riittävän kauas Louhelantiestä
- + Autokatos muodostaa pihalle melusuojaa
- + Uuden talon parvekkeet pääosin länteen päin

Miinusta

- Uusi asuintalo tulisi Eräkuja 1:n asuntojen näkymien ja parvekkeiden eteen (osa Eräkuja 1:n asunnoista suuntautuu yksinomaan Eräkujalle länteen)
- Peittää, varjostaa, vie avaruutta ja parvekkeiden yksityisyyttä Eräkuja 1 kadun puoleisilta asuinnoilta
- Tontilleajo vilkkaalta Louhelantieltä

Vaihtoehto 2 (B)



Kerrosluke 5, kerrosala 2500 k-m2, autopaikat 20 kpl

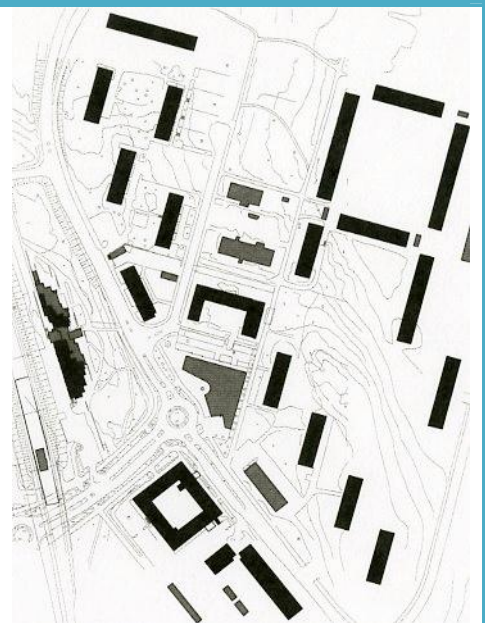
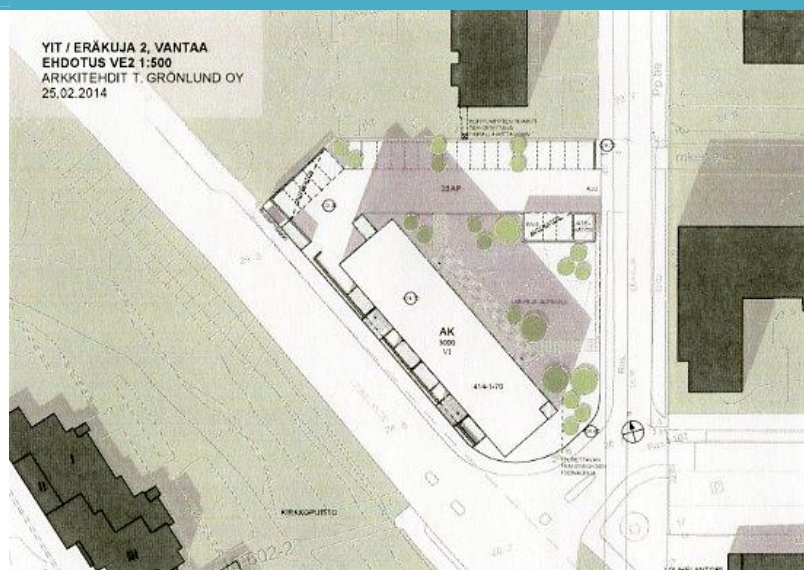
Plussaa

- + Uusi talo kauempana Eräkuja 1:n talosta
- + Liittymä Eräkujalta
- + Varjostus kadulle ja parkkipaikalle, ei pihalle
- + Eteläpääty merkitsee risteyksen

Miinusta

- Talo tulee Eräkuja 1:n ja 4:n eteen
- Katutilaa rajaa autokatos.
- Talojen välissä on vain asfalttia ja autokatos

Vaihtoehto 3



Kerrosluke 6, kerrosala 3000 k-m2, autopaikat 23 kpl

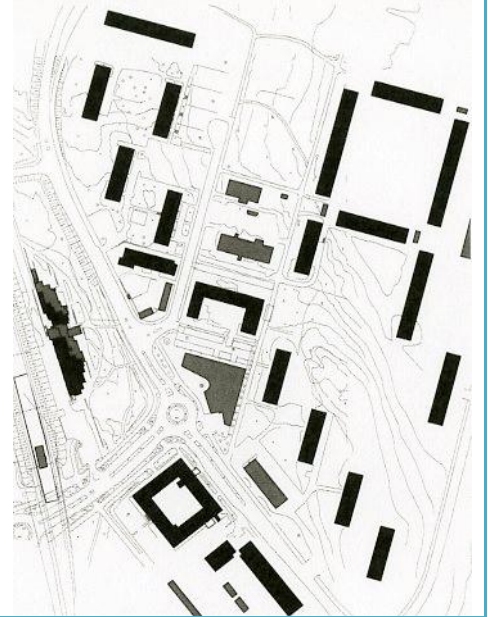
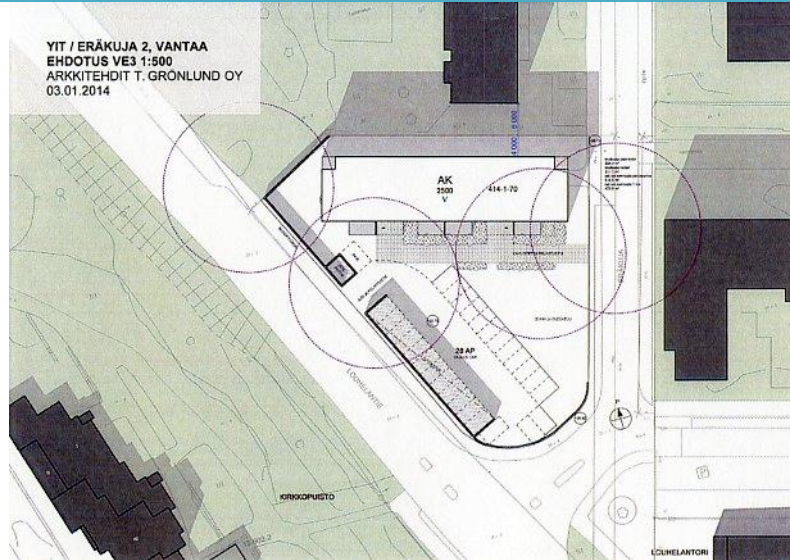
Plussaa

- + Talo rajaa Louhelantietä, mutta muut samansuuntaiset rakennukset ovat kaukana
- + Talo suojaa pihaa melulta
- + Maisemat, parvekkeet kirkolle lounaaseen
- + Etäisyys Eräkuja 1:een ja 4:ään isompi
- + Eräkuja 1:n asuntojen valoisuuden ja näkymien pääasiallinen säilyminen
- + Massa ei katkaise Eräkuja 4:n maisemia ja pihatilan avautumista etelään
- + Ajoliittymä Eräkujalta

Miinusta

- Ehdotus ei noudata Louhelan alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa talojen suuntauksesta
- Suhde kirkkoon, jääkö kirkolle tarpeeksi tilaa?
- Talo kilpailee kirkon kanssa.
- Parvekkeet bussipysäkin kohdalla pääkadulle
- Piha koko päivän talon varjossa
- Talo varjostaa pihaa
- Bussipysäkki aivan ikkunoiden edessä

Vaihtoehto 4



Kerrosluke 5, kerrosala 2500 k-m2, autopaikat 20 kpl

Plussaa

- + Asukkaiden toive, ei heikennä Eräkuja 1:n asuntojen näkymiä, valoisuutta jne.
- + Jättää kirkolle tilaa

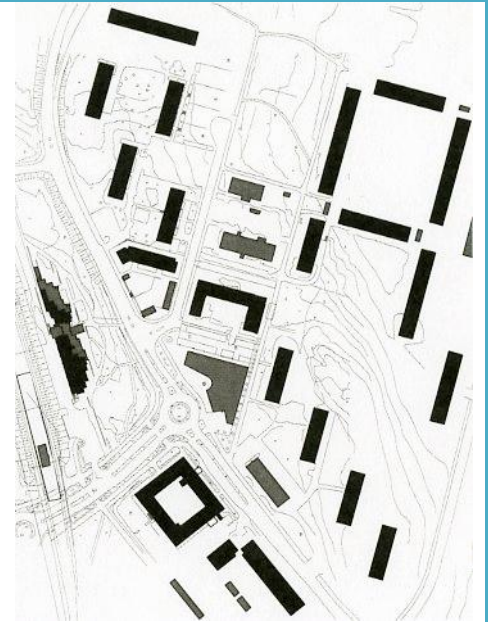
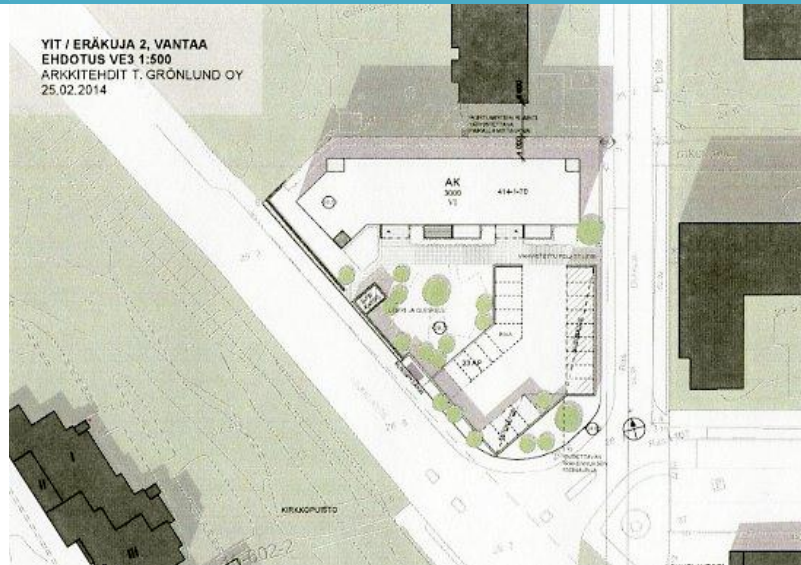
Eräkuja 1:n taloyhtiön listaamia plussia:

- + Uudet ja vanhat asukkaat saavat paremmat näkymät asunnoista, eikä massa pimennä olemassa olevia asuntoja
- + Tonttiliittymä voidaan sijoittaa Eräkujalle
- + Asunnot kauempana Louhelantiestä
- + Uusien asuntojen parvekkeet etelään

Miinusta

- Ehdotus ei noudata Louhelan alkuperäistä kaupunkirakenteellista ideaa talojen suuntauksesta; itä-länsi-suuntaisia massoja on vain kortteleiden pohjoisosissa.
- Poikittainen massa sulkee Louhelantielle avautuvat pihatilat ja rajaa vanhan korttelin Louhelantiestä.
- Kaupunkikuvallisesti huonoin, ei rajaa eikä jäsennä keskeistä kaupunkitilaa etelässä, Louhelantien ja Eräkujan risteyksessä, Louhelan keskustassa.
- Autokatoksen / muurin tulisi kiertää mahd. koko etelä kärki pihan melusuojauksen takia (kaupunkikuva?!).
- Uuden rakennuksen ikkunat tuijottavat vanhan talon seinää.
- Heikentää jonkin verran Eräkuja 4:n maisemia kirkolle ja lounaaseen.
- Varjostaa Eräkuja 4:n pihaa
- Tontilleajo vilkkaalta Louhelantieltä

Vaihtoehto 5



Kerrosluke 6, kerrosala 3000 k-m², autopaikat 23 kpl

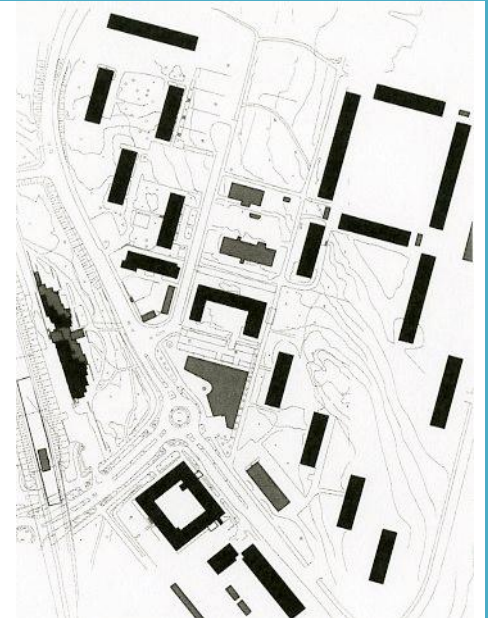
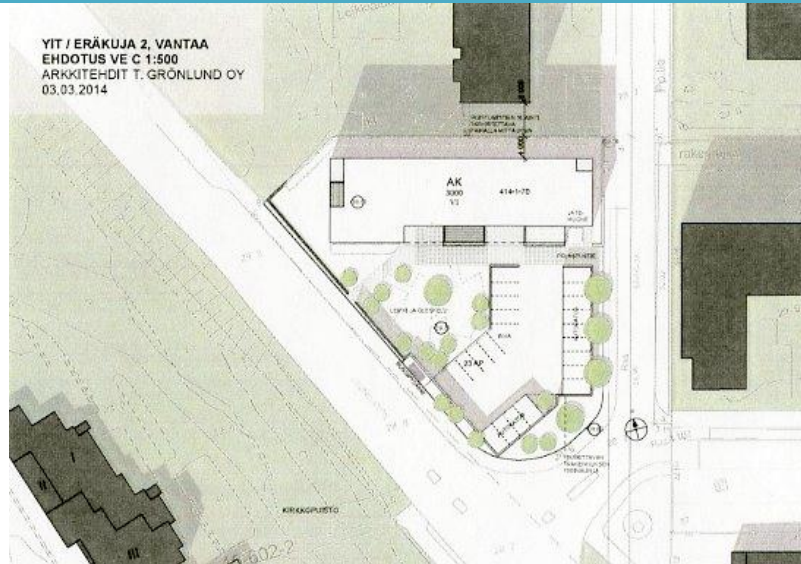
Plussaa

- + Talo ei ole Eräkuja 1:n edessä
- + Parvekkeet pihalle etelään
- + Suojaisa ja valoista sisäpiha
- + Parantaa myös Eräkuja 1:n alimpien kerrosten tilannetta

Miinusta

- Talo on Eräkuja 4:n makuuhuoneiden ikkunoiden edessä, mutta muiden huoneiden näkymät säilyvät
- Päädyn käänkö Louhelantietä vastaan jää yksittäiseksi aiheeksi
- Yksi parveke on varjossa

Vaihtoehto 6 (C)



Kerrosluke 6, kerrosala 3000 k-m², autopaikat 23 kpl

Plussaa

- + Uusi asuintalo jää kauas Eräkujan risteyksestä, jolloin kaupunkikuvan muodostuminen jää autokatoksen varaan.
- + Talo ei sijoitu Eräkuja 1:n ikkunoiden eteen
- + Saadaan enemmän asuntoja kuin vaihtoehdoissa 1 – 4.

Miinusta

- Uusi asuintalo sijoittuu Eräkuja 4:n makuuhuoneiden ikkunoiden eteen, mutta muiden huoneiden näkymät säilyvät

Vaihtoehtoista saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Naapurit olivat lähes yksituumaisesti vaihtoehdon 6 (C) kannalla, mikä valittiin kaavaehdotuksen pohjaksi. Vaihtoehto jättää tilaa arvokkaan kirkon ympärille.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat

asemakaavasuunnittelija, arkkitehti *Anne Olkkola*,

asuntotuotannon kehittämisspäälikkö *Tuula Hurme*,

tonttipäälikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,

lupa-arkkitehti *Matti Kärki*,

liikenneinsinöörit *Jaana Virtanen*, *Pirjo Suni*

suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*,

maisema-arkkitehti *Laura Muukka*,

asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*,

kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*,

suunnitteluavustajat *Tarja Itätalo*, *Merja Hokkanen*.

Maanomistajan asiamiehenä toimi YIT Rakennus Oy / *Kari Kuittinen*.

YIT:n konsulttina toimi Arkkitehdit T. Grönlund Oy / *Tapio Grönlund*, *Anna Koskiahde*.

Luonnoksia on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 5.3.2014 ja 19.3.2014.

5. Asemakaavan kuvaus



Näkymä Louhelantieltä etelästä. Graafisesta betonista tehty autokatos kehystää etelään avautuvaa asuinrakennusta. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 18.3.2014, täydennys Kallaluoto 24.7.2014.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksella muodostetaan asuinkeuhkojen korttelialuetta (AK) ja katualuetta. Kaavamuutos mahdollistaa noin 43 uuden esteettömän ja parvekkeellisen asunnon rakentaminen, joiden keskipinta-ala on 60 h-m² (arvio). Uusi kerrostalo sijoittuu poikittain Eräkujaan nähden, jolloin se häiritsee naapureiden näkymiä mahdollisimman vähän ja jättää avaran tilan arvokkaan kirkon ympärille.

Rakennusoikeutta olisi 3 000 k-m² (kerrosneliömetriä) ja suurin kerrosluku kuusi (VI). Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8313 m², josta asuinkeuhkojen korttelialuetta (AK) on 2 438 m² ja katualuetta 5975 m². Tontin rakennusoikeus nousee nykyisen asemakaavan mukaisesta noin 965 k-m²:stä 3 000 k-m²:iin, jolloin tehokkuusluku olisi $e = 1,23$. Suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI).

Rakennusoikeudesta 200 k-m² saa olla liike- ja toimistotiloja. Kaavassa annettavan kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuonetiloja kussakin kerroksessa ja portaassa 15 m² ylittävän osan, asukastiloja enintään 15 % rakennusoikeudesta sekä teknisiä tiloja.

Pysäköinti toteutetaan tontilla maanvaraisesti. Osa autopaikoista sijoittuu katuja rajaaviin autokatoksiin, joihin tulee viherkatot.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan ja kaupungin maankäyttötavoitteiden mukainen. Tontti sijaitsee Kehäradan aseman lähellä, joten tontin tehokas maankäyttö on perusteltua. Sijaintinsa puolesta paikka on keskeinen, sijaitsee lähellä palveluita ja soveltuu hyvin asumiseen. Melutilanne on otettu asemakaavassa huomioon.



Näkymä etelästä. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 18.3.2014.

Liikenne

Kaavassa sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2012 hyväksymää pysäköintikokeilua, jonka mukaan autopaikkoja on varattava 1 km etäisyydellä Myyrmäen ja Martinlaakson rautatieasemista vähintään 1 ap / 130 k-m².

Tontilla on nyt 12 autopaikkaa. Kaavamuutos tuottaa 23 autopaikkaa. Nykyinen liikennetuotos on noin 24 ajon/vrk, kaavamuutoksen mukainen liikennetuotos on noin 40 ajon/vrk, joten kaavamuutos lisää liikennettä noin 16 ajon/vrk.

Louhelantielle varataan lisää katualuetta bussipysäkkiä ja pysäkkikatosta varten. Liikkumisturvallisuutta paranee, kun Louhelantien varren jalankulku- ja pyörätietä levennetään ja Louhelantieltä poistuu ajoliittymä.

Kaupunkikuva

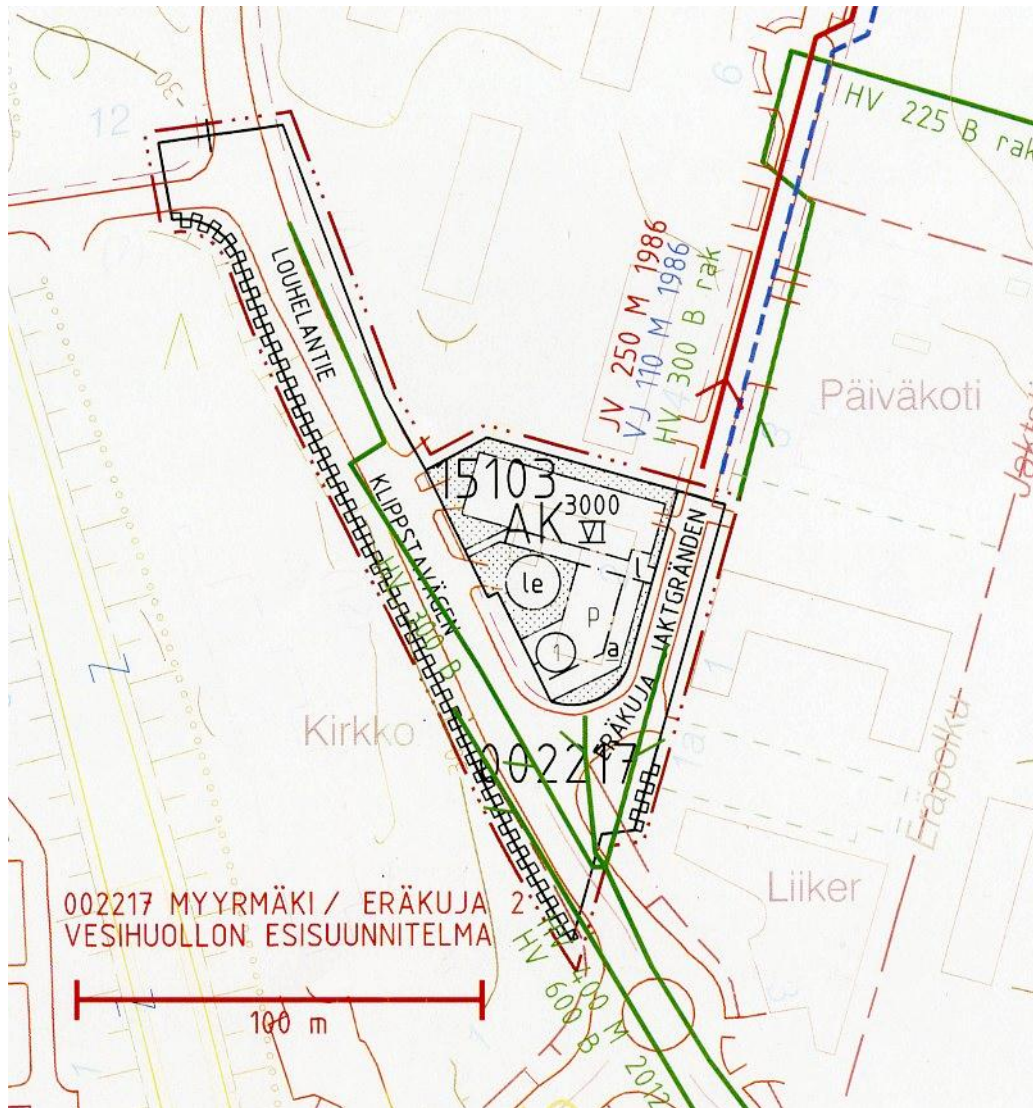
Louhelan keskusta täydentyy asuinkerrostalolla, jonka julkisivumateriaaleiksi määritellään vaalea rappaus. Kadun varteen voidaan rakentaa liike- tai toimistotilaa. Tonttia rajataan autokatoksin, muurein ja istutuksin.

Asuminen

Tontille rakennetaan noin 43 uutta esteetöntä asuntoa, joiden keskipinta-ala on noin 60 h-m² (arvio).

Palvelut ja työpaikat

Nykyisten toimistotilojen tilalle rakennetaan asuntoja ja asukkaita palvelevia tiloja. Katutasen liike- tai toimistotiloihin sijoittuu mahdollisesti uusia työpaikkoja.



Vesihuollon esisuunnitelma. – Elina Komulainen 26.8.2014.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta yleisen vesihuollon rakentamista ja nykyisen verkoston kapasiteetti on riittävä. Tontin vesihuolto liitetään Eräkujan vesihuoltoverkoston. Hulevesien osalta tontti voi liittyä Eräkujan tai Louhelantien hulevesiviemäriin.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla 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. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.



Asemapiirros, luonnos. – Arkkitehdit T. Grönlund Oy 3.3.2014, täydennys Kallaluoto.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa annetaan määräyksiä rakennuksen arkkitehtuurista, liittymisestä kaupunkikuvaan, pysäköinnistä, istutuksista ja piha-alueen järjestelyistä. Määräyksillä pyritään yhtenäiseen ja eheään kaupunkikuvaan vuonna 2010 Eräkujan itäpuolelle valmistuneen rakennuksen kanssa.

5.3 Aluevaraukset

Asuinkerrostalojen korttelialue AK

Alueelle saa rakentaa kuusikerroksisen 3000 suuruisen asuinkerrostalon, josta liike- ja toimistotiloja saa olla 200 k-m2.

Katualueet

Nykyisestä kiinteistöstä muodostetaan osin Louhelantien ja Eräkujan katualueita.

Tonttijako

Asemakaava sisältää tonttijaon.

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja katumelua vastaan määrätään vähintään 32 dB, mutta 16 metriä lähempänä Louhelantietä kuitenkin vähintään 35 dB. Parvekkeet on lasitettava. Pihamelua torjutaan 2,0 metriä korkealla betonimuurilla.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavaan liittyy riittävät kaavamääräykset, joten erillinen rakentamishoje ei ole tarpeen.

Maankäytön muutos

Nykyinen koko tilan pinta-ala on 3381 m², siitä rakennuskaavatontin pinta-ala on noin 2413 m², josta laskettu rakennusoikeus noin 965 k-m².

Uuden tontin pinta-ala on 2438 m² ja rakennusoikeus 3 000 k-m².

Nykyisestä kiinteistöstä tulee kaupungin katualueeksi 943 m².

Nimistö

Nykyiset kadunnimet

- Eräkuja – Jaktgränden (1968), nimeämisperuste ei ole tiedossa.
- Louhelantie – Klippstavägen (1968), asuinalueen mukaan.

5.4 Kaavamuutoksen vaikutukset

Vaikutukset maisemaan ja yhdyskuntarakenteeseen

Hanke on kestävä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen. Uudisrakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle eikä sillä ole laajoja maisemallisia vaikutuksia eikä vaikutusta alueen luontoarvoihin. Hanke on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä, sijoittuu olevien palvelujen ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien yhteyteen ja hyödyntää olevaa yhdyskuntatekniikkaa.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja kaupunkikuvaan

Kaavamuutos täydentää Louhelan keskustan kaupunkirakennetta. Hankkeen myötä puretaan nykyinen kaksikerroksinen toimistorakennus ja rakennetaan uusi kuusi-kerroksinen asuinkerrostalo autokatoksineen. Hankkeella on paikallisia vaikutuksia katunäkymiin ja näkymiin nykyisistä asunnoista. Kirkon ympäristö jää avoimeksi ja uusi rakentaminen kehystää kirkkoa. Suhdetta nykyisiin asuinkerrostaloihin on arvioitu vaihtoehtotarkastelussa.

Vaikutukset liikenteeseen

Louhelantien liikenneturvallisuus ja -sujuvuus paranee, kun Louhelantien tonttiliittymä poistuu ja jalankulku- ja pyörätietä levennetään. Katualueen mitoituksessa on huomioitu katoksen sijoittaminen bussipysäkin yhteyteen. Eräkujan liikenne kasvaa noin 70 ajon/vrk, mikä ei vaikuta Louhelantien ja Eräkujan katuliittymän toimivuuteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Hanke tarjoaa uusia kysyntään vastaavia esteettömiä ja parvekkeellisia asuntoja. Tontille muuttaa uusia omistusasunnon hankkivia asukkaita. Alueesta tulee elävämpi eri vuorokaudenaikoina, kun asuminen syrjäyttää toimistorakennuksen, joskin tämä yksipuolistaa Louhelaa toiminnallisesti. Kehärata tulee kuitenkin yhdistämään Louhelan laajoihin yritysalueisiin, aluekeskuksiin ja lentokenttään.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Asuntotontin toteuttaa YIT Rakennus Oy ja rakentaminen voi alkaa, kun kaavamuutos tullut voimaan ja rakennushanke on saanut rakennusluvan.

Katualue siirtyy kaupungin omistukseen.

Louhelantien katualueen muutokset ja bussikatoksen rakentaminen edellyttää katusuunnitelmaa, joka tulee erikseen nähtäville.

Asemakaava ei aiheuta uutta vesihuollon rakentamista.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Asuinkerrostalon on arvioitu valmistuvan 2015 – 2016.

Vantaalla 15.9.2014

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



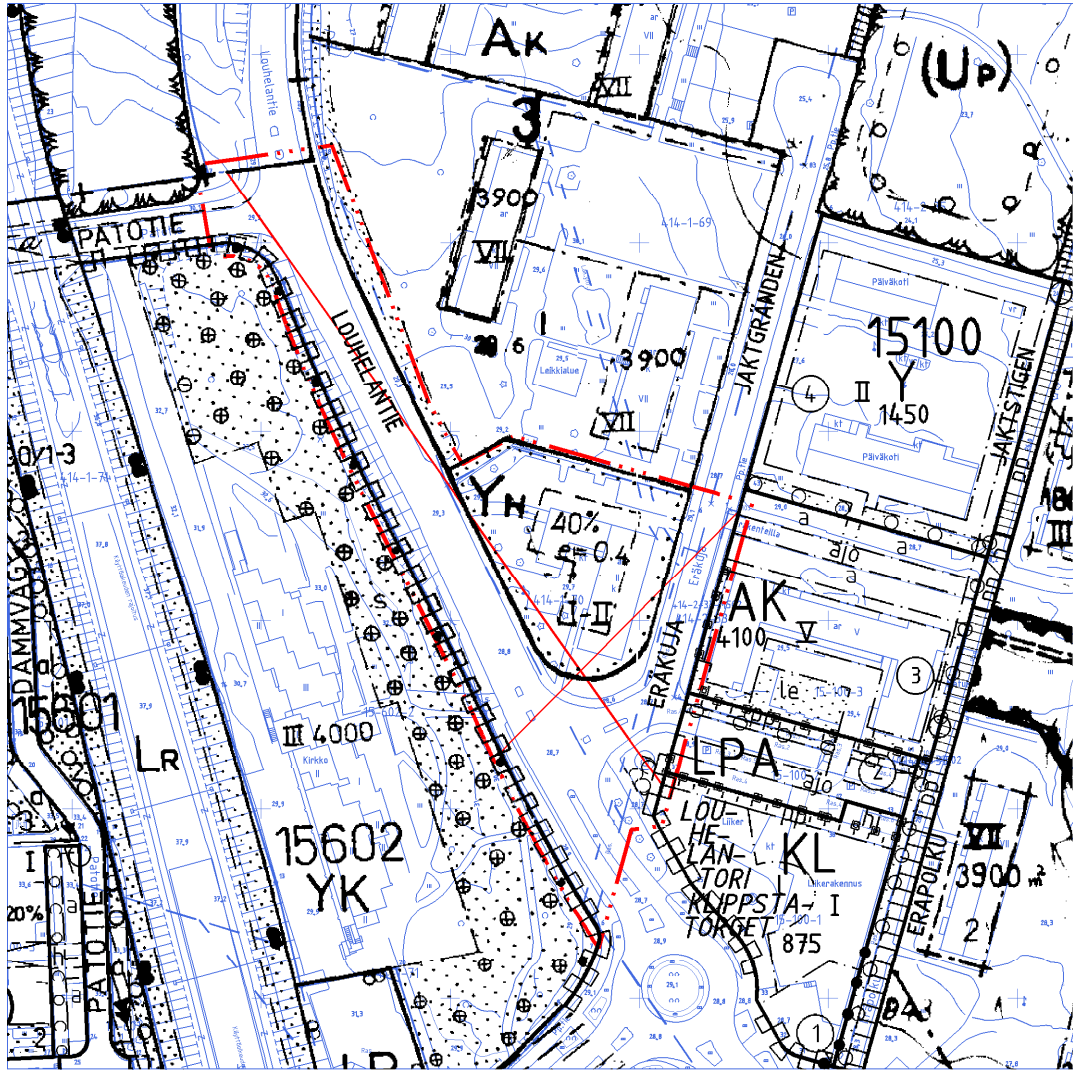
Timo Kallaluoto

Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:

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

Asemakaavan muutosehdotus



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002217

Päiväys
Datum

15.9.2014

Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

1 / 3

684491, 684492

Vantaan kaupunki

Kaupunginosa 15

MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos

(Entinen Louhela rakennuskaava)

Kortteli 15103 sekä katualuetta.

(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia
3 sekä katualuetta.)

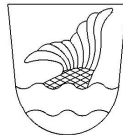
Asemakaavan muutos

Katualuetta.

Tonttijako

Kortteli 15103.

1:2000



Vanda stad

Stadsdel 15

MYRBACKA

Ändring av detaljplanen

(Ändring av den gamla byggnadsplanen för
Louhela)

Kvarteret 15103 samt gatuområde.

(En del av kvarter 3 samt gatuområdena
i den plan som upphävs.)

Ändring av detaljplanen

Gatuområde.

Tomtindelningen

Kvarteret 15103.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinkerrostalojen korttelialue.

RakennusoikeusRakennuslalla saa olla maantasokerroksessa liike- ja toimistotiloja enintään 200 k-m² rakennusoikeudesta.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, väestönsuoja-, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja yhteensä 15 % sallitusta kerrosalasta.

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

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueelle.

Parvekkeet ja erkerit eivät saa ylittää rakennusalueen rajaa.

Asuinrakennukseen tulee sijoittaa jätehuone, jossa tulee olla riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl / asuinhuone, joista 50 % helposti käytettäviä.

Katot ja julkisivut

Rakennusten ja katosten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja tehty korkealuokkaisista materiaaleista.

Asuintalon tulee olla arkkitehtuuriltaan moderni, suoraviivainen ja vähäeleinen.

Rakennuksissa tulee olla loiva pulpetti- tai tasakatto, jonka kaltevuus saa olla enintään 1:8.

Kattomateriaalin tulee olla asuinkerrostalossa vihreä kattohuopa sekä autokatoksissa ja talousrakennuksissa vihrekatto.

Asuinrakennusten julkisivujen umpiosien tulee olla pääosin rapattuja ja väriykseltään vaaleita. Parvekkeiden ja terrassien taustaseinät saavat olla puuverhoiluja ja tummempia.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

ByggnadsrättPå byggnadsytan i bottenplan får vara affärs- och kontorslokaler i högst 200 m²-vy av byggnadsrätten.

Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får byggas sådana förråd, skyddsrum, service-, hobby- och bastuutrymmen samt andra utrymmen utom bostaden, vilka betjänar boendet, på sammanlagt 15 % av den tillåtna våningsytan.

Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får byggas trapphus som överskrider 15 m²-vy i varje våning.

Trapphus ska ha naturligt ljus.

Utöver den våningsyta och det våningsantal som anvisats i detaljplanen får byggas tekniska utrymmen, som ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Varje trapphus ska ha en direkt utgång till lek- och vistelseområdet.

Balkonger och burspråk får inte överskrida gränsen för byggnadsytan.

Bostadsbyggnaden ska förses med ett avfallsrum, som har tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Cykelplatser ska reserveras minst 1 st. / bostadsrum, av vilka 50 % lättillgängliga.

Tak och fasader

Byggnaderna och skärmtaken ska vara arkitektoniskt högklassiga och gjorda av högklassiga material.

Bostadshuset ska ha en modern arkitektur, rätlinjig och sparsmakad.

Byggnaderna ska ha ett svagt sluttande pulpettak eller flackt tak, vars lutning får vara högst 1:8.

Takmaterialet ska vara grön takfält i bostadsbyggnaden och gröntak i bilskyddar och i ekonomibyggnader.

De slutna delarna av byggnadernas fasader ska huvudsakligen vara putsade och i ljusa nyanser. Balkongernas och terrassernas fondväggar får vara träklädda och mörkare till färgen.

Ikkunat tulee sijoittaa pääosin mahdollisimman lähelle julkisivun ulkopintaa. Ikkunoissa tulee olla mahdollisimman vähän puitejakoja.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Porrashuoneiden ja maantasokerroksen julkisivuissa tulee käyttää laajoja lasipintoja.

Parvekkeet on lasitettava.

Autokatoksen seinät tulee olla 2,0 metriä korkeita meluseiniä ja graafista betonia, jonka yli viherkatto leijuu. Autokatos tulee rakentaa yhtenäiseksi.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja katumelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB, mutta Louhelantietä vastaan 0 - 16 metriä katualueen rajasta kuitenkin vähintään 35 dB.

Pihat

Istutettava alueenosa tulee istuttaa puin, pensain ja varvuiin.

Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.

Tontti tulee rajata katurajalla asuintalon kohdalta Louhelantietä ja Eräkujaa vastaan noin 0,5 metriä korkealla muurilla, joka on päällystetty luonnonkivellä.

Leikki- ja oleskelupaikka tulee rajata Louhelantietä vastaan 2,0 metriä korkealla melumuurilla, joka on graafista betonia.

Kulkuyhteydet Louhelantieltä ja Eräkujalta asuintalon sisäänkäynneille on kivettävä.

Piha- ja pysäköintialueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla, istutuksin ja kiveyksin.

Kulkutiet on kivettävä ja rajattava reunakivellä tai tukimuurilla istutusalueista.

Katoksettomat autopaikat on kivettävä ja pysäköimispaikka on rajattava reunakivellä tai tukimuurilla kulkuväylistä ja istutusalueista.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys, mikä tulee esittää rakennusluvassa.

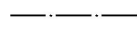
Autopaikkoja on varattava vähintään 23 kpl.



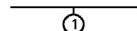
Kaupunginosan raja.



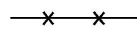
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

15
MYY
15101

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

ERÄKUJA

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

3000

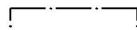
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VI

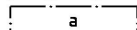
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

a

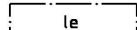
Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.



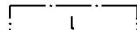
Rakennusala.



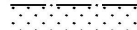
Auton säilytyspaikan rakennusala.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



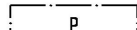
Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.



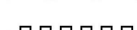
Istutettava alueen osa.



Katu.



Pysäköimispaikka.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Fönstren ska placeras huvudsakligen så nära fasadytan som möjligt. Fönstren ska ha så få spröjsindelningsar som möjligt.^{2/3}

Fasaden på marknivån får inte ge ett slutet intryck.

I fasaderna i trapphusen samt i bottenplanet ska användas stora glasytor.

Balkongerna ska inglasas.

Väggar i bilskydd ska vara 2,0 meter höga bullerväggar och av grafisk betong, vars över gröntaket svävar. Bilskydd ska byggas enhetligt.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och gatutrafikbuller i bostädernas ytterväggar ska vara minst 32 dB, men mot Klippstavägen 0 - 16 meter från gatugränsen ändå minst 35 dB.

Gårdarna

Del av område som ska planteras, ska planteras med träd, buskar och ris.

De träd som ska bevaras måste skyddas under byggandet.

Tomten ska gränsas på bostadshusets del av gatugränsen mot Klippstavägen och Jaktgränden med ca 0,5 meter högt mur som har yta av natursten.

Lek- och vistelseplats ska gränsas mot Klippstavägen med 2,0 meter högt bullermur som är av grafiskt betong.

Gångförbindelser från Klippstavägen och Jaktgränden till bostadshusets ingångar ska stenas.

Gårds- och parkeringsområdena ska delas upp med olika slags ytbeläggningar, planteringar och stenläggningar.

Gång- och cykelvägarna ska stenläggas och avgränsas med kantsten eller en stödmur från planteringsområdena.

Bilplatser utan takkonstruktion ska ställas och parkeringsplatsen ska avgränsas från gång- och cykelvägar och planteringsområden med kantsten eller en stödmur.

På området ska ordnas så att dagvetten fördröjs, vilken ska visas i byggnadslov.

Bilplatser ska reserveras minst 23 st.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

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.

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

Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.

Del av område som bör planteras.

Gata.

Parkeringsplats.

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

3 / 3

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

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__

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.07.2014
Kaavan nimi	002217 Myyrmäki 15 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.11.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002217
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8413	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8413

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,8413	100,0	3000	0,36	0,0000	1891
A yhteensä	0,2438	29,0	3000	1,23	0,2238	2846
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,2388	-955
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5975	71,0			0,0150	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,8413	100,0	3000	0,36	0,0000	1891
A yhteensä	0,2438	29,0	3000	1,23	0,2238	2846
AK	0,2438	100,0	3000	1,23	0,2238	2846
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,2388	-955
YH	0,0000		0		-0,2388	-955
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,5975	71,0			0,0150	0
Kadut	0,5975	100,0			0,0150	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



13 § Asemakaavamuutos 002193, 68 Koivuhaka / Koisoniitty / TLA

VD/2400/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/RIK/ESN/SRU

Tikkurilan Keskuspuiston läheisyyteen, Koisotien ja Kylmäojan väliselle alueelle kaavoitetaan erityisasumiseen soveltuva tuetun asumisen yksikkö. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan noin 40:n asunnon rakentaminen sekä erityisasumista palvelevien monitoimi- kokous- ja harrastetilojen rakentaminen. Asukkaiden ja henkilökunnan pysäköinti toteutetaan tontin pihatasolla.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 68053 sekä puistoaluetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 68053 sekä puistoaluetta.

Alue sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa osoitteessa Koisotie 8.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus

Kaavamuutosalueen maat ovat kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Vantaan vuokra-asunto Oy:n edustajana rakennuttajapäällikkö Kari Nauska.

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) sekä lähivirkistysaluetta (VL).

Asemakaava

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) sekä osa puistoaluetta (VP) muuttuu erityisasumisen korttelialueeksi (AE). Rakennusoikeutta lasketaan nykyisestä $e=0.3$:sta tehokkuuteen $e=0.21$. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa $1\,750\text{ k-m}^2$ sekä yhteistiloille, varastoille ja teknisille tiloille osoitetaan kerrosalaa 900 k-m^2 .

Asemakaavamuutos mahdollistaa noin 40 asunnon rakentamisen.

Asukkaiden sekä henkilökunnan ja vierailijoiden pysäköinti sijoittuu pihalle.

Muutosalueelle tulee ohjeellinen tonttijako.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.9.2013.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhteensä $2\,650\text{ k-m}^2$ uutta asuntokerrosalaa (noin 40 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 2.6.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002193, 68 Koivuhaka / Koisoniitty,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys

Liite

Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2014

Täytäntöönpano: kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 6.8.-4.9.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kymmenen ja saatiin neljä kappaletta.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavamääräyksiä on täydennetty sm-määräyksen osalta sekä lisätty jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualuumerkintä. Samat lisäykset on tehty kaavaselostukseen.

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

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavakarttaan tehdyn piirustusteknisen tarkistuksen vuoksi sekä selostuksen tekstiä on tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 2.6.2014 päivätty, 15.9.2014 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus, 002193, Koivuhaka / Koisoniitty

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös:**

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 2.6.2014, 15.9.2014 tarkistettu
- Lausunnot ja vastineet 15.9.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

An aerial photograph showing a large green field outlined by a red dashed line. The field is bordered by a road on the left and a residential area with houses and trees on the right. In the background, there is a large industrial or commercial building complex with several parking lots filled with vehicles. A highway runs along the top edge of the image.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.09.2014 / 13 §

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 68053, puistoaluetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varat-
tua katualuetta, jolla huoltoajo on sallittu kaupunginosassa 68, Koivuhaka.
(kumoutuvan asemakaavan kortteli 68053 sekä puistoaluetta, kaupunginosassa 68,
Koivuhaka)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Koiso tien ja Kylmäo jan välisellä alueella, Tikkurilan keskuspuiston pohjoisreunalla.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002193, Koisoniitty

Kaavamuutoksen lähtökohtana on suunnitella tuetun asumisen yksikkö, jonka kerroskorkeus on enimmillään kaksi kerrosta.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan noin 40:n erityisasumiseen soveltuvan asunnon rakentaminen, monitoimitila jakelu- ja opetuskeittiöineen sekä kokoustiloja, harrastetiloja ja monitoimisali. Pysäköinti toteutetaan tontin pihatasolla. Rakennusoikeutta sisältyy kaavaan kokonaisuudessaan 2650 k-m².

Muutosalue on erityisasumisen korttelialuetta (AE). Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,2 ha ja rakennusoikeutta alueella on 2650 k-m². Voimassa olevan kaavan mukaisesti alueella on rakennusoikeutta 2832 k-m².

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	KAHAVAPROSESSIN VAIHEET	3
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS	3
2.3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN	4
3	LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2	Luonnon ympäristö	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	6
3.1.4	Maanomistus	11
3.1	SUUNNITTELUTILANNE	12
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Vireille tulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	17
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	17
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	18
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	18
5.1	KAAVAN RAKENNE	18
5.1.1	Mitoitus	19
5.2	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	19
5.3	ALUEVARAUKSET	19
5.3.1	Korttelialueet	19
5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	20
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella	21
	Yhdyskuntarakenne	21
	Kaupunkikuva	21
		21
	Asuminen	21
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
5.4.3	Yhteenveto	22
5.5	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
7	KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	23

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan yrityspalvelujen jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 23.11.2012.
- Kaavoitus tuli vireille 9.9.2013.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.9.2013.
- Mielenpitoa pyydettiin 9.10.2013 mennessä (MRL 62§) ja kirjallisia mielipiteitä saatiin viisi kappaletta.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014
- Kaupunginhallitus (9.6.2014) hyväksyi asemakaavan muutoksen
- Nähtävilläolo 6.8.-4.9.2014
- Lausuntoja pyydettiin 22.8.2014 mennessä 10 kpl ja saatiin 4 kpl.
- Kaavamääräyksiin ja kaavakarttaan on nähtävilläolon jälkeen tehty vähäisiä tarkistuksia, jotka eivät edellytä uutta nähtävälle asettamista.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY) ja osa puistoaluetta (VP) muuttuu erityisasumisen korttelialueeksi (AE).

Rakennustehokkuutta lasketaan nykyisestä $e=0.3$:sta tehokkuuteen $e=0.21$. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa noin 1750 k-m^2 ja yhteis- sekä teknisille tiloille noin 900 k-m^2 .

Asuinrakennukset sekä yhteistilat muodostavat intiimin pihapiirin harjakattoineen Tikurilan keskuspuiston maisemaan. Kaavamuutosalueelle tulee asumisen lisäksi palvelu-, työskentely-, harrastus- kokoontumis- ja ruokailutiloja.

Autopaikat sijoitetaan tontille kaikkiaan noin 25 kpl.



Kaavamuutosalueella kasvavia puita tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Hankkeen rakentaminen rahoitetaan kaupungin taloussuunnitelman mukaisesti ja palvelut toteutetaan ostopalveluina. Hankkeen asunnoille ja palvelutiloille haetaan asuminen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustusta.

Rakennuskohteen valmistumista on arvioitu vuodelle 2015.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan keskuspuiston koilliskulmalla Koisotien ja Kylmäojan välisellä tontilla. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee kaupungin maastotukikoh- ta ja muutaman sadan metrin päässä länteen päin sijaitsee lumenkaatopaikka. Alueen eteläpuolella on Osmanpuisto sekä Kylmäoja kevyenliikenteen reitteineen. Itäisellä puo- lella sijaitsee Johansin suojeltu rakennus 1920-luvulta.



Johansin tilan rakennus naapuritontilla

Muutostontilta on purettu syksyn 2013 aikana kaksi huonokuntoista asuinrakennusta, kaksi pientä varastorakennusta sekä pienteollisuusrakennus.

Suunnittelualueella on aikanaan sijainnut osa Simonsbölen kyläpaikkaa, joka on mui- naismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäoan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut rakennettua ja pääosin viljeltyä jo tuolloin. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Alueella kasvaa monipuolista vanhaa puutarhakasvillisuutta, kuten omenapuita, syreenipensaita, tammia, saarnia ja lehtikuusia.



Kuva tontilta

Topografia

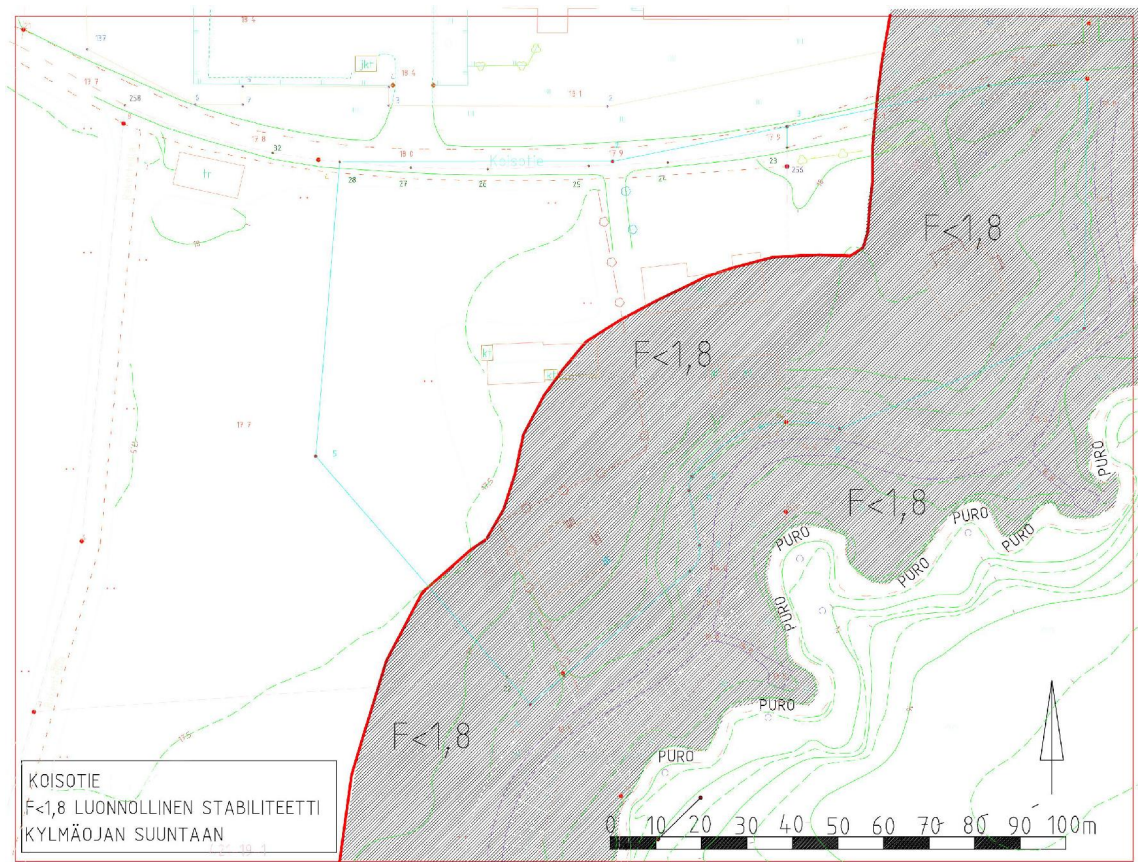
Muutosalue sijaitsee pääosin tasaisessa maastossa. Tontin eteläpuolella sijaitseva puro on kovertanut noin 3 metriä syvän uoman muuten tasaiseen maastoon. Maasto on korkeimmillaan Koisotien kohdalla +18 m ja matalimmillaan purouomassa noin +13,5 m.

Maaperä ja pohjavesi

Alueen maaperä on lujuudeltaan heikkoa savea ja pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa. Tämä rajoittaa alueen kellaritilojen rakentamista. Alustavien laskelmien perusteella kokonaisstabiliteetti Kylmäoan suuntaan ei ole lähempänä ojaa nykyääräysten mukaan ($F > 1,8$) riittävä. Rakentaminen edellyttää Kylmäoan ja rakennuksien välisen alueen maapohjan vahvistamista (esim. pilaristabiloimalla). Liitepiirustuksessa on esitetty likimääräinen alue (harmaa rasteri), jonka sisällä kokonaisstabiliteetti ei ole nykytilanteessa riittävä (ts. $F < 1,8$).

Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle. Kevyet 1-kerroksiset varastorakennukset ja jätekatokset voidaan tarkempien maaperätutkimuksen perusteella mahdollisesti perustaa maanvaraisesti maapohjan kevennyksen tai pilaristabiloinnin varaan.

Alueelle ei tulisi rakentamisella aiheuttaa pohjamaan lisäkuormitusta ilman tarkempia vakavuuslaskelmia. Piharakenteet ja pihatäytöt tulee tehdä riittävästi kevennettyinä tai pilaristabiloidun maapohjan varaan, painumien ja stabiliteetin johdosta. Putkijohtolinjat suositellaan vahvistettavaksi pilaristabiloimalla tai perutettavaksi paaluilla ja kaivannot tehtäväksi tuettuina.



Harmaan rasterin sisällä kokonaisstabiliteetti $F < 1,8$.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalue kuuluu Koivuhaan kaupunginosaan (kaupunginosa 68), jossa asui vuoden 2013 alussa asukkaita 1 899. Väestöennusteen mukaan vuonna 2020 Koivuhaassa asui 2342 asukasta.

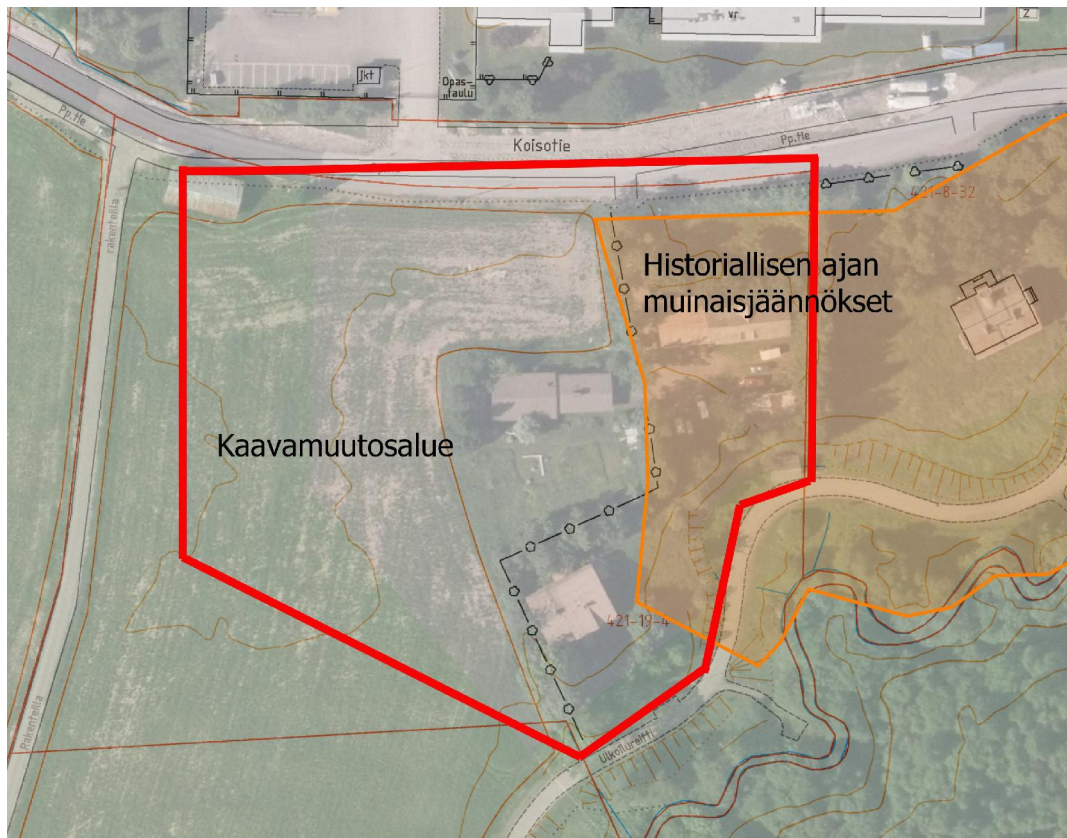
Toisin kuin monilla muilla alueilla, Koivuhaassa perheväestön osuus on kasvanut, eikä yksin asuvien osuus ole lähtenyt nousuun. Alle kouluikäisiä asuu alueella hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on aika tasapainoinen (Vantaan tilasto).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Koivuhaan eteläosassa virtaavan Keravanjoen läheisyydestä on löydetty merkkejä keskiaikaisesta asutuksesta. Koivuhaan alue on tasaista Keravanjoen ja Kylmäoan laaksoa, joka sopii hyvin viljelyyn. Peltaja on viljelty ainakin 1600-luvulta lähtien ja vielä 1900-luvun alussa Koivuhaka oli kirkonkyläläisten viljelyaluetta. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Johansin tila on ollut sukutila vuodesta 1632. Kaksikerroksinen ja mansardikattoi

nen päärakennus on 1920-luvulta ja siihen liittyy puistomainen piha. Nykyisin suojellun, huvilatyyllisen rakennuksen omistaa Vantaan kaupunki.

Koisoniityn asemakaavan muutosalueella sijaitsee muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Tikkurila (Dickursby), Simonsböle. Muinaisjäännös on keskiajalta periytyvä kylätontti, joka mainitaan ensimmäisen kerran asiakirjoissa vuonna 1492. Simonsböle oli 1500-luvulla Dickursbyn osakylä. Vanhain kartta alueelta on vuodelta 1708, jolloin paikalla on ollut kolme tilaa: Johans, Mattas ja Klökars. Tilat ovat sijainneet Kylmäojan molemmin puolin. Kaksi tiloista oli lännessä kaava-alueella tai sen lähituntumassa. Karttojen perusteella rajattavissa oleva tonttimaa on edelleen pääosin käytössä. (Museovirasto)



Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Koivuhaan palvelutarjonta on varsin vähäistä. Koivuhaan alueella on nuorten moottoripaja, jossa nuoret voivat huoltaa ammattilaisten ohjauksessa pyöriä ja moottoriajoneuvoja. Lisäksi alueella on kaksi kunnallista vammaisten asumisyksikköä ja Vantaan invalidien työkeskus. Pientaloalueen keskellä sijaitsee Jehovan Todistajien valtakunnansali sekä kirjapaino-, kurssi- ja toimitilarakennukset. Alueen kerrostaloissa on asuntoja seurakunnan jäsenille.

Koivuhaassa on paljon yritysalueita, jotka jatkuvat tasaisena mattona Veromiehen ja Lentokentän puolelle. Työtarjonta on lisääntynyt aina 2000-luvun puoliväliin saakka, josta lähtien työpaikkojen määrä on pysynyt 3500:n tuntumassa. Ylivoimaisesti eniten, kolmasosa, työpaikoista on kaupan toimialalla. Viime vuosina alueesta on muodostunut myös yksi seudun autokaupan keskuksista (Vantaan tilasto).

Virkistys

Koivuhaan itä laidalla mutkitteleva Kylmäoja tarjoaa asukkaille hienon ympäristön virkistytymiseen. Kylmäojan varressa kulkee ulkoilureittejä, jotka talvisin ovat hiihtäjien suosiossa. Ulkoilureittejä pitkin pääsee myös vieressä olevaan Tikkurilan urheilupuistoon, jossa on erinomaiset mahdollisuudet monipuoliseen liikunnan harrastamiseen. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee kaupungin perustama arboretum (Ystävyydenpuistossa). Arboretumiin on istutettu noin 150 puu- ja pensaslajia. Puisto on osa Tikkurilan keskuspuistoa ja se on avoin kaikille ympäri vuoden. Arboretumissa voi tutustua eri puulajeihin ja metsätyyppeihin sekä nauttia kauniista luonnosta. Tikkurilan urheilupuisto on muutaman sadan metrin päässä muutosalueesta. Urheilupuistossa on erinomaiset mahdollisuudet monipuoliseen liikunnan harrastamiseen.

Asuminen

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä asumista.

Liikenne

Koko Koivuhaan alueen pääkatu on Läntinen Valkoisenlähteentie, joka on pohjoinen yhteys Tuusulanväylältä Tikkurilan keskusta. Kaavoitettava kortteli on Koisotien varrella ja liittyy Läntiseen Valkoisenlähteentiehen Osmankäämintien ja Meiramitien kautta.

Kevyt liikenne

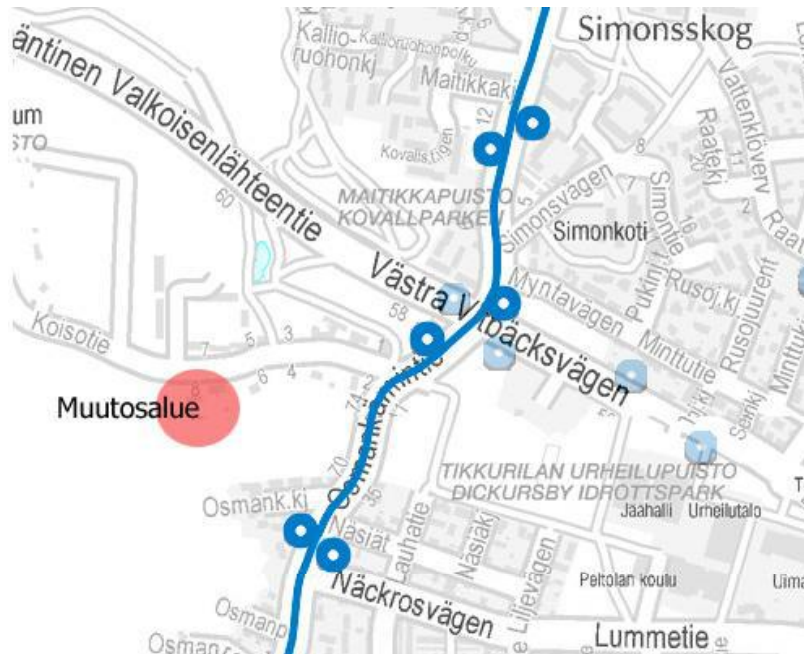
Kevyen liikenteen reitit kulkevat Osmankäämintien ja Läntisen Valkoisenlähteentien molemmissa reunoissa. Koisotien varren raitti päättyy idässä Kylmäojan siltaan. Kylmäojan varressa on uusi ulkoilureitti.



Kylmäojan varren ulkoilureitti

Joukkoliikenne

Bussiyhteydet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Koisotien ja Näsiätien pysäkit Osmankäämintien varrella ja Minttutien pysäkki Valkoisenlähteentien varrella. Osmankäämintietä kulkevat Vantaan sisäiset linjat 54 (Mikkola-Myyrmäki) ja 55 (Tikkurila-Varisto) keskimäärin puolen tunnin ja ruuhka-aikoina 15 min välein. Valkoisenlähteentietä kulkevat linjat 50 (Tikkurila-Myyrmäki), 52 (Korso-Myyrmäki), 63 (Tikkurila-Kylmäoja), 68 (Kuninkaanmäki-Tammisto), 72 (Tikkurila-Kulomäki) 5–10 min välein.

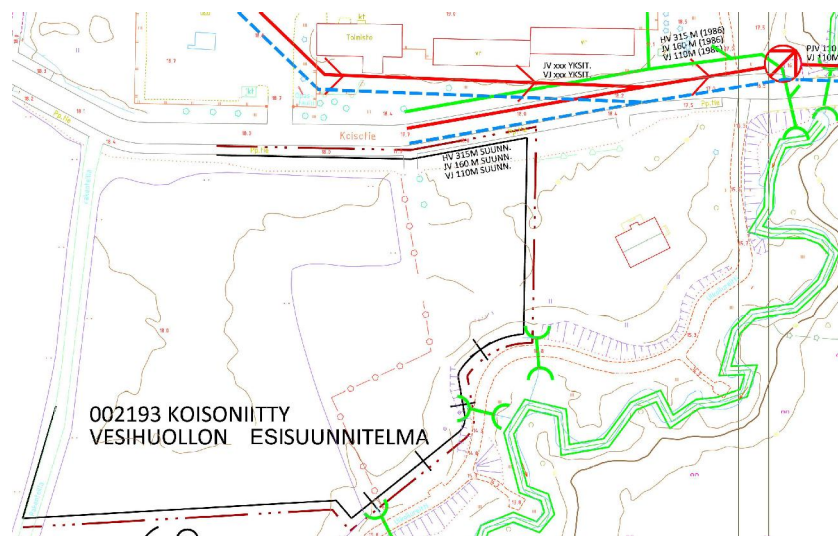


Vedenjakelu

Koisotielle on rakennettu muovinen jakeluvesijohto, joka on kooltaan d110. Se on ulottuu Vantaan tukikohdalle (Koisotie7) asti. Vesijohto liittyy Osmankäämintiellä d600 runkovesijohtoon, joka kuuluu osana Tikkurilan painepiiriä.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Tikkurilan vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW= 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m (merenpinnasta).



Jätevesiviemäröinti

Jätevesiviemäröinti on rakennettu vesijohdon yhteydessä kaavamuutosalueen pohjoispuolella sijaitsevalle Vantaan tukikohdalle saakka. Viemäriin koko on d160.

Viemäri laskee vedet Kylmäojan jätevedenpumppaamolle, josta vedet pumpataan Tikkurilan jätevesiviemäriin. Kaikki Tikkurilan alueen jätevedet johdetaan Helsingin Suutarilan jätevedenpumppaamon ja viemäriverkoston kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevedet lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemäröinti

Kaavamuutosalueella ei ole hulevesiviemäröintiä. Hulevedet imeytyvät maaperään ja haihtuvat puu- ja heinäkasvien vaikutuksesta. Pintavalunta ohjataan avo-ojia pitkin Kylmäojaan ja edelleen Keravanjoen kautta Suomenlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueen reunalle. Putket kulkevat Koisotien katualueella sekä puistokaistaleella kaava-alueen etelä- ja länsiosassa.



Sähköverkko

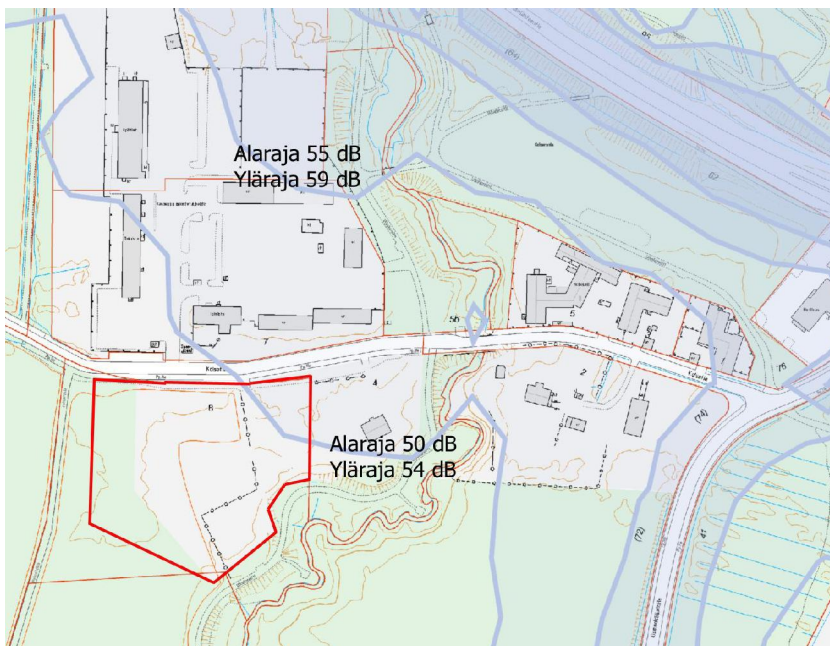
Sähkökaapelit kulkevat Koisotien alla.

Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tehty pääteiden ja -katujen liikennemeluennuste 2030, josta selviää, että 55 dB:n meluraja ei ylitä kaavamuutosalueella.



Lentomelu

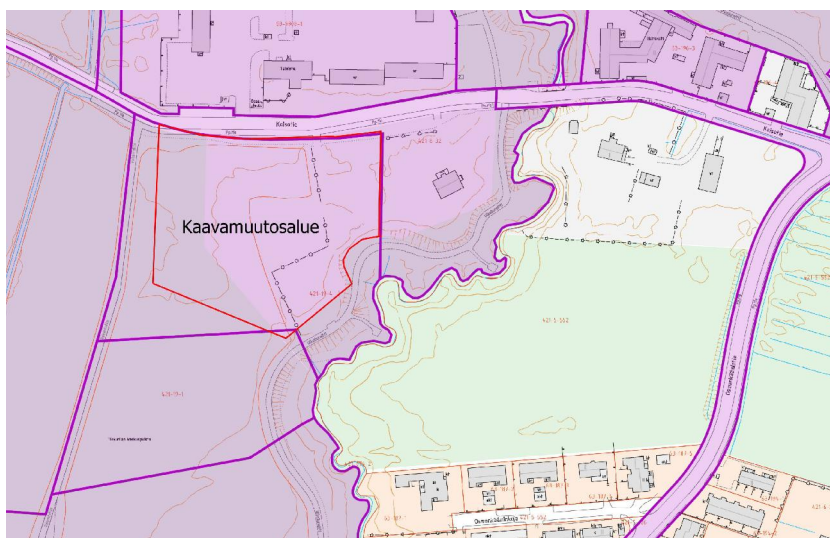
Kohde sijaitsee Vantaan kaupungin rakentamissuunnitelman mukaisesti m3-lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28dB.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

3.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa kaavamuutosalueen maat.



3.1 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

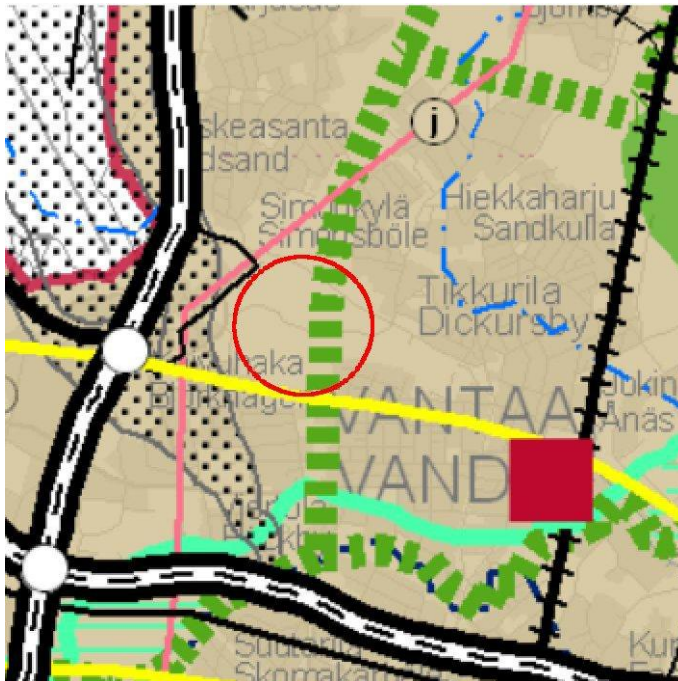
Kaavamuutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriön vahvistama Uudenmaan maakuntakaava on tullut voimaan 9.11.2006.

Maakuntakaavassa kaavamuutosalue on taajamatoimintojen aluetta. Aluetta sivuaa viherhyteystarve.

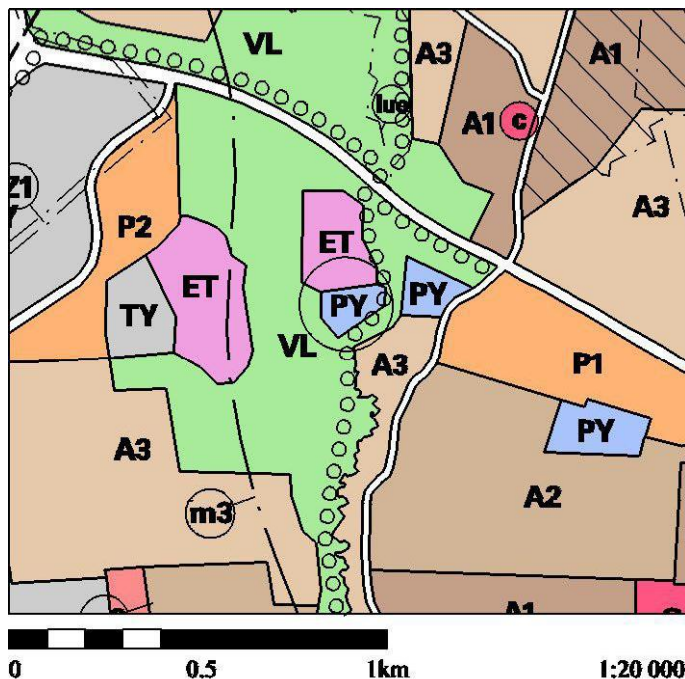
Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa suunnittelualue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY). Osa kaavamuuotosalueesta on lähivirkistysaluetta (VL). Kylmäojan varsi on lähivirkistysaluetta, jolle on merkitty ulkoilureitit. Alueen pohjoispuolella sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alue (ET).

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



Rakennuskielto

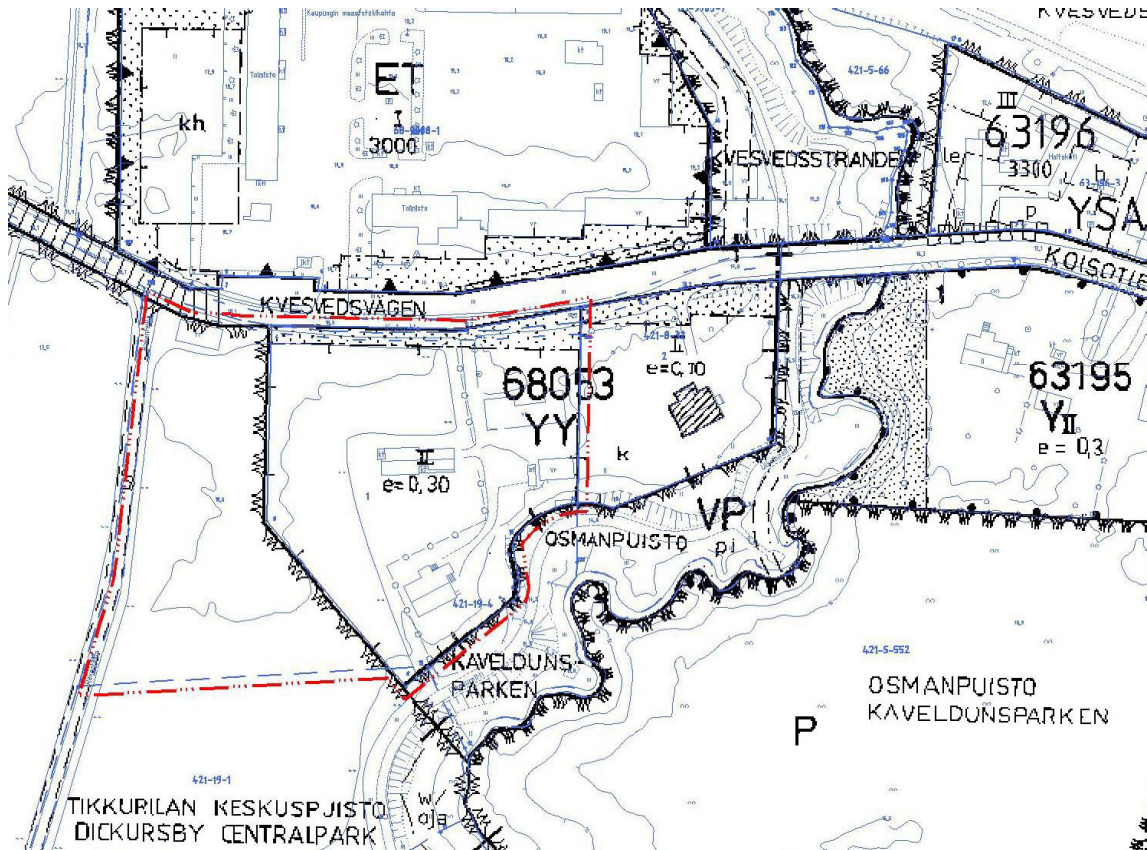
Alueella ei ole rakennuskieltoa



Kuva tontilta

Asemakaava

Kaavamuutosalueella on Ympäristöministeriön 11.9.1989 vahvistama asemakaava nro 680600 (Johans). Osa muutosalueesta on voimassa olevassa kaavassa osoitettu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (YY) tehokkuusluvun ollessa $e=0.3$ ja suurimman sallitun kerrosluvun II. Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa Kaupunginvaltuuston 31.3.2003 vahvistama asemakaavan muutos Koivuhaka 3K, jossa muutosalueen osa on merkitty puistoksi (VP).



Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat

Kaavamuutos nro 002152 Klökars on vireillä kortteliin 63195 sekä korttelin eteläpuolella sijaitsevaan Osmanpuistoon.

Klökarsin asemakaavamuutoksella kortteli-alue (Y) ja puisto-alue (P) muutetaan asuin-pientalojen ja palvelurakennusten kortteli-alueeksi. Palvelurakennukset sijoittuvat Koiso-tien varteen ja asuinpientalot sen eteläpuolelle. Vanha Klökarsin aitta suojellaan. Kyl-mäojan varsi säilyy lähivirkistysalueena.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Vantaan kaupungin yrityspalvelut jätti 23.11.2012 hakemuksen kaavamuutostyöstä osalle korttelia 68053 ja osalle Tikkurilan keskuspuiston aluetta. Kaavamuutos on ollut kevään 2013 sekä 2014 työohjelmissa numerolla 002193 ja työ tuli vireille 9.9.2013.

Lausuntoja pyydettiin 22.8.2014 mennessä kymmeneltä lausunnonantajalta, joista neljää saatiin lausunto. Kaupunginmuseon ja HSY:n lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavamuuotukseen.

Kaavamääräyksiin on tehty nähtävilläolon jälkeen vähäisiä tarkistuksia:

Kaavamerkintä katu on korvattu merkinnällä, jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla on huoltoajo sallittu.

Museoviraston ja ELY-keskuksen lausuntojen perusteella tehtiin myös lisäys sm- muinaismuistolain kaavamääräykseen.

Muutokset eivät ole oleellisia, joten uusi nähtävilläolo ei ole tarpeen.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 9.9.2013 työnumerolla 002193. Asemakaavamuutostyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 9.10.2013 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin viisi.

Kirjalliset mielipiteet:

1. Museovirasto 4.10.2013

Kaava-alueella sijaitsevalla muinaisjäännösalueella tulee tehdä koekaivaukset ennen kuin Museovirasto ottaa tarkemmin kantaa kaavaan. Koetutkimukset tulee toteuttaa siten, että tontin niiltä maa-alueilta, joissa ei ole aiempia rakennuksia ja joita uusi rakentaminen tulee koskettamaan, kuoritaan pintamaa koneellisesti. Pintamaan poiston jälkeen dokumentoidaan mahdolliset esiin tulleet rakenteet, mutta ei tutkita syvemmälle kuin mitä on tarpeellista rakenteen funktion ja säilyneisyyden selvittämiseksi. Koetutkimusten perusteella tehdään arvio mahdollisten jatkotutkimusten tarpeellisuudesta.

2. Asukasmielipide 8.10.2013

Kommenttina esitetään kerrosluvun pitämistä ennallaan kahdessa kerroksessa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) 9.10.2013
Suunnittelualueella ei ole kattavaa vesihuoltoverkkoa. Tulevien kaavoitusvaiheiden yhteydessä alueelle on laadittava vesihuollon alustava yleissuunnitelma sekä määrä- ja kustannusarvio.

4. Kuntatekniikan keskus, 9.10.2013

Koisotien liikenteen aiheuttaman melun vaikutus on otettava huomioon kaavaa laadittaessa. Erityistä huomiota on kiinnitettävä siihen, että rakennukset ovat riittävän etäällä Koisotiestä ja että tontille tulee suojaistutukset Koisotien puolelle ja lumenvastaanottopaikan suuntaan.

5. Vantaan Energia 9.10.2013

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

Kaukolämpöverkon osalta ei huomautettavaa

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27§:n mukaisesti 6.8.-4.9.2014.

Lausuntoja pyydettiin kymmenen ja saatiin neljä kappaletta.

Sosiaali- ja terveydenhoidon toimiala, Tikkurilan omakotiyhdistys, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, Vantaan Ympäristöyhdistys, Uudenmaan liitto ja Vantaan Energia eivät antaneet lausuntoa määräaikaan mennessä.

Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa kaavamuuтокseen.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä

Lausunnossa pyydettiin selostukseen lisättäväksi vesihuollon alustava kustannusarvio 40 000€ sekä liitteessä esitettävän vesihuollon yleissuunnitelman tilalla tulee käyttää nimitystä ”vesihuollon esisuunnitelma”. Tarkennukset on lisätty selostukseen.

Uudenmaan ELY-keskus

Lausunnon mukaan muinaismuistolain nojalla suojellun kiinteän muinaisjäännöksen alueen määräystä tulee täydentää siten, että alueen kaivaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa. Näiltä osin kaavamerkintää ja -selostusta on täydennetty museoviraston lausunnon mukaisesti.

Museovirasto

Museovirasto edellyttää lausunnossaan muinaisjäännöstä koskevaan kaavamääräykseen lisäystä:

” Muinaismuistolailla (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 museoviraston lausunto.”

Lisäys on tehty kaavamääräykseen.

Kaavaselostukseen lausunnossa pyydettiin myös lisäystä muinaisjäännöksestä. Lisäys on tehty kaavaselostukseen.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Vantaan sosiaali- ja terveystoimi on ollut mukana pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmassa vuosina 2008–2011. Vähentämishjelma on perustunut valtioneuvoston periaatepäätökseen 14.2.2008. Valtion puolelta ohjelman toteutusta koordinoi ympäristöministeriö ja sen toteutukseen osallistuivat valtion puolelta lisäksi sosiaali- ja terveysministeriö, rikosseuraamusvirasto, ARA ja RAY.

Ohjelman toteutuksessa on ollut mukana 10 suurinta asunnottomuuskaupunkia (Helsinki, Espoo, Vantaa, Tampere, Turku, Lahti, Jyväskylä, Kuopio, Joensuu ja Oulu), joiden kanssa on tehty aiesopimukset. Lisäksi ohjelman toteutukseen on osallistunut useita valtakunnallisia ja paikallisia järjestöjä ja muita palveluntuottajia.

Ohjelman tavoitteena on ollut kohdennettujen toimenpiteiden kokonaisuus, joka mahdollistaa vaikeimman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ja tehostaa asunnottomuuden ennaltaehkäisyä.

Tavoitteena on puolittaa pitkäaikaisasunnottomuus vuoteen 2011 mennessä kestäväillä ja pysyville ratkaisuille. Määrällisenä tavoitteena tämä tarkoittaa vähintään 1250 uuden asunnon, tukiasunnon tai palveluasunnon osoittamista kohderyhmälle ohjelmassa mukana olevissa kymmenessä kaupungissa. Ohjelmaan sisältyy myös laaja ennalta ehkäisevien toimien kokonaisuus mm. asumis-neuvojatoiminnan laajentaminen sekä nuorten tuetun asumisen kansallinen kehittämisshanke.

Asunnottomuuden vähentämishjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamishjelmalla vuosille 2012 -15. (Koisoniitty hanke, Tarveselvitys ja hankesuunnitelma)

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

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

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006)

Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella

Vantaan asunto-ohjelma

Uuden ohjelman mukaisessa Koisoniitty hankkeessa (Koisotie 8) yhdistyy työ- ja päivätoiminta sekä asuminen. Koisoniityn toiminta on avointa toimintaa kaikille kuntalaisille, joilla on halu ja motiivi tulla mukaan. Toimijoilla on erityinen huoli niistä ihmisistä, joita uhkaa syrjäytyminen ja niistä, joiden arkea on jo köyhyys, pitkäaikaistyöttömyys, yksinäisyys, sairastuvuus, asunnottomuus ja moneen eri elämän alueeseen liittyvä osattomuus.

Yhteistilojen lisäksi samalle tontille sijoittuu 40 kpl asuntoja pitkäaikaisasunnottomuuden poistamishjelman mukaisesti.

Ohjelman periaatteiden mukaan asunnot kohdennetaan siihen asunnottomien ryhmään, joka sosiaalisten ja terveydellisten ongelmien vuoksi tarvitsee erityistä tukea asumiseensa. Tavoitteena kuitenkin on, että vahvasta tuesta voidaan siirtyä kevyemmän tuen asumiseen ja kohti itsenäistä asumista. Päihde- ja mielenterveyskuntoutujien asuntojen tarpeellisuus on todettu myös Vantaan asunto ohjelmassa 2009- 2017.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Tarveselvityksen yhteydessä tutkittiin useita erilaisia kaupungin omistamia tontti- ja sijoitusvaihtoehtoja (n.50 kpl) tuetun asumisen yksikölle. Tonttitilaa ja -varantoa löytyy runsaasti, mutta kohteet eivät sovellu erilaisten eturistiriitojen vuoksi asunnottomien hankkeisiin.

Työ- ja päivätoimintatilan sijoittumisen ohella arvioitiin myös itsenäisesti asuville ja ns. marginaaliryhmille sekä vähäistä ohjausta tarvitseville asunnottomille soveltuvia tontteja (päihde- ja mielenterveyskuntoutujat).

Vaihtoehtoisten sijoituspaikkojen keskeisiä valintakriteereitä olivat hyvä saavutettavuus (liikenneyhteydet), palveluiden saatavuus (kaupalliset), omistusolosuhteet, esteettömyys, ympäristön soveltuvuus, synergiaedut, kaavoitustilanne ja rakennusoikeus sekä mm. toteutusaikataulu.

Hankkeen sijoittaminen tavanomaiseen asuinympäristöön kaupunkikeskustan tuntumassa arvioitiin olevan asiakkaiden kannalta paras mahdollinen sijoituspaikka, mutta yleinen asenne ilmapiiri ei ole valmis tällä hetkellä hyväksymään edellä mainittuja asukkaita naapureiksi.

Tikkurilan keskustan alue osoittautui vaihtoehdoista tarkoituksenmukaisimmaksi työ- ja päivätoimintatiloja varten. Alueen saavutettavuus on hyvä kaikkialta Vantaasta ja keskustan alue pystyy tarjoamaan erilaisia palveluja sekä tukitoimintoja asiakkaille ja vantaalaisille.

Tikkurilassa ja Tikkurilan välittömässä läheisyydessä sijoitusvaihtoehtoja työ- ja päivätoimintatilalle oli esillä seuraavasti: Peltolan torialue ja viereinen kapea pysäköintialue, Lummetie 27, Talvikkitie 117, Koisotie 8 ja Meiramitie 6.

Kokonaisuuden ja kaavoitustilanteen kannalta erityisasumisen sekä työ- ja päivätoimintatilojen sijoituspaikaksi valittiin Koisotie 8:n tontti. Edellä mainitulle tontille ei ollut esittää varalle vaihtoehtoa.

Itsenäisesti asuville ja ns. marginaaliryhmille kohdistettavia tontteja oli esillä seuraavasti: Koisotie 8, Meiramitie 6 ja Ohtolankatu 17. Kaksi viimeksi mainittua tonttia katsottiin soveltuvan erityisesti asiakkaille, jotka eivät sopeudu tavanomaiseen asuinympäristöön. Koisotie 8:n yhteyteen voitaisiin sijoittaa osa marginaaliasiakkaille tarvittavista erityisasunnoista.

Kaikki sijoituspaikat ja kohteet vaativat kaavamuutosta tai poikkeamista kaavasta. Selvitetystä vaihtoehdoista valittiin Koisotie 8 hankkeen kokonaisuuden kannalta tarkoituksenmukaisimmaksi.

Koisotie 8 kohde nimettiin Koisoniitty hankkeeksi.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Tontti sijaitsee noin kahden kilometrin päässä Tikkurilan keskusta- alueesta, Koivuhaan kaupunginosassa. Läheisyydessä sijaitsevat Vantaan kaupungin lumenkaatopaikka,

kuntatekniikan maastotukikohta, Koisonrannan palvelukeskus (mielenterveys- ja päihdekuntoutajat) ja mm. Johanssonin tilan rakennus.

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen, jonka vierellä kulkee ulkoilureitti. Ulkoilualueen eteläreunalla sijaitsee Kylmäoja. Muutostontilla sijaitsi 3- 5 erikokoista rakennusta (yht. 749 brm²), jotka on purettu huonokuntoisina.

5.1.1 Mitoitus

Erityisasumisen korttelialue, AE on noin 1.26 ha:n kokoinen. Kokonaisrakennusoikeus on 2650 k-m². Asumiseen osoitetaan kerrosalaa noin 1750 k-m² sekä työ- ja päivätoimintatilalle, varastoille ja teknisille tiloille noin 900 k-m². Tehokkuusluku e=0.21

autopaikkoja: 1ap/150 k-m²

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, jolla huoltoajo on sallittu, on noin 19m²:n suuruinen.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavamääräyksillä pyritään siihen, että rakentaminen ja siihen liittyvä kasvillisuus muodostaisivat uuden, eheän reunan Tikkurilan keskuspuiston avoimelle maisematilalle. Alueella kasvavaa perinteistä puutarhakasvillisuutta kehoitetaan säilyttämään, hoitamaan ja istuttamaan lisää. Lehtikuusista ja saarnista koostuva komea puurivi suojelemaan erikseen, samoin mahdollisuuksien rajoissa tulevan pihapiirin alueella kaksi noin 40-vuotiaasta tammea.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AE, Erityisasumisen korttelialue

Kaavamuutosalueen tontille sijoitetaan asuntoja ja palveluja. Asunnot ovat tavanomaisia pienasuntoja, joiden asukkaita tukevat palvelut sijoittuvat pääsääntöisesti päärakennuksen yhteistilaan.

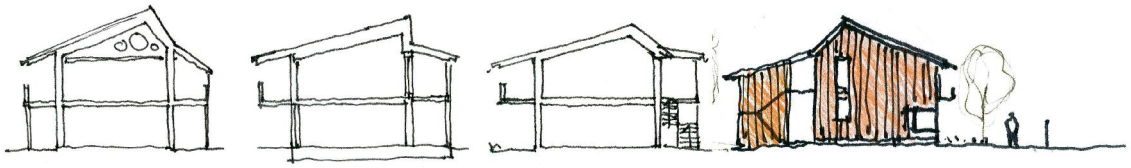
Läntisimmässä kaksikerroksisessa asuintalossa sijaitsee noin 25 kpl 35-40 m²:n yksiöitä. Asunnot ovat esteettömiä vuokra-asuntoja.

Kymmenen asuntoa suunnitellaan tehostettua tukea tarvitseville kuntoutujille ns. päärakennuksen yhteyteen.

Kaava mahdollistaa yhteistilan rakentamisen, joka koostuu kokoontumis- ja toimistotiloista, henkilökunnan sosiaalityötiloista, tuotantotiloista sekä teknisistä tiloista. Myös väestönsuoja sijaitsee kumppanuustilassa.

Lisäksi ohjeellisella tonttijaolla mahdollistetaan marginaaliryhmän asukkaille tuettua asumista 150 k-m² erotettavaksi omaksi kokonaisuudekseen muutosalueen itäosalle.

Tällä alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963 rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Tikkurila (Dickursby) Simonsböle (mj. rek. nro 1000001733). Kaavaa on mahdollista toteuttaa muinaisjäännösalueella, mutta ennen rakennushankkeen aloittamista tulee muinaisjäännöksen paikalla toteuttaa koetutkimukset. Museovirastoon tulee olla yhteydessä ohjeiden saamiseksi tutkimuksen järjestämisestä hyvissä ajoin ennen maankäytöhankkeen aloittamista. Koetutkimusten tulosten perusteella Museovirasto vielä arvioi mahdollisen jatkotutkimustarpeen. Muinaismuistolain 15 §:n perusteella maankäyttöhankkeen toteuttaja on velvollinen vastaamaan tutkimuskustannuksista.



Kattomuototarkasteluja

Liikennejärjestelyiden osalta tulee ottaa huomioon erityiskulkuneuvojen esteetön pääsy piha-alueille. Asukkaiden autopaikkanormi on 1ap/150 k-m².

Asuntojen ja niihin liittyvien ulkotilojen tulee olla esteettömiä.

Piha-alueelta varataan alue pienille asuntokohtaisille puutarhapalstoille (5m² / asunto).



luonnos pihatoiminnoista

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Tontti sijaitsee Koivuhaan kaupunginosassa. Läheisyydessä sijaitsevat Vantaan kaupungin lumenkaatopaikka, kuntatekniikan maastotukikohta, Koisorannan palvelukeskus ja Johanssin tilan rakennus.

Yhdyskuntarakenne

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen, joka laskeutuu kaakkoisreunaltaan Kylmäojaan ja jonka vierellä kulkee ulkoilureitti. Tontilta on purettu 5 erikokoista huonokuntoista rakennusta. Tontti valikoitui monen vaihtoehdoisen tontin joukosta pääasiassa sijaintinsa puolesta.

Hankkeen sijoittaminen tavanomaiseen asuinympäristöön kaupunkikeskustan tuntumaan on asukkaiden kannalta paras mahdollinen, mutta yleinen asenneilmapiiri ei ole valmis tällä hetkellä hyväksymään tuetun asumisen asukkaita naapureikseen.

Maisema ja kaupunkikuva

Uudet rakennukset tulevat sijoittumaan Koisotien ja Osmanpuiston sekä Tikkurilan keskuspuiston väliseen maastoon. uudisrakennukset rajaavat harjakattoisina ja osittain puuverhoiltuina laajaa Tikkurilan keskuspuistoon kuuluvaa peltomaiseman reunaa. Keskuspuiston ja rakentamisen väliselle piha-alueelle istutetaan puu- ja pensasryhmiä rajaamaan uutta piha-aluetta. Koisotien puolelta kaksikerroksinen rakennusmassa soveltuu rajaamaan suojaisia oleskelupihoja kaupunginvarikon rakennusten vastapariksi.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 40 uutta erityisasumiseen soveltuvaa asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa pieniä yksioita. Asumisen konseptiin kuuluu palveluohjaaja, joka auttaa asukkaita arjen pienissä ongelmissa. Asuminen on suunnattu ihmisille, jotka tarvitsevat erityistä tukea asumiseensa. Tavoitteena on kuitenkin, että asukkaat siirtyvät kohti kevyemmän tuen asumista sekä kohti itsenäistä asumista.

Palvelut ja työpaikat

Koisoniitty hankkeeseen liittyy yhteistiloja, joiden toiminnot tukevat asukkaiden sekä muualla asuvien kuntoutujien selviytymistä itsenäisesti omassa kodissaan tai tukiasunnossa. Asukkaita tukevaa henkilökuntaa ja järjestöjen vapaaehtoistyöntekijöitä tulee työskentelemään uusissa tiloissa noin 16 henkilöä.

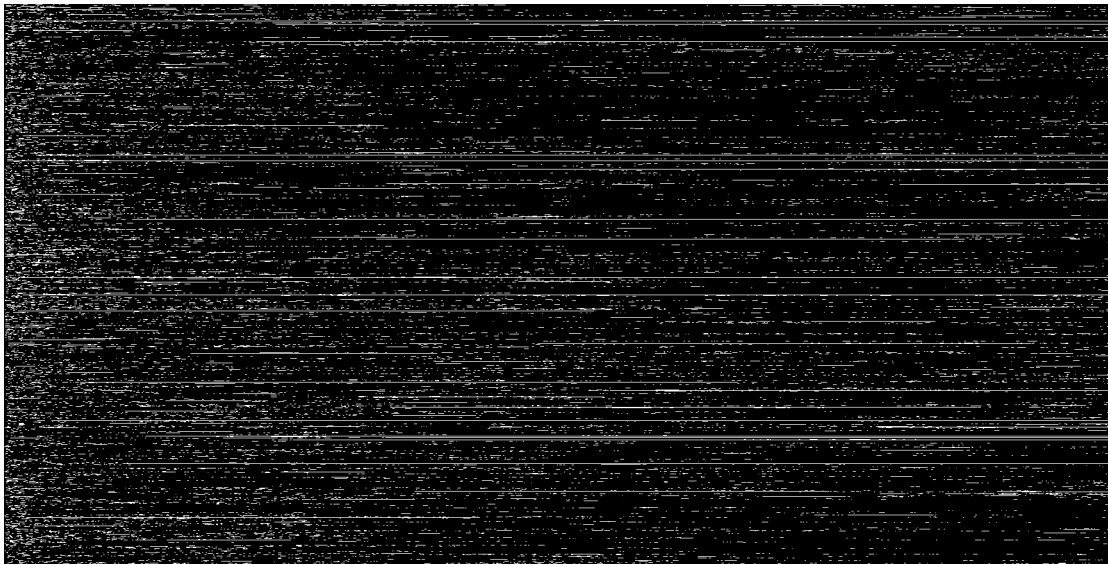
Virkistys ja terveys

Tontti rajautuu Koivuhaan ulkoilualueeseen ja Kylmäojan vierellä kulkevaan ulkoilureittiin. Tontilla on mahdollista järjestää kullekin asukkaalle oma pieni viljelypalsta ja muita ulkoaktiviteettejä mm. grillaus- ja pelipaikkoja.

Liikenne

Koisotiellä liikkuu kaupungin tukikohtaan ja lumenajoon liittyvää raskasta huoltoliikennettä. Hanke lisää jonkin verran henkilöautoliikennettä lähinnä alueella vierailevien omaisten sekä yhteis- ja palvelutiloihin ajavien taksien sekä pienoiss bussien saattoliikenteestä.

Kaavamuutoksen myötä katuverkko ei muutu.



Katusuunnitelma

Vesihuolto

Alueella ei ole tällä hetkellä vesijohtoverkkoa. Koisotielle tulee rakentaa 80 metriä vesijohtoa sekä jätevesi ja hulevesiviemäriinjaa, josta tonttiliittymät voidaan ottaa kaavamuutosalueelle. Hulevesiviemäri palvelee Koisotien kuivatustarpeita.

Kaavamuutosalueen hulevesiä tulee imeyttää/viivyttaa tontilla ennen johtamista Kylmäojaan. Hulevesien johtamisessa tulee suosia avo-ojia, joilta vedet ohjataan tontin eteläpuolella kulkevan ulkoilureitin rumpuputkien kautta Kylmäojaan.

HSY arvioi uuden vesihuoltolinjan alustavaksi kustannusarvioksi 40 000€.

Ympäristöhäiriöt

Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Erityisasuminen ja kumppanuustila tuovat toiminnallaan alueelle ihmisiä, joiden arkea on ollut mm. pitkäaikaistyöttömyys, asunnottomuus sekä eri elämän alueeseen liittyvä osattomuus.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kohde sijaitsee paksulla savialueella. Aluetta joudutaan stabiloimaan laajalla alueella rakennusten paaluttamisen lisäksi.

5.4.3 Yhteenveto

Vantaan terveys- ja sosiaalitoimi ovat mukana pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmassa. Ohjelman tavoitteena on rakentaa kokonaisuus, joka mahdollistaa vaikeimman pitkäaikaisasunnottomuuden poistamisen ja tehostaa asunnottomuuden ennaltaehkäisyä.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tontti ei kuulu lentomelualueeseen.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen

Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen

Rakennuttaja-arkkitehti Juha Polvinen

Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen

Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen

Suunnitteluhortonomi Eija Välimäki

Maisema-arkkitehti Laura Muukka

Lupapäällikkö Ilkka Rekonen

Suunnitteluavustaja Kimmo Kangas

Kaavoitusinsinööri Anna-Liisa Vanhala

Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo

VAV asunnot Oy Rakennuttajapäällikkö Kari Nauska

Vantaalla 15.9.2014



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	26.08.2014
Kaavan nimi	002193 Koivuhaka 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		09.09.2013
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002193
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,2587	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,2587

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2588	100,0	2650	0,21	0,0000	-182
A yhteensä	1,2569	99,8	2650	0,21	1,2569	2650
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,9440	-2832
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,3148	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0019	0,2			0,0019	
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	1,2588	100,0	2650	0,21	0,0000	-182
A yhteensä	1,2569	99,8	2650	0,21	1,2569	2650
A	1,2569	100,0	2650	0,21	1,2569	2650
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,9440	-2832
YY	0,0000		0		-0,9440	-2832
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,3148	0
VP	0,0000		0		-0,3148	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,0019	0,2			0,0019	
Kev.liik.kadut	0,0019	100,0			0,0019	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002193	2.6.2014 15.9.2014 tarkistettu	687500

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 68053 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 68053 sekä virkistysaluetta.)



Vanda stad
Stadsdel 68

BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 68053 samt gatuområde
(En del av kvarter 68053 samt gatu- och rekreationsområde i den plan som upphävs.)

1:2000

1:2000

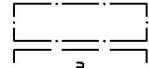
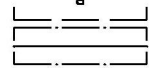
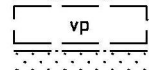
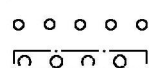
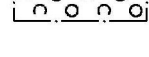
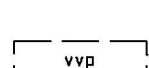
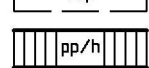
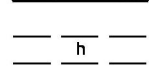
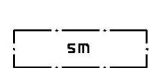
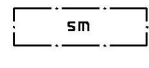
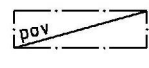
ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- · · · — 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- AE** Erityisasumisen korttelialue.
- Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä haraste- ja opetustiloja.
- Perinteistä puutarhakasvillisuutta tulee säilyttää, hoitaa ja istuttaa lisää.
- Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.
- Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta.
- Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.
- Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.
- Asuinrakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lennottelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.
- Puistoon suuntautuvat pitkät julkisivut tulee olla pääosin puuverhottuja.
- Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa talousrakennuksia enintään 50m².
- Talousrakennusten ja katosten tulee liittyä tontin päärakennuksen arkkitehtuuriin.
- Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.
- Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap/ 150 k-m²

- + — + — Kaupunginosan raja.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- · · · — Osa - alueen raja.
- Ohjeellinen tontin raja.
- x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
- 68
KOIV
68053
- Kaupunginosan numero.
- Kaupunginosan nimi.
- Korttelin numero.
- Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
- 2500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför planområdets gräns.
- Kvartersområde för specialboende.
- Utöver bostäder får i området placeras lokaler för socialservice, mötesrum och kontor, produktionslokaler samt hobby- och undervisningslokaler.
- De traditionella trädgårdsväxterna ska bevaras, vårdas och utökas.
- Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iaktas.
- Trä, tegel murad på plats eller puts ska användas som fasadmateriäl.
- Byggnaderna ska förses med sadeltak eller pulpettak.
- Byggnaderna ska förses med öppen takfot.
- Ljudisoleringen ΔL mot flygtrafikbuller ska vara minst 32 dB i bostadsbyggnadernas ytterskikt.
- De långa fasadpartierna mot parken ska till huvuddelen vara klädda med trä.
- Utöver byggrätten får maximalt 50m² ekonomibyggnader byggas.
- Ekonomibyggnaderna och skärmtaken ska anknyta till huvudbyggnadens arkitektur på tomten.
- På gårdarna ska användas vattengenomsläppliga material.
- Minimiantalet bilplatser:
1 bp/ 150 m²-vy
- Stadsdelsgräns.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
- Gräns för delområde.
- Riktgivande tomtgräns.
- Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
- Stadsdelsnummer.
- Stadsdelens namn.
- Kvartersnummer.
- Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
- Bvonnadsrätt i kvadratmeter våninnsvta.

      	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Rakennusala. Ohjeellinen auton säilytyspaikan rakennusala. Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva. Ohjeellinen pallokenttä. Istutettava alueen osa. Ohjeellinen istutettava alueen osa. Säilytettävä / istutettava puurivi. Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita. Alueelle tulee istuttaa puista ja pensaista monilajinen ja monimuotoinen avoimen maisematilan reuna.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Byggnadsyta. Riktgivande byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Linjen anger takåsens riktning. Riktgivande bollplan. Del av område som bör planteras. Riktgivande del av område som bör planteras. Trädrad som skall bevaras / planteras. Del av område som skall planteras med träd och buskar. På området ska en avgränsning för den öppna landskapsbilden planteras bestående av träd och buskar av flera arter och former.
 	Ohjeellinen viljelypalsta-alue. Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huolto-ajo on sallittu.	Riktgivande odlingslottområde. För gång- och cykeltrafik reserverad gata där service- trafik är tillåten.
 	Ohjeellinen alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Instruktivt för områdets interna servicetrafik reserverad del av område.
 	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue. Muinaismuistolailla (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 Museoviraston lausunto.	Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget. Fast fornminne som fredats enligt Lagen om fornminnen (295/1963). På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra eller på annat sätt göra åverkan på området. Museiverkets utlåtande måste begäras över planer som omfattar området eller anknyter till det.
	Alue, jolle rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä. TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	Område, där byggande förutsätter åtgärder för att stärka markgrunden. 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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mätningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

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

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002193, Koisoniitty, Koivuhaka**. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOLLON TOIMIALA	Ei lausuntoa	
NRO 2 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Kaavan määrittämä uudisrakennusten mittakaava ja materiaalivalinnat huomioivat hyvin ympäristön.	Ei tarkistuksia
NRO 3 TIKKURILAN OMAKOTIYHDISTYS RY	Ei lausuntoa	
NRO 4 KESKI-UUDENMAAN PELASTUS- LAITOS	Ei lausuntoa	
NRO 5 VANTAAN YMPÄRISTÖYHDISTYS	Ei lausuntoa	
NRO 6 MUSEOVIRASTO	Kaavamääräykseen; sm (alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue) tulee tehdä tarkennus. Kaavaselostuksessa muinaisjäännös tulee mainita seuraavasti. "Tällä alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963 rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Tikkurila (Dickursby) Simonsböle (mj. rek. nro 1000001733). Kaavaa on mahdollista toteuttaa muinaisjäännösalueella, mutta ennen rakennushankkeen aloittamista tulee muinaisjäännöksen paikalla toteuttaa koetutkimukset. Museovirastoon tulee olla yhteydessä ohjeiden saamiseksi tutkimuksen järjestämisestä hyvissä ajoin ennen maankäyttöhankkeen aloittamista. Koetutkimusten tulosten perusteella Museovirasto vielä arvioi mahdollisen jatkotutkimustarpeen. Muinaismuistolain 15 §:n perusteella maankäyttöhankkeen toteuttaja on velvollinen vastaamaan tutkimuskustannuksista."	Määräystekstiin sm merkinnän kohdalle lauseen "Niille maa-alueille johon suunnitellaan uutta rakentamista, tule tehdä koekaivaukset." tilalle lisätään lause; " Muinaismuistolailla (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 museoviraston lausunto." Kaavaselostukseen on lisätty teksti koskien muinaismuistolakia.

NRO 7 UUDENMAAN LIITTO	Ei anna lausuntoa.	
NRO 8 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Kaava-alueella sijaitsevan muinaismuistolain nojalla suojellun kiinteän muinaisjäännöksen osalta kaavamääräyksiä tulee täydentää siten, että alueen kaivaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty.	Määräystekstiin on tehty tarkistus Museoviraston lausunnon edellyttämällä tavalla.
NRO 9 VANTAAN ENERGIA OY	Ei lausuntoa	
NRO 10 HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ	Kaavaselistukseen tulee lisätä arvio vesihuoltolinjan alustavasta kustannusarviosta. Vesihuollon yleissuunnitelmasta on sovittu jatkossa käytettävän nimitystä ”vesihuollon esisuunnitelma”.	Ei tarkistuksia

**NRO 2
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO****Lausunto:**

"Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan numero 002193 muutosehdotuksesta. Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa alueen käyttötarkoitusta siten, että alueelle mahdollistuisi tuetun asumisen yksikön rakentaminen (Kaavamerkintä AE, erityisasumisen korttelialue). Asumiseen ehdotetaan 1750 k-m² kerrosalaa sekä 900 k-m² teknisille tiloille. Korkein sallittu kerroskorkeus on kaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa Koisoitie 8:n tontti on kulttuuritoimintaa palvelevaa korttelialuetta (YY) sekä puistoaluetta (VP).

Kaavamuutosalueella ja sen välittömässä läheisyydessä on sijainnut kolme historiallista tilaa Johans, Mattas (Karsikko) ja Klökars. Näiden tilojen vanhasta rakennuskannasta on jäljellä ainoastaan Johansin tilan päärakennus, joka on suojeltu kaavassa, sekä Klökarsin tilan aitta Koisoitien ja Osmankäämintien kulmassa. Muutosalueella sijainneen Karsikon tilan rakennukset on purettu vuosien 2012- 2013 aikana. Kaavamuutosalueen pohjoispuolitse kulkeva Koisoitie on Vantaan kaupungin vanha rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella A. Lisäksi muutosalueella sijaitsee historiallisen ajan muinaisjäänös Tikkurilan Simonsbölen kyläpaikka.

Kaavaehdotuksessa uudisrakentamisen mittakaava on pientä ja kaavamääräyksissä asetetaan ehtoja käytettäville materiaaleille ja kattomuodolle. Kaupunginmuseo pitää hyvänä ratkaisuna, että uudisrakennusten mittakaavan ja materiaalien valinnassa on huomioitu suunnittelualueen läheisyydessä sijaitseva vanha rakennuskanta.

Koska vanhat rakennukset ovat suunnittelualueelta purettu, eikä Koisoitien linjaus kuulu kaava-alueeseen, ei Vantaan kaupunginmuseolla ole huomautettavaa kaavamuutosehdotuksesta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto."

Vastine:

Lausunto tukee kaavaehdotusta.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia

NRO 6 MUSEOVIRASTO

Lausunto:

Vantaan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Koisoniityn asemakaavamuutoksesta nro 002193 (Koisotie 8). Museovirasto on lausunut aiemmin saman kaavan luonnoksesta (4.10.2013). Tuolloin Museovirasto edellytti alueella sijaitsevan muinaismuistolain rauhoittaman historiallisen ajan asuinpaikan **Tikkurila (Dickursby) Simonsböle** (mj. rek. nro 1000001733) tarkkuusinventointia niiltä osin kuin se sijoittuu kaava-alueelle.

Vantaan kaupungin laatimassa kaavaselostuksessa (versio 2.6.2014) on ote Museoviraston lausunnosta ja muinaisjäännökseen selostuksessa viitataan seuraavasti:

"Suunnittelualueella on aikanaan sijainnut osa Simonsbölen kyläpaikkaa, joka on muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös." Kaupunki ei ole toteuttanut Museoviraston lausunnossa edellytettyjä arkeologisia koetutkimuksia. Tästä huolimatta muinaisjäännöksen kohdalle on osoitettu rakentamisoikeutta 150 m² rakennusalueelle.

Kaavaan ei tule jättää muinaismuistolain rauhoittamia alueita, joiden rauhoitusmerkintä on ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa. Mikäli kaavassa osoitetaan muinaisjäännösalueelle muuttuvaa maankäyttöä, tulee tarvittavat tutkimukset tehdä jo kaavaprosessin aikana. Maankaivamista edellyttävän maankäytön aiheuttamien tutkimusten kustannukset lankeavat muinaismuistolain 15 § mukaan maankäyttöhankkeen toteuttajan kustannettavaksi, eikä niitä tule siirtää tulevien tonttien omistajien rasitteeksi. On huomioitava myös se, että tutkimuksen tulee ulottua myös varsinaisten rakennusten pinta-aloja laajemmalle alueelle eli kaikille niille alueille, joissa talotekniikka vaatii maankaivamista

Mikäli kaavaehdotus kuitenkin hyväksytään ehdotetun kaltaisena, eikä muinaisjäännöstä tutkita ennen kuin kaavaa ryhdytään toteuttamaan, tulee ottaa huomioon seuraava.

Muinaisjäännös on merkitty kaavaehdotukseen oikein, mutta sen kaavamääräyksen tulee kuulua seuraavasti:

"Muinaismuistolailla (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 Museoviraston lausunto."

Kaavaselostuksessa muinaisjäännös tulee mainita seuraavaan tapaan:

"Kaava-alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Tikkurila (Dickursby) Simonsböle (mj. rek. nro 1000001733). Kaavaa on mahdollista toteuttaa muinaisjäännösalueella, mutta ennen rakennushankkeen aloittamista tulee muinaisjäännöksen paikalla toteuttaa koetutkimukset. Museovirastoon tulee olla yhteydessä ohjeiden saamiseksi tutkimusten järjestämisestä hyvissä ajoin ennen maankäyttöhankkeen aloittamista. Koetutkimusten tulosten perusteella

Museovirasto vielä arvioi mahdollisen jatko tutkimustarpeen. Muinaismuistolain 15 §:n perusteella maankäyttöhankkeen toteuttaja on velvollinen vastaamaan tutkimuskustannuksista."

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella kaupunginmuseo.

Vastine:

Muinaisjäännöstä koskevaan kaavamääräykseen lisätään lausunnon ehdottama lisäys. Kaavaselostukseen tehdään pyydetty lisäykset muinaismuistolain osalta.

Tarkistukset:

Määräystekstiin **sm** merkinnän kohdalle lauseen; *"Niille maa-alueille johon suunnitellaan uutta rakentamista, tule tehdä koekaivaukset."* tilalle lisätään lause *" Muinaismuistolain (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 museoviraston lausunto."*

Kaavaselostukseen on lisätty teksti koskien muinaismuistolakia.

"Tällä alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963 rauhoittama kiinteä muinaisjäännös Tikkurila (Dickursby) Simonsböle (mj. rek. nro 1000001733). Kaavaa on mahdollista toteuttaa muinaisjäännösalueella, mutta ennen rakennushankkeen aloittamista tulee muinaisjäännöksen paikalla toteuttaa koetutkimukset. Museovirastoon tulee olla yhteydessä ohjeiden saamiseksi tutkimuksen järjestämisestä hyvissä ajoin ennen maankäyttöhankkeen aloittamista. Koetutkimusten tulosten perusteella Museovirasto vielä arvioi mahdollisen jatkotutkimustarpeen. Muinaismuistolain 15 §:n perusteella maankäyttöhankkeen toteuttaja on velvollinen vastaamaan tutkimuskustannuksista."

**NRO 8
UUDENMAAN ELY-KESKUS****Lausunto:**

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, jota sivuaa idässä viheryhteystarve. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu julkisten palvelujen alueeksi (PY), jonka itäpuolelta kulkee ohjeellinen ulkoilureitti (ooo).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YY) ja länsiosaltaan puistoksi (VP), joka on osa Tikkurilan keskuspuistoa.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on sijoittaa alueelle erityisasumista sekä tuettua asumista palvelevaa toimintaa.

Kaava-alueella sijaitsee muinaismuistolain nojalla suojeltu kiinteä muinaisjäänös, osa Simonsbölen kyläpaikkaa keskiajalta. Kaavamääräyksiä tulee tältä osin täydentää siten, että alueen kaivaminen tai muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava museoviraston kanssa. Museovirasto on lausunnossaan edellyttänyt alueen koekaivauksia jo ennen kaavan valmistumista. Kaavaselostuksesta ei myöskään ilmene, miltä osin kaavan mukainen rakentaminen edellyttäisi muinaisjäänöksen kajoamista ja siten edellyttäisi kajoamislupaa. Näiltä osin kaavamerkintöjä ja -selostusta on siten tarpeen täydentää."

Vastine:

Kaavamääräyksiä täydennetään Museoviraston lausunnon edellyttämällä tavalla.

Tarkistukset:

Tarkistukset on tehty Museoviraston lausunnon mukaisesti.

NRO 10
HELSIGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT –KUNTAYHTYMÄ

Lausunto:

Suunnittelualue liittyy Koiso tien rakennettuihin vesihuoltoverkostoihin.

Nykyinen verkosto kokonaisuudessaan ei yllä suunnittelualueelle asti, vaan aluetta varten on rakennettava lisää yleistä vesihuoltoverkosta. Kaavaselostuksessa esitetyn vesihuollon yleissuunnitelman tiedoista poiketen alueella on rakennettua vesihuoltoa, hv 315 M (rak. 2014). Lähtökohtaisesti tarvetta sen pidentämiselle ei ole. Asia tarkistetaan kuitenkin myöhemmissä suunnitteluvaiheissa. Hulevesiviemäriä lukuun ottamatta suunnitelmassa esitetyt johtotarpeet pitävät paikkansa.

Kaavaselostuksessa tai sen liitteenä esitettävästä vesihuollon yleissuunnitelmasta on sovittu jatkossa käytettävän nimitystä ”vesihuollon esisuunnitelma” kaavavaiheen suunnittelun tarkkuustasoon liittyvien väärinymmärrysten välttämiseksi.

Kaavaselostuksen arvio uuden yleisen vesihuoltoverkoston laajuudeksi on 80 m. Lisäksi selostuksessa on syytä esittää uuden yleisen vesihuollon alustava kustannusarvio.

HSY arvioi uuden vesihuoltolinjan alustavaksi kustannusarvioksi 40 000 €.

Vastine:

Kaavaselostukseen lisätään arvio vesihuoltolinjan alustavasta kustannusarviosta sekä muutetaan vesihuollon esisuunnitelmaa koskevan kuvan teksti ”vesihuollon esisuunnitelma”.

Tarkistukset:

Ei tarkistuksia



14 § Asemakaavamuutos 002152 ja tonttijako, 63 Viertola, Klökars / TLA

KA/4260/10.02.04.01/2011

TLA/ATI/NIS/SRU

Viertolaan, Kylmäojan varteen kaavoitetaan pientalotontteja sekä yhtiömuotoista asumista. Koiso tien varteen tulee rakennusalat kahdelle hoivakotirakennukselle. Kaava sallii myös tavallisten asuinkerrostalojen rakentamisen hoivakotien sijaan. Kerrosalaa yhteensä 8 850.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 63195 ja 63197 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 63, Viertola.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 63195 sekä virkistysaluetta.

Tonttijako koskee korttelia 63195 ja 63197.

Alue sijaitsee Viertolassa nykyisen Osmanpuiston alueella. Se rajautuu idässä Osmankäämintiehen ja lännessä Kylmäojaan. Pohjoisena rajana on Koiso tie, eteläisenä Osmankääminkujan pientalotontit.

Kaavamuutoksen hakija

Skanska Talonrakennus Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Skanska Talonrakennus Oy:n ja LT-kiinteistöjen konsulttina Mikko Rusanen Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy:stä.

Maanomistus

Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja pientaloaluetta (A3). Kylmäojan varsi on lähivirkistysaluetta, jolle on merkitty ohjeelliset ulkoilureitit.

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksella täydennetään Tikkurilan länsipuolista kaupunkirakennetta ja kehitetään Viertolaa pientaloalueena. Samalla osoitetaan varaus kahdelle uudelle hoivakotirakennukselle Koiso tien varteen.

Yleisten rakennusten kortteli (Y) ja osa Osmanpuiston virkistysalueesta muutetaan kahdeksi kortteliksi, joista eteläisempään sijoittuu pelkästään asuinpientaloja (AP) ja pohjoisempaan asuinpientalojen (AP) lisäksi asuinrakennusten (A) sekä palvelurakennusten ja asuintalojen korttelialuetta (PA).

Asuinpientalojen korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia omakotitaloja omille tonteilleen. Tonttiliittymät hoidetaan rakennettavan katuyhteyden, Klökarsintien kautta. AP-alueiden rakennusoikeus on yhteensä 2 370 kerrosneliömetriä.

Asuinpientalojen viereen tulee asuintalojen korttelialue, joka toteutetaan yhtiömuotoisena ja jolle on mahdollista rakentaa kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen lisäksi myös pienkerrostaloja enintään kaksi kerrosta korkeana. A-alueen rakennusoikeus on 1 980 kerrosneliömetriä.

Koiso tien varteen osoitetaan kaksi rakennus alaa, joille saa sijoittaa sosiaali- ja terveyspalvelujen käyttöön tulevia palvelurakennuksia tai vaihtoehtoisesti tavallisia asuintaloja. Rakennukset voivat olla enintään nelikerroksisia ja kokonaisrakennusoikeus on 4 500 kerrosneliömetriä. Pihalla oleva vanha luhtiaitta suojellaan.

Puronvarsi muutetaan lähivirkistysalueeksi ja kaava-alueen eteläosaan varataan viheryhteys Tikkurilan urheilupuistoon. Puron varteen on osoitettu alue, jolle rakennettaessa vaaditaan pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3,6 ha, josta asuinpientalojen korttelialuetta on 1,4 ha ja palvelurakennusten korttelialuetta 0,7 ha. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä noin 3 213:stä 8



850 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on asuinkorttelialueilla 0,31 ja palvelu- ja asuinkorttelialueella 0,64.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 15.2.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä yhdeksän, joista kahdessa asukkaiden lähettämässä mielipiteessä vastustettiin market-ajatusta, jota projektin alussa kaavailtiin Osmankäämintien itäpuolelle.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2013 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.5.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002152 ja tonttijakoehdotus, Viertola,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) muutuskustannukset maksaa hakija Skanska Talonrakennus Oy ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 125 €), yhteensä 12 125 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.5.2013 § 30

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.5.2013 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002152 ja tonttijakoehdotus, Viertola,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) että muutuskustannukset maksaa hakija Skanska Talonrakennus Oy, ja vahvistaa maksuluokaksi 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (4 125 €), yhteensä 12 125 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 5.6–14.8.2013. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.5.2013 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kuudelta ja saatiin neljältä lausunnonantajalta.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty tarkistuksia kaavamääräyksiin.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.9.2013 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 9.9.2013 päivätty asemakaavamuutosehdotus nro 002152 ja tonttijakoehdotus, 63 Viertola / Klökars.

Päätös:



Hyväksyttiin esitys.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan on kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyn 9.9.2013 jälkeen tehty muutoksia, jotka tehtiin kaavamuutoksen hakijan, Skanska Talonrakennus Oy:n aloitteesta. Asuin- ja palvelurakennusten korttelialue (PA) on muutettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeus ja kerrosluku ovat säilyneet ennallaan, mutta rakennusalojen rajaa on muutettu.

Muutos on olennainen ja vaatii kaavaehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 19.5.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002152 ja tonttijakoehdotus, 63 Viertola / Klökars,
- b) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt muutokset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 26.5.2014

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 ja 32 §:ien mukaisesti 19.5.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002152 ja tonttijakoehdotus, 63 Viertola / Klökars, ja
- b) antaa liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdä esitetyt muutokset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 ja 32 §:ien nojalla toista kertaa nähtävillä 18.6.–18.8.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Tehdyt tarkistukset

Kaavakarttaan ja määräykseen on tehty nähtävilläolon jälkeen teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät ole olennaisia eivätkä vaadi uutta nähtäville asettamista.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö tuottaa uutta asutokerrosalaa (8 850 k-m², n. 105 asuntoa) ja pientalojen rakennuspaikkoja (17 kpl).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.5.2014 päivätty, 15.9.2014 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002152 ja tonttijakoehdotus, 63 Viertola / Klökars

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.5.2014, 15.9.2014 tarkistettu.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.9.2013 ja 19.5.2014 sekä kaupunginhallituksen 26.5.2014 kokouksen liitteenä on ollut lausuntojen vastineet 9.9.2013.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002152 VIERTOLA KLÖKARS



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 19.5.2014 päivättyä, 15.9.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002152. Kaavoitus on tullut vireille 15.2.2012.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

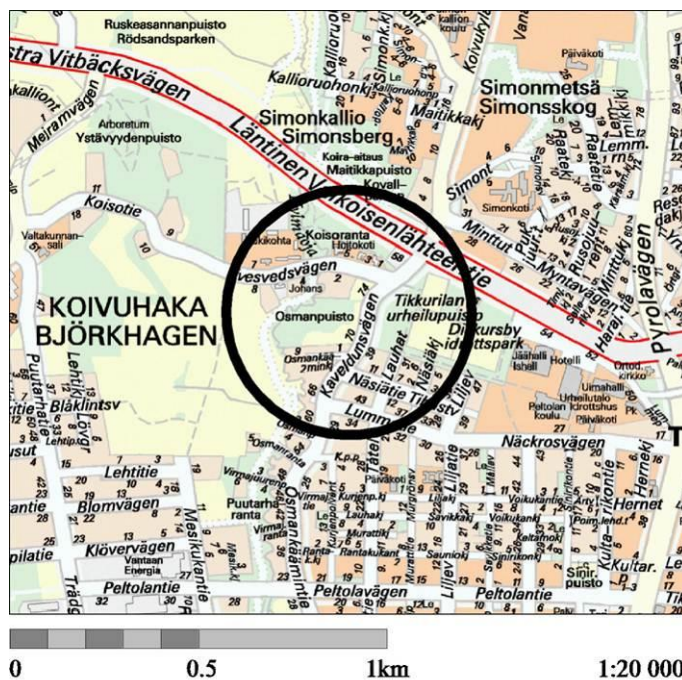
koskee korttelia 63195 ja 63197 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 63, Viertola.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 63195 sekä virkistysaluetta kaupunginosassa 63, Viertola.

Tonttijako:

koskee korttelia 63195 ja 63197 kaupunginosassa 63, Viertola.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Viertolassa Tikkurilan urheilupuistosta länteen. Suunnittelualue rajautuu idässä Osmankäämintiehen ja lännessä Kylmäojaan. Pohjoisena rajana on Koisotie, eteläisenä Osmankääminkujan pientalotontit.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutoksella täydennetään Viertolan pientaloaluetta n. 30 uudella pientalolla. Pohjoislaidassa Koisotien varteen tulee tontti, jolle voidaan rakentaa kaksi nelikerroksista asuinrakennusta.

Pientaloille osoitetaan kerrosalaa 3 350 k-m² ja asuinkeuhkaloja varten 4 500 k-m². Nykyisestä pihapiiristä säilytetään vanha aitta. Kaava-alueen etelälaitaan jätetään puistovyöhyke, jonka kautta voidaan johtaa ulkoilureitti Tikkurilan urheilupuistosta Kylmäojaan varteen ja Tikkurilan keskuspuistoon. Puron rannat varataan virkistysalueeksi.

Suunnitelmassa Y-kortteli ja osa Osmanpuiston virkistysalueesta muuttuu asuinrakennusten (A) ja asuinpientalojen (AP) sekä asuinkeuhkalojen (AK) rakentamisen mahdollistavaksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3,6 ha, josta asuinpientalojen korttelialueita on 1,4 ha ja asuinkeuhkalojen korttelialuetta 0,7 ha. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 3213:sta 8 850 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on asuinpientalojen korttelialueilla 0,31 ja asuinkeuhkalojen korttelialueella 0,64.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Skanska Talonrakennus Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 9.9.2011. Kaavamuutos oli kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002152.
- Kaavoitus tuli vireille 15.2.2012.
- Mielipiteet pyydettiin 6.3.2012 mennessä (MRL 62 §).
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2013.
- Kaupunginhallitus 20.5.2013.
- Nähtävilläolo 5.6.–14.8.2013.
- Lausuntoja pyydettiin kuudelta lausunnonantajalta ja saatiin neljä. Muistutuksia ei tullut.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.9.2014.
- Kaavakarttaan on tehty Skanskan aloitteesta muutoksia, ja kaavaehdotus viedään uudelleen nähtävillille.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014.
- Kaupunginhallitus 26.5.2014.
- Nähtävilläolo 18.6.–18.8.2014. Ei muistutuksia.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksella täydennetään Tikkurilan länsipuolista kaupunkirakennetta ja kehitetään Viertolaa pientaloalueena. Koisotien varteen osoitetaan mahdollisuus rakentaa kaksi asuinkerrostaloa.

Yleisten rakennusten kortteli (Y) ja osa Osmanpuiston virkistysalueesta muutetaan kahdeksi kortteliksi, joista eteläisempään sijoittuu pelkästään asuinpientaloja (AP) ja pohjoisempaan asuinpientalojen (AP) lisäksi asuinrakennusten (A) sekä asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Asuinpientalojen korttelialueelle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia omakotitaloja omille tonteilleen. Tonttiliittymät hoidetaan rakennettavan katuyhteyden, Klökarsintien kautta. AP-alueiden rakennusoikeus on yhteensä 2 370 kerrosneliömetriä.

Asuinpientalojen viereen tulee asuintalojen korttelialue, joka toteutetaan yhtiömuotoisena ja jolle on mahdollista rakentaa kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen lisäksi myös pienkerrostaloja enintään kaksi kerrosta korkeana. A-alueen rakennusoikeus on 1 980 kerrosneliömetriä.

Koisotien varteen osoitetaan kaksi rakennusala nelikerroksisille asuinkerrostaloille, joiden rakennusoikeus on yhteensä 4 500 kerrosneliömetriä. Pihalla oleva vanha luhtiaitta suojellaan.

Puronvarsi muutetaan lähivirkistysalueeksi ja kaava-alueen eteläosaan varataan viheryhteys Tikkurilan urheilupuistoon. Puron varteen on osoitettu alue, jolle rakennettaessa vaaditaan pohjanvahvistustoimenpiteitä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Viertolaan, Tikkurilan keskustan länsipuolelle. Se on pientaloalueen reunassa, Tikkurilan keskuspuiston ja urheilupuiston väliin jäävällä alueella. Alue liittyy luontevasti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen ja on vanhastaan rakennettua kulttuuriympäristöstä Kylmäojan varrella.

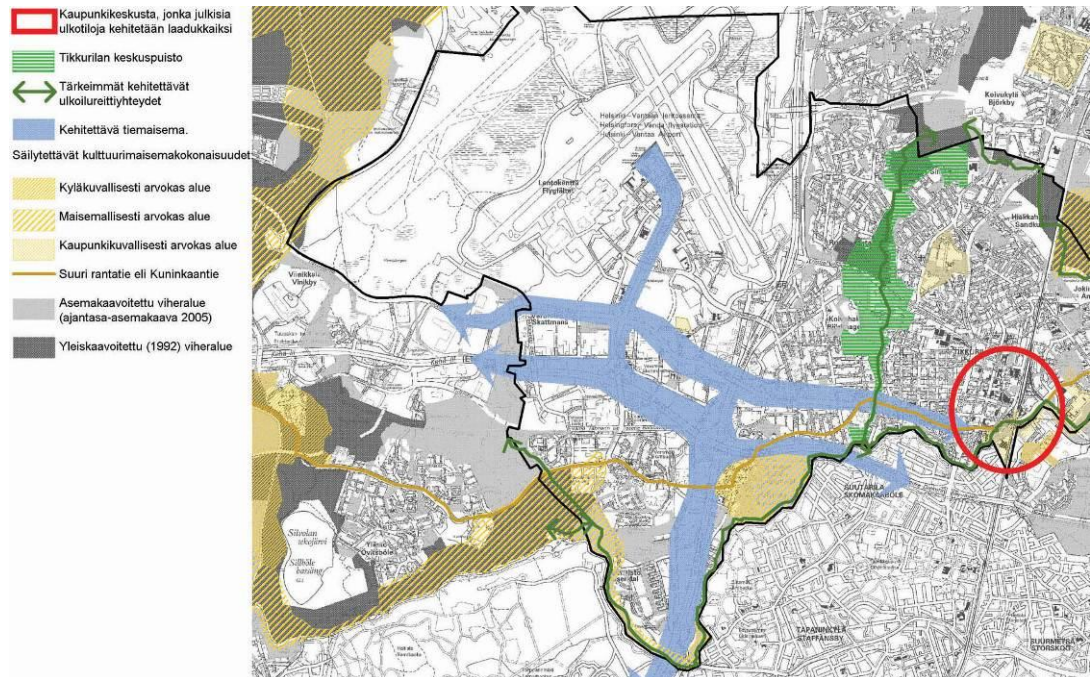
3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut rakennettua ja pääosin viljeltyä jo tuolloin. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Topografia

Puro on kovertanut noin 3 metriä syvän uoman muutoin tasaiseen maastoon. Maasto on korkeimmillaan Koiso tien ja Osmankäämintien kulmauksessa +18 m ja matalimmillaan purouomassa noin +13,5.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Vesistöt ja vesitalous

Osmanpuisto sijaitsee Kylmäojan ja Keravanjoen valuma-alueella. Purolla on kolme haaraa, jotka yhdistyvät yhdeksi pääuomaksi Ilolan eteläpuolella. Kaikki haarat saavat alkunsa Tuusulan puolella. Läntisen haaran latvat ovat lentokentän alueella.

Kylmäojan valuma-alueen pinta-ala on noin 21 km². Tällä hetkellä valumaa-alueesta on vettä läpäisemätöntä pintaa 19 %. Mikäli kuntien suunnitellut kasvutavoitteet toteutuvat, valuma-alueesta on vuonna 2030 vettä läpäisemätöntä pintaa 26 %.

Puruoman ympäristö on suurelta osin lähes luonnontilaista, puustoista tai pensaikkoista aluetta. Nimi Kylmäoja kertoo lähdeperäisestä kylmästä vedestä sekä kylmässä vedessä viihtyvistä lajeista, joita Kylmäojasta löytyy. Meritaimen nousee Kylmäojaan, tosin poikaset eivät voi säännöllisten glykoli-päästöjen takia varttua läntisessä haarassa.

Kylmäojan latvoilla on huomattavat pohjavesiesiintymät mm. lentokenttää palveleva pohjavesiesiintymä Ruskeasannassa sekä Tuusulassa Kuninkaanlähteen eli Mätäkiven pohjavedenottamo. Kylmäojan virtaamasta on huomattava osa pohjavettä, minkä vuoksi puron vedet pysyvät kesähelteilläkin suhteellisen viileinä.

Puro sijaitsee lähellä lentokenttää ja purossa onkin havaittu ajoittain kemikaalien hajua (glykoli). Veden tumma väri johtuu osittain lentokentältä tulevasta kuormituksesta. Glykolia tarkkaillaan. Veden pH ja happipitoisuus olivat läntisessä haarassa alhaisempia ja kemiallisen hapenkulutuksen sekä väri-luvun arvot korkeampia kuin muualla purossa. ¹

Osmankäämintien varressa on avo-oja, joka tulee säilyttää. Alue ei ole pohjavesialuetta.

¹ Pienvesiselvitys, Vantaan kaupunki C6:2009; *Development of land-use within the urbanizing Kylmäoja watershed, Gerald Krebs.*

Kasvillisuus ja eläimistö

Alue kuuluu noin 2,5 kilometriä pitkään Kylmäojan uomajaksoon, jossa puro virtaa alkuperäisessä uomassaan yhtenäisen puustovyön varjostamana. Purokäytävän katkaisevat ainoastaan Läntinen Valkoisenlähdeentie ja pieni Koisoitie. Alue muodostaa Keski-Vantaan tärkeimmän ekologisen käytävän sen kapeimmassa kohdassa Ruskeasannan ja Simonkylän tiiviiden asuinalueiden puristuksessa.

Alueen pohjoisosaa Läntisen Valkoisenlähdeentien ja Simonkyläntien välissä on ehdotettu jo useaan otteeseen suojelualueeksi mm. rehevän ja harvinaisen kasvillisuuden, linnuston ja maisemallisten syiden sekä keskeisen sijainnin vuoksi (Ranta 1989, Ojala 2005).

Kylmäoja virtaa Simonkyläntien eteläpuolella syvässä, mutkittelevassa laaksossa. Puustossa on lähes yksinomaan lehtipuita. Jyrkkien rinteiden kasvillisuus on rehevää. Kevätkukkijoita alueella ovat valkovuokko, kevättähtimö ja kevätlehtoleinikki. Alueelle ovat luonteenomaisia puronvarren laajat kotkansiipikasvustot ja kapeahkot saniaisvaltaiset lehtokorpivyöhykkeet. Jyrkät rehevän kasvillisuuden peittämät rinteet ja alhaalla mutkitteleva puro tuuheine kotkansiipikasvustoineen antavat purolaaksolle erikoislaatuista, muista poikkeavan leiman (Ranta 1989).

Simonkylän lehtolaakso on paikallisesti arvokas lehtoalue, jonka alueella Kylmäoja on suurimmaksi osaksi kovapohjainen ja kivinen, ja eroaa täten alueen yleensä savipohjaisista puroista (Lehtojensuojeluyöryhmä 1988, Ranta 1989). Alivirtaama-aikaan puro on lievästi savileimastaan huolimatta alueella varsin kirkasvetinen, jossa yläpuolisen Ristipuron altaan laskeuttavalla vaikutuksella lienee oma osansa.

Nykyisellään Simonkylän lehtolaakson alue lienee Kylmäojan pääuoman tärkein alue taimenen lisääntymisen kannalta. Alueella on havaittu taimenia kudulla ja Koisorannankoskesta on saatu myös merkkejä siitä, että taimenen lisääntyminen voi onnistua toisinaan vedenlaatuongelmista huolimatta. Taimenen ohella alueen lajistosta voidaan mainita Ojalan (2005) mukaan ainakin pikkutikka.²

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Geotek Oy on tehnyt alueella Skanskan toimeksiannosta pohjatutkimuksen kairauksineen keväällä 2012. Siinä ilmeni, että pintakerrosten alla on noin 10–13 metrin paksuinen savikerrostuma. Saven vesipitoisuus on suurimmillaan 67 % maaineksen kuivapainosta. Savikerroksen alla on silttinen hienohiekkakerros ja alimpana kalliopintaa peittävä, tiivisrakenteinen moreenimuodostuma. Kairaukset ovat pysähtyneet 17–18,5 metrin syvydessä tiiviiseen kitkamaamuodostumaan tai siinä oleviin kiviin.

Lähimmäs puroa tuleville rakennuspaikoille on tehty stabiliteettitarkastelu. Sen perusteella puron rannan luonnollinen stabiliteetti on varman puolella koko puron varren matkalla. Alueen luoteisosassa, jossa penkereen kaltevuus on suurin, on stabiliteettia tarpeen varmentaa, jos kyseiselle kohdalle tulee yli 5 kPa:n lisäkuorma. Kyseiseen kohtaan ei ole tulossa rakennuksia. Kun rakennetaan alle 20 metrin etäisyydelle joesta ja maapohjaan aiheutetaan yli 15 kPa:n suuruinen lisäkuorma, tulee suorittaa stabiliteetin tarkastelu. Stabiliteetin varmistamista suositellaan kuitenkin myös kaava-alueen lounaisosaan tulevien rakennusten kohdalla.³

Pohjaveden pinta on noin 1,4 metrin syvyydellä maanpinnasta. Vesipinta on vettä huonosti läpäisevän maakerroksen päälle kerääntyneen orsiveden pintaa.

Rakenteiden perustaminen

Rakennusten kantavat rakenteet tulee perustaa paaluja käyttäen. Paaluina ehdotetaan käytettäväksi tavanomaisia laatikkokärjellisiä betonipaaluja. Tukipaalujen tavoitetaso on esitetty tutkimusleikkauksissa. Kevyet paalutetuista taloista erillään olevat rakenteet voidaan perustaa maanvaraisesti.

Piha-alueilla, jossa nykyistä maanpintaa korotetaan täytein, suositellaan ainakin jätevesiviemärien kohdalla tehtäväksi maapohjan stabilointi tai vaihtoehtoisesti perustaminen paalutetun betoniarinan varaan.

Suunnittelussa tulee ottaa huomioon, että savikerros puristuu täyttöjen aiheuttaman lisäkuormituksen takia.⁴

² Vantaan virtavesiselvityksen luonnos, Aki Janatuinen, Sinikka Rantalainen.

³ Alustava selvitys joen penkereen stabiliteetista, Geotek Oy, 20.2.2012.

⁴ Alustava perustamistapalausunto, Osmankäämintie, Geotek Oy, 16.5.2012.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolan väkiluku kasvoi 1970-luvun puolivälistä aina 2000-luvun alkupuolelle saakka. Sen jälkeen väkiluku on vakiintunut ja oli vuoden 2011 alussa 5 798. Viertolassa asuu keskimääräistä enemmän vanhuksia ja vähemmän alle 16-vuotiaita. Monet asukkaista ovat lapsettomia pariskuntia.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Alue sijaitsee tiiviisti rakennetun pientaloalueen luoteiskulmassa. Sen länsipuolella on laajat virkistysalueet ja itäpuolella Tikkurilan urheilupuisto. Alue on liikenneyhteyksiensä kannalta hyvällä paikalla: parin kilometrin säteellä on Tikkurilan rautatieasema sekä Helsinki-Vantaan lentoasema.

Kaavoitettava kortteli sijaitsee rauhallisella paikalla, Kylmäojan laakson varrella. Kasvillisuus on hyvin rehevää. Länsipuolella on Johansin nykyisin käyttämätön pihapiiri, jossa on vanhoja saarnia ja suuri tammi. Sen takana avautuu avoin peltomaisema, joka on osoitettu virkistysalueeksi. Etäämpänä avoimessa maisemassa on lumen vastaanottopaikka ja Koiso tien pohjoispuolella kaupungin tekninen tukikohta. Suoraan Koiso tien toisella puolella on Koisorannan asumispalvelukeskus, joka koostuu useista rakennuksista. Lähinnä puroa on kaksikerroksinen, kivirakenteinen laitosmainen rakennus, idempänä Koiso tien varressa rakennukset ovat tiili- ja puuverhottuja yksikerroksisia asuinrivitaloja. Etelässä Osmankäämintien varrella olevat rakennukset ovat vaaleita kaksikerroksisia rivitaloja, tien itäpuoli kaava-alueen kohdalla on peltoa.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella on vanha Klökarsin tila, joka on osa keskiajalta periytyvää Simonsbölen kyläpaikkaa ja on ollut huomattava maatila, joka sai rusthollin oikeudet 1600–1700 -luvun paikkeilla. Kaava-alueen arvokkain rakennus on hirsinen luhtiaitta 1800-luvulta, joka tulee kaupunginmuseon mukaan suojella. Muut rakennukset ovat nuorempia, niiden kunto on huono ja rakennushistoriallinen merkitys vähäisempi.⁵

Lauri Putkonen on tehnyt Klökarsin tilan rakennuskannasta pikainventoinnin keväällä 2011. Tilan ja kylän historiaan liittyvät tiedot on poimittu Museoviraston tutkijan, V-P Suhosen 2005 julkaistusta Vantaan keskiaikaisten kylätonttien inventoinnista sekä 2007 julkaistusta Vantaan keskiaikaisten teiden inventoinnista.

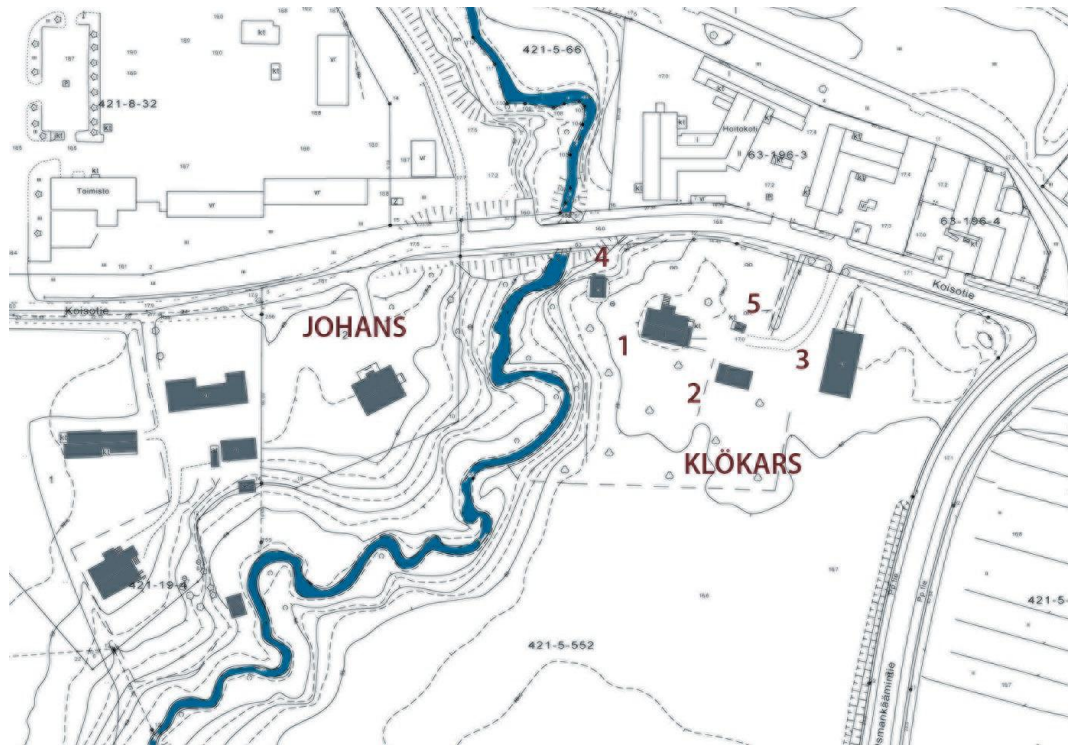
Simonkylä – Simonsböle on osa Tikkurilan keskiaikaista kylää. Varhaisin maininta Simonsbölestä on vuodelta 1417, varmuudella se on mainittu 1492. Kylä on siis keskiaikaista perua. Simonsbölen kylän tontti on merkitty Samuel Brotheruksen karttaan vuodelta 1708 (1699). Paikalla oli tuolloin kolme tilaa: Johans, Mattas ja Klökars. Jälkimmäinen on sijainnut jo tuolloin Kylmäojan itäpuolella, muut kaksi länsipuolella.

Joensirannalla on tontin kohdalla Koiso tien pohjoispuolella Vantaan kaupungin tukikohta. Tien eteläpuolella on puolestaan 1920-luvulla rakennettu Johansin talo, jonka ympärillä on hoitamaton puisto. Klökars tai Klökas, Klöckas, kuten se usein kirjoitetaan, on ollut huomattava maatila. Nimen on arveltu viittaavan kellonsoittajaan. Ainakin 1700-luvulla se mainitaan rustholliksi eli ratsutilaksi. Todennäköisesti se on saanut rusthollin statuksen jo 1600-luvun lopulla. 1700-luvun keskivaiheilla Klökarsin omisti Axel Wulf, jonka suvulla se säilyikin pitkään. Isojako toimeenpantiin Tikkurilan suurkylässä vuosina 1759–68. 1900-luvun alussa Klökarsin omisti Karl Fredrik Niemelä, ja vuoden 1933 pitäjänkartassa Klökarsin kohdalla onkin talonimenä Niemelä.

Koiso tien eteläpuolella on edelleen vanha talo piharakennuksineen. Pää- ja sivurakennukset sijaitsevat hyvin hoidetun pihan laidoilla. Kaikki talot ovat kevytrakenteisia. Vanhan talon ja joens välissä idässä on tiheä vesakko. Etelässä on puolestaan metsää kasvava Osmanpuisto.

Tontin päärakennus on valmistunut 1949. Kaksikerroksinen harjakattoinen rakennus on puurunkoinen ja ilmeisesti lautarakenteinen. Se on tyypillinen jälleenrakennuskauden omakotitalo, eikä sillä ole erityistä kulttuurihistoriallista merkitystä.

⁵ Vantaan kaupunginmuseon lausunto 1.3.2012.



- 1, asuinrakennus
2, luhtiaitta
3, karjasuoja
4, kellari
5, leikkimökki

Hirsinen pitkänurkkainen luhtiaitta on rakennettu todennäköisesti 1800-luvun alkupuolella. Tyypiltään se on solallinen kaksikerroksinen aitta, jossa solan etukaide on hirsistä salvottu lohenpyrstönurkilla. Solakaiteen kolme puusta veistetyt pystytuuet ovat muodoltaan keskiaikaisperäistä ns. osmansolmutyyppiä. On mahdollista, että muoto kuvastaa myös tyyliteltyä viljal yhdettä. Tällainen pystytuki on hyvin tyypillinen 1800-luvun alkupuolen uusmaalaisille luhtiaitoille. Aitan lautaovet, saranoinen ja lukkokilpineen ovat alkuperäiset. Rakennus on maalattu punamaalilla. Vuorilaudat ja pystytukien keskiosat ovat valkoiset. Aittaa on myöhemmin jatkettu länsipäästä lautaisella osalla. Sen suojassa on aitan hirsipäätyyn kiinnitetty luokinpaininpuu. Rakennuksessa on harjakatto, joka on katettu kattohuovalla.

Rakennus on varsin huonossa kunnossa. Vesikatto on osin romahtanut ja myös välipohjat ovat lahotuana pettäneet. Hirsirunko on liikkunut ja rakennus on nyt melko vino. Itse hirret ovat kuitenkin pääosin ehjiä alimpia hirsii lukuun ottamatta. Luhtiaitalla on huonokuntoisuudesta huolimatta arvoa perinteisen paikallisen rakennuskulttuurin edustajana.

Karjasuojan rakennustekniikka viittaa 1900-luvun alkuun ja rakennus näkyy vuoden 1913 jakokartassa. Karjasuoja on rakennettu hirrestä ja seiniä tukevat pystyfölarit. Tien puoleisessa päädyssä on ajosilta yläkertaan. Sen perustus on graniittikvaadereista. Karjasuojan harjakatto on katettu huovalla, joka on monin paikoin vuotanut. Välipohjat ovat osin sortuneet ja rakennusta on pidettävä vaarallisena. Punamultapintaisella karjasuojalla on ollut maisemallinen merkitys Simonsbölen historiallisessa kyläkuvassa, joka on viime vuosina muuttunut paljon.

Kylmäoan varrella, lähellä vanhaa maantietä sijaitseva maakellari on rakennettu erittäin suurista graniittikvaadereista. Kellarin rakennustekniikka viittaa 1900-luvun alkuun. Kivistä muurattu sisäkatto on tuettu ilmeisesti jo rakennusaikana teräksisin I-palkein, jotka ovat pinnaltaan ruostuneet. Sisäovi on rautavahvisteinen peltiovi, sekin jo ruostunut. Ulko-ovi on puusta ja osin laho. Oven ympärillä on rapautunutta tiilimuurausta. Rakennuksessa on harjakatto. Omistajan kertoman mukaan jyrkällä kellarilla on viime sotien aikana käytetty pommisuoja. Kellarilla on arvoa tyypillisenä vauraan maalaiston talousrakennuksena. Leikkimökillä ei ole mainittavaa kulttuurihistoriallista arvoa.

Alueella sijaitsee muinaismuistolain suojaama kiinteä muinaisjäännös, joka on keskiajalta periytyvä kylätontti ja se mainitaan ensimmäisen kerran asiakirjoissa vuonna 1492. Alueen vanhin kartta on vuodelta 1708, jolloin paikalla on ollut kolme tilaa: Johans, Mattas ja Klökars. Tilat ovat sijainneet Kylmäoan molemmin puolin.

Museoviraston lausunnossa 5.3.2012 todetaan, että Simonsbyn kylätontti kuuluu rauhoitusluokkaan kaksi, mikä tarkoittaa sitä, että kohde saatetaan poistaa rauhoituksesta riittävien tutkimusten jälkeen. Muinaisjäännöksen rajat ja jatkotutkimuksen tarve tulee selvittää ennen kuin Museovirasto tekee asiassa päätöksen. Rauhoituksesta poistaminen voidaan toteuttaa vain, mikäli tutkimuksissa ei tule esiin mitään sellaisia rakenteita tai muita löytöjä, jotka osoittaisivat alueen olevan erityisen merkittävä.⁶

Alueella tehtiin tarkkuusinventointi kesällä 2012. Museovirasto myönsi Mikrolitti Oy:lle tutkimusluvan 2.7.2012 (DNRO 038/302/2012) Tutkimukset suoritettiin 30.- 31.7.2012 kolmen arkeologin voimin. Mitään säilyneitä tai löytöjen perusteella 1900/1800-lukua vanhempia kulttuurikerroksia, kiveyksiä tms. rakenteita ei todettu. Kiinnostavin löytö oli kolikko. Kyseinen esine löytyi täysin sekoittuneesta kerroksesta tutkimusalueen pohjoisosasta, talosta koilliseen, suhteellisen läheltä Koisoietä. Vaikka löytö sinänsä on kiinnostava, rahat eivät yleensä/sinänsä ole merkki tai välttämättä edes viite kiinteästä muinaisjäännöksestä, eivätkä varsinkaan yksittäisinä löytöinä, kuten tässä tapauksessa. Tutkimuksen perusteella tontin tutkimus osassa ei ole kiinteää muinaisjäännöstä.⁷

Kylmäojan länsipuolella sijaitsee Johans. Se on vanha sukutila vuodelta 1632. Nykyinen päärakennus on kaksikerroksinen, huvilatyylinen rakennus 1920-luvulta. Rakennus on asemakaavalla suojeltu ja sen omistaa nykyisin Vantaan kaupunki.⁸ Osmankäämintie on vanha kylätie.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asukkaita.

Palvelut ja työpaikat

Kaupunginosassa on vajaat 2000 työpaikkaa, joista valtaosa on julkisella puolella tai kaupan palveluksessa. Kaupunginosan raja suhteessa Tikkurilan keskusta on puhtaasti hallinnollinen, joten keskustan virastoja ja palveluita sijoittuu myös Viertolan puolelle.

Kaava-alueelta tulee noin 1,3 kilometrin matka Tikkuraille, Tikkurilan kaupalliseen ytimeen. Lähin päiväkotiki Kurjenpolvenkujalla sijaitsee puolen kilometrin päässä, samoin Peltolan yläkoulu. Viertolan alakoululle matkaa kertyy kilometri. Päiväkotitilanne on tällä hetkellä huono, mutta uusia on tulossa, mm. Sinirikon päiväkotiki v. 2013 ja Viertolan päiväkotiki 2020. Uudet päiväkodit kattavat alueen päivähoidon tarpeet.

Kaava-alueella ei ole palveluja eikä työpaikkoja. Koisorannan päihdekuntoutuskeskus sijaitsee kaava-alueen vieressä, Koisoiet pohjoispuolella.

Virkistys

Kylmäojan varren kapea virkistysalue yhdistää Tikkurilan keskuspuiston Keravanjoen viheralueisiin. Purolaakson ulkoilureitti on hiljattain rakennettu.

Kaava-alueen vieressä on Itä-Vantaan suurin liikuntakeskittymä, Tikkurilan urheilupuisto. Urheilupuistossa on jäähalli ja harjoitusjäähalli, uimahalli sekä Urheilutalo, jossa on kuntosalin lisäksi mm. Tikkurilan keilahalli ja biljardisali. Urheilupuistossa on myös useita ulkoilureittejä.

Liikenne

Alueen pääkatu on Lätinen Valkoisenlähteentie, joka on pohjoinen yhteys Tuusulanväylältä Tikkurilan keskusta. Kaavoitettava kortteli on vanhan pohjois-eteläsuuntainen kylätien, Osmankäämintien varrella.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit kulkevat Osmankäämintie ja Lätisen Valkoisenlähteentien molemmissa reunoissa. Koisoietä reitit puuttuvat. Kylmäojan varressa on uusi ulkoilureitti, joka on rauhallisempi vaihtoehto Osmankäämintie pohjois-eteläsuuntaiselle yhteydelle.

Joukkoliikenne

Bussiyhteydet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Koisoiet ja Näsiätien (n. 100 m etelään) pysäkit Osmankäämintien varrella ja Minttutien pysäkki Valkoisenlähteentien varrella. Osmankäämintietä

⁶ Museoviraston lausunto 5.3.2012.

⁷ Vantaa Viertola, Simonsbölen historiallisen kyläpaikan tarkkuusinventointi 2012. Mikrolitti Oy.

⁸ Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Vantaan kaupunki, asemakaavaosasto, A3/ 1993.

kulkevat Vantaan sisäiset linjat 54 (Mikkola-Myyrmäki) ja 55(Tikkurila-Varisto) keskimäärin puolen tunnin ja ruuhka-aikoina 15 min välein. Valkoisenlähteentietä kulkevat linjat 50 (Tikkurila-Myyrmäki), 52 (Korso-Myyrmäki), 63 (Tikkurila-Kylmäoja), 68 (Kuninkaanmäki-Tammisto), 72 (Tikkurila-Kulomäki) 5–10 min välein. Seutuliikenteen linja 623Z liikennöi ruuhka-aikoina Rekolanmäeltä Helsingin keskustaan.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on pääasiassa rakennettu. Vesijohdot ja jätevesiviemärit sijaitsevat Osmankäämintien ja Osmankääminkujan risteyksessä. Suunnittelualueen sisällä, tontin etelärajalla on 10 metriä leveä varaus tulevalle vesihuollon rinnakkaiselle runkojohdolle D1000. Kaava-alueen itärajalla Osmankäämintien varressa kulkee 100 metrin matkalla avo-oja, johon laskee Osmankäämintien hulevesiviemäri.

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemäröinti

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

Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Osmankäämintien ja -kujan hulevesiviemäriin, joka laskee edelleen Kylmäojaan. Kylmäoja yhtyy Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle. Putket kulkevat Koisojen ja Osmankäämintien katualueilla, sekä puistokaistaleella kaava-alueen eteläosassa.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita sekä kaukolämpöputkia sijoittuu alueelle. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Radon

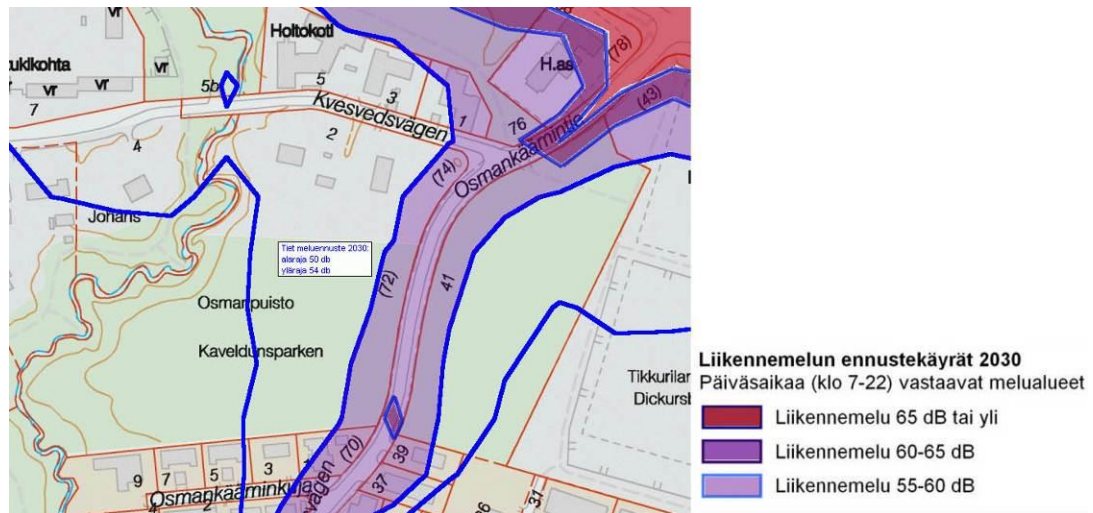
Pohjaolosuhteiden perusteella radonin haitallinen esiintyminen tontilla on epätodennäköistä, mutta ei mahdotonta. Radonriski voidaan poistaa tuuletetulla alapohjalla.⁹

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Yleiskaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä on tehty pääteiden ja -katujen liikennemeluennuste 2030, josta selviää, että 55 dB:n meluraja ylittyy Osmankäämintien varressa. Normaaleilla rakennusratkaisuilla päästään noin 30 dB ääneneristävyyteen. Ulko-oleskelu voidaan sijoittaa siten, ettei 55 dB:n raja ylity.

⁹ Alustava perustamistapalausunto, Osmankäämintie, Geotek Oy, 16.5.2012.



Sosiaalinen ympäristö

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

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

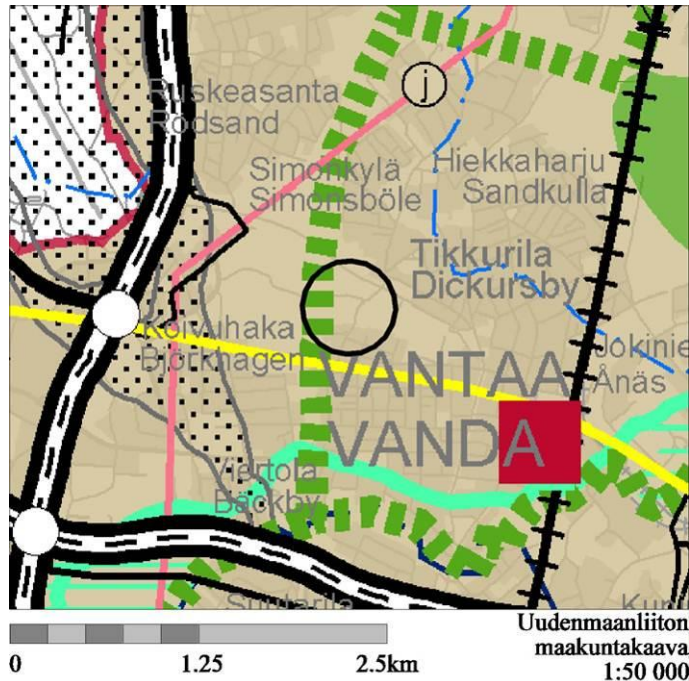
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

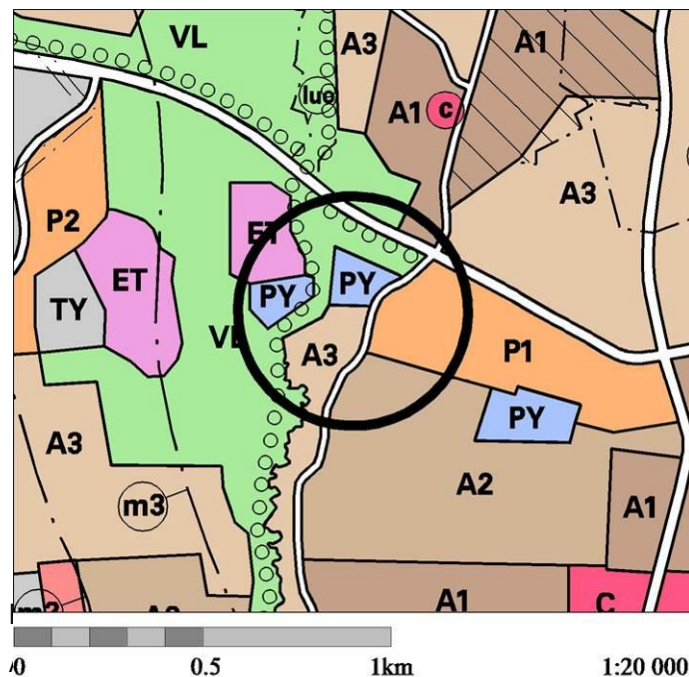
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jota sivuaa viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

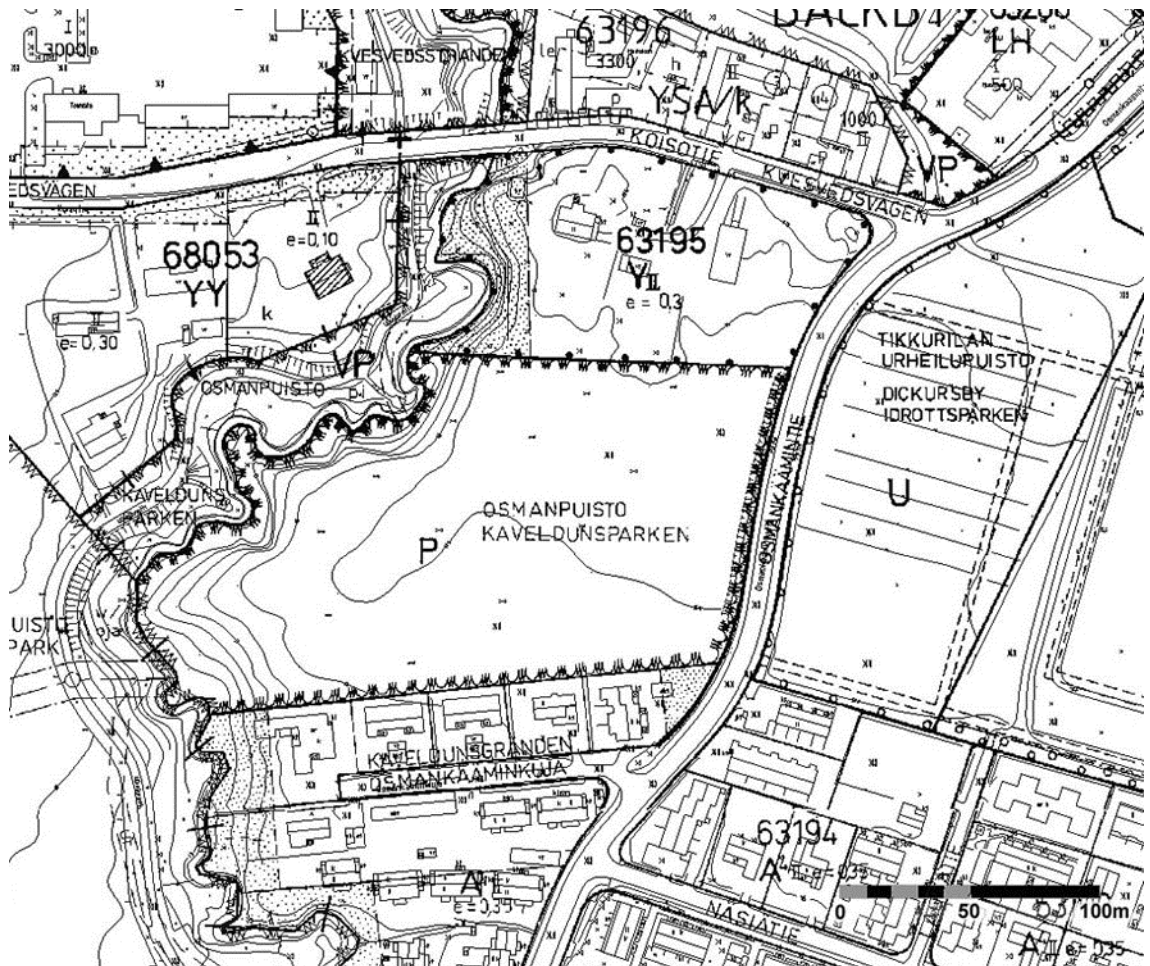


Yleiskaavassa alue on julkisten palvelujen ja hallinnon aluetta (PY) ja pientaloaluetta (A3). Kylmäojan varsi on lähivirkistysaluetta, jolle on merkitty ohjeelliset ulkoilureitit.

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

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Sisäministeriön 22.3.1974 vahvistama Tikkurila-Viertola (630100), joka on edelleen voimassa. Siinä suunnittelualue on osoitettu eteläosastaan puistoksi ja pohjoisosastaan yleisten rakennusten korttelialueeksi merkinnällä Y. Suurin sallittu kerrosluku on II. Rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuutena $e=0,30$.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Skanska Talonrakennus Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 9.9.2011. joka aloitti kaavan laadinnan 9.3.2012. Kaavamuutos oli kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002152.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 15.2.2012 työnumerolla 002152. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten mielipiteet pyydettiin 6.3.2012 mennessä (MRL 62 §). Mielipiteitä saatiin yhteensä yhdeksän. Kaupunginmuseon ja Museoviraston kannanotot on selostettu kohdassa 3.1.3. Anne Lehtonen ja Hanna- niminen asukas vastustavat urheilupuiston varauksen muuttamista marketin rakentamiseen.

Viheralueyksikön mukaan talot ja ulkoilureitti tulee sijoittaa kauemmas purosta ja mahdollisesta reitin stabiloinnista tulee tehdä sopimus. Mahdolliset säilytettävät puut ja kasvillisuusalueet merkitään kaavaan. Ympäristökeskuksen tulisi suunnitella hulevesien käsittelyt niin ettei lisätä virtaaman muutoksia puroon. Arvokkaan alueen voisi rajata asemakaavaan suojeltavaksi alueen osaksi. Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kannanotossa muistutettiin, että osoitteiden tulee olla selkeitä ja loogisia. Lähellerakentamisen (varsinkin autokatosten) vaikutus paloturvallisuuteen tulee ottaa huomioon. P3- paloluokkaiset asuinrakennukset jaetaan 1600 m²:n (kaksikerroksisena) tai 2400 m²:n (yksi-kerroksisena) paloteknisiin ryhmiin. Pelastustiet tehdään (yli 3-kerroksisiin rakennuksiin) ja automaattinen sammutuslaitteisto hoitokotiin.

HSYn mukaan rakennettu vesihuolto tulee ottaa huomioon.

Vantaan Energia ilmoittaa alueella sijaitsevista kaukolämpöputkista.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.6. – 14.8.2013. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoja pyydettiin 14.8.2013 mennessä kuudelta lausunnonantajalta. Sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla tai HSY:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen. Vantaan kaupunginmuseo halusi täsmentää suojeltavaa luhtiaittaa koskevaa määräystä. Uudenmaan ELY-keskus lausui samasta asiasta ja halusi lisäksi levittää puron varren vihervyöhykettä. Tikkurilan omakotiyhdistyksen ja Museoviraston lausuntoa ei saatu. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa.

Nähtävilläolon jälkeen Skanska halusi muutoksia kaavaehdotukseen. Suurin muutos oli palvelu- ja asuinrakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Muutoksen takia kaava tulee asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä 18.6.–18.8.2014 MRA 27 §:n ja 32 §:n mukaisesti. Muistutuksia ei jätetty. Kaavakarttaan ja –määräyksiin tehtiin nähtävilläolon jälkeen teknisiä tarkistuksia.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on luoda eheää kaupunkikuvaa, jossa säilyy alueen pientalomittakaava. Kortteli liittyy luontevasti Tikkurilan alueen kokonaisuuteen mm. palvelujen saavutettavuuden sekä nykyisten ja tulevaisuuden liikenneverkostojen kautta. Alueen tuleville asukkaille halutaan luoda puitteet ”kylämäiselle” asumiselle, joka on toisaalta tiiviin urbaania ja toisaalta hyvien viheryhteyksien varrella. Asukkaan on helppo asioida ja liikkua Tikkurilassa ja pääkaupunkiseudun muissa palvelukeskuksissa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

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

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta yhteistyössä Skanska Talonrakennuksen ja heidän palkkaamansa Arkkitehdit Anttila & Rusanen kanssa.

Aluetta kaavailtiin aiemmin keskuspuiston ideasuunnitelmassa leikki- ja liikennepuistoksi, mutta myöhemmässä tarkastelussa todettiin, että puistoon kaavailut toiminnot voidaan siirtää Osmankäämintien itäpuolelle, jolloin ne ovat helposti koulun ja urheilupuiston ulottuvilla. Sen sijaan alueen eteläreunaan varataan 25 metrin levyinen lähivirkistysalue, johon sijoittuu ulkoilureitti, latu ja lämpöputki. Puron varsi jätetään lähivirkistysalueeksi. Suoria yhteyksiä korttelista puistoalueille ei osoiteta, jotta tarpeeton kulku ei ohjaudu puistosta tonteille.

Luonnoksessa (10.11.2010) koko Koisotien eteläpuolinen alue oli osoitettu pientaloalueeksi. Kytkeytyvät pientalot muodostivat suorakaiteen muotoisen sisäpihan Osmankäämintien suuntaisesti. Eteläosassa rakennusten rajaama alueen sisäinen ajoyhteys noudatti eteläpuolisen pientaloalueen koordinaatistoa. Maaperäolosuhteiltaan vaikea puronvarsi oli alusta pitäen rajattu rakentamisen ulkopuolelle. 38 kaksikerroksisen asunnon yhteenlaskettu rakennusoikeus oli noin 4500 kerrosneliömetriä.



Asemapiirros, Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 10.11.2010

Keväällä 2012 esitettyssä vaihtoehdossa (14.2.2012) oli esitetty kahden nelikerroksisen asuinkerrostalon rakentamista Osmankäämintien varteen. Yhteensä 32 yksi- ja kaksikerroksisen kytkeytyvän pientalon muodostamalle alueelle järjestettiin ajo kahden liittymän kautta Koisotien ja Osmankäämintien suunnasta. Klökarsin vanha luhtiaita oli esitetty suojeltavaksi. Vaihtoehdon puutteena oli rakennusten sijoittuminen liian lähelle purouomaa ja Koisotien varteen kaavailtu pysäköintialue, joka on kaupunkikuvan kannalta epäonnistunut ratkaisu.

Kaavamuutoksen hakija on 7.3.2012 päivätyssä ratkaisussa esittänyt kaava-alueen pohjoisosan vanhusten hoivakotia ja muuta mahdollista hoivakotiyksikköä, jotka tulisivat mahdollisesti Mehiläisen yläpitämäksi. Kahden kaksikerroksisen hoivakotirakennuksen yhteenlaskettu pinta-ala on noin 4500 kerrosneliömetriä. Autopaikkatarve on käyttäjän arvion mukaan 20 autopaikkaa.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaa lähdettiin laatimaan vaihtoehdosta, jossa eteläosaan tulee pientaloja ja pohjoisosaan voidaan rakentaa hoivakotirakennuksia tai vaihtoehtoisesti tavanomaista asumista, jos Mehiläinen päättääkin vetäytyä hankkeesta. Kaavaan haluttiin joustavuutta, jotta tilanteen muuttuessa kaavaa ei tarvitsisi tehdä heti uudelleen.

Eteläosan pientalot rajattiin omille tonteilleen, jolloin niiden rakentaminen on mahdollista talo kerrallaan. Ratkaisu vaatii kuitenkin uuden kadun, Klökarsintien rakentamisen. Kadun eteläpuoliset talot tehdään kahteen ja pohjoispuoliset yhteen kerrokseen.

Korttelin keskiosaan on suunniteltu kytkettyjen pientalojen ketjua kaarevan ajoyhteyden molemmin puolin. Rakennukset voivat olla enintään kaksikerroksisia, mutta niihin voi sijoittua asuntoja myös päällekkäin.



Asemapiirros, Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 14.2.2012



Asemapiirros, Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 12.10.2012

Hoivakotihanke kariutui kuitenkin kaavaprosessin aikana. Kaavan asuntojen lukumäärää rajoittava laskentamalli, joka perustui siihen hoivakotihankkeen osittaiseen toteutumiseen, tuotti Skanskan mukaan liian suuria asuntoja. Korttelin merkintää päätettiin muuttaa Skanskan toiveiden mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK rakennusoikeuden pysyessä ennallaan. Kaupunkisuunnittelussa vaadittiin uuden tilanteen tutkimista ja tarvittavien autopaikkojen osoittamista tontilta.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla alue muutetaan asuinpientalojen ja asuin kerrostalojen korttelialueeksi. Kerrostalot sijoittuvat Koisotien varteen ja asuinpientalot sen eteläpuolelle. Vanha Klökarsin aitta suojellaan. Kylmäojan varsi säilyy lähivirkistysalueena. Liikenne hoidetaan Koisotien ja uuden rakennettavan kadun Klökarsintien kautta.

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asuinpientalojen (AP) alue koostuu Klökarsintien varrelle sijoittuvista pientalotonteista. Klökarsintien kautta kuljetaan myös yhtiömuotoiselle asuinrakennusten (A) korttelialueelle, jolle on mahdollista rakentaa kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen lisäksi myös pienkerrostaloja enintään kaksi kerrosta korkeana.

Koisotien varteen tulee kaksi rakennus alaa asuin kerrostaloja varten. Rakennukset voivat olla enintään nelikerroksisia. Pysäköinti sijoittuu pihalle maantasoon. Vanha luhtiaitta suojellaan. Puronvarsi muutetaan lähivirkistysalueeksi ja kaava-alueen eteläosaan varataan viheryhteys Tikkurilan urheilupuistoon.

5.1.1 Mitoitus

- Asuinpientalojen korttelialue, AP 0,8 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 2 370 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku $e=0,31$.
 - 17 asuntoa, autopaikat: 2 kpl/asuntojen yhteydessä
- Asuintalojen korttelialue, A 0,6 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 1 980 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku $e=0,31$.
 - 18 asuntoa, autopaikat: vähintään 1,5 kpl/rivitaloasunto tai 1/kerrostaloasunto.
- Asuin kerrostalojen korttelialue, AK 0,7 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 4 500 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku $e=0,64$.
 - alueelle saa sijoittaa enintään kaksi nelikerroksista asuintaloa.
 - autopaikkoja tulee 1 ap/as ja tuetun rakentamisen osalla 0,85 ap/as.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kylmäojan varteen jää riittävän leveä vihervyöhyke turvaamaan puronvarren luontoarvoja. Merkittävä puusto sijoittuu lähivirkistysalueelle tai on erikseen määrätty säilytettäväksi, kuten kaksi tammea asuinkerrostalojen korttelissa. Kaava-alueen eteläosassa on 25 metrin levyinen viheralue yhdistää Tikkurilan Urheilupuiston Tikkurilan Keskuspuistoon ja seudulliseen viheralueverkostoon.

Rakennukset muodostavat hieman erillisen osansa Viertolan pientaloalueen luoteiskulmassa. Alue ei ole kaupunkikuvallisesti erityisen yhtenäinen tai herkkä, joten arkkitehtuuria koskevat määräykset ovat melko suurpiirteisiä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpienalojen korttelialueet

Rakennukset sijoittuvat kukin omille tonteilleen Klökarsintien varrelle. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia, korttelissa 63197 enintään 160 kerrosneliometriä ja korttelissa 63195 110 kerrosneliometriä. Sen lisäksi saa asuntoa kohti rakentaa enintään 35 m² taloustilaa ja asuintiloja saa sijoittaa ullakolle rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta. Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto avoräystäin. Lisäksi rakennusten harjan tulee olla kadun suuntainen.

Rakentaminen tulee sijoittua tulva-alueen + 15.3 yläpuolelle ja alin lattiataso tulee olla vähintään +16,8 korkeusjärjestelmässä N2000. Lähinnä purouomaa oleville rakennuksille edellytetään pohjanvahvistustoimenpiteitä.

A, asuintalojen korttelialue

Rakennusalat sijoittuvat kaarevan, korttelinsisäisen ajoyhteyden molemmin puolin. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia. Rakennusoikeus on ilmoitettu kerrosalalukuna koko korttelialueelle. Sen lisäksi saa asuntoa kohti rakentaa enintään 35 m² taloustilaa ja asuintiloja saa sijoittaa ullakolle rakennusoikeuden lisäksi. Rakennuksiin saa sijoittaa asumista häiritsemätöntä työtilaa. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta. Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto avoräystäin.

Rakentaminen tulee sijoittua tulva-alueen + 15.3 yläpuolelle ja alin lattiataso tulee olla vähintään +16,8 korkeusjärjestelmässä N2000. Lähinnä purouomaa oleville rakennuksille edellytetään pohjanvahvistustoimenpiteitä.

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle saa rakentaa kaksi enintään nelikerroksista asuinkerrostaloa, joiden rakennusoikeus on enintään 4 500 kerrosneliometriä. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappautta. Katon tulee olla harja- tai pulpettikatto avoräystäin.

Rakentaminen tulee sijoittua tulva-alueen + 15.3 yläpuolelle ja alin lattiataso tulee olla vähintään +16,8 korkeusjärjestelmässä N2000. Lähinnä purouomaa oleville rakennuksille edellytetään pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Koisotien varteen tulee istuttaa puurivi. Alueella olevat kaksi tammea tulee säilyttää ja vanha luhtiaita suojellaan. Aittaa voidaan käyttää piharakennuksena, osana asuinkortteleiden toimintaa.

5.3.1 Muut alueet

VL, lähivirkistysalue

Puronvarsi ja kaava-alueen eteläreuna ovat osa Tikkurilan Keskuspuiston viheraluetta. Puron molemmin puolin on varaus ulkoilureille. Eteläreunassa ulkoilureitti ja latuyhteys yhdistävät Tikkurilan Urheilupuiston seudulliseen viheralueverkostoon.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

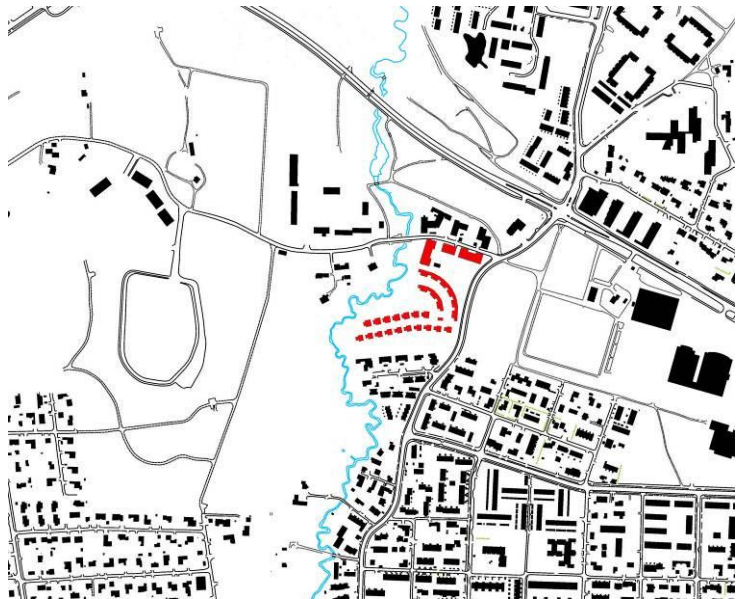
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Viertolan pientaloaluetta, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia pientaloasuntoja tulee 35 kpl. Valtaosa asuntojen ostajista on lapsiperheitä. Koisotien varteen tuleviin kerrostaloihin tulee noin 70 asuntoa, joten alueen asukasmäärä kasvaa noin 230 hengellä.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Viertolan pientaloalueen reunaan, noin kilometrin verran Tikkurilan keskustasta luoteeseen. Uudet rakennukset tulevat vanhan alueen luoteisnurkkaan, virkistysalueen reunalle. Rakentaminen kokoo hajanaista yhdyskuntarakennetta ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuva



Alue ei ole kaupunkikuvallisesti erityisen yhtenäinen tai herkkä. Uusi rakentaminen sopeutuu vallitsevaan tilanteeseen hyvin. Pientalomainen rakeisuus jatkuu etelästä ja kasvaa asteittain kohti Koisotien varteen sijoittuvia kerrostaloja. Osmankäämintien varressa kaupunkikuva säilyy vehreänä, Koisotien varressa katutilaa pehmennetään istutettavalla puurivillä. Vanha luhtiaitta suojellaan kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävänä rakennuksena.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee 35 uutta pientaloasuntoa ja noin 70 uutta kerrostaloasuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Tikkurilan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin viher- ja virkistysalue eli Tikkurilan keskuspuisto kattavine reitistöineen sijoittuu kaava-alueelle. Osmankäämintien itäpuolella on Tikkurilan urheilupuisto monipuolisine harrastusmahdollisuuksineen. Hanke sijoittuu osin vanhan asemakaavan lähivirkistysalueelle ja pienentää sitä, mutta hanke ei kuitenkaan vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 230 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Liikenne ohjautuu Osmankäämintien kautta joko pohjoiseen Valkoisenlähteentielle tai etelään Tikkurilantielle, joilta molemmilta on yhteys Tuusulanväylälle. Liikennetarkaisu on VAT:n hengen mukainen.

Vesihuolto

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

Asemakaava-aluetta varten on rakennettava noin 240 metriä vesijohtoa ja noin 250 metriä jätevesiviemäriä Osmankäämintien kevyenliikenteenväylän alle sekä rakentuvalle Klökarsintielle. Lisäksi Klökarsintielle tulee 170 metriä hulevesiviemäriä. Klökarsintien ali on tehtävä D400 rumpu Osmankäämintien varrella kulkevalle ojalle.

Vesihuollon toteuttamisen kustannukset ovat arviolta 100 000 € (HSY:n lausunto).

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on otettu huomioon Osmankäämintien liikennemelu oleskelualueiden sijoittamisessa ja lentomelu ulkokuoren ääneneristävyydessä. Puronvarren maaperän epävakaus on otettu huomioon määrittämällä lähinnä puroa oleva alue pohjanvahvistustoimenpiteitä vaativaksi alueeksi.

Sosiaalinen ympäristö

Uudet pientalot sijoittuvat vanhan pientaloalueen reunalle. Niihin muuttaa kohtuullisen hyvätulaisia lapsiperheitä, joten lasten määrä alueella kasvaa. Tikkurilan länsipuolisilla pientaloalueilla asuu paljon ikääntyviä, joten kaavamuutos tasapainottaa alueen ikäjakaumaa. Kerrostaloasunnot tarjoavat vaihtoehdon niille ikääntyville, jotka haluavat jatkaa alueella asumista, mutta samalla päästä eroon omakotiasumisen velvoitteista. Koska alue on tarkoitettu rakentaa laadukkaaksi ja se sijoittuu viheralueiden reunaan, sillä on kaikki mahdollisuudet tulla viihtyisäksi ja halutuksi asuinalueeksi. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukas pohja kasvaa, Tikkurilan keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Osmankäämintien varressa, katualueella oleva avo-oja säilytetään. Vettäläpäisevää ja kasvullista pintaa on korttelialueilla ja viheralueella riittävästi, kun mm. pihojen asfaltointi on asuinalueilla kielletty. Näillä toimilla hulevesien valumista Kylmäojaan voidaan hidastaa ja puron tulvimista vähentää. Tulvatilanteisiin on varauduttu estämällä rakentaminen alle tulva-alueen + 15.3 korkeusjärjestelmässä N2000. Alin lattiataso tulee olla vähintään +16,8.

Vaikutukset ilmastomuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava pientaloalue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue on hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella, joten jonnekin muualle sijoitettuna vastaava alue olisi kasvihuonepäästöjen kannalta paljon huonompi ratkaisu.

5.4.3 Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennedyhteyksien varteen. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisesta.

tavoitteiden mukaisena. Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja kaava mahdollistaa myös vaiheittaisen rakentamisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Lähinnä Osmankäämintietä olevien talojen ulko-oleskelutilojen tulee avautua länteen. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.7 NIMISTÖ

Kaupunkisuunnittelun nimistöryhmä selvitti Klökars -nimen historiaa. Kallaluodon mukaan Klökare ei ole tässä ammattinimitys (klockare), vaan juontuu todennäköisemmin miehen nimestä Klaukka. Myös vanhin nimimuoto Klöckas ja puhemuoto klöökas vastavaat paremmin Klaukka-nimeä. Sen sijaan Klökars merkitsee tässä vieraisesta talosta, Koisotien pohjoispuolelta (Klöckas) kotoisin olevaa (klökare). Kadunnimeksi Klökasintie - Klökasvägen, olisi alkuperäisempi, mutta ehdotus Klökarsintie - Klökarsvägen, on myös sopiva ja täällä oikeampi, koska se sijoittuu Klökars-lohkotilalle, vastaa sen nimeä ja esiintyy jo 1700-luvulla (ehkä jo 1600-luvulla) rinnan Klöckas-asun kanssa. Nimi ei ole käytössä muualla pääkaupunkiseudulla.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Skanska Talonrakennus Oy:

Poikela Raimo
Sipi Jarkko
Patokoski Riku
Lehto Hannu

LT- kiinteistöt:

Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy: Mikko Rusanen

Vantaan kaupunki:

<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Häsänen Merja Niva Seppo Kangas Kimmo Vanhala Anna-Liisa	arkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Auvinen Antti Kangas Heikki Pajunen Jarmo Virtanen Jaana Välimäki Eija	" geot.suunn. ins. liikenneins. " suunn. hortonomi
<u>Rakennusvalvonta</u>	Teerikangas Päivi	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
<u>Yrityspalvelut</u>	Hurme Tuula Vähä-Piikkiö Armi	asumisas.pääll. maankehitt.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 15. päivänä syyskuuta 2014.



Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.03.2014
Kaavan nimi	002152 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.02.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002152
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,6161	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,6161

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	3,6161	100,0	8850	0,24	0,0000	5637
A yhteensä	2,0890	57,8	8850	0,42	2,0890	8850
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-1,0711	-3213
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3394	37,0			-1,2100	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1877	5,2			0,1921	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,6161	100,0	8850	0,24	0,0000	5637
A yhteensä	2,0890	57,8	8850	0,42	2,0890	8850
A	0,6306	30,2	1980	0,31	0,6306	1980
AK	0,7019	33,6	4500	0,64	0,7019	4500
AP	0,7565	36,2	2370	0,31	0,7565	2370
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-1,0711	-3213
Y	0,0000				-1,0711	-3213
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,3394	37,0			-1,2100	
V					-2,5516	
VL	1,3394	100,0			1,3416	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1877	5,2			0,1921	
Kadut	0,1877	100,0			0,1921	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

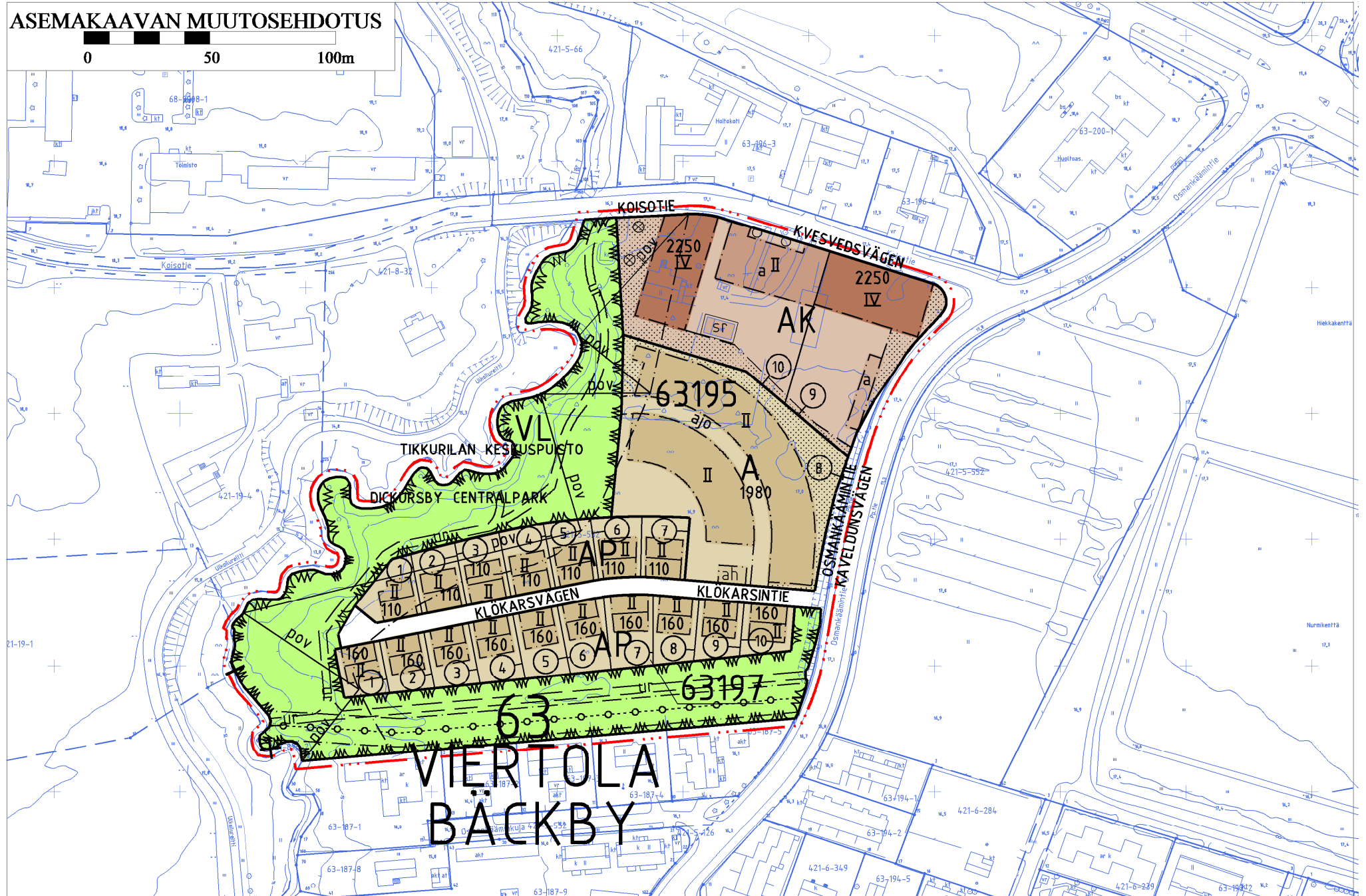
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1		1	
Asemakaava	1		1	

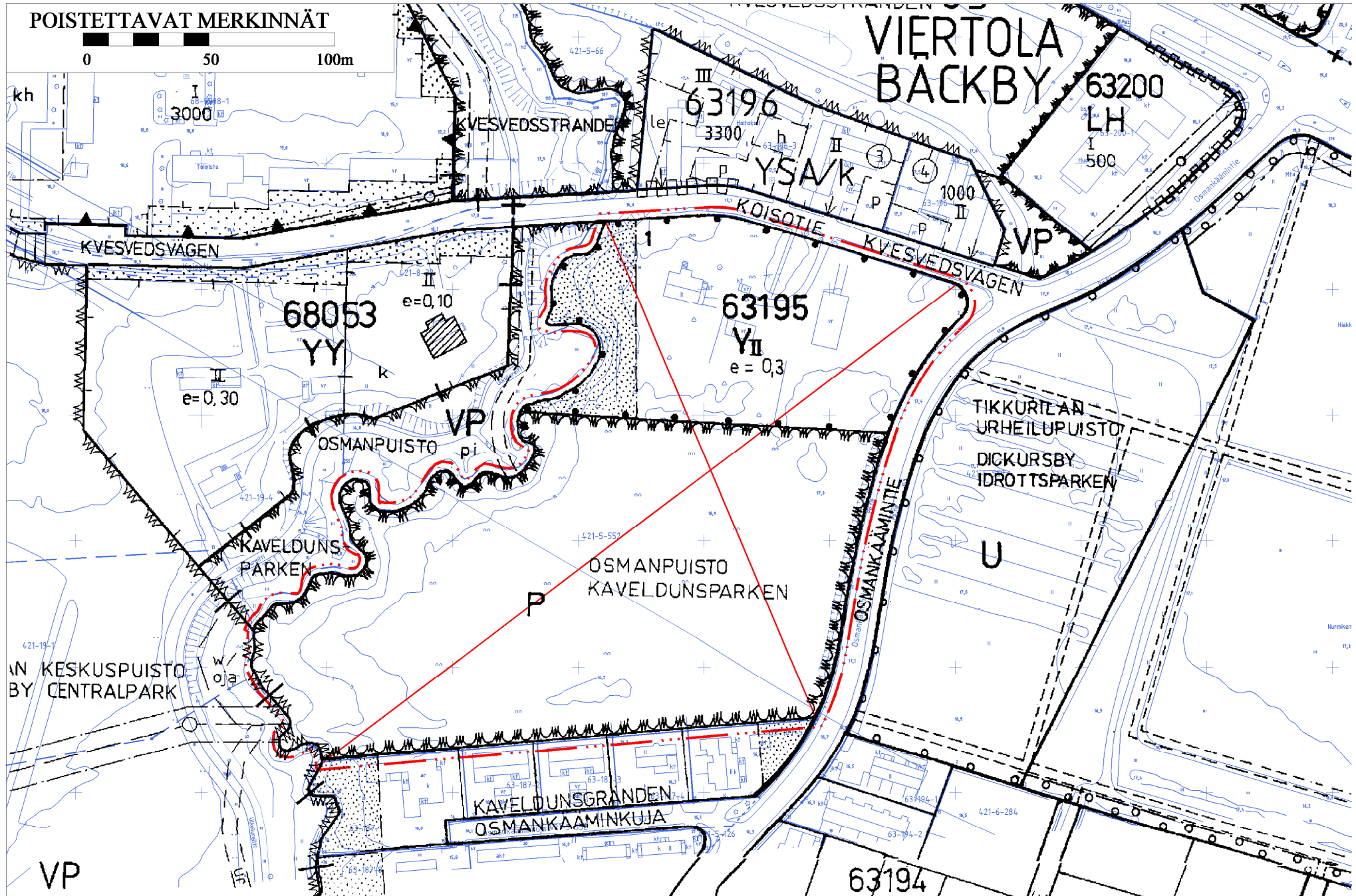


Havainnekuva koillisesta, Arkkitehdit Anttila & Rusanen.

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m



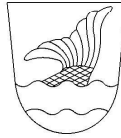


Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002152

Päiväys
Datum19.5.2014
15.9.2014 tarkistettuPohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

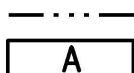
687500-687501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 63**VIERTOLA**Asemakaavan muutos
Korttelit 63195 ja 63197 sekä katu- ja
virkistysalueet.(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
63195 sekä virkistysaluetta.)Tonttijako
Korttelit 63195 ja 63197.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 63**BÄCKBY**Ändring av detaljplanen
Kvarteren 63195 och 63197 samt gatu och
rekreationsområden.(Kvarter 63195 samt rekreationsområde
i den plan som upphävs.)Tomtindelning
Kvarteren 63195 och 63197.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

A Asuinrakennusten korttelialue.Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa,
joka ei häiritse asumista.Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sal-
litun kerrosalan lisäksi enintään 35 neliömetriä.Asuinrakennusten ullakoille saa rakentaa alapuolisiin
asuntoihin kuuluvia asuintiloja rakennusoikeuden lisäksi.Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista
materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuu-
rattua tiiltä tai rappausa.Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpetti-
kattoa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL len-
tomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Rakennusten lattiatason alin sallittu korkeusasema on
+16.8 (korkeusjärjestelmässä N2000).Lähinnä Osmankäämintietä olevien asuntojen ulko-
oleskelualueiden tulee avautua länteen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Erillispienitalot	2 ap/ asunto
Rivitalot	1,5 ap/ asunto
Kerrostalot	1 ap/ asunto

**AK****Asuinkeuhkalojen korttelialue.**Alueelle saa sijoittaa erityisasumista, kuten senioriasun-
toja.Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, parvekkeiden
ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden**DETALJPLANEKETCKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler
placeras som inte stör boendet.Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bo-
stad byggas ekonomitrymmen om högst 35 kvadrat-
meter.På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostads-
utrymmen som hör till de underliggande bostäderna,
utöver byggrätten.Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga
material och ett enhetligt byggnadssätt iaktas.Som fasadmaterial ska användas trä, tegel som mu-
ras på plats eller rappning.

I byggnaderna ska sadeltak eller pulpettak användas.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Ljudisoleringen mot flygbuller i bostadsrummens ytter-
väggar ΔL ska vara minst 32 dB.På gårdarna shell användas vattengemonsläppliga ma-
terial.Det lägsta tillåtna höjdläget för golvnivån i byggnad-
erna är +16.8 (i höjdsystemet N2000).Utevistelseområdena hos bostäderna närmast Kavel-
dunsvägen ska öppna sig västerut.

Minimiantalet bilplatser:

Fristående småhus	2 bp/ bostad
Radhus	1,5 bp/ bostad
Våningshus	1 bp/ bostad

Kvartersområde för flervåningshus.På området får placeras specialboende såsom senior-
bostäder.Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tek-
niska utrymmen, balkongers och terrassers permanent

15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asema-kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Korttelialueelle saa rakentaa asukkaiden yhteistiloja rakennusoikeuden lisäksi ja rakennusalan rajoista riippumatta.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappausa.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL luentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakennusten lattiatason alin sallittu korkeusasema on +16.8 (korkeusjärjestelmässä N2000).

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuinrakennukset: 1 ap/ 1 kerrostaloasunto

Vähintään puolet autopaikoista tulee sijoittaa kaksitoiseen pysäköintirakennukseen.

AP

Asuinpientalojen korttelialue.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 35 neliometriä.

Asuinrakennusten ullakoille saa rakentaa alapuolisiin asuntoihin kuuluvia asuintiloja rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, paikallamuurattua tiiltä tai rappausa.

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa tai pulpettikattoa.

Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL luentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Pihoilla on käytettävä vettä läpäiseviä materiaaleja.

Rakennusten lattiatason alin sallittu korkeusasema on +16.8 (korkeusjärjestelmässä N2000).

Tontin 10 ulko-oleskelualueiden tulee avautua länteen.

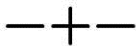
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Erillispientalot 2 ap/ asunto



Lähivirkistysalue.

Puron varren puustoa tulee säilyttää ja kasvillisuutta kehittää kerroksellisenä.



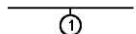
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

KLÖKARSINTIE

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

4500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

II

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



Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.

Rakennusala.

inglasade delar samt den del av trapphusen som 2 / 3 överskrider 15 m² -vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa urymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I kvartersområdet får gemensamma utrymmen för invånarna byggas utöver byggrätten och utan begränsning av byggnadsytans gränser.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iaktas.

Som fasadmateriell skall användas trä, tegel som muras på plats eller rappning.

I byggnaderna ska sadeltak eller pulpettak användas.

Ljudisoleringen mot flygbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Det lägsta tillåtna höjdläget för golvnivån i byggnaderna är +16.8 (i höjdsystemet N2000).

Minimiantalet bilplatser:

Bostadshus: 1 bp/ 1 våningshusbostad

Minst hälften av parkeringsplatserna ska placeras i en parkeringsbyggnad i två plan.

Kvartersområde för småhus.

I byggnaderna får sådana kontors- och arbetslokaler placeras som inte stör boendet.

Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bostad byggas ekonomitrymmen om högst 35 kvadratmeter.

På bostadsbyggnadernas vindar får byggas bostadsutrymmen som hör till de underliggande bostäderna, utöver byggrätten.

Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iaktas.

Som fasadmateriell ska användas trä, tegel som muras på plats eller rappning.

I byggnaderna ska sadeltak eller pulpettak användas.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

Ljudisoleringen mot flygbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

På gårdarna skall användas vattengemensläppliga material.

Det lägsta tillåtna höjdläget för golvnivån i byggnaderna är +16.8 (i höjdsystemet N2000).

Utevistelseområdena på tomt 10 ska öppna sig västerut.

Minimiantalet bilplatser:

Fristående småhus 2 bp/ bostad

Område för närrekreation.

Trädbeståndet utmed bäcken ska bevaras och växtligheten ska utvecklas så att den bildar skikt.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

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.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

Byggnadsyta.

	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.	Linjen anger takåsens riktning.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Suojeltava rakennus. Kulttuuri- ja rakennushistoriallisesti merkittävä rakennus, jota ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöimenpiteitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymistä. Rakennuksen korjaustöiden yhteydessä tulee vaalia erityisesti alkuperäisiä rakennusosia ja -materiaaleja. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.	Byggnad som bör skyddas. Kultur- och byggnadshistoriskt värdefull byggnad som inte får rivas och där inga sådana reparations- eller ändringsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. I samband med reparationerna av byggnaden bör man särskilt värna om ursprungliga byggnadsdelar och material. Om reparations- och ändringsarbeten ska utlåtande av museimyndighet inhämtas.
	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Alue, jolle rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä.	Område, där byggande förutsätter åtgärder för att stärka markgrunden.
TONTTIIJAKO 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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

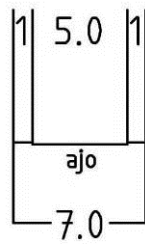
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

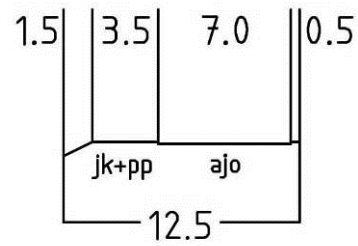
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

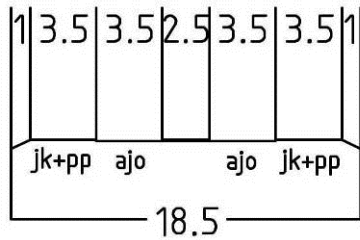
A-A Klökarsintie



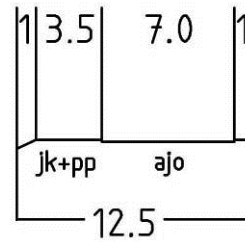
D-D Koisoitie



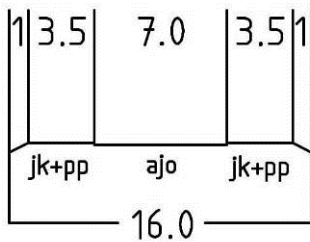
B-B Osmankäämintie



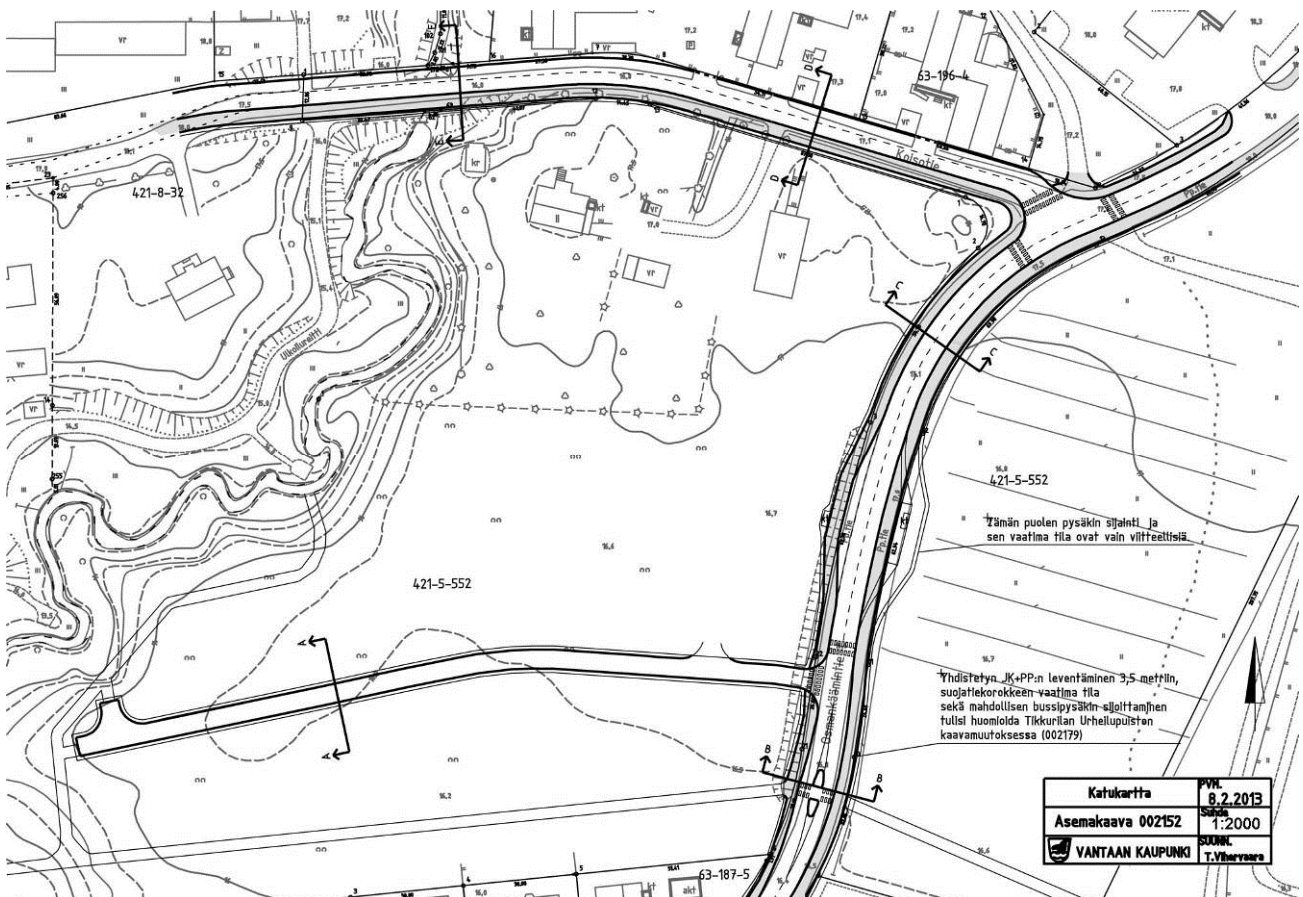
E-E Koisoitie

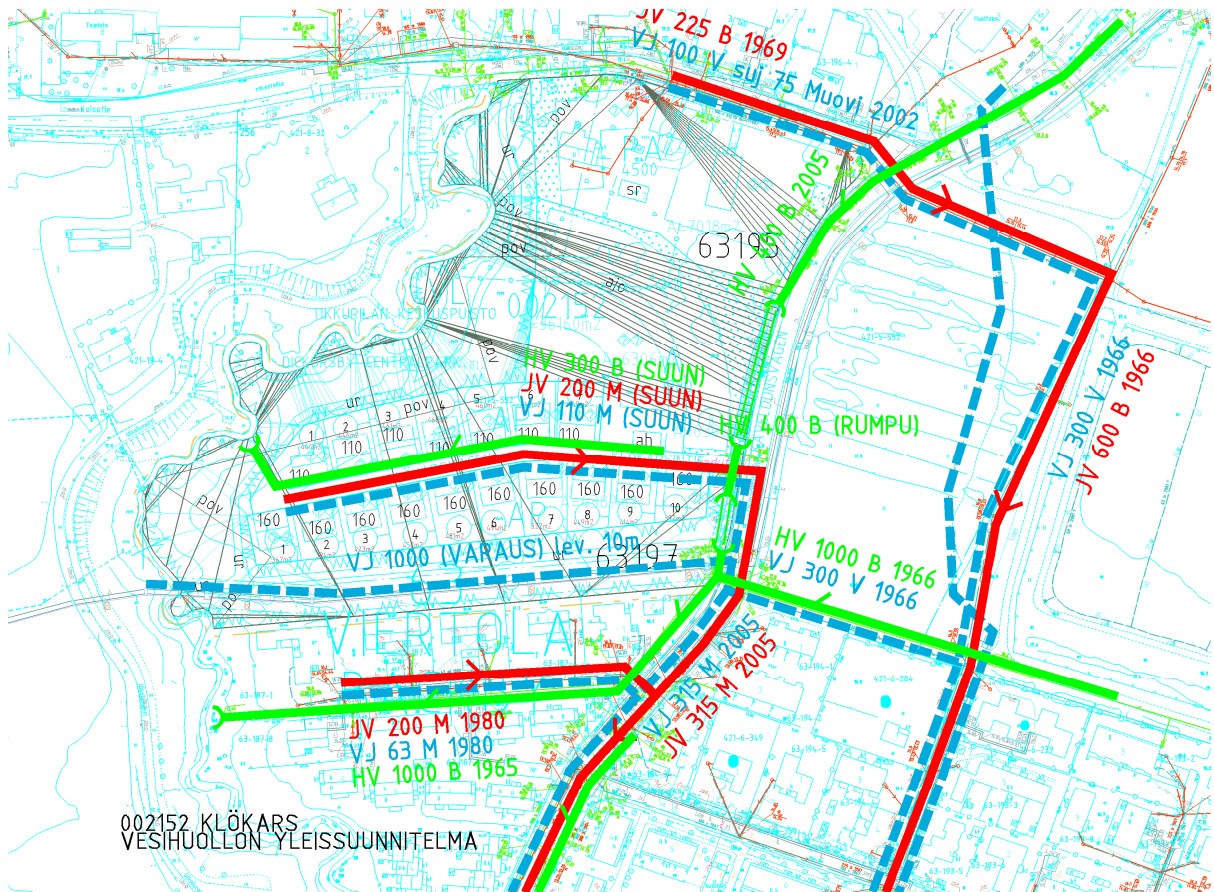


C-C Osmankäämintie



Poikkileikkaukset	PVM. 8.2.2013
Asemakaava 002152	Suhde 1:400
VANTAAN KAUPUNKI	SUUNN. T.Vihervaara





Havainnekuva lounaasta, Arkkitehdit Anttila & Rusanen.



15 §

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 laitimassa 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 tulevasta 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 virkistystarpeiden 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 rekoille väistötillaa. 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.

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 riittävin maaperätutkimuksin ja mittauslaskelmin, että täytön jälkeen alueen stabiliteetti säilyy hyvänä ja alue on tulevaisuudessa otettavissa rakentamiskäyttöön ilman massojen poiskuljettamista.
 - Joukkoliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus tulee Vestrantiellä turvata rakentamalla rekoille väistötillaa. 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, Vesträn tiekunnan lausunto, oli lähetetty lautakunnan jäsenille erillisenä jakeluna.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) esittelyosassa mainituin perusteluin hyväksyä suunnittelutarveratkaisuhakemus / Sontag Ralf, kaupungin-osassa 22, Keimola, ehdoilla, että
- ja pin-
tulee
alueen
rakentamiskäyttöön
- Täyttömäärä saa olla enimmillään 150 000 m³, joka sisältää pellon oikaisuun tamaan parannukseen tarvittavan maa-aineksen. Rakennusluvan yhteydessä esittää riittävin maaperätutkimuksin ja mittauslaskelmin, että täytön jälkeen stabiliteetti säilyy hyvänä ja alue on tulevaisuudessa otettavissa ilman massojen poiskuljettamista.
 - Joukkoliikenteen sujuvuus ja liikenneturvallisuus tulee Vestrantiellä turvata raken-
ratkaista sa-
suunnitelma ja rakenta-
Suunnitelma tulee hyväksyttävä Van-
 - tamalla rekoille väistötillaa. Kevyen liikenteen turvallisuus tulee massa yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää misaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. taan 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 pa- rantamaan pellon pintamaan rakennetta ja vesitaloutta.
 - Hankkeesta vastaavan on varmistuttava täyttömaiden puhtaudesta.
- Tarvittaessa on pystyttävä osoittamaan esimerkiksi kirjanpidon avulla, mistä kohteesta maat on alu- eelle 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.

Käsittely:

Esittelijä, kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi esittelyosaan seuraavan kappaleen:

"Hakija on perustellut hakemustaan pellon kasvuolosuhteiden parantamisella EU-säädösten vaatimaan tilaan (kasvipeitteisyysääntö) sekä peruskuivatuksen aikaan saamisella. Hakemus on liitteenä. Hanketta on kuvattu ja sen vaikutuksia on arvioitu liitteenä olevassa Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy:n laatimassa selvityksessä 3.6.2014."

Jäsen Tarja Eklund esitti hylättäväksi suunnittelutarveratkaisuhakemuksen, koska myönteisellä suunnittelutarveratkaisupäätöksellä olisi merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Varapuheenjohtaja Timo Karén sekä jäsenet Göran Härmälä ja Marja Kyyrö kannattivat tehtyä hylkäyspäätöstä.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti hylätä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen / Sontag Ralf, kaupunginosa 22, Keimola, koska se katsoo, että myönteisellä suunnittelutarveratkaisupäätöksellä olisi merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Tarkastettiin ja hyväksyttiin pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa ja päätettiin antaa päätös julkipanon jälkeen.

Liitteet:

- Hakemus
- Arvio hankkeen vaikutuksista toimenpidelupaa varten, Pohjatekniikka Oy 13.6.2014
- Luoteis-Vantaan maankäyttöselvitys
- Ralf Sontagin vastaselvitys 31.7.2014 ja sen liite, Vestran tiekunnan lausunto (jaettu 18.8.2014)

Täytäntöönpano: päätös nähtäville / kaupunkisuunnittelu, ote hakijalle ja Uudenmaan ELY-keskukselle

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	KAARVOITUS	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 tukihakemuksen 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



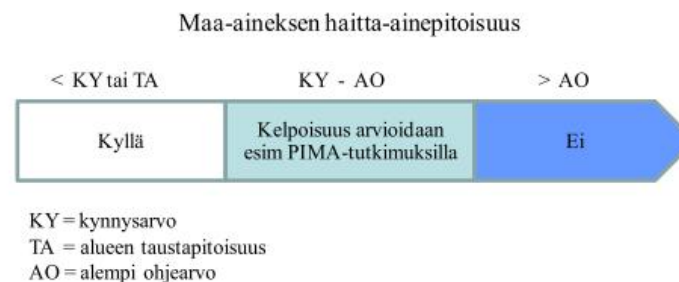
Kuva 1. Tilan 1:45 pelto, pellolla seisova vesi. Vettä keräävissä painanteissa jääpoltteen riski kasvaa kevään (Valokuva Ralf Sontag, kevät, 2014).

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 300 000-400 000 m³, keskimäärin noin 350 000 m³, eli noin 500 000 tonnia.

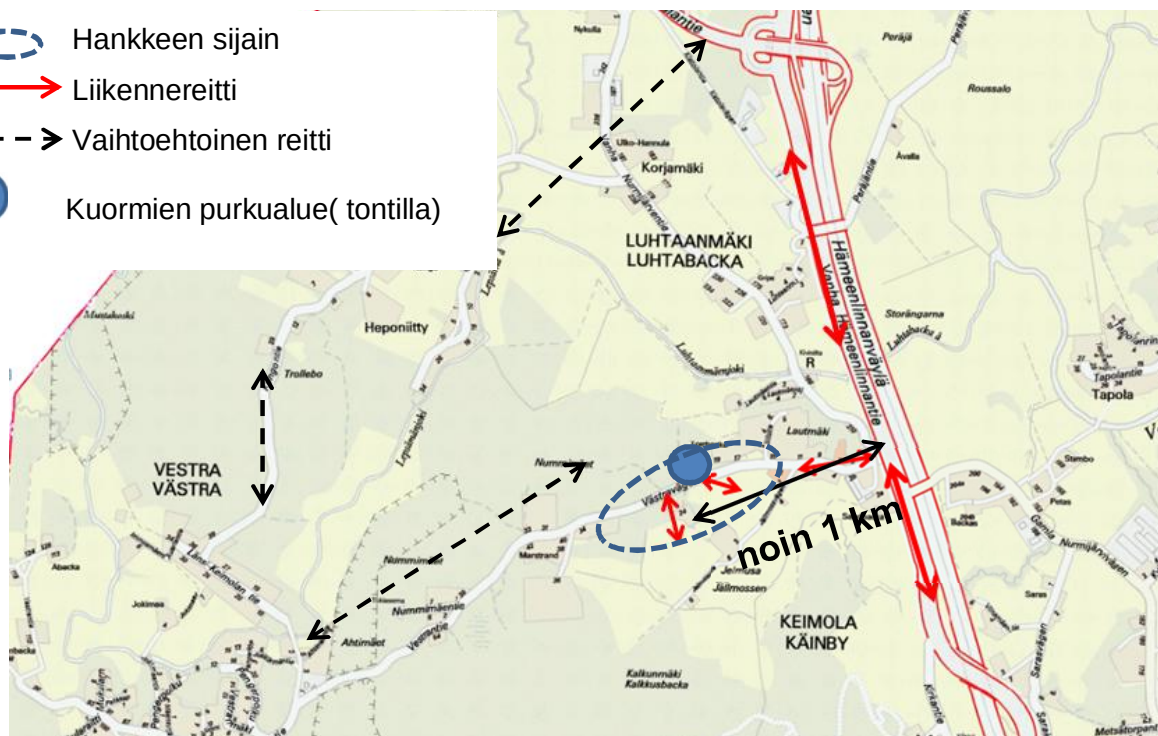
Kuva 2. Maa-aineksen kelpoisuus mikäli ympäristöluvassa ei sitä ole määritetty. (Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, jäteosioita koskeva päivitysluonnos, 2012).

3.4 Toiminnan ajoittuminen

Tämän hankekuvauksen mukaiselle toiminnalle on tarkoitus hakea lupaa kymmeneksi vuodeksi. Vertailun vuoksi hankkeen vaikutukset käsitellään myös viideksi ja kolmeksi vuodeksi. Työmaaliikenne järjestetään arkipäivinä klo. 7.00-17.00 välillä.

3.5 Liikenne

-  Hankkeen sijain
-  Liikennereitti
-  Vaihtoehtoinen reitti
-  Kuormien purkualue(tontilla)



Liikennettä alueelle ja pois päin arvioidaan tulevan seuraavasti.

-massojen (savi-, siltti-, hiekka –moreenimaita) tuodaan alueelle yhteensä noin 49 000 tonnia vuodessa(10 vuoden aikana)

=> liikenne on epäsäännöllinen.

Pääasialliset liikennereitit on esitetty kuvassa 2.

Kuva 3. Pääasialliset liikennereitit. Kuorma-autojen kääntöpaikka sijoitetaan hankealueelle siten, ettei kuorma-autojen liikenne aiheuta häiriötä Vestrntien liikenteelle.

3.6 Täytön vaiheet

Täyttö suoritetaan 10 tai 5 vuoden aikana, silloin täyttövaihe kestää 1 tai 2 vuotta. Peltoalue on jaettu viideksi osa-alueeksi. Silloin kun yksi osa-alue on täyttövaiheessa, neljä ovat viljelyssä. Työn alla olevan osa-alueen status on tilapäisesti viljelemätön pelto. Maanomistaja hoitaa tilapäisesti viljelemättömien alueiden mitoitukset EU-tukihakemuksiin. Täyttövaiheet ja siihen liittyvät ohjeet on esitetty Täyttösuunnitelmassa.

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."

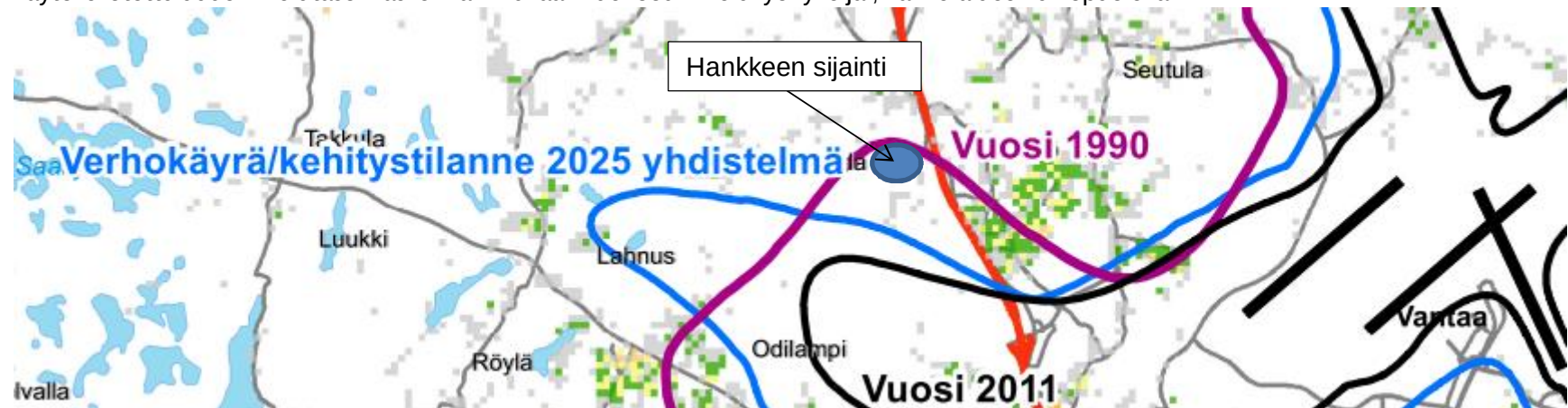
Uudenmaan ympäristökeskuksen laatimassa, Uudenmaan ympäristöohjelmassa – Yhteinen ympäristömme 2020 – on esitetty:
"Maataloustuottajat parantavat peltojen kasvukuntoa ja ravinteiden hyväksikäyttöä ja varautuvat ilmastonmuutoksesta aiheutuvaan sateisuuden ja eroosion lisääntymiseen."

"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."

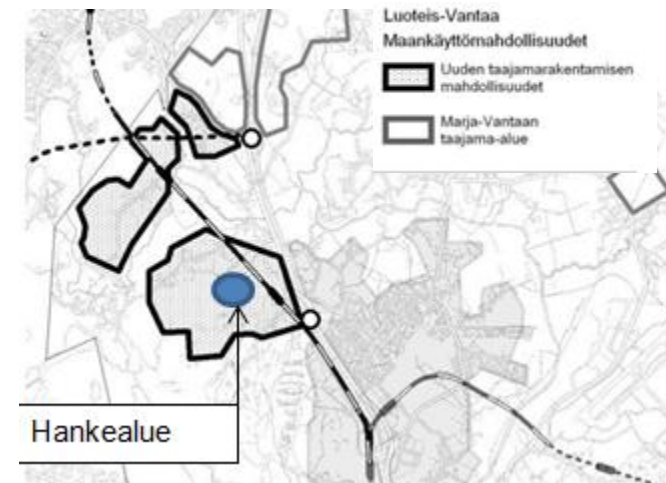
Etelä-Suomen aluehallintovirasto on elokuussa 2011 myöntänyt Finavialle ympäristöluvan Helsinki-Vantaan lentoaseman toimintaan. Sen ja käytöksi otettu uuden melutason laskennan mukaan Lden55dB meluvyöhyke jäi, hanke-alueen ulkopuolella.



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

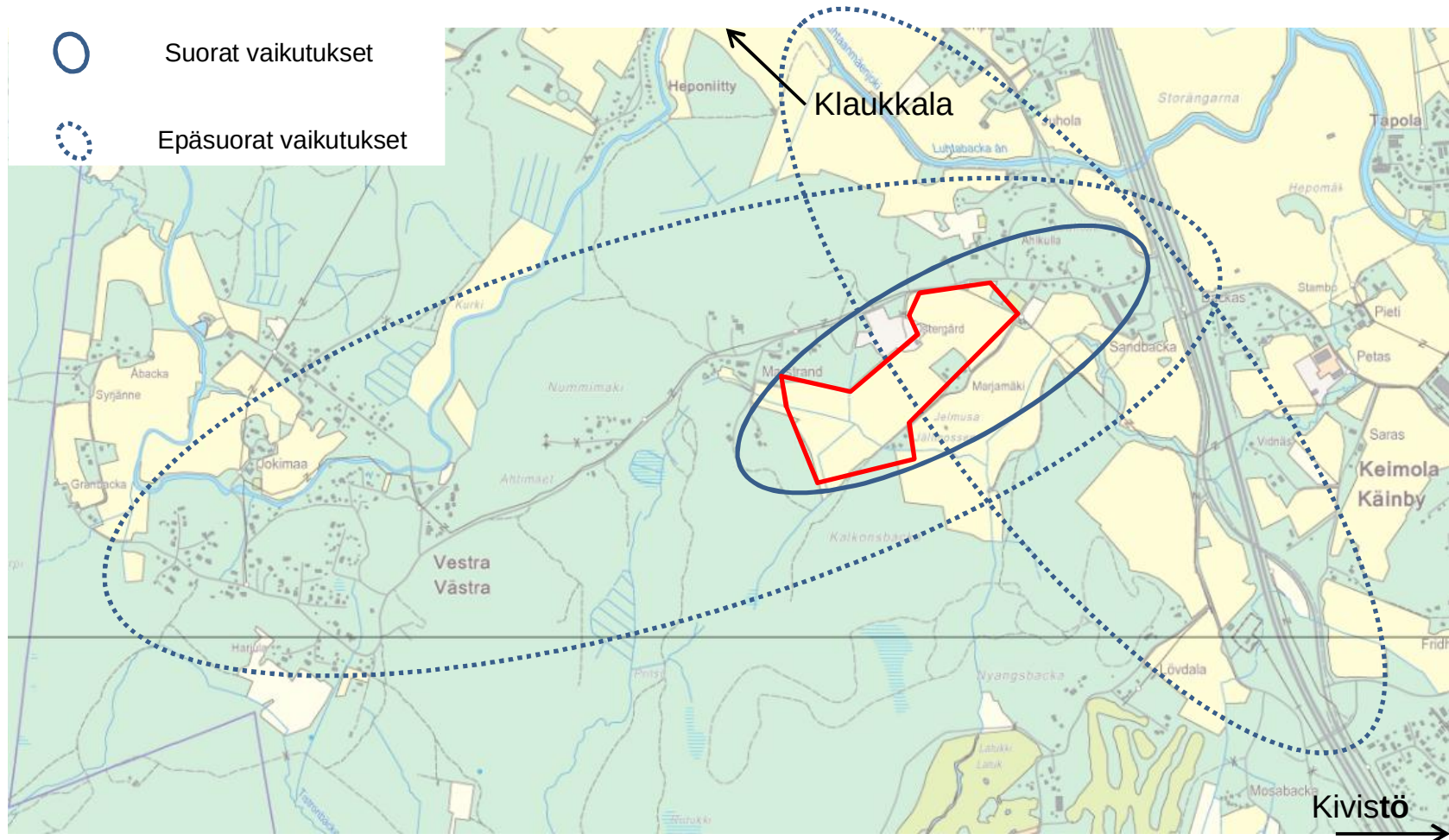
Hanke ei edellytä vesilain mukaista lupaa. Peruste: Ely-Keskuksen antama asiaan liittyvä lausunto.

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)

7 MAANKÄYTTÖ

7.1 Maakuntakaava

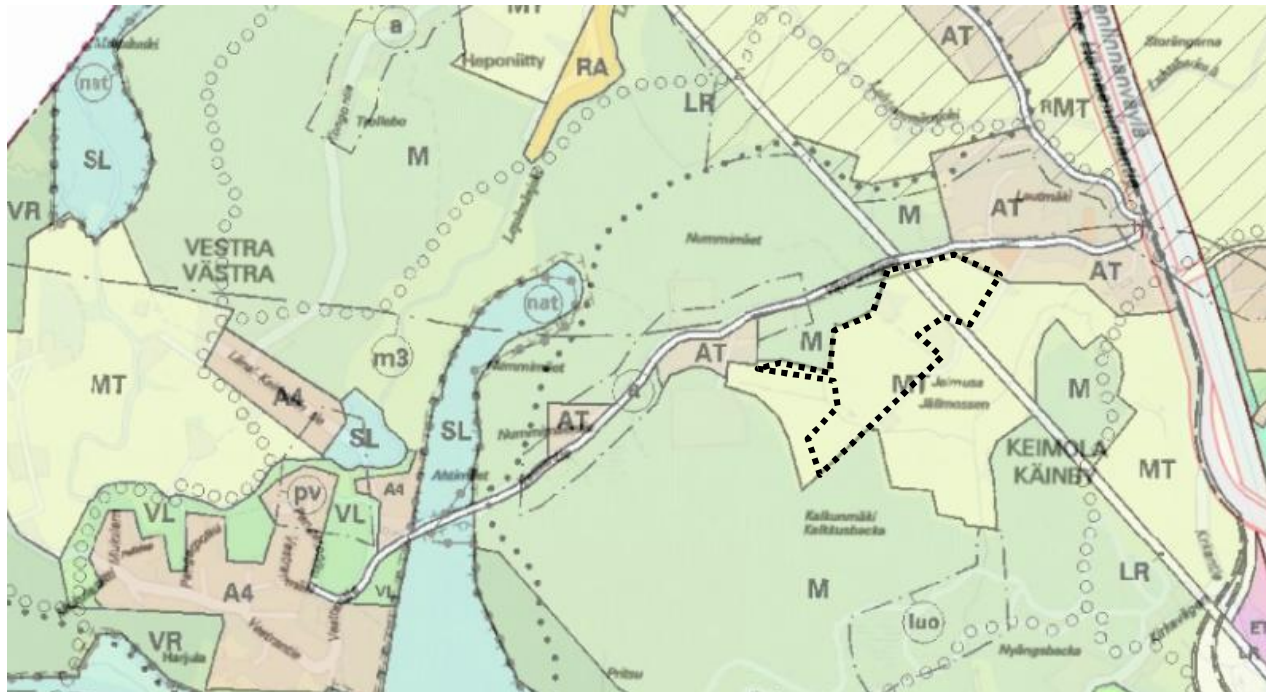
Alueella on voimassa vahvistettu 2. vaiheen maakuntakaava. Maakuntakaavassa (vuosi 2000) ja vuonna 2013 vahvistetussa 2. vaiheen maakuntakaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueelle rajoituksia. Uudenmaan Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 20.03.2013 Uudenmaan 2. vaihe-
maakuntakaava alueelle on maakuntakaavamääräys . Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ei ole saatettu vahvistettavaksi vuoden kuluessa sen hyväksymisestä asianomaisessa ministeriössä ja kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi (MRL 4.31 §).
Seudullinen suunnitelma alueiden maankäytölle esitetään voimassa olevassa maakuntakaavassa.

Kuva 8. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. (Uudenmaan liito 2013).

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).

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. Pohjamoreenin 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 pohjamoreeni. 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.

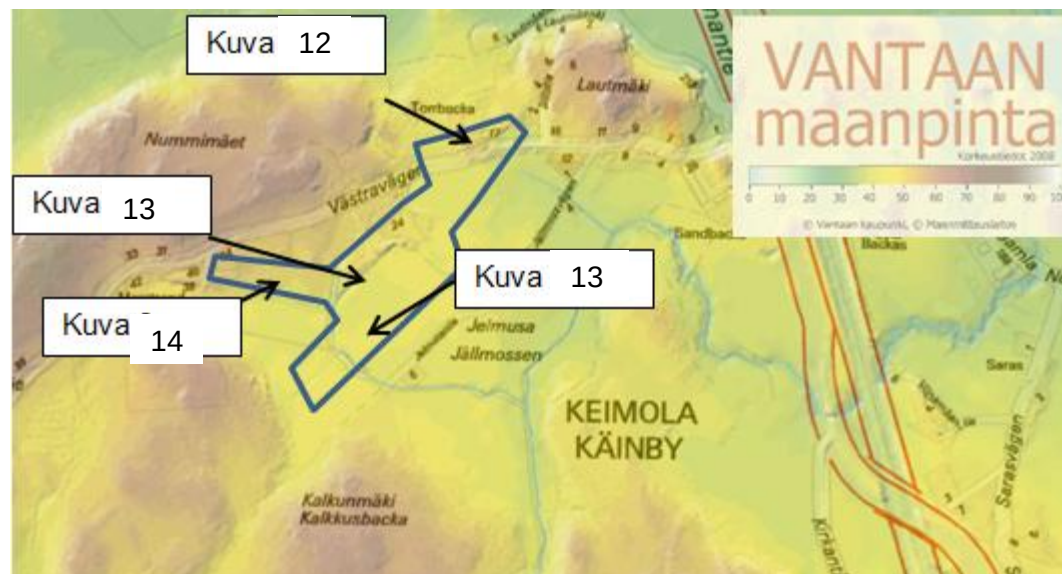
Hankeen ei arvioida vaikuttavan pohjaveden hydrologiaan.

(GTK, Seutulan kartta-alueen maaperä, lehti 2043 02).

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 ha⁻¹ v⁻¹) keskimääräisellä peltokuvilla eri kaltevuusluokissa ja muokkauskäytännöissä (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).

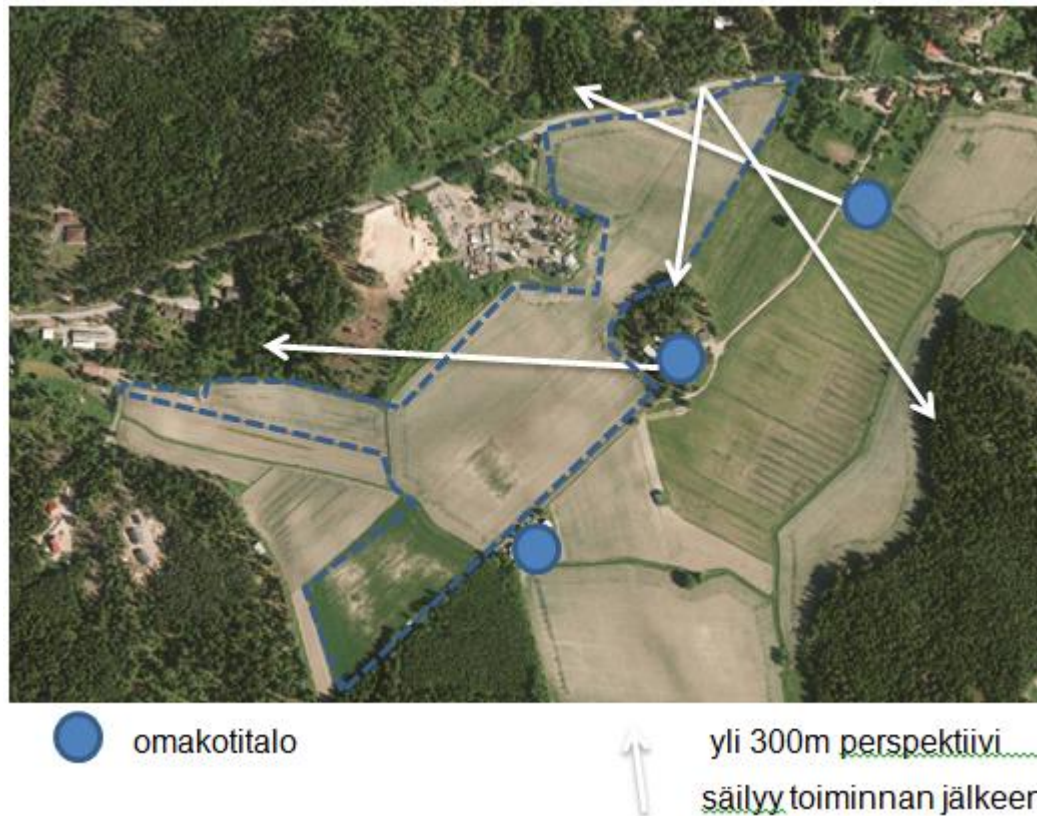




Kuva 19. Näkymä pellolta rakennuksiin, Jelmusantie 5 kohti ja hahmotettu täyttötaso (Ins. tsto Pohjatekniikka Oy, 13.02.2014 muokattu).

Kuva 20. Näkymä rakennuksia Jelmusantie 6 ja 6a kohti pelon korkeasta paikasta ja hahmotettu täyttötaso (Ins. tsto Pohjatekniikka Oy, 13.02.2014 muokattu).





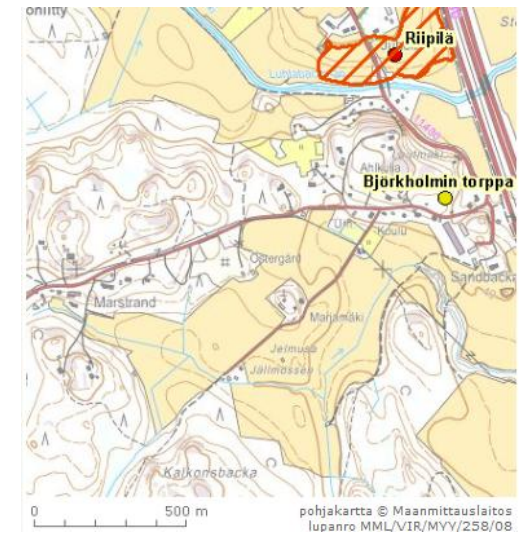
Kuva 21. Maisemavaikutus, näkymäsuunnat (Vantaan kaupungin karttapalvelu).

10.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole tietoa arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Jääkauden jälkeen alue oli kokonaan veden peitossa. Lähin kiinteä muinaisjäänös on Riipila. Hankealueella muinaisjäänöksen 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. Peltö 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 yhdistien 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

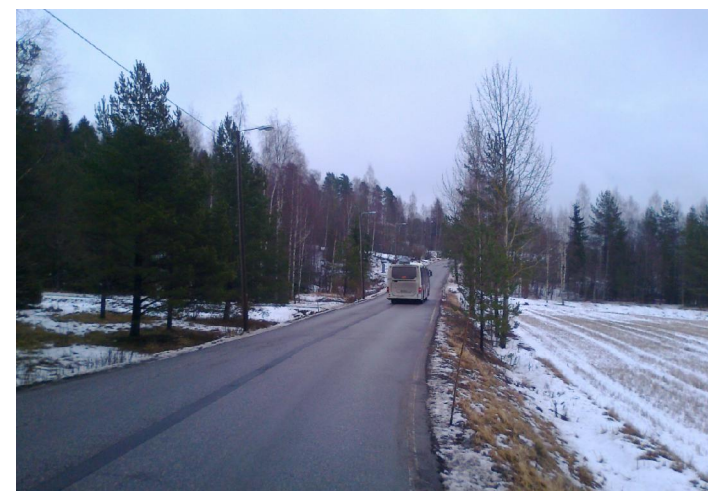
Suuralue Kaupunginosa	Väestö Yht.	Ikä, vuotta				Ikä, % Yht.				
		0-6	7-15	16-64	65+		0-6	7-15	16-64	65+
30 Vestra	374	45	67	229	33	100	12,0	17,9	61,2	8,8
22 Keimola	177	12	20	118	27	100	6,8	11,3	66,7	15,3

(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, Vestrantien alussa, paikan päällä (16.04.2014) tehty mitoituksen mukaan ajokaistan leveys on 5,7...6,5 m.

Kadun liikenteellisessä standardissa ilmaistaan mitoitusnopeus 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 maastokäyntiyydessä. 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. liikenneturvallisuuksiantuntija. 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. viemäröintiverkko ja kevyenliikenteen väylä Vestrantielle. Vestrantie on yksityisessä omistuksessa. Kaupungin viemäri-
linja on tällä hetkellä yleissuunnitelma tasolla ja lopullisesta viemäri-
sijainnista ei ole vielä päätetty. On mahdollista että viemäri-
linja 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 vuodeen 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-aineksia 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.

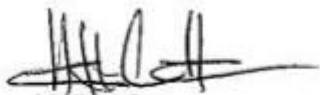
Taloudelliset vaikutukset

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. Saatavissa: <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.



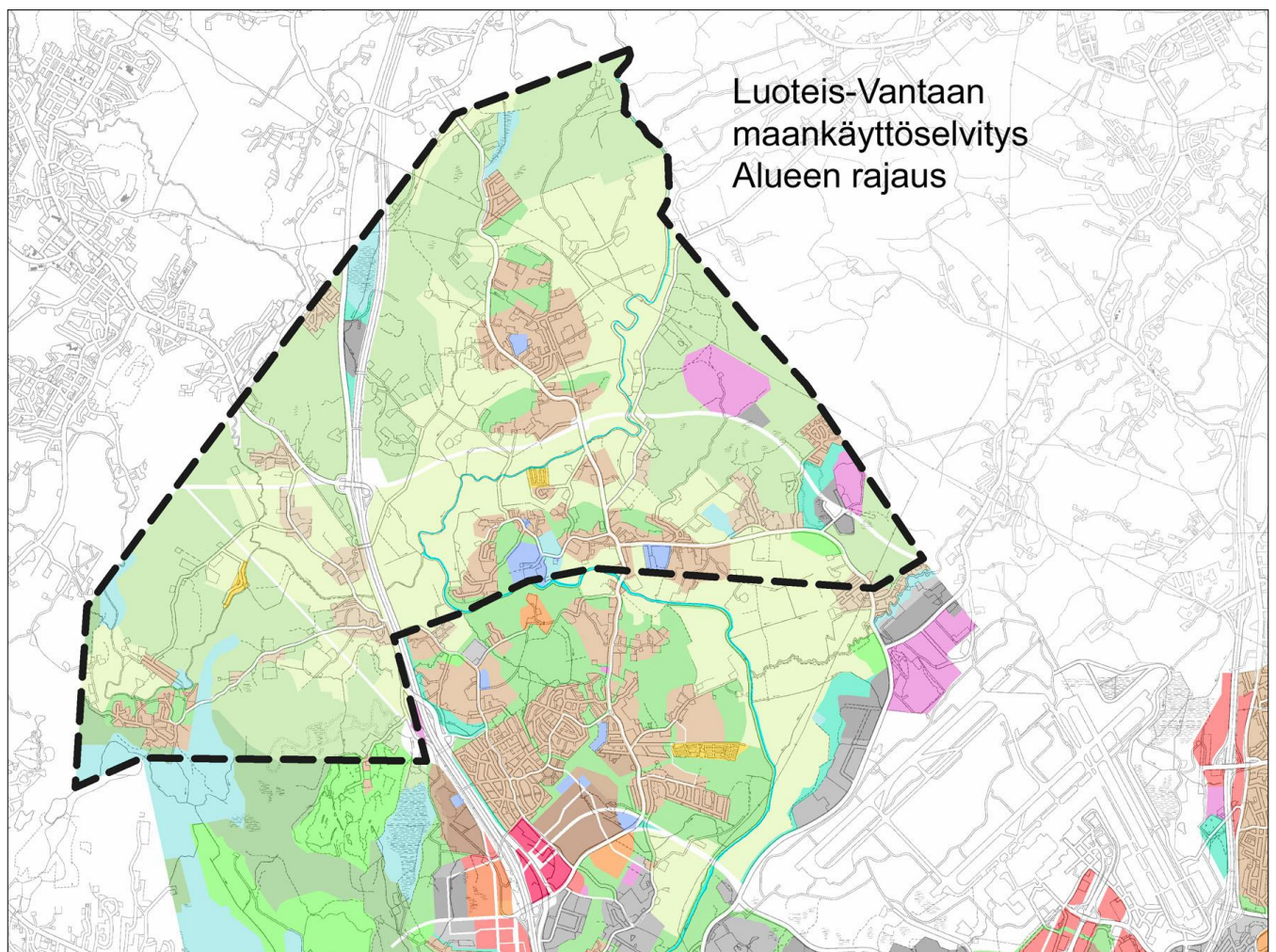
Valokuva Ralf Sontag, tilanne kevät 2014.



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

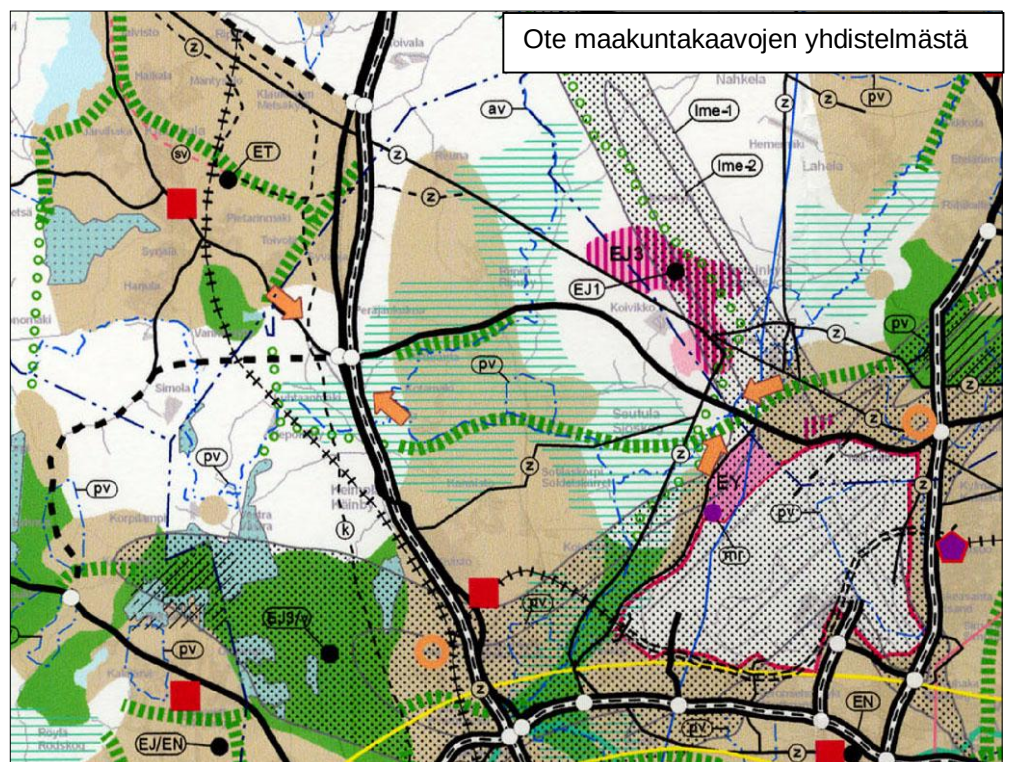
Vantaan yleiskaavassa 2007 on osoitettu taajama-alueet noin vuoteen 2030 ennustettua tarvetta varten. Kaupunkimainen yleiskaavassa suunniteltu rakenne päättyy Marja-Vantaaseen. Siitä luoteeseen alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisina. Luoteis-Vantaalla on yleiskaavassa osoitettu nykyinen asutus, 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 s



Luoteis-Vantaa on tässä selvityksessä väljästi rajattu alue Marja-Vantaan osayleiskaava-alueesta pohjoiseen. Alue on suurelta osin Vantaan yleiskaavassa maa- ja metsätalousaluetta.

Maakuntakaava on oh-
jeena 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 viheryhteystarvemerkinnot.

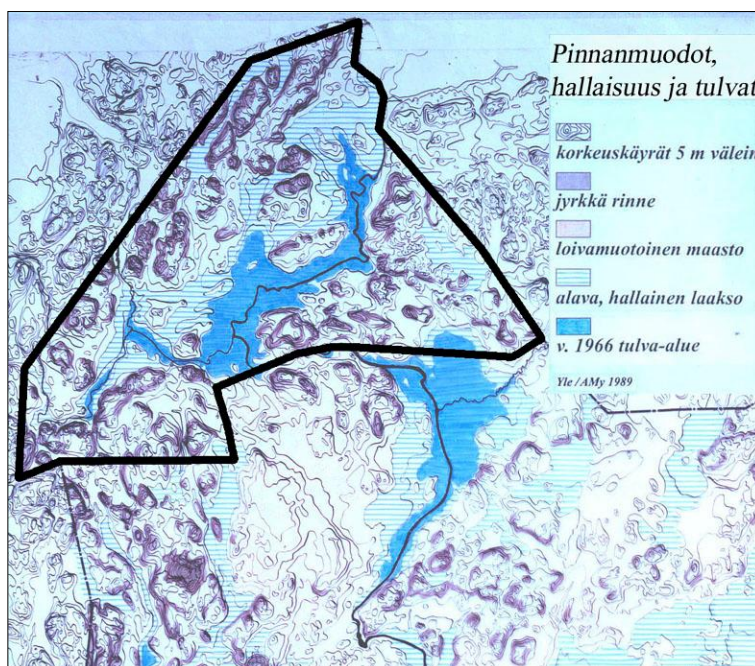
Maakuntavaltuuston 17.12.2008 hyväksymässä 1. vaihemaakuntakaavassa on poistettu Kiilasta jätteenkäsittelyalueen merkintä ja muutettu Klaukkalan ohikulkutien merkintä ohjeelliseksi. Tuusulan ns. Senkkerin alueelle ja osittain myös Vantaan Kiilan puolelle on osoitettu ylijäämämaiden loppusijoitus-alue, 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.

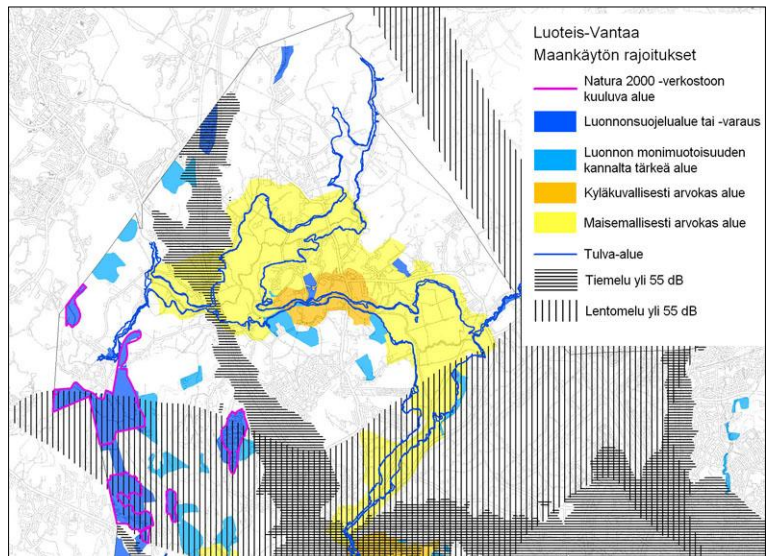
Kehärata ja Kivistön asemaan liittyvä Marja-Vantaan tuleva keskus tuovat hyvät palvelut ja yhteydet kohtuullisen liityntämatkan etäisyydelle. Lähellä on myös Klaukkala palveluineen. Klaukkalan rata toisi toteutuessaan voimakkaan joukkoliikenneyhteyden alueen länsiosaan.

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.

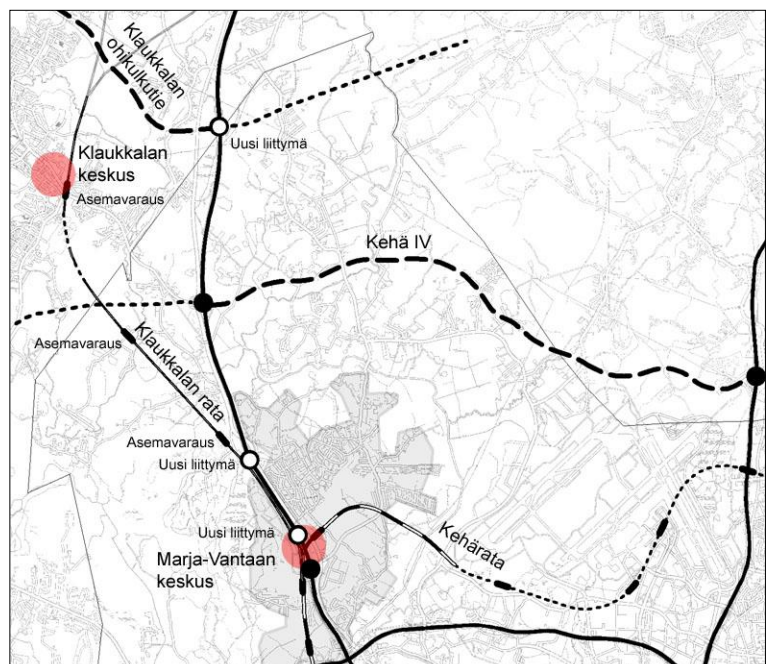
Rajoitteita taajamarakentamiselle ovat myös luonnon suojelun tai sen monimuotoisuuden säilymisen kannalta tärkeät alueet. Näitä on 5-6 % tarkastelualueesta ja ne sijaitsevat Vestrassa ja Vantaan ja Nurmijärven rajan tuntumassa.

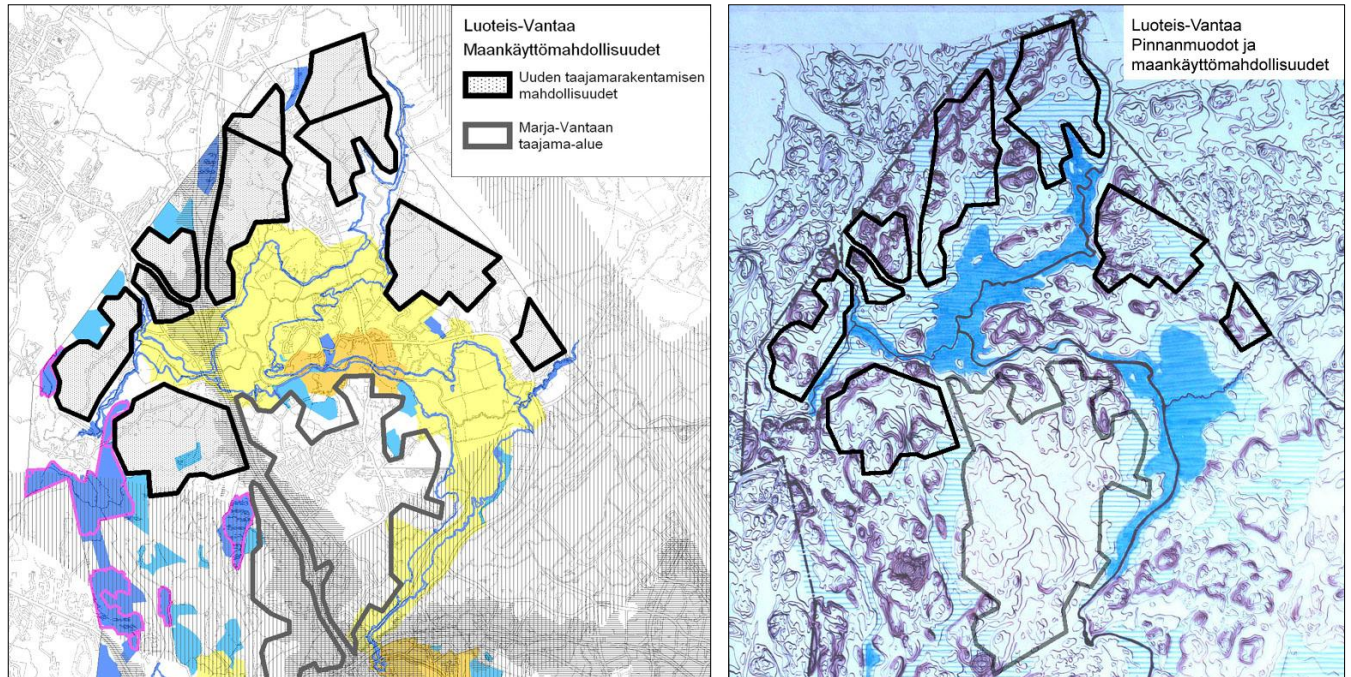


Pääväylien, huomattavimmin Hämeenlinnanväylän, melu rajoittaa varsinkin asuntorakentamista väylien varsilla. Melua voidaan kylläkin torjua rakenteilla.

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 kaupungit 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

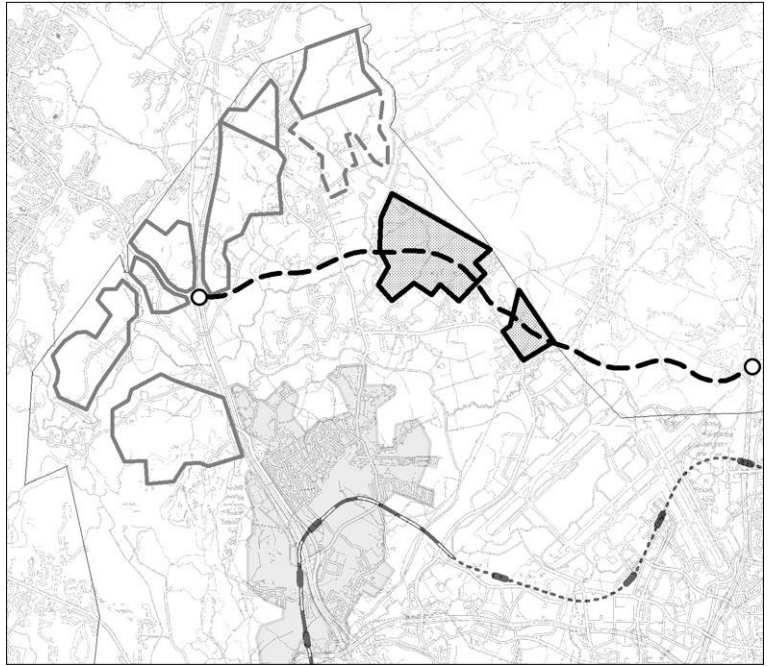
Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmien sauma-alueen tieverkkoselvityksessä on tuotu esiin tarve varautua tieyhteyteen Klaukkalan ohikulkutieltä Hyrylän suuntaan. Riipilän pohjoisosan alueen maankäyttömahdollisuudet liittyvät tällaisen yhteyden toteuttamiseen. Yhteyden tarve riippuu seudun kehyskuntien 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

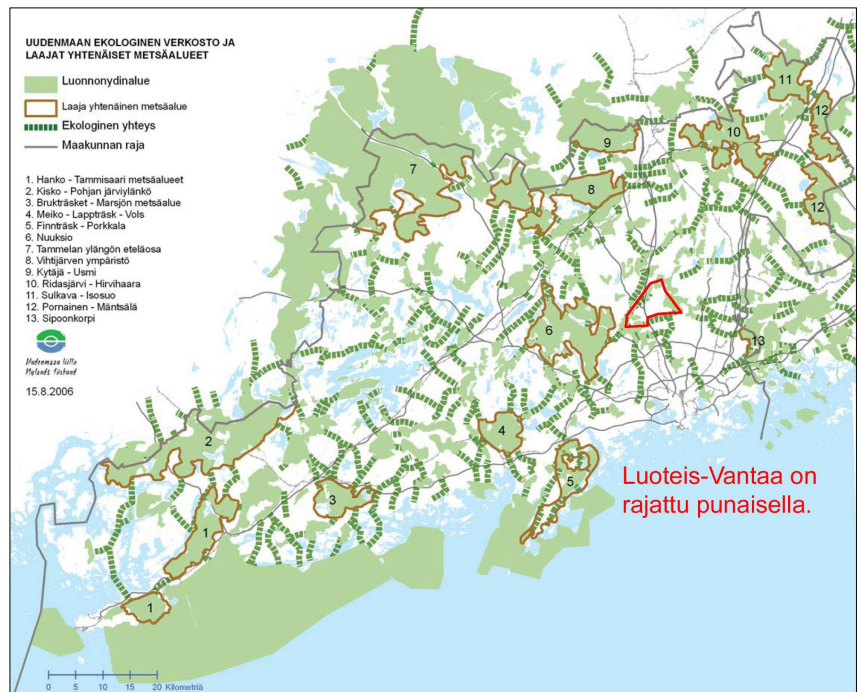
puolla sen keskitettyä täydentämistä. Uusi alue on nykyisestä kylästä erillään eikä saumattomasti täydennä sitä. Alueen palvelut jäänevät perus- ja lähipalveluiksi, koska Marja-Vantaan keskus on verrattain lähellä (5-6 km) ja sinne järjestettäneen sujuvat liityntäbussiyhteydet. Alueen laajamittainen 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.

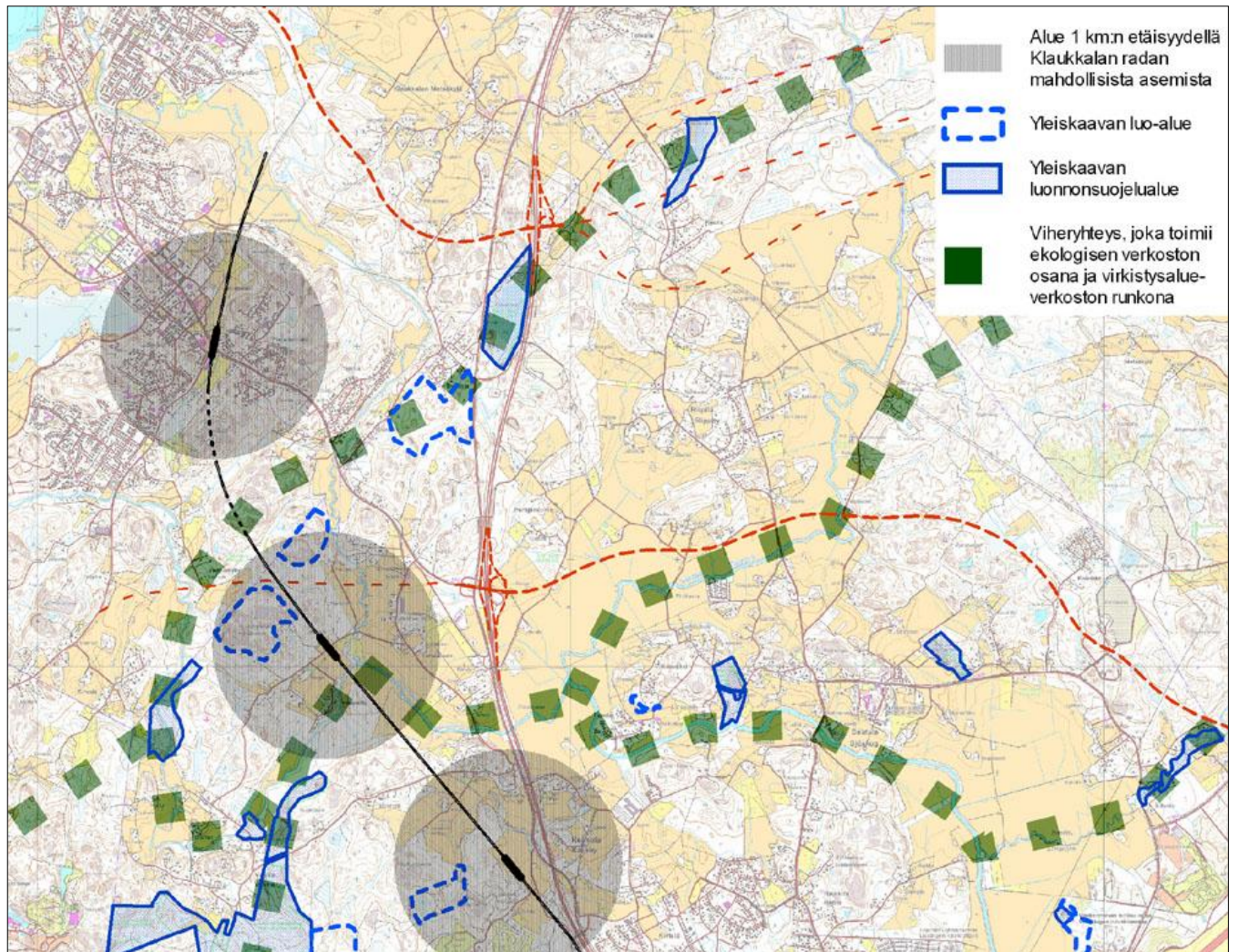


Erillinen Kiilan kaakkoisososa Hanskalliontien ja Kuutamotien välissä liittyy Tuusulan puolen toimintaja työpaikka-alueiden suunnitteluun. Alueen käyttöönotto edellyttäne ainakin Kehä 4:n itäosan toteuttamista. Alue sopii työpaikka-alueeksi ja sen suunnittelussa tulee ratkaista toiminnan suhde Kuutamotien 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.



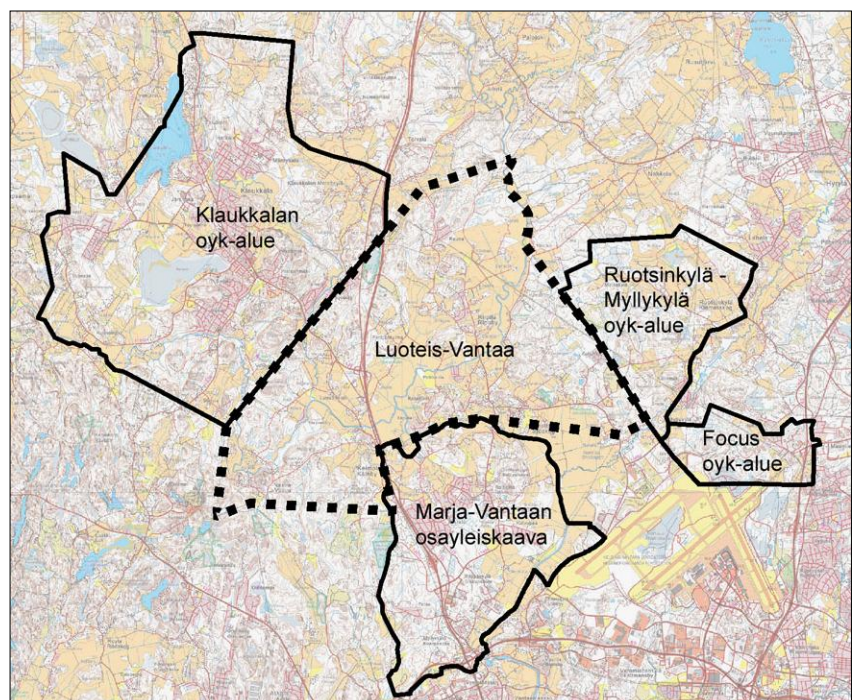


Yllä olevassa kuvassa on esitys suunnittelussa varattavista viheryhteisistä.

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.



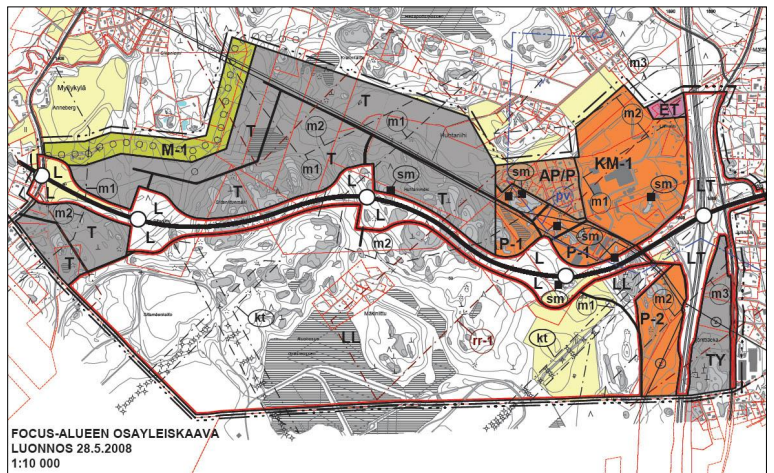
Klaukkala on Nurmijärven suurin taajama ja kasvukeskus, joka vahvistuu myös seudullisesti merkittävänä aluekeskuksena. Kasvun myötä nykyinen nauhamainen rakenne täydentyy verkkomaiseksi ja taajama laajenee etenkin ohikulkutien suuntaan. Tavoitteena on myös taajaman keskustaa ja olevaa rakennetta täydentäen 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

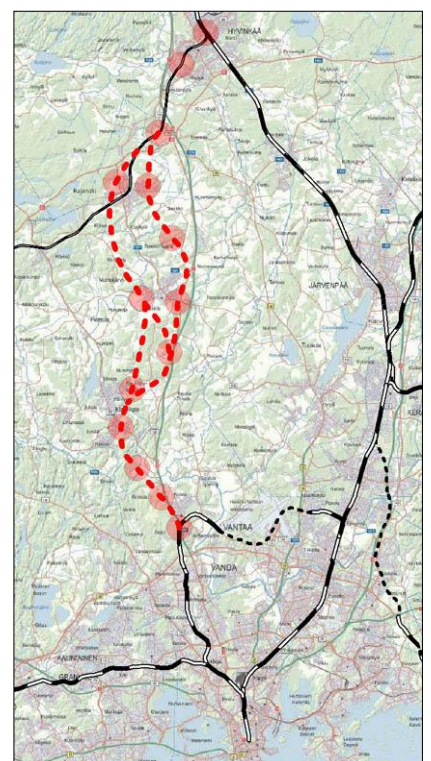
Alue sijaitsee Helsinki-Vantaa - lentoaseman alueiden pohjoispuolella ja liittyy suunniteltuun Kehä IV:ään. Alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi n. 150 000 k-m²:n kaupan keskus sekä työpaikka- ja logistiikka-alueita. Alueen kokonaiskerrosala on n. 980 000 k-m². Alueen maankäyttö kytkeytyy Aviapolis -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.

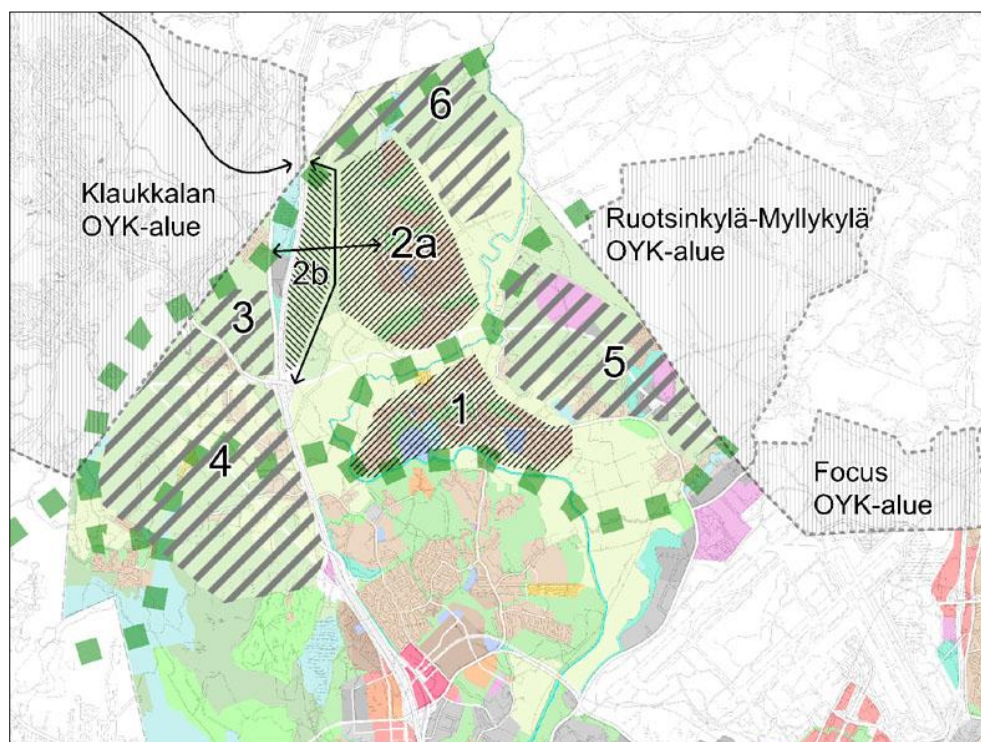
Klaukkalan rata on ainoa seudullisissa suunnitelmissa oleva tehokas joukkoliikennemuoto, johon Luoteis-Vantaalla voisi tukeutua myös tehokasta kaupunkimaista maankäyttöä. Rata johtaa Petaksen asemalle, mikä on hieman syrjässä Kivistön aseman tuntumaan suunnitellusta Marja-Vantaan keskuksesta, joten rata 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:

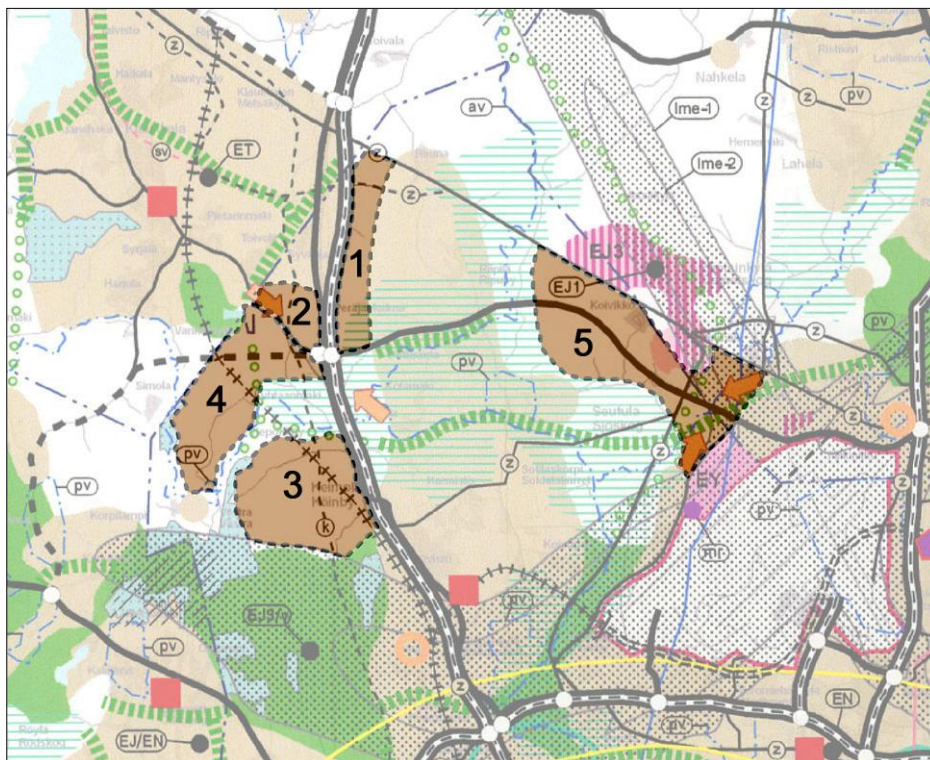
1) Hämeenlinnanväylän itäpuoli Luhtaanmäen ja Klaukkalan ohikulkutien liittymien välisellä osalla. Alue sopii nykyisten ja tulevien tieyhteyksiensä vuoksi pääosin logistiikkatoiminnoille. Riipilän täydentävä asuntoalue voidaan liittää tämän alueen kautta pääteihin.

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 valmistelevaan 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 tarkoitetaan sade- ja sulamisvesien mahdollisesti aiheuttamaan huuhtoutumista. Maataloudessa esim. vuosittainen kyntäminen ja muu peltojen muokkaus ovat normaaleja toimenpiteitä ja maataloudessa noudatettavien säädösten 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 kelirikkkokausien 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

Vestrantieillä 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 muutakaan 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 enakoimattoman 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

Ratavarauks 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

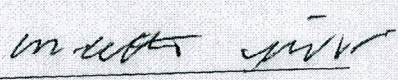
Ralf Sontag on pyytänyt lausuntoa tienkäyttöön liittyen koska hän on hakenut lupaa (lupahakemus 22-0042-14-STR) Vantaan kaupungilta peltoalueen peruskunnostamista varten. Hanke aiheuttaa tilapäisesti 3 – 4 vuoden aikana liikennettä Vestrantiellä.

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



Vantaa

Vantaan kaupunki | Kaupunkisuunnittelu

HAKEMUS POIKKEAMISLUPAAN / SUUNNITTELUTARVERATKAISUUN (MRL 137 §, MRL 171 §, MRL 172 §)

		Saapunut 28.1.14	Lupatunnus 22-0042-14-STR		
1 Hakija	Nimi / yritys RALF SONTAG		Y-tunnus		
	Puhelin (koti / työ / faksi) 050 3811488	Sähköposti RALF.SONTAG@NESA.FI			
	Jakeluosoite VESTRANTIE 36	Postinumero ja -toimipaikka 01750 VANTAA			
	Laskutusosoite (jos eri kuin hakijan)				
Asiamies	Nimi / yritys VELI-PEKKA VANHANEN / YIT		Y-tunnus		
	Puhelin (koti / työ / faksi)	Sähköposti			
	Jakeluosoite	Postinumero ja -toimipaikka			
2 Rakennus- paikka	Kaupunki / kaupunginosa Vantaa / HEIMOLA	Korttelin nro —	Tontin nro —		
	Kylä 092-406-1-45	☐ Tila R:no 092-406-1-45 ☐ Määräala tilasta R:no Rakennuspaikan pinta-ala m ² n. 150 000 m ²			
3 Kaavan- mukaisuus	☐ Asemakaavan mukainen rakentaminen ☐ Asemakaavasta poikkeava rakentaminen ☒ Asemakaavoittamaton alue				
4 Rakennus- toimenpide	Rakennuksen käyttötarkoitus		Asuntojen lukumäärä	Kerros-luku	Kerrosala m ²
	Omakotitalo / paritalo		—		
	Rivitalo		—		
	Kerrostalo		—		
	Toimitilarakennus / varastorakennus / liikerakennus		—		
	Muu, mikä (esim. laajennus, käyttötarkoituksen muutos, tilapäisen jatkolupa)		—		
5 Liitteet (ks. lisäohjeet)	☒ Asemapiirros 1:500 kolmena kappaleena ☒ Naapurien kuuleminen ☐ Valtakirja, jos hakijana ei ole tontin / tilan / määräalan omistaja tai vuokraoikeuden haltija ☒ Tarvittaessa erikseen pyydettävät lisäselvitykset kts. liite luetteloon				
	6 Naapurien kuuleminen (ks. lisäohjeet)				
	☒ Hakija on itse kuullut naapurit ☐ Osa naapureista kuullaan viran puolesta ☐ Naapurit kuullaan viran puolesta				
	7 Päätös ja lasku postitetaan (ks. lisäohjeet)				
☐ asiamiehelle ☒ hakijalle tai laskun maksajalle					

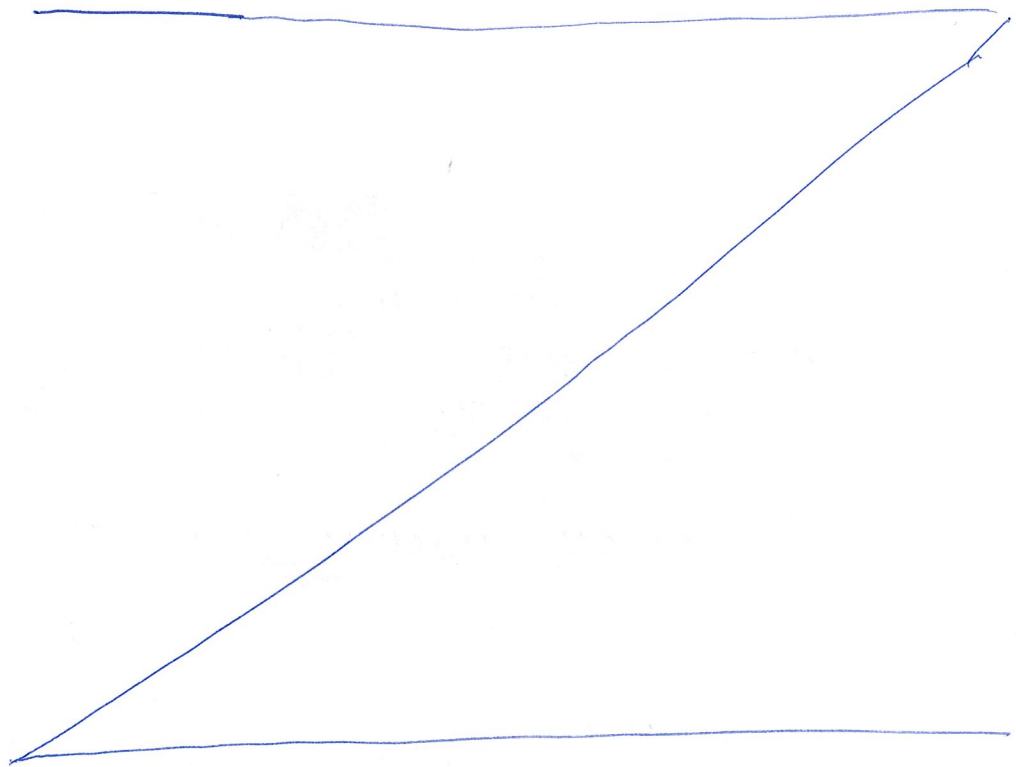
Osoite
Kielotie 28
01300 Vantaa

Puhelin, vaihde
09 83911

Faksi
09 8392 3444

514665.pdf (1/14)

8
Perustelut
kaavasta
poikkeamisesta



9
Lisätietoja
(esim. tarkempi
selvitys hankkees-
ta)

Pellon kasvuolosuhteiden
Parantaminen Eu-säädös-
ten vaatimaan tilaan (kasvipeittei-
syys sääntö). Jos pelto ei täytä vaa-
timusta on pelto laitettava noustalle
kesannolle eli äestettävä koko kasvukausi.
Pellot eivät kuivata, koska ojat liian
matalat ja tästä johtuen voi joutua
kaiivamaan 1km ojaa Vantaaseen.
Perus kuivatuksen aitaan saamiseksi.

10
Päiväys ja
allekirjoitus

Päiväys

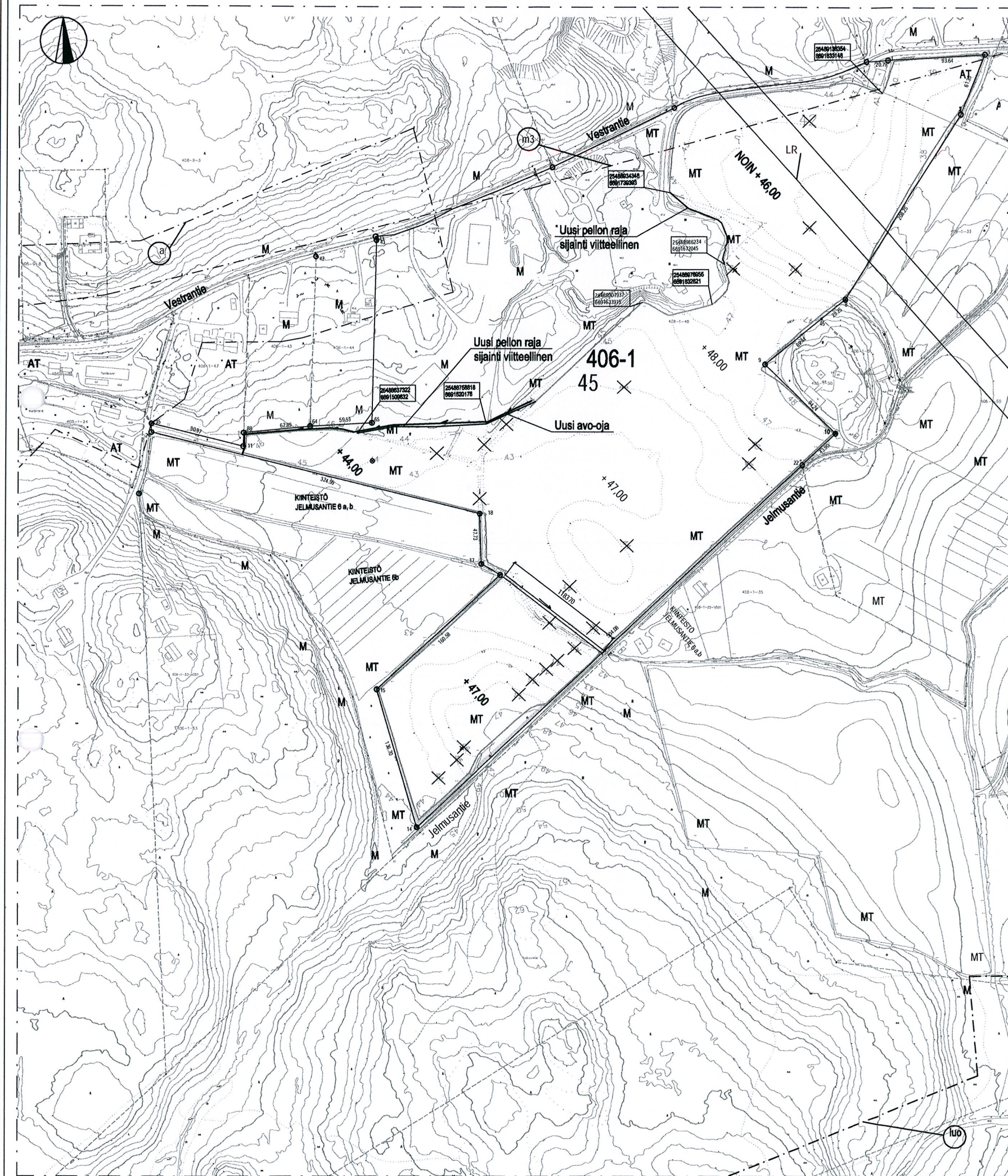
27.03.2014

Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus

Ralf Saurag

Nimen selvennys

Ralf Saurag



Vantaan yleiskaava 2007

Yleiskaavamerkinnät ja -määräykset

Yleismääräykset

Yleiskaava osoittaa kaupungin eri alueiden käyttötarkoituksen. AT-, VL-, VR-, M- ja MT-alueiden rakentamista säätelevän pääasiantuntijayleiskaavan lisäksi, muilla alueilla rakentaminen edellyttää pääasiantuntijayleiskaavaa.

- Aluekohtaisen määräyksen ohella voidaan sallia seuraavaa rakentamista, mikäli siitä ei aiheudu haittaa alueen pääasiantuntijayleiskaavalle:
- 1 tontti- ja kokoojakatujen sekä pysäköintilaitosten rakentaminen
 - 2 kevyen liikenteen reittien, uikolureittien, puistojen, torien ja muiden vastaavien alueiden kunnostaminen ja rakentaminen
 - 3 julkisten lähipalvelujen rakentaminen
 - 4 kaupallisten lähipalvelujen rakentaminen
 - 5 alueen toimintoja palvelevien huoltohenkilökunnan asuntojen rakentaminen
 - 6 teknisen huollon laitteiden ja melusteiden rakentaminen
 - 7 väestösuojien ja maanalaisten tilojen rakentaminen
 - 8 rakennusten kunnostus ja vähäinen laajentaminen siten, ettei asuntojen lukumäärä lisäänty.

Asemakaavoluokassa ja lupakäsittelyssä on otettava huomioon yleiskaavan selostuksen liitteissä mainitut muinaismuistolain suojamat kohteet sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja selvittävät niiden suojelutarve ja -edellytykset.

Koko kaava-alueella on meluntorjuntatarve lentomelua ja muuta liikennemelua vastaan. Meluntorjuntatarve on otettava huomioon asemakaavoluokassa ja rakennuslupakäsittelyssä.

MT

Maatalousalue

Alue varataan maatalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- kaksi asuntoa 2 - 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5 - 20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kunkin tilan pinta-alan lähtien kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai A4- alueille ja toissijaisesti sijoitettava yleiskaavan tienvarsi-alueille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

M

Maa- ja metsätalousvaltainen alue

Alue varataan maa- ja metsätalouteen. Alueella sallitaan tilalla harjoitettavaa maataloutta palvelevaa rakentamista 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- kaksi asuntoa 2 - 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa 5 - 20 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- lisäksi yksi asunto kunkin tilan pinta-alan lähtien kahtakymmentä hehtaaria kohti.

Rakentaminen on ensisijaisesti sijoitettava tilakeskusten yhteyteen tai siirrettävä AT- tai A4- alueille ja toissijaisesti sijoitettava yleiskaavan tienvarsi-alueille. Lisäksi sallitaan yleistä ulkoilua palveleva vähäinen rakentaminen.

AT

Kyläalue

Alue varataan maaseutumaiseen asumiseen. Alueella sallitaan rakentaminen 6.6.1983 mukaisilla tiloilla seuraavasti:

- yksi asunto 0,2 - 2 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kaksi asuntoa 2 - 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla
- kolme asuntoa yli 5 hehtaarin suuruisilla tiloilla

a

Tienvarsi-alue

(luo)

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue

Alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisällyttämien erityisten luonnonarvojen säilyminen. Maastona muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toiminta on luvanvaraista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

LR

Raideliikenteen alue

Alue varataan rautateille ja metrolle asemineen.

m3

Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

Alueen raja
Osa-alueen raja

MERKINNÄT

4x00

Risti koron päällä osoittaa koron poistamista.

Poistettu korkeuskäyrä

406-1 Korttelin numero.

2 Tontin numero.

Vestrantie Tien (tai aukion) nimi.

SV-putki

Avo-ojan siirto

Ohjeellinen pelloin raja

Kiinteistön raja

VIHERVYÖHYKE, 3m

TOIMENPITEET:

- PELLON TASOA KOROTETAAN 1...3m, PUHTAISI LUOKITELTUIEN MAMASSOJEN SUOITUS
- OJITUS
- PELLON RAJAN SIIRTO
- PELLON LOKOJEN YHDISTÄMINEN

MITOITUS:

HANKKEEN PINTA-ALA ON A=140000 m2

HUOM:

PELLON PINTA-ALA TARKEMMITAAN AAT HANKKEEN PÄÄTYESSÄ

Tasokoordinaatio / Plankoordinaatiojärjestelmä

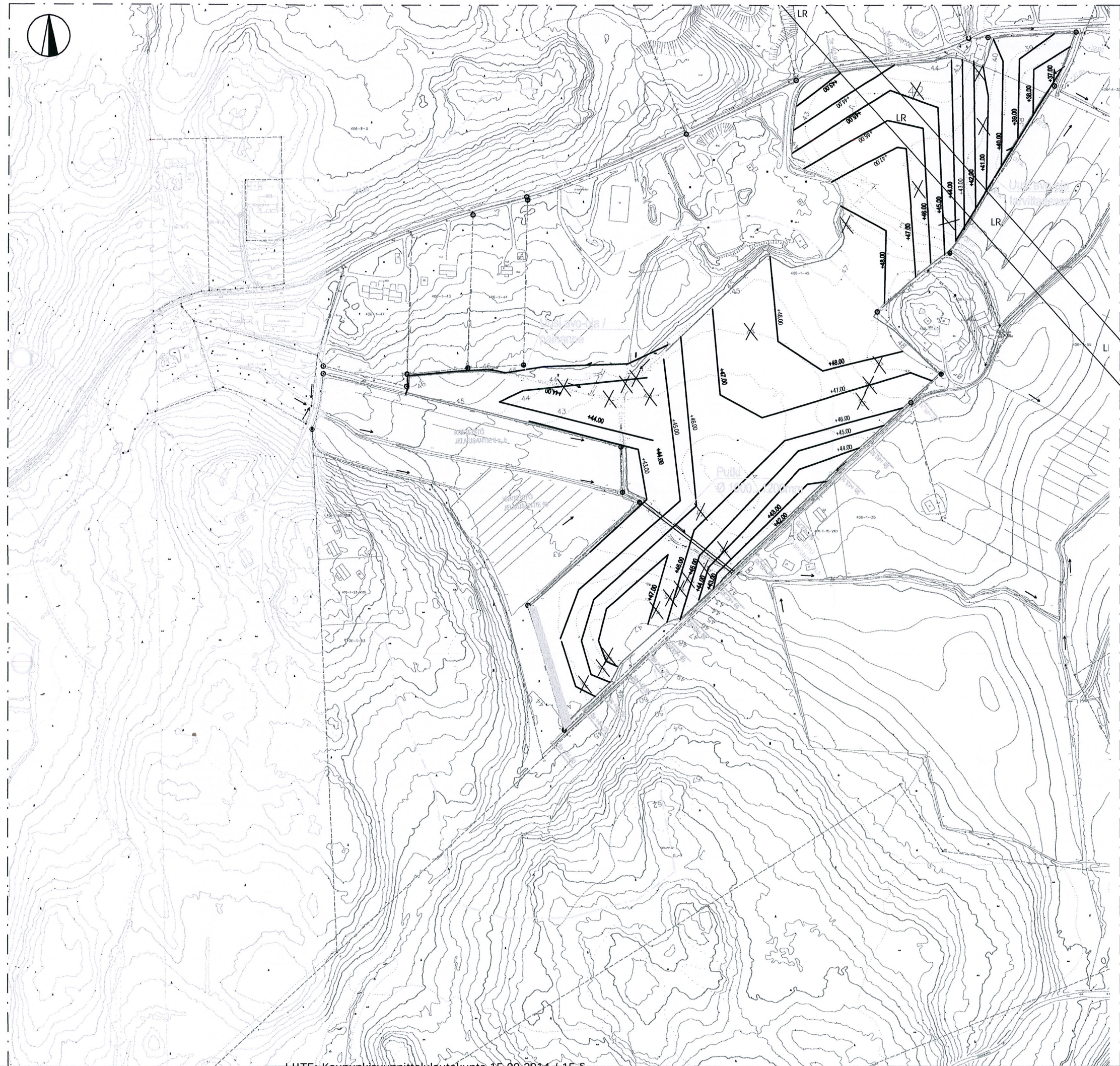
ETRS-GK26

Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:

N2000

Liite 1

Kassa/Kylä 092	Kortti/Tila 406-1	Tontti/Rno 45	Viranomaisen arvioituminen varian
Rakennusluokitus Rakennusluokitus	Piirustuksen LUPA-ASIIRI	Piirustuksen ASEMAPIIRUSTUS	1:2000
YIT RAKENNUS OY Pellon rakentaminen	Suunnitteluala Tien numero ja piirustuksen numero	MA	13987.200
Backas Östergård 1:45 01760, Vantaa	Insinööri S. Fedorova, ins.	Insinööri S. Rämö, DI	
Insinööri Nuijamiesentie 5 B, 00400 HELSINKI, Puh 09-4777510 Fax 09-47775111 Email: pohjatekniikka@pohjatekniikka.fi http://www.pohjatekniikka.fi	10.01.2014	Tuok.	SF



- MERKINNÄT
- Nykyinen korkeuskäyrä
 - Uusi korkeuskäyrä
 - Poistettava korkeuskäyrä
 - Nykyinen korko
 - Suunniteltu korko
 - Poistettava korko
 - Aven suunta

HUOM:

- MAANPINNANMUOTO TARKISTETTAN TÄYTÖSUUNNITELMAN MUKAAN
- KAIKKI MITAT JA KOROT TARKISTETAAN PAIKAN PÄLLÄ
- PELLON (PERUSLOHKON) KESKIMÄÄRÄINEN KALTEVUUS ON ALLE 10%:IN
- PELLON YMPÄRI TÄYTÖMÄÄ ON OLTAVA HEIKKÄ-MOREENI
- TOIMINTA EI SAA VAURIOITTA AVO-OJEN TOIMIVUUTTA

Täytösuunnitelmassa huomioitava:

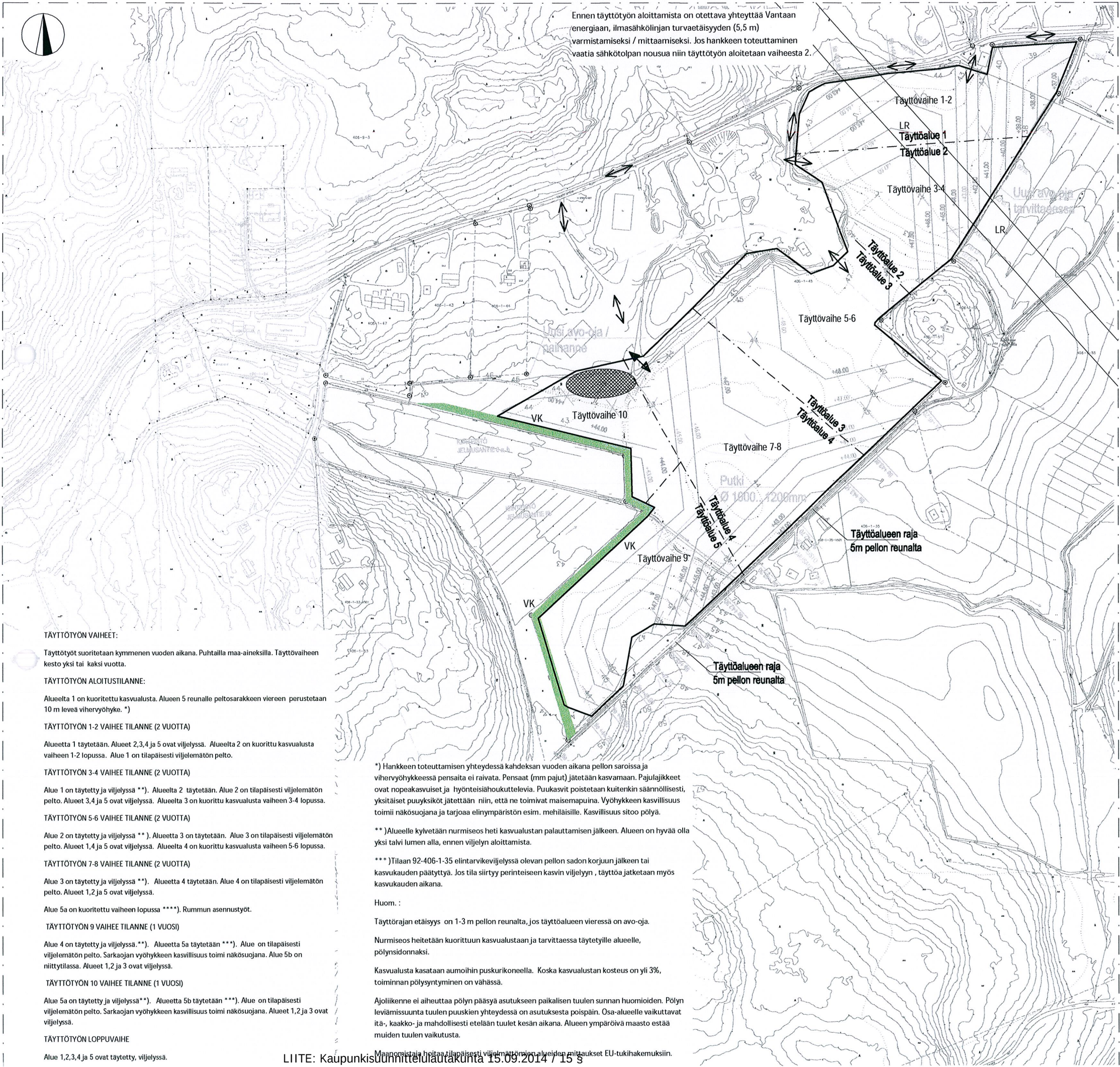
- Polyn leviäminen estettävä naapurin kiinteistölle ja herne/marjaviileille, ajoalueen kastelu tarvittaessa.
- Huom.: solaa ei saa käyttää.
- Täytössä huomioitava naapurikiinteistön mehiläistarhaus.
- Täyttöalueen liikenne järjestettävä naapurikiinteistön viijelysuunnitelma huomioiden.

*Maa- ja
pintaveri selvitys
Liite 3*

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatistystem:
ETRS-GK26
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

31.03.2014_lisätty yleiskaavan mukainen LR aluevaraus

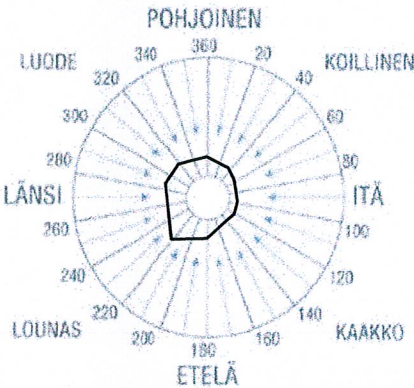
K.osa/Kylä 092	Kortti/Tila 406-1	Tontti/Rno 45	Viranomaisen arkistointimerkintä varten
Rakennusohjeen nro	Päivätyö LUPA-ASIAKIRJA		
Rakennuskohteen nro ja osat	Päivätyö PINTATASAUS- SUUNNITELMA PERIAATERATKAISU		Hittakava?
YIT RAKENNUS OY Pellon rakentaminen	1:2000		
Backas Östergård 1:45 01760, Vantaa	Suunnitelmaa MA	Työn numero ja päivätyön numero 13987.210	
 Insinööritoimisto POHJATEKNIikka OY Nuijamiestentie 5 B, 00400 HELSINKI, Puh 09-4777510 Fax 09-47775111 Email: pohjatekniikka@pohjatekniikka.fi http://www.pohjatekniikka.fi			
Pvm. 10.01.2014	Tark. SF	Suunn. S. Fedorova, ins	Myk. S. Rämö, UI



MERKINNÄT

- ↔ AJOREITTI
↔ UUSI AJOREITTI
- VK VIHERALUE / VYÖHYKE
VALIAIKAINEN MAAMASSOJEN SIJOITUSALUE, TÄYTTÖVAIHE 5, KESÄ-ELOKUUN AIKANA, TARVITTAESSA
- TÄYTTÖVAIHEEN OHJELLINEN RAJA
TÄYTTÖALUEEN RAJA

HUOM:
- KAIKKI MITAT JA KOROT TARKISTETAAN PAIKANPÄÄLLÄ
- PELLON (PERUSLOHKON) KESKIMÄÄRINEN KALTEVUUS ON ALLE 10%
- PELLON YMPÄRILLÄ TÄYTÖTOMAAN ON OLTAVA SILTIT MOREENIA
- TOIMINTA EI SAA VAURIOITTAA AVO-OJEN TOIMUUTTA
- KASVUALUSTAN SÄILYTYS-AIKA ON ENINT. 2 VUOTTA



/antaan lentoaseman tuulet 1981-201
ana
to lilmansuunnittain

aus m/s	Osuus %	Suunta
3,3	8,4	NE
3,4	7,7	E
4,1	10,0	SE
4,3	15,0	S
4,3	18,2	SW
3,3	13,0	W
3,5	12,4	NW
3,4	11,8	N
0,0	3,4	Tyyni

Tasokoordinaatisto / Plankoordinaatsystem:
ETRS-GK26
Korkeusjärjestelmä / Höjdsystem:
N2000

Suunnittelun tarve ratkaisu
liite 5.

K.osa/Kylä 092	Kortti/Hilja 406-1	TonH/Rno 45	Viranomaisen arkistointimerkintä varten	
Rakennusluvanpide			Piirustustaj LUPA-ASIAKIRJA	
Rakennuskohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö TÄYTTÖSUUNNITELMA	Mittakaavat 1:2000
YIT RAKENNUS OY Pellon rakentaminen			PERIAATERATKAISU	
			Suunnitteluala	Työn numero ja piirustuksen numero
Backas Östergård 1:45 01760, Vantaa			MA	13987.240
Insinööritoimisto POHJATEKNIikka OY Nuijamiestentie 5 B, 00400 HELSINKI, Puh 09-4777510 Fax 09-47775111 Email: pohjatekniikka@pohjatekniikka.fi http://www.pohjatekniikka.fi				
Pvm 12.01.2014	Tark. SF	Piirt. SF	Suunn. S. Fedorova, ins	Hv. S. Rämö, DI

13987

YIT RAKENNUS OY

PELTOVILJELYN KASVUOLOSUHTEIDEN PARANTAMINEN



Arvio hankkeen vaikutuksista toimenpidelupaa varten

Backas Östergård 1:45, Vantaa 15.04.2014 Päivitetty 25.04.2014, 09.05.2014



Insinööritoimisto

POHJATEKNIikka OY

Nuijamiestentie 5 B, 00400 Helsinki,

Puh. (09) 477 7510, Fax (09) 4777 5111

Suunnittelu- ja konsulttitoimistojen liitto SKOL ry:n jäsen

Alkusanat

Syksyllä 2013 Vantaan rakennusvalvontavirastoon on toimitettu toimenpidelupahakemus Peltoviljelyn kasvuolosuhteiden parantamiseen liittyen. Hakemus koostuu kolmesta osasta: maataloustoiminta, puhtaiden maa-ainesten hyödyntäminen ja toimenpiteeseen liittyvä avo-ojan putkittaminen. Hankkeen toteuttaminen mahdollistaa, että toimenpide ei vaadi maan kaatopaikkalupaa, koska kyseessä on puhtaiden maa-ainesten hyödyntäminen. Hanke on yleiset hyödyntämistä koskeva edellytyksien vastaava. Maatalous-status säilyy toimenpiteen aikana ja sen jälkeen. Peltö pitää säilyä EU:n direktiivien mukaisena peltona. Mikäli pellon status muuttuu maan kaatopaikaksi, pellon statusta ei voi enää palauttaa.

Hyödynnettävän maa-aineksen tulee olla käyttötarkoitukseensa teknisesti soveltuvaa, eikä sen hyödyntämisestä saa 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 kiviainesjätteen käsittelyssä ja hyödyntämisessä, mikäli tämä tapahtuu ottamispaikalla, taikka muulla rakentamispaikalla jätelain vaatimukset täyttävän hyväksytyn suunnitelman tai luvan mukaisesti. (Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi-jäteosioita koskeva päivitysluonnos, 2012).

Avo-ojan osahanketta ei käsitellä tässä asiakirjassa, koska Vantaan kaupungin kunnallistekniikan osaston lausunnon mukaan ja sen vahvistavan, Ely-Keskukselta saadun lausunnon perusteella peltö-oja ei ole vesistö ja sen putkittaminen on mahdollista suorittaa. Tässä vaiheessa hankkeen ympäristövaikutus arviointiselostuksen laatiminen on osoittanut olevaan lupa ratkaiseva asiana, koska hanke herättää erilaiset mielipidettä alustavasti tietojen puutuminen takia. Tämä selostus on yhteenveto puolen vuoden aikana tehdyistä selvityksistä, haastatteluista, saaduista lausunnoista ja teknisistä piirustuksista. Selostuksen laadinta tarpellisuus osoittanut mm. lain mukainen naapureiden kuluminen, mikä oli pidetty 14.02.2014. Selostuksen tarkoituksena on ympäristövaikutuksen arvioinnin lisäksi selvittää mm. onko kyseessä maatilatalouteen liittyvä maa-ainesten hyödyntäminen tai maan laajennustoiminta.

Kiitos.

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	6
2	HANKKEESTA VASTAAVA	7
3	HANKKEEN TAUSTA	8
4	HANKKEEN KUVAUS	9
4.1	SIJAINTI JA TOIMINTOJEN KUVAUS	9
4.2	HANKKEEN TARKOITUS	9
4.3	SUUNNITELTUIJEN TOIMINTOJEN KUVAUS	9
4.4	MAA-AINESTEN HYÖDYNTÄMISKELPOISUUDEN ARVIOINTI	9
4.5	TOIMINNAN AJOITTUMINEN	10
4.6	LIIKENNE	10
4.7	TÄYTÖN VAIHEET	10
5	MAA-AINESTEN HYVÖDYNTYMISMAHDOLISUUS MAAVILJELYSSÄ	11
6	HANKKEEN EDELLYTTÄMÄT SUUNNITELMAT JA LUVAT	12
6.1	SAADUT LAUSUNNOT	12
6.2	YMPÄRISTÖLAIN MUKAINEN LUVAN TARVE	12
6.3	TOIMENPIDELUVAN TARVE	13
6.4	KAAVOITUS	13
6.5	VESILAIN MUKAINEN LUVAN TARVE	13

6.6	SUUNNITELMAT	13
7	HANKKEEN LIITTYMINEN MUIHIN OHJELMIIN, HANKKEISIIN JA SUNNITELMIIN	14
7.1	HANKKEEN VASTAAVAT TAVOITTEET	14
7.2	HANKKEEN LIITTYMINEN HANKKEISIIN	14
7.2.1	<i>Finavialle myönnetty ympäristölupa</i>	14
7.2.2	<i>Taajamaa visio</i>	15
7.2.3	<i>Vesihuollon kehityssuunnitelma</i>	16
7.2.4	<i>Kevyen liikenteen rakentaminen</i>	16
7.2.5	<i>Klaukkalan rata</i>	16
8	YMPÄRISTÖVAIKUTUKSIEN ARVIOINTI JA ARVIOINTIMENETELMÄT	17
9	HANKKEEN VAIKUTUS MUIHIIN HANKKEISIIN JA SUNNITELMIIN	18
10	MAANKÄYTTÖ	19
10.1	MAAKUNTAKAAVA	19
10.2	YLEISKAAVA	21
10.3	RAKENNUSJÄRJESTYS	21
10.4	HANKEEN VAIKUTUKSET RAKENNETTUUN YMPÄRISTÖÖN JA MAANKÄYTTÖÖN	21
11	MAISEMAN YLEISKUVAUS	22
11.1	MAAPERÄ	22
11.2	POHJAVESI	22
11.3	MAANPINNAN MUOTO	23
11.4	PINTAVESI	26

11.5	HANKKEEN VAIKUTUKSET MAAPERÄN, POHJA- JA PINTAVESIIN	26
12	LUONTO	27
12.1	KASVILLISUUS JA LUONTOKARTOITUS	27
12.2	METSÄLAKIKOhteet	27
12.3	LUONNONSUOJELUALUE	27
12.4	NATURA 2000	27
12.5	LUONNONMUISTOMERKKI	27
12.6	HANKKEEN VAIKUTUS LUONTOON	27
13	MAISEMA	28
13.1	MAISEMANMUUTOS	28
13.2	ARKEOLOGINEN KULTTUURIPERINTÖ	30
13.3	PERINNEMAISEMAT	30
13.4	HANKKEEN VAIKUTUS MAISEMAAN	30
14	ASUTUS JA LIIKENNE	31
14.1	ASUKKAIDEN MÄÄRÄ JA RAKENNE	31
14.2	ALUEEN JA SEN YMPÄRISTÖN NYKYINEN JA ARVIOITU LIIKENNE	31
14.3	HANKKEEN VAIKUTUKSET ALUEEN LIIKENTEESEEN	33
15	HANKKEEN VAIKUTUS MELUUN, TÄRINÄÄN JA ILMAN LAATUUN	34
16	IHMISIIN KOHDISTUVA VAIKUTUKSET	35
16.1	HANKKEEN VAIKUTUS IHMISTEN TERVEYTEEN	35

16.2	HANKKEEN VAIKUTUS VIIHTYVYYTEEN	35
17	HANKKEEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI	36
17.1	MYÖNTEISET VAIKUTUKSET	36
17.2	NEGATIIVISET VAIKUTUKSET	36
17.3	HAITALLISEN VAIKUTUKSIEN VÄHENTÄMISKEINOJA	36
18	HANKE JA TARKASTELTAVAT VAIHTOEHDOT	37
19	HANKKEEN TOTEUTAMISKELPOISUUS	38
20	EPÄVARMUUSTEKIJÄT ARVIOINNISSA	39
21	EHDOTUS SEURANTAOHJELMAKSI	40
22	VAIHTOEHTOINEN VARTAILU	41
23	SUOSITELTU RATKAISU	42
	LAHTEET	43

Päivitetty 09.05.2014

Sivu 12. On lisätty tietoa puhtaiden maa-massojen sijoitus viljelymaalla Suomessa.

Sivu 33. Vestrantien omistustietoa ovat tarkennettu.

Sivu 39. Tarkennettu.

1 JOHDANTO

YIT Rakennus Oy:n toimeksiannosta Insinööritoimisto Pohjatekniikka Oy on tehnyt arvion hankkeen 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 TAUSTA

Maatalous on perinteistä alkutuotannon ja elinkeinon harjoittamis-toimintaa. Maanviljely on osa sitä. Sen kannattavuuteen vaikuttavat tekijät ovat mm. kasvuolosuhteet. Maan rakenne, koostumus ja pellon muoto vaikuttavat satoon ratkaisevalla tavalla. Pellon maaperän nykyiset kosteusolosuhteet ja maapinnan tiivistymisen 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 kasvuun lähtöä syyskylvön yhteydessä, mikä aiheuttaa viljelykasvien kuolemissen laikuittain sekä heikentää kasvuston talvehtimisedellytyksiä (Sontag, 2014).

Hanke on lähes 60 vuotta maanviljelyssä ollut pelto. Maan omistajalta saatujen tietojen mukaan edellisen kerran pellon muotoa on muuttanut maanomistajan vaari. : "Vaari oli tuotu savimassat pelolle hevoscärryllä". Massat ovat tiivistyneet ja siirtyneet ajan kuluessa. Märkien olosuhteiden seurauksena nykyaikaisten, raskaiden maatalouskoneiden käyttö pelolla on ongelmallista. Sen lisäksi pellon keskiosassa oleva kallio on lähellä maan pintaa. Kyntöaurat ja äkeen piikit osuvat kallioon ja vaurioittavat niitä. Peltoa ei ole salaojitettu, koska salaojien sijoittaminen on mahdotonta, koska vedenpinta piiriojissa on liian korkealla pellon pintaan nähden. (Sontag, 2014).

Nykyisissä olosuhteissa esimerkiksi kasvipeitteisyysääntöjen noudattaminen on mahdotonta. Viljelyssä on noudatettava paitsi EU-tukiehtoja myös kansallisia tukiehtoja. (Sontag, 2014).



Kuva 1. Tilan 1:45pelto, pellolla seisova vesi . Vettä keräävissä painanteissa jääpoltteen riski kasvaa keväsin (Valokuva Ralf Sontag, kevät,2014).

4 HANKKEEN KUVAUS

4.1 Sijainti ja toimintojen kuvaus

Kohde sijaitsee Vantaan länsiosassa, Keimolan alueella, Hämeenlinnan väylän länsipuolella.

4.2 Hankkeen tarkoitus

Hankkeen tarkoitus on pellon kasvuolosuhteiden parantaminen, nostamalla pellon korkoa ja kallistuksien parantaminen siten, että uusien sala-ojien tekeminen tulee mahdolliseksi. Peltoviljelyä jatketaan ja viljelyn kannattavuus paranee kun olosuhteet muutetaan paremmiksi. Peltoviljelyehdot perustuvat EU:n tukiehtoihin sekä kansallisiin tukiehtoihin. Pellon perusparannusta suoritetaan ehtojen mukaisiksi.

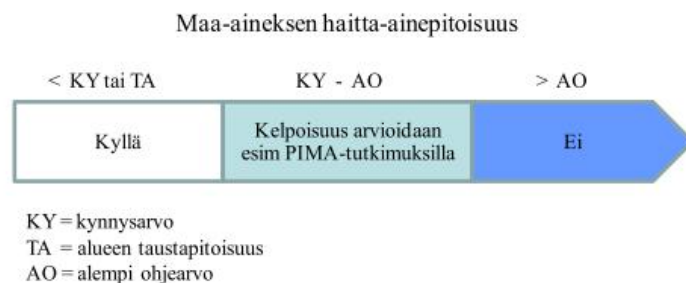
4.3 Suunniteltujen toimintojen kuvaus

Suunnittelualueella pellon pintaa korotetaan pinnantasaussuunnitelman mukaan. Pellon nykyisessä korkeimmassa kohdassa korotus on 1m. Täyttö suoritetaan vaiheittain. Toimenpide aloitetaan keräämällä pellon viljelykerros talteen. Sen jälkeen suoritetaan pintojen oikaisu paikalle ajetuilla puhtailla maa-aineksilla. Viljelykerros levitetään takaisin. Valmis alue kalkitaan ja muokataan ja ilmoitetaan viherkesannoksi. Alue annetaan 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. (Sontag, 2014). Täytön aikana suurin osa pellosta on viljelyssä. Maataloustoiminta jatkuu koko hankkeen ajan ja hankkeen päättymisen jälkeen.

Alueella hyödynnetään kaivetuilla vain pellon täytöksi sopivilla puhtaaksi luokitetulla maa-aineilla, mitkä tuodaan soralla YIT-RakennusOy:n työmailta. YIT Rakennus Oy:lla on käytössä sertifioitu ympäristöjärjestelmä (ISO 14001) ja laatuja järjestelmä (ISO 9001), jotka kattavat yrityksen koko toiminnan.

Savi-, siltti-, hiekka –moreenimaat hyödynnetään rakentamissuunnitelman mukaisesti. Massojen tuonti alueelle on enintään 300 000-400 000m³, eli noin 500 000 tonnia.

4.4 Maa-ainesten hyödyntämiskelpoisuuden arviointi



Maa-ainesten hyödyntämisen toteutuksessa ympäristökelpoisuuden arviointi suoritetaan UUMA-materiaalien ympäristökelpoisuuden arviointimenettelyihin soveltaen. Maa-aineksen puhtaudesta vastaa hankkeesta vastaava, YIT-Rakennus Oy. Alueellisen suunnittelun yleisperiaatteena tulee olla "puhtaan säilyttäminen puhtaana".

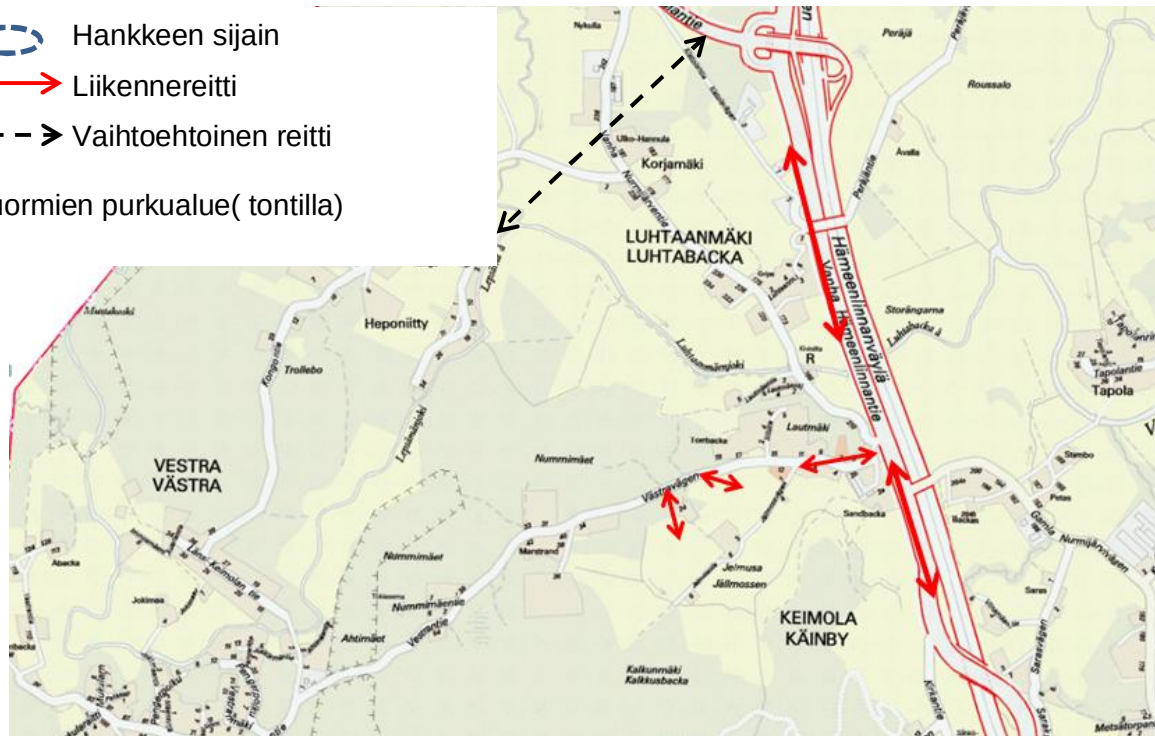
Kuva 2. Maa-aineksen kelpoisuus mikäli ympäristöluvassa ei sitä ole määritetty. (Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi, jäteosioita koskeva) päivitysluonnos, 2012).

4.5 Toiminnan ajoittuminen

Tämän hankekuvauksen mukaiselle toiminnalle on tarkoitus hakea lupaa kymmeneksi vuodeksi. Toiminta on mahdollista toteuttaa myös viiden vuoden aikana. Toimenpideluvan vuoksi hankkeen vaikutukset käsitellään kolmeksi vuodeksi. Työmaaliikenne järjestetään arkipäivinä klo. 7.00-17.00 välillä.

4.6 Liikenne

-  Hankkeen sijain
-  Liikennereitti
-  Vaihtoehtoinen reitti
-  Kuormien purkualue(tontilla)



Liikennettä alueelle ja poispäin arvioidaan tulevan seuraavasti.

-massojen tuodaan alueelle yhteensä noin 49000 tonnia vuodessa(10 vuoden aikana) 15625 kuorma vuodessa ja keskimäärin 6 kuormaa/arkipäivä.
jos toimintaa suoritetaan 5 vuoden aikana – 12 kuormaa/arkipäivä.

=> liikenne on epäsäännöllinen, ja riippuu sopivien maainesten määrästä YIT-Rakennus Oy:n rakennushankkeissa.

Pääasialliset liikennereitit on esitetty kuvassa 3.

4.7 Täytön vaiheet

Täyttö suoritetaan 10 tai 5 vuoden aikana, silloin täyttövaihe kestää 1 tai 2 vuotta. Peltoalue on jaettu viideksi osa-alueeksi. Silloin kun yksi osa-alue on täyttövaiheessa, neljä ovat viljelyssä. Maanomistaja hoitaa tilapäisesti viljelmättömien alueiden mitoitus EU-tukihakemuksiin. Täyttövaiheet ja siihen liittyvät ohjeet on esitetty Täyttösuunnitelmassa.

Kuva 3. Pääasialliset liikennereitit. Kuorma-autojen kääntöpaikka sijoitetaan hankealueelle siten, ettei kuorma-autojen liikenne aiheuta haittaa Vestrntien liikenteelle.

5 MAA-AINESTEN HYÖDYNTÄMISMAHDOLLISUUS MAANVILJELYSSÄ

Kaivumaata maanparannusaineena ja täyttömateriaalina maataloutta varten on kehitetty Itävallassa. Maamassojen hyödyntämistä varten on kehitetty käyttöluokat maa-ainesten raja-arvot huomioon ottaen: ”Luokkaan AB maamassoja voidaan käyttää maanalaiseen täyttöön tai viljelykerrokseen alueilla, jolla on samanlaisen pitoisuudet luonnostaan. Suunniteltu käyttö tulee hyväksyttää auktorisoidulla viranomaisella.” (UUMA 2, 2013).

Puhtaiden maa-massojen sijoitus viljelymaalla Suomessa oli tutkittu netin avulla.

- *Helsingin Eko-Viikki on ensimmäinen ekologisesti suunniteltu kaupunginosa Suomessa. Alueen suunnittelun lähtökohtana on ollut kestävä, terveellinen ja muunneltava asuinympäristö, jonka ratkaisut säästävät energiaa ja vähentävät jätteen määrää* (Rakentaminen / Eko-Viikin ekologinen kaupunginosa). Viikin puutarhaviljelykeskus alue on muotoiltu loivaksi länsirinteeksi Viikin alueen rakentamisen ylijäämämassoilla.
- Östersundomin alue. Alueen suunnittelussa lähtökohtana on, että ylijäämämassat (ruoppausmassoja ja kaivettua savea) voitaisiin hyödyntää alueen rakentamisessa. Ylijäämämassojen mahdollisia sijoituspaikkoja ovat alavat peltoalueet, joilla maanpintaa joudutaan joka tapauksessa korottamaan. (Krapuojan suistoalueen haitta-aine ja kaivumaiden sijoituspaikkaselvitys, 2012).



Kuva 3.a. Viikin puutarhaviljelykeskus (Helsingin kaupunki).

6 HANKKEEN EDELLYTTÄMÄT SUUNNITELMAT JA LUVAT

6.1 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. Vantaan maataloussihteerin.

Sen lisäksi on pidetty MRL 133 § 2 momentin mukainen katselmus lupahakemukseen 22-1085-13-C.

6.2 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 hyödynnettävän maa-aineksen kriteereitä:

- 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 rakenteellinen

kelpoisuus 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).

Suomenlaki ei kieltä puhtaiden kaivumaiden hyödyntämistä maataloustoiminnassa.

Ehdotuksessa valtioneuvoston asetukseksi ympäristönsuojelusta (luonnos 27.02.2014/lausunnolla) esitetään muutoksia ympäristölupaviranomaisten toimivaltajakoon. Asetusluonnoksen mukaan pilaantumattoman maa-ainesten muu käsittely kun kaatopaikkakäsittely, kun käsiteltävä määrä on vähintään 50000 tonnia vuodessa.

Yllämainittujen tietojen perusteella hankkeen toimintojen luvanvaraisuus arvioidaan ympäristönsuojelulain (YSL 86/2000) mukaan. Tässä hankkeessa arvioitaviksi tulevat erityisesti: ihmisiin kohdistuvat ja maisemalliset vaikutukset.

6.3 Toimenpideluvan tarve

Hanke vaatii toimenpideluvan (Vantaan kaupunki, 2013) . Toimenpidelupahakemus on toimitettu Vantaan kaupungin rakennusvalvontaan ja se on käsittelyssä. Toimenpideluvan voimassa olo aika on 3 vuotta. Toimenpideluvan voimassaolo aika ei riitä hankkeen toteuttamiseen.

6.4 Kaavoitus

Vantaan kaupunki on käynnistynyt hankkeeseen liittyvän suunnittelutarveratkaisumenettelyyn.

6.5 Vesilain mukainen luvan tarve

Hanke ei edellytä vesilain mukaista lupaa. Peruste: Ely-Keskuksen antama asiaan liittyvä lausunto.

6.6 Suunnitelmat

Toimintasuunnitelma alueella tarkennetaan yleissuunnitelmatasoiseksi. Hankkeen tekninen ratkaisu on osoitettu Ins. tsto Pohjatekniikan laatimassa: Asemapiirustuksessa, GEO-suunnitelmassa, Pinnantasaussuunnitelmassa, Pintavesihallintasuunnitelmassa ja alueleikkauksessa. Sen lisäksi hankkeessa on tehty täyttösuunnitelma, jossa arvioidaan täyttötoiminnan aiheuttamaa pölyä ja, jossa on esitetty pölyhaittojen ja vesistövaikutuksia ehkäisevät toimenpiteet.

7 HANKKEEN LIITTYMINEN MUIHIN OHJELMIIN, HANKKEISIIN JA SUNNITELMIIN

7.1 Hankkeen vastaavat tavoitteet

Euroopan unionin yhteisen 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."* Sen lisäksi *"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."*

Euroopan Unionin jätedirektiivin (2008/98/EC) päätavoitteena on jätteen synnyn ehkäisy.

Puhdas kaivettu maa-aines muuttuu lain mukaan jätteeksi, jos sitä ei voi heti hyödyntää.

7.2 Hankkeen liittyminen hankkeisiin

Hankkeen alueella on suunniteltu toteutetavaksi seuraavat hankkeet:

7.2.1 Finavialle myönnetty ympäristölupa

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. Hanke alue on hiljainen alue vuoden 2025 meneissä. Meluvyöhykkeet ovat esitetty kuvassa 4.

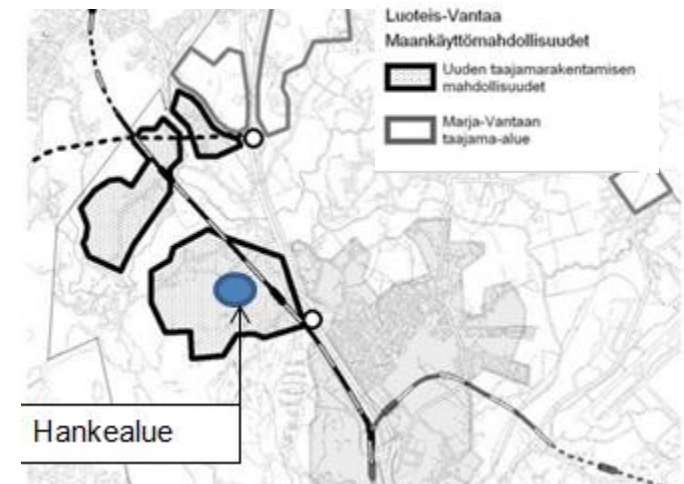


Kuva 4. Helsinki-Vantaan lentoasema. Lentokonemeluselvitys 2011. Lden 55 dB. Laskettu ECAC Doc 29 3rd ed. mukaisesti. Muokattu. (Finavia Oyj, 2013).

7.2.2 Taajamaa visio

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 rataosuudella 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.*” Hanke alue on sopivaa taajamaan sijoitettavaksi tulevaisuudessa.

Kuva 5. Uuden taajamarakentamisen mahdollisuudet. (Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksen, 2010).



7.2.3 Vesihuollon kehityssuunnitelma

Vantaan kaupungin Vesihuollon kehittämissuunnitelman 2013-2022 mukaan Vestra on alue, jonka Kehittämissuunnitelman toteutusohjelman mukaan pitää seuraavan kymmenen vuoden aikana rakentaa kunnallistekniikka (vesi- ja viemäri). Vantaan kaupungin kunnallistekninen osasto on valmistanut kunnallistekniikan esisuunnitelman, jonka mukaan uusi viemäri linja kulkee Vestrantien alla Hämeenlinnan väylää kohti. Arvioitu hankkeen 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).



Kuva 6. Vesihuollon kehittämisalue.(Pääkaupunkiseudun Vesihuollon kehittämissuunnitelma, 2013-2020, Vantaan kaupunki).

7.2.4 Kevyen liikenteen rakentaminen

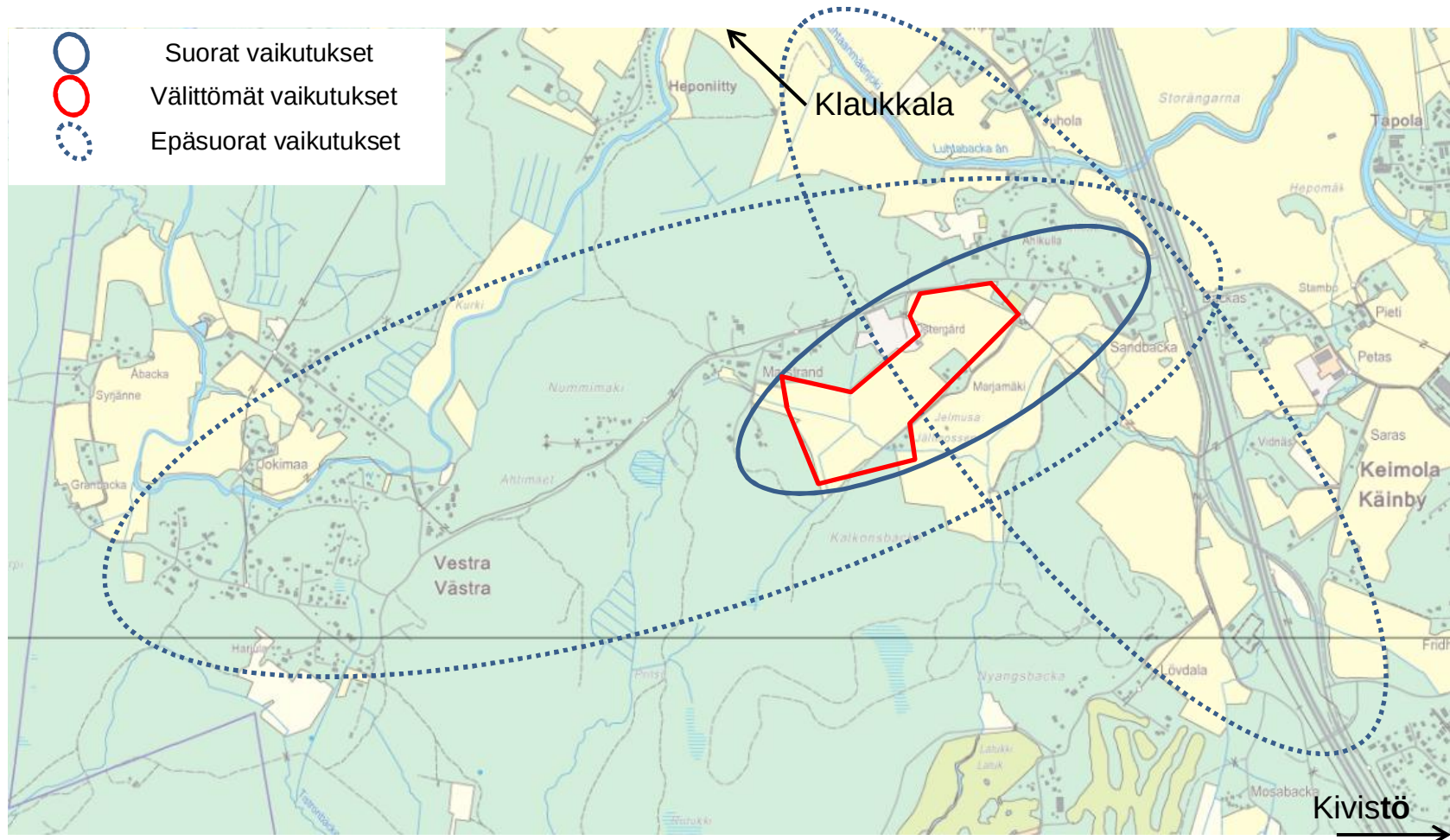
Vuonna 2010 Vantaan Kuntatekniikan ja joukkoliikenneasioiden Vestrantie, yleissuunnitelman hyväksyminen, 22 Keimola, 30 Vestra; päätös kevyen liikenteen väylärakentamisesta Vestrantielle: "Raitin rakentaminen ei ole tällä hetkellä ajankohtaista, eikä yleissuunnitelman laadimisesta ole järjestetty yleisötilaisuuksia. Alue on asemakaavoittamatta ja yleissuunnitelmaa voidaan tulevaisuudessa käyttää asemakaavoitusvaiheessa tiealueen tarvitseman tilan kartoitukseen." (Vestrantie, yleissuunnitelman hyväksyminen, 22 Keimola, 30 Vestra, 2010).

7.2.5 Klaukkalan rata

PLJ 2007 liikennejärjestelmäluonnoksessa 1.11.2006 Klaukkalan rata "kuuluu lisäselvityksiä edellyttävien hankkeiden joukkoon (todennäköisesti ei toteuteta vielä pitkään aikaan)." Toteutusselvityksen mukaan Klaukkalan radan hankkeesta ei ole olemassa ajan tasolla olevia hankesuunnitelmia eikä luotettavaa kustannusarvioita". (Klaukkalan liityntäpysäköintialueen toteutusselvitys, 2007).

8 YMPÄRISTÖVAIKUTUKSIEN ARVIOINTI JA ARVIOINTIMENETELMÄT

Hankkeen ympäristövaikutukset arvioidaan ympäristövaikutusten arviointimenettelyssä (YVA) annetun lain- ja asetuksen soveltamiseksi. 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)

9 HANKKEEN VAIKUTUS MUIHIIN HANKKEISIIN JA SUNNITELMIIN

Epäsuorat vaikutukset kohdistuvat mm. rautatien ja mahdollisen taajamaa-alueen rakentamiseen. Kummankaan hankkeen toteutumisesta ei ole tällä hetkellä tietoa. Peltoviljelyn kasvuolosuhteiden parantamisella ei ole teknistä vaikutusta yllä mainittujen hankkeiden toteutumiseen. Toimenpide ei rajoita kaupungin kehitysprojektia. Tulevat rautatie ja rakennukset pitää paaluttaa, koska saven päällä maanvarainen perustaminen ei ole mahdollista. Kts. Geo-lausunto.

Hanke ei vaikuta Vestrantien laajennukseen, eikä kunnallistekniikan rakentamiseen, kummankaan hankkeen toteutuminen ei tapahdu lähitulevaisuudessa. Olemassa olevien tietojen mukaan Vestrantietä ei ole vielä lunastettu. Kaupungin hankkeiden toteutuminen vaatii kaavoitusta/lunastusta. Kuitenkin mahdollinen tietyö voi vaikeuttaa hankkeen kuorma-autojen liikennöintiä tai liikenne voi rajoittaa kaupungin projektien aikataulua. Yksityisen tien käyttöedellytykset riippuvat sopimuksesta Tiehoitokunnan, maan omistajan ja Vantaan kaupungin välillä.

10 MAANKÄYTTÖ

10.1 Maakuntakaava

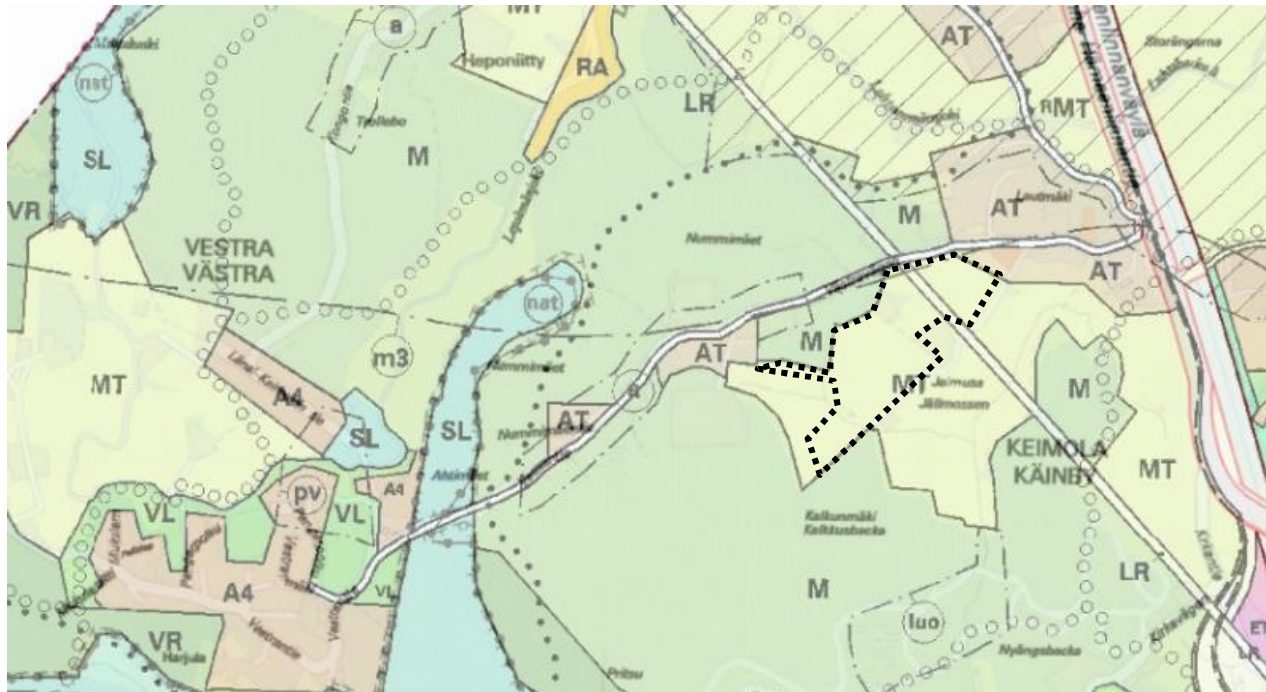
Alueella on voimassa vahvistettu 2. vaiheen maakuntakaava. Maakuntakaavassa (vuosi 2000) ja vuonna 2013 vahvistetussa 2. vaiheen maakuntakaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueelle rajoituksia. Uudenmaan Maakuntavaltuusto on hyväksynyt 20.03.2013 Uudenmaan 2. vaihe-
maakuntakaava alueelle on maakuntakaavamääräys. Uudenmaan 2. vaiheen maakuntakaavaa ei ole saatettu vahvistettavaksi vuoden kuluessa sen hyväksymisestä asianomaisessa ministeriössä ja kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi (MRL 4.31 §).
Seudullinen suunnitelma alueiden maankäytölle esitetään voimassa olevassa maakuntakaavassa.

Kuva 8. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta. (Uudenmaan liito 2013).

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.	

10.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa vuonna 2007 vahvistettu Vantaan yleiskaava. Maatalousalueella (MT) sallitaan maatalouden ja siihen soveltuvien elinkeinojen harjoittaminen ja tätä palveleva rakentaminen. Kaavamääräykseen ei sisälly rakentamisrajoitusta. Kaavamääräyksen mukaan alue varataan maatalouskäyttöön. Pellon alueella on varattu RL- raideliikenteen alue. Sen lisäksi yleiskaava osoittaa kaupungin eri alueiden yleiset käyttötarkoitukset. *AT-, VL-, VR-, M- ja MT-alueiden rakentamista säädelään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Kts. kuva 9.*



Kuva 9 .Ote Vantaan yleiskaavasta. (Vantaan kaupunki, karttapalvelu 2011).

10.3 Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestyksen mukaan koko kaupungin asemakaavoittamaton alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta.

10.4 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 puhtaiden maanainesten hyödyntäminen pellon kasvuolosuhteiden parantamiseksi. Hankkeen toteuttamisen aikana ja sen jälkeen yleiskaavan mukainen maatalousalueen käyttötarkoitus säilyy.

11 MAISEMAN YLEISKUVAUS

11.1 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, lupanro 13/MML/11).

11.2 Pohjavesi

Kohde ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue on Vestra.

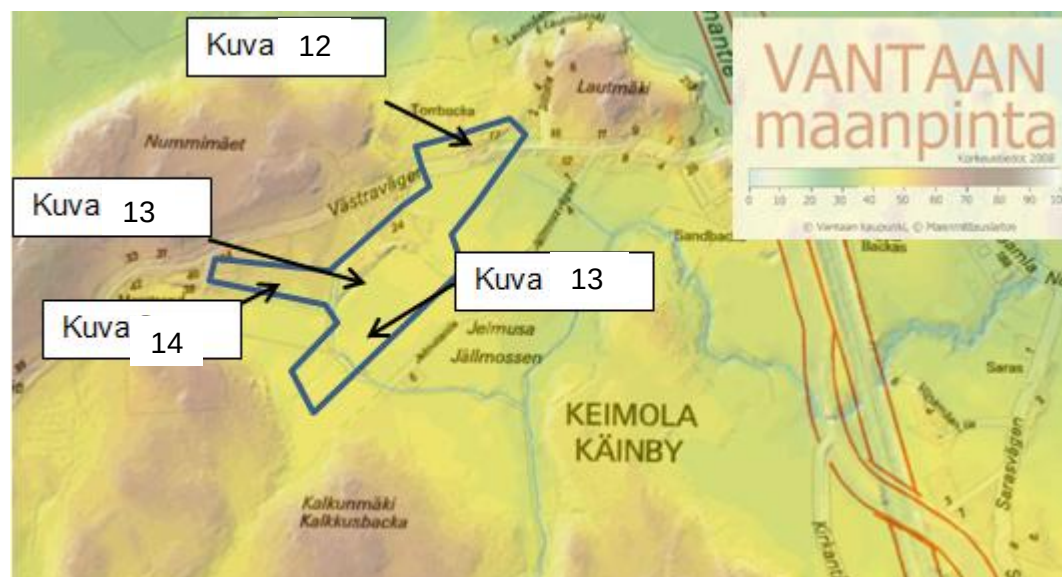
Alueen hiekkamuodostumat ovat pienialaisia, ohuita ja pohjaveden virtauksen kannalta epäyhtenäisiä ja niiden merkitys pohjavedenhankinnalle on pieni. Pohjajamorenin vedenläpäisevyys on huono, mutta mäkien alarinteillä, missä moreenikerrokset ovat riittävän paksuja, sen vedenantoisuus riittää hyvin yksittäisten 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 pohjajamoreeni. 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).

11.3 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)

11.4 Pintavesi

Selvitysalue 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. Pello-oja liittyy loppuvaiheessa Vantaanjokeen noin 10,5 km:n päästä. Pellolla muodostuvat pintavedet imeytyvät nykytilanteessa osittain maaperään tai vedet valuvat pinnan kallistuksien suuntien mukaan.

Pelon avo-oja ei ole puro. Sen valuma-alue on noin 0,5 km², sivuhaaraan liittymiseen asti, sitten valuma-alue kasvaa. Mitoitukset on tehty Vantaan kaupungin kanta-kartan 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 virtaa vettä eikä kalankulku ole merkittävässä määrin mahdollista (Vesilaki, 1 luku, § 3). Olemassa olevien tietojen mukaan suunnittelualueen kohdalla ei ole luonnontilaisen kaltaista noroa.

11.5 Hankkeen vaikutukset maaperän, pohja- ja pintavesiin

Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta pinta- ja pohjavesiin, eikä maaperään. Täyttömassat sijoitetaan saven kovakuoren päälle. Saven kantavuus on varmistettu GEO-lausunolla. Olevan kasvualustan varastointipaikan valinnassa pitää huomioida mahdollinen ravinteiden huuhtoutuminen. Kasvualustan varastointi aika on enintään kaksi vuotta.

Hankkeen toteuttamisen aikana ja sen jälkeen hajakuormitus vesistölle säilyy ennallaan.

12 LUONTO

12.1 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 ketun, 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.

12.2 Metsälakikohteet

Metsälain luku 3, 10 §:n mukaan avo-ojan uomaa ei voi luokitella metsälakikohteeksi.

12.3 Luonnonsuojelualue

Käytettävissä olevien tietojen mukaan alueella ei ole merkittäviä luonnonsuojeluarvoja.

12.4 Natura 2000

Käytettävissä olevien tietojen mukaan aluetta ei ole valittu/ehdotettu Natura 2000 verkostoon.

12.5 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).

12.6 Hankkeen vaikutus luontoon

Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen luontoon.

13 MAISEMA

Kohde sijaitsee haja-asutusalueella ja rajoittuu ympäröiviin metsä- ja peltoalueisiin. Eteläpuolella on peltomaita. Hanke-alueelle ei ole näköyhteyttä maakuntakaavan mukaiselta ulkoilureitiltä.

13.1 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).

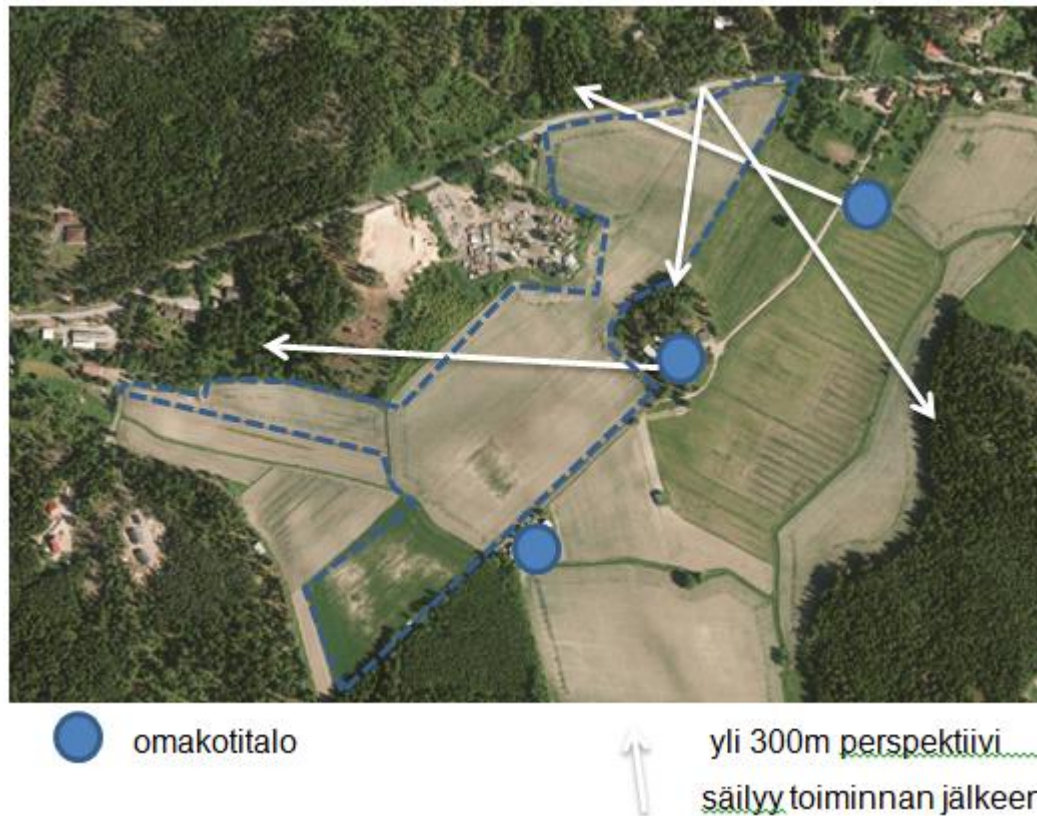




Kuva 19. Näkymä pellolta rakennuksia, Jelmusantie 5 kohti ja hahmotettu täyttötaso (Ins. tsto Pohjatekniikka Oy, 13.02.2014 muokattu).

Kuva 20. Näkymä rakennuksia Jelmusantie 6 ja 6a kohti pellon korkeasta paikasta ja hahmotettu täyttötaso (Ins. tsto Pohjatekniikka Oy, 13.02.2014 muokattu).

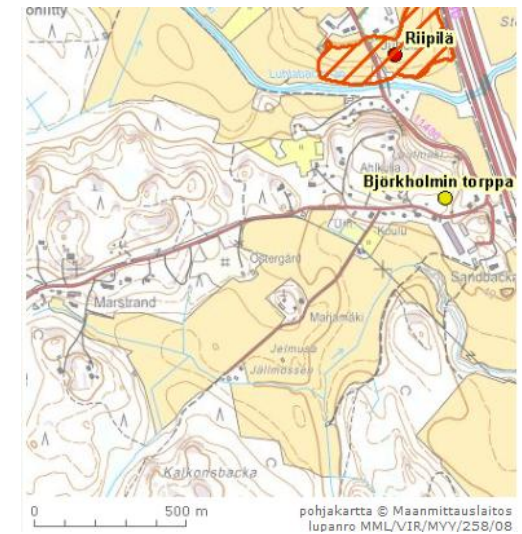




Kuva 21. Maisemavaikutus, näkymäsuunnat (Vantaan kaupungin karttapalvelu).

13.2 Arkeologinen kulttuuriperintö

Suunnittelualueella ei ole tietoa arkeologisesta kulttuuriperinnöstä. Jääkauden jälkeen alue oli kokonaan vedenpeitossa. Lähin kiinteä muinaisjäänös on Riipilä. Hankealueella muinaisjäänöksensijainti ei ole mahdollinen, koska alue on ollut suo, mikä estää asuinpaikan perustamisen lähialueella. Kuva 22. Muinaismuistomerkki. (Museovirasto, 2008).



13.3 Perinnemaisemat

Suunnittelualueella ei ole tietoa perinnemaisema-arvosta. Peltö ei ole perinteinen viljelymaa. Alue on todennäköisesti kuivattu ja raivattu niityksi/pelloksi 1900-luvulla.

13.4 Hankkeen vaikutus maisemaan

Toiminnan vaikutus maisemaan on pysyvä, mutta kuitenkin vähäinen. Täyttö on sovittu oleva ympäröivään mäki-maastoon. Maisemakuvan ominaispiirteet ja maisemalliseen kokonaisuus säily.

14 ASUTUS JA LIIKENNE

14.1 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 pohjalta tehdyn tutkimuksen perustella Vestrantien varrella on kohdistunut noin 80%Vestran 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.

14.2 Alueen ja sen ympäristön nykyinen ja arvioitu liikenne

Vestrantie on ollut alun perin 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 "Vestran tiekunta 1". Se perustettiin sodan jälkeen joskus 1950-luvun alussa. Tiekunta perustettiin, koska Vestrantien varrella oli tosiaan jo 1950-luvulla suuri määrä yksityisiä kiinteistöjä joilla kaikilla oli tieoikeus. Bussiliikenne aloitettiin myöhemmin 1950-luvulla. Tiekunta lunasti maata, kun Vestrantietä levennettiin. Vanhaa alkuperäistä tienpohjaa ei lunastettu. Tiekunta siis osti todennäköisesti vain levennyksen osuuden (Sontag, 2014).



Vestrantie on yksityinen tie, jolla on Vantaan kaupunginylläpitosopimus. Maarekisteriote on erillisenä liitteenä.

Tien päällyste on asfaltti ja liikenne on kaksisuuntainen. Nopeusrajoitus on 50km/h. Vestrantiellä ei ole erillisiä jalkakäytäviä tai kevyen liikenteen väylää. Tiellä ei ole suojateitä ja liikennevaloja. Tiellä on valaistus. Vestrantiellä 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 6,2m, Vestarntien alussa, paikan päällä (16.04.2014) tehty mitoituksen mukaan ajokaistan leveys on 5,7...6,5m .

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 kohtaamistilanteessa, 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 tarkistamaan kuormitus, ennen toiminnan aloittamista.

K



Kuva24. Suositeltu Liikennejärjestys hankkeen toteuttamisen aikana (ArcGIS_muokattu).

Alueen ajoneuvoliikennemäärät ovat kuitenkin melko vähäiset. Liikennemäärä oli arvioitu asukkaiden määrän mukaan ja tutkittu maastokäynnin yhteydessä. Suuri liikennemäärä on todettu olevan ennen klo 9.00. Vantaan Liikennevirastolla ei ole luotettavia tietoja Vestrantien onnettomuuksista, koska tie on Vantaan kaupungin ylläpitämä, eikä siis ole liikenneviraston vastuulla oleva maantie(Sarjamo.S. liikenneturvallisuus- asiantuntija. 2014).Vestrantie 5.2.2014 klo 7.20 on tapahtunut peuraonnettomuus(Poliisilaitos, 2014).

14.3 Hankkeen vaikutukset alueen liikenteeseen

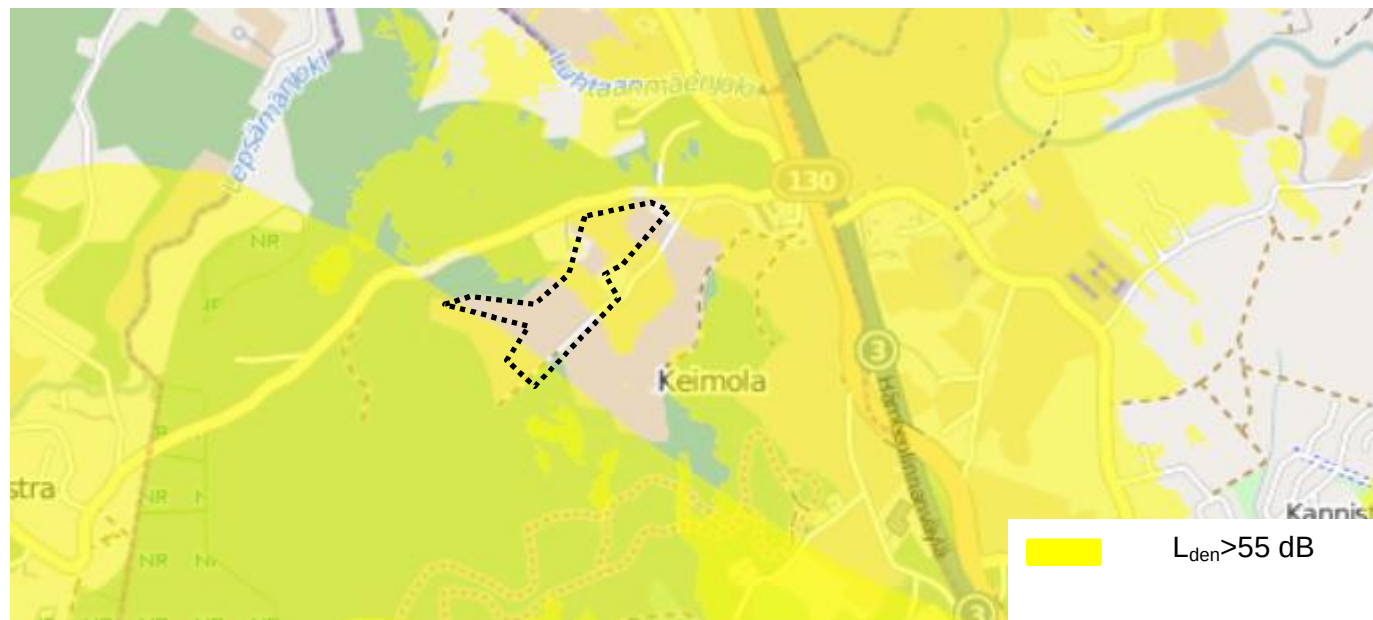
Hanke lisää väliaikaisesti liikennekuormitusta Vestrantien alkuosassa. Yksityistien hoitokunnan olemassaolo tulee todentaa ja järjestää hankkeeseen liittyvä yksityistiekokous, osakkaiden kesken.

15 HANKKEEN VAIKUTUS MELUUN, TÄRINÄÄN JA ILMAN LAATUUN

Liikenteen vaikutus ilman laatuun jää vähäiseksi. Toiminnalla ei arvioida olevan merkittäviä tärinästä aiheutuvia vaikutuksia lähimpään asutukseen.

Pölyn leviämiseen vaikuttaa tuuli (sää), aineiden raekoko ja kosteus. Työmaalta suoraan tuodut maamassat säilyvät luonnonkosteina, mikä estää pölyn pääsyn ympäristöön. Toiminnan pölyvaikutukset ovat paikallisia ja koskevat kahta asuinkiinteistöä (Jelmusantien varrella). Liikenteen pölyvaikutuksien arvioitu olevan vähäisiä, koska Vestrantie on asfaltoitu.

Hankealue ja sen ympäristö ei ole hiljainen alue. Alueelle Hämeenlinnan-väylästäkohdistuva melu on 55-59 dB meluvyöhykkeellä. Lisäksi hankealueen lounaspuolella on lentomeluvyöhyke 55-59 dB. Melua aiheutuu maamassoja kuljettavista autoista ja aluetta hoitavista työkoneista. Toiminta lisää jonkin verran melua moottoritien tuottamaan meluun verrattuna Vestrantiellä. Melutaso ei ylitä ohjearvoa asutuksen kohdalla. Käytettävät työkoneet ovat normaaleja maanrakennuskoneita, jotka täyttävät työsuojelumääräykset. Hanke lisää jonkun verran liikennemelua Vestrantiellä.



Kuva 25. Vuoden 2012 tehtyjen EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisten meluselvitysten melualueet. Lisätty 26.11.2013. (ArgGIS, Oiva tietokanta).

16 IHMISIIN KOHDISTUVA VAIKUTUKSET

16.1 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. Hankkeen ympäristö ei ole lähialueen asukkaiden ulkoilukäytössä.

16.2 Hankkeen vaikutus viihtyvyyteen

Hanke ei muuta pysyvästi alueen viihtyvyyttä. Liikennemäärä voi alentaa alueen viihtyvyyttä lomakauden aikana hankkeen toteuttaminen yhteydessä. Vaikutus kuitenkin on vähäinen ja väliaikainen.

17 HANKKEEN VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

17.1 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.
- Puhtaiden maa-ainesten hyödyksikäyttö, vähentää jätteiden muodostumista. Esim. Helsingin kaupungin kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelman mukaan kaivumaiden käsittelyyn ja hyödyntämiseen tulee etsiä mahdollisuuksia.
- Päästöt ovat vähäisemmät sen mukaan, mitä lähemmäs maamassat voidaan sijoittaa.
- Hanke ei vaikeuttaa geoteknisesti tulevaan rakennuksiin ja rautatien rakentamista.

17.2 Negatiiviset vaikutukset

- Hankeen negatiiviset vaikutukset kohdistuvat liikenteeseen, toiminnan aiheuttava pölyyn ja jonkun verran liikennemelua.

17.3 Haitallisen vaikutuksien vähentämiskeinoja

- Mahdolliset vaikutukset viemäröintiverkkoon ja kevyenliikenteen väylä Vestrantielle poistetaan suorittamalla toiminta 5 vuoden aikana niin, että Vantaan kaupungin infra-hankkeet ja Peltö hanke eivät käynnisty samaan aikaan.
- Pölyä leviäminen kiinteistöjen kohti estetään mm. kasvillisuus-suojavyöhykkeen avulla, kylvämällä nurmisoosmaamassoja päälle. Työn aikana huomioidaan paikalliset tuulisuunnat. Pölypäästöt loppuvat, kun osa-alueesta on viljelyssä.
- Liikenne ja liikennemelu. Liikenneturvallisuuden parantamiseksi suositellaan suojatietä Vestrantien ja Jelmusantien kohdalla. Vesrantien alussa hankkeen toteutuksen aikana tulee nopeusrajoitus alentaa 40 km/t. Noin 1 km pituinen nopeusrajoitus ei vaikuta linja-autojen aikaan. Nopeusrajoitus alentaa kuorma-autosta aiheutuvaa liikennemelua. Suosittelemme asentaa työmaakyltin Vestrantien alussa ja hankkeen vieressä. Liikennemeluun voi vaikuttaa myös rajoittamalla toimitusaikaa.
- Toiminnan aikana ja sen jälkeen vesistölle aiheutuvan hajakuormituksen vähentämiskeinona ovat suojavyöhykkeet.

18 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).

19 HANKKEEN TOTEUTTAMISKELPOISUUS

Suunniteltu hankkeen toteutuminen tarkoittaa, että nykyinen elinkeinotoiminta alueella jatkuu. Suuria investointeja ei tarvita. Hanke on 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. Maarakentaminen ei aiheuta haittaa voimassa olevan kaavan toteuttamiselle. Peltoviljelyn kasvuolosuhteiden parantamisen hankkeen toteutusaikataulu pitää olla sovitettu alueen tulevan kaupungin Infra-hankeisiin. Sopivin toteutusaika näyttää olevan 5 vuotta.

20 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:n työmaalta pellon rakentamiseen kelpaavia maa-aineksia.

Vesrantiehen liittyvät sopimuksen ehdot Vantaan kaupungin kanssa ei ole selvitetty.

Epävarmuustekijät eivät ole niin suuria, että ne vaikuttaisivat merkittävästi tehtyihin arviointeihin.

21 EHDOTUS SEURANTAOHJELMAKSI

Pellolle vastaanotettavilla maa-aineksilla on oltava lain mukainen siirtoasiakirja. Maata tuovat kuljettajat toimittavat siirtoasiakirjat hankkeesta vastaavalle henkilölle. Siirtoasiakirjassa mainitaan maa-ainesten alkuperä, määrä, laatu sekä toimittaja.

Maa-aineisten laatua ja kelpoisuutta tarkkaillaan kolmella tavalla:

- rakennusluvanvaraisella työmaalla tuleva kaivumaan laatu selvitetään jo asemakaavan tasolla ja tarkennetaan rakennusluvan hakemuksen yhteydessä;
 - työmaan vastaavalla 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 ilmoittamaan ympäristöviranomaiselle ja toimimaan saatujen ohjeiden mukaan.
 - maa-aineisten laatua tarkkailee hankkeen aikana toiminnasta vastaava henkilö. Jos vastaanotetun maa-aineserän kelpoisuus on epäselvä, maa-aineksia ei sijoiteta pellolle.
- Hankkeen liittyvistä raportoinnista tarkennetaan luvan yhteydessä.

22 VAIHTOEHTOINEN VARTAILU

Maisemavaikutukset

Hankkeen tarkoitus on parantaa maisemakuva, mikä on maataloustoiminnan seurauksena. Jos hanketta ei toteuteta maisemakuva ei muutu.

Vaikutukset pölyyn ja meluun

Hankkeen toteuttamatta jättämisellä ei ole merkitystä pölyyn peltoalueella, koska suojelutoimenpiteet arvioidaan olevan tehokkaat. Hankkeen toteuttamatta jättämisellä ei lisätä melua.

Vaikutus liikenteeseen

Hanke muuttaa liikennemäärä alueella nykyisestä, muutos kuitenkin on väliaikainen.

Taloudelliset vaikutukset

Hankkeella on taloudellinen merkitys maatalous yritysten toiminnassa. Hankkeen toteuttamatta jättämisellä on tappiollinen merkitys hakijalle, koska maanviljelyolosuhteet ovat puutteelliset. Kannattava viljely edellyttää pellon hyviä olosuhteita.

Vaikutus vesistöön

Hankkeen hajakuormitusta vesistöön vähentää vain siirtyminen luomuviljelyyn.

Muut vaikutukset

Hanke edistää puhtaiden kaivumaiden hyödyntämistä. Hankkeen toteuttamatta jättäminen tarkoittaa, että käyttökelpoiset, puhtaat kaivumaat viedään kaatopaikalle jätteenä, tai etsitään muu hyödyntämisvaihtoehto.

23 SUOSITELTU RATKAISU

Hankkeen maa-ainesten hyödyntämisluvan tarvetta ei ole varmistettu Aluehallintovirastolta, eikä hankkeen YVA-menettelyn soveltamisen tarpeellisuutta Ely-Keskukselta. Hankkeen laajuuden, kestoajan (toimenpideluvan voimassa olo aika 2 vuotta ei riitä hankkeen toteutumiseksi) ja mahdollisesti vaikutukset huomioiden, hanke vaatii puhtaiden maa-ainesten hyödyntämis lupaa. Lupaa pyydetään viideksi tai kymmeneksi vuodeksi.

INSINÖÖRITOIMISTO POHJATEKNIikka OY



Tekninen johtaja
Heikki Sandström



Svetlana Fedorova, Ympäristöinsinööri, AMK

LÄHTEET

Maaperän pilaantuneisuuden ja puhdistustarpeen arviointi-jäteosioita koskeva päivitysluonnos 11.05.2012. Ympäristöministeriön ohje 2/2007. Saatavissa:

Puustinen, M., Koskiahio, 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. Saatavissa: <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 Kirjainpää 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.

Rakentaminen / Eko-Viikin ekologinen kaupunginosa. Helsingin kaupunki. Saatavissa: <http://ksv.hel.fi/fi/projektisivu/viikki/puistot-ja-virkistys>

Krapuojan suistoalueen haitta-aine ja kaivumaiden sijoituspaikkaselvitys. 2012. HKR. Saatavissa:

http://www.hel.fi/hel2/ksv/ostersundom/krapuoja_sijoituspaikkaselvitys_270912.pdf



Valokuva Ralf Sontag, tilanne kevät 2014.



Valokuva Ralf Sontag, tilanne kevät 2014.



16 § Kaupunkisuunnittelun työohjelman tilannekatsaus / syksy 2014 / TLA

VD/7277/00.01.02.00/2014

TLA/APE/SRU

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 20.1.2014 kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2014 ohjeellisena noudatettavaksi. Työohjelma toteuttaa Vantaan kaupungin uusia maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2013).

Työkohtaisilla aikatauluilla ohjataan kaupunkisuunnittelun toiminnan painopisteitä ja myös työn tuloksellisuutta seurataan työohjelman avulla.

Kaavoitettu kerrosala

Tämän vuoden kaksi ensimmäistä kolmannesta on tuottanut kaupungille uutta kerrosalaa 211 036 k-m² (690 003 brutto k-m²), josta 97 843 k-m² (212 313 brutto k-m²) on asuntokerrosalaa ja 113 193 k-m² (477690 brutto k-m²) muuta kerrosalaa.

Kaupungin maapoliittisen ohjelman ja asuntotuotantotavoitteiden mukaisesti kaavoitus keskittyy kaupungin omistamien maiden ja asuntokaavojen tuottamiseen.

Myös keskustojen kehittäminen on yksi kaupunkisuunnittelun keskeinen tavoite. Niinpä 86 064 k-m² (118 080 brutto k-m²) tuotetusta kerrosalasta keskittyy keskustoihin.

Merkittävimmät hankkeet tällä hetkellä ovat Kivistön keskusta-asuminen 2, yli 50 000 asunto k-m², Tikkurila Horsmakuja, noin 19 500 k-m², Tikkurila Kielotie 2-6 ja Viertolan Osmankäämintie 5-7, joissa kummassakin keskimäärin 15 000 k-m²

Asuntokerrosala ja varantoseuranta

Kaupunkisuunnittelussa kaavoitetaan uutta asumista vuosittain vaihtelevasti. Viimeisen viiden vuoden aikana on kaavoitettu 60 000 -220 000 k-m²/vuosi.

Vuosi	2009	2010	2011	2012	2013
Asumisen kerrosala (brutto)	278136	110871	130734	261854	96019
Asumisen kerrosala (netto)	223369	78210	100696	199119	62798

Lähde: Hertta-tietokanta 26.8.2014

Merkittävimmät meneillään olevat kehityskuvatyöt ja viitesuunnitelmat (kaavarunkotyöt)

Tikkurilan keskustan kaavarunko on ollut nähtävillä kesällä 2014.

Aviapoliksen kaavarunko ja Veromiehen kehityskuva esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 18.8.2014.

Joukkoliikennekaupunki tullaan esittelemään kaupunkisuunnittelulautakunnalle vuoden 2014 loppuun mennessä.

Myönnetyt poikkeamisluvat

Vantaan kaupungilla on myönnetty kahden ensimmäisen kolmanneksen aikana yhteensä 38 poikkeamislupaa ja 16 suunnittelutarveratkaisua. Poikkeamislupapäätösten määrä on alentunut meneillään olevan kokeilulain aikana.

Tutkimus- ja kehityshankkeet

Arkkitehtuuristrategian päivitys valmistuu syksyllä 2014.

Kuluneen vuoden aikana kaupunkisuunnittelu on osallistunut useisiin valtakunnallisiin kehityshankkeisiin. Esimerkiksi Maltti-työkalun (matalahiilisen aluekehityksen tukityökalu) kehittämistä on päätetty jatkaa Helsingin kaupungin kanssa. Keko B -työkalun (kuntien ja kaupunkien yhteinen alueellinen ekolaskuri) kehittämistyö jatkuu. Kesti-hanke (kestävän aluerakentamisen uudet teknologiat-hanke) päättyy syksyllä 2014.

Myös kuntien yhteinen Peka-tutkimushanke (periaatekaavoitus ja agenttipohjainen mallintaminen) on meneillään ja Vantaa osallistuu hankkeeseen.



Kaupunkisuunnittelu on ottanut käyttöön uusia verkko-osallistumismenetelmiä. Valtiovarainministeriön SADE -ohjelman yhteydessä kehitetyllä karttapohjaisella Harava-kyselytyökalulla toteutettiin mm. Länsimäen ja Martinlaakson asukaskyselyt. Kyselyn tuloksia on hyödynnetty suunnittelun taustaineistona.

One planet living konseptia sovelletaan Kivistön kaupunkikeskuksen kaavoituksessa yhdessä kumppaneiden kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:

- kerrosalalaskelmat
- kartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle.

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot: kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. (09) 8392 2741,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaavoituksen vuosi- ja osavuositilastot 2014

LUONNOS

Kaupunginhallituksen ja -valtuuston hyväksymät asemakaavat ja asemakaavamuutokset, k-m2

4.9.2014

Osavuositilastus 1/3

KH/KV	pvm	I/2014 kaava	Nimi	A (k-m2) netto	A (k-m2) brutto	Kerrosala yht. (k-m2) (netto)	Kerrosala yht. (k-m2) (brutto)
Kh	27.1.2014	001927	Kivistö, Kiillekuja 3	189	473	189	473
Kv	27.1.2014	002093	Koivuhaka, Koivuhaanpuiston yritysalue	0	0	4505	10360
Kv	27.1.2014	002170	Myyrmäki, Kivikirveenkuja 1	0	0	0	0
Kv	3.3.2014	002030	Varisto ja Petikko	0	0	-1991	165969
Kv	7.4.2014	002219	25 Myllymäki	0	0	-43012	0
Kv	7.4.2014	231300	Kivistön keskusta-asuminen 2	51430	51430	51630	51630
Kv	7.4.2014	002136	63 Viertola, Osmankäämintie 5-7	13576	13576	2393	13576
Kv	7.4.2014	002142	61 Tikkurila, Kielotien seniorit	9650	9650	4770	9650
Kv	7.4.2014	002110	61 Tikkurila, Kielotie 2-6	17664	24800	17664	24800
Kv	7.4.2014	002195	Myyrmäki, Metropolian laajennus	0	0	12000	32000
Kv	7.4.2014	402800	Tuupakka 9	0	0	53128	88128
yhteensä				92509	99929	101276	396586

I vuosikolmannes yhteensä	92509	99929	101276	396586
---------------------------	-------	-------	--------	--------

Osavuositilastus 2/3

KH/KV	pvm	II/2014 kaava	Nimi	A (k-m2) netto	A (k-m2) brutto	Kerrosala yht. (k-m2) (netto)	Kerrosala yht. (k-m2) (brutto)
Kh	12.5.2014	002221	Kivistö, Jaspiskuja	0	0	0	0
Kv	12.5.2014	002154	Petikko, Tiilitie 4	0	0	-1313	22750
Kv	12.5.2014	250900	Myllymäki, Vehkalan työpaikka-alueet 1	0	0	83199	83199
Kv	12.5.2014	002199	Kivistö, Kylänpääntie 2	440	440	-710	440
Kv	12.5.2014	001515	Hämeenkylä, Pähkinärinne	4294	111344	884	118634
Kv	16.6.2014	002214	Kuninkaala, Porttisuontie 11	0	0	1012	5100
Kv	16.6.2014	002215	Tammisto, Kiinteistö Oy Pelican Tammisto	0	0	3644	5250
Kv	16.6.2014	002201	Vapaala, Hämmäläispuisto	600	600	600	600
Kv	25.8.2014	002149	40 Ylästö, Lumijälki	0	0	22444	22444
Kv	25.8.2014	002176,	Hakkila 66 / K-rauta 75 ja Konekesko	0	0	0	35000
yhteensä				5334	112384	109760	293417

I ja II vuosikolmannes yhteensä	97843	212313	211036	690003
---------------------------------	-------	--------	--------	--------

Osavuositilastus 3/3

KH/KV	pvm	III/2014 kaava	Nimi	A (k-m2) netto	A (k-m2) brutto	Kerrosala yht. (k-m2) (netto)	Kerrosala yht. (k-m2) (brutto)
		002164	Hiekkaharju, Taukokuisto	5000	5000	5000	5000
		002200	62 Jokiniemi, Assistenttien talo.	680	680	680	680
Yhteensä				5680	5680	5680	5680

I, II, III vuosikolmannes yhteensä	103523	217993	216716	695683
------------------------------------	--------	--------	--------	--------

Selitykset:

A=asuminen

Kerrosala yht. sisältää kaikki kaavan koko rakennusoikeuden (rakennettu + varanto)

Lähde: kaavaselostusten asemakaavojen seurantalomakkeet, Facta-kuntarekisteri

Keskusta asumista netto	Keskusta asumista brutto
-------------------------------	--------------------------------

1

51430 51430 1

9650 9650 1

17664 24800 1

1

1

78744	85880
-------	-------

Keskusta asumista netto	Keskusta asumista brutto
-------------------------------	--------------------------------

1

1

1

1

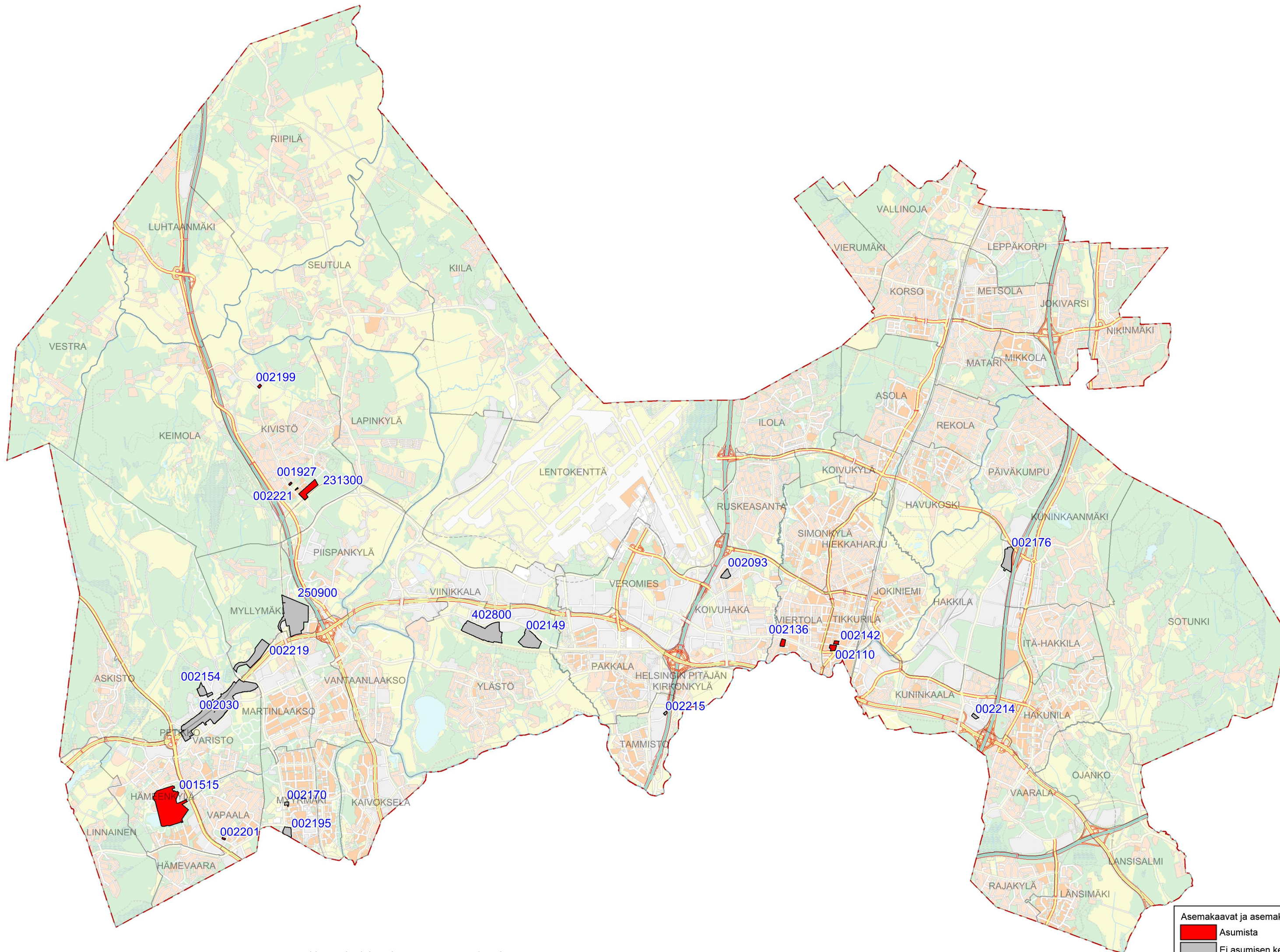
0 0

78744 85880

Keskusta asumista netto	Keskusta asumista brutto
-------------------------------	--------------------------------

0 0

10





17 § Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen / J-VN

VD/216/10.00.02.00/2014

J-VN/LM-H/TLA/TH/JOR

Vantaan kaupunki on järjestänyt Martinlaakson keskustakorttelin / Laajavuoren koulutontin suunnittelusta kumppanuuskaavoitukseen perustuvan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun 3.2.2014–12.5.2014. Tontinluovutuskilpailun voittajaksi esitetään Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n ehdotusta "Martinkulma".

Kilpailun tavoitteena oli luoda korkeatasoinen, asuntojakaumaltaan monipuolinen asuinkorttelikokonaisuus, jossa toiminnalliset, arkkitehtoniset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheessa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuymäristö. Tontinkäyttösuunnitelmalla pyritään vahvistamaan Martinlaaksonpolun katukuvaa ja säilyttämään myös palvelutarjontaa alueella. Asumisen yhteyteen tulee suunnitella liiketilaa katutasoon. Kaupungin uusi päiväkotij ja sen piha suunnitellaan osana kokonaisuutta omalle tontilleen. Päiväkotiin tullaan rakentamaan yhteisöllistä tilaa, jota voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Kilpailuohjelmassa edellytettiin seuraavaa asuntojen rahoitus- hallintamuotojakaumaa: omistusasuntoja vähintään 50-60%, ARA-vuokra-asuntoja noin 20 % sekä noin 20-30% asumisoikeusasuntoja ja/tai vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja. ARA-tuotantoon osoitettavat tontit kaupunki myy suoraan kohteen tuleville omistajille.

Kilpailukohde sijaitsee lähellä Martinlaakson rautatieasemaa. Kilpailualue koskee Laajavuoren koulun tonttia: kiinteistön 17-567-3 itäosaa osoitteessa Martinlaaksonpolku 6. Laajavuoren koulu puretaan huonokuntoisuuden vuoksi. Koulurakennukselle on myönnetty purkulupa (Raja 14.1.2014). Vapaaksi jäävälle Laajavuoren koulun tontille on tarkoitus suunnitella noin 15 000 k-m2 asuntorakentamista sekä päiväkotij. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13400 m2, josta noin 4000 m2 on päiväkodin tontin osuus. Tontilla vireillä olevasta asemakaavamuutoksesta 002031 on järjestetty osallistuminen 9.4. - 16.5.2008.

Kilpailuehdotuksia saatiin 9 kpl määräaikaan 12.5.2014 klo 15.00 mennessä. Ehdotuksen jättivät seuraavat tahot:

1. Lujatalo Oy, Arkkitehtitoimisto ArkOpen Oy
2. Hartela Oy, Innovarch Oy, S-Asunnot
3. Avain Rakennuttaja Oy, T2H Rakennus Oy, Invalidiliitto, Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy
4. Rakennuttajatoimisto HTJ Oy, Avara, Taaleritehdas, Asuntoverstas, A-Kruunu Oy, Sito Oy, Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy
5. NCC, TA-Asunnot Oy, Optiplan, Trafex, Arkkitehtitoimisto Nyman & Ristimäki
6. JM-Suomi Oy, Vuorelma Arkkitehdit Oy
7. Rakennusliike Lapti Oy, Ark 7 Oy
8. Pohjola Rakennus Oy, Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Sito
9. YIT, Yrjö ja Hanna Säätiö, Arkkitehtiryhmä A6

Kilpailu arvosteltiin ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden sekä tarjotun hinnan (€/k-m2) perusteella. ARA-tuotannossa tullaan noudattamaan ARA:n hyväksymää luovutushetkellä voimassa olevaa tonttihintaa, jota korotetaan aseman läheisyydestä (200-400 metriä) johtuen 12 %:lla. Kaupunki tulee myymään tontit kilpailun voittajalle. Kilpailuehdotukset on arvioinut virkamiehistä koostuva arviointiryhmä, johon kuului maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtaja ja edustajia toimialalta sekä sivistystoimen toimialan edustaja koskien päiväkodin osuutta.

Arviointiryhmä arvioi kokonaisidealtaan parhaaksi ehdotukseksi Avain Rakennuttaja Oy/T2H Rakennus Oy:n tekemän ehdotuksen, jossa suunnittelijana on Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen. Ehdotuksessa liittyminen ympäristöön, kaupunkikuvalliset tekijät, asumismuotojen monipuolisuus, yhteisöllisyys sekä muu toiminnallisuus oli ratkaistu erinomaisesti. Lisäksi vapaarahoitteisesta tuotannosta tarjottu tonttihinta oli ehdotuksista korkein (650 €/k-m2). Hoivakodin (Invalidiliitto)



sijoittamista alueelle ei pidetty toivottavana, koska läheisyydessä on jo samantyyppistä vanhusten asumista ja suunnitteilla olevaan VAV:n kohteeseen sijoittuu vammaisasuntoja. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuotojen sekoittaminen mahdollistaa kilpailuohjelmassa edellytetyn eri-ikäisten ja eri elämänvaiheissa olevien ihmisten asumisen alueella. Päiväkodin yhdistämistä kokonaisuuteen tulee tutkia tarkemmin jatkosuunnittelussa.

Avain/T2H/Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy ehdotuksesta todettiin muun muassa seuraavaa:

- Asuntojakauman suhteen (vapaarahoitteinen/ARA) monipuolisin ja kilpailuohjelman mukainen
- Paras hintatarjous
- Uusi rakentaminen liittyy hyvin sekä Martinlaakson uuteen rakentamiseen että olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen
- Selkeä kokonaisuus, joka on helposti jaettavissa eri toteutusmuotoihin.
- Aukiosta ja raitista muodostuu yhteisöllinen julkinen tila, kun liiketilojen lisäksi yhteistiloja ja päiväkodin sali avautuvat raitille. Tosin sisäpihalle ei ole juurikaan esitetty yhteisöllisiä elementtejä.
- Kivijalkaliiketilat (yhteensä 3 kpl, n. 400m²) ja kortteliklubi (n. 190m²) liittyvät hyvin raittiin ja Laajaniityntien päään aukioon
- Liikenne- ja hulevesiratkaisua sekä päiväkodin yhdistämistä kokonaisuuteen tulee vielä hioa jatkosuunnittelussa
- Viereiset olemassa olevat asuinrakennukset huomioitu hyvin

Edellä olevan perusteella esitetään, että Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n tekemä Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n ehdotus. Kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa. Asuntojen rahoitus- ja hallintamuodot tarkentuvat kilpailuohjelman mukaisiksi ja tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) Martinlaakson keskustakorttelin suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajaksi valitaan Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n tekemä Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n ehdotus,
- b) kilpailualueen asemakaavan muutosta ryhdytään laatimaan yhteistyössä voittajan kanssa ja
- c) kilpailualueen tonttien luovutuksista tehdään erilliset päätökset asemakaavoituksen etenemisen myötä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Suunnittelualueen sijainti
- Asemapiirros kokonaisuudesta: yhdistetty Avain/T2H:n kilpailuehdotus sekä osa Martinlaakson kehityskuvan viitesuunnitelmasta
- Viitesuunnitelma: Avain Rakennuttaja Oy:n ja T2H Rakennus Oy:n tekemä Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy:n ehdotus

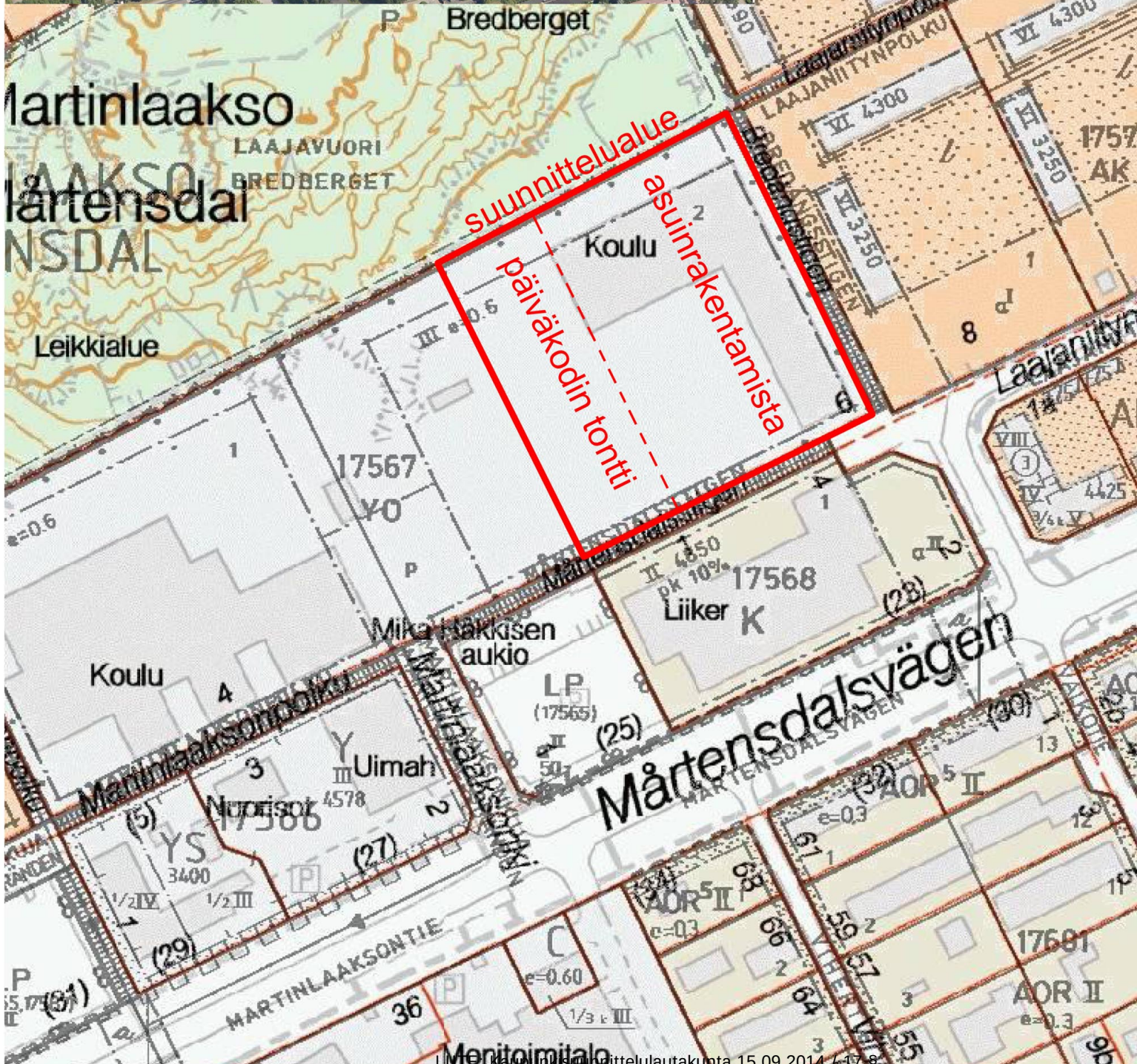
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238



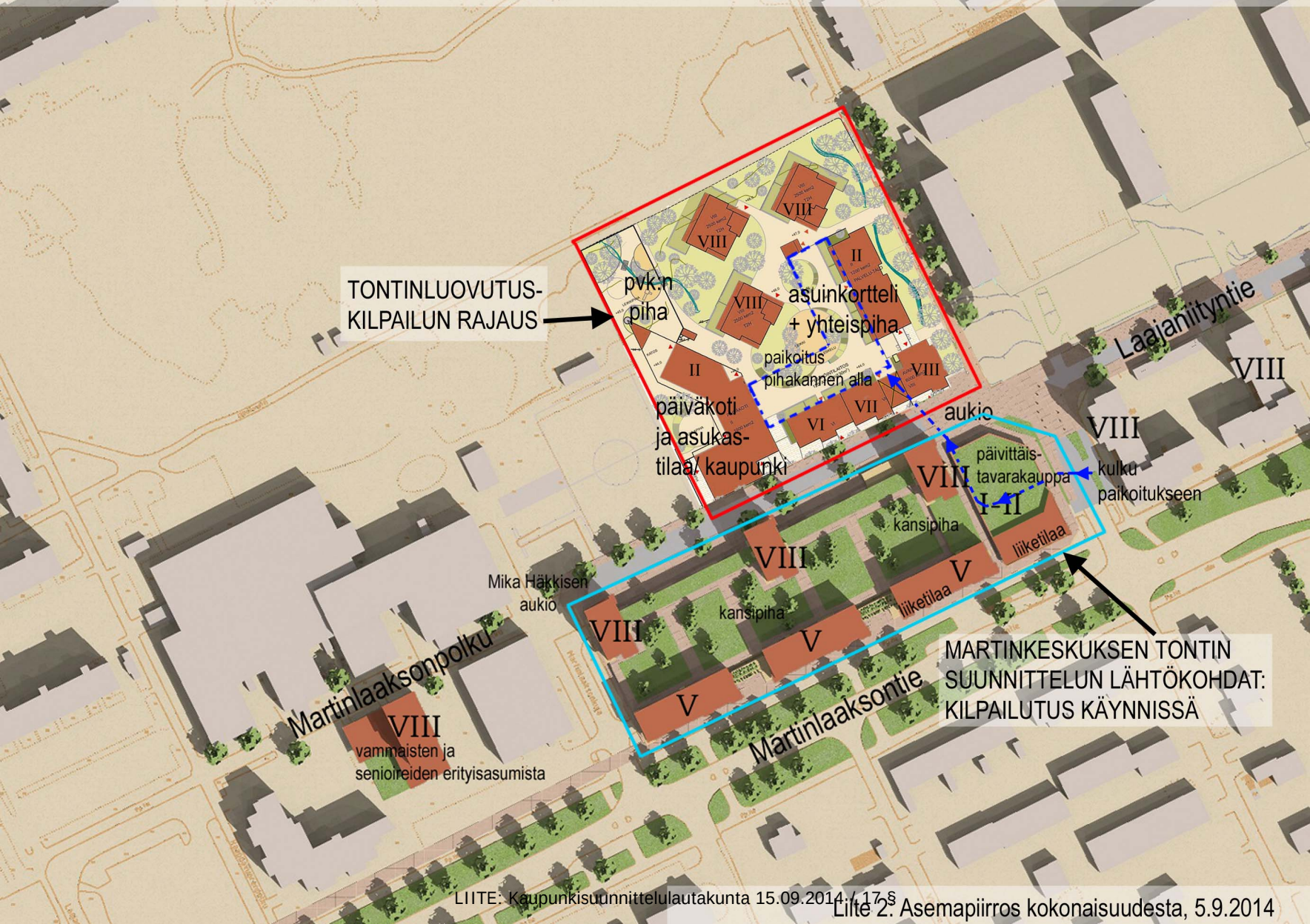
Liite 1. Suunnittelualueen sijainti



MARTINLAAKSON KESKUSTAKORTTELIN TONTINLUOVUTUSKILPAILU

Avain/ T2H n. 15 000 k-m2

(viitteellinen piirros, ei mittakaavassa, yhdistetty Avain/T2H:n kilpailuehdotus sekä osa Martinlaakson kehityskuvan viitesuunnitelmasta)



TONTINLUOVUTUS-
KILPAILUN RAJAUS

pvk:n
piha

asuinkortteli
+ yhteispiha

paikotus
pihakannen alla

pääväkoti
ja asukas-
tilaa kaupunki

aukio

päivittäis-
tavarakauppa
I-II

kulku
paikotukseen

Mika Häkkinen
aukio

Martinlaaksonpolku
VIII
vammaisten ja
senioreiden erityisasumista

Martinlaaksontie

MARTINKESKUKSEN TONTIN
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT:
KILPAILUTUS KÄYNNISSÄ



MARTINLAAKSON KESKUSTAKORTTELI

TONTINLUOVUTUSKILPAILU

MARTINKULMA

- monimuotoista kerrostaloasumista

Suunnitelma esittää mahdollisuuden monimuotoiseen kerrostaloasumiseen Martinlaakson keskustakorttelissa. Ratkaisussa on kehitetty kerrostaloasumista yksilöllisiin asumistarpeisiin. Tarkoituksena on muodostaa kortteliin asumisyhteisö, joka tukee asukkaitaan yhteisöllisyydellään.

Korttelin rakennukset muodostavat Martinlaaksonpolun suuntaan kaupunkimaisen katujulkisivun, joka rajaa Martinaukiota ja elävöittää kävelykadun tunnelmaa kadulle avautuvilla liikehuoneistoilla. Liikehuoneistoihin avattavien kortteliklubin tai kahvilan terassilta on mukava seurata ohikulkijoita. Päiväkodin pääsisäänkäynti ja aula avautuvat myös Martinlaaksonpolulle korostaen päiväkodin salin ja ravintolan käyttöä Martinlaakson yhteisenä olohuoneena.

Korttelin piha on suunniteltu avautuvaksi Laajavuoren puistoon tarjoten näkymiä asunnoista kallioidelle ja kalliometsään. Pistetalojen sijoittaminen puiston reunaan avaa näkymiä ja päästää auringonvaloa pihaan. Rakennukset on sijoitettu vinoon koordinaatistoon puiston reunan rakennusten suuntaa seuraten ja keskuspuiston merkitystä kaupunkirakenteessa korostaen. Koulun asfalttipiha on korvattu maisemaan sovitetuilla istutuksilla. Tavoitteena on palauttaa pihaan mahdollisimman paljon luonnonmukaista kasvualustaa suurille puille ja istutuksille. Rakennusten sivuille toteutetaan asuntopihoja, jotka rajataan yhteisistä alueista alkuperäisistä pihakallioita muistuttavilla luonnonkivimuureilla. Korttelipihaan on suunniteltu myös istutuspalstoja korotettuihin laatikoihin vanhempi asukkaita varten ja hulevesiaihe, joka rakennetaan turvallisen matalaksi puroksi päiväkodin pihan ja korttelin läpi. Hulevesi viivytetään tontille rakennettavissa rakenteissa ennen liittämistä sadevesiviemäriin. Vesikatoilla käytetään viherkattoja viivyttämään sadevettä. Maanalainen pysäköinti korttelissa on pakattu tiiviisti kahteen tasoon rakennusten viereen niin että kansipihan pinta-ala on pieni ja pihaan saadaan kookkaita istutuksia. Pihan maisemallinen yleisvaikutelma on tavoitteena saada luonnonmukaiseksi.

Pysäköintiliikenne maanalaiseen halliin ohjataan Martinlaaksonpolun ali suunnitteluohjeiden mukaisesti. Huoltoliikenne päiväkodille ja liiketiloille hyödyntää Martinlaaksonpolkua ja osin pysäköintihallia. Liikenne maantasossa on mahdollista ajoittaa hiljaiseen vuorokaudenaikaan. Päiväkodin pysäköinti ratkaistaan Martinlaaksonpolun eteläpuolisen korttelin yhteydessä. Pelastusreitit kortteliin ohjataan uimahallin suunnasta pitkin Martinlaaksonpolkua.

Arkkitehtuuri ja kaupunkikuva

Rakennusten arkkitehtuuri täydentää Martinlaakson kaupunkikuvaa modernilla tavalla. Korttelin erikorkuiset rakennukset porrastuvat tavoitellen viereisten rakennusten mittakaavaa. Rakennusten massoittelussa ja julkisivuaiheissa käytetään veistoksellisia aiheita: koloja, syvennyksiä ja materiaalin vaihtoja, jotka luovat arkkitehtuuriin ns. välimittakaavan yksittäisen kerroksen korkeuden ja rakennuksen korkeuden väliin.

Katujulkisivuja on korostettu tummaksi poltetulla tiiliverhouksella. Tiilet ovat eri rakennusvaiheissa erivärisiä. Pihajulkisivuissa ja pistetaloissa julkisivut ovat vaaleita ja värikkäitä antaen valoa ja raikkautta pihanäkymiin. Ilmettä luovat vaaleat rapatut seinät, joita korostavat kontrastisesti tummat graafiset aukotukset ja metallirakenteet sekä tehosteväriä käytetty keltainen rappaus, joka liittyy punertavaan kallion väriin ja alueen rakennusten väreihin.

Rakennukset ovat energiataloudellisia ja ne on rakennettu korkealuokkaisista materiaaleista ajatuksena tuottaa asukkaalleen ja ohikulkijoille miellyttävän tunteen niitä kosketeltaessa tai katseltaessa.

Katujulkisivun liiketilat ovat kerroskorkeudeltaan korkeampia ja avautuvat suurten näyteikkunoiden kautta terassille ja kadulle. Kadulta avataan rajattu näkymä pihan läpi kohden Laajavuorenpuistoa. Näkymässä yhdistyy elävä katunäkymä kahviloineen korkealuokkaiseen pihanäkymään, jossa näkyvät modernit vaaleat rakennukset ja istutettu puistopiha Laajavuoren puistoa vasten.

Ehdotuksen laajuus 14700 kem + päiväkoti 1900 kem.

Tekijät: T2H Yhtiöt Oy, AVAIN rakennuttaja Oy, Invalidiliitto ja Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy

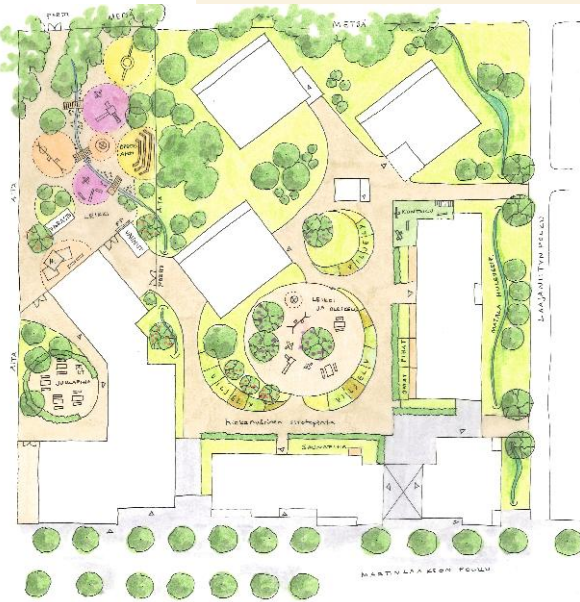
ASUNNOT

PISTETALOT 3KPL / T2H
7500 kem² (250)

KERROSTALO
6000 kem² (250)

PALVELUTALO
1200 kem² (250)

PÄIVÄKOTI

1900 km² (250)

0	5	10	20
---	---	----	----

1900 km² (250)

A 3D architectural rendering of a modern residential development. The complex features a central courtyard with a circular paved area and a small landscaped green space. The buildings are multi-story, with a mix of white and dark grey facades, and some have red brick accents. The layout includes a large, L-shaped building on the left and several smaller, more modern-looking buildings on the right. The overall design is contemporary and urban.

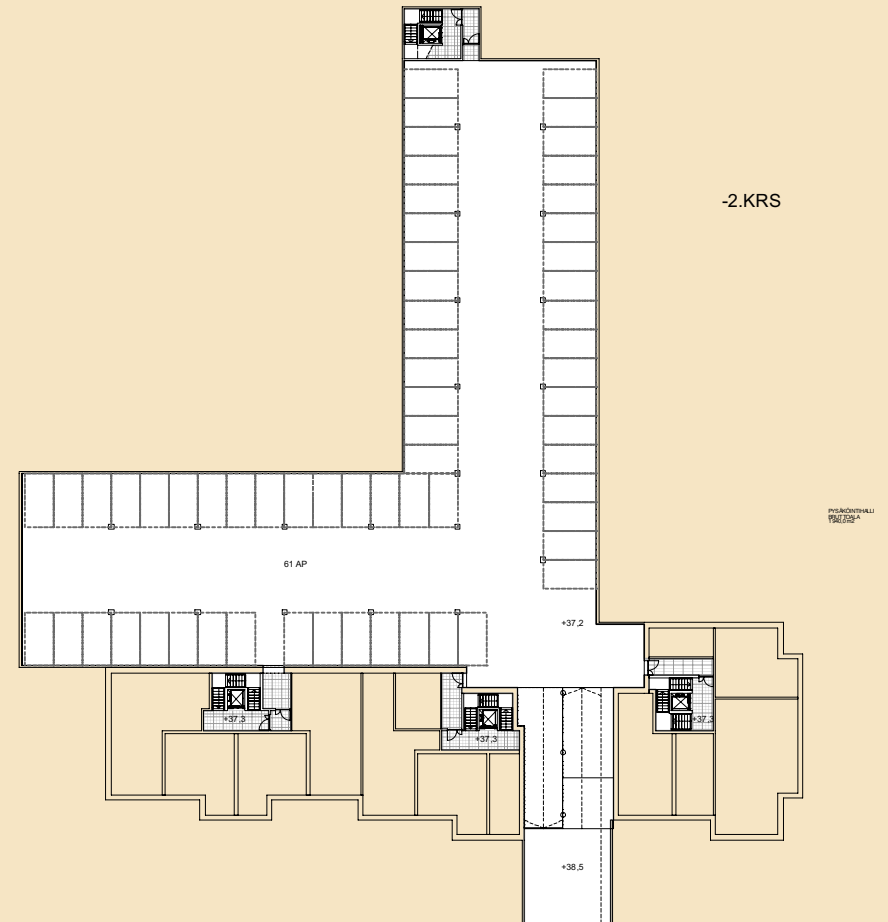
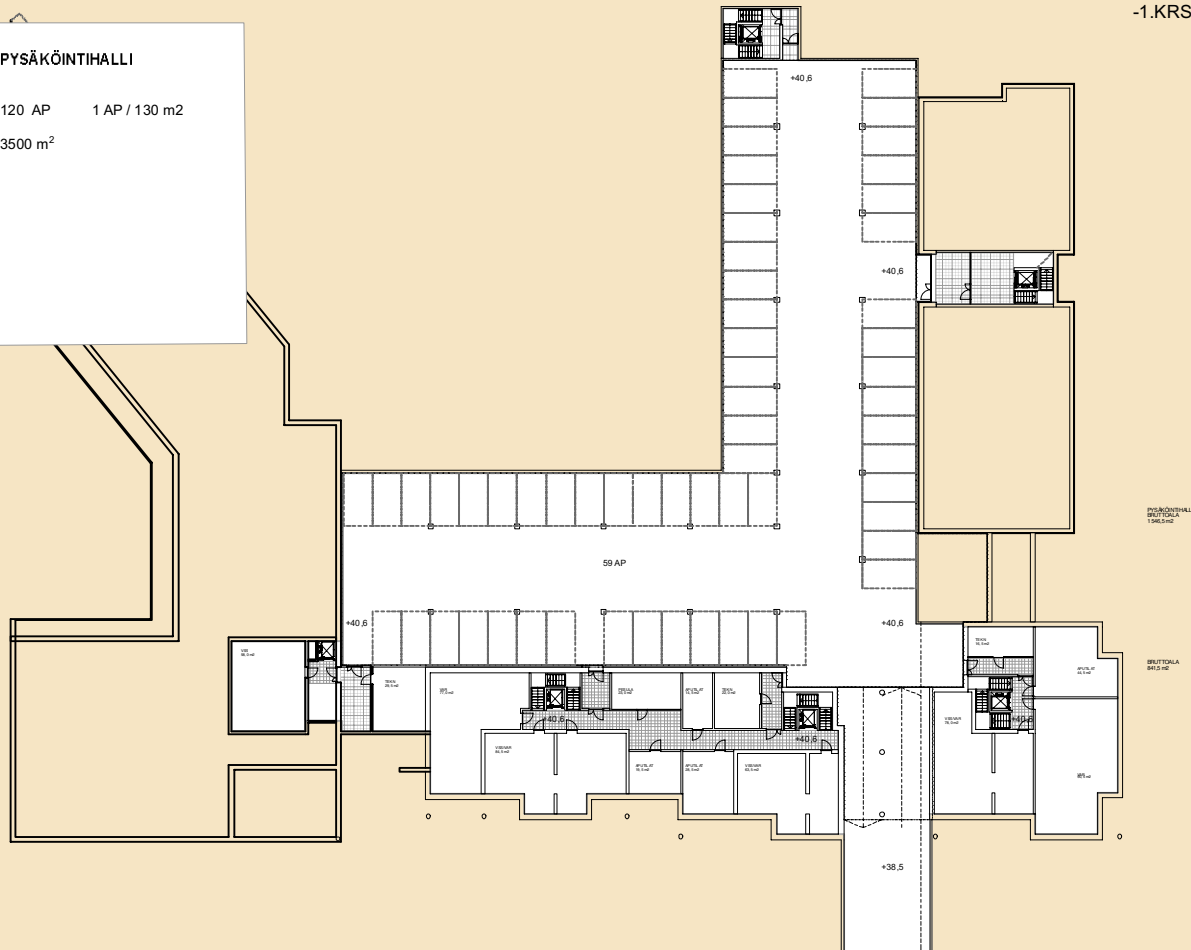


PYSÄKÖINTIHALLI

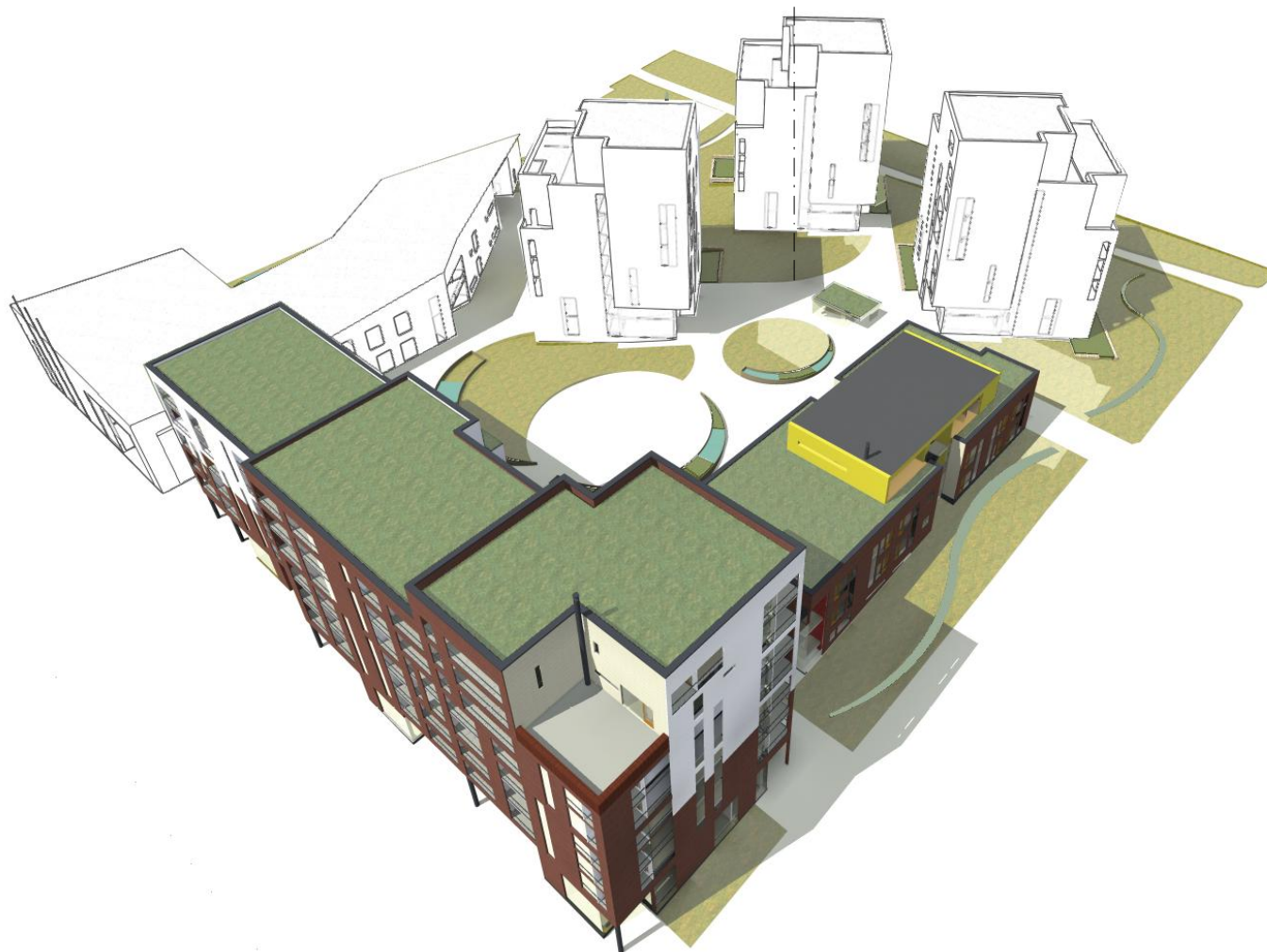
120 AP 1 AP / 130 m²
3500 m²

-1.KRS

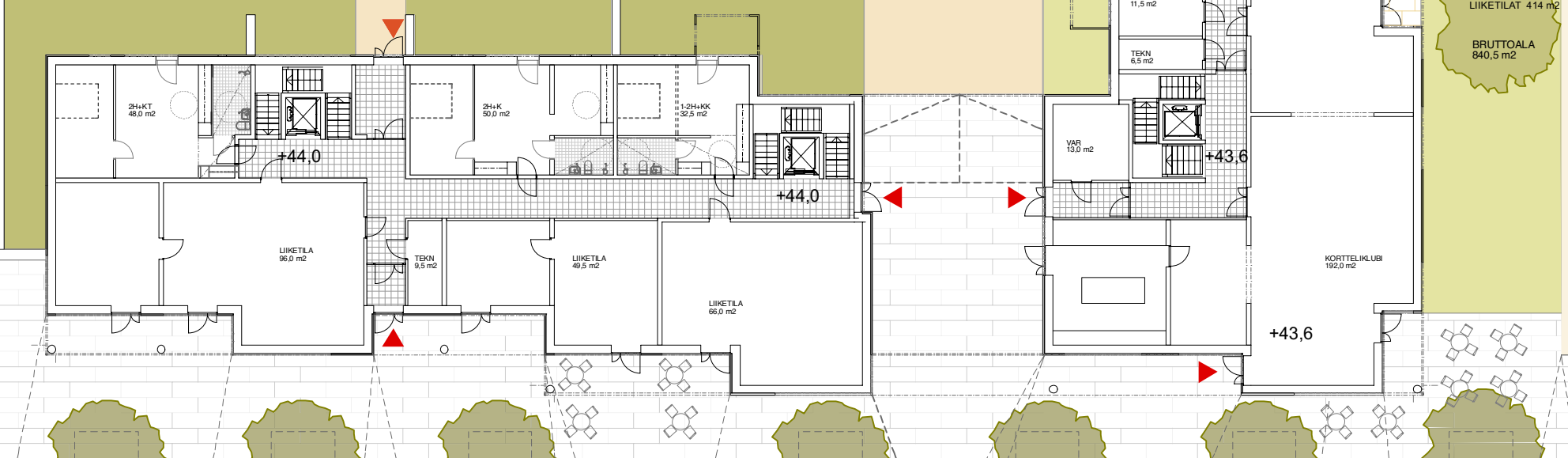
-2.KRS



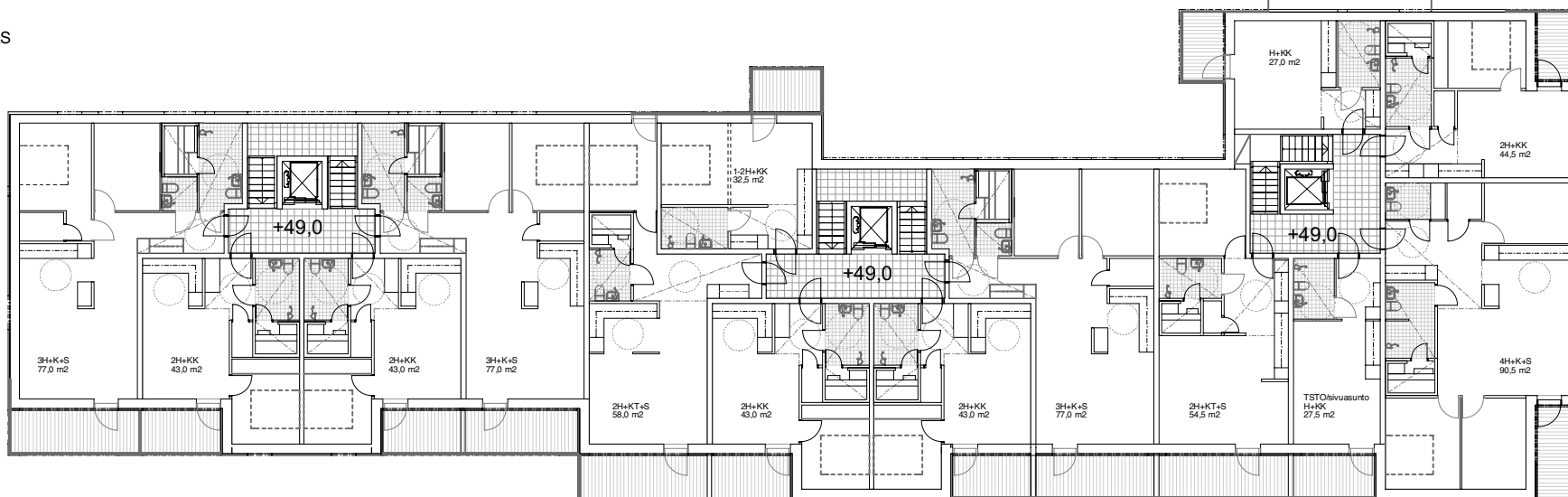




1.KRS



2.KRS



LAMELLITALO

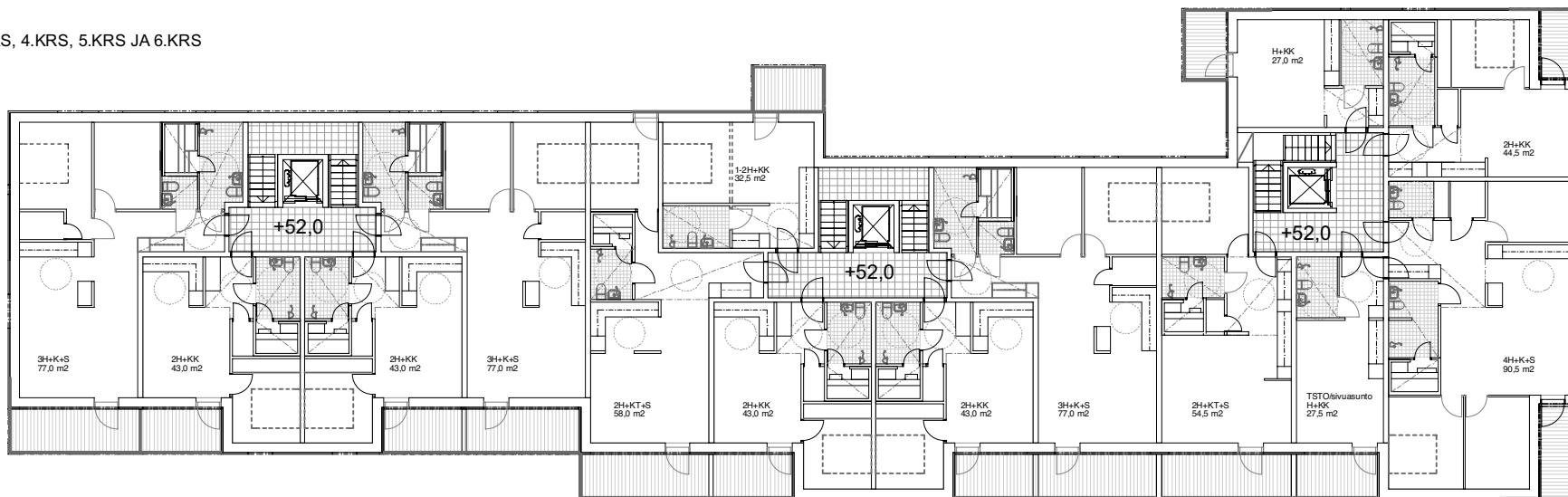
2. KERROS

ASUNNOT 736 m²

BRUTTOALA
943,5 m²

KERROSALA (250)
904,0 m²

3.KRS, 4.KRS, 5.KRS JA 6.KRS



LAMELLITALO

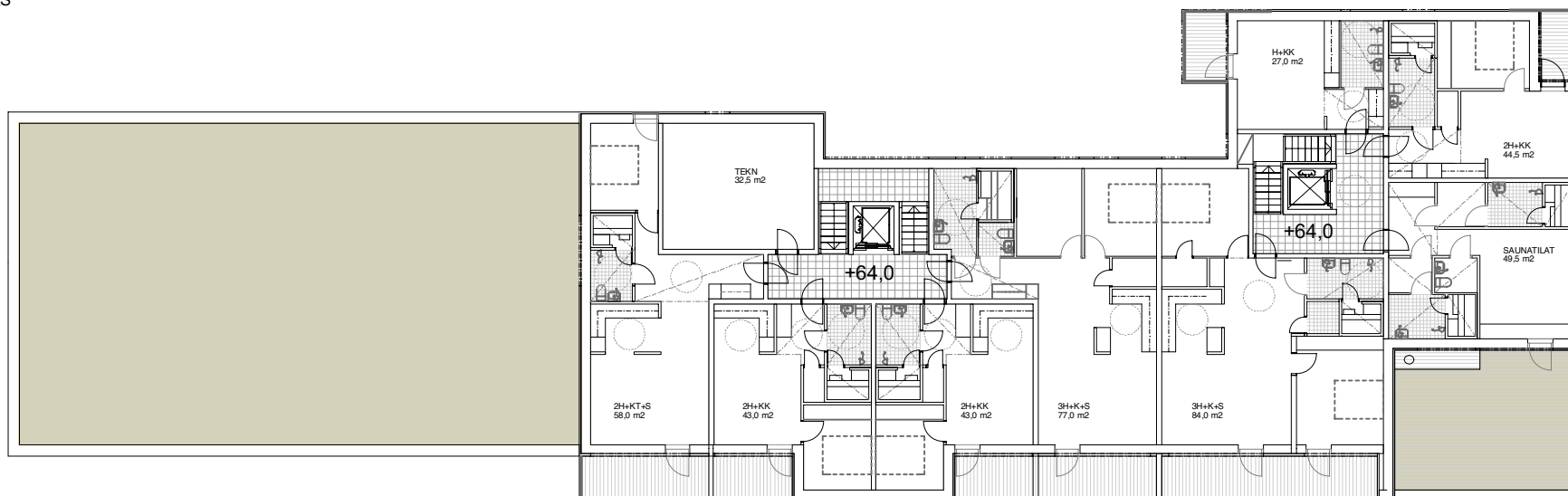
3. KERROS

ASUNNOT 736 m²

BRUTTOALA
943,5 m²

KERROSALA (250)
904,0 m²

7.KRS



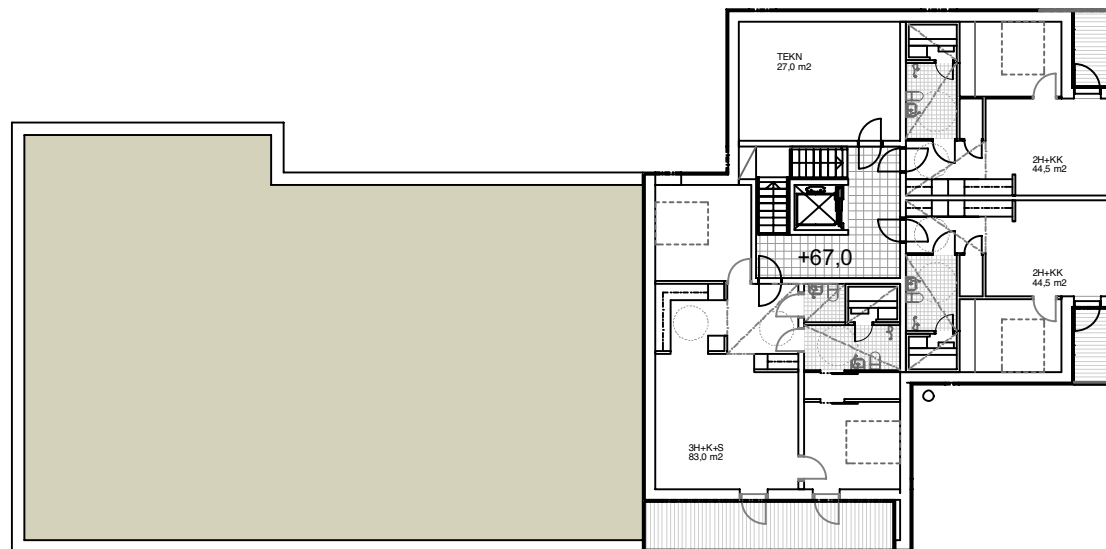
LAMELLITALO

7. KERROS

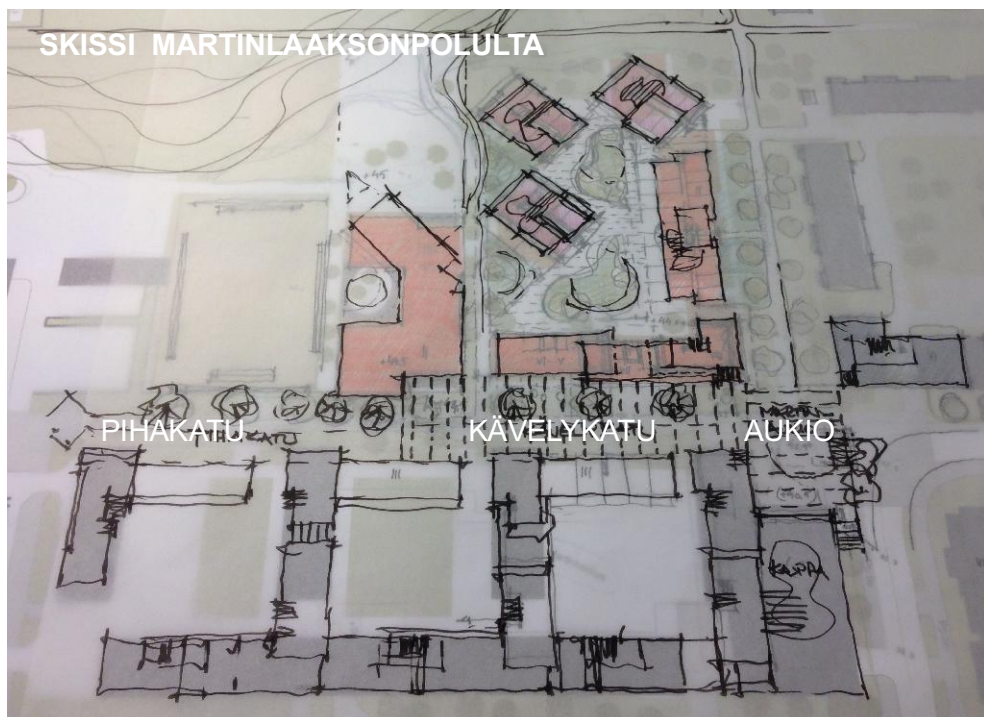
ASUNNOT 497 m²

BRUTTOALA
599,0 m²

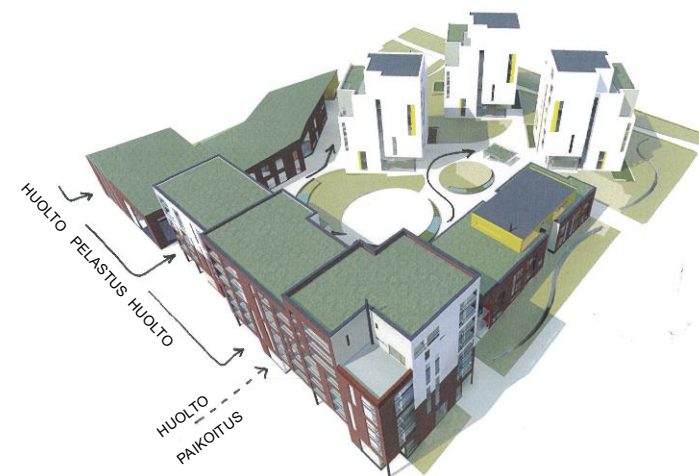
KERROSALA (250)
569,5 m²



SKISSI MARTINLAAKSONPOLULTA



LIIKENNEKAAVIO

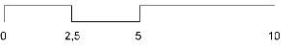




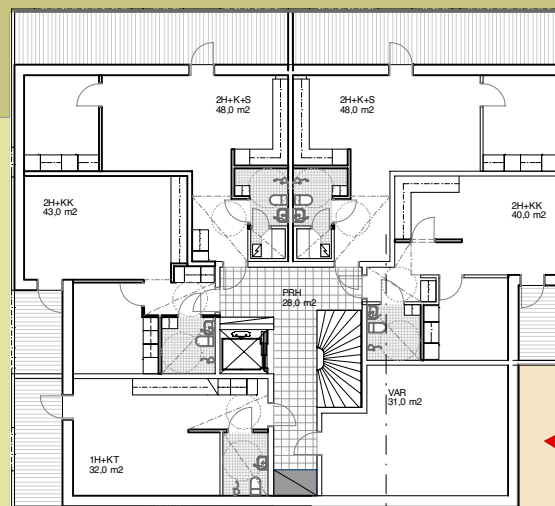


+46,6







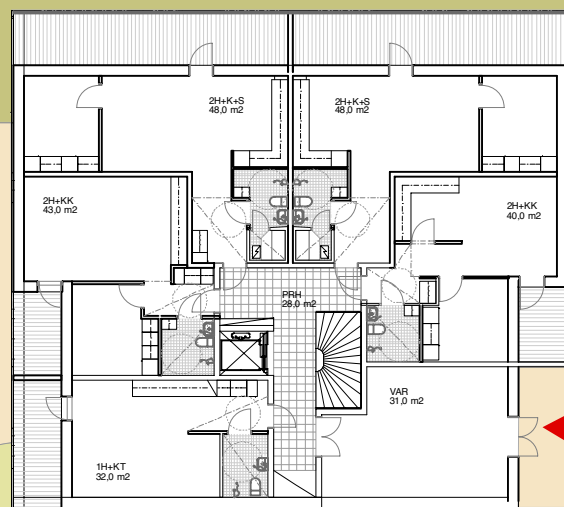


PISTETALO

2. KERROS

ASUNNOT 211 m²

YHT. KERROSALA 2500 m²

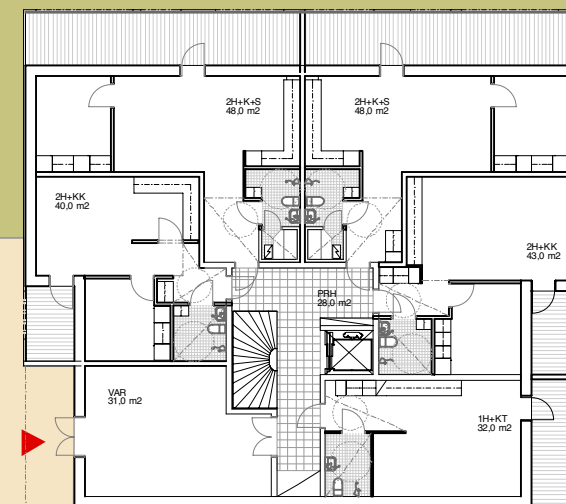


PISTETALO

MAANTASOKERROS

ASUNNOT 211 m²

YHT. KERROSALA 2500 m²



PISTETALO

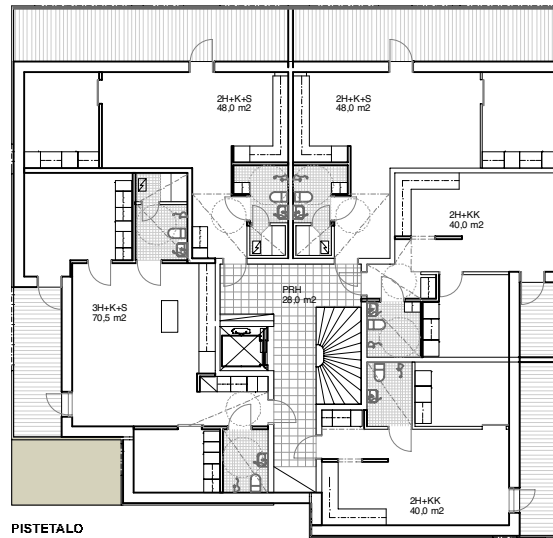
MAANTASOKERROS

ASUNNOT 211 m²

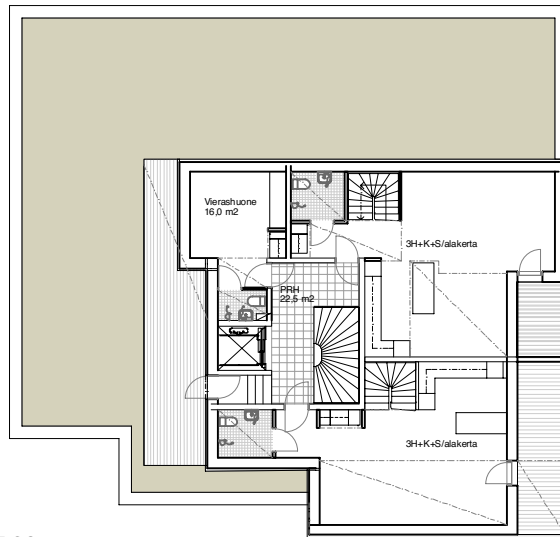
YHT. KERROSALA 2500 m²

+46,0

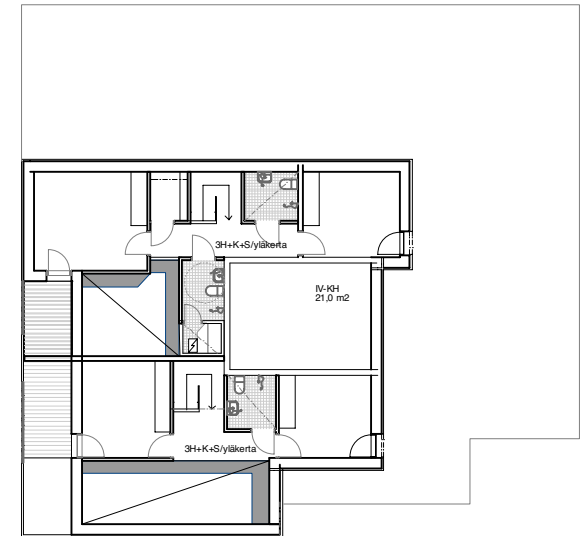
+47,5



PISTETALO
PERUSKERROS
ASUNNOT 246 m²
YHT. KERROSALA 2500 m²



KATTOKERROS

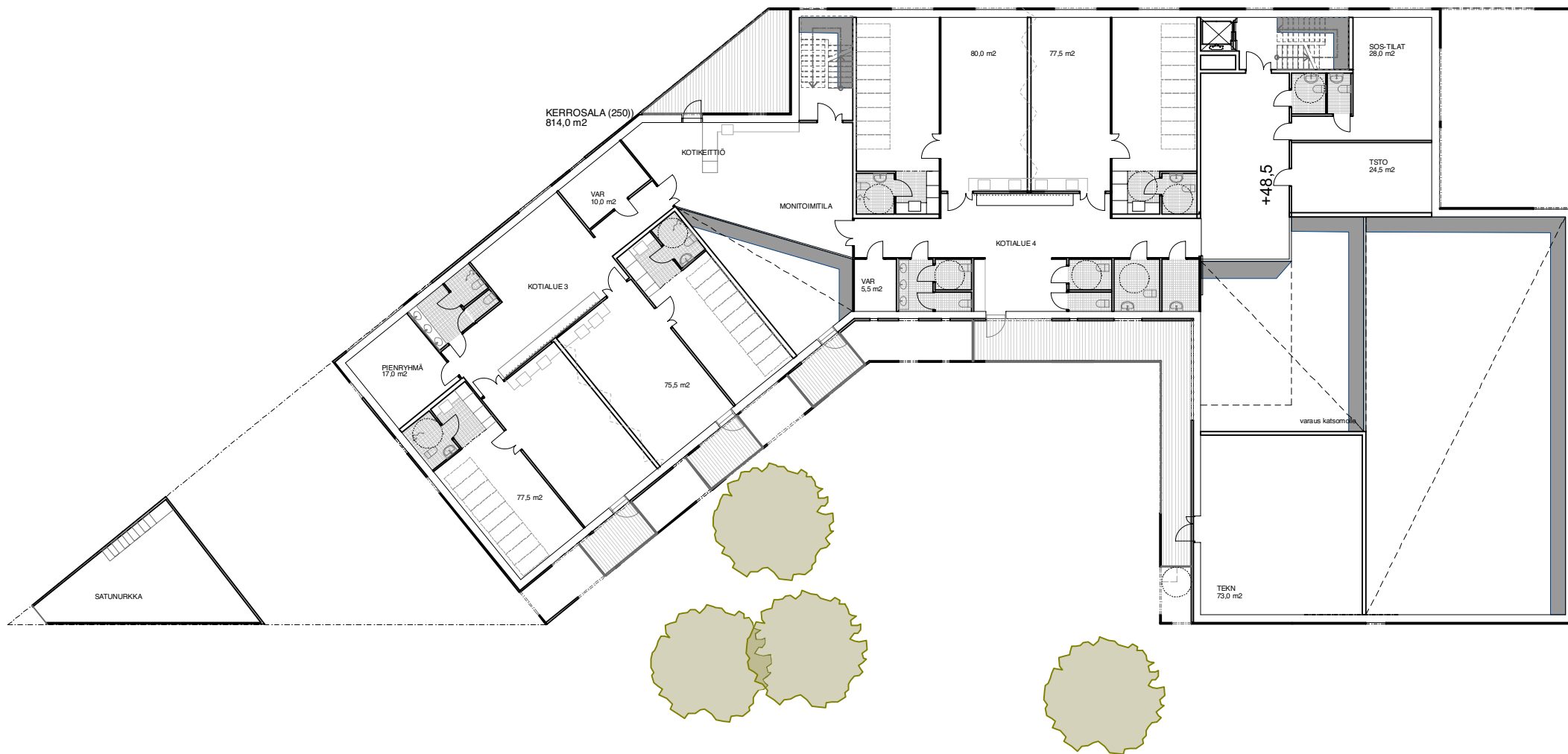


YLINKERROS



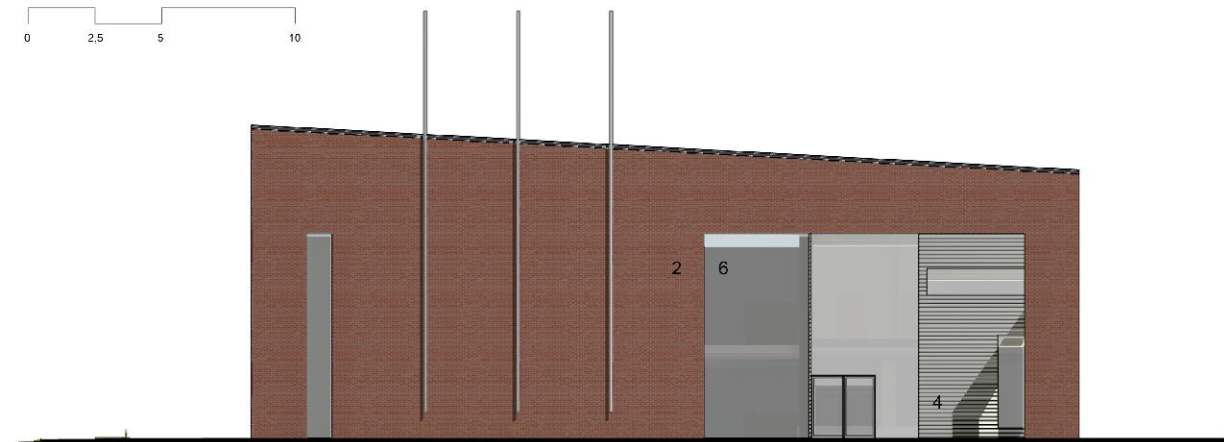








- 1 VIHHERKATTO
- 2 PUNATIILI
- 3 RAPPAUS
- 4 MAALATTU PUU
- 5 VÄRILLINEN JULKISIVULEVY
- 6 LASI
- 7 METALLI
- 8 TUMMA SOKKELI









18 § Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun ratkaiseminen / J-VN

VD/185/10.00.02.00/2014

J-VN/LM-H/TLA/LTO/HV/TH

Kaupunginhallitus päätti 27.1.2014 § 40 järjestää Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala järjestämän kilpailun kilpailuaika oli 3.2.2014 - 9.5.2014. Kilpailualue käsitti kaupungin omistamien maa-alueiden lisäksi yksityisiä kiinteistöjä.

Kilpailun tavoitteena oli luoda Korson keskustasta omaperäinen ja korkeatasoinen kaupunginosan keskus, jossa asuminen, kauppa ja muut keskustatoiminnot limittyvät. Suunnitelman tuli luoda kaupunkikeskustamaista ilmettä niin rakennusten kuin julkisten ulkotilojen suhteen. Liikennratkaisun tuli olla toimiva. Tarkoituksena oli saada Korson keskustaan lisää asukkaita ja monipuolisia palveluita. Tähän päästään tehokkaalla asuntorakentamisella, johon liittyvät mm. kivijalkakaupat ja toimitilat. Pysäköinnin tuli sijaita pääosin maanalaisissa ja/tai maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa. Kilpailutehtävänä oli laatia yleispiirteinen suunnitelma Korson keskustasta.

Kilpailun voittajille kaupunki luovuttaa kilpailuohjelman mukaan kilpailualueelta omistamansa 5 tonttia/rakennuskohdetta. Lisäksi kilpailun voittajalla on oikeus ostaa kaupungilta Hiekkaharjasta kaavoitettavana oleva kerrostalotontti.

Kilpailuun saatiin kolme ehdotusta: Lujatalo Oy kumppaninaan Forma Futura Oy ja Liikennesuunnittelu Stimulator Ltd, YIT Rakennus Oy kumppaninaan Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy ja Trafix Oy sekä Kari Tumanoff.

Lujatalo Oy:n ehdotuksessa on Korson keskustaan luotu voimakas uusi identiteetti kaarevilla rakennusmassoilla, jotka muodostavat kaupunkimaisia korttelipihoja. Ratkaisulla saataisiin hallittuja katunäkymiä, jossa Korson monimuotoisuus korvattaisiin yhdellä kaupunkikuvallisella ajatuksella. Pysäköintiratkaisu on Korson oloissa kallis, koska sijoittuu lähes kauttaaltaan maan alle.

Ehdotuksen erityisenä ansiona on uuden linja-autotermiinaalin sijoittaminen (Stimulator Ltd) aseman välittömään läheisyyteen Urpiaisentietä siirtämällä. Toisaalta ratkaisu pidentää aseman alikulkua-

Lujatalon suunnitelmassa koko kilpailualueella on rakennusoikeutta 41.900 kem², josta asuntoja 38.700 kem² ja liiketilaa 3 200 k-m². Autopaikkoja on tonteilla 473 kpl, jotka pääosin sijaitsevat maanalaisissa pysäköintilaitoksissa.

YIT Rakennus Oy:n ehdotuksessa perusideana ovat VIII-kerroksiset asuintornit ja niiden jalustaosiin sijoittuvat yksikerroksiset liiketilat. Matalat liikerakennukset rajaavat kävelyreittejä ja aukioita. Näin muodostuu miellyttäviä Korson keskustalle ominaisia kaupunkitiloja. Ratkaisu soveltuu vaiheittaiseen rakentamiseen. Maakotkantien länsipuoli vaatii jatkokehittelyä, jottei pysäköinti hallitsisi kaupunkikuvaa.

Pysäköintiratkaisuna on ydinkeskustassa pysäköintitalo ja muualla pääosin maantasopysäköinti. Ratkaisu on maanalaista pysäköintiä realistisempi Korsossa. Lumon pohjoispuolisessa korttelissa ei ole hyödynnetty olevaa pysäköintitaloa.

Linja-autotermiinaalin sijoittuminen katujen varsille ei ole hajanaisuudessaan hyvä ratkaisu.

YIT:n suunnitelmassa koko kilpailualueella on rakennusoikeutta 28 000 k-m², josta asuntoja 24.500 kem² ja liiketiloja 3 500 k-m². Autopaikkoja on 274 kpl, joista 202 pysäköintitalossa ja 72 maan tasossa.

Kari Tumanoffin ehdotus sisältää paikoin kiinnostavia yksityiskohtia, mutta koko kilpailualueesta ei ole esitetty kokonaissuunnitelmaa. Ehdotus on luonnosmainen eikä rakennusten arkkitehtuuria ole mietitty.



Korson keskustan suunnittelua ei voida jatkaa pelkästään yhden kilpailuehdotuksen pohjalta, mutta Lujatalo Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n suunnitelmien parhaita puolia yhdistämällä päästään hyvään ratkaisuun. Korson keskeisen osan suunnittelun pohjaksi ehdotetaan YIT Rakennus Oy:n suunnitelman mukaista asuinpistetalojen ja niiden jalustojen liiketilojen mukaista ratkaisua. Jatkotyössä tutkitaan Lujatalon ehdotuksen pohjalta linja-autotermiinalin sijoittaminen mahdollisimman lähelle asemaa oikaisemalla Urpiaisentietä. Keskustan reunoilla sijaitsevien tonttien jatkosuunnittelu esitetään Lujatalo Oy:n ehdotuksen perusteella.

Lujatalolle esitetään varattavaksi kilpailuohjelman mukainen ns. Korsotalon tontti 81115/3 (kilpailuehdotuksessa 4.000 kem²) sekä Lumon pohjoispuolelta kortteli 81101 ja siihen liittyvä pohjoinen LP-alue (kilpailuehdotuksessa 4.500 kem²). YIT:lle esitetään varattavaksi keskustasta kortteli 81107 (kilpailuehdotuksessa 5.200 kem²) sekä eteläinen LP-alue (kilpailuehdotuksessa pysäköintialue). Kilpailuohjelman mukaisesti tonttien myyntihinta tullaan määrittämään neuvottelumenettelyllä. Muutoin luovutuksessa noudatetaan kaupungin hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotontin luovutusehtoja

Kilpailuohjelman mukaan kilpailun voittajalla on oikeus ostaa kaupungilta Hiekkaharjusta kaavoitettavana oleva kerrostalotontti. Korson suunnittelua jatketaan kuitenkin sekä Lujatalon että YIT:n ehdotusten pohjalta. Tämän vuoksi esitetään, että molemmille luovutetaan tontti kilpailualueen ulkopuolelta. YIT:lle esitetään myytäväksi kilpailuohjelman mukainen Hiekkaharjun kerrostalotontti (5.000 kem²). Tontin asemakaavamuutos ei ole vielä voimassa. Kaavamuutos tulee kuitenkin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 22.9.2014. Mikäli kaavamuutos ei tule voimaan, YIT:lle esitetään jokin toinen asuntorakentamiskohde. Lujatalolle esitetään myytäväksi Simonkylän Malminniitystä kerrostalokohde, joka muodostuu yhdestä kokonaisesta kerrostalotontista (2.050 kem²) ja tontinosasta (noin 695 kem²).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 18

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle hyväksyttäväksi, että

- a) Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajia ovat Lujatalo Oy:n sekä YIT Ra- kennus Oy:n kilpailuehdotukset.
- b) Lujatalo Oy:lle annetaan suunnitteluvaraus Korsosta kilpailuohjelman mukaiselle tontille 81115/3 sekä korttelille 81101 ja pohjoiselle LP-alueelle siten, että viimeksi mainitun kohteen autopaikat si- jaitsevat pääosin ns. Lumon pysäköintilaitoksessa. Varaus on voimassa 31.12.2015 asti.
- c) YIT rakennus Oy:lle annetaan suunnitteluvaraus Korsosta kilpailuohjelman mukaiselle korttelille 81107 ja eteläiselle LP-alueelle siten, että linja-autotermiinalin suunnittelua jatketaan Lujatalo Oy:n kilpailuehdotuksessa esitetyistä lähtökohdista. Varaus on voimassa 31.12.2015 asti.
- d) Päätetään myydä YIT Rakennus Oy:lle Hiekkaharjusta perustettavan yhtiön lukuun 2.004.200 euron kauppahinnalla kaavamuutosehdotuksen mukainen tontti 1 korttelista 60063, joka muodostuu kiin- teistöiden 92-421-3-39, 92-884-1-11, 92-421-3-124, 92-421-3-45 määräaloista. Kauppahinta on voimassa vuonna 2014. Mikäli kauppa tehdään vuonna 2015, kauppahinta määräytyy siten, että val- tion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavaa enimmäistontinhintaa korotetaan 20 %:lla. Muutoin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asun- totontin luovutusehtoja. Kaupan edellytyksenä on asemakaavamuutoksen voimaantulo. Kauppa on tehtävä viimeistään 31.3.2015.
- e) Päätetään myydä Lujatalo Oy:lle Simonkylän Malminniitystä perustettavan yhtiön/perustettavien yh- tiöiden lukuun noin 5.229 m²:n määräala kiinteistöstä 92-421-5-612. Määräala muodostaa vireillä olevan tonttijaon mukaisen noin 3.743 m²:n tontin 8 korttelissa



65102 ja noin 1.486 m²:n tontin osan tontista 7 samassa korttelissa. Luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutusehtoja. Kauppa on tehtävä viimeistään 31.3.2015.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma
- Lujatalo Oy:n kilpailuehdotus
- YIT Rakennus Oy:n kilpailuehdotus
- Kartta suunnitteluvarauksesta Lujatalo Oy:lle ja YIT Rakennus Oy:lle
- Kartta Lujatalo Oy:lle myytävästä kiinteistöstä Simonkylän Malminniitystä
- Kartta YIT Rakennus Oy:lle myytävästä kiinteistä Hiekkaharjussa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: projektijohtaja Heikki Virkkunen, puh. 040 8308131
asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 050 3029028
(etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KORSON KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

3.2.2014 – 9.5.2014



Korson keskustaa Merikotkantien ja Korsonpolun (entinen Korsontie) risteyksessä. Etualalla rakennustyömaa, jossa seisoo eläkkeellä oleva kunnanjohtaja Lauri Korpinen. Kuvausvuosi 1964. Kuva Mauno Mannelin Vantaan kaupunginmuseo.

SISÄLTÖ

1. KILPAILUKUTSU
2. KILPAILUTEHTÄVÄ – YLEISPIIRTEINEN SUUNNITELMA KORSON KESKUSTASTA
3. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET
4. VOITTAJILLE LUOVUTETTAVAT TONTIT KILPAILUALUEELTA
5. KILPAILUN VOITTAJAN OIKEUS OSTAA KERROSTALOTONTTI HIEKKAHARJUSTA
6. KILPAILU JA KILPAILUN KULKU
 - 6.1 Kilpailuun osallistuminen, kilpailuaika, kilpailutehtävän esittelytilaisuus
 - 6.2 Arviointiryhmä ja kilpailun sihteeri
 - 6.3 Tulosten julkaisu
 - 6.4 Kilpailun jatkotoimenpiteet
 - 6.5 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus
 - 6.6 Kilpailun säännöt
7. KILPAILUTEKNISET TIEDOT
8. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET
9. LÄHTÖTIE TOJA KORSON KESKUSTA

1. KILPAILUKUTSU

Vantaan kaupunki järjestää Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailuun osallistujan on laadittava yleispiirteinen maankäytön suunnitelma Korson keskustasta.

Kaupunki omistaa keskustassa 5 tonttia/rakentamiskohdetta. Kilpailun voittaja saa valita neuvottelumenettelyllä 2-3 kaupungin tonttia toteutettavakseen. Kilpailussa toiseksi tullut saa valita sen jälkeen seuraavat 2-3 tonttia. Lisäksi voittaja saa oikeuden ostaa kaupungilta Hiekkaharjasta parhaillaan kaavoituksen kohteena olevan kerrostalotontin. Mikäli Hiekkaharjun tontin kaavoitus pitkittyy, kaupunki tarjoaa kilpailun voittajalle ostettavaksi vaihtoehtoisen asuntotontin toisaalta.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tulosalueet kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut ja kuntatekniikan keskus.

2. KILPAILUTEHTÄVÄ – YLEISPIIRTEINEN SUUNNITELMA KORSON KESKUSTASTA

Kilpailun tavoitteena on luoda Korson keskustasta omaperäinen ja korkeatasoinen kaupungin-osan keskus, jossa asuminen, kauppa ja muut keskustatoiminnot limittyvät. Suunnitelman tulee luoda kaupunkikeskustamaista ilmettä niin rakennusten kuin julkisten ulkotilojen suhteen. Liikennratkaisun tulee olla toimiva.

Tarkoituksena on saada Korson keskustaan lisää asukkaita ja monipuolisia palveluita. Tähän päästään tehokkaalla asuntorakentamisella, johon liittyvät mm. kivijalkakaupat ja toimitilat. Pysäköinti tulee sijaita pääosin maanalaisissa ja/tai maanpäällisissä pysäköintilaitoksissa.

Kaupungin kiinteistöillä sijaitsevat rakennukset on mahdollista purkaa. Yksityisten omistamien rakennusten purkaminen tai säilyttäminen ratkaistaan kilpailun tuloksen perusteella tehtävän asemakaavamuutoksen yhteydessä sekä rakennusten omistajien kanssa käytävissä neuvotteiluissa.

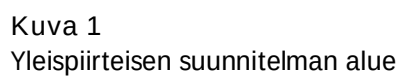
Keskustaan tulee sijoittaa linja-autotermiinaali ja taksiasema. Trafex Oy on tehnyt linja-autotermiinaalista vaihtoehtotarkasteluja, jotka on esitetty kilpailuasiakirjoissa. Terminiinissa tarvitaan 8 laituripaikkaa ja 4 pikapysäköintipaikkaa sekä 15 taksipaikkaa. Terminiin tulee toiminnallisesti soveltua HSL:n liityntälinjastoon. Linja-auto- ja taksimatkestajilla tulee olla helppo yhteys juna-asemalle.

Urpiaisentie ja Korson tie ovat alueen pääkatuja. Maakotkantietä ei saa muuttaa pääasialliseksi läpiajoväyläksi. Tarkistukset kaavanmukaisiin katualueisiin ovat mahdollisia.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava, jota tullaan muuttamaan kilpailun perusteella.

Kilpailuehdotuksessa käytettävät autopaikkamäärät:

- | | | |
|---|--|-------------------------|
| - | Asuinkerrostalot | vähintään 1 ap/130 kem2 |
| - | Erilliset liikekiinteistöt | vähintään 1 ap/ 35 kem2 |
| - | Toimistot | vähintään 1 ap/ 50 kem2 |
| - | Kerrostalojen alakerrassa sijaitsevien liiketilojen autopaikkamäärät ratkaistaan asemakaavoituksen yhteydessä. | |



3. KILPAILUEHDOTUSTEN ARVOSTELUPERUSTEET

Kilpailu ratkaistaan ehdotusten kokonaisidean, laatuarvioinnin, toiminnallisuuden ja toteuttamiskelpoisuuden perusteella.

Lisäksi suunnitelmien arviointi keskittyy seuraaviin osatekijöihin:

- Toteutuuko kaupunkikeskustamainen ilme
- Tukeeko suunnitelma Korson omaleimaista kaupunkikuvaa
- Julkisen ulkotilan ilme ja toiminnallisuus
- Rakentamisen määrä ja laatu
- Pysäköintiratkaisu ja liikennejärjestelyt
- Linja-autotermiinalin ja taksiaseman toimivuus
- Suunnitelman aiheuttamat kustannukset muulle kaupunkirakentamiselle

4. VOITTAJILLE LUOVUTETTAVAT TONTIT KILPAILUALUEELTA

Kaupunki omistaa kilpailualueella 5 tonttia/rakennuskohdetta, jotka tullaan luovuttamaan suunnittelukilpailun voittajille.

Kaikki tontit myydään. Myyntihinta määritellään neuvottelumenettelyllä luovutuksen saajien kanssa ottaen huomioon kunkin tontin toteuttamisolosuhteet mm. pysäköintijärjestelyiden suhteen.

Luovutettavat kohteet on esitetty alla olevassa luettelossa sekä kuvassa 2. Luettelossa olevat pinta-alat ovat voimassaolevan asemakaava mukaisia kuten myös kuvan 2 tonttien ja rakennuskohteiden rajaukset. Kilpailun tuloksen perusteella laadittavassa asemakaavassa korttelien ja tonttien rajat voivat muuttua. Tällöin luovutuksen kohteet sekä pinta-alat muuttuvat vastavasti.

Eteläinen LP-alue

- Pinta-ala 3.675 m²
- Alueen pohjoisosasta kaupunki on vuokrannut noin 500 m²:n alueen kioskia varten. Vuokra-aika päättyy vuonna 2023. Vuokra-alueella sijaitsee vuonna 1990 valmistunut 200 kem²:n kioskirakennus.
- Alueen eteläosassa sijaitsee ajoluiska, josta on kulku tontilla 81112/2 sijaitsevan S-Marketin alla olevaan pysäköintilaitokseen. Samoin eteläisellä LP-alueella sijaitsee maantasossa 23 kpl S-Marketin autopaikkoja. Suunnitelmassa tulee turvata kulku pysäköintilaitokseen sekä esittää korvaavat S-Marketin autopaikat, mikäli esitettyssä suunnitelmassa ne poistuvat. Ajoluiska ja S-Marketin maanpäälliset autopaikat on esitetty kilpailuasiakirjoissa.
- Alueen pohjoisosasta kaupunki on vuokrannut 500 m²:n alueen kioskia varten vuoteen 2023 saakka. Vuokra-alue on esitetty kilpailuasiakirjoissa.

Kortteli 81107

- Pinta-ala 3.620 m²

Kortteli 81104,

- Pinta-ala 899 m²

Kortteli 81101 ja pohjoinen LP-alue

- Pinta-ala yhteensä 2.205 m²
- Kortteli ja LP-alue muodostavat yhden kokonaisuuden. Tämän kohteen pysäköintiin voidaan varata noin 50 autopaikkaa Urpiaisentien toisella puolella sijaitsevasta pysäköintilaitoksesta, joka sijaitsee LPY-tontilla 81102/2. Tämän lisäksi pysäköintiä voi myös olla omalla tontilla (kortteli 81101 ja LP-alue). LP-alueelle ei tarvitse osoittaa yleistä pysäköintiä.

Tontti 81115/3

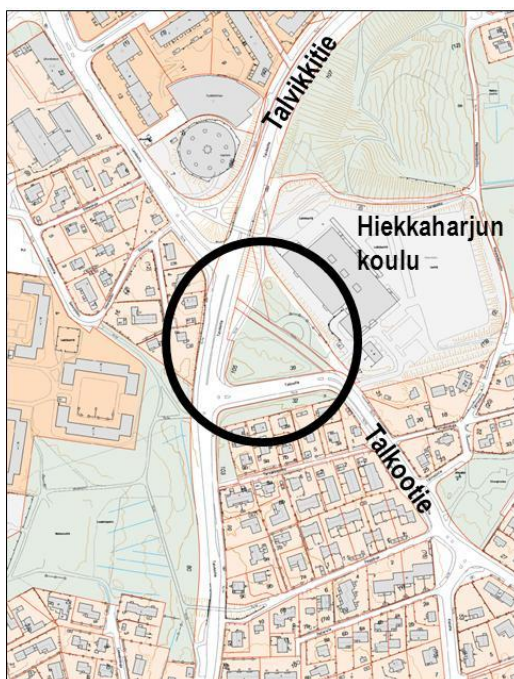
- Pinta-ala 1.552 m²

5. KILPAILUN VOITTAJAN OIKEUS OSTAA KERROSTALOTONTTI HIEKKAHARJUSTA

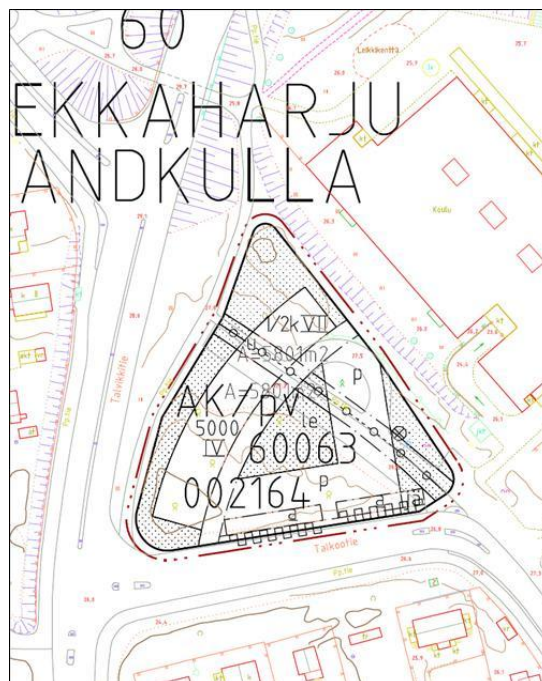
Kilpailun voittaja saa oikeuden ostaa kaupungilta Hiekkaharjusta parhaillaan kaavoituksen kohteena olevan kerrostalotontin. Tarkoituksena on, että kaupunki asettaa kaavamuutosehdotuksen nähtäville helmi- maaliskuussa ja kaavamuutos on kaupunginvaltuuston käsittelyssä vuodenvaihteessa 2014/2015. Mikäli Hiekkaharjun tontin kaavoitus pitkittyy, kaupunki tarjoaa kilpailun voittajalle ostettavaksi vaihtoehtoisen asuntotontin toisaalta.

Hiekkaharjun tontti sijaitsee Talvikkitien ja Talkootien risteyksessä Hiekkaharjun koulun vieressä. Kaavamuutoksen nro on 002164. Kaavamuutosehdotuksessa tontin rakennusoikeus on 5.000 kem2 ja kerrosluku IV-VII.

Tontin myyntihinta on ARA-hinta + 20 %. Tontille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa.



Kuva 3
Hiekkaharjun tontin sijainti



Kuva 4
Kaavamuutosluonnos nro 002164

6. KILPAILU JA KILPAILUN KULKU

6.1 Kilpailuun osallistuminen, kilpailuaika, kilpailutehtävän esittelytilaisuus

Kilpailu on avoin. Kilpailukutsu julkaistaan Vantaan kaupungin internetsivuilla. Lisäksi tieto kilpailun alkamisesta lähetetään Vantaan kaupungin tiedossa oleville tonttitarjonnasta kiinnostuneille tahoille. Kilpailuehdotuksen voivat jättää myös useammat toimijat yhdessä.

Kilpailuaika on 3.2.2014 – 9.5.2014.

Kilpailijoille järjestetään 13.2.2014 klo 9.00 tilaisuus, jossa kaupunki esittelee kilpailutehtävän ja sen tavoitteet. Tilaisuus järjestetään Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan kokoushuoneessa 447 osoitteessa Kielotie 28, 01300 Vantaa.

Kilpailuun osallistujien on ilmoitettava viimeistään 28.2.2014 osallistumisestaan kilpailuun Vantaan kaupungille sähköpostilla vesa.karisalo@vantaa.fi

Kilpailijoilla on oikeus 20.3.2014 asti esittää kilpailua koskevia kysymyksiä sähköpostilla vesa.karisalo@vantaa.fi otsikolla "Korsokilpailu".

Arvosteluryhmä lähettää kaikki esitetyt kysymykset ja vastaukset kaikille kilpailuun osallistuville sähköpostilla 1.4.2014 mennessä.

Kilpailuehdotukset on toimitettava viimeistään 9.5.2014 klo 15.00 osoitteeseen Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa. Lähetys on varustettava maininnalla "Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu". Kilpailun järjestäjä ei vakuuta eikä palauta kilpailuehdotuksia.

Kilpailuun osallistujille varataan tilaisuus esitellä kilpailutyönsä ehdotusten luovutuksen jälkeen.

6.2 Arviointiryhmä ja kilpailun sihteeri

Kilpailuehdotukset arvioi maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan virkamiehistä koostuva arviointiryhmä. Arviointiryhmä käyttää tarvittaessa asiantuntijoita.

Arvioinnista laaditaan pöytäkirja. Kilpailun sihteerinä toimii aluearkkitehti Vesa Karisalo.

6.3 Tulosten julkaisu

Tavoitteena on, että kaupunginhallitus päättää voittajasta kesäkuussa 2014, jonka jälkeen tulokset julkaistaan. Tieto kilpailun ratkaisusta lähetetään kullekin osallistujalle.

6.4 Kilpailun jatkotoimenpiteet

- Kaupunginhallitus
 - päättää kilpailun voittajan sekä toiseksi sijoittuneen sekä harkintansa mukaan muut sijat (jäljempänä voittaja).
 - tekee suunnitteluvarauksen kilpailun voittajalle.
 - tekee suunnitteluvarauksen Hiekkaharjussa sijaitsevasta kerrostalokorttelista 92-60-63 kilpailun voittajalle.
- Kilpailun voittaja osallistuu asemakaavamuutoksen laadintaan kilpailuehdotuksen pohjalta.
- Kaupunki myy tontit suunnitteluvarauksen saaneille asemakaavamuutoksen voimaantulon jälkeen noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Kaupunki pidättää oikeuden hylätä kaikki tarjoukset tai pyytää niihin tarkistuksia. Kaupunki ei vastaa osallistujille mahdollisesti syntyvistä vahingoista, mikäli kaupungin päättävä elin aikanaan päättää olla myymättä tontin tai mikäli päättävän toimielimen myyntipäätös ei tule lainvoimaiseksi. Mikäli kohteiden rakentaminen viivästyy tai peruuntuu, kaupunki ei vastaa miltei osin kilpailuehdotuksen tekijöille aiheutuneista kustannuksista.

6.5 Asiakirjajulkisuus ja kilpailuehdotusten käyttöoikeus

Päätöksenteon jälkeen asiakirjat ovat pääsääntöisesti julkisia viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain perusteella. Mikäli asiakirjoihin sisältyy liike- ja ammattisalaisuuksia, tulee ne eritellä ja ilmoittaa selkeästi. Kaupunki kuitenkin noudattaa asiakirjojen julkisuuden osalta viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia.

Kilpailun järjestäjillä on oikeus käyttää kilpailuaineistoa tekijätietoineen esittely-, näyttely- ja julkaisutarkoituksiin. Ehdotusasiakirjoihin liittyvien tekijän- sekä käyttö- ja keksijänoikeuskysymysten osalta noudatetaan voimassa olevaa lainsäädäntöä.

6.6 Kilpailun säännöt

Kilpailussa noudatetaan tämän kilpailuohjelman mukaisia sääntöjä, jotka kilpailija osoittaa hyväksyvänsä osallistuessaan kilpailuun.

7. KILPAILUTEKNISET TIEDOT

Kilpailuasiakirjat ovat ladattavissa aineistopankista kaupungin nettisivuilta osoitteesta http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

Kilpailuasiakirjoihin kuuluu seuraava liiteaineisto:

- Kilpailuohjelma (pdf)
- Kantakartta ja kiinteistöt (pdf 1:2000 A3, dwg)
- Ote alueen ajantasa-asemakaavasta (pdf 1:2000 A3, dwg/tif)
- Kairauspistekartta, maaperäkartta (pdf 1:2000,dwg)
- Laserkeilausaineisto (xyz/las)
- Johtokartta (pdf 1:2000 A3, dwg)
- Viistoilmakuva, vuosi 2011 (jpeg)
- Ortokuvakartta, vuosi 2013 (pdf 1:2000 A3, tif)
- Ortokuvakartta + kiinteistöt, vuosi 2013, (pdf 1:2000 A3, tif)
- Yleiskaavakartta (pdf 1:2000 A3, dwg)
- Korso, keskustan toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma. Raportti 22.4.2010. A-Konsultit Oy (pdf)
- Trafex Oy:n suunnitelmaluonnos linja-autoterminalista ja taksiasemasta (pdf)

Kilpailijat voivat lisäksi hyödyntää kartta- ja rekisteriaineistoa osoitteesta kartta.vantaa.fi

8. EHDOTUKSEN LAADINTAOHJEET

Kilpailuaineisto tulee lähettää sekä paperitulosteena, että CD-levykkeellä pdf-muodossa. Mittakaavallisiin esityksiin on liitettävä mittakaavajana. Paperitulosteita tulee olla neljä sarjaa ja paperikoon maksimikoko on A3. Kilpailuehdotuksen tulee sisältää seuraavat dokumentit.

Korson keskustan yleispiirteinen suunnitelma

- kilpailuehdotuksen selostus
- yleissuunnitelma ja liittyminen ympäristöön 1:2000
- asemapiirustus 1:1000 kahdessa osassa (katso rajaus kilpailuasiakirjoista)
- leikkauspiirroksia 1:500
- viistokuvaus
- julkisivutarkastelu suunnitteluratkaisun kannalta oleellisista kohdista
- halutessaan kilpailuun osallistuja voi esittää muuta havainnollistavaa aineistoa

9. LÄHTÖTIE TOJA KORSON KESKUSTASTA

Korso on yksi Vantaan keskuksista. Korson kaupunginosassa asuu 7.400 asukasta ja Korson suuralueella 30.000 asukasta. Keskustan vanhimmat liikerakennukset ovat peräisin 1960-luvulta, jonka jälkeen keskustaa on rakennettu 2000-luvulle saakka. Uusin rakennus on monitoimitalo Lumo, jossa sijaitsevat mm. kirjasto, yhteispalvelupiste, musiikki- ja aikuisopisto, kuvataidekoulu, ravintola, lukio, Lumo-sali, liikuntahalli ja kokoustilat saunoineen. Keskustassa sijaitsee myös kirkko ja seurakuntakeskus.

Korson keskustan kaupunkikuva on matala, sekoittunut ja omaleimainen. Keskustassa sijaitsee useita elintarvikekauppoja, apteekki, pankkeja, ravintoloita ja monia yrityksiä. Asukkaiden määrä Korson keskustassa ei ole kovin suuri.

Kaavatilanne

Maakuntakaavassa sekä yleiskaavassa Korson keskusta on keskustatoimintojen aluetta. Kilpailualueella on voimassa asemakaava, jota voidaan muuttaa kilpailun tuloksien perusteella.

Joukkoliikenne

Korson asemalla pysähtyvät VR:n lähiliikennejunat K, N ja T. Päivittäin 8.400 matkustajaa käyttää Korson asemaa. Määrä on toiseksi suurin Vantaalla Tikkurilan aseman jälkeen. Nykyisin linja-autojen pysäkit sijaitsevat hajautetusti Urpiaisentien ja Korsontien varrella. Linja-autoreitit kulkevat mm. Helsingin keskustaan, Mellunmäkeen, Myyrmäkeen, Tikkurilaan, Mikkoilaan, Peijakseen, Kulomäkeen, Vallinojaan, Leppäkorpeen ja Nikinmäkeen.

Vuonna 2015 siirrytään Kehäradan avauduttua liityntäliikenteeseen koko Vantaalla, jolloin Korson kautta kulkee nykyistä enemmän linjoja. Tämän vuoksi uusi linja-autotermiinaali tulee tarpeelliseksi.

Ajoneuvoliikenne

Korson keskusta sivuaa kaksi pääkatua, Urpiaisentie ja Korsontie. Liikennemäärät ovat Urpiaisentiellä 9.000 ajon/vrk ja Korsonttiellä 5.000 ajon/vrk (Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2012, Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus).

Jalankulku ja pyöräily

Korson keskustan jalankulku- ja pyöräily-ympäristöä hallitsee Korsonpolku, joka päättyy Korsonaukioon ja jatkuu radan alitse itään yhdistäen Korson keskustan Metsolaan. Korsonpolku on ollut osa Korsontietä 1970-luvun lopulle saakka, jolloin Korsontien linjaus keskustassa siirrettiin etelämmäksi ja vanha linjaus muutettiin Korsonpoluksi. Korson keskusta on rakentunut Korsontien ympärille. Reitti kohtaa Korsonaukiolla etelä-pohjoissuuntaisen vahvan kevyen liikenteen akselin Maakotkantieltä Merikotkantielle.









KORSON KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA
TONTINLUOVUTUSKILPAILU

”VIA KORSO”

YLEISTÄ

Ehdotuksella luodaan omaleimainen, korkeatasoinen ja elinvoimainen kaupunginosan keskus, joka koetaan viihtyisänä, turvallisena ja toimintoiltaan monipuolisena . Tähän sisältyy alueen toimitilojen ja palvelujen lisääminen ja parantaminen mm. kivijalkakaupoilla, kaupunkikuvan yhtenäistäminen, kohtaamispaikkojen luominen sekä asuntojen tehokas rakentaminen keskustan julkisen raide-, bussi- ja taksiliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen siten, että asuminen, toimisto-, kauppa ja muut keskustatoiminnat liittyvät toisiinsa joustavasti ja toimivasti.

RATKAISUPERIAATTEET

Uusimuotoinen keskus sijoittuu alueen nykyisten kaupallisten palvelujen tonteille. Tavoitteena on tehokas rakentaminen, joka ohjaa rakentamista kohti yhtenäistä keskustaa. Suunnitelmassa on esitetty vaiheistussuunnitelma, jossa 1. vaihe rakennetaan kaupungin maalle ja 2. vaihe yksityisten tonteille.

Suunnitelman ytimenä on kolmesta umpikorttelista muodostuva korttelirakenne. Korttelit muodostavat kaupunkimaista katutilaa aikaansaaden keskustamaisen yleisilmeen , samalla avauttuen sisäpihoiksi muodostaen moni-ilmeisen jalankulkukeskustan. Eri suuntiin risteävät kevyenliikenteen reitit yhtyvät uudella keskusaukiolla, piazzalla, josta muodostuu alueen toiminnallinen polttopiste. Urpiaisentien oikaisulla on aikaansaatu yhtenäinen katujulkisivu, jossa olemassa olevat rakennukset limittyvät uusiin kortteleihin.

Liiketilat avautuvat suoraan kävelyaukioiden ja -torien välityksellä jalankulkumiljööseen. Liike-, toimisto- ja palvelutilojen yläpuolelle sijoittuu etelään ja länteen avautuvia asuntoja.

Pysäköinti on sijoitettu pääosin rakennusten ja pihojen alle, mikä mahdollistaa tehokkaamman korttelirakenteen sekä viihtyisän jalankulku- ja pihaympäristön.

Liikenteen, kadunvarsipysäköinnin, taksiaseman ja bussiterminaalin uudelleen järjestäminen tuo selkeyttä. Matkakeskuksen sijoittuminen radanvarteen vapauttaa keskustan rakentamiselle, samalla eri ajoneuvo- ja kevyen liikenteen sekoittumattomuus tuo turvallisuutta.

KORTTELIRAKENNE JA MASSOITTELU

Rakennusten massoittelu on yhdistetty mittakaavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan, siten, että Korsontien ja Urpiaisentien risteystä on korostettu mm. yksi-kaksikerros kattoasunnoilla tai loft-asunnoilla. Korotetut , kaarevat massat muodostavat Korson portin radalle päin. Uudisrakennukset ovat pääosin neljä-viisi kerroksisia, joissa eri luonteiset liike- ja asuntokerrokset yhdistävät koko keskustakorttelin yhtenäisellä julkisivunauha aiheella.

Kilpailualueen pohjoisosan kortteli 81110/Pohj.LP-alue/suunnittelualue 7, muodostaa itsenäisen kokonaisuuden ja kadunpäätenäkymän Urpiaisentielle.

Kilpailualueen länsiosan, kortteli 81115/3/suunnittelualue 6, muodostaa myös itsenäisen kokonaisuuden. Rakennus toimii muotonsa ja korkeutensa vuoksi kokonaissommitelman osana porttina länsisuunnasta Korson keskustan tuleville.

KAUPUNKIKUVA JA MAISEMA

Suunnitelman yhtenä tavoitteena on ollut arkkitehtuuriltaan selkeiden ja linjakkaiden uusien keskustakortteleiden luonteva liittyminen Korson nykyisen kaupunkirakenteen mittakaavaan ja arkkitehtuuriin.

Kaupallisessa mielessä tavoitteena on hyvä saavutettavuus ja näkyvyys. Suunnitelmassa asuntoja on noin 420 kpl/ 38700 kem2 ja liiketiloja 3200 kem2.

Julkisivujen selkeä aukotus korostaa yhtenäisiä muuripintoja. Kadunpuolen julkisivujen materiaalina on värillinen rappaus, joiden väri voi vaihdella taloittain. Korttelin sisäpuolen julkisivut ovat valkoiseksi rapattuja. Ensimmäinen kerros kivijalkakauppoineen erottuu yläpuolen asunnoista kestävllä kivimateriaaleilla ja tummemmilla väreillä. Aukiolle päin avautuvien ylimmän kerroksen asuntojen julkisivut ovat sisäänvedettyjä ja puun värisiä. Korotetut ja hiukan julkisivupinnasta sisäänvedetyt kaupunkiasunnot Korsontien päätteenä on verhoiltu puuverhouksella.

LÄHIYMPÄRISTÖ - TORI, PIHAT

Jalankulkuakselistot muodostavat uuden keskustan reitistön, jota rajaavat kivijalkakaupat, viihtyisät ravintolat, liike-, palvelu- ja toimitilat.

Korson keskuksen ytimen muodostaa uusi aukio, Piazza, jonka ympärille kaupalliset ja ei kaupalliset palvelut ryhmittyvät: kirkko, seurakuntasali, Lumo, liiketilat ja asunnot. Viihtyisä aukio jäsentää ja elävöittää keskustaa ja toimii kaupunginosan olohuoneena. Suunnitelman myötä keskustan palvelut monipuolistuvat ja paranevat, viihtyvyys ja turvallisuus lisääntyvät. Tori voi toimia tulevaisuudessa katsomona Lumon seinään heijastettaville elokuville, kaupallisena torina ja vireän kohtaamispaikkana.

Korson keskusta sijaitsee ihanteellisesti vehreän keskustapuiston, vanhan asemapuiston ja vihreän leikkipuiston vieressä. Puistot tuovat lisäarvoa, viihtyvyyttä ja omaleimaisuutta. Suunnitelmassa asuntojen parvekkeet, vihreät kansipihat ja kattopihat korttelirakenteen keskellä korvaavat tavanomaisen vihreän pihan. Tilavat korttelipihat jäsentyy yksityisiksi, puolijulkisiksi ja julkisiksi tiloiksi, jäsennystä hienosäädetään kasvillisuudella ja kiveyksillä.

KADUT, LIIKENNE, HUOLTO JA PYSÄKÖINTI

Keskustasuunnitelman kevyen liikenteen pääakselit ovat pohjois-eteläsuuntainen Maakotkantie / Merikotkantie ja asema-alueen ali ja koko keskustan läpi kulkeva itä-länsi suuntaisen Korsonpolku. Maakotkantie muuttuu uudessa keskustakorttelissa kävelykaduksi ja julkiseksi kokoontumis- ja toritilaksi.

Alueen 2 ulkonurkkaan on mahdollisuus rakentaa 700m2 lähiruokakauppa, jonne asiakkaat ohjataan eteläsivulta alikulkuväylän vierestä ja huolto rakennuksen pohjoispuolelta. Muiden pienliikkeiden huolto on järjestetään torilta tai suoraan kadulta.

Pysäköinnin määrä on laskettu suunnitelmassa ohjelman mukaan 1ap/130askem2, 1ap/35Ikem2, vieraat 10%. Lyhytaikaista lähipysäköintiä on järjestetty torille 43 autolle. Korsontien varteen on lisätty kadunvarsipysäköintiä 12 autolle. Polkupyörille on varattu katoksellista pysäköintiä radan alle, bussiterminaaliin ja Lumon viereen 200pp.

Keskustakortteleiden pysäköinti on järjestetty ajorampin kautta maanalaisena pysäköintihallina, ajo Korsontien ja Maakotkantien risteyksestä. Suunnitelmassa on jätetty halliin ylimääräisiä autopaikkoja väljempää asuntopysäköintiä tai mahdollista liityntäpysäköintiä varten. Ratkaisu mahdollistaa tehokkaamman korttelirakenteen , viihtyisän jalankulku- ja pihamiljöön.

Suunnittelualueen 3 pysäköinti on esitetty maanalaisena pysäköintihallina, jonne ajo tapahtuu S-marketin pysäköintikellarin kautta ja ulosajo uuden olemassa olevan rampin viereen toteutettavan ajoluiskan kautta. S-marketin maantasopysäköinnit (23ap) säilyvät nykyisellä paikalla. Lisäksi S-marketille osoitetaan lisäpaikoitusta uudesta pysäköintihallista.

LINJA-AUTOTERMINAALI

Terminaalin paikaksi esitetään Urpiaisentie osaa aseman vierestä. Suunnitelmassa olemme sijoittaneet matkakeskuksen, sisältäen bussiterminaalin, taksiaseman, lepotilat, hissin ja portaat, radan varteen. Samalla vapautui rakennusalaa keskustakorttelissa ja liikenteelliset toiminnat eivät sekoitu keskuksen toimintaan. Matkakeskuksen sijainti näkyvyydeltään ja saavutettavuudeltaan on keskeinen sille sovitettavien toimintojen kannalta.

Ehdotuksessa on päädytty esittämään Urpiaisentien oikaisua Lumon suuntaisesti. Nykyiseen Korsontien ja Urpiaisentien risteykseen on esitetty kiertoliittymää liikenteen sujuvuuden varmistamiseksi.

Kts. Liikenteellisten ratkaisujen arviointi

” VIA KORSO ” EHDOTUKSEN LIIKENTEELLISTEN RATKAISUJEN ARVIOINTI

YLEISTÄ

Kilpailuehdotus ”Via Korso” perustuu liikenteellisesti siihen, että radan varteen nykyisen Korson rautatieaseman viereen muodostuu luonnollinen matkakeskus. Matkakeskuksessa raide-, bussi-, taksi- ja saattoliikenne kohtaavat liikenteellisesti toimivassa ympäristössä. Näin saadaan matkustajien kävelymatkat minimoitua ja erityisesti kevytliikenteen liikenneturvallisuus varmistettua, koska turhia kadunylityksiä ja muita konfliktipisteitä on mahdollisimman vähän.

Katujärjestelyjen olennaisin muutos on Urpiaisentien ja Korsontien liittymän muuttaminen kiertoliittymäksi. Ratkaisu sopii hyvin Korson keskustan liikenneympäristöön, sillä Urpiaisentien viereiset liittymät Peltomyyränkujalle (pohjoisessa) ja Kotkankaulalle (etelässä) ovat jo nykyisin kiertoliittymiä. Uusi kiertoliittymän halkaisija on noin 13-15 metriä ja se on yliajettavaa tyyppiä. Lisäksi liittymän ulkoreunat ja liikenteenjakajat tehdään tarpeen mukaan yliajettaviksi. Kiertoliittymä on tarkoituksella pyritty pitämään pienenä, koska se sopii isoa liittymää paremmin keskustaympäristöön ja on liikenneturvallinen pitäen ajonopeudet pieninä.

Katujen ajotilan (ajoradat) leveys on 7,0 metriä ja linja-autopysäkkien leveys on 2,5 - 3,0 metriä. Jalkakäytävät ja kevytliikenneväylät ovat minimissään 3,0 metriä leveitä. Em. arvot tarkentuvat seuraavissa suunnitteluvaiheissa.

Tonteille sekä pysäköintialueille ja- laitoksiin on järjestetty sujuvat liittymät katuverkolta

Korson keskustan rakentuminen tapahtuu vaihteittain. Grilli-kioskin ja muiden ko. tontin liikkeiden liikennejärjestelyt ja S-marketin pihan pysäköintipaikat säilyvät nykyisellään sopimuskautensa loppuun. Ensimmäisessä ja toisessa vaiheessa säilyvät myös S-marketin nykyiset tonttiliittymät. S-marketin pihan alle toteuttaavaan parkkihalliin ajetaan nykyistä luiskaa pitkin ja sieltä voidaan poistua joko nykyistä luiskaa käyttäen tai uutta, nykyisen viereen toteutettavaa, pitkin. Lumon edessä olevat liiketalot sekä Lumon pyöräparkki voivat ensimmäisessä vaiheessa säilyä nykyisellään toisen vaiheen laajennukseen asti.

SUUNNITELMARATKAISUT

Joukkoliikenne

”Via Korso” luo erinomaiset mahdollisuudet joukkoliikenteen kehittämiselle Korson keskustassa. Suunnitelmassa esitetty bussiliikenteen terminaalit sijoittuu strategisesti oikeaan paikkaa aseman viereen muodostaen matkakeskuksen, jossa matkustajien siirtyminen kulkumuodosta toiseen tapahtuu sujuvasti ja ilman viiveitä.

Terminaalissa on laituripaikat 10 linja-autolle ja katuverkolla terminaalin vieressä on vielä pikapysäköintipaikat/pysäkit 5 bussille. Taksipaikkoja terminaalissa on 15 taksille. Terminaaliala voidaan käyttää jokaiseen linjastosuuntaan ja tarpeen tullen viereisten kiertoliittymien kautta voidaan linjan suuntaa vaihtaa ”lennosta”. Terminaali sopii toiminnallisesti siis sekä nykyiseen ja tulevaan HSL:n liityntälinjastoon.

Terminaalin liittymät on mitoitettu siten, että 14,5 metrinen 3-akselinen telibussi pystyy siellä vaivatta operoimaan. Liitekuvarissa 1 on esitetty kriittisten suuntien ajourat terminaaliiin ja sieltä pois sekä kiertoliittymän kriittiset operoinnit.

Taksiasema sijaitsee terminaalin vieressä Urpiaisentien länsipuolella. Asemalle on varattu 15 taksipaikkaa. Taksiaseman saavutettavuus niin linja-autoasemalta kuin myös rautatieasemalta on erinomainen; kävelymatkat ovat lyhyet. Taksipaikat on erotettu Urpiaisentiestä välikaistalla, joka parantaa liikenneympäristön jäsenyvyttä ja helpottaa taksien tuloa ja lähtöä asemalta.

Ajoneuvoliikenne

Korsontien liikennemäärä on ollut 5 000 ajon/vrk ja Urpiaisentien 9 000 ajon/vrk vuonna 2012. Normaalisti liikenne kasvaa enintään muutaman prosentin vuodessa. Korsossa voidaan olettaa tätä suurempaa kasvua johtuen Kehäradan tuomasta matkustajapotentialista sekä keskustan kehittymisen vuoksi. Tosin iso osa kasvavasta liikkumistarpeesta hoidetaan julkisella liikenteellä lisäämällä HSL:n toimesta liityntälinjoja.

Liikennemäärien suurusluokasta nähdään, että tässä esitetty katuverkko toimii liikenteellisesti hyvin nyt ja pitkälle tulevaisuuteen. Katuverkko mahdollistaa myös vaihtoehtoiset kulkureitit, joita autoilijat oppivat hyvin nopeasti käyttämään, mikäli liikenne syystä tai toisesta ruuhkautuu. Nykyisin ongelmallisin kohta katuverkolla on Urpiaisentien ja Korsontien liittymä. Uusi kiertoliittymä lisää merkittävästi liittymän kapasitettia ja näin poistaa ko. ongelmakohdan.

Kevytliikenne

Jalankulku- ja pyöräliikenteen reitistö kulkee katujen vierellä sekä kortteleiden sisään muodostettuja aukioita ja reitistöjä pitkin. Reitistö on yhtenäinen niin pohjis-etelä- kuin itä-länsi-suunnassa. Rautatieasemalta on tunneliyhteys linja-autoterminaliin. Katuliittymät on varustettu tarvittavin osin suojateilla. Matkakeskuksen sijoittaminen radan varteen pienentää olennaisesti kevytliikenteen kulkutarvetta Urpiaisentien poikki, joten siltä osin järjestelyjen liikenneturvallisuusvaikutus on erittäin merkittävä. Pienemmät kevytliikennemäärät suojateilla parantavat myös ajoneuvoliikenteen toimivuutta katuverkolla.

Tonttiliittymät ja liittymät pysäköintilaitoksiin

Ajo kiinteistöjen pihoihin, pysäköintialueille ja pysäköintiöaitoksiin tapahtuu katuverkolta. Liitessä 2 on esitetty ajouratarkastelu pysäköintilaitoksiin saapumisista ja niistä poistumisista. Henkilöautot pystyvät operoimaan esitetyin järjestelyin ilman ongelmia.

JOHTOPÄÄTÖKSET

Kokonaisuudessaan ”Via Korso” on liikenteen osalta jäsennelty ja toimiva. Siinä on pyritty haasteellisessa kekustaympäristössä mahdollisimman asiakaslähtöiseen lähestymistapaan. Erityisesti joukkoliikenteen matkakeskus ja bussiterminaali toimivat hyvin yhdessä palvelien matkustajia tehokkaasti. Ratkaisu on toimivuutensa lisäksi myös liikenneturvallinen minimoidessaan kevytliikenteen liikkumistarvetta katuverkolla ja erityisesti suojateiden ylityksissä.

Kiertoliittymä Urpiaisentien ja Korsontien liittymässä poistaa nykyisen liikenteellisen ongelmakohteen. Ratkaisu sopii Korson keskustaa hyvin, koska sinne on jo toteutettu muitakin kiertoliittymiä. Lisäksi liittymä pienentää ajonopeuksia, joka puolestaan parantaa liikenneturvallisuutta.

Ajoneuvoliikenteen kannalta kyse on normaalista katuverkosta, joka on liikenteen sujuvuuden kannalta hyvä asia. Kuljettajan huomio ei kiinny ylättäviin ja erikoiisiin ratkaisuihin. Liikennemäärien suhteen ”Via Korso” ehdotus toimii liikenteellisesti pitkälle tulevaisuuteen. Katuverkko tarjoaa myös vaihtoehtoisia reittejä ongelmatilanteiden varalle.

Kevytliikenteen reitistö on jatkuva joka suuntaan, joten sen palvelutaso on hyvä. Lisäksi yhteydet matkakeskukseen ovat hyvät ja luontevat.

Tonttiliittymien ja pysäköintilaitosten osalta voidaan todeta, että liittymät ovat oikein mitoitettut. Katuverkolla alhaisten ajonopeuksien vuoksi liittyminen kadulle on ongelmaton.



LIITE 2: Pysäköinnin kriittisten kohtien ajouratarkastelu
 Mitoitusajoneuvona henkilöauto

Asemapiirros Vaihe 2 1:1000
 17.04.2014

'Via Korso'



LIITE 1: Katuverkon kriittisten kohtien ajouratarkastelu
 Mitoitusajoneuvona bussi 14,5 m, telirakenne

Asemapiirros Vaihe 2 1:1000
 17.04.2014

'Via Korso'

Korsokeskusta laskelmat

NYKYISET KORTTELIT		SUUNN.ALUE/ RAKENNUSOIKEUS	ASUNTO k-m ²	ASUNTOMÄÄRÄ	LIIKETILA k-m ²	TOIMISTO k-m ²			
			2.-8.krs		katutaso 1.krs	varausmahd. 2.krs			
81107	1 V1	7500 k-m ²	153 asuntoa	1300 k-m ²	1500 k-m ²				
81103 ja 81104	2 V2	4000 k-m ²	44 asuntoa	900 k-m ²	800 k-m ²				
81106	3	9000 k-m ²	22 asuntoa	400 k-m ²	1800 k-m ²				
Eteläinen LP-alue	4 V1	4000 k-m ²	38 asuntoa	200 k-m ²	800 k-m ²				
Eteläinen LP-alue	4 V2	2100 k-m ²	38 asuntoa	100 k-m ²	420 k-m ²				
81109	5	3600 k-m ²	42 asuntoa	300 k-m ²	720 k-m ²				
81115/3	6	4000 k-m ²	42 asuntoa	0 k-m ²	0 k-m ²				
81110/Pohj. LP-alue	7	4500 k-m ²	42 asuntoa	0 k-m ²	0 k-m ²				
YHTEENSÄ:			38700 ask-m²	421 asuntoa	3200 liikek-m²	6040 tstok-m²			

PYSÄKÖINTIVAATIMUS		ASUNTO 1ap/130k-m2	1ap/100k-m2	LIIKETILA 1ap/35k-m2	TOIMISTO 1ap/50k-m2	VIERASPYSÄKÖINTI 10%	ASUNTO 2pp/as	LIIKETILA 1pp/40k-m2
					huomioitu 2.krs			(toimisto 1pp/80k-m ²)
81107	1 V1	58 ap	75 ap	38 ap	30 ap	6 ap	306 pp	33 pp
81103 ja 81104	2 V2	31 ap	40 ap	26 ap	16 ap	3 ap	88 pp	23 pp
81106	3	70 ap	90 ap	12 ap	36 ap	7 ap	44 pp	10 pp
Eteläinen LP-alue	4 V1	31 ap	40 ap	6 ap	16 ap	3 ap	76 pp	5 pp
Eteläinen LP-alue	4 V2	17 ap	21 ap	3 ap	9 ap	2 ap	76 pp	3 pp
81109	5	28 ap	36 ap	9 ap	15 ap	3 ap	84 pp	8 pp
81115/3	6	31 ap	40 ap	0 ap	0 ap	3 ap	84 pp	0 pp
81110/Pohj. LP-alue	7	35 ap	45 ap	0 ap	0 ap	4 ap	84 pp	0 pp
YHTEENSÄ:		301 ap	387 AP	94 AP	122 AP	31 AP	842 PP	82 PP

SUUNNITELMAN APjaPP		ASUNTO 1ap/130k-m2	LIIKETILA 1ap/35k-m2	TOIMISTO 1ap/50k-m2	VIERASPYSÄKÖINTI 10%	KORTTELIN AUTOPAIKAT	LIIKETILA PP-PAIKAT
						suunnitelmassa /halli	suunitelman katutasos
81107	1 V1	58 ap	38 ap		6 ap	120 ap	33 pp
81103 ja 81104	2 V2	31 ap	26 ap		3 ap	60 ap	23 pp
81106	3	70 ap	12 ap		7 ap	100 ap	10 pp
Eteläinen LP-alue	4 V1	31 ap	6 ap		3 ap	68 ap	5 pp
Eteläinen LP-alue	4 V2	17 ap	3 ap		2 ap	21 ap	3 pp
81109	5	28 ap	9 ap		3 ap	16 ap	8 pp
81115/3	6	31 ap	0 ap		3 ap	34 ap	0 pp
81110/Pohj. LP-alue	7	35 ap	0 ap		4 ap	4 ap	0 pp
P-talon ylim.ap(50)			0 ap		0 ap	50 ap	
kadunvarsipaikoitus - ap							
toripaikoitus -ap							
toripaikoitus-pp vanha							100 pp
radan alla-pp uusi							100 pp
YHTEENSÄ:		301 ap	70 ap	94 AP	0 AP	473 AP	282 PP

Keskustakorttelien tonteilla suunnitelman mukaisia autopaikkoja 473 ap

Vaaditut asunto-, liiketila- ja vierasautopaikat 426 ap

Vuorottais-, liityntä-, toimisto- tai asuntopysäköintiin lisä/ylimääräisiä autopaikkoja tarjolla 473-426=47 ap

Tori- ja kadunvarsipaikkoja 55 ap

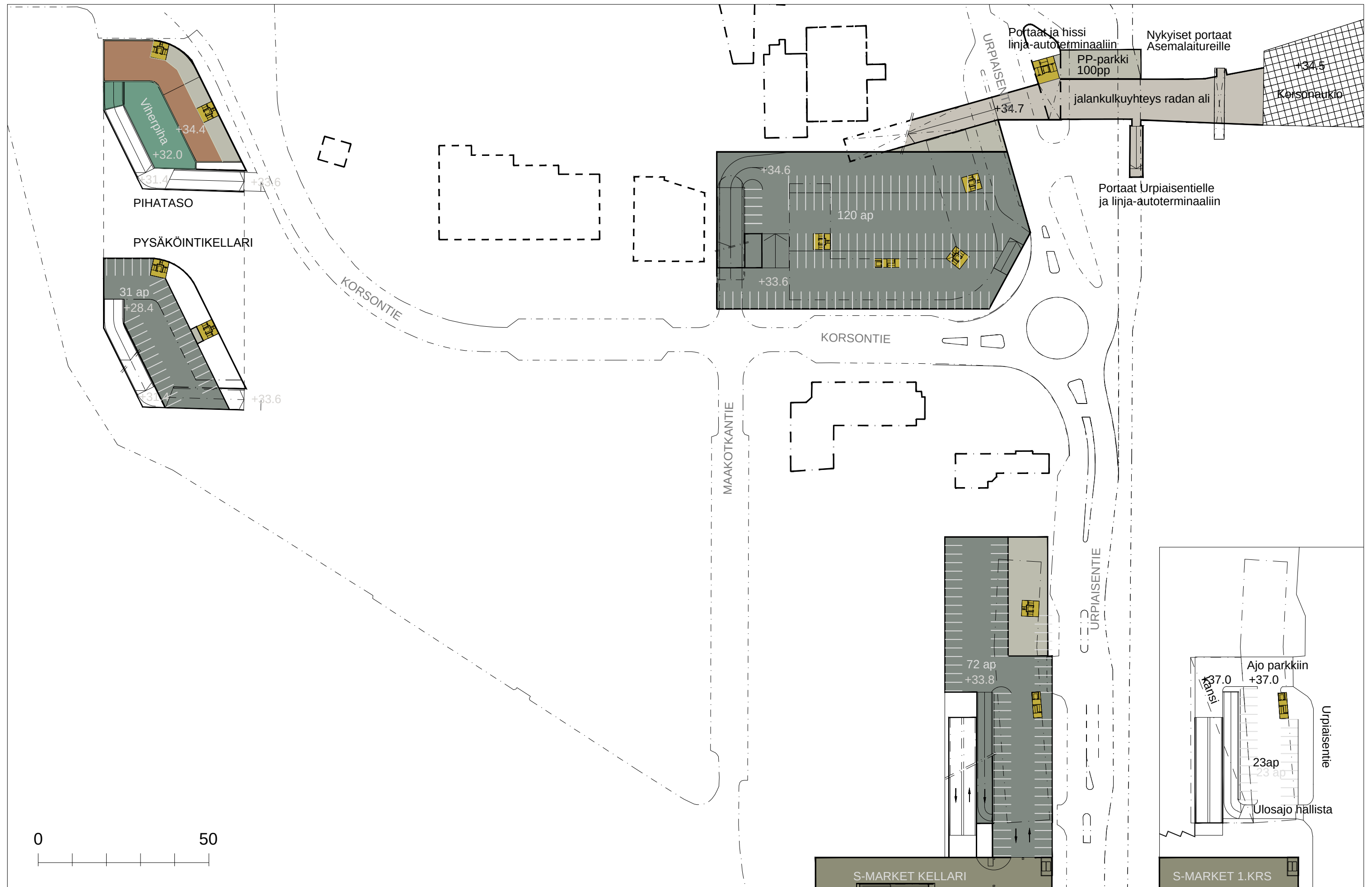


Korson keskustakilpailu, Asemapiirros Vaihe 1 1:1000

'Via Korso'

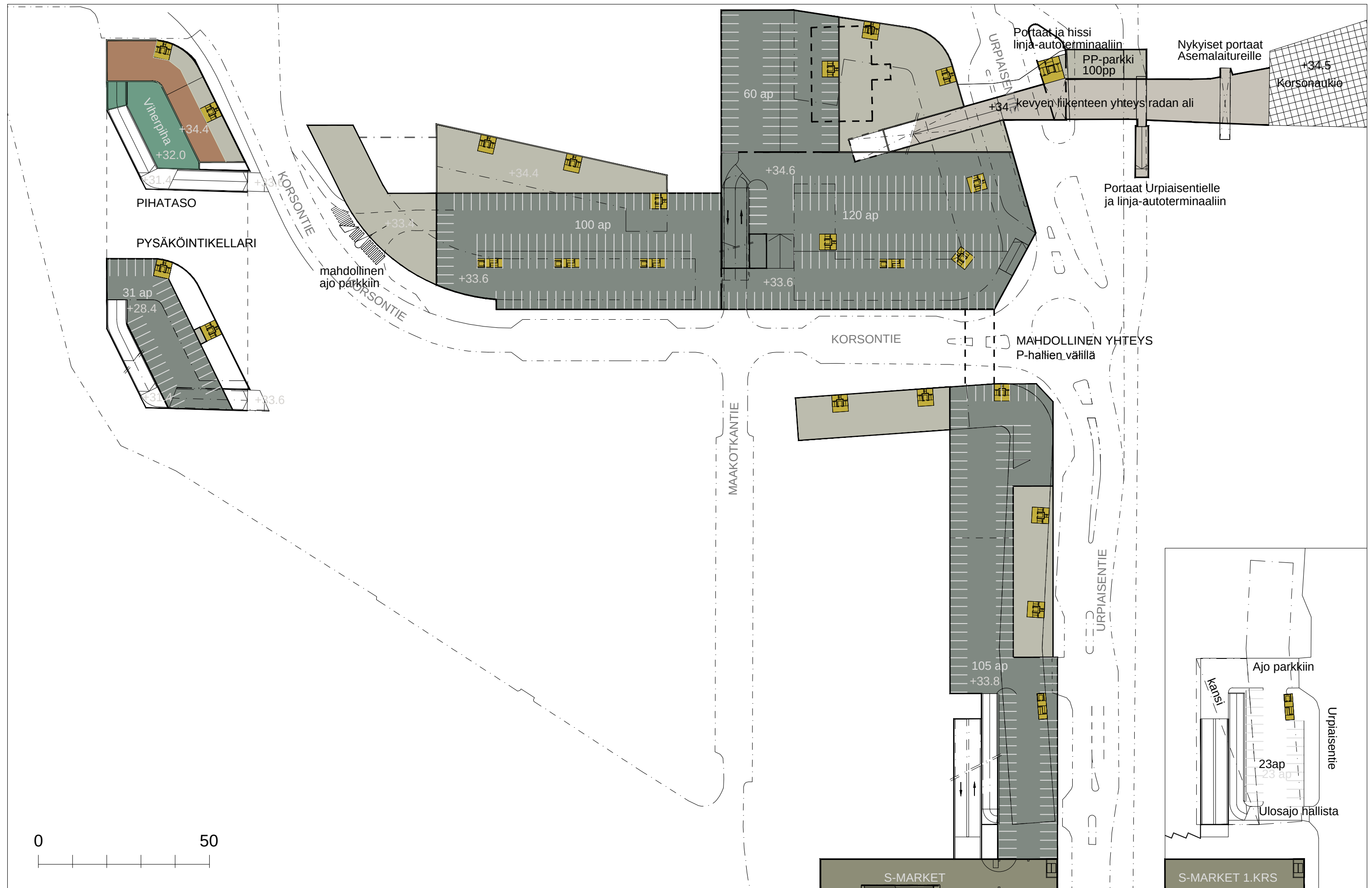








Korson keskustakilpailu, Asemapiirros ja leikkausmerkinnät Vaihe 2 1:1000



- 1 Korsonaukio, Piazza
- 2 Kirkko
- 3 Lumo
- 4 Asema
- 5 Vanhan aseman puisto
- 6 Päiväkoti
- 7 Leikkipuisto Kotkanpesä
- 8 Ankkapuisto, Keskuspuisto
- 9 Päivittäistavarakauppa
- 10 Liiketilaa katutasossa
- 11 Terveyskeskus
- 12 Apteekki
- 13 Ammattikorkeakoulu
- 14 Vanhainkoti
- 15 Pysäköintilalo, liityntäpysäköinti
- 16 Uusi linja-autoasema
- 17 Uutta liiketilaa katutasossa

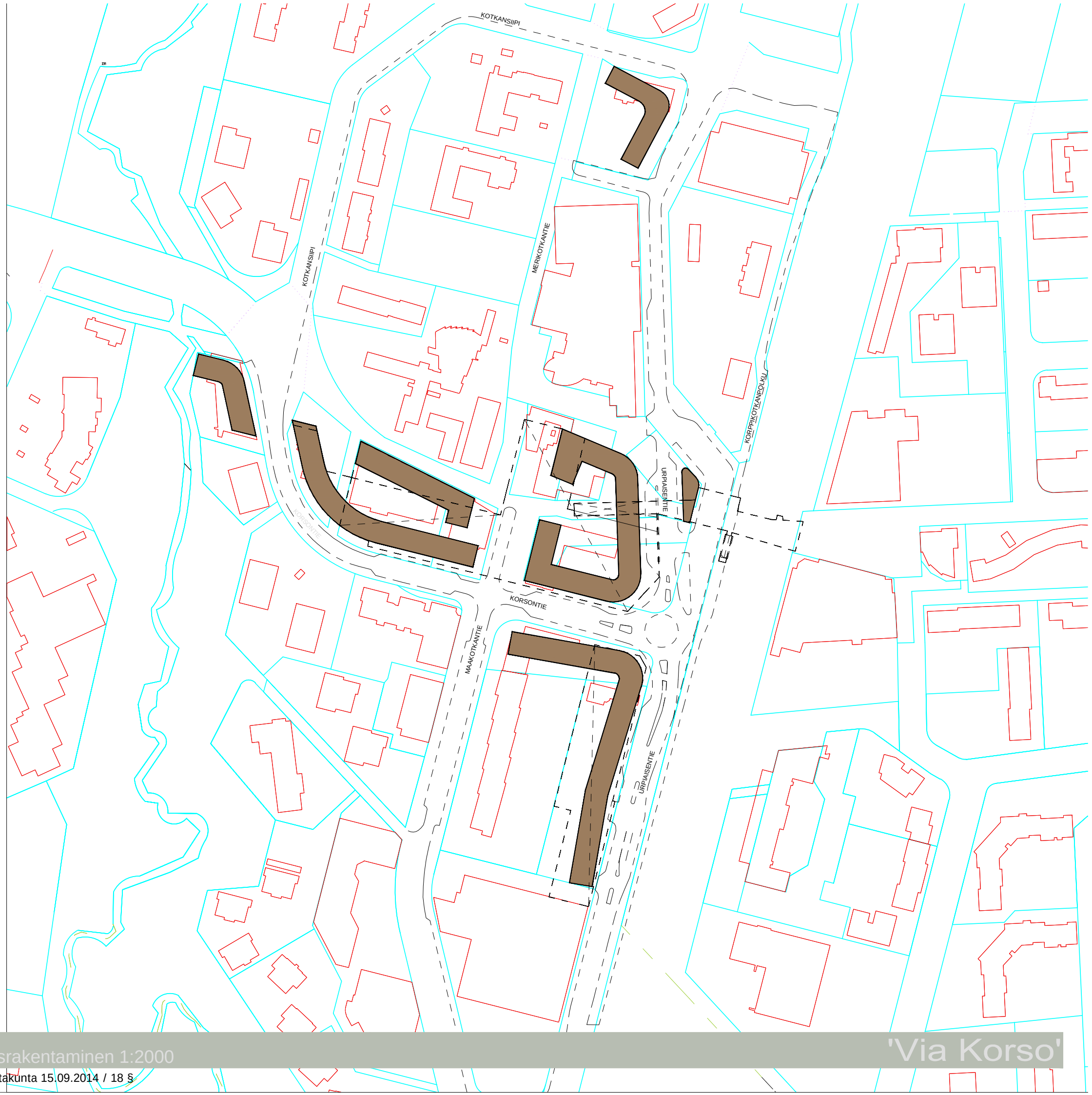


1:5000
0 400



1:2000
0 100



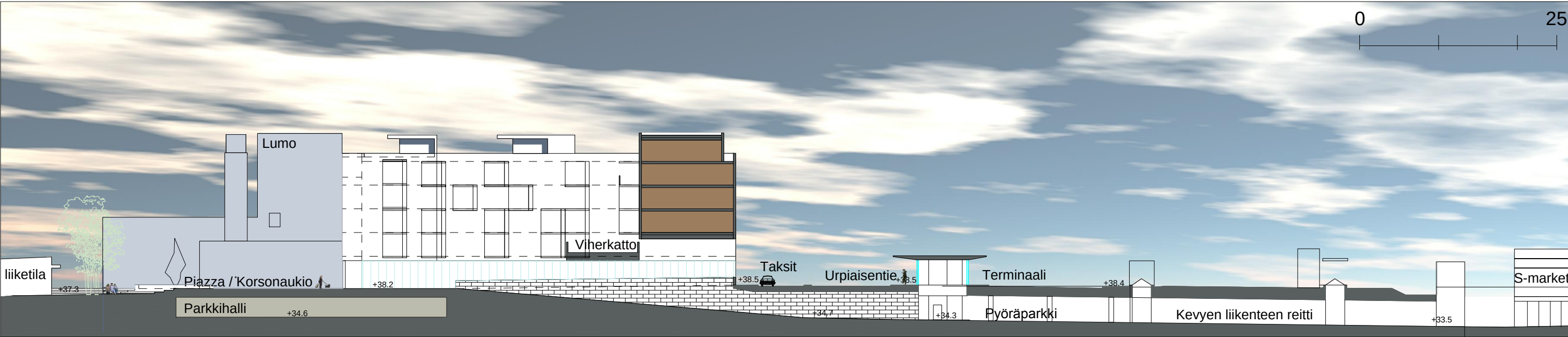


0 50

LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B



LEIKKAUS C-C



Katuprojektio Korsontielle 1:400



Katuprojektio Urpiaisentielle 1:1000



Katuprojektio Korsontielle 1:1000

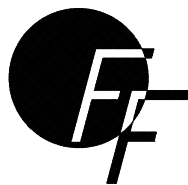


KORSON KESKUSTAN SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU

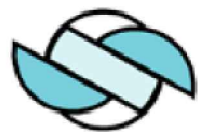
”VIA KORSO”



Lujatalo Oy
Reijo Pitkämäki ja Tero Saanisto
Reijo.pitkamaki@lujatalo.fi
Sokerilinnantie 11 B, 02600 ESPOO
TEL. +358 33 585 2502, +358 20 789 5111



Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy
Leila Tuominen ja Timo Savolainen
Leila.tuominen@forma-futura.fi
Vihertie 44, 01620 VANTAA
TEL. +358 400 813 975, +358 9 878 4500



Oy Stimulator Ab

Liikennesuunnittelu Stimulator Ltd
Petri Numminen
petri.numminen@stimulator.fi
Reiherintie 2 A3, 00840 Helsinki, Finland
TEL. +358 40 7471 228

KORSON KESKUSTA

SUUNNITTELU- JA TONTINLUOVUTUSKILPAILU
03.02. - 09.05.2014
YIT Rakennus Oy



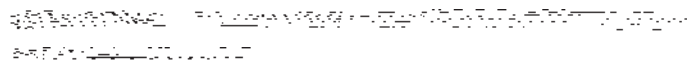


KORSON KESKUSTA - tontinluovutuskilpailu

09.05.2014

2/16

KORSON KESKUSTA



Yleiskuvaus

Kilpailuehdotus on laadittu annetulle kilpailualueelle kokonaistavoitteena muodostaa Korson keskustan mittakaavaan istuva tiivis, elämyksellinen ja viihtyisä kävelykeskusta.

Toiminnallinen pääpaino ehdotuksessa on kaupunkimaisessa asumisessa sekä asuinrakennusten jalustojen katutilaa elävöittämissä liiketiloissa.

Erityisenä painopisteenä on ollut tukea Korson keskustan sijaintia joukkoliikenteen solmukohtana. Liikuminen liikennevälineestä toiseen sekä katutilan aktivointi on myös ohjannut kaupallisten toimintojen sijoittamista sekä niiden avautumissuuntia. Liikkuminen tori- ja katutilassa sekä jalan että polkupyörällä muodostaa keskusta-alueen vetovoimatekijän.

Esitetyn kehityshankkeen kokonaislaajuus on n. 28 000 k-m², josta asuntoja ja porrashuoneita n. 23900 k-m², kaupallisia tiloja n. 3500 m², sekä asuntojen aputiloja n. 600 k-m². Lisäksi aputiloja sijaitsee rakennusten kellarikerroksissa n. 2600 brm² ja kylmissä piharakennuksissa n. 350 m². Uusia autopaikkoja suunnitelmassa on 274 kpl, joista maantasossa sijaitsee 72 kpl ja Urpiaisentien varteen sijoitetussa pysäköintitalossa 202 kpl.

Kaupunkikeskustamainen ilme

Hanke tiivistää nykyisellään hajanaisten ja matalien I-II kerroksisten liiketilojen muodostamaa kaupunkikuvaa muodostaen uuden, urbaanin mittakaavan.

Rajatulla kilpailualueella nykyisin sijaitsevat liikerakennukset on tarkoitus purkaa uudisrakentamisen tieltä. Uuden liike- ja asuinrakentamisen myötä Korson keskustan rakentamisen mittakaava muuttuu kaupunkimaiseksi, esitettyjen asuinkerrostalojen kerrosluvut vaihtelevat V- VIII välillä. Samalla myös korjataan ydinkeskusta-alueen mittakaavallinen virhe, jossa tällä hetkellä tärkeimmässä paikassa sijaitsee alueen matalin rakennuskanta.

Keskuskorttelin yhteyteen rakennettavat asuintalot rakentuvat yhteen muodostaen tiiviille keskusta-alueelle ominaista mittakaavaa- tätä on tarkoitus kehittää massoitellun keinoin sijoittamalla näihin kaikkiin julkisiin kaupunkitiloihin avautuvia liiketiloja.

Kaupallisia toimintoja on keskitetty Korsontien ja Urpiaisentien kulmaan, johon on tavoitteena muodostaa päivittäistavarakaupan yksikkö. Edellisen huolto tapahtuu maan tasossa huoltotaskussa, jonka liikenne ohjataan Urpaisentien kautta. Kaupan rakennuksessa on liiketiloja esitetty osittain 2 kerrokseen. Mikäli keskustan kaupalliset tarpeet edellyttävät, voi liiketilojen määrää kaupan rakennuksessa joustavasti myös kasvattaa. Pienliiketilojen huolto asuinkerrostalojen jalustoissa tapahtuu toritilojen kautta liikkeiden etukautta.

Korson omaleimainen kaupunkikuva

Korson kaupunkikuvaa leimaa nykyisellään hajanaisuus ja mittakaavaltaan sekalainen, useiden vuosikymmenien aikana rakentunut rakennuskanta. Matalat liikerakennukset muodostavat pääosin nykyisen kaupallisen kokonaisuuden, mutta yhtenäinen ilme puuttuu. Toisaalta ydinkeskustassa sijaitsee alueellisesti merkittävä Vantaan kaupungin monitoimikeskus Lumo sekä kirkkorakennus seurakuntapihoineen, joilla on tärkeä toiminnallinen ja kaupunkikuvallinen merkitys. Kaupunkisuunnitelman tavoite on jättää muistumia 60-luvun vaaleasta arkkitehtuurista kävelyalueille mutta muodostaa silti oman aikamme keinoin viihtyisä ja materiaaleiltaan kestävä kaupunkikokonaisuus.

Uuden rakentamisen myötä asuinkerrostalojen jalustatiloja on tarkoitus kehittää tavalla, joka huomioi Korson kävelyalueiden pienimittakaavaisuuden mutta tuo alueelle keskustatoimintoihin tukevaa korkealuokkaista asumista.

Asuinkerrostalojen arkkitehtuuri on pääosin vaaleaa, ajatonta ja raikasta. Asumista leimaavat materiaaleina ja väreinä vaalea rappaus, lasitetut parvekkeet sekä erilaiset tälle arkkitehtuurille luonteenomaiset luonnonpuun sävyt. Maantasokerrokset käsitellään muusta massasta poikkeavalla värityksellä, myös kivipintatila-alueet on kehitetty vaaleiksi.

Erilliset tontit Keskuspuiston äärellä sekä Kotkansiipi- kadun varrella on ratkaistu täydennysrakentamiskohdeina paikallisesti huomioiden kummankin tontin sijainti, olosuhteet ja hankkeiden kustannustaso.

Julkisen ulkotilan ilme ja toiminnallisuus

Korson ydinkeskusta on rakentunut vuosikymmenien kuluessa Korsonaukion radan länsipuolisen aukion osan ympärille. Ydinkeskustan tässä osassa painopiste on ollut matalassa kaupan rakentamisessa, joka on tukeutunut maantasopaikoitukseen tavalla, jossa asiakasliikenteen vaatimat liikennealueet risteävät kävelykeskustan luontaisten reittien kanssa. Uuden keskustasuunnitelman mukainen rakentaminen tukeutuu näihin väyliin, ts Korsonpolkuun ja Maakotkantiehen.

Nykyisin Korsonaukion keskellä sijaitsevat liikerakennukset on tarkoitus purkaa muodostaen samalla selkeä, avara ja toiminnallisesti aktiivinen aukio, joka paremmin huomioi Lumon ja seurakuntakeskuksen sekä kaupunkitapahtumien tarpeet. Aukio tukeutuu reunoistaan Korsopolun ja Maakotkantien reunoihin ja reitit suunnitellaan ja jäsennetään tämän tärkeän kaupunkiaukion osana.

Katetut ulkotilat jalustarakennuksissa tarjoavat myös mahdollisuuksia muodostaa aukioihin tukeutuvia omaehtoisia kauppapaikkoja (torimyyjät, kausimyynti), osittain lasitettuja terassiosia mahdollisiin ravintopalveluihin liittyen sekä mahdollistvat aukiotilan joustavan elämisen vuodenaikojen ja esim Korsonaukion tapahtumiin liittyen.

Päivittäistavarakaupan kauppakeskuksen edestä on tarkoitus johtaa osittain katettu kevyen liikenteen väylä, joka kauppakujana palvelee keskusta-alueen käyttäjiä, basaarimainen kuja johtaa bussiterminaalista suoraan kohti radan alikulkua, joka on ehdotuksessa säilytetty entisessä paikassaan.

Uudet aukiot on tarkoitus toteuttaa korkealuokkaisina kivettyinä aukioina, joissa jatkosuunnittelun yhteydessä tulee huomioida kevyen liikenteen rooli alueen sisäisen liikkumisen pääasiallisena muotona.

Rakentamisen määrä ja laatu

Kilpailualueelle on ehdotettu rakentamista 28 000 k-m², joka tarkoittaa n. 380 asunnon rakentamista. Esitetyt ratkaisut mahdollistavat laadukkaan ja keskustatoimintoja tukevan rakentamisen alueella. Esitetyt rakennustyytit mahdollistvat joustavasti erilaiset tuotantomuodot sekä hankkeiden asuntokohtaisen pinta-alatavoitteen säätämisen tarpeiden ja markkinatilanteen mukaisesti.

Suunnitelman aiheuttamat kustannukset muulle kaupunkirakentamiselle

Suunnitelma tukeutuu nykyiseen katu- ja kevyen liikenteen verkostoon. Kokonaishanke tukeutuu maanpäälliseen maantaso- tai laitospysäköintiin. Nykyinen radan alitus sijoittuu samaan kohtaan kuten nykytilanteessakin. Aukiotilojen ja katujen korot on tarkoitus säilyttää pääsääntöisesti ennallaan. Kadunvarsiterminaalista johtuen kadut rakennetaan pääosin uudestaan Urpaisentien osalla sekä osittain Korsontien kohdalla.

A - Kortteli 81101

Kerrosalaa (brutto)	3150	k-m2
josta liiketilaa	0	m2
AP-tarve:	24	AP

B – Tontti 81115/3

Kerrosalaa (brutto)	1650	k-m2
josta liiketilaa	0	m2
AP-tarve:	13	AP

C – Kortteli 81106

Kerrosalaa (brutto)	8950	k-m2
josta liiketilaa	300	m2
AP-tarve:	75	AP

D – Kortteli 81104

Kerrosalaa (brutto)	6100	k-m2
josta liiketilaa	400	m2
ja yhteistilaa	400	m2
AP-tarve:	52	AP

E – Kortteli 81107

Kerrosalaa (brutto)	5200	k-m2
josta liiketilaa	2000	m2
toimistotilaa	250	m2
ja yhteistiloja	100	m2
AP-tarve:	84	AP

F - Eteläinen LP-alue

Kerrosalaa (brutto)	2500	k-m2
josta liiketilaa	120	m2
AP-tarve:	22	AP

G - Eteläinen LP-alue

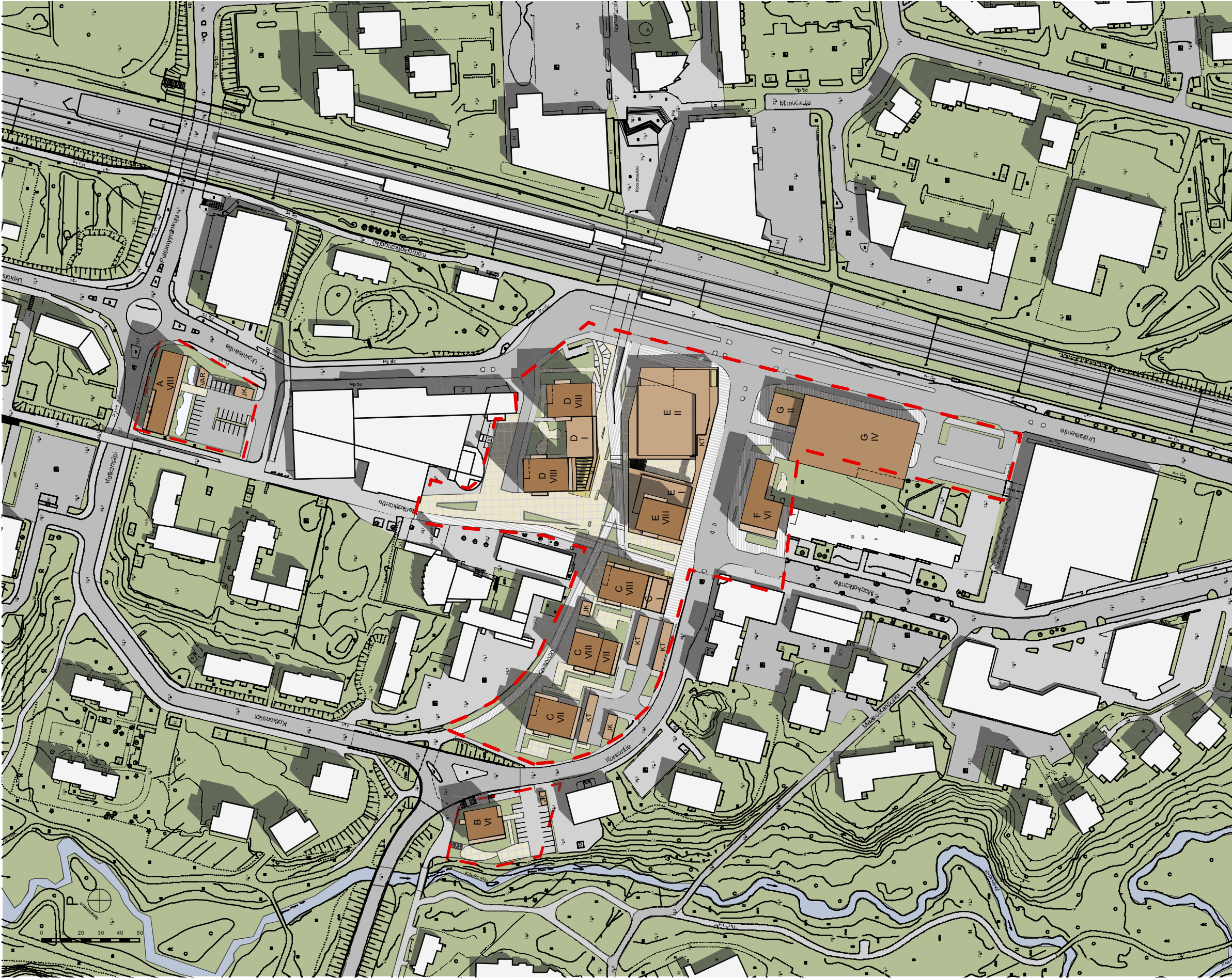
Kerrosalaa (brutto)	450	k-m2
josta liiketilaa	450	m2
AP-tarve:	12	AP

Kokonaiskerrosala 28'000 k-m2
Kokonaisautopaikkatarve: 282 AP

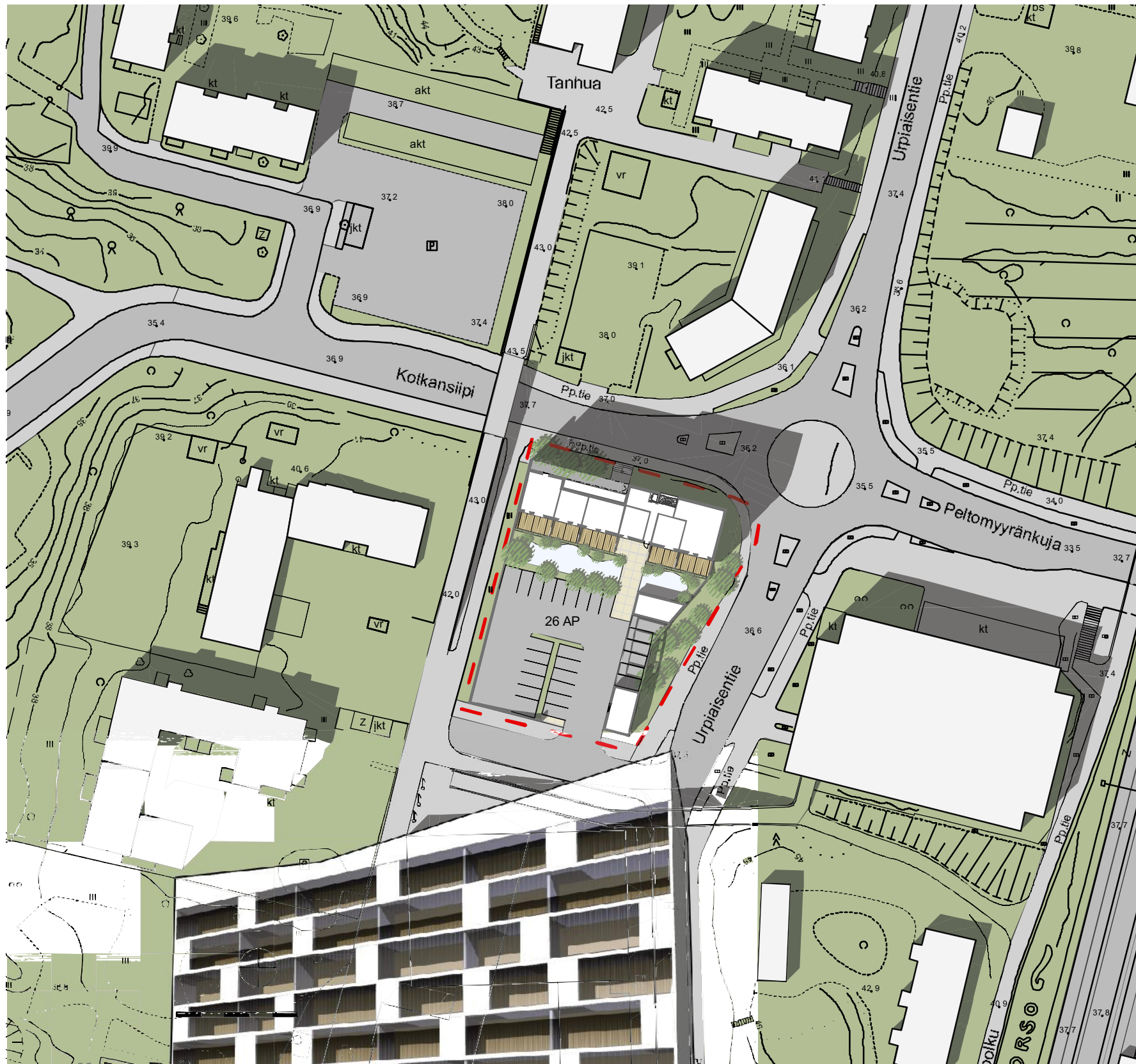
Uusia maantasopaikkoja: 72 AP
Uusi pysäköintitalo: 202 AP
LPY-tontille 81102/2: 8 AP

Laskentaperusteena asuntorakentamisen osalta 1 AP / 130 m2 kerrostasoaalaa, josta on vähennetty maanpäälliset yhteistilat.

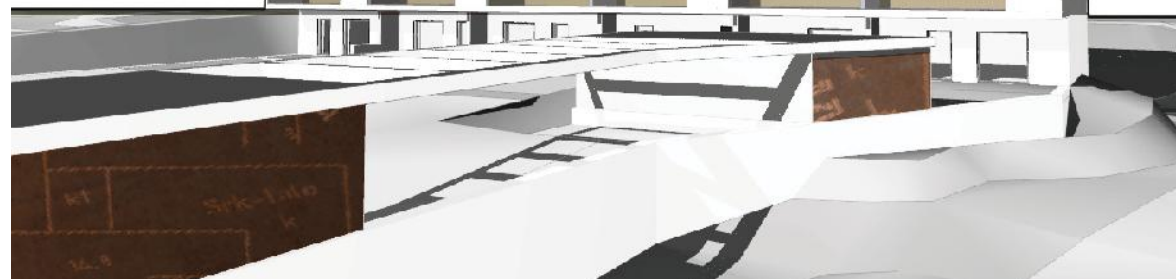
Kivijalkamyymälöiden osalta on laskettu 1 AP / 35 m2 myymäläpinta-alaa, liikerakennusten osalta 1 AP / 35 k-m2 ja toimistotilojen osalta 1 AP / 50 k-m2.



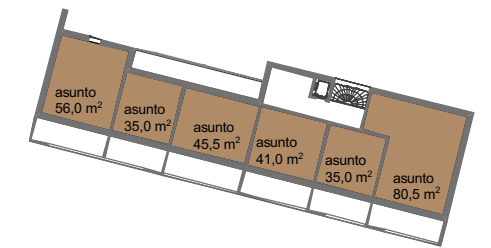
HAVAINNEKUVA
1:2000



ASEMAPIIRUSTUS - 1:1000



KORTTELI 81101
- ASUINRAKENNUS



POHJAPIIRUSTUS
PERUSKERROS
1:500



1. KRS - 1:500



ASEMPIIRUSTUS
ETELÄINEN LOHKO - 1:1000

KAUPUNKITILASARJA
kunnallinen - seurakunnallinen -
yhteisöllinen - kaupallinen

KORSON KESKUSTA - tontinluovutuskilpailu

09.05.2014

6/16



KESKUSTA
1 KRS
1:500



KESKUSTA
PERUSKERROS
1:500

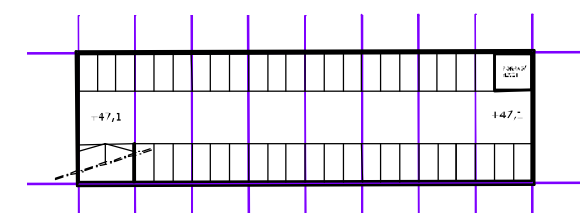
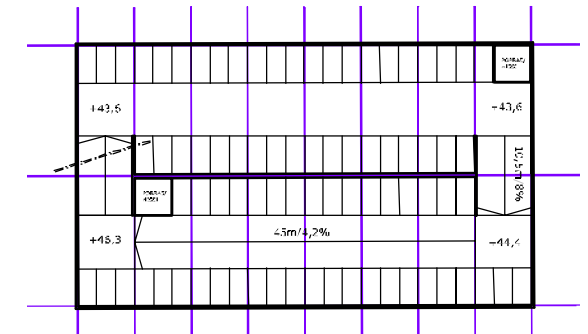
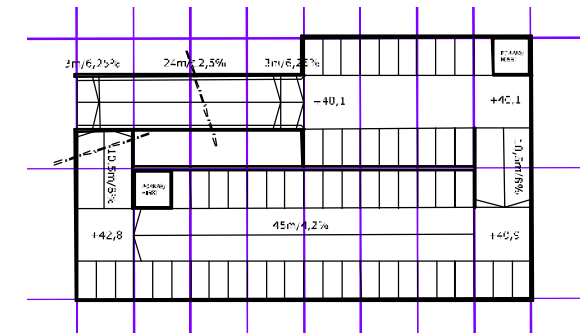
LÄNTISET TALOT
1 KRS
1:500





ETELÄINEN LP-ALUE ASUIN- JA LIIKERAKENNUKSET, SEKÄ
PYSÄKÖINTITALO JA KATETTU TAKSIASEMA - 1. KRS1:500

PERUSKERROS 1:500



PYSÄKÖINTILAITOKSEN TASOT 2-4 - 1:1000



LIKENNERATKAISUT

Katujen mitoitusperiaatteet

Eroteltu kadunvarsiterminaali tarvitsee lisää tilaa Urpiaisenkadulle bussikaistojen ja –pysäkkien sekä keskikorokejärjestelyjen vuoksi. Kadun itäreuna on säilytetty ennallaan, jolloin levennys tapahtuu länsipuolelle. Alikulkukäytävää on tämän johdosta jatkettava, ja samalla alikulkuun johtavaa luiskaa on myös jatkettava torin suuntaan. Korsontien poikkileikkaus säilyy nykyisellaisena.

Joukkoliikenne

Suunnitelmassa on esitetty uudet pysäkkijärjestelyt kilpailuohjelman mukaisilla pysäkkivaatimuksilla, jotka vastaavat uuden (2015) liityntälinjaston tarpeita. Lähtökohdiana on ollut Korson terminaalin liikenteelliset vaatimukset, joihin on esitetty parannuksia. Eroteltu kadunvarsiterminaali sujuvoittaa erityisesti pohjoisen suuntaan tapahtuvaa bussiliikennettä -

Laituripaikkoja on 8 kappaletta ja pikapysäköintipaikkoja 4 kappaletta. Pysäkit on sijoitettu siten, että niiden välityskyky aamun huipputunnin aikana on riittävä tulevalle linjastolle. Aamun huipputunnin aikana saapuu Urpiaisentietä etelästä 22 linjaa, joista n. puolet jatkaa suoraan pohjoisen suuntaan ja puolet kääntyy lännen suuntaan Korsontielle. Ennen Korsontien liittymää olleet pysäkit on jätetty pois ja kuormitus on jaettu liittymien jälkeisille pysäkeille. Kaksi pohjoisen suuntaan jatkavista linjoista ovat Korsoon päättyviä, joilla on mahdollisuus pikapysäköintiin Urpiaisentien varrella tai Korsontien varrella. Aamun huipputunnin aikana pohjoisen suunnasta saapuu 10 linjaa ja lännen suunnasta 12 linjaa, jotka kaikki (22 kpl) jatkavat Urpiaisentietä etelän suuntaan. Pohjoisesta saapuville linjoille on esitetty pysäkipari koulun kohdalle, jonne suurin osa bussilla saapuvasta jalankulkuliiken-

teestä suuntaa. Urpiaisentien pohjoisosan pysäkit on sijoitettu alikulkukäytävän läheisyyteen, jolloin vaihtoyhteydet junaan ovat mahdollisimman lyhyet. Urpiaisentien eteläinen pysäkki on taksiaseman vieressä ja Korsontien pysäkit jokseenkin nykyisellä paikalla. Molemmilta pysäkeiltä on kohtalaisen hyvät yhteydet juna-asemalle. Pikapysäköintipaikoilta on hyvät yhteydet kuljettajien taukutiloihin, jotka on sijoitettu uuteen pysäköintilaitokseen.

Taksit

tarve 15 taksin paikalle Taksiasema ja kuljettajien sosiaalitilat on sijoitettu Urpiaisentien varrelle suunniteltuun pysäköintilaitokseen. Taksiasema sijaitsee katutasossa bussipysäkin vieressä. Taksien sisäänajo tapahtuu samasta Urpiaisenkadun tonttiliittymästä kuin mistä ajetaan S-marketin kellaripysäköintiin ja tulevaan pysäköintitaloon. Taksien ulosajo tapahtuu Korsontielle nykyisen tonttiliittymän kohdalta. Mikäli pikapysäköinnissä olevat bussit aiheuttavat ongelmia taksien ulosajoon (näkemät), niin jatkosuunnittelussa tutkittavia vaihtoehtoja on o siirtää Korsontien itäinen bussin pikapysäköintipaikka Urpiaisenkadulle. Kuitenkin mahdollisissa huippuliikennetilanteissa Urpiaisentien liittymän jonot voivat haitata taksien ulosajoa. o taksit voivat kiertää p-talon alimman tason läntisen p-ajokujan kautta takaisin p-talon liittymään, josta ulosajo tapahtuu Urpiaisenkadulle. Tämä selkeyttäisi Korsontien jalankulun ja pyöräilyn järjestelyjä, pikapysäköintibussit saataisi lähelle taukutiloja, ja takseille ruuhkatilanteessa parempi mahdollisuus liittyä katuliikenteeseen.

Huolto

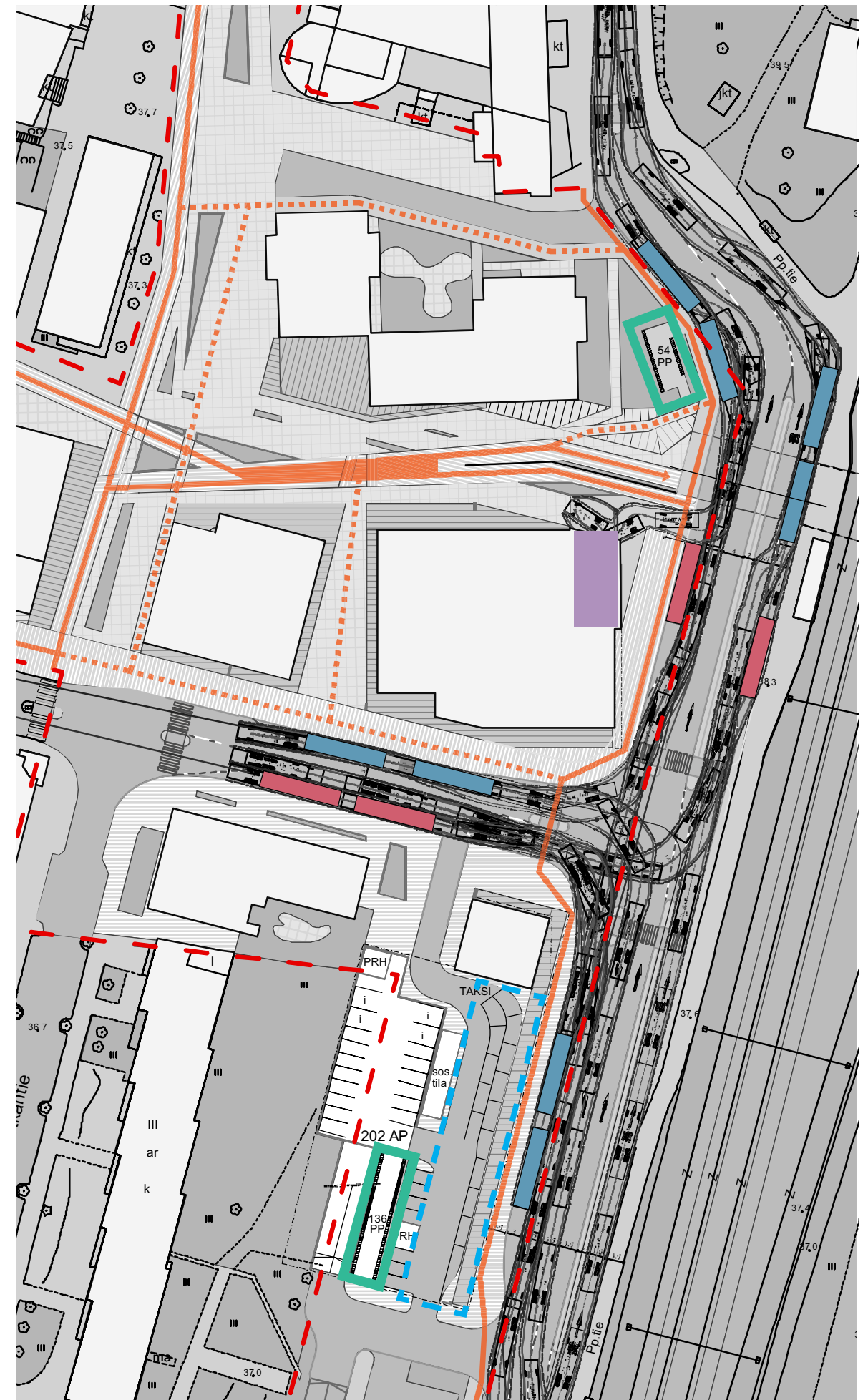
Korsontien ja Urpiaisentien liittymän kulmassa sijaitsevan kaupan huolto sijaitsee rakennuksen takana. Huollon sisäänajo on esitetty olevan sillan viereltä siten, että 8 metriä pitkän kuorma-auton tai jäteauton on mahdollista peruuttaa huoltotilaan. Ulosajo tapahtuu torialueen kautta Merikotkantielle ja edelleen Korsontielle.

Pysäköinti

Urpiaisentien ja Korsontien kulmaukseen on esitetty n. 200 autopaikan pysäköintitalo, joka palvelee sekä sen lähimpiä asuintaloja sekä tulevan kaupan pysäköintiä. Muutoin rakennettavan alueen asukaspysäköinti on sijoitettu alueelle suunniteltujen rakennusten pihalle maantasoon. Pysäköintitalon maantasokerrokseen sijoittuu taksiaseman ja sen sosiaalitilojen lisäksi esimerkiksi kaupan henkilökunnan autopaikkoja. Asukaspysäköintikerrokseen ajetaan erilliseltä rampilta. Pysäköintitalossa puolet kerroksista ovat kaltevia, jotta voidaan toteuttaa mahdollisimman kustannustehokas pysäköintiratkaisu. Ensimmäisen pysäköintikerroksen rakenteet tulevat osittain Urpiaisentien kevyenliikenteenreitin päälle, jolloin se toimii samalla suojana ja katoksena niin läpi käveleville, bussia odottaville kuin taksia käyttäville.

Kevyt liikenne

Alueen kevyenliikenteen väylät säilyvät pääpiirteittäin ennallaan. Alikulkukäytävän kohdalla Urpiaisentien länsireunalla on parannettu kevyen liikenteen yhteyksiä alikulkuun luiskajärjestelyin. Myös alikulusta länteen jatkuvaa kevyenliikenteen akselia on korostettu erityisesti sen varrelle sijoitetuilla paremmilla palveluilla. Pyöräpysäköintialue (54 pp) on sijoitettu hyvien jatkoyhteyksien solmukohtaan alikulkukäytävän, Urpiaisentien, koulun ja bussipysäkkien väliseen tilaan. Toinen pyöräpysäköinti (136 pp) on sijoitettu pysäköintilaitokseen esimerkiksi pidempää/asukaspörien säilyttämistä varten. Myös Peltomyyränkujan nykyisen pysäköintilaitoksen pohjoisreunalla on n.100 pyöräpaikkaa, jotka palvelevat erityisesti junalla matkustavia. Kaikki suojatiet on keskisarekkeellisia, mikä parantaa turvallisuutta.

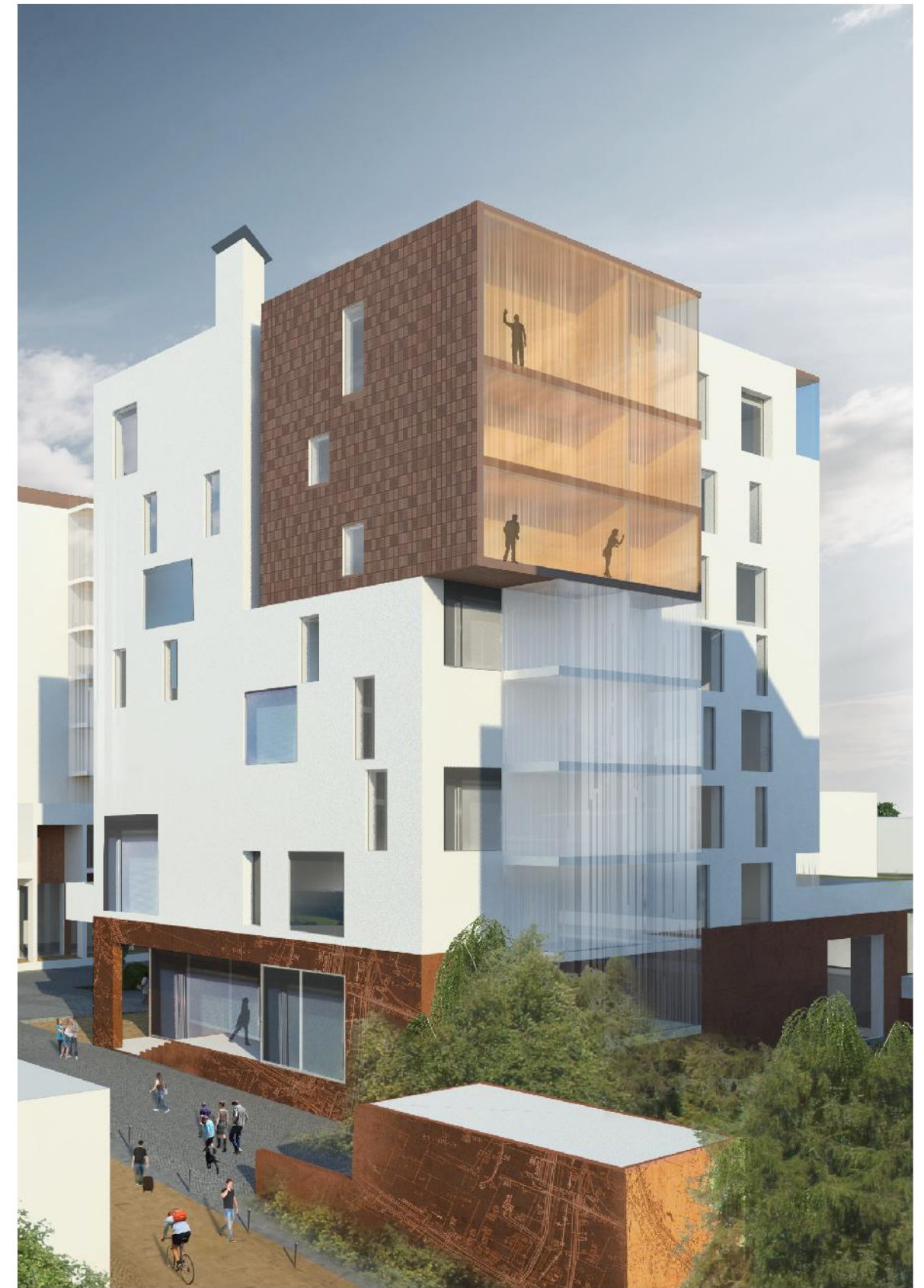
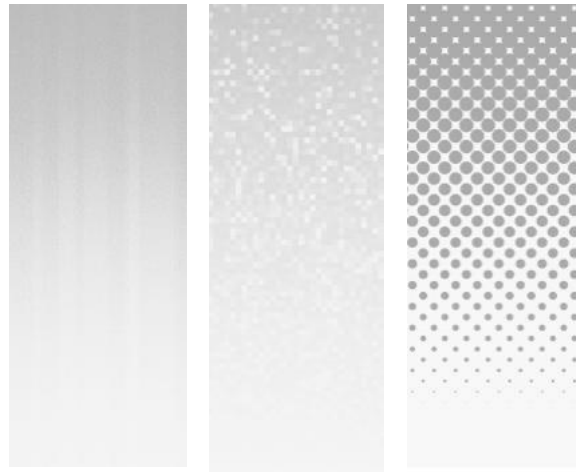
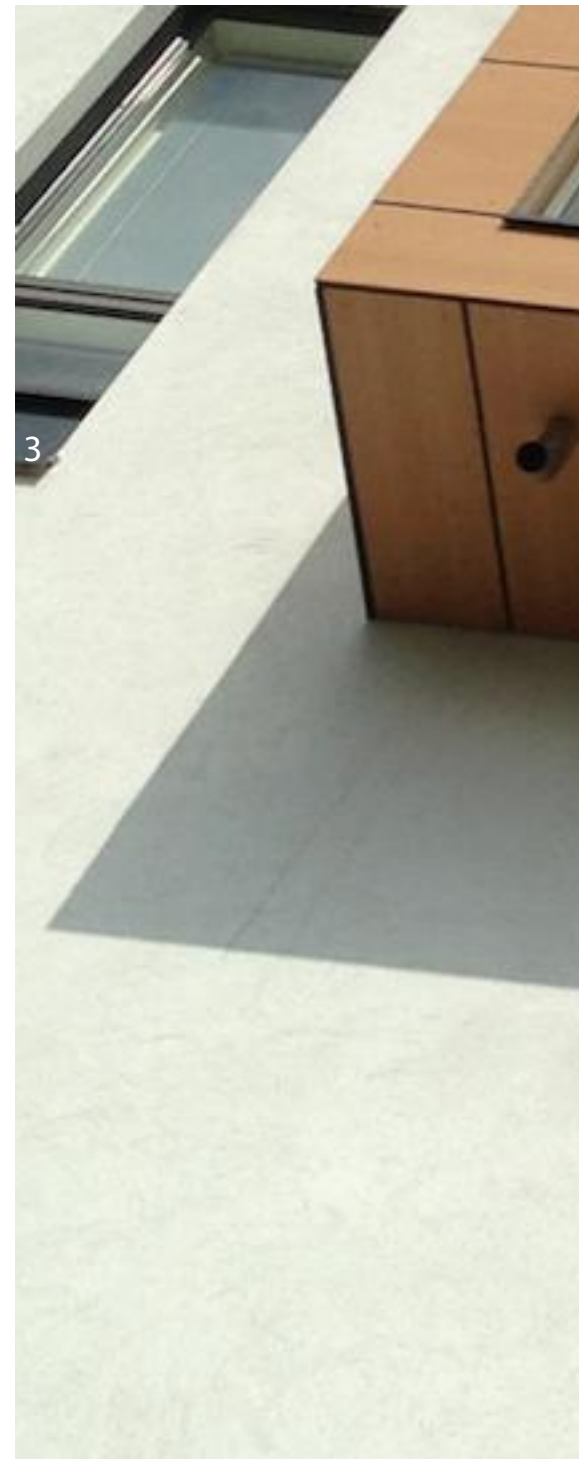




LEIKKAUS A-A
1:500



LEIKKAUS B-B
1:500



JULKISIVUTARKASTELU

referenssikuvat:

- (1) Hilden Grange Prep School, Tonbridge / Western Red Cedar / John Brash
- (2) New art gallery, Walsall / NBK –Terrart Shingle / visitbirmingham.com
- (3) Asuinrakennus, detajli, Herttoniemi
- (4) Kuvioitu lasipinta / Vitrealspecchi
- (5) Asuinrakennus, Malmö / värikäsitelty kuva
- (6) Etsauskuviointeja ja –häivytyksiä / Carvart company
- (7) Betonipintoja / Joutsenon elementti Oy / värikäsitelty kuva



KORSON KESKUSTA - tontinluovutuskilpailu

09.05.2014

15/16

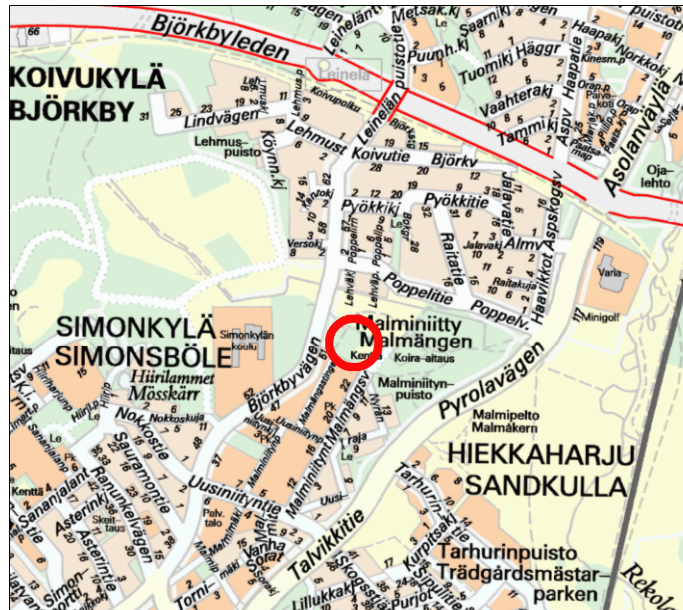


KORSON KESKUSTA - tontinluovutuskilpailu

09.05.2014

16/16

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

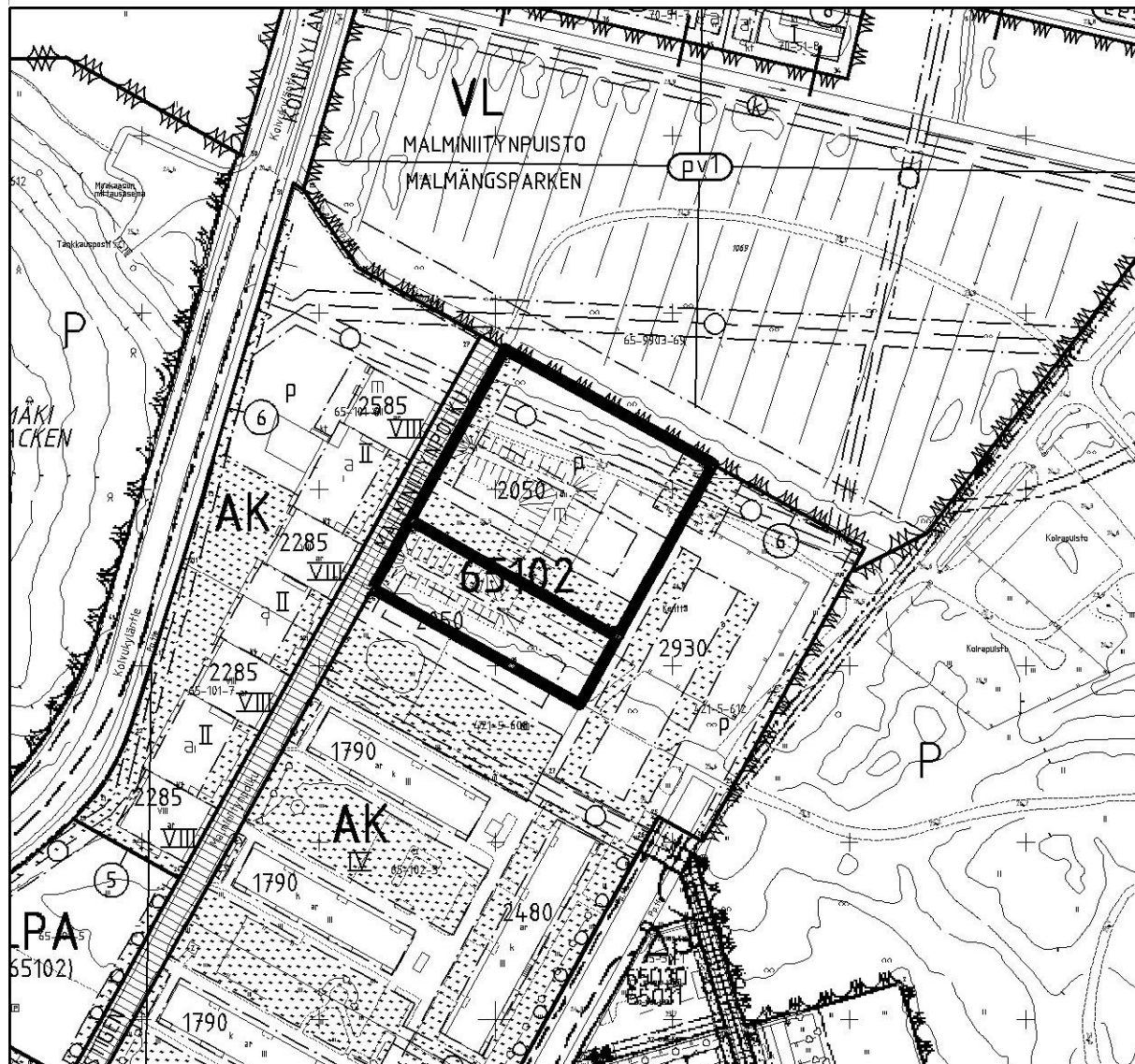
**TONTIN MYYNTI/
LUJATALO OY**

YPA/HV

Kaupunginosa: SIMONKYLÄ (65)

Kortteli: 65102

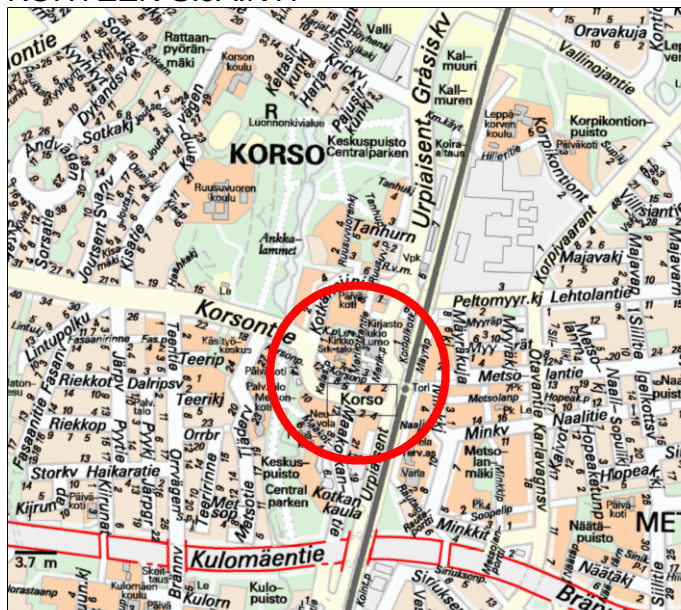
Tontti: 8 ja osa tonttia 7



0 50 100m

1:2000

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTTIEN VARAUS /

Lujatalo Oy:lle

Kortteli 81101, Pohjoinen LP-alue

Tontti 81115/3

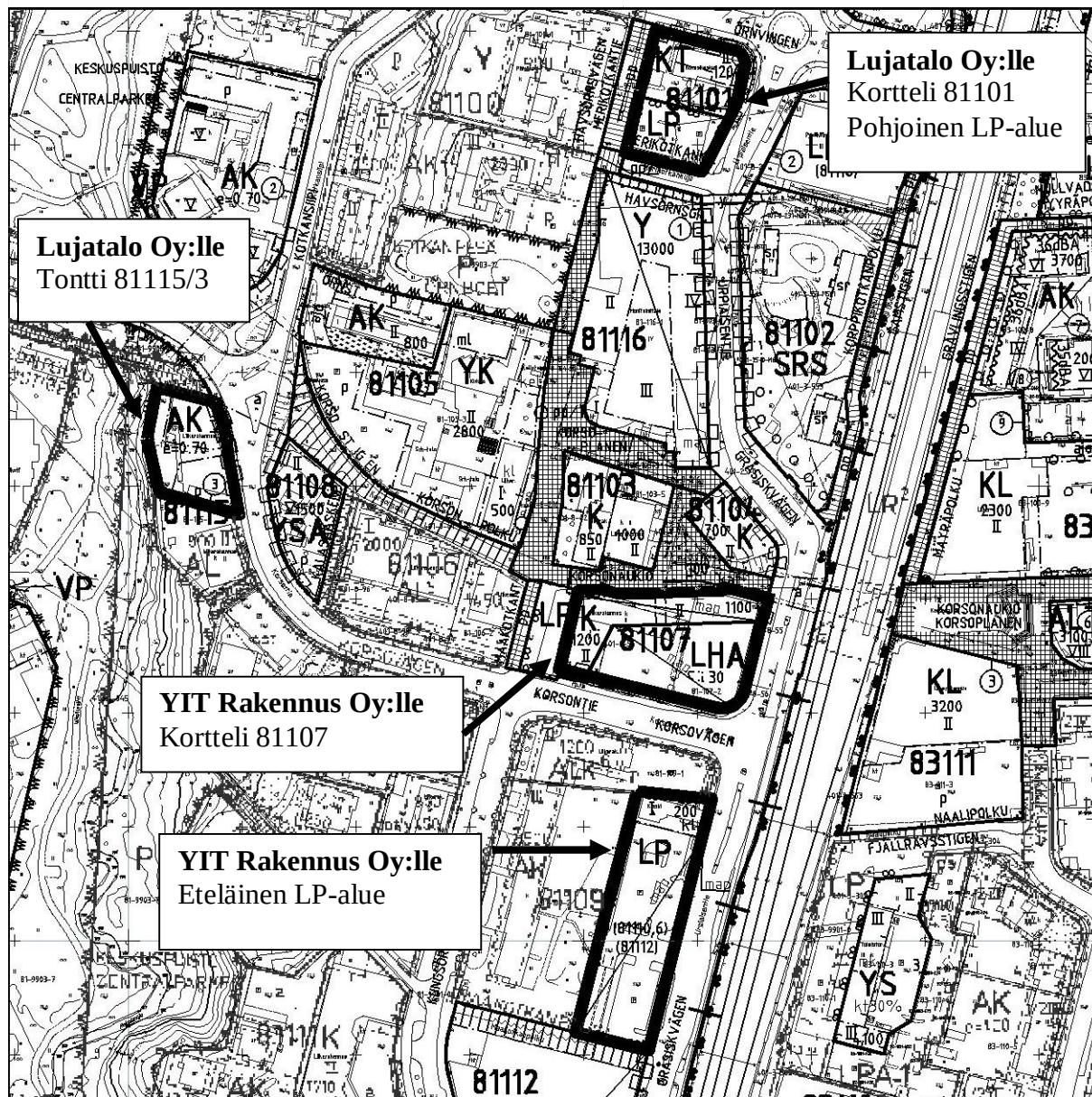
YIT Rakennus Oy:lle

Kortteli 81107

Eteläinen LP-alue

YPA/HV

Kaupunginosa: KORSO (81)



0 75 150m

1:3000

KOHTeen SIJAINTI



TON TIN MYNTI/
YIT RAKENNUS OY

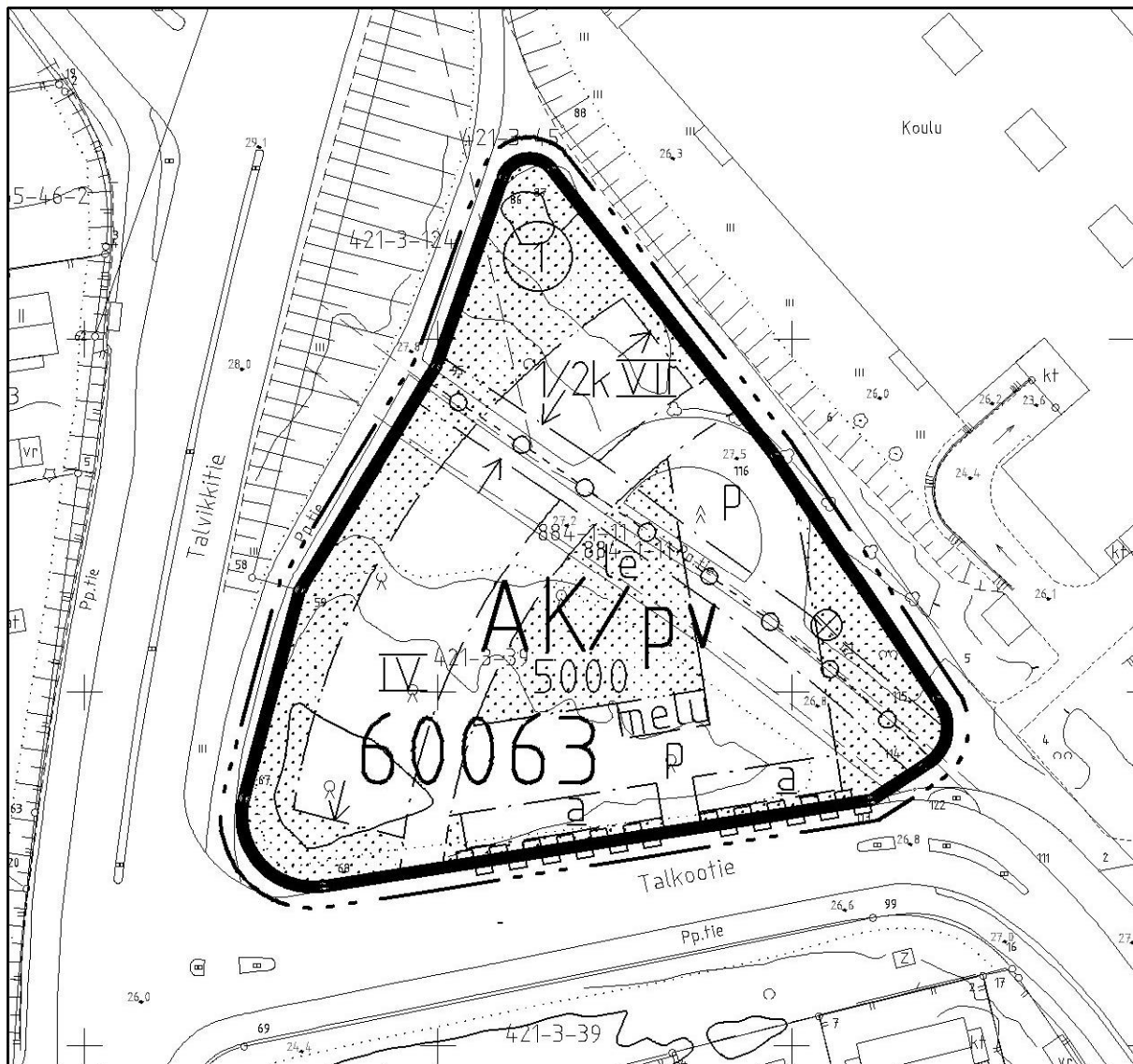
YPA/HV

Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)

Kortteli: 60063

Tuleva tontti: 1

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



19 § **Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaava nro 231600/
Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät / LM-H**

VD/7667/10.00.01.05/2014

LM-H/AVP

Kivistön koulun ympäristö, asemakaavan nro 231600 sekä tonttijaon alue sijaitsee Kivistön keskustassa Vanhan Hämeenlinnantien ja Vanhan Nurmijärventien välissä, tulevan Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue sisältää asuntorakentamista n. 48100 k-m². Tämän rakennusoikeuden lisäksi kaava-alueella on Yleisten rakennusten korttelialue, jolle on merkitty rakennusoikeutta 2000 k-m². Suunnittelualueesta on noin 54,6 % Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomien kuolinpesien (jäljempänä Kuolinpesät) ja 45,4 % kaupungin omistuksessa.

Asemakaavassa nro 231600 sekä tonttijaossa Kuolinpesien omistamasta Klemets -nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136) noin 26 897 m²:n määräala on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) 23186, osaksi asuinrakennusten korttelialuetta (A) 23184, osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 23183, autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), puistoksi (VP) ja katualueeksi.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennyssopimus. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettavan alueen rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yleisten rakennusten korttelialueita korkeintaan 10 000 k-m²:n rakennusoikeutta vastaavat alueet Kuolinpesät ovat sitoutuneet Yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Edellä mainittu noin 26 897 m²:n suuruinen kuolinpesien omistama määräala on osa Yhteistoimintasopimuksen sopimusaluetta. Asemakaavan nro 231600 laatimisen yhteydessä osapuolet ovat sopineet, että kaava-alue suunnitellaan kokonaisuutena ja kaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus jaetaan maanomistajien kesken maanomistuksen suhteessa. Näin ollen suunnittelualueen asuinrakennusten kokonaisrakennusoikeudesta (48100 k-m²) noin 54,6 % eli n. 26 265 k-m² katsotaan kohdistuvan kuolinpesien omistamalle alueelle. Kuolinpesät luovuttavat Yhteistoimintasopimusehtojen mukaisesti sopimusalueen asuinrakennusoikeuden määrää vastaavista alueista korvauksetta puolet sekä yleiset alueet. Näin ollen Kuolinpesien tulee luovuttaa noin 13 132 k-m², ja Kuolinpesien omistukseen tulee jäädä asuinrakennusoikeutta noin 13 132 k-m² maanluovutusten jälkeen. Osapuolet ovat sopineet, että maanluovutukset toteutetaan siten, että molemmat osapuolet saavat omistukseensa toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden.

Vanha Hämeenlinnantie (Vantaanlaaksontie), Vanha Nurmijärventie (Keimolantie) ja Syväkiventie ovat rakenteilla ja valmistuvat kesällä 2015. Korttelin 23187 käyttöönottamiseksi on toteutettava Spinellikuja sekä Spinellipolku vesihuoltoineen. Korttelin rakentamisen aikainen työmaaliikenne voidaan järjestää Syväkiventien tai Vanhan Hämeenlinnantien kautta. Asemakaavan 231600 voimaantultua asemakaava-alueen sisäisten katujen (Spinellikuja ja – polku vesihuoltoineen) ja puistojen rakentamisen aikatauluista sovitaan yhteisesti myöhemmin perustettavassa yhteistyöryhmässä.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät sopivat seuraavaa:

Kuolinpesät luovuttavat Vantaan kaupungille noin 20118 m²:n määräalan Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets – nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136). Asemakaavassa nro 231600 luovutuksen kohde on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelialueita (A) 23184 ja 23187, osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 23183, autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), puistoksi (VP) ja katualueeksi. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.



Luovutuskirjalla Kuolinpesät luovuttavat asuinrakennusmaata Kaupungille 10 265 k-m² vastaavalla määrällä. Asemakaavaehdotuksessa nro 231600 Kuolinpesien omistamalle maalle on laskennallisesti osoitettu rakennusoikeutta n. 26 265 k-m²:ä ja tästä 50%:a on yhteensä 13 132 k-m². Näin ollen Yhteistoimintasopimuksen periaatteiden mukaan Kuolinpesiltä jää Kaupungille luovuttamatta 2868 k-m²:ä. Kuolinpesät suostuvat siihen, että luovuttamatta jäänyt osuus 2868 k-m² kuitataan Yhteistoimintasopimuksen sopimusalueella laadittavan/laadittavien seuraavan/seuraavien asemakaavan/asemakaavojen johdosta laadittavissa toteuttamissopimuksissa. Luovutus on vastikkeeton.

Luovutuksen kohteena olevalle määräalalle on osoitettu Asemakaavassa nro 231600 autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle tulee sijoittaa korttelialueen 23187 autopaikat. Asuinrakennusten korttelialue 23187 jää luovutuskirjan luovutusten mukaisesti osin Kuolinpesien ja osin Kaupungin omistukseen. LPA alue ja sille toteutettavat pysäköintialueet ja -laitokset toteutetaan korttelialueiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Kaupunki sitoutuu vastikkeetta edelleen luovuttamaan LPA- tontin kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistussuosuksien. Kaupunki luovuttaa LPA- alueen kiinteistöille myöhemmin tarkoituksenmukaisten (yleensä autopaikkojen määrän mukaisten) omistussuosuksien määrittelyn jälkeen erillisin sopimuksin.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 231600 sekä tonttijako on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien kanssa liitteenä olevan esisopimuksen määräalan luovutuksesta.
2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava nro 231600 on tullut voimaan
3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Esisopimus määräalan luovutuksesta
- 1 liitekartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, 040 7337447,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät (jäljempänä Kuolinpesät) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Taustaa

Kivistön koulun ympäristö, asemakaavan nro 231600 sekä tonttijaon alue sijaitsee Kivistön keskustassa Vanhan Hämeenlinnantien ja Vanhan Nurmijärventien välissä, tulevan Kehäradan pohjoispuolella. Suunnittelualue sisältää asuntorakentamista n. 48100 k-m². Tämän rakennusoikeuden lisäksi kaava-alueella on Yleisten rakennusten korttelialue, jolle on merkitty rakennusoikeutta 2000 k-m². Suunnittelualueesta on noin 54,6 % Kuolinpesien ja 45,4 % kaupungin omistuksessa.

Asemakaavassa nro 231600 sekä tonttijaossa Kuolinpesien omistamasta Klemets -nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136) noin 26 897 m²:n määräala on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A) 23186, osaksi asuinrakennusten korttelialuetta (A) 23184, osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 23183, autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), puistoksi (VP) ja katualueeksi.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennyssopimus. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettavan alueen rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yleisten rakennusten korttelialueita korkeintaan 10 000 k-m²:n rakennusoikeutta vastaavat alueet Kuolinpesät ovat sitoutuneet Yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Edellä mainittu noin 26 897 m²:n suuruinen kuolinpesien omistama määräala on osa Yhteistoimintasopimuksen sopimusaluetta. Asemakaavan nro 231600 laatimisen yhteydessä osapuolet ovat sopineet, että kaava-alue suunnitellaan kokonaisuutena ja kaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus jaetaan maanomistajien kesken maanomistuksen suhteessa. Näin ollen suunnittelualueen asuinrakennusten kokonaisrakennusoikeudesta (48100 k-m²) noin 54,6 % eli n. 26 265 k-m² katsotaan kohdistuvan kuolinpesien omistamalle alueelle. Kuolinpesät luovuttavat Yhteistoimintasopimusehtojen mukaisesti sopimusalueen asuinrakennusoikeuden määrää vastaavista alueista korvauksetta puolet sekä yleiset alueet. Näin ollen Kuolinpesien tulee luovuttaa noin 13 132 k-m², ja Kuolinpesien omistukseen tulee jäädä asuinrakennusoikeutta noin 13 132 k-m² maanluovutusten jälkeen. Kuolinpesien luovutukseen sisältyvän yleisten rakennusten korttelialueen rakennusoikeus (2000 k-m²) on osa Yhteistoimintasopimuksessa sovitusta korkeintaan 10 000 k-m²:n yleisten rakennusten korttelialueiden rakennusoikeutta vastaavista luovutuksista.

Osapuolet sopivat, että maanluovutukset toteutetaan siten, että molemmat osapuolet saavat omistukseensa toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden. Kuolinpesien omistaman Klements -nimisen tilan alueelle kokonaisuudessaan sijoittuvan korttelin 23187 tonttien 2,3,4 ja5 yhteenlaskettu rakennusoikeus on 16 000 k-m², joka on sovittu jäävän Kuolinpesien omistukseen. Kuolinpesien luovuttama rakennusoikeuden määrä on tällöin 2868 k-m² vähemmän kuin Yhteistoimintasopimusehtojen mukainen luovutusvelvollisuus.

Vanha Hämeenlinnantie (Vantaanlaaksontie), Vanha Nurmijärventie (Keimolantie) ja Syväkiventie ovat rakenteilla ja valmistuvat kesällä 2015. Korttelin 23187 käyttöönottamiseksi on toteutettava Spinellikuja sekä Spinellipolku vesihuoltoineen. Korttelin rakentamisen aikainen työmaaliikenne voidaan järjestää Syväkiventien tai Vanhan Hämeenlinnantien kautta.

Asemakaavan 231600 voimaantultua asemakaava-alueen sisäisten katujen (Spinellikuja ja – polku vesihuoltoineen) ja puistojen rakentamisen aikatauluista sovitaan yhteisesti myöhemmin perustettavassa yhteistyöryhmässä. Tonttien suunnitelmat ja korkomaa-alue on sovitettava hyvin yhteen katujen ja vesihuollon suunnitelmien kanssa, erityisesti Spinellikujan päähän sijoittuvan hulevesiviemärin rasitealueen osalta. Tämä edellyttää tiivistä yhteistyötä tonttien ja julkisen kaupunkitilan suunnittelijoiden välillä. Spinellipolun ja sen kautta kulkevan vesihuollon suunnittelu ja rakentaminen on riippuvainen myös korttelin 23186 toteuttamisen aikatauluista ja korttelissa sijaitsevan koulun purkamisesta. Myös kadun, puistojen ja vesihuollon rakentamisen aikataulut on sovitettava huolella yhteen talonrakentamisen kanssa.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 231600 sekä tonttijako [päivätyy xx.xx.201x] on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttajat:

Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät

Osakkaat:

Sandell, Carl-Gustaf (020345-4638)
Piispankyläntie 4 A, 01730 Vantaa

Sandell, Per-Erik (030434-497Y)
Riipiläntie 16 A, 01730 Vantaa

(jäljempänä Kuolinpesät).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 20118 m²:n määräala Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets – nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136).

Asemakaavassa nro 231600 luovutuksen kohde on osoitettu osaksi asuinrakennusten korttelialueita (A) 23184 ja 23187, osaksi yleisten rakennusten korttelialuetta (Y) 23183, autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), puistoksi (VP) ja katualueeksi.

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

- 2.1 Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kuolinpesät luovuttavat luovutuksen kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Kuolinpesät vastaavat niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevan määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Osapuolten tietojen mukaan luovutuksen kohteena olevalla määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kuolinpesiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kuolinpesät vastaavat pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

- 8.1 Luovutuksen kohteena olevalle määräalalle on osoitettu Asemakaavassa nro 231600 autopaikkojen korttelialue (LPA), jolle tulee sijoittaa korttelialueen 23187 autopaikat. LPA alue ja sille toteutettavat pysäköintialueet ja -laitokset toteutetaan korttelialueiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa. Asuinrakennusten korttelialue 23187 jää tämän luovutuskirjan luovutusten mukaisesti osin Kuolinpesien ja osin Kaupungin omistukseen.
- 8.2 Kaupunki sitoutuu vastikkeetta edelleen luovuttamaan LPA- tontin kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistusosuuksin. Kaupunki luovuttaa LPA- alueen kiinteistöille myöhemmin tarkoituksenmukaisten (yleensä autopaikkojen määrän mukaisten) omistusosuuksien määrittelyn jälkeen erillisin sopimuksin.

9. RAKENNUSOIKEUTEEN LIITTYVÄ MAANLUOVUTUS"VELKA"

Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettava rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Asemakaavaehdotuksessa nro 231600 Kuolinpesien omistamalle maalle on laskennallisesti osoitettu rakennusoikeutta n. 26 265 k-m²:ä ja tästä 50%:a on yhteensä 13 132 k-m².

Tällä luovutuskirjalla Kuolinpesät luovuttavat asuinrakennusmaata Kaupungille 10 265 k-m² vastaavalla määrällä. Näin ollen Yhteistoimintasopimuksen periaatteiden mukaan Kuolinpesiltä jää Kaupungille luovuttamatta 2868 k-m²:ä. Kuolinpesät suostuvat siihen, että luovuttamatta jäänyt osuus 2868 k-m² kuitataan Yhteistoimintasopimuksen sopimusalueella laadittavan/laadittavien seuraavan/seuraavien asemakaavan/asemakaavojen johdosta laadittavissa toteuttamissopimuksissa.

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 I mainittu kaupan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai

- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2015

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2015 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 231600 sekä tonttijaon (päivätyy pp.kk.201x), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

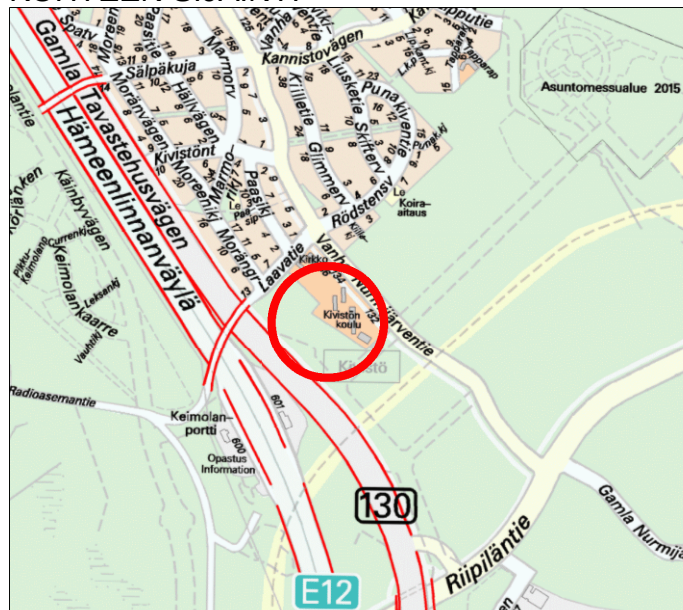
2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Kuolinpesät sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Kuolinpesät eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Kuolinpesät vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, kaksi Kuolinpesien osakkaille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

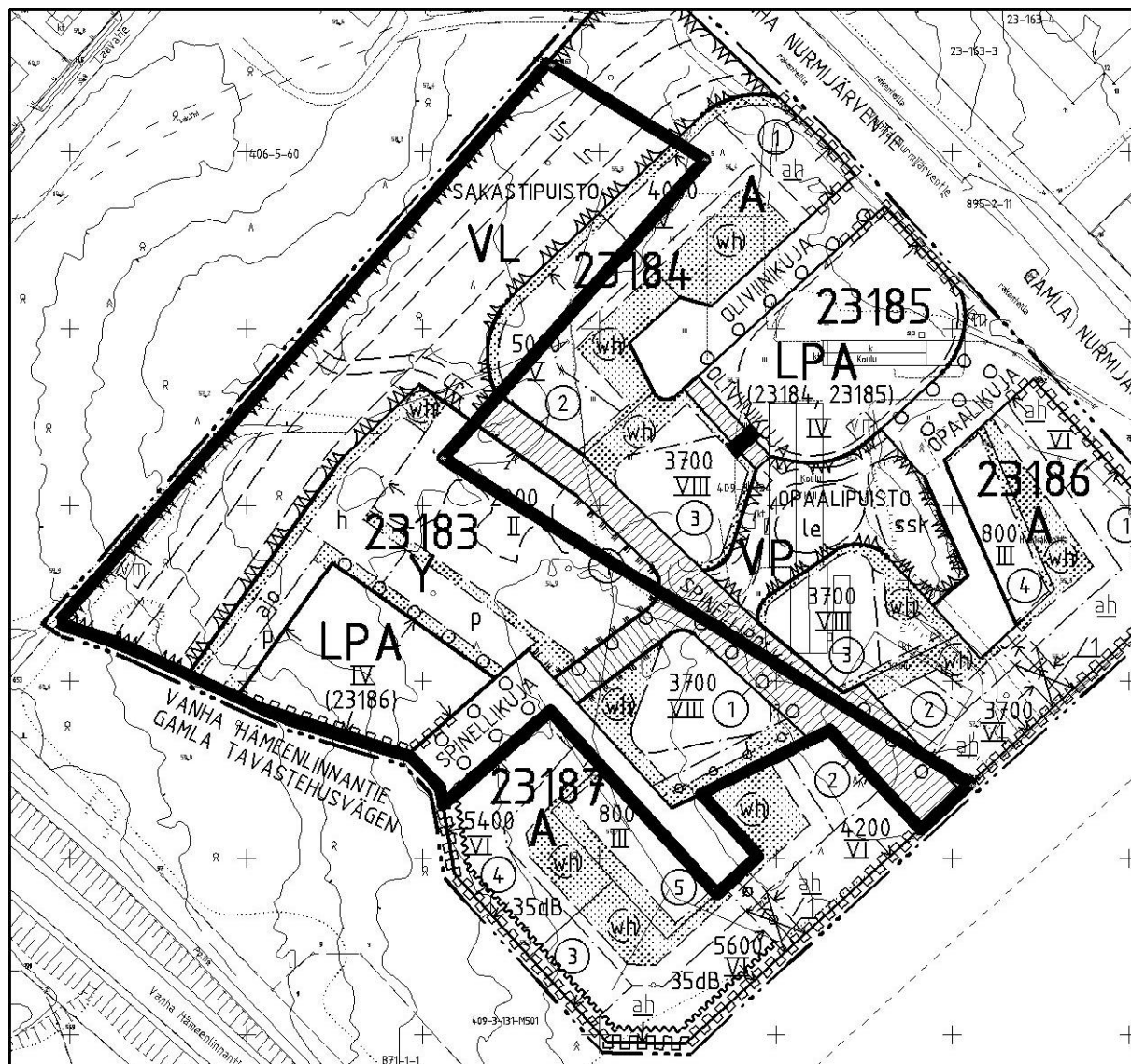
**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA /**
Axel Sandellin kuolinpesä ja
Greta Sandellin kuolinpesä

YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

**n. 20118 m²:n suuruinen määräala
tilasta: 92-409-3-136**



0 50 100m

1:2000



20 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaava-muutos nro 002217/ Ermari Oy / LM-H**

VD/7663/10.00.01.05/2014

LM-H/AVP,MVä,IV

Ermari Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen Vantaan kaupungin Pohjois-Kaarelan kylässä sijaitsevalle K 3 T 2 -nimiselle tilalle (kiinteistötunnus 92-414-1-70, jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa sopimusalue on osin osoitettu katualueeksi ja osin virasto- ja hallintorakennusten (YH) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeuden määrä on 960 k-m². YH-kortteliin on saatu toteuttaa 1020 k-m²:n suuruinen rakennus.

Asemakaavan muutoksella nro 002217 sopimusalue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle tulee rakennusoikeutta 3000 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002217 liittyen Vantaan kaupunki ja Ermari Oy sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella kiinteistön luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa Vantaan kaupunki ja Ermari Oy toteavat, että asemakaavan muutosalueelle on lähtökohtaisesti rakennettu kunnallistekniikka. Aluetta palvelevan Louhelantien jalkakäytävän leventäminen ja siihen liittyvät kaistajärjestelyt kaupunki toteuttaa, kun liikenteellinen tarve sitä edellyttää.

Asemakaavan muutos nro 002217 edellyttää melumuurin rakentamista, Louhelantien nykyisen bussipysäkin siirtoa ja bussipysäkkikatoksen rakentamista melumuurin välittömään läheisyyteen. Melumuurin ja rakennettavan bussipysäkkikatoksen sijainti on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A2.

Ermari Oy laatii kustannuksellaan melumuurin rakennussuunnitelman. Rakennussuunnitelma on hyväksyttävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksessa sekä haettava tarvittavat sijoitusluvut mahdollisesti katualueelle ulottuville rakenteille. Ermari Oy:n tulee rakentaa/rakennuttaa melumuuri kustannuksellaan em. rakennussuunnitelman mukaisesti. Melumuuri perustuksineen jää Yhtiön omistukseen ja kunnossapitoon.

Kaupunki huolehtii bussipysäkin suunnittelusta ja rakentamisesta, kun melumuuri on rakennettu. Pysäkki katoksineen jää kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon.

Ermari Oy maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä **596 100 €**. Korvaus erääntyy maksettavaksi neljän kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002217 voimaan tulosta.

Yhtiö asettaa yhteensä 596 100 euron pankkitakauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi. Yhtiö ja Kaupunki ovat sopineet, että Kaupunki palauttaa vakuuden kahdessa osassa siten, että 546 100 euroa palautetaan, kun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu. 50 000 euroa palautetaan, kun sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu, että melumuurin rakennussuunnitelma on hyväksytty kaupungin kuntatekniikan keskuksessa.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Ermari Oy sopivat seuraavaa:

Ermari Oy luovuttaa Vantaan kaupungille noin 998 m²:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Pohjois-Kaarelan kylässä sijaitsevasta K 3 T 2 -nimisestä tilasta RN:o 1:70, kiinteistötunnus 92-414-1-70. Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002217 mukaista katualuetta. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1. Luovutus on vastikkeeton.



Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002217 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Ermari Oy:n kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta.
2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002217 on tullut voimaan
3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- 3 liitekarttaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, 040 7337447,
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, 050 3122048,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

**KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA
/Asemakaavan muutos nro 002217, Louhelan Eräkuja 2**

Ermari Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen Vantaan kaupungin Pohjois-Kaarelan kylässä sijaitsevalle K 3 T 2 –nimiselle tilalle (kiinteistötunnus 92-414-1-70, jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Osalla sopimusaluetta on voimassa asemakaava nro 001620 (vahvistettu lääninhallituksessa 9.8.1968) ja osalla asemaakaava nro 152100. Asemakaavaan nro 152100 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 24.5.2010) sisältyvä osuus sopimusalueesta on osoitettu katualueeksi ja asemakaavaan nro 001620 sisältyvä osa sopimusalueesta on osoitettu virasto- ja hallintorakennusten (asemakaavamerkintä YH) korttelialueeksi ja sille rakennusoikeutta 960 k-m². YH-kortteliin on kuitenkin saatu toteuttaa 1020 k-m².

Asemakaavan muutoksella nro 002217 sopimusalue muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle tulee rakennusoikeutta 3000 k-m². Asemakaavan muutokseen nro 002217 liittyen Vantaan kaupunki ja Ermari Oy sopimusalueen omistajana ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Esisopimuksella kiinteistön luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 01300 Vantaa (jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Ermari Oy** (Y:0401225-2)
Välitalontie 25, 00660 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

- 3.1 Osapuolet toteavat, että asemakaavan muutosalueelle on lähtökohtaisesti rakennettu kunnallistekniikka. Aluetta palvelevan Louhelantien jalkakäytävän levittäminen ja siihen liittyvät kaistajärjestelyt Kaupunki toteuttaa, kun liikenteellinen tarve sitä edellyttää.
- 3.2 Asemakaavan muutos nro 002217 edellyttää melumuurin rakentamista ja Louhelantiellä olevan nykyisen bussipysäkin siirtoa ja bussipysäkkikatoksen rakentamista melumuurin

välittömään läheisyyteen. Melumuurin ja rakennettavan bussipysäkkikatoksen sijainti on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A2.

- 3.3 Yhtiö laatii kustannuksellaan melumuurin rakennussuunnitelman. Rakennussuunnitelma on hyväksyttävä Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskuksessa sekä haettava tarvittavat sijoitusluvut mahdollisesti katualueelle ulottuville rakenteille. Melumuuri perustuksiin tulee suunnitella siten, että Louhelantien bussipysäkki perustuksiin voidaan sijoittaa kaupungin määrittämälle vähimmäis-/enimmäisetäisyydelle Eräkujan ja Louhelantien risteyksestä. Yhtiön tulee rakentaa/rakennuttaa melumuuri kustannuksellaan em. rakennussuunnitelman mukaisesti. Melumuuri perustuksiin jää Yhtiön omistukseen ja kunnossapitoon.
- 3.4 Kaupunki huolehtii bussipysäkin suunnittelusta ja rakentamisesta, kun melumuuri on rakennettu. Pysäkki katoksineen jää kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

- 4.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä viisisataayhdeksänkymmentäkuusituhattasata (596 100) euroa.
- 4.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi neljän (4) kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002217 voimaan tulosta ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.
- 4.3 Yhtiö asettaa yhteensä viidensadanyhdeksänkymmenenkuudentuhannensadan (596 100) euron pankkitakauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.
- 4.4 Yhtiö ja Kaupunki ovat sopineet, että Kaupunki palauttaa vakuuden kahdessa osassa siten, että viisisataaneljäkymmentäkuusituhattasata (546 100 €) euroa palautetaan, kun yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu ja viisikymmentätuhatta (50 000) euroa palautetaan, kun sekä yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus on kokonaan maksettu että kohdassa 3.3 mainittu melumuurin rakennussuunnitelma on hyväksytty kaupungin kuntatekniikan keskuksessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

- 5.1 Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.
- 5.2 Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtiölle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIKESKUSTELUJEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

- 8.1 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.
- 8.2 Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täyteen. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

- 9.1 Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002217 on tullut voimaan.
- 9.2 Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002217 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.
- 9.3 Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002217, 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.
- 9.4 Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Ermari Oy** (Y:0401225-2, jäljempänä Luovuttaja) ja **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) tekemään kohdassa B. I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002217 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Ermari Oy (Y: 0401225-2)

Välitalontie 25, 00660 HELSINKI
(jäljempänä Luovuttaja).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 998 m²:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Pohjois-Kaarelan kylässä sijaitseva K 3 T 2 -nimisestä tilasta RN:o 1:70, kiinteistötunnus 92-414-1-70 (jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Määräala on asemakaavan muutoksen nro 002217 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, RASITTEET JA MAKSUT

- 3.1 Kiinteistöä 92-414-1-70 koskevasta, pp.kk.201x päiväystä rasiustodistuksesta ilmenee, että kiinteistöön kohdistuu seuraava kiinnitys:

1) 28.6.2013 kiinnitetty panttikirja asianumerolla MML/125146/72/2013 määrältään 100 000 €.

Luovuttaja suostu siihen, että Kaupunki poistaa em. kiinnityksen Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja sitoutuu luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjan tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnitykset poistaa.

Luovuttaja vakuuttaa ja vastaa siitä, että kiinteistöön 92-414-1-70 ei kohdistu luovutuksen hetkellä mitään muita kuin edellä mainittu kiinnitys.

- 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, rasiustodistus, 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.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan Määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä 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 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 00217, 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.

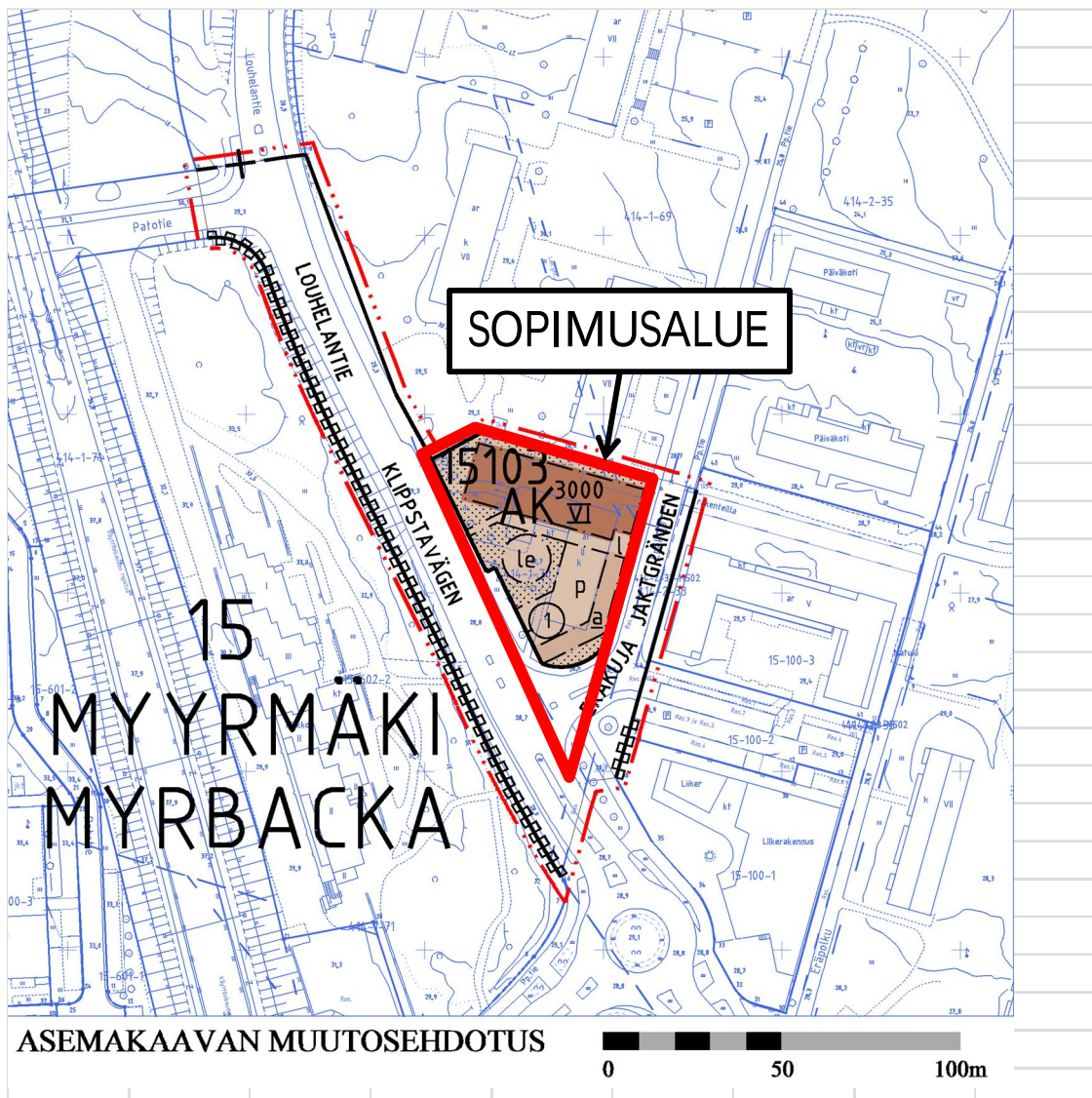
Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Luovuttaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Luovuttajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Luovuttajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Allekirjoitukset

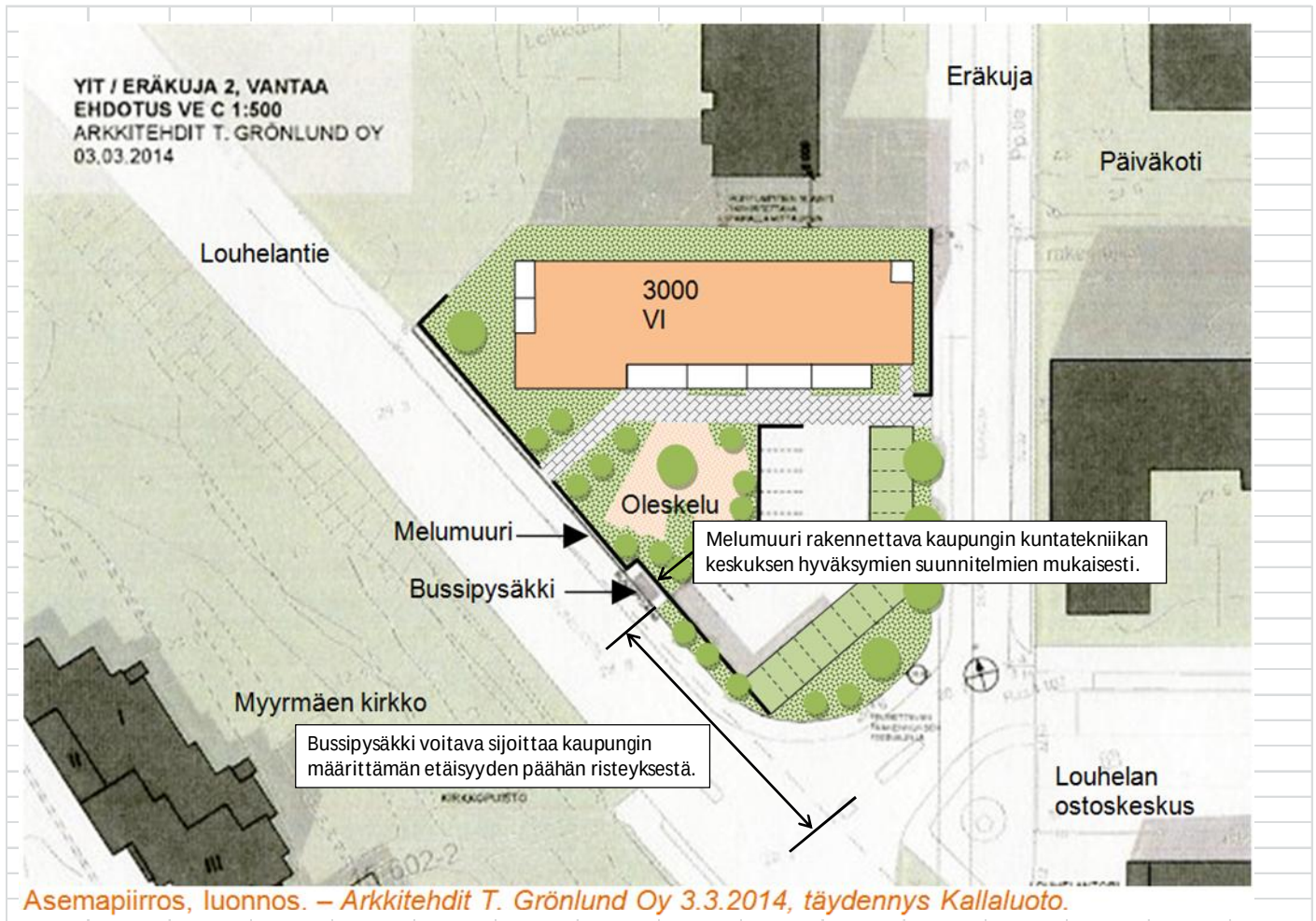


LIITE A2

ASEMAKAAVAMUUTOS NRO. 002217

RAKENNETTAVA BUSSIPYSÄKKI JA MELUMUURI

BUSSIPYSÄKIN SIJAINTI OSOITETTU OHJEELLISESTI, TARKKA SIJAINTI HUOMIOITAVA MELUMUURIN RAKENTAMISESSA.



KOHTEEN SIJAINTI



**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (katualue) /
ERMARI OY**

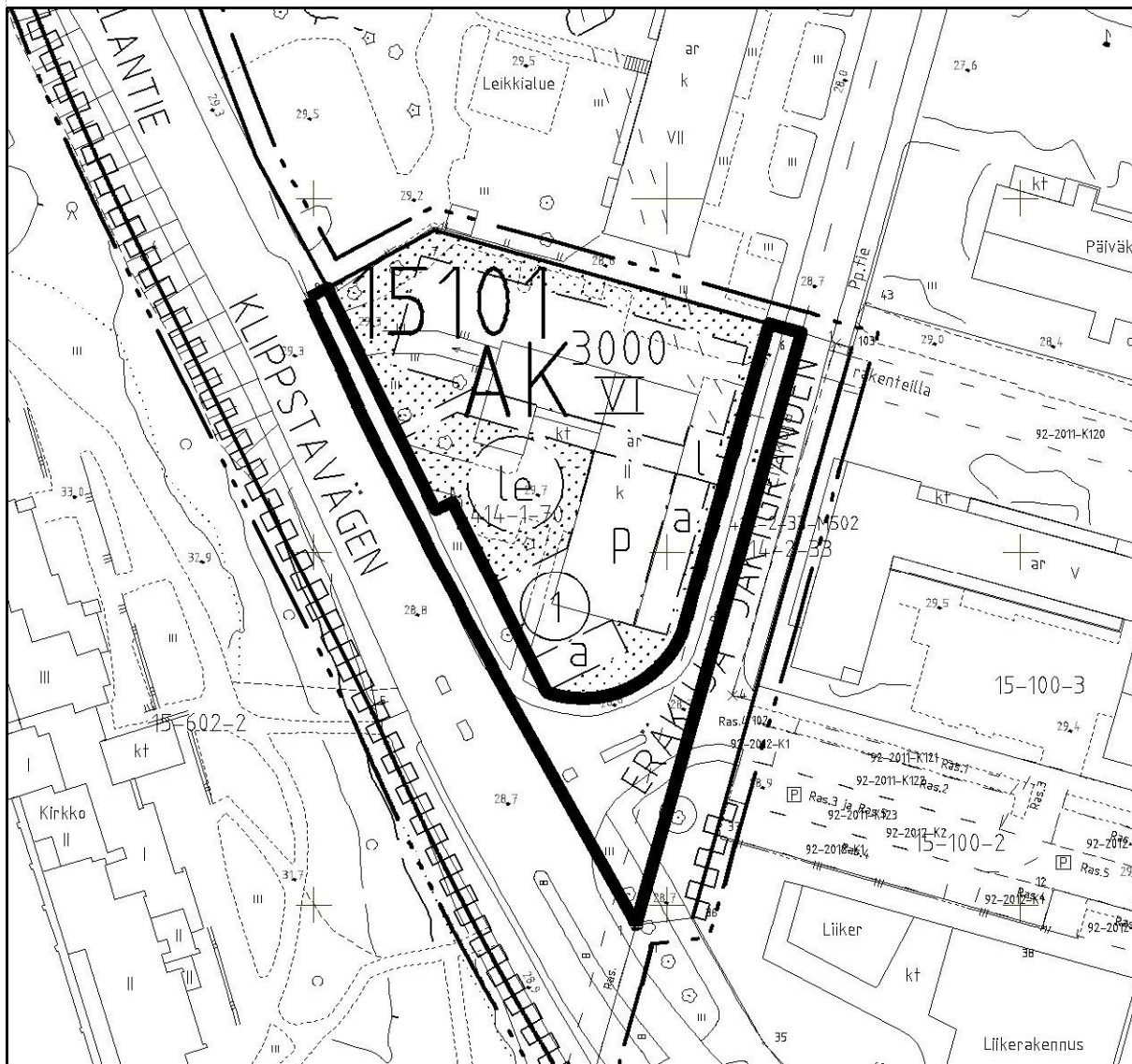
YPA/AVP

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kylä: POHJOIS-KAARELA (414)

**n. 998 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-414-1-70**

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



21 § **Sopimus koskien poikkeamispäätöstä 50-0051-14-POP / Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 / LM-H**

VD/7558/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/MVä/AV-P/IV

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1 (jäljempänä Yhtiö) omistaa Vantaan kaupungin 50. (Tammisto) kaupunginosassa, korttelissa 50004 tontit nro 16 ja 19 (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001287 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 5.5.1997) sopimusalue on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T-3) ja rakennusoikeutta sopimusalueelle on osoitettu 19 023 k-m².

Yhtiö ja kaupunki ovat neuvotelleet korttelia varten tehtävästä poikkeamispäätöksestä joka mahdollistaa sopimusalueelle liiketilojen rakentamista 5 422 k-m²:ä. Poikkeamislupahakemuksen käsittelyn ohessa on neuvoteltu Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun periaatteita noudattaen.

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 liiketilojen rakennusoikeudesta, 5 422 k-m²:n määrästä neljäsataakolmekymmentäkolmetuhattaseitsemänsataakuusikymmentä (433 760) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee **Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:n** kanssa oheisen sopimuksen ja
- b) oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

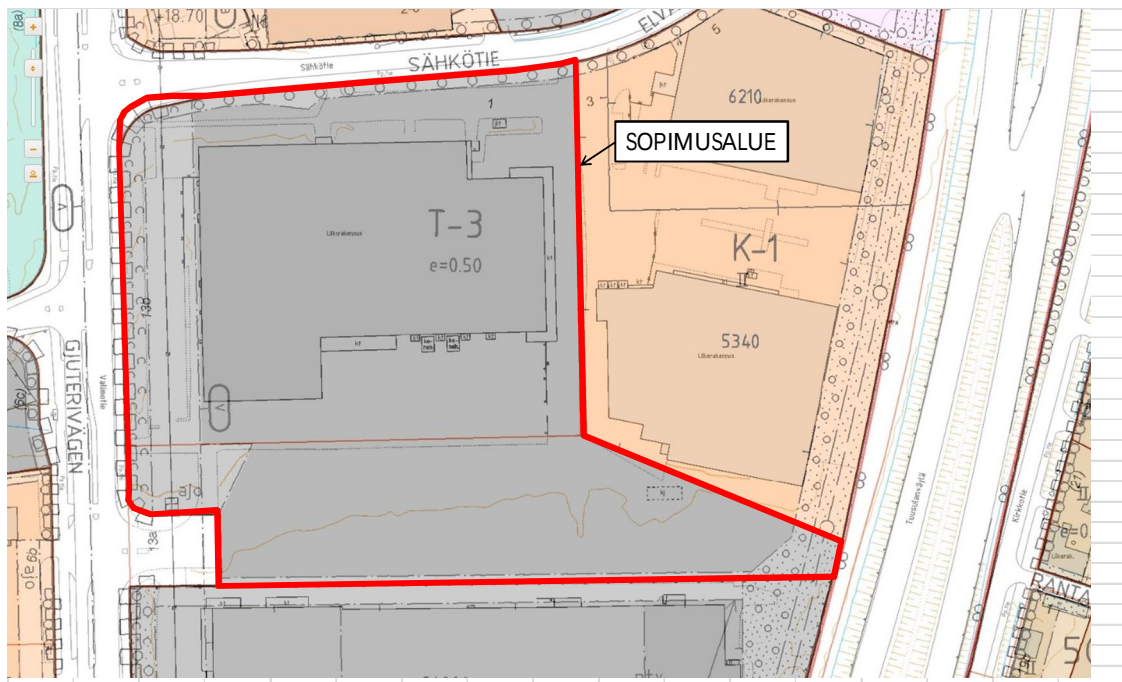
- Karttaliite
- Kunnallistekniikan sopimus

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot: kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09 8392 6180,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Liite 1
Sopimusalue (punaisella rajattu)



**SOPIMUS/
POIKKEAMISPÄÄTÖS 50-0051-14-POP/ Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1**

1. OSAPUOLET

- 1.1 Vantaan kaupunki**, Asematie 7, 001300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1** (Y:0771944-8)
c/o Sampo Oyj, Kiinteistöyksikkö, Fabianinkatu 27, 00100 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA

Yhtiö on hakenut Vantaan kaupungin 50. (Tammisto) kaupunginosassa korttelissa 50004 omistamiensa tonttien nrot 16 ja 19 (kiinteistötunnukset 92-50-4-16 ja 92-50-4-19, jäljempänä sopimusalue) osalta poikkeamislupaa (50-0051-14-POP). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001287 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 5.5.1997) sopimusalue on osoitettu Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä T-3). Sopimusalueen nykyisen asemakaavan mukainen rakennusoikeus on 19 023 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti karttaliitteessä (Liite 1).

Yhtiön tavoitteena on muuttaa osa alueella olevasta 14 068 k-m² kokoisesta teollisuus- ja varastorakennuksesta elämyspuistoksi ja osa liiketiloiksi. Voimassa olevasta asemakaavan käyttötarkoituksesta poiketen poikkeamisluvalla haettu rakennushanke sisältää liiketiloja 5 422 k-m².

Poikkeamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, että Yhtiö on saattanut hakemuksellaan vireille asemakaavan muutoksen. Kaupunki tulee laatimaan yhteistyössä Yhtiön kanssa asemakaavan muutosehdotusta, jolla nykyinen voimassa oleva asemakaava saatetaan vastaamaan muutostarvetta.

Tällä sopimuksella on tarkoitus sopia poikkeamislupahakemuksen 50-0051-14-POP mukaisen maankäyttöratkaisun toteutumisen varmistamisen varalta sopimusalueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan rakentamisen korvauksesta maankäyttö- ja rakennuslain 12 a lukua soveltaen, edellyttäen, että poikkeamislupapäätös saa lainvoiman.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että korttelille 50004 on rakennettu kunnallistekniikka. Sopimusalueelle kulku järjestetään asemakaavassa osoitetusta paikasta.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä liiketilan rakennusoikeudesta, 5 422 k-m²:n määrästä neljäsataakolmekymmentäkolmetuhattaseitsemänsataakuusikymmentä (433 760) euroa.

Korvaus erääntyy maksettavaksi heti, kun poikkeamispäätös 50-0051-14-POP sekä poikkeamispäätöksen perusteella myönnetty rakennuslupa ovat lainvoimaisia ja se maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan Kaupungin kuntatekniikan keskuksen kaupungininsinöörille heti, kun rakennuslupa on saanut lainvoiman, jotta Kaupunki voi hoitaa laskutuksen edellä sovitun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan neljäsataakolmekymmentäkolmetuhattaseitsemänsataakuusikymmentä (433 760) 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 50-0051-14-POP ja poikkeamispäätöksen perusteella myönnetty rakennuslupa ovat saaneet lainvoiman.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei poikkeamispäätös 50-0051-14-POP ole saanut lainvoimaa 31.12.2015 mennessä. Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla XX. päivänä XXXkuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Irene Varila
lakimies

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:n
puolesta valtakirjalla

XXX

LIITE

Liite 1: Sopimusalue



22 § **LPA-tontin 70116/9 myynti Leinelästä/ Leinelänkaaren Pysäköinti Oy sekä tontin 70116/10 varaus ja määräosan 3340/19360 AH-tontista 70116/8 luovutus Asunto Oy Vantaan Mielikki (Skanska Talonrakennus Oy) / LM-H**

VD/7651/10.00.02.00/2014

LM-H, TH

Leinelän korttelin 70116 rakentaminen on käynnistymässä kuluvan syksyn aikana. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014 myydä tontin 70116/11 Asunto Oy Vantaan Primaveralle (Lemminkäinen Talo Oy), tontin 70116/12 VVO Kodit Oy:lle (korjataan 15.9.2014 Asunto Oy Leinelänkaari 13) ja tontin 70116/13 määräosin Asuntosäätiön Asumisoikeus Oy:lle ja Asuntosäätiön Vuokra-asunnot Oy:lle. Tontti 70116/10 on Leinelän yhteistoimintasopimuksessa sovittu myytäväksi Skanskalle.

Korttelin 70116 kaikkien asuntotonttien pihatoiminnot tullaan sijoittamaan korttelin AH-tontille (asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue) nro 8. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 päättänyt luovuttaa tonttien 70116/11, 12 ja 13 myynnin yhteydessä tonttien rakennusoikeutta vastaavat osuudet (määräosat 5860/19360, 4060/19360 ja 6100/19360) tontista 70116/8 vastikkeetta em. asuntotonttien ostajille. Jotta AH-tontti voidaan rakentaa ja ottaa käyttöön samanaikaisesti asuntotonttien 70116/11, 12 ja 13 kanssa, on myös tontin 70116/10 rakennusoikeutta vastaava määräosa 3340/19360 tontista 70116/8 luovutettava.

Skanska Talonrakennus Oy on perustanut Asunto Oy Vantaan Mielikki -nimisen yhtiön, jonka tarkoitus ostaa ja käynnistää tontin 70116/10 rakentaminen vuoden 2015 aikana. Skanska Talonrakennus Oy on pyytänyt kaupungilta, että se varaisi tontin 70116/10 Asunto Oy Vantaan Mielikille ja luovuttaisi yhtiölle heti tontille 70116/10 kuuluvan määräosuuden 3340/19360 tontista 70116/8.

Korttelin 70116 pysäköinti järjestetään LPA-tontille 70116/9 toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Korttelin asuntotonttien ostajat ovat perustaneet Leinelänkaaren Pysäköinti Oy -nimisen yhtiön, joka rakennuttaa pysäköintilaitoksen omistukseensa. LPA-tontti 70116/9 esitetään luovutettavaksi vastikkeetta Leinelänkaaren Pysäköinti Oy:lle.

Mikäli Asunto Oy Vantaan Mielikki ei osta tonttia 70116/10 ja kaupunki myy sen kolmannelle taholle, on Skanska Talonrakennus Oy pyytänyt kaupunkia edellyttämään ko. tontin ostajan korvaamaan Asunto Oy Vantaan Mielikille AH-tontin 70116/8 ja LPA-tontin 70116/9 rakentamisesta aiheutuneet todelliset kustannukset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) varata Skanska Talonrakennus Oy:n 100 %:sti omistavalle Asunto Oy Vantaan Mielikille Vantaan kaupungin 70. (Koivukylä) kaupunginosan korttelin 70116 tontti 10 vapaarahoitteiseen omis- tusasuntotuotantoon seuraavin ehdoin:
- tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja hinnoin
 - Skanska Talonrakennus Oy vastaa luovutusehdoista yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Mielikin kanssa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty
 - varaus on voimassa 31.12.2015 asti,
 -
- b) luovuttaa vastikkeetta Asunto Oy Vantaan Mielikille 3340/19360 määräosuus Vantaan kaupungin 70. (Koivukylä) kaupunginosan korttelin 70116 tontista 8 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja,



c) luovuttaa vastikkeetta Leinelänkaaren Pysäköinti Oy:lle Vantaan kaupungin 70. (Koivukylä) kaupunginosan korttelin 70116 tontti 9 noudattaen soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassaolevia asuntotonttien luovutusehtoja.

d) Mikäli Asunto Oy Vantaan Mielikki ei osta tonttia 70116/10 varausaikana ja kaupunki myy tontin kolmannelle taholle, Asunto Oy Vantaan Mielikki sitoutuu luovuttamaan kolmannelle taholle

- määräosuuden 3340/19360 tontista 70116/8 sen rakentamiskustannuksista maksamallaan osuudella
- omistusosuutensa Leinelänkaaren Pysäköinti Oy:stä pysäköintilaitoksen rakentamisesta maksamallaan urakkahinnalla.

Kaupunki ei osta osuuksia missään tapauksessa Asunto Oy Vantaan Mielikiltä, mutta sitoutuu velvoittamaan kolmannen tahon ostamaan edellä mainitut osuudet asuntoyhtiöltä.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

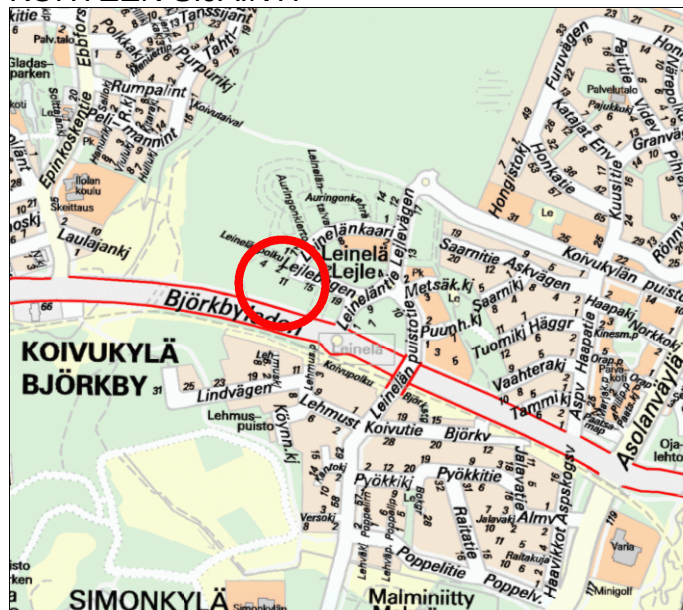
- Kartta LPA-tontin myynti 70116/9
- Kartta tontin 70116/10 varaus
- Kartta määräosan 3340/19360 luovutus tontista 70116/8

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, lakimies Irene Varila, puh. 83921232

KOHTTEEN SIJAINTI



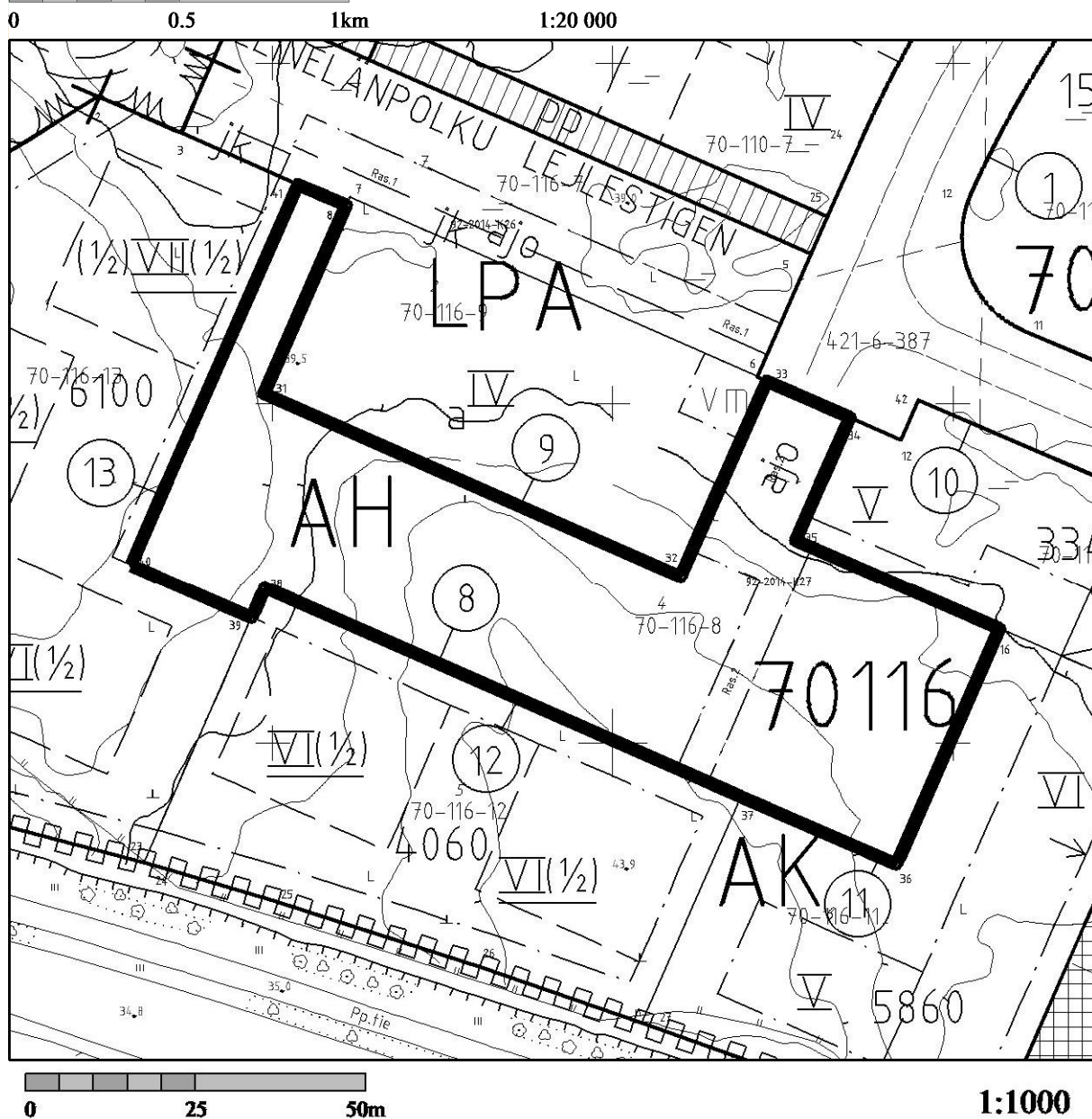
**MÄÄRÄAOSAN
MYynti /
ASUNTO OY
VANTAAN MIELIKKI**

YPA/TH

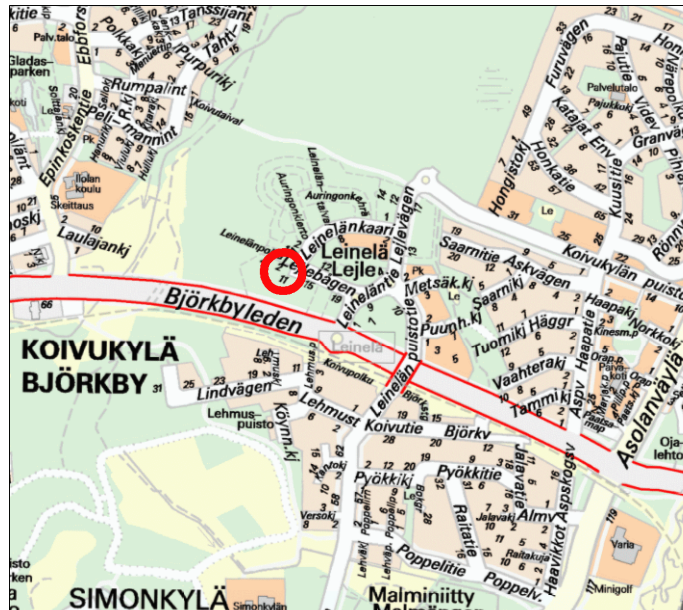
Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70116

**Määräosa (3340/19360)
korttelin 70116 tontista 8**



KOHTeen SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

TONTin MYyntI/
LEINELÄN KAAREN
PYSÄKÖINTI OY

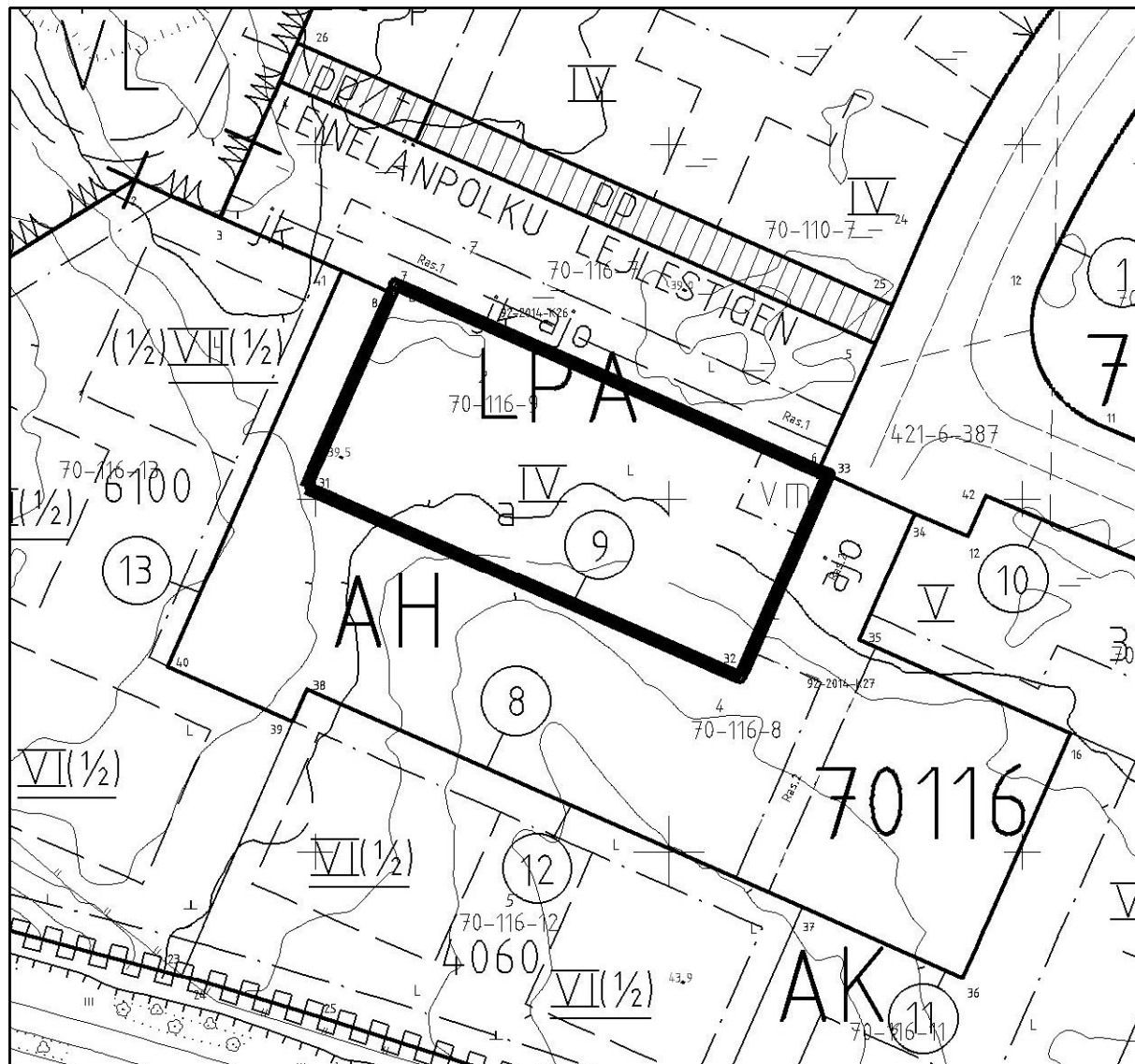
YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli: 70116

Tontti: 9

Pinta-ala 2104 m²



0 25 50m

1:1000



23 § **Leinelän tontin 70116/12 sekä määräosan 4060/19360 tontista 70116/8 myynti / Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13 / LM-H**

VD/4791/10.00.02.00/2014

LM-H, TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014 § 26 myydä VVO Kodit Oy:lle Koivukylän korttelin 70116 tontin nro 12 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 335 740 euron kauppahinnalla ja määräosan 4060/19360 korttelin 70116 AH-tontista nro 8.

VVO:lta on ilmoitettu, että tontin 70116/12 ja määräosan tontista 70116/8 ostajana on VVO Kodit Oy:n omistama Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13. Kaupunkisuunnittelulautakunnan on tehtävä tontin ja määräosan myynnistä uusi päätös, jotta päätös tehdään oikeasta ostajasta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:lle Koivukylän korttelin 70116 tontti nro 12 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 335 740 euron kauppahinnalla ja määräosa 4060/19360 korttelin 70116 AH-tontista nro 8.

Tontti ja määräosa myydään seuraavin ehdoin:

1. AH-tontin 70116/8 määräosa luovutetaan vastikkeetta.
2. Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
3. VVO Kodit Oy sitoutuu vastaamaan yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Leinelänkaari 13:n kanssa kauppakirjan ehdoista siihen saakka, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

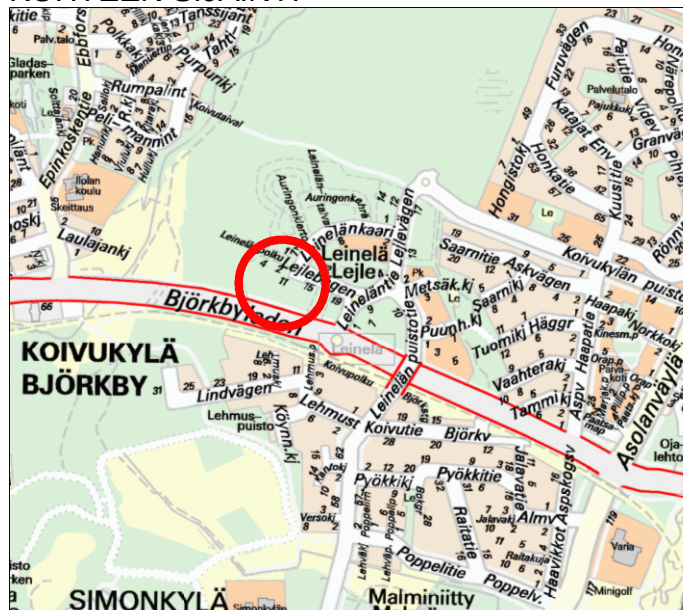
- Kartta Leinelänkaari 13

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030

KOHTTEEN SIJAINTI



**TONTIN JA MÄÄRÄAOSAN
MYynti /
ASUNTO OY VANTAAN
LEINELÄNKAARI 13**

YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kortteli:70116

Tontti: 12

Pinta-ala 3053 m2

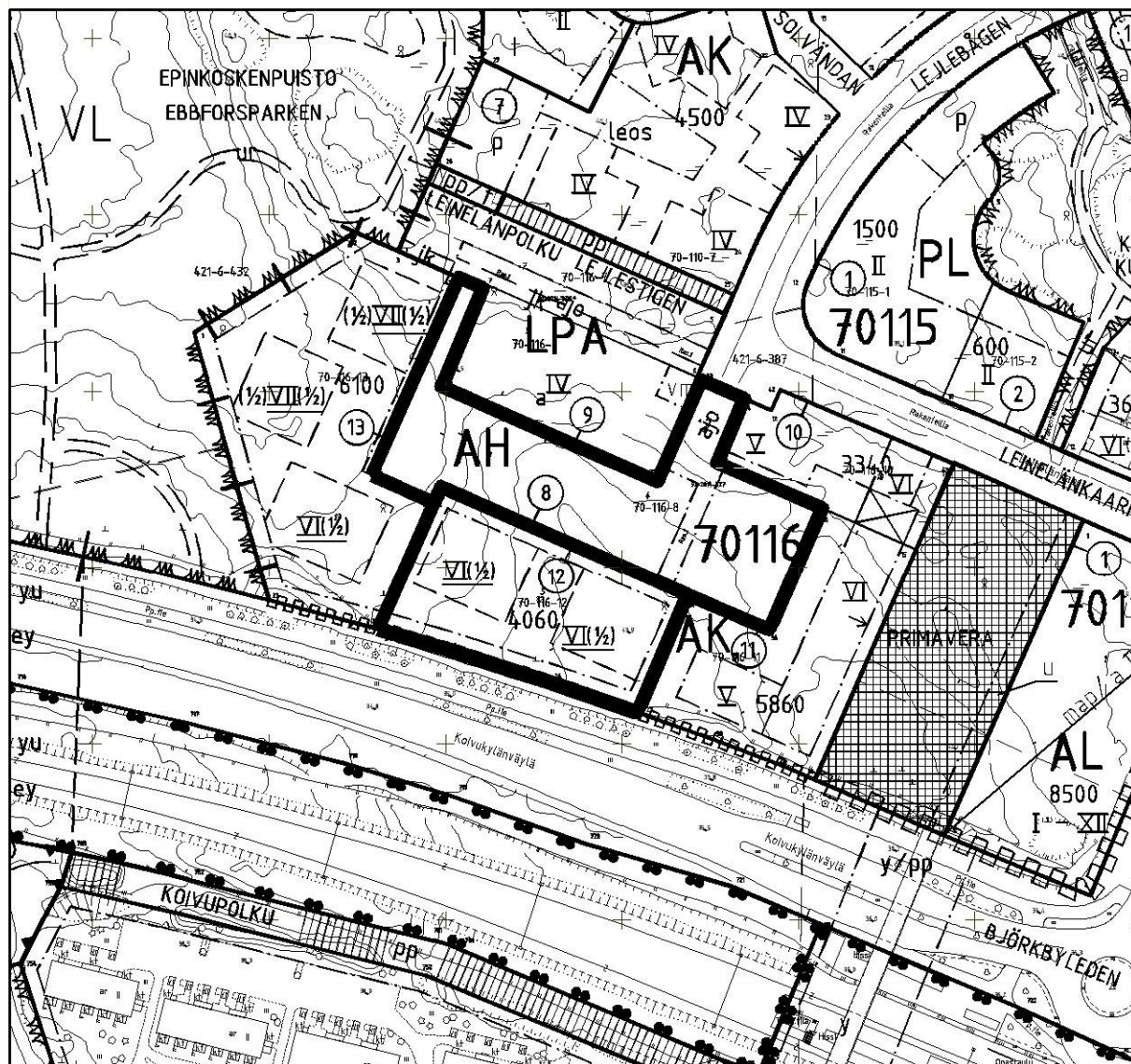
Rakennusoikeus 4060 k-m2

ja

Määräosa (4060/19360)

korttelin 70116 tontista 8

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



24 § **Tontin 18059/3 myynti Vantaanlaaksosta sekä tonttien 40039/4 ja 40039/5 myynti Ylästöstä T2H Rakennus Oy:lle LM-H**

VD/1436/10.00.02.00/2014

LM-H, TH, ER

Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä kilpailun yhtiömuotoisista pientalotonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa. Kilpailu järjestettiin aikavälillä 3.3. - 30.4.2014. Tonteille on tarkoitus rakentaa yhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa yhtiöiden omille tonteille. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 päättänyt valita yhtiömuotoisten pientalotonttien kilpailun Vantaanlaakson tontin voittajaksi nimimerkin "Tuuliviiri" ja Ylästön tonttien voittajaksi kilpailuehdotuksen "Aurinkokello".

Kilpailuun osallistuvia pyydettiin toimittamaan hanke-ehdotukset ja nimimerkkikuoret erikseen, jotta arviointiryhmä ei tietäisi ehdotusten tekijöitä. Nimimerkkikuoret avattiin kaupunkisuunnittelulautakunnan voittajien valinnan jälkeen. Vantaanlaakson sekä Ylästön tonttien voittajaksi paljastui vantaalainen rakennusyhtiö T2H Rakennus Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Vantaanlaakson ja Ylästön tonttien hinta on 600 euroa/k-m². Vantaanlaakson tontin 18059/3 rakennusoikeuden ollessa 2500 k-m², tontin hinnaksi tulee 1 500 000 euroa. Ylästön tonttien 40039/4 ja 5 rakennusoikeudet ovat 1287 k-m² ja 1699 k-m² ja tonttien hinnaksi tulee näin ollen 772 200 euroa ja 1 019 400 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) T2H Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Vantaanlaaksosta tontti 18059/3 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 500 000 euron kauppahinnalla
- b) T2H Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiöiden lukuun Ylästöstä tontin 40039/4 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettaviksi 772 200 euron kauppahinnalla.
- c) T2H Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiöiden lukuun Ylästöstä tontin 40039/ 5 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettaviksi 1 019 400 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartta Vantaanlaakson tontti
- Kartta Ylästön tontit

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta puh. 8392 2966

KOHTEEN SIJAINTI



KILPAILUALUE

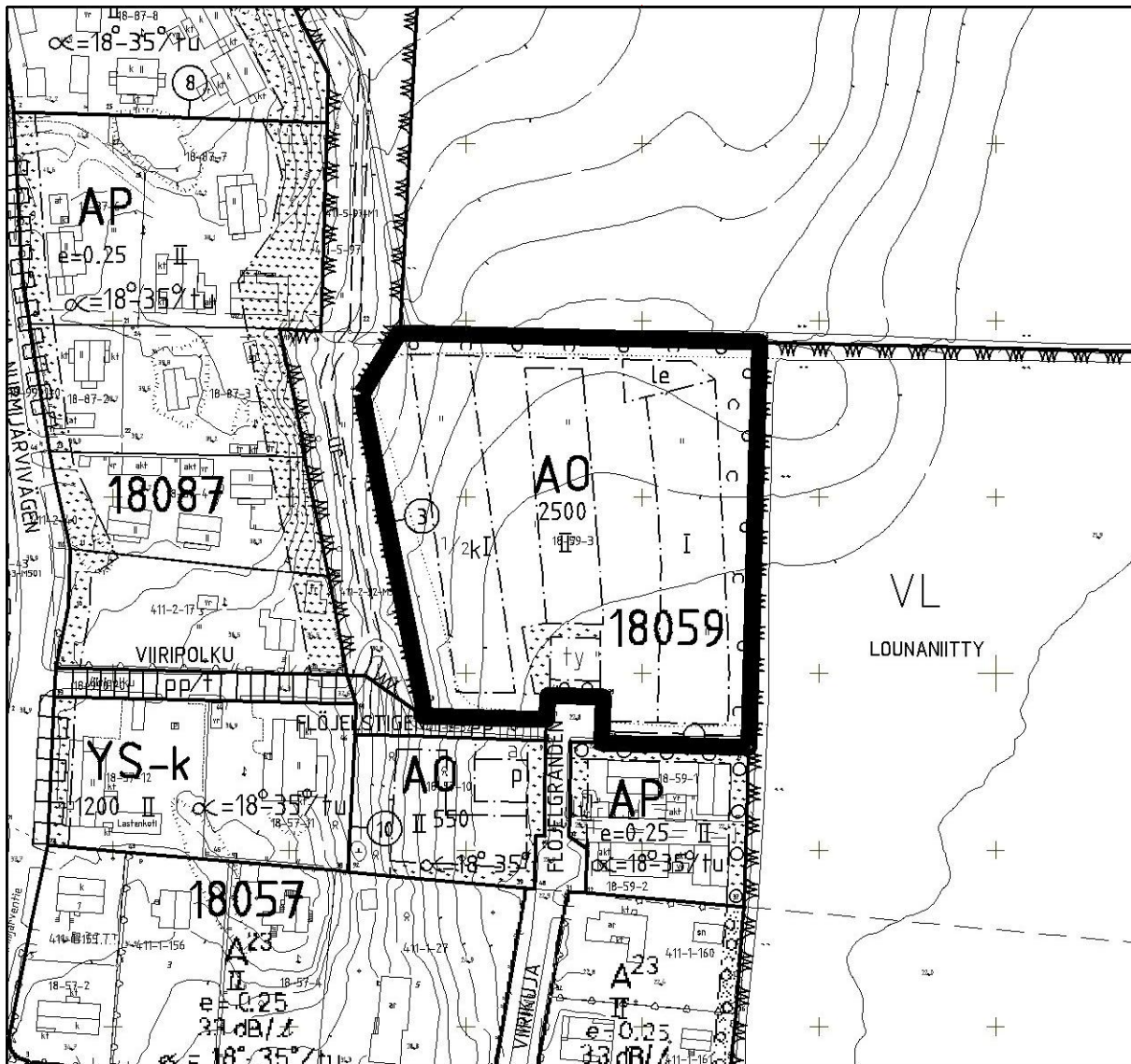
YPA/ER

Kaupunginosa: VANTAANLAAKSO (18)

Kortteli: 18059

Tontti: 3

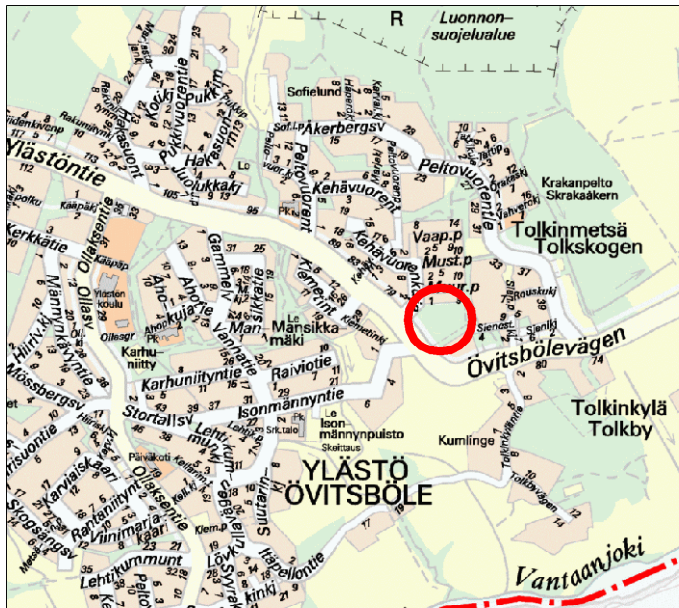
0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

KOHTTEEN SIJAINTI



KILPAILUALUE

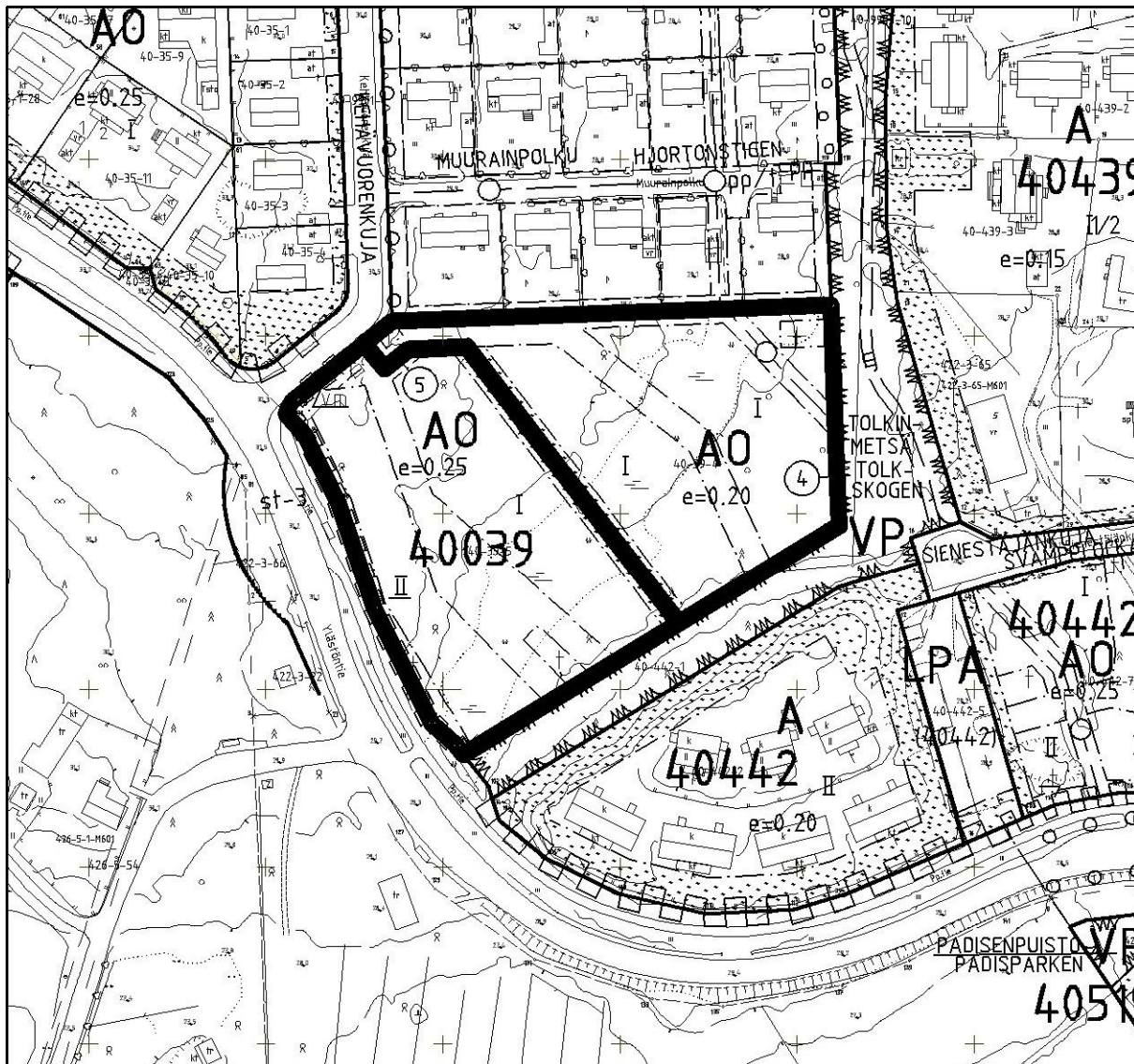
YPA/ER

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40039

Tontit: 4 ja 5

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



25 § **Tonttivaraus Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosan korttelin 40505 tonttiin 1 / Hakonen Solutions Oy ja SRV Rakennus Oy / LM-H**

VD/7657/10.00.02.02/2014

LM-H/AVP

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosassa kaupunginhallituksen hyväksymän kaavamuutoksen nro 002149 mukaisen toimitilarakennusten korttelialueen 40504 tontin 1. Tontin pinta-ala on noin 23563 m² ja sen rakennusoikeus on e=0,5 tehokkuudella noin 11781 k-m².

Hakonen Solutions Oy ja SRV Rakennus Oy on toimittanut 3.7.2014 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa he pyytävät, että Vantaan kaupunki varasi heidän käyttöönsä yllä mainitun tulevan tontin Hakonen Solutions Oy:lle toteutettavien toimitilojen suunnittelua ja toteuttamista varten 31.12.2014 asti.

Hakonen Solutions Oy:lle suunniteltavien uusien toimitilojen laajuus on noin 10 000 k-m². Toimitiloihin sijoittuvat yrityksen pääkonttoritoiminnot, tuotantotoiminnot sekä varastotoimintoja. Tuotantotilojen osuus on noin 8500 k-m² ja pääkonttoritilojen osuus on noin 1500 k-m². Yritys tulee työllistämään uusissa toimitiloissa noin 250 työntekijää, joista noin 220 toimii tuotanto- ja 30 pääkonttoritoiminnoissa. Hakonen Solutions Oy:n liiketoiminta on kasvanut viimeisinä vuosina merkittävästi, ja tällä hetkellä toimitilojen riittämättömyys on kasvun esteenä. Hakonen Solutions Oy tarjoaa logistiikan lisäarvopalveluita sekä kuluttaja- että yritysasiakkaille, toimialueenaan Uudenmaan lisäksi myös Kanta-Häme ja Pirkanmaa.

Hakonen Solutions Oy:n ja SRV Rakennus Oy:n hakemuskirje kohdistuu korttelialueen 40504 tonttiin 1, koska kortteli 40504 soveltuu erinomaisesti monipuolisen logistiikka-/tuotannollisen toimijan tarpeisiin, jonka toiminnassa yhdistyy sekä suuri määrä työntekijöitä (henkilöauto- ja kevyt liikenne), että suuri määrä jakelu- ja raskaampaa ammattiliikennettä. Tässä mittakaavassa nämä toiminnot on järkevintä erottaa toisistaan, myös turvallisuussyistä. Korttelialueen 40504 muoto - etenkin sen syvyys- antaa mahdollisuuden erittäin toimivaan liikenteelliseen ja myös tehokkaaseen toiminnalliseen suunnitteluun myös kaupunkikuvallisesti. Korttelin 40504 kaavan mukainen rakennusoikeus on riittävä, muttei liiallinen rakennusoikeus Hakonen Solutions Oy:n tarpeisiin. Loppukäyttäjän kaikkien toimintojen (esim. tuotannollisten ja hallinnollisten) vaatima pinta-ala on vielä suunnittelun alla ja varaushakemuksessa mainittu kiinteistön laajuus on vasta alustava luku.

SRV Rakennus Oy toimii hankkeen rakennusurakoitsijana.

Maapoliittisten linjausten mukaan työpaikkatontit myydään loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle käyväällä hinnalla.

Tontin käypä hinta on 220 €/k-m². Kokonaishinta on näin ollen tontin rakennusoikeuden n. 11781 k-m² mukaan laskettuna noin 2,59 M€. Kaupunkikirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Tonttivaraus on voimassa 31.12.2014 saakka.

Lopullisen päätöksen toimitilarakennusten tontin myynnistä tekee kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että

a) kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun erikseen osaltaan Ylästön kaupunginosan tulevan korttelin 40504 toimitilarakennusten tontin 1 toteuttajaa ja

b) esittää, että kaupunki antaa Hakonen Solutions Oy ja SRV Rakennus Oy:lle tonttivarauksen Hakonen Solutions Oy:n uusien toimitilojen toteuttamiseksi tulevan korttelin 40504 toimitilarakennusten tontille 1 Tulkintien varrella esittelyosassa mainituin ehdoin.



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta suunnittelualueesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, 040 7337447,
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

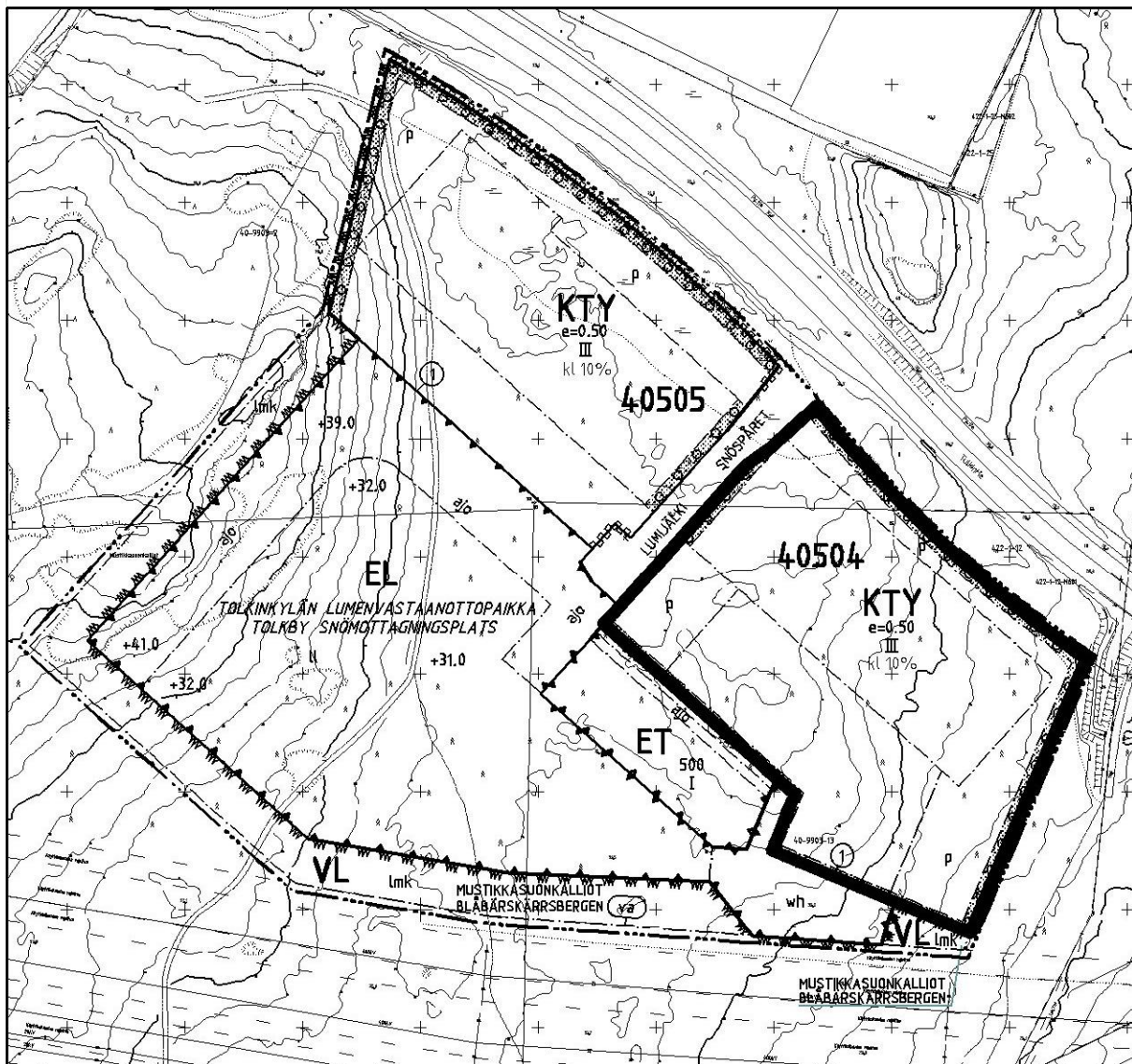
TONTIN VARAUS /
Hakonen Solutions Oy ja
SRV Rakennus Oy

YPA/AVP

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40504

Tuleva tontti 1



0 75 150m

1:3000



26 § Tonttien varaaminen Koivuhaan korttelista 68053 / VAV Asunnot Oy / LM-H

VD/7649/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/ER

Vantaan kaupunki on sitoutunut pitkäaikaisasunnottomuuden vähentämishjelmaan vuosille 2008-2011. Asunnottomuuden vähentämishjelma jatkuu pitkäaikaisasunnottomuuden poistamishjelmalla vuosille 2012-2015, jota koskevan aiesopimuksen ja toimeenpanosuunnitelman kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 16.4.2012 § 11.

Toimeenpanosuunnitelman mukaiselle uudisrakennushankkeelle, jossa yhdistyy kumppanuustila ja asuminen, on etsitty tonttia yhteistyössä **yrittäjäpalvelujen, tilakeskuksen sekä sosiaali- ja terveystoimen** kanssa. Hankkeelle soveltuvaksi paikaksi valikoitui Koivuhaassa Koisotien varrella korttelissa 68053 sijaitseva kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue YY. Korttelin osalle on laadittu asemakaavan muutosehdotus nro 002193, jossa osa YY-alueesta on osoitettu erityisasumisen korttelialueeksi AE. Kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotusta 2.6.2014 ja ehdotuksen nähtävillä olo on päättynyt 4.9.2014. Nähtävillä olo aikana ei asemakaavan muutosehdotuksesta jätetty muistutuksia.

Kaupunginhallitus on 18.11.2013 § 7 hyväksynyt Koisoniitty-hankkeen 14.10.2013 päivätyn tarveselvityksen ja hankesuunnitelman ja todennut, että hankkeen rahoittajana ja rakennuttajana toimii VAV Asunnot Oy. Asunnoille ja palvelutiloille haetaan Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskuksen (ARA) tukivarausta ja avustuksia. Tonttien varaaminen VAV Asunnot Oy:lle on perusteltua, koska erityisryhmien investointiavustusten ja korkotukilainojen haku vuodelle 2015 päättyy 7.10.2014. Koisoniitty-hankkeen rakentaminen voi käynnistyä vuonna 2015, mikäli sen rakentamisen mahdollistava asemakaava tulee voimaan ja ARA myöntää kohteen rahoitukseen investointiavustuksen ja korkotukilainan.

Asemakaavan muutosehdotuksen mukainen AE korttelialue on mahdollista jakaa kahdeksi tontiksi, joista toisen rakennusoikeus on 2500 k-m² ja toisen 150 k-m². Asumisen lisäksi alueelle saa sijoittaa sosiaalipalveluja, kokoontumis- ja toimistotiloja, tuotantotiloja sekä harraste- ja opetustiloja. Asuntoja kohteeseen on suunniteltu 40 kappaletta, jonka lisäksi kumppanuustila tarjoaa myös muille käyttäjille kuntoutusta ja elämänhallintaa tukevia toimintoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 26

Yrittäjäpalvelujohtajan esitys:

Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona ja kumppanuustilana toteutettavaksi Koivuhaan korttelin 68053 muodostettavat erityisasumisen tontit AE. Varausehdot ovat seuraavat:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja hinnoin.
2. Varaukset ovat voimassa 31.12.2015 saakka.

Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui työsuhteen jatkamisen perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

Täytäntöönpano: Yrittäjäpalvelut

Muutoksenhakuohje: 1



Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, erityisasumisen
asiantuntija Elisa Ranta, puh. 8392 2966

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

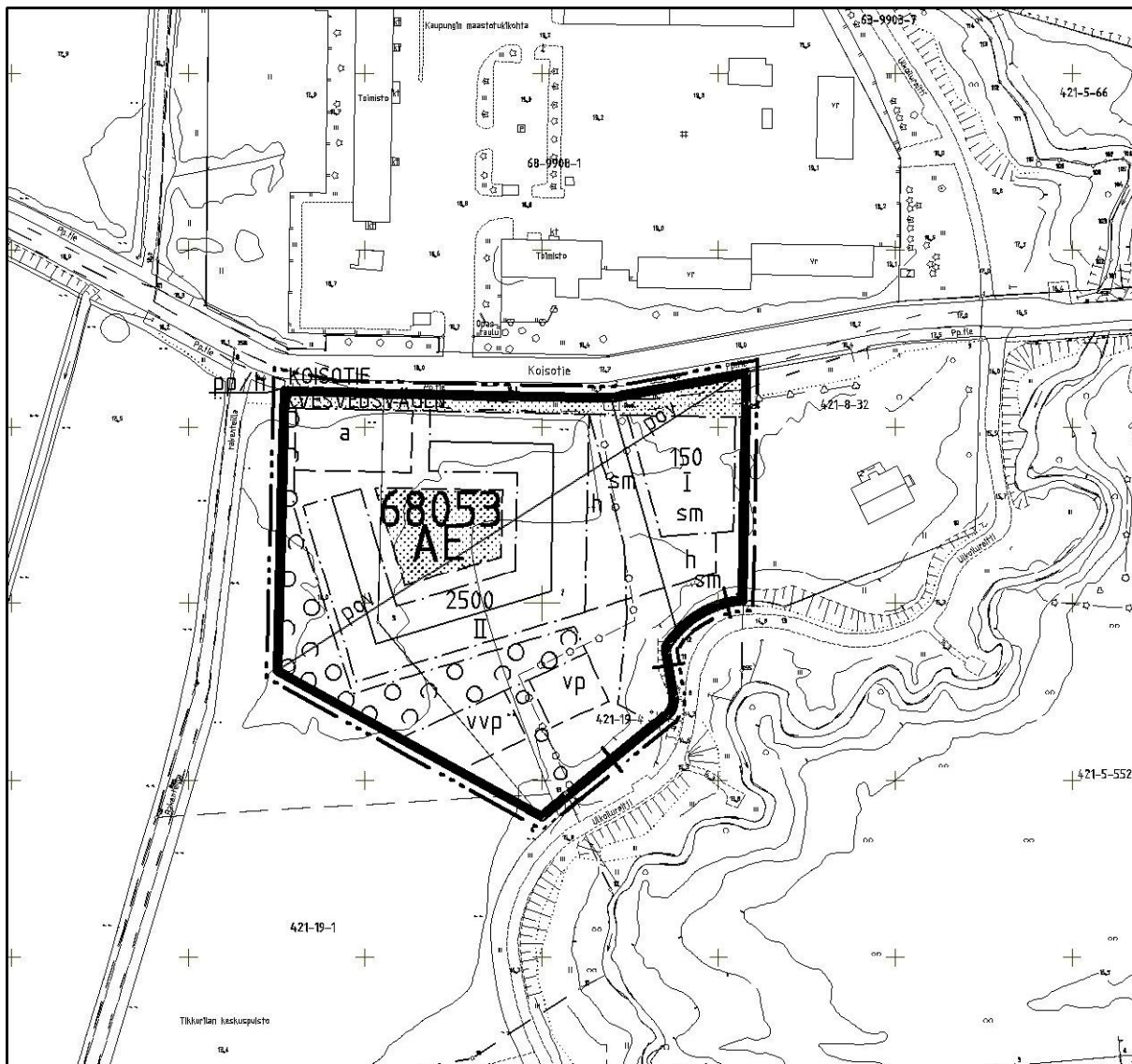
TONTTIEN VARAAMINEN/
VAV ASUNNOT OY

YPA/TH

Kaupunginosa: KOIVUHAHA (68)

Kortteli: 68053

Tulevat tontit 3 ja 4



0 50 100m

1:2000



27 § Tonttien 93137/8 ja 9 varaaminen Vaaralasta Kastelli Oy:lle / LM-H

VD/1436/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/ER

Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä kilpailun yhtiömuotoisista pientalotonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa. Kilpailu järjestettiin aikavälillä 3.3. - 30.4.2014. Tonteille on tarkoitus rakentaa yhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa.

Vaaralan tonteille 93137/8 ja 93137/9 (tuleva tontti) ei tullut yhtään ehdotusta kilpailuaikana. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014, että Vaaralan tontteja voidaan tarjota Ylästön tonteille toiseksi tulleelle ehdotukselle, jonka nimimerkki oli "X Ylästö tontit 4 ja 5". Yrityspalvelut tarjosi päätöksen mukaisesti tontteja ehdotuksen takana olleelle Kastelli Oy:lle, joka on kiinnostunut toteuttamaan tonteille yhtiömuotoista pientalorakentamista.

Vaaralan tontti 93137/8 on rakentamiskelpoinen. Tuleva tontti 93137/9 odottaa vielä tontinosan lunastusta ja tontin lohkomistoimitusta. Koska tonttien rakentaminen on järkevää toteuttaa yhtäaikaaisesti, on perusteltua varata molemmat tontit Kastelli Oy:lle ja tontin nro 9 tultua rakentamiskelpoiseksi päättää tonttien myynnistä. Kastelli Oy jatkaa syksyllä 2014 kohteen suunnittelua ja aloittaa kohteen ennakkomarkkinoinnin. Rakentamisen on tarkoitus alkaa keväällä tai kesällä 2015 ja tonteille rakentuisi yhteensä noin kymmenen omistusasuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Vaaralan kilpailutonttien hinta on 500 euroa/k-m². Tontilla 93137/8 on rakennusoikeutta 400 k-m² ja sen hinta tulee olemaan 200 000 euroa. Tulevalla tontilla 93137/8 tulee olemaan rakennusoikeutta 600 k-m², jolloin kauppahinta tulee olemaan 300 000 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään varata Vaaralasta tontti 93137/8 ja tuleva tontti 93137/9 Kastelli Oy:lle siihen saakka, kunnes tontti 93137/9 tulee rakentamiskelpoiseksi. Molemmat tontit tulee ostaa kolmen kuukauden kuluessa tontin 9 tultua rakentamiskelpoiseksi. Tonteille tulee rakentaa vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite: Kartta Vaaralan tontit

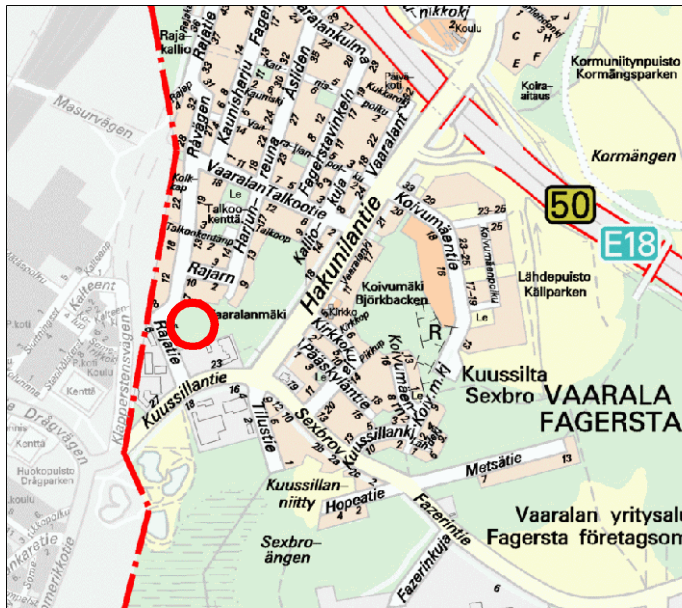
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta puh. 8392 2966

KOHTTEEN SIJAINTI



KILPAILUALUE

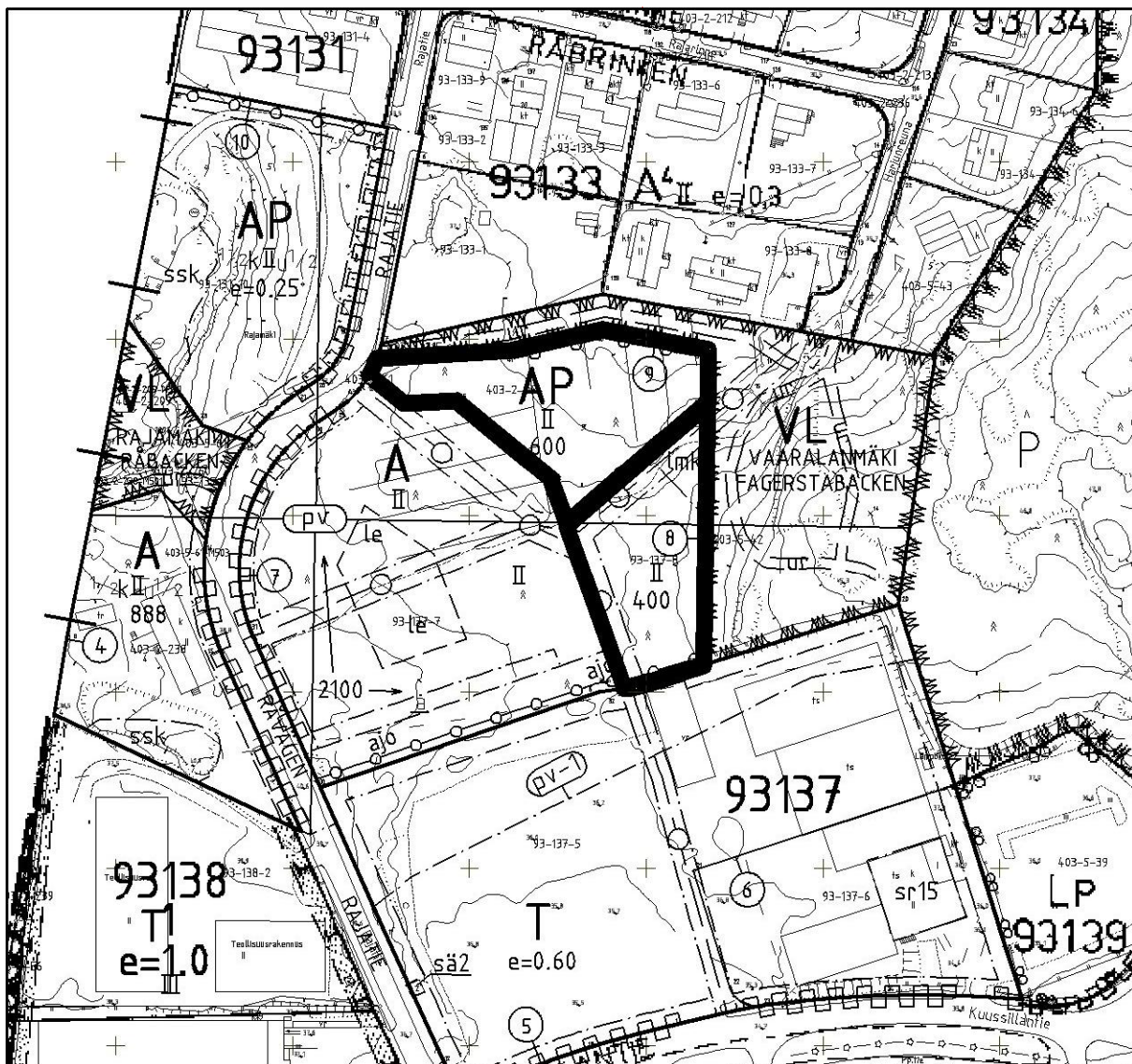
YPA/ER

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kortteli: 93137

Tontti: 8 ja
Määräala tiloista 92-403-2-264,
92-403-2-215 ja 92-403-5-61 (tuleva tontti 9)

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



28 § **LPA-tontin 16124/2 vuokraaminen pysäköintialueeksi Kaivokselassa / Onvest Oy / LM-H**

VD/7586/10.00.02.04.00/2014

LM-H/AV-P/TJ

Onvest Oy omistaa toimistorakennustontin Kaivokselassa osoitteessa Kaivokselantie 9. Tontilla toimii Onvest-konserniin kuuluva Are Oy. Aren toimintojen laajentuessa ovat tontin pysäköintialueet jäämässä ahtaiksi.

Mainitun Onvestin tontin pohjoispuolella on rakentamaton kaupungin omistama LPA-tontti (autopaikkojen korttelialue). Kaavamääräykset mahdollistavat tontille kolmekerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamisen. LPA-tonttia ei ole kaavassa tai muutoinkaan osoitettu minkään tiettyjen tonttien tai kortteleiden käyttöön, eikä sille siis tähän mennessä ole millään taholla ollut tarvetta. Alueen asemakaava on ollut voimassa vuodesta 2000 lukien.

Yrityspalvelut on neuvotellut Onvestin kanssa LPA-tontin 16124/2 vuokraamisesta ainoastaan maantasaisen pysäköintialueen toteuttamiseksi Aren tarpeisiin.

Neuvotellun vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat.

Vuokra-aika on kymmenen vuotta 15.9.2014 alkaen. Vuokranantajan puolelta sopimuksen irtisanominen on mahdollista kuuden kuukauden irtisanomisajalla, mikäli tonttia tarvitaan asemakaavan osoittamaan käyttöön. Irtisanominen ei kuitenkaan ole mahdollista, ennen kuin viisi vuotta on kulunut vuokrasuhteen alkamisesta. Tällä mahdollistetaan tehtävien investointien kannattavuus.

Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 15 500 euroa ja vuokramies antaa vastaavan suuruisen vakuuden vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Onvest Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti Kaivokselan kaupunginosan tontin RN:o 92-16-124-2 maan tasoiseksi pysäköintialueeksi kymmeneksi vuodeksi 15.9.2014 alkaen. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 15 500 euroa, joka sidotaan elinkustannusindeksiin. Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.
- b) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- liite 1 (kartta vuokra-alueesta)
- liite 2 (maanvuokrasopimusluonnos)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.



Lisätiedot:

Teemu Jääskeläinen puh. 8392 2255, [etunimi.sukunimi\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi)

KOHTeen SIJAINTI



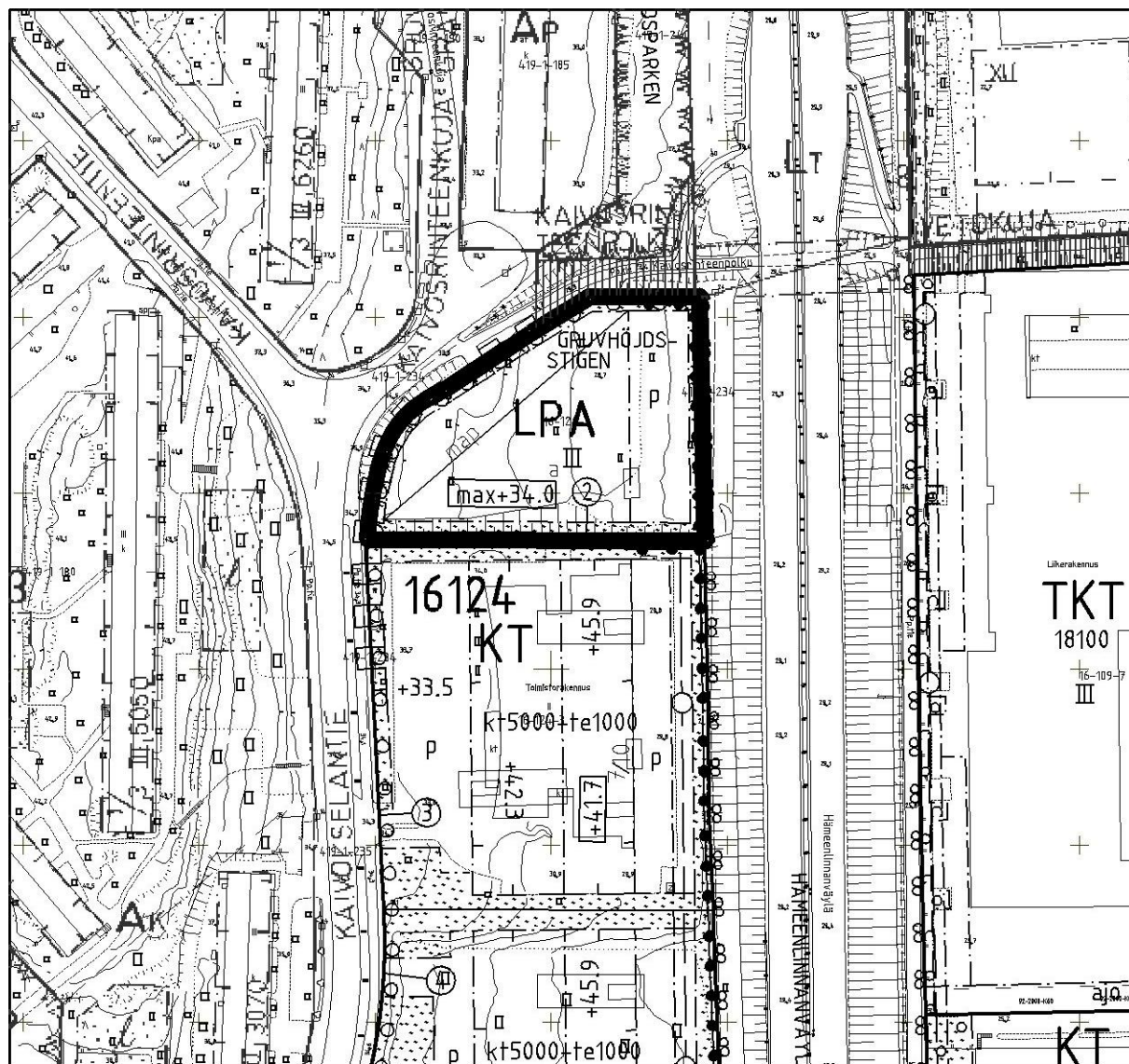
0 0.5 1km 1:20 000

MAA-ALUEEN VUOKRAUS/
ONVEST OY

YPA/TJ

Kaupunginosa: KAIVOKSELA (16)

Kiinteistö: 92-16-124-2



0 50 100m

1:2000

MAANVUOKRASOPIMUS

Vuokranantaja: Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Vuokramies: Onvest Oy (Y: 0112239-2)
PL 110, 01301 Vantaa
(jäljempänä Vuokramies).

Vuokrauksen kohde

Tontti RN:o 92-16-124-2. Tontti on osoitettu oheisessa karttaliitteessä.
(jäljempänä Vuokra-alue)

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan maantasoista pysäköintialuetta varten.

1. Vuokra-aika ja irtisanominen

1.111111111 Vuokra-aika on kymmenen (10) vuotta alkaen 15.9.2014.

- 1.2 Vuokranantajan puolelta sopimuksen irtisanominen on mahdollista kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla, mikäli tonttia tarvitaan asemakaavan osoittamaan käyttöön. Irtisanominen ei kuitenkaan ole mahdollista, ennen kuin viisi (5) vuotta on kulunut vuokrasuhteen alkamisesta.
- 1.3 Vuokramiehen puolelta sopimuksen irtisanominen on mahdollista kuuden (6) kuukauden irtisanomisajalla. Irtisanominen ei kuitenkaan ole mahdollista, ennen kuin viisi (5) vuotta on kulunut vuokrasuhteen alkamisesta.

2. Vuokra

- 2.1 Vuokra on 15.500 euroa vuodessa.
- 2.2 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuokrasuhteen alkamiskuukauden indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2015 lähtien pitäen tarkistusindeksinä kunkin vuoden elokuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden elokuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

3. Vuokran maksu

- 3.1 Vuokra maksetaan kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuositain

etukäteen syyskuun ja maaliskuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

- 3.2 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Rakentaminen

- 4.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 4.2 Osapuolet toteavat, että alueelle on myönnetty 18.8.2014 toimenpidelupa pysäköintialueen toteuttamiseksi viiden vuoden ajaksi, enintään 31.8.2019 saakka. Lupatunnus on 16-0850-14-C.
- 4.3 Vuokramies saa rakentaa alueelle maantasaisen pysäköintialueen 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.

5. Kunnallistekniikka

- 5.1 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

6. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 6.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 6.2 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.
- 6.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 6.4 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa

Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.

- 6.5 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 6.6 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.
- 6.7 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.

7. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 7.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 7.2 Vuokraoikeuden siirtäminen on kielletty.

8. Vuokrasuhteen päättyminen

- 8.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois kaikki Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen. Sama koskee Vuokra-alueella olevaa irtaimistoa. Vuokra-alue on tasoitettava ja puhdistettava vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.
- 8.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 8.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.
- 8.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen

käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 8.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

- 8.5 Vuokramies asettaa 15.500 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) vuokran maksun, Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 8.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi. Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun erääntyneet vuokrat on maksettu, Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 8.1–8.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.
- 8.6 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

9. Erimielisyyksien ratkaiseminen

- 9.1 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.

Vantaalla . . .2014

Onvest Oy

Vantaan kaupunki



29 § **Maa-alueen vuokraus matkapuhelintukiasemalle Kuninkaanmäessä / Ecosite Oy / LM-H**

VD/7232/10.00.02.04.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Vantaan kaupungin ja Ecosite Oy:n välillä on maankäyttötekniikan 6.4.2009 § 6 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 200 m²:n suuruisen alueen Vantaan kaupungin Kuninkaanmäen kaupunginosan Sotungin kylän määräalasta RN:o 92-420-4-351-M501 ajalle 1.1.2009 - 31.12.2014.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 42 metriä korkea tukiasemamasto ja laitetila. Alue on osoitettu yleiskaavassa osaksi pientaloaluetta (A3).

Ecosite Oy:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkapuhelintukiasemaa varten 1.1.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Tällä hetkellä Vantaan kaupungin perimä vuosivuokra matkapuhelintukiasemapaikoista on 1 100 euroa.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan mastoon myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen maston käytöstä. Jos mastoon sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että

Vantaan kaupunki vuokraa Ecosite Oy:lle määräalasta RN:o 92-420-4-351-M501 matkapuhelintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 200 m²:n suuruisen alueen 1.1.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.3.2015, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

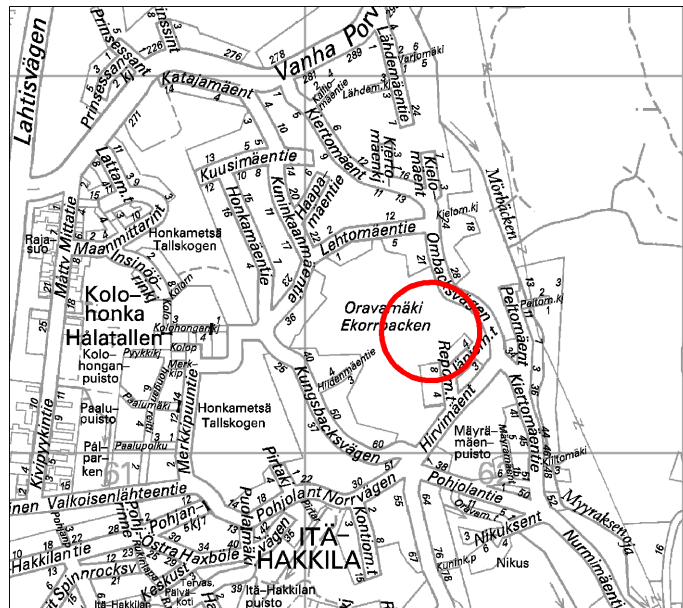
- kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut, kaksi kpl otteita Jorma Hopponen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot: maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040,
jorma.hopponen[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



**MAANVUOKRAUS/
MATKAPUHELINTUKIASEMA
ECOSITE OY**

YPA/JHO

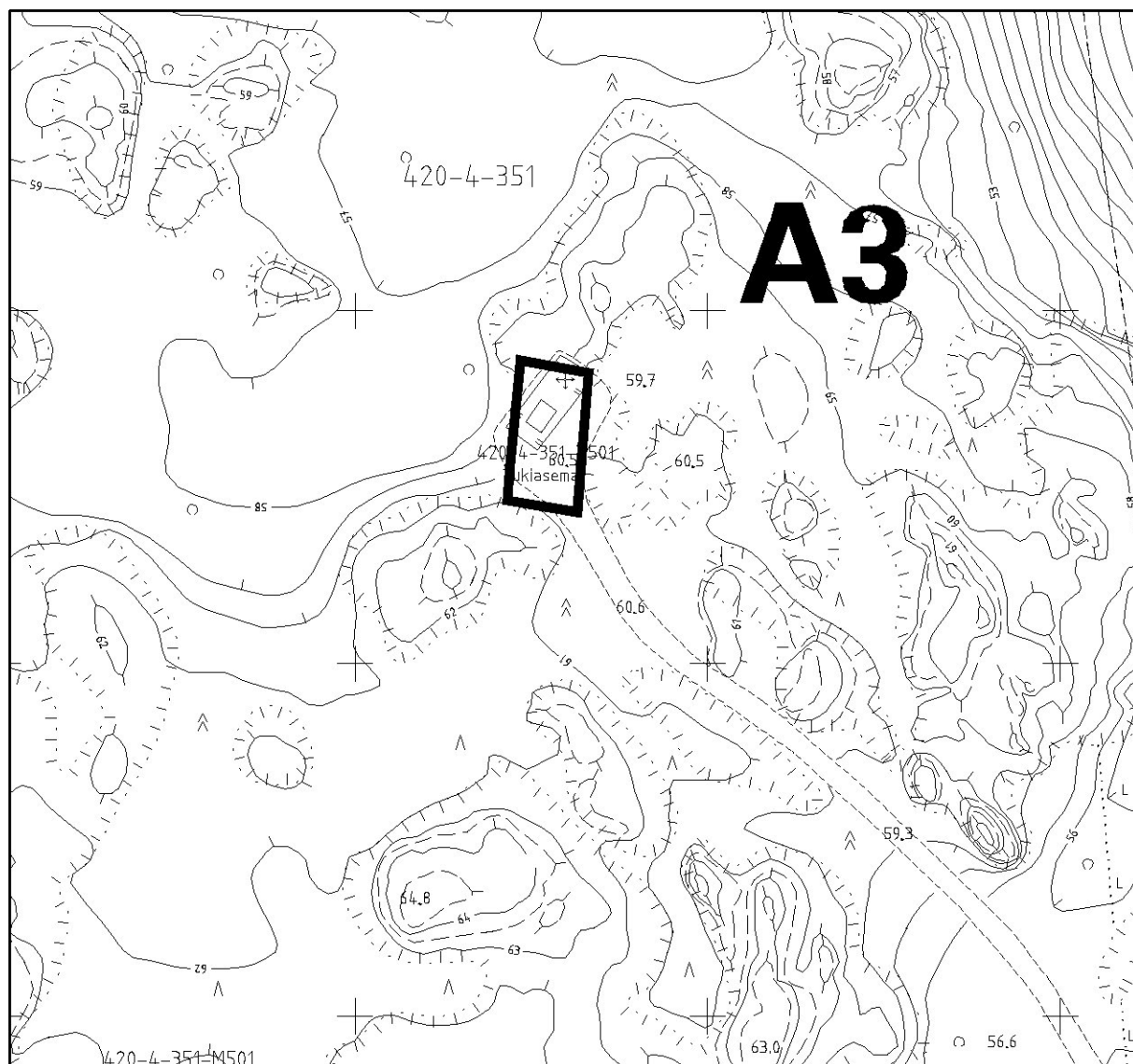
Kaupunginosa : KUNINKAANKYLÄ (97)

Kylä: SOTUNKI (420)

**n. 200 m2 suuruinen maa-alue
määräalasta: 92-420-4-351-M501**

88/62

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



30 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan osavuosikatsaus 2 2014

VD/6193/02.01.02.00/2014

J-VN/RNO

Osavuosisiraporteissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Vuoden 2014 toisessa osavuosikatsauksessa toimialat raportoivat arvion siitä, miten talous- ja velkaohjelman (TVO) selvitykset ovat toteutumassa. Lisäksi raportoidaan sitovien tavoitteiden toteutumisesta.

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

1. Talousarvion toteutumisen keskeiset onnistumiset ja haasteet
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset
3. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman (TVO) toimenpiteiden toteutuminen

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin työohjelmien eteneminen ja poikkeamat talousarvioon nähden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 30

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2014 toinen osavuosikatsaus ja toimittaa se edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 1/3 Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan osavuosikatsaus
- 2/3 Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttötalouden toteutuminen
- 3/3 Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan pääomatalouden toteutuminen

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, puh. 0400-809 532
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



VANTAA

Osavuosisikatsaus 2 / 2014

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön
toimiala



Käyttötalouden toteutumisen osalta toimialalla ei ole näköpiirissä merkittäviä poikkeamia budjetoituihin tuloihin ja menoihin nähden. TVO- ohjelmaa toteutetaan suunnitelman mukaisesti.

Tuloissa alkuvuoden suhteellinen toteutuma ylittyy mm. maanmyynnissä, pysäköintinvalvonnassa, sopimustuloissa ja maanläjitystuloissa. Maanmyynnissä ei kuitenkaan ole näköpiirissä koko vuoden budjetoidun tulon ylittyminen.

Suurimmat haasteet liittyvät yleiseen taloudelliseen kehitykseen, jolla on merkittävä vaikutus mm. rakentamiseen ja maanmyyntiin. Sääoloilla on merkittävä vaikutus ylläpitomenoihin.

Asuinrakentamisen lupamäärät ovat ennätyksellisen korkeat. Asuinrakennusten lukumäärä on lähes kaksinkertainen kymmenen vuoden keskiarvoon verraten. Luvitettuja ja aloitettuja asuntoja on yli 1000.

Investointiohjelman toteutumisessa on ylityspaineita talonrakennusinvestoinneissa. Talonrakennusinvestointeihin on esitetty lisämäärärahaa (TELA 3.6.2014). Ylitys 1,6 M€ johtuu pääosin muutaman suuren hankkeen aikatauluviiveistä ja laskutuksen siirtymisestä edelliseltä vuodelta vuodelle 2014. Ennusteeseen liittyy epävarmuuksia mm. usean hankkeen varhaisen valmisteluvaiheen sekä mahdollisten uusien yllättävien kii-reellisten korjaushankkeiden vuoksi.

Kehäradan investointimenojen kokonaisbudjetti tulee arvioiden mukaan ylittymään kaupungin osalta noin 1,8 miljoonaa euroa.

Valtuustokauden strategian ja talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman toteuttaminen 2014

Elokuun loppuun mennessä on hyväksytty 21 asemakaavaa tai asemakaavanmuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on n. 97 843 k-m² ja muuta rakennusoikeutta n. 211 036 k-m². Uusista vireille tulleista kaavoista on laadittu 31 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita on valmisteltavana kaikkiaan 160 kpl.

Energiansäästötoimenpiteistä Esco-hankinnan rahoitussopimus saatiin allekirjoitettua ja hankkeita on käynnistetty vaihteittain kesän aikana. Motivan Kestävä julkinen hankkija 2014 –kilpailun voiton lisäksi Kuntaliitto palkitsi kuntien parhaat ilmastoteot, joista yksi kolmesta palkitusta oli jälleen Vantaan kaupunki. Vantaalle palkinto tuli tilakeskuksen energianhallintatyöstä yhdessä rakennusautomaatiokumppanimme kanssa. Lähes nollaenergiapäiväkodin konsepti ja esisuunnitelma sekä pilottihankkeen energialaskentaprosessi esiteltiin elokuun lopulla tilakeskuksen järjestämässä Energiatohokkaat toimitilat seminaarissa. Tuloksia tullaan hyödyntämään erityisesti hankesuunnitteluvaiheessa olevassa Leinelän päiväkotihankkeessa, mutta myös yleisemmin tulevaisuudessa uudisrakennushankkeissa.

Haasteena henkilöstömenojen säästöissä vuonna 2014 on edelleen suuri eläköityminen avaintehtävissä, joissa osaamisen siirtymisen, perehdyttämisen ja palvelutuotannon katkeamattomuuden vuoksi on toteutettava joiltakin osin myös ennakoivaa rekrytointia. Kesäkuun loppuun mennessä on palkattomista vapaista syntynyt säästöä 90 000 euroa.

Talousarvion toteutumisen keskeiset onnistumiset ja haasteet

Loppuvuoden arvioidaan sujuvan sekä tulojen että menojen osalta käyttösunnitelman mukaisesti, jos syksyn sääolosuhteet pysyvät tavanomaisina. Muita haasteita toiminnalle asettavat mahdollinen polttoaineiden hinnan ja kaluston ylläpitokustannusten nousu sekä erikoislaitteiden korjauspalveluiden saatavuus ja hinta.

Vantaan vuoden 2014 joukkoliikenteen käyttösunnitelma on 43,2 milj. euroa. Joukkoliikenteen menojen ennakoidaan toteutuvan käyttösunnitelman mukaisesti.

Kiinteistöjen käyttömenoista sähkön osuus on toteutunut edellisen vuoden tasolla. Lämmityskustannukset ovat jääneet edelliseen vuoteen verrattuna alemmalle tasolle ja vesimaksut ovat toteutuneet vastaavasti hieman arvioitua suurempina. Kokonaisuutena näiden keskeisimpien kiinteistöjen käyttömenojen ennustetaan toteutuvan talousarvion mukaisesti tai hieman sen alle. Kiinteistönhoito, kunnossapito ja vuosikorjaukset ovat toteutumassa talousarvion mukaisesti. Ulkoiset vuokrat ovat toteutuneet melko tarkalleen talousarvion mukaisesti toteuman ollessa 64 %.

Kiinteistöjen ja yksittäisten asuntohuoneistojen myynnit etenee suunnitellusti.

Asuntorakentaminen on ennätysvilkasta, mutta muu rakentaminen on vähäistä. Erityisenä haasteena on tulevien vuosien aikana asuntomessujen toteuttaminen, Kehäradan johtuvan rakentamisen kasvuun sopeuttaminen.

Ympäristökeskukseen perustettiin valvontaeläinlääkärin virka joulukuussa 2013, koska eläintautilain tehtäviä siirtyi valtiolta kuntiin ja eläinsuojelutehtävät lisääntyivät Vantaalla Helsingin irtisanottua eläinsuojeluvalvontaa koskevan sopimuksen. Valtio korvaa eläinsuojelu- ja eläintautivalvonnan aiheuttamat kustannukset kunnille. Kyseisen viran perustaminen ei ollut tiedossa vuoden 2014 talousarviota laadittaessa, joten tältä osin eläinlääkintähuollon tulot ja menot eroavat talousarviosta. Tulonmuodostus on edelleen haastavaa.

Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset

Investointisuunnitteluun ja hankevalmisteluun on saatu tukea viime vuonna aloitetusta kaupunkitasoisesta palveluverkkosuunnittelusta sekä workshop- ja hankejohto-ryhmätyöskentelystä. Uusi toimintamalli on kirjattu päivitettyyn menettelytapaohjeeseen uusia toimitiloja hankittaessa, joka hyväksyttiin kesäkuussa kaupunginhallituksessa. Ohje sisältää nyt myös toimitiloista luopumisen periaatteet, joilla pyritään sitouttamaan kaikkia osapuolia yhä kriittisempään tila-ajatteluun yhteisten taloudellisten tavoitteiden saavuttamiseksi.

Kaupunginhallitus päätti 26.5.2014 pysäköinninvalvonnan määräämien ajoneuvojen varastosierrojen, varastoinnin ja romuajoneuvotoiminnan palvelutehtävien ulkoistamisesta.

Vantaan kiinteistönhallinnan ja käyttäjäpalveluiden ohjauksen kehittämishankkeen hankintailmoitus julkaistiin Hilmassa kesäkuussa. Varsinainen kilpailutus on käynnistetty hankintaneuvotteluilla ja tarjouspyyntö on tarjous saada liikkeelle vielä syksyn aikana. Hanke etenee alkuperäisen aikataulun mukaisesti ja hankintapäätös tulee tekemään loppuvuodesta.

Kaupungin eläinlääkärinvastaanotolla asiakkailta kaupungille perittävää klinikamaksua ja kuolleiden eläinten tuhkausmaksuja on korotettu.

Elinvoimaohjelman tavoitteeksi on asetettu ns. Yhden luokun periaatteen ottaminen käyttöön 1.11.2014 pientalorakentamisen luvituksessa ja kaikessa luvituksessa 2015 loppuun mennessä. Hanke on lähtenyt ohjelmoidusti käyntiin, tarvittavat ohjelmat ovat hankinnassa ja hanke on aikataulussaan.

Rakennusalan laajennettu ilmoitusvelvollisuus astui voimaan heinäkuussa. Rakennustyön tilaajien on kerättävä tietoja rakennusurakoista ja päätoteuttajan on kerättävä tietoja työntekijöistä 1.7.2014 tai sen jälkeen tehdyistä rakennustoista ja ilmoitettava tiedot verohallinnolle. Ilmoitusvelvollisuus koskee tilakeskuksen ja kuntatekniikan keskuksen toimintaa.



INVESTOINNIT

91 Toimitilainvestoinnit

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.11.2013 vuoden 2014 talousarviokäsittelyssään toimitilainvestointeihin 37 885 te:n. Elokuun loppuun mennessä investointimäärärahaa oli käytetty yhteensä 18 646 te (49 %). Vuoden 2014 toimitilainvestointien ennustetaan toteutuvan 39 018 te:n kustannuksin.

Ennusteen mukaan lisämääräraha on edelleen tarpeellinen. Tilakeskuksen lisämäärärahaesitys on käsitelty lautakunnassa 3.6.2014.

Lisämäärärahan hakeminen johtuu pääosin muutaman suuren hankkeen aikatauluviiveistä ja laskutuksen siirtymisestä edelliseltä vuodelta vuodelle 2014. Ennustejakson aikana urakoitsijan konkurssin vuoksi viivästyneen Dickursby koulu- ja päiväkotihankkeen osalta kaupungille on palautunut vakuusmaksuja 614 500 e, jotka eivät sisälly toteuma-/ennustelukuihin. Ennusteeseen liittyy epävarmuuksia mahdollisten uusien yllätyksien kiireellisten korjaushankkeiden vuoksi.

91 1 Uudisrakennukset

Uudisrakennusten työohjelman mukaisten hankkeiden kustannusennuste on 9,935 M€, joka alittaa n. 0,2 M€:lla uudisrakennusten investointimäärärahan lisämäärärahat huomioiden.

Toisella vuosikolmanneksella tilakeskuksen rakennuttamista uudisrakennushankkeista valmistuivat Viertolan vastaanottokodin Harjulan uusi nuorisokoti, Varia Tennistien piharakennuksen purku/muutos lämpökeskusrakennukseksi sekä Länsimäen Ylläs koulun laajennus.

Uutena hankkeena aloitettiin Tikkurilan aseman läheisyyteen rakennettava kuljettajien taukotila, joka valmistuu syksyllä 2014.

Rakennusvaiheessa olivat Hiekkaharjun kentän huoltorakennuksen yhteyteen rakennettava varasto- ja tallirakennus.

Aurinkokiven koulu -hankkeen 1. vaiheen suunnitteluvaihe valmistui kesällä 2014 ja hanke on edennyt tarjouspyyntövaiheeseen. Aurinkokivi 1. vaihe sai rakennusluvat kesäkuussa.

Itä-Hakkilan päiväkodin rakennushanke on edennyt tarjouspyyntövaiheeseen. Urakoitsija hakee kohteen rakennusluvat. Timotej päiväkodin uuden piha-alueen rakennusvaihe alkaa alkusyksystä.

Leinelän II päiväkotitarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaihe on valmistumassa alkusyksystä. Leinelän hankesuunnitelma laaditaan nollaenergiarakentamisen pilottihankkeena (malli) ja sen yhteydessä on tehty mallinnukseen tarvittavaa suunnittelua.

Ajanjaksolla oli käynnissä Kivistön alueen toimitilariveselvitykset sekä Keski-Vantaan (ent. Pakkalan) koulutilahankkeiden selvitysvaihe.

Tilakeskuksen rakennuttama ja konserniyhtiö VTK Kiinteistöt Oy:n rahoittama Ilolan koulu- ja esiopetustila – hanke oli edelleen rakennusvaiheessa.

Toisen vuosikolmanneksen aikana tilakeskuksessa laadittiin tarveselvityksiä VAV Asunnot Oy:n hankkeisiin Myyrmäen palvelukeskus (ent. vanhustenkeskus) ja kehitysvammaisten palvelutalo Martinlaaksoon, jotka etenevät syksyllä hankesuunnitelmavaiheeseen. Tilakeskus on myös osallistunut Veturipolku 8:sta purettavien rakennusten tiloja korvaavien palvelutilojen esiselvitysvaiheeseen. Lisäksi muiden konserniyhtiöiden hankkeiden osalta tarveselvitysvaiheessa edelleen olivat Tikkurilan harjoitusjäähalli ja Hakunilan harjoitusjalkapallohalli sekä Rubiiniparkin asukastilat Kivikossa.

91 2 Peruskorjaukset

Peruskorjaustyöohjelman mukaisten hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan n. 28,126 M€ eli työohjelman mukaisten peruskorjausten investointimääräraha lisämäärärahat huomioiden alittuvat n. 0,3 M€. Edelliseen ennusteeseen nähden joidenkin hankkeiden toteutusratkaisut on saatu aikaisempaa arviota edullisemmiksi.

Tarkasteluajanjaksolla suuremmista hankkeista valmistuivat mm seuraavat: Länsimäen koulun laajennukseen liittyvät muutostyöt, Varia Tennistien saliosan tekninen peruskorjaustyö, Kuusijärven päärakennuksen peruskorjaus ja Louhelan aseman peruskorjaustyöt, Havukosken koulun vesikatto- ja sisäilmakorjaustyöt, Ilvespuiston neuvolan muutos päiväkotikäyttöön, Myyrinkodin 1. krs:n muutostyö vammaispalvelutilaksi, Vapaalan urheilukentän huoltorakennuksen korjaustyöt, Korson asukaspuistorakennuksen korjaukset, Kulomäen koulun vesikattokorjaustyöt, Jokirannan koulun pihan peruskorjaus sekä Suitsikujan päiväkodin pihan peruskorjaus.

Merkittävämpiä jakson aikana aloitettuja rakennushankkeita olivat: Kivimäen koulun korjaustöiden toinen vaihe, Varia Ojahaantien 2. vaiheen korjaus- ja muutostyöt, Piilipuun päiväkodin osittainen peruskorjaus, Martinlaakson uimahallin korjaustyöt, Myyrmäen aseman peruskorjaukset, Kaunialan sairaalarakennuksissa korjaustöitä, Koivukylän koulun katoksien rakennekorjaukset sekä Kuusikon ja Variston koulujen vesikattokorjaustyöt.

Rakennusvaiheessa olevia merkittävimpiä hankkeita olivat: Hiekkaharjun urheilukentän huoltorakennuksen peruskorjaus, Kytöpuiston koulun pihan peruskorjaus ja Simonmetsän päiväkodin osittainen peruskorjaus

Suunnittelu- ja/tai urakkatarjouspyyntövaiheessa olivat mm Korson vanhustenkeskuksen perusparannus, Martinlaakson aseman peruskorjaus, Hakunilanrinteen koulun liikuntasaliosan peruskorjauksen 1. vaiheen v 2014 työt, Lehdokin päiväkodin ja piha-alueen osittainen peruskorjaus sekä usean kiinteistön vesikattokorjaustyöt.

Tarveselvitys- ja hankesuunnitteluvaiheessa olivat mm. Katriinan sairaalan perusparannus, Myyrmäen katkaisuhoitoasema ja A-klinikan peruskorjaus, Myyrmäkitalon muutos- ja korjaustyöt, Pähkinärinteen koulun osittainen peruskorjaus, Autioniityn päiväkodin osittainen peruskorjaus, Nissaksen vanhan neuvolan muutos päivähoitokäyttöön, Martinus -salin muutos- ja peruskorjaustyö ja Vantaankosken paloaseman peruskorjaus.

91 3 Vuokra- ja osaketilojen muutostyöt

Vuokra- ja osaketilojen muutostöiden työohjelman mukaisen hankkeiden kustannusten ennustetaan olevan 0,957 M€ eli työohjelman mukaisten töiden investointimääräraha ylittyy n. 0,13 M€. Ylitys johtuu pääosin edellisen vuoden hankkeiden laskutuksen siirtymisestä vuodelle 2014 sekä uusien yllättävien korjausten tarpeesta (mm. taloyhtiön päättämistä korjausinvestointien osakaskohtaisista investointikuluista). Tilakeskus ei vielä tässä vaiheessa hae hankeryhmälle lisämäärärahaa johtuen muutaman hankkeen varhaisesta valmistelutilanteesta 2014 työohjelmaan nähden.

Jakson aikana valmistuivat VTK:n rahoituksella tehdyt Korson hammashoitolan lisätilat ja muutostyöt sekä korjaustyöt Jokiuoman ja Metsikköpolun päiväkodeissa.

Jakson aikana aloitettiin Tammiston Leijassa Koy Kehäportin rahoittamana tilamuutostyöt perheneuvoloiden toimitiloiksi.

Häkansbölen ja Variston päiväkotien korjaushankkeiden tarveselvitykset/hankesuunnitelmat valmistuivat jakson aikana.

93 Julkinen käyttöomaisuus

Liikennealueiden, urheilulaitosten, virkistysalueiden, ympäristörakentamisen sekä yhteishankkeiden rakentamiseen varatuista määrärahoista on kahden ensimmäisen vuosikolmanneksen aikana käytetty yhteensä lähes 70 %. Työt etenivät alkuvuonna työohjelman mukaisesti leudon ja vähälumisen talven ansiosta, ja loppuvuoden arvioidaan etenevän niin ikään työohjelman mukaisesti.

Merkittävimmät käynnissä olevat katuhankkeet ovat Kivistön ja Keimolanmäen alueiden uudet kadut. Tikkurilan alueella käynnissä ovat Mesikukantien, Apilatie, Kukantien ja Lehtitien perusparannushankkeet. Martinlaaksossa merkittävimmät katuhankkeet ovat Uutistie ja Otsikkotie Sanomalan työpaikka-alueella ja Hämevaarassa tontinluovutuksiin liittyvät Vieteritie, Vieterikuja sekä Viisaritie. Yhteishankkeena valtion kanssa toteutettava Ylästöntien parantaminen Vantaanlaaksontien ja Lentoasemantien välillä on käynnistynyt.

Kivistön alueen kunnallistekniikan rakentaminen jatkuu pintarakenneurakan osalta. Pintarakenneurakasta asuntomessuihin liittyvät osiot valmistuvat ennen messuja kesällä 2015, ja kokonaisuudessaan työt ovat valmiit syksyllä 2015.

Yhteishankkeena valtion kanssa toteutettava Kehä III:n toinen parantamisvaihe etenee kokonaisuudessaan hyvin. Lentoasemantien parantaminen on tarkoituksena saada viimeistelyjä lukuun ottamatta valmiiksi vuoden 2015 lopulla. Urakka Lahdenväylän ja Porvoonväylän välillä on käynnissä, ja työt valmistuvat urakoitsijan mukaan kesällä 2016.

Kehäradan aikataulu on tiukka, mutta rata on edelleen tarkoitus ottaa käyttöön 1.7.2015. Tämänhetkisen arvon mukaan kuluvan vuoden budjetti tulee ylittämään kaupungin osalta noin 2 milj. eurolla, mikä johtuu Kivistön suuresta lisätyömäärästä sekä Aviapoliksen, Lentoaseman ja Ruskeasannan asemien kohonneista urakkakustannuksista. Kohonneet urakkakustannukset vaikuttavat myös vuoden 2015 kustannusennusteseen.

95 Kiinteä omaisuus

Pilaantuneiden maiden kunnostaminen on edennyt lähes talousarvion mukaisesti ja Vehkalan sekä Tuupakka 9:n esirakentamisurakoiden valmistelut ovat aikataulussa.

Maanostoja sekä tehtyjä tarjouksia on noin 6 miljoonan euron edestä.



Kulttuuri- ja asuntonministeri Pia Viitanen muuraamassa Kivistön alueen peruskiveä 7.5.2014.

Taustalla vasemmalta: YIT:n konsernijohtaja Kari Kauniskangas, Vantaan kaupunginjohtaja Kari Nenonen, Vantaan kaupunginhallituksen puheenjohtaja Tapani Mäkinen, Vantaan apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen sekä Vantaan kaupunginvaltuuston puheenjohtaja Antti Lindtman.

RAHASTOT

Asuntolainarahasto

Asuntolainarahastosta on ollut mahdollista hakea lainoja ja avustuksia sääntöjen mukaisiin asunto- ja elinkeinopoliittisesti tarkoituksenmukaisiin hankkeisiin. Kaupunkisuunnittelulautakunta vahvisti 24.2.2014 asuntolainarahaston käyttösuunnitelman eli lainalajittaiset enimmäiskiintiöt eri tarkoituksiin seuraavasti: korjauslainoihin kaupungin yhtiöille korjauslainoihin asunto-osakeyhtiöille 3.000.000 euroa, hissiavustuksiin 1.000.000 euroa ja palvelurakentamiseen 1.500.000 euroa sekä kiinteistöimättömään osuuteen 12.988.117,42 euroa.

Rahastosta on myönnetty neljä lainaa asunto-osakeyhtiöalojen peruskorjauksiin yhteismäärältään 1.779.420 euroa ensimmäisellä vuosikolmanneksella ja yksi laina määrältään 150.955 euroa toisella vuosikolmanneksella.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.5.2014 muuttaa Asuntolainarahaston nimen Asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahastoksi ja hyväksyä säännöt, jotka tulivat voimaan 1.6.2014. Lisäksi päätettiin korottaa rahaston pääomaa 20 miljoonalla eurolla Vantaan kaupungin tilikauden 2013 ylijäämäisestä tuloksesta tilikauden 2014 kirjanpidossa. Rahaston tarkoitus-kohdan mukaan rahaston tarkoituksena on edistää asuntotuotantoa, kiinteistöjen ja kiinteän omaisuuden hankintaa ja kehittämistä sekä talon- ja infrastruktuurin rakentamista ja elinkeinopoliittista tukemista.

Marja-Vantaan ja keskustan kehittämisrahasto

Kivistön asuntomessualueella on pientalojen lisäksi rakenteilla neljä kerrostaloa, joista yksi on asuntomessujen oheiskohde. Keskustassa on rakenteilla kahdeksan kerrostaloa. Kivistön keskustan aloitusosan jätteiden putkikeräyksen verkosto valmistui elokuussa, työt jatkuvat kunkin tonttiliittymän osalta erikseen. Jätteiden koonta-aseman urakoitsija on kilpailutettu, se valmistuu toukokuussa 2015. Asuntomessualueen ja aloitus-kortteleiden pysäköintitalot ovat rakenteilla.

Tikkurilan keskustassa on valmistunut yksi kerrostalo ja kaksi kerrostaloa on rakenteilla. Toimisto- ja liikekeskus Dixin rakentaminen on sujunut aikataulussa. Ensimmäinen vaihe käsittää 14.500 m² ja 500 auto-paikkaa ja se valmistuu vuoden 2014/2015 vaihteessa. Samassa aikataulussa otetaan käyttöön uusi linja-autotermiinali Dixin alla.

Myyrmäen keskustassa kauppakeskus Myyrmannin laajennuksen kaavoitustyö on keskeytetty, koska laajennuksesta ei saatu taloudellisesti ja toiminnallisesti hyvää ratkaisua. Keskustasta tullaan järjestämään syksyllä 2014 suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailu.

Martinlaaksossa kaupunki on järjestänyt purettavan Laajavuoren koulun tontista suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun. Kilpailu ratkaistaan syksyllä 2014. Martinkeskuksen ostoskeskuksen omistajat kilpailuttavat myös omaa kiinteistöään. Martinkeskuksen kilpailuun sisältyy myös kaupungin maata. Asuntopainotteiset kilpailut päättyvät toukokuussa.

Koivukylän vanhan ostoskeskuksen laajennuksen kaavatyö on käynnissä.

Korson keskustasta kaupunki on järjestänyt suunnittelukilpailun, joka päättyi toukokuussa. Kilpailu ratkaistaan syksyllä 2014.

Hakunilan uuden kauppakeskuksen toteuttamiselle luodaan edellytykset löytämällä nykyiselle linja-autovarikolle uusi sijaintipaikka. Hakunilan vanhan ostoskeskuksen elinvoima pyritään säilyttämään myös silloin kun uusi ostoskeskus valmistuu.



TVO-SELVITYSTEN SEURANTA

	TVO:n selvitysten seuranta (valmistuneet selvitykset vihreällä)		
Nro	Selvitys	OVK 2/2014	Vastuuhenkilö/-henkilöt
6	Perustetaan maapoliittinen työryhmä valmistelemaan keskeiset linjaukset kaavoitusta ja maanhankintaa koskien	Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 kokouksessaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Kaupunginhallitus hyväksyi 17.6.2013 § 24 ja 25 linjaukset maankäytön suunnittelulle ja maanhankinnalle 2013-2016 sekä hyväksyi maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteet	Leea Markkula- Helamo
14	Ulkopuolisista vuokratiloista luopuminen	Raportti on valmis. Raportissa on esitetty vuokrattujen tilojen kokonaistilanne ja arvio säästöpotentiaalista. Raportti esitellään toimialan johtoryhmässä ja kaupungin johtoryhmässä, minkä jälkeen se tuodaan kaupunginhallitukseen vuoden 2014 aikana. ☐	Pekka Wallenius
32	Selvitetään uuden maanlajitusalueen käyttöönotto	Seepsula Oy on jatkanut teknisen esiselvitystyön laatimista ja maanhankintaa. Sopimusneuvottelut jatkuvat. Kaupunki on tutkinut kohdealueen maaperän.	Heikki Kangas
33	Selvitetään romuajoneuvotoiminnan ulkoistaminen	Selvitystyö on valmis, ja se hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.1.2013 ja kaupunginhallituksessa 18.3.2013. Romuajoneuvotoiminnan ulkoistaminen on kilpailutettu, ja päätös mahdollisesta ulkoistamisesta tehdään toukokuun 2014 aikana.	Henry Westlin
34	Kaupungin varikkotoiminnan ulkoistaminen	Selvitystyö on valmis, se hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.1.2013 ja kaupunginhallituksessa 18.3.2013. Varsinaisten varikkotoimintojen osalta jatketaan nykyistä käytäntöä ja seurataan jo tehtyjen kehittämistoimenpiteiden vaikutuksia.	Henry Westlin
40	Selvitetään palveluverkon maankäytölliset edellytykset	Palveluverkon maankäytöllisten edellytysten selvittämisen aktiivinen vaihe on valmis. Valmistunut Y-tonttiselvitys esiteltiin 19.5.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti merkitä sen tiedoksi. Maankäytön toteuttamisen ohjelmointityö on luotu uusi rakenne sekä paikkatietopohjainen työtila. Työn aikana kehitetyt menetelmät ovat vakiintumassa osaksi maankäytön ja palveluverkkosuunnittelun arkea. Palveluverkon maankäytöllisten edellytysten selvittämisen tuloksia hyödynnettiin kokonaisuudessaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman laatimisessa, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.6.2014.	Mato Tarja Laine, Sakari Jäppinen
42	Selvitetään energian-, veden- ja paperinkulutuksen vähentämisen sekä jätteiden tehokkaamman lajittelun mahdollistamat säästöt	Säästöselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.3.2014.	Marita Tamminen, Leena Maidell- Münster



Sitovien tavoitteiden raportointi 31.8.2014

Strat. pää-määrä nro	Strateginen päämäärä	Sitova tavoite nro	Sitova tavoite 2014	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2012 loppu	Mittarin tavoitetaso 2014	Vastuuhenkilö(t)	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.8.2014 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.8.2014	Tavoitteen toteutumisarvio Tavoite toteutuu: - täysin - melko hyvin - jossain määrin - ei lainkaan
Kaupungin talous tasapainossa										
1.	Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelma toteutetaan	1.2.	Kuntien prosentuaalinen joukkoliikenteen maksuosuus ei kasva HSL:n toimintatuloista.	Kuntien prosentuaalinen joukkoliikenteen maksuosuus	v. 2012 jäsenkuntien maksuosuus 49,2 %	Sama kuin nykytila	Juha-Veikko Nikulainen	Vantaan vuoden 2014 joukkoliikenteen käyttösuunnitelma on 43,2 milj. euroa. Joukkoliikenteen menojen ennakkoidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti.	Joukkoliikenteen menot 31.8.2014 29,8M€	Tavoite toteutuu täysin.
3.	Kaupungin tulopohjaa vahvistetaan	3.1.	Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 30 milj. euroa vuoden 2014 aikana.	Maanmyyntivoitot	30 milj. euroa	Min. 30 milj. euroa	Juha-Veikko Nikulainen	Maapoliittisten linjausten mukainen tulostavoite 30M€.	Maanmyyntivoitto 31.8.2014 25,2 M€.	Tavoite toteutuu täysin
Kaupunkirakenne eheytyy										
5.	Kaupunkirakenne ja palvelurakenne tukeutuvat raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatuikätyviin	5.1.	Kaavoitusohjelmassa priorisoidaan keskustojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden kaavoittaminen.	Kaupunki- ja palvelurakennetta kehittäviä asemakaavoja valmistuu 9 kpl vuonna 2014.	7 kpl	9 kpl	Juha-Veikko Nikulainen	Kaavoitusohjelma etenee suunnitelman mukaisesti.	12 kaavaa on hyväksytty	Tavoite toteutuu täysin
		5.2.	Ratojen varsien ja joukkoliikennevyöhykkeiden maankäytön tehostamisen kaavallinen tarkastelu valmistuu.	Kaavallinen tarkastelu valmistuu vuonna 2014.	Ei valmis	Valmis vuonna 2014	Juha-Veikko Nikulainen	Tarkastelu on edennyt raportin ja kartta-aineistojen valmisteluun, jota on tehty alkuvuoden ajan.	Työ etenee aikataulun mukaisesti.	Tavoite toteutuu täysin.
7.	Investointiohjelma vahvistaa yhdyskuntarakenteen eheytymistä	7.1.	Investointiohjelmaa toteutetaan talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti.	Kaupungin investointien määrä (ilman kehärataa, Kehä III:a, rahastoja ja liikelaitoksia).	TVO:n taso	Kaupungin investoinnit max. 98 milj. euroa	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat Raportointivastuu: Juha-Veikko Nikulainen	Investointiohjelmat laadittu Tvo-tasoon.	Toteuma 31.8.2014 50M€ (bruttoinvestoinnit ilman Kehärataa, Kehä III:a, liikelaitoksia ja rahastoja)	Tavoite toteutuu melko hyvin.
8.	Asuntorakentaminen on laadukasta ja kohtuuhintaista	8.1.	Kaupunki luo edellytykset 2000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle. Kaupungin rakentamisen laatua kohotetaan paremmalla suunnittelulla, laatuajattelun omaavilla rakentajilla ja paremmalla työmaavalvonnalla.	Vuoden aikana kaavoitettu uusi asuminen kerrosala.	199 125 k-m2	200 000 k-m2	Juha-Veikko Nikulainen	Uutta asuntojen rakennuslupia on hyväksytty 97 843 k-m2.	97 843 k-m2	Tavoite toteutuu täysin.
		8.2.	Kaupunki luovuttaa vähintään 65 omakotitalotonttia.	Luovutettujen omakotitalotonttien määrä.	49	Vähintään 65	Juha-Veikko Nikulainen	Kaupunki on alkuvuodesta luovuttanut omakotitontteja 19 kappaletta. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.4.2014 60 tontin luovuttamisesta tarjouskilpailulla ja pisteytyksellä. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt myydä ns. jatkuvalla haulla 14 tonttia Askistosta, Petikosta ja Nikinmäestä.	19	Tavoite toteutuu täysin.
Palvelut uudistuvat										
19.	Lisätään sähköistä asiointia ja itsepalveluja	19.1.	Toimialojen sähköisen asiointin ja itsepalvelujen määrää lisätään suunnitelmallisesti.	Sähköisen asiointin ja itsepalvelujen määrä toimialoitain.	Arvio sähköisen asiointin ja itsepalvelujen käytöstä, määrä/toimiala 31.12.2012	Sähköisen asiointin ja itsepalvelujen määrä kasvaa kaikilla toimialoilla.	Kaupunginjohtaja, apulaiskaupunginjohtajat	MATO: Rakennusvalvonnan "yhden luukun periaate"- hanke on käynnistynyt.	MATO: yhden luukun periaate otetaan käyttöön marraskuussa pientalorakentamisen luvituksessa.	MATO: Tavoite toteutuu täysin



Vantaa

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

Käyttötalouden toteuma

1.1.-31.8.2014

			Talousarvio yhteensä 2014	Kumulatiivinen toteutuma 1-8/ 2014	Kumulatiivinen toteuma %	Ylitys / alitus
			EUR	EUR		EUR
Kaupunkisuunnittelulautakunta		TOIMINTAKULUT	-116 000	-26 830	23,1 %	-89 170
	Kokonaistulos		-116 000	-26 830	23,1 %	-89 170
Toimialahallinto		TOIMINTATUOTOT	1 600 000	1 342 797	83,9 %	257 203
		TOIMINTAKULUT	-3 073 733	-1 702 784	55,4 %	-1 370 948
	Kokonaistulos		-1 473 733	-359 987	24,4 %	-1 113 746
Yrityspalvelut		TOIMINTATUOTOT	33 172 000	27 707 638	83,5 %	5 464 362
		TOIMINTAKULUT	-1 955 698	-1 127 788	57,7 %	-827 910
	Kokonaistulos		31 216 302	26 579 850	85,1 %	4 636 452
Kaupunkisuunnittelu		TOIMINTATUOTOT	189 000	90 554	47,9 %	98 446
		TOIMINTAKULUT	-4 055 074	-2 341 234	57,7 %	-1 713 840
	Kokonaistulos		-3 866 074	-2 250 680	58,2 %	-1 615 394
Kala yhteensä		TOIMINTATUOTOT	34 961 000	29 140 989	83,4 %	5 820 011
		TOIMINTAKULUT	-9 200 504	-5 198 636	56,5 %	-4 001 869
	Kokonaistulos		25 760 496	23 942 354	92,9 %	1 818 142
Marja-Vantaa		TOIMINTATUOTOT	0	60 020	x	-60 020
		TOIMINTAKULUT	-548 543	-384 854	70,2 %	-163 689
	Kokonaistulos		-548 543	-324 834	59,2 %	-223 709

Pääomatalouden toteutuma 1.1.-31.8.2014

		Talousarvio yhteensä 2014	Kumulatiivinen toteuma 1- 8/2014	Kumulat toteuma %	Ylitys/alitus
Toiminto		EUR	EUR		EUR
95 Kiinteä omaisuus		-5 000 000	-5 020	0,1 %	-6 011 545
	TOIMINTATUOTOT	3 500 000	2 461 348	70,3 %	1 038 652
	TOIMINTAKULUT	-8 500 000	-2 466 369	29,0 %	-7 050 196
31 Keskustojen kehittäminen		-9 400 000	-3 043 428	32,4 %	-6 356 572
	TOIMINTAKULUT	-9 400 000	-3 043 428	32,4 %	-6 356 572



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, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.



Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.



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