SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 08.12.2014

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

Studen sähköpostiviesti 2.12.2014 apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulaiselle / kala 8.12.2014 10

7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / J-VN 13

8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2015 / J-VN 14

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2015 16

9 § Maanmittausteknikon viran (vakanssi 000515) nimikkeen muuttaminen maankäyttöinsinööriksi ja kelpoisuusehdon muuttaminen / J-VN 38

10 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 200400 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos Askisto 3 -, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Kehä III 39

Asemakaavamuutosselostus 200400 ja tonttijako sekä tonttijaon muutosehdotus Askisto 3 -, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Kehä III 42

11 § Asemakaavamuutos 002194 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo/ TLA 104

Asemakaavaselostus 8.12.2014, 002194, Pakkala, Flamingon laajennus 106

12 § Asemakaavamuutos 002224, 61.Tikkurila / Orvokkirinne 4 / TLA 131

Asemakaavamuutosselostus 002224, 61.Tikkurila / Orvokkirinne 4 133

13 § Asemakaavamuutos 002166 sekä tonttijako, 68 Koivuhaka / Koivuhaan pientalot / TLA 160

Asemakaavaselostus 8.12.2014, 002166, Koivuhaka, Koivuhaan pientalot 162

14 § Kehä III asemakaava ja asemakaavan muutos nro 181000, Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealueet / TLA 187

Lausunnot ja vastineet 189

Kehä III asemakaavaselostus ja asemakaavan muutosselostus / nro 181000, Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealueet 194

15 § Asemakaavamuutos 002217, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2 / TLA 216

Muistutus Eräkuja / Liite 219

Asemakaavamuutosselostus / Asemakaavamuutos 002217, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2 220

16 § Asemakaavamuutos 002216 ja tonttijako, 23 Kivistö / Hiekkakiventie 14 / TLA 261

Asemakaavan muutos 002216 / Lausuntojen koonti / liite 264

Asemakaavan muutos 002216 / Muistutuksen koonti / liite 266

Asemakaavamuutosselostus / 002216 sekä tonttijako, 23.Kivistö / Hiekkakiventie 14 268

17 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 152300 sekä maanalainen asemakaava 152300ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaakkoisosa / TLA 284

Asemakaavaselostus ja asemakaavan muutosselostus / Myyrmäen kaakkoisosaan nro 152300 287

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 08.12.2014

18 § Askisto 5 -asemakaava ja asemakaavan muutos 200500 sekä tonttijako / 20 Askisto / Pikkujärvi ja Kakolanmäki / TLA 329

Asemakaavamuutosselostus / Askisto 5 -asemakaava nro 200500 331

19 § Asemakaavamuutos 002247 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61.Tikkurila / Rautatiealueen laajennus / TLA 371

Asemakaavamuutosselostus / 002247, 61.Tikkurila / Rautatiealueen laajennus 373

20 § Asemakaavamuutos 002112 ja tonttijako / 20. Askisto / Askinpuistikko / TLA 391

Asemakaavamuutosselostus nro 002112 / 20. Askisto / Askinpuistikko, Askistontie 56, Tulvaniityntie, Tulvaniitynkuja 394

21 § Asemakaavamuutos 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2 / TLA 452

Asemakaavamuutosselostus 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2 454

22 § Joukkoliikennekaupunki Vantaa YK0039 / TLA 491

Joukkoliikennekaupunki Vantaa YK0039 493

23 § Lausunto Helsingin Hallinto-oikeudelle koskien valitusta kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 15.9.2014 nro 15 (Suunnittelutarveratkaisu / 22, Keimola / Ralf Sontag) / TLA 546

Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö valitukseen suunnittelutarveratkaisuhakemuksen päätöksestä, Sontag Ralf 548

Valitus / liite 549

Liite 1: Diaarilehti. Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö valitukseen suunnittelutarveratkaisuhakemuksen päätöksestä, Sontag Ralf 554

Liite 2: Pöytäkirjaote kaupsu 15.9.2014 §15. Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö valitukseen suunnittelutarveratkaisuhakemuksen päätöksestä, Sontag Ralf 555

Liite 3: Liiteluettelo suunnittelutarveratkaisuhakemus ja valokuvat alueesta 564

24 § Oikaisuvaatimus / Poikkeamislupahakemus 50-51-14-POP / Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1, Sampo Oyj, 50 Tammisto / TLA 568

ELY:n oikaisuvaatimus / liite 570

Hakemus / liite 572

25 § Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 / rakentamisohje / TLA 574

Kivistön keskusta-asuminen 2 / rakentamisohje / liite 575

Kivistön keskusta-asuminen 1 / rakentamisohje / liite 579

26 § Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 nrot 230900 ja 231300/ Taiteen konsepti / TLA 589

Taiteen konsepti / liite 591

27 § Jokiniementien nimen muuttaminen, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 94 Hakunila / TLA 605

Jokiniementien nimen muuttaminen, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 94 Hakunila / Liite sijaintikartta 606

28 § Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 10 Linnainen, 11 Hämevaara, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 20 Askisto, 21 Piispankylä, 22 Keimola, 23 Kivistö, 25 Myllymäki, 26 Petikko, 40 Ylästö, 53 Lentokenttä, 61 Tikkurila, 66 Hakkila, 67 Ruskeasanta / TLA 607

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 10 Linnainen, 11 Hämevaara, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 20 Askisto, 21 Piispankylä, 22 Keimola, 23 Kivistö, 25

Myllymäki, 26 Petikko, 40 Ylästö, 53 Lentokenttä, 61 Tikkurila, 66 Hakkila, 67 Ruskeasanta / liite 610

29 § Lunastusluvan hakeminen ympäristöministeriöltä Keimolan kylässä sijaitsevan Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntotuotantoon ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen osoitetun noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastamiselle Saras -nimisestä kiinteistös 624

Kohdekartta 1A 631

Kohdekartta 1B 632

Liite 2 - Taulukko 1 - asuntotuotannon tavoitteet 2012-2015 633

Liite 3 - Taulukko 2 - asuntotuotannon tavoitteet ensisijaisilla kohdealueilla 2012-2015 634

Liite 4 - Kartta 2 - Asumisen ensisijaiset kohdealueet 2012-2015 635

30 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovuttamisesta / Asemakaavamuutos nro 200400/ Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda / LM-H 636

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/Asemakaavan muutos nro 200400 638

Asemakaavan 200400 kunnallistekniikan sopimuksen liitekartta 643

Liitekartta esisopimukseen määräalan luovutuksesta 644

31 § Esisopimus määräalan luovuttamisesta / Asemakaavamuutos nro 200400/ Frej Nyqvist, Benita Nyqvist, Camilla Laurén, Pia Pitkänen ja Karl Nyqvist / LM-H 645

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA 647

Liitekartta esisopimukseen maanluovutuksista/Askisto 200400 652

32 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 /Asemakaavamuutos nro 002194 / LM-H 653

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA 655

Liitekartta A1, Sopimusalue 661

Liite B1, Esisopimus määräalan kaupasta 662

33 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus, VAV Asunnot Oy, asemakaavan muutos nro 002224 / LM-H 663

Kunnallistekniikan rakentamissopimus, asemakaavan muutos nro 002224, kaupunginosa 61, Tikkurila 664

Liitekartta Kunnallistekniikan rakentamissopimus , asemakaavan muutos nro 002224 667

34 § Esisopimukset määräalojen luovutuksista kaupungille ja määräalan ostamisesta kaupungilta / Asemakaavamuutos nro 002166 / LM-H 668

kartta: 421_1_1176 ja 421_1_305_luovutus 670

kartta: 421_1_1177_luovutus 671

kartta: 421_1_151_luovutus 672

kartta: 421_1_152_luovutus 673

kartta: 421_1_153 ja 421_1_154_luovutus 674

kartta: 421_1_155_luovutus 675

kartta: 421_1_156_luovutus 676

kartta: 68_9901_0_johtokarttaote 677

kartta: 68_9901_0_myynti 678

35 § Pientalotonttien ns. jatkuvan myynnin jatkaminen Askistossa ja Nikinmäessä / LM-H 679

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 08.12.2014

Kartta Askiston tonteista (jatkuvassa myynnissä vuonna 2015) 682

Kartta Nikinmäen tontista (jatkuva myynti 2015) 683

36 § Pientalotonttien ns. jatkuva myynti Hämevaarasta, Vapaalasta, Kivistöstä, Ylästöstä ja Pakkalasta sekä pientalotonttien 92-40-441-4, 92-92-103-4, 5 ja 6 myynti tarjouskilpailulla / LM-H 684

Kartta Hämevaaran tonteista 688

kartta Kivistön tontista 689

Kartta Ojangon tonteista 690

Kartta Pakkalan tonteista 691

kartta Vapaalan tonteista 692

kartta Ylästön tontista 92-40-417-13 693

Kartta Ylästön tontista 92-40-441-4 694

37 § Lunastustoimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta Kuusijärven ulkoilualueen (lähivirkistysaluetta VL) lunastamiseksi / LM-H 695

Päivitetty liitekartta lunastettavasta alueesta 697

Westerholmien sähköpostiviesti 5.12.2014 / kala 8.12.2014 698

38 § Tonttikaupan hinnanalennusvaatimus/Laura ja Pertti Kröger 700

Vaatimus listalle 702

Vaatimuksen liitteet listalle 705

39 § Tontin 95167/5 myynti Rajakylästä / Asunto Oy Vantaan Sompakuja 2-4 c/o Sato-Asunnot Oy / LM-H 714

Kartta Rajakylä Sato-Asunnot Sompakuja 715

40 § Tontin 23131/1 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / määräosuus 1440/5200 + 560 k-m2 (uloke) As Oy Vantaan Karneoli ja määräosuus 3760/5200 As Oy Vantaan Ametisti c/o YIT Rakennus Oy / LM-H 716

Kartta Kivistö 2 / Kraneoli ja Ametisti 718

41 § Tontin 68125/4 myynti Koivuhaasta Kiinteistö Oy Versokodeille / LM-H 719

Kartta/Tontin myynti Kiinteistö Oy Versokodit 721

42 § Määräosuuden 2400/4800 myynti tontista 22015/5 ja määräosuuden 2400/22000 myynti tontista 22015/6 Keimolanmäessä / Alkuasunnot Oy / LM-H 722

Kartta Keimolanmäki Alkuasunnot 723

43 § Maa-alueen vuokraus matkapuhelintukiasemalle Hämeenkylässä / Ecosite Oy / LM-H 724

Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, maston julkisivu ARK 02, laitesuojan julkisivu ARK 03 725

Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / Ecosite Oy 728

Viheralueyksikön lausunto 6.11.2014 / Petra Tammisto 731

44 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkapuhelintukiasemalle Lapinkylässä / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H 733

Kartta 734

45 § Hakemus koskien rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / Hanna-Leena ja Petri Laitinen / LM-H 735

46 § Nikinmäen tonttia 86027/8 koskevan rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / Sami ja Tia Gauffin / LM-H 736

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 08.12.2014

47 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Keskimäen valitukseen viranhaltijan irtisanomiseen liittyvässä asiassa ... 737
HHO_Lausuntopyyntö 26.11.2014 ... 739
Valitus_Keskimäki_liite lausuntopyyntöön HHO 26.11.2014 ... 740
48 § Määräosuuksien myynti Kivistön asuntomessualueen tontista 23172-10 / Pohjolan Design-Talo Oy ... 747
Sijaintikartta : Määräosuuksien myynti Kivistön asuntomessualueen tontista 23172-10 ... 749
Hallinnanjakoalueet / Määräosuuksien myynti Kivistön asuntomessualueen tontista 23172-10 / ... 750
49 § Muut esille tulevat asiat ... 751
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus ... 752
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen ... 753
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa ... 755
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa ... 756
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto ... 759
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ... 760

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 8.12.2014 kello 17.00 – 19.20
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	17.05-19.20		
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x		
Kuokkanen Jasi	x		
Kuusela Minna	x		
Kyyrö Marja	x		
Mäkelä Mikko	x		
Nieminen Johannes	x		
Pajula Vesa	x		
Puha Seija	x		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	17.05-19.20		
Tamminen Risto	x		
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Weckman Markku	x		
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Giakoumis Nikolaos	-		

Muut osallistujat		Läsnä
Nikulainen Juha-Veikko, apulaiskaupunginjohtaja		x
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja		x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja		x
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö		x
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	17.00-18.30	x
Jäppinen Sakari, yleiskaavasuunnittelija	17.00-18.15	x
Hulkko Tiina, liikenneinsinööri	17.00-18.15	x
Hannikainen Marja, asuntoinsinööri	17.00-17.15	x
Andersson Taina, maankäyttöinsinööri	17.00-17.40	x
Jääskeläinen Teemu, maankäyttöinsinööri	17.00-17.40	x
Rutqvist Susanna, kaavoitussihteeri	17.00-19.20	x
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä	17.00-19.20	x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 11.12.2014

Leena Romppainen Mikko Mäkelä

Pykälät (§:t) 24 ja 47 tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 12.12.2014 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi.

Päätös:
Todettiin.

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

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Leena Romppainen (varalla Seija Puha ja Risto Tamminen) ja Mikko Mäkelä (varalla Tiina-Maaria Päivinen ja Marja Kyyrö).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:
Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Leena Romppainen ja Mikko Mäkelä.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:
Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista sekä jatkolista.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 10 / 10.11.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:
Todettiin.

5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Juha Veikko Nikulainen poistui yleislausekejääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian 29 selostuksen ajaksi.

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Omakotitontin 2015 / asuntoinsinööri Marja Hannikainen

Asia 29 Lunastusluvan hakeminen ympäristöministeriöltä Keimolan kylässä sijaitsevan Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntotuotantoon ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen osoitetun noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastamiselle Saras -nimisestä kiinteistöstä (92-406-3-245) / maankäyttöinsinöörit Taina Andersson ja Teemu Jääskeläinen

Asia 22 Joukkoliikennekaupunki / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen ja liikenneinsinööri Tiina Hulkko

Asia 8 Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2015 / talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

6 § **Tiedoksi merkittävät / J-VN**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenille on toimitettu Veikko Studen 2.12.2014 lähettämä sähköpostiviesti apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulaiselle.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liitteet:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia
- Veikko Studen sähköpostiviesti 2.12.2014

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat v. 2014

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
200400	Askisto 3 (sisältää muutoksen 001496)	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95520_200400_oas.pdf
200500	Askisto 5	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95528_200500oas.pdf
2221	Kivistö/osa Jaspiskujan katualuetta	3.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95551_002221_oas.pdf
2222	Vantaanlaakso/18107 tontit 1,2 sekä 18022	3.1.2014	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95640_002222_oas_03012014.pdf
2191	Veromies/52306 tontti 10	14.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95861_002191_OAS_netti.pdf
2220	Hämeenkylä/12000 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96830_002220_oas.pdf
2224	Tikkurila/61300 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96679_002224_oas.pdf
2228	Tikkurila/61103 tontti 7	17.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97011_002228_oasnetti.pdf
2112	Askisto/osa 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	Myyrmäki/15658 tontti 1, 15666	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97226_002235_oas.pdf
2227	Hiekkaharju/60012 tontti 2	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97261_002227_oas030304.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97451_002229_oas.pdf
2216	Kivistö/osa 23006 ja osa puistoaluetta	4.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97488_002216_OAS.pdf
230800	Kivistön kaupunkikeskus 1	6.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97524_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	Myyrmäki/Eräkuja 2, 1:70	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94691_002217_oas.pdf
2226	Hakunila/94302 ja 94051	12.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97642_002226_oas.pdf
2186	Havukoski/74314/2 (Tarhapuiston koulu)	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97616_002186_oas.pdf
2223	Korso/Kulotie 4:n kohdalla oleva pp/t-alue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97700_002223_OAS.pdf
2233	Koivukylä/70117 ja torialue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97612_002233_OAS.pdf
2240	Koivuhaka/68010 tonti 14, 20	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98214_002240_oas.pdf
232000	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 7	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98174_232000_OAS_01042014.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	3.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98237_OAS_Kiviston_keskusta-asuminen_5_03042014.pdf
2239	Vaarala/Lähdepuisto	7.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98338_002239_oas_Lahdepuisto.pdf
121300	Hämeenkylä/	30.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98815_121300_oas_30042014.pdf
2218	Metysola/83104 tontti 5	7.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99074_002218_OAS.pdf
2241	Länsimäki/91002, 91003, 91004	12.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99075_002241_oas.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	26.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99447_002229_oas_26052014.pdf
2242	Ylästö/40102, Kalliosolantie	21.7.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99686_002242_oas.pdf
2234	Jokiniemi/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_netti.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	Myyrmäki/Ojapuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101450_002230_oas_LKA.pdf
2232	Myyrmäki/Piipuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101459_002233_oas_LKA.pdf
2177	Pakkala/51207 tontti 4	9.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101519_OAS_002177_netti.pdf
2202	Koivuhaka/68143/7- Tässä mukana 002203.	9.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101555_002202_oas.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	29.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102058_231800_oas_29.9.14.pdf
2207	Hämeenkylä/12010	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102095_002207_oas.pdf
2245	Martinlaakso/17558 tontti 1	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102074_002245_oas.pdf
2251	Myyrmäki/ Myyrmäen palvelukeskus	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102070_002251_oas.pdf
2252	Koivuhaka/68104 ja VP-alue	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102056_oAS_002252_NETTI.pdf
2253	Varisto/14207 tontit 7 ja 8	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102108_002253_oas.pdf
2213	Ylästö/40055 sekä puistoaluetta	2.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102121_002213_oas.pdf
2247	Tikkurila/61308 tontit 1 ja 2	13.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102444_002247_oas_NETTI.pdf
2206	Nikinmäki/401-4-44 (Siimapuisto)	28.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102730_OAS_002206_nettiin.pdf
340700	Lavanko 1,mukana maanalainen asemakaava 340700ma	28.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102823_340700oas.pdf
2257	Martinlaakso/17573 tontti 2	29.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102735_Ilmoitus_MRL62_.pdf
2236	Pakkala/51314 tontit 43 ja 44	31.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102738_002236_Tammiston_sahkoasema_OAS_301014.pdf
2031	Martinlaakso/17566, 17567, 17568	14.11.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/103220_002031_OAS_19112014.pdf
2178	Martinlaakso/17568 tontti 1	14.11.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/103222_002178_OAS_19112014.pdf
2249	Martinlaakso/17552 tontit 1 ja 4	14.11.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/103140_Ilmoitus_MRL62_.pdf
1737	VAARALA/OSA KORTTELIA 93222	17.11.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102826_001737_OAS_Kukkarokuja.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 53

Aihe: VL: Kaupunkisuunnittelulautakunta
Liitteet: Kaupunkisuunnittelulautakunta.pdf

Lähettäjä: Veikko Stude
Lähetetty: 2.12.2014 18:10
Vastaanottaja: Nikulainen Juha-Veikko
Kopio: Zukale Kai; Laine Tarja A; Karen Timo LH; C U Weckman; Heinimäki Heikki LH
Aihe: Kaupunkisuunnittelulautakunta

Pyydän käsittelemään tulevassa kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa maanantaina 8.12.2014. Olen yrittänyt saada neuvottelun aikaiseksi marraskuun alusta lähtien. Asia ei siedä enää viivytystä.

Ystävällisin terveisin

Veikko Stude

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle (seuraavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen 8.12.2014)

Esitys kaavan oikaisemiseksi on jätetty Vantaan kaupungille. (Arkkitehtuuritoimisto Seppo Kokko oy). Lähetetty emaililla maankäyttöjohtajalle.

Olen jo aikaisemmin vuonna 2011 jättänyt samansisältöisen kaavamuutoshakemuksen, mutta en ole saanut käsittelystä pöytäkirjaa tai sitä koskevaa valituskelpoista päätöstä.

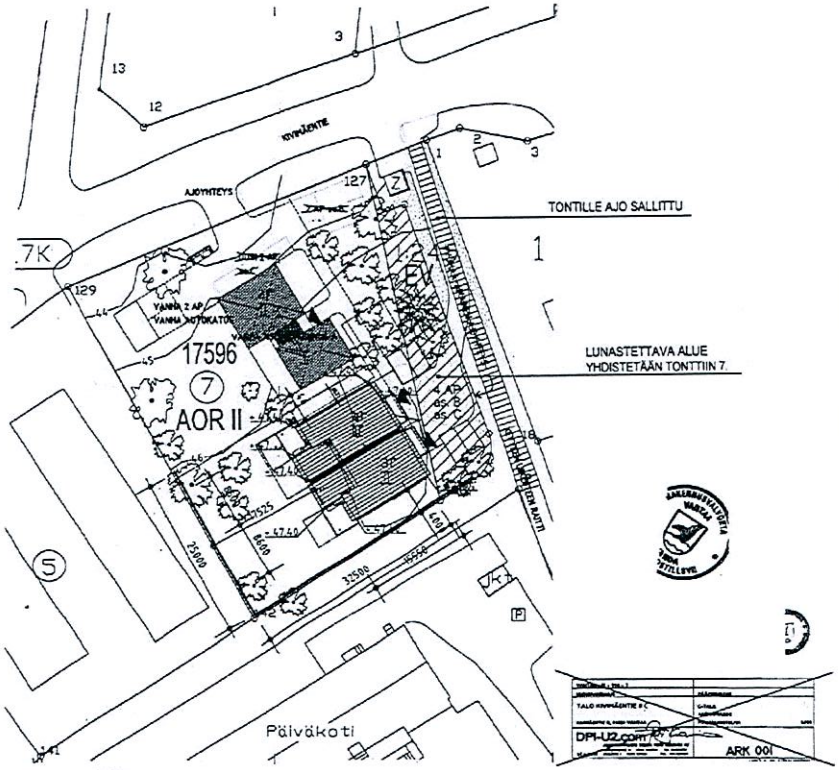
Kaupunki on ilmoittanut halukkuutensa kaavaoikaisuun tai kaavamuutokselle maankäyttöjohtaja Nikulaisen kanssa tammikuussa 2014 alkaneissa neuvotteluissa. Lupauksista huolimatta kaupunki on kieltäytynyt asiaa koskevista neuvotteluista.

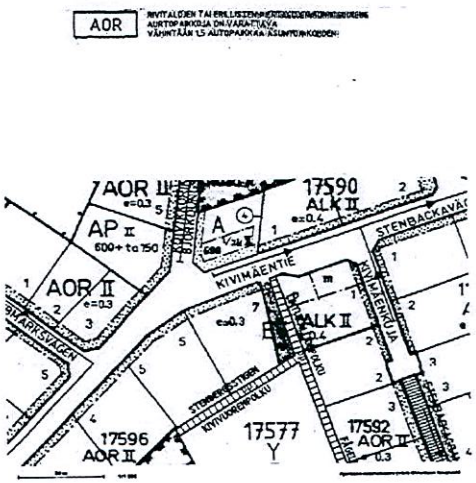
Haluan tietää aikataulun tavanomaiseksi luonnehdittavalle kaavaoikaisulle/muutokselle, yli 10 vuotta kestäneelle käsittelylle tai pikemmin käsittelemättä jättämiselle ei löytyne laillisia perusteita.

Ohessa esitys tonttiliittymäksi. Tonttiliittymä on edellytys tontin lohkomiselle.
Nykyisen rakennusluvan autopaikkoja ei voida siirtää rakennusten läheisyyteen ilman tonttiliittymää.
Ratkaisu on kaupungissa tavanomainen. Rakennusvalvonta edellyttää tonttiliittymän merkitsemistä kaavapiirrokseen ennen loppumerkinnän antamista virallisiin rakennusta koskeviin asiakirjoihin.

2.12.2014 Veikko Stude

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 6 §





Kunta / kylä: VANTAA	Kiinteistö / Tila: 17-596-7
Rakennuspaikan osoite: TALO KIVIMÄENTIE 8	KIVIMÄENTIE 8 01620 VANTAA
Asemapiirustus ajoliittymä	Mittakaava: 1/500
Päiväys ja allekirjoitus: Vantaa 12.11.2014	

ARKKITEHTUURITOIMISTO SEPPO KOKKO OY
Kaitamotie 6 C 13, 01300 VANTAA puh (09) 836 76 50, fax (09) 836 76 555
http://www.seppokokko.fi email: suunnittelu@sekokko.fi

001

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 7

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

Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine
§ 10 Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arvi- ointi kaavoituksen näkökulmasta / Veromiehen ja Pakkalan alueella -selvitystyö

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 9 Vuokranantajan suostumus viljelysmaanvuokraoikeuden siirtämiseen Helsingin kaupungin Salmenkalliossa ja Vantaan kaupungin Länsisalmen kylässä / Stig Friman ja Mikael Friman
§ 10 Tilan RN:o 92-418-2-6 ostaminen Seutulassa / Helen Andersson ja Gösta Söderström

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 17 Katualueiden korvaaminen / Ruusumäentie ja Juuritie / Kiinteistö 92-409-1-42
§ 18 Sopimus Tikkurilan Asemasillalla sijaitsevien liiketilojen hallinnasta ja käytöstä

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 48 Lunastustoimituksen hakeminen maanmittauslaitokselta / Asemakaavassa osaksi lähivirkistysaluetta osoitettu yhteinen maa-alue 92-405-878-8

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 36 Viljelysmaan vuokraaminen Hakkilan kylästä / Bernt Weck
§ 37 Viljelysmaan vuokraaminen Hakkilan kylästä / Lars-Olof Weck
§ 38 Viljelysmaan vuokraaminen Hakkilan kylästä / Henrik Weck
§ 39 Määräalan (erillispientalojen korttelialue) myynti tilasta RN:o 92-406-2-142 Kivistöstä / Sanna Rauti- ainen ja Nikola Salvetti

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
§ 69 Pientalotontin 92-23-173-5 luovuttaminen Kivistön asuntomessualueelta
§ 70 Vuokratontin 92-20-18-5 omaksi lunastaminen
§ 71 Vuokratontin 92-81-19-4 omaksi lunastaminen
§ 72 Vuokratontin 92-71-96-6 omaksi lunastaminen

Erityisasumisen asiantuntija Ranta Elisa
§ 23 Määräaikaisen asukasvalinnan hyväksyminen Ollaksentie 31 VAV Asunnot Oy

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2015 / J-VN

VD/9681/02.01.00.00/2014

J-VN/RNo

Käyttösuunnitelman tarkoitus

Toimialojen on valmisteltava lautakuntien hyväksyttäväksi määrärahojen käyttämisen ja tuloarvioiden toteutumisen seuraamista varten käyttösuunnitelma, joka sisältää tarkistetun toimintasuunnitelman ja määrärahajaon tehtäväalueille, tulosalueille ja yksiköille. Käyttösuunnitelmassa toiminta sopeutetaan talousarviossa myönnettyjen määrärahojen sallimiin rajoihin. Käyttösuunnitelmien laadinnassa on otettava erityisesti huomioon kaupunginvaltuuston päättämät strategiset tavoitteet ja sitovien tavoitteiden toteuttamiseen tarvittavat voimavarat.

Lautakunnan tehtäväalueittain hyväksymä käyttösuunnitelma viedään kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.11.2014 taloussuunnitelman 2015 – 2018 hyväksymisen yhteydessä vuoden 2015 talousarvion sitovat tavoitteet. Toimiala on jalkauttanut toimialaa koskevat sitovat tavoitteet sekä muut toiminnan keskeiset tavoitteet vuoden 2015 tuloskortilleen.

Toimialan käyttösuunnitelma ja strategia perustuvat Vantaan talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman täytäntöönpanoon.

Käyttösuunnitelma vuodelle 2015 vastaa lautakunnan syyskuussa tekemää talousarvioesitystä vuodelle 2015 lukuun ottamatta kaupunkisuunnittelun lisäresursointia sekä yrityspalveluiden lainapäällikön vakanssin siirtoa konserni- ja asukaspalveluihin.

Talousarvion 2015 toimeenpano

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 17.11.2014 talousarvion vuodelle 2015.

Käyttösuunnitelman 2015 määrärahojen sitovuustasot lautakunnan toimialalla:

Talousarviokohta 14 0 "Kaupunkisuunnittelulautakunta yhteensä"
Kaupunkisuunnittelulautakunta, Toimialahallinto, Yrityspalvelut ja Kaupunkisuunnittelu

Sitovuus: Tulot ja menot erikseen (brutto)

Raportointi

Toimiala raportoi lautakunnalle talousarvion ja strategisten tavoitteiden toteutumisesta vuosikolmanneksittain. Lautakuntien raporteista toimitetaan vuosikolmanneksittain kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle katsaus talousarvion toteutumisesta taloussuunnittelun ohjeiden mukaisesti. Lisäksi toimiala raportoi osaltaan talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman toimenpiteiden toteutumisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä vuoden 2015 talousarvion käyttösuunnitelma.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan käyttösuunnitelma 2015

Täytäntöönpano: taloussuunnittelu / ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, puh. 09-8392 2336
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN, RAKENTAMISEN JA YMPÄRISTÖN TOIMIALA

KÄYTTÖSUUNNITELMA 2015 / KALA

	sivu
Toimialan vuoden 2015 tuloskortti ja kooste kaupunkitasoisista sitovista tavoitteista v. 2015	2
Tulosalueiden vuoden 2015 tuloskortit	5
Toiminnan kuvaus	8
Yhteenvetotaulukko	19
Tulosaluekohtainen määrärahajako	20
Kiinteä omaisuus ja keskusten kehittäminen	21

Tuloskortin 2015 tiivistelmä

ARVOT Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys

Mato



Kaupungin talous tasapainossa

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

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.

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Vantaa kehittyy 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 kilpailukyvyn edistäminen
- Asuntomessujen onnistuminen.
- Arkkitehtuuristrategian toteuttaminen alkaa.
- Rakennetun omaisuuden hallinnalla turvataan toimiva, terveellinen ja turvallinen rakennettu ympäristö.

Palvelut uudistuvat

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

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

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

VANTAA

Maton sitovat tavoitteet vuodelle 2015

- Investointikatto vuodelle 2015.
- Joukkoliikenteen kuntaosuus on n. 50 % (tulot/menot) ilman joukkoliikenteen infrakorvauksia.
- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj. euroa vuoden 2015 aikana.
- Kivistön kumppanuushankkeiden ja asuntomessujen onnistuminen.
- Priorisoidaan keskustojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden kaavoittamista ja toteuttamista sekä vihervyöhykkeiden säilyttämistä.

VANTAA

Maton sitovat tavoitteet vuodelle 2015

- Kehäradan liikennöinti käynnistyy viimeistään 1.7.2015.
- Kaupunki tekee yhdessä Vantaan Energia Oy:n kanssa selvityksen kasvihuonekaasupäästöjen vähentämisestä 30 prosenttia vuoteen 2020 mennessä verrattuna vuoteen 1990.
- Kaupunki luo edellytykset 2000 asunnon laadukkaalle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.
- Kaupunki luovuttaa 80 omakotitalotonttia.
- Toteutetaan teemavuosi, jolla kiinnitetään huomiota kaupungin puroluontoon.

VANTAA

Tuloskortin 2015 tiivistelmä/6.11.2014

ARVOT Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys

MATO / Talous- ja hallintopalvelut (THP)

Visio:	Toiminta-ajatus:
THP on kehittyvä, osaava, joustava ja tehokas palveluiden tuottaja.	THP vastaa toimialan talouteen, hallintoon ja toimialatasoiseen kehittämiseen liittyvistä tehtävistä ja pysäköinninvalvonnasta sekä tarjoaa tukipalveluita muille tulosalueille.

Palvelut uudistuvat

- Aktiivinen rooli kaupungin ja toimialan järjestelmäkehityksessä
- Asiakastyytyväisyyttä lisätään
- Verkkosivuista palveluportaali -> toimialatasoinen koordinointi
- Toimialan palveluita kehitetään tulosalueiden synergiaa lisäämällä

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Viestinnän keinoin tuetaan tavoitteiden saavuttamista: Kehärata ja sen aseman seudut, keskustat, Kivistö, asuntomessut, tonttimyynti
- Aktiivinen rooli sisäympäristöasioiden viestinnässä

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Otetaan käyttöön Vantaan uusi osaamisen kehittämisen malli koko toimialalla
- Sairauspoissaolot vähenevät
- THP:n yksiköitä johdetaan strategisesti
- Työllistämisen edistäminen toimialalla

Kaupungin talous tasapainossa

- Talous- ja velkaohjelman noudattaminen
- Toimialan talouden tasapainottamistoimenpiteet päivitetään
- Töiden uudelleen järjestäminen ja tuottavuuden nousu

VANTAA

Tuloskortin 2015 tiivistelmä

ARVOT Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys

MATO/Yrityspalvelut



Kaupungin talous tasapainossa | Kaupunkirakenne eheytyy | Kaupungin elinvoima vahvistuu | Palvelut uudistuvat | Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

Kaupungin talous tasapainossa

- Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 32 milj.euroa
- Maapoliittisia linjauksia toteutetaan:
  - Maanhankinta on tehokasta
  - Tehdään toteuttamissopimuksia
  - Kilpailuja järjestetään
  - Haetaan aktiivisesti kaavamuutoksia kaupungin maille

Kaupunkirakenne eheytyy

- Mal-aiesopimuksen ja asunto-ohjelmantavoitteet toteutuvat:
  - Edellytykset 2000 asunnolle joista 400 ARA-vuokra-asuntoa
  - sosiaalinen eheys lisääntyy
- Kivistön asumista ja kaupunkikeskusta edistetään
- Täydennysrakentamista edistetään toteuttamalla vuoden 2014 maapoliittisia linjauksia.

Kaupungin elinvoima vahvistuu

- Hyödynnetään Kehäradan ja asemanseutujen mahdollisuudet
- Lisätään Myyrmäen, Korson ja Hakunilan elinvoimaisuutta
- Aviapoliksen työpaikka- ja asuntoalueiden kilpailukykyä edistetään.
- Yritysalueita on riittävästi yritysten tarpeisiin:
  - Vehkalassa on monipuolinen tonttitarjonta
  - Nikinmäen pienteollisuusalueen rakentaminen alkaa
- Mahdollistetaan tonttien luovutus 80 pientalolle

Palvelut uudistuvat

- Osallistutaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toimintamallin laatimiseen
- Osallistutaan rakennuslupien yhden luukun periaatteeseen.

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

- Hyvä strateginen johtaminen ja esimiestyö
- Kasvavan kaupungin resurssien varmistaminen
- Toteutetaan henkilökohtaiset kehittymissuunnitelmat

VANTAA

Tuloskortin 2015 tiivistelmä

ARVOT Innovatiivisuus | Kestävä kehitys | Yhteisöllisyys

Mato/KAUPSU



Kaupungin talous tasapainossa | Kaupunkirakenne eheytyy | Kaupungin elinvoima vahvistuu | Palvelut uudistuvat | Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

Kaupungin talous tasapainossa

Kaavoitetaan kaupungin omistamaa maata, tuetaan maanhankintaa ja osallistutaan kilpailuttamiseen
Kaavojen toteuttamiskelpoisuuden kehittämishanke valmistuu
SuKaRe onnistuu

Kaupunkirakenne eheytyy

Joukkoliikennekaupunki-työtä jatketaan
Kivistön kaupunkikeskuksen asemakaava hyväksytään, Aviapoliksen kaavarunko valmistuu, Tikkurilan, Myyrmäen ja Korson asemakaavoitus edistyy,
Hakunilan kaavarunkoa valmistellaan sekä Kaivokselan ja sen ympäristön kehittäminen alkaa

Kaupungin elinvoima vahvistuu

Vantaan rooli metropolissa vahvistuu
Vehkalan työpaikka-alueiden kaavoitus jatkuu
Arkkitehtuuristrategiaa toteutetaan
Kuusijärven kehittämissuunnitelma valmistuu
Keskustojen ja työpaikkojen profilointi tukee kaupungin brändiä

Palvelut uudistuvat

Osallisuusmenetelmiä kehitetään
Palvelulähtöiset internet-sivustot valmistuvat
Osallistutaan asuntomessujen ohjelman tuottamiseen
Osallistutaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon toimintamallin laatimiseen

Muutosta toteutetaan johtamisen kautta

Uusi johtamisjärjestelmä käyttöön
Tiedollajohtamisen strategia valmistuu
Henkilökohtaiset kehittämissuunnitelmat jokaiselle
Sairauspoissaolot vähenevät

Toimialan/tulosalueen muut tavoitteet

Valmistellaan 25 % kaavoituksen lisäyksen toimenpiteet ja varmistetaan kaavavaranto
Tuomelan asemakaava valmistuu
Hevoshaan asemakaava valmistuu
Varikkoselvitys valmistuu
Jatketaan kaavatalouslaskennan ja ilmastovaikutusten arvioinnin kehittämistä

VANTAA

YLEISJOHDANTO

Toiminnan kuvaus ja toimintaympäristön muutokset

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialaan sisältyvät kaupunkisuunnittelulautakunnan, teknisen lautakunnan ja ympäristölautakunnan alaiset toiminnat. Toimialan tehtävänä ovat kaupunkirakenteen ja ympäristön, kaupungin rakennetun kiinteistöomaisuuden sekä liikenteen ja yhdyskuntatekniikan järjestäminen sekä niiden kokonaisvaltainen kehittäminen taloudellisesti ja laadukkaasti. Toimiala vastaa kaupungin strategisten tavoitteiden mukaisen elinkeino-, maa-, kiinteistö-, asunto- ja ympäristöpolitiikan sekä ympäristöterveydenhuollon kehittämisestä ja toteuttamisesta. Kaupunkirakenteen ja joukkoliikenteen kehittäminen mahdollistavat palvelurakenteiden uudistamisen.

Taloussuunnitelmakaudella keskeisimpiä toimintaympäristön muutoksia ovat:

- Asuntomessut heinä-elokuussa 2015
- Kehäradan avautuminen liikenteelle kesä- heinäkuun 2015 vaihteessa
- Metropolihallintopäätös
- Tikkurilan matkakeskus Dixin käyttöönotto vuoden 2015 alusta
- Asuntokaavatuotannon aiesopimuksen toteuttaminen

Tuloskortin keskeiset tavoitteet

Toimialan tuloskortissa 2015 korostuu erityisesti kaupungin talouden tasapainottaminen, kaupunkirakenteen eheytyminen sekä kaupungin elinvoiman vahvistaminen. Toimialan keskeisimmät tavoitteet saavutetaan maapoliittisen ohjelman tehokkaalla toteuttamisella sekä maankäytön, asumisen, liikenteen ja elinkeinojen yhteensovittamisella. Kaupunkirakenteen kehittymisen merkittävät ja haasteellisimmat hankkeet ovat mm. Kivistön ja asuntomessualueen rakentuminen sekä keskustojen kehittäminen. Henkilöstön työhyvinvointi sekä riittävät resurssit varmistetaan.

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 energiansäästötavoitteiden saavuttamiseksi.

Kaupunkitason sitovat tavoitteet on sisällytetty toimialan tuloskorttiin vastuutuksen mukaisesti.

Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttamisen edistäminen vuonna 2015

Strat pää-määrä nro	Strateginen päämäärä	Toimialan tavoite	Toimialan tavoit-teen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2013 loppu	Mittarin tavoitetaso 2015
7.	Investointiohjelma vahvistaa yhdyskuntara-kenteen eheytymistä	Investointiohjelmaa toteutetaan kustannustehok-kaasti	TVO:n taso	99 Meur	98,5 Meur käy-tetään kustan-nustehokkaasti.
17.	Vaikuttavat ja kustannustehokkaat palvelut	Rakennuslupien yhden luukun periaate.	Asiakaspalvelun parantaminen.	Suunitelma tehty.	Järjestelmä käy-tössä pientalojen osalta. Muilta osin käyttöönotto 12/ 2015.
19.	Lisätään sähköistä asiointia ja itsepalveluja	Tulosalueiden sähköiset palvelut lisääntyvät	Sähköistä vuorovaiktusta lisätään.	Vireillä.	Sähköisiä kyselyjä käytössä kaavoituksessa.

21.	Henkilöstön sitoutumisen ja osaavan työvoiman varmistaminen	Työhyvinvoinnin edistäminen.	Sairauspoissaolojen väheneminen. Sosiaalinen pääoma.	3,6. 3,58.	3,54. 3.8.
		Kasvavan kaupungin resurssien varmistaminen.	Asuntokaavasopimuksen toteuttaminen.	Nykytilanne.	Neljä uutta vakanssia.
		Kuntatekniikan keskuksen ja tilakeskuksen toiminnan synergiaetujen hyödyntäminen.	Toiminnan tehostuminen ja yhteishankkeiden toteutuminen.	Yhteistyömuodoista ja foorumeista sovittu.	Yhteishankkeet koordinoitu ja hankkeiden johtamisesta sovittu.

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.

Itsearvioinnin tulokset

CAF -kysymysten pohjalta tehdyt toiminnan kuvaukset ja itsearvioinnit 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 tulosyksikkötasoilla. 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.

<u>Keskeiset havainnot vuoden 2014 aikana toteutetuista arvioinneista:</u>

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

KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

Toiminnan kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunta (17 jäsentä) huolehtii toiminnan tuloksellisuudesta asemakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa, maa- ja vesialueiden hankinnasta ja luovutuksesta, alueiden rakentumista 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.

TOIMIALAHALLINTO

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 asiakkaidensa 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

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

YRITYSPALVELUT

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 kilpailukyvyn/elinvoiman vahvistamista, yhdyskuntarakenteen hallintaa, asuntopoliittisia päämääriä sekä seutuyhteistyötä.

Keskeiset tavoitteet taloussuunnitelmakaudella 2015 -2018

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 2015

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 arvonmääritystä lisää yrityspalveluiden tehtäviä erityisesti maanhankinnan, arvonmäärityksen 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 kiinteistövälittäjien palveluiden ostamista.

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

Henkilöstösuunnitelma

Henkilöstösuunnitelma	2013	2014	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	tontteja luovutetaan	tontteja luovutetaan

alkaa

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

Kaupunkisuunnittelu

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 kestävälle 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 osayleiskaava- tai 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 kaavarungon 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. Velvoitteen 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-$m^{2)}$. Uuden sopimuksen mukaan kaupungin tulee luoda toteuttamisedellytykset vuosittain 2500 asunnolle (250 000 k-m^2). 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

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

ASUNTOMESSUT

Toiminnan kuvaus

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

KIINTEÄ OMAISUUS

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 viheralueostoja 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 5 M€. Maanhankintaneuvottelut kohdistuvat yleiskaavan mukaisiin asunto- ja viheralueisiin.

MAPOn linjausten mukaisesti kaupunki on valmistellut kaavahankkeisiin liittyviä sopimuksia, joissa on sovittu ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena vastaanotettavan maata. Kunnallistekniikan korvauksena vuonna 2015 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

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 kilpailukyvyn parantamiseen. Vantaan kilpailukyvyn 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 keskustoissa 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 kestävää kehitystä 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 keskustaan. 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

Määrärahasta 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 ylittäviä myyntivoittoja.

KÄYTTÖSUUNNITELMA VUODELLE 2015 / 1000 EUROA

		Ltk 2015	Muutos	KS 2015
		* 1.000 EUR	* 1.000 EUR	* 1.000 EUR
Kala / 14 10	TOIMINTAKULUT	-116	0	-116
	Toimintakate	-116	0	-116
Toimialahallinto / 14 20 10-24	TOIMINTATUOTOT	1 856	0	1 856
	TOIMINTAKULUT	-3 320	100	-3 220
	Toimintakate	-1 464	100	-1 364
Yrityspalvelut / 14 30	TOIMINTATUOTOT	35 835	0	35 835
	TOIMINTAKULUT	-1 994	54	-1 940
	Toimintakate	33 841	54	33 895
Kaupunkisuunnittelu / 14 40	TOIMINTATUOTOT	193	0	193
	TOIMINTAKULUT	-4 168	-200	-4 368
	Toimintakate	-3 975	-200	-4 175
KALA yhteensä	**TOIMINTATUOTOT**	**37 884**	**0**	**37 884**
	TOIMINTAKULUT	**-9 598**	**-46**	**-9 644**
	Toimintakate	28 286	-46	28 240
Asuntomessut / 31 00 10 100	**TOIMINTATUOTOT**	**900**	**-300**	**600**
	TOIMINTAKULUT	**-771**	**-399**	**-1 170**
	Toimintakate	129	-699	-570

TULOSALUEKOHTAINEN MÄÄRÄRAHAN JAKO

14 10 KAUPUNKISUUNNITTELULAUTAKUNTA

		TP 2013	KS 2014	KS 2015
	HENKILÖSTÖKULUT	-54	-75	-75
	PALVELUJEN OSTOT	-14	-37	-37
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-1	-4	-4
	MUUT TOIMINTAKULUT	-1	-0	-0
	TOIMINTAKULUT	-70	-116	-116
	Toimintakate	-70	-116	-116
	14 20 TOIMIALAHALLINTO			
	MYYNTITUOTOT	0	0	0
	MAKSUTUOTOT	0	0	0
	MUUT TOIMINTATUOTOT	2 021	1 600	1 856
	TOIMINTATUOTOT	2 021	1 600	1 856
	HENKILÖSTÖKULUT	-1 867	-2 069	-1 944
	PALVELUJEN OSTOT	-268	-745	-1 002
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-45	-63	-60
	AVUSTUKSET	0	0	0
	MUUT TOIMINTAKULUT	-205	-197	-214
	TOIMINTAKULUT	-2 385	-3 074	-3 220
	Toimintakate	-364	-1 474	-1 364
	14 30 YRITYSPALVELUT			
	MAKSUTUOTOT	3	13	13
	MUUT TOIMINTATUOTOT	37 809	33 159	35 822
	TOIMINTATUOTOT	37 812	33 172	35 835
	HENKILÖSTÖKULUT	-1 160	-1 246	-1 220
	PALVELUJEN OSTOT	-364	-434	-439
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-8	-23	-25
	AVUSTUKSET	-52	-52	-52
	MUUT TOIMINTAKULUT	-353	-201	-204
	TOIMINTAKULUT	-1 937	-1 956	-1 940
	Toimintakate	35 875	31 216	33 895

	14 40 KAUPUNKISUUNNITTELU			
	MYYNTITUOTOT	12	26	26
	MAKSUTUOTOT	167	163	167
	TUET JA AVUSTUKSET	10	0	0
	TOIMINTATUOTOT	189	189	193
	HENKILÖSTÖKULUT	-2 633	-3 602	-3 815
	PALVELUJEN OSTOT	-142	-268	-343
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-21	-42	-51
	MUUT TOIMINTAKULUT	-141	-143	-159
	TOIMINTAKULUT	-2 937	-4 055	-4 368
	Toimintakate	-2 748	-3 866	-4 175
	31 00 10 100 ASUNTOMESSUT			
	MYYNTITUOTOT	0	0	600
	MAKSUTUOTOT	5	0	0
	TOIMINTATUOTOT	5	0	600
	HENKILÖSTÖKULUT	-198	-211	-255
	PALVELUJEN OSTOT	-44	-123	-861
	AINEET, TARVIKKEET JA TAVARAT	-4	-4	-2
	MUUT TOIMINTAKULUT	-13	-11	-52
	TOIMINTAKULUT	-259	-349	-1 170
	Toimintakate	-254	-349	-570

Kiinteän omaisuuden osto ja myynti

	TA 2014	TA 2015	TA 2015	TA 2015	TA 2015
		LTK	KJ	KH	KV
MENOT	-16 300	-8 500	-8 500	-8 500	-8 500
TULOT	3 500	3 500	3 500	3 500	3 500

Keskusten kehittäminen

	TA 2014	TA 2015	TA 2015	TA 2015	TA 2015
		LTK	KJ	KH	KV
Julkinen käyttöomaisuus ostot	-6 250	-2 800	-2 800	-2 800	-2 800
Osakkeiden osto	-3 150	-1 500	-1 500	-1 500	-1 500
Yhteensä	**-9 400**	**-4 300**	**-4 300**	**-4 300**	**-4 300**

9 § Maanmittausteknikon viran (vakanssi 000515) nimikkeen muuttaminen maankäyttöinsinööriksi ja kelpoisuusehdon muuttaminen / J-VN

10076/01.01.00.00/2014

LM-H/AV-P

Kaupunginvaltuuston hyväksymän hallintosäännön mukaan asianomainen lautakunta päättää tehtäväalueensa virkojen kelpoisuusehdoista.

Yrityspalvelujohtaja esittää maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan yrityspalveluiden maanmittausteknikon viran (vakanssi 000515) nimikkeen muuttamista maankäyttöinsinööriksi sekä kelpoisuusehtojen muuttamista.

Esitetty nimike kuvaa em. vakanssin tehtäviä, on yhtenäinen yrityspalveluiden tonttiyksikön muiden nimikkeiden kanssa sekä kuvaa vakanssia hoitavan henkilön koulutusta.

Koulutusjärjestelmän muutoksen takia maanmittausalalla alimman korkea-asteen eli teknikon (maanmittaus) tutkintoa ei ole voinut suorittaa vuoden 1995 jälkeen, jolloin alalle kehitettiin alemman korkeakouluasteen, insinöörin (amk, maanmittaus) tutkinto. Vakanssin tehtäväkuvausta on myös tarkennettu tämän hetken vaatimusten mukaiseksi.

Viran (vakanssi 000515) voimassaoleva kelpoisuusehto on: ”Maanmittausteknikon tai vastaava aiempi tutkinto sekä tehtävän edellyttämä riittävä käytännön työkokemus”.

Uudistetun tehtävän vaatimuksia kuvaa kelpoisuusehto ”Tehtävään soveltuva korkeakouluasteen tutkinto”.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 9

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään muuttaa maanmittausteknikon viran (vakanssi 000515) nimikkeeksi maankäyttöinsinööri ja vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi ”Tehtävään soveltuva korkeakouluasteen tutkinto” 1.6.2015 alkaen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Henkilöstöpalvelut / Sanna Vuori-Maaranen

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

10 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 200400 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos Askisto 3 -, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Kehä III / TLA**

KA/5242/10.02.04.00/2008

TLA/TKA/SRU

Asemakaavalla osoitetaan Kehä III:n tiealue Espoon rajalta Vihdintielle. Kaavaan sisältyy asemakaavamuutos, jolla lisätään neljä omakotitonttia ja yksi yritystontti Askistontien länsipuolelle. Samalla kaavoitetaan Pitkäjärven luonnonsuojelualue, virkistysalueita sekä tiealueena tarpeeton maa-alue Työtehoseuran tontin laajennukseksi.

Asemakaava koskee erityis-, liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 12 Hämeenkylä, osa korttelia 14204 sekä erityis-, liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 14 Vapaala sekä virkistys-, erityis- liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 20 Askisto.

Asemakaavamuutos koskee virkistys-, suojelu-, liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 12 Hämeenkylä (kumoutuvassa asemakaavassa 10 Linnaisten kaupunginosassa erityis- ja suojelualuetta, 12 Hämeenkylän kaupunginosassa virkistys-, erityis-, liikenne- ja katualueita, 14 Variston kaupunginosassa liikennealuetta ja 20 Askiston kaupunginosassa virkistysaluetta), osa korttelia 14204 kaupunginosassa 14 Vapaala (kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 14204 sekä liikennealuetta) sekä osa korttelia 20045 sekä liikenne- ja katualueita kaupunginosassa 20 Askisto (kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 20045 sekä virkistys-, erityis- ja katualueita).

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 14204.

Alue sijaitsee Kehä III:n molemmin puolin välillä Espoon raja – Vihdintie.

Kaavamuutosten hakijat
Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen hakivat 31.12.2013 (saapunut 5.2.2014) asemakaavamuutosta omistamalleen tontille 20-45-4 (Uudenkyläntie 3) kahta uutta omakotitonttia varten ilman tonttijakoa.

Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa haki 31.12.2013 (saapunut 5.2.2014) asemakaavamuutosta omistamalleen tontille 20-45-6 (Uudenkyläntie 1) kahta uutta omakotitonttia ja yhtä toimitilatonttia varten ilman tonttijakoa.

Maanomistus
Alueen maanomistajia ovat Suomen valtio, Vantaan kaupunki, Bostads Ab Nyby Ladugård / yksityiset, yksityiset, Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1 / Työtehoseura ry, Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 1 – 5 / Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen ja Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma. Pitkäjärven ja Pitkäjärvenniityn osalta alue on yhteistä aluetta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun ovat osallistuneet Uudenmaan ELY-keskus, Fingrid Oyj, Fortum Sähkönsiirto Oy, Gasum Oy, Työtehoseura ry sekä konsultteina Finnmap Infra Oy (2010) ja arkkitehti Tarja Suutala.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on liikenne-, kaupallisten palvelujen, pientalo-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita sekä pääosin maisemallisesti arvokasta aluetta. Laadittava asemakaava on yleiskaavan mukainen.

Asemakaava ja asemakaavamuutos
Asemakaava perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan välille Vanhakartano – Vantaankoski (2010). Siinä on esitetty tiealue liittymisramppeineen, Askistontien jatke ja silta, jotka ovat tärkeitä joukkoliikenteelle, Uudenkyläntien rinnakkaiskatu sekä tarvittava meluntorjunta ja sähkölinjan siirto.

Lisäksi Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa hakevat Askistoon nykyisille asuin- ja liiketonteille asema-

kaavamuutosta neljälle uudelle omakotitontille (kukin 200 k-m2), nykyisen asuinrakennuksen laajennukselle kellariin (150 k-m2) ja uudelle toimitilarakennukselle (500 k-m2).

Samalla kaavoitetaan tiehen liittyviä virkistys- ja suojaviheralueita sekä Pitkäjärvenniityn luonnonsuojelualue ja laajennetaan Variston korttelia 14204 tarpeettomaksi jäävälle tiealueelle pääosin kaupungin maalle.

Alueella on Kehä III, sähkölinjoja, kaksi erillispientaloa ja Työtehoseuran oppilaitos. Alueella on merkittäviä luontokohteita, kuten Pitkäjärven ja Pikkujärven välinen kosteikko, jonka Kehä III halkaisee. Alueen muinaismuistoja on mm. Skrattbölen kylänpaikka. Rakennuskulttuurikohteita ovat Suuri rantatie, Nybyn päärakennus, aitta ja riihi.

Voimassa olevassa asemakaavassa Nybyn tontit Askistossa ovat omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialuetta AO[11] ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-2. Kummallakin tontilla on nyt 360 k-m2:n rakennusoikeus ja talousrakennusten rakennusoikeutta; suurin kerrosluku on kaksi.

Työtehoseuran tontti Varistossa on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta TKL, jossa liiketiloja saa olla enintään 30 %; suurin kerrosluku on kolme. Asemakaavassa on myös virkistys-, erityis-, suojelu-, liikenne- ja katualueita.

Merkittävä osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatta.

Laadittavassa asemakaavassa osoitetaan maantien alueita ja katualueita Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti sekä Pitkäjärven luonnonsuojelualue ja virkistys- ja suojaviheralueita. Uudenkyläntie tulee toimimaan Kehä III:n rinnakkaiskatuna. Asemakaavassa osoitetaan myös Askistontien jatke ja Kehä III:n ylittävä Askistonsilta.

Asemakaavamuutoksessa Nybyn tonteille osoitetaan neljä uutta omakotitonttia (800 k-m2), asuinrakennuksen laajennus (150 k-m2) ja uusi toimitilarakennnus (500 k-m2); kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

Variston korttelia 14204 laajennetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY ja rakennusoikeutta korotetaan 3000 k-m2. Kortteli- ja virkistysalueita muuttuu osin katu- ja liikennealueiksi.

Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset ovat Kehä III:n (E18) liikenteen sujuvoituminen ja liikenneturvallisuuden paraneminen sekä Askistontien jatkeen mahdollistama bussiyhteys Hämeenkylästä Askistoon ja edelleen yleiskaavan mukaiselle Friimetsän asuntoalueelle. Asemakaava turvaa Pitkäjärven lintukosteikon säilymisen. Täydennysrakentaminen lisää liikennettä, mutta vähemmän kuin vastaava hajarakentaminen. Sähköpylväs siirtyy lähemmäs nykyisiä omakotitontteja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on tehty 11.3.2003 ja 2.1.2014.
Keskustelutilaisuudet pidettiin Askiston koululla 1.4.2003 ja 15.1.2014.
Kehä III:n tiesuunnitelman yleisötilaisuus pidettiin Martinlaakson koululla 12.1.2010.
Kehä III:n tiesuunnitelma on ollut nähtävillä maantielain 27 §:n mukaisesti 14.11. – 14.12.2011.
Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.1. – 12.2.2014.
Kaavan vireillä olosta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Osalliset ovat huomauttaneet meluntorjunnasta ja sähköpylvään siirrosta lähemmäksi asuintontteja, jotka perustuvat tiesuunnitelmaan.
Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Sopimukset
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.
Työtehoseura ry:ltä on saatu sitoumus kaupungin maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksavat osaltaan hakijat uusien rakennusoikeuksien suhteessa ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €). Tällöin Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist,

Camilla Lauren ja Pia Pitkänen maksavat 3 714,30 € sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa maksavat 9 285,70 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 200400 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto ja 20 Askisto / Askisto 3,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,

c) vahvistetaan maksuluokka 4 (13 000 €) ja että hakijat maksavat sen osaltaan uusien rakennusoikeuksien suhteessa: tällöin Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen maksavat 3 714,30 € sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa maksavat 9 285,70 €.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Minna Kuusela poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite
- Asemakaavamuutoksen selostus 8.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Askisto 3

Kehä III:n tiealue sekä omakoti- ja yritystontteja sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita Hämeenkylään, Askistoon ja Varistoon



Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 200400, Askisto 3.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 10 §

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava
Kaupunginosa 12 Hämeenkylä
erityis-, liikenne- ja katualueita

Kaupunginosa 14 Vapaala
Osa korttelia 14204 sekä erityis-, liikenne- ja katualueita

Kaupunginosa 20 Askisto
virkistys-, erityis- liikenne- ja katualueita

Asemakaavamuutos
Kaupunginosa 12 Hämeenkylä
virkistys-, suojelu-, liikenne- ja katualueita
(Kumoutuvassa asemakaavassa 10 Linnaisten kaupunginosassa erityis- ja suojelualuetta, 12 Hämeenkylän kaupunginosassa virkistys-, erityis-, liikenne- ja katualueita, 14 Variston kaupunginosassa liikennealuetta ja 20 Askiston kaupunginosassa virkistysaluetta)

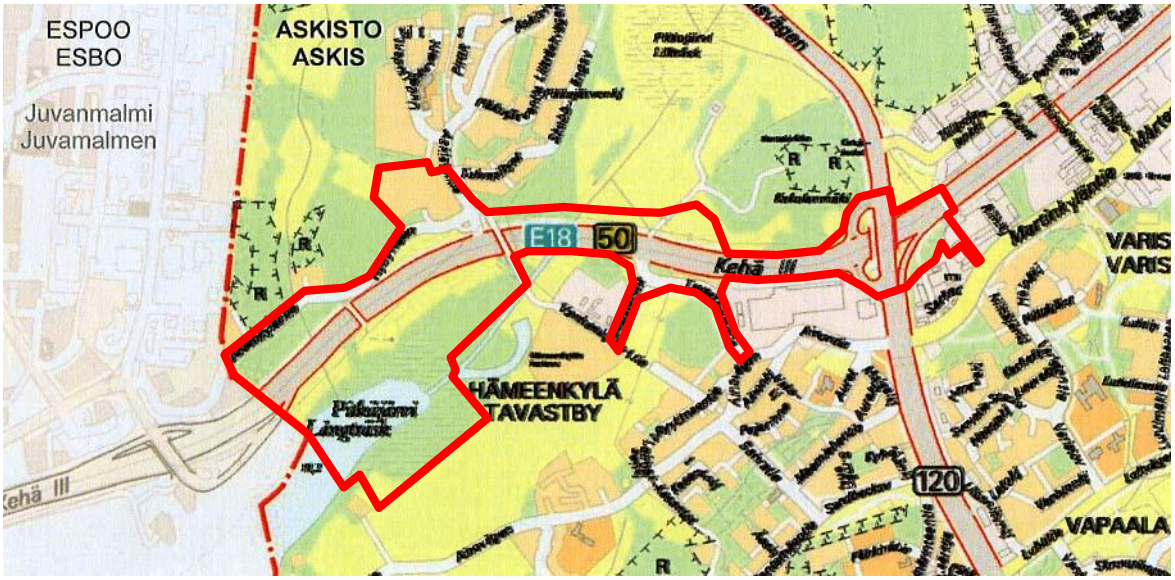
Kaupunginosa 14 Vapaala
osa korttelia 14204
(Kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 14204 sekä liikennealuetta)

Kaupunginosa 20 Askisto
osa korttelia 20045 sekä liikenne- ja katualueita
(Kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 20045 sekä virkistys-, erityis- ja katualueita)

Tonttijako
Osa korttelia 14204

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 14204

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Kehä III:n molemmin puolin välillä Espoon raja – Vihdintie.



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Asemakaava perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010). Siinä on esitetty tiealue liittymisramppeineen, Askistontien jatke ja silta, jotka ovat tärkeitä joukkoliikenteelle, Uudenkyläntien rinnakkaiskatu ja meluntorjunta.

Lisäksi Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa hakevat Askistoon nykyisille asuin- ja liiketonteille asemakaavamuutosta nykyisen asuintalon laajennukselle kellariin (100 k-m2), neljälle uudelle omakotitontille (4 x 200 k-m2) ja uudelle toimitilarakennukselle (500 k-m2).

Samalla kaavoitetaan tiehen liittyviä virkistys- ja suojaviheralueita sekä Pitkäjärvenniityn luonnonsuojelualue ja laajennetaan Variston korttelia 14204 tarpeettomaksi jäävälle tiealueelle pääosin kaupungin maalle.

Alueella on Kehä III, Nybyn tila, Työtehoseuran koulutustiloja, sähkölinjoja ja Pitkäjärven lintukosteikko. Alueen halkaisee Pitkäjärven suuntainen murroslaakso. Muinaismuistona on Skrattbölen kylänpaikka. Rakennuskulttuurikohteita ovat Suuri rantatie, Nybyn päärakennus, aitta ja riihi.

Yleiskaavassa (2007) kaava-alue on liikenne-, kaupallisten palvelujen, pientalo-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita sekä pääosin maisemallisesti arvokasta aluetta. Laadittava asemakaava on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa Nybyn tontit Askistossa ovat omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialuetta AO[11] ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-2. Kummallakin tontilla on nyt 360 k-m2:n rakennusoikeus ja talousrakennusten rakennusoikeutta; suurin kerrosluku on kaksi. Työtehoseuran tontti Varistossa on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta TKL, jossa liiketiloja saa olla enintään 30 %; suurin kerrosluku on kolme. Asemakaavassa on myös virkistys-, erityis-, suojelu-, liikenne- ja katualueita.

Merkittävä osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatta.

Laadittavassa asemakaavassa osoitetaan maantien alueita ja katualueita Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti sekä Pitkäjärven luonnonsuojelualue ja virkistys- ja suojaviheralueita. Asemakaavassa osoitetaan myös tiesuunnitelmassa esitetty Askistontien jatke ja Kehä III:n ylittävä Askistonsilta. Uudenkyläntie tulee toimimaan Kehä III:n rinnakkaiskatuna.

Asemakaavamuutoksessa Nybyn tonteille osoitetaan asuinrakennuksen laajennus (100 k-m2), neljä uutta omakotitonttia (4 x 200 k-m2) ja toimitilatontti (500 k-m2). Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

Työtehoseuran tonttia 14-204-11 laajennetaan tiealueena tarpeettomalle maalle toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Laajennustarve on 3 000 k-m2, mutta lisärakennusoikeuden tarve vain 918 k-m2, koska rakennusoikeutta on jäljellä.

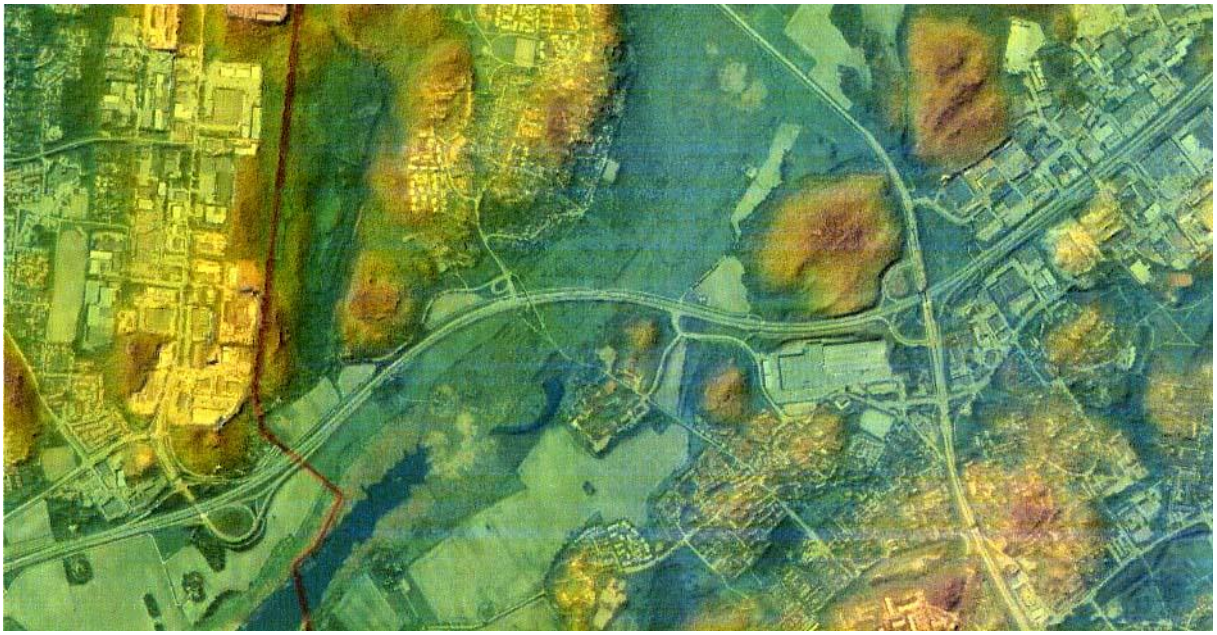
Kortteli- ja virkistysalueita muuttuu osin katu- ja liikennealueiksi.

Asemakaavan merkittävimmät vaikutukset ovat Kehä III:n (E18) liikenteen sujuvoituminen ja liikenneturvallisuuden paraneminen sekä Askistontien jatkeen mahdollistama bussiyhteys Hämeenkylästä Askistoon ja edelleen yleiskaavassa esitetylle Friimetsän asuntoalueelle. Asemakaava turvaa Pitkäjärven lintukosteikon säilymisen. Täydennysrakentaminen lisää vähän liikennettä.

3. Lähtökohdat



Ortoilmakuva vuodelta 2011.



Ortoilmakuvan ja korkeusmallin yhdistelmä.

● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

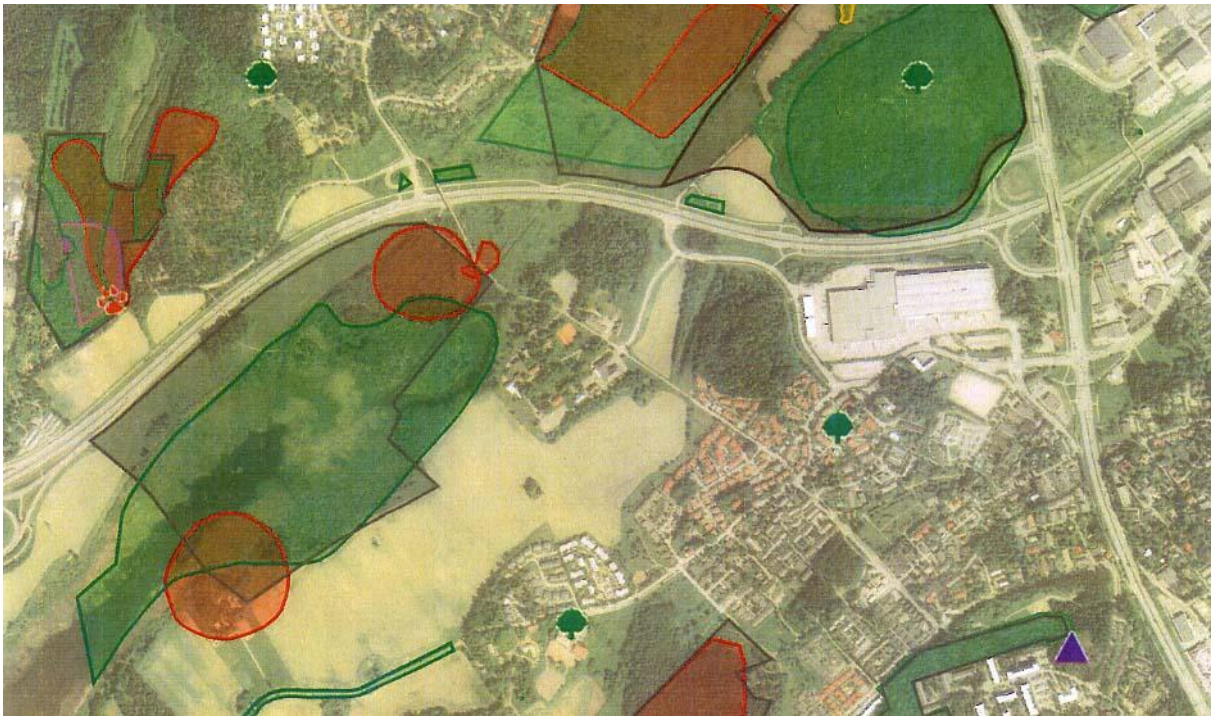
Hämeenkylä on Helsingin pitäjän ikivanhoja kyliä, jonka maille on syntynyt kartano ja 1950-luvulla Askiston pientaloasutus. Kehä III rakennettiin 1960-luvulla. Alueella sijaitsee Pitkäjärven kosteikko sekä Tavastbyn ja Skrattbölen kylänpaikat ja Suuren Rantatien osuus.

Luonnonympäristö

Porkkalasta Mäntsälään ulottuva murroslaakso näkyy maastossa kalliojyrkänteinä ja järviketjuina. Siirroslinjalla sijaitsevat myös Pitkäjärvi ja Tuusulanjärvi. Murroslaakson molemmin puolin on huomattavia mäkiä: Helsinginmäki, Kakolanmäki, Petikonmäki ja Tavastkulla, jolla sijaitsee Hämeenkylän kartano.

Pitkäjärven pää ja Pikkujärvi muodostavat rehevän kosteikkoalueen, jolla on erityisen runsas eliölajisto. Kokonaisuus on Vantaan paras lintukosteikko. Pitkäjärven pää on matala ja umpeen kasvava. Rantojen laajat maaduntaniityt ovat pääasiassa ruovikkoa. Pitkäjärven tulo-ojaan on rakennettu kosteikkoallas.
(Rantalainen 2009: 5; Pienvedet 2009 s. 73)

● ***Luontokohteet***
Kaava-alueella on useita merkittäviä luontokohteita, kuten pikkutikkametsä, halavasepikän esiintymisalue, Pitkäjärven maaduntaniitty, tannervihvilän kasvupaikkoja ja mietotataresiintymä. Pitkäjärven pohjoispää on varattu yleiskaavassa luonnonsuojelualueeksi. Kohteet on esitetty alla olevassa kartassa.



Luontokohteet.
● Arvokkaat eläinkohteet. ▲ Arvokkaat geologiset kohteet. ● Arvokkaat kasvikohteet. ● Arvokkaat kääpä- ja sienikohteet. ● Luonnonsuojelulailla rauhoitetut alueet. ● Perinnebiotoopit. Huomionarvoinen puu. Uhanalainen eläinlaji (halavasepikkä, liito-orava). ● Luonnonsuojelualuevaraukset. ● Yleiskaavan luo-alueet. – Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

● ***Pitkäjärvenniitty***
Suurimmaksi osaksi Espoossa sijaitsevan Pitkäjärven pohjoispää ulottuu Vantaan puolelle. Järvi on syntynyt kallioperän suureen koillis-lounais-suuntaiseen ruhjelaaksoon, joka jatkuu poikki läntisen Vantaan ja ohi Tuusulanjärven. Pitkäjärven järvenrantamaisema on ainoa laatuaan Vantaalla.
(Vantaan ympäristökeskus: Vantaan luonnonsuojelualueet 2014, s. 20)

Matalassa järvenpohjukassa on suhteellisen vähän avovesialaa, jossa kasvaa paljon ulpukkaa. Kilpukkaa löytyy vesirajasta, jonka jälkeen levittäytyvät laajat avoluhdat saraikkoineen ja kortteikkoineen sekä järviruo'ikkoineen ja osmankäämikasvustoineen. Kosteilta rantaniityiltä löytyy monia näyttäviä kukkakasveja, kuten mesiangervo, rantakukka ja keltakurjenmiekka.
(Vantaan ympäristökeskus: Vantaan luonnonsuojelualueet 2014, s. 20)

Ranta-aluetta reunustaa pensasvyöhyke, jossa on kiiltopajuja, raitoja ja halavia. Alueen itäosassa löytyy myös kaunista koivuluhtaa.
(Vantaan ympäristökeskus: Vantaan luonnonsuojelualueet 2014, s. 20)



Pitkäjärvenniitty. Laajat avoluhdat ja pajupensaikot hallitsevat maisemaa umpeen kasvaneessa järvenpohjukassa.
Kuva Jarmo Honkanen, julkaisusta Vantaan luonnonsuojelualueet 2014.

Huomattavan paljon lintuja levähtää muuttomatkallaan kosteikolla. Vesilinnuista esimerkiksi tukkasotka, silkkiuikku ja nokikana pesivät alueella säännöllisesti. Hämärän aikaan ilmassa kiirii kaulushaikaran kumea ääni. Joinakin vuosina on kuultu myös harvinaisen luhtakanan ääntelyä pesimäaikaan. Ruo'ikon yllä voi nähdä ruskosuohaukan saalista tähyämässä, ja tiheikön kätköissä poikasiaan kasvattavat ruokokerttuset ja pajusirkut. Pienempiä eläimiä alueella ovat muun muassa kulmaritariyökkönen, harvinainen, suurikokoinen ja värikäs perhoslaji, sekä viime vuosina runsastunut komea häiveperhonen ja uhanalainen halava-sepikkä.
(Vantaan ympäristökeskus: Vantaan luonnonsuojelualueet 2014, s. 20)

● ***Kanaali***
Pikkujärvestä Pitkäjärveen laskeva luonnonoja on Fonseenin pitäjänkartassa 1749 ja Kuninkaan kartastossa 1776–1805 mutkitteleva. Vuoden 1847 kartassa oja on suora ja sen nimenä on Kanal. Oja on siis kaivettu suoraksi 1700-luvun lopulla tai 1800-luvun alkupuolella.

Vielä 1950-luvulla Vanhankylän ja Hämeenkylän välinen kylätie (Vanhankyläntie) oli joka kevät ja syksy tulvimisen vuoksi 100 – 150 metrin pituudelta veden peitossa ja vettä oli eräällä kohdalla jopa 50 cm. Vesi nousi molemmille puolille pelloille ja katkaisi linja-autoliikenteen ja kävelynkin useiksi viikoiksi.
(Tiehoitokunta 10.2.1952; Tielautakunta 9.6.1952)

● ***Maaperältään*** alue on vaihteleva. Nybyn tontilla (Uudenkyläntie 3) maaperä on mahdollisesti pilaantunut kasvienviljelyn vuoksi.

● ***Pohjavesi:*** Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.

Maisemarakenne ja maisemakuva
/ Laura Muukka

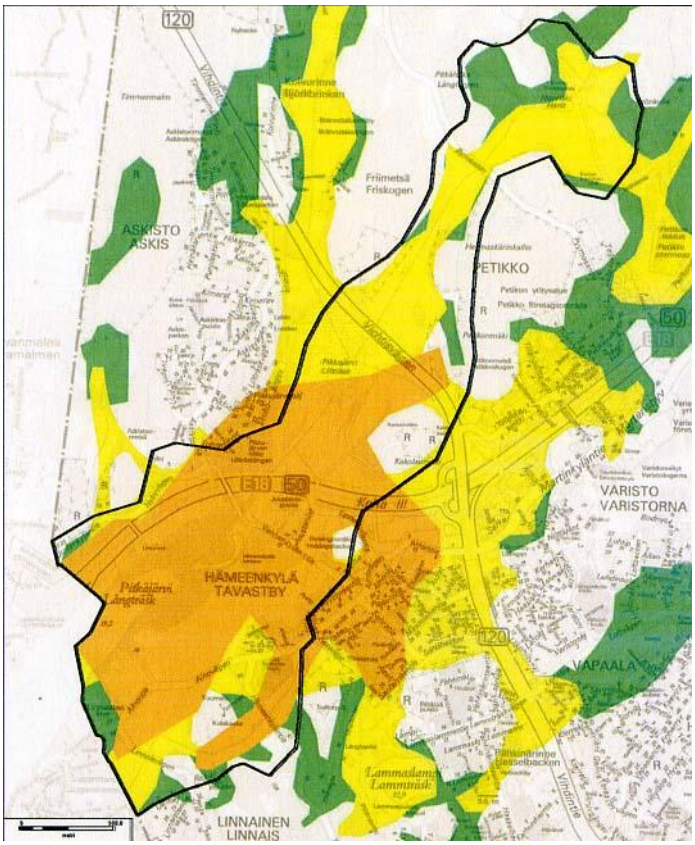
● ***Maisemarakenne***
Asemakaavoitettavat alueet sijaitsevat pääosin laaksossa, joka on osa kymmeniä kilometrejä pitkää Espoosta Pitkäjärven kautta Tuusulanjärveen ulottuvaa kallioperän murrosvyöhykettä. Kallioperän murros on lähtökohta alueen topografialle. Asemakaavoitettavien alueiden kohdalla savilaaksosta kohoaa useita kallioisia ja moreenipeitteisiä mäkiä, kuten Kakolanmäki ja Helsinginmäki. Selänteiden rinteillä on myös silttiä ja hiekkaa. Pikujärvestä lounaaseen laakson pohjalle on kerrostunut myös turvetta ja liejua. Pikkujärven kohdalla laakso laajenee painanteeksi, johon Pikkujärvi on syntynyt. Tiistronoja laskee Pikkujärveen pohjoisesta, Myllymäenoja koillisesta ja Varistonoja kaakosta. Laakson pohjalla virtaa Kanaali, jota pitkin vedet virtaavat Pikkujärvestä Pitkäjärveen.

Hämeenkylän kulttuurimaisema on muodostunut alueelle, jolla Pyymossan pohjois-eteläsuuntainen murroslaakso liittyy Pitkäjärven murroslaaksoon.

● ***Maisemakuva***
Hämeenkylän kulttuurimaisema on erittäin vanhaa, mutta osin pahoin vaurioitunutta viljelymaisemaa. Maiseman vaurioita ja häiriöitä ovat tiet ja umpeenkasvu. Kehä III on rikkonut aikaisemmin yhtenäisen maisematilan. Laakson pohja on kasvanut umpeen ja yhtenäisenä jatkuvaa avointa maisematilaa on enää kapeana kaistaleena Kakolanmäen vieressä sekä Kehä III:n molemmin puolin alueen länsiosassa.

Juusteninpuisto kohoaa +40 m, Helsinginmäki +49 m ja Kakolanmäki +59 m korkeuteen meren pinnasta. Kakolanmäen laella on Ancylysjärven rantakivikko.

● ***Maiseman historialliset ominaispiirteet***



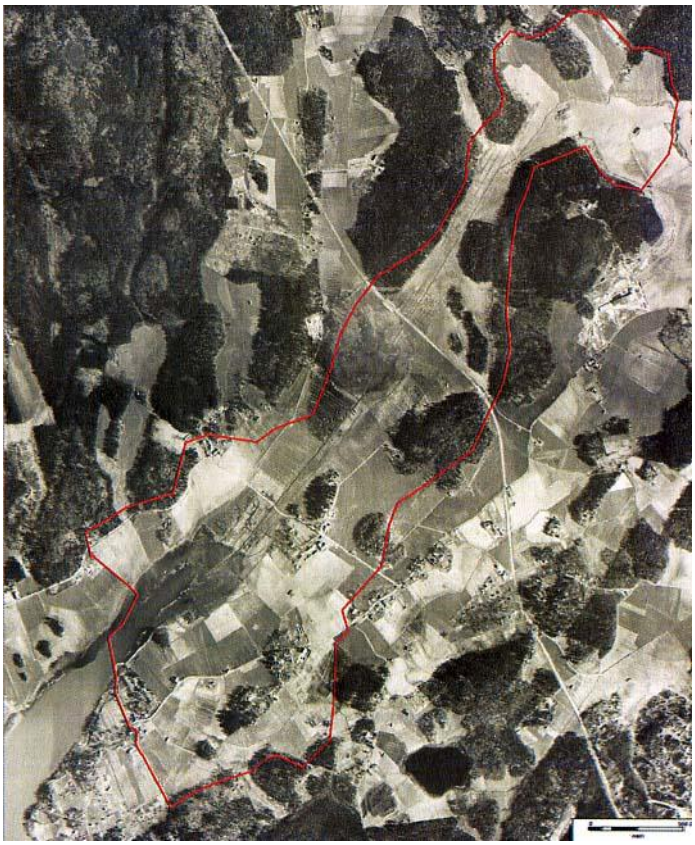
Hämeenkylässä on useita keskiaikaisia kylätontteja. Maiseman viljely, niitto ja laidunnus on siis alkanut jo hyvin varhain. Varhaisimmissa karttalähteissä 1600-luvulta viljelymaisema on jo varsin laaja.

← Viljelymaiseman ikä Hämeenkylän maisemallisesti arvokkaalla alueella.

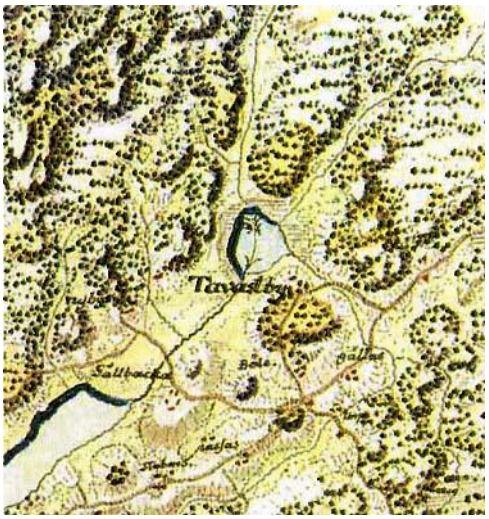
O Hämeenkylän kulttuurimaisema, maisemallisesti arvokas alue yleiskaavassa 2007.

Viljelymaisemaa viimeistään
- 1600-luvulla
- 1700-luvulla
- 1800-luvulla

Laura Muukka



Vuoden 1954 ilmakuvassa näkyy, kuinka avoin maisematila ulottui edelleen yhtenäisenä Pitkäjärveltä murroslaaksoa pitkin kohti koillista. Hämeenkylän maisemallisesti arvokkaan alueen rajaus punaisella.



Hämeenkylää vuosina 1776-1805 laaditussa Kuninkaan kartastossa. Kevyesti vaaleanvihreät alueet laaksoissa ovat niittyjä ja kylien läheisyydessä vaaleat, viivoitetut alueet ovat peltoja. Niitetty ja laidunnettu laaja avoin maisema yhdistyy Pikkujärven vesipintaan. Kanaalia ei ole vielä ruopattu ja suoristettu, vaan oja meanderoi (mutkittelee) luonnollisessa uomassaan. Hämeenkylän kantatalot sijaitsevat hajallaan teiden varsilla.

Laura Muukka

Hämeenkylän kulttuurimaisema on uusimmassa Uudenmaan kulttuuriympäristöjen selvityksessä ”Missä maat on mainiommat” nostettu maakunnallisesti arvokkaaseen luokkaan osana Espoonjokilaakson maisema-aluetta.
(Uudenmaan liiton julkaisuja E114 – 2012)

Hämeenkylän kulttuurimaisema on yleiskaavassa (2007) maisemallisesti arvokasta aluetta.



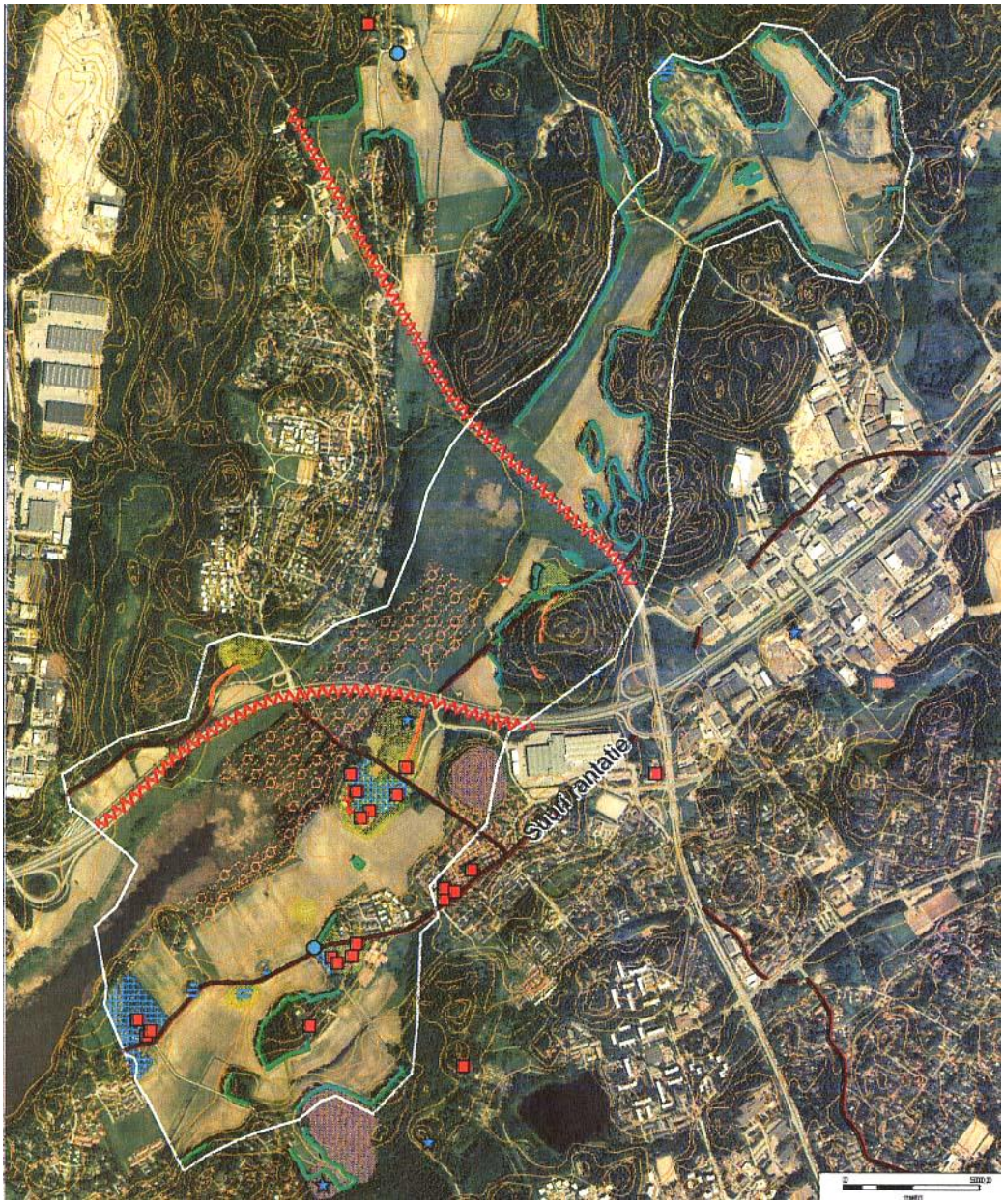
Kakolanmäen kalkkiviesiintymä.



Askiston reuna-asutus peittyy pajukon taakse.

Kuvat tiesuunnitelmasta 2010

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Hämeenkylän kulttuurimaiseman kulttuurihistoriallisesti, ekologisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaita tekijöitä sekä maisemakuvan vaurioita.

Maiseman kulttuurihistoriaa

Historiallisen ajan muinaisjäänteitä

- Historiallinen tie (tien rakenteet jäljellä)
- Vanha kylätontti
- Kaivos tai louhos
- Kaivos- tai louhosalue

Vanha rakennusperintö (ennen 1930-lukua)

- Rakennus
- Tie (rakenteita muokattu)

Perinnebiotooppi

Taustalla

- Maisemallisesti arvokkaan alueen rajaus yleiskaavassa 2007
- Korkeuskäyrät 2,5 metrin välein. Ortoilmakuva 2011

Viljelymaiseman maisemakuvan arviointi 2004

Maisemakuvan arvoja

- Yksittäinen maisemaelementti
- Maisemakuvassa erottuva kaunis alue
- Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen
- Eheä metsänreuna tai metsäsaareke pellolla

Maisemakuvan vaurioita

- Maiseman halkaiseva tie
- Rakennettu maisemavaurio. Muodoltaan, väreiltään tai kooltaan häiritsevästi muusta ympäristöstä poikkeava alue tai rakennus.
- Kasvullinen maisemavaurio. Umpeenkasvu sellaisella paikalla, jolla jokin tärkeä näkymä sulkeutuu tai avoimen maisemakuvan jatkuvuus katkeaa.

Laura Muukka



Muinaisjäännökset ja rakennuskulttuurikohteet.
● Esihistorialliset muinaisjäännökset (ei ole). ●■ Historiallisen ajan muinaisjäännökset.
■— Vanhat rakennuskulttuurikohteet. ●■ Modernit rakennuskulttuurikohteet.
Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueelta ei ole löydetty esihistoriallisia muinaisjäännöksiä.

Historiallisen ajan muinaisjäännöksiä
- historiallisen ajan kylänpaikka, Tavastby (Hämeenkylä) Skrattböle (Mj. rek. nro 1000001759)
- historiallisen ajan tielinja, Tavastby (Hämeenkylä), Skrattböle (Mj. rek. nro 1000010763)
- historialliseen aikaan ajoittuvat kalkkilouhokset, Helsinginmäen louhokset, (Mj. rek. nro 1000001632)
- historiallisen ajan kylänpaikka, Hämeenkylä Tavastby (Mj. rek. nro 1000001756).
- Tavastbyn kartano – Tavastkulla tie, Tavastby (Hämeenkylä) (Mj. rek. nro 1000010761)

Vanhoja rakennuskulttuurikohteita
- Suuren Rantatien toinen reitti (nyt Uudenkyläntie ja Vanhankyläntie)
- Tavastkullan kylänpaikan tie (nyt Juusteninpuistossa)

Moderneja rakennuskulttuurikohteita
- Nybyn päärakennus, aitta ja riihi

● ***Hämeenkylä*** (1533 Tauesteby) on Helsingin pitäjän ikivanhoja kyliä, jossa asui 1540-luvulla kaksitoista talonpoikaa. Vanhankyläntie ja Uudenkyläntie ovat ikivanhaa Pitkäjärven pohjoispuolista tietä, joka kulkee Espoon Gammelgårdin kautta, ja on siten mahdollinen Suuren Rantatien vanhempi linjaus.

● ***Hämeenkylän kartano*** (1593 Tafwestkulla) sijaitsi vielä 1749 nykyisen Kakolanmäen pohjoisrinteellä. Nykyinen päärakennus kartanomäellä lienee Engelin suunnittelema ja on vuodelta 1820. (Fonseen 1749; Kepsu 2005: 167; rakennusrekisteri)



Hämeenkylän kartta 1691 (ote). Samuel Broterus

● ***Skrattbölen*** (1553 Skratteböle) keskiaikaisella kylätontilla on ollut 1500-luvulla kaksi taloa ilmeisesti Nybyn talon kohdalla. (Museovirasto 2005; Kepsu 2005: 167)

● ***Nyby*** (1700 Nybyssen) on Hämeenkylän kantataloja. Se sijaitsi 1691 kartanon mäellä (Vanhankyläntie 12), jossa oli tuolloin kolme taloa. 1749 talo oli jo siirtynyt pohjoisemmaksi entisen Skrattbölen paikalle. (Broterus 1691; Fonseen 1749; Kepsu 2005: 168-169)

● ***Nybyn päärakennuksen*** (1928/1930) on suunnitellut A. Koskinen. Keltaiseksi maalattu maatilan päärakennus poikkipäätyineen ilmentää kartanoromantiikkaa ja edustaa tyylilajiltaan 1920-luvun klassismia. Kaupunginmuseon luokitus A1. (Eskola 2002 s. 123)

● ***Nybyn navetta*** (1900, jatkettu 1923) Uudenkyläntie 1:n tontilla 20-45-6 on muutettu asuinrakennukseksi (1979). Tilalla on ollut 60 lehmää.

● ***Nybyn riihi*** (1828) Uudenkyläntie 1:n tontilla 20-45-6 on suojeltu asemakaavassa. Siitä on annettu seuraava asemakaavamääräys: ”Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historialliseesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.” Kaupunginmuseon luokitus A2.

● ***Nybyn luhtiaitta*** on 1800-luvulta.

Rakennuksista on tarkempi kuvaus jäljempänä Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa nro 22.



● ***Uudenkyläntie*** on osa Suurta Rantatietä, mahdollisesti tien vanhempi linjaus. Tiellä on noin 100 vuotta vanha kivisilta Jyyskärinojan kohdalla.

Uudenkyläntien kivisilta.
Valokuva Suojeluasian neuvottelukunnan pöytäkirjasta 18.12.2013.

Rakennettu ympäristö

Alueen kautta kulkee Vanhankyläntie – Uudenkyläntie, joka on Suuren rantatien mahdollisesti vanhempi Vanhankylän kautta kulkenut linjaus.

Kehä III rakennettiin yksiajorataisena 1963 – 65. Tien leventäminen kaksiajorataiseksi alkoi jo 1960-luvun lopulla ja tehtiin tämän kaava-alueen osalta 1980-luvulla. Tie on kantatietä 50 ja osa E18 -eurooppatietä Norjan Kristiansandista Oslon ja Tukholman kautta Pietariin.

Uudenkyläntien pohjoispuolella on Nybyn talo (1928, Uudenkyläntie 3), jossa on kaksi asuntoa. Samalla tontilla on luhtiaitta (1800-luvulta), kasvihuone ja neljä muuta talousrakennusta. Viereisellä tontilla (Uudenkyläntie 1) on omakotitalo (1979) ja riihi (1828). Kummallakin asuinrakennuksella on 360 k-m2:n asuinrakennusoikeus.

Edellisten pohjoispuolelle Uudenkylänkujalle on rakennettu pientaloja, jotka ovat pääosin 1980-luvulta.

Alueen eteläpuolella sijaitsee Hämeenkylän kartano, joka kuuluu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristökokonaisuuteen.

Sarkatie 1:n tontilla on Työtehoseuran oppilaitos,

Palvelut

Askistossa on lähipalveluina koulu, päiväkoti, kauppa, ravintola ja leipomo. Hämeenkylässä Ainontiellä on K-supermarket. Petikko-Varistossa on erikoiskaupan palveluja. Aluekeskus sijaitsee Myyrmäessä.

Virkistys

Kaava-alue rajoittuu yleiskaavan virkistys- ja luonnonsuojelualueisiin.

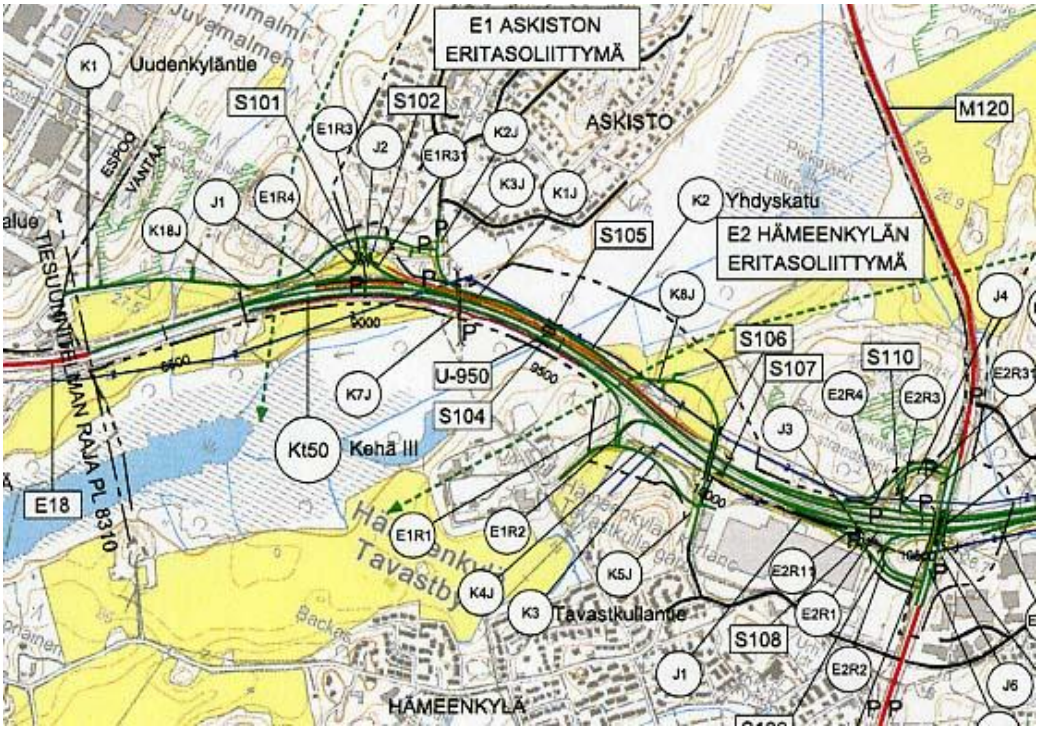
Liikenne

● ***Autoliikenne:*** Kehä III on kaksiajoratainen maantie ja eurooppatie E18 Oslosta Pietariin. Nykyliikenne Kehä III:lla on 51 000 ajon/vrk, Askistontien eteläpäässä 1800 ajon/vrk ja Uudenkyläntiellä 660 ajon/vrk (laskenta 26.2.2014) ja Martinkyläntiellä 8262 ajon/vrk (2013). Ennusteliikenne v. 2035 on Kehä III:lla 65 000 ajon/vrk ja Askistontiellä 2500 ajon/vrk, jos Kehä II ei ole rakennettu sekä Kehä III:lla 56 000 ajon/vrk ja Askistontiellä 2200 – 2400 ajon/vrk, jos Kehä II on rakennettu (Strafica 2014).

● ***Joukkoliikenne:*** Askistosta pääsee busseilla Helsinkiin ja Myyrmäkeen. Kehä III:lla kulkee busseja Helsingistä ja Lentoasemalta Espooseen. Martinkyläntiellä kulkee busseja Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Tikkurilaan.

● ***Kevyt liikenne:*** Askistontiellä ja Kehä III:lla on kevyen liikenteen raitit. Askistosta on kevyen liikenteen silta Kehä III:n yli Hämeenkylään ja toinen silta Nybynpellon lintutornille.

Kehä III:n välin Vanhakartano – Vantaankoski nykytilanteen ongelmia ovat liikenteen toimimattomuus erityisesti liittymiskaistojen kohdalla, liikenneturvallisuuden ongelmat ja meluhaitat.



Kehä III:n tiesuunnitelma, yleiskartta 23.10.2010.

— Maantie. — Katu. — Meluseinä. — Melukaide. S = suunniteltu silta. P = Linja-autopysäkki. ◄ ■ ■ ■ ►Maakunnallisesti merkittävä viheryhteystarve.

Tekninen huolto

Nykyisille tonteille (Uudenkyläntie 1 ja 3, Sarkatie 1) on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

Variston korttelissa 14204 lentomelutaso Lden on 50 – 55 dB, mikä edellyttää toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

Askiston korttelissa 20045 lentomelutaso Lden on alle 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä.
(Ilmailulaitos 2002, vuosien 2003 - 2025 verhokäyrä; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, § 57.)

Lentomelun huomioon ottaminen

Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	Lentomelu-vyöhyke L_{DEN} (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
m1 (ei uusia asuntoja)	>60	-	35
m2 (vain täydennys-rakentamista)	55...60	35	32
m3 (ääneneristävyys-vaatimuksia)	50...55	32	28
Meluntorjuntatarvealue	-	28	25

L_{DEN} = Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.
ΔL = Äänitasoero, ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, § 57.

● ***Tieliikennemelu***

Askiston korttelissa 20045 on yleiskaavan mukainen suppea täydennysrakentamisalue nykyisten omakotitalojen pohjoispuolella, jossa tieliikenteen melutaso on pääosin 55 – 65 dB (2012), mikä sallii asuntojen täydennysrakentamisen. Vuoden 2030 tilanteessa, kun Kehä III on parannettu ja meluesteet rakennettu, pihamelutaso jää alle 55 dB. Tilannetta, jossa Kehä III olisi parannettu, mutta meluesteet toteuttamatta, ei esiinny.



Tiemelutilanne 2012, päivällä. Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemelutilanne 2012, yöllä Vantaan ympäristökeskus 2012

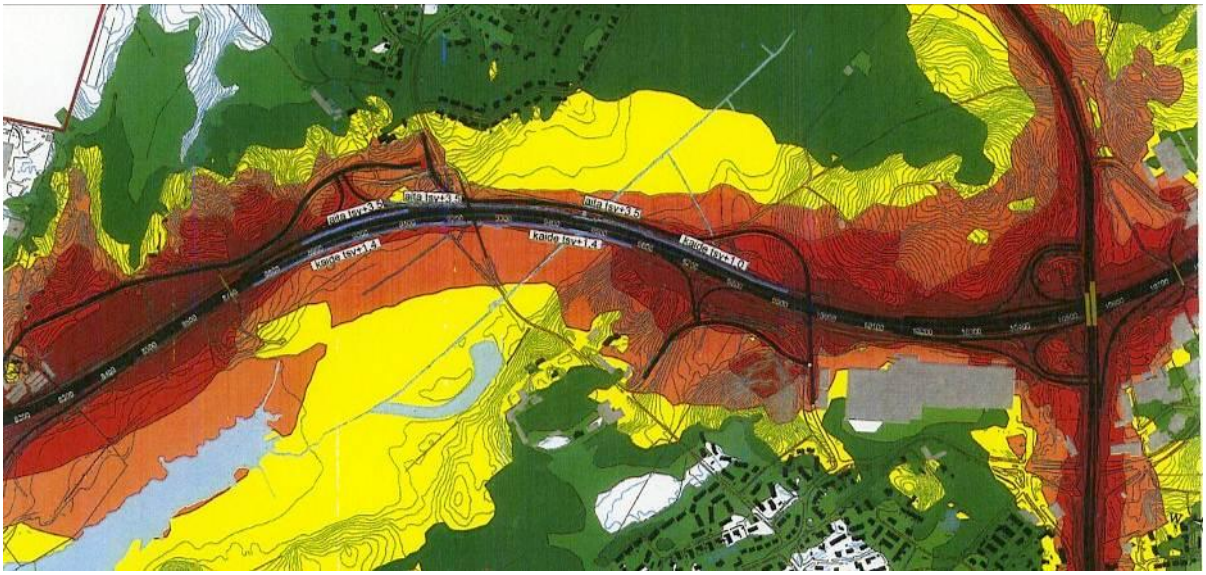
45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.



Tiemelutilanne v. 2009, päivällä.



Tiemelutilanne v. 2009, yöllä.



Tiemelutilanne v. 2030, Kehä III parannettu meluestein, päivällä.

45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. yli 70 dB.

Promethor Oy 27.12.2010



Tiemelutilanne v. 2030, Kehä III parannettu meluestein, yöllä.
45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. yli 70 dB. Promethor Oy 27.12.2010

Alle 55 dB tieliikennemelutaso ei tuota ääneneristävyysvaatimusta eikä erillinen meluselvitys ole tarpeen. Alle 65 dB tiemelualueella tarvittava ääneneristävyys-vaatimus saadaan rakennusjärjestyksessä esitetystä taulukosta eikä erillinen meluselvitys ole tarpeen. 55 – 65 dB tiemelualueella melulta suojattu piha-alue (alle 55 dB) saavutetaan rakennusten sijoittelulla.

Kaavassa lento- ja tiemelua vastaan annetaan ääneneristävyysvaatimus 35 dB, joka täyttää vaatimukset sisällä. Meluselvityksen (2010) perusteella talojen pohjoispuolelle jää alle 55 dB:n piha-alueet, kun talot on rakennettu. Talojen harjat määrätään Kehä III:n suuntaisiksi mikä myös alentaa melutasoa talojen pohjoispuolella. Tiesuunnitelmaa laadittaessa Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että meluntorjuntaratkaisu on riittävä.

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumis-tiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

- Tiealueet omistaa Suomen valtio.
- Tontin 14-204-11 (Sarkatie 1) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Sarkatie 1 / Työtehoseura ry.
- Kiinteistön 12-300-1 (katualuetta) omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Ainontie 1 – 5 / Keskinäinen eläkevakuutusyhtiö Ilmarinen.
- Kiinteistön 405-5-42 omistaa yksityiset.
- Kiinteistön 405-8-32 omistaa Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma.
- Tontin 20-45-6 (Uudenkyläntie 1) omistaa Bostads Ab Nyby Ladugård / yksityiset.
- Tontin 20-45-4 (Uudenkyläntie 3) omistaa yksityiset.
- Kiinteistön 405-2-21 (Uudenkyläntie 5) omistaa yksityinen.
- Pitkäjärven ja Pitkäjärvenniityn osalta alue on yhteistä aluetta.
- Muut alueet omistaa Vantaan kaupunki.

Suunnittelutilanne

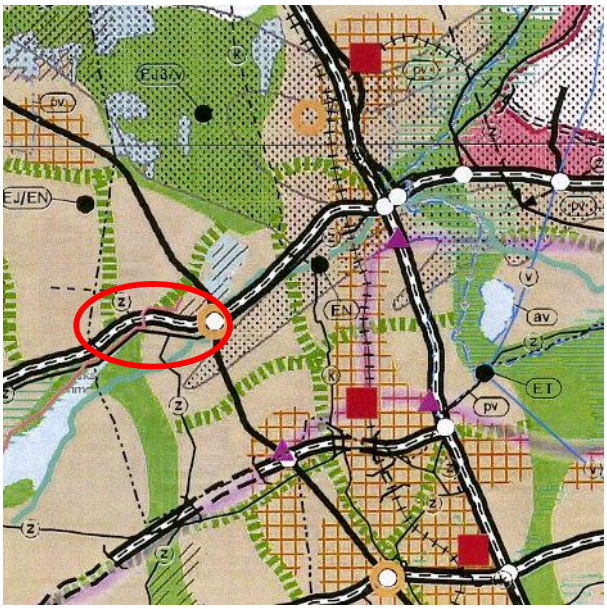
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen, asuntotuotannon edistäminen ja että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Kehä III on merkitty moottoriväyläksi. Alueelle on osoitettu sähkölinjoja ja viheryhteystarve sekä Kakolanmäelle arvokas geologinen muodostuma. Alue on Kehäkaupungin kehittämisvyöhykettä. Ympäristöministeriö 8.11.2006.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. Maakuntakaava ohjaa Uudenmaan tulevan kasvun nykyiseen rakenteeseen sitä tiivistäen ja täydentäen. Ympäristöministeriö 30.10.2014. – Asemakaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavan yhdistelmä.

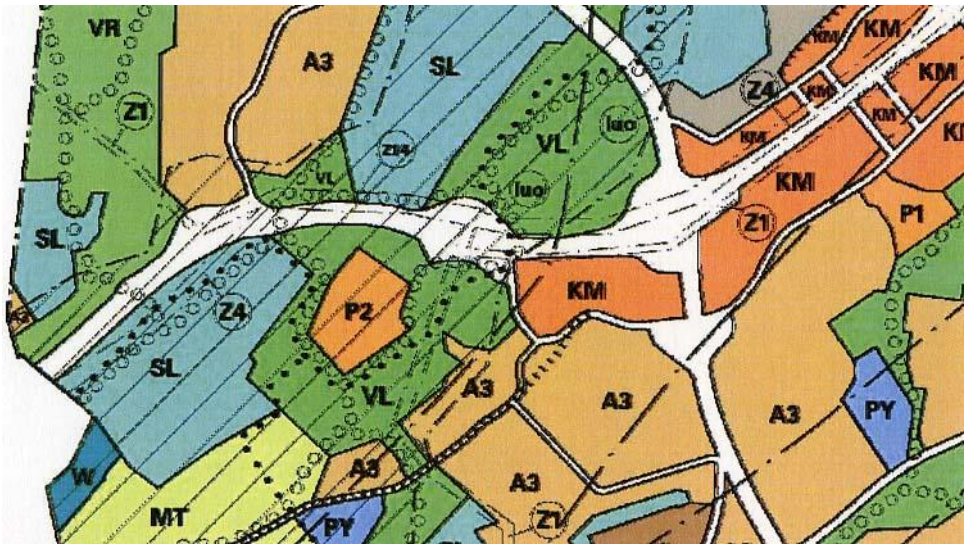
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- -(V)- Raakavesitunneli.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

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 alueelle on osoitettu tieliikenteen aluetta (LT), pientaloaluetta (A3), virkistysalueita (VL, VR) ja luonnonsuojelualuetta (SL). Kaava-alue on osa laajempaa maisemallisesti arvokasta aluetta. Virkistysalueille on esitetty ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueen kautta on osoitettu 110 ja 400 kV:n sähkölinjat. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Alueella on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (selostuksen kuva 8.9, s. 77). – Asemakaava on yleiskaavan mukainen.

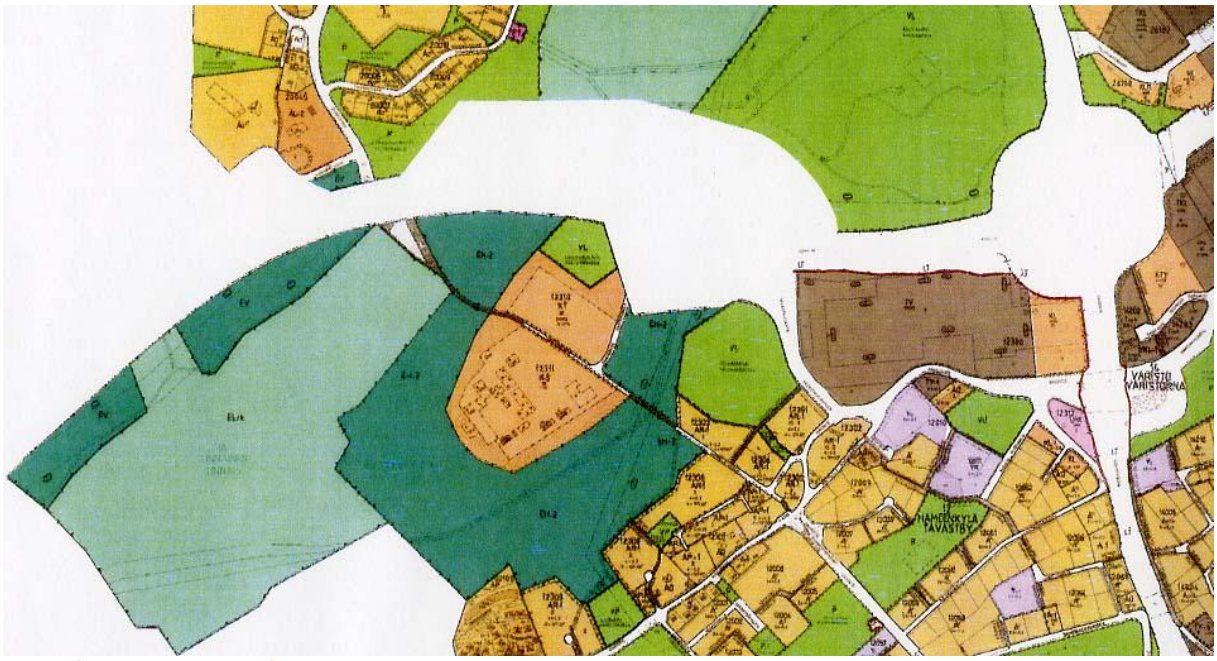


Ote Vantaan yleiskaavasta.

●**A3** Pientaloalue. ●**KM** Kaupallisten palvelujen alue. ●**P1** Palvelujen alue. ●**P2** Palvelujen alue. ●**PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. ●**SL** Luonnonsuojelualue. ●**VL** Lähivirkistysalue. ●**VR** Retkeily- ja ulkoilualue. ●**W** Vesialue. (**luo**)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. (**Z**)- Voimansiirtolinja; Z1 = 110 kV, Z1/4 = 110 ja 400 kV, Z4 = 400 kV. ○○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti. ●●●● Ohjeellinen ratsastusreitti. ▮▮▮▮Historiallinen tie. ／／／ Maisemallisesti arvokas alue. ── Alueen raja. – · – · – Osa-alueen raja.

Voimassa olevat asemakaavat

- ***120100 Tavastkulla*** (SM 22.1.1982), Hämeenkylässä Juusteninpuisto VL.
- ***200100 Askisto 1*** (SM 21.11.1979), tontti 20-45-4 (Uudenkyläntie 3) on omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialuetta AO11, jossa myymälä-, toimisto- ja liiketiloja saa rakentaa enintään 20 % rakennusoikeudesta. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 360 k-m2 ja suurin kerrosluku kaksi (II). Tontilla on myös kasvihuonerakennuksen (kh) ja talousrakennuksen (t) rakennusalat. Askistontie on katualuetta ja Pikkujärvenniitty on puistoa P.
- ***200300 Pikkujärvi-Pitkäjärvi*** (YM 30.4.1992) Pitkäjärven alue on luonnonsuojelualuetta, joka on osoitettu kaupungin käyttöön EL/k, jossa sallitaan vesihuoltoverkoston täydennysrakentaminen, sekä suojaviheraluetta EV. Kakolanmäki on lähivirkistysaluetta VL.
- ***260100 Petikko*** (SM 28.9.1973), Varistossa pala Kehä III:n tiealuetta.
- ***000385*** (YM 21.1.1985), Uudenkyläntien katualuetta ja suojaviheralue EV.
- ***000390*** (Kv 12.11.1984), Vanhankyläntien, Juustenintien ja Tavastkullantien katualueita.
- ***000994*** (YM 27.8.1992) tontti 20-45-6 (Uudenkyläntie 1) on asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-2, jolla liiketiloja saa sijoittaa vain ensimmäiseen kerrokseen. Asuinrakennuksen rakennusoikeus on 360 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku kaksi (II). Tontin eteläosaan on merkitty pysäköimisalue (p), jota ympäröi alueenosa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiivis reunavyöhyke. Askistontielle on liittymäkielto. Nybyn riihi on historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa ilman pakottavaa syytä; rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy.
- ***002074*** (Kv 23.8.2010) tontti 14-204-11 (Sarkatie 1) on teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta TKL, liiketiloja saa olla enintään 30 %. Suurin kerrosluku on kolme (III). Poikkeamisluvalla on sallittu koulutustiloja.
- ***002077*** (Kv 31.1.2011), Hämeenkylän tie- ja katualueita.



Ote ajantasa-asemakaavasta.
●● Asuinkortteleita. ● Liike- ja toimistokortteleita. ● Teollisuus- ja varastokortteleita. ● Yleisten rakennusten kortteleita. ● Virkistysalueita. ● Luonnonsuojelualueita. ● Erityisalueita.

Asemakaavaa, yleiskaavaa, ilmakuvia ja karttoja voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

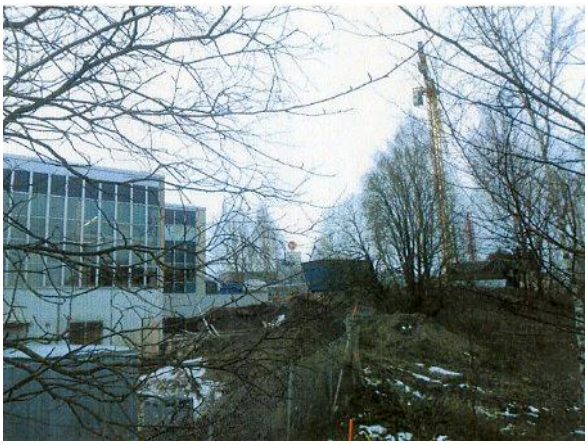
Asemakaava vastaa pääosin toteutunutta tilannetta. Uudenkyläntien eteläpuolella on bussin kääntöpaikka asemakaavan suojaviheralueella. Tontin 6 (Uudenkylätie 1) liike- tai toimistorakentaminen ja pysäköintialue eivät ole toteutuneet.

Rakennusjärjestys

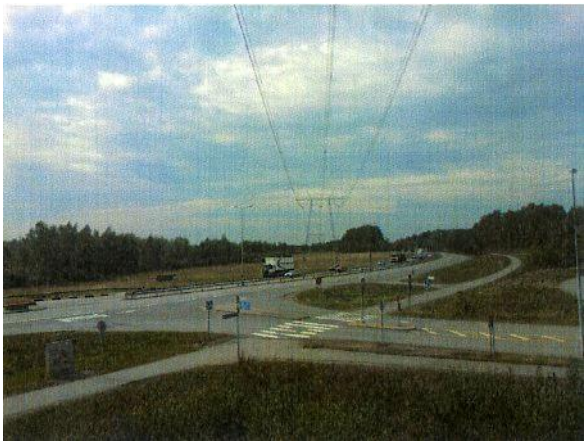
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

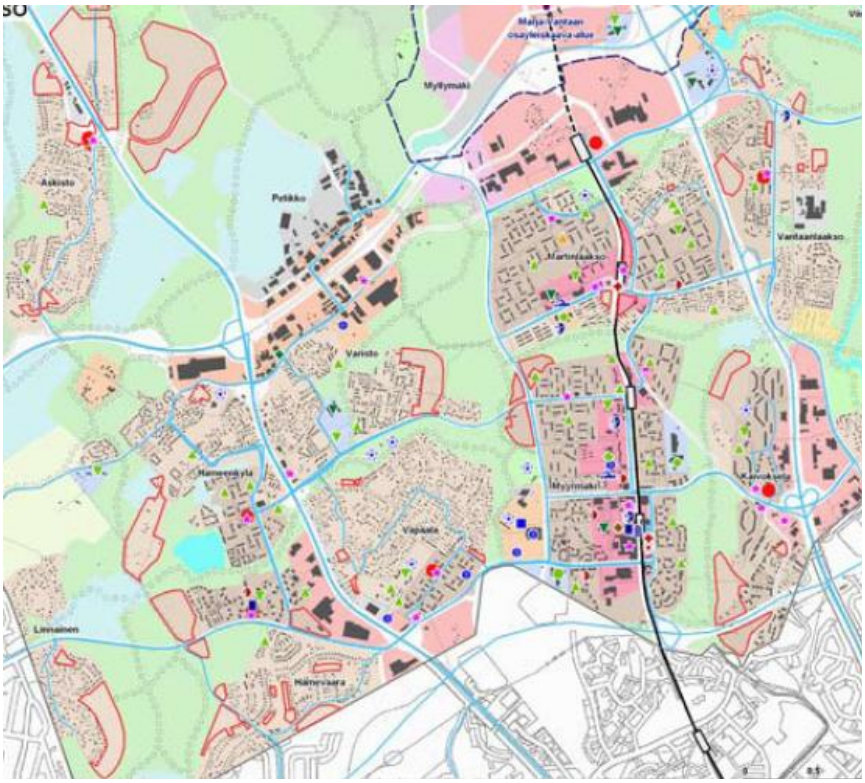
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.



Työtehoseuran tontti Kehä III:n suunnasta.
TKa 2014.



Askistontien risteys.
TKa 2013.



Lounais-Vantaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Asuntoalueen laajennus (asumisen osuus vaihtelee) tai mahdollinen täydennysrakentaminen.

Yleiskaavan selostus, kuva 8.4, s. 67.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

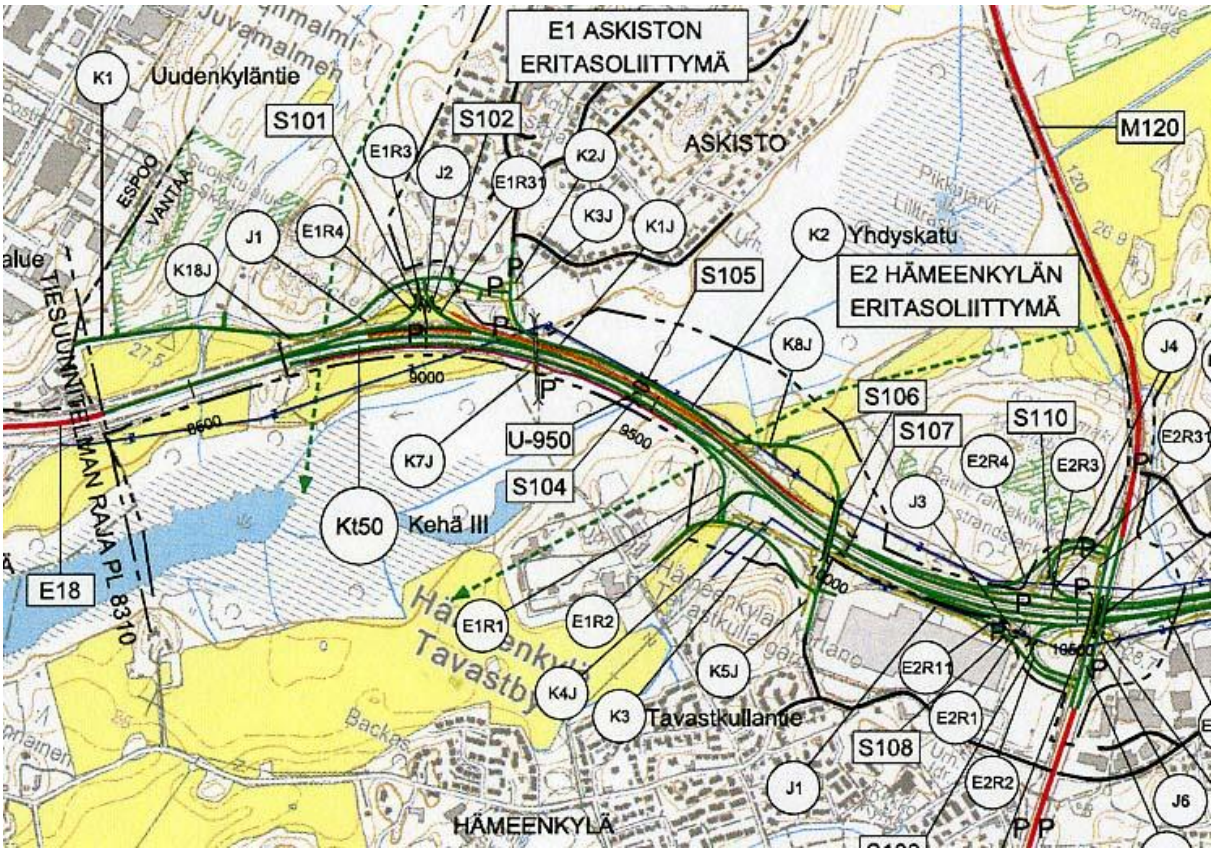
Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- ***Kepsu***, Saulo; Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. SKS 2005.
- ***Museovirasto***, rakennushistorian osasto / V.-P. Suhonen: Vantaan keskiaikaisten kylätonttien inventointi vuonna 2005.
- ***Museovirasto***, rakennushistorian osasto / V.-P. Suhonen; Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi vuonna 2007.
- ***Promethor Oy:*** Kantatie 50 (Kehä III) välillä Vanhakartano – Vantaankoski, tiesuunnitelman laatiminen, meluselvitys. Raportti PR-Y1488, 27.12.2010.
- ***Strafica Oy:*** Kehä II:n jatkeen vaikutusalueen liikenneverkkoselvitys, 2014.
- ***Uudenmaan ELY-keskus:*** Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Vanhakartano – Vantaankoski, Vantaa, tiesuunnitelma, 14.11.2011.
- ***Vantaan kaupunki ja Museovirasto:*** Rakennuskulttuuri Vantaalla – inventointi 1981. Vantaan kaupungin kuntasuunnitteluviraston julkaisu C 24:1981.
- ***Vantaan kaupunki,*** Amanda Eskola: Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979. Inventointiraportti. Vantaan kaupunki C 15:2002, Vantaan kaupunginmuseon julkaisuja nro 12, KSY 9/2002.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan yleiskaava - Yleiskaavan selostus 17.12.2007. Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu A7:2007.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan pienvesiselvitys. Yla 18.5.2009 § 101 tiedoksi, Kuja 26.5.2009 § 14 tiedoksi.
- ***Vantaan kaupunki,*** Amanda Eskola: Vantaan vanhojen rakennusten inventointi, 2014.
- ***Vantaan kaupunki,*** Sinikka Rantalainen: Luonnonsuojeluselvitys, YK0019
- ***Vantaan kaupunki,*** Vantaan luonnonsuojelualueet 2014. Vantaan ympäristökeskus.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Kehä III:n tiesuunnitelman yleiskartta (2010).

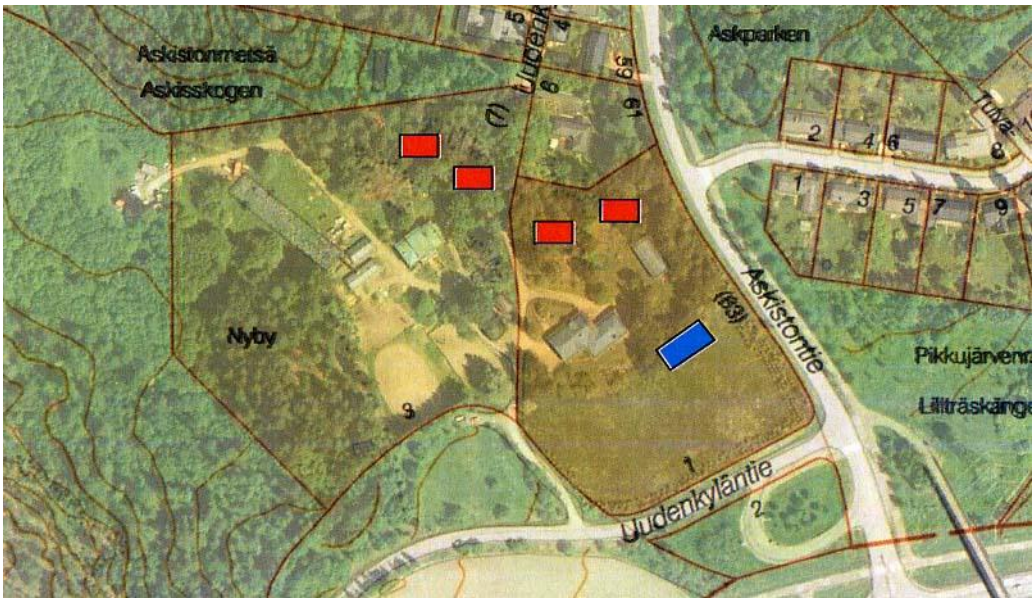
Kaavoitusaloitteet

Tielaitos laati vuonna 1999 Kehä III:n toimenpide- ja aluevaraussuunnitelman, jossa esitettiin yhdyskatu Hämeenkylästä Askistoon, silta Kehä III:n yli, liittymät Kehä III:lle ja meluntorjunta. Tiesuunnitelman laatiminen alkoi syksyllä 2009 ja valmistui joulukuussa 2010.

Vantaan kaupungin tekninen lautakunta 22.11.2000 § 17 käsitteli Lasse J. Evan kirjettä raskaiden ajoneuvojen pysäköinnistä Uudentuvantiellä. Kirjeessä todettiin raskaiden ajoneuvojen vaarantavan liikenneturvallisuutta ja parannusehdotuksena esitettiin raskaiden ajoneuvojen pysäköintialuetta Kehä III:n tuntumaan. Tekninen lautakunta antoi asian tutkittavaksi Kaupunkisuunnitteluyksikköön.

Yksityiset maanomistajat Fredrik Wikström, Bettina von Renteln, Benita Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Laurén, Pia Pitkänen, Fredrik Nyqvist ja Karl Nyqvist hakivat 17.4.2003 asemakaavamuutosta neljän omakotitontin lohkomiseksi kahdesta korttelin 20045 tontista 4 ja 6. Uusille tonteille haettiin rakennusoikeutta 4 x 200 k-m2 = 800 k-m2. Lisäksi haettiin tontin 6 (Uudenkyläntie 1) asuinrakennuksen kylmien tilojen muuttamista asuinkäyttöön yhteensä noin 150 k-m2 sekä meluvallin rakentamista tontille Kehä III:n melusuojaksi. Asemakaavan muutoshakemus nro 001496.

Kaupungin tavoitteena (2003) oli osoittaa Kehä III:n tiealueet ja muuttuvat katualueet sekä ratkaista Uudentuvantielle pysäköityjen raskaiden ajoneuvojen pysäköinti Uudenkyläntien ja Kehä III:n väliin. (Oas 11.3.2003)



Haetut rakennuspaikat (2013).
■ Haettu asuntorakentaminen. ■ Haettu liike- ja toimistorakentaminen.

Kaavamuutoshakemukset uusittiin maanomistuksen muutosten vuoksi, jolloin

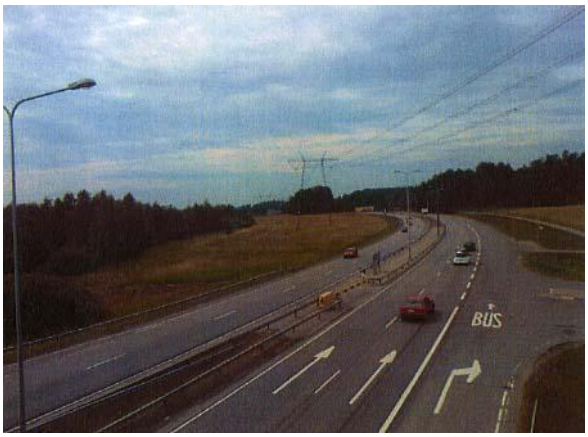
- Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen hakivat 31.12.2013 (saapunut 5.2.2014) asemakaavamuutosta omistamalleen tontille 20-45-4 (Uudenkyläntie 3) kahta uutta omakotitonttia (2 x 200 k-m2) varten ilman tonttijakoa.

- Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa haki 31.12.2013 (saapunut 5.2.2014) asemakaavamuutosta omistamalleen tontille 20-45-6 (Uudenkyläntie 1) kahta uutta omakotitonttia (2 x 200 k-m2) ja yhtä toimitila-tonttia (500 k-m2) varten ilman tonttijakoa. (21.11.2014 nykyisen talon laajennukseksi on tarkistettu 100 k-m2.)

Uusitut hakemukset liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 2.1.2014.

● Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 11.3.2003, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin 22.4.2003 mennessä.
● ***Asemakaavoituksen alkamisesta*** ja keskustelutilaisuudesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 16.3.2003 sekä tavallisella kirjeellä hakijoille, kaava-alueen maanomistajille, naapureille, Askiston koululle ja viranomaisille.
● ***Kaavoituksen vireillä olosta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa, viimeksi Vantaan asukaslehdissä 15. – 16.3.2013 ja 15.3.2014.
● ***Keskustelutilaisuus kaavan lähtökohdista*** järjestettiin 1.4.2003 klo 18 – 20 Askiston koululla, Uudentuvantie 5.
● ***Asemakaavasuunnittelija*** oli tavattavissa myös puhelimitse.
● ***Osallisia*** (2003) olivat kaavamuutoksen hakijat, alueen ja viereisten alueiden maanomistajat, vuokralaiset, asukkaat, yritykset ja työntekijät, kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Uuden-tuvankujan ja Tulvaniityntien varren asukkaat, Askiston koulu, kuntalaiset, kaupungin ja valtion viranomaiset, Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Tiehallinto, Museovirasto, YTV, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj ja Elisa Networks Oy.



Kehä III:n liittymä Askistoon.


Uudenkylänkujan eteläpää. TKa 2013.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Asukastilaisuus Askiston koululla, 1.4.2003 klo 18.00 - 20.00:

Läsnä oli noin 50 henkilöä. Keskustelu painottui liikenteen melun häiriöiden ehkäisyyn meluvallilla tai meluaidalla. Keskusteltiin myös Kehä III:n parannussuunnitelmista ja esitetyistä vaihtoehdoista. Todettiin, että asia vaatisi yleiskaavatason kokousta ja liikennesuunnittelijoiden läsnäoloa. Luonnonsuojeluasiat ja puistoalueiden suunnitteluun tulisi kiinnittää myös huomiota. Seudullinen ulkoilureitti kulkee etelä - pohjoissuuntaisesti alueen länsipuolella. Liikenteestä esitettiin kysymyksiä mm. Kehä II:n ylityspaikkojen sijainnista. Kokouksessa kannatettiin Uudenkyläntien linjausvaihtoehtoa R 2, jolloin liikenne siirtyisi pois kapealta tieltä ja kauemmaksi. Raskaan liikenteen pysäköinnistä Kehä III:n varteen keskusteltiin runsaasti. Esitettiin mielipiteitä puolesta ja vastaan. Mielipiteet jakautuivat melko jyrkästi kahteen eriävään mielipiteeseen. Uusien omakotitonttien kaavoittamisesta keskusteltiin jonkin verran ja kiinnitettiin lähinnä huomiota tonteille järjestettäviin ajoyhteyksiin.

► *Kehä III:n tiesuunnitelma sisältää meluesteet. Kehä III:n tiesuunniltelmasta on järjestetty erillinen asukastilaisuus 12.1.2010. Kaava sisältää raskaan liikenteen pysäköintialueen Kehä III:n ja Askistontien väliin voimajohtoalueelle.*

2. Päivi Karvonen, 2.4.2003:

Muistutuksena haluan Uudenkylänkuja 5:n asukkaiden puolesta esittää, että meidän mielestämme uusien tonttien liittymää ei tule ohjata pohjoiseen Uudenkylänkujalle. Kuja ei rakenteensa ja kokonsa puolesta kestä lisäliikennettä, siis vastustamme liittymää Uudenkylänkujalle. Toinen asia on se, että tonteille (erityisesti Uudenkyläntie 3:n tonteille) kannattanee katsoa parempi paikka, jos ne katsotaan yleensä tarpeelliseksi: viitteellinen, kokouksessa esitetty sijainti on mielestämme mahdollisimman huono jo ihan rakennusteknisesti - kalliopohja, jonka koloissa suoalue. Lisäksi kapean puiston toiselle reunalle sijoitettuna ne muuttaisivat ympäristöä ja maisemaa ratkaisevasti. Luontevinta olisi sijoittaa tontit lähemmäksi Uudenkyläntien puolta, jolloin sinne saisi parhaiten tonttiliittymätkin. Miten muuten noiden tonttien kaavoitus tulee nyt etenemään? Onko meillä mahdollista saada vielä tietoa siitä, miten asiat aiotaan ratkaista? Mekin olemme kiinnostuneita Kehä III:n ja rinnakkaistien suunnitelmista melusuojineen. eli toivottavasti saatte järjestettyä sellaisen tilaisuuden, jossa käsitellään Askiston liikenneyhteyksiä ja -suunnitelmia kokonaisuudessaan.
Myös Heikki Karvonen, Elisa Ranta ja Taisto Ranta vastustavat tonttiliittymiä Uudenkylänkujalle.

► *Uudenkylänkuja on yleiselle liikenteelle tarkoitettu katu ja sen mitoitus on tavanomainen. Voimassa oleva asemakaava sallii tonttiliittymän. Uudenkylänkujan päähän tulevat uudet tontit liittyvät nykyiseen kaupunkirakenteeseen ja sijaitsevat kauempana Kehä III:n tiemelusta.*

3. **Museovirasto**, 3.4.2003:
Museovirastolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

► *Museovirasto on inventoinut alueelta keskiaikaisen kylätontin (2005) ja keskiaikaisen tien (2007), jotka merkitään asemakaavaan.*

4. **Raimo Tulonen**, 3.4.2003:
Kuten moni asukastilaisuudessa 1.4.2003 oli samaa mieltä en ymmärrä mitä ideaa on kunnalla rakentaa rekka-parkkialuetta pientaloalueelle, ei niitä muuallakaan ole. Rekkojen parkkeeraus kuriin kielloilla ja sakottamalla! Vaikka alue rakennettaisiinkin niin ongelma ei muuttuisi miksikään, edelleen kuskit ajaisivat kotiovelle. Sen sijaan liikenne- ja meluaita-asiat varmasti ovat suurinta osaa Askistolaisia rasittavia asioita. Jos nyt kaavassa on 4 uutta tonttia varten meluvallin pätkäniin kyllä se pitää nyt myös suunnitella kehän varteen koko alueelle mistä on valitettu jo yli 20 vuotta. Uskon epäilyistä huolimatta, että maapohja kestäisi maavallinkin, joka ympäristön kannalta olisi maisemaan parhaiten sopiva. Toinen polttava ongelma on liikenneongelma, nyt kun kääntyminen lännestä Kehää tultaessa on Askistoon kielletty on liikenne Uudenkyläntieltä Juvanmalmin liittymästä kasvanut valtavasti. Kyseinen tie on niin kapea, että kaksi pakettiautoa tuskin mahtuu vastaan tulemaan kuorma-autoista puhumattakaan. Talvella aurauksen myötä tie kapenee entisestään Tiellä on jo useita läheltä piti kolaritilanteita ollut ja tulee varmasti kolareita. Vähintä mitä voisi tehdä olisi että Uudenkyläntietä välillä Askisto Juvanmalmi levennettäisiin jos eritasoliittymän toteutuminen Askistoon kestää kauan. Onhan tilanne kehän liittymän suhteen nyt huomattavasti parempi kuin silloin kun syöksyttiin nelikaistaiselle tielle henkeämme uhmaten molempiin suuntiin, siitäkin olimme yli 20 vuotta taisteltu ja useita adresseja lähetetty. Vaatii marttyyrin ennen kuin jotain alkoi tapahtua, ilmeisesti pitää Uudenkyläntiellä tulla ruumis ennen kuin asialle tehdään mitään.

► *Rekkaparkkeja on Vantaalla muuallakin. Kehä III:n tiesuunnitelma sisältää meluaidat ja Uudenkyläntien parantamisen, mutta ei meluvallia.*

5. **Pirkko Strömberg**, 3.4.2003:
Viitaten 1.4. Askistossa olleeseen kokouksen esitän seuraavia mielipiteitäni. Kehä III:n varteen ei tarvita rekkojen ym. raskaskoneliikenteen parkkipaikkaa, sillä se tulisi sen verran syrjässä asutuksesta. Rahan haaskausta! En usko, että ajajat uskaltavat jättää autojaan sinne vartioimatta. Sitä paitsi ne pari suurta autoa, jotka minä olen nähnyt Uudentuvantiellä silloin tällöin parkkeerattuna ovat iltaisin sakkopaikalla. Uskon, että he ottavat riskin vastedeskin. Tärkeänä pidän meluvallin rakentamista Kehä III:lla koko Askiston pituudelta, sillä liikenteen melu on jatkuva. Talomme on Uudentuvankujalla ja melu kuuluu meille asti. Miten se sitten rasittaakaan lähempänä olevia asukkaita. Kokouksessa mainittu virkistysalue Vihdintien ja Kehä III:n välissä on suurelta osin vesijättömaata ja metsäosuus kallioineen on käärmeitä tulvillaan. Siellä ei Askistolainen pysty virkistäytymään, vaikka olisi liikenteen melulta korvatulpat korvissa. Jään odottamaan toimenpiteitänne.

► *Kaava sisältää rekkaparkin. Kehä III:n tiesuunnitelma sisältää meluesteet.*

6. **Hannu Rantala**, **Erja Rantala**, 7.4.2003:
Me vastustamme raskaiden ajoneuvojen pysäköintialueen rakentamista yleensäkin koko Askiston puoleiselle Kehä III.n alueelle. Sillä se tulee lisäämään entisestään melua ja pakokaasupäästöjä ainakin alueen lähiasutukselle (kaikki tietää sen, että yleensä tyhjäkäyntikielto ei koske raskasta liikennettä ainakaan käytännössä). Eikä tämä ratkaisu estä vanhan pysäköintikäytännön jatkumista Askiston koulun ympäristössä. Halvempi vaihtoehto on pysäköintikielto alueelle ja valvonnan tehostaminen. Parempi vaihtoehto on rakentaa pysäköintialue Hämeenkylän eteläisemmälle puolelle. Samoin alueelle kaavoitetut tontit asuinkäyttöön ei ole mielestämme järkevät toteuttaa. Sekä uusien tonttien meluhaittoja estämään suunniteltu meluvalli auttaa ehkä hiukan uusien tonttien ongelmaa, mutta tuskin tarpeeksi. Ainakin on totta että se ei millään tavalla helpota meidän 23 vuoden meluongelmaa, joka jatkuu edelleen. Lisäksi vaadimme pikaista ratkaisua ensisijaisesti Kehä III:n meluongelmiin eli Tulvaniityn alueen asukkaiden mukavuutta ajatellen. Sen sijaan liikennejärjestelyt kehätien liittymää ajatellen ovat mielestämme kohtuulliset, sillä nykyiset järjestelyt ainakin estävät turhan liikenteen ja läpikulkuajamisen alueellamme.

► *Kaava sisältää rekkaparkin. Kehä III:n tiesuunnitelma sisältää meluesteet.*

7. **Bettina von Renteln**, puhelu 8.4.2003:
Hakemuksen mukaiset uudet tontit voisi muodostaa siten, että kulku toiselle tontille olisi Uudenkylänkujan kautta ja toiselle tontille samaa kautta, kuin kantatilan rakennuksille kuljetaan. Ne voisivat sijaita siten, että toinen olisi metsätien varrella ja toinen polun pohjoispuolella. Meluvalli tulee naapurin puolelle, joten siihen ei ole kommentoitavaa.

► *Uusien tonttien liittymät saadaan Uudenkylänkujalle ja Askistontielle.*

8. **Eero Mannermaa**, Uudenkyläntie 1, puhelu 8.4.2003:
Hakemuksessa on edelleen kaksi tonttia. Maastoissa olevan kalliomuodostelman vuoksi tulee tonttien sijaintia tutkia vielä siten, että kallio voitaisiin säilyttää ja että rakennukset sijoittuisivat mastoon hyvin. Kulkuyhteydet voisivat olla joko kallion ylä- tai alapuolelta.

► *Toinen uusi tonttiliittymä tulee Askistontielle, toinen kallion vuoksi ajorasitteena toisen tontin kautta Uudenkylänkujalle.*

9. **Mira Huovilainen**, puhelu 8.4.2003:
Uusien muodostettavien tonttien osalta ehdotus olisi, että toiselle kulkuyhteys järjestettäisiin Askistontien kautta ja toiselle Uudenkylänkujan kautta. Tiepiirin laatimat ehdotukset voivat olla meluvallin rakentamisen pohjana sekä pysäköintialuetta suunniteltaessa.

► *Kolmen uuden tontin liittymä tulee Uudenkylänkujalle, yhden Askistontielle. Tiesuunnitelman laatija on nykyinen Uudenmaan ELY-keskus.*

10. **Kirsi Pakarinen**, puhelu 8.4.2003:
Tontteja ei haluta enempää ympäristöön. Kulku ei saisi olla Uudenkylänkujan kautta läheltä naapuria eikä kirvesvarsitonttina läheltä naapuria. Kulku pitäisi olla Askistontieltä, kuten on edellisilläkin tilasta erotetuilla tonteilla. Nykyinen raja on epäselvä olemassa olevan vajan kannalta. Sopimus vajan käytöstä on tehty suullisesti edellisen omistajan kanssa ja nyt uuden omistajan kanssa tilanne on epäselvä. Asia ei ole varsinaisesti kaavaan kuuluva.

► *Uudet tontit sijoittuvat yleiskaavan pientaloalueelle ja voimassa olevan asemakaavan korttelialueelle. Jo voimassa oleva asemakaava sallii tontti-*

liittymät Uudenkylänkujalle. Vain yhden tontin liittymä voidaan kallion vuoksi järjestää Askistontieltä. Kiinteistöjen rajat ilmenevät internetistä kartta.vantaa.fi.

11. Mikko Tamminen, 14.4.2003:

Tilaisuudessa kävi selkeästi ilmi, että kaava-alueen merkittävin tekijä asukkaiden kannalta on Kehä III:n liikennealueen melusuojaus ja tämän aikataulu. Asia liittyy Kehä III:n parantamisen yhteydessä suunniteltuun eritasoliittymään ja siitä suunniteltuun rinnakkaistien ramppiin. Mielipiteenäni esitän seuraavaa: Kaavaan otetaan mukaan esitetyn suunnitelman mukainen ylikulkusilta ja tiejärjestely sekä suunnitelmaan merkitty meluaita. Ehdotuksesta poistetaan raskaiden kulkuneuvojen pysäköintiin varattu alue, koska on epätarkoituksenmukaista järjestää raskaiden ajoneuvojen pysäköintitilaa asemakaavalla pientaloalueille. Mahdollinen pysäköinti tulisi järjestää tilapäisin toimenpideluvin mieluiten yleiskaavassa tai asemakaavassa teollisuus- ja varastorakentamiseen varatulle alueelle. Esimerkiksi kaupungin omistamia teollisuustontteja Voutilassa voitaisiin pitää pysäköintialueina ennen niiden luovuttamista varsinaiseen rakentamiseen. Kaupungin maavaranto on tällä hetkellä varsin hyvä em. tarkoitukseen. Asuntoalueilla raskaiden ajoneuvojen pysäköintiä tulisi tarpeen mukaan rajoittaa liikennemerkein. Yksityisessä omistuksessa olevalle maalle suunniteltu meluvalli on käsitykseni mukaan tarpeettoman massiivinen, koska se mahdollistaa vain muutaman pientalon rakentamisen melualueelle ja sen suojaava vaikutus pääosalle alueen asukkaista on olematon. Melusuojaus voidaan tehokkaammin järjestää kehätien viereen rakennettavalla meluaidalla tai osittaisella meluvallilla. Tärkein asia on saada asemakaavaan mukaan melusuojaus koko alueelle ja toiseksi asemakaavaan tieyhteys Kehä III:n yli Hämeenkylään. Mikäli Kehä III:n tiesuunnitelmat myöhemmin muuttuvat eivät ne voi vaikuttaa kaavatyöhön tällä hetkellä vaan ne tule myöhemmin huomioida asemakaavaa muuttamalla.

► *Kehä III:n tiesuunnitelma sisältää tien viereen meluesteet, jotka toteutetaan tien parantamisen yhteydessä. Meluvalli ei suojaisi pihoja, koska maasto nousee, joten sitä ei toteuteta. Kaupungin rakennusjärjestys sallii kuorma-auton pysäköinnin pientalotonteilla.*

12. Tero Suominen, puhelu 25.3.2013:

Miksi Uudenkyläntie 9 – 15 tonteille ei saa rakentaa? Kuitenkin verotetaan. Kunnallistekniikka on 500 metrin päässä.

► *Vesihuollon rakentaminen Uudenkyläntie 9, 11, 15, 21, 23, 27 kiinteistöille maksaisi 350 000 € (arvio 2013), joten aluetta ei asemakaavoiteta tässä yhteydessä.*

● Kehä III:n tiesuunnitelman nähtävillä olo

● ***Kehä III:n tiesuunnitelman yleisötilaisuus*** pidettiin 12.1.2010 klo 18.00 – 20.00 Martinlaakson koululla, Martinlaaksonpolku 4. Tilaisuudesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 9.1.2010.
● ***Kehä III:n tiesuunnitelma*** on ollut nähtävillä maantielain 27 §:n mukaisesti 14.11. – 14.12.2011 Kuntatekniikan keskuksessa, Kielotie 13.

● Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan

● ***Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 2.1.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin 12.2.2014 mennessä.
● ***Asemakaavoituksesta ja yleisötilaisuudesta*** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10. – 11.1.2014 sekä kirjeellä hakijoille, maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Vantaan Sanomat uutisoi kaavoituksen ja yleisötilaisuuden 3.1.2014 (www.vantaansanomat.fi).
● ***Kaavoituksen vireillä olosta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa, viimeksi Vantaan asukaslehdessä 15. – 16.3.2013 ja 15.3.2014.
● ***Asemakaavaluonnos*** oli nähtävillä 13.1. – 12.2.2014 MRL 62 §:n mukaisesti maankäyttötoimen asiakaspalvelussa Kielotie 28, Myyrmäen yhteispalvelupisteessä Kilterinraitti 6 ja internetissä www.vantaa.fi/kaavoitus_ja_maankaytto.
● ***Yleisötilaisuus asemakaavaluonnoksesta*** pidettiin 15.1.2014 klo 18.30 Askiston koululla, Uudentuvantie 5.
● ***Aluearkkitehti*** oli tavattavissa myös puhelimitse.
● ***Osallisia*** olivat hakijat, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Espoon kaupunki, Vantaan Energia Oy, Elsa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

13. **Yleisötilaisuus** Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30 - 20.30:
Läsnä oli 35 allekirjoittanutta. Aluearkkitehdin muistio:
● Askistontien / Kehä III:n liittymä voisi olla sen tyyppinen kuin Juvanmalmilla. Askistosta tulee tehdä täydellinen liittymä nykyisen liittymän kohdalle, ei kiertoteitä.
● Kuinka paljon lähemmäksi Tulvaniityntien asuintaloja sähkötolppa siirtyy? Säteilyturvakeskuksen mukaan suojaetäisyys olisi 400 kV linjalle 100 metriä, mm. leukemian vuoksi. Sähkötolppa ei saa tulla lähemmäksi.
● Uudenkyläntien varren tonteille pitäisi saada kunnallistekniikka Espoosta ja rakentamista. Pitäisi liittyä Espooseen.
● Miksi meluesteitä ei rakenneta jo nyt? Ne tarvittaisiin jo nyt!
● Mutta tontit rakennetaan jo nyt.
● Kaupunki haluaa vain rahaa.
● KTY-tontille ei romuliikettä vaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa.

► *Kehä III:n liittymää ei voida sijoittaa Pitkäjärven luonnonsuojelualueelle. Sähkötolppa siirtyy noin 83 metriä pohjoiseen. Valtio rakentaa meluesteet vasta tien parantamisen yhteydessä. Askiston KTY-tontti jätetään kaavoittamatta.*

14. **Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL**, 7.2.2014:
HSL palvelee näitä alueita sekä Vantaan sisäisillä bussilinjoilla että seutulinjoilla. Vihdintietä, Martinkyläntietä ja Kehä III:a pitkin kulkevat linjat tarjoavat alueelta hyvät yhteydet Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin ja seutulinjat tarjoavat vaihdottoman yhteyden Helsingin keskustaan. Askiston asuinaluetta palvellaan sekä Vantaan sisäisellä linjalla että seutulinjoilla.
Kun Kehärata valmistuu vuonna 2015, Vantaan kaupungin joukkoliikennelinjasto uudistuu. Uusi linjasto säilyttää alueiden nykyiset joukkoliikenneyhteydet Vantaan kaupungin aluekeskuksiin ja Helsinkiin.

Askistontien ja Uudenkyläntien risteyksen vieressä sijaitsee linja-autojen kääntöpaikka sosiaalitiloineen ja samalla paikka toimii Askistoa palvelevien linjojen päätepysäkkinä. Kääntöpaikan rooli ei muutu Vantaan uudessa linjasto-suunnitelmassakaan. Tulevaisuudessakin sieltä lähtevät Vantaan sisäinen bussilinja Myyrmäkeen sekä tiheästi liikennöitävä pitkä seutulinja Helsinkiin. Tästä johtuen HSL pitää tärkeänä, että linja-autojen kääntöpaikka ja siihen liittyvä sosiaalitila säilytetään uudessa kaavassa. ---

[Loppuosa koskee kaavaa 200500.]

► *Kun tässä asemakaavassa osoitettava Askistontien silta Kehä III:n yli on rakennettu, niin bussit ajavat Helsingistä ja Myyrmäestä Hämeenkylästä suoraan Askistontielle ja edelleen Askiston pohjoisosaan, jossa on jo kääntö-paikka. Siitä bussit voivat jatkaa joko Friimetsän tulevalle asuntoalueelle tai Koivurinteelle. Siksi kääntöpaikkaa ei enää tarvita Askistontien ja Uudenkyläntien risteyksessä. Vaikka tarvittaisiin, niin LP-aluetta voi käyttää kääntöpaikkana. Näin myös siihen asti, kunnes Askistontien silta on valmistunut.*

15. **Museovirasto**, 30.1.2014:

Asemakaavalla on tarkoitus toteuttaa Kehä III:n tiesuunnitelmaa ja mahdollistaa neljän uuden omakotitalon sekä liike- ja toimistorakennuksen toteuttaminen Askistoon. Tavoitteena on myös osoittaa Varistoon teollisuus-, varasto- ja toimistorakennus. Lisäksi asemakaavoitetaan Kehä III:een liittyviä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita Askistossa ja Hämeenkylässä.

Asemakaava-alue nro 200400 sijaitsee Vantaan kaupungissa alueella, jossa tiedetään sijainneen asutusta viimeistään 1200-luvulta lähtien. Kaava-alueelta tunnetaan tällä hetkellä viisi muinaismuistolain tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä.

● Historiallisen ajan kylänpaikka ***Tavastby (Hämeenkylä) Skobbars*** 1000001752
● Historiallisen ajan kylänpaikka ***Tavastby (Hämeenkylä) Greisas*** 1000001753
● Historiallisen ajan kylänpaikka ***Tavastby (Hämeenkylä) Jussas ja Labbas*** 1000001754
● Historiallisen ajan kylänpaikka ***Tavastby (Hämeenkylä***) 1000001756
● Historialliseen aikaan ajoittuva kalkkilouhos alue ***Helsinginmäen louhokset*** 1000001632

Edellä olevat kohteet on inventoitu vuosina 2002 ja 2005, mutta niiden tämän hetkisestä kunnosta ei ole tietoa. Koska muinaisjäännökset tulee merkitä asemakaavaan niiden todellista laajuutta vastaavalla aluerajauksella, on kohteiden nykytilanne ja –laajuus tarkastettava ennen kuin Museovirasto voi ottaa tarkemmin kantaa kaavaluonnokseen. Koska asemakaavan suunnittelu-alueella on ollut pitkään jatkunutta intensiivistä asutusta ja muinaisjäännösten löytymispotentiaali on suuri, on samalla syytä tehdä täydennysinventointi muuttuvan maankäytön alueilla. Mikäli muinaisjäännöskohteita löydetään vasta, kun kaavaa ryhdytään toteuttamaan saattavat kustannukset kohota huomatta-van korkeiksi. Muinaismuistolain 15 § mukaan maankäytön hankkeissa hankkeen toteuttaja kustantaa muinaisjäännöksen tutkimisesta aiheutuvat kustannukset.

Inventoinnissa tulee noudattaa Museoviraston verkkosivuilla olevia Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_perinto/laatuohjeet

Luettelo maamme arkeologisia tutkimuksia suorittavista toimijoista on saatavissa Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon antaa Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Vantaan kaupunginmuseo.

16. Museovirasto, 10.2.2014:

Museovirasto on lausunut kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.1.2014.

Aiemmin lausunnossa ilmoitettujen muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamien muinaisjäännösten sijaintitiedot kuitenkin korjataan seuraavassa. Muinaisjäännöksen kohderekisterinumeron ja lyhyen kohdekuvauksen perässä suluissa olevat keskikoordinaatit on ilmoitettu ETRS-TM35FIN tasokoordinaatistossa.

- **Mj. rek. nro 1000001759** Tavastby (Hämeenkylä) Skrattböle, historiallisen ajan kylänpaikka.(P: 6684146 I: 377029)
- **Mj. rek. nro 1000010763** Tavastby (Hämeenkylä), Skrattböle, historiallisen ajan tielinja (P: 6684045 I: 376971)
- **Mj. rek. nro 1000001755** Tavastby (Hämeenkylä) Gållas, historiallisen ajan kylänpaikka (P: 6683592 I: 377910)
- **Mj. rek. nro 1000001633** Juusteninpuiston louhos, historialliseen aikaan ajoittuva kalkkilouhos (P: 6683891 I: 377651)
- **Mj. rek. nro 1000001632** Helsinginmäen louhokset, historialliseen aikaan ajoittuvat kalkkilouhokset (P: 6683708 I: 377889)
- **Mj. rek. nro 1000001757** Tavastby (Hämeenkylä) Böle, historiallisen ajan kylänpaikka (P: 6683842 I: 378441)

Tämän kommentin liitteenä on kartta kohteiden sijainnista ja niiden tämänhetkisistä rajauksista, mutta muinaisjäännösrekisterin paikkatiedot kaavaa varten ovat myös ladattavissa osoitteesta: http://www.nba.fi/fi/tietopalvelut/tietojarjestelmat/kympariston_tietojarjestelma/aineistojen_lataaminen

Edellä olevat kohteet on inventoitu vuosina 2002 ja 2005, mutta niiden tämänhetkisestä kunnosta ei ole tietoa. Koska muinaisjäännökset tulee merkitä asemakaavaan niiden todellista laajuutta vastaavalla aluerajauksella, on kohteiden nykytilanne ja -laajuus tarkastettava ennen kuin Museovirasto voi ottaa tarkemmin kantaa kaavaluonnokseen.

Koska asemakaavan suunnittelualueella on ollut pitkään jatkunutta intensiivistä asutusta ja muinaisjäännösten löytymispotentiaali on suuri, on samalla syytä tehdä täydennysinventointi muuttuvan maankäytön alueilla. Mikäli muinaisjäännöskohteita löydetään vasta, kun kaavaa ryhdytään toteuttamaan saattavat kustannukset kohota huomattavan korkeiksi. Muinaismuistolain 15 § mukaan maankäytön hankkeissa hankkeen toteuttaja kustantaa muinaisjäännöksen tutkimisesta aiheutuvat kustannukset.

Paikannetut muinaisjäännökset tulee merkitä asemakaavaan kohdemerkinnällä ja aluerajauksena. Aluerajaukseen tulee liittää juokseva numerointi, joka on yhteneväinen kaavaselostukseen liitettävän kohdeluettelon kanssa.

Kaavaluonnoksen määräyksiin verrattuna muinaisjäännöksiä koskeva kaavamääräys tulee muuttaa seuraavasti: *sm = Alueen osa, jolla sijaitsee 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 museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.*

Kaavaselostuksen kohdeluetteloon tulee liittää lyhyt selostus kustakin muinaisjäännöksestä ja luettelossa tulee myös mainita kunkin kohteen muinaisjäännösrekisterin tunnus. Selostuksessa on myös hyvä mainita, että mikäli kaavassa on muinaisjäännösalueelle osoitettu maankäyttöä, joka vaarantaa muinaisjäännöksen säilymisen, tulevat tästä aiheutuvat tutkimuskustannukset hankkeen toteuttajan kustannettavaksi.

Inventoinnissa tulee noudattaa Museoviraston verkkosivuilla olevia Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_perinto/laatuohjeet
Luettelo maamme arkeologisia tutkimuksia suorittavista toimijoista on saatavissa Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen
Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Vantaan kaupunginmuseo.

► *Tähän kaava-alueeseen sisältyy*
● *Mj. rek. nro 1000001759 Tavastby (Hämeenkylä) Skrattböle, historiallisen ajan kylänpaikka, joka merkitään kaavaan sm-merkinnällä (muinaismuisto). Lisäksi AO- ja KTY-kortteleihin 20045 annetaan kaavamääräys ” Alueella sijaitsee historiallisen ajan kylänpaikka (Skrattböle), jossa tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamista.”*
● *Mj. rek. nro 1000010763 Tavastby (Hämeenkylä), Skrattböle, historiallisen ajan tielinja, joka merkitään kaavaan sm ja st-merkinnöin (muinaismuisto, suojeltava tie).*
● *Mj. rek. nro 1000001632 Helsinginmäen louhokset, historialliseen aikaan ajoittuvat kalkkilouhokset (P: 6683708 I: 377889), rajaus osuu kaavaan.*
● *Mj. rek. nro 1000001756 Hämeenkylä Tavastby, historiallisen ajan kylänpaikka.*
● *Mj. rek. nro 1000010761 Tavastby (Hämeenkylä), Tavastbyn kartano – Tavastkulla tie.*
● *Mj. rek. nro 1000001757 Tavastby (Hämeenkylä) Böle, historiallisen ajan kylänpaikka (P: 6683842 I: 378441), Keskon varastorakennuksen kohdalla (vertaa Broteruksen kartta 1691), tuhoutunut, joten ei merkitä asemakaavaan.*

Tähän kaava-alueeseen ei sisälly
● *Mj. rek nro 1000001752, Tavastby (Hämeenkylä) Skobbars , historiallisen ajan kylänpaikka, Ainontie 46 – 48.*
● *Mj. rek nro 1000001753, Tavastby (Hämeenkylä) Greisas, historiallisen ajan kylänpaikka, Ainontie 27b.*
● *Mj. rek nro 1000001754, Tavastby (Hämeenkylä) Jussas ja Labbas, historiallisen ajan kylänpaikka, Ainontie 15 ja 19.*
● *Mj. rek. nro 1000001755 Tavastby (Hämeenkylä) Gållas, historiallisen ajan kylänpaikka (P: 6683592 I: 377910), K-supermarketin parkkipaikan kohdalla, Ainontie 1, tuhoutunut.*
● *Mj. rek. nro 1000001633 Juusteninpuiston louhos, historialliseen aikaan ajoittuva kalkkilouhos (P: 6683891 I: 377651), Juusteninpuistossa.*

17. Mikko ja Riitta Tamminen, 11.2.2014:
Toteamme, että 31.10.2011 kaavoittajalle toimittamamme kannanottoon liittyvät asiat ovat suurelta osalta edelleen ratkaisematta.
1. – 5. [Koskevat asemakaavamuutosta nro 002112.]
6. Yksittäisen liike- ja toimistotontin kaavoittamiselle eikä laajan paikoitusalueen kaavoittamiselle pientaloalueelle ei löydy mitään perusteita, kun useat liiketjut supistavat myymäläverkostoaan ja toimistoista on laajasti ylitarjontaa koko pääkaupunkiseudulla. Toimitilarakentamista tulee vahvistaa lähialueilla esim. Varistossa ja Petikossa alueiden kilpailukyvyn turvaamiseksi.
Käytännössä yksistään tiealueelta tulevan meluasian järjestäminen aiheuttanee kaupungille suuremmat kulut kuin mitä melualueelle suunniteltujen tonttien myynnistä saadaan tuloja. Etenkin korttelin 20008 tonttien 6, 7, 8 ja 9 kaavoittamisesta tulisi luopua, koska em. tonttien alueella melutaso ylitti jo v. 2005 tason

55 dB. Kaupungin asuntostrategia toteutuu varmimmin, mikäli kaavoituksen resursseja keskitetään Kivistöön ennen Kehäradan käyttöönottoa.

► *Liike- ja toimistotontti jätetään kaavoittamatta. Sen sijaan yleinen pysäköintialue on Askistossa tarpeen. Kehärata otetaan käyttöön jo 1.7.2015. Kaupungin tavoitteena on kaikkien alueiden tasapainoinen kehittäminen ja 65 pientalotontin kaavoittaminen vuosittain.*

18. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 12.2.2014:

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä on luvallinen paperin kierrätyspiste kaava-alueella osoitteessa Uudenkyläntie 2. HSY pyytää huomioimaan paperin kierrätyspisteen kaavassa.

Tiehankkeen aiheuttamat mahdolliset johtosiirrot tulee selvittää kaavoituksen ja jatkosuunnittelun osana, ja niiden suunnittelun alkuvaiheessa tulee olla yhteydessä HSY:n vesihuollon suunnitteluun.

► *Kierrätyspiste voi jäädä LP-alueelle, Uudenkyläntie 2. Vesihuollon yleissuunnitelma on esitetty jäljempänä.*

19. Seppo ja Leena Ropponen, 12.2.2014:

Kannatamme kaikkien asemakaavojen toteuttamista pikaisesti, jotta Askistoon saadaan lisää asukkaita ja sen mukana paremmat palvelut. Askinpuistikon nykyinen käyttö on pelkästään lähiasukkaiden koirien ulkoiluttaminen ja nuorison kaljanjuontipaikka emmekä näe puisto säilyttämiselle mitään järjellistä syytä. Kukaan ei korien ulkoiluttajia ja kaljanjuojia lukuun ottamatta hyödynnä puistoa emmekä usko, että kukaan omakotiasukas tulee sitä muuten hyödyntämäänkään. Askistolaisilla on lähellä asuntojaan virkistyskäyttöön ja ulkoiluun erinomainen alue Askiston ja Juvanmalmin välissä ja Petikko vähän kauempana.

Riittääkö asemakaavojen omakotitonteille suunnitellut kaksi autopaikkaa? Nykyisinkin monissa perheissä on vähintään kaksi autoa ja mopoauto. Autot seisovat kaduilla, kun eivät mahdu pihoihin ja haittaavat liikkumista kapeilla kaduilla erityisesti talvella. Pahimmassa tapauksessa saattavat nykyisellään estää raskaan pelastuskaluston (paloautot) liikkumisen.

Vihdintien suunnitelmassa toivomme virkistyskäyttöä varten ylikulkua Askiston virkistysalueen ja Pikkujärven luonnonsuojelualueen rajalle, jotta Askistosta tulisi turvallinen reitti Petikkoon hiihtoa ja muuta ulkoilua varten.

Erityisesti kiirehdimme Kehä III meluesteen rakentamista pikaisesti. Kehä III askistolaisille aiheuttama melu liikkuu vuosi sitten pihallamme tekemiemme mittausten mukaan 50 dB tasolla lukuun ottamatta kaikkien hiljaisimpia paria tuntia aamuyöllä, eli liikutaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 sallitulla ylärajalla.

► *Pysäköintinormi on minimimitoitus, enemmänkin autopaikkoja saa rakentaa. Vihdintielle osoitetaan kaksi kevyen liikenteen eritasoa asemakaavassa 200500. Meluesteet rakennetaan, kun Kehä III:n parantamisen 3.vaihe toteutetaan.*

20. Kirsi Timonen, 12.2.2014:

Vuosituhannen vaihteessa, määräalan hakemisen yhteydessä rakennusalat ositettiin sekä kantatonttimme että tontillemme mitatun määräalan osalta mahdollisimman kauaksi Nybyn tontista, perusteluiksi mainittiin, että lähempänä tontin rajaa rakentaminen olisi haittana kulttuurihistorialliselle maisemalle, joka muodostuu suojellun vanhan navettarakennuksen ympärille.

Uudessa kaavaehdotuksessa tonttimme ja Nybyn tontin väliin suunnitellaan kahta omakotitonttia. Koska oleva suojeltu navettarakennus on edelleen olemassa, ei mielestäni myöskään tarve kulttuurihistoriallisen maiseman vaalimiselle ole poistunut. Näin esitänkin, että kahta kaavailtua uutta, Askistontien

lähintä tonttia ei tultaisi lainkaan kaavoittamaan. Mikäli tontit kuitenkin halutaan kaavoittaa, tulisi ne sijoittaa olemassa olevan asuinrakennuksen Kehä 3en puolelle tai sitten Juvanmalmia lähimpänä olevan tontin reunan puolelle, jolloin eivät tätä maisemaa häiritse.

Nybyn kartanon puolelle suunnitellut kaksi tonttia tulisi sijoittaa niin, ettei Uudenkylänkujaa tarvitsisi jatkaa eteenpäin. Kujan päästä oikealle kulkee jo nyt epävirallinen, mutta suhteellisen aktiivinen tie kartanon maille, joten olisi luonnollista kunnostaa jo olemassa oleva tie ja sijoittaa uudet asuinrakennukset sen varteen. Näin saataisiin myös tällä hetkellä luvattoman tien käyttö kuriin. Käsittääkseni kaupunki on useamman kerran vuosien varrella kehottanut / vaatinut Nybyn kartanon omistajia poistamaan ja maisemoimaan kyseisen tien, mutta ei ole valvonut asian toteutusta, eikä muutosta ole tapahtunut. Kunnostamalla tie ja rakentamalla sen varteen saataisiin myös tuo ongelma ratkaistua.

Näiden lisäksi kyseenalaistan Askistossa 15.1.2014 pidetyn kaavanesittelyn tilaisuuden. Tilaisuus oli käsittääkseni tarkoitus järjestää Askiston koulun ruokalassa, mutta sinne ei ollutkaan avaimia. Tilaisuus pidettiin siis koulun käytävällä, jossa vain osa paikallaolijoista näki läpikäytävät kaavaehdotukset, ja kaikki esittelyssä kerrottu ei kuulunut myöskään takariveihin. Osa kiinnostuneista lähtikin heti esittelyn alussa, joten mielestäni kaupunki ei ole tältä osalta hoitanut tilaisuutta tarvittavalla tavalla ja se tulee täten uusia paremmin järjestelyin.

► *Täydennysrakentamisalue on esitetty yleiskaavan (2007) selostuksessa ja asemakaavaehdotus on yleiskaavan mukainen. Tontit on sijoitettu kauimmaksi Kehä III:sta tiemelun vuoksi ja niin, että ajoyhteydet ja kunnallistekniikka on yksinkertaisinta toteuttaa nykyinen maanomistus huomioon ottaen.*

Kaavatilaisuudessa oli mahdollista esittää kysymyksiä. Kaavoituksen lähtökohdat on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, jota jaettiin kaavatilaisuudessa, ja tarkemmin tässä kaavaselostuksessa.

21. Vantaan kaupunginmuseo, 13.2.2014:

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 200400, Askisto 3 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tavoitteena on muuttaa voimassa olevaa asemakaavaa siten, että Kehä III:n tiealueen asemakaavoitus vastaisi vuonna 2010 laadittua tiesuunnitelmaa (Uudenmaan ELY-keskus). Samalla kaavoitetaan neljä omakotitonttia ja liike- ja toimistotontti Askistoon, teollisuus-, varasto- ja liiketontti Varistoon sekä katu-, virkistys- ja luonnonsuojelualueita Hämeenkylään ja Askistoon.

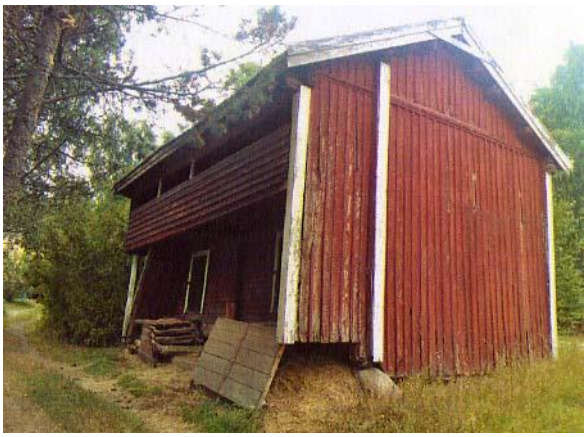
Suunnittelualueen tielinjaukset

Kehä III:n tiesuunnitelmat kohdistuvat alueelle, joka on Vantaan yleiskaavassa (2007) arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Suunnitelma sisältää Kehä III:n liittymien parantamisen, Uudenkyläntien parantamisen, Askistontien jatkamisen Hämeenkylään ja meluesteet. Kehä III:n länsipäädyssä tien molemmin puolin on suunniteltu lähivirkistysalueet (VL). Etelässä suunnittelualue jatkuu luonnonsuojelualueena (SL tai SL ja W). Näillä vyöhykkeillä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Uudenkyläntien linjausta suunnitellaan muutettavan siten, että sitä suoristetaan itäpäädystä ja levennetään. Uudenkyläntie 3 kiinteistön eteläpuolelta lounaaseen päin kulkeva tielinjaus on osa Suuren rantatien linjausta, joka on historiallisen ajan muinaisjäännös. Kaupunginmuseolla on tiedossa Uudenkyläntiellä (Uudenkyläntie 15 kohdalla) sijaitseva vanha luonnonkivistä ladottu kivirumpu. Sen suojeluperusteet on selvitettävä kaavatyön yhteydessä.

Maisemallisesti arvokkaalla alueella on teihin kuuluvat rakenteet, kuten meluesteet toteutettava siten, että ne sopeutuvat maisemaan.


Nybyn päärakennus.


Nybyn luhtiaitta. TKa 2013.

Nyby

Askiston kaupunginosassa kaavoitetaan neljä omakotitonttia (AO) sekä toimitilarakennusten korttelialue (KTY) Uudenkylänkujan päähän Uudenkyläntie 1:n ja 3:n tonteille. Uudenkyläntien linjausta siirretään itäpäädyn osalta pohjoisemmaksi ja Uudenkyläntien ja Kehä III:n väliin jäävä sijaitseva suojaviheralue (EV) suunnitellaan muutettavaksi pysäköintialueeksi (LP).

Suunnittelualueella sijaitsee neljä rakennuskulttuurikohdetta, joiden suojeluperusteet ja suojelumerkintöjen ajantasaisuus tulisi päivittää kaavaprosessin yhteydessä. Uudenkyläntie 1:ssä sijaitsee Nybyn ”navetta” ja riihi. Alkujaan 1900-luvulta peräisin oleva navetta on kokenut suuria muutoksia elinkaarensa aikana. 1920-luvulla sitä on jatkettu ja 1980-luvulla se on saanut kokonaan uuden ilmeen, kun se on muutettu asuinkäyttöön. Muutoksen yhteydessä rakennukseen länsipäätyyn on avattu parveke ja kattomuoto on muutettu. Navetan julkisivun alkuperäiset graniittikivet ovat saumattu uudelleen. Rakennus on saanut viimeisimmässä inventoinnissa (Vaari-inventointi 2013) luokitustunnuksen R2 (rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä). Sen arvoiksi mainitaan historiallinen todistusvoimaisuus 1900-luvun alun agraarielämästä kertovana rakennuksena, sekä sen merkittävyys osana alueen muiden rakennusten kokonaisuutta. Nämä arvot kohdistuvat etenkin jäljellä olevaan kivimuuriin. Rakennuksen kokeman radikaalin muutoksen on katsottu laskevan sen alkuperäisyysarvoa. Muutosten nuoruus huomioon ottaen kaupunginmuseo katsoo, että lopullinen arvottaminen modernina rakennuksena vaatii vielä aikaa. Kivimuurin säilyminen tulisi kuitenkin taata kaavamerkinnällä.

Samalla tontilla sijaitseva riihi on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr. Rakennus on mukana Länsi-Vantaan osalta juuri valmistuneessa Vaari-inventoinnissa, jossa rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat selvitetty. Vuonna 1826 valmistunut rakennus on saanut korkeimman luokitustunnuksen R1 (rakennus on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä). 1800-luvun riihiä on samalla luokitustunnuksella Länsi-Vantaalla vain neljä kappaletta.

Oman aikansa rakennuksena Nybyn riihi on tyypillinen ja edustaa talonpoikaisrakentamisen taitoa parhaimmillaan. Rakennus on materiaaliensa puolesta hyvin säilynyt. Ainoastaan katemateriaali on vaihdettu rakennukseen sopimattomalla sementtitiilellä, joka rasittaa kattorakennetta. Rakennuksella on historiallista todistusvoimaa ja merkitystä osana ympäröivien rakennusten kokonaisuutta ja osana maisemallisesti arvokasta aluetta. Näiden arvojen pohjalta tulisi suojelumerkintään kohdistaa määräykset, joissa taataan riittävän laajasti historiallisten, rakennushistoriallisten, rakennustaiteellisten ja maisemallisten arvojen säilyminen.



Nybyn navetta on muutettu asunnoksi.



Nybyn riihi. TKa 2013.

Uudenkyläntie 3:ssa sijaitsee Nybyn päärakennus sekä aitta. Vuonna 1928 rakennettu päärakennus on saanut Vaari-inventoinnissa luokitustunnuksen R2. Se edustaa tyylillisesti 1920-luvun klassismia. Julkisivussa tyyliin kuulumaton elementti on altaania kannattelevat betoniset pylväät. Nämä tuskin ovat alkuperäiset, koska rakentamisaikana yleensä pylväät toteutettiin puusta. Rakennus on historiallisesti tyypillinen ja siitä pystyy hahmottamaan alkuperäisen tyylin ja rakentamistavan. Rakennus kertoo 1900-luvun agraarielämästä ja on tärkeä osa niin kiinteistön rakennusten kokonaisuutta, kuin laajempaa maisemallisesti arvokasta kokonaisuutta. Rakennus on merkitty luonnoksessa suojeltavaksi. Sille tulee laatia kaavatyön yhteydessä suojeluperusteita vastaavat kaavamääräykset.

Päärakennuksen kanssa samassa pihapiirissä sijaitsee vanha luhtiaitta, joka on Vaari-inventoinnissa arvioitu olevan 1800-luvulta. Ajoituksen puolesta puhuu rakennusosissa käytetyt koristekuviot; ovet ovat rombikuvioidut ja solan pilarissa on käytetty koristeaiheena osmansolmua. Nämä piirteet ovat 1800-luvun alkua varhaisempia. Aitta on saanut korkeimman luokitustunnuksen R1 ja se kuuluu myös suojeltavien rakennusten joukkoon. Tämä talonpoikaisrakentamisen taidonnäyte on ikänsä puolesta harvinainen. Maatilan rakennuksena se on tyypillinen oman aikansa edustaja ja siinä ilmenee alkuperäinen rakentamistapa ja materiaalit. Rakennuksella on historiallista todistusvoimaa ja se puolustaa paikkaansa osana lähiympäristön arvokasta maisemaa. Suojelulla ja merkintään kohdistuvilla riittävillä määräyksillä tulisi taata rakennuksen säilyminen.

Uudenkyläntie 1 ja 3 sekä Uudenkylänkuja 6 kiinteistöjen alueella on historiallisen ajan muinaisjäännös Hämeenkylän Skrattbölen muinaisjäännös. Muinaisjäännöksen rajauksen alle jää osa toimitilarakennusten korttelialueeksi suunniteltua tonttia sekä erillispientalojen korttelialueelle sijoitetuista uusista rakennusaloista kolme.

Askisto

Kehä III:n linjaus Askistossa Kakolanmäen lounaispuolella (alikulku Hämeenkylän suunnasta) kulkee osittain päällekkäin Tavastkullan kylänpaikan tien kanssa, joka on Vantaan kaupungin vanha rakennuskulttuurikohde, luokitustunnuksella A. Tielinjauksen tuhoutuminen on kulttuuriympäristön kannalta valitettavaa.

Kakolanmäen louhos osuu Vihdintieltä pohjoisesta tulevan liittymän välittömään läheisyyteen.

Hämeenkylän alue

Hämeenkylän kaupunginosassa suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on neljä historiallisen ajan muinaisjäännettä. Kehä III:n liittymä etelään kohti Hämeenkylän kartanoa (Juusteenintielle) viistää Hämeenkylän Tavastbyn kylänpaikkaa. Kylänpaikan sisällä kulkee Tavastbyn kartano –

Tavastkulla tielinjaus. Välittömässä läheisyydessä on myös Juusteninpuiston kalkkilouhos. Itään päin mentäessä tielinjaus kulkee aivan Helsinginmäen kalkkilouhosten vieritse. Näillä katualueilla eikä myös Hämeenkylään kaavoitettujen suojaviheralueitten (EV) kohdalla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Varisto

Variston kaupunginosaan suunnitellaan Kehä III:n ja Vihdintien liittymään Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialuetta (TKL), sekä suojaviheraluetta (EV). Tällä alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Museovirasto toimii lausunnon antajana edellä mainittuja muinaisjäännöksiä koskevissa asioissa.

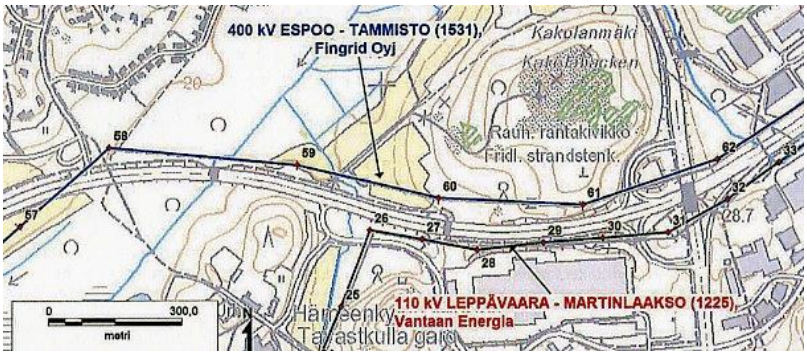
► *1. Tielinjaukset: Kivisilta merkitään s-merkinnällä (suojeltava alueen osa). Meluesteiden sijainti ja korkeus on perustuvat Kehä III:n tiesuunnitelmaan ja määrittyvät meluntorjuntatarpeesta. Lisätään LT-alueelle kaavamääräys "Maisemallisesti arvokkaalla alueella meluesteiden ulkonäkö on sovitettava maisemaan." Tieosuuden muut rakenteet ovat yhtenäiset muun tien kanssa.*
2. Nybyn navetta: AO-kortteliin 20045 lisätään kaavamääräys "Nybyn navetan (nyt asuinrakennus) kivimuuri on säilytettävä."
3. Nybyn riihi: KTY-korttelin 20045 kaavamääräys tulee muotoon "Alueella olevan suojellun Nybyn riihen saa sisustaa liike-, toimisto- ja näyttelytilaksi rakennusoikeuden estämättä, mutta riihen historialliset, rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot tulee säilyttää."
4. Nybyn päärakennus ja luhtiaitta: AO-kortteliin 20045 lisätään kaavamääräys "Suojeltujen Nybyn päärakennuksen ja luhtiaitan historialliset, rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot tulee säilyttää".
5. Skrattbölen kylätontin osalta katso vastinetta Museoviraston lausuntoon.
6. Askistontien uusi linjaus on sovitettu Kakolanmäen rinteeseen.
7. Hämeenkylän osalta katso vastinetta Museoviraston lausuntoon.
8. Varisto: –

22. Fingrid, 14.2.2014, saapunut 17.2.2014:

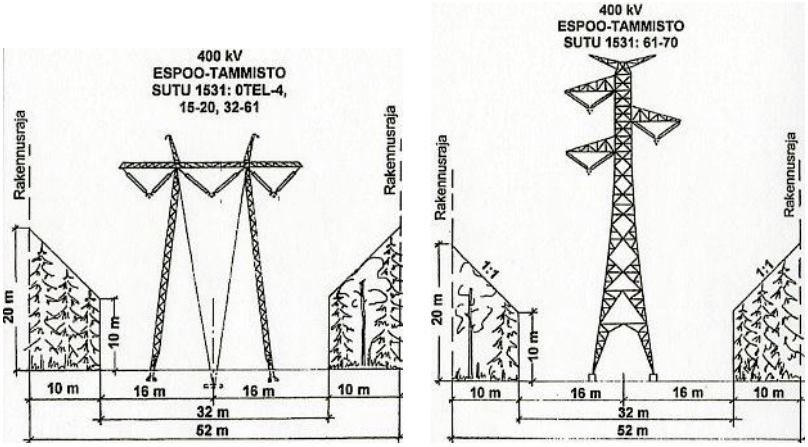
Asemakaava-alueelle on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto. Tämä Fingridin voimajohto sijoittuu Kehä III pohjoispuolelle, kun taas kehätien eteläpuolella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2x110 kV voimajohto Leppävaara -Martinlaakso, joka kääntyy Hämeenkylässä lounaaseen (kuva 1).

Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 52 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 32 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko 52 metriä leveän voimajohtoalueen.

Pyydämme varautumaan asemakaavan laadinnassa voimajohtoihin. Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa. Asemakaavoituksessa *voimajohtoa varten varattuna alueen osana* käytetään koko voimajohtoalueen leveyttä poikkileikkauskuvan mukaisesti. Johtoaluetta koskevalla kaavamerkinnällä varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnot selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle.



Kuva 1. Asemakaava-alueelle sijoittuvat voimajohdot. Fingrid Oyj.n 400 kV voimajohto on merkitty sinisellä viivalla. Kuvaan on merkitty myös numeroidut voimajohtoreitin pylväät.



Kuva 2. Asemakaava-alueelle sijoittuvan Fingridin 400 kV voimajohdon poikkileikkaukset asemakaava-alueella. Oikeanpuolimmainen pylvästyyppi koskee voimajohtoa pylväästä 61 itään päin.

Lausunnon kohteena olevan asemakaavan tarkoituksena on Kehä III:n tiealueen asemakaavoitus tiesuunnitelman pohjalta. Voimajohtoalueelle sijoittuvien tie- ja katuyhteyksien sekä muiden liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Tiehallinnon ohjeessa vuodelta 2001 ”Sähköjohdot ja yleiset tiet” (TIEH 2122342) esitetään. Ohjeessa on mm. esitetty tiellä työskentelyn eri työvaiheiden pienimmät sallitut turvaetäisyydet ilmajohdoista.

Muutoin asemakaavan suunnittelussa on otettava huomioon seuraavia asioita:

● Lunastetulle voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.

● Voimajohtoalueella ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingridin kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Mahdollisista pysäköintialueen suunnitelmista tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Periaatteessa pysäköinnin sijoittamista voimajohtojen alle tulee välttää. Fingrid ei vastaa pysäköintialueen voimajohdolle aiheuttamista lisäkustannuksista.

● Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.

● Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai kasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen ***risteämälausunto*****.** Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava

huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

► *Vaara-alueen rajaus on suunniteltu yhdessä Fingridin ja Fortumin kanssa. Annetaan vaara-alueelle kaavamääräys risteämälausunnosta.*

Naapurien kuulemisessa poikkeamislupaan saatiin vielä seuraava mielipide:

23. Koy Vantaan Sarkatie 1 ja Lastentarvike oy puolesta Jonas Huttula, 26.6.214:

Ainoa kaavamuutokseen esittämäni edellytys on se, että, koska yhdistettäville tonteille rakennus neliöiden määrä kasvaa merkittävästi, on liikennejärjestelyt suunniteltava niin, että ne eivät häiritse ja kasvata liikennettä tierasite alueella, joka on merkattu tontillemme 14-204-12. Olemme jo muutamia vuosia sitten hakeneet lisää liiketila oikeutta kaavaan, ja se on meille myönnetty. Jo nykyisen kaltainen tilanne on ollut omiaan hankaloittamaan tilojemme käyttöä.

Jo nyt ja nykyisissä tiloissa toimittaessa, ovat Työtehoseuran parkkipaikat olleet riittämättömiä heidän toiminnalle ja rasitetie alue on toiminut parkkipaikkana. Tämä on siirtänyt tietä ja sen liikennettä niin, että koko piha on ollut käytännössä rasitettuna.

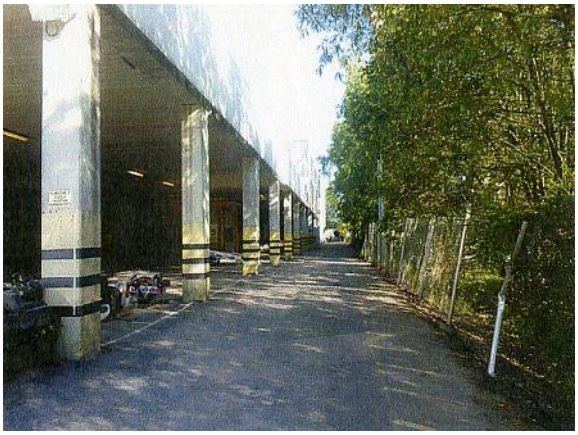
Toivonkin, että mainitusta rasitteesta voitaisiin jopa luopua kokonaan, kun uudelle tontille liikenne ohjataan Sarkapolun kautta tai vaihtoehtoisesti Sarkatie 7 kiertäen vihdintien reunaa sarkatien päähän. Järjestelyssä nykyisiin rakennuksiin liikenne sujuisi nykyisen kaltaisesti, mutta sisään ajo ohjataan yksisuuntaisesti joko Sarkapolkua pitkin sisään ja 204-11 ”kirvesjalkaa” pitkin ulos Martinkyläntielle tai toisin päin.

Ja tietysti toivomuksena on, että uusille tiloille määrätään ja suunnitellaan riittävästi parkkipaikkoja – siis myös nykyisiä tiloja varten. Mikäli selitykseni on sekava, voi toimittaa piirroksen, mutta näin lomilta en sitä valitettavasti tämän vastineen liitteeksi saanut.

► *Mielipide on annettu Koy Vantaan Sarkakulman (Sarkatie 1) ja Lastentarvike Oy:n (Sarkatie 3 – 5) puolesta. Asemakaavalla ei puututa tonttien väliseen yksityisoikeudelliseen rasitesopimukseen. Tonttiliittymää ei voida järjestää Sarkapolun jalankulkukadun eikä Sarkatie 7:n tontin kautta.*



Ajoyhteys Sarkatie 1:n tontilla.



Työtehoseuran ajoyhteys. TKa 28.6.2014

Lehtikirjoitukset
Vantaan Sanomat: Askistoon lisää omakoti- ja yritystontteja. (www.vantaansanomat.fi 3.1.2014 9:50)

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu
Uudenmaan ELY-keskuksen kuukausikokouksessa 12.2.2014 todettiin, että MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ole tarpeen. Tiesuunnitelma on laaditty yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa.

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa
- 28.3.2013 asemakaavaa käsiteltiin Länsi-Vantaan aluetiimissä.
- 11.2.2014 asemakaavaa selostettiin Myyrmäen aluetoimikunnalle.
- 12.2.2014 suunnittelukokous Uudenmaan ELY-keskuksen, Fortumin, Fingridin, Gasumin ja Säteilyturvakeskuksen kanssa. Asemakaavaluonnos on laadittu Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti. Fortumin johto (yleiskaavan varaus) merkitään asemakaavaan yleiskaavan mukaisesti.

Muut neuvottelut
- 5.2.2014 Työtehoseuran tontti (Sarkatie 1), arkkitehti Tarja Suutalan kanssa.

Asemakaavan tavoitteet
- ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan***

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa kaupunkirakennetta eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. E 18 -tie kuuluu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

- ***Vertailu yleiskaavaan***

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***

Kehä III:n tiealueen osoittaminen muuttaa asemakaavaa mm. Kalkkikallion ja Juusteninpuistn kohdalla. Katualue laajenee Askistontien ja Uudenkyläntien risteyksessä ja Tavastkullantiellä. Nykyisille tonteille osoitetaan lisää rakennusoikeutta.

- ***Asemakaavan laadulliset tavoitteet***

Laadullisia tavoitteita ovat olleet erityisesti E18-tien kaupunkikuva, teiden ja katujen suhde maisemaan ja Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006).

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset
Uudenkyläntie 1:n kohdalle tutkittiin tiesuunnittelun yhteydessä meluvallia. Meluselvitys kuitenkin osoitti, että meluvallista ei ole hyötyä, koska maasto nousee. Lisäksi maavalli olisi kallis, kun se tulisi rakentaa louheesta huonolle maaperälle. Sama hyöty Uudenkyläntien taloille ja parempi hyöty Tulvaniityntien taloille saavutetaan 3,5 metriä korkealla meluaidalla Kehä III:n vieressä. Virkistys- ja luonnonsuojelualueiden kohdalle on tiesuunnitelmassa osoitettu 1,0 metriä korkea melukaide. Tiesuunnitelman vaihtoehdot ja tarvittava meluntorjunta on tutkittu Kehä III:n tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä.

Osallistumisen (2014) jälkeen tehdyt tarkistukset
TKL-korttelin 14204 kaavamerkintä on tarkistettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, mutta merkinnän sisältö on säilynyt ennallaan (sallii opetus- ja koulutustiloja). Sähkölinjojen rajaus on tarkistettu. Lisätty suojellun tien (st) ja

suojellun alueen osan (s) merkinnät Uudenkyläntielle. Kaavamääräyksiä on täydennetty mm. suojelumääräysten osalta. Kakolanmäen erityisalue E (santa-kuoppa) on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu
Asemakaavan laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat
asemakaavasuunnittelija arkkitehti *Brita Thynell* (30.6.2013 asti),
tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*,
liikennesuunnittelupäällikkö *Hannu Laine*,
liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Jaana Virtanen*, *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*,
maisema-arkkitehdit *Anne Mäkynen*, *Laura Muukka*, *Pirjo Sirén*,
rakennustutkija *Sari Viertiö*,
suunnitteluinsinöörit *Usko Koponen*, *Elina Komulainen*, *Markku Kortelainen*,
kehitysinsinöörit *Mika Vähämaa*, *Paula Jääskeläinen*,
suunnittelurakennusmestarit *Paula Laitinen*, *Jouni Mäntylä*,
ympäristöinsinööri *Krister Höglund*,
johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*,
maanmittausteknikko *Sirpa Hannula*,
maankäyttöteknikko *Jorma Hopponen*,
kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*,
suunnitteluavustajat *Kimmo Kangas*, *Eeva Juusela*,
suunnitteluharjoittelija *Pauliina Korhonen*.

Tiesuunnittelussa Uudenmaan ELY-keskusta (Tiehallintoa) edustivat projekti-päällikkö *Kirsti Keto*, *Ari Puhakka*, *Elisa Sanasvuori*, *Liisa Koskela*.
Kehä III:n tiesuunnitelman (2010) laati konsulttina Finnmap Infra Oy / *Jorma Laakso*, *Niko Janhunen*.

Uudenmaan ELY-keskuksesta kaavan suunnitteluun osallistuivat *Jussi Heinämies*, *Aimo Huhdanmäki* ja *Hannu Palmén*.

Fingrid Oyj:stä osallistuivat *Mika Penttilä*, *Tommi Olsson* ja *Max Isaksson*.

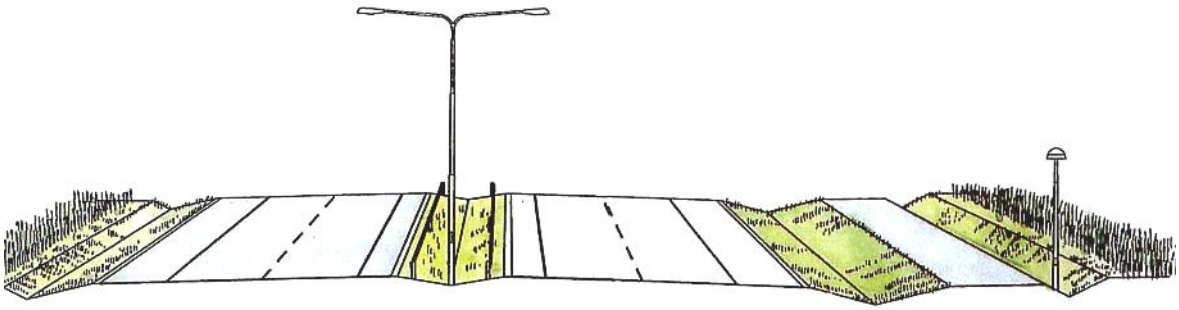
Fortum Sähkönsiirto Oy:stä osallistui *Sami Kanerva*.

Gasum Oy:stä osallistuivat *Taneli Ojanen*.

Työtehoseura ry:tä edusti *Tarmo Luoma*, konsulttina arkkitehti *Tarja Suutala*.

Yksityisiä maanomistajia ovat edustaneet *Benita Nyqvist* sekä *Eero ja Mira Mannermaa*.

5. Asemakaavan kuvaus



Kehä III:n poikkileikkauksen mitoitus välillä Vanhakartano (Espoon raja) – Vihdintie.

Kaavaratkaisu

● ***Maantien alueet LT***
Asemakaavassa osoitetaan Kehä III:n tiesuunnitelman (2010) mukainen tiealue.

● ***Katualueet***
Kaavassa osoitetaan tiesuunnitelmassa (2010) esitetty Askistontien jatke Ainontielle, jolloin Kehä III ylitetään sillalla. Katu yhdistää Kehä III:n etelä- ja pohjoispuoliset tieliittymät. Katuyhteydellä on merkitystä myös paikallisliikenteelle ja joukkoliikenteelle. Tällöin yleiskaavan mukaiselle Friimetsän asuinalueelle voidaan johtaa bussilinja Hämeenkylästä Askiston kautta.

Kaavassa osoitetaan myös tiesuunnitelman mukainen Uudenkyläntien katualue. Katu tulee toimimaan Kehä III:n pohjoisena rinnakkaistienä. Kadun varrelle osoitetaan pysäköintipaikka lintutornille johtavan polun kohdalle.

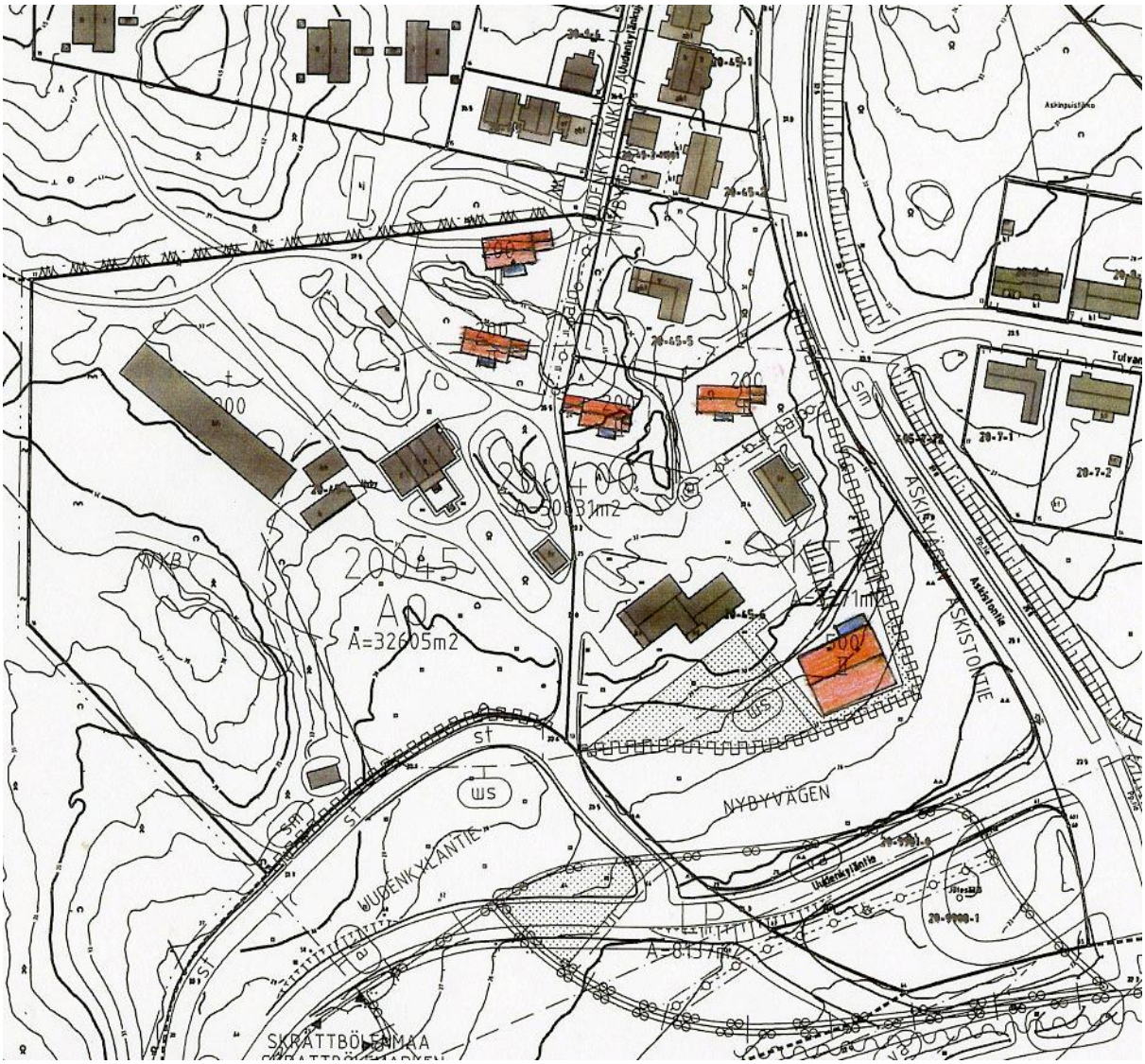
● ***Luonnonsuojelualueet SL***
Asemakaavassa osoitetaan Pitkäjärvenniityn luonnonsuojelualue, joka sisältää Pitkäjärven, Nybynojan ja Kanaalin ohjeelliset vesialueet. Jyyskärinoja ei ole vesialue. Pitkäjärvenniitty on maaduntaniittyä, jolloin Pitkäjärven rantaviiva muuttuu.

● ***Virkistysalueet VL***
Asemakaavassa osoitetaan Nybynpellon ja Kivikaskenpellon lähivirkistysalueet. Kakolanmäen eteläreuna ja Juusteninpuiston pohjoisreuna muuttuvat maantien alueeksi.

Kakolanmäen santakuoppa merkitään virkistysalueeksi ja luontosuhteiltaan arvokkaaksi alueeksi (luo), koska se ei poikkea ympäröivästä luonnonsuojelualueesta.

Virkistysalueille merkitään yleiskaavassa ja ulkoilureitistön yleissuunnitelman luonnoksessa (Vantaan kaupunki, Sonja Semeri 30.5.2012) esitetyt ulkoilureitit ja ratsastusreitit, jotka johtavat Petikon virkistysalueelle.

● ***Suojaviheralueet EV***
Juusteninnotkon, Kakolanpellon ja Skrattbölenmaan suojaviheralueet jäävät maantien ja kadun väliin eivätkä siksi sovellu virkistykseen.

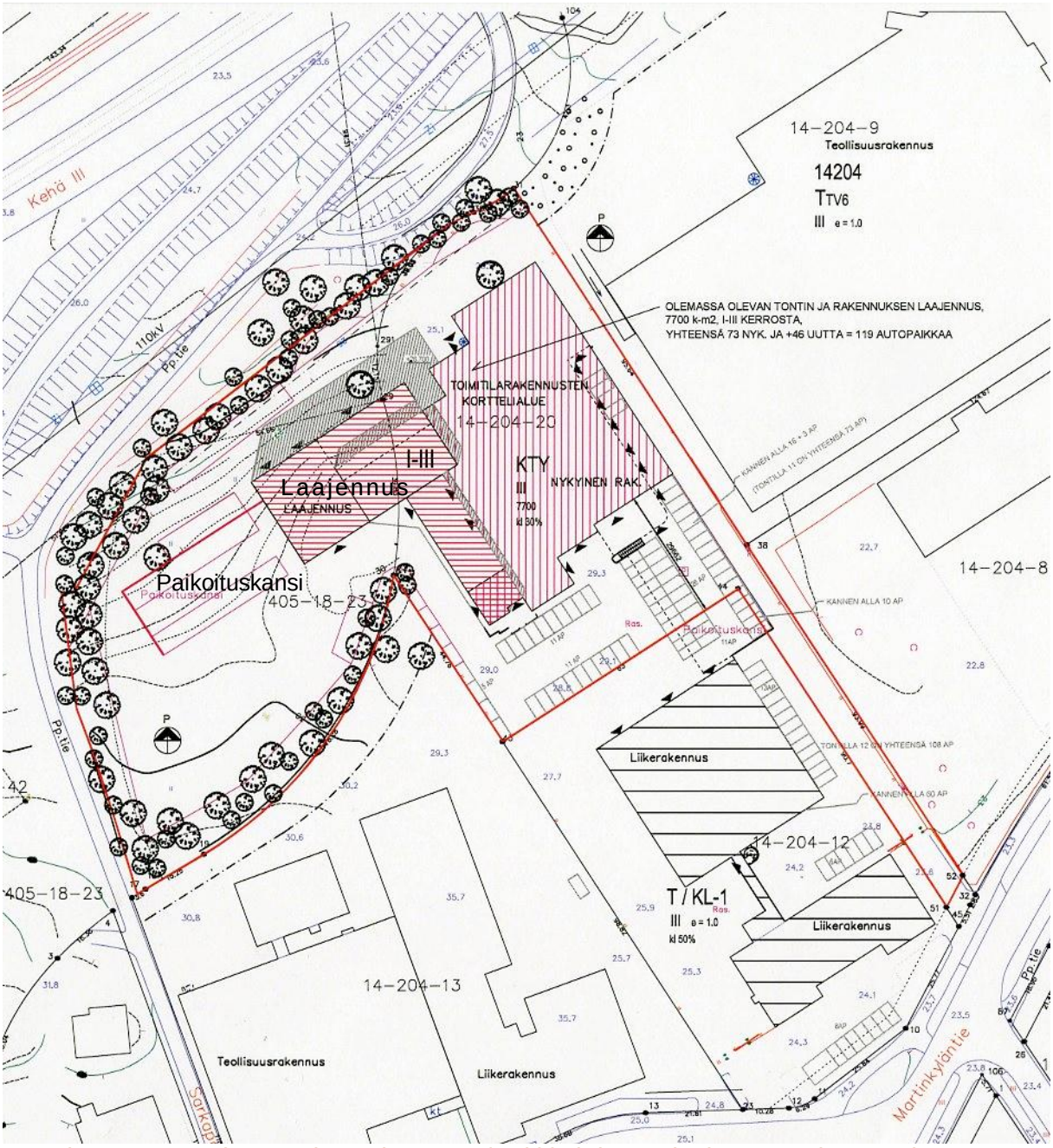


Havainnepiirros asemakaavan sallimasta rakentamisesta kortteliin 20045. TKa 25.10.2014

● ***Erillispientalojen korttelialue AO korttelissa 20045***
Kortteliin muodostetaan neljä uutta pientalotonttia, kaksi kummallekin nykyiselle tontille. Kunkin uuden tontin rakennusoikeus on 200 k-m2, yhteensä 800 k-m2. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kolmen tontin kulku järjestetään Uudenkylänkujalta ja yhden tontin liittymä tulee Askistontielle. Rakennusten harjakattojen tulee olla Kehä III:n suuntaiset, millä torjutaan tiemelua rakennusten pohjoispuolella.

Uudenkyläntie 1:n tontilla käyttötarkoitus muuttuu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-2) erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Nykyisen asuinrakennuksen rakennusoikeus korotetaan 510 k-m2:iin (nyt 360 k-m2), jolloin kellaritila voidaan muuttaa asuinkäyttöön. Lisäksi tontille muodostetaan toimitilarakennusten korttelialuetta KTY (katso alla).

● ***Toimitilarakennusten korttelialue KTY korttelissa 20045***
Askistontien ja Uudenkyläntien kulmaukseen saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja yhteensä 500 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi. Nybyn riihi on suojeltu jo voimassa olevassa asemakaavassa ja sille on mahdollista lohkoa oma tontti.



Työtehoseuran tontin maankäyttöluonnos. / Arkkitehtisuunnittelu Oy, Tarja Suutala 18.5.2014.

Nykyinen rakennus 4 676 k-m2 ja laajennus 3 000 k-m2, yhteensä 7 676 k-m2.
Nykyinen rakennusoikeus 6 782 k-m2, uusi rakennusoikeus 7 700 k-m2, suurin kerrosluku 3.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: liikkeet (ei päivittäistavarakauppaa) 1 ap / 50 k-m2, toimistot 1 ap / 50 k-m2, opetus ja koulutus 1 ap / 70 k-m2, teollisuus 1 ap / 100 k-m2, varastot 1 ap / 150 k-m2.
Autopaikkamäärä kasvaa laajennuksen suhteessa:

- Autopaikat nykyiset 73 ap + uudet 46 ap = 119 ap (1 ap / 65 k-m2)

● ***Toimitilarakennusten korttelialue KTY korttelissa 14204***

Teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten korttelialue TKL, jolla toimii nyt Työtehoseura ry, muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Työtehoseuran opetustoimintaa laajennetaan yleiskaavassa osoitetulle tarpeettomalle liikennealueelle, joka on pääosin kaupungin ja osin valtion omistuksessa ja jo nyt osin vuokrattu Työtehoseuralle.

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, ei kuitenkaan

päivittäistavarakauppaa. Nykyiset koulutustilat on sallittu poikkeamisluvalla, jota on jatkettu 27.6.2014. Jos koulutuskäyttö loppuu, niin aluetta voi käyttää muuhun asemakaavan mukaiseen tarkoitukseen. Tontilla on nyt kolmekerroksinen rakennus, 4676 k-m2. Uusi rakennusoikeus on 7700 k-m2, jolloin tontille voi rakentaa Työtehoseuran tarvitseman 3000 k-m2 suuruisen uudisrakennuksen. Suurin sallittu kerrosluku on kolme.

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007) ja Kehä III:n tiesuunnitelman (2010) mukainen. Korttelin 20045 osalta kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue. Korttelia 14204 laajennetaan alueelle, jota ei tarvita tiealueena.

Rakennettu ympäristö

Asemakaava mahdollistaa Kehä III:n parantamisen ja katusillan Hämeenkylästä Askistoon. Kortteliin 20045 rakennetaan neljä omakotitaloa, jotka liittyvät nykyiseen omakotitalorakentamiseen sekä liike-, teollisuus-, tuotanto- ja/tai varastotilaa, joka sijoittuu Uudenkyläntien kulmaukseen Kehä III:n melualueelle. Kortteliin 14204 voidaan rakentaa lisää koulutustiloja 3000 k-m2.

Luonnonympäristö

Asemakaava turvaa Pitkäjärven lintukosteikon säilymisen. Askistontien jatkeen osalta luonnonympäristöä muuttuu katualueeksi. Avoimina hoidettavat alueet merkitään maisemallisista syistä avoimena säilytettäväksi alueen osaksi (sma).

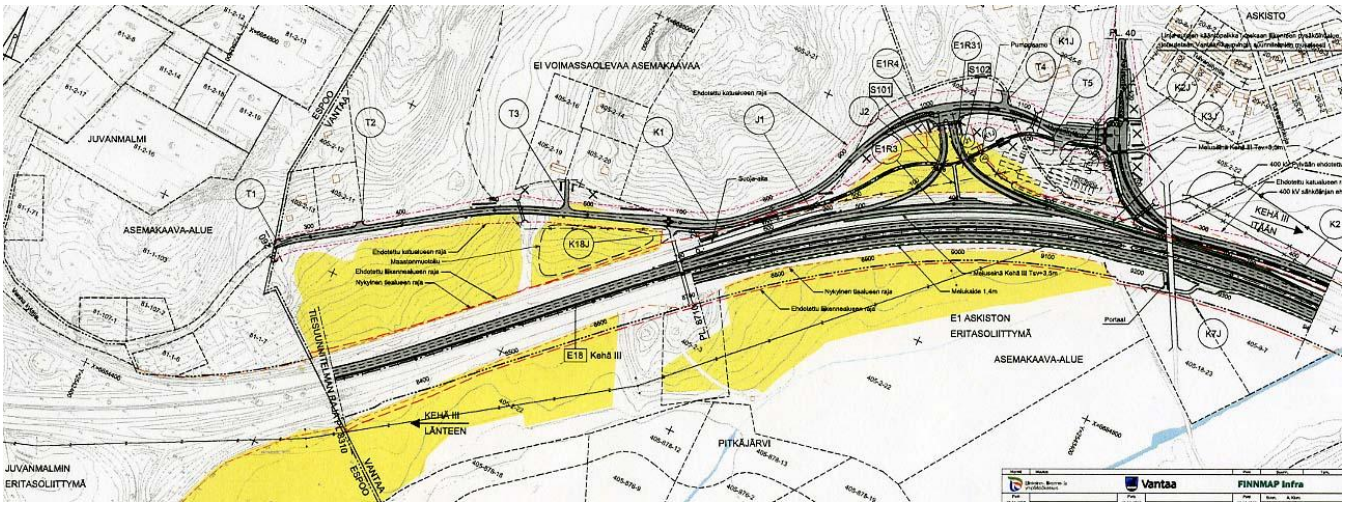
Nybynpellon ja Kivikaskenpellon lähivirkistysalueilta alkaa avoin maisema, joka jatkuu Espoon puolelle ja liittyy siellä laajempaan viljelymaisemaan. Tämän yhteyden säilyttämiseksi pellot merkitään avoimina säilytettäviksi. Toisaalta Kehä III:n rakentaminen on vaurioittanut maisemaa pysyvästi ja Pitkäjärven rannat ovat kasvaneet umpeen siten, että järvelle ei enää näy. Sellaista laajaa avointa maisemaa, joka alueella oli mahdollisesti keskiajalta aina 1900-luvun jälkipuoliskolle saakka, ei voida enää palauttaa.

Liikenne

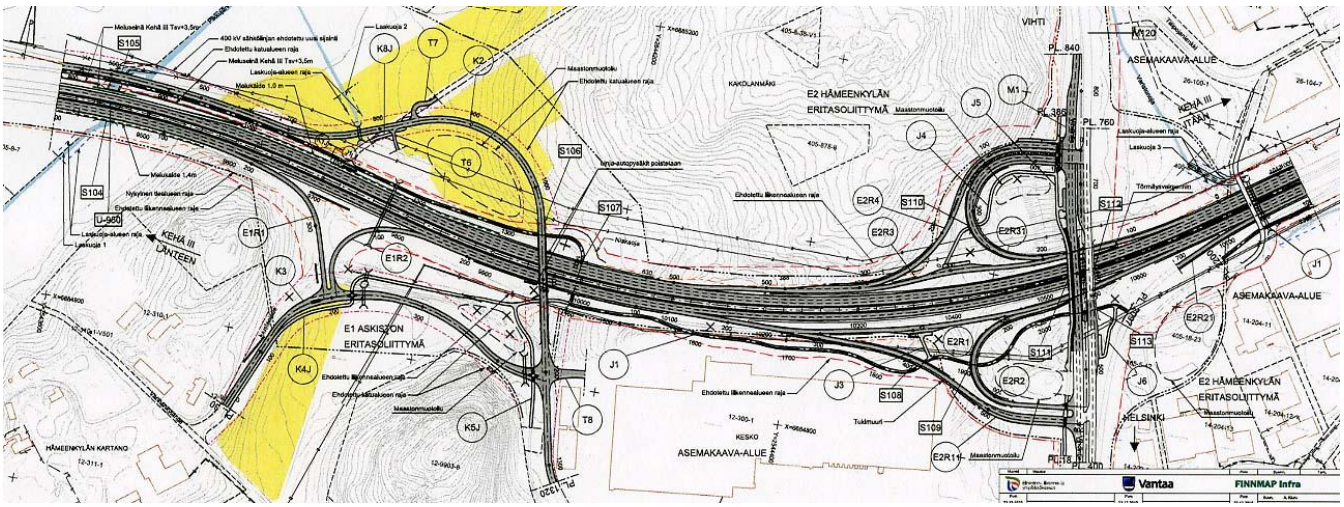
Kehä III:n (E18) parannustoimenpiteillä lisätään tien liikenteenvälityskykyä ja turvataan tärkeän pääväylän liikenteen sujuvuus myös tulevaisuudessa. Liittymiin kohdistuvat toimenpiteet parantavat liikenneturvallisuutta, kun Kehä III:lle liittyminen ja erkaneminen helpottuu. Ilman lisäkaistoja liikennevirran tiheyden kasvu lisää selvästi onnettomuusriskiä.

Asemakaava perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan välille Vanhakartano – Vantaankoski. Maantielain mukaan tiesuunnitelman tulee olla asemakaavan mukainen, joten tiesuunnitelma voidaan hyväksyä vasta, kun asemakaava on tullut voimaan.

Katso tarkemmin tiesuunnitelmaa Vanhakartano – Vantaankoski:
http://www.vantaa.fi/fi/kadut_ja_liikenne/prime101_fi/prime101_fi.aspx



Kehä III:n tiesuunnitelma, länsiosa / Uudenmaan ELY-keskus 2010.



Kehä III:n tiesuunnitelma, itäosa / Uudenmaan ELY-keskus 2010.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista, aidoista ja istutuksista ja meluntorjunnasta.

Ympäristön häiriötekijät

Tiesuunnitelmassa on esitetty meluntorjuntaratkaisuina meluseiniä ja melukaiteita. Asemakaavassa annetaan ääneneristävyysmääräykset lento- ja tiemelua vastaan.

Tiesuunnitelmaa laadittaessa tutkittiin maavallia Uudenkyläntien pohjoispuolelle Uudenkyläntie 1:n kohdalle. Meluvallirakenne olisi huomattavan kallis, sen perustana tulisi olla louhetta, eikä vallilla saavuteta parannusta melutilanteeseen talon pihalla, koska maasto kohoaa talolle päin.

Uudet asuinrakennukset sijoittuvat nykyisen talon pohjoispuolelle alueelle, jossa tiemelutaso on 55 – 60 dB ennen Kehä III:n meluesteiden rakentamista ja alle 55 dB meluesteiden rakentamisen jälkeen. Uudet asuinrakennukset tulee rakentaa Kehä III:n suuntaisesti siten, että uudisrakennusten pohjoispuolelle jää alle 55 dB:n piha-alue.

Asuntojen ääneneristävyydeksi lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään ΔL 35 dB. Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen osalta ääneneristävyydeksi lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään ΔL 30 dB.

Uudenkyläntien pohjoispuolelle sijoittuu 500 k-m2 suuruinen toimitilarakennus, jolla ei ole merkittävää melua vähentävää vaikutusta. Rakennuksen harjan tulee kuitenkin olla Uudenkyläntien suuntainen.

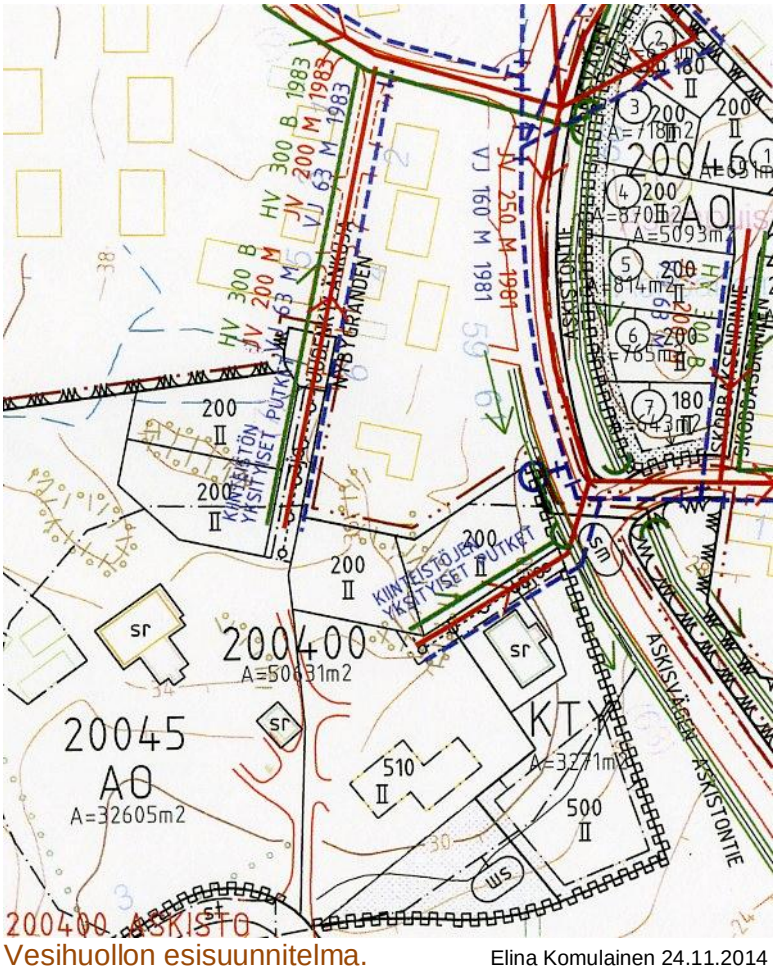
Korttelista 14204 poistetaan mahdollisuus asuntojen rakentamiseen.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaava sisältää tonttijaon ja tonttijaon muutoksen osaan korttelista 14204.

Tekninen huolto

Voimajohtopylvään uusi paikka on saatu ELTEL Networksilta, joka suunnittelee Fingridille johtosiirtoja.



Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Komulainen 24.11.2014

● ***Vesihuolto***

Kaavamuutos ei aiheuta vesihuollon johtosiirtoja. Vesihuoltoverkostoa jatketaan Uudenkylänkujan päähän. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 27 000 €. Askistontien varrelle kaavoitetulle tontille sijoitetaan johtorasite yksityistä vesihuoltoa ja hulevesien johtamista varten, jotta Uudenkylänkujan itäpuoleinen tontti voi liittyä Askistontien vesijohto- ja jätevesiviemäriverkostoihin. Rakentaminen ei aiheuta tarvetta nykyisten putkikokojen kasvattamiseen. Uudenkylänkujan länsipuoleiset tontit voivat liittyä kadun vesihuoltoverkostoon. Kadun itäpuolella tonttien maasto viettää poispäin Uudenkylänkujalta, joten nämä tontit johtavat hulevedet Askistontien avo-ojiin.

Asemakaava-alue sijoittuu Pitkäjärven tulvaherkälle valuma-alueelle. Toimitilarakennusten korttelialueella hulevesiä on viivytettävä ja hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. 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 kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Pientalorakentajilta ei edellytetä hulevesisuunnitelman laatimista, mutta hulevesien hallintaan on silti syytä kiinnittää huomiota ja myös pientalotonteille suositellaan hulevesien viivytystä esimerkiksi runsaan kasvillisuuden avulla. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja

siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti ja suunnittelussa tulee huomioida Vantaan kaupungin hulevesiohjelma.

Nimistö

● ***Askistontie***, ***Askisvägen*** Askistontie jatketaan Ainontielle. 1958 Harjutie. Nykyinen nimi annettiin asuinalueen mukaan 1974 ja tuli asemakaavaan 1979. (Osoitekartta 1958; Nr 1974; Nr 30.5.2011; Nr 8.4.2013)

● ***Juusteninnotko***, ***Juustensdälden*** Suojaviheralue Kehä III:n ja Tavastkullantien välissä. Läheisten Juusteninpuiston (1980) ja Juustenintien (1980) mukaan, ne amiraali Bengt Juustenin (noin 1550 – 1609) mukaan. Hän sai sekä Tavastkullan että Malmgårdin kartanot 1579. (Nr 12.11.2012; Nr 8.4.2013)

● ***Jyyskärinoja***, ***Juuskärrsbäcken*** Luonnonoja, joka laskee Uudenkyläntien ja Kehä III:n ali Pitkäjärveen. Vanhasta nimestä 1824 Juss Ängen (niitty), 1913 Ljuskärr (niitty), 1963 juuskar (pelto), juuskärsbekken (oja), 1966 Jyyskäri (mökki). – Nimeen sisältyy kantatalonnimi Jussas (1700 Jussas, Jyssas, 1702 Jus, 1706 Juus, 1745 Jussas). Ylempi pelto on raivattu suosta niityksi jo ennen isojakoa, koska isojaossa niitystä tuli Nybyn maata.
(MHA 1824, SLS 1913, SLS 1963, Kotus 1966; Kepsu 2005; Nr 19.5.2014)

● ***Kakolanpelto***, ***Kakolaåkern*** Suojaviheralue Askistontien ja Kehä III:n välissä. Vanhasta paikannimestä, 1933 Kakolanpelto. Nimeen sisältyy torpan nimi Kakola, siihen ilmeisesti ilmansuunta kako eli kaakko. (Nr 12.11.2012; Nr 8.4.2013)

● ***Kanaali***, ***Kanalen*** Pikkujärvestä Pitkäjärveen laskeva oja. Vanhasta paikannimestä 1847 Kanal, 1913 Kanalen, 1959 Kanaali, 1963 kanaaln. Oja on kaivettu suoraksi, koska tulva on usein katkaissut Vanhankyläntien.
(MHA 1847; SLS 1913; Tieltk 19.1.1959; SLS 1963; Nr 14.5.2012; Nr 8.4.2013)

● ***Kivikaskenpelto***, ***Stensvedsåkern*** Lähivirkistysalue Uudenkyläntien ja Kehä III:n välissä. Vanhasta Helsingin pitäjän ja Espoon rajamerkistä, joka sijaitsi Uudenkyläntien varrella. Se oli 1690-luvulla Brencborgs Råå (Brendbergs rå?), 1697 Stenswedh, 1700 Steenkers råå, Steensvedzrå, Mus Råå, 1740 Stenswedzrå, 1749 Stenskärs Rå. Niitty on ollut 1824 Storängen. Peltoa sanottiin 1963 diuupbekkookärn, vanha kansa sanoi ookorn. (Nr 8.4.2013)

● ***Kehä III***, ***Ring III*** Ohikulkutien linjausta tutkittiin 1954-55. Tienrakennus alkoi Hakunilasta 1960 ja tietä oli Jorvakseen asti 1965. Tien muuttaminen kaksiajorataiseksi alkoi 1960-luvun lopulla. Nimenä esiintyy 1958 n. s. kehätie, suunniteltu Bemböle-Östersundomin tie, 1960 Helsingin ohikulkutie, ns. Kehätie, 1969 tie sai nimen Kehä III, jonka TVH ilmoitti Vantaalle 1973. – Nimi kuvaa tien roolia (kehätie) ja asemaa (kolmas) pääkaupunkiseudun liikenneverkossa.

● ***Nyby*** Hämeenkylän kantataloja (1700 Nybyssen, 1702 Nybys, 1749 Nybyss, 1846 Nyby).

● ***Nybynoja***, ***Nybybäcken*** Luonnonoja, laskee Nybyn talon luota Pitkäjärveen. (Nr 20.1.2014)

● ***Pitkäjärvenniitty***, ***Långträskängen*** 2012. Niitty ja luonnonsuojelualue Pitkäjärven koillispäässä. Suom. nimi on yleisessä käytössä. Lintukosteikko. (Nr 14.5.2012; Nr 8.4.2013)

● ***Pitkäjärvi***, ***Längträsk*** 1690-luvulla Gambbelby Träsket, 1691-1750 Lång Träsk, 1774 Gammelgårds Träsket, 1885 Gammelgård by träsk, 1780 Gammelgårds eller Lång träsket, 1826-1930 Långträsk, 1847 Lång Träsket, 1877-78 Оз. Лонг Трескъ, 1910 Оз. Лонг-трескъ (järvi Långträsk), 1935 Pitkäjärvi, Långträsk. Pitkäjärvi on yleisimpiä järvennimiämme (noin 170 kpl). Långträsk löytyy 21 pitäjästä. – Saulo Kepsu (2005, 2008) esittää, että järven entinen nimi on ollut *Kauk(a)järvi, koska Tuusulanjärvi on ollut Kaukajärvi (1771 Kauk järvi insjö) ja lounaampana on Kauklahti, Vihdissä on Kaukjärvi ja kauka tarkoittaa pitkää. Myös Pitkäjärven vanhin asutus (Vanhakartano) olisi ollut alun perin *Kaukajärvi. Långträsk olisi ruotsinnos. Järvi on lähes viisi kilometriä pitkä.
(MHA; Broterus; Pk 1935; Paikkala 1992; Kepsu 2005 ja 2008)

● ***Skrattbölenmaa***, ***Skrattbölemarken*** Suojaviheralue Uudenkyläntien ja Kehä III:n välissä. Hävinneen kylän nimestä, 1556 Skratteböle, 1563 Skrattböle. Kylässä on ollut 1500-luvulla kaksi taloa. (Nr 7.11.2011; Nr 8.4.2013)
● ***Tavastkullantie***, ***Tavastkullavägen*** Katu Askistontieltä Vanhankyläntielle, johtaa Hämeenkylän (Tavastkullan) kartanolle. Nimi tuli karttaan 1979. Juustenintie (1980) jää pois, koska sama nimi on myös asuntokadulla Malmin-kartanossa (1978). Amiraali Bengt Juusten omisti 1500-luvulla sekä Tavast-kullan että Malmgårdin kartanot. (Nr 30.5.2011; Nr 8.4.2013)
● ***Uudenkylänkuja***, ***Nybygränden*** 1979 Nybynkuja, Nybygränden, 1986 nykyinen nimi Uudenkyläntien mukaisesti. (Nr 8.4.2013)
● ***Uudenkyläntie***, ***Nybyvägen*** 1959 Vanhankylän kylätie, 1966 Vanhankyläntie, 1984 nykyinen nimi talon nimestä Nyby. (Tieltk 11.8.1959; Nr 15.8.1966; Nr 8.4.2013)

Lähteet
Kepsu, Saulo; Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. Suomalaisen kirjallisuuden seuran toimituksia 1027. Tampere 2005.
Kepsu, Saulo; Espoon vanha asutusnimistö. Espoon kaupungin teoksessa Kylä-Espoo s. 9-156, Gummerus, Jyväskylä 2008.
Kotus: Kotimaisten kielten keskus, nimiarkisto, Helsinki.
MHA: Maanmittaushallituksen arkisto, mikrofilmikartat, Helsinki.
Nr: Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä.
Paikkala, Sirkka (toim.); Espoon kaupunkisuunnitteluvirasto, nimistöyksikkö: Järvi-Espoo. 1992
SLS: Svenska Litteratursällskapet i Finland, Helsingfors.
Tieltk: Helsingin maalaiskunnan tielautakunta.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

● ***Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen***
E18-tien parantaminen edistää toimintamahdollisuuksia tien koko vaikutus-alueella Turusta Pietariin ja parantaa liikenneturvallisuutta.

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***
Alueelle rakennetaan uusia teitä (Askistontie, parannettu Uudenkyläntie), ramppeja, silta ja meluesteitä. Nybyn talon pohjoispuolelle rakennetaan neljä uutta omakotitaloa. Kaava mahdollistaa Työtehoseuran opetustilojen laajenta-misen.

● ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***
Asemakaava-alue laajenee liikenne-, katu-, luonnonsuojelu- ja virkistysalueina. Nybyn tilalle osoitetaan lisärakentamista ja Työtehoseuran tonttia laajennetaan.

● ***Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön***
Asemakaava sallii täydennysrakentamista. Kehä III:n meluesteet parantavat melutilannetta läheisissä asuinkortteleissa.

● ***Vaikutukset suhteessa luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan***
Erityisesti Kehä III:n meluesteet ja rampit, Askistontien jatke ja Askistontien silta tulevat näkymään maisemassa ja muuttavat osaltaan luonnonympäristöä rakennetuksi ympäristöksi. Kehätien visuaalinen estevaikutus lisääntyy melu-esteiden vuoksi, mutta fyysinen estevaikutus vähenee uuden sillan vuoksi. Kehätien leventämisellä ja Askistontien jatkamisella ei ole merkittävää vaiku-tusta Pitkäjärven ja Pikkujärven luonnonsuojelualueisiin.

● ***Liikenteelliset vaikutukset***
Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kehä III:n tiesuunnitelmassa (2010) on arvioitu meluvaikutukset ja liikenneturvallisuus.

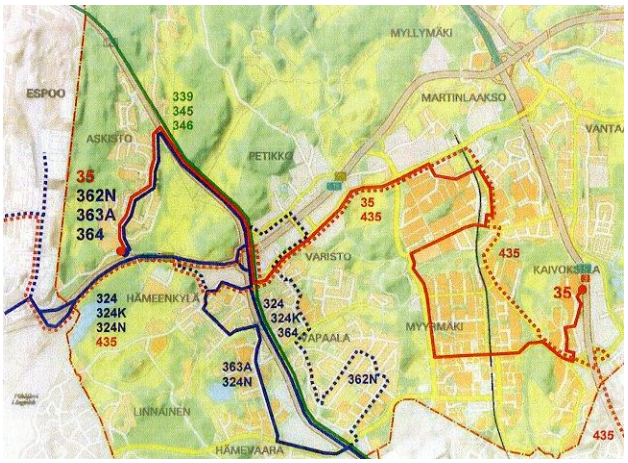
Työtehoseuran laajennus lisää liikennettä Martinkyläntielle noin 100 ajon/vrk. Tästä jo voimassa oleva asemakaava tuottaa noin 70 ajon/vrk ja rakennus-oikeuden lisäys noin 30 ajon/vrk. Neljän omakotitalon rakentaminen lisää

liikennettä Uudenkylänkujalla noin 9 ajon/vrk ja Askistontiellä 12 ajon/vrk. Nämä eivät vaikuta merkittävästi liikenteen, liittymien tai katuverkon toimivuuteen.

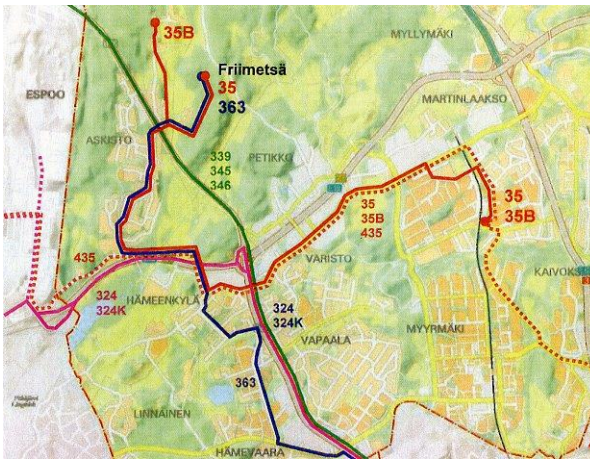
Tiesuunnitelma parantaa liikenteen välityskykyä ja sujuvuutta, liikenneturvallisuutta, joukkoliikenteen sujuvuutta sekä kevyen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Myös ympäristöhaitat pienenevät. (ELY-keskus)

Kehä III:n parantamisen keskeiset vaikutukset:
Parannustoimenpiteillä lisätään Kehä III:n liikenteenvälityskykyä ja turvataan tärkeän pääväylän liikenteen sujuvuus myös tulevaisuudessa. Suunnitelluilla parannuksilla ei voida estää ruuhkautumista kokonaan, mutta niillä hillitään ruuhkaliikenteen määrän kasvua merkittävästi ja sitä kautta myös kustannusten ja ympäristöhaittojen lisääntymistä. (ELY-keskus, hanke-esite)

Liittymiin kohdistuvat toimenpiteet parantavat liikenteen turvallisuutta Kehä III:lle liittymisen ja siitä erkanemisen helpottuessa. Myös lisäkaistat parantavat turvallisuutta. Ilman niitä tapahtuva liikennevirran tiheyden kasvu nostaisi selvästi onnettomuusriskiä. (ELY-keskus, hanke-esite)



Askiston bussilinjat keväällä 2014.



Askiston mahdolliset bussilinjat, kun Askistonsilta ja Friimetsä on rakennettu.

Bussipysäkkijärjestelyjen kehittäminen parantaa joukkoliikenteen sujuvuutta. Samoin Askistontien ja Tavastkullantien yhdistävän uuden katuyhteyden rakentaminen antaa mahdollisuudet Askiston ja Hämeenkylän joukkoliikenteen tehostamiseen. Kevyen liikenteen väylien täydentäminen ja uudet eritasojärjestelyt mm. Askistossa parantaa kevyen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. (ELY-keskus, hanke-esite)

Toteutettavilla meluesteratkaisuilla kaikki asuinalueet pystytään suojaamaan Kehä III:lta tulevalta melulta. (ELY-keskus, hanke-esite)

● ***Sosiaaliset vaikutukset***
Tien parantaminen sujuvoittaa liikennettä, yhdistää asukkaita ja yrityksiä sekä lyhentää matkoihin käytettyä aikaa. Omakotitonttien kaavoitus lisää asuntojen väljyyttä ja tuo uusia naapureita. Toimitilatontin kaavoitus Askistoon lisää palveluja ja mahdollisuuksia yritystoimintaan. Työtehoseuran lisärakentaminen parantaa opiskelumahdollisuuksia.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus korttelin 20045 tonttien 4 ja 6 osalta ja maakauppa korttelin 14204 tontin 20 osalta.

Kehä III:n parantamisen ensimmäinen vaihe valmistui keväällä 2012. Toinen vaihe välillä Lentoasemantie – Porvoonväylä valmistuu 2016.

Kehä III:n kehittämisen kolmas vaihe sisältää välin Vanhakartanosta Pakkalaan. Tähän asemakaavaan sisältyvän osuuden Vanhakartano – Vantaankoski tiesuunnitelman hallinnollinen käsittely on käynnissä. Osuuden Vantaankoski – Pakkala tiesuunnitelman tarkistus on valmistunut. Rakennussuunnittelun ja toteutuksen ajankohta on avoin. Kehä III:n kehittäminen on esitetty vuoden 2012 liikennepoliittisessa selonteossa yhtenä vuosien 2016 – 2022 liikenneverkon kehittämisohjelman hankkeena. Maantielain mukaan tiesuunnitelman tulee olla asemakaavan mukainen. Tällä asemakaavalla luodaan edellytykset tiehankkeen toteuttamiselle.

KTY-korttelin 14204 osalta maantien tiealue siirtyy kaupungin omistukseen, kun asemakaava tulee voimaan. Sen jälkeen Uudenmaan ELY-keskuksen on lakkautettava tieoikeus.

Kortteleiden 14204 ja 20045 rakennushankkeet voidaan toteuttaa, kun asemakaava on tullut voimaan.

Kiinteistö Oy Sarkatie 1 on saanut poikkeamisluvan 27.6.2014 koulutuskäytön jatkamiseksi tontilla 14-204-11 (14-0033-14-POP), ja suunnittelutarveratkaisun pvm tilapäisen hallin pysyttämiseksi tilalla 405-18-23.

Valtio lunastaa asemakaavalla kaavoitettavat maantien alueet. Liikennejärjestelyt toteutetaan tie- ja katusuunnitelmien mukaisesti. Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 8.12.2014

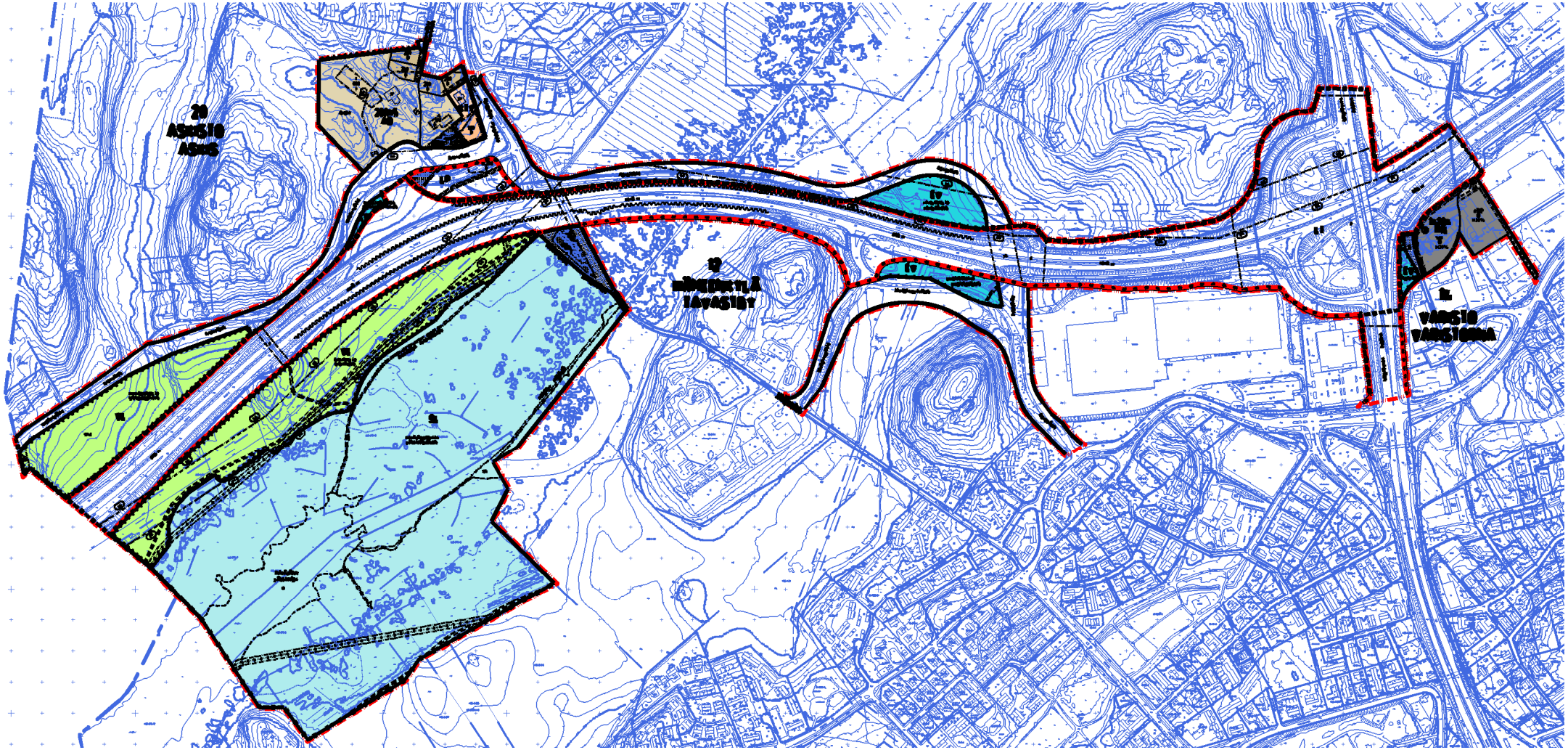
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



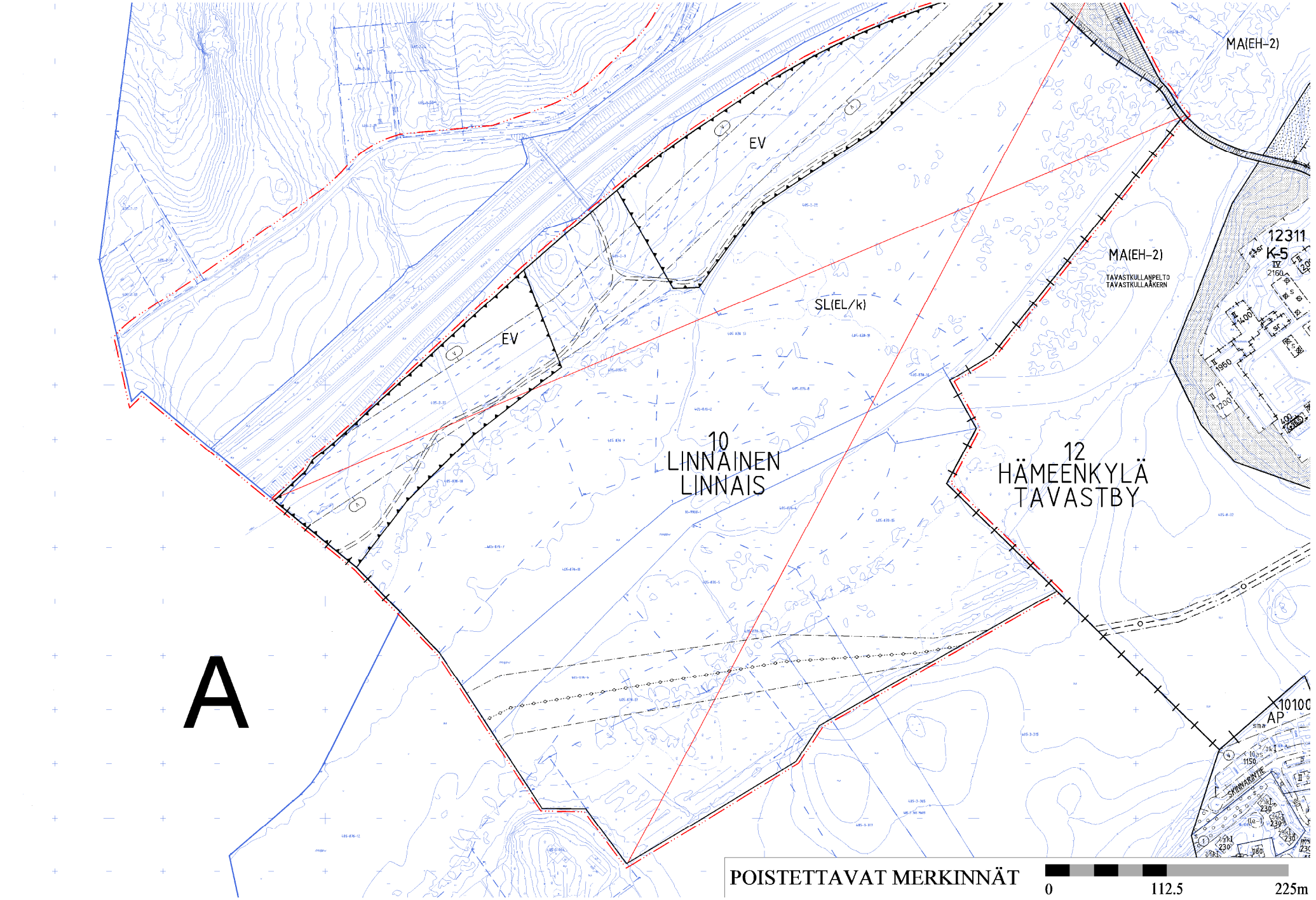
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

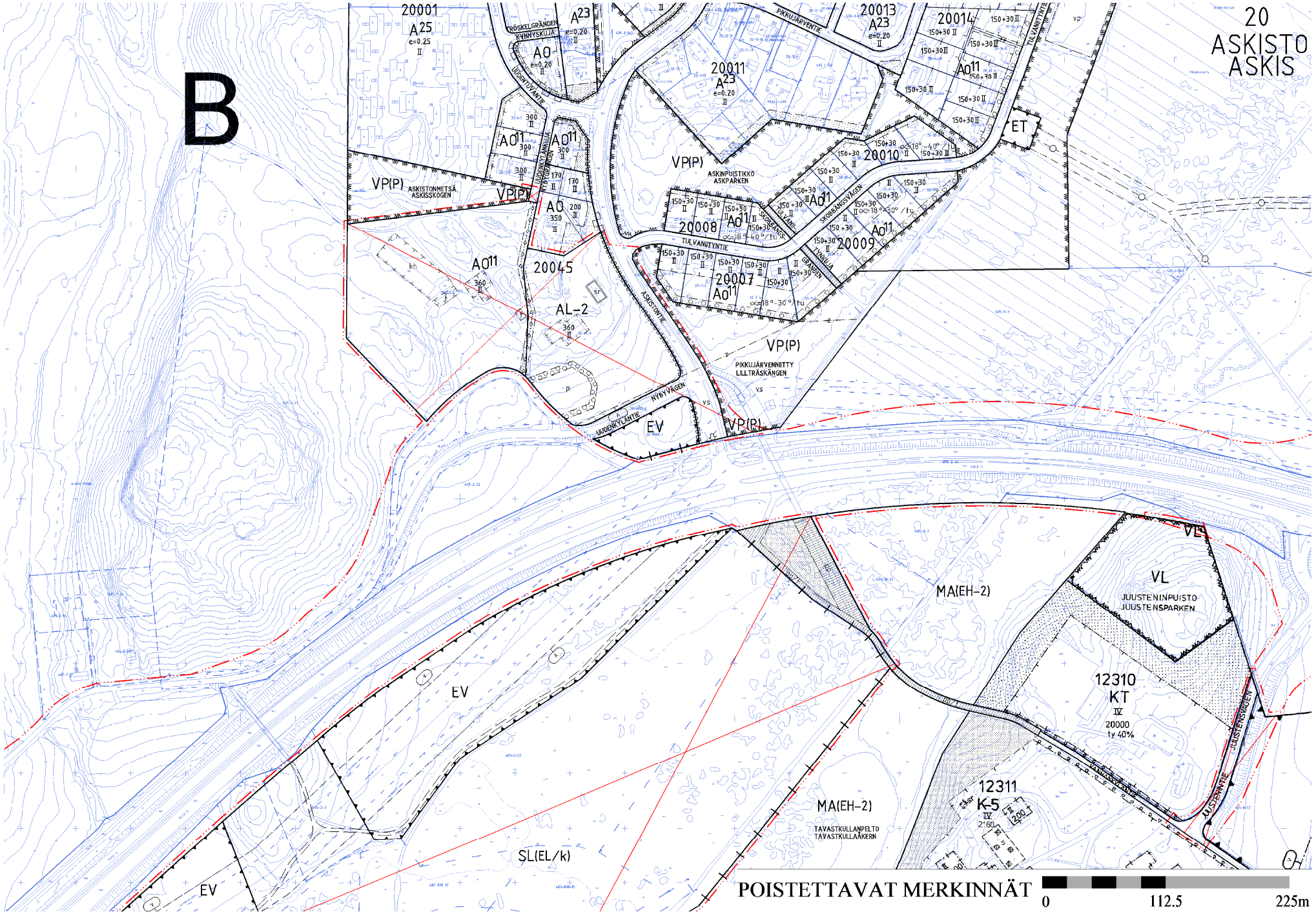
Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi

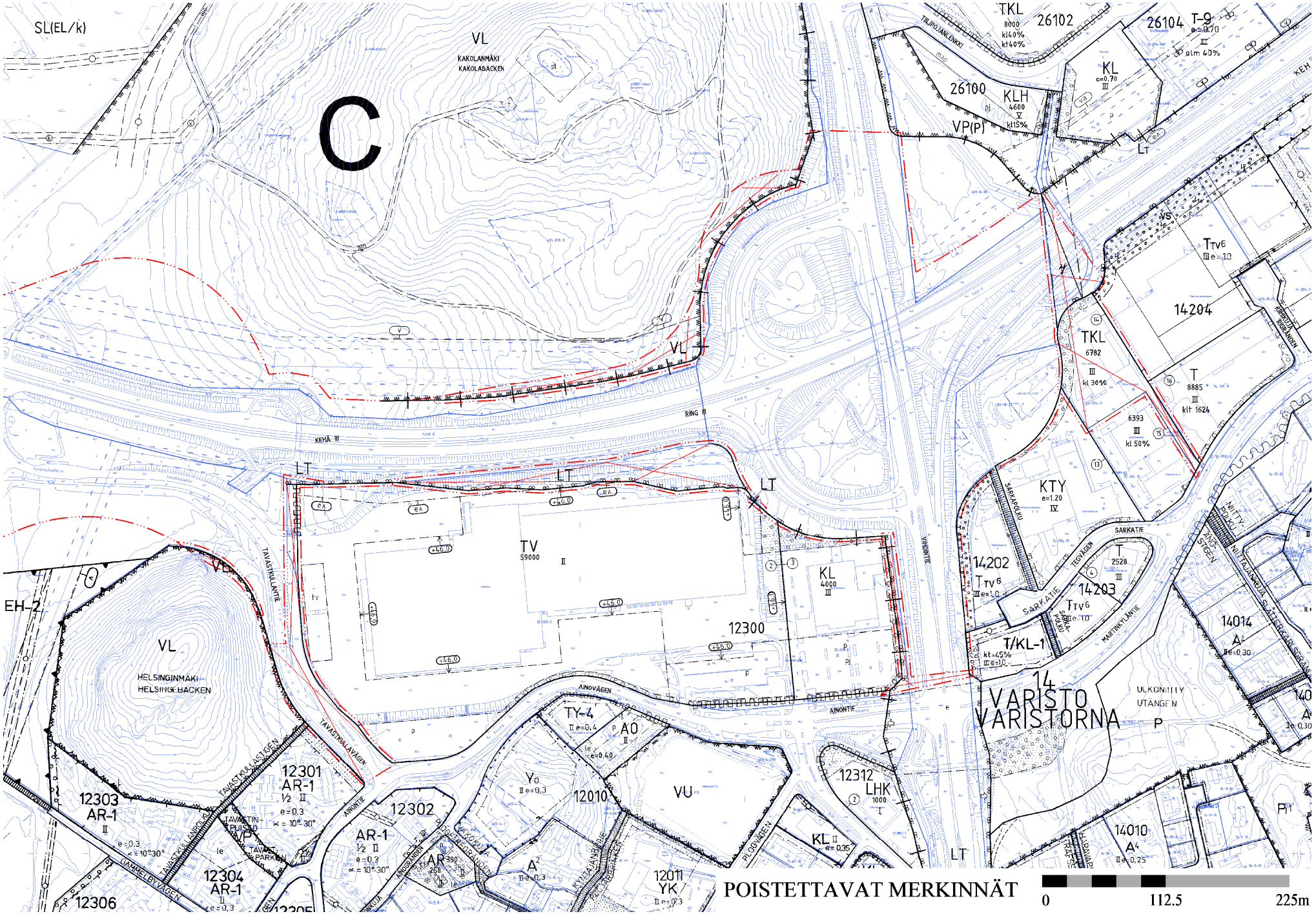
Kehä III:n toisen vaiheen suunnitelmat:
http://www.ely-keskus.fi/fi/Liikenne/tiehankkeet/uusimaa/Keha3_kehittaminen_toinen_vaihe/Sivut/KehäIIIVanhakartanoVantaankoski.aspx

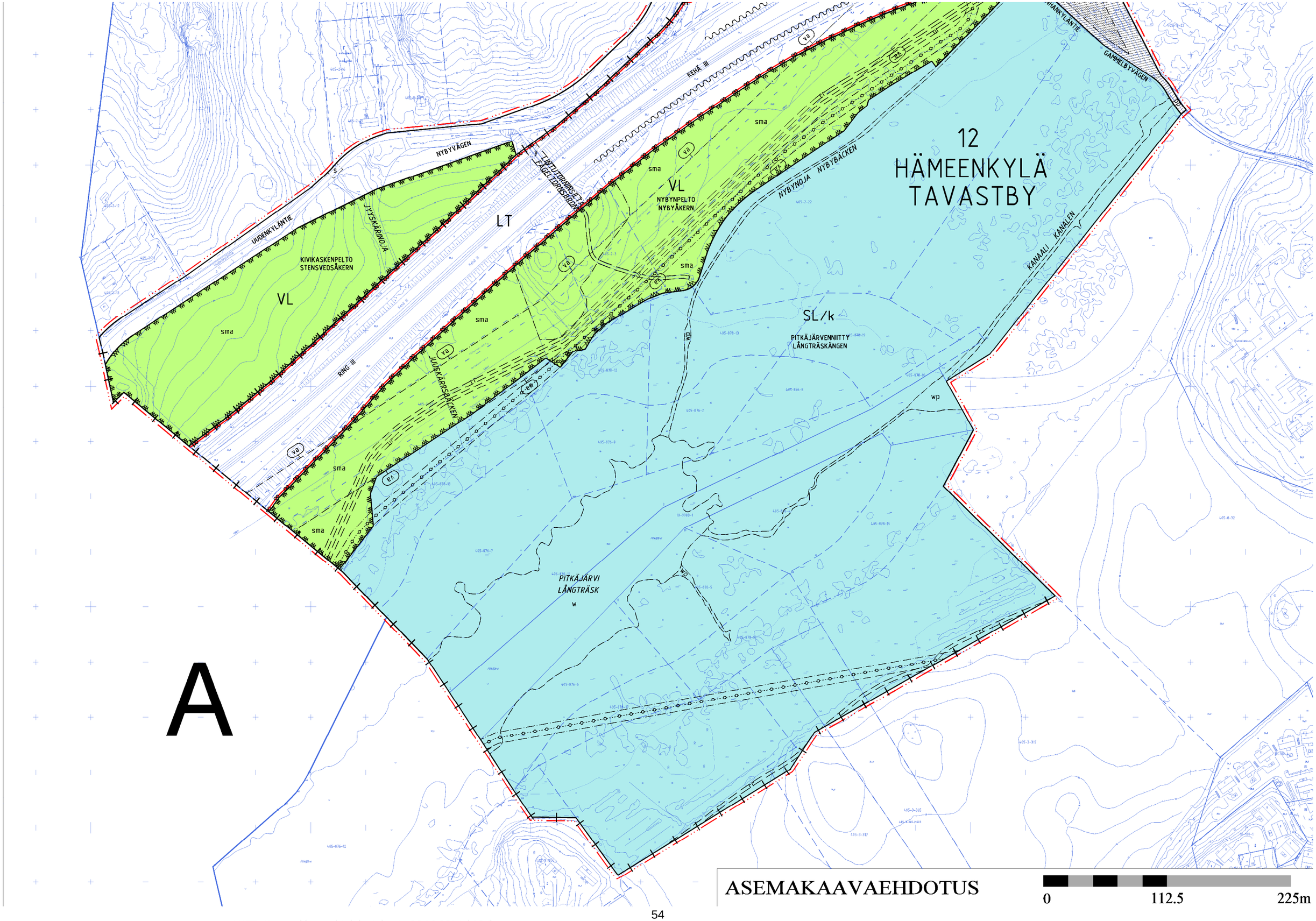


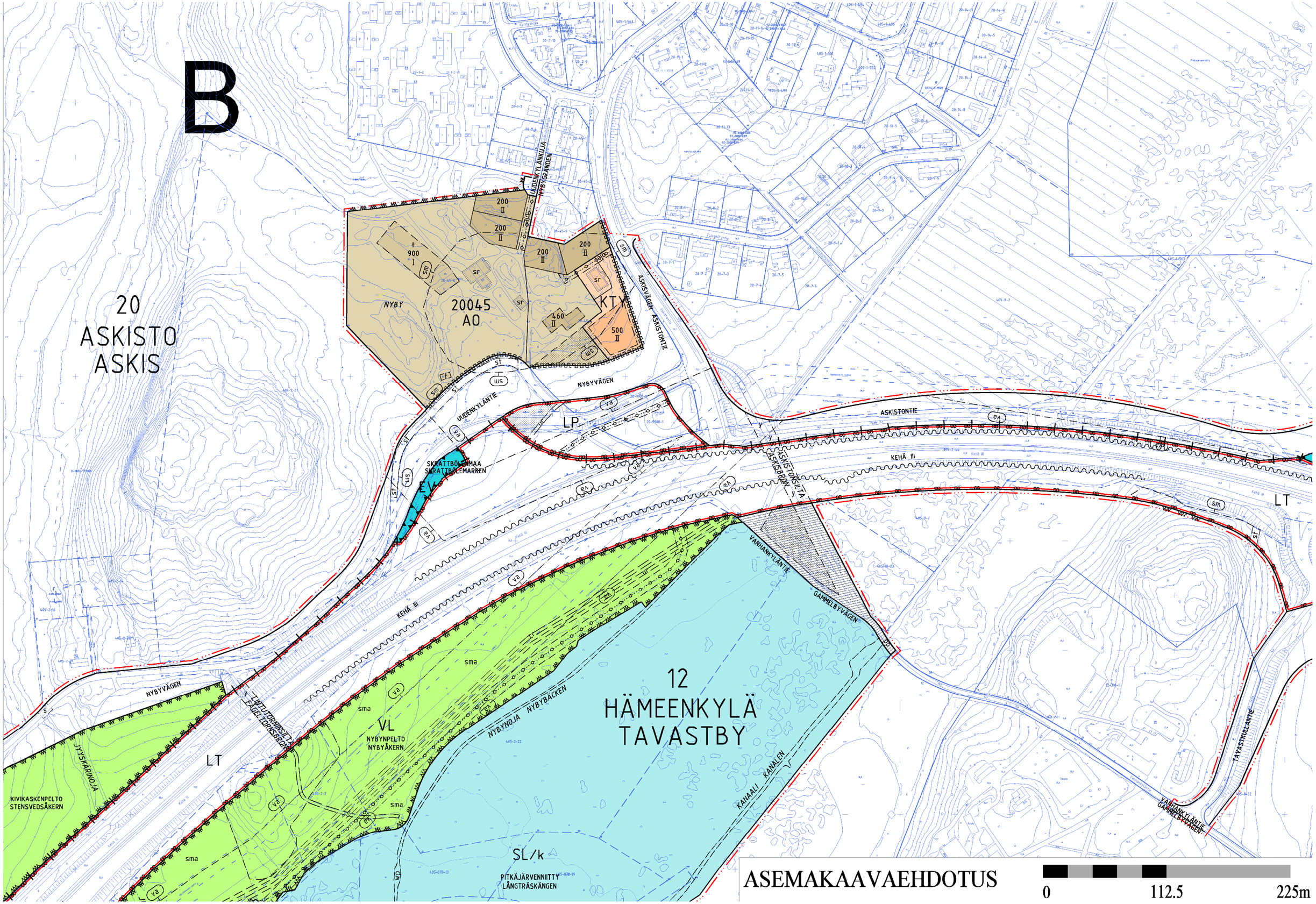
MRL 62 §:n mukaisesti 2.1. – 12.2.2014 nähtävillä ollut asemakaavaluonnos.

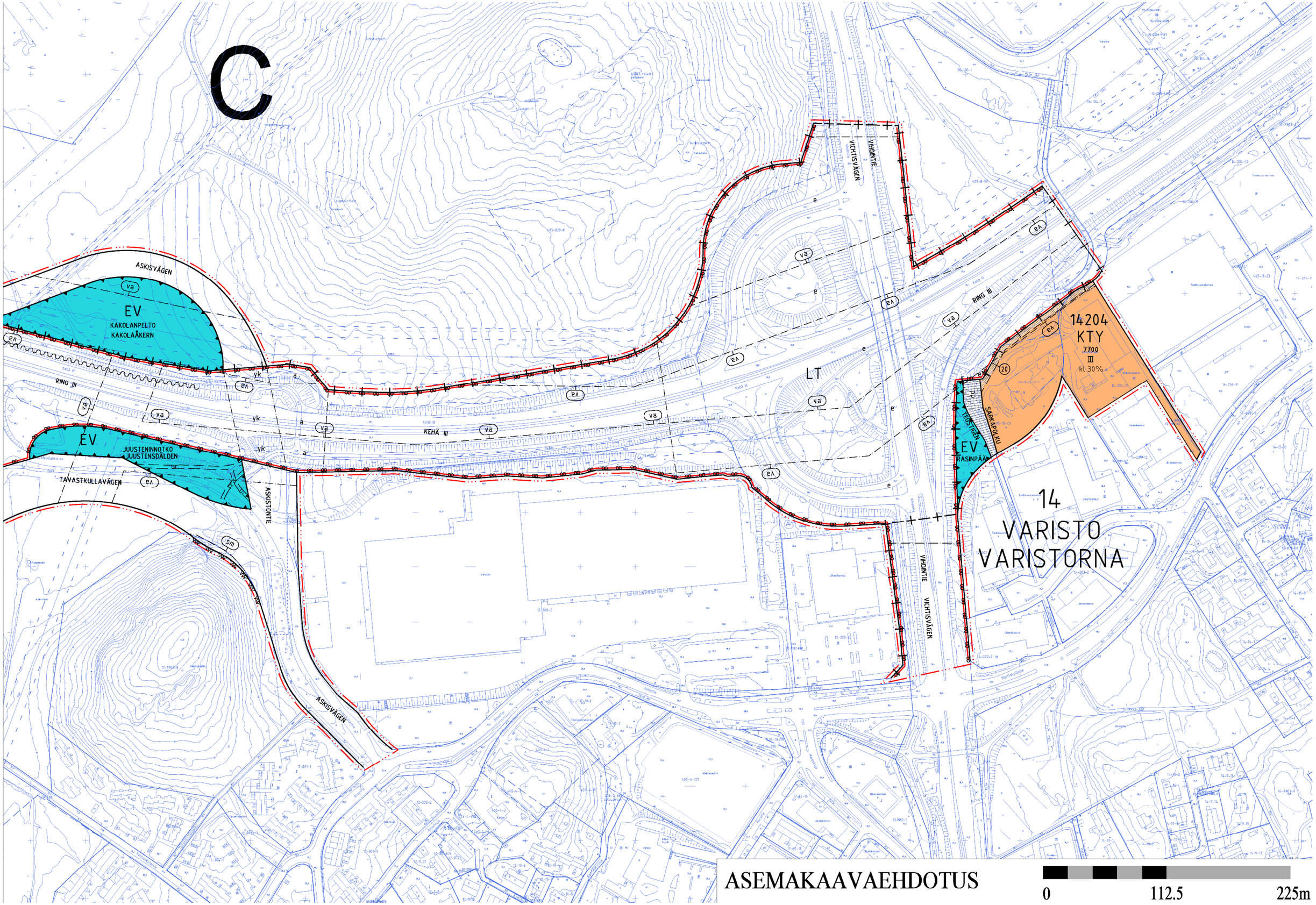

MA(EH-2)
EV
EV
SL(EL/k)
MA(EH-2)
TAVASTKULLANPELTO
TAVASTKULLAÅKERN
12311
K-5
10
LINNAINEN
LINNAIS
12
HÄMEENKYLÄ
TAVASTBY
A
AP
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
112.5
225m


B
20
ASKISTO
ASKIS
20001
A25
e=0.25
A23
e=0.20
AO
e=0.20
20011
20013
20014
20010
20008
20009
20007
20045
AO11
VP(P)
ASKISTONMETSÄ
ASKISSKOGEN
ASKINPUISTIKKO
ASKPARKEN
PIKKUJÄRVENNIITTY
LILLTRÄSKÄNGEN
AL-2
EV
SL(EL/k)
MA(EH-2)
TAVASTKULLANPELTO
TAVASTKULLAÄKERN
VL
JUUSTENINPUISTO
JUUSTENSPARKEN
12310
KT
20000
ty 40%
12311
K-5
2160
ET
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
112.5
225m


C
SL(EL/k)
VL
KAKOLANMÄKI
KAKOLABACKEN
TKL
26102
26104
T-9
KL
26100
KLH
VP(P)
LT
VS
TTV6
14204
TKL
6782
T
8885
KTY
14202
14203
TTV6
T/KL-1
14014
14
VARISTO
VARISTORNA
ULKONIITTY
UTÄNGEN
TV
59000
12300
KL
4000
EH-2
VL
HELSINGINMÄKI
HELSINGEBACKEN
TAVASTKULLANTIE
TAVASTKULLASTIGEN
TAVASTKULLAVÄGEN
AINOVÄGEN
AINONTIE
TY-4
AO
12301
AR-1
12303
AR-1
12302
AR-1
12304
AR-1
12306
12010
VU
12312
LHK
1000
12011
YK
A²
A⁴
KL
0.35
A⁴
0.25
A⁴
0.30
TAVASTIN-PUISTO
TAVASTIN PARKEN
OAXMELBYVÄGEN
PLOGVÄGEN
KYHMÄJÄNTIE
KEHÄ III
RING III
VIRONTIE
SARKAPOLKU
SARKATIE
TEGVÄGEN
MARTINKYLÄNTIE
NIITTYJÄNKUJA
NIITTYJÄNRUNDEL
ÄNGSSTIGEN
KIRKKOTIEN
KYRKVÄGEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
112.5
225m


12
HÄMEENKYLÄ
TAVASTBY
VL
sma
KIVIKASKENPELTO
STENSVEDSÅKERN
JYYSKÄRNOJA
UUDENKYLÄNTIE
NYBYVÄGEN
LT
KEHÄ III
RING III
JUUSKÄRRSBÄCKEN
VL
NYBYNPELTO
NYBYÅKERN
NYBYNOJA NYBYBÄCKEN
SL/k
PITKÄJÄRVENNIITTY
LÅNGTRÄSKÄNGEN
wp
PITKÄJÄRVI
LÅNGTRÄSK
w
KANAALI KANALEN
GAMMELBYVÄGEN
HÄMEENKYLÄNTIE
A
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m


B
20
ASKISTO
ASKIS
12
HÄMEENKYLÄ
TAVASTBY
20045
AO
NYBY
200
II
900
I
460
II
500
II
KTY
LP
VL
NYBYNPELTO
NYBYÅKERN
LT
SL/k
PITKÄJÄRVENNIITTY
LÅNGTRÄSKÄNGEN
EV
SKRATTBÖLEMAA
SKRATTBÖLEMARKEN
UUDENKYLÄNTIE
NYBYVÄGEN
ASKISTONTIE
ASKISVÄGEN
KEHÄ III
VANHANKYLÄNTIE
GAMMELBYVÄGEN
TAVASTKYLÄNTIE
NYBYNOJA NYBYBÄCKEN
KANAALI KANALEN
KIVIKASKENPELTO
STENSVEDSÅKERN
JYYSKÄRINOJA
sma
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m


C
ASKISVÄGEN
EV
KAKOLANPELTO
KAKOLAÅKERN
va
RING III
KEHÄ III
yk
a
JUUSTENINNOTKO
JUUSTENSDÄLDEN
TAVASTKULLAVÄGEN
ASKISTONTIE
sm
ASKISVÄGEN
VICHTISVÄGEN
VIHDINTIE
e
LT
14204
KTY
7700
III
kl 30%
20
TEIJONTIE
SARKÄPOLKU
EV
RASINPÄÄ
14
VARISTO
VARISTORNA
VIHDINTIE
VICHTISVÄGEN
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 4
200400	8.12.2014	683487, 684487, 684488-89	

Vantaan kaupunki

ASKISTO 3

Asemakaava
Kaupunginosa 12, Hämeenkylä
Katu-, liikenne- ja erityisalueet.

Kaupunginosa 14, Varisto
Osa korttelia 14204 sekä katu-, liikenne- ja erityisalueet.

Kaupunginosa 20, Askisto
Katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 12, Hämeenkylä
Katu-, virkistys-, liikenne-, suojelualueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys-, liikenne- ja maa- ja metsätalousalueet sekä 10 Linnaisen kaupunginosassa erityis- ja suojelualuetta, 14 Variston kaupunginosassa liikennealuetta ja 20 Askiston kaupunginosassa virkistysaluetta.)

Kaupunginosa 14, Varisto
Osa korttelia 14204 sekä liikennealuetta.

Kaupunginosa 20, Askisto
Osa korttelia 20045 sekä katu- ja liikennealueet.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 20045 sekä katu-, virkistys- ja erityisalueet.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kaupunginosa 14, Varisto
Osa korttelia 14204.
1:2000

Vanda stad

ASKIS 3

Detaljplan
Stadsdel 12, Tavastby
Gatu-, trafik- och specialområdena.

Stadsdel 14, Varistorna
Del av kvarteret 14204 samt gatu-, trafik- och specialområdena.

Stadsdel 20, Askis
Gatu-, rekreations-, trafik- och specialområdena.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 12, Tavastby
Gatu-, rekreations-, trafik-, skyddsområdena.
(Gatu-, rekreations-, trafik- och jord- och skogsbruksområdena samt special- och skyddsområdena i stadsdel 10 Linnais, trafikområde i stadsdel 14 Varistorna och rekreationsområde i stadsdel 20 Askis i den plan som upphävs.)

Stadsdel 14, Varistorna
Del av kvarteret 14204 samt trafikområde.

Stadsdel 20, Askis
Del av kvarteret 20045 samt gatu- och trafikområdena.
(Del av kvarteret 20045 samt gatu-, rekreations- och specialområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Stadsdel 14, Varistorna
Del av kvarteret 14204.
1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Uudisrakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla vähintään 1:2.	I nybyggnaderna taklutningen ska vara minst 1:2.
	Uudisrakennuksissa kattomateriaalin tulee olla kattotiili.	I nybyggnaderna takmaterialen ska bestå av taktegel.
	Uudisrakennuksissa tulee olla avoräystäät.	I nybyggnaderna ska vara försedda med öppen takfot.
	Uudisrakennuksissa tulee olla harjakatto, jonka tulee olla Kehä III:n suuntainen.	Nybyggnaderna ska ha sadeltak som ska löpa paralellt med Ring III.
	Rakennusoikeudesta enintään 20 % saa käyttää sellaisina liike-, toimisto- ja työtiloina, jotka eivät häiritse asumista.	Av byggrätten får högst 20 % användas för sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet.
	Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 35 dB, toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen 30 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 35 dB, i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 30 dB.
	Suojeltujen Nybyn päärakennuksen ja luhtiaitan historialliset, rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot tulee säilyttää.	De skyddade Nyby huvudbyggnadens och loftbods historiska, byggnadshistoriska, byggnadskonstnärliga och landsskapliga värden ska bevaras.
	Nybyn navetan (nyt asuinrakennus) kivimuuri on säilytettävä.	Nyby ladugårds (nu bostadsbyggnad) stenmur ska bevaras.
	Alueella sijaitsee historiallisen ajan kylänpaikka (Skrattböle), jossa tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamista.	På området ligger en byplats från historisk tid (Skrattböle), som kommer att organisera en arkeologisk undersökning innan byggnation.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser / bostad.
KTY	Toimitilarakennusten korttelialue.	Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.
	KTY-aluetta korttelissa 20045 koskevia asemakaavamääräyksiä:	**Bestämmelser som gäller KTY-området i kvarter 20045:**
	Alueella olevan suojellun Nybyn riihen saa sisustaa liike-, toimisto- ja näyttelytilaksi rakennusoikeuden estämättä, mutta riihen historialliset, rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot tulee säilyttää.	Den skyddade Nyby rian på området får inredas som affärs-, kontors- och utställningsutrymme utan hinder av byggnadsrätten, men rians historiska, byggnadshistoriska, byggnadskonstnärliga och landsskapliga värden ska bevaras.
	Alueelle saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja.	På området får byggas affärs- och kontorslokaler och sådana industri- och lagerlokaler som inte stör omgivningen.
	Uudisrakennuksen harjan tulee olla Uudenkyläntien suuntainen.	Takkrön ska löpa paralellt med Nybyvägen i nybyggnaderna.
	Alueella sijaitsee osa historiallisen ajan kylänpaikkaa (Skrattböle), jossa tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamista.	På området ligger en del av byplats från historisk tid (Skrattböle), som kommer att organisera en arkeologisk undersökning innan byggnation.

Julkisivut Askistontietä ja Uudenkyläntietä vastaan on jäsennettävä ikkunoilla ja muilla julkisivua jäsentävillä rakennusosilla.

Julkisivut tulee valaista Askistontien ja Uudenkyläntien suuntaan kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintialueet on rajattava reunakivillä istutusalueista.

Aluetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla, näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja tiiviillä pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä.

Alueelle rakennettavat autopaikat on rajattava pensasistutuksin tai muurilla.

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 30 dB.

Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Hulevesiä on viivytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liikkeet	1 ap / 35 k-m²
Toimistot	1 ap / 50 k-m²
Teollisuus	1 ap / 100 k-m²
Varastot	1 ap / 150 k-m²

KTY-aluetta korttelissa 14204 koskevia asemakaavamääräyksiä:

Alueelle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja, opetus- ja koulutustiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastotiloja, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Julkisivujen sommittelussa ja materiaalivalinnoissa on otettava huomioon, että ne tulee voida valaista kaupunkikuvallisesti sopivalla tavalla.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintialueet on rajattava reunakivillä istutusalueista.

Aluetta ei saa käyttää avovarastointiin.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla, näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä siltä osin kuin se rajoittuu liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen.

Alueelle rakennettavat autopaikat on ympäröitävä pensasistutuksin.

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 32 dB, opetus- ja koulutustiloissa vähintään 35 dB.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää selvitys ääneneristävyydestä.

Hulevesiä on viivytettävä.

Pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liikkeet	1 ap / 50 k-m²
Toimistot	1 ap / 50 k-m²
Opetus ja koulutus	1 ap / 70 k-m²
Teollisuus	1 ap / 100 k-m²
Varastot	1 ap / 150 k-m²



Lähivirkistysalue.

Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.



Maantien alue.

Maisemallisesti arvokkaalla alueella meluesteiden ulkonäkö on sovitettava maisemaan.

Fasaden mot Askisvägen och Nybyvägen ska strukture-ras med fönster och andra byggnadsdelar som strukturerar fasaderna.

Fasaderna ska belysas mot Askisvägen och Nybyvägen på ett sätt som passar ihop med stadsbilden.

Fotgängarområderna ska stenläggas och med kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområderna.

Parkeringsområden ska med kantstenar avgränsas från planteringsområderna.

Området får inte användas för öppen lagring.

Den del av tomten som används för lastning ska avskärmas med ett minst två meter högt staket, som hindrar insyn eller med en tätt planteringszon bestående av träd och buskar.

Bilplatserna som anläggs på området ska gränsas med planteringar av buskar eller med mur.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 30 dB.

På den del av området som ska planteras, ska det planteras med träd och buskar.

Dagvattnen måste fördröjas.

Minimiantalet bilplatser:

Affärer	1 bp / 35 m²-vy
Kontorer	1 bp / 50 m²-vy
Industri	1 bp / 100 m²-vy
Lager	1 bp / 150 m²-vy

Bestämmelser som gäller KTY-området i kvarter 14204:

På området får placeras affärs- och kontorslokaler, undervisnings- och utbildningsutrymmen samt sådana industri- och lagerlokaler som inte stör omgivningen, dock inte dagligvaruhandel.

Fasaderna i huset ska göras av högklassiga material och följa ett enhetlig byggnadssätt.

Vid utforming av fasaderna och valet av material bör beaktas att de ska kunna fasadbelysas på ett sätt som passar ihop med stadsbilden.

Fotgängarområderna ska stenläggas och med kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområderna.

Parkeringsområden ska med kantstenar avgränsas från planteringsområderna.

Området får inte användas för öppen lagring.

Den del av tomten som används för lastning ska avskärmas med ett minst två meter högt staket, som hindrar insyn eller med en planteringszon bestående av träd och buskar till de delar som gränsar till ett trafik-, gatu-, parkområde eller annat allmänt område.

Bilplatserna som anläggs på området skall omges med planteringar av buskar.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 32 dB, i undervisnings- och utbildningslokaler minst 35 dB.

I byggnadslovansökan ska presenteras uttalande om ljudisolering.

Dagvattnen måste fördröjas.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver byggrätten.

Minimiantalet bilplatser:

Affärer	1 bp / 50 m²-vy
Kontorer	1 bp / 50 m²-vy
Undervisning och utbildning	1 bp / 70 m²-vy
Industri	1 bp / 100 m²-vy
Lager	1 bp / 150 m²-vy

Område för närrekreation.

För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.

Område för landsväg.

På området som är värdefullt med tanke på landskapet, ska utseendet av bullerhinder anpassa till landskapet.

LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
SL	Luonnonsuojelualue.	Naturskyddsområde.
	Alueella ei saa tehdä luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.	På området får inge vidtas åtgärder som förändrar dess naturförhållanden.
	Alueelle saa tehdä alueen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista ja johtoalueilla johtotöitä.	På området får utgöras mindre byggnadsarbeten som betjänar områdets bruksändamål och ledningsarbeten på ledningsområdena.
	Maiseman kulttuurihistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo tulee ottaa huomioon. Alueella saa tehdä maiseman- ja luonnonhoitoa.	Landskapets kulturhistoriskt och landskaplig värde ska beaktas. På området ska göras landskaps- och naturvård.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
20	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
20	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
ASKI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
20045	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ASKISTONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
NYBY	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
kl 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
rr	Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riktgivande ridrutt.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
w	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
wp	Ohjeellinen puro tai pienvesialue.	Riktgivande bäck eller småvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker ska bevaras öppen.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
c	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för naturgasledning.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
y	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.
yk	Alueen ylittävä katu.	Gata över område.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.
/k	Alue on varattu kunnan tarpeisiin.	Området är reserverat för kommunens behov.

s

Suojeltava alueen osa.
Kivisilta.

Del av område som skall skyddas.
Stenbro.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee 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 museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963).
På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra det, skada det eller på annat sätt göra åverkan på området. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten (Museiverket eller stadsmuseet) över planer som gäller eller ansluter till området.

va

Vaara-alue.
Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.

Faroområde.
För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.

sr

Suojeltava rakennus.
Suojeltujen Nybyn päärakennuksen, luhtiaitan ja riihen historialliset, rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot tulee säilyttää. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Byggnad som bör skyddas.
De skyddade Nyby huvudbyggnadens, loftbods och rians historiska, byggnadshistoriska, byggnadskonstnärliga och landsskapliga värden ska bevaras. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska lokal museimyndighetens utlåtande inhämtas.

st

Suojeltava tie.
Alueen osa, jolla sijaitsee paikallishistoriallisesti merkittävä tieosuus. Tien nykyinen luonne ja linjaus on säilytettävä. Suuren rantatien mahdollisesti vanhemman linjauksen osalta alueella saattaa sijaita muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on pyydettävä paikallisen museoviranomaisen lausunto. Aluetta koskevista rakennushankkeista ja kaivutöistä on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

Väg som skall skyddas.
Del av område inom vilken ett lokalhistoriskt betydelsefullt vägavsnitt är beläget. Vägens nuvarande karaktär och sträckning skall bibehållas. I fråga om den eventuella äldre sträckningen av Stora strandvägen kan det i området finnas fasta fornlämningar som är fredade enligt lagen om fornminnen (295/63). Angående områdets byggnads- och skötselplaner ska utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas. Angående byggnadsprojekt och grävningsarbeten som rör området måste Museiverket konsulteras.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	25.11.2014
Kaavan nimi	200400 Askisto 3		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.03.2003
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092200400
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	80,3288	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	37,1221
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	43,2067

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**80,3288**	**100,0**	**10360**	**0,01**	**37,1221**	**2858**
A yhteensä	3,2605	4,1	2160	0,07	-0,9000	1440
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6306	2,0	8200	0,50	1,6306	8200
T yhteensä	0,0000		0		-0,6745	-6782
V yhteensä	9,4664	11,8	0		8,9290	0
R yhteensä						
L yhteensä	35,8498	44,6	0		33,0364	0
E yhteensä	1,9532	2,4	0		-4,2902	0
S yhteensä	28,1683	35,1	0		-0,6092	0
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	**3**	**275**	**2**	**275**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**80,3288**	**100,0**	**10360**	**0,01**	**37,1221**	**2858**
A yhteensä	3,2605	4,1	2160	0,07	-0,9000	1440
AO	3,2605	100,0	2160	0,07	0,7219	1800
AL	0,0000		0		-1,6219	-360
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6306	2,0	8200	0,50	1,6306	8200
KTY	1,6306	100,0	8200	0,50	1,6306	8200
T yhteensä	0,0000		0		-0,6745	-6782
T	0,0000		0		-0,6745	-6782
V yhteensä	9,4664	11,8	0		8,9290	0
VL	9,4664	100,0	0		8,9290	0
R yhteensä						
L yhteensä	35,8498	44,6	0		33,0364	0
Kadut	8,3919	23,4	0		7,0603	0
Kev.liik.kadut	0,5866	1,6	0		0,0887	0
LT	26,0576	72,7	0		25,0737	0
LP	0,8137	2,3	0		0,8137	0
E yhteensä	1,9532	2,4	0		-4,2902	0
E	0,0000		0		-0,1946	0
EV	1,9532	100,0	0		-4,0956	0
S yhteensä	28,1683	35,1	0		-0,6092	0
SL	28,1683	100,0	0		-0,6092	0
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**275**	**2**	**275**
Asemakaava	3	275	2	275

11 § **Asemakaavamuutos 002194 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo/ TLA**

KA/497/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/NIS/SRU

Hotelli Flamingo laajenee. Laajennukseen sijoittuu 219 hotellihuonetta. Maantasostaan avoin uudisosa rakennetaan pilareiden varaan pysäköinti- ja huoltopihan päälle.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 51320 sekä katu- ja erityisaluetta, kaupunginosassa 51, Pakkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 51320 sekä katu- ja erityisaluetta kaupunginosassa 51, Pakkala

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 51320 kaupunginosassa 51, Pakkala.

Suunnittelualueena on hotelli- ja kylpyläkeskus Flamingon kortteli kauppakeskus Jumbon itäpuolella, Kehä III:n varrella. Alue on Kehä III:n ja Tasetien välissä Lännessä rajana on Rälssitie ja idässä Valimotien alikulku.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8.

Maanomistus
Korttelialueen omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 ja erityisalueen Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy maanomistajan palkkaamana konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Rälssitielle on osoitettu pikaraitiotievaraus.

Asemakaavan muutos
Kaavalla tehdään mahdolliseksi hotelli Flamingon laajeneminen pysäköinti- ja huoltopihan päälle. Laajennus rakennetaan pitkänä, kuusikerroksisena rakennuksena nykyisen hotellirakennuksen itäpuolelle. Se on maantasostaan avoin rakennus, johon sijoittuu 219 hotellihuonetta. Laajennus kannatetaan pilarein. Sisäänkäynti laajennusosaan tapahtuu nykyisen pääsisäänkäynnin kautta, sillä hotellin vastaanottotilat sijoittuvat ”vanhaan” osaan.

Osa Kehä III:n ja Tasetien väliin jäävästä suojaviheralueesta EV, muutetaan osaksi hotellin korttelia. EV-alue on kaupungin omistamaa, joten se myydään hotellikiinteistölle.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 49 000 kerrosneliömetristä 9 600 kerrosneliömetrillä 58 600 kerrosneliömetriin. Korttelitehokkuus e nousee 1,78:aan.

Kaavamuutos täydentää Kehä III:n varren yhdyskuntarakennetta. Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle Kehä III:n varteen, joten sen arkkitehtuuriin kiinnitetään huomiota. Liikennemelusta on otettu huomioon rakennuksen ulkokuorta koskevissa ääneneristysvaatimuksissa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.11.2013.

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 osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta kerrosalaa (9 600 k-m2).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002194 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 maksaa muutoskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 8.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002194 PAKKALA
HOTELLI FLAMINGO



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002194. Kaavoitus on tullut vireille 7.11.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

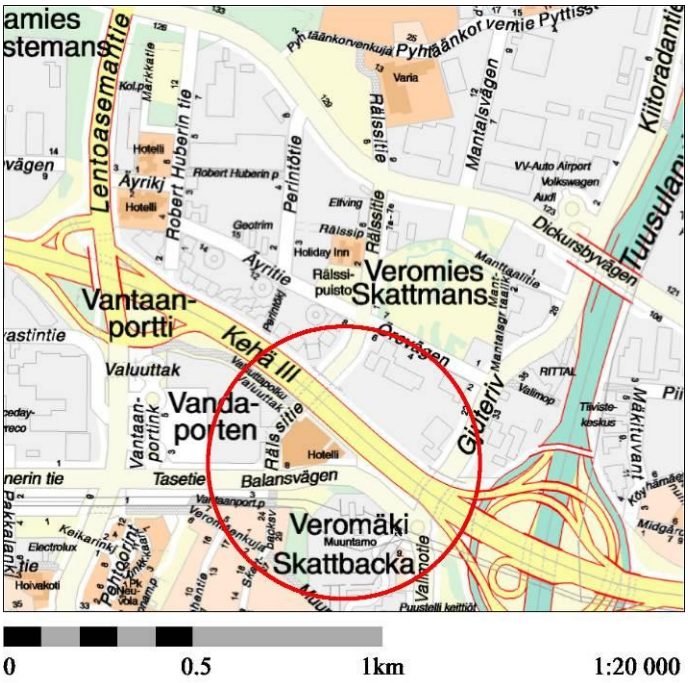
koskee korttelia 51320 sekä katu- ja erityisaluetta kaupunginosassa 51, Pakkala.

(kumoutuvan asemakaavan kortteli 51320 sekä katu- ja erityisalue kaupunginosassa 51, Pakkala).

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee korttelia 51320 kaupunginosassa 51, Pakkala.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Hotelli- ja kylpyläkeskus Flamingo on kauppakeskus Jumbon itäpuolella, Kehä III:n varrella. Suunnittelualue jää Kehä III:n ja Tasetien väliin. Lännessä rajana on Rälssitie ja idässä Valimotien alikulku.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavalla tehdään mahdolliseksi hotelli Flamingon laajeneminen pysäköinti- ja huoltopihan päälle. Laajennus rakennetaan pitkänä, kuusikerroksisena rakennuksena nykyisen hotellirakennuksen itäpuolelle. Se on maantasostaan avoin rakennus, johon sijoittuu 219 hotellihuonetta. Laajennus kannatetaan pilarein. Sisäänkäynti laajennusosaan tapahtuu nykyisen pääsisäänkäynnin kautta, sillä hotellin vastaanottotilat sijoittuvat ”vanhaan” osaan.

Kaavamuutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 49 000 kerrosneliömetristä 9 600 kerrosneliömetrillä 58 600 kerrosneliömetriin. Korttelitehokkuus e nousee 1,78:aan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2013. Kaavamuutos oli syksyn 2013 työohjelmassa numerolla 002194.
- Kaavoitus tuli vireille 7.11.2013.
- Mielipiteet pyydettiin 9.12.2013 mennessä (MRL 62 §).

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutos täydentää Kehä III:n varren yhdyskuntarakennetta. Muutoksella liike- ja toimistorakennusten korttelin (K) rakennusoikeus kasvaa 9 600 kerrosneliömetrillä 58 600 kerrosneliömetriin. Hotellin laajennus sijoittuu olemassa olevan hotellirakennuksen itäpuolelle. Maantasostaan avoin uudisosa kannatetaan pilarein sisäänajon ja huoltopihan päälle. Laajennus saa olla enintään kuusikerroksinen.

Osa Kehä III:n ja Tasetien väliin jäävästä suojaviheralueesta EV, muutetaan osaksi hotellin korttelia. EV-alue on kaupungin omistamaa, joten se myydään hotellikiinteistölle.

Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle Kehä III:n varteen, mikä asettaa erityisiä vaatimuksia julkisivujen arkkitehtuurille. Liikennemelu on otettu huomioon rakennuksen ulkokuorta koskevissa ääneneristysvaatimuksissa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunniteltava alue sijaitsee Aviapoliksen alueella pari kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentän eteläpuolella. Kortteli sijoittuu Kehä III:n varteen, Lentoasemantien eritasoliittymän läheisyyteen. Se on osa Kehä III:n varteen nopealla tahdilla kohonnutta liike- ja toimistorakennusten sarjaa.

Suunniteltava hotellin laajennus sijoittuu Jumbon kauppakeskuksen ja kylpylä-hotelli Flamingon muodostaman kokonaisuuden itäpuolelle Kehä III:n varteen.

3.1.2 Luonnonympäristö

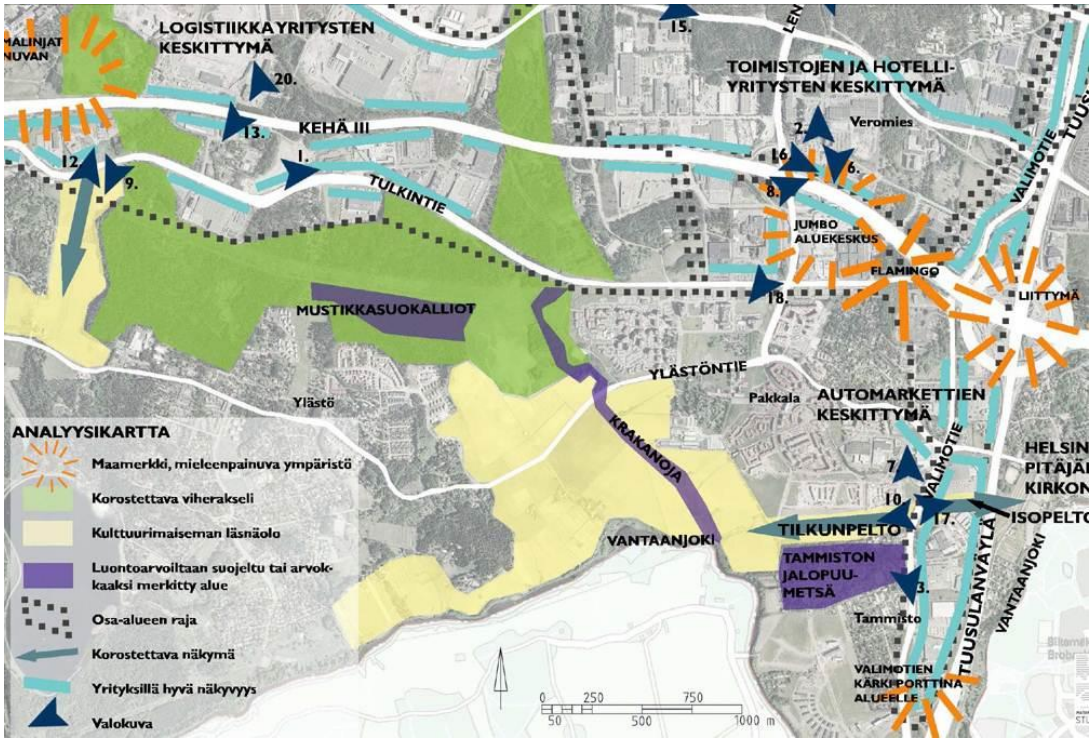
Maisemakuva ja -rakenne

Suurin osa Pakkalasta on Vantaanjoen viljeltyä savilaaksoa. Laakson reunalta pohjoisessa alkavat nousta Vantaan laajimpiin kuuluvat hiekkaselänteet, joille sijoittuu Helsinki-Vantaan lentokentän alue.

Suunnittelualueella maisema on rakennettua liikennemaisemaa. Kaava-alueen pohjoispuolella on Kehä III ja eteläpuolella Tasetie. Samaan näkymään yhdistyy vielä Tasetien eteläpuolinen voimalinja-alue.

Studio Terra on Aviapoliksen maisemanhoitosuunnitelman yhteydessä tehnyt analyysin alueen maisemasta. Jumbo ja Flamingo ovat alueen keskeiset maamerkit. Ympäristö on mieleenpainuva ja ohjaa Kehä III:lla liikkujaa. Tunnettavuudestaan huolimatta aluekeskuksen ympäristörakentamisen laatu ei ole kaikin osin riittävä. Alueen vahvuutena on yritysten hyvä näkyvyys väylille.[1]

[1] AVIAPOLIS-Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.



Vesistöt ja vesitalous

Alue on rakennettua ja vettä läpäisevää maan pintaa on vähän.

Maaperä ja pohjavesi

Kortteli sijoittuu pääosin moreenialueelle, missä on paikoin myös kalliopaljastumia. Pohjois- ja itäosassa korttelia, lähellä Kehä III:a pintamaalaji on silttiä ja hiekkaa. Kevyillä kairauksilla on päästy tunkeutumaan maahan yleensä alle 5 m. Siltti- ja savialueella maakerroksen paksuus voi olla jopa 10 m.

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

Moreenialueella rakennukset perustetaan, alimmista lattiatasoista riippuen, maanvaraisesti tiiviin moreenin ja/tai kallion varaan. Savi- ja silttialueella voi perustamisessa tulla kysymykseen myös rakennusten perustaminen paaluille.

Perustamistaparatkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Vielä vuonna 1990 Pakkalan kaupunginosassa asui vain 416 henkeä. Kartanonkosken rakennuttua 2000-luvun puolella väkiluku nousi nopeasti ja on tasaantunut noin 9 000 asukkaaseen (v. 2013). Alle kouluikäisten osuus on suurempi kuin missään muualla Vantaalla. Vastaavasti yli 65-vuotiaiden osuus on pieni. Alueen asukkaat ovat koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin.

Pakkalan asuntokanta on kerrostalovaltaista. Puolet asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on paljon.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunniteltava alue sijaitsee pari kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentän eteläpuolella Aviapoliksen työpaikka-alueella. Kortteli sijoittuu Kehä III:n varteen, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän väliselle osuudelle. Kehän pohjoispuolella on Aviapoliksen liike- ja toimistorakennusten sarja.

13-kerroksinen hotelli Flamingo kohoaa näkyvästi silhuetin yläpuolelle. Vuonna 2008 valmistunut kylpylähotelli liittyy Rälssitien ylittävällä sillalla Jumbon kauppakeskukseen. Jumbon julkisivut ovat pääasiallisesti harmaata metallikasettia ja luonnonkiveä, Flamingon julkisivuissa on käytetty harmaata ja punaista ke-

raamista julkisivulaattaa. Kehän puolelle sijoittuvat pysäköintitilat on verhottu harmaalla metallisäleiköllä.

Tasetien toisella puolella on voimalinjoille ja suurjännitemuuntamolle varattu aidattu alue. Etäämpänä lounaassa on Pakkalan ja Kartanonkosken asuinalueet.

Palvelut ja työpaikat

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

Pakkalan sijainti Kehä III:n ja Valimotien kupeessa on houkutellut alueelle runsaasti yritystoimintaa. Vuonna 2008 alueella oli lähes 5 600 työpaikkaan. Joka viides työpaikka on teollisuuden parissa, mutta ylivoimaisesti isoin osa, lähes puolet, on kaupan alalla. Suurin osa kaupan työpaikoista sijoittuu Jumboon. Alueella on monenmoista yritystoimintaa aina elintarviketeollisuuden laitoksista rakentamisen ja autoalan liikkeisiin. Myös usea hotelli on löytänyt alueelta hyvän sijaintipaikan. Yrityspuistossa sijaitsee yrityspalvelukeskus Leija, jonka tiloissa toimii lähes 30 yritystä ja yhteisöä.

Väestön lisääntymisen myötä Pakkalan palvelutkin ovat lisääntyneet. Lapsia varten alueella on Kartanonkosken neuvola sekä useita päiväkoteja ja kouluja. Lisäksi Veromiehessä on Vantaan ammattiopisto Varian toimipiste.[2]

Liikenne

Autoliikenne

Vantaan kaupungin tekemässä liikennemääräkartassa ”Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2012” Lentoasemantien liikennemäärä oli yli 17 000, Valimotien yli 21 000 ja Kehä III:n lähes 70 000 ajon./vrk. Strafica Oy on laatinut Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennustetarkastelun vuodelle 2030. Yleiskaavan mukaisen liikenneverkon toteutuessa Tuusulanväylä vetää, eikä Tikkurilantiellä tule ongelmia. Veromiehen alueen liikenneselvityksessä (2012) on päädytty samaan johtopäätökseen, liikenneverkko ei vaadi suuria muutoksia, mutta liittymien toimivuutta pitää parantaa mm. liikennevaloja rakentamalla.

Tikkurilantien ja Lentoasemantien eritasoliittymän rakennustyöt ovat käynnistyneen syksyllä 2013 Kehä III:n parannustöiden ohessa. Tikkurilantie nousee sillalle ja samalla tien linjaus siirtyy pohjoisemmaksi. Muutostyöt valmistuvat vuodenvaihteessa 2015-16. Viimeistelytyöt tehdään 2016

Joukkoliikenne

Sekä Vantaan sisäiset että seutuliikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Sisäiset bussilinjat mahdollistavat vaihdolliset yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Lähimmät pysäkit ovat Flamingon edustalla Tasetiellä ja Rälssitiellä.

Rakennettavan Kehäradan lähin asema, Aviapolis tulee alueen pohjoispuolelle reilun kilometrin päähän. Yleiskaavassa on esitetty joukkoliikenteen runkoreitti Tikkurilantien, Tasetien ja Rälssitien kautta. Mahdollisesti pikaraitiotienä järjestettävä yhteys yhdistäisi Aviapoliksen alueen Tikkurilan kautta Hakunilaan ja Länsimäkeen sekä Länsi-Vantaalle Martinlaaksoon ja Myyrmäkeen.

Jalankulku ja pyöräily

Tasetiellä ja Rälssitiellä on Flamingon puolella yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä. Rälssitie toimii merkittävänä Kehä III:n etelä- ja pohjoispuolen yhdistävänä jalankulun ja pyöräilyn yhteytenä. Vantaalle on kaavailtu seudullisia pyöräilyn laatukäytäviä, joista Helsingin ja Lentoaseman välinen yhteys kulkisi Veromiehen kautta ja Vantaan keskuksia yhdistävä poikittainen laatukäytävä Tikkurilantietä.

[2] Vantaa alueittain, 2010.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +88.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-aluetta palveleva jätevesiviemäriverkko on rakennettu. Jätevedet johdetaan Kehä III:n ali Veromiehen pääviemäriin, josta edelleen Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle. Puhdistetut jätevedet päästetään mereen.

Sadevesiviemäröinti

Sadevesiverkko on rakennettu. Osa vesistä johdetaan hulevesiviemärissä Kartanokosken Illenpuiston hulevesialtaisiin ja sieltä Krakanojan suulle ja edelleen Vantaanjokeen. Osa vesistä johdetaan hulevesiviemärissä itään ja etelään Tuusulanväylän alitse Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöputki kulkee Rälssitien katualueella.

Sähköverkko

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

Ympäristöhäiriöt

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Kehä III:n autoliikenteen päästöillä on ratkaiseva vaikutus ilmanlaatuun, koska päästöt vapautuvat hengityskorkeudelle. Liikenteestä aiheutuvia tärkeimpiä päästöjä ovat hiukkaset, hiilimonoksidi, hiilivety ja typenoksidit.[3]

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

Hiukkasia joutuu ilmaan sekä auton moottorin polttoprosessista että välillisesti tienpinnasta ja hiekoitushiekasta autojen renkaiden jauhaessa asfalttia. Terveydelliseltä kannalta pienhiukkaset eli alle 10 µm:n hiukkaset ovat merkityksellisempiä. Ne kulkeutuvat syvemmälle hengitysteihin ja alle 2,5 µm:n kokoiset keuhkorakkuloihin asti. Lapset, vanhukset sekä erityisesti astmaa, kroonista keuhkoputkentulehdusta tai sydäntauteja sairastavat ovat alttiita hiukkasten aiheuttamille terveyshaitoille. Hengitettävien hiukkasten (PM10) ohjearvot ylittyvät toistuvasti suurten väylien varsilla ja myös tuleva raja-arvo ylittyy vilkasliikenteisessä ympäristössä.[4]

Kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättää tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia. Pidättyminen suojavyöhykemetsikköön on kaikkein voimakkainta aivan tien vieressä suunnilleen 10 - 15 metrin matkalla.[5]

HSY:n mukaan kaikki liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Karkeasti voidaan sanoa pienhiukkasmittausten ja mm. typpidioksidin passiivimittausten (Kehä I) perusteella, että tien reunalla (5 - 10 m tiestä) raja-arvot hyvin todennäköisesti ylittyvät pää- ja kehäväylien varsilla, mutta jo niin lähellä kuin 20 m päässä tilanne on parempi. Mikäli joitain toimintoja sijoittuu pihalle, ne on syytä sijoittaa rakennuksen taakse suojaisan pihan puolelle. Toisaalta, jos ei ole mitään mahdollisuutta jättää

[3] Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2001, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:17
[4] Maankäytön ja liikenteen keinoja ilmansuojelun ja meluntorjunnan edistämiseksi, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2002:9
[5] Kasvillisuuden vaikutus tienvarsien ilmanlaatuun, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:2

suojaetäisyyttä, tulisi vilkkaissa liikenneympäristöissä - kuten Kehä III:n reunalla - määrätä käytettäväksi koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotaso (+ suuntaus puhtaammalta alueelta) sekä tehokkaat EU7 eli F7-luokan suodattimet.

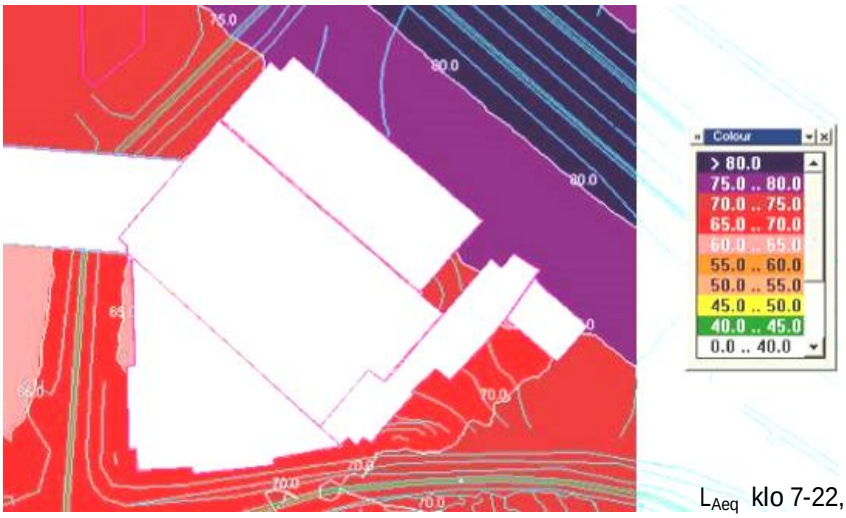
Lentomelu

Ilmailulaitoksen selvitysten mukaan lentomelu oli vuonna 2003 alueella päivällä selvästi alle 55 dBA ja yöllä selvästi alle 45 dBA, sillä alue sijaitsee eri kiitoteiden lasku- ja noususektoreiden välissä. Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3, mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle.

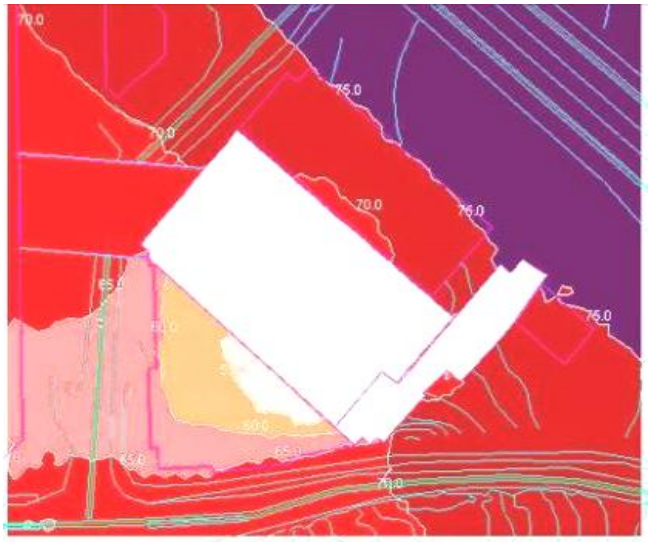
Liikennemelu

Flamingo sijaitsee Kehä III:n melualueella. Liikennemelusta on tehty Flamingon kaavatyön yhteydessä laskennallinen mallinnus, jonka lähtötietoina on käytetty vuorokausiliikenne-ennusteita vuodelle 2020. Liikennemäärän kasvun johdosta keskiäänitaso on vuoden 2020 liikennemäärillä noin 2 dB nykyistä liikennemäärää vastaavaa tulosta suurempi. Laskennassa äänilähteinä ovat Kehä III:n, Tasetien ja Rälssitien tieliikenne.

Melualuekarttoja arvioitaessa tulee muistaa, että ulkoseinien edustalla laskennallinen melutaso on 2…3 dB suurempi, kuin ulkoseinään kohdistuva melutaso. Tämä aiheutuu siitä, että osa melusta heijastuu ulkoseinästä takaisinpäin.[6]

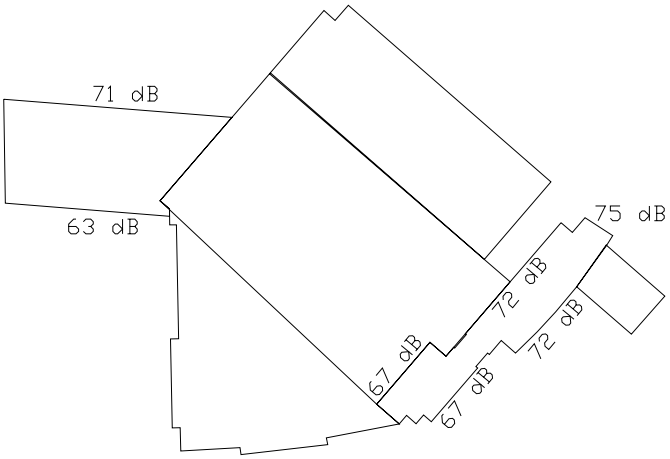


L_{Aeq} klo 7-22, laskentakorkeus + 10 m



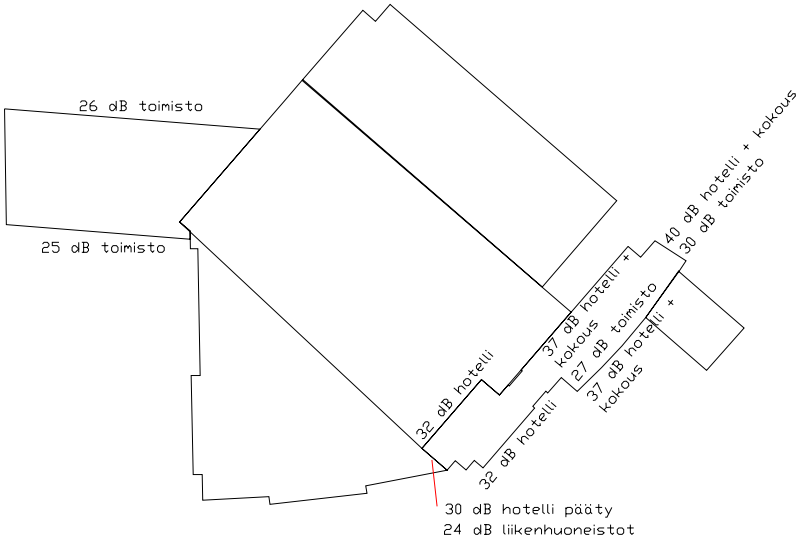
L_{Aeq} klo 7-22, laskentakorkeus + 30 m

6 Liikennemelun laskennallinen mallinnus ulkoseinän ääneneristävyysvaatimuksen mitoittamiseksi, 1.2.2005 Promethor



Eri ulkoseinäpinnoille kohdistuva päiväajan keskiäänitaso. Yöaikaan olevan vähäisemmän liikennemäärän johdosta havaittavat keskiäänitasot ovat noin 7 dB pienempiä kuin päiväaikaan.

Majoitushuoneissa yöaikaan sallittu sisämelutaso on 5 dB pienempi kuin päiväaikaan (35 dB → 30 dB). Yöajan vähäisemmästä liikennemäärästä johtuen siitä aiheutuva melutaso on 7 dB pienempi yöaikaan kuin päiväaikaan. Näin ollen päiväaikaisen ohjearvon täyttyessä täyttyy myös yöaikainen.



Ulkoseinien ääneneristävyysvaatimukset tasoerona ΔL ilmoitettuna.

3.1.4 Maanomistus

Hotellikiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8, suojaviheralue kuuluu Vantaan kaupungille.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

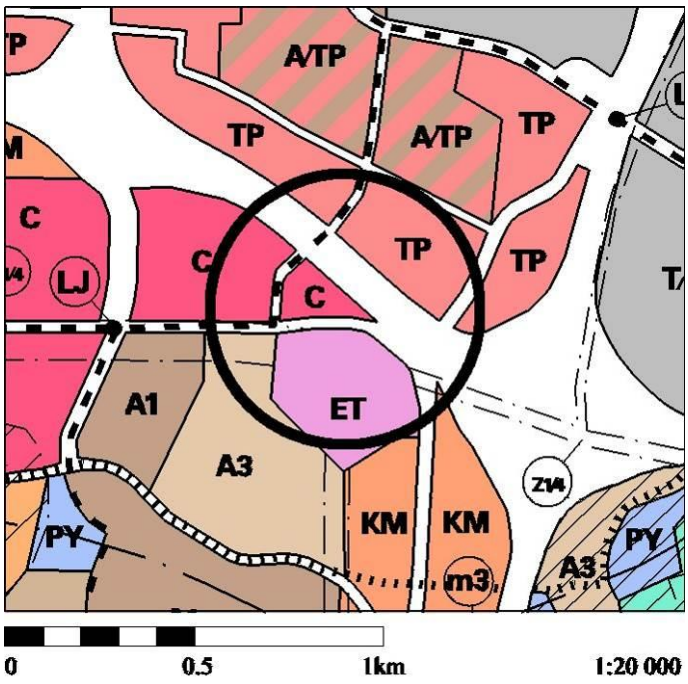


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Moottoriväylien lisäksi alueelle on osoitettu energiahuollon alue ja 400 KV:n voimalinja.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi.

Suunnitelma on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



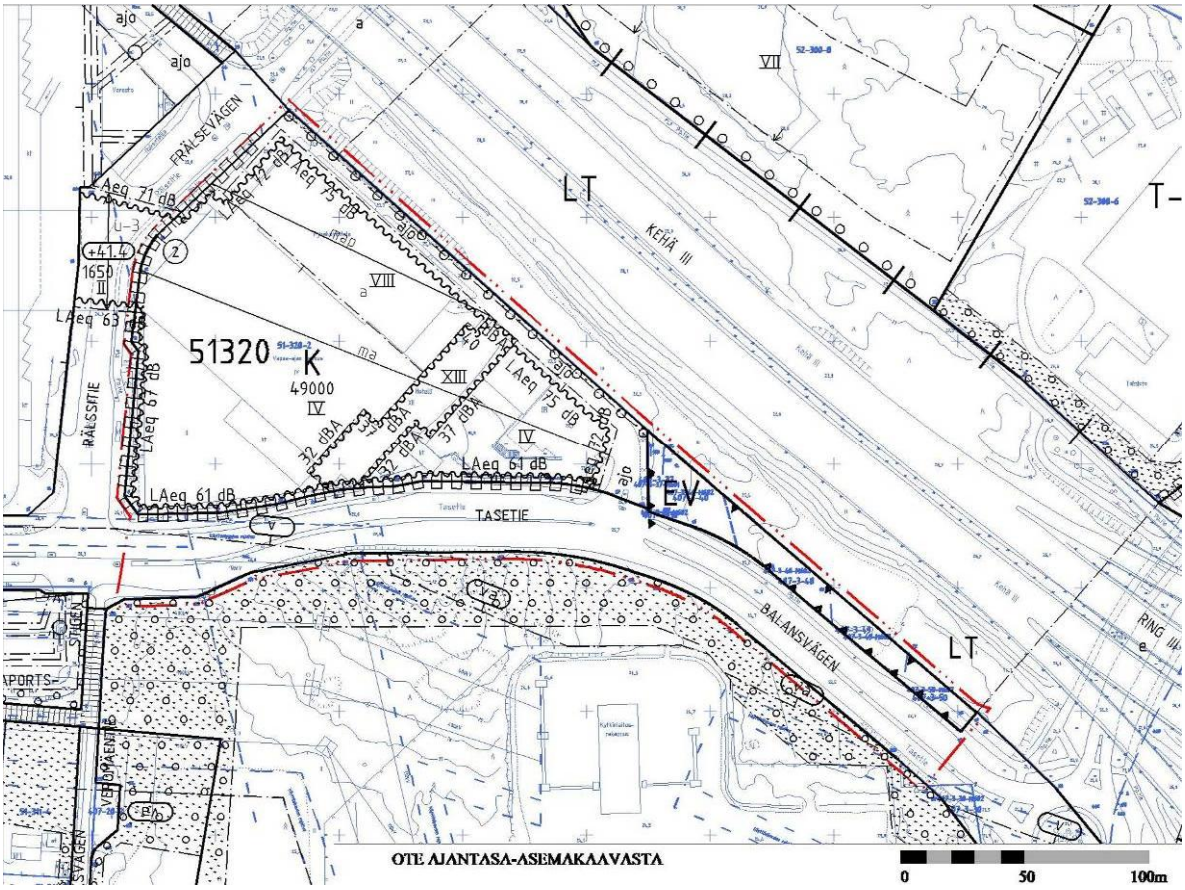
Alue on yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto, liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille. Tasetien eteläpuoli on yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET). Rälssitielle on osoitettu pikaraitiotievaraus.

Suunnitelma on yleiskaavan mukainen.

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava 510800, Pakkala 4B (YM 6.1.1984) on voimassa Kehä III:n liikennealueella. Tasetiellä on voimassa asemakaavan muutos nro 001051 (Kv 23.3.1998) ja hotellin korttelissa asemakaavan muutos nro 001857 (Kv 18.4.2005). Liike- ja toimistorakennusten korttelialueella on yhteensä 49 000 kerrosneliömetrin rakennusoikeus, josta enintään 8 000 kerrosneliömetriä on saanut olla myymälätilaa. Rakentaminen on sallittu korkeintaan 13 kerrokseen ja enintään 84 metriä merenpinnan yläpuolelle.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjeet

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

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



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8:n tekemä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2013. Kaavamuutos oli syksyn 2013 työohjelmassa numerolla 002194.

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
- 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 vireille tulosta tehtiin 7.11.2013 työnumerolla 002194. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten mielipiteet pyydettiin 9.12.2013 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi.

Museovirastolla ja Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuutokseen.

HSL: Tasetiellä oleva bussien ja taksien yhteisesti käyttämä syvennysalue tulisi tehdä nykyistä pitemmäksi. Syvennyksen ja uuden rakennuksen väliin tulee jättää tila kävely- ja pyöräilytielle.

Fingrid: Alueen eteläpuolella on johtoalue. Kaavan rakentaminen sijoittuu voimajohtoalueen ulkopuolelle, mutta esim. liikennejärjestelyjen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään. Rakentamisrajoitus ulottuu 32 m:n etäisyydelle Fingridin 400 KV:n voimajohdon keskilinjasta. Kaavassa voimajohtoalueen koko leveys tulisi osoittaa johtoalueen kaavamerkinnällä. Läheisyyteen sijoittuvan rakentamisen suunnitelmat tulee hyvissä ajoin lähettää lausunnolle Fingrid Oyj:lle. Fingrid pyytää tiedot kaavan etenemisestä.

HSY,vesihuolto: laajennusosa lisää merkittävästi korttelin alueella syntyvien hulevesien määrää. Asia on syytä huomioida Vantaan hulevesiohjelmassa määriteltyjen suuntaviivojen mukaisesti. Lisäksi on syytä tutkia lisärakentamisen vaikutus olemassa olevan jätevesiviemäröinnin ja vedenjakelun kapasiteettiin.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on tehostaa maankäyttöä rakennetun infrastruktuurin alueella. Hankkeen avulla on mahdollisuus parantaa Kehä III:n kaupunkikuvaa.

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

<u>Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):</u>

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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on tehty maanomistajan aloitteesta yhteistyössä heidän palkkaamansa suunnittelukonsultin, Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:n kanssa.

Ensimmäiset luonnokset esiteltiin kaupunkisuunnittelulle kesällä 2012. Laajenemismahdollisuudet olivat varsin rajatut; korttelin itäosa ja viereinen suojavihervyöhyke puristuvat ahtaasti Kehä III:n ja Tasetien väliin.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Uudisosan pitkä, kaareva ja itään päin suippeneva muoto juontuu suoraan tontin muodosta. Sisäänajon ja huollon vaatimat pihajärjestelyt johtivat rakennuksen nostamiseen pilareiden varaan, jolloin maantaso jää vapaaksi. Sisäänkäynti uudisosaan tapahtuu vanhan hotelliosan kautta, sillä hotellin vastaanotto sijaitsee vanhassa osassa. Sisäänkäyntijärjestelyt eivät ole selkeimmät mahdolliset. Pysäköinti mahtuu Flamingon olemassa olevaan pysäköintitaloon, jossa on vapaata kapasiteettia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan pohjana on voimassa oleva Flamingon asemakaava, jossa korttelialue kaavoitettiin liike- ja toimistorakennusten käyttöön. Toiminta on kylpylöineen ja elokuvateattereineen pelkkää hotellitoimintaa laajempaa. Nyt korttelialue kasvaa Kehä III:n ja Tasetien väliin jäävälle suojaviheralueelle. Kaa-

vamuutos sallii hotellin laajenemisen pilareiden varaan rakennettavana ulokkeena sisäänajon ja huoltopihan päälle.

5.1 KAAVAN RAKENNE

Liikerakennusten korttelialue, K laajenee Kehä III:n ja Tasetien väliin jäävälle suojaviheralueelle. Uuden enintään 9 600 kerrosneliömetrin laajennuksen saa tehdä ulokkeena sisäänajon ja nykyisen huoltopihan päälle. Pysäköinti sijoittuu jo rakennettuun pysäköintitaloon, jonka kapasiteetti riittää kasvavalle hotelliasiakkaiden määrälle. Muutama paikka sijoittuu maantasoon tontin itäreunaan.

Ajoliittymä säilyy Tasetiellä. Taksien jättöpaikat sijoittuvat pihakannen ylätasolle, pääsisäänkäynnin viereen.

5.1.1 Mitoitus

– Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K 3,3 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus nousee aiemmasta 9 600 kerrosneliömetriä 58 600 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku e=1,78.

- 219 uutta hotellihuonetta, korttelin autopaikkamäärä pysyy 880:ssä.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Uudisrakennus sijoittuu näkyvälle paikalle Kehä III:n varrelle. Liikenneväylän ympäristö sallii suurimittakaavaisen rakentamisen ja pitkänomainen kappale korkean hotelliosan parina tasapainottaa kokonaisuutta.

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

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Alueelle saa sijoittaa hotellin, mutta ei päivittäistavarakauppaa eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa. Myymälätiloja oheistiloineen saa tehdä 20 % käytetystä rakennusoikeudesta, kuitenkin enintään 8 000 kerrosneliömetriä. Lisäksi on mahdollistettu urheilutilojen (enintään 30 % kerrosalasta) ja julkisten palvelujen (enint. 10 % kerrosalasta) sijoittaminen kortteliin. Kahteen sallittuun kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 2 500 kerrosneliömetriä.

Uuden 9 600 kerrosneliömetrin hotellilaajennuksen saa rakentaa enintään kuusikerroksisena ulokkeena pihan yläpuolelle. Rakennuksen arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja lennokasta. Ulkoseinien tulee olla kaarevia, väriltään raikkaan punaisia. Julkisivumateriaalin tulee jatkua myös ulokkeen alapohjassa. Alapohjaa tulee valaista ja hyödyntää hajavalon ohjaamisessa piha-alueelle. Uudisosan katto tulee tehdä viherkattona.

Vaaditut 880 autopaikkaa sijoittuu lähes kokonaan nykyiseen pysäköintitaloon. Muutama lisäpaikka on mahdollista tehdä maantasoon. Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja tulee olla vähintään 100 kpl.

5.3.1 Muut alueet

EV, suojaviheralue

Teiden väliin jäävä maakaistale on liian kapea rakentamiseen, joten se jää visuaalisesti osaksi Kehä III:n reunaistutusvyöhykettä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Kehä III:n varteen kauppakeskus Jumbon ja viihde- ja hotellikeskus Flamingon jatkeeksi.

Rakentaminen kokoaa hajanaista yhdyskuntarakennetta ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Kaupunkikuva

Rakennus sijoittuu näkyvälle paikalle Kehä III:n varteen. Väylämaisema sallii suurimittakaavaisen rakentamisen hyvin. Uudisosa on massoittelultaan poikkeuksellinen: se on maantasostaan avoin pilarein kannatettu kappale, jonka näkyvyyttä lisää vahva julkisivuväritys. Alapohjan käsittely julkisivua vastaavalla tavalla korostaa kappalemaista muotoa. Kaavamääräyksissä on erikseen kiinnitetty huomiota valaistuksen huomioimiseen osana rakennuksen ulkoarkkitehtuuria.

Palvelut ja työpaikat

Hotellin majoituskapasiteetti kasvaa 219:llä huoneella ja työpaikkamäärä kasvaa jonkin verran. Hotelli on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Liikenne

Uusia katuja ei rakenneta, vaan ratkaisu hyödyntää jo olemassa olevaa infrastruktuuria. Katujen kapasiteetti riittää välittämään laajennuksen aiheuttaman autoliikenteen lisäyksen. Linja-autoliikenteen pysäkin ja taksiaseman välisiä ongelmakohtia parannetaan varaamalla takseille odotustilaa tontilta. Pyöräilyn ja kävelyn oloja parannetaan kiinnittämällä huomiota asiakkaiden ja työntekijöiden pyöräpysäköintiin sekä kulkureittien selkeyteen. Liikenneratkaisut ovat VAT:n hengen mukaisia.

Vesihuolto

Asemakaavan muutoksen johdosta nykyiseen vesihuoltoverkostoon ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisellään (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennettu vettä läpäisemätön pinta tulee lisääntymään jonkin verran. Toisaalta uudisosaan tulevalla viherkatolla voidaan viivyttää ja sitä kautta pienentää äkillisten rankkasateiden aiheuttamia hulevesihuippuja, jolloin hulevesimäärät eivät tule lisääntymään nykytilanteesta. Tontilla on tehtävä hulevesien hallintaan tarvittavat toimenpiteet erityissuunnitelmien mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on otettu huomioon liikenteen pienhiukkaset, Kehä III:n ja Tasetien liikennemelu sekä lentomelu.

Sosiaalinen ympäristö

Hotelli Flamingon laajennus lisää Aviapoliksen hotellikapasiteettia ja matkailun merkitystä Vantaalle. Kasvava matkustajamäärä lisää osaltaan Flamingon muiden palvelujen, kuten kylpylän käyttöä. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Hotellin laajennuksella ei ole merkittävää vaikutusta nykytilanteeseen

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Majoitushuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava sekä Kehä IIII:n että Tasetien puolella vähintään 40 dB, toimisto ja työtilojen vähintään 35 dB. Rakennuksen tuloilma otetaan kattotasolta ja puhdistetaan riittävän tehokkailla suodattimilla.

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

KOy Vantaan Tasetie 8/ Varma:	Jari Toikka	
Arkkit.tsto Haroma & Partners:	Kari Haroma	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Tirkkonen Asta	aluearkkitehti
	Niva Seppo	arkkitehti
	Topra Kaija	suunnitteluavustaja
	Vanhala Anna-Liisa	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Auvinen Antti	vesihuollon suunn.
	Keinänen Harri	”
	Kangas Heikki	geot.suunn. ins.
	Pasanen Teppo	liikenneins.

	Jääskeläinen Paula	sopimusasiat
Rakennusvalvonta	Rekonen Ilkka	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut	Vähä-Piikkiö Armi	maankehitt.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 8. päivänä joulukuuta 2014.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		05.05.2014
Kaavan nimi	002194 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	04.11.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002194
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,2971	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,9415	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,2971

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	**3,2971**	**100,0**	**58600**	**1,78**	**0,0000**	**9600**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1932	66,5	58600	2,67	0,0807	9600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9673	29,3	0		0,0007	0
E yhteensä	0,1366	4,1	0		-0,0814	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

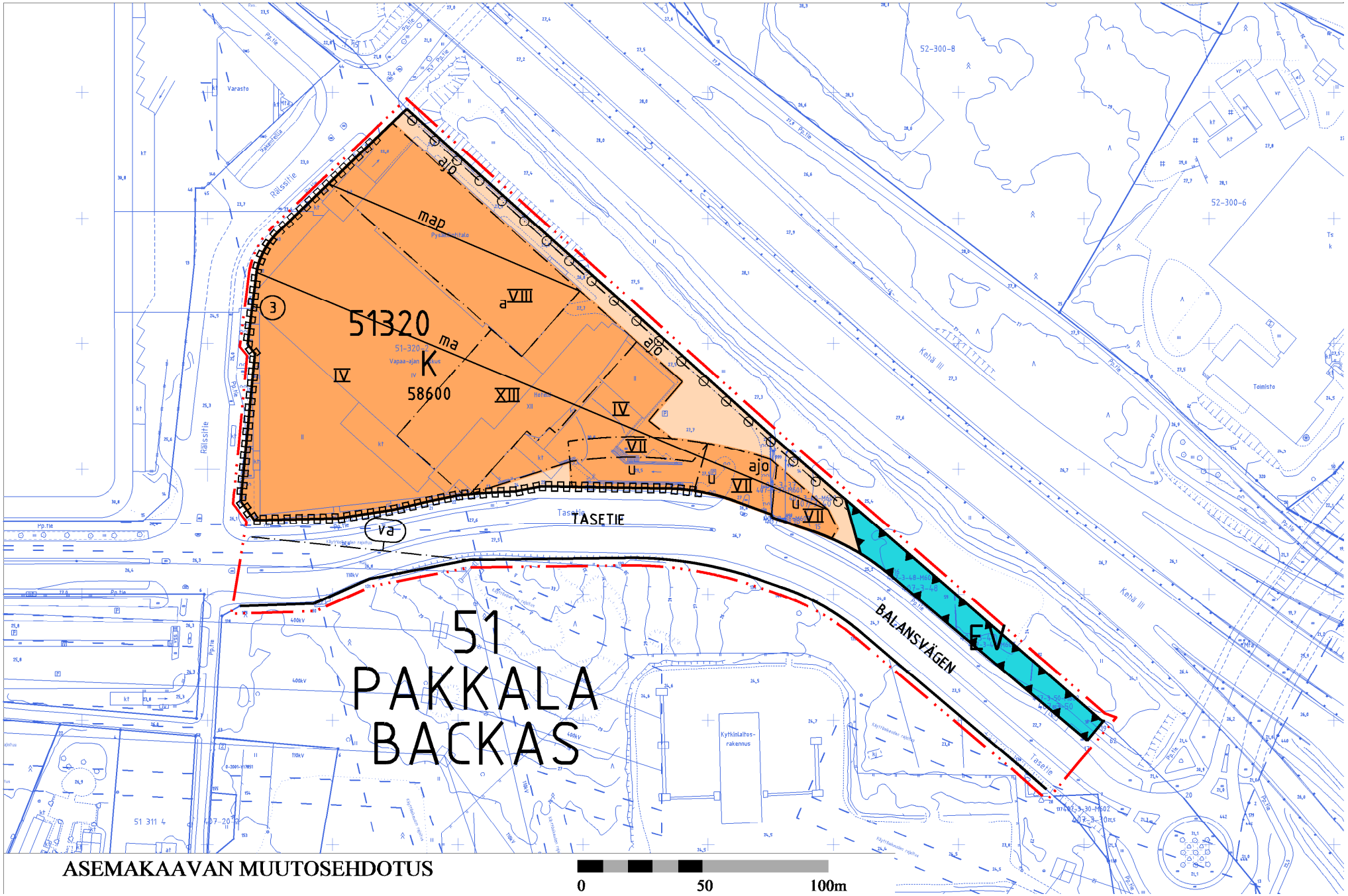
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9415**	**58,9**	**0**	**0,0295**	**0**

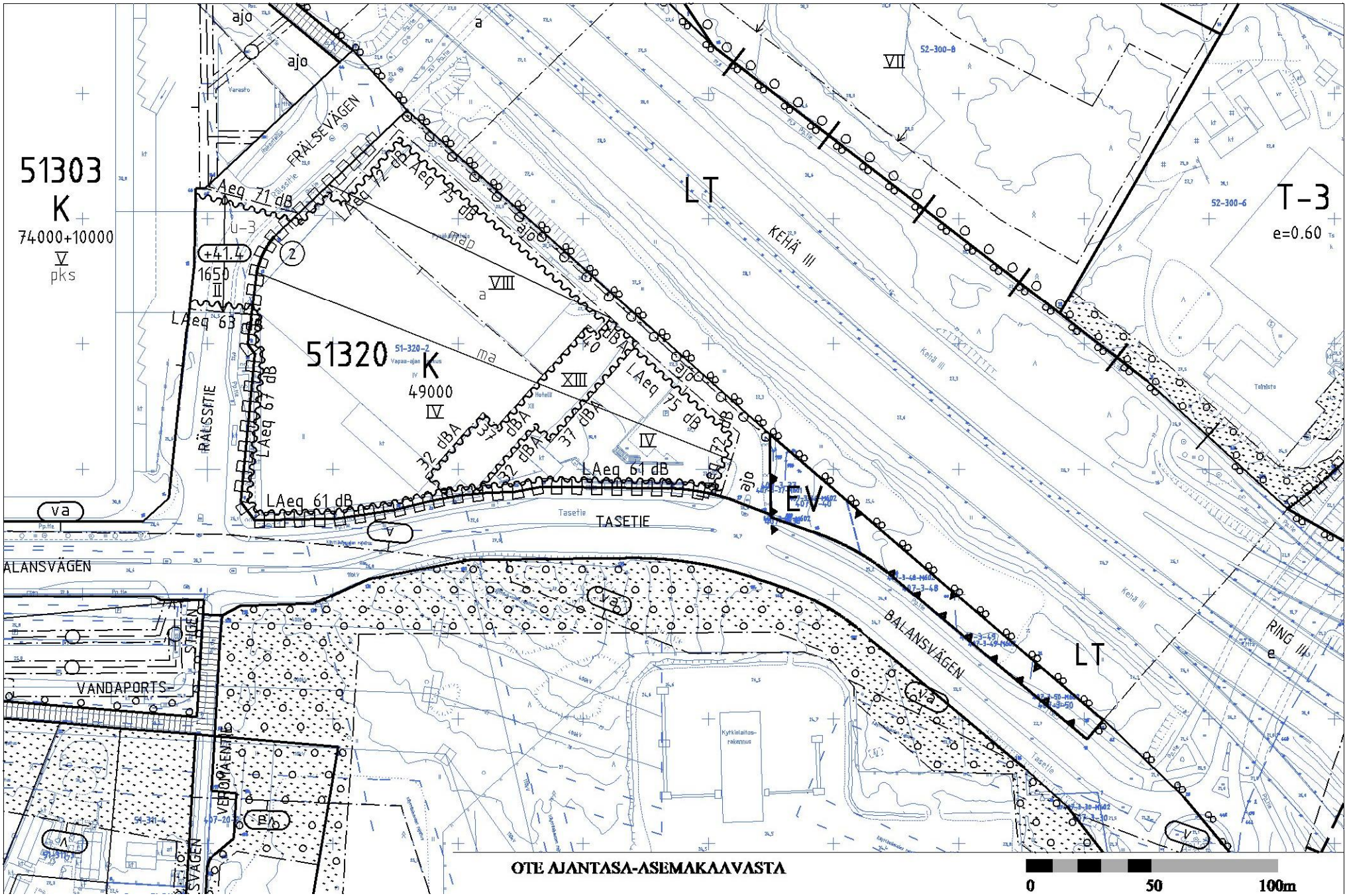
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**3,2971**	**100,0**	**58600**	**1,78**	**0,0000**	**9600**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1932	66,5	58600	2,67	0,0807	9600
K	2,1932	100,0	58600	2,67	0,0807	9600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9673	29,3	0		0,0007	0
Kadut	0,9673	100,0	0		0,0007	0
E yhteensä	0,1366	4,1	0		-0,0814	0
EV	0,1366	100,0	0		-0,0814	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9415**	**58,9**	**0**	**0,0295**	**0**
ma	1,5845	81,6	0	0,0726	0
map	0,3570	18,4	0	-0,0431	0


51320
3
ma
K
58600
IV
VIII
XIII
ajo
map
va
u
VII
TASETIE
BALANSVÄGEN
Kehä III
Rälssitie
Varasto
Toimisto
51
PAKKALA
BACKAS
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


51303
K
74000+10000
V
pks
51320
K
49000
IV
LT
T-3
e=0.60
KEHÄ III
FRÄLSEVÄGEN
RÄLSSKIFTE
TASETIE
BALANSVÄGEN
VANDAPORTS-
LAeq 71 dB
LAeq 72 dB
LAeq 75 dB
LAeq 67 dB
LAeq 63
LAeq 61 dB
LAeq 75 dB
32 dBA
37 dBA
ajo
va
OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002194	8.12.2014	686498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 51

PAKKALA

Asemakaavan muutos
Kortteli 51320 sekä katu- ja erityisalueet.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kortteli 51320.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 51

BACKAS

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 51320 samt gatu- och specialområden.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 51320.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
K	Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.	Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.
	Alueelle saa sijoittaa hotellin.	På området får placeras ett hotell.
	Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää, eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa.	Till området får man inte förlägga en dagligvaruhandel eller en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme.
	Myymälätiloja oheistiloineen saa rakentaa enintään 20 % käytetystä kerrosalasta, kuitenkin enintään 8 000 kerrosneliömetriä.	Butikslokaler med anknytande utrymmen får byggas på högst 20% av den använda våningsytan, dock högst 8000 kvadratmeter våningsyta.
	Myymälätilojen tarvitsemia aula- ja poistumistiloja saa rakentaa ilman, että niitä lasketaan myymälätilojen rakennusoikeuteen, kuitenkin enintään 1150 kerrosneliömetriä.	Entréhall och utgångar som behövs för butikslokalerna får byggas utan att de räknas till butikslokalernas byggnadsrätt, dock högst 1150 kvadratmeter våningsyta.
	Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää enintään 30 % urheilutiloja varten ja 10 % julkisia palveluja varten.	Högst 30 % av kvarterets våningsyta får användas för idrottslokaliteter och 10 % för offentlig service.
	Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellarikerroksiin saa sijoittaa varastoja ja niihin johtavia kulkuteitä rakennusoikeuden lisäksi.	I området får två källarvåningar byggas. I källarvåningen får utöver byggrätten placeras förråd samt passager som leder till dem.
	Kellarikerroksiin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 2500 kerrosneliömetriä.	Till källarvåningarna får man förlägga utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet på högst 2500 kvadratmeter våningsyta.
	Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.	På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänför sig till dessa, skall anpassas till byggnadens arkitektur.
	Tontin rajalle rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnille.	Den brandmur som byggs på tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.
	Arkkitehtuurin tulee olla kauttaaltaan korkeatasoista ja lennokasta.	Arkitekturen ska genomgående vara högklassig och innovativ.
	Uusi hotellirakennus tulee tehdä ulkoseiniltään kaarevaksi.	Den nya hotellbyggnaden ska byggas så att ytterväggarna har en svängd form.
	Uudisosan julkisivut tulee tehdä kuoriseinärakenteena. Värin tulee olla raikkaan punainen.	Fasaderna på den nya delen ska byggas som en skalväggskonstruktion. Färgen ska vara klarröd.
	Uudisosan katon tulee olla viherkatto.	Taket på den nya delen ska utgöras av ett gröntak.

Rakennuslupavaiheessa tulee tehdä selvitys rakennuksen kaupunkikuvallisesta vaikutuksesta myös pimeällä.	I bygglovsskedet måste man sammanställa en utredning över byggnadens inverkan på stadsbilden även under dygnets mörka tider.
Maantasostaan avoimen rakennuksen alapohjan tulee täyttää korkeatasoisen arkkitehtuurin vaatimukset. Siinä tulee käyttää vastaavaa ulkoverhousmateriaalia ja -väriä kuin julkisivussa.	Byggnadens bottenbjälklag som är öppet i markplanet ska uppfylla högklassiga arkitektoniska krav. I det ska användas motsvarande väggbeklädnadsmaterial och -färg som i fasaden.
Alapohja tulee valaista ja sitä tulee hyödyntää hajavalon ohjaamisessa osana pihavalaisusta.	Bottenbjälklaget ska belysas och genom styrning av återskenet utnyttjas som en del av gårdsbelysningen.
Rakennuksen ja siihen liittyvien rakenteiden, aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.	Byggnaden inklusive konstruktioner, staket och murar ska hålla hög arkitektonisk klass.
Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.	I området får två källarvåningar byggas.
Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.	Vid placeringen av reklamanläggningar och dessas konstruktioner ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.
Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustasoa + 84.0 (N 2000).	Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån + 84.0 (N 2000).
Tontilla olevan ajoyhteyden vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 m.	Körförbindelsen på tomten ska ha en fri höjd på åtminstone 4,2 m.
Pihamateriaalien tulee olla korkealuokkaisia. Tasetien ja Rälssitien puolella tulee pääosin käyttää luonnonkiveä.	Gårdsmaterialen skall vara högklassiga. Mot Balansvägen och Frälsevägen ska huvudsakligen användas natursten.
Piha-alueen kevyen liikenteen yhteydet tulee tehdä selkeiksi.	Gårdsområdets gång- och cykeltrafikförbindelser ska göras tydliga och klara.
Majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja toimisto- ja työtilojen vähintään 35 dB. Ääneneristävyys ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och mötesrummens ytterskikt ska vara minst 40 dB samt i kontors- och arbetslokalernas ytterskikt minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flygtrafikbuller ska vara minst 28 dB.
Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.	Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.
Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	För området skall utarbetas en plan för dagvattenhanteringen. På området skall ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
Autopaikkojen vähimmäismäärä on 880 kpl. Autopaikat saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta. Taksien odotuspaikat tulee osoittaa tontille.	Minimiantalet bilplatser är 880 bp. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtens gränser. På tomten ska anvisas väntplatser för taxibilar.
Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 100 kpl. Paikkojen tulee olla laadukkaita. Vähintään puolet paikoista tulee olla runkolukituksen mahdollistavia. Työntekijöille tulee varata säältä suojattuja pp-paikkoja.	Minst 100 st. lättillgängliga cykelplatser ska reserveras. Platserna ska vara högklassiga. Minst hälften av platserna ska förses med möjlighet till ramlåsning. För de anställda ska reserveras väderskyddade cykelparkeringsplatser.
EV — Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
③ — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
51 — Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PAK — Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
51320 — Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TASETIE — Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
58600 — Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IV — Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
a VIII — 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.
ma — Maanalainen tila.	Utrymme under markplanet.
map — Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
u — Uloke.	Utsprång.
Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
Katu.	Gata.
ajo — Ajoyhteys.	Körförbindelse.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

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



Vaara-alue.

Faroområde.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

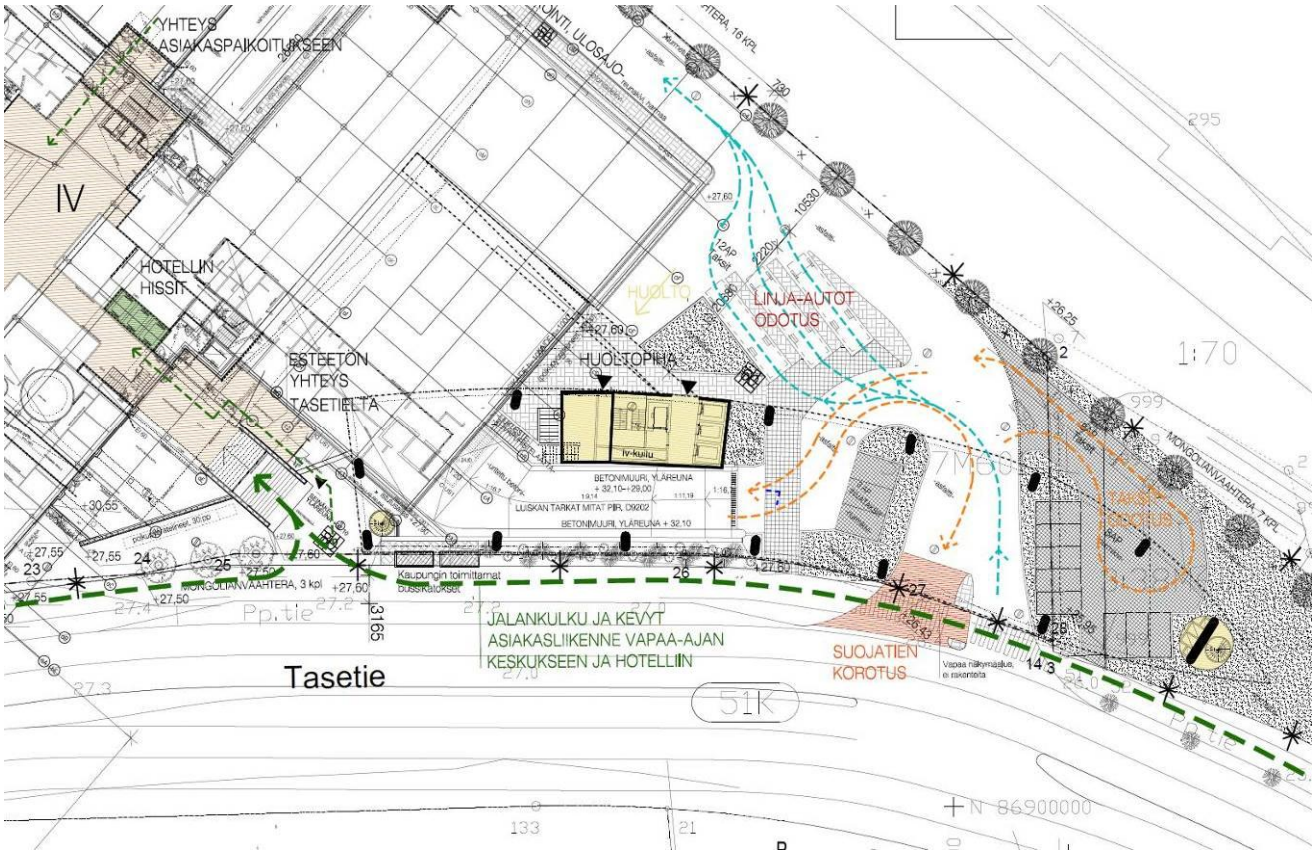
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

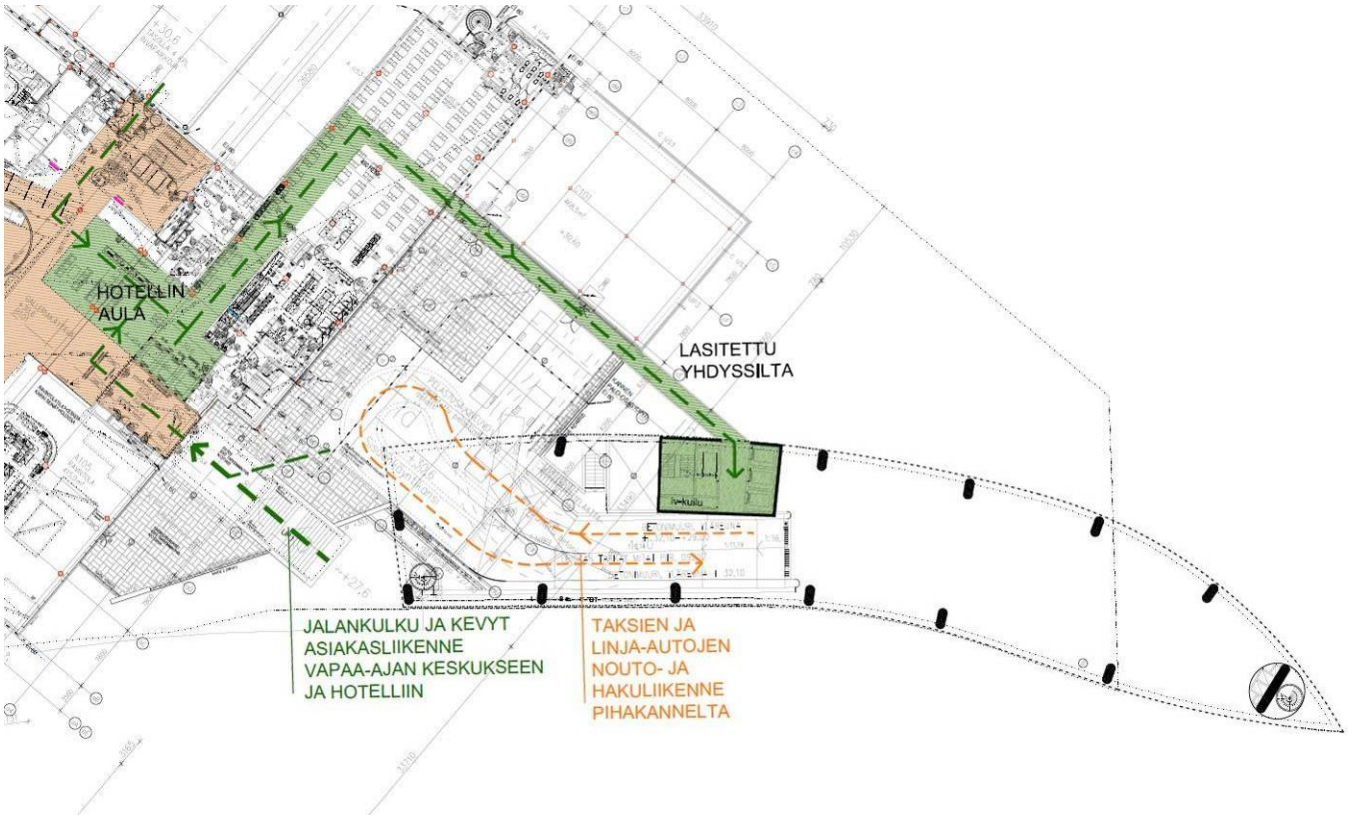
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

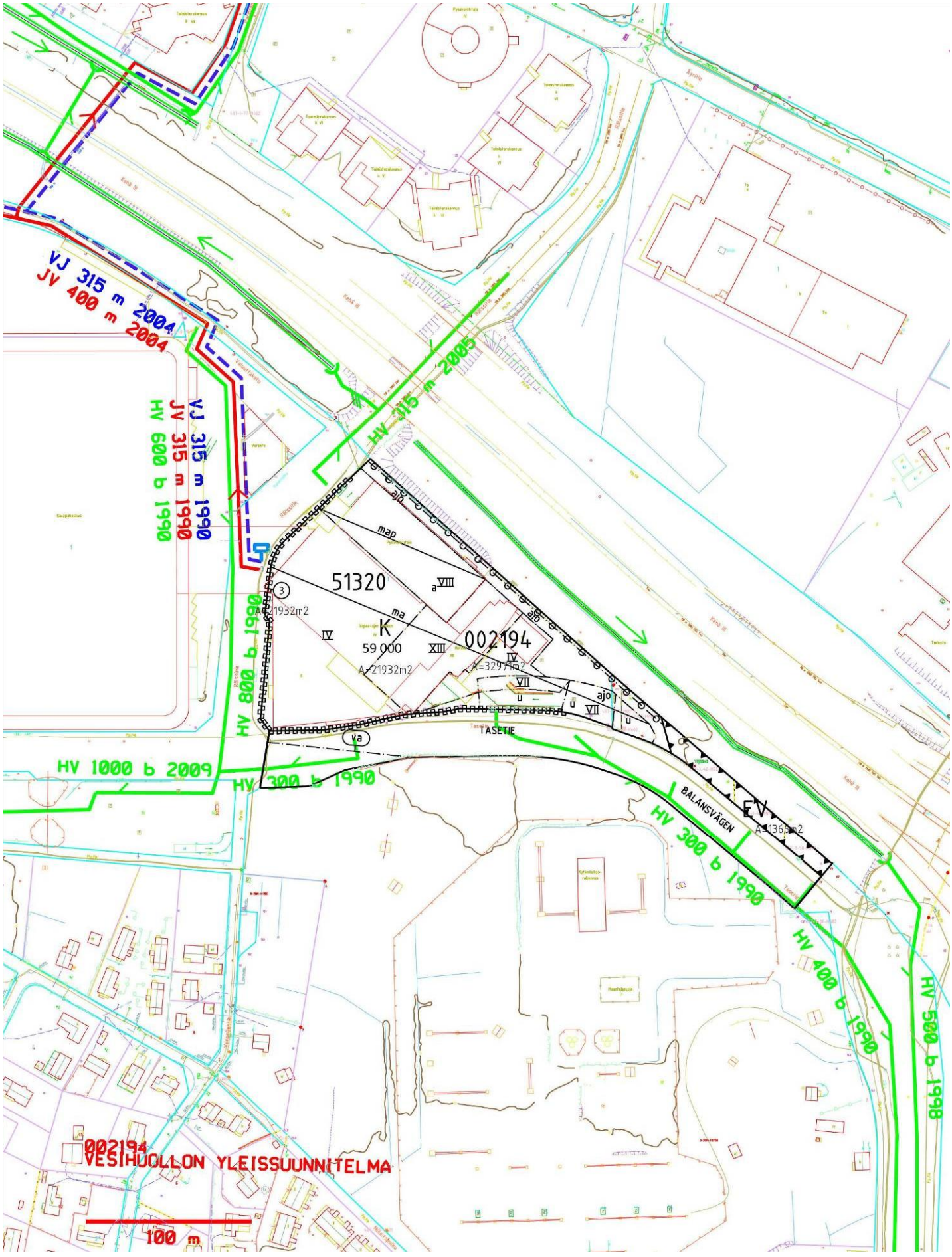
Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Liikenteen kulkukaaviot, taso +27.0 Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy.



Liikenne pihakannella, asiakasyhteydet hotelliaulaan ja laajennukseen, taso +30.6. Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy.


VJ 315 m 2004
JV 400 m 2004
HV 315 m 2005
HV 600 b 1990
JV 315 m 1990
VJ 315 m 1990
HV 800 b 1990
51320
A=21932m2
002194
A=3297m2
59 000
A=21932m2
TASETIE
HV 1000 b 2009
HV 300 b 1990
BALANSVÄGEN
HV 300 b 1990
HV 400 b 1990
HV 500 b 1998
002194
VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA
100 m

12 § **Asemakaavamuutos 002224, 61.Tikkurila / Orvokkirinne 4 / TLA**

VD/5372/10.02.04.02/2013

TLA/ATI/MKO/SRU

Tuetun asuntotuotannon asuinkerrostalorakentamista rivitalojen tilalle, Orvokkirinteen ja Orvokkitien risteykseen. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1900 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 61300, kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 61300.

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Oksanmäellä, Orvokkirinteen ja Orvokkitien risteyksessä.

Kaavan hakija
VAV Asunnot Oy

Maanomistus
VAV Asunnot Oy

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut P&R Arkkitehdit Oy:n edustaja Teppo Pietarinen konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta A1.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueelle sijoitetaan tuetun asuntotuotannon asuntoja ja mahdollisesti erityisasumista. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Uudisrakennukset ovat korkeudeltaan enintään viisikerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1900 k-m², jolloin AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=0,95 ja kokonaisrakennusoikeudeksi 3900 k-m². Alueelle tulee noin 60 asuntoa. Korttelissa on aiemmin ollut vanhusten palveluasumista, joka on muuttunut normaaliksi vuokra-asumiseksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.2.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 9 kappaletta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija VAV Asunnot Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että:

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002224, 61. Tikkurila / Orvokkirinne 4

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija VAV Asunnot Oy maksaa muutoskustannukset (8000 €).

Käsittely:
Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 8.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 8392 3440
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

002224

Orvokkirinne 4, Tikkurila 61



Orvokkirinne 4 syksyllä 2014

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002224. Kaavoitus on tullut vireille 7.2.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos:	kaupunginosa 61, Tikkurila
	koskee osa korttelia 61300
(Kumoutuva asemakaava	koskee osa korttelia 61300)

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

Ilmoitus vireille tulosta 7.2.2014. Kaavamuutostyön alkamisesta kerrottiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Orvokkirinteen kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Oksanmäellä. Alue rajautuu pohjoisessa Orvokkirinteeseen, idässä Kämmekkäkujaan, etelän puolelta Kämmekkäpuistoon ja länsipuolelta Orvokkitiehen.



Ilmakuva Tikkurilasta 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002224, Orvokkirinne 4
Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,41 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 2000 k-m² 3900 kerrosneliömetriin. Suunniteltu korttelitehokkuus on e=0,95.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 8.12.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 8.12.2014
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 8.12.2014
- Vesihuollon yleissuunnitelmakartta 20.10.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.2.2014 (Erillinen asiakirja)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt VAV Asunnot Oy. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.11.2013. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

- Orvokkirinne 4:sen asemakaavamuutostyö käynnistyi 7.2.2014 työnumerolla 002224. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 7.3.2014 mennessä (MRL 62 §).

- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtitoimisto P&R Arkkitehdit Oy:n laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.

- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 8.12.2014 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.

- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus ja maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Alueelle sijoitetaan tuetun asuntotuotannon asuntoja ja mahdollisesti erityisasumista. Olemassa olevat rakennukset puretaan. Uudisrakennukset ovat korkeudeltaan enintään viisikerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1900 k-m², jolloin AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=0,95. Korttelissa on aiemmin ollut vanhusten palveluasumista, joka on muuttunut normaaliksi vuokra-asumiseksi.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

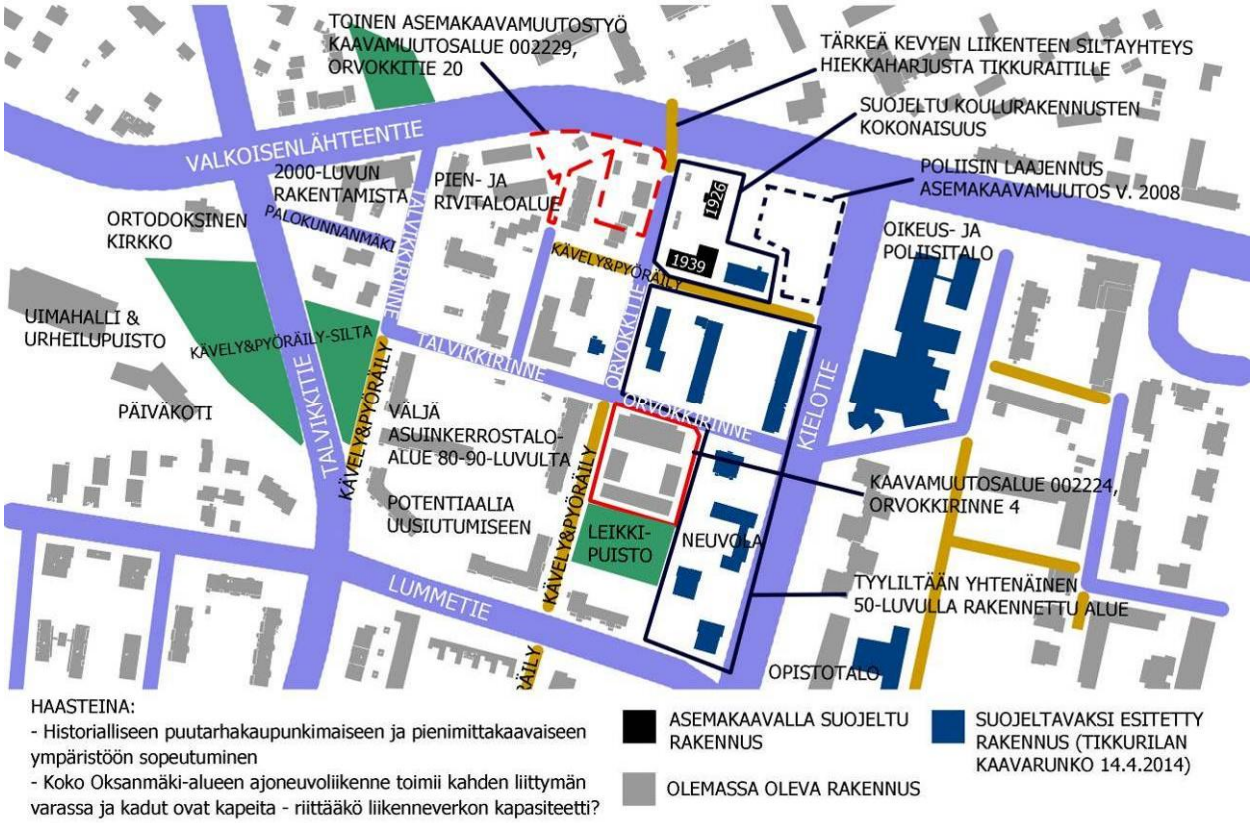
Maanomistaja aloittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavamuutokseen liittyy sopimus.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosan pohjoisosassa, Oksanmäellä, joka on rakentunut nykyiseen muotoonsa vuosien 1950–90 välisenä aikana. Alueen asuintalovaltainen lähiympäristö edustaa Tikkurilan vanhinta ja yhtenäisintä osaa.



3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Kaavamuutosalue sijoittuu Keravanjoen savilaakson ja Hiekkaharjun selänteen rajamaille, jossa maasto kohoaa etelän suunnasta pohjoiseen siirryttäessä ja vaihtuu savimaasta moreenin kautta hiekkaperäiseksi. Lähialueen kasvillisuutta leimaavat kookkaat männyt.

Topografia

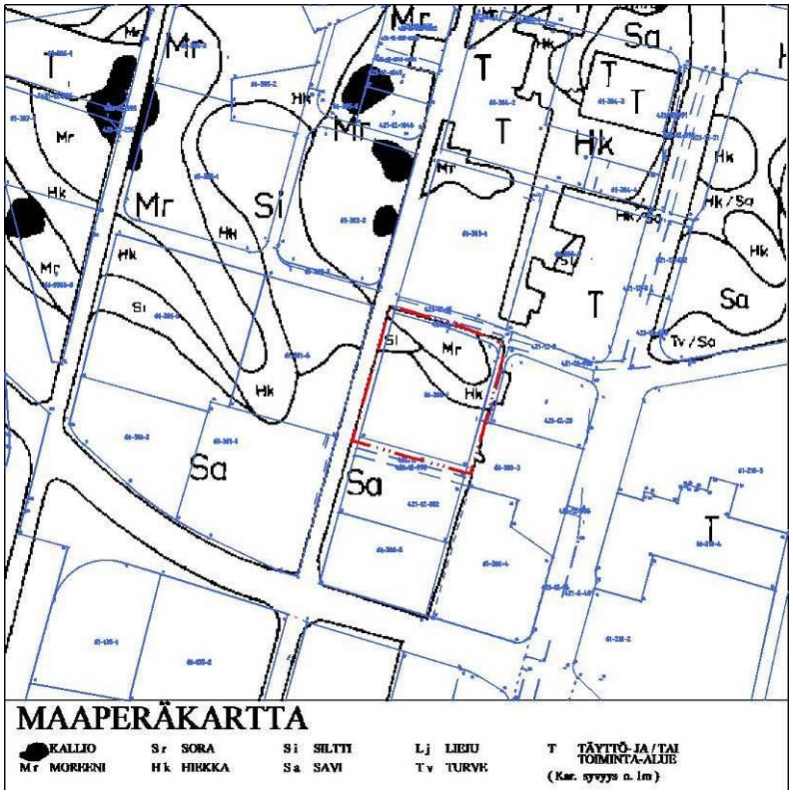
Maaston korot vaihtelevat alueella +18,0 ja +20,0 metrin välillä. Maasto laskee voimakkaimmin tontin pohjoisreunalla Orvokkirinteeltä tontille siirryttäessä. Muilta osin alueen maasto on pääosin tasaista.



Näkymä Orvokkirinne 4:n vehreältä sisäpihalta syksyllä 2014

Maaperä

Kaavamuutosalueen eteläinen puolisko on pintamaalajikartan mukaan maaperältään savea (Sa). Alueen maaperä vaihtuu pohjoiseen, Orvokkirinteen suuntaan siirryttäessä hiekan (Hk) ja siltin (Si) kautta moreeniksi (Mo).



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilan alueella oli vuoden 2013 alussa runsaat 4900 asukasta. Väestön sosiaalista rakennetta kuvaa kasvava ikääntyvien määrä, pienet ruokakunnat ja työssäkäyvät aikuiset. Väestön ennustetaan kasvavan noin 600 asukkaalla vuoteen 2020 mennessä (Tilastokeskus ja Vantaan väestöennuste 2013). Ikärakenteen ennustetaan säilyvän nykyisen kaltaisena.

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjun ja Tikkurilan kaupunginosien rajan tuntumassa. Pohjois-Tikkurila ja Hiekkaharju ovat asuntovaltaisia, paikoittain melko väljiä rivi- ja kerrostaloalueita. Lähialueen kaupunkikuvassa on edelleen nähtävissä 1950-luvun noppamaisten ja rapattujen rakennusten kokonaisuus. Alueelle rakennettiin 1950-luvulla nykyisin neuvolana toimiva terveyskeskus ja maalaiskunnan ensimmäiset kerrostalot As Oy Lohenpyrstö ja As Oy Kultapyrstö. Alue on täydentynyt 1960–90-luvuilla rivi- ja kerrostaloin. Orvokkitien pohjoispäädyssä sijaitsee 1920- ja 1930-luvuilla rakennettujen koulurakennusten kokonaisuus.



Lähialueen arkkitehtuuria 50-luvulta

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueen lähistöltä löytyvät kattavat julkiset palvelut. Noin 500 metrin säteeltä löytyvät mm. peruskoulu, lukio ja useampi päiväkoti, Vantaan aikuisopisto, Poliisi- ja oikeustalo ja Tikkurilan urheilupuisto monipuolisine urheilupalveluineen. Lähialueen kaupalliset palvelut keskittyvät, muutamaa kivijalkaliiketilaa lukuun ottamatta, Kielotien varteen, Tikkuraitille ja uuden asemakeskuksen läheisyyteen.

Työpaikkoja oli Tikkurilassa vuonna 2011 noin 6200.

Virkistys

Tikkurilassa on Vantaan kaupunginosista vähiten virkistysalueita asukasta kohti. Määrää korvaa kuitenkin hyvä raittiverkosto. Tikkurilan sisäiset puistot ovat niin sanottuja ”postimerkkipuistoja”, jotka ovat saaneet muotonsa palstoittamalla syntyneestä kaupunkirakenteesta. Laajemmat virkistysalueet ja -reitit sijoittuvat Keravanjoen, Kylmäojan ja Rekolanojan varsille.

Liikenne

Orvokkirinne on Kielotielle johtava tonttikatu, joka kokoaa liikenteen Talvikkirinteestä ja Orvokkitieltä. Liikennettä kaduille tuottavat alueen asuinrakennukset, Orvokkitiellä sijaitseva Vantaan musiikkiopisto ja kuvataidekoulu sekä Talvikkirinteen kuntoutuskeskus. Pysäköinti on sallittu Orvokkirinteen pohjoispuolella päivisin 2 tuntia, iltaisin ja öisin rajoituksetta.

Kevyt liikenne

Kaavamuutosalueen vieressä kulkeva Orvokkitie on osoitettu kaavassa jalankululle varatuksi kaduksi. Se on sujuva, mutta rauhallinen yhteys kaavamuutosalueelta Tikkuraitin kaupallisiin palveluihin. Pohjoiseen Orvokkitie jatkuu siltaa pitkin Valkoisenlähteentien yli. Orvokkirinnettä reunustaa yhdistetty pyörätie ja jalkakäytävä, joka johtaa Kielotielle. Länteen päin mentäessä Orvokkirinne jatkuu Talvikkirinteenä, joka johtaa kevyen liikenteen siltaa pitkin Tikkurilan urheilupuistoon.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin 800 metrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit löytyvät Lummetieltä ja Kielotieltä noin 150 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaavamuutosalueella on rakennettu vesihuolto.

Kaava-alueelle tulee vesijohto d100 Orvokkitieltä ja d110 Orvokkirinteeltä. Alueen vedenjakelu kuuluu Tikkurilan painepiiriin. Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistus-laitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilan verkostoon.

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 d300 kulkee Orvokkitien alla ja laskee Tikkurilan runkoviemäriin, josta vedet johtuvat Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johtuvat Orvokkitien d300 hulevesiviemäriin, joka liittyy Peltolantien viemäriin ja lopulta vedet purkautuvat Kylmäojaan.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

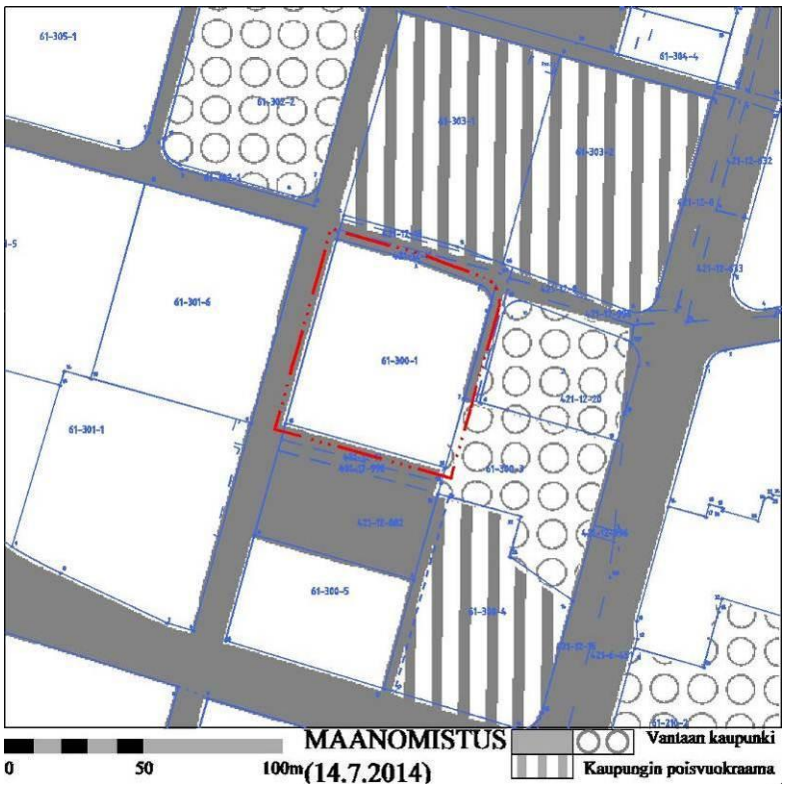
Ympäristöhäiriöt

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

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

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistaja on VAV Asunnot Oy.



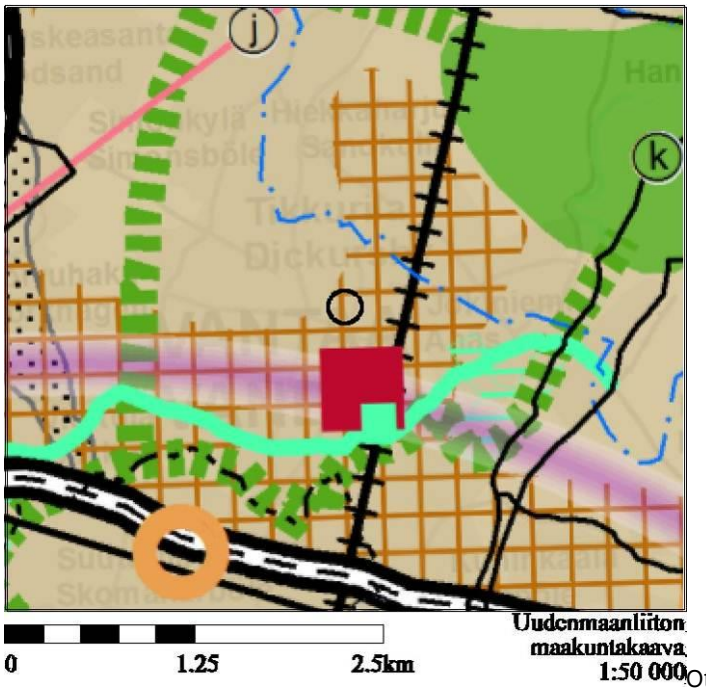
3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

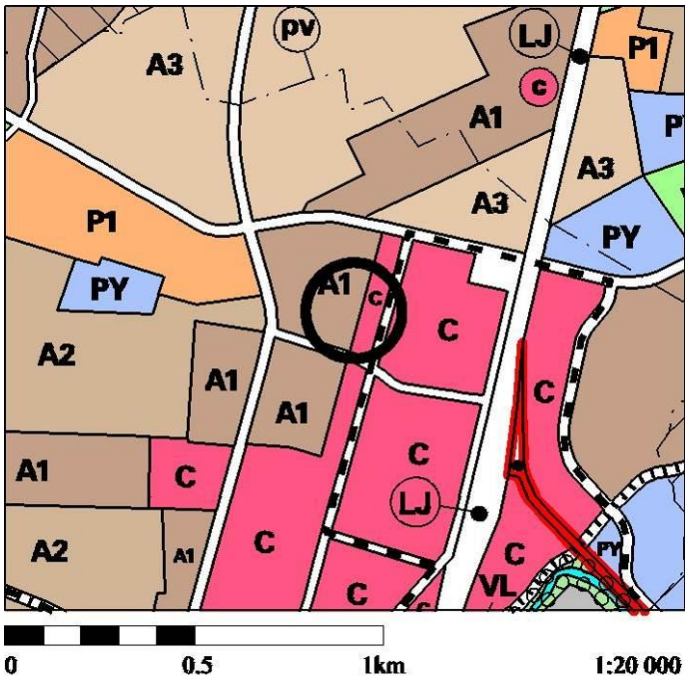
Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti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

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006. Maakuntakaavaa täydentävässä 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi, jolla tukeudutaan kestävään liikennejärjestelmään. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



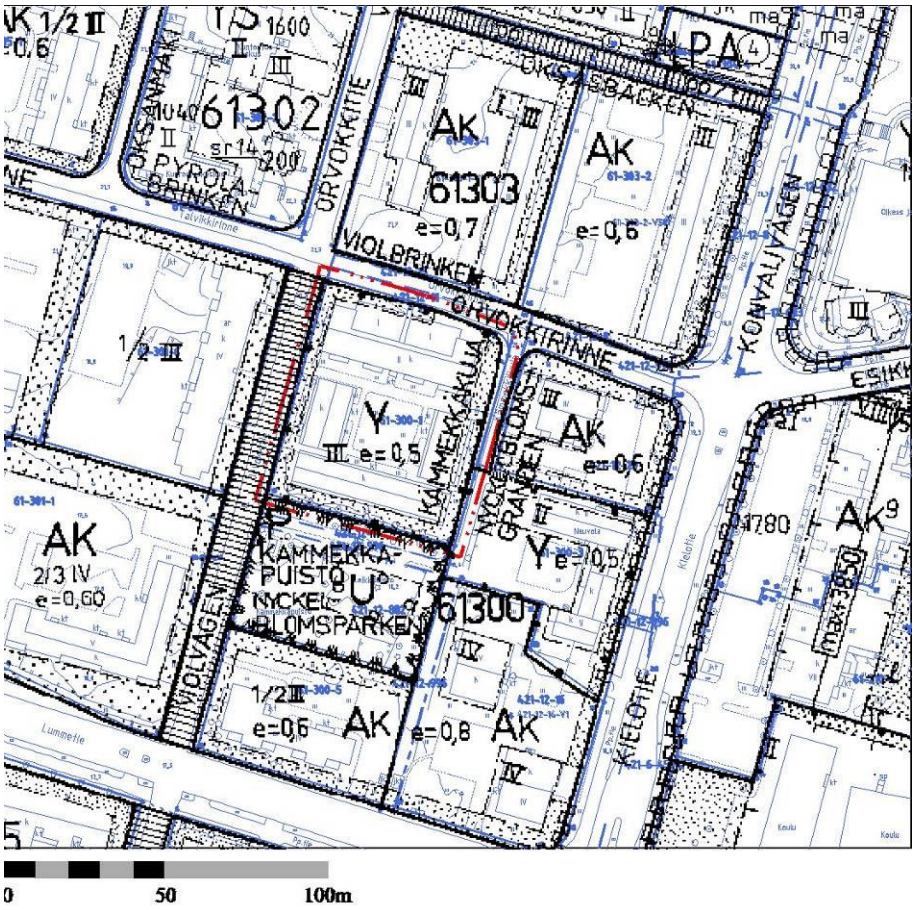
Ote kaavayhdistelmästä

Yleiskaava (KV 17.12.2007)
Alue on merkitty yleiskaavaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen länsipuolella sijaitsee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava (Kh 10.8.1975 ja SM 8.7.1981)
Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 610700, Tikkurila VII, korttelialue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Yleisten rakennusten korttelialueille saadaan rakentaa toiminnan ja huollon kannalta välttämättömiä asuntoja. Tontin tehokkuusluku on e = 0,5 ja suurin sallittu kerrosluku III.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:</u>

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

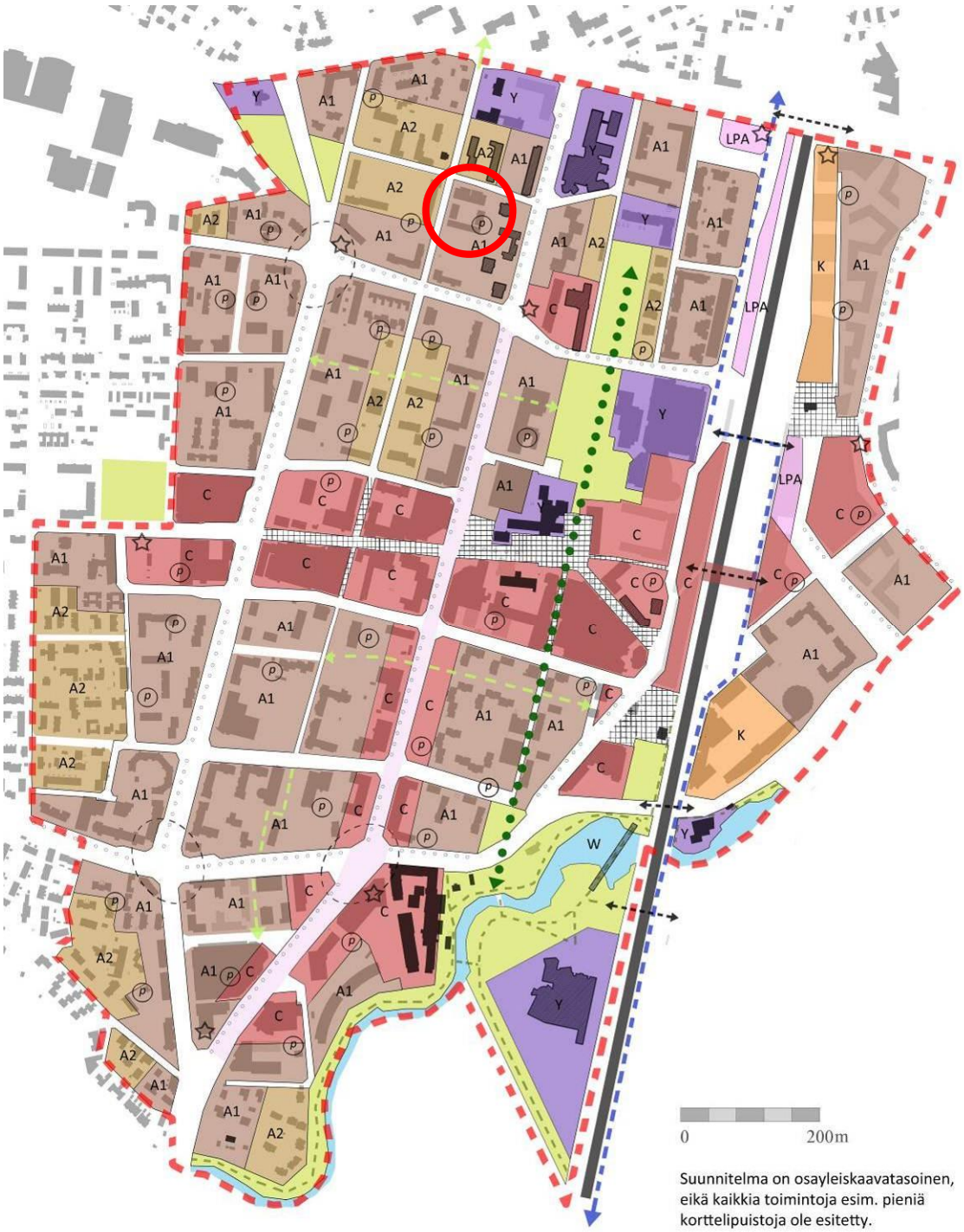
<u>Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:</u>

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

<u>Tikkurilan kaavarunko (KALA 14.4.2014)</u>

- Vahvuudet (sijainti, historia, vehreys) hyödynnetään

- Imagoa ja kaupunkikuvaa kohennetaan
- Asukkaita ja palveluja lisää
- Kävely ja pyöräily osaksi kaupunkielämää
- Väriä kaupunkiin



Orvokkirinne 4:sen kaavamuutosalue on merkitty Tikkurilan kaavarunkoon tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1, ensisijaisesti kerrostaloille)

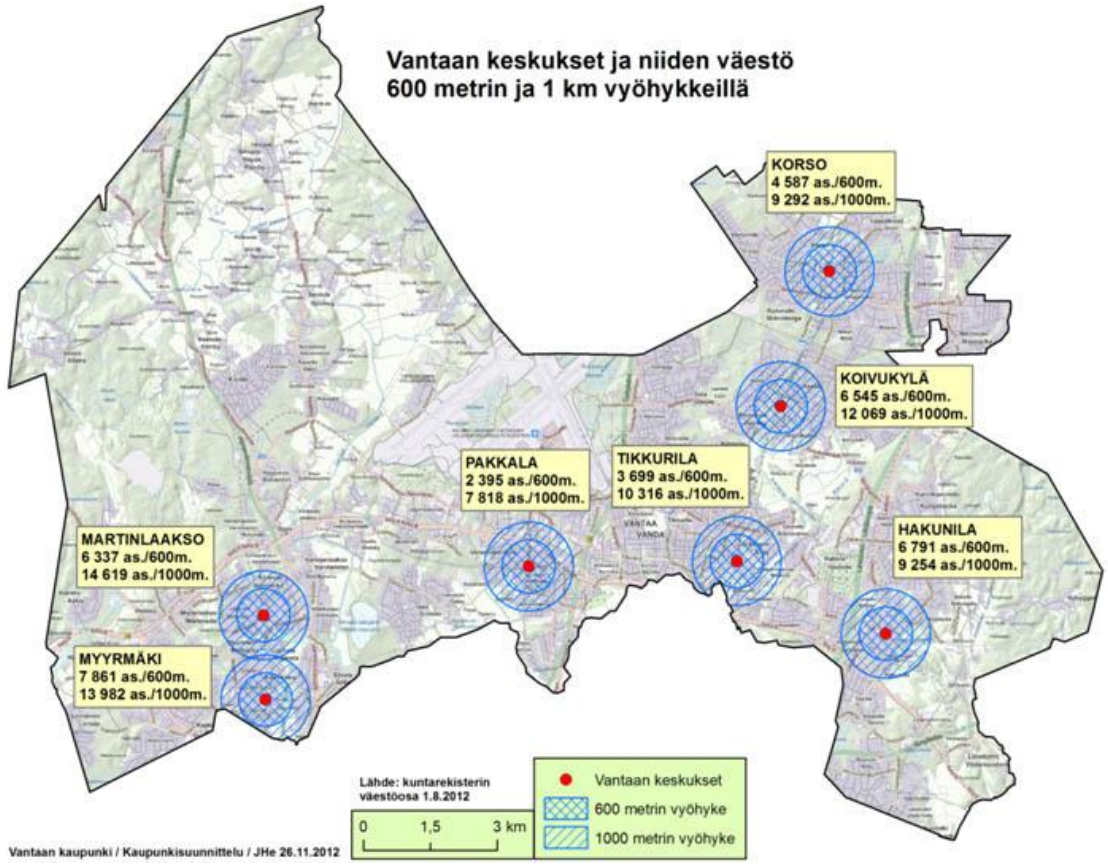


Tikkurilan kaavarunkokaaviossa käytettyjen merkkien selitykset

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen maankäytön asumisen ja liikenteen (MAL) aiesopimuksen vuosille 2012-2015 sekä Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 tavoitteena on 2000 uuden asunnon rakentaminen vuosittain Vantaalle. Tikkurilan keskusta on erinomaisten raideliikenneyhteyksien varrella, mutta nykyisellään Vantaan muihin keskuksiin verrattuna se on suhteellisen harvaan asuttu alue. Keväällä 2014 kaupunkisuunnittelulautakunnassa esitellyssä Tikkurilan kaavarunkotyössä Tikkurilan todetaan omaavan potentiaalia kasvaa oikeaksi kaupunkikeskustaksi. Monipuolisten, kävelyetäisyydellä sijaitsevien palveluiden läheisyyteen halutaan tehottoman asuntokannan tilalle monipuolista asuinkerrostalorakentamista, keskitettyä ja rakennettua pysäköintijärjestelmää ja kivijalkaliiketiloja.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt VAV Asunnot Oy. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.11.2013. Orvokkirinne 4:sen asemakaavamuutostyö oli kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmassa työnumerolla 002224.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 7.2.2014

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002224 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 7.2.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 7.3.2014 mennessä jätettiin 3 suullista ja 6 kirjallista mielipidettä. Suullisissa mielipiteissä oltiin huolissaan alueen ajoneuvoliikennejärjestelyiden riittävyydestä ja historiallisesti arvokkaan ja yhtenäisen alueen arvon heikkenemisestä. Uudisrakennuksista toivottiin enintään nelikerroksisia ja julkisivuiltaan rapattuja. Oksanmäen alueen toivottiin säilyvän vehmaana ja puutarhamaisena.

Kirjalliset mielipiteet jätettiin Helsingin seudun ympäristöpalveluiden, Liikenneviraston, Museoviraston, Vantaan Energian, Vantaan kaupungin museon ja Vantaan järjestöringin puolesta. Kirjalliset mielipiteet eivät vastustaneet kaavamuutosta tai sen aiheuttamia purku- tai muutostöitä. Vantaan järjestörinki esitti mielipiteessään huolen siitä, jatkuuko olemassa olevissa rakennuksissa toimiva vapaaehtoistalo Violan toiminta kaavamuutoksen myötä.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä maanomistaja VAV Asunnot Oy:n edustajien ja heidän konsulttinsa (P&R Arkkitehdit Oy) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutos sijaitsee Tikkurilan kaavarunkoalueella. Kaavamuutosalue on merkitty kaavarunkokarttaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Myös voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentamista nykyistä tehokkaammaksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on tehostaa alueen maankäyttöä kaupunkimaisella asuntorakentamisella. Samanaikaisesti tavoitteena on, että uudisrakentaminen sopeutuu ympäristön 1950-luvun miljööseen mittakaavaltaan ja ulkoasultaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin P&R Arkkitehdit Oy:n tekemiä luonnoskuvia. Suunnitteluprosessin aikana käytiin läpi lukuisia eri vaihtoehtoja uudisrakennusten tyylistä ja sijoittelusta.

Alueelle suunnitellaan VAV Asunnot Oy:n vuokra-asuntojen lisäksi tiloja erityisasumiseen. Sosiaali- ja terveyspuolen kanssa on sovittu, että erityisasumiseen varataan 13 kappaletta noin 35 m² kokoisia yksiöitä ja 2 kappaletta tilavampia 45 m² kokoisia yksiöitä tai kaksioita. Lisäksi erityisasumisen tarpeisiin varataan yksi suurempi asunto (3h+k) henkilökunnan käyttöön. Suuremman asunnon olohuone ja keittiö ovat erityisasuntojen asukkaiden yhteisessä käytössä ja pienemmät makuuhuoneet toimivat toimisto- ja työtiloina.

Kaavamuutostyön alkuvaiheessa erityisasunnot oli suunniteltu sijoitettavaksi erilliseen, yksikerroksiseen rakennukseen (katso kuva alla).

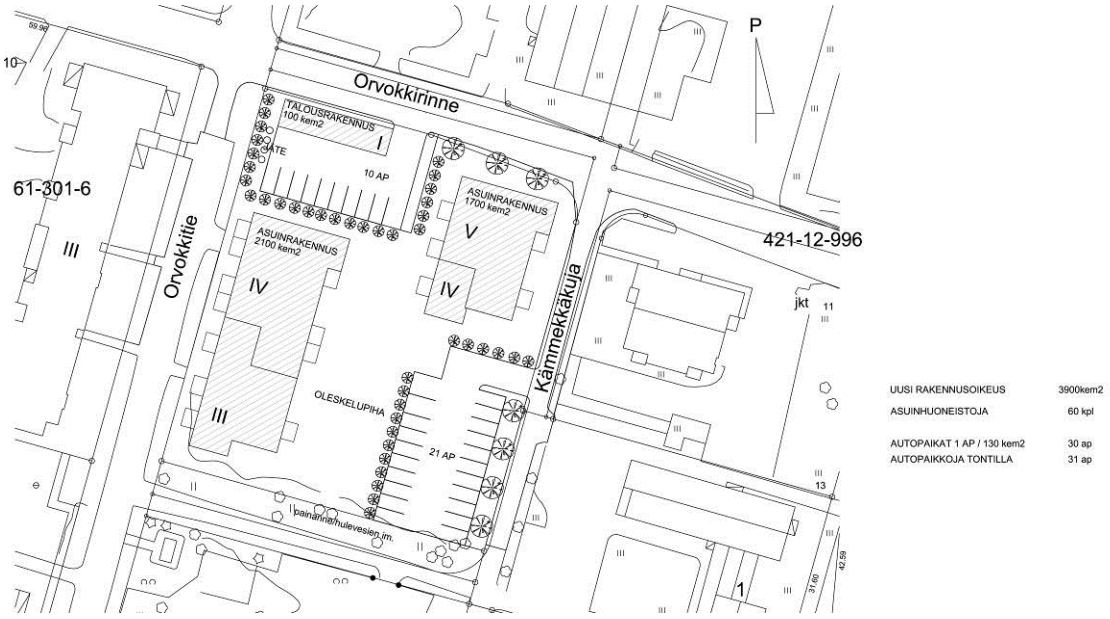


3d-havainnekuva Orvokkirinne 4:sen uudisrakennuksista, P&R Arkkitehdit Oy (OAS 7.2.2014).

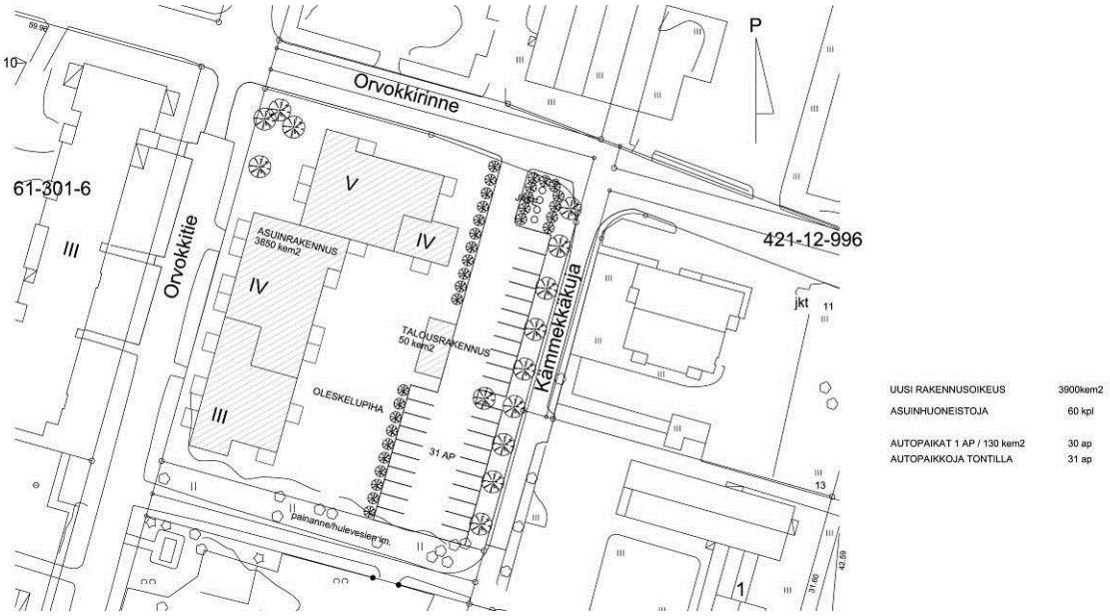
Erillisestä yksikerroksisesta rakennuksesta luovuttiin kaavatyön myöhäisemmässä vaiheessa. Sosiaali- ja terveyspuoli hyväksyi erityisasumiseen varattavien tilojen sijoittamisen hajautetusti uudisrakennuksiin. Tämä yksinkertaisti suunnittelutilannetta ja helpotti alueen pihajärjestelyitä.

Suunnitteluprosessin aikana keskusteltiin eniten siitä, tulisiko uudisrakentaminen toteuttaa lamellitaloin katualueita rajaten vai istutettavalle alueen osalle tilaa jättävin pistetaloin. Tavoiteltu asuntojen keskikoko (n. 35 m²) johti lamellitalovaihtoehdossa keskikäytäväratkaisuun, minkä myötä suunniteltujen uudisrakennusten runkosyvyys kasvoi ympäristön hoikkia 50-luvun

taloja huomattavasti suuremmaksi. Tämän vuoksi kaavamuutoksen pohjalla olleista suunnitelmavaihtoehdoista päädyttiin valitsemaan jatkokehittelyn pohjaksi vaihtoehto, jossa alueelle on suunnitteilla kaksi erillistä rakennusta yhden pitkän lamellitalon sijaan.

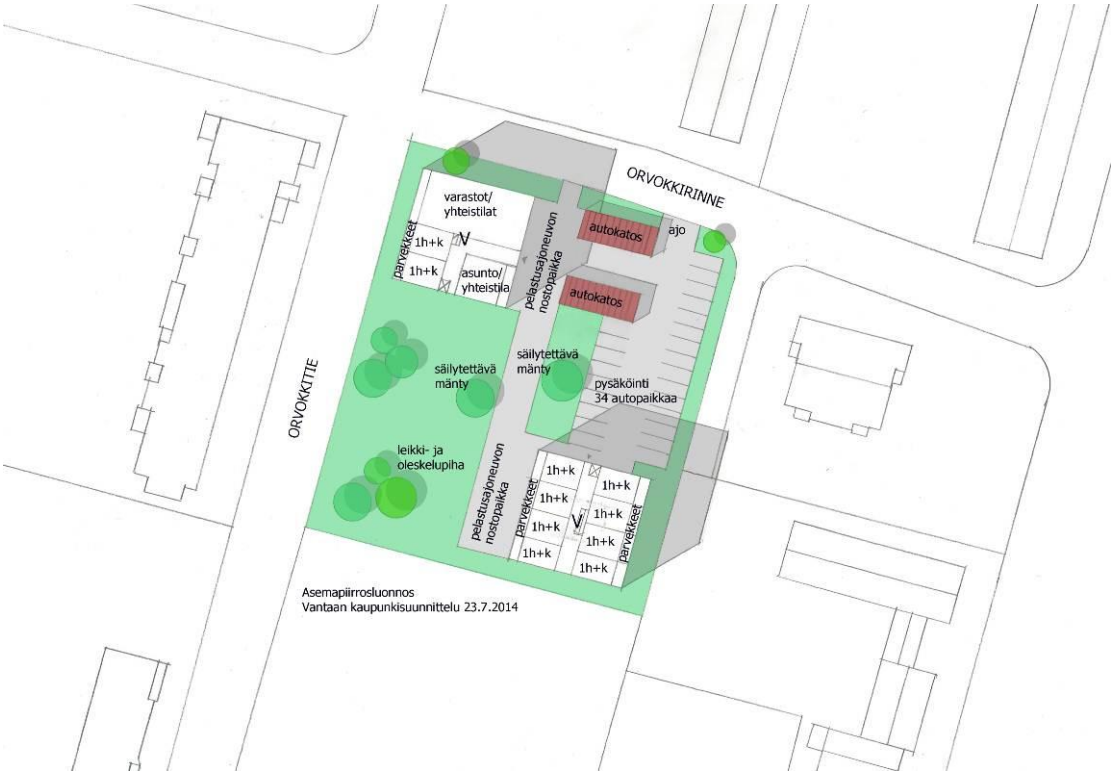


Asemapiirros, versio 7 (P & R Arkkitehdit 22.5.2014)



Asemapiirros, versio 8 (P & R Arkkitehdit 22.5.2014)

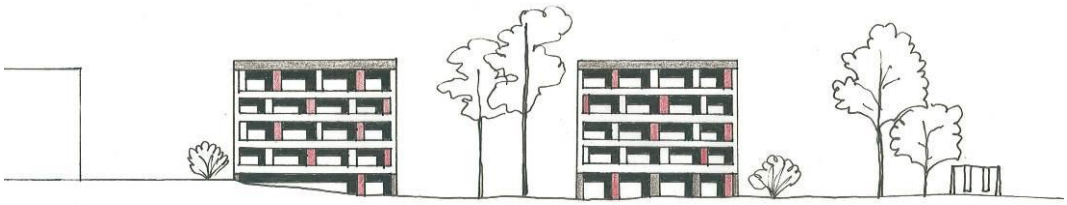
Kesäkuussa kaupunkisuunnittelu esitti oman näkemyksensä alueen täydennysrakentamisesta. Siinä kaksi erillistä, noppamaista rakennusta sijoittuvat alueen kaakkois- ja luoteiskulmiin. Tässäkin versiossa rakennusten runkosyvyys on suuri, mutta sitä on pyritty peittämään neliömäisellä muodolla: rakennus vaikuttaa yhtä leveältä joka suunnasta katsottuna. Noppamaiset rakennukset jättävät runsaasti aurinkoista tilaa istutuksille ja oleskelu- ja leikkialueelle. Suunnitelman rakennukset ovat korkeudeltaan enintään viisikerroksisia. Alueen rakennusoikeudeksi esitettiin 4000 k-m². Autopaikkoja on mitoitettu suunnitelmaan 34 kpl. Suunnitelmaan on varattu tilaa myös pelastusajoneuvon nostopaikoille.



Asemapiirros, versio 10 (Vantaan kaupunkisuunnittelu 23.7.2014)


P & R Arkkitehtien näkemys kaupunkisuunnittelun esittämästä noppamaisesta ratkaisumallista

Kaavamuutoksen edetessä VAV Asunnot Oy laativat tilakeskukselle esisopimuksen tilojen vuokraamisesta Violan käyttöön Orvokkirinne 4:n tontille rakennettavasta uudisrakennuksesta. Kuntalaispalvelut totesivat tarjotut vuokraehdot (mm. kahdenkymmenen vuoden määräaikaisen sopimuksen) sekä vuokrapyynnön, joka oli lähes kolminkertainen verrattuna nykyisten tilojen vuokraan, heille sopimattomiksi ja päättivät luopua Violan osalta VAV Asunnot Oy uudisrakennushankkeesta Orvokkirinne 4.



Julkisivuluonnos Orvokkitielle (Vantaan kaupunkisuunnittelu 21.11.2014)

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaratkaisun pohjaksi valittiin kaupunkisuunnittelun esittämä asemapiirrosluonnos. Valittu kaavaratkaisu jättää tilaa ja vehreyttä olemassa olevien, historiallisesti arvokkaiden rakennusten ympärille. Pistetaloratkaisussa alueen piha on hyödynnettävissä monipuolisemmin ja olemassa olevat, kookkaat männyt tontin keskellä ovat lamellitaloratkaisua paremmin säilytettävissä. Yksinkertaisella, noppamaisella muodolla ratkaisu jäljittelee ympäristön pistetalomaista rakentamistyyliä, mutta tuo ajallisesti rikkaaseen ympäristöön samalla oman aikansa arkkitehtonisen ilmaisun.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka noppamaiset rakennusalat sijoittuvat alueen kaakkois- ja luoteiskulmiin. Alueen rakentaminen saa olla enintään viisikerroksista. Asukaspysäköinti sijoittuu maantasoon, alueen koilliskulmaan. Orvokkirinteen viereen sijoittuvat pysäköintipaikat esitetään katettavaksi. Istutettavalle alueen osalle on varattu runsaasti tilaa kaavamuutosalueen lounaisosasta. Alueen keskellä sijaitsevat kookkaat männyt esitetään suojeltaviksi. Alueelle voidaan järjestää ajoliittymä sekä Orvokkirinteen että Kämmekkäkujan puolelta.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 3900 k-m². Voimassa olevaan asemakaavaan nähden tontin rakennusoikeus lisääntyy noin 1900 k-m². Kaavamuutosalueelle tulee arviolta 60 asuntoa. Asukkaita tulee 80, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:
asuinrakennusten korttelialueella: 1 autopaikka / 130 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä. Korttelialueella on määräys säilyttää olemassa olevaa puustoa. Uudisrakennusten arkkitehtuurin sopivuutta ympäristön rakennuksiin on tarkennettu määräyksissä värein ja materiaalein.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Kaavamuutosalue on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK).

Lähialueen 50-luvun rakennusten julkisivujen värimaailmaa ja ilmettä mukaillen, tulee uudisrakennusten julkisivujen olla pääosin vaaleat ja lämpimänsävyiset. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää paikalla muurattua tiiltä ja/tai rappausta. Uudisrakennusten muodossa on pyritty yksinkertaiseen, noppamaiseen yleisilmeeseen ja tämän vuoksi asuntojen parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

5.4 Kaavan vaikutukset

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueelle on tulossa noin 80 uutta asukasta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella tehostetaan Tikkurilan yhdyskuntarakennetta. Ratkaisu tukee tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, mikä on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.

Kaupunkikuva

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

Asuminen

Alueelle tulee yhteensä noin 60 asuntoa. Valmistuessaan asunnot helpottavat pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Kaava-alue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa.

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

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutos ei lisää alueen palveluntarjontaa, mutta asukasmäärän lisäys tukee olemassa olevien palveluiden säilymistä. Tikkurilan kaupalliset palvelut sijaitsevat kohtuullisen kävely- tai pyöräilymatkan päässä Tikkuraitilla ja uuden asemakeskuksen läheisyydessä.

Virkistys

Kaavamuutos ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskättöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Orvokkirinne 4:n autoliikenne tulee suuntautumaan Kielotielle, johon kaavan talojen parkkipaikoilta on vajaan 80 metrin matka. Autoliikennettä asuminen tulee tuottamaan alle 80 ajoneu-

voa vuorokaudessa, mikä ei merkittävästi vaikuta katuverkon toimivuuteen, mutta saattaa tulevaisuudessa vaikuttaa Orvokkirinteen kadunvarsipysäköinnin ratkaisuihin. Alueella on hyvät joukkoliikenneyhteydet. Bussiyhteyksien lisäksi Tikkurilan matkakeskus sijaitsee kävelymatkan, alle kilometrin päässä. Kaavaratkaisun autopaikkamäärä perustuu kokeilunormiin.

Vesihuolto
Kaavamuutoksen vaikutukset vedenkulutukseen ja jätevesimääriin voidaan hoitaa nykyisen vesihuoltoverkoston avulla. Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia olevassa olevaan vesihuoltoverkostoon.

Rakennettu kulttuuriympäristö
Katso kohta 5.2
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutosalueen kasvillisuutta ja sen kuntoa on arvioitu kaavatyön aikana. Kaavamuutoksessa pyritään säilyttämään tontilla olevat maisemallisesti merkittävät puut ja pensaat.

Kasvihuonepäästöt
Alue sijoittuu kävely- ja pyöräilyetäisyydelle Tikkurilan kaupallisista palveluista ja junaasemasta. Kaavamuutos tiivistää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa oleviin kunnallisteknisiin rakenteisiin. Nämä ratkaisut vähentävät yksityisautoilun ja uuden kunnallistekniikan rakentamisen tarvetta ja auttavat siten hillitsemään kasvihuonepäästöjen lisääntymistä.

5.4.3 Yhteenveto

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

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

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

6 Asemakaavan toteutus

Maanomistaja aloittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

VAV Asunnot Oy
Kari Nauska

P&R Arkkitehdit Oy
Teppo Pietarinen

Vantaan kaupunki
kaavasuunnittelija Minna Koskinen
asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
liikenneinsinööri Samuli Haveri
suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
suunnitteluavustaja Kimmo Kangas
lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 8.12.2014

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Minna Koskinen
kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	23.10.2014
Kaavan nimi	002224 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	07.02.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002224
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4086	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,4086

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	**0,4086**	**100,0**	**3900**	**0,95**	**0,0000**	**1857**
A yhteensä	0,4086	100,0	3900	0,95	0,4086	3900
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-0,4086	-2043
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

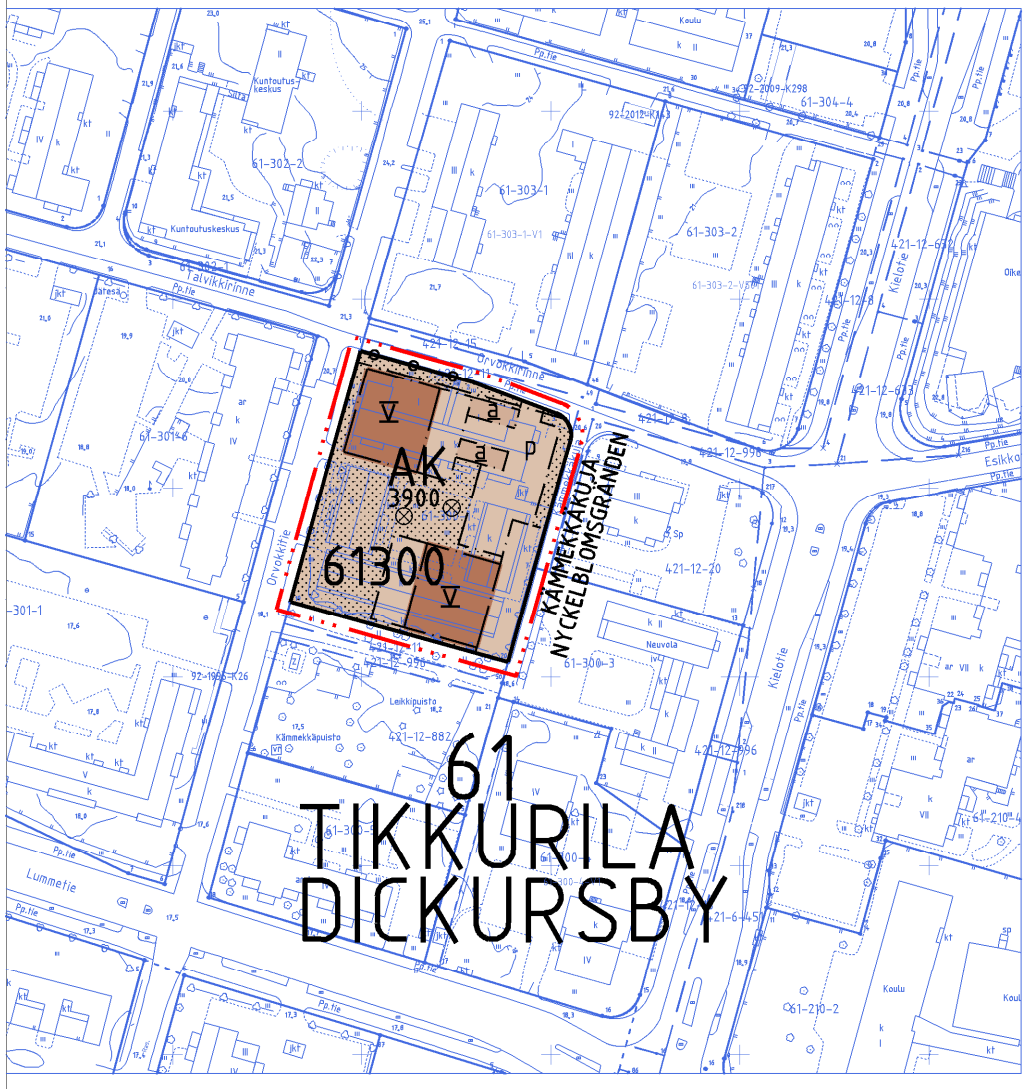
Alamerkinnät

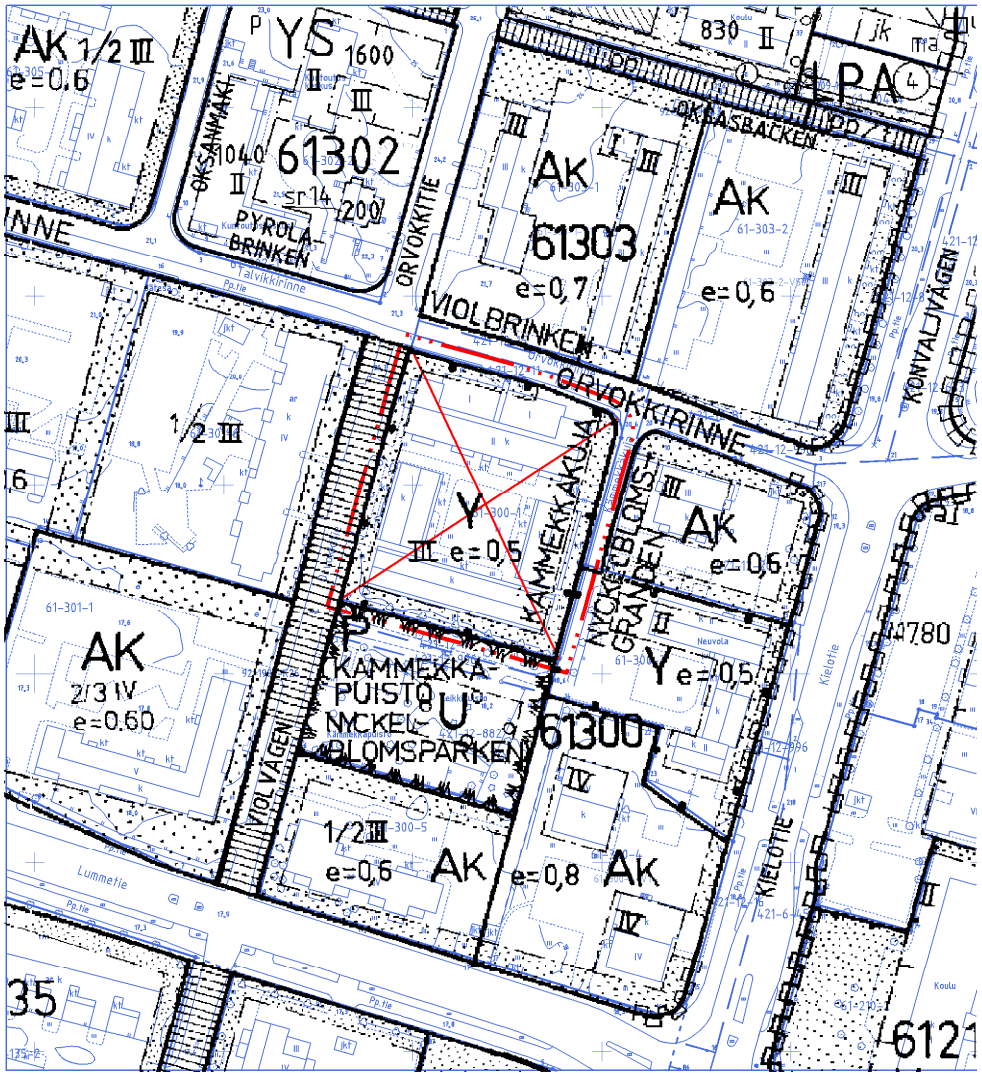
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,4086**	**100,0**	**3900**	**0,95**	**0,0000**	**1857**
A yhteensä	0,4086	100,0	3900	0,95	0,4086	3900
AK	0,4086	100,0	3900	0,95	0,4086	3900
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000				-0,4086	-2043
Y	0,0000				-0,4086	-2043
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

POISTETTAVAT MERKINNÄT





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002224	8.12.2014	687502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61300.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61300.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.

Yleistä
Alueelle saa sijoittaa erityisasumista.

Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat ja porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maantasokerrokseen tulee sijoittaa asuntoja asuntopihoineen.

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

Julkisivut ja katot
Julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleat ja lämpimänsävyiset.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee olla paikalla muurattu tiili tai rappaus. Puuta ja lasia saa käyttää.

Orvokkirinteen ja Kämmekkäpuiston puoleiset julkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Parvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Pihat
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Korttelialueella tulee säilyttää olemassa olevia isoja mäntyjä.

Piha-alueelle on varattava tontin yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa rehevästi puita, pensaita ja/tai perennoja.

Istutettavalle tontin osalle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä.

Autopaikat
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/130 k-m².

Auton säilytyspaikalle saa sijoittaa jätekatoksen.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

61 Kaupunginosan numero.

TIKK Kaupunginosan nimi.

61300 Korttelin numero.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Allmänt
På området får placeras specialboende.

I byggnaderna får placeras kontors- och arbetslokaler av sådant slag som inte stör boendet.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen och den del av trapphusen som överskrider 15 m²-vy/trappavsats får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

I markplanet ska placeras bostäder med egna gårdsplaner.

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

Fasader och tak
Fasaderna ska huvudsakligen gå i ljusa och varma färgnyanser.

Det huvudsakliga fasadmaterialet bör vara platsmurat tegel eller puts. Trä och glas får användas.

Fasaderna mot Violbrinken och Nyckelblomsparken får inte ge ett slutet intryck.

Balkongerna ska vara indragna.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Gårdar
På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

I kvartersområdet ska de stora tallar som finns bevaras.

På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela tomten.

Den del av området som ska planteras förses med frodiga träd, buskar och/eller perenner.

På den tomtdel som planteras får nödvändiga färdrutter placeras.

Bilplatser
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/130 m²-vy

På bilens förvaringsplats får ett sopskjul placeras.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

3900	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
a	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
⊗	Kaupunkikuvallisesti arvokas puuyksilö. Puuta ja sen juuristoa ei saa vahingoittaa.	Med tanke på stadsbilden ett värdefullt träd. Trädet och dess rotsystem får ej skadas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

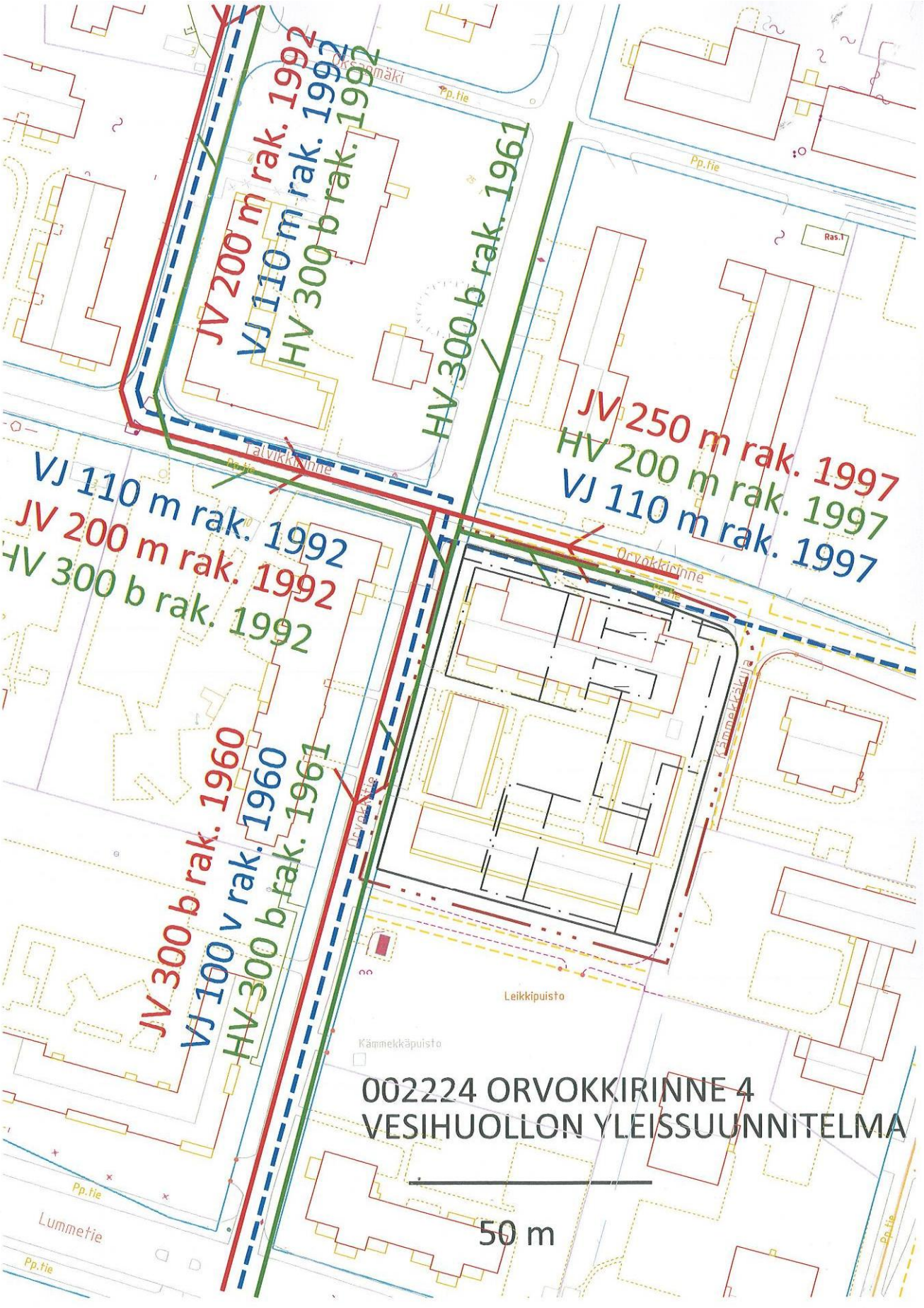
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


JV 200 m rak. 1992
VJ 110 m rak. 1992
HV 300 b rak. 1992
HV 300 b rak. 1961
JV 250 m rak. 1997
HV 200 m rak. 1997
VJ 110 m rak. 1997
VJ 110 m rak. 1992
JV 200 m rak. 1992
HV 300 b rak. 1992
JV 300 b rak. 1960
VJ 100 v rak. 1960
HV 300 b rak. 1961
Talvikkirinne
Orvokkirinne
Kämmekkäpuisto
Leikkipuisto
Lummetie
Pp.tie
Ras.T
002224 ORVOKKIRINNE 4
VESIHUOLLON YLEISSUUNNITELMA
50 m

13 § **Asemakaavamuutos 002166 sekä tonttijako, 68 Koivuhaka / Koivuhaan pientalot / TLA**

KA/1826/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/NIS/SRU

Tikkurilantien varressa olevan vanhan pientaloalueen asemakaava muutetaan työpaikka-alueesta asuinpientalojen korttelialueeksi.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 68162 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta, kaupunginosassa 68, Koivuhaka.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteleita korttelia 68161 ja katualuetta.

Alue sijaitsee Tikkurilantien varrella, korttelissa 68161. Aluetta rajaa etelässä Tikkurilantie ja lännessä Oravatie. Pohjoisessa alue rajautuu Vantaan Energian omistamiin pientalotontteihin ja idässä Mesikukantiehen.

Kaavamuutoksen hakija
Vantaan kaupunki käynnisti kaavamuutoksen omasta aloitteestaan alueen asukkaiden toiveesta.

Maanomistus
Alueen omistus jakautuu kiinteistöittäin yhdeksälle eri omistajalle.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa osoitettu matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi, A2, joka on lentomeluvyöhykkeellä m3.

Asemakaavan muutos
Tikkurilantien varressa olevan vanhan pientaloalueen asemakaava muutetaan vastaamaan nykyistä käyttöään. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on työpaikka-aluetta. Yleiskaavan muutoksen yhteydessä alueen lentomelurajoituksia lievennettiin, jolloin asemakaavan muuttaminen asuinkäyttöön tuli mahdolliseksi.
Toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue KTY muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP. Suurin sallittu kerrosluku muuttuu kolmesta kahteen. Tikkurilantien varteen voi kahden kerroksen lisäksi rakentaa ullakkokerroksen.
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,9 ha, josta asuinpientalojen korttelialuetta on 1,5 ha. Kokonaisrakennusoikeus muutetaan nykyisestä 7 567 kerrosneliömetristä (e=0,5) 5 600 kerrosneliömetriin. Asuinpientalojen korttelitehokkuusluku on e=0,37.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.3.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin yhteensä 11 kpl.
Kaavasuunnittelun aikana alueen maanomistajat pyydettiin kaupunkisuunnitteluun keskustelemaan luonnoksesta. He olivat pääosin tyytyväisiä muutoksen sisältöön. Kukaan maanomistajista ei halunnut tässä vaiheessa sitovaa tonttijakoa.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (5 600 k-m2, n. 35-40 asuntoa), joista erillispientalojen rakennuspaikkoja on 10 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002166 sekä tonttijakoehdotus, 68 Koivuhaka / Koivuhaan pientalot.

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan muutoksen selostus 8.12.2014

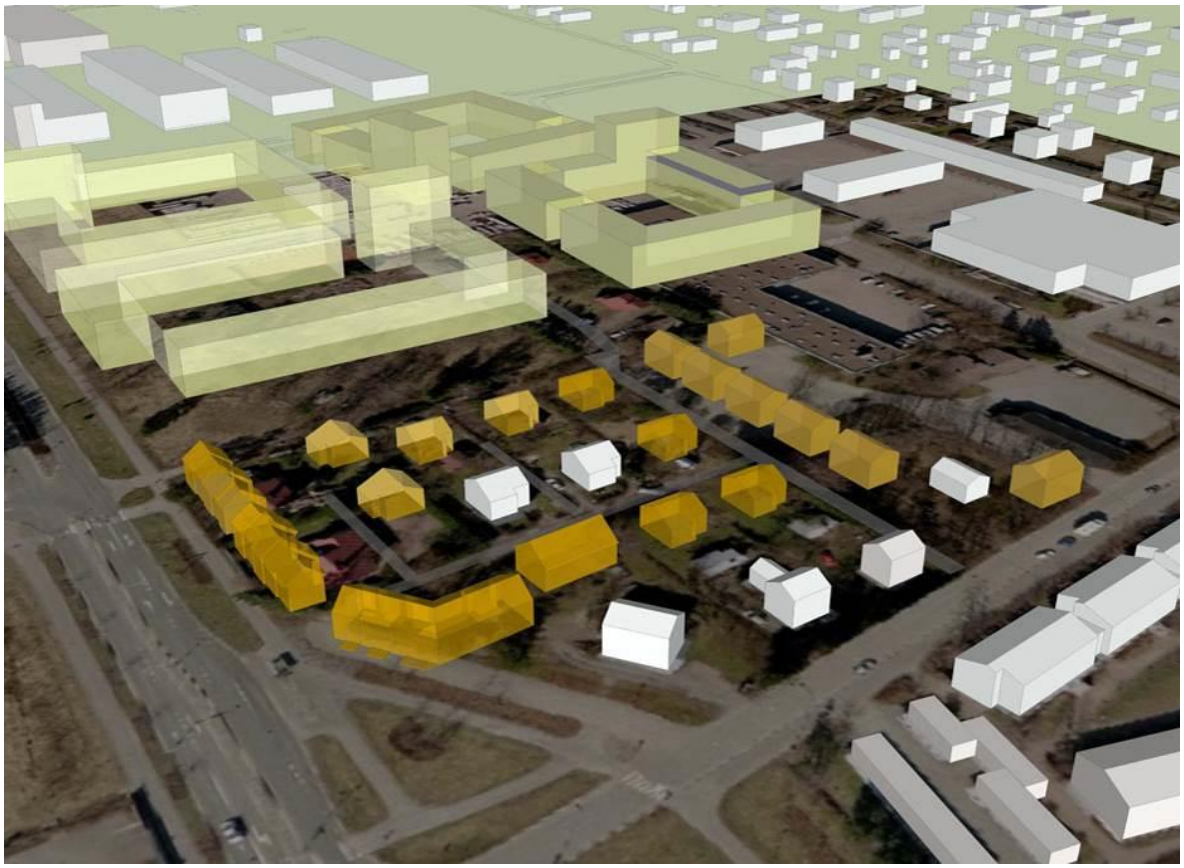
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje**:** 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002166 KOIVUHAKA
KOIVUHAAN PIENTALOT



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002166.

Kaavoitus on tullut vireille 9.3.2012.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

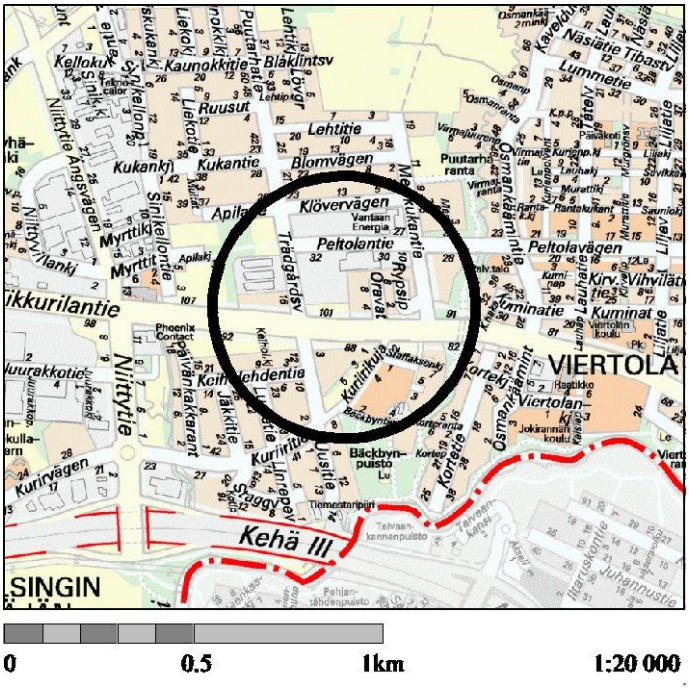
koskee korttelia 68162 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

(osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 68161 ja katualuetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka).

Tonttijako:

koskee korttelia 68162 ja osaa korttelista 68161 sekä katualuetta kaupunginosassa 68, Koivuhaka.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI


Kehä III
VIERTOLA
SINGIN
Niittytie
Lehtitie
Blomvägen
Klövervägen
Peltolantie
Peltolavägen
Kurinkuja
Kuririvägen
Kurirenpeyt
Kuminatie
Kuminat
Osmanrannanmint
Osmanrannantie
Kukantie
Kukankj
Myrttikj
Myrttitie
Ruusut
Kaunokkitie
Blåklintsv
Lummetie
Näsiatie
Tibastv
Liljatie
Liljev
Puutarharanta
Virmajuurentie
Virmajuuri
Rantakukkant
Rantatie
Muurattikj
Sauniokj
Kirv
Vihvilat
Lauhartie
Viertolan-ki
Jokiranta
Jokiranta koulu
Viertolan koulu
Pk
Hastikkotie
Kortekj
Korteniitty
Korteniitty
Korteniitty

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Vantaan kaupunki käynnisti kaavamuutoksen omasta aloitteestaan alueen asukkaiden toiveesta.
-
- Koivuhaan alueen yleissuunnittelu käynnistyi 10.1.2005 työnumerolla 061300. Mielipiteet pyydettiin 28.1.2005 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 23 kpl.
-
- Tikkurilantien ja Peltolantien välisestä alueesta järjestettiin kaupunkisuunnittelun sisäinen ideakilpailu marraskuussa 2005. Jatkotyön pohjaksi valittiin yhdistelmä kahdesta vaihtoehdosta.
-
- Yleissuunnitelman mukaisesta alueesta laadittiin asemakaava Apilatien pohjoispuolelle numerolla 001913 (Kv 25.9.2006), Puutarhatien länsipuolelle numerolla 001852 (Kv 2.3.2009) ja Tikkurilantien varteen numerolla 001825 (Kala 2.4.2012).
-
- Kaavoitus tuli vireille 9.3.2012 numerolla 002166. Mielipiteet pyydettiin 30.3.2012 mennessä (MRL 62 §).

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksella täydennetään Tikkurilan länsipuolista kaupunkirakennetta ja kehitetään Tikkurilantien vartta osana kaupunkibulevardiajatusta.

Toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue KTY muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi AP. Kahteen asuinpientalojen korttelialueeseen sijoittuu yhteensä 5600 k-m^2:n rakennusoikeus. Suurin sallittu kerrosluku muuttuu kolmesta kahteen. Tikkurilantien varteen voi kahden kerroksen lisäksi rakentaa ullakkokerroksen.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijoittuu Koivuhaan pientaloalueelle, Tikkurilan länsipuolelle. Alue on liikenteellisesti ja joukkoliikenteellisesti erinomaisella paikalla isojen liikenneväylien, Kehä III:n ja Tuusulanväylän tuntumassa. Se liittyy luontevasti olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen.

Alueella sijaitsee kahdeksan1950-luvulla valmistunutta pientaloa ja vehreine pihoineen ne muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Koivuhaasta on tehty aiemmin yleissuunnitelma, jossa on pohdittu Tikkurilantien varren nykyistä tehokkaampaa maankäyttöä asunto- ja työpaikkarakentamiseen.

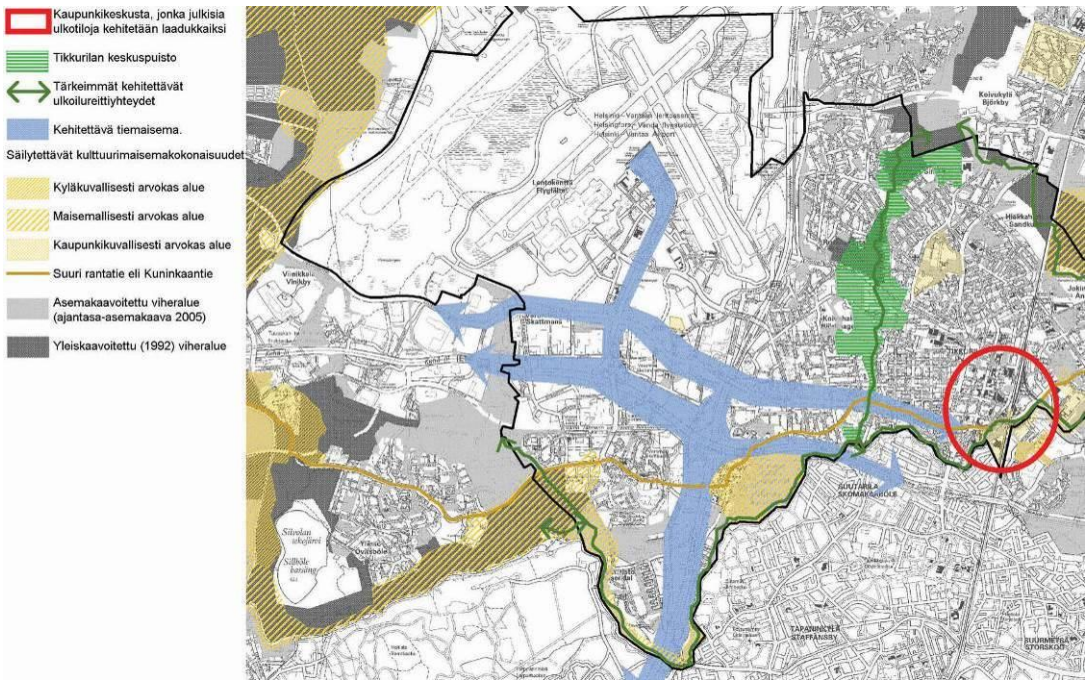
3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Alue sijoittuu Keravanjoen ja Kylmäojan laakson savitasangolle. Vuonna 1870–1871 mitatussa Senaatin kartassa näkyy, että alue on ollut osin peltoa ja osin niittyä. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.

Topografia

Alue on hyvin tasainen. Maaston korot vaihtelevat +14,6 ja 15,5 metrin välillä.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Vesistöt ja vesitalous

Koivuhaan korttelialue sijaitsee Kylmäojan valuma-alueella, lähellä Keravanjoen liittymiskohtaa. Kylmäojan valuma-alue kuuluu Keravanjoen valuma-alueeseen. Alueella on itä-länsisuuntaisia ojia, joista osa on kasvanut umpeen. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Kasvillisuus ja eläimistö

Alue on vanhaa peltomaata, joka on muutettu asuintonteiksi 50-luvulla. Kasvillisuus on pientalojen alueella rehevää ja monimuotoista. Aluetta leimaavat tiiviisti kasvavat pensasaidat, korkeat kuusirivit ja yksittäiset vanhat puut. Oravatien reunassa on hienoja, kookkaita mäntyjä.

Maaperä

Kaavamuutosalue sijaitsee Viertolan laajan savialtaan alueella. Heikosti kehittyneen kuivakuorikerroksen alla olevan pehmeän savikerroksen paksuus on noin 12–16 metriä. Savikerros on kuormitettaessa voimakkaasti kokoonpuristuvaa. Saven leikkauslujuus on alhainen, paikoin alle 10 kPa. Pohjaveden painetaso on noin 2 metrin syvyydellä maanpinnasta eli noin 1,0 metriä alkuperäisen tason alapuolella. Savikko saattaa siten olla hitaan painuman tilassa ilman ulkoista kuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon tonttijohtojen ja piha-alueiden suunnittelussa.

Rakenteiden perustaminen

Talot perustetaan paaluilla kovaan pohjaan. Paalupituudeksi voidaan arvioida 16–20 metriä nykyisestä maanpinnasta, jatkopaalut tarvitaan. Tonttijohtojen ja liikennöitävien alueiden kohdalla painumia on pienennettävä joko syvästabiloinnilla tai kevennyksillä. Mahdollisten kellareiden kuivatuksella ei ympäristön painumaherkkyyden vuoksi sallita pohjavedenpinnan pysyvää alentamista. Maapohja on hyvin tärinäherkkää, mikä on huomioitava mahdollisen pikaraitiotien sijoittamisessa ja perustamisessa. Raitiotie joudutaan perustamaan joko syvästabiloinnin tai jopa paalulaatan varaan.

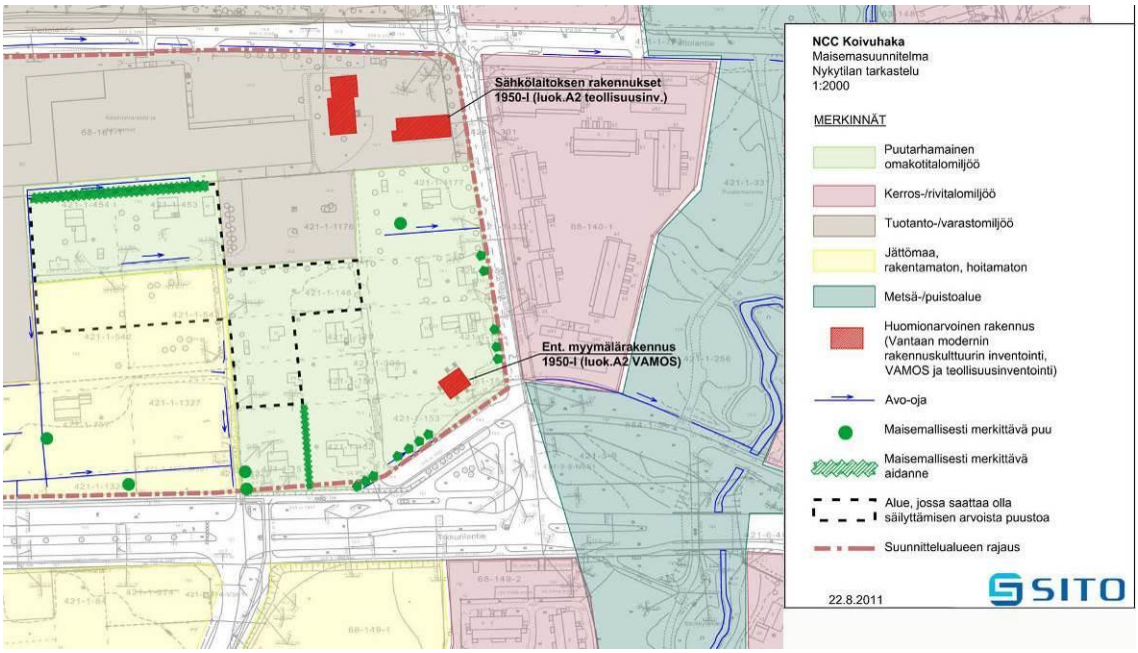
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Koivuhaan kaupunginosassa oli vuoden 2011 alussa vajaat 1800 asukasta. Väkiluku on pysynyt vakaana viimeisen kymmenen vuoden aikana. Väestön ennustetaan kasvavan noin 2500:aan vuoteen 2021 mennessä. Perheväestön osuus on Koivuhaassa kasvanut ja kouluikäisiä alueella asuu hieman keskimääräistä vähemmän, mutta muuten ikärakenne on aika tasapainoinen.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Koivuhaan pientaloalue sijoittuu Tikkurilan keskustasta länteen, vilkasliikenteisen Tikkurilantien varteen. Kaavoitettava alue muodostaa ajallisesti ja tyylillisesti kohtuullisen hyvin säilyneen kokonaisuuden. Pääosin 1950-luvulla valmistuneet rakennukset ovat pääosin I½ -kerroksisia, harjakattoisia ja lautaverhottuja rintamamiestaloja. Rehevät puutarhat luovat vehreän yleisilmeen.



Vantaan Energian alue hallitsee kaupunkikuvaa Peltolantien puolella. Kolmekerroksinen toimistorakennus, huoltohallit ja -pihat poikkeavat ympäristön mittakaavasta. Iso osa nyt kaavoitettavasta alueesta on Vantaan Energian entistä varikkoaluetta.

Mesikukantien itäpuolella on pienkerrostaloyhtiö. Kaksikerroksiset, 1998 valmistuneet punatiiliset rakennukset sijoittuvat kadun varteen istutusvyöhykkeen erottamana.

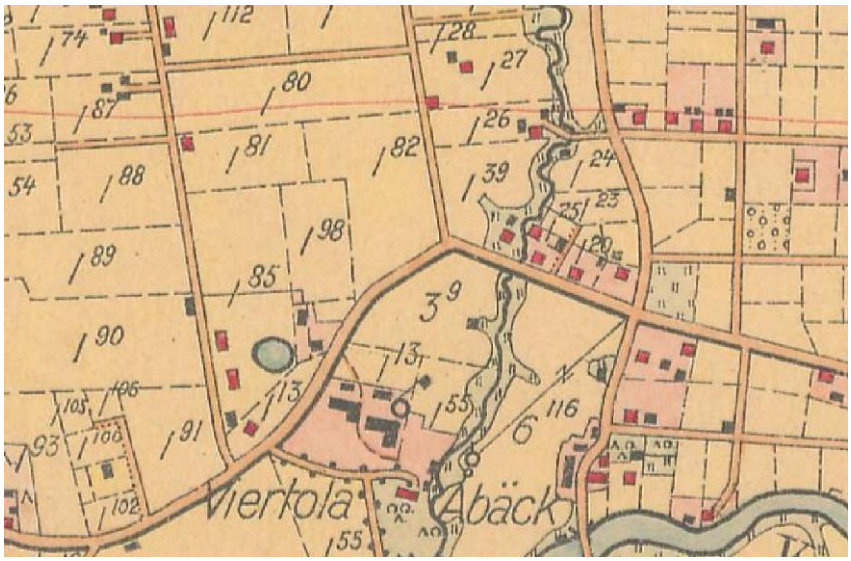
Tikkurilantien kaupunkikuva on hajanainen. Leveä katutila ei rajaudu kummaltakaan puolelta ja ympäristö on keskimäärin hoitamatonta ja rakentamatonta.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Suuri Rantatie sivuaa pientaloaluetta eteläpuolella. Se seuraa linjaukseltaan Kuriiritietä Kirkonkylän suunnasta, risteää Tikkurilantien yli seuraten kaartuvaa kevyen liikenteen raittia ja jatkaa sen jälkeen Tikkurilantietä itään. Kuninkaantien linjaus on vielä vanhalla paikallaan Pitäjänkartassa vuodelta 1933.

Osoitteessa Mesikukantie 2 on 1950-luvulla valmistunut rappauspintainen myymälärakennus. Rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävä ja on luokiteltu Vantaan Modernin rakennuskulttuurin inventoinnissa luokkaan A2 eli potentiaaliksi suojelukohteeksi, jonka suojelukelpoisuus ja -laajuus täytyy useimmissa tapauksissa inventoinnilla selvittää. [1]

[1] Vantaan Moderni rakennuskulttuuri 1930–1979,inventointiraportti. Amanda Eskola, Vantaan kaupunki 2002.



Asuminen

Alueen pientalot ovat pääosin asuttuja ja asukkaita on enintään muutamia kymmeniä.

Palvelut ja työpaikat

Yritystoimintaa ajatellen Koivuhaan sijainti on erinomainen. Koivuhaka sijaitsee Tikkurilan ja lentoaseman välissä ja isot tiet, Tuusulanväylä ja Kehä III, ovat vieressä. Koivuhaassa onkin paljon yritysalueita.

Työpaikkojen määrä on lisääntynyt 2000-luvun puoliväliin saakka ja on pysynyt 3 500:n tuntumassa. Ylivoimaisesti eniten, kolmasosa työpaikoista on kaupan alalla. Viime vuosina alueesta on muodostunut seudullinen autokaupan keskus.

Koivuhaan palvelutarjonta on varsin vähäistä. Kuriiritien ja Niittytien risteyksessä on uudehko K-market.

Kaava-alueella ei ole palveluja eikä työpaikkoja.

Virkistys

Kylmäojan varren kapea virkistysalue yhdistää Tikkurilan keskuspuiston Keravanjoen viheralueisiin. Purolaakson ulkoilureitti on hiljattain rakennettu.

Liikenne

Alueen pääkatu on Tikkurilantie. Viinikkalasta lentokentän ja Tikkurilan keskustan kautta Vanhalle Porvoontielle ulottuva Tikkurilantie on Vantaan merkittävimpiä itä-länsisuuntaisia yhteyksiä. Sille on kaavailtu pikaraitiolinjaa tai vastaavaa muuta joukkoliikenteen runkolinjaa. Mesikukantie kaava-alueen itäreunassa on vähäliikenteinen tonttikatu.

Kevyt liikenne

Kevyen liikenteen reitit kulkevat Tikkurilantien molemmissa reunoissa, Mesikukantiellä pelkästään kadun itäreunassa. Tikkurilantiellä kulkee kevyenliikenteen itä-länsisuuntainen pääreitti Tikkurilasta Veromieheen. Peltolantiellä kevyen liikenteen reitit ovat rakentamatta.

Joukkoliikenne

Bussiyhteydet ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantien ja Mesikukantien risteyksen tuntumassa, josta kulkevat Vantaan sisäiset linjat mm. Tikkurilan asemalle 46, 55, 57, 60, 61,68 ja seutulinja 611 Helsingin keskustaan. Puutarhatietä käyttää linja nro 68.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu. Vesijohdot ja jätevesiviemärit sijaitsevat Puutarhatiellä ja Mesikukantiellä. Hulevesiviemäreitä on kaikilla ympäröivillä kaduilla.

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemäröinti

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

Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Tikkurilantien runkoviemäriin, joka laskee Kylmäojaan. Kylmäoja yhtyy Keravanjokeen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia keski- ja pienjännitemaakaapeleita sekä kaukolämpöputkia sijoittuu alueelle. Mahdollisista siirtokustannuksista toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Ympäristöhäiriöt

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.

Sito on tehnyt 8.8.2011 viereistä asuinkerrostaloalueen kaavaa koskevan meluselvityksen, jonka liikennetiedot perustuvat Vantaan kuntatekniikan keskuksen ennusteen mukaisiin vuoden 2030 liikennemääriin. Meluselvityksessä on selvitetty Tikkurilantien aiheuttamat melutasot kerrostalojen julkisivuilla ja piha-alueilla sekä käsitelty lentomelun mahdollisia vaikutuksia. Meluselvityksen tulosta voidaan käyttää pientaloalueen melutason määrittämiseen.

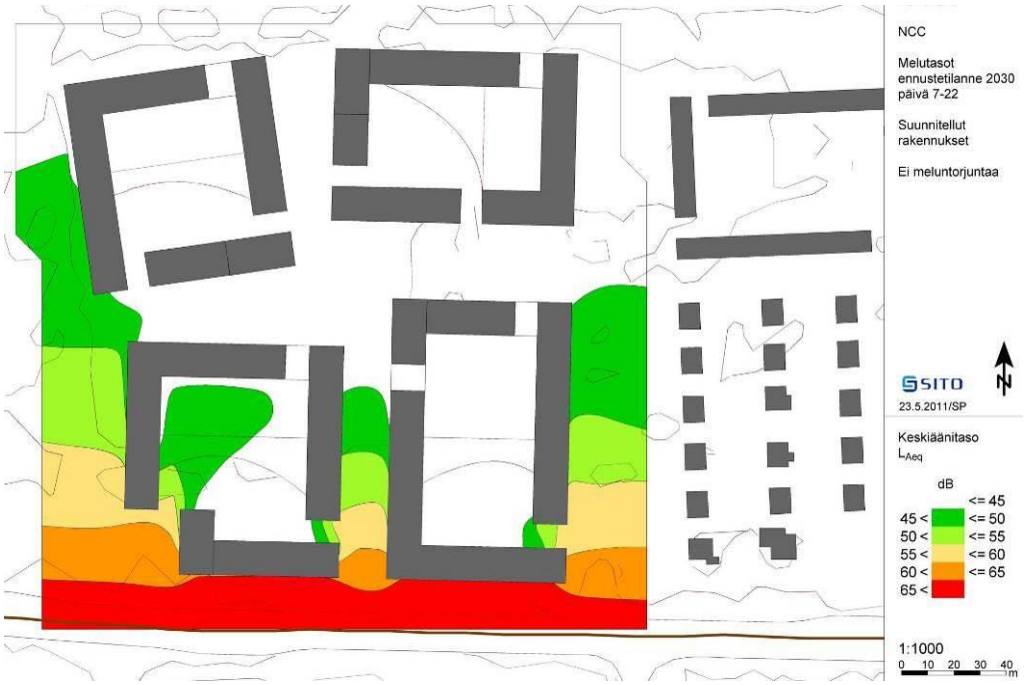
Lentomelu

Kaavamuutosalue sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomelualueella m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat Lden indeksillä ilmaistuna välillä 50–55 dB. Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan rakentamisohjeen "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella asuinhuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että lento- ja liikennemelun ulko- ja sisämelutasojen erotus ΔL on vähintään 32 dB.

Liikennemelu

Tikkurilantien lähimmillä julkisivuilla melutasot eivät ylitä yöllä 60 dB:ä, mutta päivällä julkisivuihin kohdistuu 66 dB:n keskiäänitaso L_{Aeq}. Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakentamisohjeen "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" mukaan asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden Δ L tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Normaaleilla rakenneratkaisuilla päästään noin 30 dB ääneneristävyyteen.

Piha-alueiden melutasot ylittävät päivällä 55 dB:n ohjearvon lähinnä Tikkurilantietä olevilla tonteilla. Eteläisimmät nykyisistä pientaloista sijoittuvat alueelle, jolla melutaso ylittää 50 dB:ä yölläkin. Liikennemelun leviämistä tulee estää Tikkurilantien suuntaisin rakennuksin tai meluestein.



Meluennuste 2030. Päiväarvot. SITO 23.5.2011.

Lähinnä Tikkurilantietä olevien asuntojen ulko-oleskelutiloja ei voi sijoittaa kadun puolelle. Lisäksi sinne ei tulisi tehdä asuntoja, jotka avautuvat ainoastaan meluisaan ilmansuuntaan. Sen sijaan rakennusten julkisivuun saa tehdä viherhuoneita.



Meluennuste 2030. Yöarvot. SITO 23.5.2011.

Maaperän likaantuneisuus

Sito Oy teki Optiplanin tilauksesta selvityksen pilaantuneista maista joulukuussa 2011. Selvitys liittyi kaavatyöhön 001825 eli se tehtiin pientaloalueen länsipuoliselle alueelle, jolla epäiltiin olevan pilaantuneita maita vanhojen kasvihuoneiden jäljiltä. Selvisi kuitenkin, että kasvihuoneet ovat sijainneet Tikkurilantien eteläpuolella, eikä kohonneita pitoisuuksia löytynyt. (*Elina Kerko, SITO Oy*).

Okmetic

Kaava-alueelta on lyhimmillääänkin 1100 m:n etäisyys Okmeticin tuotantolaitokseen. Okmetic on Seveso II-direktiivin mukainen vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos, jonka konsultointivyöhyke on laajuudeltaan 1 km.

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 yksityisten maanomistajien omistuksessa. Suurin maanomistaja on Vantaan Energia Oy, joka omistaa myös nykyisen Rypsipolun maapohjan.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

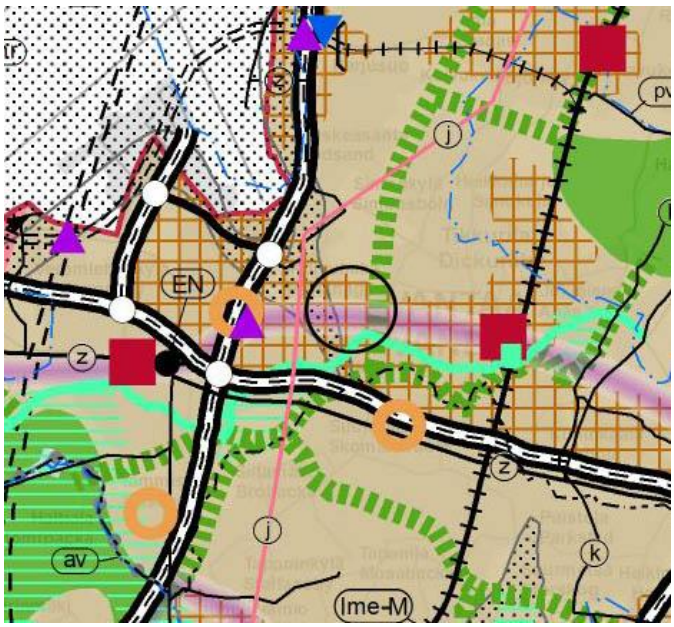
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

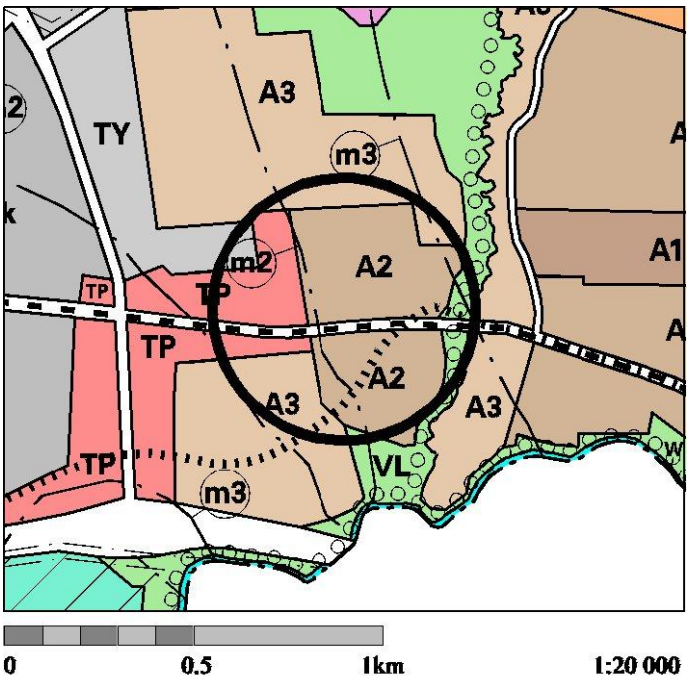
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie/Kuriirikuja on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen ja Kylmäojan varteen on osoitettu viheryhteystarve. Koivuhaan länsiosa kuuluu lentomelualueeseen 1.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



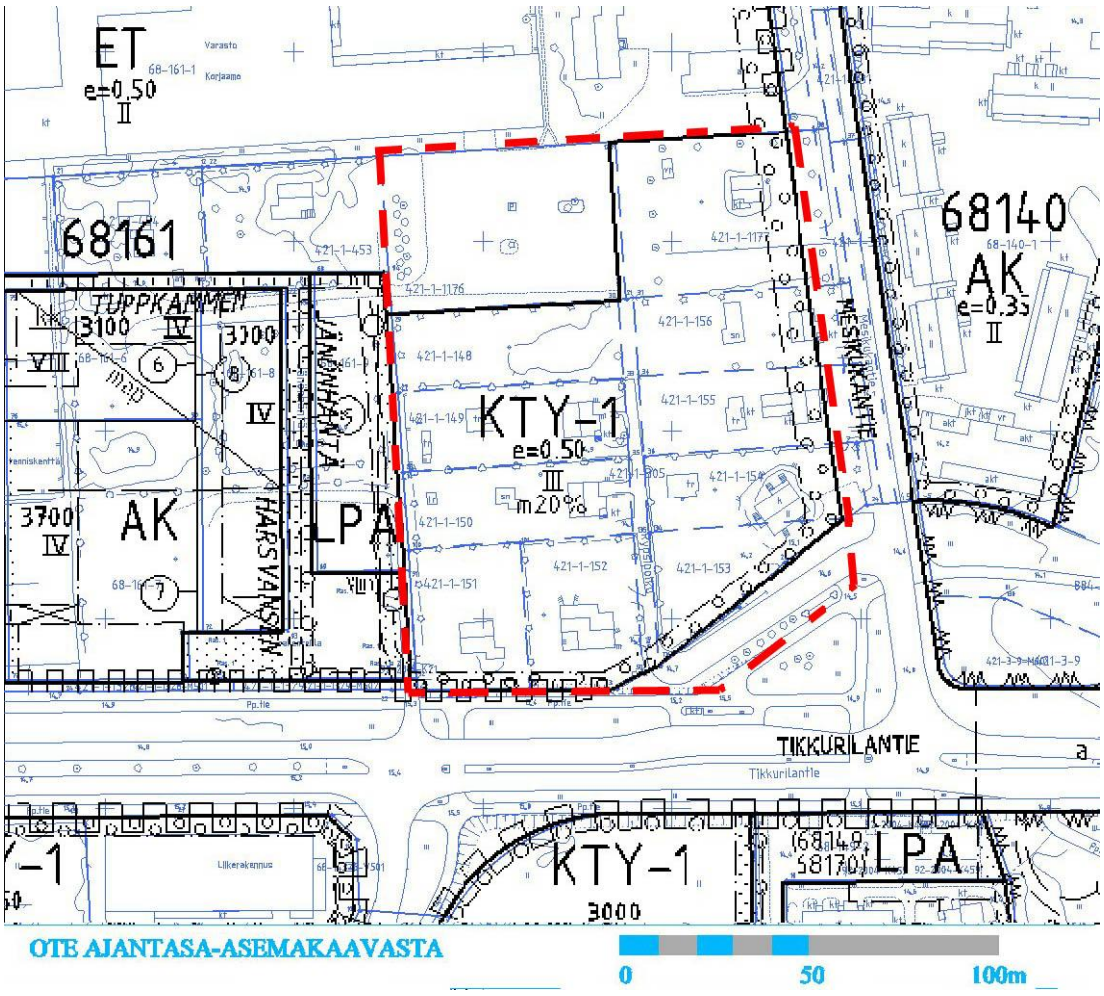
Yleiskaavassa alue on merkitty matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi, A2, joka on lentomeluvyöhykkeellä m3. Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pienkerrostaloja ja kytkettyjä pientaloja. Alueelle voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Tikkurilantielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys/pikaraitiotie.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Asemakaava



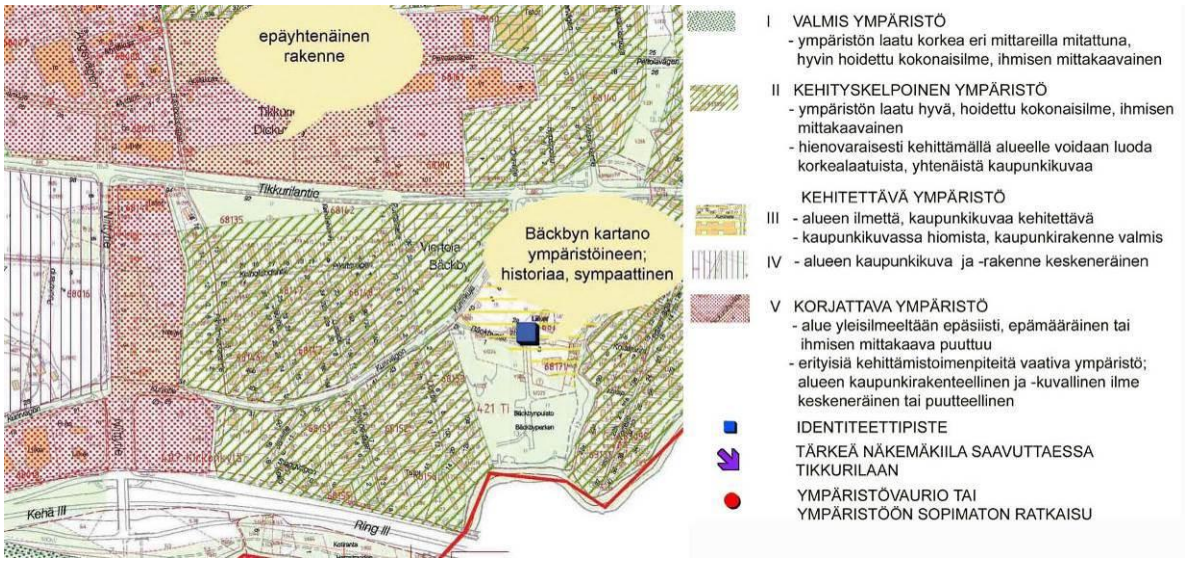
Alueen ensimmäinen asemakaava on Ympäristöministeriön 3.11.1998 vahvistama Koivuhaka 3 C. Siinä suurin osa suunnittelualueesta on osoitettu toimisto- ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi merkinnällä KTY-1. Suurin sallittu kerrosluku on III. Rakennusoikeus on merkitty tonttitehokkuutena e=0,50. Alueen luoteisnurkka on määritelty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi, jolle on saanut rakentaa kahteen kerrokseen tehokkuudella e=0,5.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Vantaa, moderni rakennuskulttuuri 1930–1979. Inventointiraportin mukaan Koivuhaan rintamamiestalot on arvioitu potentiaaliseksi suojelukohteeksi, joiden suojelukelpoisuus- ja laajuus täytyy useimmissa tapauksissa selvittää inventoinnilla. (Vantaan kaupunki, Amanda Eskola: Vantaa moderni rakennuskulttuuri 1930–1979, Inventointiraportti, 2002). Erikseen on mainittu osoitteessa Mesikukantie 2 sijaitseva entinen kenkäkauppa. Kaupunginmuseo esittää 1950-luvalla valmistunutta rakennusta suojeltavaksi.

K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartiainen, 29.1.2002. Tikkurilantie on tulevaa K2-bulevardia, joka yhdistää Lentoasemaa ja Tikkurilan keskustaa toisiinsa. Bulevardiajatuksen pohjalta Tikkurilantien varteen pyritään saamaan tiivistä kaupunkirakennetta ja maantasoon toimintoja, joilla syntyy kaupunkielämää.

Tikkurilan kehityskuva, 1.2.2006. Kehityskuvaan laaditun kaupunkikuva-analyysin mukaan kaava-alue on kehityskelpoista ympäristöä, jolla mittakaava on säilynyt inhimillisenä. Aluetta täydentämällä voidaan luoda korkealaatuista ja yhtenäistä kaupunkikuvaa.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaavamuutoksen takana on Vantaan kaupunki, joka aloitti kaavan laadinnan 9.3.2012. Muutos perustuu alueen asukkaiden pitkäaikaiseen toiveeseen saada asemakaava vastaamaan vuonna 2009 voimaan tullutta yleiskaavaa. Kaavamuutos on kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002166.

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 on annettu ensimmäisen kerran 9.1.2005 työnumerolla 061300. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

- Koivuhaan alueen yleissuunnittelu käynnistyi 10.1.2005.
- Tikkurilantien ja Peltolantien välisestä alueesta järjestettiin kaupunkisuunnittelun sisäinen ideakilpailu marraskuussa 2005. Jatkotyön pohjaksi valittiin yhdistelmä kahdesta vaihtoehdosta.
- Osalle yleissuunnitelman mukaista aluetta Apilatien pohjoispuolella laadittiin asemakaava numerolla 001913 (Kv 25.9.2006) ja Puutarhatien länsipuolella numerolla 001852 (Kv 2.3.2009).
- Maanomistajat ottivat yhteistyökumppanikseen NCC Oyn, joka palkkaa puolestaan Optiplan Oy:n tekemään suunnitelmaa korttelin 68161 maankäytöstä.
- Korttelin 68161 länsiosaan tehtiin keväällä 2012 asemakaavan muutos numero 001825
- Korttelin 68161 itäosan kaavoitus tuli vireille 9.3.2012 numerolla 002166. Mielipiteet pyydettiin 30.3.2012 mennessä (MRL 62 §).
-

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asukkaiden mielipiteitä on kuultu kahteen otteeseen MRL 62 §:n mukaisesti.

Yleissuunnitteluvaiheen 061300 mielipiteet pyydettiin 28.1.2005 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 23 kpl. Ne koskivat pääosin pientaloaluetta ja Tikkurilantien eteläpuolta. Osassa mielipiteitä haluttiin aluetta rakennettavan pientaloalueena, osa taas kannatti mahdollisimman tehokasta asuinkerrostalorakentamista. *Pääkaupunkiseudun vesi* ilmoitti, ettei sillä ole huomauttamista kaavamuutokseen.

Kaavamuutoksen 002166 mielipiteet pyydettiin 30.3.2012 mennessä. Mielipiteitä saatiin yhteensä 11 kpl. Kaupungin geotekniikan kanta on selostettu kohdassa 3.1.2. Kaupunginmuseo toteaa, että Mesikukantie 2:ssa sijaitseva entinen kaupparakennus on suojeltava rakennus näkyvällä paikalla. Kaava-alue sivuaa Suuren Rantatien linjausta, mikä tulee ottaa suunnittelussa huomioon. Mesikukantie 2 omistajan kommentit koskivat Rypsipolkua ja Mesikukantietä. Hän oli huolissaan mm. lumitilan riittävyydestä, kaahailusta Mesikukantiellä, kaukolämpöputkien sijainnista ja pikaraitiotien rakentamisen vaikutuksista vanhojen rakennusten paalutuksiin. Hän halusi tontilleen tehokkuutta e=0,8.

HSYn mukaan kaavamuutos saattaa edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Mm. vesihuollon runkolinjojen kapasiteetin riittävyys tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti ottaen huomioon myös alueen ulkopuoliset nykyiset ja uudet kaava-alueet.

Vantaan Energia kaipaa Tikkurilantien eteläpuoliselle puistomuuntamolle vaihtoehtoista sijoituspaikkaa, mutta sovittiin, että muuntamo mahtuu paremmin kaavan 001825 alueelle, joten muuntamo lisättiin nähtävilläolon jälkeen kaavakarttaan.

Rypsipolku 6:n ja 4:n omistajat puoltavat mahdollisuutta kahdelle rakennuspaikalle ja tontille ja toivovat liittymää nykyisen Oravapolun kautta. Rypsipolku 1:n omistaja toivoi liittymää Oravatien puolelta. Mesikukantie 6:n omistaja haluaa tonttijaon samalla. Mesikukantien katualuetta tulisi kaventaa. Hän haluaa tiedon nähtävilläolosta. Rypsipolku 2:n mielipiteessä ilmaistiin mielenkiintoa rivitalojen rakentamiseen. Mesikukantie 4:n omistajilla ei ollut huomautettavaa.

Kaavasuunnittelun aikana huhtikuussa alueen maanomistajille lähetettiin kaavaluonnos. Ja heidät pyydettiin kaupunkisuunnitteluun keskustelemaan luonnoksesta 27.4.2012 ja 3.5.2012. Kuuden kiinteistön omistajat kävivät paikalla ja olivat pääosin tyytyväisiä muutoksen sisältöön. Omistajat, joiden länsiosan liikenne on ajateltu hoidettavan ajorasittein, olisivat tosin halunneet ajoyhteyden lännestä, mutta ratkaisua perusteltiin heille kadunrakentamisen kustannuksilla, jotka kaatuvat maanomistajien maksettavaksi. Maanomistajille annettiin elokuun loppuun asti aikaa ilmoittaa kantansa sitoviin tonttijakoihin. Kukaan ei tässä vaiheessa halunnut tonttijakoa.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelun tavoitteena on luoda eheää, uudistuvaa kaupunkikuvaa alueen säilyttäen alueen pientalomittakaava. Korttelin on tarkoitus toiminnallisesti liittyä luontevasti Tikkurilan alueen kokonaisuuteen mm. palvelujen saavutettavuuden sekä nykyisten ja tulevaisuuden liikenneverkostojen kautta. Alueen tuleville asukkaille halutaan luoda puitteet ”kaupunkikylämäiselle” asumiselle, joka on toisaalta tiiviin urbaania ja toisaalta hyvien viheryhteyksien varrella. Korttelirakenne luo turvallisen ja modernin asuinympäristön. Asukkaan on helppo asioida ja liikkua niin paikallisesti Tikkurilassa kuin pääkaupunkiseudun muissa palvelukeskuksissa.

Kansainvälinen lentokenttä ja Tikkurilan valtakunnalliset ratayhteydet ovat saavutettavissa kivenheiton päässä. (Optiplan 24.2.2012)

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

Tikkurilan kehityskuva (KALA 1.2.2006):

Kehityskuvassa aluetta pidettiin kehityskelpoisena ympäristönä, jolla mittakaava on säilynyt inhimillisenä. Aluetta täydentämällä voidaan luoda korkealaatuista ja yhtenäistä kaupunkikuvaa.

Vantaan asuntostrategia 2009 — 2017

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

Asuntostrategian mukaan Vantaalla aloitetaan 2000 asunnon rakentaminen vuosittain. Uustuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana kohtuu-hintaisena vuokra-asuntotuotantona. Uustuotannosta n. 20 % toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeustuotantona, osaomistustuotantona tai vastaavina tuotantomuotoina. Lisäksi mm. asuinalueiden suunnittelun ja toteuttamisen kaikissa vaiheissa otetaan huomioon ympäristövastuun periaate ja siihen liittyvät toimet. Hanke on asuntostrategian mukainen.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu on käynnistynyt yksityisen maanomistajan aloitteesta jo ennen 2000-luvun puoliväliä. Kaupunki halusi esityksen koko Tikkurilantien ja Peltolantien välisestä maankäytöstä ja kaupunkisuunnittelussa järjestettiin yksikön sisäinen suunnittelukilpailu vuonna 2005, jonka voitti arkkitehti Lassi Tolkki.

Jatkotyön pohjaksi valittiin kahden vaihtoehdon yhdistelmä, jossa Tikkurilantien varteen, korttelin länsiosassa sijoitetaan pistetaloja ja piha säilyy aurinkoisena. Melusuojauksesta huolehditaan kadun varteen rakennettavalla muurilla. Pientaloalue on esitetty täydennettäväksi pienimittakaavaisella rakenteella.

Rakentamisen korkeus vaihteli. Viisikerroksinen rakentaminen sijoittui Tikkurilantien varteen ja lounaisnurkkaa, kaavaillun pikaraitiolinjan pysäkin paikkaa korostettiin kuusikerroksisella rakennuksella. Rakentaminen madaltui kohti korttelin sisäosia. Pysäköinnille varattava alue pelkästään maanpäälliseen pysäköintiin perustuvassa vaihtoehdossa paisui esitetyssä rakennustehokkuudessa jo suhteettoman laajaksi. Samoin suhde itäpuolen pientaloalueeseen ei vielä ollut ratkennut.

Vuonna 2010 Kiinteistö Oy Vantaan Oravatie ryhtyi yhteistyöhön NCC:n kanssa, jolloin Optiplan aloitti alueen suunnittelun. Otiplanin tekemässä umpikorttelivaihtoehdossa 14.4.2011 valtaosa pysäköinnistä

sijoittuu korttelin sisään kannen alle ja loput alueen itäreunaan. Kerrostalojen ja pientalojen väliin jää riittävän leveä rakentamaton vyöhyke, joka on eteläpäästään istutettua aluetta. Rakennusten korkeus vaihtelee siten, että valtaosan ollessa nelikerroksista on jokaisen korttelin yksi nurkka kahdeksankerroksinen.

Pientaloaluetta täydennetään nykyisen sovittamalla uusi rakennuskanta nykyisten rakennusten mittakaavaan.

Alueen hulevesien hallinta on suunniteltu keskitetysti. Vesi johdetaan maan pintaan tehtäviä painanteita pitkin Mesikukantien sadevesiviemäriin.



Asemapiirros, ei mittakaavassa. Optiplan 5.1.2012.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

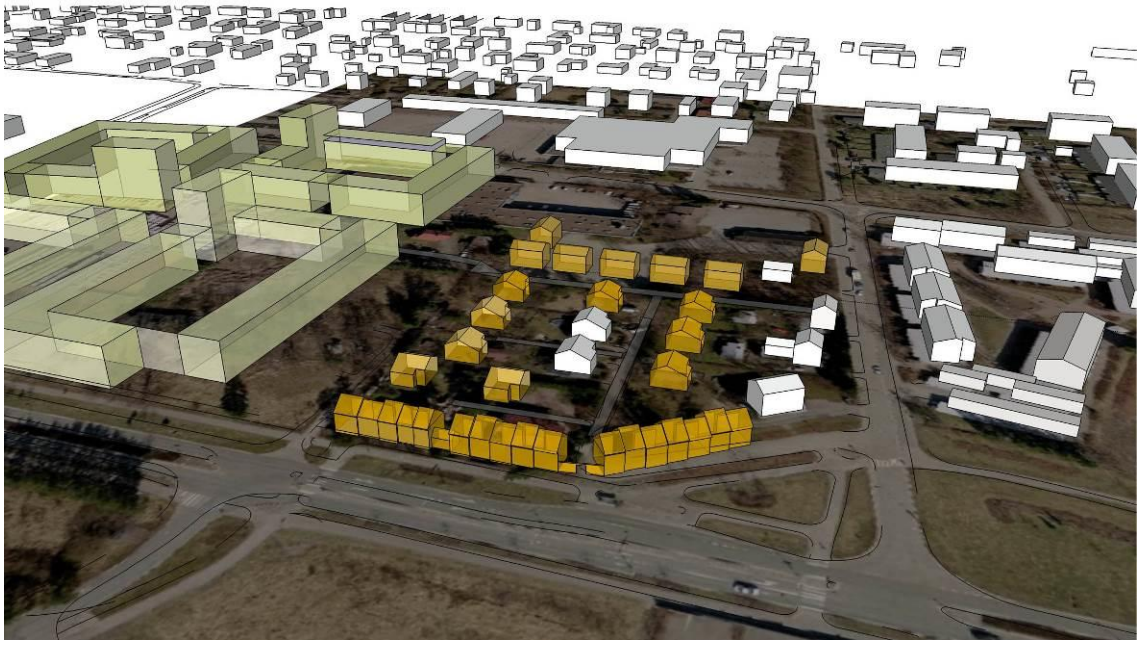


Vaihtoehto, jossa Tikkurilantien liikennemelu eristetään meluaidalla. Kaupunkisuunnittelu/Niva 7.5.2012.

Kaavoituksen perustaksi valittu vaihtoehto perustuu aiempiin suunnitelmiin, joissa alue on säilytetty pientalomaisena. Erona on Tikkurilantien varren rakennusmuuri, jolla korvataan muutoin rakennettavaksi tuleva meluaita. Näin pihat saadaan suojattua Tikkurilantien liikennemelulta. Vanha myymälärakennus suojellaan. Rakennus on kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla Tikkurilantien varressa.

Rakennukset ovat asuinpientaloja eli voivat olla erillispientaloja tai paritaloja, suurimmilla tonteilla myös rivitaloja. Rakennukset voivat olla kaksikerroksisia tai Tikkurilantien varressa myös 2½-kerroksisia. Kaupunkikuvan ja meluneston takia Tikkurilantien varren rakennusrivin tulee olla vähintään kaksikerroksista.

Pääosa kiinteistöistä on mahdollista jakaa kahteen tonttiin. Kulkuyhteydet järjestyvät suoraan rakennettavilta kaduilta. Koska maanomistajat eivät halunneet sitovaa tonttijakoa, kaavan yhteydessä ei ollut järkevää osoittaa ajoyhteyksiä niille tonteille, jotka eivät sijoitu kadun varteen. Yhteydet ratkaistaan myöhemmin tonttijakojen yhteydessä. Rypsipolun ajoyhteys otetaan nykyisen Tikkurilantien suuntaisen koukkauksen sijaan pohjoisesta. Yhteys Tikkurilantielle toteutetaan kevyen liikenteen yhteytenä.



Vaihtoehto, jossa meluongelma hoidetaan melumuuritaloin. Kaupunkisuunnittelu/Niva 7.5.2012.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Asemakaavalla alue muutetaan asuinpientalojen korttelialueiksi. Ratkaisu mahdollistaa rivitalojen sekä kytkettyjen tai erillisten pientalojen rakentamisen. Rakentaminen on osoitettu rakennusaloittain, siten että se noudattaa nykyistä maanomistusta. Pienemmille kiinteistöille on varattu kaksi 200 kerrosneliömetrin rakennuspaikkaa kullekin. Nykyiset rakennukset voivat jäädä. Tikkurilantien varteen sijoittuva entinen kaupparakennus suojellaan. Rapsitien pohjoispuolisille kiinteistöille varataan kummallekin yksi 800 kerrosneliömetrin rakennusala, jolle voidaan rakentaa yhtiömuotoisia erillispientaloja mahdollisesti kytkettynä tai rivitalo. Rakentaminen on korkeinta Tikkurilantien varressa, jossa muualla sallitun kahden kerroksen lisäksi voi rakentaa myös ullakkokerroksen. Liikenne hoidetaan Mesikukantien kautta rakennettavalle Rapsitielle ja Rapsipolulle. Rapsikujalta on kevyen liikenteen yhteys Tikkurilantielle.

5.1 KAAVAN RAKENNE

Kaavamuutokseen sisältyy kortteli 68162 ja osa korttelista 68161. Asuinpientalojen (AP) korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 1,5 ha ja rakennusoikeutta on yhteensä 5 600 kerrosneliömetriä. Suurin sallittu kerrosluku on yleensä II, mutta Tikkurilantien varressa sallitaan lisäksi ullakkokerroksen rakentaminen.

5.1.1 Mitoitus

– asuinpientalojen korttelialue, AP 1,5 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus nousee 5 600 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku e=0,37.

- 12 erillispientaloa, jotka voivat olla myös paritaloja. Yksi rakennuksista on olemassa oleva ja suojeltu vanha kaupparakennus.
- 4 rakennusalaa, jotka voidaan toteuttaa erillistaloina tai rivitaloina
- autopaikkoja 2 kpl/erillispientaloasunto ja 1,5 kpl/rivitaloasunto

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavatyön tavoitteena on ollut täydentää kaupunkirakennetta ja samalla säilyttää Koivuhaalle tyypillinen pientalomainen mittakaava. Tämä on varmistettu jakamalla rakennusoikeus sitoviin rakennusaloihin. Tikkurilantien varressa rakentamisen tulee muodostaa yhtenäinen rakennusmassa, joka suojaa taakseen jäävää aluetta liikenteen melulta.

Alueen hulevesien käsittely on suunniteltu kerrostaloalueen kaavan (001825) yhteydessä ja hulevesiä hyödynnetään alueen viihtyvyys- ja imagotekijänä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AP, asuinpientalojen korttelialue

Ratkaisu mahdollistaa rivitalojen sekä kytkettyjen tai erillisten pientalojen rakentamisen. Rakennuksiin saa sijoittaa asumisen lisäksi sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista. Rivitaloasuntojen yhteyteen saa rakentaa kylmiä tai puolilämpimiä kuisti- ja varastotiloja, parvekkeita, terasseja ja viherhuoneita rakennusalan ulkopuolelle ja rakennusoikeuden lisäksi. Autokatokset saa rivitalotonteilla rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai muurattua tiiltä, joka voidaan myös rapata. Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa, jonka kaltevuus on 1:1,5–1:1. Myös pulpettikatto-osia sallitaan. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.

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

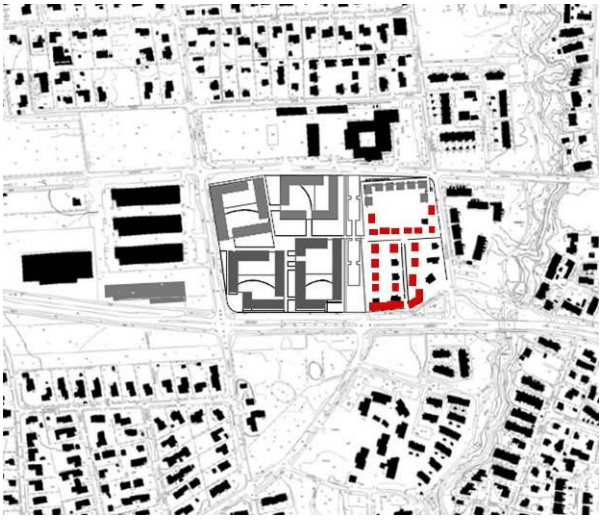
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava mahdollistaa ratkaisusta riippuen 40–50 uuden pientaloasunnon rakentamisen alueelle. Se tarkoittaa uutta kotia 120–200 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

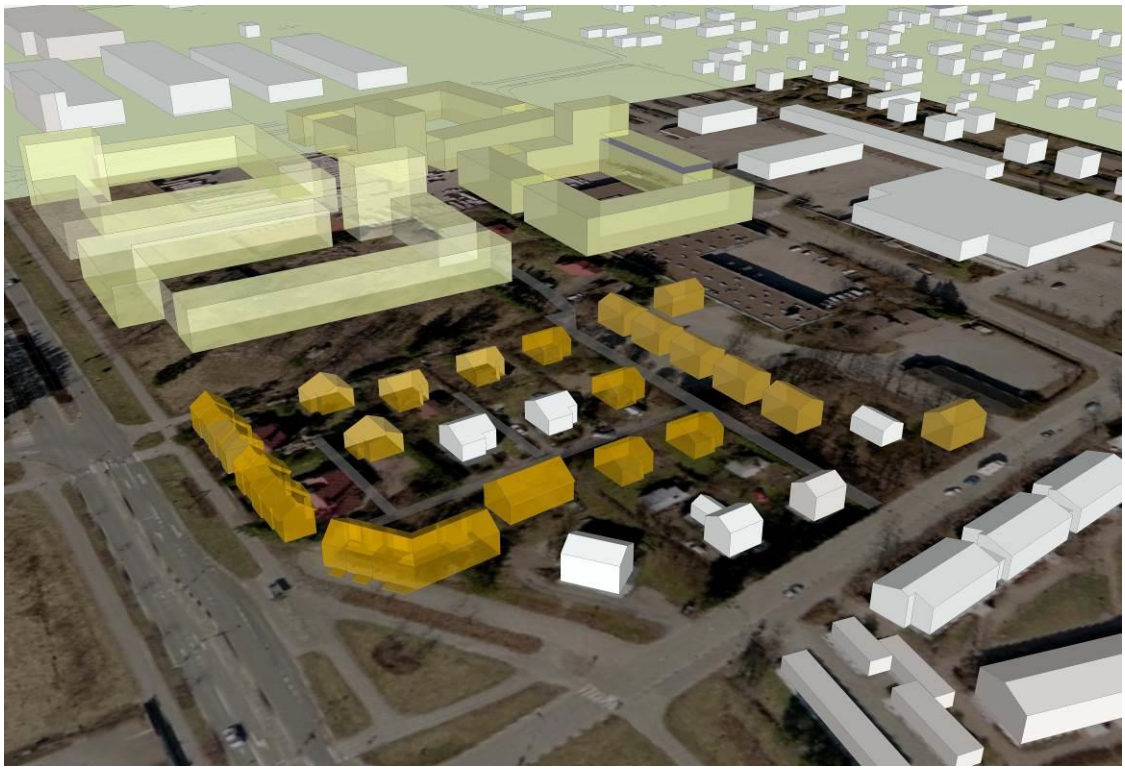
Rakentaminen täydentää Tikkurilan keskustan länsipuolista pientaloaluetta. Ratkaisu tukee K2-bulevardin ideaa, jossa Tikkurilantie kaupunkibulevardina liittää Tikkurilan keskustan Aviapolikseen ja edelleen Kivistöön.

Rakentaminen kokoaa hajanaista yhdyskuntarakennetta ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Kaupunkikuva

Uudet pientalot täydentävät vanhaa puutarhamaista pientaloaluetta. Rakentaminen on tehokkainta Tikkurilantien varressa, jossa vähintään kaksikerroksiset rivitalot rajaavat katutilaa ja suojaavat taakseen jäävää aluetta liikenteen melulta.



Havainnekuva kaakosta, Kaupunkisuunnittelu/ Niva 8.1.2013.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueelle ei varsinaisesti ole tulossa työpaikkoja tai palveluita, mutta alue sijoittuu kävelyetäisyydelle Koivuhaan ja Tikkurilan keskustan työpaikoista. Kaavaratkaisu sallii pienten toimisto- ja työtilojen sijoittamisen asuntojen yhteyteen. Myös Aviapoliksen palvelut ja työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin virkistysalue alkaa välittömästi korttelin itäpuolella. Mesikukantien itäpuolella on Tikkurilan keskuspuisto kattavine reitistöineen. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 120– 200 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Liikenne ohjautuu Mesikukantien kautta Tikkurilantielle, jonka kapasiteetissa lisäys ei merkittävästi tunnu. Liikenneratkaisu on VAT:n hengen mukainen.

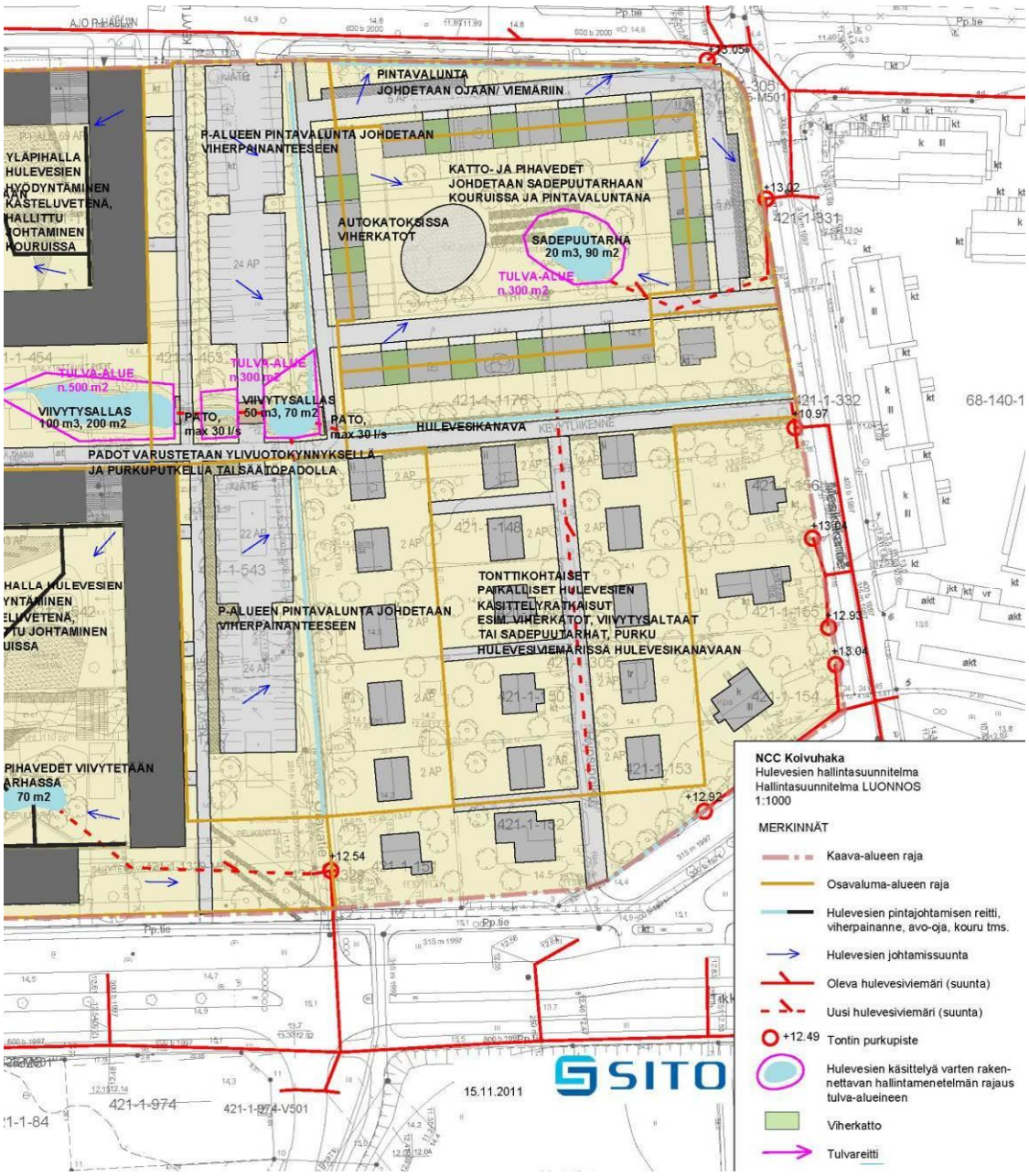
Vesihuolto

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

Asemakaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Alueen länsireunalla Oravatiellä oleva vesijohto on sujutettu 75 mm:n kokoiseksi. Johto on rakennettava läpimitaltaan suuremmaksi (110 mm). Muutoin verkosto ei vaadi täydentämistä. Verkoston kuvaus ja painetasot on selostettu kohdassa 3.1.3.

Asemakaava-aluetta palveleva jätevesiviemäriverkko on rakennettu (ks. kohta 3.1.3).

Asemakaava-aluetta palveleva hulevesiviemäriverkko on rakennettu (ks. kohta 3.1.3). Tonteilla on tehtävä hulevesien viivyttämiseksi tarvittavat toimenpiteet erityissuunnitelmien mukaisesti.



Ympäristöhäiriöt

Kaavassa on otettu huomioon Tikkurilantien liikennemelu oleskelualueiden sijoittamisessa ja liikennemelu ja lentomelu ulkokuoren ääneneristävyydessä.

Sosiaalinen ympäristö

Uudet rakennukset täydentävät vanhaa pientaloaluetta. Kaavamuutosalueelle rakennettaviin asuntoihin muuttaa todennäköisimmin lapsiperheitä. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Kun asukaspohja kasvaa, vahvistuu myös Tikkurilan keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena, vaikka suuri osa Koivuhaan ostovoimasta suuntautuukin varmasti Jumboon ja Tammistoon. Uudet asunnot lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun työvoimatarjontaa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Sito Oy on laatinut hulevesien hallintasuunnitelman viereiselle kerrostaloalueelle. Siinä pyritään huomioimaan rakentamisen vaikutukset ympäristöön ja vastaanottavaan vesistöön Vantaan hulevesiohjelman periaatteiden mukaisesti. Hulevedet käsitellään ja hyödynnetään ensisijaisesti syntypaikallaan, mm. maahan imeyttämällä. Sen jälkeen vaihtoehtona on johtaa hulevedet pois suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä ja vasta tämän jälkeen vaihtoehtona on hulevesien johtaminen pois hulevesiviemäriin. Rapsitien pohjoispuolitse kulkee hulevesipainanne.

Pientalotonteilla pyritään hoitamaan hulevedet tonteittain.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Toimintanahan rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt tiivistetään olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue on hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella, joten jonnekin muualle sijoitettuna vastaava rakennusvolyymi olisi kasvihuonepäästöjen kannalta paljon huonompi ratkaisu.

5.4.3 Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu tulevan joukkoliikenteen runkolinjan varteen ja luo osaltaan edellytykset kannattavan pikaraitiotien tai muun vastaavan yhteyden rakentamiseksi Tikkurilantielle. Kun hankkeessa on otettu vielä huomioon hulevesien hallinta, voidaan hanketta pitää kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB ja Tikkurilantien puoleisten asuinhuoneiden ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

5.7 NIMISTÖ

Nykyisen Rypsipolun nimi muutetaan Rapsikujaksi – Rapsgränden, koska Rypsikuja on käytössä Helsingissä. Kadun alkupää muuttuu kevyen liikenteen yhteydeksi ja kulkusuunta sille tulee pohjoisesta uudelta Rapsitieltä – Rapsvägen. Rapsi-alkuiset nimet noudattavat Koivuhaan kasvinimistöä. Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä on hyväksynyt nimimuutoksen kokouksessaan 14.5.2012.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkanee kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaupunkisuunnittelu	Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
	Niva Seppo	arkkitehti
	Topra Kaija	suunnitteluavustaja
	Vanhala Anna-Liisa	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Auvinen Antti	suunnitteluins.
	Jääskeläinen Paula	kehitysins.
	Vähämaa Mika	"
	Pajunen Jarmo	liikenneins.
Mittausosasto	Ville Vistbacka	toimitusinsinööri
Rakennusvalvonta	Teerikangas Päivi	lupa-arkkitehti

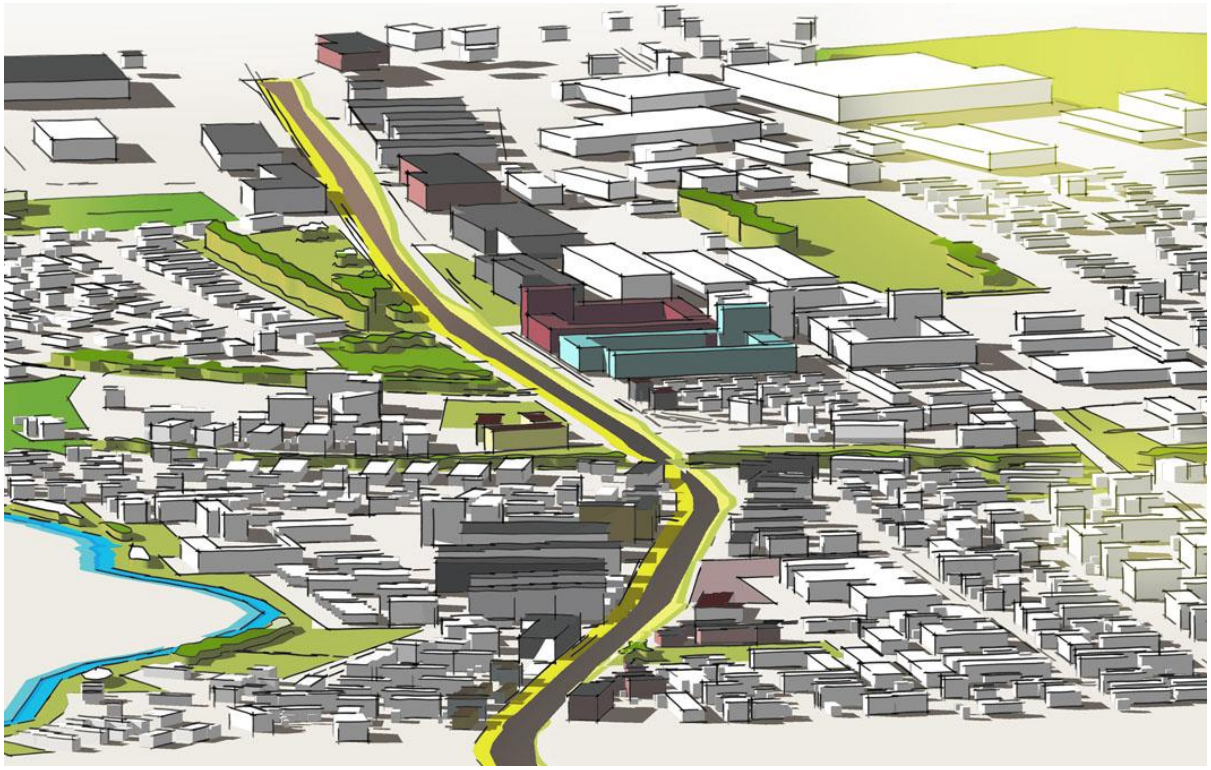
Ympäristökeskus	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut	Vähä-Piikkiö Armi	maankehitt.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu / Asemakaavoitus

Vantaalla 8. päivänä joulukuuta 2014.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Illustraatio Tikkurilantieltä. Pientalot näkyvät Koivuhaan kerrostalojen etupuolella. Kuva Jan Wolski, Kaupsu.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		01.10.2013
Kaavan nimi	002166 Tikkurila 68 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.03.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002166
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9431	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,9431

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9431**	**100,0**	**5600**	**0,29**	**0,0000**	**-1967**
A yhteensä	1,4955	77,0	5600	0,37	1,4955	5600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-1,2552	-6276
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4476	23,0	0		0,0178	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,2581	-1291
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

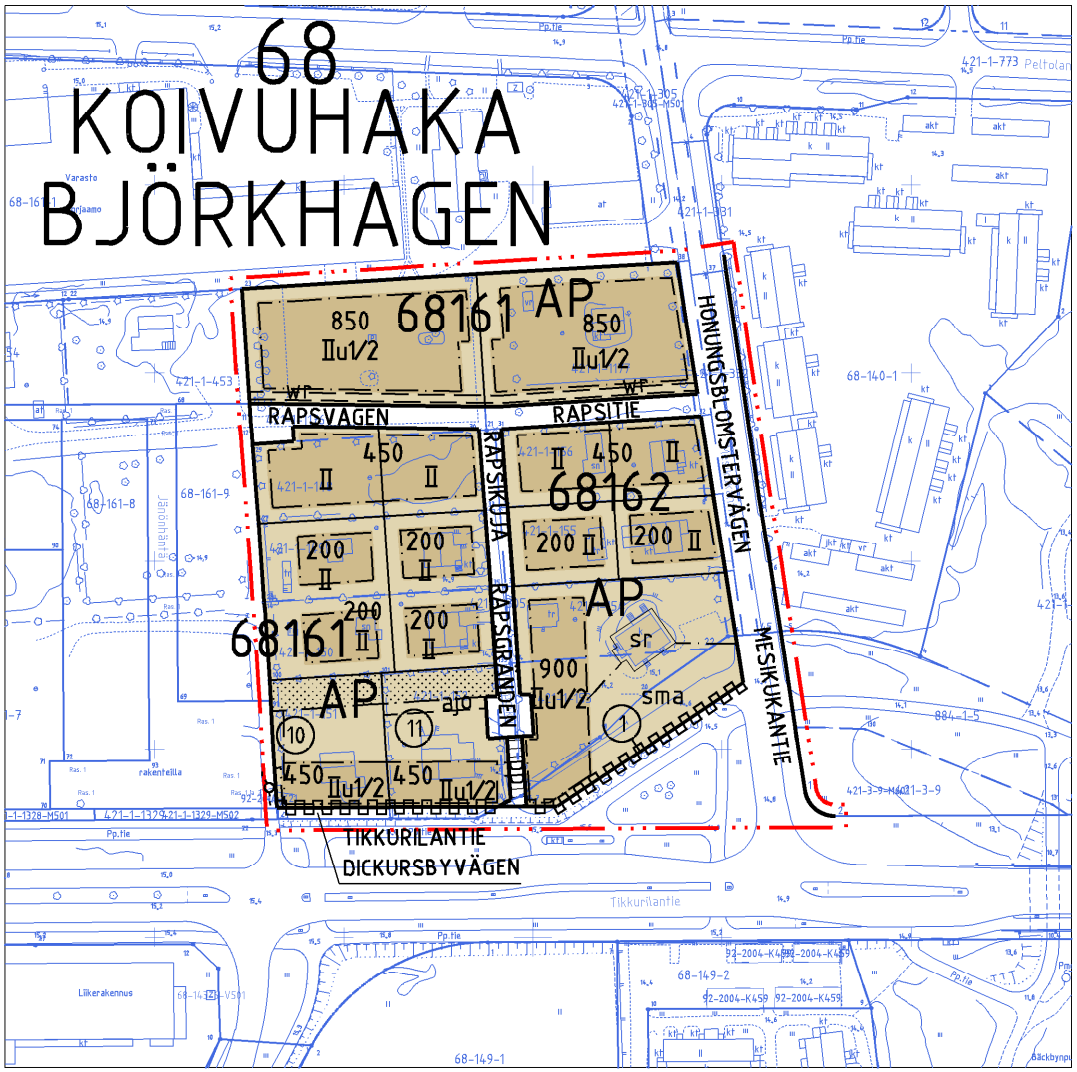
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan m
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**207**	**1**	**207**

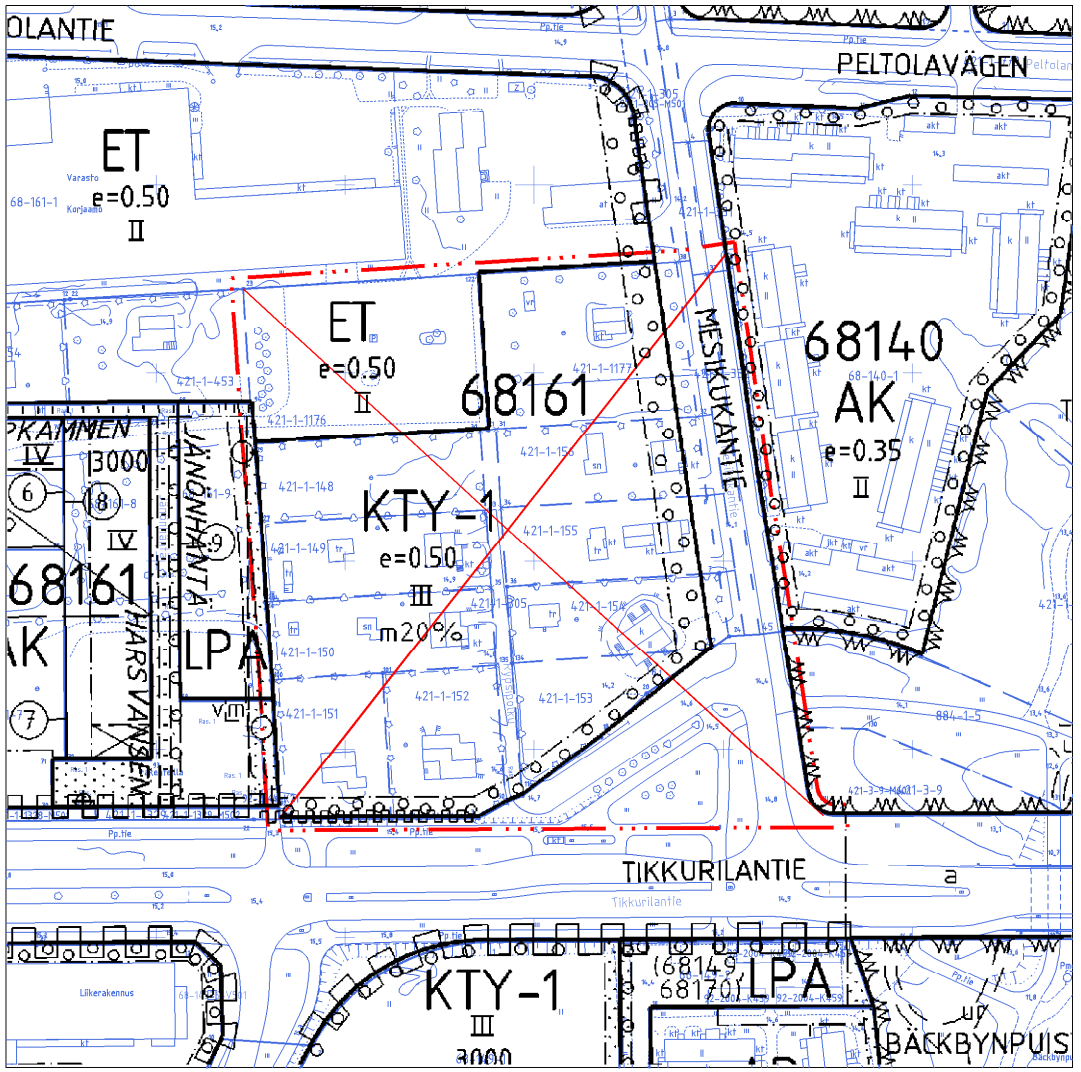
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9431**	**100,0**	**5600**	**0,29**	**0,0000**	**-1967**
A yhteensä	1,4955	77,0	5600	0,37	1,4955	5600
AP	1,4955	100,0	5600	0,37	1,4955	5600
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-1,2552	-6276
KTY	0,0000		0		-1,2552	-6276
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,4476	23,0	0		0,0178	0
Kadut	0,4398	98,3	0		0,0100	0
Kev.liik.kadut	0,0078	1,7	0		0,0078	0
E yhteensä	0,0000		0		-0,2581	-1291
ET	0,0000		0		-0,2581	-1291
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**1**	**207**	**1**	**207**
Asemakaava	1	207	1	207



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 25 50m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2 Baskartbladens nummer
002166	8.12.2014	686500

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 68

KOIVUHAKA

Asemakaavan muutos
Kortteli 68162 ja osa korttelia 68161 sekä katualueet.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 68161 sekä katualue.)

Tonttijako
Osat kortteleita 68162 ja 68161.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 68

BJÖRKHAGEN

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 68162 och del av kvarteret 68161 samt gatuområden.
(Del av kvarteret 68161 samt gatuområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Delar av kvarteren 68162 och 68161.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.
	Rakennuksiin saa sijoittaa sellaista toimisto- ja työtilaa, joka ei häiritse asumista.	I byggnaderna får sådana kontors- och arbetsutrymmen placeras som inte stör boendet.
	Rivitaloasuntojen yhteyteen saa rakentaa kylmiä tai puolilämpimiä kuisti- ja varastotiloja, parvekkeita, terasseja ja viherhuoneita. Nämä tilat saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle kerrosalan lisäksi.	I anslutning till radhusbostäderna får det byggas kalla eller halvvarma verandor och förrådsutrymmen, balkonger, terrasser och grönrum. Dessa utrymmen får placeras utanför byggnadsytan utöver våningsytan.
	Tontin 68161/10 tonttiliittymä voidaan hoitaa tontin 9 kautta siihen asti kun tontti 68161/10 rakennetaan kaavan mukaisesti.	Tomtförbindelsen till tomt 68161/10 kan ordnas via tomt 9 tills tomt 68161/10 byggs i enlighet med planen.
	Erillispientalotonttien pihamateriaalina ei saa käyttää asfalttia.	Asfalt får inte användas som gårdsmaterial på tomter för fristående småhus.
	Tikkurilantien puoleiset rakennukset tulee rakentaa vähintään kahteen kerrokseen.	Byggnaderna mot Dickursbyvägen ska byggas i minst två våningar.
	Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.	Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga material så att ett enhetligt byggnadssätt efterföljs.
	Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai paikallamuurattua tiiltä, joka voidaan myös rapata.	Som fasadmaterial ska trä användas, eller tegel som muras på plats, som också kan rappas.
	Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, myös pulpettikatto-osia sallitaan.	Byggnaderna bör förses med sadeltak, delar med pulpettak är även tillåtna.
	Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 - 1:1.	Taklutningen ska vara 1:1,5 - 1:1.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska förses med öppen takfot.
	Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen mot flygbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL ska vara minst 32 dB
	Tikkurilantiehen rajoittuvat rakennusalat tulee rakentaa koko kadun suuntaiselta pituudeltaan suojaamaan pihaa liikennemelulta. Jos rakennusalalle sijoittuu useita rakennuksia, tulee rakentein estää melun kulkeutuminen rakennusten välistä. Tikkurilantien puoleisten asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	De byggnadsytor som gränsar till Dickursbyvägen ska byggas så att de till hela sin längd i gatans riktning skyddar gården från trafikbuller. Om flera byggnader placeras på byggnadsytan ska man med hjälp av konstruktioner förhindra bullret från att föras vidare mellan byggnaderna. Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ska vara minst 35 dB invid Dickursbyvägen.
	Rivitalotonteille saa rakentaa autokatoksia myös rakennusalan ulkopuolelle.	Carportar får byggas på radhustomterna även utanför byggnadsytan.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Rivitalot 1,5 autopaikkaa/asunto Erillispientalot 2 autopaikkaa/asunto	Minimiantalet bilplatser: Radhuser 1,5 bilplatser/bostad Fristående småhuser 2 bilplatser/bostad
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
⑩	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
———	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
68	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.

KOIVU 68161	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
MESIKUKANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
II u 1/2	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
wc	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu. Ajoyhteys korttelin 68162 eteläisimmän tontin kautta Rapsikujalle tulee säilyttää kunnes Rapsikuja on rakennettu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata. Körförbindelsen till Rapsgränden via den sydligaste tomten i kvarteret 68162 måste bevaras tills Rapsgränden har byggts.
ajo	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys. Ajoyhteys on sitova, mutta sijainti ohjeellinen.	Riktgivande körförbindelse inom området. Körförbindelsen är bindande men läget riktgivande.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
sr	Suojeltava rakennus.	Byggnad som bör skyddas.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

14 § Kehä III asemakaava ja asemakaavan muutos nro 181000, Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealueet / TLA

KA/4427/10.02.04.01/2011

J-VN/TLA/TKA/SRU/JB

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

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

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

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

Kaavoitusaloite
Kaupunkisuunnittelun syksyn 2009 suunnitteluohjelma.

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

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

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on tieja
raideliikenteen alueita.

Asemakaava
Asemakaava perustuu yleiskaavaan, Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010) ja Kehäradan suunnitelmiin.
Asemakaava laaditaan tiesuunnitelman ja jo haltuun otetun tiealueen mukaisesti.
Asemakaavassa osoitetaan maantien aluetta LT ja rautatien aluetta LR.
Asemakaavaan sisältyy tiesuunnitelman mukaisesti Kehä III:n eteläpuoleisia jalankulkukatuja ja suojaviheralueita sekä Sanomatien katualuetta.
Kaavaan merkitään myös alueella sijaitsevat voimalinjat ja muinaismuistot.
Kehä III:n parantamisen ensimmäinen vaihe valmistui 2012. Tälle kaava-alueelle sijoittuu myös kolmas vaihe, joka on tavoitteena toteuttaa 2016–2022.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 2.9.2011.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 3.9.2011 ja kaavoituskatsauksissa 2010–2014.
Osallistumisessa saatiin mielipiteitä 7 kpl, ne on esitetty vastineineen kaavaselostuksessa.
Asemakaavaa ei vastustettu.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

———

Kaupunginhallitus 25.8.2014 § 22
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.8.2014 päivätty asemakaava ja asemakaavan muutosehdotus 181000, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 21 Piispankylä ja 41 Viinikkala / Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealueet, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.9. – 16.10.2014. Muistutuksia ei tullut.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta Kaupunginhallitus päätti 25.8.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Tarkistukset
Fingrod Oyj:n lausunnon perusteella kaavamääräyksiin on lisätty määräys risteämälausunnosta. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, 8.12.2014 päivätty, Kehä III välillä Raappavuorentie - Tuupakka -asemakaavan muutosehdotus nro 181000, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 21 Piispankylä, 25 Myllymäki, 41 Viinikkala.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan muutoksen selostus 8.12.2014
- Lausuntojen vastineet 8.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. (09) 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 181000 / KEHÄ III:N JA HÄMEENLINNANVÄYLÄN TIEALUEET
17 MARTINLAAKSO, 18 VANTAANLAAKSO, 21 PIISPANKYLÄ, 41 VIINIKKALA

LAUSUNNOT JA VASTINEET
8.12.2014

Kaupunkisuunnittelu/TKA

Kaupunginhallitus 25.8.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta nro 181000 / Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealueet, Martinlaakso, Vantaanlaakso, Piispankylä, Viinikkala. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Nro 1 Fingrid Oyj	Pyydämme tarkistamaan, että aiempi lausunto on huomioitu. Ehdotamme, että voimajohtoalue merkitään tulevissa asemakaavoissa johtoa varten varatuksi alueen osaksi.	Lisätään kaavamääräys risteämälausunnosta
Nro 2 Gasum Oy	Jos asemakaavan toteuttaminen edellyttää muutoksia, suojauksia tai muita toimenpiteitä maakaasuputkelle, jäävät kustannukset hankkeen maksettaviksi.	–
Nro 3 Museovirasto	Lausuntoa ei saatu.	–
Nro 4 Uudenmaan ELY-keskus	Asemakaava on toteutettujen ja laadittavien rata- ja tiesuunnitelmien mukainen (Kehärata, Kehä III). Raappavuorentien ja Martinkyläntien kohdalle tulee lisätä eritasoa osoittava merkintä e. Liittymänuolet tulee poistaa Sanomalantien sekä Martinkyläntien kohdilta, koska maantien ylittää yhtäjaksoinen katu.	–
Nro 5 Vantaan Energia Oy	Sähköverkkoa on siirretty. Kaavassa on huomioitava muuntamo ja maakaapelit sekä Kehä III:n ylittävissä rakenteissa etäisyydet suurjännitejohtoihin.	–

NRO 1
FINGRID OYJ

Lausunto

”Asemakaava-alueelle sijoittuu Fingrid Oyj:n 400 kV voimajohto Espoo – Tammisto. Olemme antaneet lausunnon ja toimittaneet poikkileikkaustiedot voimajohdosta 29.9.2011.

Kaavaselostuksen kohdassa ”Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen” ei ole käsitelty Fingridin 29.9.2011 antamaa lausuntoa. Pyydämme tarkistamaan, että lausunto on otettu huomioon kaavan laadinnassa ja jatkosuunnittelussa.

Muistutamme, että asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa kantaa tien tai liikennejärjestelyn tekniseen ratkaisuun. Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteämälausunnot@fingrid.fi.

Ehdotamme, että voimajohtoalue merkitään tulevissa asemakaavoissa merkinnällä *johtoa [varten] varattu alueen osa*. Vaara-alue-merkintä ei sovellu luonteeltaan tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden merkinnäksi. Ympäristöministeriön ohjeen (Asemakaavamerkinnät ja -määräykset YM 17.6.2003) mukaisesti vaara-alue -merkinnällä osoitetaan alueita, joilla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Voimajohtoalueella ei ole tarpeen rajoittaa liikkumista (vaikka ympäristöministeriön oppaassa mainitaankin, että voimalinjojen alueella voidaan käyttää vaara-alueen merkintää).

Tämä lausunto koskee vain Fingridin voimajohtoa.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja.”

Vastine

Lisätään kaavamääräys, jonka mukaan on pyydettävä risteämälausunto.

Tarkistukset

Lisätään seuraava kaavamääräys: Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.

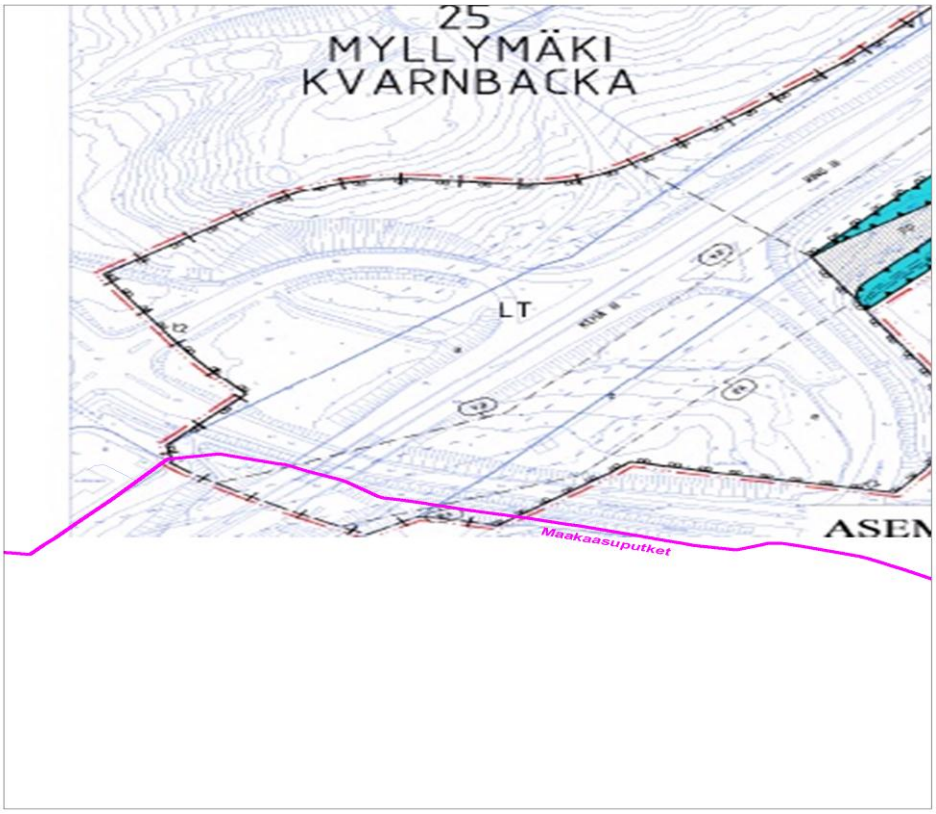
NRO 2
GASUM OY

Lausunto

”Gasum Oy:n maakaasuputki Martinlaaksosta lähtevä maakaasuputki PH200 kulkee Kehä III:n alitse kaava-alueen länsipäässä. Gasumin maakaasuputken välittömässä läheisyydessä on myös Vantaan Energian maakaasuputki.

Mikäli asemakaavan toteuttaminen edellyttää muutoksia, suojauksia tai muita toimenpiteitä Gasumin maakaasuputkelle, jäävät kustannukset hankkeen maksettaviksi. Gasumilla ei ole muuten huomauttamista asemakaavaehdotuksen suhteen.

Sijainti Putkiväli: 2900001 Juvanmalmin muoviputki Paalu: 0.49 + 19m”



Vastine

Lausunto ei aiheuta muutosta asemakaavaan.

Tarkistukset

–

NRO 4
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, jossa Kehä III ja Hämeenlinnanväylä on osoitettu moottoriväylänä ja Kehärata seutuliikenteen ratana. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu pääosin tieliikenteen alueiksi (LT) ja Kehärata raideliikenteen alueena (LR).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa hyväksytyn tiesuunnitelman mukaisena Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän maantiealue (LT) ja Kehärata raideliikenteen alueena (LR).

Asemakaava on toteutettujen sekä laadittavana olevien rata- ja tiesuunnitelmien mukainen (Kehä III, Kehärata). Teknisinä muutoksina tulee Raappavuorentien sekä Martinkyläntien kohdalle lisätä eritasojärjestelyä osoittava kaavamerkintä ”e”. Liittymäpaikkoja osoittavat nuolimerkinnät tulee poistaa maantien alueelta Sanomalantien sekä Martinkyläntien kohdilta, koska kantatien 50 ja valtatien 3 ylittää yhtäjaksoinen katu.”

Vastine

Raappavuorentien ja Martinkyläntien eritasolliittymien kohdalla on jo e-merkinnät.

Nuolimerkinnät esittävät kohdat, joista Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän eritasoliittymistä pääsee tiealueelta katualueille.

Tarkistukset

–

NRO 5
VANTAAN ENERGIA OY

Lausunto

”Kohdealue
Kehä III välillä Raappavuorentie – Tuupakka

Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n suurjänniteverkon vaara-alueet on huomioitu kaavassa.

Edellisen mielipiteen (09\2011) jälkeen ja Kehä III muutostöiden takia keskijänniteverkkoa on siirretty suunnittelualueella. Uuden sähköverkon sijainti on esitetty liitteessä 1.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

Lisäksi Kehä III:n ylittävissä rakenteissa on huomioitava etäisyydet suurjännitejohtoihin (Fingrid 400kV ja Vantaan Energia Sähköverkot 110kV).

Mikäli KJ´-jakokaappia tai maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko
Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen 2. mukaisesti.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti.

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

Vastine

Suurjännitejohtoja lukuun ottamatta sähkö- ja kaukolämpöjohtoja ei ole tarpeen eikä syytä merkitä asemakaavaan juuri siitä syystä, että johtoja voidaan siirrellä. Johdot ilmenevät kaupungin ajantasaiselta johtokartalta.

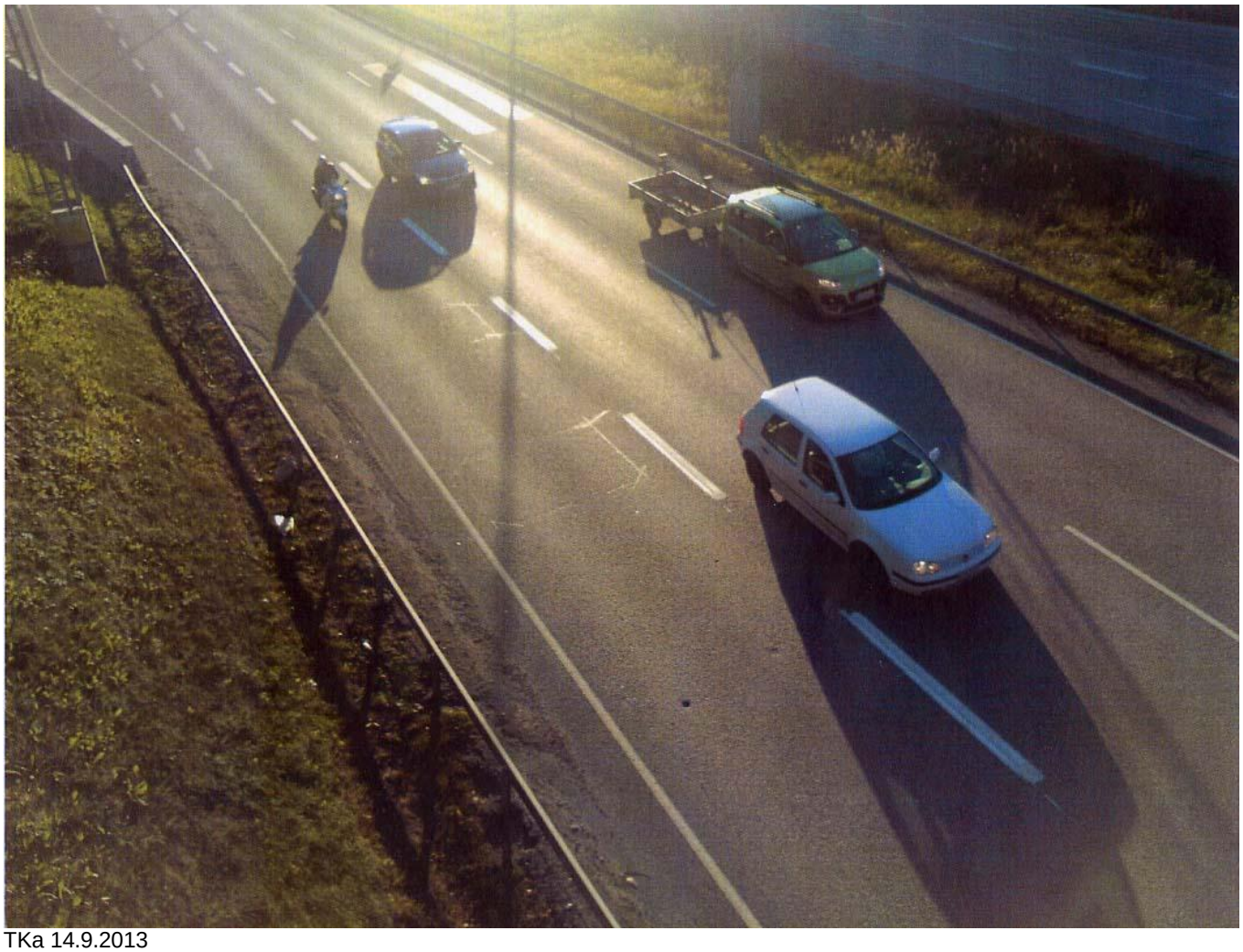
Tarkistukset

–

Vantaa

Kaupunkisuunnittelu

Kehä III ja Hämeenlinnanväylä



TKa 14.9.2013

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 181000

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava

Kaupunginosa 17 Martinlaakso
Katu-, liikenne- ja erityisalueet

Kaupunginosa 18 Vantaanlaakso
Liikennealuetta

Kaupunginosa 21 Piispankylä
Liikennealuetta

Kaupunginosa 41 Viinikkala
Liikennealuetta

Asemakaavan muutos

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

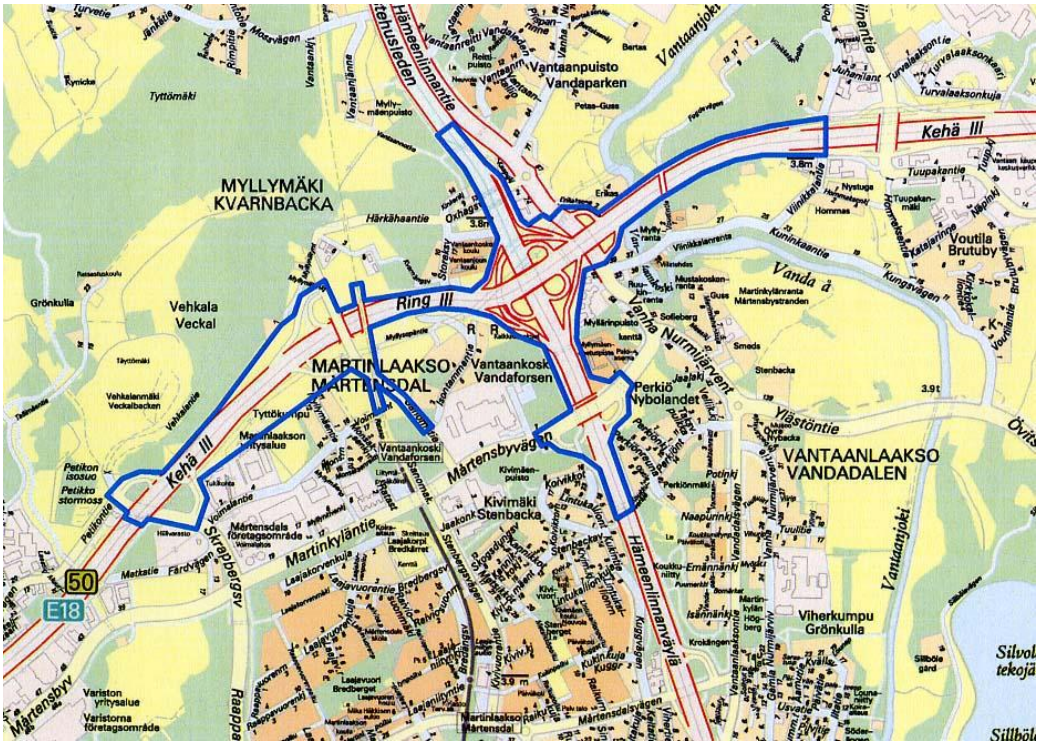
Kaupunginosa 18 Vantaanlaakso
Katu- ja liikennealueet

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

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

Sijainti

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



Sijaintikartta. Kaava-alueen rajaus ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Asemakaava perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan ja Kehäradan suunnitelmiin.

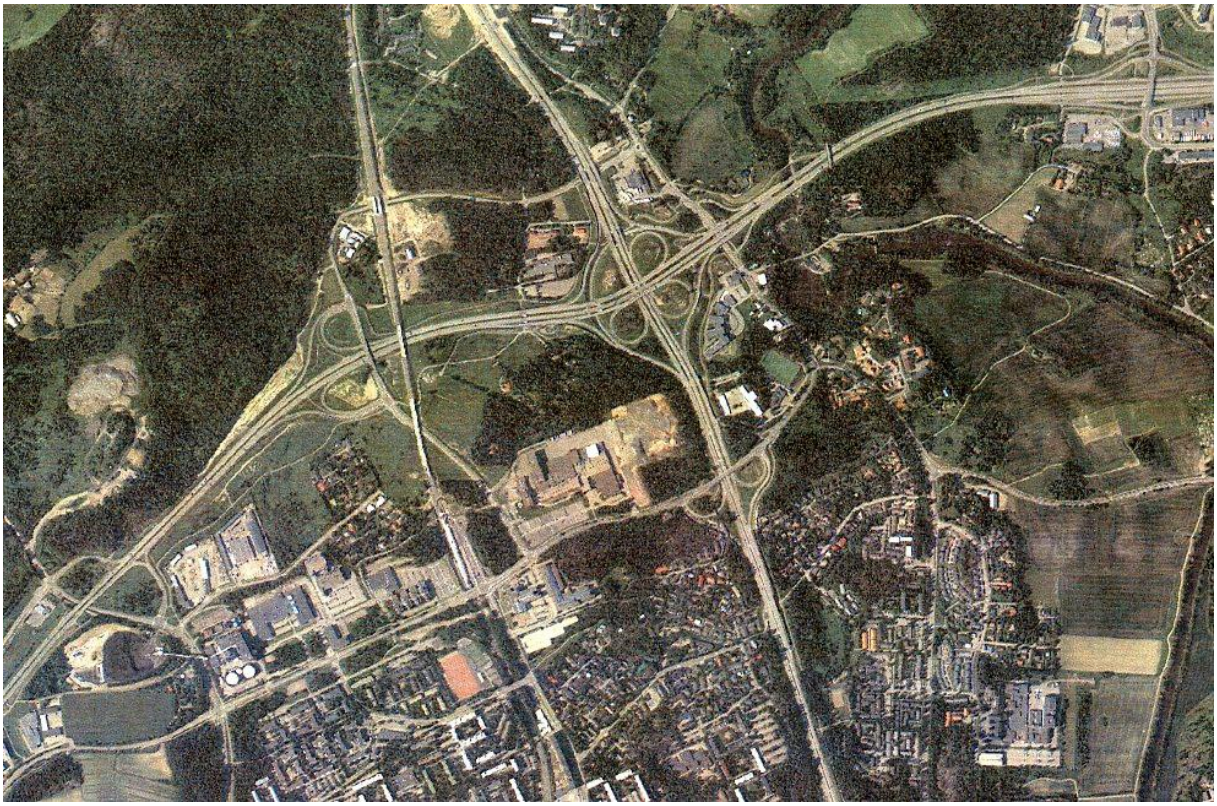
Asemakaava käsittää Kehä III:n tiealueen Raappavuorentieltä Tuupakkaan ja Hämeenlinnanväylän tiealueen Martinkyläntieltä Kivistöön. Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa maantien alue (LT) ja rautatien aluetta (LR).

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

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

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

Kaava-alueella sijaitsevat voimalinjat ja muinaismuistot merkitään asema-kaavaan.



Ortoilmakuva vuodelta 2013.

3. Lähtökohdat

Selvitys suunnittelualueen oloista

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella on esihistoriallinen muinaisjäännös

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

Alueella on kaksi historiallisen ajan muinaisjäännöstä

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

Muinaisjäännöksiä suojelee muinaismuistolaki.

Vantaanjoki on ollut muinainen vesitie rannikolta Hämeeseen.

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

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

Myllymäki, Kvarnbacka (kylä)

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

Myllymäen kylän kantatalot ovat:

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

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

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

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

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

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

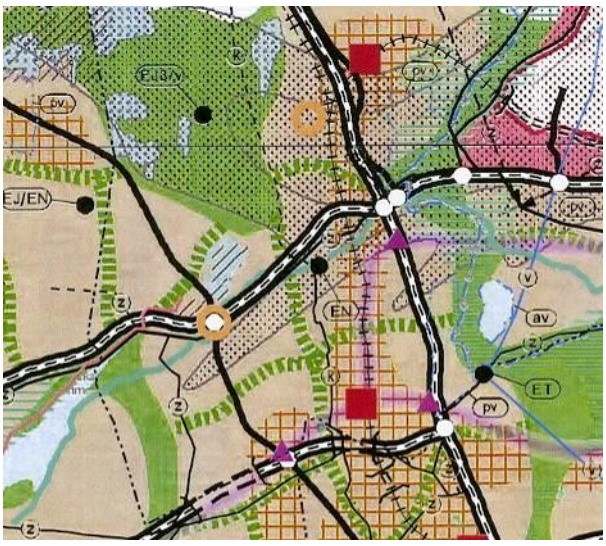
● **Tieliikennemelu**
Tieliikennemelu on tutkittu tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä. Tiesuunnitelma sisältää meluntorjuntasuunitelman ja tarvittavat meluesteet. Tielle on rakennettu meluesteitä tarvittaviin paikkoihin asutuksen kohdalle.

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

■ Suunnittelutilanne

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

Maakuntakaava
Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) Kehä III ja Hämeenlinnanväylä ovat moottoriväyliä. Suuri rantatie on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeänä tie. Kaava esittää myös sähkölinjat. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan (YM 30.10.2014) on merkitty tiivistettävät alueet ja joukkoliikenteen vaihtopaikat. – Asemakaava on maakuntakaavojen mukainen.

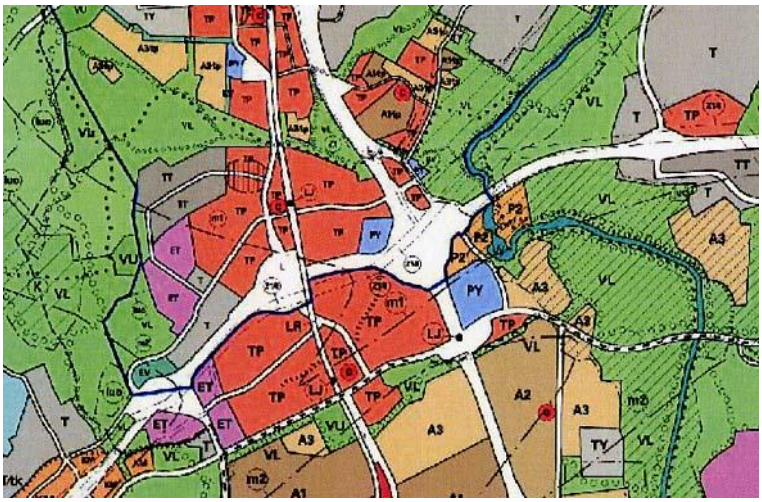


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.

Yleiskaava

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



Ote Vantaan yleiskaavasta.

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

Voimassa oleva asemakaava

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

Tiesuunnitelmat

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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat selvitykset

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän liittymän rakennustyö kesällä 2011.

Suunnitteluohjelma

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

Osallistuminen ja vuorovaikutus

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

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

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

Tiesuunnitelma on esitelty asukastilaisuuksissa vuonna 1998.



Hämeenlinnanväylä Martinkyläntiestä pohjoiseen parannettuna. TKa 14.9.2013

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Kivistön aluetoimikunta 13.9.2011, ei huomautettavaa.

2. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos 29.9.2011, ei huomautettavaa.

3. Fingrid Oyj 29.9.2011:
Lausuntoa ei löydy asiakirjoista.

► *Vastattu lausuntoon 14.10.2014, saapunut 16.10.2014 (erillinen asiakirja).*

4. Vantaan kaupunginmuseo 6.10.2011:
OAS:n kohdassa nykytilanne ja lähtötiedot on mainittu Suuren rantatien linjaus, joka on historiallinen tieosuus.

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

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

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

Kaupunginmuseolla ei ole yllä esitettyjen kommenttien lisäksi muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

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

5. Vantaan Energia 6.10.20111 haluaa, että kaavassa huomioidaan sähkö-verkon ja kaukolämpöputkien sijainnit.

► *Suurjännitejohtolinjat on merkitty asemakaavaan, mutta kaukolämpöjohtoja ja muita maanalaisia johtoja, joita eri kaava-alueilla on runsaasti ja joiden*

määrä ja sijainti muuttuvat usein, ei merkitä asemakaavaan vaan ne ilmenevät kaupungin johtokartasta.

6. Eeva ja Kari Pulkkinen, Hannu Nikula ja Katariina Anttila 6.10.2011:
Alueen tiesuunnitelmassa tulisi huolehtia siitä, että tiealueita ympäröisivät mahdollisimman kattavat suojaviheralueet. Martinlaaksossa ja sen ympäristössä on aina pyritty kunnioittamaan luontoa. Näin toivomme tapahtuvan myös Tyttökummussa, joka on osa Martinlaakson aluetta.

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

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

7. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 10.10.2011:
Kaavamuutoksesta johtuvat johtosiirrot sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Vesihuoltomuutosten kustannuksista tulee sopia hankkeen toteuttajan ja HSY:n kesken. HSY:n oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa vesijohtoja ja viemäreitä tulee mainita alueen toteuttamista koskevissa sopimuksissa.

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

8. Museovirasto 20.2.2014:
Asemakaava-alueella sijaitsee neljä muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä. Alla olevassa kohdeluettelossa muinaisjäännöksen kohderekisterinumeron ja nimen perässä sulkeissa olevat keskikoordinaatit on ilmoitettu ETRS-TM35FIN tasokoordinaatistossa. Osa kohteista sijaitsee kaava-alueella vain osittain.
● Mj. rek. nro 1000001629 Martinkylän itäinen louhos (Mårtensby) historiallisen ajan kaivos (P: 6685783 I: 381581)
● Mj. rek. nro 1000001746 Mårtensby (Martinkylä) Kvarnbacka historiallisen ajan kylänpaikka (P: 6686258 I: 381885)
● Mj. rek. nro 92010047 Gårds 2 kivikautinen asuinpaikka (P: 6686517 I: 382654)
● Mj. rek. nro 92010042 Myllymäki kivikautinen asuinpaikka (P: 6685798 I: 381321)

Tämän kommentin liitteenä on kartta kohteiden sijainnista ja niiden tämänhetkisistä rajauksista. Muinaisjäännösrekisterin paikkatiedot kaavaa varten ovat ladattavissa myös osoitteesta:
http://www.nba.fi/fi/tietopalvelut/tietojarjestelmat/kympariston_tietojarjestelma/aineistojen_lataaminen

Muinaisjäännökset sijaitsevat alueilla, joihin kaavasuunnitelmassa ei olla osoittamassa muuttuvaa maankäyttöä. Kohteet tulee kuitenkin merkitä kaavaan aluerajauksina niiltä osin kuin ne sijaitsevat kaava-alueella. Paikannetut muinaisjäännökset tulee merkitä asemakaavaan kohdemerkinnälllä ja alue-

rajauksena. Aluerajaukseen tulee liittää juokseva numerointi, joka on yhteneväinen kaavaselostukseen liitettävän kohdeluettelon kanssa.

Kaavamääräys tulee muinaisjäännösten osalta kuulua seuraavasti: sm = Alueen osa, jolla sijaitsee 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 museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

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

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Vantaan kaupunginmuseo.

► *Kokonaan kaava-alueella sijaitsee seuraava muinaismuisto:*
● *Mj. rek. nro 1000001629 Martinkylän itäinen louhos (Mårtensby) historiallisen ajan kaivos, joka on merkitty asemakaavaan.*

Osittain kaava-alueella sijaitsevat seuraavat muinaismuistot:
● *Mj. rek. nro 1000001746 Mårtensby (Martinkylä) Kvarnbacka historiallisen ajan kylänpaikka, joka on merkitty asemakaavaan.*
● *Mj. rek. nro 92010042 Myllymäki kivikautinen asuinpaikka, joka on merkitty asemakaavaan.*

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

Tämän kaava-alueen ulkopuolella sijaitsee seuraava muinaismuisto:
● *Mj. rek. nro 92010047 Gårds 2 kivikautinen asuinpaikka.*

Neuvottelut viranomaisten kanssa

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

Asemakaavan tavoitteet

● Suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja yleiskaavaan

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

Nähtävilläolo ja lausunnot

Kaupunginhallitus 25.8.2014 hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 17.9. – 16.10.2014. Muistutuksia ei tullut. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl (erillinen asiakirja). Fingrid Oyj:n lausunnon johdosta asemakaavaehdotusta on tarkistettu vaara-alueen määräyksen osalta.

Asemakaavan suunnittelu

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

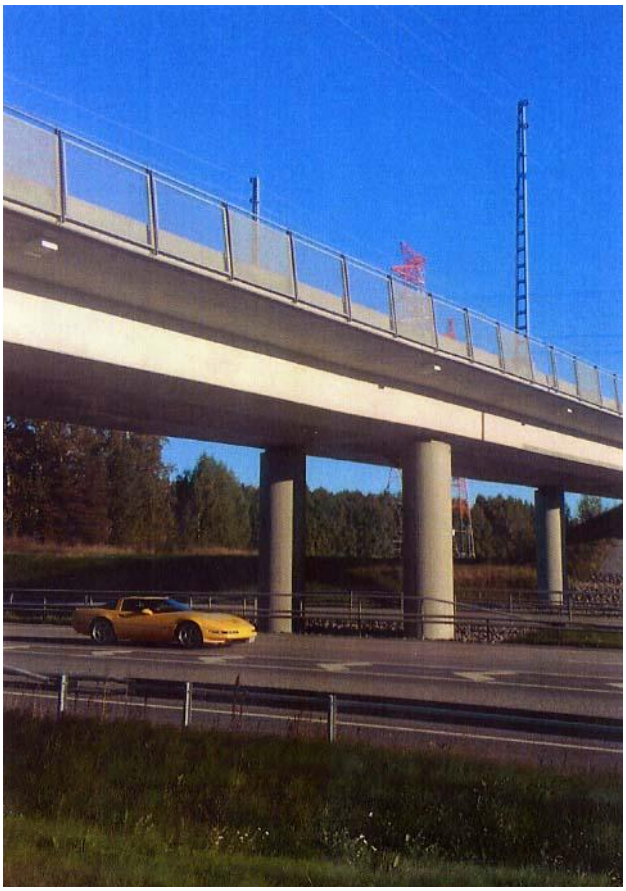
Uudenmaan ELY-keskuksesta osallistuivat *Jussi Heinämies*, *Aimo Huhdanmäki* ja *Hannu Palmén*.

Tiesuunnittelussa Uudenmaan ELY-keskusta edustivat *Ari Puhakka* ja *Kirsti Keto*.

Uudenmaan ELY-keskuksen ja Vantaan kaupungin liikennekonsultteina toimivat tiealueen osalta *Finnmap Infra Oy* ja *Ramboll Oy*.

Liikenneviraston ja Vantaan kaupungin konsulttina toimi Kehäradan osalta *Pöyry-yhtiöt*.

5. Asemakaavan kuvaus



Kehäradan silta. TKa 14.9.2013

Kaavaratkaisu

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

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

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

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavaan merkitään valtion haltuun ottama Kehä III:n ja Hämeenlinnanväylän tiealue, joka perustuu tiesuunnitelmaan. Maantielain mukaan tiesuunnitelma ei saa olla ristiriidassa asemakaavan kanssa. Tiealueen rajausta tarvitaan myös lähialueita asemakaavoitettaessa ja muussa suunnittelussa.

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

Ympäristön häiriötekijät

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

Nimistö

Käytössä olevat nimet:

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

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

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

Asemakaavan vaikutukset

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

● **Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön**
Tiesuunnitelma sisältää tien leventämistä, tien kaarteiden loivennuksia ja nykyistä paremmin toimivia eritasoliittymiä. Kehärata rakennetaan hyväksytyn ratasuunnitelman mukaisesti.

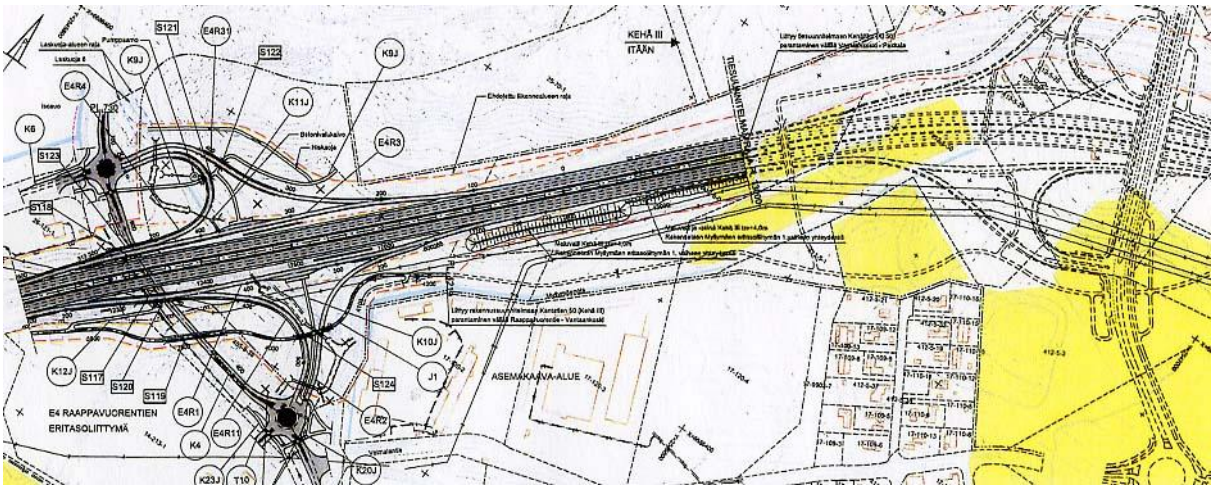
● **Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön**
Tien levennykset ja rautatien rakentaminen kajoavat luonnonympäristöön.

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

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

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

6. Asemakaavan toteutus



Kehä III:n parantamisen kolmas vaihe.

Tie- ja ratahankkeet toteuttavat valtio ja Vantaan kaupunki.

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

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

Vantaalla 8.12.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnitteluyksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

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

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

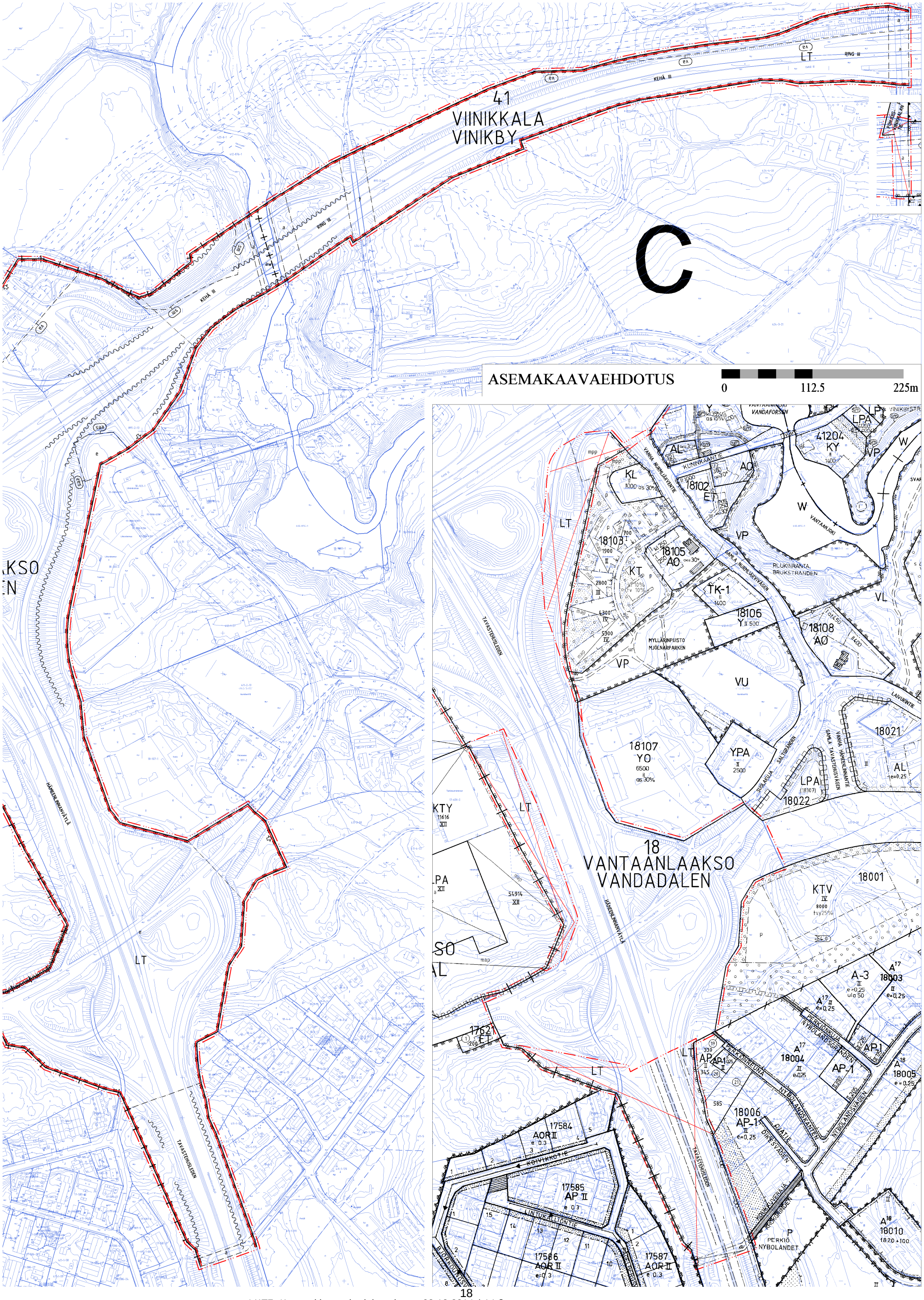
A

17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL

25
MYLLYMÄKI
KVARNBACKA

ASEMAKAAVAEHDOTUS

AAKSO
SDAL
LR
va
LR
a
VOIMALANTIE
MONSAKSENKUJA
17111
KTY
e=1.20
IV
KTV
780
B/4
RATAPIHA
RATAPIHTU
LR
LRA
MONSAKSENRAITTI
pp st
ASSTRÄKET
SANOMATIE
OTSIKKOTIE
21
PIISPANKYLÄ
BISKOPSBÖLE
HÄMEENLINNANVÄYLÄ
TAVASTEHUSLEDEN
ea
va
25
MYLLYMÄKI
KVARNBACKA
LT
saa
18
VANTAANLAAKSO
VANDADALEN
KEHÄ III
RING III
sm
ws
17
MARTINLAAKSO
MÅRTENSDAL
EV
MYLLYSEPÄNSOLMU
KVARNSMEDSTRÄNGEN
SANOMATIE
KUMMUNREUNA
KOMMUNGRÄNTEN
TIDNINGSVÄGEN
B
17109
Aотр
I
e=0.2
KM
e=0.50
III
KVARN-
BACKA-
STIGEN
MYLLY-
MÄEN-
POLKU
1710
LEVÄHDE
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m


41
VIINIKKALA
VINIKBY
C
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m
18
VANTAANLAAKSO
VANDADALEN
RING III
KEHÄ III
HÄMEENLINNANVÄYLÄ
TAVASTENSLEDEN
VANHA NURMIJÄRVENTIE
VANTAANJOKI
VANDAFORSEN
KUNINKAANTIE
RUKIINRANTA
BRUKSTRANDEN
MYLLÄRINPUISTO
MJÖLNARPARKEN
SUOLAKUJA
SALTGRÄNDEN
LAIVURINTIE
VANHA HÄMEENLINNANTIE
GAMLA TAVASTENSVÄGEN
PERKIONKUJA
NYBOLANDSGRÄNDEN
PERKIONREUNA
NYBOLANDSKANTEN
NYBOLANDSVÄGEN
DIKESVÄGEN
KORKKIVERÄJÄ
KROKSKOGEN
KOIVIKKOTIE
LINTUKALLIONTIE
BJÖRKOLUNDSSTIGEN
PERKIÖ
NYBOLANDET
18102 ET
18103 I
18105 AO
18106 Y
18107 YO
18108 AO
18021
18022
18001
17621 ET
17584 AOR II
17585 AP II
17586 AOR II
17587 AOR II
18003
18004
18005
18006 AP-1
18010

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
181000	8.12.2014	685490-91, 685492, 686490-91, 686492, 687491, 687492-93

Vantaan kaupunki

KEHÄ III VÄLILLÄ RAAPPAVUORENTIE - TUUPAKKA

Asemakaava
Kaupunginosa 17, Martinlaakso
Katu-, liikenne- ja erityisalueet.

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso
Liikennealuetta.

Kaupunginosa 21, Piispankylä
Liikennealuetta.

Kaupunginosa 41, Viinikkala
Liikennealuetta.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 17, Martinlaakso
Katu-, virkistys- ja liikennealueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja liikennealueet sekä 25 Myllymäen kaupunginosassa katualuetta.)

Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso
Katu- ja liikennealueet.

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

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

1:2000

Vanda stad

RING III MELLAN SKRAPBERGSVÄGEN - STUBBACKA

Detaljplan
Stadsdel 17, Mårtensdal
Gatu-, trafik-, specialområdena.

Stadsdel 18, Vandadalen
Trafikområde.

Stadsdel 21, Biskopsböle
Trafikområde.

Stadsdel 41, Vinikby
Trafikområde.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 17, Mårtensdal
Gatu-, rekreations- och trafikområdena.
(Gatu-, rekreations- och trafikområdena samt gatuområde i stadsdel 25 Kvarnbacka i den plan som upphävs.)

Stadsdel 18, Vandadalen
Gatu- och trafikområdena.

Stadsdel 25, Kvarnbacka
Trafikområde.
(Trafikområde i stadsdel 17 Mårtensdal i den plan som upphävs.)

Stadsdel 41, Vinikby
Trafikområde.
(Gatu- och trafikområdena i den plan som upphävs.)

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LT	Maantien alue.	Område för landsväg.
LR	Rautatiealue.	Järnvägsområde.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
— + —	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
— · — · —	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.

MAR	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
TYTTÖKUMMU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
MYLLYMÄENPOL	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
saa	Puhdistettava / kunnostettava maa-alue.	Markområde som ska rengöras / iståndsättas.
w	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.	För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
aw	Kadun tai liikennealueen alittava joki tai puro.	Å eller bäck som passerar under en gata eller ett trafikområde.
y	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för utfart.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller ska byggas.
va	Vaara-alue. Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.	Faroområde. För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee 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 museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.	Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra det, skada det eller på annat sätt göra åverkan på området. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten (Museiverket eller stadsmuseet) över planer som gäller eller ansluter till området.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	13.11.2014
Kaavan nimi	181000 Kehä III välillä Raappavuorentie - Tuupakka		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	30.08.2011
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092181000
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	80,2108	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	72,0827
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	8,1281

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**80,2108**	**100,0**	**0**		**72,0827**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5625	0,7	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	75,5787	94,2	0		68,0131	0
E yhteensä	4,0696	5,1	0		4,0696	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**80,2108**	**100,0**	**0**		**72,0827**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5625	0,7	0		0,0000	0
VL	0,5625	100,0	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	75,5787	94,2	0		68,0131	0
Kadut	1,7228	2,3	0		1,0394	0
Kev.liik.kadut	1,3311	1,8	0		1,3226	0
LT	70,0820	92,7	0		65,3374	0
LR	2,4428	3,2	0		0,3137	0
E yhteensä	4,0696	5,1	0		4,0696	0
EV	4,0696	100,0	0		4,0696	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

15 § **Asemakaavamuutos 002217, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2 / TLA**

VD/3914/10.02.04.01/2013

J-VN/TLA/TKA/SRU/JB

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 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.

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 (3 000 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.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui työsuhdejääviyden perusteella kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 15.9.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002217 sekä tonttijakoehdotus, 15 Myyrmäki / Louhelan Eräkuja 2, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavan muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.10. – 13.11.2014, jolloin jätettiin yksi muistutus, jossa Asunto Oy Vantaan Opaali kannatti nähtävillä ollutta kaavamuutosehdotusta.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta Kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen,

b) muutoskustannukset maksaa hakija Ermari Oy ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €),

c) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi, 15.9.2014 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 0022017, 15 Myyrmäki / Eräkuja 2,

d) lähetetään tieto kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä niille, jotka ovat sitä MRL 67 §:n mukaisesti pyytäneet.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan muutoksen selostus 15.9.2014
- Muistutusten vastineet 8.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS-EHDOTUS NRO 002217
15 MYYRMÄKI

MUISTUTUS JA VASTINE
Kaupunkisuunnittelu/TKA

8.12.2014

Kaupunginhallitus 22.9.2014 hyväksyi nähtäville asemakaavan muutosehdotuksen nro 002217, Myyrmäki. Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.10. – 13.9.2014. Muistutuksia saatiin 1 kpl.

Tiivistelmä

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
Asunto Oy Vantaan Opaali	Muita kuin nähtäville hyväksyttyä vaihtoehtoa (6) on mahdoton hyväksyä.	–

Asunto Oy Vantaan Opaali

Muistutus

Asemakaavamuutos 15.9.2014 on hyväksytty ehdotuksen mukaisena kaupunkisuunnittelulautakunnassa 15.9.2014 ja kaupunginhallituksessa 22.9.2014. Hyväksytyssä suunnitelmassa on uusi 6-kerroksinen asuinrakennus sijoitettu poikittain Eräkujaan nähden lähelle tontin pohjoisreunaa.

Asunto Oy Vantaan Opaali, Eräkuja 1, puoltaa voimakkaasti hyväksyttyä rakennuksen sijoitusvaihtoehtoa ja siis vaihtoehtoa 6 (C). Muut vaihtoehdot ovat mahdottomia hyväksyä. Perustelut on esitetty aikaisemmassa lausunnossamme 21.3.2014, sähköposti 25.3.2014.

Pyydämme tiedottamaan yhtiömme hallitukselle asemakaavamuutoksen etenemisestä ja lopullisesta hyväksymisestä.

Vastine

Kaavaehdotus (vaihtoehto 6, C) viedään sellaisenaan hyväksyttäväksi.

Tarkistukset

–

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu

Louhelan Eräkuja 2

Toimistorakennuksen tilalle asuinkerrostalo



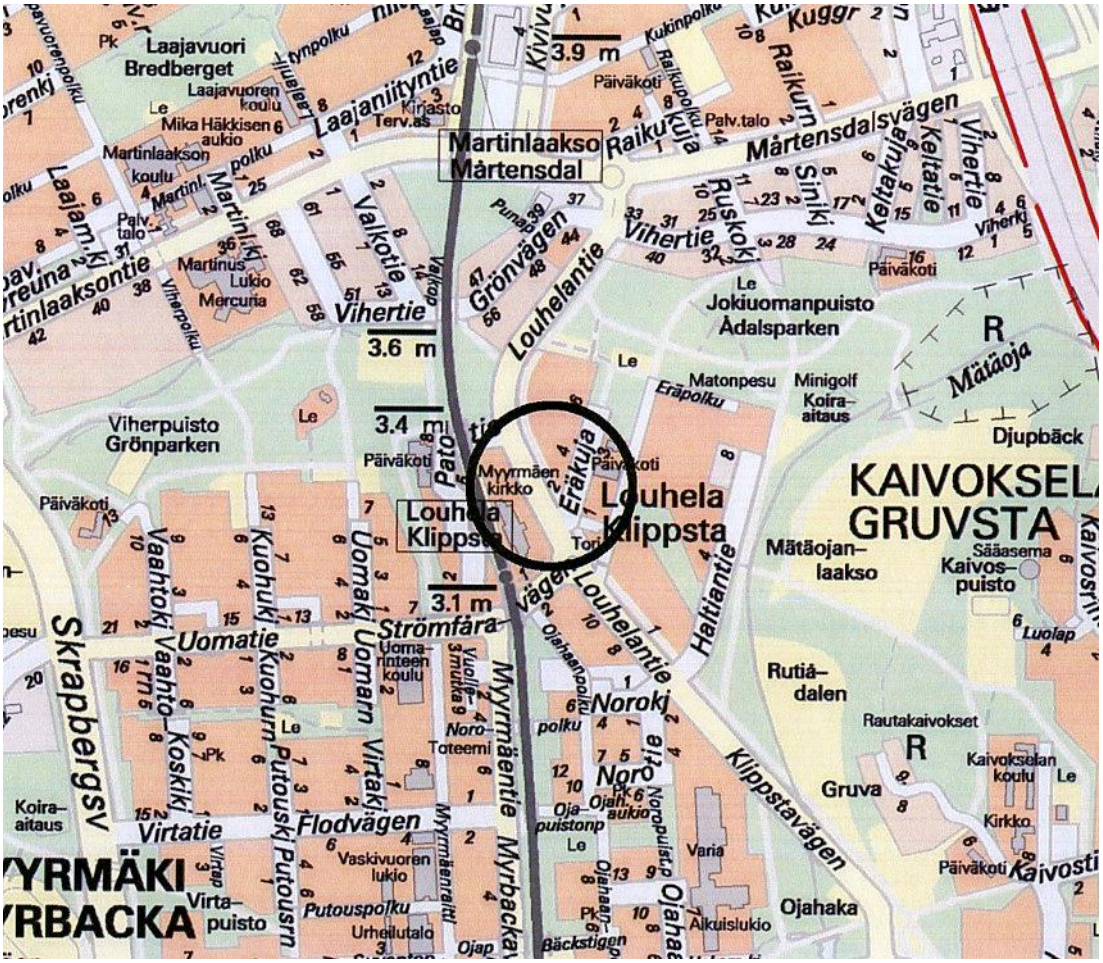
Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 15.9.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002217

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin 15. kaupunginosa Myyrmäki
Kortteli 15103 sekä katualuetta.
(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 3 sekä katualuetta)

Tonttijako
Kortteli 15103

Kaava-alueen sijainti
Louhela, Eräkuja 2



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

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).

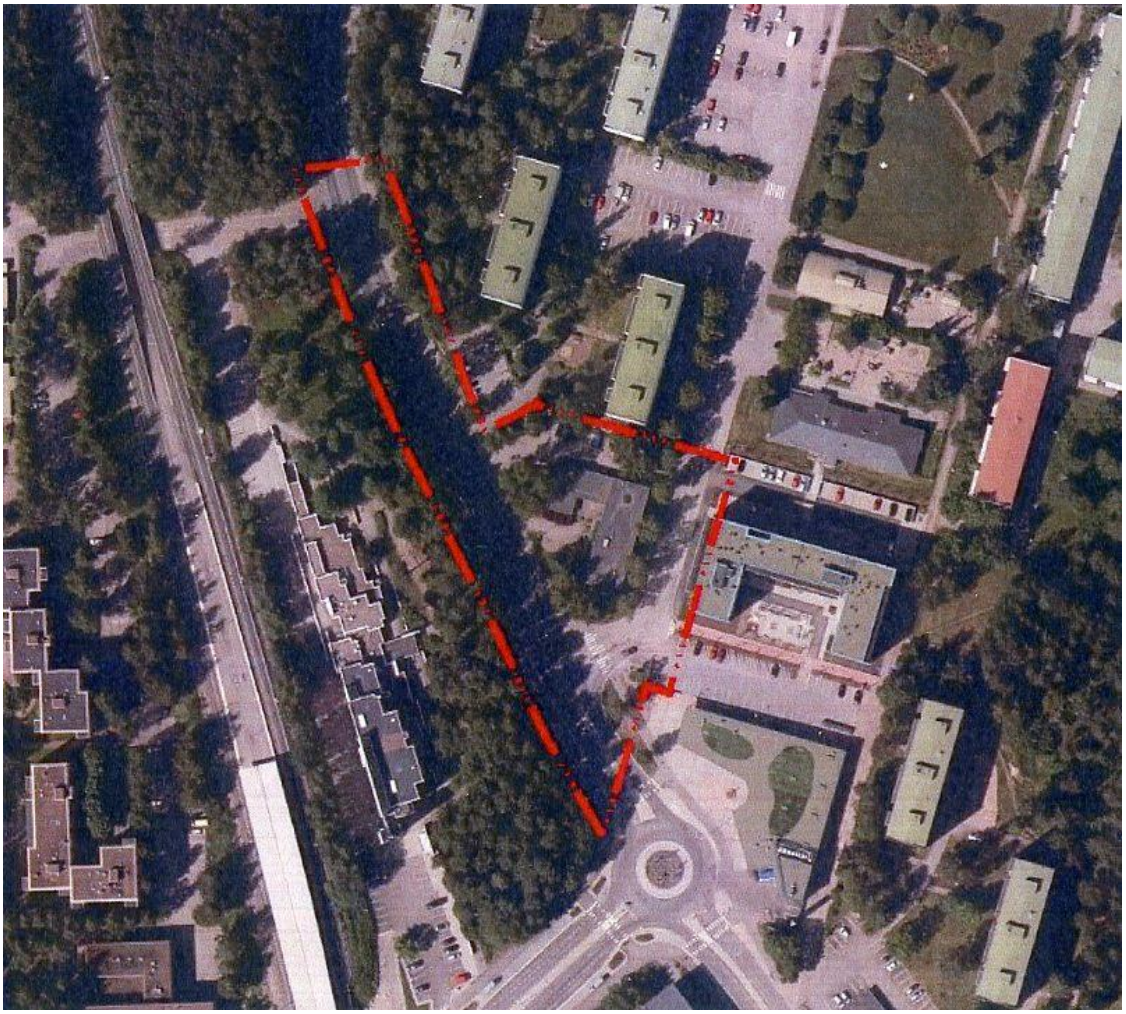
Louhelan kaupunkikuva muodostuu Louhelantielle näkyvistä kerrostalojen päädyistä. Uusi asuinkerrostalo täydentää 2012 rakennettua Louhelan keskustaa. Kerrostalon korkeus on sovitettu naapuritonttien viisi- ja seitsemänkerroksisiin kerrostaloihin. Ratkaisussa on otettu huomioon nykyisten asuntojen näkymät. 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 katto-huopaa. 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

Kaavamuutosalue sijoittuu Louhelan asuntoalueen luoteisreunalle tasaiseen maastokohtaan. Ympäröivät asuinrakennukset on sijoiteltu väljästi puustoiseen, vaihtelevaan maastoon. Maasto laskee pohjoiseen päin. Lännessä näkyy pienellä mäellä koivikon läpi Myyrmäen kirkko. Lähietäisyydellä on myös Mätäojanlaakson 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). Kaakkois-puolella 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 asuinkerrostalo.

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 asuntokunnat 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 Aarne Ehojoen 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. Päiväkoti ja Myyrmäen kirkko sijaitsevat viereisissä kortteleissa ja lähikoulu noin 500 m päässä Uomatiellä.

Myyrmäen keskusta on seudullisesti merkittävä kaupan keskus. Siellä sijaitsevat mm. Myyrmannin ja Isomyyrin kauppakeskukset. Martinlaakson aseman viereen on rakentunut 9000 kem^2 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 en myös paljon työpaikkoja ja yhteydet seudun työpaikka-alueisiin ja muihin keskustoihin ovat hyvät.

Virkistys

Eräkuja johtaa noin 200 m pohjoisempana 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 m^3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +98.00 ja alin painetaso noin +86.00.

● Viemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

● Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen sadevedet johdetaan hulevesiviemäreissä Louhelantien hulevesi-viemäreihin. 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.

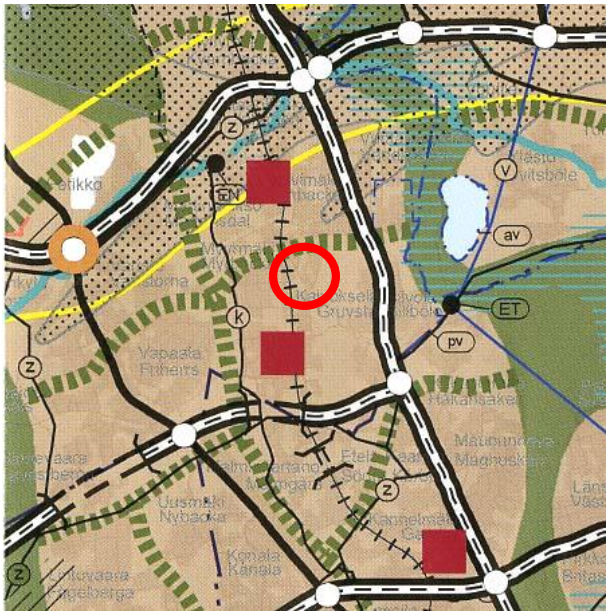
3.2 Suunnittelutilanne

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

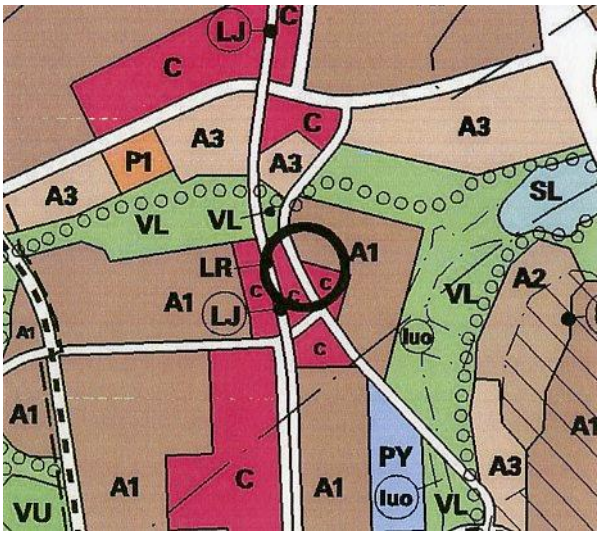
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (maakuntahallitus 20.3.32013) on vahvistettavana ympäristöministeriössä. Maakuntakaavan tavoitteena on rakentamisen keskittäminen raideliikenteen yhteyteen. – Kaavamuutos on toisen vaihemaakuntakaavan mukainen.

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 soveltuville työpaikoille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

- **A1** Tehokas asuntoalue.
- **A2** Matala ja tiivis asuntoallue.
- **A3** Pientaloalue.
- **C** Keskustatoiintojen alue.
- **LR** Rautatien alue.
- **P1** Palvelujen alue.
- **PY** Palvelujen ja hallinnon alue.
- **SL** Luonnonsuojelualue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- (**LJ**)- Joukkoliikenteen ternimaali.
- (**luo**)- Luontosuhteiltaan arvokas alue
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ——— Alueen raja.
- – · – · – Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

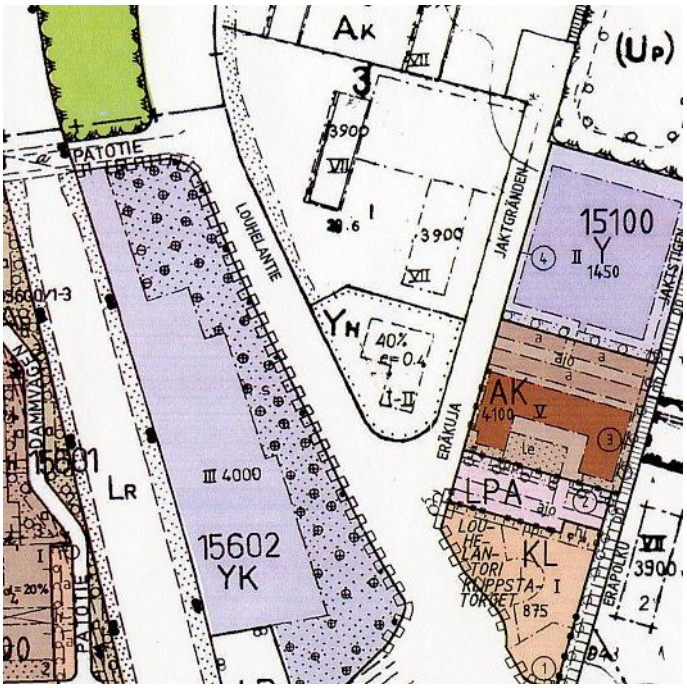
Yleiskaavaa voi katsoa: **kartta.vantaa.fi**

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 suunnittelualuetta, 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-aluetta 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 Myyrmäen 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. Havainnekuvassa 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 Oyj
- 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 kirjaamoon 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 mäellä 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 kaavamuutokselle 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-autopysäkille. 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 Pääpyöräilyverkkotyössä (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 pysäkille 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 Eräkujan suuntaisesti. Eräkuja 1:n asukkaat kokivat, että uusi asuinrakennus tulisi liian lähelle. Monet asunnot parvekkeineen suuntautuvat Eräkujalle 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 vaihtoehdoissa, 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 tontinkäyttövaihtoehdoista, 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 Eräkujan suuntaiseksi eli vastapäätä uutta asuinrakennusta. Eräkujan puolella sijaitsevat nykyisten asuntojen oleskelutilat ja joidenkin asuntojen makuutilatkin. Ei ole siis

yhdentekevää, 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, vähäinenkin näköala eli taivas peittyisi, ilta-aurinko ei pääsisi valaisemaan kuin muutamaa yläkerran asuntoa ja kesäisinkin joutuisimme olemaan hämärässä ja pahimmassa 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 säleverhoilla tai mitä erilaisimmilla kretongeilla. Elikkä puolin ja toisin yksityisyyden tarvetta, joka on ihmisen perustarpeita, yritetään kaikin keinoin suojella. Tämä taasen merkitsee valoisuuden heikentymistä entisestään ja epämukavuutta. Nykyisin yksityisyyden suojaamisen tarve on teknologian kehittymisen myötä tullut entistä tärkeämmäksi ja muutoinkin 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 toimisto-rakennus, 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 toimisto-rakennus.

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 lähettyviltä 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 kaava-muutoksen selostuksessa.152100 / 25.1.2010, joka on yhä nähtävillä kaupunki-suunnittelun internet-sivuilla. Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014 tontinkäyttö-vaihtoehdoista, 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. Puoli-matka Oy:n kanssa. Rakennuksen on suunnitellut Puolimatkalta arkkitehti Jorma Lahti. Puolimatkalla 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 Ehojoen 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 kestämätön 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 hämärään 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 käännyttäessä Martinlaaksosta päin tultaessa vasemmalle pihaan. Ko. tonttiliittymän vaarallisuutta lisää vielä Louhelantien bussipysäkki. Vaihtoehto B:ssä asunnot sijaitsevat myös jonkin verran kauempana bussipysäkistä 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 tontinkäyttövaihtoehdoista, 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.

8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY, Jukka Saarijärvi, yksikön päällikkö, saapunut 22.1.2014

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Verkosto-yhteydet ovat Eräkujalla (vj 110 m 1986, jv 250 m 1986) ja Louhelantiellä (hv 300 B). Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista tai siirtämistä. Lisäksi asema-kaavamuutosalueella on poistuvaa toimistorakennusta palvelevia yksityisiä tonttijohtoja.

9. Pirjo Suni, liikenneinsinööri 23.1.2014
Asemakaavan muutosalue rajautuu Louhelantiehen ja Eräkujaan. Nykyisen toimisto-rakennuksen 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 turvalliseksi ja viihtyisäksi.
4. Esitämme, että kaupunki järjestää keväällä toisen asukastilaisuuden, jossa tarkentuneita suunnitelmia selostetaan. Erityisesti Eräkuja 2 leikki- ja oleskelu-paikkojen sijainti ja autopaikkojen sijoittuminen tulee esitellä osallisille.

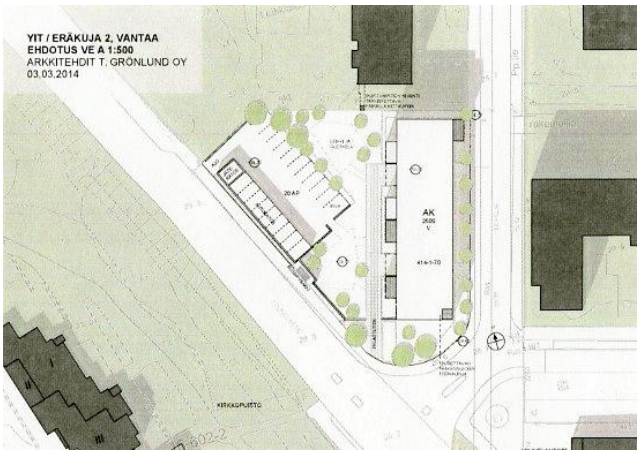
► Kyseessä on yleiskaavan keskusta-alue, jossa tehokas maankäyttö on perus-teltua. Tontinkäyttövaihtoehtoja on tutkittu ja luonnokset on lähetetty taloyhtiölle 7.3.2014. Järjestetty uusi yleisötilaisuus 18.3.2014. Tontinkäyttövaihtoehdot on arvioitu tässä selostuksessa. Rakentaja (YIT) siirtää väestönsuojan uloskäynnin.

Tutustumiskäynti

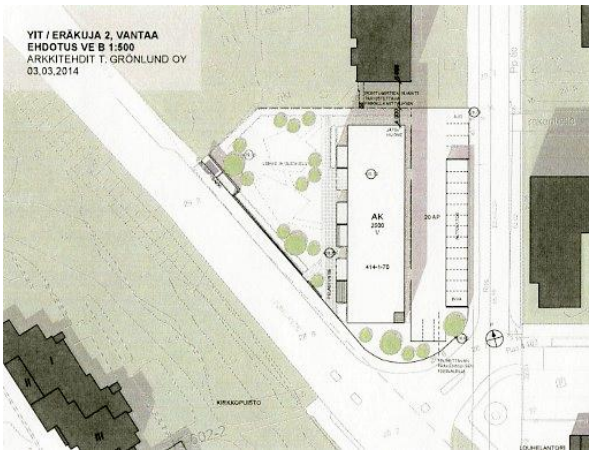
21.1.2014 asukkaiden pyynnöstä tutustuminen As Oy Vantaan Opaalin näkymiin kolmesta asunnosta.

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus

Kaavoituksen vaihtoehdoista 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 kirjaamoon 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 esiteltyjä 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] häipyy. 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 päänäkymä.
- 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 varjoinen. 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 rasitteesta 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.

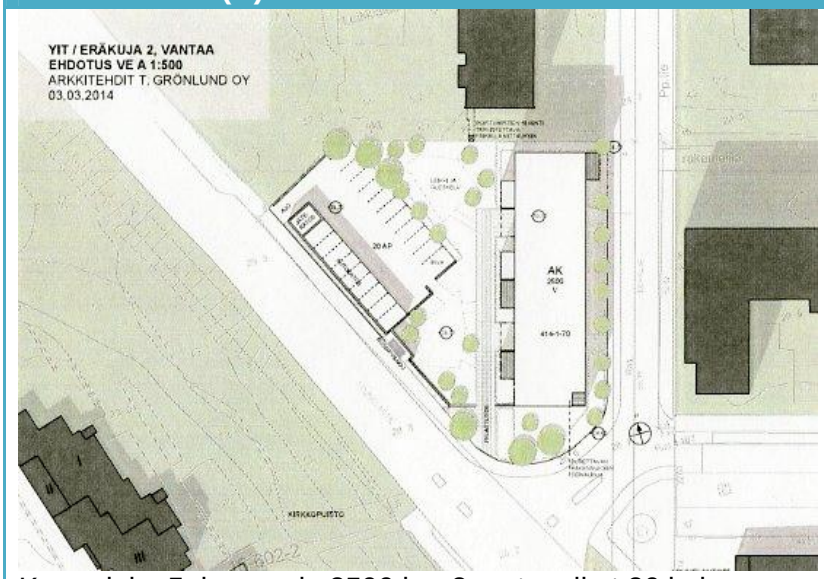
● Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Tavoitteena oli kaavoittaa uudisrakennus täydennysrakentamistavoitteen mukaisesti, mutta aiheuttaa mahdollisimman vähän haittaa naapureille.

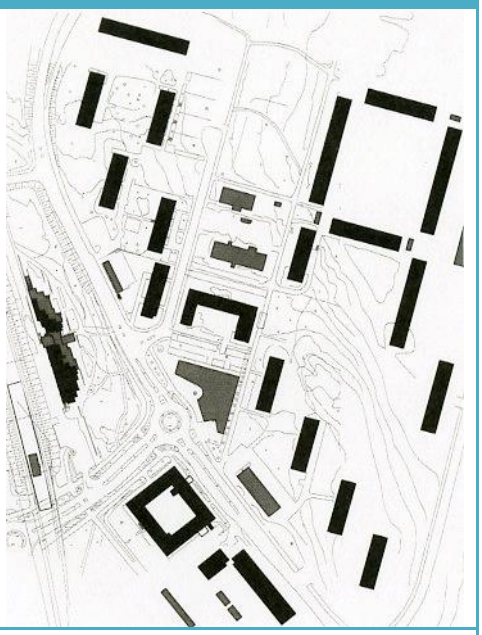
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

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 mielipiteissä saadun palautteen perusteella jatkosuunnittelun pohjaksi valittiin vaihtoehto 6 (C).

Vaihtoehto 1 (A)



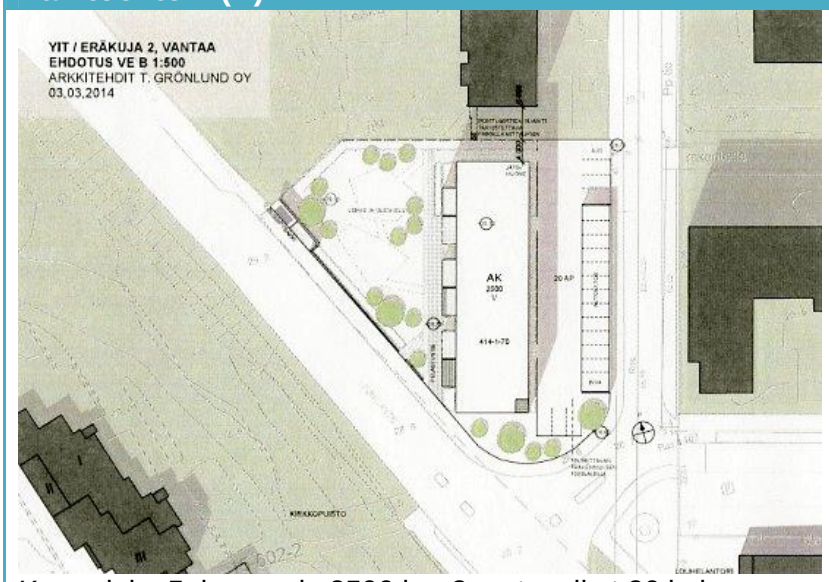


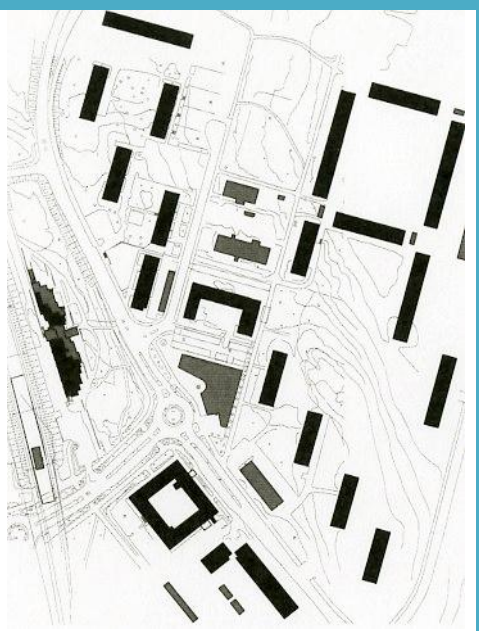
Kerrosluku 5, kerrosala 2500 k-m2, autopaikat 20 kpl

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)



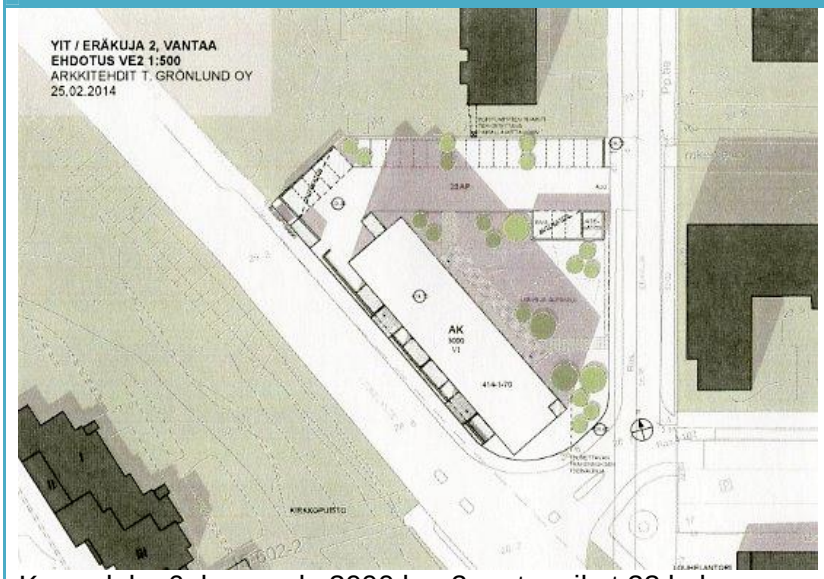


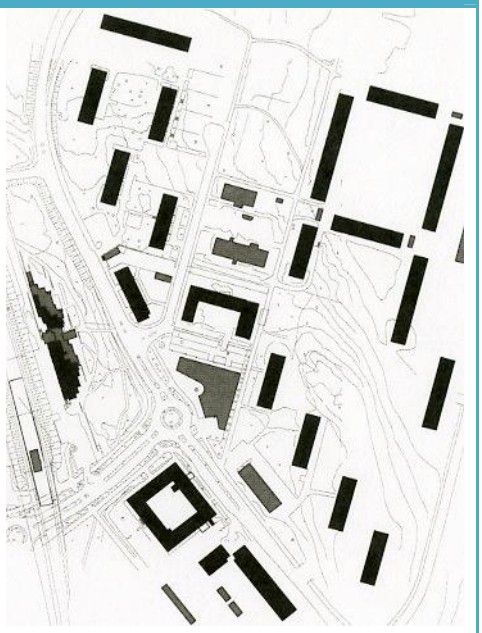
Kerrosluku 5, kerrosala 2500 k-m2, autopaikat 20 kpl

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



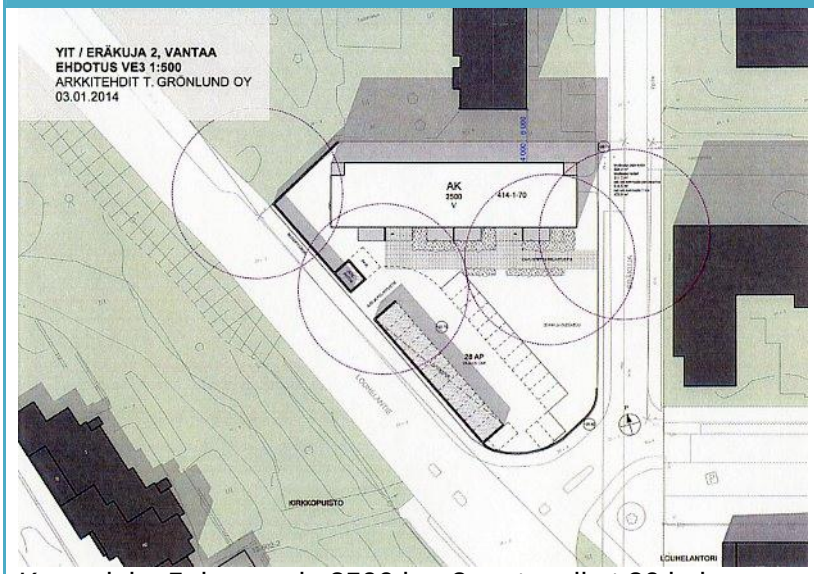


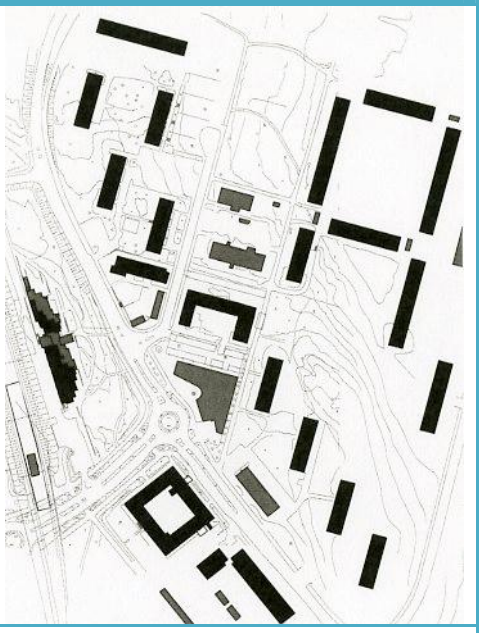
Kerrosluku 6, kerrosala 3000 k-m2, autopaikat 23 kpl

Plussaa
+ Talo rajaa Louhelantietä, mutta muut saman-suuntaiset rakennukset ovat kaukana
+ Talo **s**uojaa 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





Kerrosluku 5, kerrosala 2500 k-m2, autopaikat 20 kpl

Plussaa

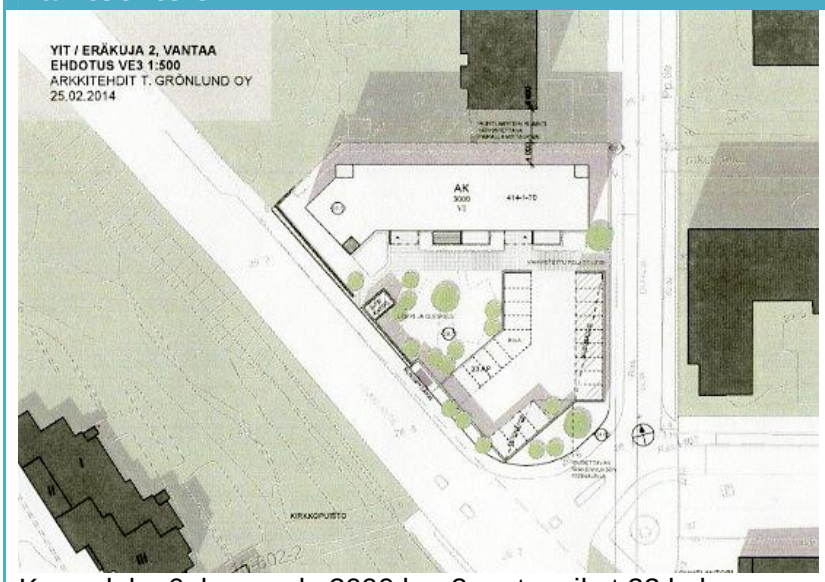
+ Asukkaiden toive, ei heikennä Eräkuja 1:n asuntojen näkymiä, valoisuutta jne.
+ Jättää kirkolle tilaa

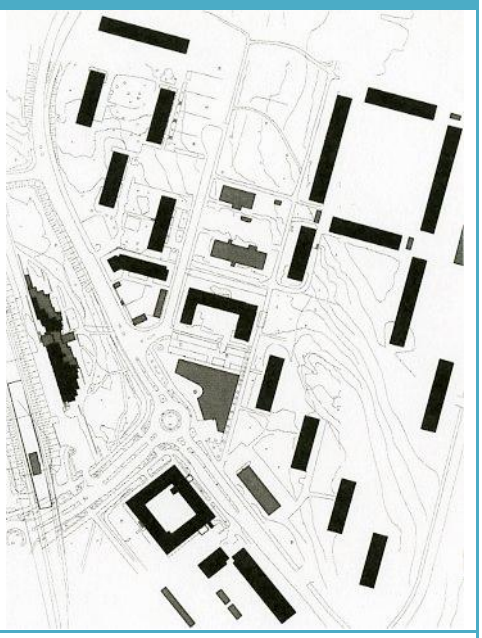
Eräkuja 1:n taloyhtiön listaamia plussia:
+ Uudet ja vanhat asukkaat saavat paremmat näkymät asunnoista, eikä massa pimennä olemassa olevia asuntoja
+Tonttiliittymä voidaan sijoittaa Eräkujalle
+ Asunnot kauempana Louhelantiestä
+ Uusien asuntojen parvekkeet etelään

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





Kerrosluku 6, kerrosala 3000 k-m2, autopaikat 23 kpl

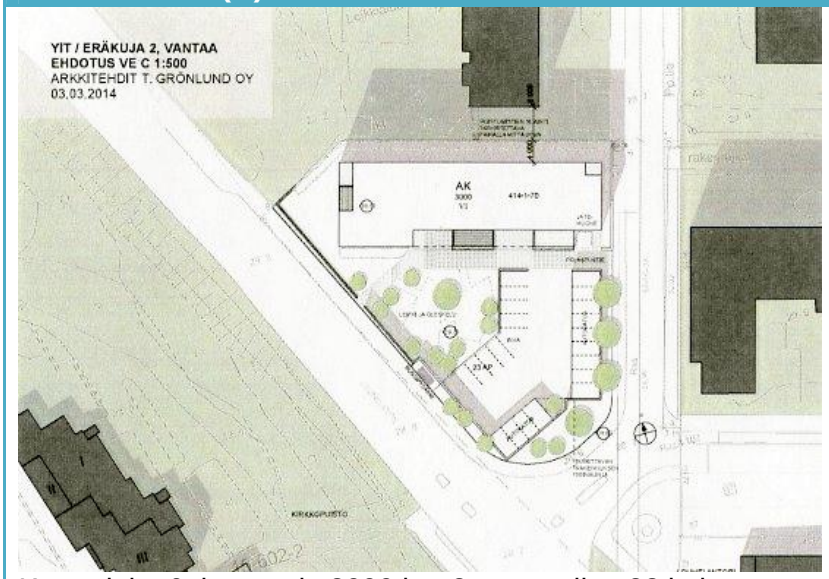
Plussaa

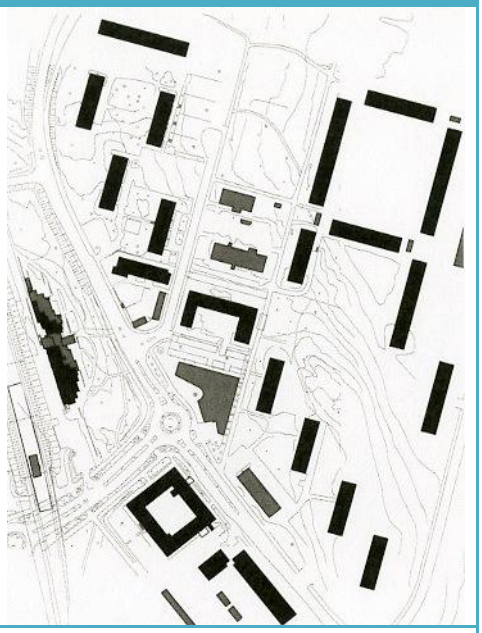
+ Talo ei ole Eräkuja 1:n edessä
+ Parvekkeet pihalle etelään
+ Suojaisa ja valoista sisäpiha
+ Parantaa myös Eräkuja 1:n alimpien kerrosten tilannetta

Miinusta

– Talo on Eräkuja 4:n makuuhuoneiden ikkunoiden edessä, mutta muiden huoneiden näkymät säilyvät
– Päädyn kääntö Louhelantietä vastaan jää yksittäiseksi aiheeksi
– Yksi parveke on varjossa

Vaihtoehto 6 (C)





Kerrosluku 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

Vaihtoehdoista 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 kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*,
tonttipäällikkö *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 asuinkerrostalojen 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 asuinkerrostalojen 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

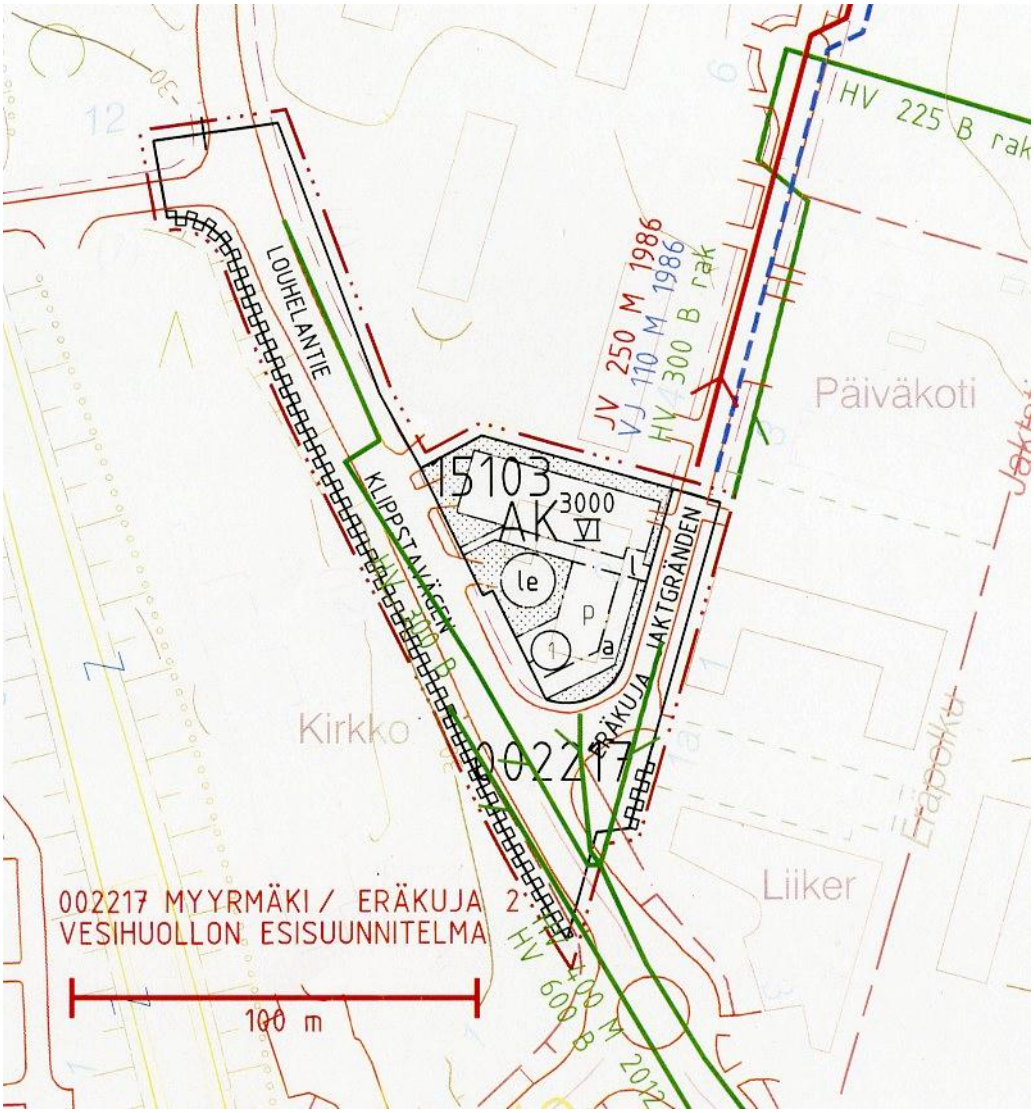
Louhelan keskusta täydentyy asuinkerrostalolla, jonka julkisivumateriaaleiksi määritellään vaalea rappaus. Kadun varteen voidaan rakentaa liike- tai toimistotilaa. Tonttia rajataan autokatoksin, muurein ja istutuksin.

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. Katutason liike- tai toimistotiloihin sijoittuu mahdollisesti uusia työpaikkoja.

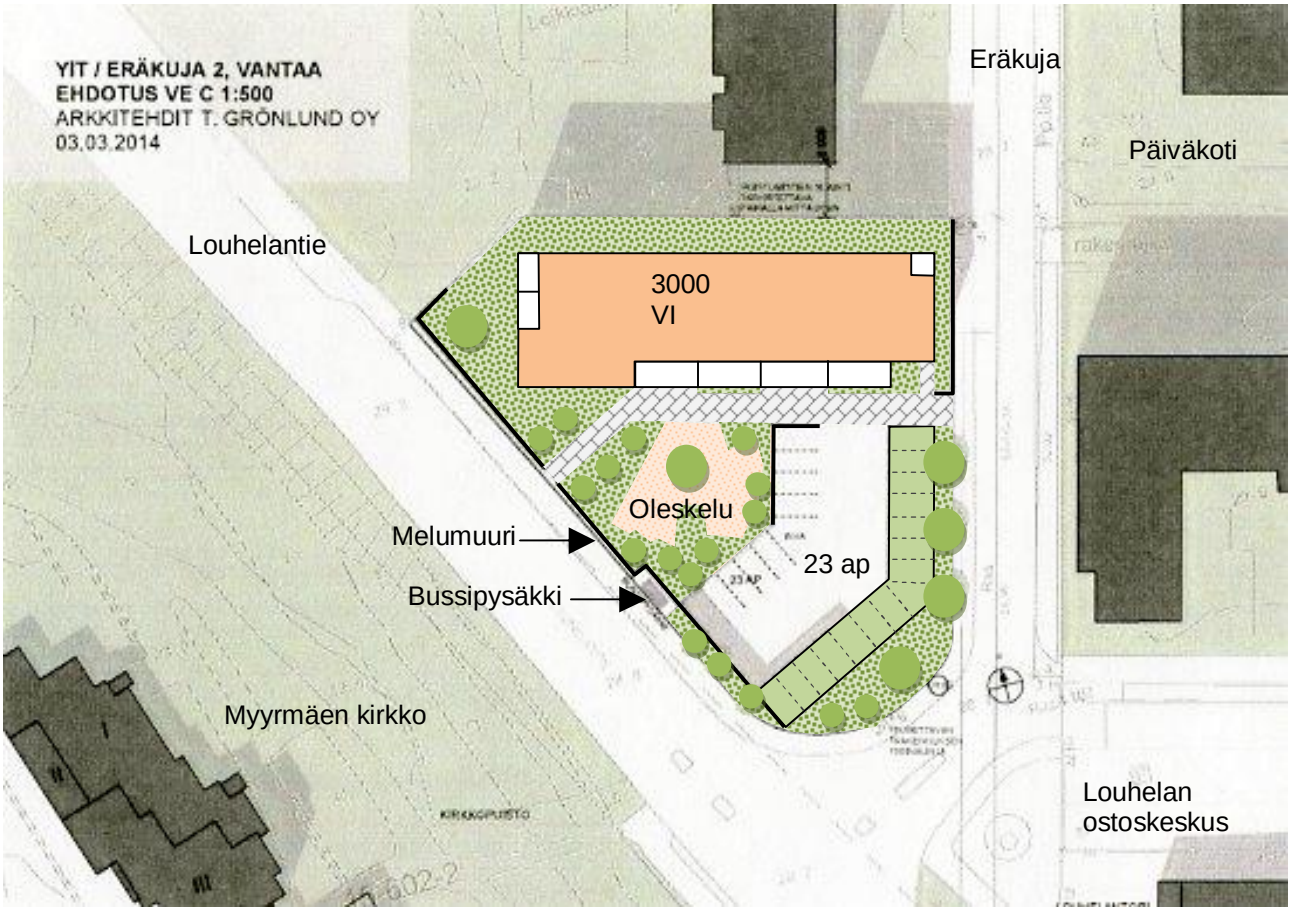


Vesihuollon esisuunnitelma. – *Elina Komulainen 26.8.2014.*

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta yleisen vesihuollon rakentamista ja nykyisen verkoston kapasiteetti on riittävä. Tontin vesihuolto liitetään Eräkujan vesihuoltoverkostoon. Hulevesien osalta tontti voi liittyä Eräkujan tai Louhelantien hulevesiviemäreihin.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää 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 kestävälle 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 rakentamisohje 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 kestävän 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 kuusikerroksinen 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.

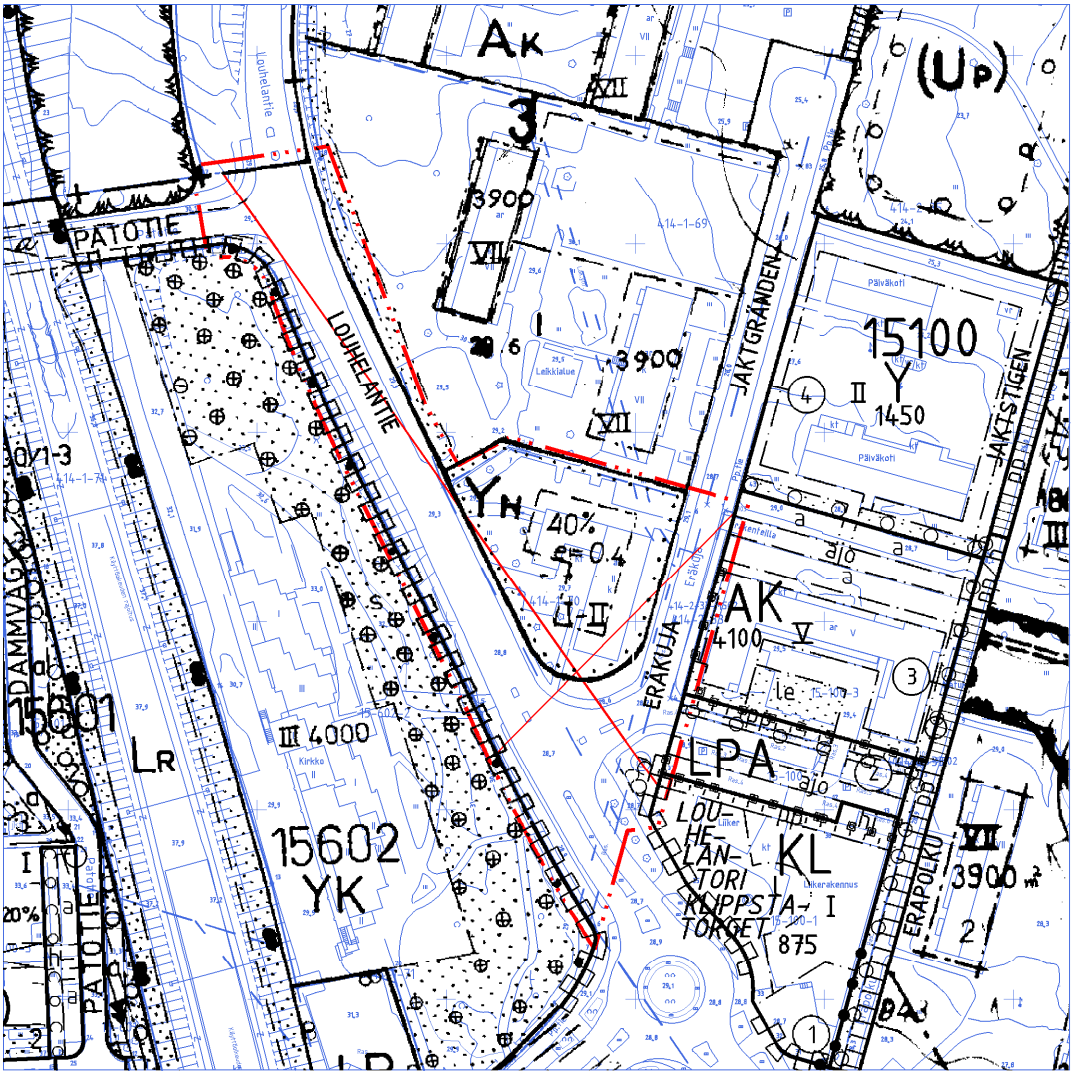
Vantaalla 15.9.2014

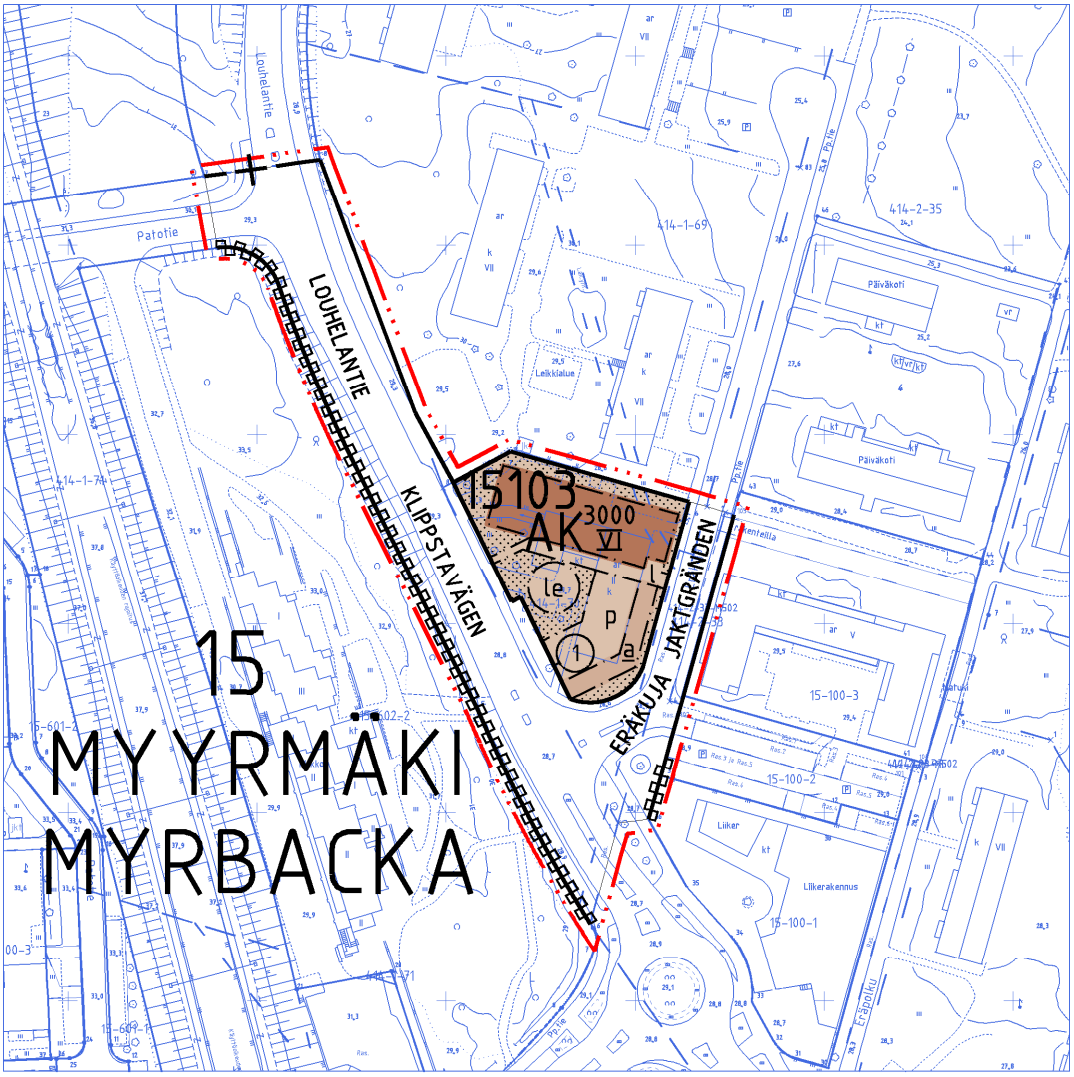
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Asemakaavan muutosehdotus





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
002217	15.9.2014	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:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Kvartersområde för flervåningshus.

Rakennusoikeus
Rakennusalalla saa olla maantasokerroksessa liike- ja toimistotiloja enintään 200 k-m² rakennusoikeudesta.

Byggnadsrätt
På byggnadsytan i bottenplan får vara affärs- och kontorslokaliteter i högst 200 m²-vy av byggnadsrätten.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, väestönsuoja-, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja yhteensä 15 % sallitusta kerrosalasta.

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.

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

Utöver den våningsyta som anvisats i detaljplanen får byggas trapphus som överskrider 15 m²-vy i varje våning.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Trapphus ska ha naturligt ljus.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan ja kerrosluvun lisäksi saa rakentaa teknisiä tiloja, jotka tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Utöver den våningsyta och det våningsantal som anvisats i detaljplanen får byggas tekniska utrymmen, som ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueelle.

Varje trapphus ska ha en direkt utgång till lek- och vistelseområdet.

Parvekkeet ja erkkerit eivät saa ylittää rakennusalueen rajaa.

Balkonger och burspråk får inte överskrida gränsen för byggnadsytan.

Asuinrakennukseen tulee sijoittaa jätehuone, jossa tulee olla riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Bostadsbyggnaden ska förses med ett avfallsrum, som har tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl / asuinhuone, joista 50 % helposti käytettäviä.

Cykelplatser ska reserveras minst 1 st. / bostadsrum, av vilka 50 % lättillgängliga.

Katot ja julkisivut
Rakennusten ja katosten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja tehty korkealuokkaisista materiaaleista.

Tak och fasader
Byggnaderna och skärmtaken ska vara arkitektoniskt högklassiga och gjorda av högklassiga material.

Asuintalon tulee olla arkkitehtuuriltaan moderni, suoraviivainen ja vähäeleinen.

Bostadshuset ska ha en modern arkitektur, rätlinjig och sparsmakad.

Rakennuksissa tulee olla loiva pulpetti- tai tasakatto, jonka kaltevuus saa olla enintään 1:8.

Byggnaderna ska ha ett svagt sluttande pulpettak eller flackt tak, vars luting får vara högst 1:8.

Kattomateriaalin tulee olla asuinkerrostalossa vihreä kattohuopa sekä autokatoksissa ja talousrakennuksissa viherkatto.

Takmaterialet ska vara grön takfilt i bostadsbyggnaden och gröntak i bilskyddar och i ekonomibyggnader.

Asuinrakennusten julkisivujen umpiosien tulee olla pääosin rapattuja ja värityksetään vaaleita. Parvekkeiden ja terassien taustaseinät saavat olla puuverhoiltuja ja tummempia.

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.	Fönstren ska placeras huvudsakligen så nära fasadytan som möjligt. Fönstren ska ha så få spröjsindelningar som möjligt.
Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Fasaden på marknivån får inte ge ett slutet intryck.
Porrashuoneiden ja maantasokerroksen julkisivuissa tulee käyttää laajoja lasipintoja.	I fasaderna i trapphusen samt i bottenplanet ska användas stora glasytor.
Parvekkeet on lasitettava.	Balkongerna ska inglasas.
Autokatoksen seinät tulee olla 2,0 metriä korkeita meluseiniä ja graafista betonia, jonka yli viherkatto leijuu. Autokatos tulee rakentaa yhtenäiseksi.	Väggar i bilskydd ska vara 2,0 meter höga bullerväggar och av grafisk betong, vars över gröntaket svävar. Bilskydd ska byggas enhetligt.
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.	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.
Pihat Istutettava alueenosa tulee istuttaa puin, pensain ja varvuin.	**Gårdarna** Del av område som ska planteras, ska planteras med träd, buskar och ris.
Säilytettävät puut on suojattava rakentamisen aikana.	De träd som ska bevaras måste skyddas under byggandet.
Tontti tulee rajata katurajalla asuintalon kohdalta Louhelantietä ja Eräkujaa vastaan noin 0,5 metriä korkealla muurilla, joka on päällystetty luonnonkivellä.	Tomten ska gränsas på bostadshusets del av gatugränsen mot Klippstavägen och Jaktgränden med ca 0,5 meter högt mur som har yta av natursten.
Leikki- ja oleskelupaikka tulee rajata Louhelantietä vastaan 2,0 metriä korkealla melumuurilla, joka on graafista betonia.	Lek- och vistelseplats ska gränsas mot Klippstavägen med 2,0 meter högt bullermur som är av grafiskt betong.
Kulkuyhteydet Louhelantieltä ja Eräkujalta asuintalon sisäänkäynneille on kivettävä.	Gångförbindelser från Klippstavägen och Jaktgränden till bostadshusets ingångar ska stenas.
Piha- ja pysäköintialueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla, istutuksin ja kiveyksin.	Gårds- och parkeringsområdena ska delas upp med olika slags ytbeläggningar, planteringar och stenläggningar.
Kulkutiet on kivettävä ja rajattava reunakivellä tai tukimuurilla istutusalueista.	Gång- och cykelvägarna ska stenläggas och avgränsas med kantsten eller en stödmur från planteringsområdena.
Katoksettomat autopaikat on kivettävä ja pysäköimispaikka on rajattava reunakivellä tai tukimuurilla kulkuväylistä ja istutusalueista.	Bilplatser utan takkonstruktion ska steläggas och parkeringsplatsen ska avgränsas från gång- och cykelvägar och planteringsområden med kantsten eller en stödmur.
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys, mikä tulee esittää rakennusluvassa.	På området ska ordnas så att dagvetten fördröjs, vilken ska visas i byggnadslov.
Autopaikkoja on varattava vähintään 23 kpl.	Bilplatser ska reserveras minst 23 st.
Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
① Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYY Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15101 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ERÄKUJA Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
3000 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
a Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
a Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
l Laatoitettava tai kivettävä alueen osa.	Områdesdel som ska beläggas med plattor eller sten.
Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
Katu.	Gata.
p Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

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 yhteenveto

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				

Alamerkinnät

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						

16 § **Asemakaavamuutos 002216 ja tonttijako, 23 Kivistö / Hiekkakiventie 14 / TLA**

VD/3594/10.02.04.01/2013

TLA/LVA/KZU/SRU

Asemakaavan muutoksella voimassa olevan asemakaavan mukaisesta lähivirkistysalueesta liitetään noin 250 m² asuinpientalojen korttelialueeseen. Korttelialueelle muodostetaan kaksi tonttia, joiden tonttitehokkuusluku nostetaan 0,25:een.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 23006, kaupunginosassa 23, Kivistö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 23006 sekä lähivirkistysaluetta.

Tonttijako koskee korttelia 23006.

Alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Hiekkakiventie 14.

Kaavan hakija
Antero Ketonen ja Vantaan kaupunki.

Maanomistus
Korttelialueen tilan 406-5-140 omistaa Antero Ketonen ja lähivirkistysalueen tilan 406-5-178 omistaa Vantaan kaupunki.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 19.6.2006 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa Marja-Vantaan osayleiskaavassa pientaloaluetta A3.

Asemakaavan muutos
Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 230100, jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta AP-2 ja lähivirkistysaluetta. Asuinpientalojen korttelialueen tonttitehokkuusluku e on 0,15.

Asemakaavamuutoshakemuksessa on esitetty noin 250 m^2:n suuruisen osan lähivirkistysaluetta tilasta 406-5-178 liittämistä asuinpientalojen korttelialueen tilaan 406-5-140, jonka jälkeen tilasta muodostettaisiin tonttijaolla kaksi tonttia. Lisäksi esitettiin uusien tonttien rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun korottamista 0,25:een.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että 244 m^2 lähivirkistysaluetta muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi AP kortteliin 23006. Korttelin osalle osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0,25. Rakennusoikeus korttelin osalla lisääntyy 232 k-m^2. Tonttijaolla muodostetaan kaksi tonttia. Uusien tonttien pinta-alat ovat 720 m^2 ja 1235 m^2. Tonttien numeroiksi tulee 23-6-2 ja 23-6-3.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 4.3.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 8.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa yhden uuden pientalon rakennuspaikan.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.
Hakijalta on saatu sitoumus maan ostosta kaavan voimaantulon jälkeen.

Muutoskustannukset maksaa hakija Antero Ketonen ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (2500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 3205 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 18.8.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002216 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Hiekkakiventie 14

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

c) vahvistaa maksuluokka 1B ja todetaan, että hakija Antero Ketonen maksaa muutoskustannukset (2500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 3205 €,

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.9.–16.10.2014.Tänä aikana jätettiin yksi muistutus.

Kaavalausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 18.8.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 1.

Tehdyt tarkistukset
Lausunto tai muistutus eivät aiheuttaneet tarkistuksia kaavaan.

Kaavaselostuksen tarkistukset
asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavamääräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi sekä täydennetty kaavaprosessiin sekä nähtävilläoloon ja lausuntoihin ja muistutuksiin liittyvien asioiden osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 18.8.2014 päivätty, 8.12.2014 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002216 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Hiekkakiventie 14.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 18.8.2014, 8.12.2014 tarkistettu
- Muistutukset ja vastineet 8.12.2014
- Lausunnot ja vastineet 8.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247
asemakaavainsinööri Kai Zukale, puh. 8392 2232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002216 / HIEKKAKIVENTIE 14 23 KIVISTÖ LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/LVA, KZU

8.12.2014

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002216 / Hiekkakiventie 14, Kivistö.** Lausuntoja pyydettiin 2 ja saatiin 1 kpl.

Lausunnonantaja	**Lausunto**	**Tarkistukset**
NRO 1 KEIMOLAN OMAKOTIYHDISTYS RY	–	
NRO 2 KIVISTÖN JA MAITORPAN PÄIVÄKOTIEN VANHEMPAINTOIMIKUNTA		ei tarkistuksia

NRO 2
KIVISTÖN JA MAITORPAN PÄIVÄKOTIEN VANHEMPAINTOIMIKUNTA

Lausunto:

”Esitämme mielipiteemme maltillisemman täydennysrakentamisen ja Vanhan Kivistön luonteen säilyttämisen puolesta. Rakennustehokkuusluvun nostaminen 0,15:sta 0,25:een johtaa alueen epätasaiseen tiivistymiseen. Alueelle on aiemmin poikkeusluvalla sallittu 0,2 rakennustehokkuus.

Suunnitellulla kaavamuutoksella kulku Sälpäpuistosta Hiekkakiventielle estyy metsäkaistaleen tonttiin liittämisen seurauksena. Ehdotamme uuden kulkureitin muodostamista sekä metsän kehittämistä ulkoilijoiden käyttöön. Sälpäpuisto on ainoa lähivirkistysalue ns.metsäpuisto Kivistön alueella ja tärkeä retkikohde Kivistön ja Maitorpan päiväkotien lapsille. Jotta puistoa voitaisiin täysin hyödyntää ja siellä vierailu olisi turvallista, tulisi kulkureittejä mielestämme jatkossa kehittää.”

Vastine:
Vanhan Kivistön täydennysrakentamistarvetta on tutkittu asemakaavoituksen tarpeeseen mm. asukaskyselyillä ja alueen asukkaiden muodostamassa yhteistyöryhmässä. Kyselyissä saaduissa vastauksissa suurimmassa osassa esitettiin halukkuutta tehokkuusluvun nostamiseen. Yhteistyöryhmä suositteli, että alueen luonne säilyy pientaloalueena ja hyväksytään rakennusoikeuden nosto korkeintaan tonttitehokkuuteen 0,25, kunhan rakentaminen on sijoittelultaan ja massaltaan ympäristöön sopivaa. Rakennusoikeuden nostaminen edellyttäisi maanomistajan hakemusta asemakaavan muuttamiselle. Yhteistyöryhmän suositukset pientaloalueen jatkosuunnittelulle esiteltiin asukastilaisuudessa marraskuussa 2010.

Lisäksi on tehty diplomityönä Kivistön vanhaa pientaloaluetta koskeva yleissuunnitelma, joka perustuu asukkaiden itsensä määrittelemiin tavoitteisiin alueensa kehittämisestä. Diplomityöhön liittyneen kyselyn mukaan keskimääräinen toivottu tehokkuusluku alueelle on 0,20 – 0,25. Yleissuunnitelma on esitelty asukastilaisuudessa maaliskuussa 2013 ja se on ollut nähtävillä huhtikuussa 2013, jolloin siitä on voinut jättää mielipiteensä. Yleissuunnitelmaa voidaan tarvittaessa käyttää pohjatyönä olemassa olevaa asemakaava muuttaessa.

Tässä kaavamuutostyössä on etsitty maanomistajia tyydyttävä ratkaisu täydennysrakentamisen mahdollistamiselle. Tonttitehokkuusluku 0,20 olisi edellyttänyt suuremman osan lähivirkistysaluetta tonttiin liitettäväksi, johon kaupunki ei suostunut.

Kivistön alueella on voitu tapauskohtaisesti sallia poikkeamisluvilla rakentaminen siten, että tehokkuusluku jää alle 0,20. Sitä suuremmat asemakaavan salliman rakennusoikeuden ylitykset tehdään aina asemakaavan muutoksilla, kuten tässäkin tapauksessa.

Kaavamuutoksella ei estetä kulkua Sälpäpuistoon. Muutoksen jälkeenkin Hiekkakiventien ja Hiekkakivenkujan risteyksestä on riittävän leveä vyöhyke puistoon kulkemista varten. Kaavamuutoksessa annetuissa määräyksissä tonttien puiston puoleisille rajoille tulee rakentaa tai istuttaa aita. Aitaaminen rajaa selkeästi yksityisen tontin puistoalueesta, jonka tarkoitus yleiseen virkistyskäyttöön korostuu ja kulkeminen sen alueella on helpommin hahmotettavissa pelkäämättä yksityisillä tonteilla kulkemista.

Vantaan kaupungin viheralueyksikön mukaan kulkuyhteydet Sälpäpuistoon Hiekkakiventien ja Hiekkakivenkujan risteyksestä sekä Hiekkakiventien ja Moreenitien risteyksestä on mahdollista toteuttaa. Kulkuyhteyksien linjaamisessa ja rakentamisessa tullaan välttämään kalliolouhintaa ja irto- ja siirtokivilohkareiden vaurioittamista. Em. seikat huomioiden alueelle on mahdollista toteuttaa 1,2 m leveä kivituhkapintainen polku. Viheryksikön suunnittelu- ja rakentamisohjelmaa tarkastetaan seuraavan kerran vuonna 2015.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu/LVA, KZU

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002216 / HIEKKAKIVENTIE 14
23 KIVISTÖ
MUISTUTUS JA VASTINE
8.12.2014

Asemakaavan muutosehdotus nro **002216 / Hiekkakiventie 14, Kivistö** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **17.9. – 16.10.2014.** Tänä aikana jätettiin **yksi** (**1 kpl) muistutus.**

NRO 1
MARJA MIKKONEN, ASUKAS JA KIVA RY HALLITUKSEN JÄSEN

Muistutus:

”Esitämme mielipiteemme maltillisemman täydennysrakentamisen ja Vanhan Kivistön luonteen säilyttämisen puolesta. Rakennustehokkuusluvun nostaminen 0,15:sta 0,25:een johtaa alueen epätasaiseen tiivistymiseen. Alueelle on aiemmin poikkeusluvalla sallittu 0,2 rakennustehokkuus.

Suunnitellulla kaavamuutoksella kulku Sälpäpuistosta Hiekkakiventielle estyy metsäkaistaleen tonttiin liittämisen seurauksena. Ehdotamme uuden kulkureitin muodostamista sekä metsän kehittämistä ulkoilijoiden käyttöön. Sälpäpuisto on ainoa lähivirkistysalue ns.metsäpuisto Kivistön alueella ja tärkeä retkikohde Kivistön ja Maitorpan päiväkotien lapsille. Jotta puistoa voitaisiin täysin hyödyntää ja siellä vierailu olisi turvallista, tulisi kulkureittejä mielestämme jatkossa kehittää.”

Vastine:
Vanhan Kivistön täydennysrakentamistarvetta on tutkittu asemakaavoituksen tarpeeseen mm. asukaskyselyillä ja alueen asukkaiden muodostamassa yhteistyöryhmässä. Kyselyissä saaduissa vastauksissa suurimmassa osassa esitettiin halukkuutta tehokkuusluvun nostamiseen. Yhteistyöryhmä suositteli, että alueen luonne säilyy pientaloalueena ja hyväksytään rakennusoikeuden nosto korkeintaan tonttitehokkuuteen 0,25, kunhan rakentaminen on sijoittelultaan ja massaltaan ympäristöön sopivaa. Rakennusoikeuden nostaminen edellyttäisi maanomistajan hakemusta asemakaavan muuttamiselle. Yhteistyöryhmän suositukset pientaloalueen jatkosuunnittelulle esiteltiin asukastilaisuudessa marraskuussa 2010.

Lisäksi on tehty diplomityönä Kivistön vanhaa pientaloaluetta koskeva yleissuunnitelma, joka perustuu asukkaiden itsensä määrittelemiin tavoitteisiin alueensa kehittämisestä. Diplomityöhön liittyneen kyselyn mukaan keskimääräinen toivottu tehokkuusluku alueelle on 0,20 – 0,25. Yleissuunnitelma on esitelty asukastilaisuudessa maaliskuussa 2013 ja se on ollut nähtävillä huhtikuussa 2013, jolloin siitä on voinut jättää mielipiteensä. Yleissuunnitelmaa voidaan tarvittaessa käyttää pohjatyönä olemassa olevaa asemakaava muuttaessa.

Tässä kaavamuutostyössä on etsitty maanomistajia tyydyttävä ratkaisu täydennysrakentamisen mahdollistamiselle. Tonttitehokkuusluku 0,20 olisi edellyttänyt suuremman osan lähivirkistysaluetta tonttiin liitettäväksi, johon kaupunki ei suostunut.

Kivistön alueella on voitu tapauskohtaisesti sallia poikkeamisluvilla rakentaminen siten, että tehokkuusluku jää alle 0,20. Sitä suuremmat asemakaavan salliman rakennusoikeuden ylitykset tehdään aina asemakaavan muutoksilla, kuten tässäkin tapauksessa.

Kaavamuutoksella ei estetä kulkua Sälpäpuistoon. Muutoksen jälkeenkin Hiekkakiventien ja Hiekkakivenkujan risteyksestä on riittävän leveä vyöhyke puistoon kulkemista varten. Kaavamuutoksessa annetuissa määräyksissä tonttien puiston puoleisille rajoille tulee rakentaa tai istuttaa aita. Aitaaminen rajaa selkeästi yksityisen tontin puistoalueesta, jonka tarkoitus yleiseen virkistyskäyttöön korostuu ja kulkeminen sen alueella on helpommin hahmotettavissa pelkäämättä yksityisillä tonteilla kulkemista.

Vantaan kaupungin viheralueyksikön mukaan kulkuyhteydet Sälpäpuistoon Hiekkakiventien ja Hiekkakivenkujan risteyksestä sekä Hiekkakiventien ja Moreenitien risteyksestä on mahdollista

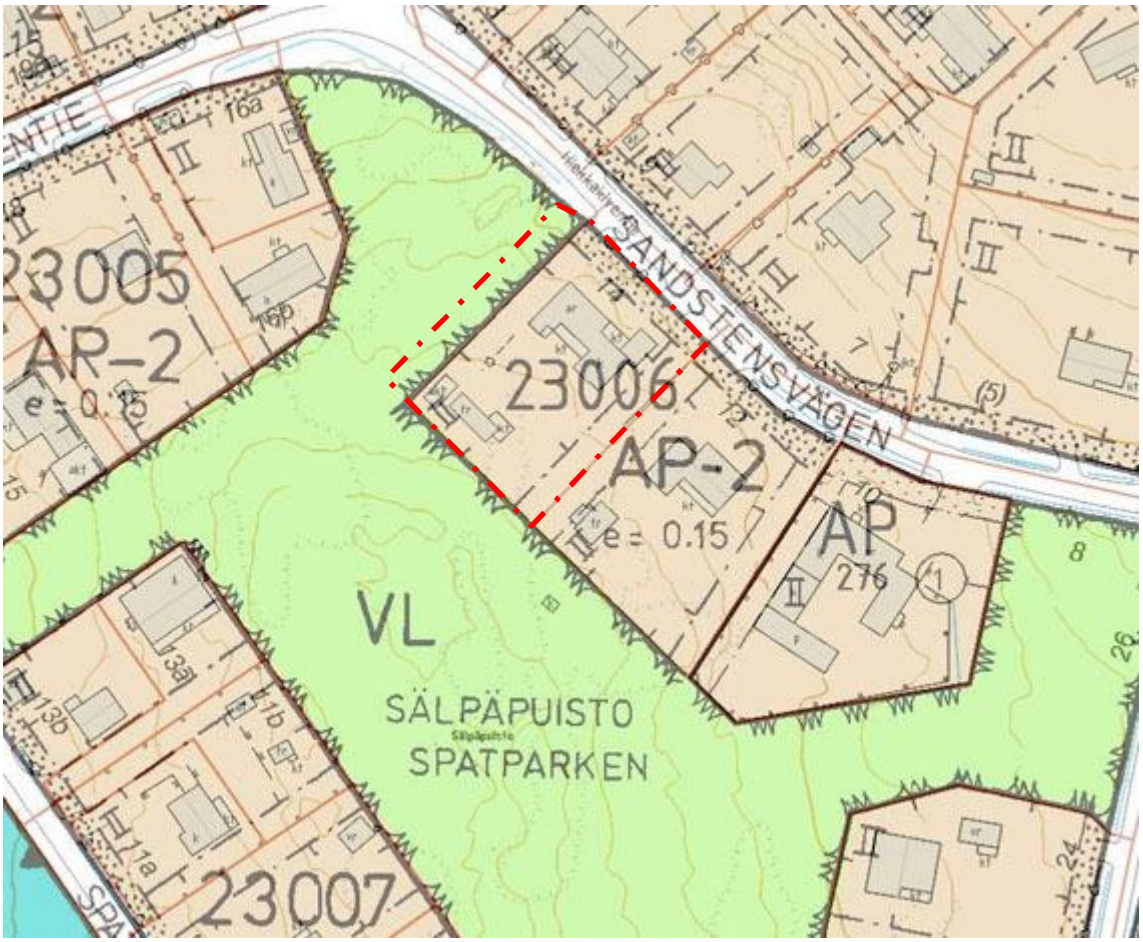
toteuttaa. Kulkuyhteyksien linjaamisessa ja rakentamisessa tullaan välttämään kalliolouhintaa ja irto- ja siirtokivilohkareiden vaurioittamista. Em. seikat huomioiden alueelle on mahdollista toteuttaa 1,2 m leveä kivituhkapintainen polku. Viheryksikön suunnittelu- ja rakentamisohjelmaa tarkastetaan seuraavan kerran vuonna 2015.

Tarkistukset:
Ei tarkistuksia

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
Kivistön asemakaavayksikkö

Hiekkakiventie 14

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijako,
joka koskee 18.8.2014 päivättyä, 8.12.2014 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002216.



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos ja tonttijako

Asemakaavan muutos ja tonttijako koskee
Vantaan kaupungin 23. kaupunginosaa, Kivistö,
tiloja 406-5-140 ja 406-5-178.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Hiekkakiventie 14.


Rauhala
Kirkantie
Kirkavägen
Sähkö-asema
Saraksentie
Metsätorpant
Fridhem
Vanha Nurmijärventie
Rauhalantie
Kivipellontie
Maitorpantie
Maitorpankulma
Maitorpsv
Rauhalankaari
Rauhalabågen
Kannist
Päiväkoti Neuvola
Husaarit
Miekkatie
Miekkam. tie
Kannistontie
Lipputie
Memoriitie
Moreenip
KIVISTÖ
Päiväkoti
Hiekka
Sandstensv
Säilpätie
Spatv
Gamla
Tavastehusvägen
Hämeenlinna
Mosabacka
Mosabäcksv
Saunal.
Kannistovägen
Savikiventie
Kannistont
Vuoluk
Marmorv
Säilpäkuja
Moreenitie
Paastie
Moränvägen
Kivistont
Hallvägen
Liuskekivi
Liuskekivenkuja
Liuskekivenkaari
Liuskekivenkuja
Liuskekivenkaari
Liuskekivenkuja
Liuskekivenkaari

SISÄLLYSLUETTELO

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
Asemakaavan muutos ja tonttijako 2
Kaava-alueen sijainti 2
1.2 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS 2
2 TIIVISTELMÄ 4
3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5
Luonnonympäristö 5
Rakennettu ympäristö 5
Palvelut 5
Liikenne 5
Yhdyskuntatekninen huolto 5
Maanomistus 5
3.2 Suunnittelutilanne 5
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 5
Maakuntakaava 5
Yleiskaava 6
Voimassa oleva asemakaava 6
Lähiympäristön kaavat, suunnitelmat ja selvitykset 6
Rakennusjärjestys 7
Tonttijako- ja kiinteistörekisteri 7
Pohjakartta 7
Rakennuskiellot 7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 7
4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus 7
Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen 7
4.2 Asemakaavan tavoitteet 8
Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin 8
Vertailu maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan 8
Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan 8
4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 8
4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 9
5.1 Kaavan rakenne 9
Korttelialueet 9
5.2 Kaavan vaikutukset 10
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön 10
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 10
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 10
Vaikutukset liikenteeseen 10
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 10
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 11

Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Tilastolomake

Asemakaavakartta ja –määräykset

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Vantaan Kivistö – Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma, diplomityö, Leea Riittinen 2012

2 TIIVISTELMÄ

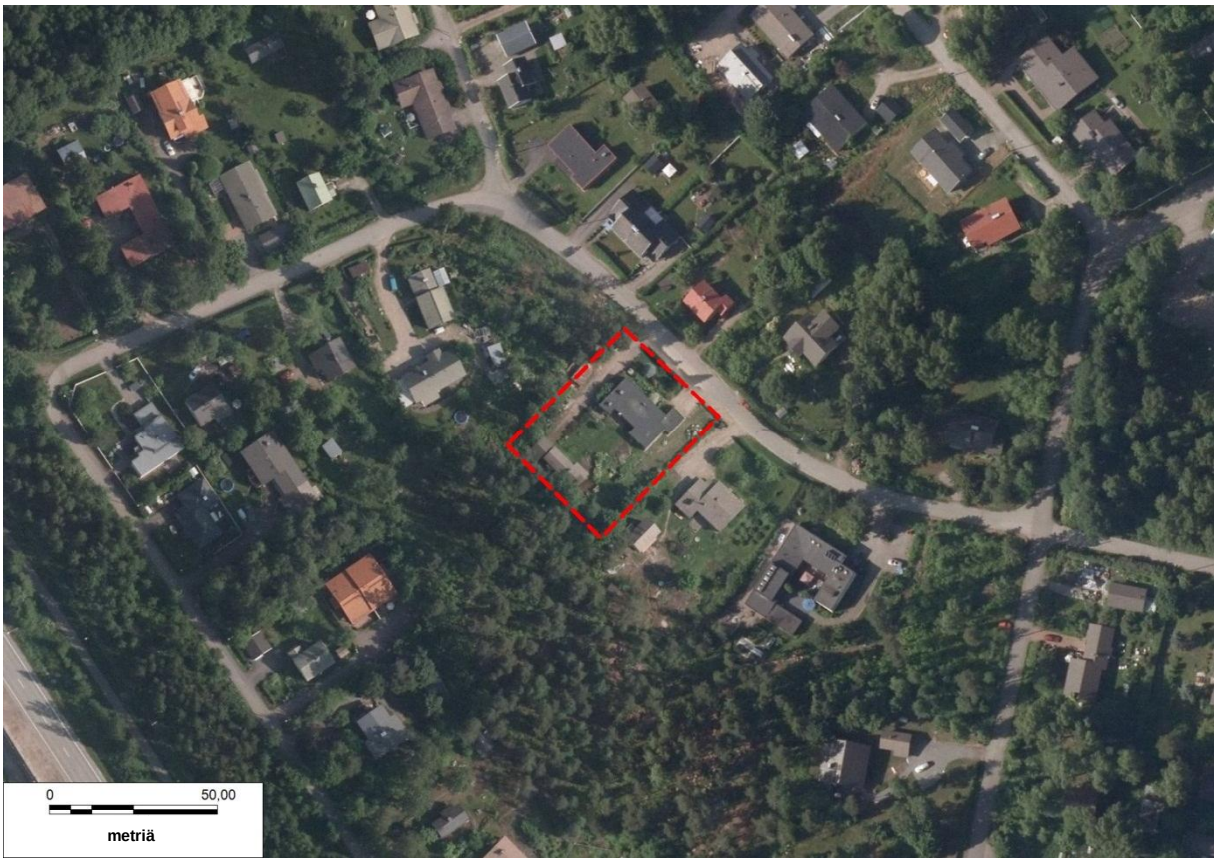
Tilan 406-5-140 omistaja ja tilan 406-5-178 omistaja Vantaan kaupunki hakivat asemakaavan muuttamista 27.8.2013.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava nro 230100, jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta AP-2 ja lähivirkistysaluetta. Asuinpientalojen korttelialueen tonttitehokkuusluku e on 0,15.

Asemakaavamuutoshakemuksessa on esitetty noin 250 m^2:n suuruisen osan lähivirkistysaluetta tilasta 406-5-178 liittämistä asuinpientalojen korttelialueen tilaan 406-5-140, jonka jälkeen tilasta muodostettaisiin tonttijaolla kaksi tonttia. Lisäksi esitettiin uusien tonttien rakennusoikeutta osoittavan tehokkuusluvun korottamista 0,25:een.

Asemakaavan muutoksella voimassa olevaa asemakaavaa muutetaan siten, että 244 m^2 lähivirkistysaluetta muuttuu asuinpientalojen korttelialueeksi AP kortteliin 23006. Korttelin osalle osoitetaan rakennusoikeus tehokkuusluvulla e=0,25. Rakennusoikeus korttelin osalla lisääntyy 232 k-m^2. Tonttijaolla muodostetaan kaksi tonttia. Uusien tonttien pinta-alat ovat 720 m^2 ja 1235 m^2. Tonttien numeroiksi tulee 23-6-2 ja 23-6-3.

3 LÄHTÖKOHDAT



Suunnittelualue sijaitsee Kivistön kaupunginosassa osoitteessa Hiekkakiventie 14. Suunnittelualueen kiinteistöllä 406-5-140 sijaitsee vuonna 1974 valmistunut 186 k-m2:n suuruinen omakotitalo sekä vuonna 1957 valmistunut 40 k-m2:n suuruinen

talousrakennus. Kaavamuutosalue rajautuu koillisessa rakennettuun Hiekkakiventiehen ja lounaassa ja luoteessa lähivirkistysalueeseen.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Kaavamuutosalueen maaperä on kalliota.
Asuinpientalojen kortteliin rajautuva lähivirkistysalue on enimmäkseen luonnonmukaista lehtipuumetsää. Alueella ei ole inventoitu arvokkaita luontokohteita eikä suojeltavia eläimiä tai kasveja.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähiympäristö on 1950- luvulta lähtien rakentunutta omakotialuetta. Lähiympäristön rakennukset ovat yksi- tai kaksikerroksisia ja niiden kerrosalat ovat välillä 34 ja 262 m^2. Osa rakennuksista on kaksiasuntoisia.

Palvelut

Noin 200 metrin etäisyydellä sijaitsee Kivistön päiväkoti. Alueen koulut sijaitsevat noin 1,5 km:n etäisyydellä. Lähikauppa on noin 600 metrin etäisyydellä. Kehäradan Kivistön asema rakentuu noin 1,4 km:n etäisyydelle. Aseman yhteyteen on suunniteltu liike- ja palvelukeskus.

Liikenne

Suunnittelualue sijaitsee tonttikadun varrella, jolla liikenne on vähäistä.

Yhdyskuntatekninen huolto

Hiekkakiventiellä on rakennettu vesihuolto, joka ylettyy kaava-alueen itäosaan. Alue kuuluu Keimolan painepiiriin. Painetasot vaihtelevat välillä +88.00 ja +98.00 mvp (merenpinnasta). Hiekkakiventiellä ei ole hulevesiviemäröintiä vaan alueen kuivatus on hoidettu kadunvarsiojilla.

Maanomistus

Suunnittelualueen tila 406-5-140 on yksityisessä omistuksessa ja tilan 406-5-178 omistaa Vantaan kaupunki.

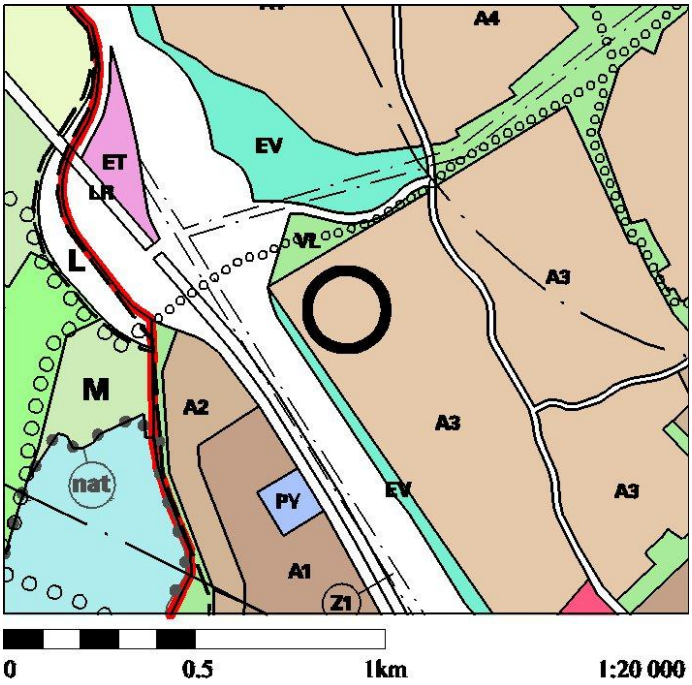
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on määritellyt valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joita hanke toteuttaa tuomalla uuden rakennuspaikan kestävää kehitystä tukevan raideliikenteen vaikutuspiiriin.

Maakuntakaava

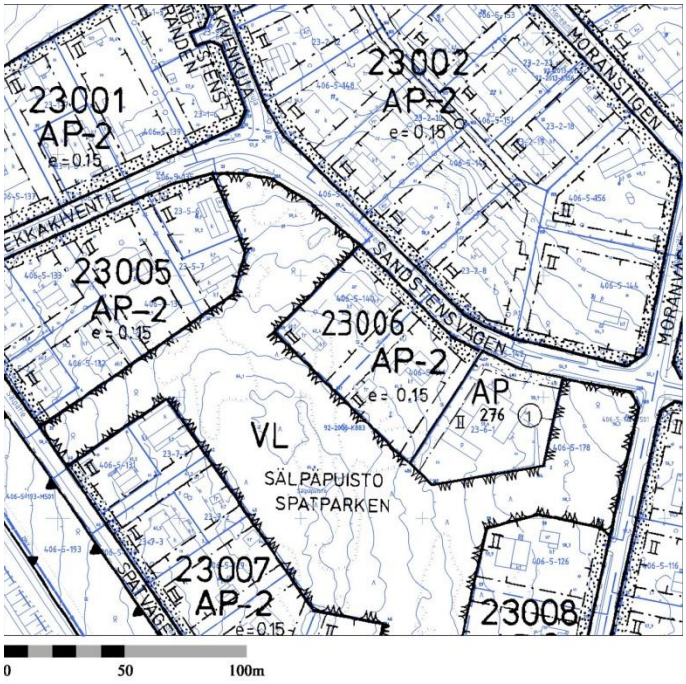
Maakuntakaavassa suunnittelualue on taajamatoimintojen aluetta. Hanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3, jolle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.

Hanke on osayleiskaavan mukainen.



Voimassa oleva asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa asemakaava nro 230100 (YM 4.6.1984), jossa alue on asuinpientalojen korttelialuetta (AP-2) ja lähivirkistysaluetta (VL). Asuinpientalojen korttelialueen tehokkuusluku on 0,15. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on 2. Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 m^2.

Lähiympäristön kaavat, suunnitelmat ja selvitykset

Kivistön asemakaava-alueelle on tehnyt diplomityönä ”Vantaan Kivistö - Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelma” joka käsittelee asukaslähtöistä kehitystyötä. Diplomityön on tehnyt Leea Riittinen. Yleissuunnitelmaa voidaan käyttää hyväksi olemassa olevaa asemakaavaa muutettaessa. Suunnitelma sisältää esityksen alueen ja asemakaavan kehittämisen periaatteista ja rakennustapaohjeista sekä korttelikohtaisen tarkastelun täydennysrakentamismahdollisuuksista. Yleissuunnitelmassa kaavamuutosalueelle on ehdotettu tontin jakamista kahteen osaan ja uuden omakotitalon rakentamista.

Vantaan hulevesiohjelma on hyväksytty Vantaan valtuustossa 2009. Sen jälkeen hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet kaavamuutosalueella on selvitetty ja määritelty Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen hulevesien hallintasuunnitelmassa (25.2.2009 FCG Planeko Oy). Suunnitelma on hyväksytty kunnallistekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaoksessa 17.3.2009. Suunnitelman mukaan kiinteistö- ja korttelikohtaiset hulevesien hallintamenetelmät ovat pinta-alaltaan pienehköjä ja niillä tulisi pyrkiä hulevesien imeyttämiseen.

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.12.2010.

Tonttijako- ja kiinteistörekisteri
Suunnittelualue on merkitty kiinteistörekisteriin tiloina 406-5-140 ja 406-5-178.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Alueella ei ole rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Tilan 406-5-140 omistaja ja Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakivat asemakaavan muuttamista 27.8.2013.

4.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 4.3.2014.
Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014.
Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä.

Osallisia olivat:
- hakijat
- naapurit
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukasym. yhdistykset
- kaupungin viranomaiset
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen
Kirjeitse ja sähköpostitse saatiin 8 mielipidettä. Vantaan kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Museovirastolla ei ollut huomautettavaa arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Keimolan omakotiyhdistyksen mielipiteessä todetaan, että asuintontin laajennus ei olennaisesti haittaa lähivirkistysalueen käytettävyyttä. Tonttia muodostaessa tulisi kuitenkin ottaa huomioon, että jalankulkuyhteys säilytettäisiin edelleen myös lähivirkistysalueen luoteiskulmasta. Koska muutos voi synnyttää maastossa kuvan että kulkuväylää ei enää olisikaan, niin omakotiyhdistys esittää toiveena, että lähivirkistysalueen sisääntulokohdat tulisi kevyesti kunnostaa polkuja tasaamalla ja kattamalla kivituhkalla.
Kahdessa sisällöltään samanlaisessa, alueen asukkailta ja päiväkotien vanhempaintoimikunnalta saaduissa mielipiteissä esitetään, että kaavamuutos ei ole diplomityönä tehdyn Vantaan Kivistö - Vanhan pientaloalueen yleissuunnitelman mukainen. Li

säksi mielipiteessä ollaan huolissaan Sälpäpuiston osien liittämisestä tontteihin. Sälpäpuisto on ainoa ns. metsäpuisto Kivistön alueella ja tärkeä viikoittainen retkikohde läheisten päiväkotien lapsille. Kulku puistosta Hiekkakiventielle estyy metsäkaistaleen tonttiin liittämisen seurauksena. Tämän kyseessä olevan kaavoitushankkeen toteutuminen ei sinällään estä metsässä vierailua, mutta jos kaavoituskäytäntö muuttuu tiiviimpää rakentamista suosivaksi ja metsäalueen muuttaminen asuinkäyttöön sallitaan, ei sitä jatkossa voida estää ja siitä tulee vakiintunut käytäntö. Lisäksi osoitetaan mielipide maltillisemman täydennysrakentamisen (e=0,20) ja alueen luonteen säilyttämisen puolesta.
Yhdessä alueen asukkaalta saadussa mielipiteessä esitetään toive riittävän leveästä kulkuyhteydestä muodostettavien tonttien pohjoispuolelle, jotta nykyinen polku ja mahdollisesti joskus rakennettava puistokäytävä mahtuisi kallion ja tontin väliin. Lisäksi esitettiin kyseisessä kohdassa olevien kookkaiden mäntyjen säilyttämistä, koska niillä on merkittävä vaikutus maisemaan.

Kaavoittajan tavoitteena on täydennysrakentamisen mahdollistaminen. Pientaloalueelle tehty yleissuunnitelma on suuntaa antava ja yhden henkilön esitys. Niissä tapauksissa, joissa on tarve liittää lähivirkistysaluetta korttelialueeseen, tullaan aina ottamaan huomioon riittävien virkistysmahdollisuuksien säilyminen ja kulkuyhteydet niille, kuten tässäkin kaavatyössä. Sälpäpuistoa koskevat kunnostamistoiveet on toimitettu viheralueyksikölle. Hakijan mukaan kookkaat männyt on tarkoitus säilyttää. Asemakaavassa ei osoiteta mäntyjen kohdalle rakentamista.

4.2 Asemakaavan tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitettyihin tavoitteisiin ei ollut kaavatyön edetessä tarpeen tehdä tarkistuksia.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on liittää 250 m^2 lähivirkistysaluetta asuinpientalojen korttelialueeseen korttelissa 23006 ja muodostaa kaksi tonttia. Lisäksi rakennusoikeutta osoittava tehokkuusluku korotetaan 0,15:sta 0,25:een.

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Vertailu maakuntakaavaan ja osayleiskaavaan
Hanke on maakuntakaavan ja osayleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Voimassa olevan asemakaavan pientalojen korttelialue laajenee 250 m^2 ja vastaavasti lähivirkistysalue pienenee. Rakennusoikeus lisääntyy 232 k-m^2. Kaavamuutos tuottaa yhden uuden rakennuspaikan ja enintään kaksi asuntoa.

4.3 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaratkaisu perustuu hakijan esittämiin ratkaisuihin ja maanomistajan ja kaavoittajien välisiin neuvotteluihin. Suunnittelun kuluessa on tutkittu erilaisia tontin laajenemisen rajauksia ja päädytty esitettyyn ratkaisuun. Mikäli kaavamuutosta ei tehdä, alue pysyy nykytilassaan.

4.4 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.
Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti asemakaavan muutoksen ja tonttijaon nähtäville 30 päiväksi ajalle 17.9. – 16.10.2014 MRA 27 §:n mukaisesti ja oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Lausuntoja pyydettiin 2 kpl ja saatiin 1 kpl.

Kivistön ja Maitorpan päiväkotien vanhempaintoimikunnan lausunto:
Esitämme mielipiteemme maltillisemman täydennysrakentamisen ja Vanhan Kivistön luonteen säilyttämisen puolesta. Rakennustehokkuusluvun nostaminen 0,15:sta 0,25:een johtaa alueen epätasaiseen tiivistymiseen. Alueelle on aiemmin poikkeusluvalla sallittu 0,2 rakennustehokkuus. Suunnitellulla kaavamuutoksella kulku Sälpäpuistosta Hiekkakiventielle estyy metsäkaistaleen tonttiin liittämisen seurauksena. Ehdotamme uuden kulkureitin muodostamista sekä metsän kehittämistä ulkoilijoiden käyttöön. Sälpäpuisto on ainoa lähivirkistysalue ns.metsäpuisto Kivistön alueella ja tärkeä retkikohde Kivistön ja Maitorpan päiväkotien lapsille. Jotta puistoa voitaisiin täysin hyödyntää ja siellä vierailu olisi turvallista, tulisi kulkureittejä mielestämme jatkossa kehittää.

Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus, joka on sisällöltään täysin samanlainen saadun lausunnon kanssa.

Lausunto tai muistutus eivät aiheuttaneet tarkistuksia kaavaan.

Asiakirjoihin nähtävilläoloajan jälkeen tehtävät tarkistukset

Nähtävilläolon jälkeen asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu kaavamääräyksiin tehtyjen teknisten tarkistusten vuoksi sekä täydennetty kaavaprosessiin sekä nähtävilläoloon ja lausuntoihin ja muistutuksiin liittyvien asioiden osalta.

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

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava-alueen pinta-ala on 1954 m2. Tonttijaolla muodostetaan tontit 23-6-2 ja 23-6-3.

Korttelialueet

AP Asuinpientalojen korttelialue

Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin. Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 neliömetriä.

Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Tontin rajalle Sälpäpuistoa vastaan on rakennettava / istutettava puu- tai pensasaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1,5 autopaikkaa/asunto
Toimistot 1 autopaikka/50 k-m^2

Tekninen huolto

Kulku- ja huoltoyhteydet korttelialueelle järjestetään Hiekkakiventie puolelta.

Tonttikohtainen hulevesien hallinta liitetään osaksi pihasuunnittelua.

5.2 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja -ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja – ympäristöön. Yhden uuden tontin ja siten asuinrakennuksen toteuttaminen olemassa olevan kaupunkirakenteen yhteyteen edistää kaupunkirakenteen tiivistämistä.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Olemassa olevalle kunnallistekniselle verkostolle saadaan lisää käyttäjiä. Nykyinen pihapiiri ja puistonreuna muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Kaupunkikuva tiivistyy.

Kaavamuutosta varten ei tulla laajentamaan yleistä vesihuoltoverkostoa. Uusi kiinteistö tullaan liittämään nykyiseen verkostoon kaava-alueen itäosassa. Tätä varten on perustettava vesihuoltorasite naapuritontille, jotta yksityiset putket saadaan rakennettua liitospisteeseen.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista pois tontilta. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja pihaalueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei katsota olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon ja luonnonympäristöön.

Vaikutukset liikenteeseen

Kaavamuutoksen vaikutukset liikenteeseen ovat vähäisiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen voidaan toteuttaa rakennusluvalla heti, kun asemakaava on tullut voimaan.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiseen ovat osallistuneet:
asemakaavainsinööri Kai Zukale,
kaavoituspäällikkö Lea Varpanen,
suunnitteluavustaja Outi Colliander,
suunnitteluinsinööri Elina Komulainen.

Vantaa 18.8.2014, 8.12.2014 tarkistettu

VANTAAN KAUPUNKI





Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö

Kai Zukale
asemakaavainsinööri

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	30.06.2014
Kaavan nimi	002216 Kivistö 23 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	04.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002216
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1954	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,1954

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1954**	**100,0**	**489**	**0,25**	**0,0000**	**232**
A yhteensä	0,1954	100,0	489	0,25	0,0244	232
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0244	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

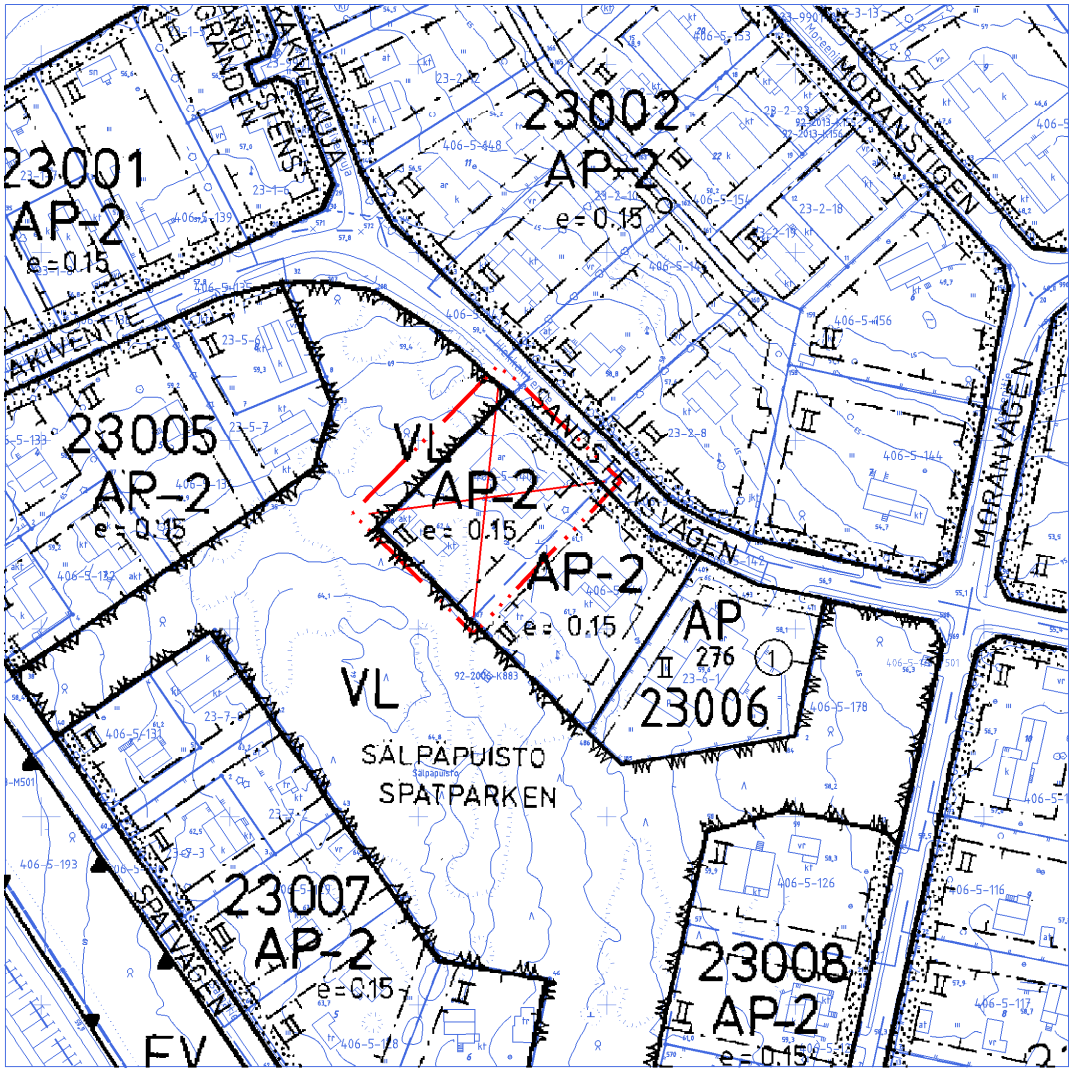
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1954**	**100,0**	**489**	**0,25**	**0,0000**	**232**
A yhteensä	0,1954	100,0	489	0,25	0,0244	232
AP	0,1954	100,0	489	0,25	0,1954	489
AP-2	0,0000		0		-0,1710	-257
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-0,0244	0
VL	0,0000		0		-0,0244	0
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002216	18.8.2014 8.12.2014 Tarkistettu	690490

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23

KIVISTÖ

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 23006.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 23006 sekä virkistysaluetta.)

Tonttijako
Osa korttelia 23006.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 23

KIVISTÖ

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 23006.
(En del av kvarter 23006 samt rekreationsområde i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 23006.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.	Kvartersområde för småhus.
	Kuhunkin rakennukseen saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa.	I varje byggnad får högst två bostäder placeras.
	Rakennuksia voi liittää toisiinsa kevyin rakennelmin.	Byggnaderna får kopplas ihop med ätta konstruktioner.
	Asuntoa kohti saa rakentaa taloustilaa suurimman sallitun kerrosalan lisäksi enintään 30 neliömetriä.	Utöver den största tillåtna våningsytan får för varje bostad byggas ekonomiutrymmen om högst 30 kvadratmeter.
	Alueelle saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja siihen verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista yhteensä enintään 20% tontin rakennusoikeudesta.	På området får totalt högst 20% av tomtens byggnadsrätt utnyttjas för sådana kontors- och med dem jämförbara arbetslokaler som inte inverkar störande på boendet.
	Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller skall i bostäders ytterhölje vara minst 32 dB.
	Toimistotilojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen äänieristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller skall vara minst 28 dB i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen.
	Tontin rajalle Sälpäpuistoa vastaan on rakennettava/istutettava puu- tai pensasaita.	På tomtgränsen mot Spatparken skall byggas/planteras ett staket eller en häck.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 2 autopaikkaa/asunto Toimistot 1 autopaikka/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 2 bilplatser / bostad Kontor 1 bilplats/ 50 m²-vy
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
— · — · —	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
②	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
— × — × —	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
23	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIVI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
23006	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.

e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
t	Ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta för ekonomibyggnad.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

17 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 152300 sekä maanalainen asemakaava 152300ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaakkoisosa / TLA**

KA/5210/10.02.04.01/2012

TLA/TKA/SRU

Asemakaavalla osoitetaan yleiskaavan mukaista maantien aluetta (Kehä II) ja virkistysaluetta. Maanalaisella asemakaavalla osoitetaan maantietunneli. Asemakaavamuutoksella muodostetaan virkistysalueesta autopaikkojen korttelialuetta Kilterinrinne 5 – 7:n tontteja varten, koska kalliokatto ei ollut riittävä ajoyhteydelle pysäköintilaitokseen. Jönsaksen päiväkotitontin rakennusoikeus korotetaan 2000 k-m2:iin. Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan laajemminkin.

Asemakaava koskee katu-, liikenne-, erityis-, virkistysalueita kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15528, 15536 ja 15702 ja osia kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, virkistys-, liikenne-, erityisalueita kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet)

Maanalainen asemakaava koskee maantietunnelia kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako koskee osaa korttelista 15801.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 15536.

Alue sijaitsee Helsingin rajalla Leiritien ja Vaskipellon asuntoalueen välissä, Korutien ja rautatien molemmin puolin ja ulottuu Vaskivuorentielle asti.

Kaavoitusaloite
Kaupunkisuunnittelun syksyn 2012 suunnitteluohjelma (Kala 10.9.2012).

Maanomistus
Tilan 414-1-72 Lillängen omistaa Asunto Oy Myyrinhaukka. A-tontin 15-536-1 omistaa VAV Asunnot Oy. AP-tontit 15-523-3 ja 15-528-1 omistaa Kiinteistö Oy Myyrinsärki. Muun alueen omistaa Vantaan kaupunki, jonka vuokralaisia muuntoasema-alueella ovat Suomen valtio / Rautatiehallitus (V2) ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy (V3).

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kehä II:n yleissuunnitelma (2008) on laadittu Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien yhteistyönä, konsulttina Pöyry Infra Oy. Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsän ja Asunto Oy Vantaan Kilterinpuiston osalta suunnitteluun osallistuivat SRV Yhtiöt Oy, konsultteina MA-arkkitehdit ja Arkkitehtitoimisto HMV. Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelman (2007) laati kaupungin konsultteina Studio Terra Oy ja Ympäristö-suunnittelu Terttu Nukari Ky.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tieliikenteen aluetta, raideliikenteen aluetta ja lähivirkistysaluetta VL sekä osin tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavaan on merkitty myös liikenneväylän tunneliosuus (tu), voimansiirtolinja (Z1), yhdyskuntateknisen huollon laitos (ET), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) ja ulkoilureitit. – Kaava on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueella on rautatiealuetta LR, puistoa P/VP sekä osin kortteli- ja katualueita. Alueen eteläosa on asemakaavoittamatta.

Alue on rautatien länsipuolella pääosin metsämaastoa, jossa on muuntoasema ja sähkölinjoja, rautatien itäpuolella avointa entistä peltoa, jossa on palstaviljelyä. Alueen itäosassa on Mätäojanlaakso, sen arvokkaita luontokohteita ja muinaismuistoalue.

Asemakaava, asemakaavamuutos ja maanalainen asemakaava
Asemakaavassa osoitetaan Kehä II:n maantien alue ja maantietunneli maakuntakaavassa (2006), oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmassa (2008) osoitettuun paikkaan.

Kaava sisältää myös korttelin 15810 (SRV, Kilterinrinne 5 – 7) laajennuksen puistoon autopaikkojen korttelialueena LPA, koska heikko kalliolaatu on estänyt asemakaavan mukaisen ajotunnelin rakentamisen kerrostalojen pysäköintikellariin.

Osaan AKR-korttelia 15801 (SRV, Kilterinrinne 5 – 7) merkitään maantien tunneliosuus (tu) ja poistetaan kalliotunnelin merkintä (ka). Samalla rakennusalat tarkistetaan rakennusluvan mukaisiksi.

A-kortteli 15536 (VAV Asunnot Oy, Helmikuja 1) muuttuu eteläosaltaan maantien alueeksi LT (Kehä II) virkistysalueeksi (johtoalue ja ulkoilutie).

Y-korttelin 15702 rakennusoikeus 1300 k-m2 korotetaan 2000 k-m2:iin, mikä mahdollistaa päiväkodin laajentamisen tulevaisuudessa.

Lisäksi kaava muutetaan vastaamaan Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelmaa (2007).

Samalla ajantasaistetaan Löydöspuiston muinaismuistoalueen rajaus sekä kaavamerkintöjä Leiritiellä, Kilterinmäenpuistossa, Löydöspuistossa, Löydöspolulla, Jönsaksenpihalla, Jönsaksenpolulla, Solkitiellä ja Solkipolulla, joiden osalta todetaan nykytilanne.

Asemakaava edistää ensivaiheessa maantien rakentamista Hämeenlinnanväylältä Myyrmäkeen Korutielle ja toisessa vaiheessa Kehä II:n maantien jatkamista Korutieltä Vihdintielle ja Espooseen. Korutien kohdalle kaavoitetaan eritasoliittymä, joka maisemoidaan Myyrmäen sisääntulopaikaksi.

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti ja siinä osoitetaan maantien aluetta LT, rautatiealuetta LR, lähivirkistysalueita VL ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Lisäksi asemakaavamuutoksessa käsitellään asuinrakennusten korttelialuetta A, asuinkerrostalojen korttelialuetta AKR, autopaikkojen korttelialueita LPA ja yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Asemakaavaan merkitään myös ohjeelliset ulkoilureitit, luontosuhteiltaan arvokkaat alueet, palstaviljelyalue, pallokenttä, leikkikenttä ja voimansiirtolinjat.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Osallistuminen suunnitelmiin:
- Mätäojalaakson yleissuunnitelmasta järjestettiin maastokävely 30.9.2006 ja luonnoksen esittelytilaisuus 8.2.2007.
- Kehä II:n ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (YVA) ja alustavasta yleissuunnittelusta järjestettiin arviointiohjelman nähtävillä olo 1.10. – 29.11.2001, yleisötilaisuus Kilterin koululla 16.10.2001 ja asukaskysely 2002; sidosryhmiltä on pyydetty lausunnot.
- Kehä II:n yleissuunnitelmasta pidettiin yleisötilaisuus Kilterin koululla 16.1.2008 ja yleissuunnitelma on ollut nähtävillä 26.5. – 24.6.2010.

Osallistuminen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 5.11.2012.
- Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 17.11.2012.
- Keskustelutilaisuus pidettiin Kilterin koulussa 21.11.2012.
- Mielipiteissä (9 kpl) kaavaa ei vastustettu; mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Asemakaava noudattaa Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelmaa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmaa (2008), joka sisältää meluesteet.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaavatyö kohdistuu pääosin kaupungin omistamalle maalle ja edistää Kehä II:n ja SRV:n rakennushankkeiden toteuttamista.

Sopimukset
Kaavaan liittyy sitoumus maan ostosta (LPA-alue) kaavan voimaantulon jälkeen. Kauppasumma on jo maksettu, jolloin se ei jää Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsän ja Asunto Oy Vantaan Kilterinpuiston tulevien asukkaiden maksettavaksi. LPA-alueesta on tehty rasitesopimus 11.3.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 152300 ja maanalainen asemakaava 152300ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaakkoisosa,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 8.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. (09) 8392 2675, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Myyrmäen kaakkoisosa



Asemakaavan, maanalaisen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 152300, Myyrmäki 23, ja 152300ma

1. Perus- ja tunnistetiedot

ASEMAKAAVA NRO 152300, MYYRMÄKI 23

Asemakaava
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
katu-, liikenne-, erityis-, virkistysalueet.

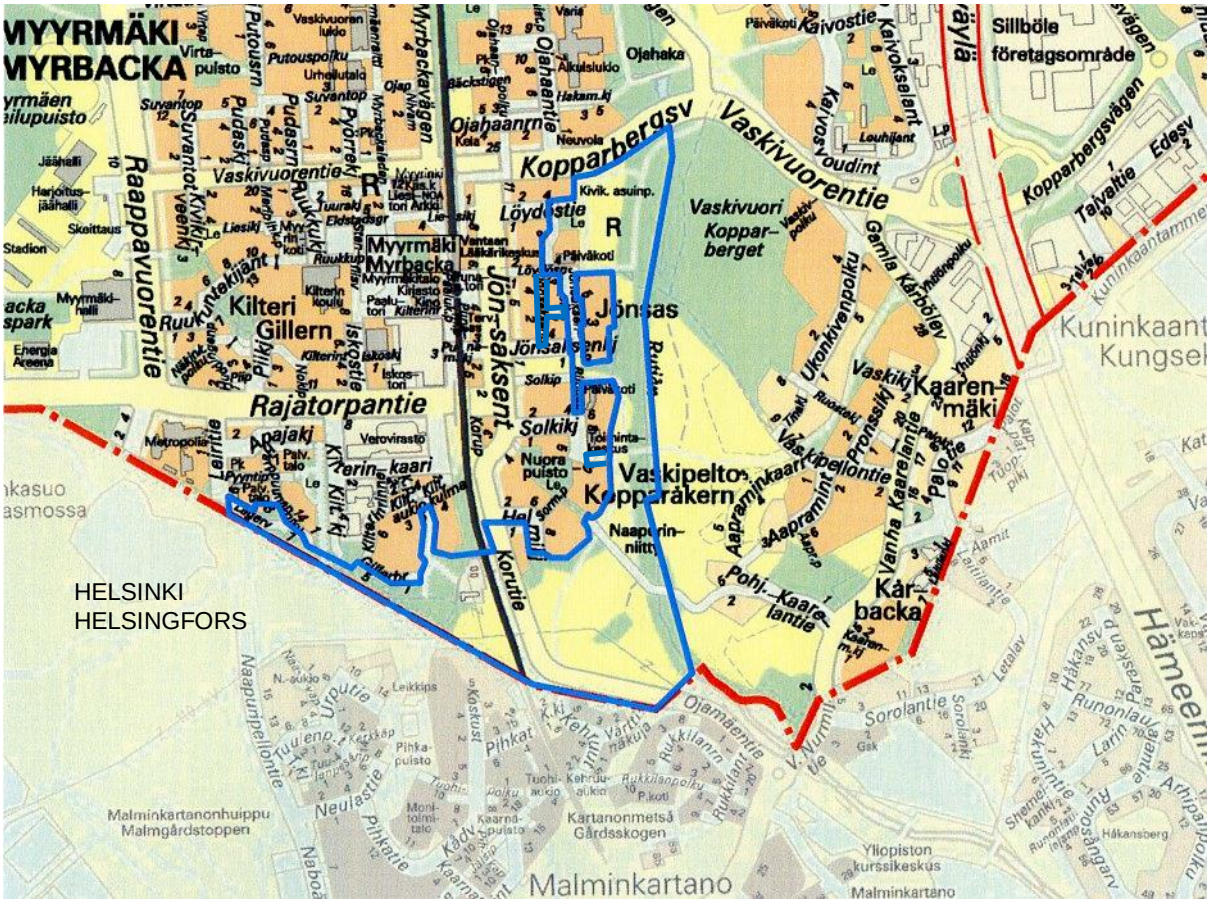
Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
korttelit 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja15801 sekä katu-, virkistys-, liikenne-, erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet)

Maanalainen asemakaava
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
maantietunneli

Tonttijako
Osa korttelia 15801

Tonttijaon muutos
Kortteli 15536

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Helsingin rajalla Leiritien ja Vaskipellon asuntoalueen välissä, Korutien ja rautatien molemmin puolin ja ulottuu Vaskivuorentielle asti.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Alue on rautatien länsipuolella pääosin metsämaastoa, jossa on muuntoasema ja sähkölinjoja, rautatien itäpuolella avointa entistä peltoa, jossa on palstaviljelyä. Alueen itäosassa on Mätäojanlaakso, sen arvokkaita luontokohteita ja muinaismuistoalue.

Yleiskaavassa kaava-alue on tieliikenteen, raideliikenteen ja lähivirkistysalueita, osin myös tehokasta asuntoaluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueella on rautatiealuetta LR, puistoa P/VP sekä osin kortteli- ja katualueita. Alueen eteläosa on asemakaavoittamatta.

Asemakaavassa osoitetaan Kehä II:n maantien alue ja maantietunneli maakuntakaavassa (2006), oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmassa (2008) osoitettuun paikkaan.

Kaava sisältää myös korttelin 15810 (SRV, Kilterinrinne 5 – 7) laajennuksen puistoon autopaikkojen korttelialueena LPA, koska heikko kalliolaatu on estänyt asemakaavan mukaisen ajotunnelin rakentamisen kerrostalojen pysäköintikellariin. Tästä on tehty rasitesopimus 11.3.2013.

Osaan AKR-korttelia 15801 (SRV, Kilterinrinne 5 – 7) merkitään maantien tunneliosuus (tu) ja poistetaan kalliotunnelin merkintä (ka). Samalla rakennusalat tarkistetaan rakennusluvan mukaisiksi.

A-kortteli 15536 (VAV Asunnot Oy, Helmikuja 1) muuttuu eteläosaltaan maantien alueeksi LT (Kehä II) ja virkistysalueeksi (johtoalue ja ulkoilutie).

Y-korttelin 15702 rakennusoikeus 1300 k-m2 korotetaan 2000 k-m2:iin, mikä mahdollistaa Jönsaksen päiväkodin laajentamisen tulevaisuudessa.

Lisäksi kaava muutetaan vastaamaan Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelmaa (2007). Samalla ajantasaistetaan Löydöspuiston muinaismuistoalueen rajaus sekä kaavamerkintöjä Leiritiellä, Kilterinmäenpuistossa, Löydöspuistossa, Löydöspolulla, Jönsaksenpihalla, Jönsaksenpolulla, Solkitiellä ja Solkipolulla, joiden osalta todetaan nykytilanne.

Asemakaava edistää ensivaiheessa maantien rakentamista Hämeenlinnanväylältä Myyrmäkeen Korutielle ja toisessa vaiheessa Kehä II:n maantien jatkamista Korutieltä Vihdintielle ja Espooseen. Korutien kohdalle kaavoitetaan eritasoliittymä, joka maisemoidaan Myyrmäen sisääntulopaikaksi.

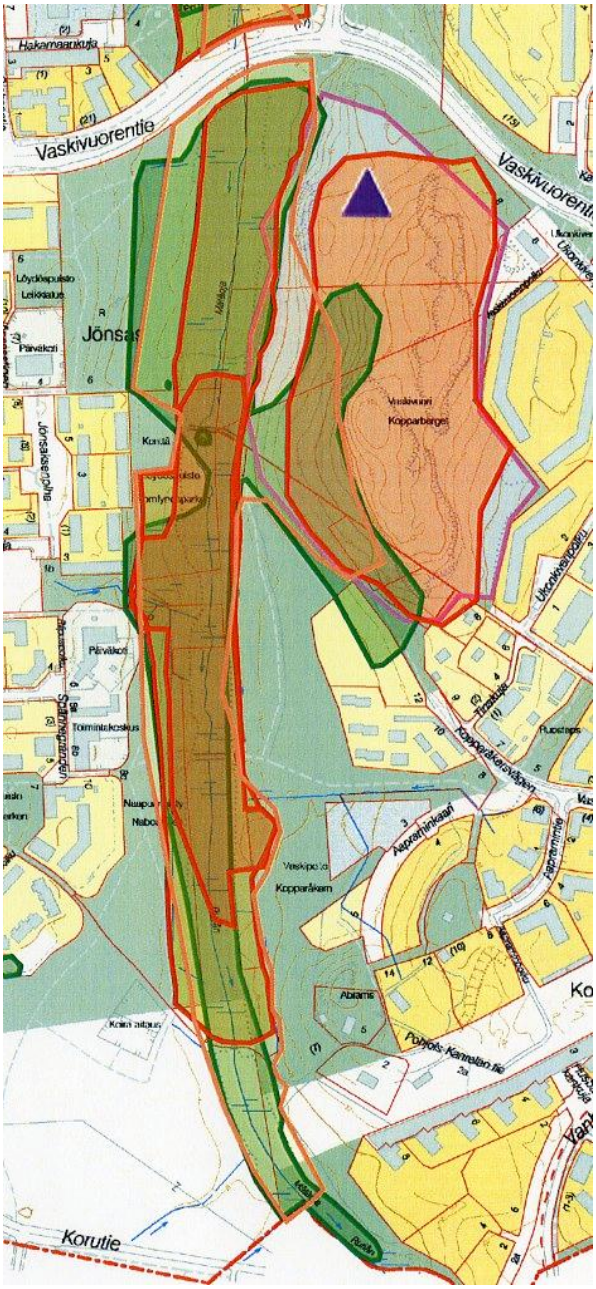
Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti ja siinä osoitetaan maantien aluetta LT, rautatiealuetta LR, lähivirkistysalueita VL ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Lisäksi asemakaavamuutoksessa käsitellään asuinrakennusten korttelialuetta A, asuinkerrostalojen korttelialuetta AKR, autopaikkojen korttelialueita LPA ja yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Asemakaavaan merkitään myös ohjeelliset ulkoilureitit, luontosuhteiltaan arvokkaat alueet, palstaviljelyalue, pallokenttä, leikkikenttä ja voimansiirtolinjat.

3. Lähtökohdat

● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alue on Helsingin ja Vantaan rajaseutua. Myyrmäki on seudullinen aluekeskus.



Luontoalueiden rajaukset
- ● Arvokkaat kasvikohteet.
- ● Arvokkaat eläinkohteet.
- ● Arvokkaat kääpä- ja sienikohteet.
- ▲ Arvokkaat geologiset kohteet.
- ● Erityisesti suojeltavan lajin elinalue, halavasepikkä.
- □ Arvokkaat kääpä- ja sienikohteet.
- □ Yleiskaavan luo-alue.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi => ympäristö

Luonnonympäristö

Rautatien länsipuolella kaava-alue on muuntoasemaa ja avoimia sähkölinjoja lukuun ottamatta pääosin metsämaastoa. Korutien itäpuoli on osin avointa entistä peltomaata. Penkereelle rakennettu rautatie jakaa alueen maisemallisesti kahtia.

- Mätäojanlaakso on luontosuhteiltaan arvokas alue ja arvokas kasvillisuus- ja eläinkohde. Muilta osin kaava-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Mätäojan luontokohteet:
- arvokas eläinkohde ja luonnonsuojelulailla rauhoitettu alue, erityisesti suojeltavan lajin elinalue, halavasepikkä (Hylochares cruentatus)
- arvokas eläinkohde, uhanalaisen pikkutikan (Dendro opos minor) tärkeä elinympäristö
- arvokas kasvikohde, Mätäojanlaakson eteläinen osa, joka on osin Kehä II:n linjauksella
- yleiskaavan luontosuhteiltaan arvokas alue, joka on osin Kehä II:n linjauksella

- Maaperältään alue on pääosin savea, rautatien ja muuntoaseman kohdalla täyttöaluetta sekä rautatien itäpuolella matalammalla savea ja korkeammilla osilla hiekkaa, moreenia ja kalliota. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta. Rautatiealueen maaperä on mahdollisesti pilaantunut.

Rakennettu ympäristö

Alueelle on rakennettu rautatie (valmistui 1975), Korutie (läpiajettava 2005), muuntaja (1981) ja sähkölinjoja. Ympäristössä on sekä Vantaan että Helsingin puolella asuinkerrostaloja. Alueen itäpuolelle Vaskipeltoon on hyväksytty Kaivoksela 3B -asemakaava (Kv 25.10.2010), jossa on osoitettu kerrostalokortteleita sekä Kehä II:n maantien alue LT.

Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsä (Kilterinrinne 5) ja Asunto Oy Vantaan Kilterinpuisto (Kilterinrinne 7) saivat rakennusluvat 25.9.2012 voimassa olevan asemakaavan pohjalta ja ovat nyt rakenteilla. Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsä valmistuu 20.2.2015.

VAV Asunnot Oy:n Helmikuja 1:n kerrostalot valmistuivat 1996.

Kaupungin päiväkoti Löydöspolku 4:ssä on valmistunut 1980.

Virkistys

Mätäojanlaakso on tärkeä virkistysalue. Korutien ja Mätäojan välissä on palstaviljelyalue tulevan Kehä II:n linjauksella.

Myös Kilterinmäen ja Helsingin rajan välinen alue on yleiskaavassa ja asemakaavassa virkistysaluetta.

Kilterinmäenpuiston kautta kulkee ajoyhteys muuntajalle sekä Kilterinrinne 5 – 7:n tontin pysäköintikellariin ja muutamalle maantasossa olevalle autopaikalle. Voimassa olevan asemakaavan mukainen ajoyhteys muuntajalle on pakon sanelema. Kilterinrinne 5 – 7:n ajoyhteyttä pysäköintikellariin ei voitu toteuttaa asemakaavan osoittamasta paikasta lustoisen kallioperän vuoksi. Lisäksi ajoyhteys toimii kerrostalojen pelastustienä.



Abramsin tilakeskus Mätäojan itäpuolella ja Kehä II:n pohjoispuolella säilyy pihapiireineen koskemattomana.



Mätäojanlaakson nykyinen kevyen liikenteen ylityskohta sijoittuu lähelle tulevaa Kehä II:n sijaintia sen pohjoispuolelle. Silta voidaan haluttaessa säilyttää jatkossakin.



Malminkartanon ja Myyrmäen nykyinen ulkoilutie. Alue säilyy suurelta osalta koskemattomana Honkasuon kalliotunnelin ansiosta.



Mätäojanlaaksoa tulevan Kehä II:n pohjoispuolelle sijoittuvalta nykyiseltä kevyen liikenteen sillalta kuvattuna. Mätäojanlaakso ylitetään 90 metriä pitkällä sillalla, jolloin vaikutukset ympäristöön jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Valokuvat Kehä II:n tiesuunnitelmasta (Tiehallinto 2008).



Mätäojan uomaa Vanhan Kaarelantien sillan eteläpuolella (Helsinkiä).



Pohjois-Kaarelan tien varrella Mätäojanlaaksossa tien alle jää Husbackan tilakeskus asuin- ja talousrakennuksineen.



Ulkoiluraitti Mätäojanlaaksossa Myyrmäen edustalla. Tiesuunnitelmaan sisältyy raitit Kehä II:n alitse Mätäojan molemmin puolin.



Vaskipellon nykyiset Kehä II:n linjauksen suuntaiset autokatokset toimivat meluseininä. Katosten on suunniteltu jatkuvan eteenpäin Kehä II:ta seuraten.

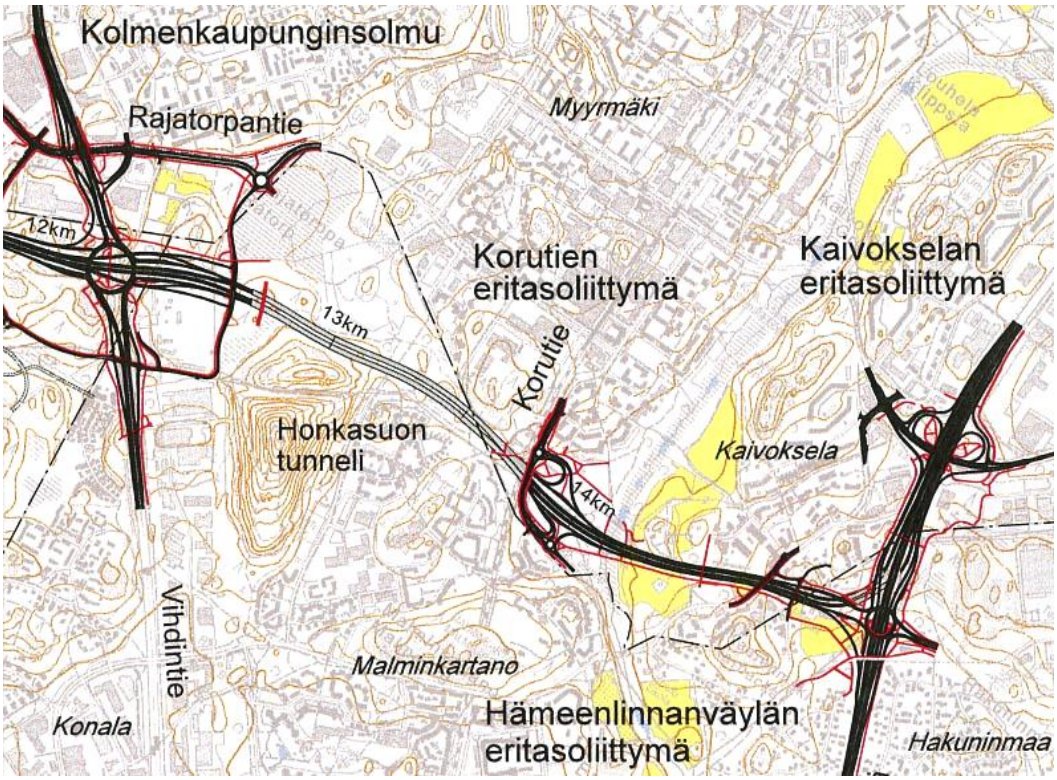
Valokuvat Kehä II:n tiesuunnitelmasta (Tiehallinto 2008).

Liikenne

- Kehä II on pääkaupunkiseudun poikittaisväylä, joka perustuu Smith & Polvisen liikennetutkimukseen 1968 ja jonka ensimmäinen osuus Länsiväylältä Turunväylälle avattiin syksyllä 2000. Kehä II:n jatkamisesta Hämeenlinnanväylälle on tehty ympäristövaikutusten arviointi 2002 ja yleissuunnitelma 2009 (Pöyry & Ramboll), joka oli nähtävillä 26.5. – 24.6.2010. Hanke sisältää uuden kaksiajorataisen tien Turunväylältä Hämeenlinnanväylälle, jolla on kolme tunneliosuutta, sekä kaista- ja liittymäjärjestelyjä Hämeenlinnanväylällä. Kehä II:n liikennemääräksi on arvioitu Turuntien ja Vihdintien välillä noin 40 000 – 42 000 ajon/vrk ja Myyrmäen kohdalla noin 30 000 ajon/vrk. Hankkeen kustannusarvio on 565 milj. euroa (2010) ja hankkeen kannattavuutta kuvaava hyöty-kustannussuhde on 1,4 eli hanke on kannattava. Kehä II:sta on tutkittu myös ns. kevennetty vaihtoehto (Sito Oy ja A-konsultit 2012), mikä toimisi pääkatuna eikä välittäisi seudullista liikennettä. Tästä syystä Espoo, Helsinki ja Vantaa ovat lausunnoissaan puoltaneet yleissuunnitelman mukaista ratkaisua. Ensi vaiheessa on tarkoitus toteuttaa yhteydet Hämeenlinnanväylältä itään Kuninkaantammeen ja länteen Myyrmäkeen.
- Korutie on Myyrmäen aluekeskukseen johtavia pääkatuja, avattu Malminkartanoon 2005, liikennemäärä 3 800 ajon/vrk (laskenta 11.9.2012).
- Vanha Kaarelantie on ikivanhaa maantietä Nurmijärvelle, sen liikennemäärä on 13 584 ajon/vrk (2011).
- Joukkoliikenne: Korutiellä ei ole bussiliikennettä. Pohjoisempana on Myyrmäen rautatieasema ja bussiterminaali.
- Kevyt liikenne: Korutiellä on kevyen liikenteen raitti. Kehä II:n yleissuunnitelmassa on osoitettu kevyen liikenteen raitti maantien eteläpuolelle.

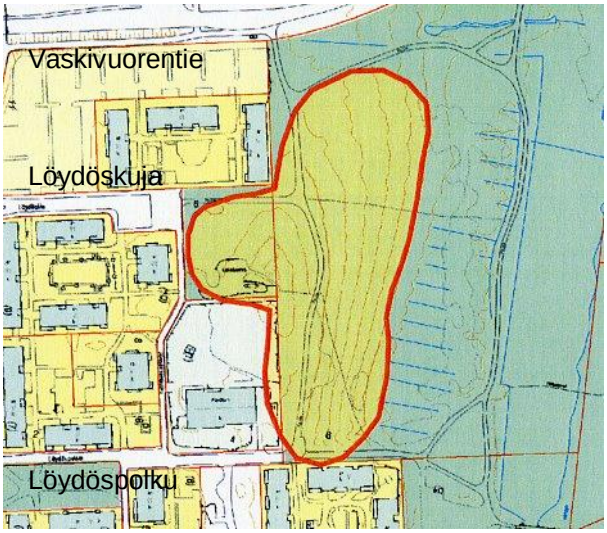
Kehä II:n jatkeen yleiset tavoitteet (Tiehallinto 2008)
- Parantaa seudun päätieverkkoa ja parantaa pääkaupunkiseudun aluekeskusten saavutettavuutta.
- Tukea seudun suunnitellun aluerakenteen kehitystä.

- Vähentää katuverkon läpiajoliikennettä ja parantaa siten asuinalueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta.
- Turvata pääkaupunkiseudulla voimakkaasti lisääntyvän kehämäisen liikenteen sujuvuus.
- Parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.



Kehä II:n yleissuunnitelma Vantaan osuudella. Tiehallinto 2008.

Kehä II:n yleissuunnitelman esite on luettavissa:
http://www.ely-keskus.fi/fi/Liikenne/tiehankkeet/uusimaa
/KehaIIjatkeHameenlinnanvaylalle/Documents/esite_su.pdf



Esihistoriallisen muinaismuistoalueen rajaus.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella on ***esihistoriallinen muinaismuisto*** (Mj 92010028, Husbacka II). Asuinpaikka on itään viettävällä pellolla, joka kasvaa heinää. Alueelle on rakennettu kävelyteitä. Paikalta on löytynyt kiviesineiden katkelmia, kivilaji-iskoksia, piitä, kvartsia ja palanutta luuta.
Tutkimukset ja löydöt: Veikko Lehtosalo, tarkastus 1965, KM 16675:7-26; Lea Väkeväinen, koekaivaus 1972, KM 18957:1-50; Kreetta Lesell, inventointi 2000. (Leskinen & Pesonen 2008: 260)

Alue on kuulunut ***Kårbölen*** kylään, joka tunnetaan 1400-luvulta (1417 Karisbola). Alueelta ei tunneta historiallisen ajan muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueella on muuntoasema ja sähkölinjoja. Hulevedet virtaavat Mätäojan kautta mereen. Mätäojaan pumpataan lisävettä virtaaman lisäämiseksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, joten alue ei ole lentomelualuetta.

- Rautatiemelu

Alueella esiintyy rautatiemelua, joka ei vaikuta tonteille asti (mallinnus 2005, ennuste 2030).

- Tieliikennemelu

Kehä II:n tiesuunnitelmaan liittyy tiemeluennuste, joka on esitetty jäljempänä.

Maanomistus

Tilan 414-1-72 Lillängen omistaa Asunto Oy Myyrinhaukka. A-tontin 15-536-1 omistaa VAV Asunnot Oy. AP-tontit 15-523-3 ja 15-528-1 omistaa Kiinteistö Oy Myyrinsärki. Muun alueen omistaa Vantaan kaupunki, jonka vuokralaisia muuntoasema-alueella ovat Suomen valtio / Rautatiehallitus (V2) ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy (V3).

● Suunnittelutilanne

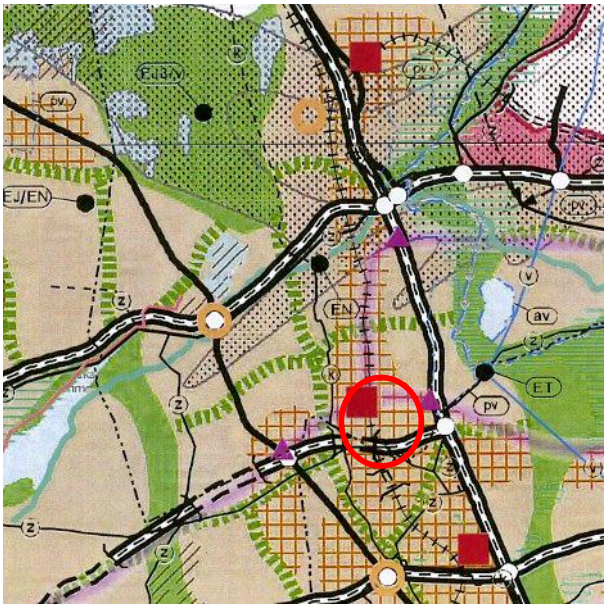
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteina on mm., että kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Myyrmäki on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Vantaankosken rata on merkitty seutuliikenteen radaksi. Kehä II on merkitty moottoriväyläksi. Honkasuontunneli on merkitty liikennetunneliksi. Ympäristöministeriö 8.11.2006.
– Kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava ohjaa Uudenmaan tulevan kasvun nykyiseen rakenteeseen sitä tiivistäen ja täydentäen. Ympäristöministeriö 30.10.2014. – Kaavaehdotus on 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavan yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- -(K)- Maakaasun runkoputki.
- -(V)- Raakavesitunneli.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

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 alue on tieliikenteen aluetta, raideliikenteen aluetta ja lähivirkistysaluetta VL, osin myös tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavaan on merkitty myös liikenneväylän tunneliosuus (tu), voimansiirtolinja (Z1), yhdyskuntateknisen huollon laitos (ET), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) ja ulkoilureitit. – Hanke on yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

A1 Tehokas asuntoalue. **A2** Matala ja tiivis asuntoalue. **A3** Pientaloalue. **C** Keskustatoimintojen alue. **LR** Raideliikenteen alue. **LT** Tieliikenteen alue. **P1** Palvelujen alue. **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. **TP** Työpaikka-alue. **VL** Lähivirkistysalue. **VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. **c** Keskustatoimintojen alakeskus. (**ET**)-● Yhdyskuntateknisen huollon laitos. -(**K**)- Maakaasun runkolinja. (**LJ**)-● Joukkoliikenteen terminaali. (**luo**)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. **pv** Tärkeä pohjavesialue. (**tu**)- Liikenneväylän tunneliosuus. (**Z1**)- Voimansiirtolinja, 110 kV. ○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti. ■■■ Ohjeellinen raideliikenteen linjaus. \ \ \ \ Kaupunkikuvallisesti merkittävä alue. / / / / Maisemallisesti arvokas alue. ─ ···─ Yleiskaava-alueen raja. ── Alueen raja. ─·─·─· Osa-alueen raja.

Asemakaava

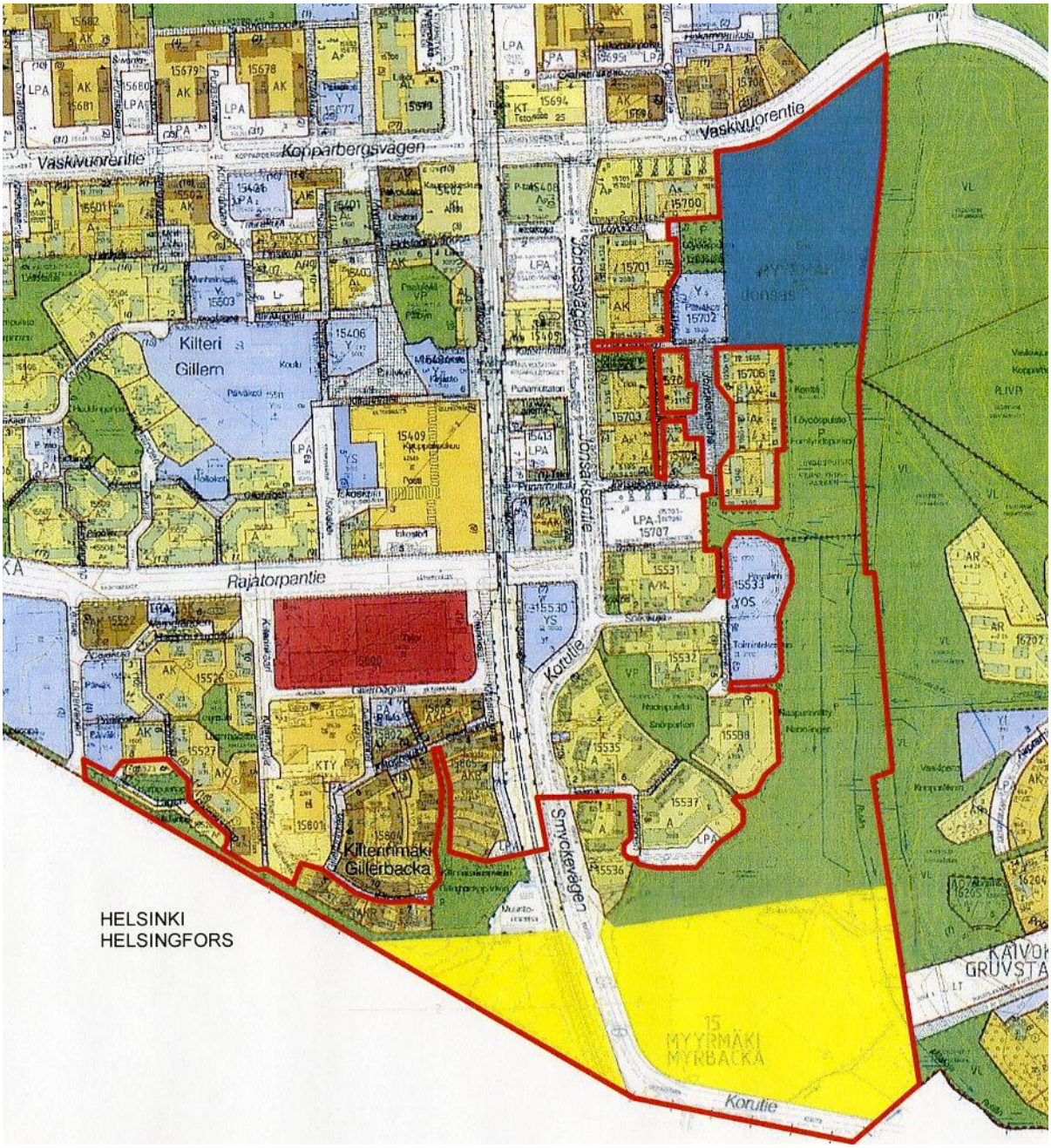
Voimassa olevissa asemakaavoissa kaava-alueella on asuinrakennusten korttelialuetta A, autopaikkojen korttelialuetta AP, muinaismuistoaluetta EM, rautatiealuetta LR, puistoa P/VP, yleisten rakennusten korttelialuetta Y sekä katu- ja torialueita. Naapurinniitylle on merkitty ohjeellinen pallokenttä (up), ohjeellinen leikkikenttä (ul) ja autopaikkojen tai -katosten rakennusala (a), joita ei ole rakennettu, sekä ohjeellinen viljelypalsta-alue (mv), joka on asemakaavasta poikkeavassa paikassa.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat

- **150700**, Myyrmäki 5, SM 30.8.1974, koskee Y-korttelia 15702 sekä katu-, virkistys- ja muinaismuistoalueita
- **150800**, Myyrmäki 7, SM 28.4.1973, koskee rautatiealuetta
- **151200**, Myyrmäki 6, YM 28.5.1984, koskee AP-kortteleita 15523 ja 15528 sekä Leiritietä, Harppuunapuistoa ja Leiritulenpuistoa
- **151300**, Myyrmäki 8, SM 9.2.1983, koskee katu- ja virkistysalueita
- **151900**, Korutie 2, YM 7.1.2002, koskee Korutietä
- **000110**, SM 13.2.1979, koskee muinaismuistoaluetta
- **001183**, Kh 18.9.1994, koskee A-korttelia 15536 ja Korutietä
- **001820**, Kv 13.6.2005, koskee korttelia 15801 ja Kilterinmäenpuistoa

Tontilla 15-536-1 (VAV, Helmikuja 1) on nyt voimassa kaksi eri asemakaavaa, 001183 ja 151300.

Alueen eteläisin osa on asemakaavoittamatta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

	Asemakaava-alueen rajaus.
	Asemakaavoittamaton alue.
15536	Korttelin numero.
A	Asuinrakennusten korttelialue.
AP	Autopaikkojen korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VP	Puisto.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.

Vantaan karttoja, yleiskaavaa, ajantasa-asemakaavaa ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin => **kartta.vantaa.fi**

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Vantaan kaupunki: Vantaan yleiskaava - Yleiskaavan selostus 17.12.2007. Kaupunkisuunnittelu A7:2007.
- Vantaan kaupunki: Mika Karjalainen ja Juha Vihervä: Myyrmäen luonnonhoitosuunnitelma. Kuja 8.3.2004. (www.vantaa.fi)
- Tiehallinto: Kehä II välillä Turuntie – Hämeenlinanväylä, ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) ja alustava yleissuunnittelu, ympäristövaikutusten arviointiselostus, 2002.
- Tiehallinto / Pöyry ja Ramboll: Kehä II välillä Turunväylä – Hämeenlinnanväylä, yleissuunnitelma 2008.
- Vantaan kaupunki: Mätäojanlaakson suojelualueiden ja luo-alueiden hoito- ja käyttösuunnitelma, 2009 – 2019. Studio Terra Oy, 28.4.2009.
- Vantaan kaupunki, maankäytön ja ympäristön toimiala, viheralueyksikkö / Sutdio Terra Oy: Mätäojan laakso – viheralueiden yleissuunnitelma ja kasvillisuuden kehittämis- ja hoitosuunnitelma, 14.2.2007.
- Vantaan kaupunki / Sirpa Leskinen ja Petro Pesonen: Vantaan esihistoria. 2008.
- Mäki-Paakkanen, Raimo; Pakse Oy: Kuninkaantammen eritasoliittymä valtatielle 3 ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt, 13.5.2011.
- MA-arkkitehdit / Kaisu Hynynen: Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 5A ja Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 7 A, pihasuunnitelma 9.2.2012.
- Sito Oy ja A-konsultit Oy: Kehä II:n keventäminen, 2012.
- Arkkitehtitoimisto H M V Oy: KIlterinrinne 5 A:n ja 7 A:n rasitejärjestelyt, 18.10.2012.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Suunnitteluohjelma

Kaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun syksyn 2012 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2012 hyväksyi ohjeellisena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus suunnitelmiin

- ***Mätäojalaakson yleissuunnitelmasta*** on järjestetty maastokävely 30.9.2006 ja luonnoksen esittelytilaisuus Kilterin koululla 8.2.2007, jossa oli läsnä 21 asukasta.
- ***Kehä II:n ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (YVA) ja alustavasta yleissuunnittelusta*** on järjestetty arviointiohjelman nähtävillä olo 1.10. – 29.11.2001 ja yleisötilaisuudet Espoossa Karakallion monitoimitalossa 10.10.2001, Vantaalla Kilterin koululla 16.10.2001 ja Helsingin Malminkartanossa Puustellin ala-asteella 17.10.2001 sekä asukaskysely 4000:lle asukkaalle helmikuussa 2002. Sidosryhmiltä pyydettiin lausunnot. Ympäristövaikutusten arviointi valmistui 2002.
- ***Kehä II:n yleissuunnitelmasta*** on pidetty yleisötilaisuuksia marraskuussa 2006 ja tammikuussa 2008 Espoon Karakallion monitoimitalossa, Vantaalla Kilterin koululla (16.1.2008) ja Helsingissä Malminkartanon ala-asteella. Yleissuunnitelma on ollut nähtävillä Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla 26.5. – 24.6.2010.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan

- ***Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 5.11.2012 ja lähetettiin samana päivänä osallisille (myös Helsingin puolelle) joko kirjeitse tai sähköpostina sekä julkaistiin internetissä. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 14.12.2012 mennessä.
- ***Asemakaavan vireille tulo*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 17.11.2012 ja kaavoituskatsauksissa Vantaan kaupungin asukaslehdissä 16.3.2013 ja 15.3.2014.
- ***Keskustelutilaisuus*** järjestettiin Kilterin koulussa 21.11.2012 klo 17.30, jolloin oli läsnä aluearkkitehti ja 20 osallista.
- ***Kaavoituksessa osallisia*** olivat alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Vantaan ja Helsingin kaupungit ja niiden viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus), Ratahallintokeskus, Liikennevirasto, Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. **Myyrmäen aluetoimikunta** 20.11.2012 päätti, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohtiin eikä tavoitteisiin.

2. **Keskustelutilaisuudessa** 21.11.2012 Kilterin koululla oli paikalla aluearkkitehti ja 20 osallista. Tilaisuudessa esiteltiin Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelma ja keskusteltiin Kehä II:n tarpeesta, tunneleista, Mätäojan ylityksestä, melusta, Korutien liittymästä sekä Vaskipellon ja Palotien kohdasta. Puistojen osalta keskusteltiin erityisesti Mätäojalaakson suunnitelmasta, palstaviljelyalueesta ja muinaismuistoalueesta. Kehä II:ta pidettiin toisaalta tarpeellisena, toisaalta tarpeettomana ja todettiin, että idempänä tien alle jää taloja.

► *Asemakaava noudattaa Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelmaa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmaa (2008).*

3. As Oy Vantaan Kilterinlinna (Kilterinrinne 10), 4.12.2012:
Pyydämme kaavoituksessa huomioimaan kuvassa 1 esitetyn kulkuyhteyden niin, että sitä voidaan tulevaisuudessakin käyttää viheryhteytenä ja kulkuyhteytenä. Kilterinrinne 5 ja 7:n valmistuminen tulee lisäämään entisestään vakiintunutta kulkuyhteyttä kevyen liikenteen väylälle Malminkartanon juna-aseman suuntaan. Kaavoituksessa tulisi huomioida kulkuyhteys niin, ettei asemakaava ole esteenä valaistuksen asentamiselle tulevaisuudessa. Taustana kyseisen kulkuyhteyden huomioimiselle on Malminkartanon julkisten liikenneyhteyksien hyödyntäminen. Kilterinmäki-alueena sijaitsee aivan Helsingin ja Vantaan rajalla ja lyhin matka kevyen liikenteen väyliä käyttäen Malminkartanon juna-asemalle kulkee tämän kulkuyhteyden kautta.



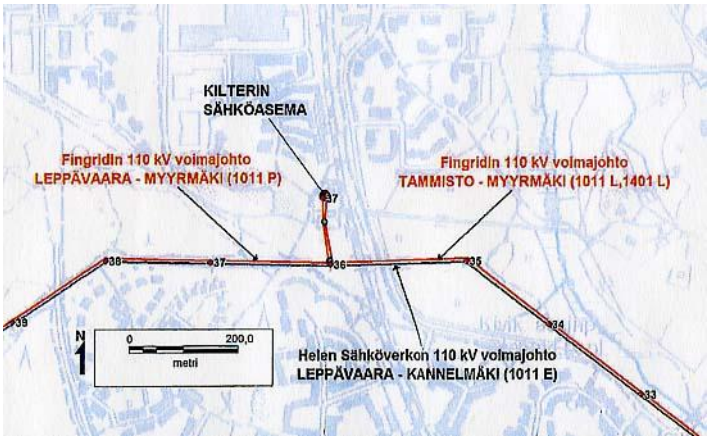
Kuva 1. Kulkuyhteys sähköasemalle.

► *Ulkoilureitti ja kulkuyhteys muuntajalle säilyvät nykyisellään. Valaistusta ei määritellä asemakaavassa.*

4. Martti Karjala, 5.12.2012:
Olemme täällä Viherlaaksossa perustaneet FB-ryhmän "Kahä II:n jatkon ystävät" http://www.facebook.com/groups/540551272637391/ jossa on jo myös vantaalaisia poliitikkojakin mukana. Tärkeää on ajantasatieto hankkeen asemakaavallisista valmiuksista. Katselin jo sivustoltanne Myyrmäen kaakkoisosan kaava-asiaa. Siinä ilmeisesti viimeinen tapahtuma oli 21.11.2012? järjestetty asukastilaisuus. Muuta en tiedäkään eli mikä on tuon kaavan valmiusaste ja onko muita kaavallisia valmiusehtoja ja missä vaiheessa niiden valmistelu/ päätöksenteko on?

► *Vastattu, että kaava oli osallistumis- ja vuorovaikutusvaiheessa*.

5. Fingrid Oyj, 11.12.2012:
Asemakaava-alueelle sijoittuvat Fingrid Oyj:n Leppävaara-Myyrmäki ja Tammisto-Myymäki 110 kilovoltin (kV) voimajohdot. Ne sijoittuvat pääosin yhteispylvääseen Helen Sähköverkko Oy:n Leppävaara-Kannelmäki 110 kV voimajohdon kanssa (kuva 1).

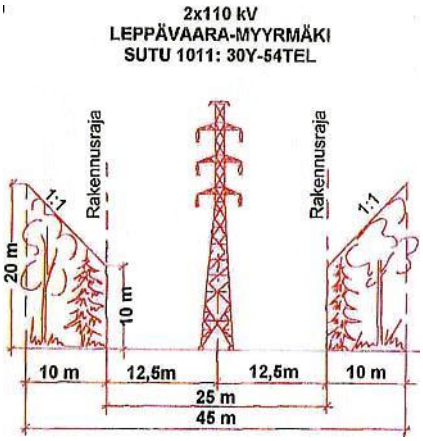


Kuva 1. Asemakaava-alueelle sijoittuvat voimajohdot. Kuvaan on merkitty myös numeroidut voimajohtoreitin pylväät.

Edellä mainittuja voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 45 metriä leveälle yhteiselle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa

2). Johtoalue muodostuu 25 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusaluetta merkitsevä rakennusraja ulottuu molemmin puolin 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta.

Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajoitusta merkitsevät rakennusrajat voimajohtoalueen ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. **Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään koko voimajohtoalueen leveyttä 45 metriä nykykäytännön mukaisesti.** Tällä johtoaluetta koskevalla kaavamerkinnällä varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnot selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle.



Kuva 2. Asemakaava-alueelle sijoittuvien voimajohtojen poikkileikkaus.

Pyydämme ottamaan huomioon seuraavat asiat asemakaavan laadinnassa:
• Mätäjoen viheralueiden yleissuunnitelmassa on esitetty johtoalueelle koirapuistoa. Koirapuistot ja vastaavat toiminnot on suositeltavaa sijoittaa rakenteineen johtoalueen ulkopuolelle, mikäli se on mahdollista. Suunnitelmasta täytyy pyytää joka tapauksessa Fingridistä erillinen risteämälausunto (ks. jäljempänä).
• Maanomistajan oikeuksia rajoitetaan siten, että maanomistaja ei ilman voimajohdon omistajan lupaa saa pystyttää rakennuksia tai kahta metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita rakennusrajoitusalueelle.
• Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai pensaita, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.
• Maanomistaja ei myöskään saa harjoittaa johtoalueella sellaista toimintaa, josta saattaa koitua vaaraa johdon käytölle tai kunnossa pysymiselle. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
• Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään.

Kaikesta voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimerkiksi pysäköintialue, koirapuisto, ulkoilureitti, viljelypalsta, katu, rakennelma tai maansiirtotoimenpide, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen toteuttamisessa on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Risteämälausunnossa annetaan näkemys suunnitelman toteuttamisen reunaehdoista. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Voimajohdon rajoituksia maankäytölle asioita käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa *Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaa-*

voituksessa sekä maakäytön suunnittelussa, joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta (http://www.fingrid.fi/portal/suomeksi/voimajohdotJa_maankaytto/maankaytto/ohjeita_kaavoittajille/).

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö-ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Teidän täytyy pyytää erillinen lausunto Helen Sähköverkolta ja sähköaseman omistajalta Liikennevirastolta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

► *Voimajohtoalueet merkitään asemakaavaan. Annetaan kaavamääräys risteämälausunnon pyytämisestä*. *Kaavan nähtävilläoloaikana pyydetään tarvittavat lausunnot.*

6. Vantaan kaupunginmuseo, 11.12.2012:
Asemakaavoitussuunnitelma koskee Mätäojan laakson länsipuolista aluetta. Tällä alueella on pitkä ja monivaiheinen historia, alkaen esihistoriallisista ajoista, jolloin laakso oli Vantaanjoen lasku-uoma mereen. Kaava-alueen koilliskulmassa sijaitsee Löydöspuisto, jonka kivikautinen asuinpaikka Husbacka II on esihistoriallinen muinaisjäänne ja kuuluu suojeluluokkaan 1. Heti Löydöspuiston eteläpuolella on moderni rakennuskulttuurikohde, joka on inventoitu suojeluluokkaan A2 eli potentiaaliseksi suojelukohteeksi. Nämä kerrostalot (Jönsaksenkuja 3 ja Jönsaksenpiha 3 ja 5) ovat kaava-alueen ulkopuolella, mutta välittömässä läheisyydessä, ikään kuin sen ympäröimänä. Kaavoitussuunnitelmassa muinaismuistoalue sanotaan otettavan huomioon tarkentamalla sen rajausta.

Mätäojan laaksoa on viljelty ainakin keskiajalta saakka, jolloin maasto on muokkaantunut vastaamaan karja- ja maatalouden vaateita. Kaupungistuminen on tiivistänyt alueen pieneksi kaistaleeksi, joka on kuitenkin luontosuhteiltaan arvokas alue ja siellä on säilynyt maisemallisesti arvokkaita alueita. Arvokkaat näkymät on pyritty huomioimaan Mätäjoen [Mätäojan] viheralueiden yleissuunnitelmassa (Vantaan kaupunki / Studio Terra 2007), jota vastaamaan tuleva asemakaavoitus on tarkoitus laatia.

Kaavoitusaleen eteläinen reuna on asemakaavoittamatonta aluetta. Maakuntakaavassa (2006) alueelle on esitetty taajamatoimintojen alueita ja Kehä II moottoritieväylää, johon liittyvä Honkasuon tunneli osuu suunnittelualueelle. Vantaan yleiskaava (2007) noudattelee maakuntakaavan esitystä Kehä II:n linjauksen osalta. Kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista rakennetun kulttuuriympäristön osalta tällä alueella, eikä kaavamuutoksesta koskien ajoyhteyksien ja kevyenliikenteen väylän sekä pelastustien järjestämistä Kilterinkaari 5 A ja Kilterinrinne 7 rakennuksiin ja Kilterinmäenpuiston Muuntoasemalle.

Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto vastaa arkeologisen kulttuuriperinnön suojelusta Vantaan kaupungin alueella.

► *Kivikautinen asuinpaikka merkitään Museoviraston rajauksen mukaisesti muinaismuistoalueeksi (sm). Moderni rakennuskulttuurikohde ei kuulu asemakaava-alueeseen. Kaavaan merkitään luontosuhteiltaan arvokas alue (luo) ja viheralueen yleissuunnitelmassa esitetyt ulkoilureitit (ur) ja pysäköintialue (p).*

7. Vantaan Energia Oy, 11.12.2012, saapunut 12.12.2012, kirjattu 17.12.2012:
- Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n Myyrmäen sähköasema sekä keskijänniteverkko sijaitsevat alueella karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti. Lisäksi alueella on Fingrid Oyj:n 110 kV suurjänniteverkkoa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan

sähköaseman ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen 3. mukaisesti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

► *Myyrmäen sähköasemalle merkitään yhdyskuntateknisen huollon alue ET. Johdot ilmenevät kaupungin johtokartasta eikä niitä ole tarpeen merkitä asemakaavaan*.

8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 13.12.2013:
Muutosehdotus saattaa aiheuttaa vesihuollon johtosiirtoja. Johtosiirtojen periaatteet tulee käydä hyvissä ajoin läpi sekä suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä. HSY:n oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa vesijohtoja ja viemäreitä tulee mainita alueen toteuttamista koskevissa sopimuksissa.

► *Kaava ei aiheuta johtosiirtoja.*

9. Vantaan ympäristöyhdistys ry, 14.12.2012:
Vantaan ympäristöyhdistys ry (VYY) on tutustunut saamaansa asemakaavaselostukseen. Yhdistys on lausunut 13.1.2003 Kehä II jatkeen yleissuunnitteluun. Yhdistyksen hallituksen edustaja oli Kilterin koulun kuulemistilaisuudessa, mutta esittelijä oli kuulemma täysin pihalla kaavaan liittyvistä selvityksistä: Hän kertoi, ettei tiedä mitään viheralueista eikä Mätäojan laakson ulkoilualueiden kunnostussuunnitelmasta – eikä mitä rakennuksia jää Kehä II:n alle.

Tässä kaavoituksessa on tarkoitus vahvistaa yleiskaavaan merkityt asiat asemakaavatasolle, eikä VYY:llä ole huomautettavaa tähän asiaan.

Yhdistys kehottaa kiinnittämään huomiota Mätäojan suojavyöhykkeiden säilymiseen eheinä rakennusaikana, jolloin usein työmaat aiheuttavat tahattomiakin vaurioita muuten suojeltavaksi tarkoitettaviin kohteisiin. Korutien ja Kehä II:n liittymän varausalue on tämän kaava-alueen puitteissa on tuollainen varoalue – kun aikanaan se suunnittelu jatkuu.

Lisäksi yleisötilaisuuksien esittelijän on perehdyttävä jatkossa AINA kaavojen oheismateriaaleihin, koska niihin kuitenkin vedotaan kysymyksissä. Tarvittaessa mukana on oltava erikoisasiantuntijoita.

► *Mätäojan viheralueiden yleissuunnitelma esitettiin kaavatilaisuudessa. Samoin tilaisuudessa katsottiin kartoilta, että Kehä II:n alle ei jää tällä kaava-alueella rakennuksia, mutta kaava-alueen ulkopuolella jää Husbacka (Pohjois-Kaarelan tie 2 ja 2a), Kaarelan vpk (Patotie 5) ja yksi asuintalo (Patotie 9). Mätäojan suojavyöhyke sisältyy asemakaavan luontosuhteiltaan arvokkaaseen alueeseen (luo).*

Viranomaisneuvottelu

Maantien ja maantietunnelin alueet perustuvat Uudenmaan ELY-keskuksen laatimaan Kehä II:n yleissuunnitelmaan, johon Helsinki on osallistunut, rautatiealue olevaan rata-alueeseen, jonka Vantaan kaupunki omistaa, ja muinaismuistoalue Museoviraston aluerajaukseen, joten MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan tavoitteet

- Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää seudullista kaupunkirakennetta eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa ja on maakuntakaavan mukainen.

- Vertailu yleiskaavaan

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Voimassa olevaan asemakaavaan nähden korttelia 15801 laajennetaan nykyiselle virkistysalueelle, korttelia 15536 supistetaan Kehä II:n maantien alueen sekä johtolinjan ja ulkoilureitin vuoksi ja korttelin 15702 rakennusoikeutta lisätään. Lisäksi asemakaavaa ajantasaistetaan tarkemmin jäljempänä esitetyllä tavalla.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kehä II:n yleissuunnitelman vaihtoehdoksi on laadittu tarkastelu Kehä II:n keventämisestä (2012), jossa on tutkittu mm. kaupunkibulevardia, tieliittymien keventämistä ja rakentamismahdollisuuksia tieliittymien yhteyteen. Kevennykset johtaisivat tien seudullisen roolin vähenemiseen.

Jos asemakaavaa ei tehdä, niin Kehä II voitaisiin toteuttaa valtion maantienä. Kehä II:n tiealue ja tietunneli on kuitenkin syytä osoittaa asemakaavassa.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*, lupa-arkkitehti *Matti Kärki*, liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*, insinööriharjoittelija *Teemu Vihervaara*, puistosuunnittelupäällikkö *Hanna Keskinen*, maisema-arkkitehti *Laura Muukka*, suunnitteluhortonomi *Satu Nätynki*, kaavoitusinsinööri *Kai Zukale*, suunnitteluavustajat *Eeva Juusela*, *Outi Colliander*, TET-harjoittelija *Markus Kallaluoto*.

Helsingin kaupungilta osallistuivat projektinjohtaja *Kimmo Kuisma* ja projektipäällikkö *Suvi Tyynilä*.

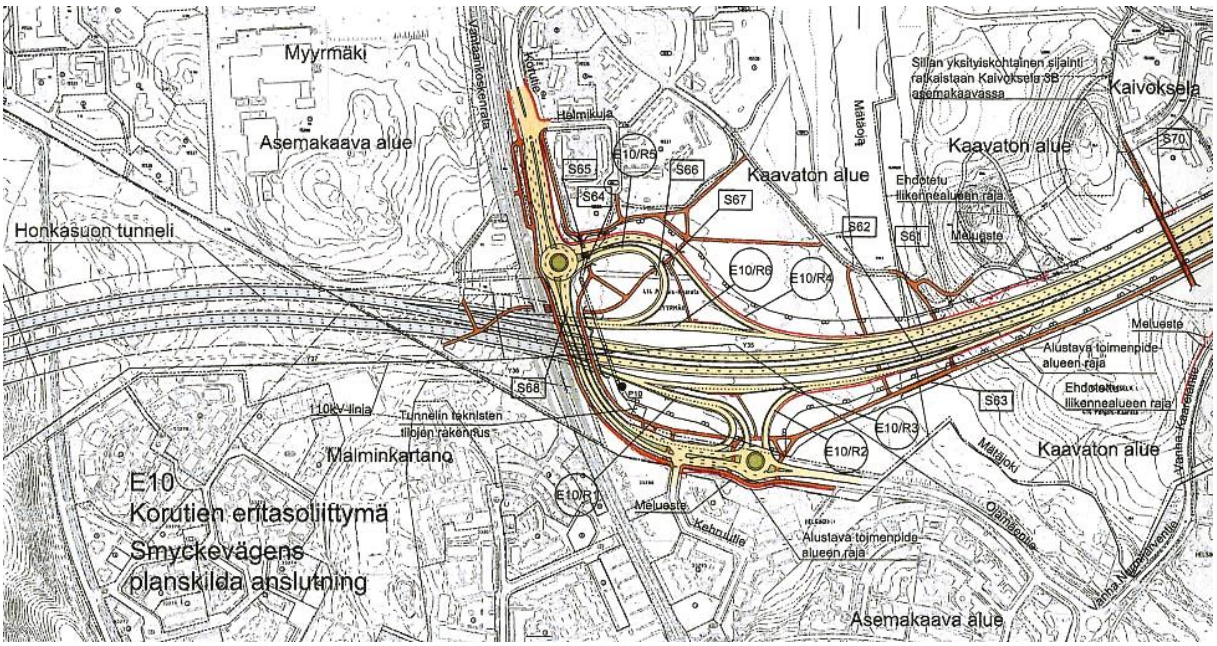
Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsän ja Asunto Oy Vantaan Kilterinpuiston osalta suunnitteluun osallistuivat SRV Yhtiöt Oy:stä *Ilkka Tiensuu*, MA-arkkitehdeista *Kaisu Hynynen* sekä Arkkitehtitoimisto HMV:ltä *Juha Huuhtanen* ja *Eija Tiainen*.

Kehä II:n yleissuunnitelman (2008)
- tilaaja Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri, nyt Uudenmaan ELY-keskus, projektipäällikkö *Ari Puhakka*
- suunnittelukonsultit Pöyry Infra Oy / *Taisto Kapulainen* ja Ramboll Finland Oy / *Pekka Kuorikoski*.

Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelman (2007) konsulttina toimi Studio Terra Oy / *Marianne Silfverberg*, *Mervi Hokkanen* ja Ympäristösuunnittelu Terttu Nukari Ky / *Terttu Nukari*.

Kehä II:n suunnitelmia ja alueen kaavoitusta on käsitelty Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien yhteisessä Kuninkaankolmio-projektissa, jossa projektinjohtajana on ollut *Kimmo Kuisma*.

5. Asemakaavan kuvaus



Kehä II:n yleissuunnitelma Korutien eritasoliittymän kohdalta. Tiehallinto 2008.

Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa Kehä II:n maantien alue ja maantietunneli maakuntakaavassa (2006), oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmassa (2008) osoitettuun paikkaan.

Lisäksi korttelia 15801 laajennetaan Kilterinmäenpuistoon pakottavasta syystä, koska asemakaavan mukaista ajotunnelia ei voitu rakentaa heikon kalliolaadun vuoksi ja pelastusautojen paikat on pakko sijoittaa rakenteilla olevien talojen parvekkeiden puolelle. Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa osoitetaan maantien aluetta LT, rautatiealuetta LR, lähivirkistysalueita VL, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Asemakaavaan merkitään myös Mätäojan vesialue, luontosuhteiltaan arvokkaat alueet, ulkoilureitit ja voimansiirtolinjat.

Kehä II:n keventämiseksi sekä maankäytön ja liikennesuunnittelun yhteensovittamiseksi Espoon, Helsingin ja Vantaan yhteinen Kuninkaankolmio-projekti ja Uudenmaan ELY-keskus ovat teettäneet konsulttitöitä (Sito Oy ja A-konsultit 2012). Näiden perusteella Honkasuontunneli ja Korutien liittymä ovat Kehä II:n oleellisia osia, joista ei voida tinkiä.

Asemakaava edistää ensi vaiheessa maantien rakentamista Hämeenlinnanväylältä Korutielle Myyrmäen aluekeskukseen ja toisessa vaiheessa Kehä II:n maantien jatkamista Korutieltä Vihdintielle ja edelleen Espooseen.

Korutien liittymän yhteyteen ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä kaavoittamaan yritystontteja ainakaan vielä, koska Vantaalla on tarjolla runsaasti yrityksille sopivampia paikkoja Kehäradan asemien luona. Sen sijaan tavoitteena on kaavoittaa Kehä II:lta Myyrmäen aluekeskukseen mahdollisimman hyvä liittymä, joka maisemoidaan edustavaksi sisääntulopaikaksi.

Uutta asemakaavaa laaditaan seuraavasti

- Asemakaavaan merkitään maakuntakaavan, yleiskaavan ja Kehä II:n yleissuunnitelman mukainen maantien alue LT (Kehä II, tilapäisesti Ketjutie). Alueelle osoitetaan nykyinen sähkölinja vaara-alueena ja meluesteet.

- Korutien katualueen rajaus tarkistetaan Kehä II:n yleissuunnitelman mukaiseksi.

- Kehä II:n yleissuunnitelmassa esitetty Pohjois-Kaarelan raitin jatke Korutielle merkitään jalankulkukaduksi, jolla polkupyöräily on sallittu.

- Rautatiealuetta LR jatketaan etelään kaupungin rajalle siten, että alueeseen kuuluu ratapenger kokonaisuudessaan. Rautatiealueeseen sisältyy myös rautatiehen liittyvä muuntaja-alue, kuitenkin siten, että alue ulottuu vain 1 m aidan ulkopuolelle.

- Vantaan Energian muuntajaa varten muodostetaan yhdyskuntateknisen huollon alue ET, jolle osoitetaan nykyinen ajoyhteys Kilterinmäenpuistossa.

- Muu asemakaavoittamaton alue merkitään yleiskaavan mukaisesti lähivirkistysalueeksi VL. Alueelle osoitetaan nykyiset sähkölinjat vaara-alueena. Naapurinniitylle osoitetaan viljelypalsta-alue (vvp) ja koirapuisto (hau).

Maanalainen asemakaava laaditaan seuraavasti

- Asemakaavaan merkitään Kehä II:n yleissuunnitelman mukainen maantietunnelin alue (ma-LT).

Asemakaavamuutokset laaditaan seuraavasti

- Osaan AKR-korttelia 15801 (SRV, Kilterinrinne 5 – 7) merkitään Kehä II:n yleissuunnitelman mukainen maantien tunneliosuus (tu). Lisäksi poistetaan tarpeeton kalliotunnelin merkintä (ka), jonka piti olla ajoyhteys pysäköintikellariin, mutta kalliotunnelia ei voitu toteuttaa liian heikon kalliokaton vuoksi. Samalla rakennusalat tarkistetaan rakennuslupien mukaisiksi.

- Korttelin 15801 eteläpuolella osa Kilterinmäenpuistosta muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi LPA, mikä sisältää tarvittavan ajoyhteyden AKR-korttelin pysäköintikellariin sekä vaadittavat pelastusautojen paikat. Nämä on jo toteutettu pakon vaatimana voimassa olevaa asemakaavaa tulkiten (asemakaavassa on ohjeellinen ajo-merkintä).

- Y-korttelissa 15702 (päiväkoti, Löydöspolku 4) rakennusoikeus 1300 k-m2 tarkistetaan 2000 k-m2:ksi, mikä sallii tarvittaessa päiväkodin laajentamisen.

- A-korttelia 15536 (VAV Asunnot Oy, Helmikuja 1) supistetaan eteläosastaan maantien alueeksi LT, mikä sallii Kehä II:n tiesuunnitelman toteuttamisen, ja virkistysalueeksi VL (johtoalueen ja ulkoilutien osalta). Muutoin nykyiset kaavamääräykset säilyvät. Tonttia koskee jatkossa vain yksi asemakaava.

- Muinaismuistoalue EM poistuu. Sen sijaan Löydöspuistossa oleva muinaismuistoalue (sm) rajataan Museoviraston rajauksen mukaiseksi.

Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan seuraavasti

- Mätäojalaakson luontosuhteiltaan arvokas alue (luo) rajataan luontoarvojen mukaisesti siten, että kaikki luontoaluerajaukset mahtuvat alueen sisään.

- Mätäoja merkitään puiston osana ohjeelliseksi vesialueeksi (w). Vastaava merkintä on käytössä Helsingin puolella.

- Löydöspuiston ulkoilureitit (ur), urheilukenttä (vu), viljelypalsta-alue (vvp), pysäköintialue (p) ja koirapuisto (hau) merkitään kaavaan Mätäojan viher-alueiden yleissuunnitelman mukaisesti.

- Kilterinmäenpuistossa pallokenttä ja leikkipaikka (vp/vk) sekä ulkoilureitit (ur) tarkistetaan rakennetun tilanteen mukaisiksi.

- Kortteleiden 15523 ja 15528 autopaikkojen korttelialueet AP muutetaan ympäristöministeriön kaavoitusohjeen mukaisesti autopaikkojen korttelialueiksi LPA ja aluerajaukset tarkistetaan olevien tonttirajojen mukaisiksi. Kaavan sisältö ei muutu.

- Jönsaksenpiha muutetaan torialueesta toteutuneen tilanteen mukaisesti pihakaduksi, jolle osoitetaan alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueella olevat ajoyhteydet säilyvät.

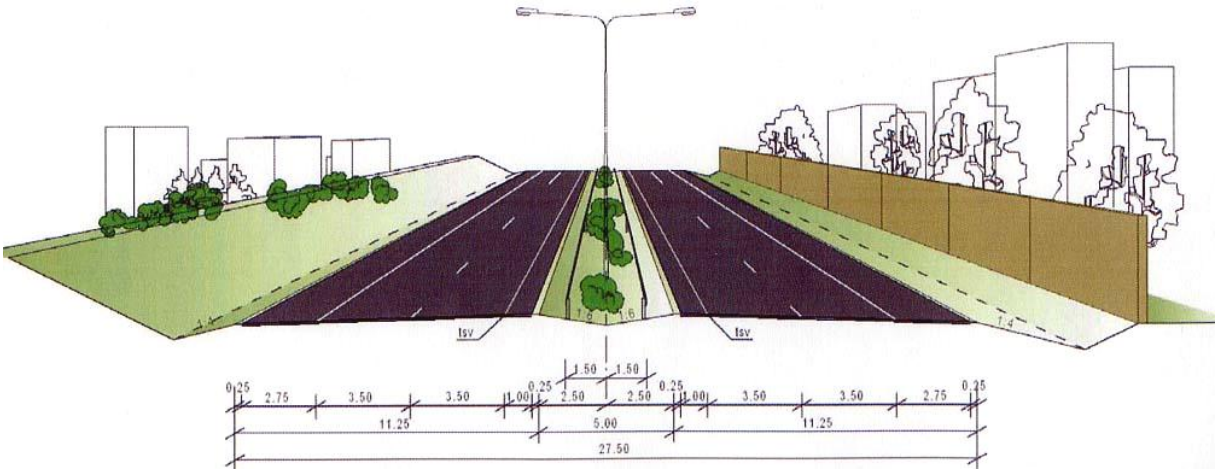
- Löydöspolulla, Jönsaksenpolulla Solkitiellä ja Solkipolulla todetaan pyöräily- ja huoltoajoyhteyksien osalta toteutunut tilanne.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavan pohjalta alueelle voidaan rakentaa Kehä II:n maantie, Korutien eritasoliittymä ja Honkasuontunneli. Korttelin 15801 laajennus on jo toteutettu.

Luonnonympäristö ja virkistys

Osa nykyistä luonnonympäristöä ja virkistysaluetta muuttuu liikenneympäristöksi, joka kuitenkin toteutetaan maisema-arkkitehtuurin keinoin. Mätäojalaakso merkitään luontosuhteiltaan arvokkaaksi alueeksi. Alueelle merkitään yleiskaavan mukaiset ulkoilureitit.



Tyyppipoikkileikkaus 2 + 2 -kaistaiselta Kehä II:lta. Tiehallinto 2008.

Liikenne

Kehä II:n arvioitu liikennemäärä Vihdintien ja Hämeenlinnantien välillä vuonna 2030 olisi noin 30 000 ajon/vrk. Tie on pääkaupunkiseudun liikenneverkon osa ja vähentää liikennettä asuntoalueiden pääkaduilta, erityisesti Rajatorpantieltä, Vaskivuorentieltä, Malminkartanontieltä, Vanhalta Kaarelantieltä ja Konalantieltä.

Honkasuontunneli on tarpeen Myyrmäen ja Malminkartanon asutusten ja niiden välisen virkistysalueen yhtenäisyyden vuoksi. Kehä II:n linjauksen päälle on Helsingin puolella jo asemakaavoitettu asumista. EU-direktiivin mukaisesti yli 750 metriä pitkät tunnelit tulee toteuttaa kaksoistunneleina. Kevennysesityksenä kaksoistunneli voitaisiin toteuttaa yhtenä tunnelina, jossa eri ajosuunnat on erotettu toisistaan betoniseinällä.

Korutien liittymä on pääyhteys Kehä II:lta Myyrmäen aluekeskukseen. Eritasoliittymän suunnittelussa on otettu huomioon tunnelin vaatimukset: Tunneleissa ei nykysäännösten mukaan saa olla liittyviä ajokaistoja, joten liittyminen Kehä II:n ajokaistoihin tulee järjestää Korutien liittymän alueella. Maaston sopivien korkeuserojen vuoksi Kehä II voidaan helposti ylittää Korutien sillalla, joka palvelee paikallisliikennettä ja kevyttä liikennettä.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kehä II:n yleissuunnitelmassa on esitetty tien maisemointi ja melunsuojaustoimenpiteet.

Nimistö

- Harppuunapuisto, ***Harpunparken***, 1979, liittyy Kilterinmäellä olleeseen kivikautiseen asuinpaikkaan, josta on löydetty hylkeiden luita.
- Honkasuontunneli, ***Hongasmosstunneln***, maantietunneli nimettiin Helsingissä ja Vantaalla 2007, kulkee Helsingin puolella Honkasuon asuntoalueen ali. (Helsingin nimistötoimikunta 6.6.2007 ja 22.8.2007; Vantaan nimistöryhmä 6.6.2007 ja 19.9.2007)
- Husbackanniitty, ***Husbackaängen***, 2007, Husbacka on yksi Kårbölen kantataloista (1695 Hussbacka). (Kepsu 2005)
- Jönsaksenpiha, ***Jönsasgården***, 1973, täällä olleen talon mukaan (1787 Henrich Jöns sons ödes hn, 1806 Jönsas Skatte hn, 1842 Jönsas). (Kepsu 2005)
- Jönsaksenpolku, ***Jönsasstigen***, 1973, katso edellistä.
- Kehä II, ***Ring II***, nimi 1970-luvulta kuvaa tien roolia (kehätie) ja sijaintia (toinen Helsingin keskustasta lukien) pääkaupunkiseudun tieverkossa. Roomalaisten numeroiden käyttö ei ole oikeinkirjoituksen mukaista, mutta käytäntö on katsottu kehäteiden nimissä vakiintuneeksi. Suunnittelunimenä oli 1970 Välikehätie.
- Kilterinmäenpuisto, ***Gillerbackaparken***, 2004, liittyy asuntoalueen nimeen, 2004 Kilterinmäki, Gillerbacken, 2013 Kilterinmäki, Gillerbacka. Tämä on saatu Myyrmäen urheilupuiston luona olleesta pellonnimestä 1933 Gildern, joka tarkoittaa ansaa. Ruots. nimiasu on tarkistettu, koska luontonimissä on -backen, mutta asutusnimissä -backa. (Kala 10.6.2013)
- Korutie, ***Smyckevägen***, 1979, Myyrmäen esihistoriallisista löydöistä.
- Leiritie, ***Lägervägen***, 1979, liittyy Kilterinmäen kivikautiseen asuinpaikkaan, joka on ollut hylkeenpyytäjien leiri.
- Leiritulenpuisto, ***Lägereldsparken***, 2012, liittyy Kilterinmäen kivikautiseen asuinpaikkaan. (Nr 14.5.2012; Kala 10.6.2013)
- Löydöspolku, ***Fornfyndsstigen***, 1973, liittyy Löydöspuiston kivikautiseen asuinpaikkaan.
- Löydöspuisto, ***Fornfyndsparken***, 1973, puistossa on kivikautinen asuinpaikka.
- Ketjutie, ***Kedjevägen*** 2014, tilapäinen nimi ennen kuin Kehä II on valmis. Johtaa Hämeenlinnanväylältä Korutielle. (Nr 18.8.2014)
- Naapurinniitty, ***Naboängen***, 1979, vanhasta paikannimestä, 1963 naabueng. Vanhempi nimi on 1769 Lilläng, joka esiintyy yhä pellolla pienen tilan nimenä. Muuttuu osaksi Löydöspuistoa, koska Helsingin puolella Malminkartanossa on jo Naapuripellontie – Naboängsvägen (1978) ja Naapuripellonkuja – Naboängsgränden (1977, epäpareja). Muuttuu osaksi Löydöspuistoa.
- Mätäoja, ***Rutiån***, Vantaanjoen muinainen lasku-uoma. 1690 Skallbuus åå, Såungs beck, 1699 Swartbeck minne, 1737 Lerbäcken, Swart bäkz Råå (raja-

merkki), 1837 Ruttin ån, 1933 Mätäjoki, Rutiån, 1950 Kaarelan joki, Kaarelanjoki eli Mätäjoki, Rutinån, 1961 Mätäjoki, 1970 Mätäoja, 1970-luvulla Myyrinoja, sanottu 1963 ruti oon, rutioon, Kaarelassa myös oon, Malminkartanossa vassbekk, Pitäjänmäellä Rutijoki, 1965 Ruutinjoki, Rutiån, 1965 alkaen Mätäoja, Rutiån. Helsingin puolella Mätäjoki, Rutiån. Uudellamaalla on muitakin Mätänimiä, jotka liittyvät kuivuneisiin, kuroutuneisiin tai soistuneisiin vesialueisiin. Jokea pienemmät vesiuomat ovat Itä-Suomen paikannimistössä puroja, mutta mm. Uudellamaalla ja Hämeessä ojia. Nimi on vakiintunut käyttöön.
- Pohjois-Kaarelan raitti, ***Norra Kårbölestråket***, 2008, kylän mukaan.
- Riipuspolku, ***Hängsmyckestigen***, 1979, Myyrmäen esihistoriallisista löydöistä.
- Solkikuja, ***Spännegränden***, 1979, Myyrmäen esihistoriallisista löydöistä.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

- Suhde kaupunkirakenteeseen
Uusi tie on kaupunkirakenteessa toisaalta eri paikkoja yhdistävä ja toisaalta eri alueita erottava elementti. Yleissuunnitelman ratkaisua ei ole mahdollista merkittävästi keventää kaupunkimaisemmaksi bulevardiksi luopumatta tien liikenteenvälityskyvystä ja seudullisesta merkityksestä.

- Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen
Mätäojan virkistysalueen halkaisee uusi tie ja eritasoliittymä, mutta Mätäoja ja virkistysalue ylitetään sillalla ja rautatien länsipuolella tie sijoittuu tunneliin. Jönsaksen päiväkotia on mahdollista laajentaa.

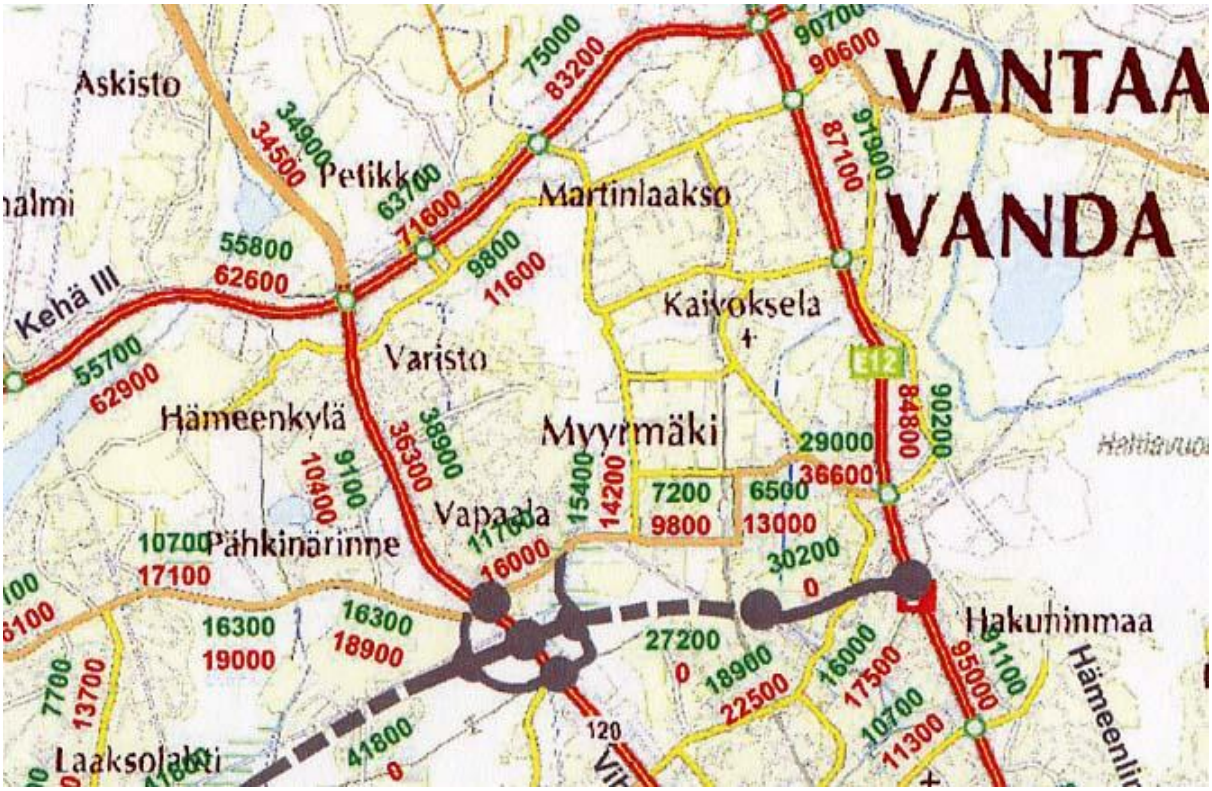
- Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön
Vaskipellon alueella Kehä II halkaisee asuntoalueen. Asemakaavassa (2010) tähän on jo varauduttu meluntorjunnalla. Myyrmäen ja Malminkartanon välillä Kehä II ylitetään tunnelilla ja Korutien sillalla, jolloin estevaikutusta ei synny.

- Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön
Mätäojan luontoalueeseen ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia, koska paikka ylitetään sillalla ja eläimistöltään arvokkaat kohteet sijaitsevat pohjoisempana.

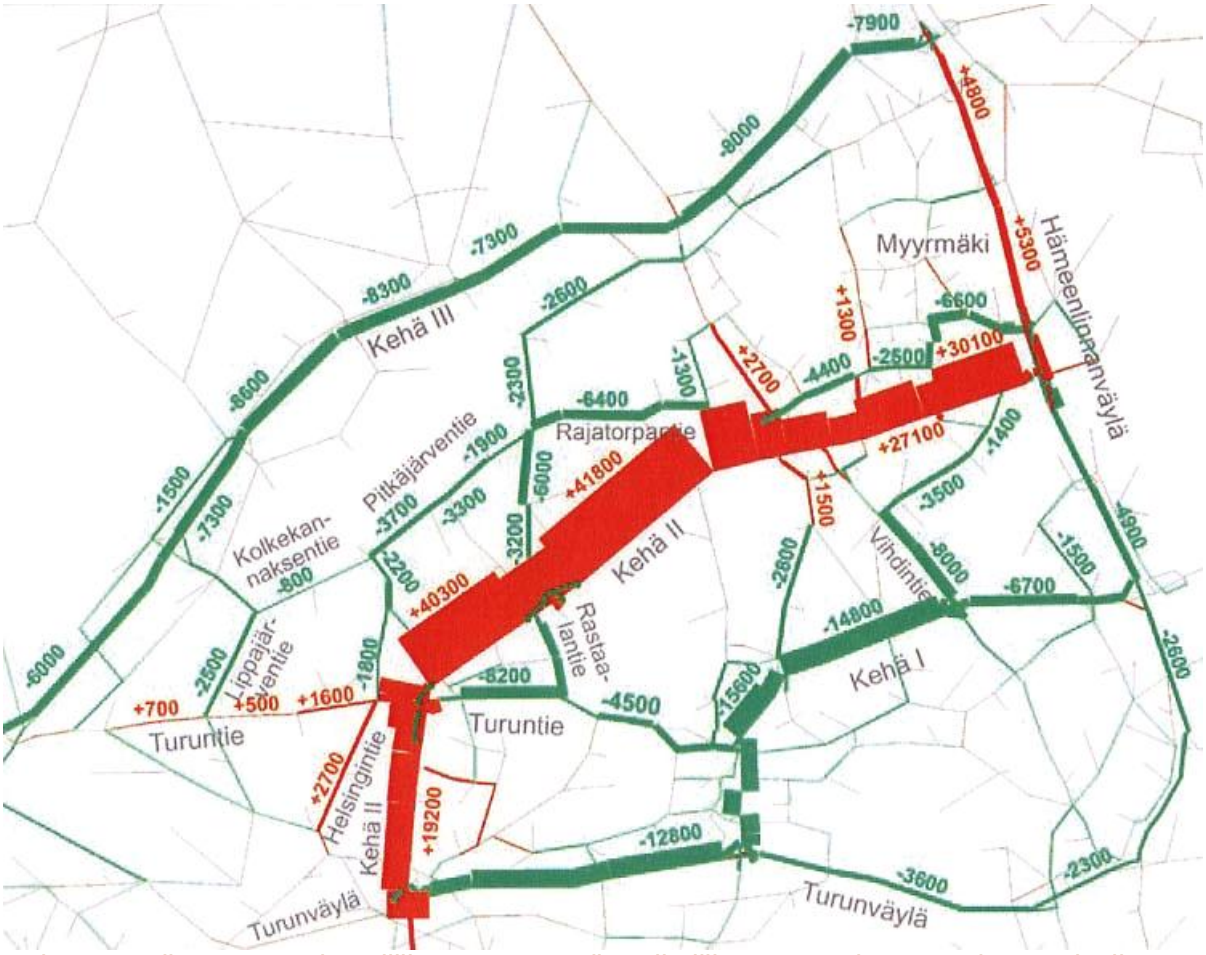
- Liikenteelliset vaikutukset
Kehä II:n yleissuunnitelmaan liittyy erillinen ympäristövaikutusten arviointi (2002). Kehä II on esitetty yleiskaavassa (2007), jonka vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Ympäristövaikutuksia on arvioitu myös Kehä II:n yleissuunnitelmassa (2009). Lisäksi on laadittu Kehä II:n kevennetty vaihtoehto (2012), jossa on tutkittu mahdollisen keventämisen vaikutuksia.

Tielle tuleva liikennemäärä on Myyrmäen kohdalla noin 30 000 ajon/vrk, mikä vähenee erityisesti Kehä I:ltä, Kehä III:lta, Rajatorpantieltä, Vaskivuorentieltä, Malminkartanontieltä, Vanhalta Kaarelantieltä ja Konalantieltä. Liikenne lisääntyy erityisesti Hämeenlinnanväylällä Kehä II:n liittymästä pohjoiseen.

- Sosiaaliset vaikutukset
Uusi tie nopeuttaa kulkemista ja yhdistää asuntoja, työpaikkoja ja muita kohteita toisiinsa. Mätäojan varren ulkoilutie säilyy.



Ennusteliikennemäärät 2030, vihreällä Kehä II:n sisältävällä verkolla ja punaisella ilman Kehä II:ta olevaa verkkoa. Tiehallinto 2008.



Kehä II:n vaikutus vuorokausiliikenteeseen: vihreällä liikenteen vähenemät ja punaisella liikenteen lisääntymät eri katuosuuksilla. Tiehallinto 2008.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavaan liittyy esisopimus maakaupasta LPA-korttelin 15801 osalta. Kauppahinta on jo maksettu, jolloin se ei jää Asunto Oy Kilterinmetsän ja Asunto Oy Kilterinpuiston tulevien asukkaiden maksettavaksi. Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Asunto Oy Kinterinmetsän ja Asunto Oy Kilterinpuiston kanssa on tehty rasitesopimus nyt LPA-kortteliksi 15801 kaavoitettavalle alueelle 11.3.2014 (Dnro KA 163/2013/432).

Kehä II:n ensivaiheessa rakennetaan Hämeenlinnanväylältä katu itään Helsingin Kuninkaantammen asuntoalueelle ja maantie länteen Myyrmäen aluekeskukseen Korutielle asti. Tästä laaditaan erillinen tiesuunnitelma.

Kehä II:n toisessa vaiheessa rakennetaan maantie välille Turuntie – Hämeenlinnanväylä sekä Hämeenlinnanväylän järjestelyt. Tästäkin laaditaan erillinen tiesuunnitelma. Toteutusajankohta ratkaistaan pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa.

Kehä II:n hankkeen rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 565 milj. euroa ja hyöty/kustannussuhteeksi 1,4. eli hanke on kannattava (Uudenmaan ELY-keskus 16.6.2010).

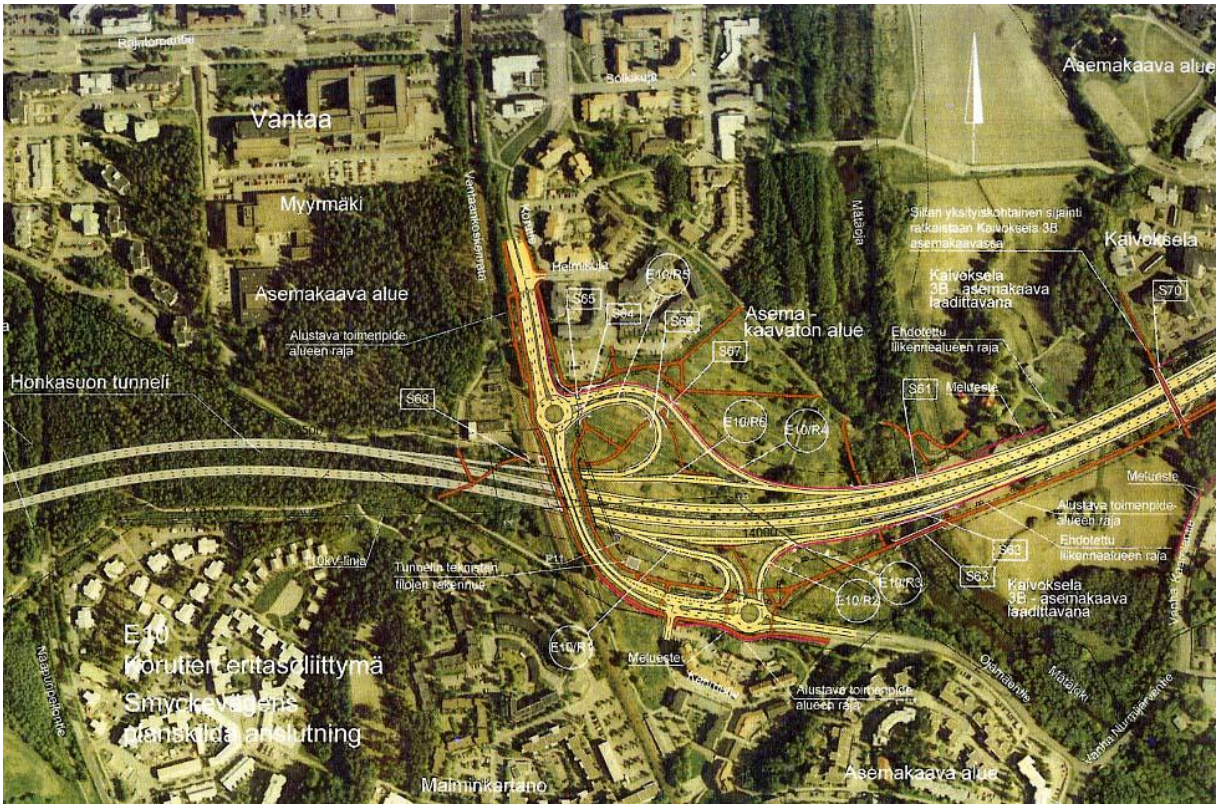
Maantien alue lunastetaan valtiolle.

Vantaalla 8.12.2014

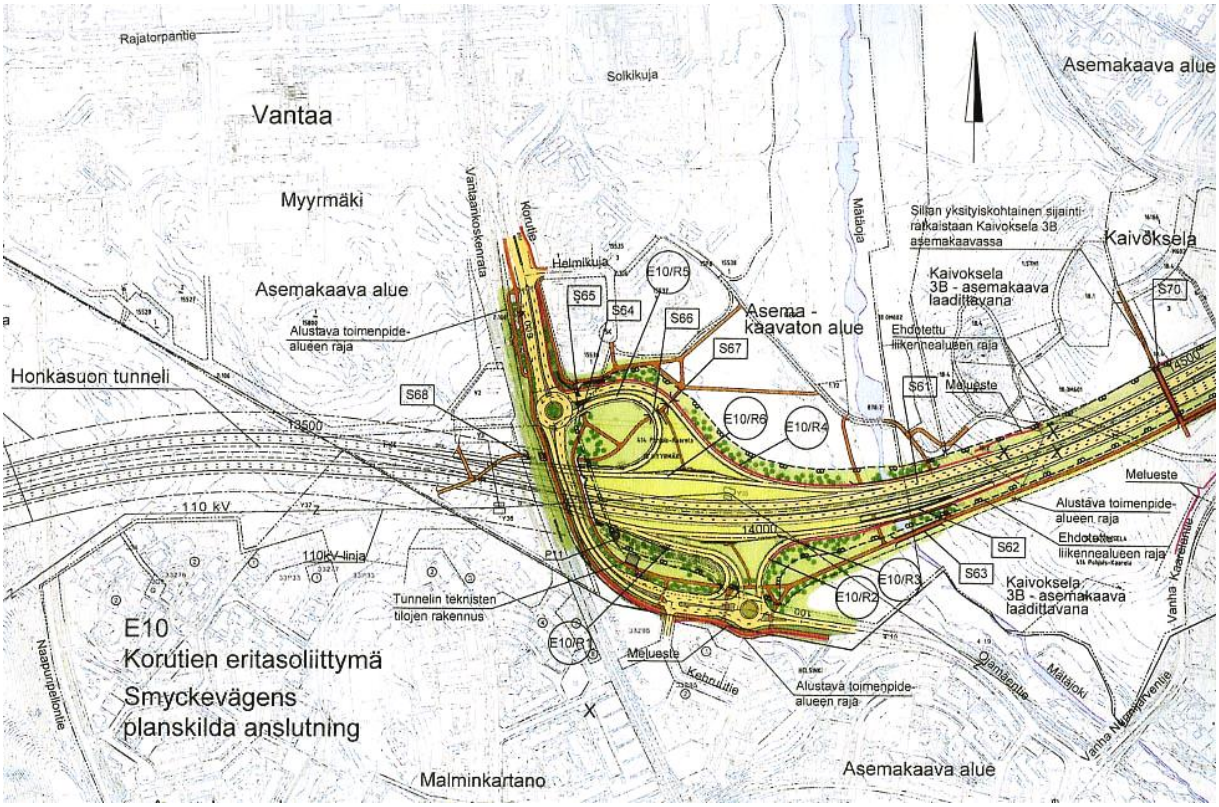
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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



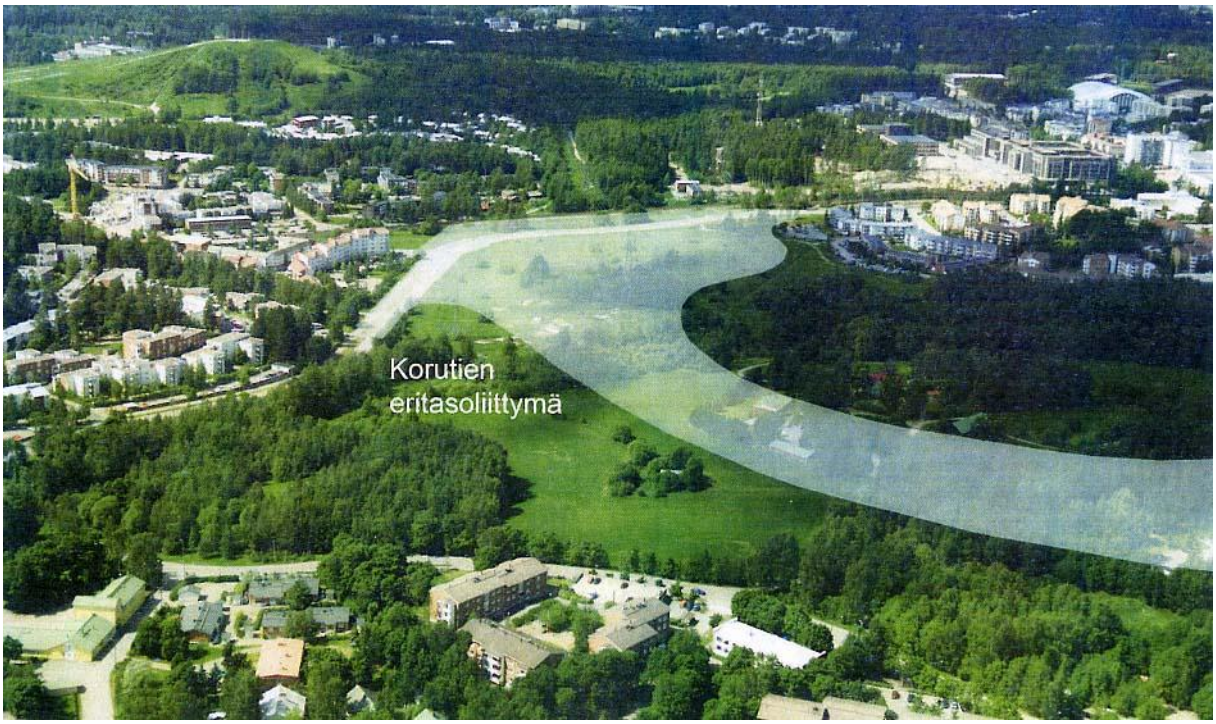
Kehä II:n yleissuunnitelma, Korutien eritasoliittymä, havainnekuva. Tiehallinto 2008.



Kehä II:n yleissuunnitelma Korutien eritasoliittymän kohdalta. Tiehallinto 2008.



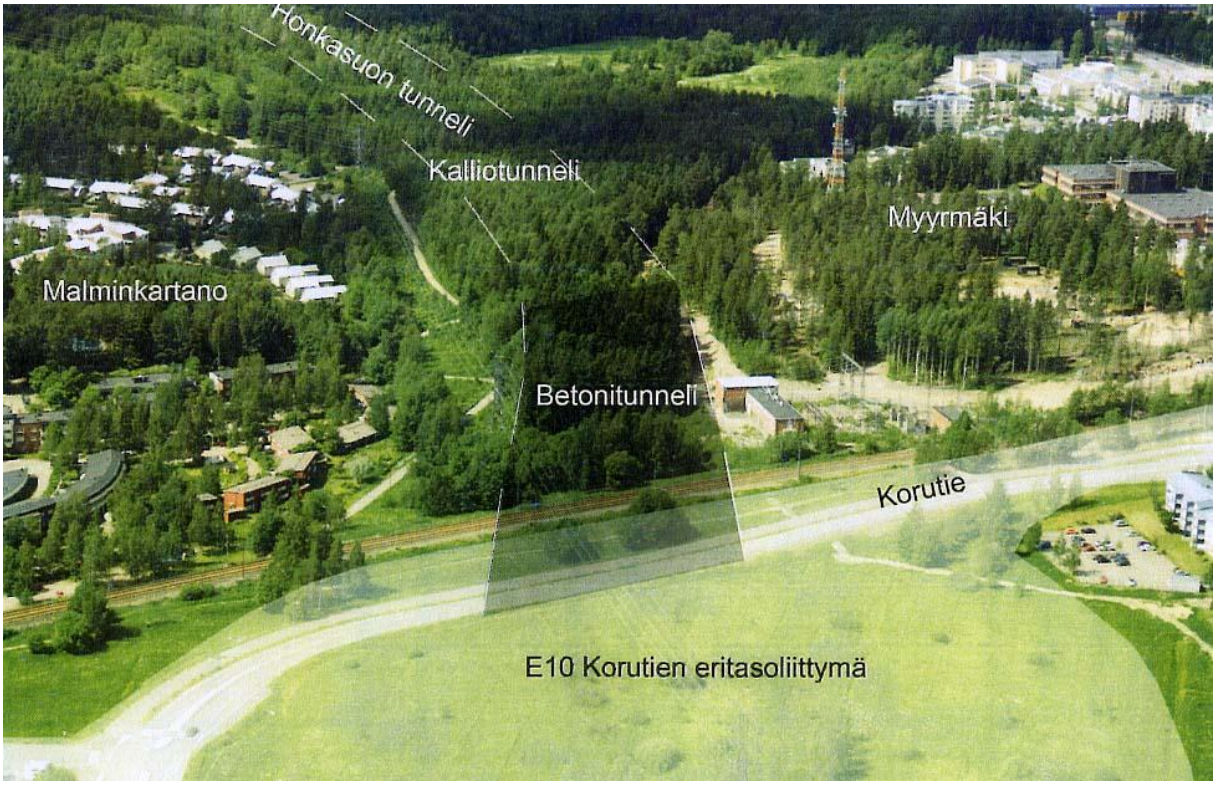
Kehä II:n ensimmäinen vaihe Hämeenlinnanväylältä Myyrmäkeen Korutielle.
Vantaan ja Helsingin kaupungit / Pakse Oy 2011.



Korutien eritasoliittymän alue. Tiehallinto 2008.



Korutien kohta ja Mätäojanlaakso. Tiehallinto 2008.

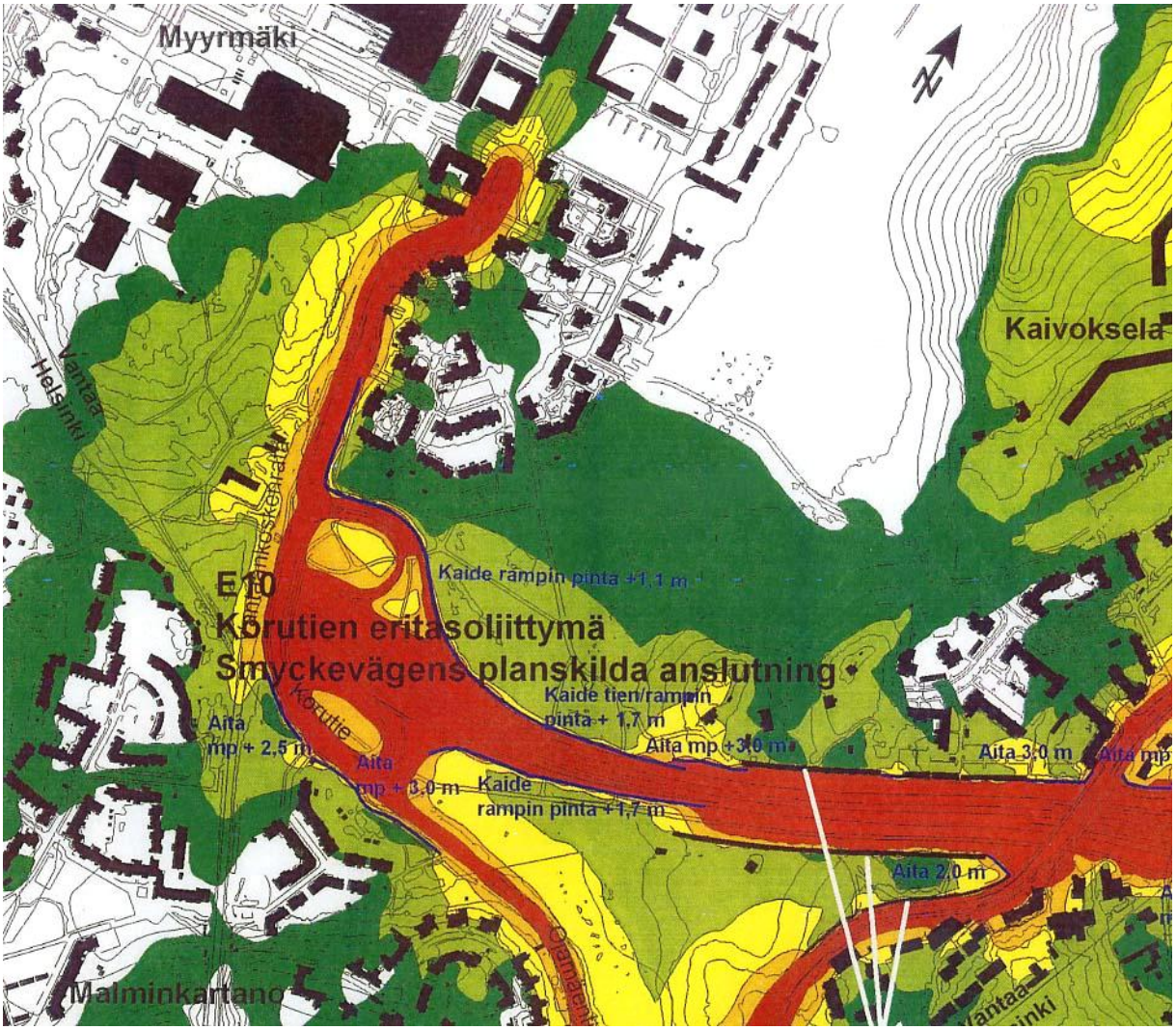


Kehä II alittaa Malminkartanon ja Myyrmäen välisen alueen kalliotunnelissa. Noin 200 metrin pituinen osuus tunnelin itäpäässä toteutetaan betonitunnelina. Tiehallinto 2008.

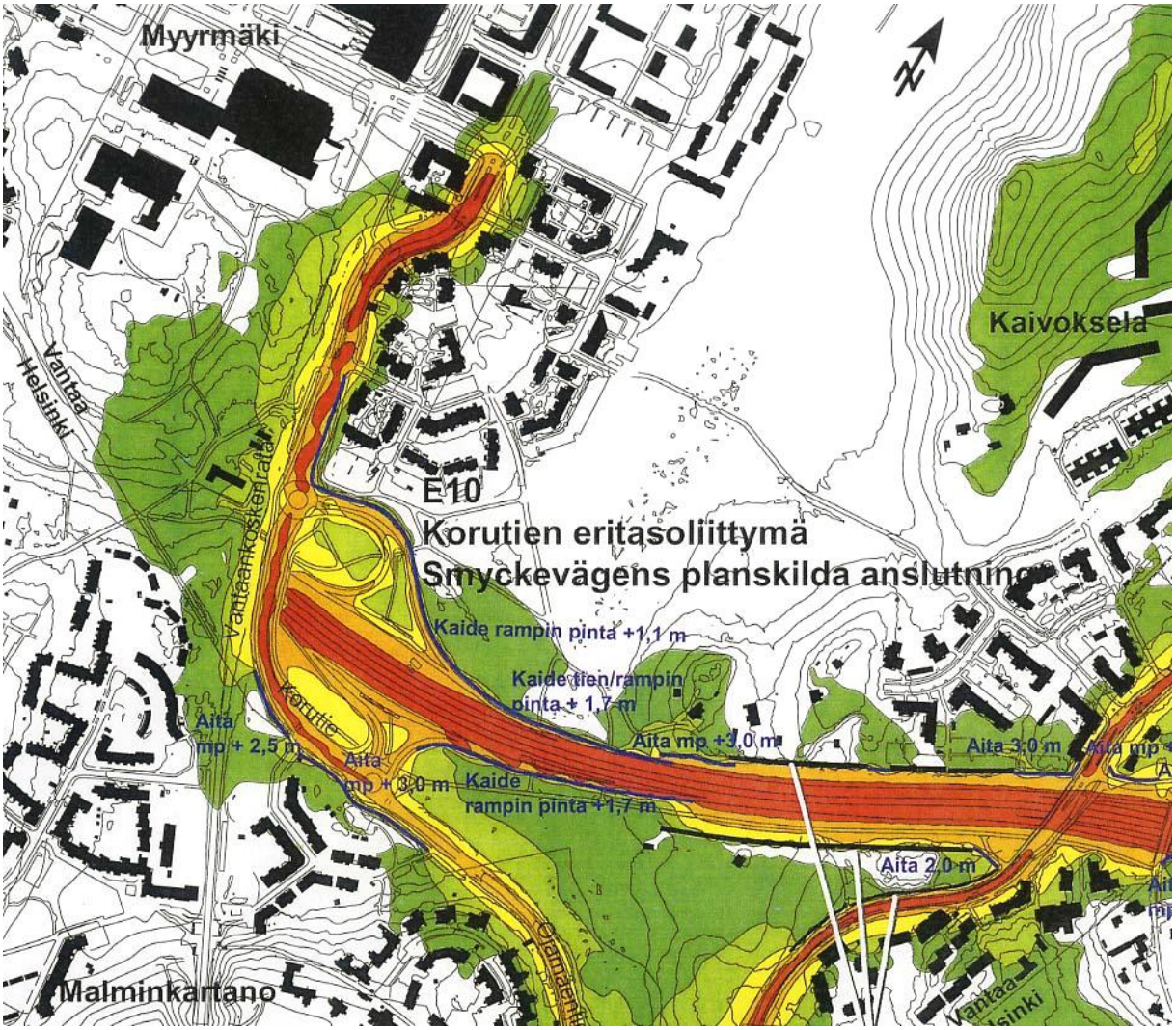


Esimerkki samantyyppisestä tunnelin suuaukosta kuin Honkasuon tunnelin länsipäässä: Kehä III:n Vuosaaren tunnelin eteläpää. Tiehallinto 2008.

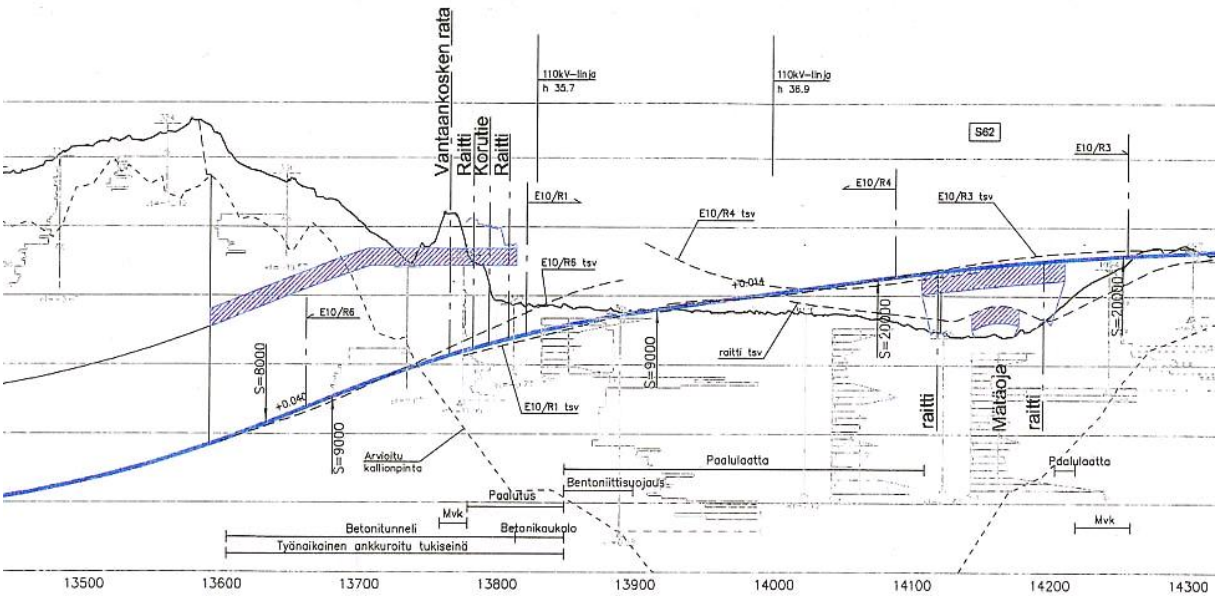
Kuvat Kehä II:n yleissuunnitelmasta 2008.



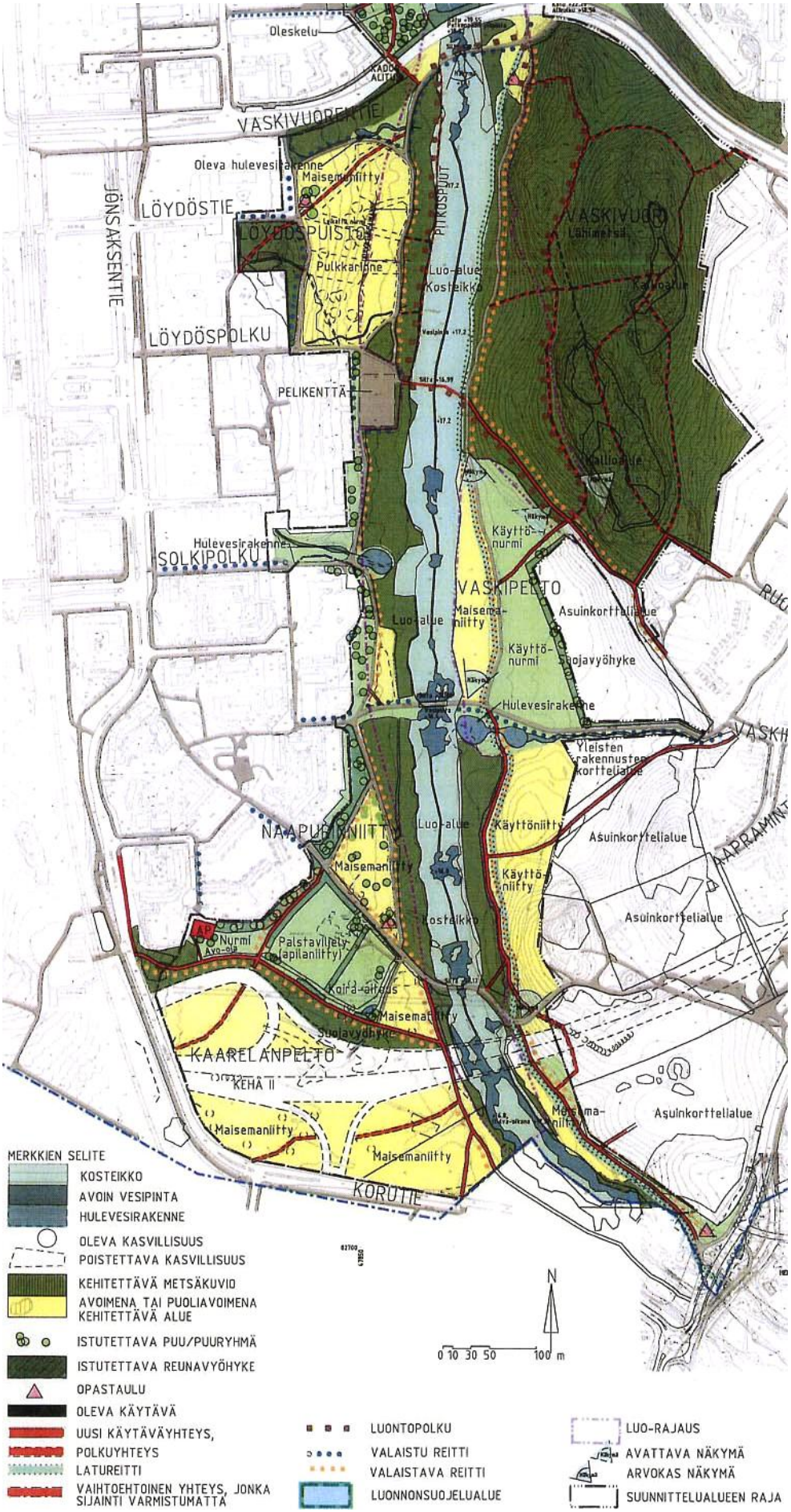
Päiväajan klo 7 - 22 keskiäänitaso (LAeq) 2 metrin korkeudella maanpinnasta vuonna 2030.
■ yli 65 dB. ■ 60 - 60 dB. ■ 55 - 60 dB. ■ 50 - 55 dB. ■ 45 - 50 dB. ☐ alle 45 dB.
Tiehallinto 2008.



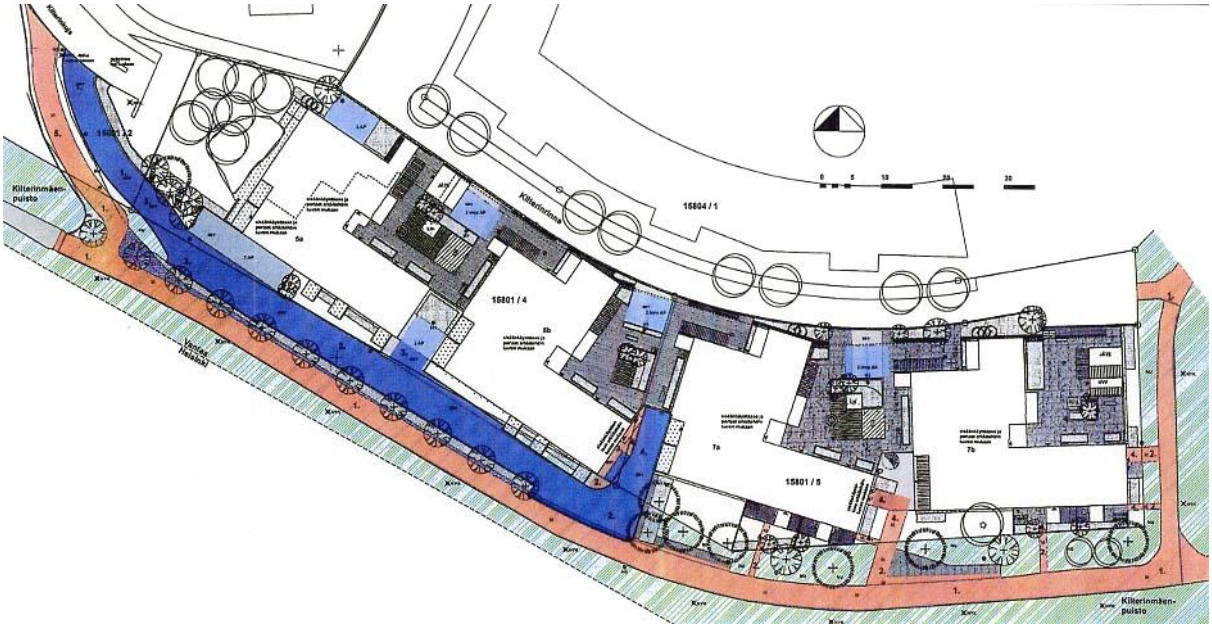
Yöajan klo 22 - 7 keskiäänitaso (LAeq) 2 metrin korkeudella maanpinnasta vuonna 2030.
■ yli 65 dB. ■ 60 - 60 dB. ■ 55 - 60 dB. ■ 50 - 55 dB. ■ 45 - 50 dB. ☐ alle 45 dB.
Tiehallinto 2008.



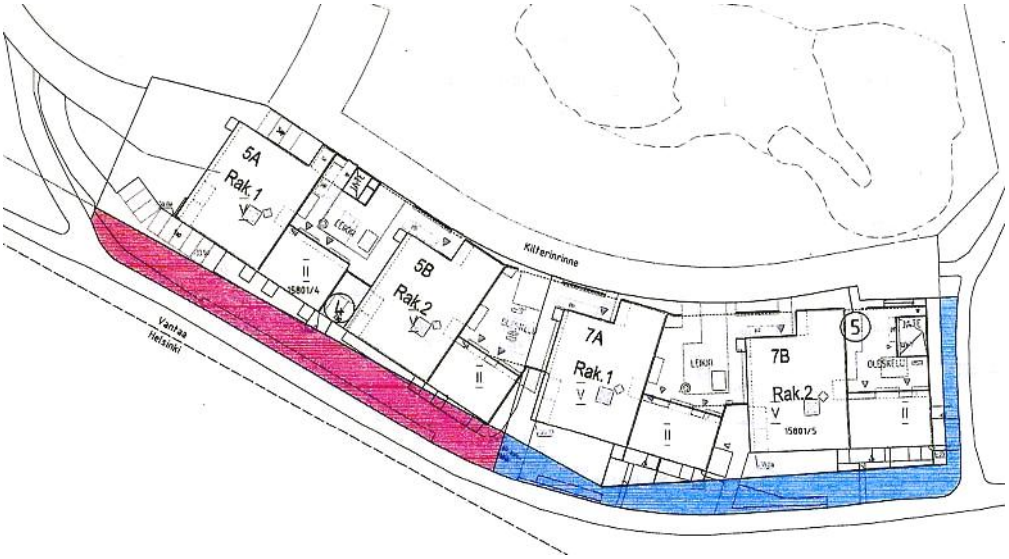
Kehä II:n pituusleikkaus, jossa korkeussuuntaa on korostettu. Radan alitus ja Korutien eritasoliittymän rakentaminen edellyttävät pohjanrakennustoimenpiteitä.
Tiehallinto 2008.



Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelma. Vantaan kaupunki / Studio Terra Oy 2007.



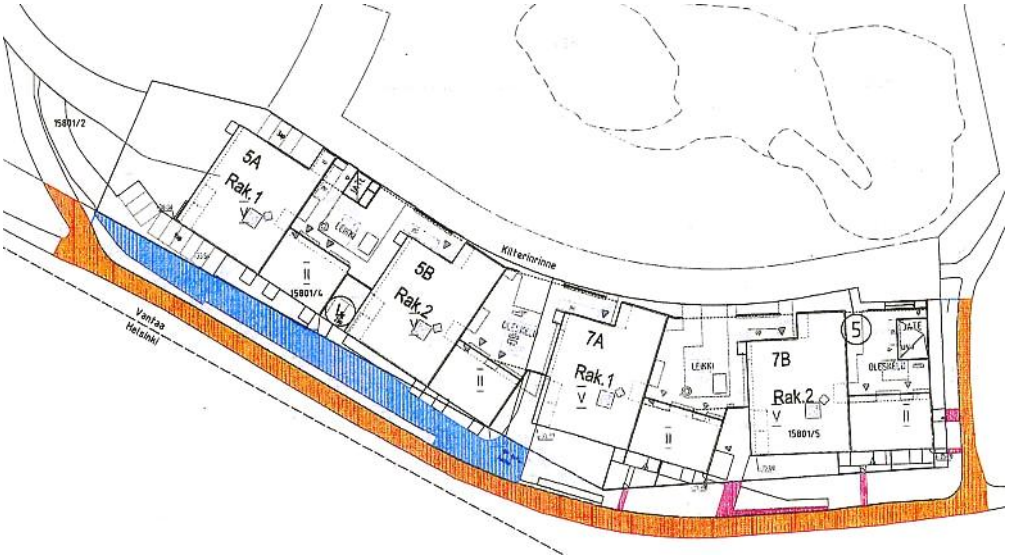
Kilterinrinne 5 ja 7, piha- ja liikennesuunnitelma.
SRV-Yhtiöt Oyj / MA-arkkitehdit 9.2.2012.



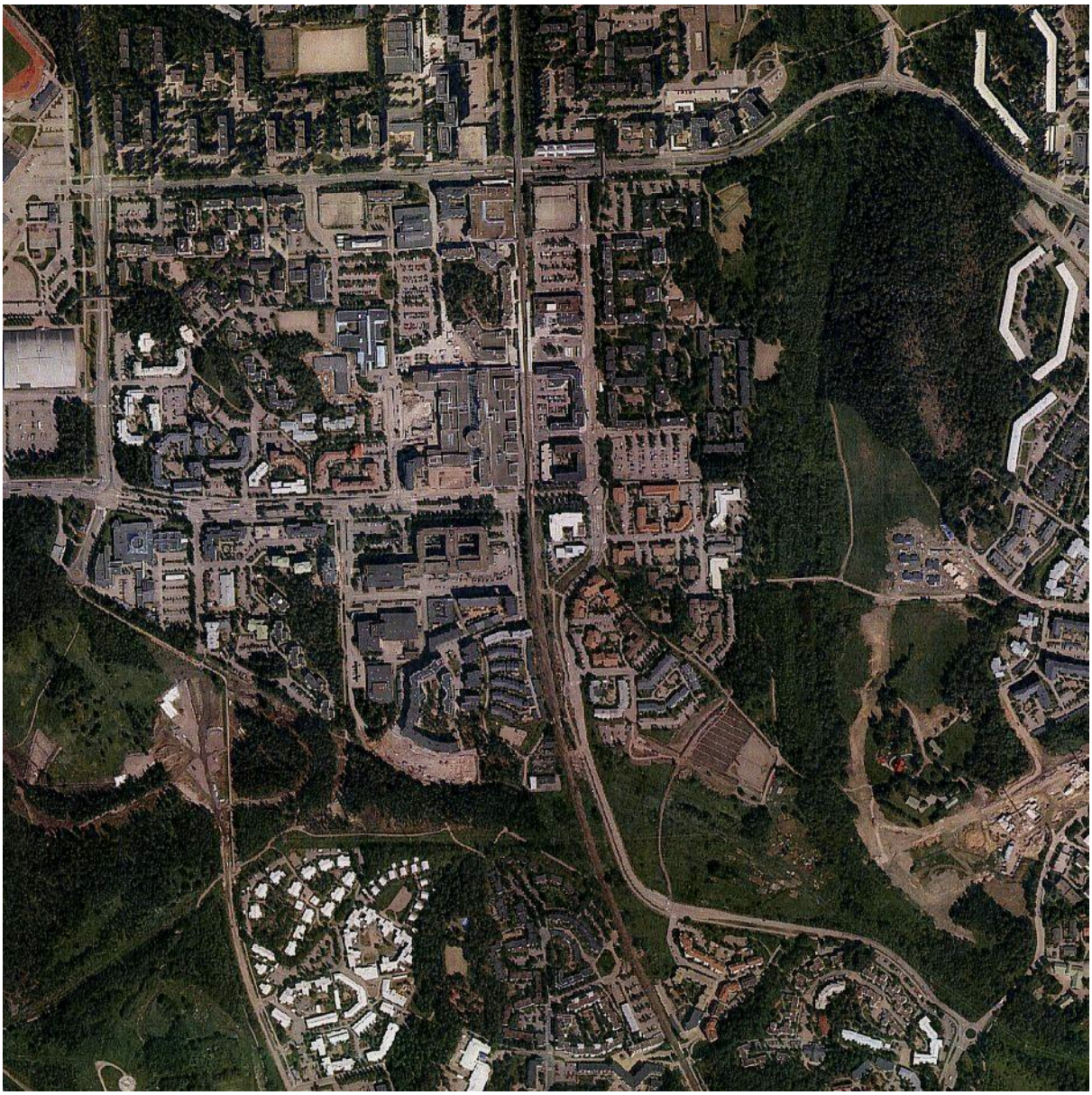
● Tontin 15-801-4 yhtiölle tuleva LPA-alue. ● Tontin 15-801-5 yhtiölle tuleva LPA-alue.



● Pelstustie pelastuspaikalle. ◘ Paloauton nostopaikka.

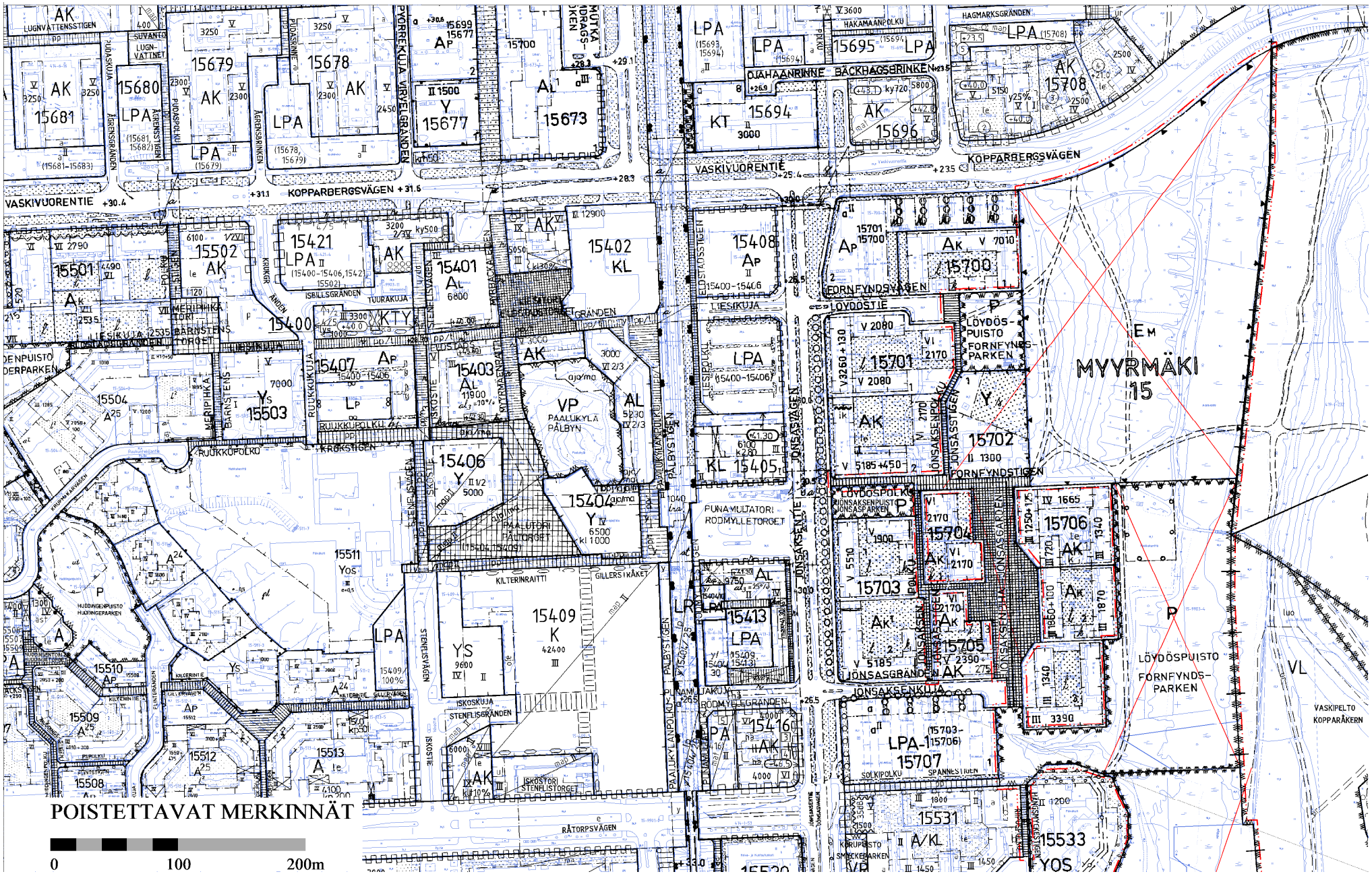


● Ajoyhteys pysäköintipaikoille ja pysäköintihalliin. ● Liittymät tontilla 15-801-5 oleviin rakennuksiin.
● Kevyen liikenteen yhteys ja ajoyhteys muuntajalle, leveys vähintään 3,5 metriä.
SRV-Yhtiöt Oyj / Arkkitehtitoimisto H M V Oy 18.10.2012.

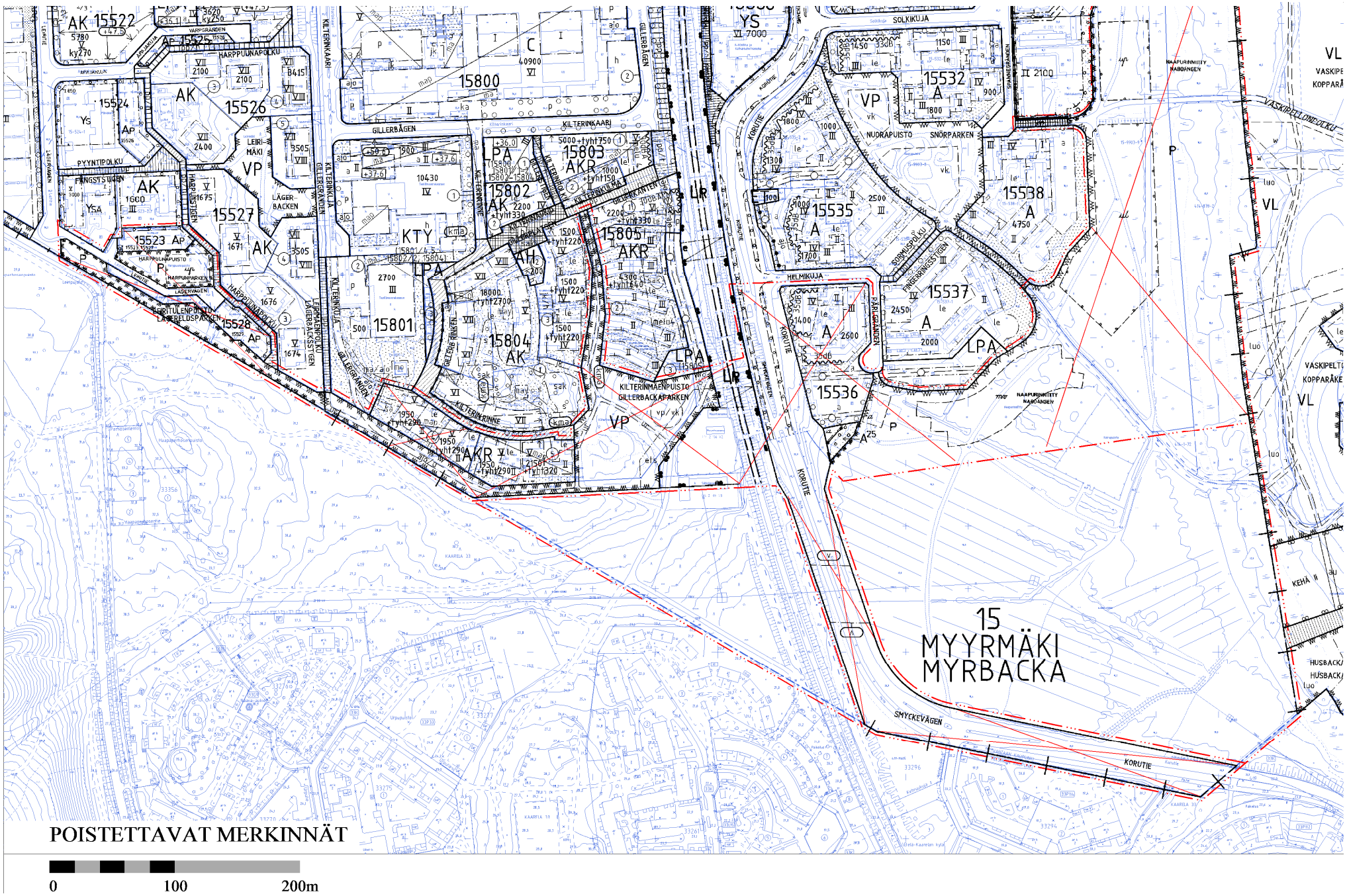


Ortoilmakuva vuodelta 2009.

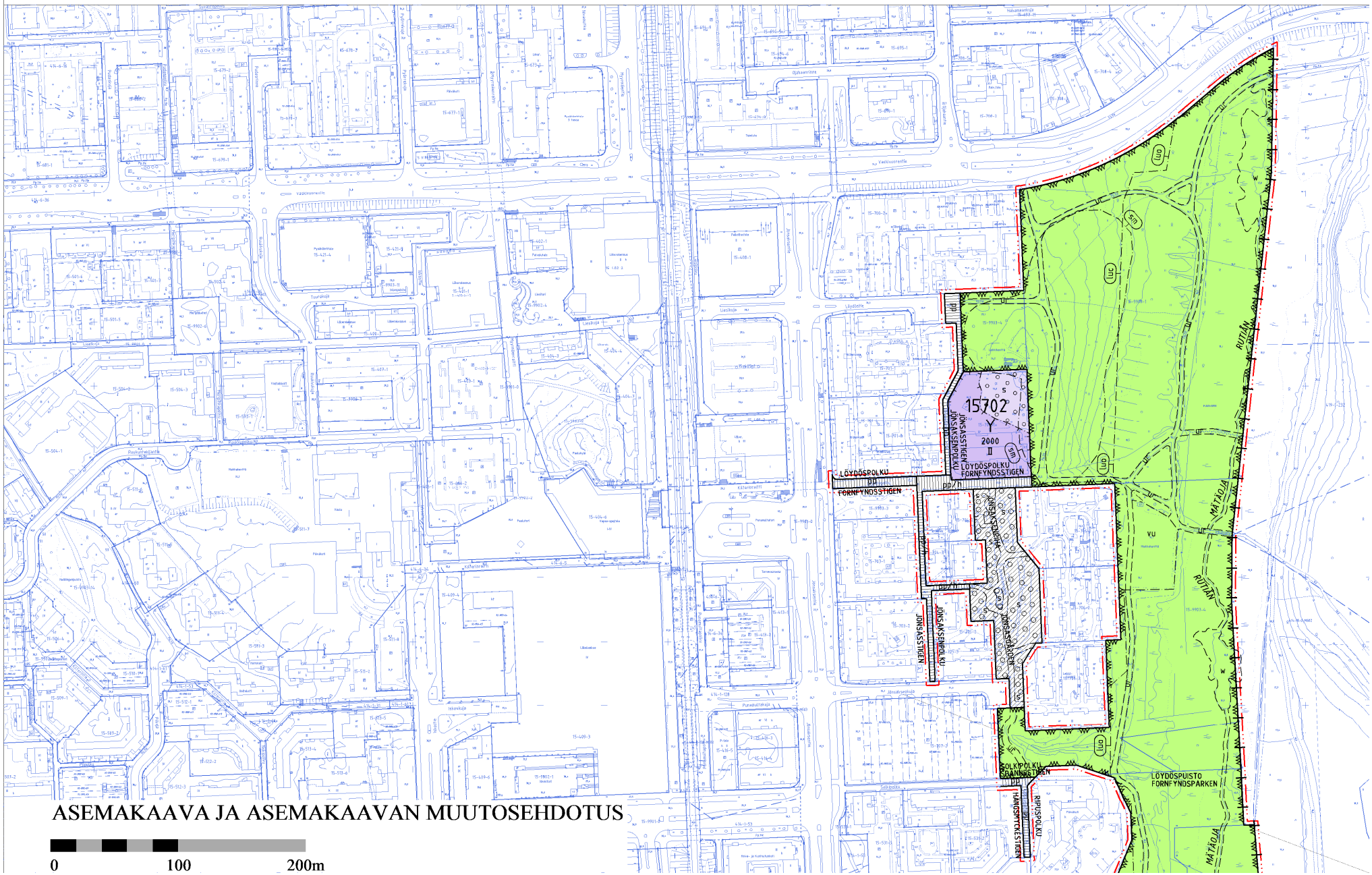
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaavaehdotus, pohjoisosa, poistuvat merkinnät



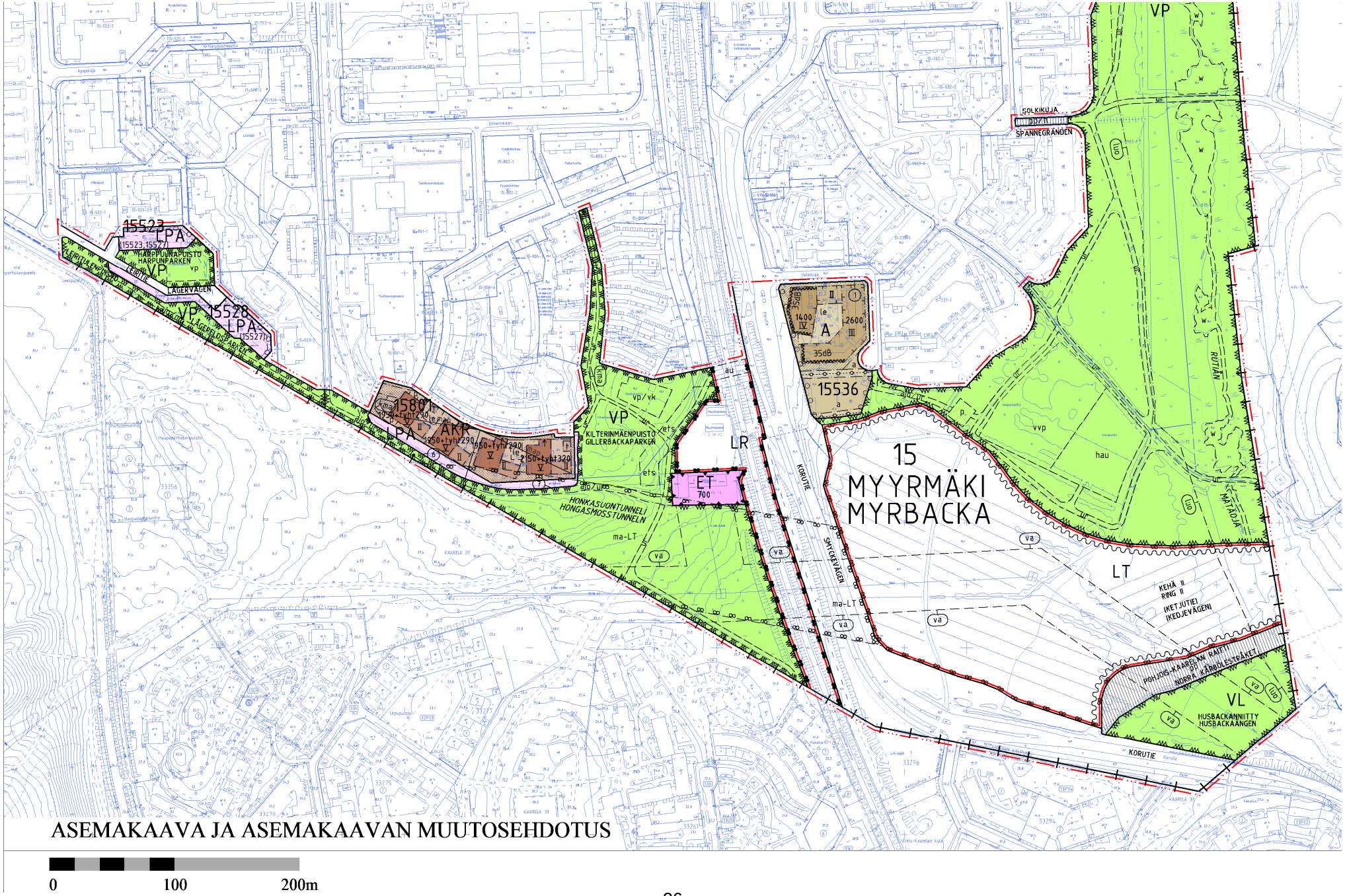
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaavaehdotus, eteläosa, poistuvat merkinnät



Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaavaehdotus, pohjoisosa



Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaavaehdotus, eteläosa



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
152300 152300ma	8.12.2014	682491-682492, 683492

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15, Myyrmäki

MYYRMÄKI 23

Asemakaava
Katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos
Korttelit 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet.)

Tonttijako osassa korttelia 15801 ja tonttijaon muutos kortteli 15536.

Maanalainen asemakaava
Maantietunneli

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 15, Myrbacka

MYRBACKA 23

Detaljplan
Gatu-, rekreations-, trafik- och special områdena.

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 15528, 15536 och 15702 och delar av kvarteren 15523 och 15801 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområden.

(Kvarteren 15523, 15528, 15536, 15702 och del av kvarteren 15801, 15523 samt gatu-, torg- och rekreations- och trafikområderna i den plan som upphävs.)

Tomtindelning delar av kvarteret 15801 och ändring av tomtindelningen kvarteret 15536.

Underjordisk detaljplan
Landsvägtunnel

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A	Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
	Asuntorakennuksen kellarikerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä betonisokkeli ei ylitä yhtä metriä.	Källarvåningen i bostadshus skall såsom fasaden beläggas så, att den synliga betongsockeln inte överstiger en meter.
	Samalle, kaavaan merkitylle rakennusalalle sijoitetut rakennukset tulee yhdistää toisiinsa vähintään 1,70 metriä korkealla aidalla. Kulkuaukot tulee varustaa portein.	Byggnader belägna på samma, i stadsplanen anvisad byggnadsyta, skall kopplas med ett minst 1,70 meter högt staket. Genomfartsöppningarna skall förses med portar.
	Puurakenteiset aidat ja vastaavat rakenteet on käsiteltävä peittomaalilla tai jätettävä luonnonvärisiksi.	Trästaket och andra liknande konstruktioner skall behandlas med täckfärg eller bevaras i naturlig färg.
	Asuntoja palvelevia yhteistiloja ja porrashuoneita sekä asuntokohtaisia varastotiloja, enintään neljä neliömetriä/asunto saa rakentaa kerrosalan estämättä, mutta kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.	Utan hinder av våningsytan får byggas gemensamma utrymmen och trapphus som tjänar bostäderna samt högst fyra kvadratmeter stort förrådsutrymme per bostad men dock högst 15% av den i stadsplanen betecknade byggadsrätten.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 autopaikka/80 k-m² tai 1 autopaikka/asunto Asuntolat 1 autopaikka/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bilplats/80 m²-vy eller 1 bilplats/bostad Internat 1 bilplats/50 m²-vy
	Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.	Bilplatserna för placeras utan hinder av tomtindelningen.
AKR	Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.
	Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Den del av trapphusen som överskrider 15 m²2-vy får byggas utöver det våningstal som anvisas i detaljplanen.
	Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.	Från varje trapphus skall det finnas en direkt utgång till den del av tomten som anvisas som lek- och vistelseområde.
	Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	Trapphusen skall ha naturligt ljus.
	Vesikattojen tulee olla samaa kaltevuutta noin 1:5.	Yttertaket bör ha samma lutning, cirka 1:5.
	Kerrostalojen kadun puoleisten julkisivujen umpiosien tulee olla pääosin paikalla muurattuja. Pinta voi olla puhtaaksi muurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä. Määräys koskee myös itäjulkisivuja. Määräys ei koske parvekkeiden taustaseiniä.	De kompakta delarna på flervåningshusens fasader mot gatan skall huvudsakligen vara murade på platsen. Ytan kan bestå av renmurat eller lasyrrappat bränt lertegel. Bestämmelsen gäller också de ostliga fasaderna. Bestämmelsen gäller inte balkongernas innerväggar.

Mikäli rakennuksissa käytetään julkisivuelementtejä, niiden tulee olla väribetonia tai karkearakenteisella pinnoitteella käsiteltyjä. Alimmissa kerroksissa elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.	Om fasadelement används i byggnaderna skall de vara av färgad betong eller behandlade med grovkornig ytbeläggning. I de lägsta våningarna skall elementsömmarna tas bort med hjälp av sömmens placering eller fasadens ytstruktur.
Rivitalojen julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua verhouslautaa tai paikalla muurattuja. Pinta voi olla puhtaaksi muurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä.	Radhusens fasader skall huvudsakligen göras av täckmålade täckbräden eller muras på platsen. Ytan kan bestå av renmuratm eller lasyrrappat bränt lertegel.
Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.	Gavelväggarna måste förses med fönster.
Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Bottenvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.
Kadun puoleisten etupihan muurien tulee olla paikalla muurattuja. Pinta voi olla puhtaaksi muurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä.	Murarna kring gårdsplanen mot gatan skall muras på platsen. Ytan kan bestå av renmurat eller lasyrrappat bränt lertegel.
Puiston puoleisten asuntojen ulko-oleskelutiloihin liittyvien tukimuurien tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.	Stödmurarna i anslutning till utevistelseplatserna för bostäderna på parksidan skall med tanke på stadsbilden och materialet vara högklassiga.
Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.	En enhetlig gårdsplanering skall utarbetas för kvartersområdet. Den del av området som skall planteras skall ha träd och buskar.
Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Asvalttipintoja tulee jäsentää kiveyksin.	Tomternas gårdsplaner skall delas in med olika slags beläggningar och planteringar. Asfaltytorna skall delas in med hjälp av stenläggningar.
Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen tai talousrakennuksiin.	På området skall tillräckligt med plats reserveras för sortering av avfall. Avfallshanteringsutrymmena skall förläggas till byggnadernas bottenvåningar eller till ekonomibyggnaderna.
Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone, joista vähintään 50 % on helposti käytettäviä.	Platser för cyklar skall reserveras till ett antal om minst 1 st/boningsrum, av vilka minst 50 % är lättillgängliga.
Autopaikat saa sijoittaa tontille kellarikerrokseen ja pihakannen alle ja/tai korttelin LPA-alueelle.	Parkeringsplatserna får förläggas till källarvåningen och under gårdsplansdäcket på tomten och/eller till kvarterets LPA-område.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Kerrostaloasunnot 1 autopaikka / 90 asuntok-m², kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa /asunto Rivitaloasunnot 1 autopaikka / 90 asuntok-m², kuitenkin vähintään 1,2 autopaikkaa/asunto	Minimiantalet bilplatser: Bostäder i flervåningshus 1 bilplats / 90 bostadm²-vy, dock minst 0,8 bilplatser/bostad Radhusbostäder 1 bilplas / 90 bostadm²-vy, dock minst 1,2 bilplatser/bostad
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 7ap	Minimiantal bilplatser är 7 bp
VP	**Puisto.**	**Park.**
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
LT	**Maantien alue.**	**Område för landsväg.**
LR	**Rautatiealue.**	**Järnvägsområde.**
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
4 15	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYY	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15528	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KORUTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
MÄTÄOJA	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
1500	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
II	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**

	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
ets	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
ma-LT	Maanalainen maantietunneli.	Underjordiskt landsvägtunnel.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35dB mot denna sida av byggnadsytan.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
hau	Ohjeellinen koirapuisto.	Rekommenderad hundpark.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vk	Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.
vp	Ohjeellinen pallokenttä.	Riktgivande bollplan.
vu	Ohjeellinen urheilukenttä.	Riktgivande idrottsplan.
w	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
vvp	Ohjeellinen viljelypalsta-alue.	Riktgivande odlingslottområde.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle varattu katu.	För gångtrafik reserverad gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
ajo/ur	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys ja ulkoilureitti.	Riktgivande körförbindelse och friluftsled inom området.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
au	Kadun tai liikennealueen alittava ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled under gata eller trafikområde.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.
(15523,15527)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
va	Vaara-alue. Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioonvaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.	Faroområde. För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.	Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963).



Kallioon rakennettavan maanalaisen tilan raja.
Alueelle saadaan sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja varastotiloja kahteen kerrokseen.

Gräns för utrymme som skall byggas i berg under jord.
På området får placeras parkerings-, befolkningsskydds- och förrådsutrymmen i två våningar.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		21.11.2014
Kaavan nimi	152300 Myyrmäki 23		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	19.07.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092152300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,7057	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	9,9277
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,2719	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	21,7775

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	**31,7057**	**100,0**	**14200**	**0,04**	**9,9277**	**702**
A yhteensä	1,1820	3,7	12000	1,02	-0,0644	-198
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5149	1,6	2000	0,39	0,0000	200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	19,5987	61,8	0		8,5092	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,2610	32,4	0		6,3239	0
E yhteensä	0,1491	0,5	700	0,47	-4,8410	700
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,2719**	**7,2**			

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,7057**	**100,0**	**14200**	**0,04**	**9,9277**	**702**
A yhteensä	1,1820	3,7	12000	1,02	-0,0644	-198
A	0,6179	52,3	4000	0,65	-0,0644	-198
AKR	0,5641	47,7	8000	1,42	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5149	1,6	2000	0,39	0,0000	200
Y	0,5149	100,0	2000	0,39	0,0000	200
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	19,5987	61,8	0		8,5092	0
VP	18,8414	96,1	0		7,7519	0
VL	0,7573	3,9	0		0,7573	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,2610	32,4	0		6,3239	0
Kadut	2,6947	26,3	0		0,4970	0
Pihakadut	0,5707	5,6	0		0,5707	0
Katuauk./torit	0,0000		0		-0,5707	0
Kev.liik.kadut	0,7073	6,9	0		0,3565	0
LT	4,9678	48,4	0		4,9678	0
LR	0,9236	9,0	0		0,3691	0
LPA	0,3969	3,9	0		0,1335	0
E yhteensä	0,1491	0,5	700	0,47	-4,8410	700
ET	0,1491	100,0	700	0,47	0,1491	700
EM	0,0000		0		-4,9901	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,2719**	**7,2**			
ma-LT	2,2719	100,0			

18 § **Askisto 5 -asemakaava ja asemakaavan muutos 200500 sekä tonttijako / 20 Askisto / Pikkujärvi ja Kakolanmäki / TLA**

KA/1279/10.02.04.00/2013

TLA/TKA/SRU

Asemakaava sisältää yhdeksän omakotitonttia kaupungin maalle (1 800 k-m2) ja jo rauhoitettujen Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueiden ajantasaistamisen asemakaavaan. Lisäksi virkistysalueita. Uudet tontit sijoittuvat lehtorinteeseen virkistysalueen viereen.

Asemakaava koskee suojelu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 20 Askisto.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 20031 sekä suojelu-, virkistys-, erityis- ja katualueita kaupunginosassa 20 Askisto. (Kumoutuvan asemakaavan suojelu-, virkistys- ja erityisalueita.)

Tonttijako koskee osaa korttelista 20031.

Alue sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella ja Vihdintien länsipuolella ja käsittää Pikkujärven, Kakolanmäen ja Lehtokujan pään alueet.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalueita, paitsi Lehtokujan päässä pientaloaluetta paikkaan, jossa ei ole inventoituja luontokohteita.

Voimassa olevassa asemakaavassa on luonnonsuojelualue, lähivirkistysalueita ja kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

Alueella on Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet, jotka on rauhoitettu 2012, ja näihin liittyviä virkistysalueita. Lisäksi alueella on keskiaikainen kylätontti, keskiaikaisia teitä ja yhdyskuntateknisiä johtoja ja pumppaamoja.

Laadittavalla asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella osoitetaan rauhoitetut Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet ja niihin liittyvät virkistysalueet.

Lehtokujan päähän yleiskaavan pientaloalueelle voidaan kaavoittaa yhdeksän pientalotonttia. Kullekin tontille tulee 200 k-m2:n rakennusoikeus, yhteensä 1 800 k-m2. Tontit sijoittuvat lehtorinteeseen virkistysalueen viereen.

Tonteille saa rakentaa rapattuja omakotitaloja.

Tonttien tarvitsemaa katua ei voida rakentaa nykyisten vesijohtojen päälle, koska johtolinjaa ei ole perustettu, joten katu sijoittuu rinteessä ylemmäksi. Tällöin katu sijoittuu myös paremmalle maapohjalle.

Rinteessä oleva pulkkamäki siirretään etelään päin.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Aluetta on koskenut asemakaava nro 200400, Askisto 3, johon järjestettiin osallistuminen 11.3. – 22.4.2003 ja keskustelutilaisuus 1.4.2003, mutta kaavoitus on aloitettu käytännössä alusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 2.1.2014.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä.
Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.1. – 12.2.2014.
Kaavatilaisuus pidettiin Askiston koulussa 15.1.2014.

Mielipiteissä (9 kpl) pientalorakentamista ei vastustettu.
Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa 9 omakotitonttia (1800 k-m2).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 200500 sekä tonttijakoehdotus, 20 Askisto / Pikkujärvi ja Kakolanmäki,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 8.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. (09) 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Pikkujärvi ja Kakolanmäki

sekä omakotitontteja Lehtokujalle



**Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 200500, Askisto 5**

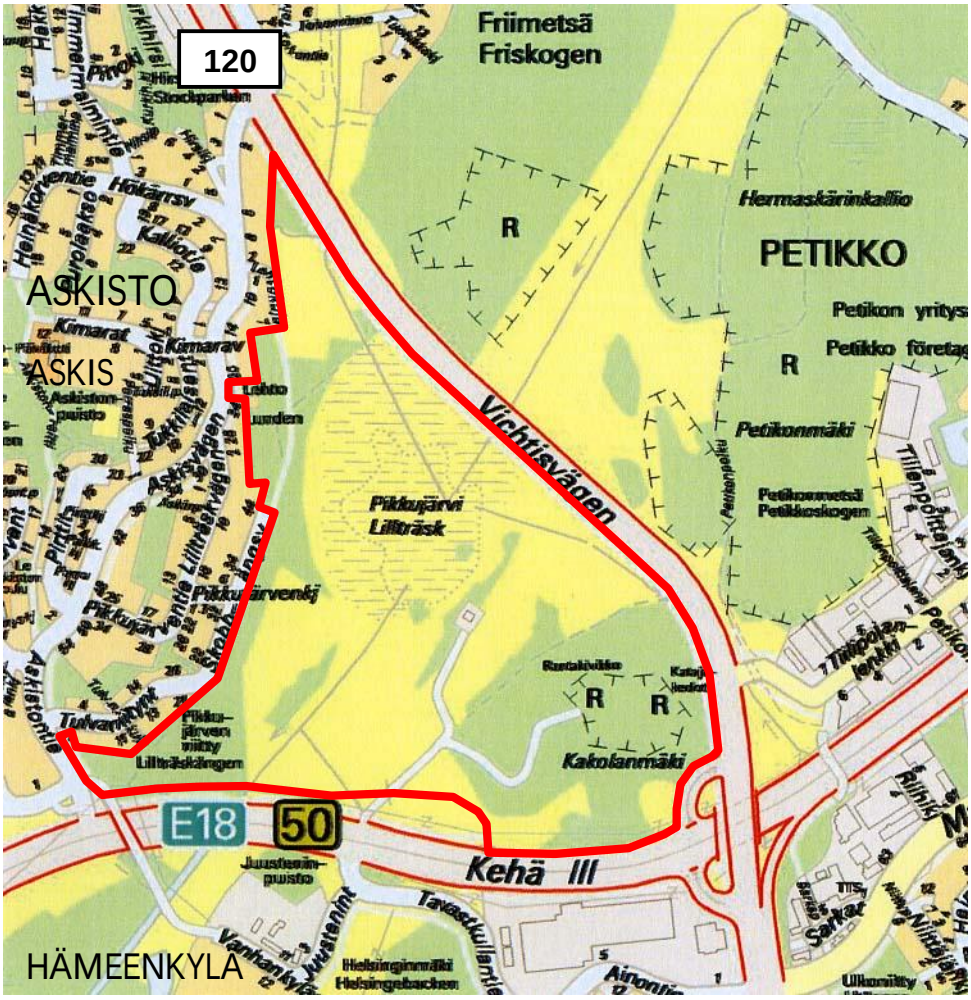
1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava
Vantaan kaupungin kaupunginosa 20 Askisto
suojelu- ja virkistysalueita

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 20 Askisto
osa korttelia 20031 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja suojelualueita
(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys-, erityis- ja suojelualueita.)

Tonttijako
Osa korttelia 20031

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella ja Vihdintien länsipuolella ja käsittää Pikkujärven, Kakolanmäen ja Lehtokujan pään alueet.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Alueella on Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet, jotka on rauhoitettu 2012, ja näihin liittyviä virkistysalueita. Lisäksi alueella on keskiaikainen kylätontti, keskiaikaisia teitä ja yhdyskuntateknisiä johtoja ja pumppaamoja.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu virkistys- ja luonnonsuojelualueita, paitsi Lehtokujan päähän pientaloaluetta paikkaan, jossa ei ole inventoituja luontokohteita.

Voimassa olevassa asemakaavassa on luonnonsuojelualue, virkistysalueita ja kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

Laadittavalla asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella osoitetaan rauhoitetut Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet ja niihin liittyvät virkistysalueet.

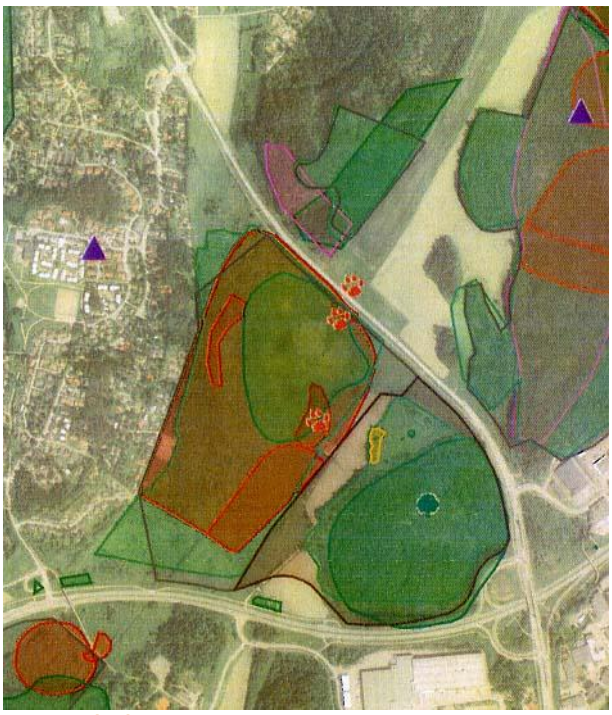
Lehtokujan päähän yleiskaavan pientaloalueelle voidaan kaavoittaa yhdeksän pientalotonttia. Kullekin tontille tulee 200 k-m2:n rakennusoikeus, yhteensä 1 800 k-m2. Tontit sijoittuvat lehtorinteeseen virkistysalueen viereen. Keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 0,25.

Tonteille saa rakentaa rapattuja omakotitaloja.

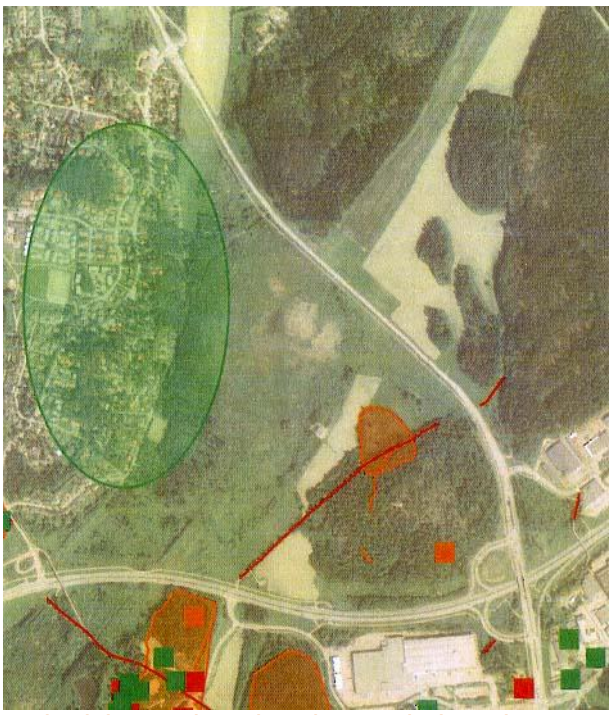
Tonttien tarvitsemaa katua ei voida rakentaa nykyisten vesijohtojen päälle, koska johtolinjaa ei ole perustettu, joten katu sijoittuu rinteessä ylemmäksi. Tällöin katu sijoittuu myös paremmalle maapohjalle.

Rinteessä oleva pulkkamäki siirretään etelään päin.

3. Lähtökohdat



Luontokohteet.
● Arvokkaat eläinkohteet. ▲ Arvokkaat geologiset kohteet. ● Arvokkaat kasvikohteet. ● Arvokkaat kääpä- ja sienikohteet. ● Luonnonsuojelulailla rauhoitetut alueet. ● Perinnebiotoopit. Huomionarvoinen puu. Uhanalainen eläinlaji (halavasepikkä, liito-orava). ● Luonnonsuojelualuevaraukset. ● Luo-alueet.



Muinaisjäännökset ja rakennuskulttuurikohteet.
● Esihistorialliset muinaisjäännökset (ei ole).
● Historiallisen ajan muinaisjäännös.
Vanhat rakennuskulttuurikohteet.
● Modernit rakennuskulttuurikohteet.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alue on Kehä III:n ja Vihdintien rajaamaa luonnonsuojelu- ja virkistysaluetta. Lehtokujan päässä on moreenipohjaista rinnettä.

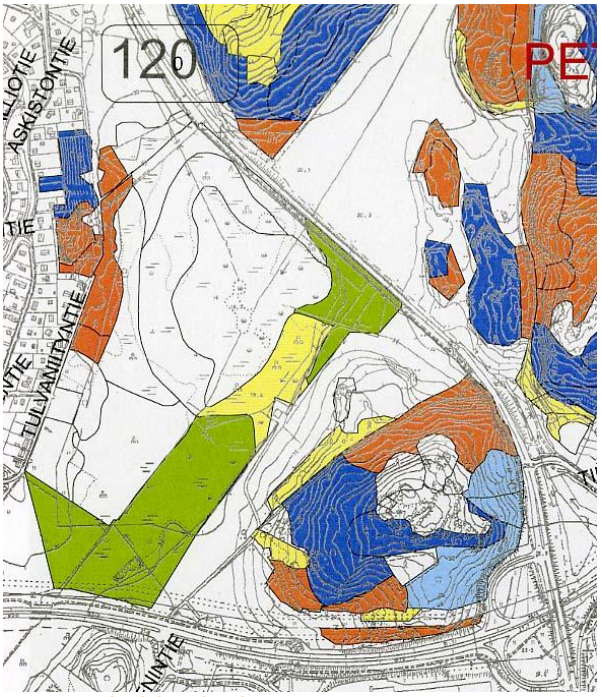
Luonnonympäristö

Alueella on Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualue, joka on rauhoitettu luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti 2012.
(Ympäristölautakunta 12.9.2012; Kh 17.9.2012; Kv 25.9.2012; Uudenmaan ELY-keskus 18.12.2012)

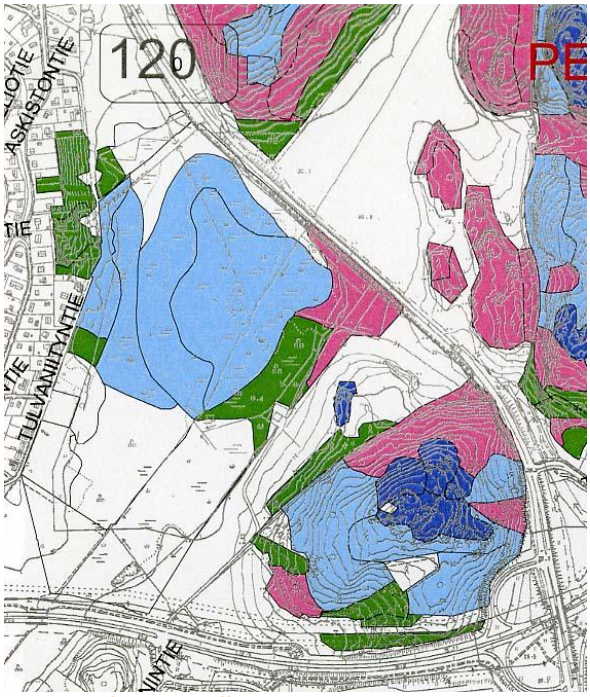
Alava niitty on tulva-aluetta.

Pikkujärvi sijaitsee Porkkalasta Mäntsälään ulottuvassa murroslaaksossa, joka näkyy maastossa kalliojyrkänteinä ja järviketjuina. Siirroslinjalla sijaitsevat myös Pitkäjärvi ja Tuusulanjärvi. Pikkujärvi on soistunut ja umpeenkasvanut lampi, nykyisin rehevä kosteikkoalue. Vielä venäläisessä topografikartassa 1872 järvi on Lammaslampea selvästi isompi (12 ha), mutta vuoden 1933 kartassa järvi on jo merkitty ruohottuneeksi.

Pitkäjärven pää ja Pikkujärvi muodostavat rehevän kosteikkoalueen, jolla on erityisen runsas eliölajisto. Kokonaisuutena alue on Vantaan paras lintukosteikko.
(Rantalainen 2009: 5)



Metsän kehitysluokat.
● Nuori metsä. ● Varttunut metsä. ● Kypsä metsä. ● Aukea metsämaa. ● Siemenpuumetsikkö. ● Taimikko. ● Ylispuustoinen taimikko.



Metsän kasvupaikat.
● Lehto. ● Lehtomainen kangas. ● Tuore kangas. ● Kuivahko kangas. ● Kuiva kangas. ● Kallio. Vantaan metsäsuunnitelma 2008 – 2017.

Pikkujärven luontoarvoista

Pikkujärvi rehevine niittyineen ja korpineen on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimpiä sisämaan kosteikkoja. Alueen kasvillisuus ja linnusto on monipuolista. Yhdessä Pitkäjärven pään kanssa Pikkujärvi muodostaa monipuolisen linturetkikohteen. Pikkujärven kosteikkoalueella pesivät muun muassa ruskosuohaukka, nuolihaukka, taivaanvuohi, luhtakana ja ruisrääkkä. Alueella tavatuista harvinaisuuksista mainittakoon vuosina 1999 ja 2000 järvellä laulanut ruokosirkkalintu. Keväisin alue on muuttavien vesilintujen ja kahlaajien, muun muassa kurjen, levähdyspaikka. Pikkujärven umpeen kasvavaa lampea ympäröivillä korpireunuksilla kasvaa esimerkiksi raatetta, vehkaa ja näyttävästi kurjenmiekkaa. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Erittäin uhanalaisesta halavasepikästä on tuoreita havaintoja sekä Pikkujärveltä että Pitkäjärven päästä. Pikkujärvellä halavasepikkähavaintoja on erityisesti Vihdintien varren tuntumassa ja kaakkoispuolella pumppaamon pohjoispuolisella alueella. Pikkujärven ja Pitkäjärven halavasepikkäpopulaatio on ilmeisesti samaa alkuperää kuin Vantaan Mätäojalla elävä. Aikuisia tai toukkia on löydetty erityisesti Pikkujärven pohjoisreunalta, mutta myös etelään päin virtaavan yhdyspuron [Kanaalin] varrelta niitä on löytynyt Hämeenkylän kartanon tasoltakin. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Halavasepikkä on erikoistunut elämään ja lisääntymään nykyisin Suomessa harvinaiseksi käyneillä tulvivilla halavaa ja mustapajua kasvavilla pienvesirannoilla. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäki kohoaa +59 metrin korkeuteen meren pinnasta. Mäen laella on nähtävissä Bodomin rapakivigraniitin ja sitä 200 miljoonaa vuotta vanhemman kallioperän välisiä kontakteja. Korkeimmalla kohdalla on 9 000 vuoden ikäinen Itämeren Ancylysjärvi-vaiheen aikainen rantakivikko, joka rauhoitettiin 1988 luonnonsuojelulain nojalla. Kakolanmäellä on myös kallioniittyjä ja viisi

1992 rauhoitettua pienialaista katajaketoa. (Helsingin pitäjä 1983: 132; Helsingin pitäjä 1995: 73; Jaakko Vähämäki 2002; Hildén 2003)

Kakolanmäen luonnonsuojelualue sisältää yleiskaavan rajauksesta poiketen Vantaan metsäsuunnitelmatyön yhteydessä rajatut Pikkujärven suojelualueen lounaispuolella olevat kaksi luontoarvoltaan arvokasta metsäkuviota: luhtainen kuvio 1513 (1,0 ha) sekä korpinen kuvio 1512 (0,4 ha). Myös osa Pikkujärven-niitystä on liitetty rajaukseen luontotyypin mukaisesti. (Kv 24.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen luonnonsuojelualueen sisälle, mutta rauhoituksen ulkopuolelle, jää puolen hehtaarin suuruinen yhteismaa-alue (vanha soranottopaikka). Kaupunki on vuokrannut mäen laella sijaitsevan viestiliikenteen tukiaseman lähiympäristöineen Unibase Oy:lle. Tukiasemalle johtaa huoltotie. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen luontoarvoista

Kakolanmäki on Pitkäjärven suurta alueellista murrosvyöhykettä reunustava kallioselänne. Loivarinteinen, metsäinen mäki on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kallioalueeksi. Alue rajautuu länsi- ja pohjoisosissa peltoihin, itä- ja eteläreunoilla kulkevat Vihdintie ja Kehä III. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen metsät ovat vaihtelevia. Alueella on esimerkiksi iäkästä, väljärakenteista sekametsää, luonnontilaisen kaltaista kalliometsää, ylispuustoista lehtipuutaimikkoa ja erirakenteista haavikkoa. Alueella kasvaa myös yksittäisiä tammia ja paikoitellen runsaasti tammen taimia. Rinnemetsien aluskasvillisuus on lehtomaista, kasveina sinivuokkoa, kultapiiskua, oravanmarjaa, kieloa ja metsätähteä. Pensaskerroksessa kasvaa vaateliaita lehtolajeja kuten lehtokuusamaa ja pähkinäpensasta. Mäen lakialueella on kuivia kankaita ja Vantaan oloissa varsin edustavaa lajistoa, kuten isomaksaruohoa, keltamaksaruohoa, mäkikuismaa, kissankäpälää, kalliokieloa ja mäkitervakkoa. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen rinteiden metsät ovat luontotyypeiltään lehtoja, lehtomaisia kankaita ja tuoreita kankaita, jotka kaikki ovat uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä Etelä-Suomessa. Lakialueilla on kalliometsää, joka on luokiteltu säilyneeksi luontotyypiksi. Tosin yleisesti kallioalueiden säilymisen uhkana on kiviainesten otto. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen luoteisrinteen tyvellä sijaitsee kallioketo, joka on Uudenmaan perinnemaisemat -inventoinnissa luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Suomen uhanalaiset luontotyypit -tarkastelussa kalliokedot on luokiteltu erittäin uhanalaisiksi. Kakolanmäen kalliokedon lajeja ovat mäkikaura, keltamatara, tuoksusimake, särmäkuisma, hietalemmikki ja nurmirölli. Keltamatara on luokiteltu vaarantuneeksi lajiksi. Sitä uhkaa risteytyminen yleisemmän paimenmataran kanssa. Heinäkaura on yksi Vantaan harvinaisimmista heinälajeista ja hietalemmikkikin kertoo osaltaan hyvästä kalliokasvupaikasta. Kedon alalaidalla on kosteaa suurruohoniittyä. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen perhoslajistoon kuuluu monia tammella ja raidalla eläviä lajeja, kuten jäkälätammiyökkönen, harjuyökkönen, kulmaritariyökkönen ja tammiraitayökkönen. Kolopesijöiden, kuten tikkojen ja tiaisten osuus linnustossa on tavanomaista suurempi. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Vuonna 1988 Kakolanmäen laella sijaitseva Ancylus-järven aikainen rantakivikko rauhoitettiin luonnonmuistomerkiksi. Rantakivikkoon liittyy mahdollisesti viikinkiaikainen hautaröykkiö. Laella on myös viisi pienialaista katajaketoa, jotka on rauhoitettu luonnonmuistomerkeiksi vuonna 1992. Katajaketo kuuluu luonnonsuojelulain erityisesti suojelemiin luontotyyppeihin. Katajakedot ovat

syntyneet pitkään jatkuneen niiton tai laidunnuksen seurauksena ja niillä kasvaa kookkaiden katajien lomassa matalaa niitty- ja kalliokasvillisuutta. Katajaketo on usein pieni, alle hehtaarin kokoinen. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Suojelualueiden kytkeytyneisyys

Kakolanmäen ja Pikkujärven alueet ovat osa Uudenmaan maakunnallista viher-yhteyttä ja myös pääkaupunkiseudun viherkehää. Alueet täydentävät toisiaan ja muodostavat monipuolisen luonto- ja maisema-arvoja sisältävän kokonaisuuden, jolla täydennetään Länsi-Vantaan suojelualueverkostoa ja lisätään sen yhtenäisyyttä. Kakolanmäen suojelu myös edistää omalta osaltaan metsien suojelua, jonka tila on Etelä-Suomessa heikompi kuin muualla maassa.
(Kv 25.9.2012 listateksti)

Pienialaisten suojelualueiden verkosto ei yksin riitä turvaamaan alkuperäisen luonnon monimuotoisuutta. Luontoalueiden välille tarvitaan ekologisia käytäviä. Niinpä Vihdintien parannussuunnitelmien yhteydessä olisi tarpeen toteuttaa myös ekologinen yhteys ulkoilureitin yhteyteen tien itäpuolen viheralueille.
(Kv 25.9.2012 listateksti)

Kanaali

Pikkujärvestä Pitkäjärveen laskeva luonnonoja on Fonseenin pitäjänkartassa 1749 ja Kuninkaan kartastossa 1776–1805 mutkitteleva. Vuoden 1847 kartassa oja on suora ja sen nimenä on Kanal. Oja on siis kaivettu suoraksi 1700-luvun lopulla tai 1800-luvun alkupuolella.

Maaperältään alue on keskeisiltä osiltaan turvetta ja savea, paikoin liejuakin. Kakolanmäellä ja Lehtokujan päässä esiintyy myös moreeni- ja kalliopohjaa. Vihdintie on rakennettu täyttömaalle.

Pohjavesi: Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.

Maisemarakenne ja maisemakuva

/ Laura Muukka

Maisemarakenne

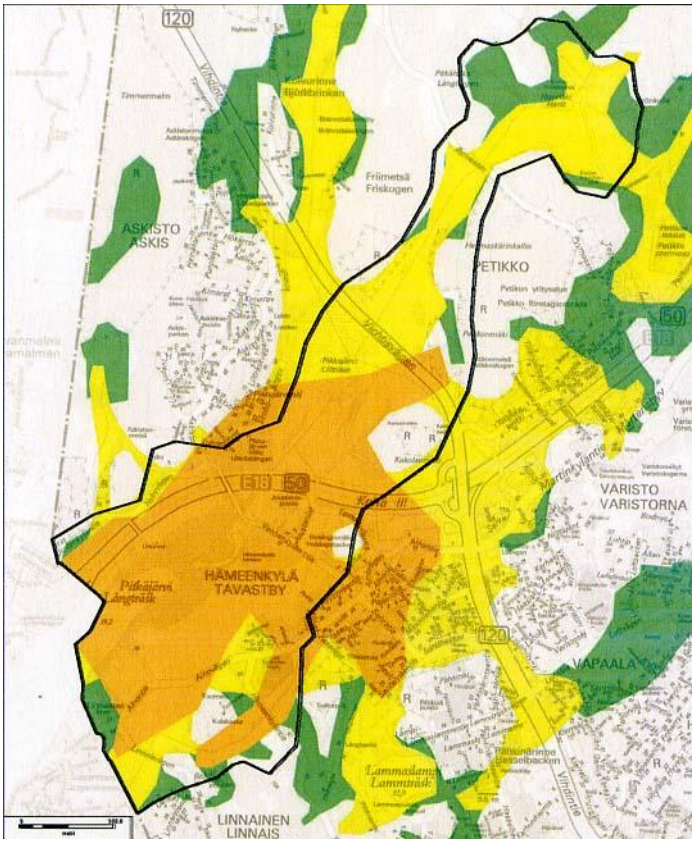
Asemakaavoitettavat alueet sijaitsevat pääosin laaksossa, joka on osa kymmeniä kilometrejä pitkää Espoosta Pitkäjärven kautta Tuusulanjärveen ulottuvaa kallioperän murrosvyöhykettä. Kallioperän murros on lähtökohta alueen topografialle. Asemakaavoitettavien alueiden kohdalla savilaaksosta kohoaa useita kallioisia ja moreenipeitteisiä mäkiä, kuten Kakolanmäki ja Helsinginmäki. Selänteiden rinteillä on myös silttiä ja hiekkaa. Pikujärvestä lounaaseen laakson pohjalle on kerrostunut myös turvetta ja liejua. Pikkujärven kohdalla laakso laajenee painanteeksi, johon Pikkujärvi on syntynyt. Tiistronoja laskee Pikkujärveen pohjoisesta, Myllymäenoja koillisesta ja Varistonoja kaakosta. Laakson pohjalla virtaa Kanaali, jota pitkin vedet virtaavat Pikkujärvestä Pitkäjärveen.

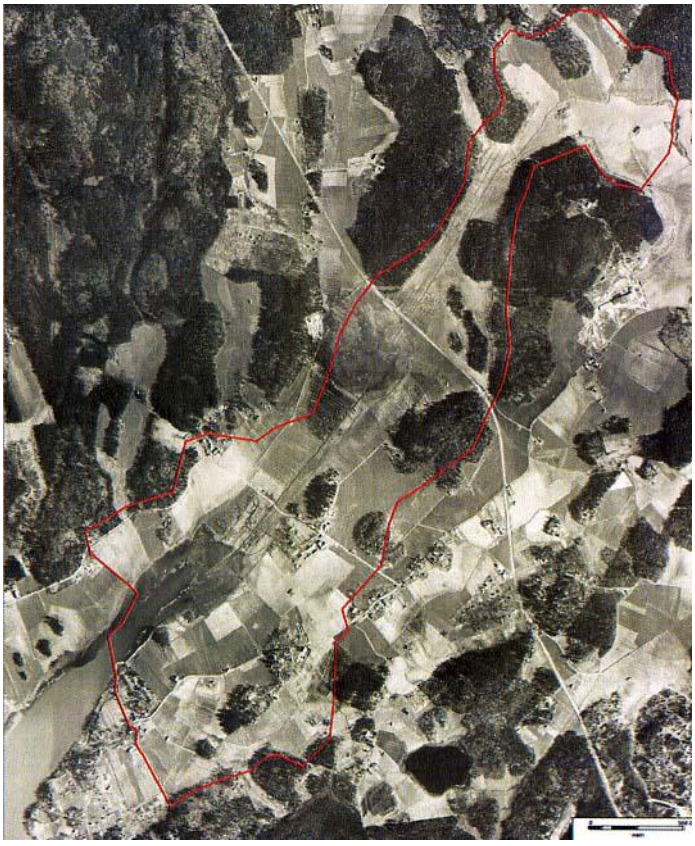
Hämeenkylän kulttuurimaisema on muodostunut alueelle, jolla Pyymosan pohjois-eteläsuuntainen murroslaakso liittyy Pitkäjärven murroslaaksoon.

Maisemakuva

Hämeenkylän kulttuurimaisema on erittäin vanhaa, mutta osin pahoin vaurioitunutta viljelymaisemaa. Maiseman vaurioita ja häiriöitä ovat tiet ja umpeenkasvu. Kehä III on rikkonut aikaisemmin yhtenäisen maisematilan. Laakson pohja on kasvanut umpeen ja yhtenäisenä jatkuvaa avointa maisematilaa on enää kapeana kaistaleena Kakolanmäen vieressä sekä Kehä III:n molemmin puolin alueen länsiosassa.

Maiseman historialliset ominaispiirteet



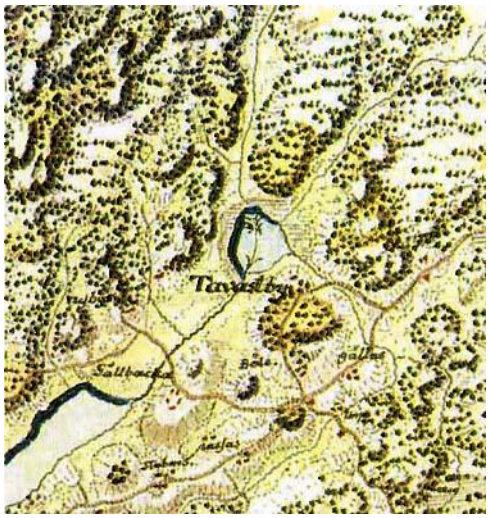


Hämeenkylässä on useita keskiaikaisia kylätontteja. Maiseman viljely, niitto ja laidunnus on siis alkanut jo hyvin varhain. Varhaisimmissa karttalähteissä 1600-luvulta viljelymaisema on jo varsin laaja.

← Viljelymaiseman ikä Hämeenkylän maisemallisesti arvokkaalla alueella.

Hämeenkylän kulttuurimaisema, maisemallisesti arvokas alue yleiskaavassa 2007.

Viljelymaisemaa viimeistään
- 1600-luvulla
- 1700-luvulla
- 1800-luvulla

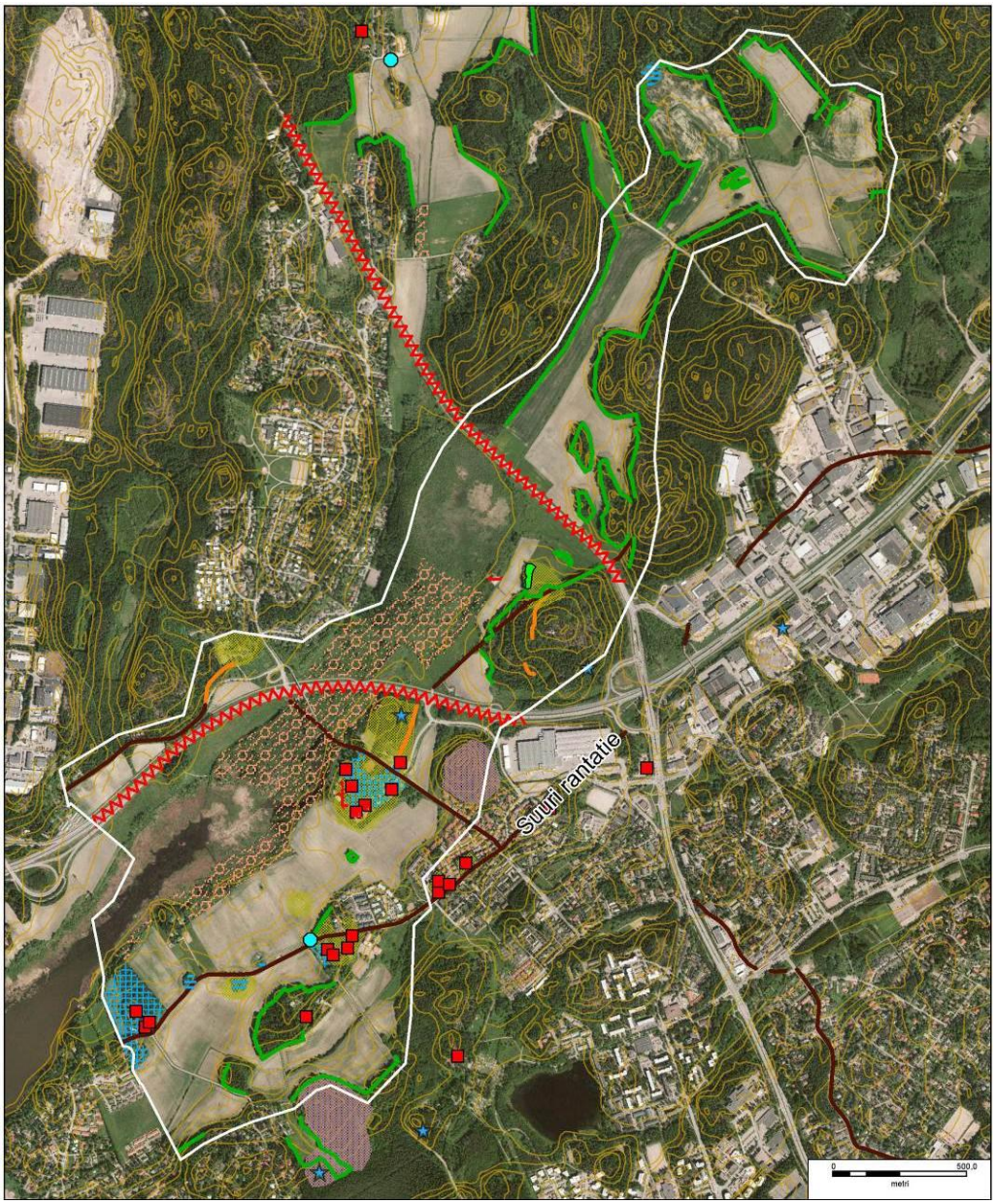


↑ Hämeenkylää vuosina 1776-1805 laaditussa Kuninkaan kartastossa. Kevyesti vaaleanvihreät alueet laaksoissa ovat niittyjä ja kylien läheisyydessä vaaleat, viivoitetut alueet ovat peltoja. Niitetty ja laidunnettu laaja avoin maisema yhdistyy Pikkujärven vesipintaan. Kanaalia ei ole vielä ruopattu ja suoristettu, vaan oja meanderoi (mutkittelee) luonnollisessa uomassaan.

← Vuoden 1954 ilmakuvassa näkyy, kuinka avoin maisematila ulottui edelleen yhtenäisenä Pitkäjärveltä murroslaaksoa pitkin kohti koillista. Hämeenkylän maisemallisesti arvokkaan alueen rajaus punaisella.

Laura Muukka

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



Hämeenkylän kulttuurimaiseman kulttuurihistoriallisesti, ekologisesti tai maisemakuvallisesti arvokkaita tekijöitä sekä maisemakuvan vaurioita.

Maiseman kulttuurihistoriaa

Historiallisen ajan muinaisjäänteitä

- Historiallinen tie (tien rakenteet jäljellä)
- Vanha kylätontti
- Kaivos tai louhos
- Kaivos- tai louhosalue

Vanha rakennusperintö (ennen 1930-lukua)

- Rakennus
- Tie (rakenteita muokattu)

Perinnebiotooppi

Taustalla

- Maisemallisesti arvokkaan alueen rajaus yleiskaavassa 2007
- Korkeuskäyrät 2,5 metrin välein. Ortoilmakuva 2011

Viljelymaiseman maisemakuvan arviointi 2004

Maisemakuvan arvoja

- Yksittäinen maisemaelementti
- Maisemakuvassa erottuva kaunis alue
- Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen
- Eheä metsänreuna tai metsäsaareke pellolla

Maisemakuvan vaurioita

- Maiseman halkaiseva tie
- Rakennettu maisemavaurio. Muodoltaan, väreiltään tai kooltaan häiritsevästi muusta ympäristöstä poikkeava alue tai rakennus.
- Kasvullinen maisemavaurio. Umpeenkasvu sellaisella paikalla, jolla jokin tärkeä näkymä sulkeutuu tai avoimen maisemakuvan jatkuvuus katkeaa.

Laura Muukka

Hämeenkylän kulttuurimaisema on uusimmassa Uudenmaan kulttuuriympäristöjen selvityksessä ”Missä maat on mainiommat” nostettu maakunnallisesti arvokkaaseen luokkaan osana Espoonjokilaakson maisema-aluetta.
(Uudenmaan liiton julkaisuja E114 – 2012)

Hämeenkylän kulttuurimaisema on yleiskaavassa (2007) maisemallisesti arvokasta aluetta.



Hämeenkylän kartta 1691. Samuel Broterus

Kulttuurihistorialliset kohteet

Hämeenkylää voidaan nimensä (1533 Tauesteby) ja kokonsa (1543 peräti 19 talonpoikaa) vuoksi pitää yhtenä Helsingin pitäjän vanhimmista kylistä.

Kaava-alueelta ei ole löydetty esihistoriallisia muinaisjäänteitä.

Historiallisen ajan muinaisjäänteet
- Tavaskullan kylänpaikka
- Tavaskullan kartanon tie
- Kakolanmäen louhos

Vanhat rakennuskulttuurikohteet
- Tavastkullan kylänpaikan tie (Kakolanpolku)

Modernit rakennuskulttuurikohteet
- Kaava-alueen länsipuolella on Askiston rintamamiesalue 1940-50-luvuilta

Tavastkullan säterikartano on perustettu 1683. Nimenä esiintyy 1593 Tafwestkulla, 1668 Tafwastkulla gårdh, 1691 ja 1700 Gården, 1749 Nygård Sät. rusth. Kartoissa 1691 – 1749 kartanorakennus sijaitsee Kakolanmäen pohjoisrinteellä, jossa kartanon perustukset ovat yhä jäljellä.
(Broterus 1691; Fonseen 1749; Kepsu 2005 s. 167)

Kakolanmäellä on keskiaikaisia kylätontteja, keskiaikaisia teitä ja kaivoksia. Fonseenin kartassa 1749 mäen pohjoisrinteellä on Nygård Sät. rusth. (kartano) ja Dn Torp (rakuunatorppa) sekä etelärinteellä Drag Torp (rakuunatorppa) ja Böle rusth.

Kakola on ollut torppa Kakolanmäen lounaisrinteellä. (SLS 1913)

Rakennettu ympäristö

Pikkujärven lähellä on pumppaamo (1977). Kakolanmäellä sijaitsee tukiasema (1993). Kakolanmäen pohjoisrinteellä kulkee maakaasulinja ja viemärilinja sekä Kehä III:n lähellä myös sähkölinja.

Palvelut

Askistossa on mm. kauppa (Valintatalo), koulu (luokat 1 – 6) ja päiväkoti. Isompi kauppa on Hämeenkylässä (K-supermarket). Yläkoulu ja lukio ovat Martinlaaksossa, jonne on bussiyhteys. Petikko-Varistossa on erikoiskaupan palveluita. Aluekeskus on Myyrmäessä.

Virkistys

Pikkujärven ja Kakolanmäen alue on virkistyskäytössä ja alueella kulkee joitakin teitä ja polkuja. Tulvaniityntien varrella on pallokenttä. Vihdintien koillispuolella on laaja Petikon luontovirkistysalue.

Liikenne

- ***Autoliikenne:*** Askistontie on kokoojakatu, jolla on bussiliikennettä. Lehtokuja on tonttikatu.
- ***Joukkoliikenne:*** Bussit Askistontieltä ja Vihdintieltä Helsinkiin ja Myyrmäkeen.
- ***Kevyt liikenne:*** Askistontiellä on kevyen liikenteen raitti kadun itäreunassa. Lehtokujalla ei ole erillistä kevyen liikenteen raittia, katu jatkuu etelään ulkoilutienä. Pikkujärven ja Kakolanmäen alueella on ulkoilureittejä.

Tekninen huolto

Askistontiellä ja Lehtokujalla on valmis kunnallistekniikka. Kakolanmäen kautta kulkee Fingrid Oyj:n 110 ja 400 kV:n sähkölinjat, Gasum Oy:n maakaasulinja ja kaupungin viemärilinja. Kakolanmäen pohjoispuolella on pumppaamo.

- ***Vesihuolto*** Lehtokujan ja Askistontien uudet pientalotontit voidaan liittää valmiiseen vesihuoltoon. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat +85.00 ja +95.00 mvp välillä.

- ***Hulevedet*** Alue on nykyisin luonnontilassa. Sadevedet virtaavat maaston muotoja mukaillen Pikkujärven suuntaan ja edelleen Pitkäjärveen. Tulvavesi on noussut Lehtokujan itäpuolella kadun viereen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- ***Lentomelu***

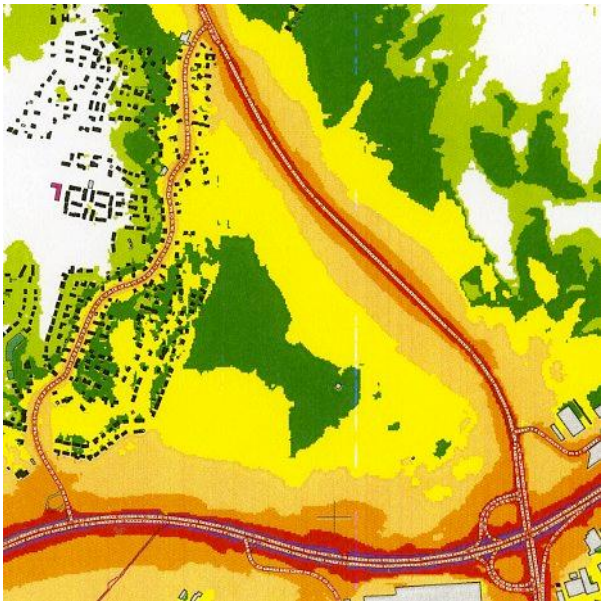
Alueen lentomelutaso on pääosin alle 50 dB, mikä ei estä asumista, Kakolanmäen itäosassa kuitenkin 50 - 55 dB.
(Ilmailulaitos 2002, vuosien 2003-2020 verhokäyrä)

- ***Tieliikennemelu***

Vihdintien tieliikennemelusta on tehty erilliset selvitykset, joiden mukaan raja-arvo 55 dB ylittyy Vihdintietä lähimmillä tonteilla. Vihdintien melua vastaan varataan tilaa meluseinille ja melukaiteille. Korttelin 20032 pohjoisimpien tonttien tuleva melutilanne on jo otettu huomioon voimaan tulleessa asemakaavassa 261100, Koivurinne 1.
(Sito Oy 29.11.2006; Tiehallinto 2008; Kv 31.1.2011)

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Vantaan kaupunki, paitsi että Kakolanmäellä on vuonna 1825 muodostettu yhteinen alue santakuoppaa varten taloille 1 – 8 (248 osakasta).



Tiemelutilanne 2012, päivällä (klo 07-22).



Tiemelutilanne 2012, yöllä (klo 22-07).

45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.

Vantaan ympäristökeskus 2012.

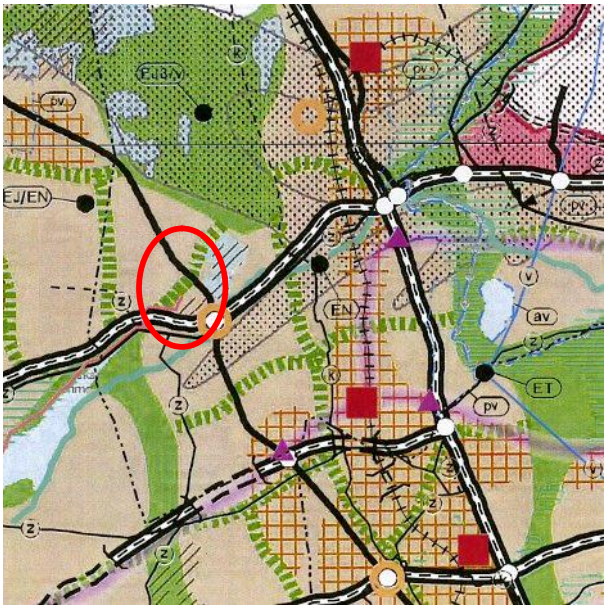
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen, asuntotuotannon edistäminen ja että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen kautta on osoitettu sähkölinjoja ja viheryhteystarve. Kakolanmäki on merkitty arvokkaaksi harjualueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. – Asemakaavaehdotus on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavan yhdistelmä.

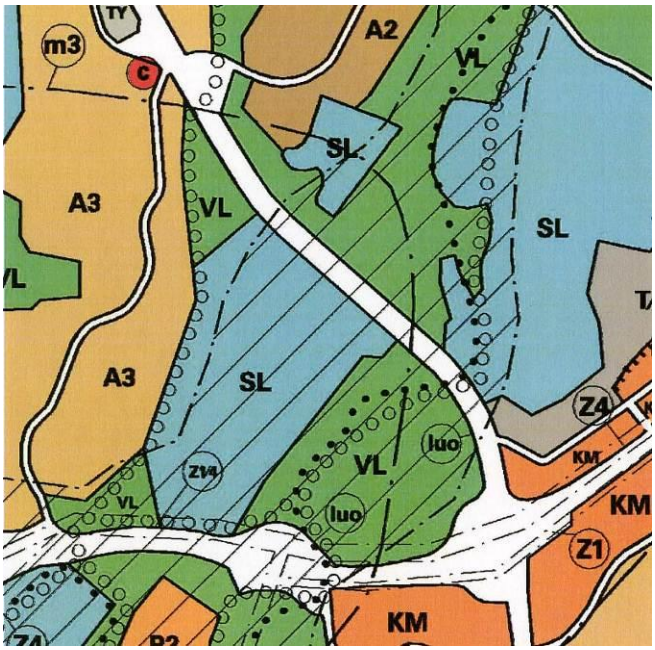
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli nähtävillä 9.12.2013 – 15.1.2014.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleis-kaavassa alueelle on esitetty tieliikenteen aluetta (LT), lähivirkistys- (VL) ja luonnonsuojelualueita (SL) sekä pientaloaluetta (A3). Alue kuuluu suurimmaksi osaksi laajempaan maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Alueen kautta on osoitettu ulkoilu- ja ratsastusreittejä sekä 110 ja 400 kV:n sähkölinjat. – Asemakaava on yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
KM	Kaupallisten palvelujen alue.
P2	Palvelujen alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
T	Teollisuus- ja varastoalue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VL	Lähivirkistysalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
(**luo**)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
(**m3**)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB).
(**Z**)-	Voimansiirtolinja, Z1/4 = 110 ja 400 kV, Z4 = 400 kV.
o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
● ●	Ohjeellinen ratsastusreitti
/ / /	Maisemallisesti arvokas alue.
———	Alueen raja. –·–·–· Osa-alueen raja.

Asemakaava

Pääosalla aluetta on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 200300, YM 30.4.1992. Kaavassa kosteikkoalueet on merkitty suojelualueiksi, jotka on osoitettu kaupungin käyttöön (EL/k). Kaavamääräyksessä alueella sallitaan vesihuoltoverkoston täydennysrakentaminen. Kakolanmäki ja Lehto on asema-kaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Kakolanmäellä on suojeltava alue, jolla olevan muinaisrannan tilaa ei saa muuttaa (sl) ja rakennusala, jolle saa sijoittaa viestiliikenteen tukiaseman (t). Lehdon lähivirkistysalueelle on osoitettu pallo-kenttä (vp). Asemakaavassa on osoitettu myös sähkölinja, maakaasulinja, viemärilinja sekä kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).

Osalla aluetta on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 200100, Askisto 1, SM 21.11.1979, jossa on osoitettu puistoa P.

Osa alueesta on asemakaavoittamatta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

- Asuinkortteleita.
- Liike- ja toimistokortteleita.
- Teollisuus- ja varastokortteleita.
- Yleisten rakennusten kortteleita.
- Virkistysalueita.
- Luonnonsuojelualueita.
- Erityisalueita.

Asemakaavaa, yleiskaavaa, karttoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- ***Kepsu***, Saulo; Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. SKS 2005.
- ***Museovirasto***, rakennushistorian osasto / V.-P. Suhonen: Vantaan keski-aikaisten kylätonttien inventointi vuonna 2005.
- ***Museovirasto***, rakennushistorian osasto / V.-P. Suhonen; Vantaan keski-aikaisten teiden inventointi vuonna 2007.
- ***Uudenmaan ELY-keskus***: Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelu-alueiden hyväksyminen 18.12.2012.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan yleiskaava - Yleiskaavan selostus 17.12.2007. Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu A7:2007.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan metsäsuunnitelma 2008 – 2017; Myyrmäen aluesuunnitelma.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan pienvesiselvitys. Yla 18.5.2009 § 101 tiedoksi, Kuja 26.5.2009 § 14 tiedoksi.
- ***Vantaan kaupunki:*** Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma 2014 – 2024 (luonnos). Kirsi Keskitalo, Jaakko Vähämäki, Faunatica Oy. C9. 30.8.2013.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet


Lehtokujan pää.


Sorakuoppaan muodostunut lampi. TKa 2013

Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on hyväksyttyjen luonnonsuojelualueiden (2012) osoittaminen ja asemakaavan ajantasaistaminen. Lisäksi tavoitteena on kaavoittaa Lehtokujan päähän yleiskaavan mukaista pientaloaluetta.

Kaavoitusaloitteet

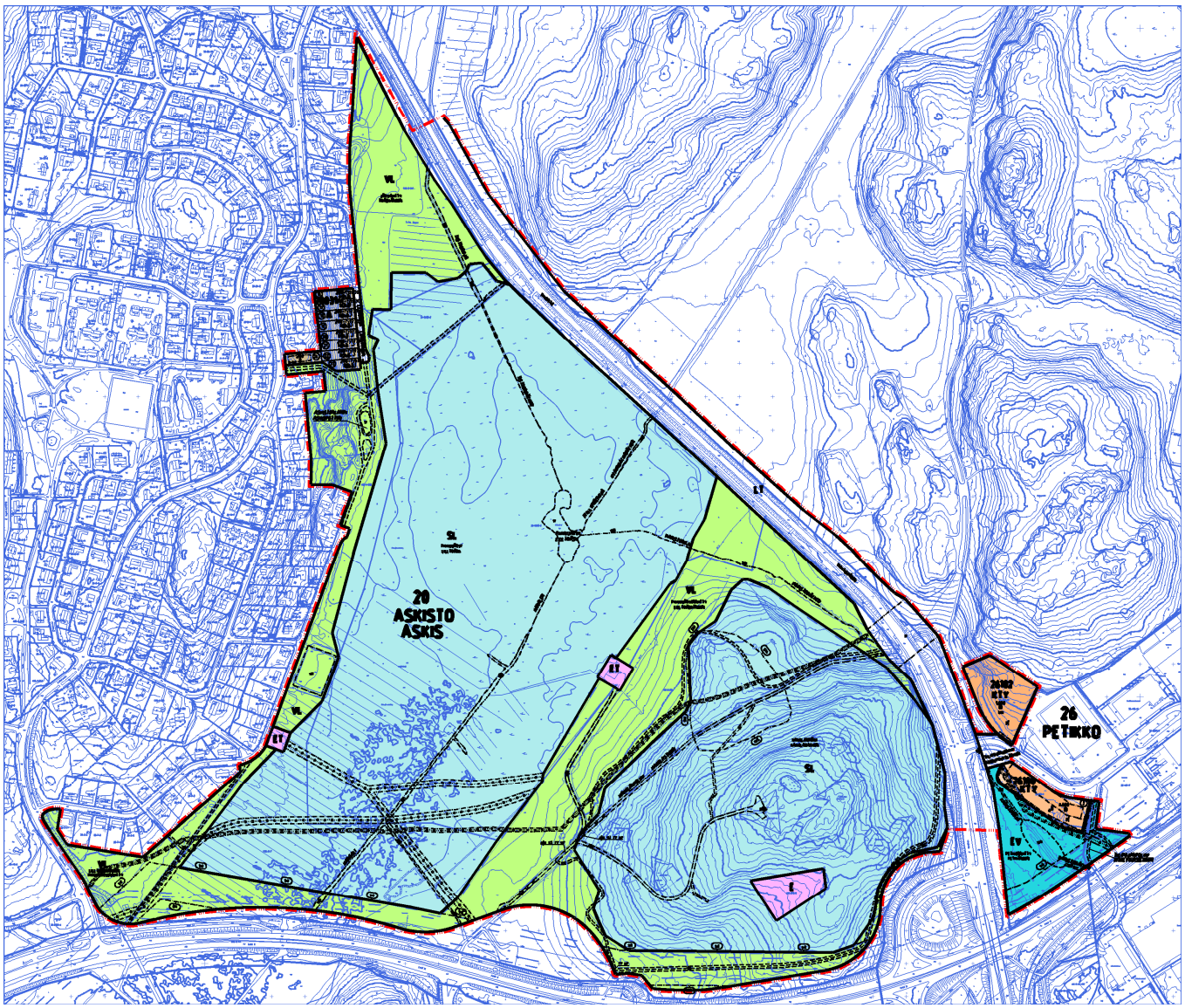
Tätä asemakaavaa käsiteltiin ensin osana asemakaavatyötä 200400, Askisto 3, jonka laatiminen alkoi vuonna 2003. Asemakaavatyö 200500, Askisto 5, sisältyy kaupunkisuunnittelun vuoden 2013 suunnitteluohjelmaan (Kala 25.2.2013).

- ***Vantaan kaupungin yrityspalvelut*** haki 7.3.2013 asemakaavamuutosta yleiskaavan mukaiselle pientaloalueelle Lehtokujan päähän ja Askistontie 22:een.

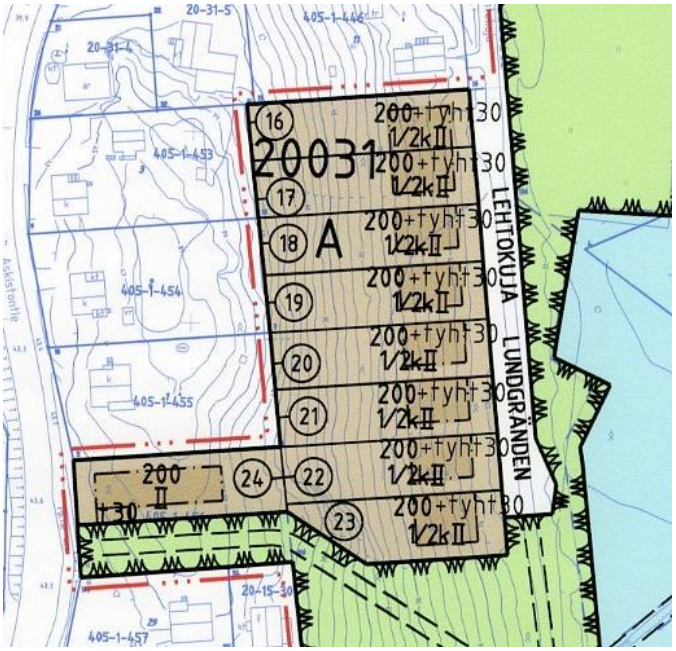
Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 200400, Askisto 3

Tätä asemakaavaa on käsitelty aluksi osana asemakaavaa 200400.

- ***Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 11.3.2003, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin 22.4.2003 mennessä.
- ***Asemakaavoituksen alkamisesta*** ja keskustelutilaisuudesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 16.3.2003. Tieto kaavoituksen vireille tulosta lähetettiin tavallisella kirjeellä hakijoille, kaava-alueen maanomistajille ja naapureille sekä Askiston koululle ja viranomaisille.
- ***Keskustelutilaisuus kaavan lähtökohdista*** järjestettiin 1.4.2003 klo 18 – 20 Askiston koululla, Uudentuvantie 5.
- ***Asemakaavasuunnittelija*** oli tavattavissa myös puhelimitse.
- ***Osallisia*** asemakaavaan 200400 Askisto 3 (2003) olivat kaavamuutoksen hakijat; alueen ja viereisten alueiden maanomistajat; vuokralaiset; asukkaat, yritykset ja työntekijät; kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset; Uudentuvankujan ja Timmermalmintien varren asukkaat; Askiston koulu; kuntalaiset; kaupungin ja valtion viranomaiset; Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Tiehallinto, Museovirasto, YTV, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki; Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Networks Oy.
- ***Kaavoituksen vireillä olosta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä.



Asemakaavaluonnos nro 200500, Askisto 5 / 3.12.2013, joka oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.1. – 12.2.2014.



Yksityiskohta asuinrakennusten korttelialueesta asemakaavaluonnoksesta 3.12.2013, jossa Lehtokuja jatkuu ulkoilutien ja vesijohtolinjan päälle.

Suunnitteluohjelma

Asemakaava nro 200500, Askisto 5, hyväksyttiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2013 suunnitteluohjelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2013).

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 200500, Askisto 5

Tämä asemakaava on erotettu asemakaavasta 200400, Askisto 3.

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 2.1.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 12.2.2014 mennessä.
- ***Asemakaavoituksesta ja yleisötilaisuudesta*** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10. – 11.1.2014 sekä kirjeellä hakijoille, maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Vantaan Sanomat uutisoi kaavoituksen ja yleisötilaisuuden 3.1.2014 (www.vantaansanomat.fi).
- ***Kaavoituksen vireillä olosta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa, viimeksi Vantaan asukaslehdessä 15. – 16.3.2013 ja 15.3.2014.
- ***Asemakaavaluonnos*** oli nähtävillä 13.1. – 12.2.2014 MRL 62 §:n mukaisesti maankäyttötoimen asiakaspalvelussa Kielotie 28, Myyrmäen yhteispalvelupisteessä Kilterinraitti 6 ja internetissä www.vantaa.fi/kaavoitus_ja_maankaytto.
- ***Yleisötilaisuus*** pidettiin Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30.
- ***Aluearkkitehti*** oli tavattavissa myös puhelimitse.
- ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Ratahallintokeskus, Vantaan energia Oy, Elsa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. **Yleisötilaisuus** Askiston koulussa 15.1. klo 18.30 - 20.30.
Läsnä oli 35 allekirjoittanutta. Aluearkkitehdin muistio:

- Luonnonsuojelualue pitäisi rajata pohjoisosassa pienemmäksi, koska siellä on hiihtolatuja, joita hoidetaan latukoneilla.
- Lehtokujan kääntöpaikka etelämmäksi.
- Lehtokujalla kahden eteläisimmän tontin kohdalla on pulkkamäki ja polkupyörien alamäkirata, joten Lehtokujalle 1 tai 2 tonttia vähemmän.
- Suunniteltua rakentamista ei muuten vastustettu.
- Vihdintielle pitää saada kevyen liikenteen ylitys alueen pohjoisosaan ulkoilutien päähän, koska siitä kuljetaan tien yli Petikkoon. (Ylikulku esitetään asemakaavassa 261500)
- Askistontie pitäisi jatkaa Kakolanmäen eteläpuolitse Tiilipojanlenkille.
- Lammen nimi on ollut jo 35 vuotta Sorkkarinlampi, koska se on ollut soranottoalue.

► *Luonnonsuojelualueen rajaus perustuu rauhoituspäätökseen eikä rajausta voida asemakaavalla muuttaa. Kääntöpaikka tulee viimeisen tontin kohdalle. Uusi pulkkamäki voidaan tehdä toiseen kohtaan. Askistontietä ei voida rakentaa Kakolanmäen luonnonsuojelualueelle. Sorkkarinlammen nimi lisätään asemakaavaan.*

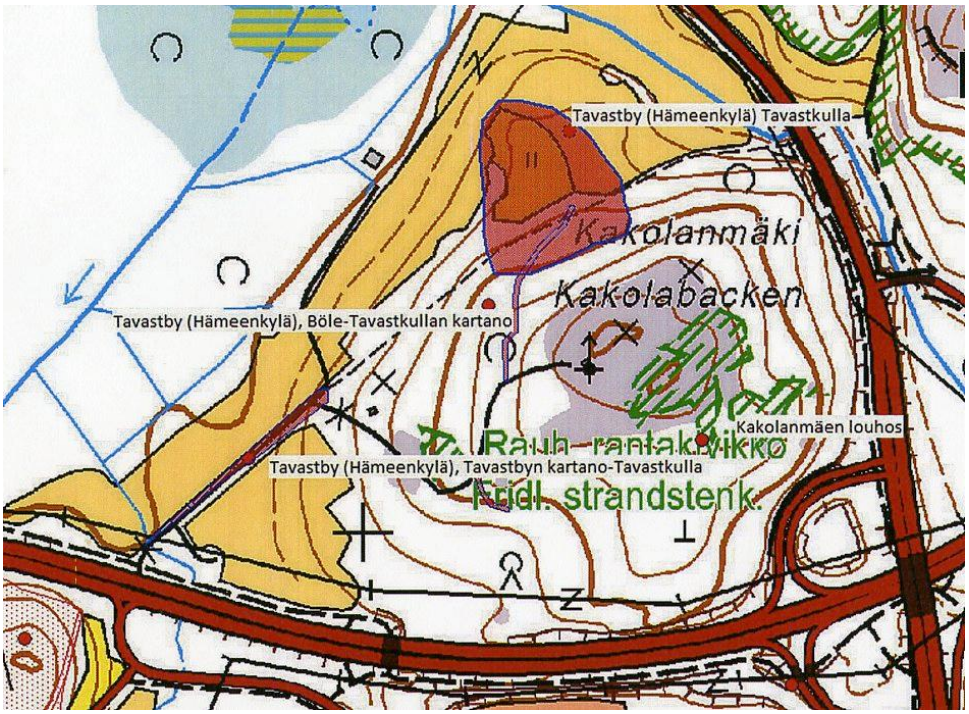
2. **T. Erola**, 15.1.2014:
1. Luonnonsuojelurajat?
2. Polku Vihdintielle kaavaan.

3. Kääntöpaikka kujalle?
4. Kylän hiihtolatu pellolla men Petikkoon
5. Kaupunki ajaa sen joka vuosi. Tämä kaavaan. Koulu käyttää sitä myös. Luonnonsuojeluraja on tällä kertaa polun oikea reuna. Pelto on Lehtokujan vierellä. Lehtokujan ja polun kulma olisi hyvä kääntöpaikka? autoille.
PS. Pikkujärven luonnonsuojelualue ei saa levitä yli polun.

► *Luonnonsuojelualue on jo perustettu eikä sen rajausta voi asemakaavalla muuttaa eikä luonnonsuojelualueelle voida osoittaa mitään uutta rakentamista. Vihdintielle lisätään kevyen liikenteen eritaso asemakaavassa 261500. Kääntöpaikka tulee viimeisen talon kohdalle.*

3. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL, 5.2.2014:
Ei ole mitään lausuttavaa eikä ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

4. Museovirasto, 11.2.2014:
Asemakaava-alueelta tunnetaan neljä muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä:
● Mj. rek. nro 1000001758 Historiallisen ajan asuinpaikka Tavastby (Hämeenkylä) Tavastkulla (P: 6684413 I: 378212)
● Mj. rek. nro 1000010762 Historiallisen ajan tienpohja Tavastby (Hämeenkylä), Böle-Tavastkullan kartano (P: 6684233 I: 378128)
● Mj. rek. nro 1000001636 Historiallisen ajan kalkkilouhos Kakolanmäen louhos (P: 6684094 I: 378349)
● Mj. rek. nro 1000010761 Tavastby (Hämeenkylä), Tavastbyn kartano-Tavastkulla (P: 6684076 I: 377882)
Tämän kommentin liitteenä on kartta kohteiden sijainnista ja niiden tämänhetkisistä rajauksista, mutta muinaisjäännösrekisterin paikkatiedot kaavaa varten ovat myös ladattavissa osoitteesta:
http://www.nba.fi/fi/tietopalvelut/tietojarjestelmat/kympariston_tietojarjestelma/aineistojen_lataaminen



Kaava-alueella on tehty vuonna 2005 historiallisten kylänpaikkojen inventointi ja vuonna 2007 historiallisen tiestön inventointi. Sen sijaan Kakolanmäellä

olevia kaivostoiminnan jäännöksiä ei ole toistaiseksi inventoitu kattavasti; ainoastaan yksi louhos on tarkastettu vuonna 2002 Kehä II:n suunniteltuun tielinjaukseen liittyvän inventoinnin yhteydessä. Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan kaavaluonnoksessa uutta rakentamista alueille, joilla muinaisjäännösinventointia ei käytännössä ole tehty lainkaan. Tämän johdosta Museovirasto katsoo, että koko kaava-alueella tulee tehdä täydentävä muinaisjäännösinventointi sekä muuttuvan maankäytön alueilla että Kakolanmäen luonnonsuojelualueella. Kakolanmäellä sijaitsevalla luonnonsuojelualueella tulee tehdä myös kaivostoimintaan liittyvien rakenteiden kartoitus, jotta ne on mahdollista merkitä kaavaan todellisen tilanteen mukaisesti suojelualueena.

Paikannetut muinaisjäännökset tulee merkitä asemakaavaan kohdemerkinnällä ja aluerajauksena. Aluerajaukseen tulee liittää juokseva numerointi, joka on yhteneväinen muuttaa seuraanlaiseksi: sm = Alueen osa, jolla sijaitsee 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 museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

Kaavaselostuksen kohdeluetteloon tulee liittää lyhyt selostus kustakin muinaisjäännöksestä ja luettelossa tulee myös mainita kunkin kohteen muinaisjäännösrekisteritunnus. Selostuksessa on myös hyvä mainita, että mikäli kaavassa on muinaisjäännösalueelle osoitettu maankäyttöä, joka vaarantaa muinaisjäännöksen säilymisen, tulevat tästä aiheutuvat tutkimuskustannukset hankkeen toteuttajan kustannettavaksi.

Inventoinnissa tulee noudattaa Museoviraston verkkosivuilla olevia Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_perinto/laatuohjeet

Luettelo maamme arkeologisia tutkimuksia suorittavista toimijoista on saatavissa Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Vantaan kaupunginmuseo.

Museovirasto, sähköposti 11.2.2014:

Asemakaava-alueelta tunnetaan kolme muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä:

Historiallisen ajan asuinpaikka ***Tavastby (Hämeenkylä) Tavastkulla*** (mj. rek. nro 1000001758)

Historiallisen ajan tienpohja ***Tavastby (Hämeenkylä), Böle-Tavastkullan kartano*** (mj. rek.nro 1000010762)

Historiallisen ajan kalkkilouhos ***Kakolanmäen louhos*** (mj. rek. nro 1000001636)

Kohteista ensimmäinen on merkitty kaavaluonnokseen asianmukaisesti aluerajauksena osa-aluemerkinnällä sm. Kaksi jälkimmäistä sen sijaan puuttuvat kokonaan luonnoksesta.

Kaava-alueella on tehty vuonna 2005 historiallisten kylänpaikkojen inventointi ja vuonna 2007 historiallisen tiestön inventointi. Sen sijaan Kakolanmäellä olevia kaivostoiminnan jäännöksiä ei ole toistaiseksi inventoitu kattavasti; ainoastaan yksi louhos on tarkastettu vuonna 2002 Kehä II:n suunniteltuun tielinjaukseen liittyvän inventoinnin yhteydessä. Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan kaavaluonnoksessa uutta rakentamista alueille, joilla muinaisjäännösinventointia ei käytännössä ole tehty lainkaan. Tämän johdosta Museovirasto katsoo, että koko kaava-alueella tulee tehdä täydentävä muinaisjäännösinventointi sekä muuttuvan maankäytön alueilla että Kakolanmäen luonnonsuojelualueella. Kakolanmäellä sijaitsevalla luonnonsuojelualueella tulee tehdä myös

kaivostoimintaan liittyvien rakenteiden kartoitus, jotta ne on mahdollista merkitä kaavaan todellisen tilanteen mukaisesti suojelualueena.

Paikannetut kohteet tulee merkitä asemakaavaan kohdemerkinnällä ja aluerajauksena.

Kohteisiin liittyvän kaavamääräyksen tulee kuulua seuraavasti:
sm = Alueen osa, jolla sijaitsee 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 museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

Inventoinnissa tulee noudattaa Museoviraston verkkosivuilla olevia Suomen arkeologisten kenttätöiden laatuohjeita:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_perinto/laatuohjeet

Luettelo maamme arkeologisia tutkimuksia suorittavista toimijoista on saatavissa Museoviraston verkkosivuilta osoitteesta:
http://www.nba.fi/fi/kulttuuriymparisto/arkeologinen_kulttuuriperinto/arkeologisten_kenttatoiden_tilaaminen

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon antaa Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen nojalla Vantaan kaupunginmuseo.

► *Esitetyt muinaisjäännökset (4 kpl) on merkitty asemakaavaehdotukseen. Kaivokset sijoittuvat luonnonsuojelualueelle, jonne ei saa rakentaa mitään, joten kaavassa annetaan informatiivinen määräys, että Kakolanmäen luonnonsuojelualueella on muinaismuistoja: kylätontti, teitä ja kaivoksia.*

5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 12.2.2014:

[Koskee vain tästä asemakaavasta erotettua kaavaa nro 261500.]

6. Seppo ja Leena Ropponen, 12.2.2014:

Kannatamme kaikkien asemakaavojen toteuttamista pikaisesti, jotta Askistoon saadaan lisää asukkaita ja sen mukana paremmat palvelut. Askinpuistikon nykyinen käyttö on pelkästään lähiasukkaiden koirien ulkoiluttaminen ja nuorison kaljanjuontipaikka emmekä näe puisto säilyttämiselle mitään järjellistä syytä. Kukaan ei korien ulkoiluttajia ja kaljanjuojia lukuun ottamatta hyödynnä puistoa emmekä usko, että kukaan omakotiasukas tulee sitä muuten hyödyntämäänkään. Askistolaisilla on lähellä asuntojaan virkistyskäyttöön ja ulkoiluun erinomainen alue Askiston ja Juvanmalmin välissä ja Petikko vähän kauempana.

Riittääkö asemakaavojen omakotitonteille suunnitellut kaksi autopaikkaa? Nykyisinkin monissa perheissä on vähintään kaksi autoa ja mopoauto. Autot seisovat kaduilla, kun eivät mahdu pihoihin ja haittaavat liikkumista kapeilla kaduilla erityisesti talvella. Pahimmassa tapauksessa saattavat nykyisellään estää raskaan pelastuskaluston (paloautot) liikkumisen.

Vihdintien suunnitelmassa toivomme virkistyskäyttöä varten ylikulkua Askiston virkistysalueen ja Pikkujärven luonnonsuojelualueen rajalle, jotta Askistosta tulisi turvallinen reitti Petikkoon hiihtoa ja muuta ulkoilua varten.

Erityisesti kiirehdimme Kehä III meluesteen rakentamista pikaisesti. Kehä III askistolaisille aiheuttama melu liikkuu vuosi sitten pihallamme tekemiemme mittausten mukaan 50 dB tasolla lukuun ottamatta kaikkien hiljaisimpia paria tuntia aamuyöllä, eli liikutaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 sallitulla ylärajalla.

► *Myös Kakolanmäen ja Pikkujärven virkistysalueet ovat käytettävissä. Pysäköintinormi on minimimitoitus, enemmänkin autopaikkoja saa rakentaa. Vihdintielle osoitetaan kaksi kevyen liikenteen eritasoa asemakaavassa 261500. Kehä III:n meluesteet toteutetaan, kun tie parannetaan.*

7. **Viveka Backström**, 13.2.2014:

Kehä III uusi liittymä. Tämä vaikuttaa moninmutkaiselta. Uusi tie pitäisi rakentaa siltarakenteena, koska maasto on hyvin vetistä. Miten pyöräilytielle käy? Mielestäni nykyinen liityntä Askistoon on riittävän sujuva. Sen sijaan olisi tosi tarpeellista saada melusuoja Kehä III varteen.

Omakotitalot Askinpuistikkoon. --- [Koskee kaavaa 002112.]

Lehtokujan ja Askistontien uusi omakotialue. Askistontien tontit voidaan varmaan rakentaa suhteellisen helposti, sinne voisi omakotitalon sijaan sijoittaa rivitalo (onko tehokkuuden pakko olla kaikkialla sama?). Sen sijaan Lehtokujan jatkon rakentaminen olisi sääli. Täällä on oxalistyyppinen vanha kuusimetsä (voisi kutsua kuusilehdoksi), keväisin maa on siellä sinisenä sinivuokoista. Täällä on varmaan Askiston jyrkin mäki, jolloin rakentaminen onnistuisi varmaan ainoastaan nykyisen ulkoilutien varteen ja koko metsä tuhoutuisi samalla. Alueella on aikaisemmin joskus ollut hiekanottamo (missä nykyisin plotti sijaitsee). Plotti on saastunut, joka kesä pinnalle nousee jotain mutaa ja se haisee aika pahalle.

Jos Lehtokujalle halutaan lisää omakotitaloja, olisi parempi sijoittaa niitä peltotilkulle, joka nyt on merkitty lähivirkistysalueeksi. Pelto toimii virkistysalueena lähinnä vain talvisin hiihtäjille, kun taas hieno metsä on virkistysalueena ja myös luonnon monimuotoisuuden kannalta paljon arvokkaampi.

Jos lisää omakotitontteja tarvitaan, olisi iso alue Hirsikujan päässä ja Valintatalon takana. Täällä on nuorta koivumetsää ja pusikkoa eikä alue juurikaan ole virkistyskäytössä. Teiden rakentaminen olisi tänne helppoa. (Mahdollisesti jo on jotain suunnitelmia tälle alueelle, en löytänyt selostuksista.)

Ylipäätään ihmetyttää, miksi juuri Askisto pitää rakentaa täyteen, kun lähempänä palveluita olisi paljon ”vapaita” alueita esim. Varistossa ja jopa Martinlaaksossa. Lisäksi on turhaa kaavoittaa niin paljon liiketilaa Varistoon ja Petikkoon, ne jäävät vain tyhjiksi tai sitten ei toteuta lainkaan ja jää rumia maa-ainesten ottopaikkoja niin kuin Varistossa, jossa purettiin koko liuta omakotitaloja aivan turhaan.

► *Kehä III:n eritasoliittymää ei voida sijoittaa Pitkäjärven luonnonsuojelualueelle. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä tavoitteita. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena (2014) on kaavoittaa 65 pientalotonttia vuodessa. Lehtokujan pää on yleiskaavassa pientaloaluetta eikä alueella ole inventoituja luontokohteita. Hirsipuistoon on kaavoitettu 21 uutta tonttia. Täydennyskaavoituskohteita on myös Varistossa ja Martinlaaksossa.*

8. **Vantaan kaupunginmuseo**, 13.2.2014:

Vihdintie

[Vihdintien osalta lausunto koskee asemakaavaa 261500.]

Kakolanmäen ja Pikkujärven luonnonsuojelualueet

Kakolanmäen luonnonsuojelualue on merkitty asemakaavaluonnokseen merkinnällä SL, keskellä aluetta on E-merkinnällä rajattu erityisalue. Alueella on kolme muinaisjäännöstä: Hämeenkylän (Tavastby) Tavastkulla kylänpaikka, Tavastkullan kartanon kylänpaikalle vievät tienpätkät sekä Kakolanmäen louhos. Museovirasto toimii lausunnon antajana näistä kohteista.

Alueella on myös Tavastkullan kylänpaikan tie 1600 – 1700 -luvulta. Tielinjaus on Vantaan vanha rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella A, jonka suojeluperusteet tulee selvittää kaavaprosessin yhteydessä. Suojeluperusteita vastaavat merkinnät ja määräykset ovat tuotava asemakaavaan.

Pikkujärven luonnonsuojelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Lehtokujan eteläpääty ja Askistonkuja [Askistontie] 22

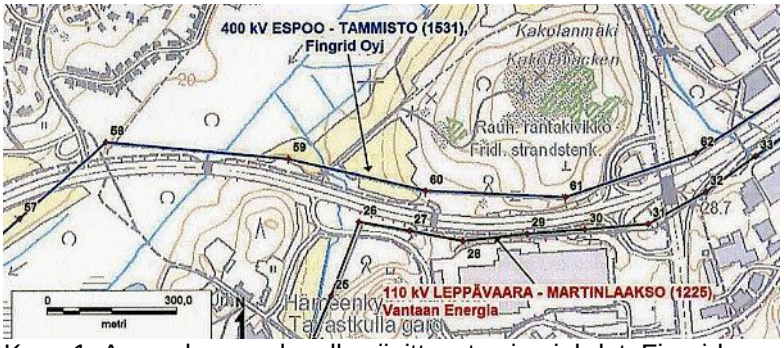
Asemakaavaluonnoksessa esitetään tyhjälle Askistonkuja [Askistontie] 22 tontille ja sen itäpuoleiseen rinteeseen on tarkoitus kaavoittaa yhteensä yhdeksän omakotitonttia (kaavamerkintä A, asuinrakennusten korttelialue), jossa kussakin on rakennusoikeutta 200 k-m2. Suunnittelualue kuuluu osaksi Vantaan modernin rakennuskulttuurin aluekohdetta – Askiston omakotialuetta (Vantaan kaupunki 2002). Alue on saanut inventoinnissa luokitustunnuksen A2, joka tarkoittaa sitä, että kohde on mahdollinen suojelukohde, mutta sen arvojen selvittäminen vaatii parempaa tutkimusta. Inventointiraportissa mainitaan, että alueella on jäljellä pieniä, mutta eheydeltään merkittäviä osia. Nyt suunnitteilla olevat rakennukset asettuvat rintamamiestaloalueen reunalle ja rakennusala on määrätty kiinni Lehtokujan reunaan rinteen pohjalle. Näin ollen uudet rakennukset eivät merkittävästi heikennä olemassa olevan rintamamiestalokokonaisuuden kulttuurihistoriallista arvoa.

Tiilipojanlenkki 8 ja 9

[Tiilipojanlenkin osalta lausunto on käsitelty kaavassa 261500.]

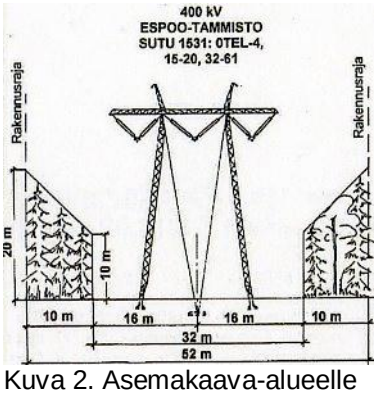
► *Lehtokujan tontit sijoittuvat rakentamattomalle alueelle.*

9. Fingrid Oyj, 14.2.2014, saapunut 17.2.2014:
Asemakaava-alueelle on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto. Tämä Fingridin voimajohto sijoittuu Kehä III pohjoispuolelle, kun taas kehätien eteläpuolella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2x110 kV voimajohto Leppävaara -Martinlaakso, joka kääntyy Hämeenkylässä lounaaseen (kuva 1).



Kuva 1. Asemakaava-alueelle sijoittuvat voimajohdot. Fingrid Oyj.n 400 kV voimajohto on merkitty sinisellä viivalla. Kuvaan on merkitty myös numeroidut voimajohtoreitin pylväät.

Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 52 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 32 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko 52 metriä leveän voimajohtoalueen.



Kuva 2. Asemakaava-alueelle sijoittuvan Fingridin 400 kV:n voimajohdon poikkileikkaus.

Pyydämme varautumaan asemakaavan laadinnassa voimajohtoihin. Voimajohtoalueella tai sen läheisyydessä tapahtuva toiminta ei saa ristiriidassa ympäristön sähköturvallisuuden kanssa. Asemakaavoituksessa *voimajohtoa varten varattuna alueen osana* käytetään koko voimajohtoalueen leveyttä poikkileikkauskuvan mukaisesti. Johtoaluetta koskevalla kaavamerkinnällä varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnot selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle.

Asemakaavan suunnittelussa on otettava huomioon seuraavia asioita:

● Lunastetulle voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.

● Voimajohtoalueella ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingridin kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Mahdollisesta pysäköintipaikan sijoittamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Periaatteessa pysäköinnin sijoittamista voimajohtojen alle välttää. Fingrid ei vastaa pysäköintialueen voimajohdolle aiheuttamista lisäkustannuksista.
● Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään.
● Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
● Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai kasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä **erillinen risteämälausunto.** Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Kaavahankkeen yhteydessä on keskusteltu Fingridin voimajohtopylvään nro 58 mahdollisesta siirtämisestä. Pylväspaikan muuttamisesta tulee laatia Fingridin ja kaupungin välinen sopimus (aiesopimus). Lopullinen sopimus, jossa sovitaan hankkeen kustannuksista, aikataulusta ja muista toteuttamiseen liittyvistä yksityiskohdista, laaditaan kun kaava on saanut lainvoiman (sopimus siirtämisestä). Lopullinen sopimus perustuu voimajohdon yleissuunnitteluun. Periaatteena muutostyössä on, että kaupunki vastaa kaikista hankkeen toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista. Kaupunki mm.:
● vastaa johtoalueen muutoksen lunastamiseen tarvittavista maankäyttöön, ympäristöön ja kaavoitukseen liittyvistä selvityksistä ja suunnitelmista sekä kaavojen laatimisesta
● varaa Fingridin käyttöön uuden johtoalueen ja pylväspaikan sekä tukee tarpeen mukaan lunastusmenettelyn täytäntöönpanoa
● luovuttaa korvauksetta käyttöoikeuden omistuksessaan olevaan johtoalueen tarvitsemaan maa-alueeseen
● vastaa hankkeen toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista (lunastusmenettely, suunnittelu, uudesta pylväspaikasta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset, kuten voimajohdon lisäpituus ja kalliimmat pylväsrakenteet, rakenteiden purkaminen).

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

► *Kaavassa esitetään voimalinjat ja annetaan määräys risteämälausunnosta.*

Lehtikirjoitukset

Vantaan Sanomat: Askistoon lisää omakoti- ja yritystontteja. (www.vantaansanomat.fi 3.1.2014 9:50)

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen, koska liikennealueen rajaus ja sähkölinjat esitetään kaavassa tiesuunnitelman mukaisesti ja inventoidut muinaismuistot Museoviraston aluerajausten mukaisesti. Kaivosten inventointi ei ole

tarpeen, koska kyseessä on luonnonsuojelualue. Kaavasta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen, Museoviraston, Fingrid Oyj:n, Vantaan Energia Oy:n ja Gasum Oy:n lausunnot. (Neuvottelu / ELY 20.11.2014)

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa

1. Uudenmaan ELY-keskus 13.2.2013: Todettiin, että Pikkujärven ja Kakolanmäen rauhoituspäätös ei koske tiealuetta.

2. Suunnittelukokous 12.2.2014

Vihdintien tiealue on merkitty Vihdintien kehittämissuunnitelman mukaisesti. Osallistumisessa tuli esiin, että asukkaat ylittävät Vihdintien polun ja bussipysäkin kohdalta ja siitä hiihdetään Petikkoon. Vihdintielle voidaan lisätä eritasoa osoittava merkintä, vaikka se ei esiinny tiesuunnitelmassa.
Museovirasto on lausunut, että kaavaan tarvitaan muinaisjäännösten inventointi. Luonnonsuojelualueelle voidaan rauhoituspäätöksen mukaisesti ELY-keskuksen luvalla sijoittaa turvallisuuden ja alueen käytön tarvitsemia rakenteita.

TARKISTETTU MUISTIO
Sähkölinja on merkitty asemakaavaluonnokseen Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti. Fingridin 400 kV johdon pylväästä on asuinrakennukseen nyt 110 m, uudesta tolpasta 81 m. Pylvään siirto johtuu siitä, että sähkölinja jäisi Kehä III:n tiesuunnitelman mukaan kevyen liikenteen raitin kohdalle.

Asukkaiden epäily, että sähkö- ja magneettikentistä aiheutuisi lasten leukemiaa, ei ole vahvaa tieteellistä näyttöä. Väestötutkimusten mukaan näyttäisi kuitenkin siltä, että lasten leukemiariski kaksinkertaistuisi, kun lapset altistuvat magneettikentälle, jonka keskimääräinen vuontiheys ylittää 0,4 µT. Tämä ymmärrettävästi huolestuttaa lapsiperheitä ja olisi hyvä ottaa huomioon. Magneettivuon tiheys 0,4 µT (mikroteslaa) ei tule ylittymään 80 m päässä tolpasta.

0,3 – 0,4 µT löytyy tausta-arvona myös kodeista sisältä mm. sähköpääkeskuksen läheisyydestä. induktioliedet tuottavat suurempiakin arvoja.

Sähkölinja voidaan merkitä tiesuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa osoitettuun paikkaan ja kaavaehdotuksesta pyydetään Fingridin ja STUK:n lausunnot.

Vihdintien tiealue on merkitty asemakaavaluonnokseen Vihdintien kehittämissuunnitelman mukaisesti. Osallistumisessa tuli esiin, että asukkaat ylittävät Vihdintien polun ja bussipysäkin kohdalta ja siitä hiihdetään Petikkoon. Kaavaan 261500 voidaan lisätä Vihdintielle eritasoa osoittava merkintä, vaikka eritaso ei esiinny tiesuunnitelmassa.

Luonnonsuojelualueelle voidaan rauhoituspäätöksen mukaisesti ELY-keskuksen luvalla sijoittaa turvallisuuden ja alueen käytön tarvitsemia rakenteita. Museovirasto on lausunut, että kaavaan tarvitaan muinaisjäännösten inventointi.

3. Uudenmaan ELY-keskuksen kokouksessa 12.2.2014

Todettiin, että kaavaan tarvitaan MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu.

4. Asemakaavaa on selostettu **Myyrmäen aluetoimikunnassa** 11.2.2014.

5. Uudenmaan ELY-keskus, Jussi Heinämies, 4.11.2014

Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueista on olemassa rauhoituspäätökset, joita pitää noudattaa eli mitään rakentamistoimenpiteitä niille ei sallita. Asemakaavaan pitää suojelualueet todeta niiden oikeilla rajauksilla, jolloin mitään ristiriitaa ei ole. Samaten Vihdintien aluerajaukset tulee tehdä laaditun kehittämissuunnitelman mukaisena. Nämä asiat voidaan varmistaa lausuntomenettelyllä kaavasta. Erillistä viranomaisneuvottelua ei silloin tarvita.

Asemakaavan tavoitteet

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää viher- ja luonnonsuojelualueita ja kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevia palveluita, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaava on myös maakuntakaavojen mukainen.

Vertailu yleiskaavaan

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Vihdintielle osoitetaan liikennealue. Viheralueita muuttuu luonnonsuojelu- ja korttelialueiksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Luonnonsuojelualueita osoitetaan rauhoituspäätöksen (2012) mukaisesti.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Jos Kehä III:a ei paranneta, liikenneturvallisuus-, sujuvuus- ja melusongelmat lisääntyvät. Jos voimajohtoa ei siirretä, se jää Askistontien ja kevyen liikenteen raitin päälle ja on turvallisuusriski kulkijoille, koska johdosta voi tippua jäätä. Jos yhdeksää tonttia ei kaavoiteta, alue jää luonnontilaan, mutta kaupungin maapoliittista ohjelmaa erillispientalotonttien kaavoituksesta ei täytetä.

Osallistumisen jälkeen tehdyt tarkistukset

Letokujan jatke on nostettu maastossa ylemmäksi, jolloin katu sijoittuu paremmalle maaperälle eikä nykyistä vesijohtolinjaa tarvitse vahvistaa. Tällöin myös rakennnukset nousevat maastossa ylemmäksi. Kaavaa on tarkennettu myös vesialueiden ja muinaismuistojen osalta.

Asemakaavan suunnittelu

Asemakaavan laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asemakaavasuunnittelija arkkitehti Brita Thynell (4.1.2013 asti), asumisasioiden päällikkö *Tuula Hurme*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, kehitysinsinööri *Mika Vähämaa*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Jaana Virtanen*, *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*, maisema-arkkitehdit *Anne Mäkynen*, *Laura Muukka*, asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*, ympäristöinsinööri *Krister Höglund*, johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*, ympäristöjohtaja *Stefan Skog*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, suunnitteluavustajat *Eeva Juusela*, *Kimmo Kangas*, *Marko Hoffren*, suunnitteluharjoittelija *Pauliina Korhonen*.

Uudenmaan ELY-keskuksesta osallistuivat *Jussi Heinämies*, *Aimo Huhdanmäki* ja *Hannu Palmén*. Fingrid Oyj:stä osallistuivat *Mika Penttilä*, *Tommi Olsson* ja *Max Isaksson*. Fortum Sähkönsiirto Oy:stä osallistui *Sami Kanerva*. Säteilyturvakeskuksesta osallistui *Lauri Puranen*. Gasum Oy:stä osallistui *Taneli Ojanen*.

Suunnittelukokoukset 4.4.2013.
Asemakaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 6.3.2013 ja 28.3.2013.

5. Asemakaavan kuvaus



Havainnekuva 1 suunnitellusta asuntorakentamisesta. Kallaluoto 28.11.2014

Kaavaratkaisu

Lehtokujan päähän muodostetaan pientalotontteja asuinrakennusten korttelialueelle (A). Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan suojelu- ja virkistysalueiden osalta. Asemakaavassa osoitetaan Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet (SL), Pikkujärvenniittyn ja Järventaan lähivirkistysalueet (VL) sekä vanhan sannanottopaikan erityisalue (E) ja nykyisiä pumppaamoja varten kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Aluevaraukset

Korttelialueet

Lehtokujan päähän ja Askistontie 22:n kohdalle kaavoitetaan yhdeksän pientalotonttia yleiskaavan pientaloalueelle. Alueelle on valmis kunnallistekniikka. Alueen keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,25 vastaa Vantaalle nykyisin kaavoitettavien omakotitonttien tavanomaista tehokkuutta.

Uudet pientalotontit

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Taloustilaa k-m2
20-31-16	Lehtokuja 9	839	200	30
20-31-17	Lehtokuja 11	780	200	30
20-31-18	Lehtokuja 13	778	200	30
20-31-19	Lehtokuja 15	770	200	30
20-31-20	Lehtokuja 17	755	200	30
20-31-21	Lehtokuja 19	752	200	30
20-31-22	Lehtokuja 21	725	200	30
20-31-23	Lehtokuja 23	783	200	30
20-31-24	Askistontie 22b	930	200	30

Katualueet

Lehtokujan katualuetta jatketaan tuleville tonteille.

Luonnonsuojelualueet

Pikkujärven luonnonsuojelualueelle, joka on perustettu 2012, merkitään Pikkujärven, Kanaalin, Herukkaojan, Myllymäenojan ja Varistonojan ohjeelliset vesialueet (w) sekä alueella olevat johdot.

Kakolanmäen luonnonsuojelualueelle, joka on perustettu 2012, merkitään alueella olevat tiet, johdot sekä muinaismuistot. Keskiaikaisten kylätonttien rajaus perustuu Museoviraston inventointiin 2005 ja keskiaikaisten teiden rajaus Museoviranton inventointiin 2007. Kaivoksista annetaan määräys, että ne on inventoitava, jos alueelle rakennetaan. Arkeologiset kaivaukset voivat olla ristiriidassa luonnonsuojelutavoitteiden kanssa eikä alueelle ole tulossa uutta rakentamista.

Virkistysalueet

Pikkujärvenniityn lähivirkistysalueelle merkitään nykyinen pallokenttä (vp), ulkoilureittejä (ur) ja vaara-alue (v) sähkölinjaa varten sekä suojeltava tie (st, Kakolanpolku). Korttelia 20007 lähin sähkötolppa siirtyy koilliseen päin noin 63 metriä. Siirto on tarpeen Askistontien kevyen liikenteen raitin turvallisuuden vuoksi, koska johdoista voi tippua jäätä.

Järviniityn lähivirkistysalueelle merkitään ulkoilureittejä (ur) ja Sorkkarinlammen ohjeellinen vesialue (w).

Erityisalueet

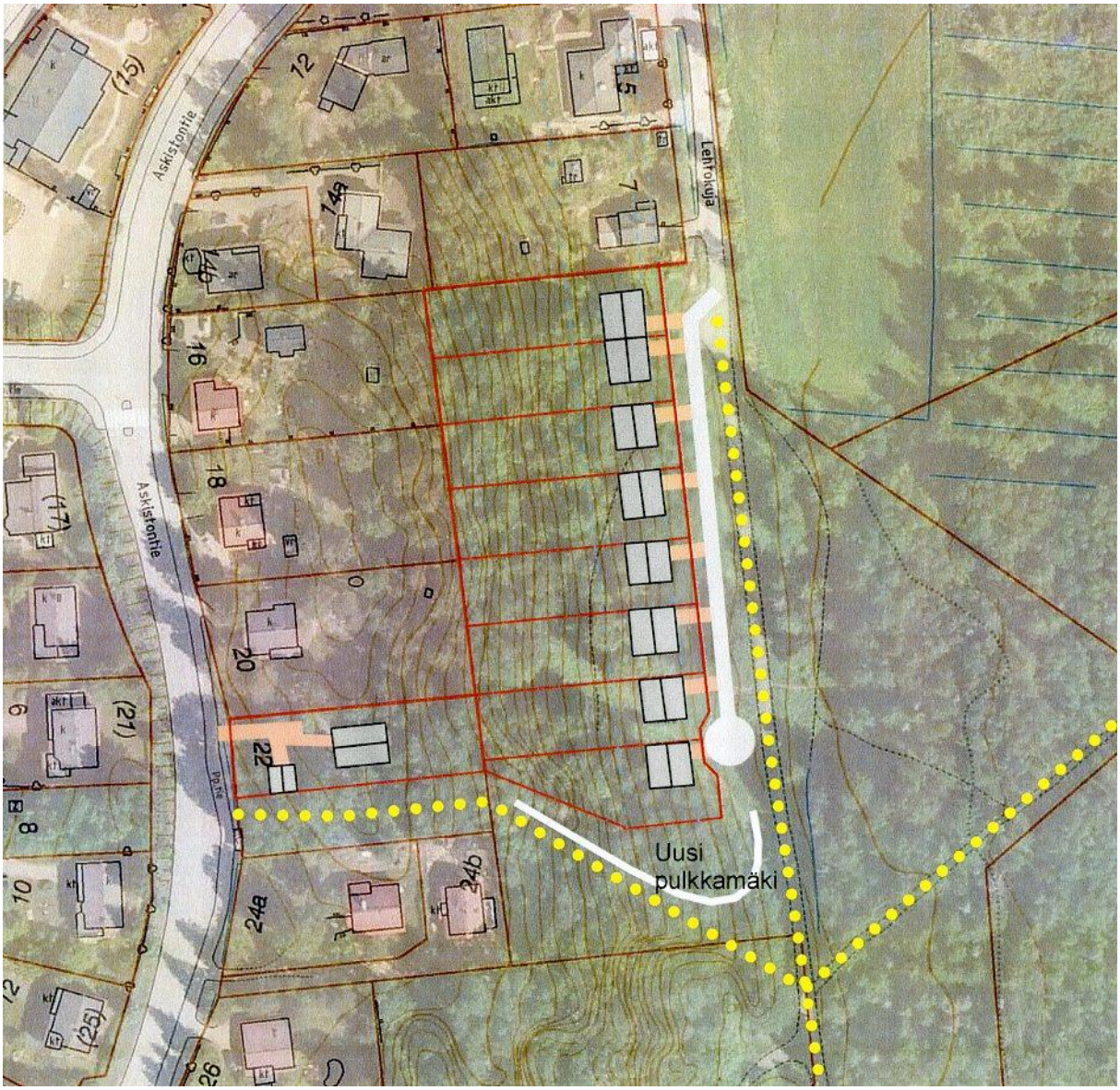
Kakolanmäen vanha sannanottopaikka, joka ei kuulu luonnonsuojelualueeseen, merkitään erityisalueeksi E. Nykyisiä pumppaamoja varten merkitään kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET.

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), Vihdintien kehittämis-selvityksen (2008) sekä Pikkujärven ja Kakolanmäen rauhoituspäätöksen (2012) mukainen. Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa 65 pientalotonttia vuonna 2014.

Muutokset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön

Alueelle rakennetaan yhdeksän omakotitaloa, katua jatketaan ja sähkölinjaa siirretään. Muuten luonnonympäristö säilyy ennallaan.



Havainnekuva 2 suunnitellusta asuntorakentamisesta. Kallaluoto 1.12.2014

Maisema

Kulttuurimaiseman suojelu asemakaavassa

Pikkujärvi ympäristöineen on pitkälti kasvanut umpeen. Avoimen maisematilan jatkumoa säilytetään Pikkujärvenniityn lähivirkistysalueella.

Ulkoilureitit

Asemakaavassa on esitetty ohjeellisina yleiskaavan mukaiset ulkoilureitit ja ratsastusreitit. Nämä ulkoilureitit johtavat Petikon luontovirkistysalueelta kohti etelää ja lounasta. Ulkoilureitistön yleissuunnitelman luonnoksessa (Vantaan kaupunki, Sonja Semeri 30.5.2012) asemakaavoitettaville alueille on osoitettu lukuisia seudullisia tavoitereittejä.

Liikenne

Yhdeksän omakotitontin liikennetuotos on noin 27 ajon/vrk, mikä ei vaikuta liikenteen toimivuuteen.

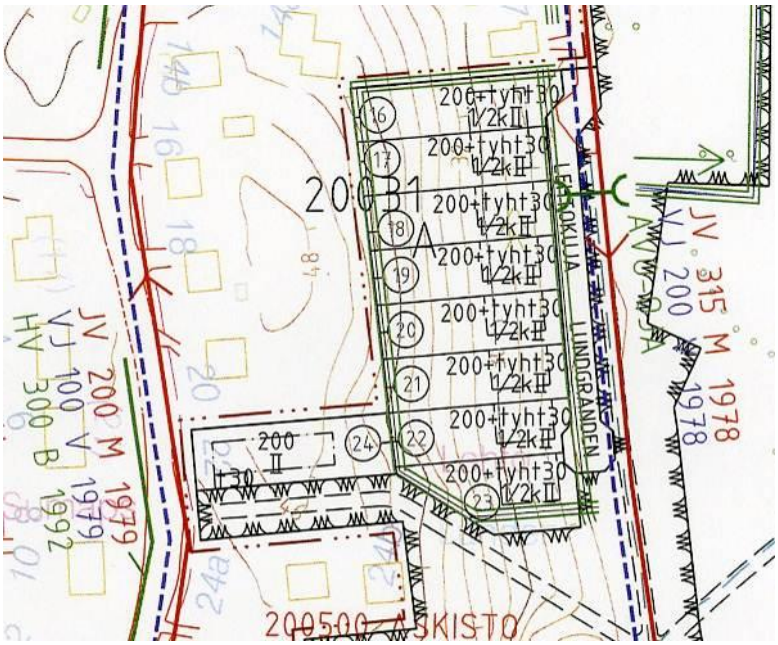
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat on rajattu luonnoksen mukaisiksi. Asuintonteille annetaan kaavamääräykset katoista, julkisivuista ja aitaamisesta.

Ympäristön häiriötekijät

Suhde lento- ja tieliikennemeluun

Asemakaavassa annetaan ääneneristävyysmääräys lento- ja tiemelua vastaan. Lentomelua vastaan annettava ääneneristävyysvaatimus kattaa myös tiemelun. Omakotitonttien pihoilla saavutetaan alle 55 dB melutaso, koska omakotitalot muodostavat yhtenäisen rivin.



Vesihuollon esisuunnitelma.
Elina Komulainen 24.11.2014

Tekninen huolto

Vesihuolto

Askistontiehen rajautuva tontti liitetään Askistontien vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin. Lehtokujaan rajautuvat tontit liitetään Lehtokujan vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Lehtokujalla ei ole hulevesiviemäriä vaan tontin kuivatusjärjestelmät liitetään Lehtokujalle rakennettavaan avo-ojaan. Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Lehtokujan tonttien hulevesien suunnittelussa tulee huomioida, että yläpuolisesta maastosta saattaa valua pintavesiä tonteille. Tästä johtuen on suositeltavaa rakentaa rajaoja tonttien itäreunaan tai johtaa rinteestä valuvat vedet hallitusti tontin läpi Lehtokujan avo-ojaan.

Nimistö

- ***Järventaka*** Pikkujärven pohjoispuolinen niitty ja lähivirkistysalue. 1700 Träskäng, 1824 Träsk Ängen, 1979 Lehto, Lunden, se viereisen Lehtokujan (1958) mukaan. Lehtorinne tulee rakennetuksi. Espoossa on jo katu Järviniitty, Träskängen. Pohjoisempana on vastaavasti Brännstakanniitty, Brännstakaängen. Järventaka ei käänny ruotsiksi. (Broterus 1700; MHA 43:XIX; Helsingin mlk:n osoitekartta 1958; Nr 1979; Ak 1979; Nr 8.4.2013; Nr 20.1.2014)

- ***Kakolanmäki***, ***Kakolabacken*** Mäki ja luonnonsuojelualue. 1700 Stoorberg, 1749 Stenig berg, 1933 Kakolanmäki, 1967 Kakolanmäki, Kakolabacken. Nimi johtuu mäen lounaisrinteellä olleen torpan nimestä Kakola, joka esiintyy peruskartassa 1933. Järvenpäässä on Kaakkola (1781-1782 Kackola, Kakola Ängen) ja Turussa on ollut jo 1553 Kakolan metsä. Kakola-nimiä on muuallakin. Nimi lienee alun perin talonnimi, mistä kertoo la-loppu. Nimeen sisältynee ilmansuunta kako eli kaakko. (MHA 1700; Fonseen 1749; Peruskartat 1933 ja 1967; Ritva Liisa Pitkänen, Suomalainen paikannimikirja, 2007: 124-125)

- ***Kakolanpolku***, ***Kakolastigen*** Vanha tie Kakolanmäen pohjoisreunalla.

- ***Kanaali***, ***Kanalen*** Pikkujärvestä Pitkäjärveen laskeva oja. Vanhasta paikannimestä 1847 Kanal, 1913 Kanalen, 1959 Kanaali, 1963 kanaaln. Pienvesiselvityksessä 2009 Pikkujärvenoja. Ojaa on jouduttu kaivamaan, koska tulva on usein katkaissut Vanhankyläntien. (MHA; SLS 1913; Tieltk 19.1.1959; SLS 1963; Pienvesiselvitys 2009; Nr 14.5.2012; Nr 8.4.2013)

- ***Lehtokuja***, ***Lundgränden*** 1958 Lehtokuja. Sanat lehto ja lund eivät ole kuuluneet paikalliseen kieleen. (Osoitekartta 1958)

- ***Munkinsuonoja, Munkskärrsbäcken*** Herukkaojaan laskeva oja. Hirsipuiston kohdalla on ollut 1824 Munkos Kärr, 1851 Munkus Kärr. (Nr 13.10.2014)

- ***Myllymäenoja***, ***Kvarnbackabäcken*** Myllymäen kylästä Pikkujärveen laskeva luonnonoja. 2009 Myllymäenoja, 2012 Myllymäenoja, Kvarnbackabäcken. (Pienvesiselvitys 2009; Nr 11.6.2012 ja 12.11.2012)

- ***Pikkujärvenniitty***, ***Lillträskängen*** Lähivirkistysalue Pikkujärven lounaispuolella. Nykyinen nimi annettiin 1979 ja tuli asemakaavaan 1979.

- ***Pikkujärvi***, ***Lillträsk*** Järvi ja luonnonsuojelualue sen ympärillä. Nimi esiintyy 1691 Lill Träsk ... 1907 Lillträsket, 1933 Vähälampi, Pienlampi, Lillträsk, 1966 Pikkujärvi. – Vertailunimi isommalle Pitkäjärvelle. (MHA; Kepsu 2005)

- ***Sorkkarinlampi***, ***Sorkkaripotten*** Suom. nimi saatiin asukasillassa (2014), jolloin nimen olleen käytössä yli 35 vuotta. Lammen paikalla on ollut soranottopaikka (1959). (Nr 20.1.2014)

- ***Tistronoja***, ***Tistronbäcken*** Kurkjärvestä Pikkujärveen laskeva luonnonoja. 1640 Tistråås back, Herukkaoja, 1749 ja 1751 Kurkjärvenoja, 1910 ja 1911 Tistronpuro, 1933 Tiistronpuro, 1966 Kurkjärvenoja, Tiistrampuro; Kurkjärvbäcken, 2005 Tiistronoja, Tistronsbäcken, kartassa 2012 Tistronoja, Tistronbäcken, joka on oikea muoto. Tistron on musta viinimarja. Vertaa tiistai – tisdag.
(MHA; Fonseen 1749 ja 1751; Nr 9.11.2005)

- ***Varistonoja***, ***Varistobäcken*** Lammaslammesta Variston läpi Pikkujärveen laskeva luonnonoja. 1913 Lammbäcken, Varistobäcken, Petikbäcken, 1933 Petikbäcken, 1963 Luhtitien kohdalla varistobekken, Luhtimäen kohdalla petikbekken, Luhtipolun länsipuolella kallkut(u)bekkin (’Kalankutuoja’?), Rystypolun kohdalla on koski 1963 petikforssn, 1971 Petikonoja, Petikbäcken, 2009 Varistonoja, 2013 Varistonoja, Varistobäcken.
(SLS 1913; Peruskartta 1933; SLS 1963; Kotus NA 1971; Pienvesiselvitys 2009; Nr 8.4.2013)

Nr = Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä. Nt = Nimistötoimikunta.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Omakotitontit täydentävät olevaa kaupunkirakennetta.

Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan

Asemakaavaa ajantasaistetaan suojelu- ja virkistysalueiden osalta. Virkistysaluetta muuttuu yleiskaavan mukaisesti asuinrakennusten korttelialueeksi.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

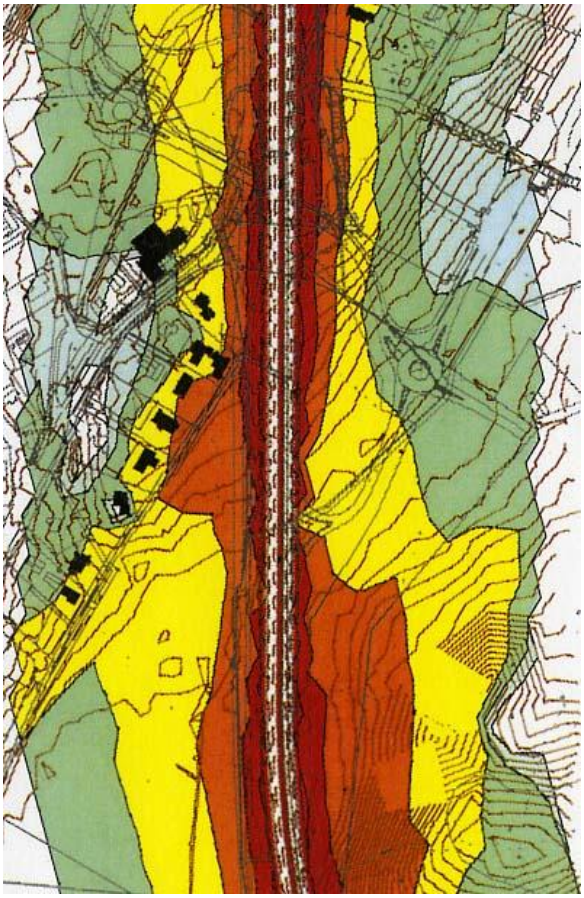
Asemakaavassa todetaan perustetut luonnonsuojelualueet. Luonnonympäristön ja maiseman osalta ei tapahdu merkittäviä muutoksia, paitsi rakennettavien omakotitonttien ja pidennettävän kadun osalta.

Liikenteelliset vaikutukset

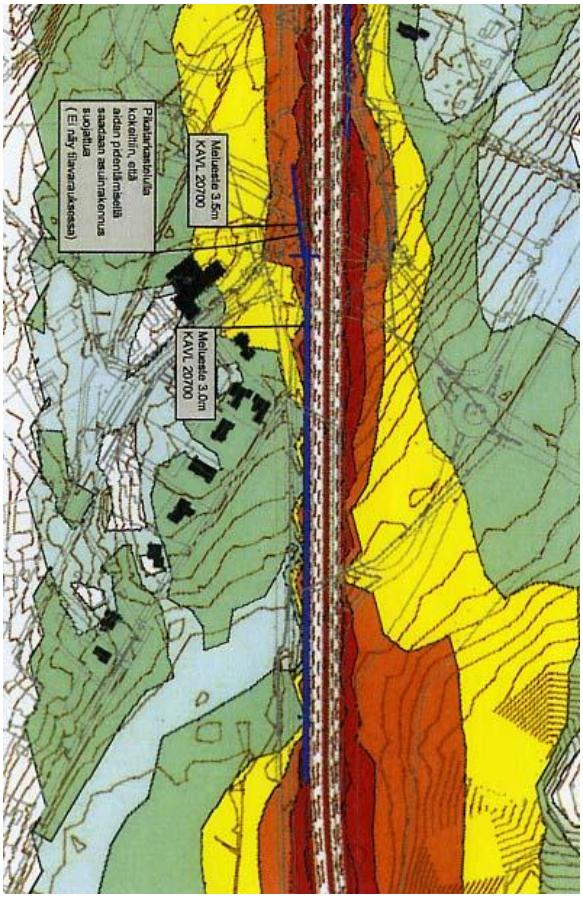
Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Yhdeksän omakotitontin rakentaminen ei vaikuta merkittävästi katu- ja tieverkkoon eikä liittymien toimivuuteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava tarjoaa mahdollisuuden rakentaa yhdeksän isoa omakotitaloa. Tämä tuottaa asunnonvaihtoketjun, joka parantaa asuinoloja. Alue tarjoaa mahdollisuuden asua lähellä yritys- ja virkistysalueita. Alueelta on riittävä joukkoliikennetarjonta eri palveluihin. Rakentaminen tarjoaa työtä.



Vihdintien melualue 2030 ilman meluesteitä.



Vihdintien melualue 2030 meluestein.

45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. yli 65 dB. Nopeustaso 60 km/h.

6. Asemakaavan toteutus

Toteuttamissopimusta ei tarvita.

Kaupunki luovuttaa muodostuvat asuintontit rakentamiseen.

Nykyinen heikkokuntoinen Lehtokuja ja nykyinen vesihuoltolinja tulisi saneerata samalla, kun rakennetaan uutta katua. Tällöin kadun kustannuksiksi voidaan arvioida:

- nykyisen kadun saneeraus 180 m: 350 000 € + vesihuolto 100 000 €
- uuden kadun rakentaminen 150 m: 350 000 € + vesihuolto 150 000 €
- yhteensä: 700 000 € + vesihuolto 250 000 € = 950 000 €.

(Mika Vähämaa 19.2.2013)

Jos rakennetaan vain uusi kadun jatke eikä kosketa vanhaan, tulee arvioksi 350 000 € + 150 000 €. Kustannuksissa on huomioitu, että tässä tapauksessa varaudutaan erikoispohjanvahvistustoimenpiteisiin, koska rakennetaan pehmeikköalueelle ja tulva-alueen rajalle. (Mika Vähämaa 19.2.2013)

Tonttien myyntihinnaksi voidaan arvioida 1,26 milj. € (á 700 € / k-m2). (2014)

Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla. (MRL 133 §)

Vantaalla 8.12.2014

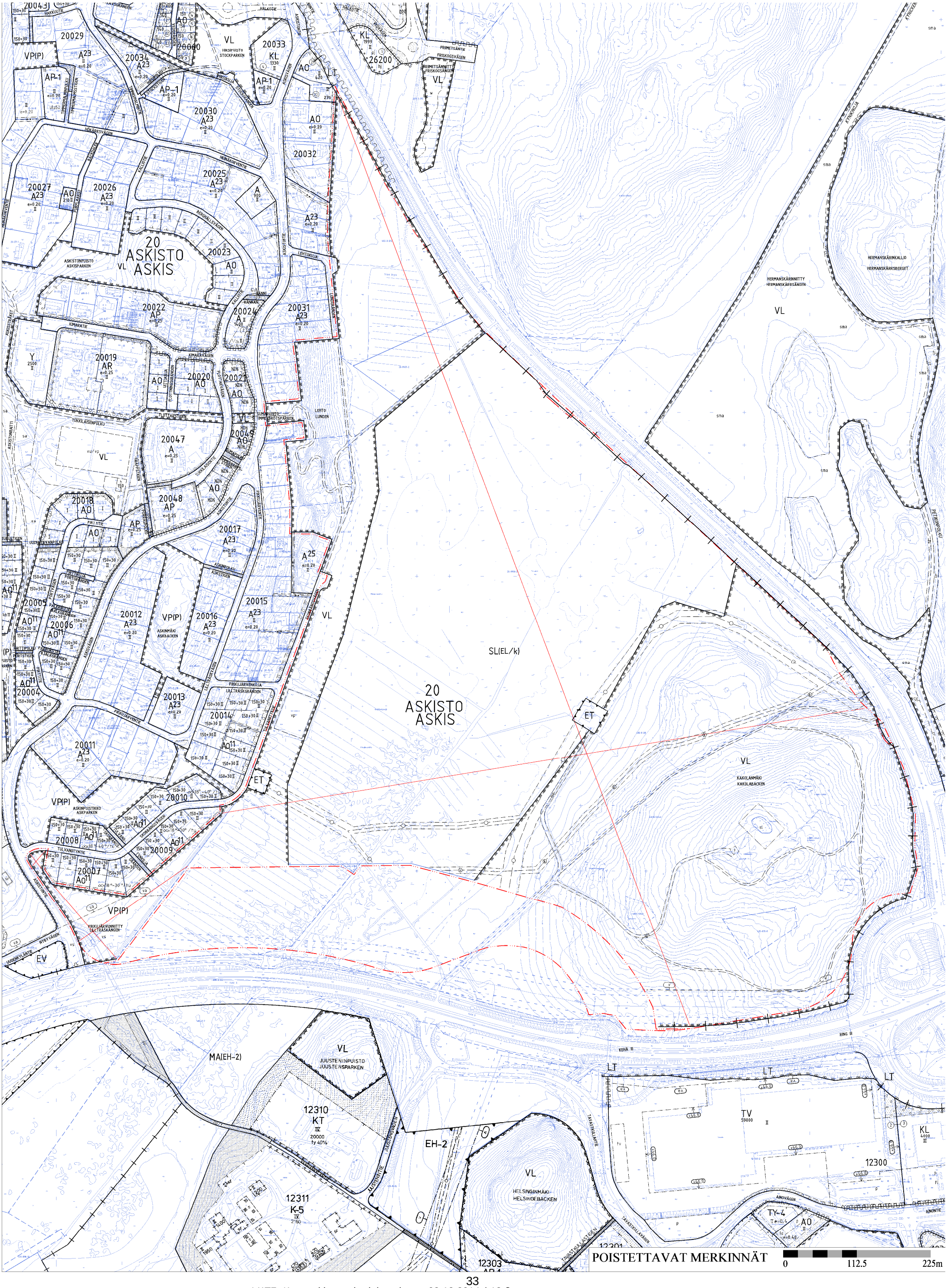
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

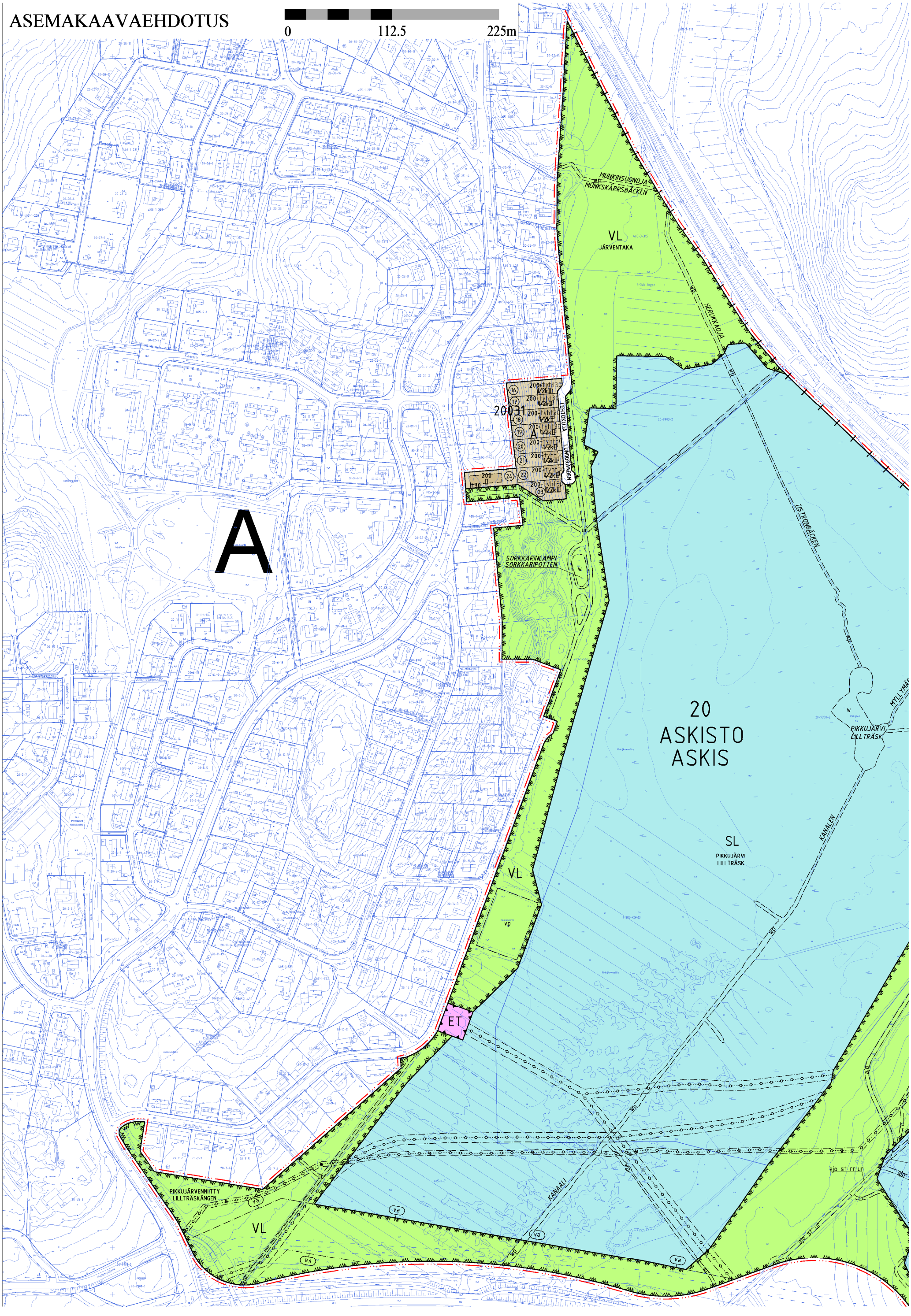
Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi

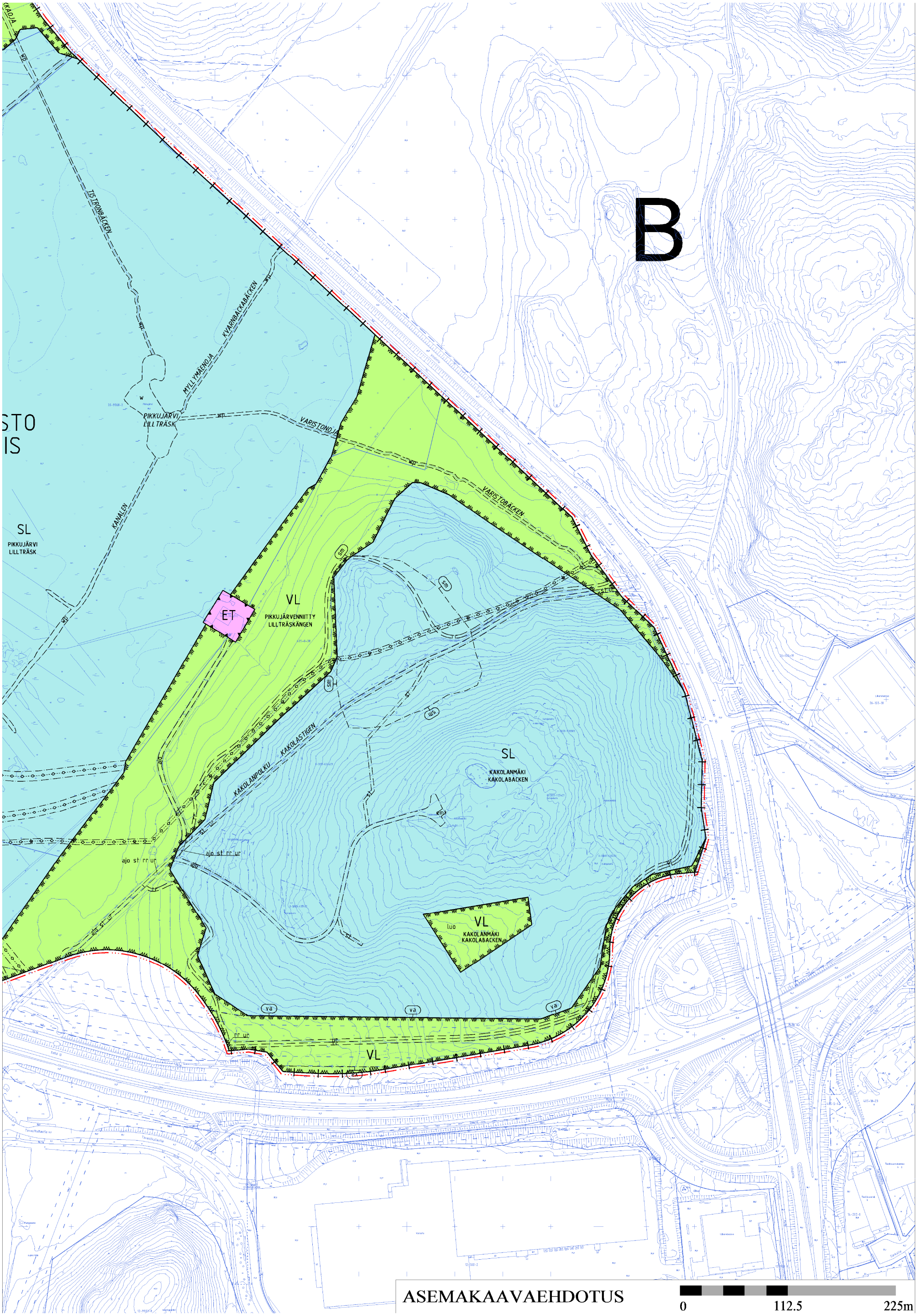
Asemakaavaehdotus nro 200500, Askisto 5



ASEMAKAAVAEHDOTUS

0 112.5 225m




B
TISTRONBÄCKEN
MYLLYMÄENOJA
KVARNBACKABÄCKEN
PIKKUJÄRVI
LILLTRÄSK
VARISTONOJA
VARISTOBÄCKEN
KANALEN
SL
PIKKUJÄRVI
LILLTRÄSK
ET
VL
PIKKUJÄRVENNIITTY
LILLTRÄSKÄNGEN
KAKOLANPOLKU
KAKOLASTIGEN
SL
KAKOLANMÄKI
KAKOLABACKEN
VL
KAKOLANMÄKI
KAKOLABACKEN
VL
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
200500	8.12.2014	684487, 684488-89, 685488-89	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 20, Askisto

ASKISTO 5

Asemakaava
Virkistys- ja suojelualueet.
Asemakaavan muutos
Osa korttelia 20031 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja suojelualueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistys-, erityis- ja suojelualueet.)

Tonttijako
Osa korttelia 20031.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 20, Askis

ASKIS 5

Detaljplan
Rekreations- och skyddsområdena.
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 20031 samt gatu-, rekreations-, special- och skyddsområdena.
(Gatu-, rekreations-, special- och skyddsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 20031.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A	Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
	Julkisivujen tulee olla vaaleita ja rapattuja.	Fasaderna ska vara ljusa och rappade.
	Kattokaltevuuden tulee olla 1:2.	Taklutningen ska vara 1:2.
	Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.	Takmaterialen ska bestå av grå taktegel.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska vara försedda med öppen takfot.
	Tontit on aidattava 1 metrin korkuisella puuaidalla.	Tomterna ska gränsas med 1 meter högt trästaket.
	Lehtokujan tonteilla rakennuksen harjan tulee olla kadun suuntainen.	På Lundvägens tomter Byggnadens takkrön ska löpa paralellt med gatan.
	Lehtokujan tonteilla asuinrakennus tulee rakentaa kiinni tontin kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan.	På Lundvägens tomter bostadshuset ska byggas fast i gränsen till byggnadsytan på tomtens gatusida.
	Tontin rajalla ei tarvita palomuuria, ellei naapuritontilla ole tontin rajalla rakennusalaa.	På tomtgränsen behövs inte brandmur, om på granntomten finns inte byggnadsytan på tomtgränsen.
	Rakennustyö on sallittu 2 metriä rakennusalasta naapuritontin puolella.	Byggarbete är tillåtet 2 meter från byggytan på granntomtens sida.
	Rakennusoikeudesta enintään 20 % saa käyttää sellaisina liike-, toimisto- ja työtiloina, jotka eivät häiritse asumista.	Av byggrätten får högst 20 % användas för sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet.
	Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 28 dB, Vihdintietä vastaan kuitenkin 30 dB, sekä toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen 25 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 28 dB, mot Vichtisvägen dock 30 dB, samt i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 25 dB.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser / bostad.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Pikkujärvenniityllä sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, keskiaikainen tie Kakolanpolku, jota koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.	På Lilltäskängen ligger en fast fornlämning som är fredad enligt lagen on fornminnen (295/63), medeltida väg Kakolastigen. Över planer som rör Kakolastigen måste utlåtande begäras av Museiverket.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
SL	Luonnonsuojelualue.	Naturskyddsområde.
	Alueella ei saa tehdä luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.	På området får inge vidtas åtgärder som förändrar dess naturfårhållanden.
	Kakolanmäen luonnonsuojelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä: Tavastkullan kartanon kylätontti, keskiaikaisia teitä ja kaivoksia. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.	På Kakolabackens naturskyddsområde ligger fasta fornlämningar som är fredade enligt lagen on fornminnen (295/63): Tavastkullas medeltida byatomt, medeltida vägar och gruvor. Över planer som rör området måste utlåtande begäras av Museiverket.
-+—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
⑯ Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
20 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
ASKI Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
20031 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PIKKUJÄRVEN Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
KANAALI Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
200+tyht30 Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku taloustiloihin, teknisiin tiloihin ja asukkaiden yhteiskäyttöön varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.	Sifferserie i vilken det första talet anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet antalet våningskvadratmeter som skall reserveras för ekonomi- och tekniska utrymmen samt för invånarnas gemensamma utrymmen.
Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
Rakennusala.	Byggnadsyta.
II Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
$^1/_{2k}$II Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
emt Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston.	Byggnadsyta där mast får placeras.
t Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
rr Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riktgivande ridrutt.
ur Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vp Pallokenttä.	Bollplan.
w Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
wp Puro tai pienvesialue.	Bäck eller småvattenområde.
luo Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
Katu.	Gata.
ajo Ajoyhteys.	Körförbindelse.
ⓚ Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för naturgasledning.
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
va **Vaara-alue.** Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.	**Faroområde.** För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.
sm **Alueen osa, jolla sijaitsee 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 museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.	**Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963).** På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra det, skada det eller på annat sätt göra åverkan på området. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten (Museiverket eller stadsmuseet) över planer som gäller eller ansluter till området.
st Suojeltava tie.	Väg som skall skyddas.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Mittausosasto	Mätningsavdelningen
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Vantaalla / Vanda __.__20__ Pekka Tervonen Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	28.11.2014
Kaavan nimi	200500 Askisto 5		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.01.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092200500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	82,1499	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	9,2518
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	72,8981

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	**82,1499**	**100,0**	**2070**	**0,00**	**9,2518**	**2070**
A yhteensä	0,7113	0,9	2070	0,29	0,7113	2070
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	22,6538	27,6	0		-18,6261	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1014	0,1	0		0,0718	0
E yhteensä	0,2421	0,3	0		0,0002	0
S yhteensä	58,4413	71,1	0		27,0946	0
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**82,1499**	**100,0**	**2070**	**0,00**	**9,2518**	**2070**
A yhteensä	0,7113	0,9	2070	0,29	0,7113	2070
A	0,7113	100,0	2070	0,29	0,7113	2070
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	22,6538	27,6	0		-18,6261	0
VP	0,0000		0		-1,4151	0
VL	22,6538	100,0	0		-17,2110	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1014	0,1	0		0,0718	0
Kadut	0,1014	100,0	0		0,0718	0
E yhteensä	0,2421	0,3	0		0,0002	0
ET	0,2421	100,0	0		0,0002	0
S yhteensä	58,4413	71,1	0		27,0946	0
SL	58,4413	100,0	0		27,0946	0
M yhteensä						
W yhteensä						

19 § **Asemakaavamuutos 002247 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61.Tikkurila / Rautatiealueen laajennus / TLA**

VD/4752/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/MKO/SRU

Hallinnollinen asemakaavamuutos, jossa osa liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta liitetään osaksi Liikenneviraston hallinnoimaa rautatiealuetta.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61308 kaupunginosassa 61, Tikkurila ja liikennealuetta kaupunginosassa 62, Jokiniemi. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 61308.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 61308.

Alue sijaitsee pääradan ja Ratatien välissä, pääradan länsipuolella.

Kaavan hakijat
Tikkurilan Asemakeskuspysäköinti Oy, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B, Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 1 ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 2

Maanomistus
Alue on yksityisessä maanomistuksessa. Alueen maanomistajia ovat kaavamuutoksen hakijat.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, C. Alueella varaudutaan raideliikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäkkialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Asemakaavan muutos
Alueen maanomistajat ovat kaavamuutoshakemuksessa esittäneet, että laiturialuekäytössä oleva alue liitetään osaksi rautatiealuetta ja täten Liikenneviraston omistukseen. Asemakaavan muutos on hallinnollinen, eikä muuta alueen ympäristöä. Kaavamuutokseen ei liity rakentamistoimenpiteitä. Alueelle, joka liitetään osaksi rautatiealuetta, ei kohdistu rakennusoikeutta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.10.2014.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutoskustannukset maksavat hakijat Tikkurilan Asemakeskuspysäköinti Oy, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B, Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 1 ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 2 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1 (2500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 3205 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 14 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002247 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61. Tikkurila / Rautatiealueen laajennus

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

c) vahvistetaan maksuluokka 1 ja todetaan, että hakijat Tikkurilan Asemakeskuspysäköinti Oy, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B, Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 1 ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 2 maksavat muutoskustannukset (2500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 3205 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 8.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 8392 3440
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

002247

Rata-alueen laajennus
Tikkurila 61, kortteli 61308
Jokiniemi 62, liikennealuetta



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002247. Kaavoitus on tullut vireille 13.10.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

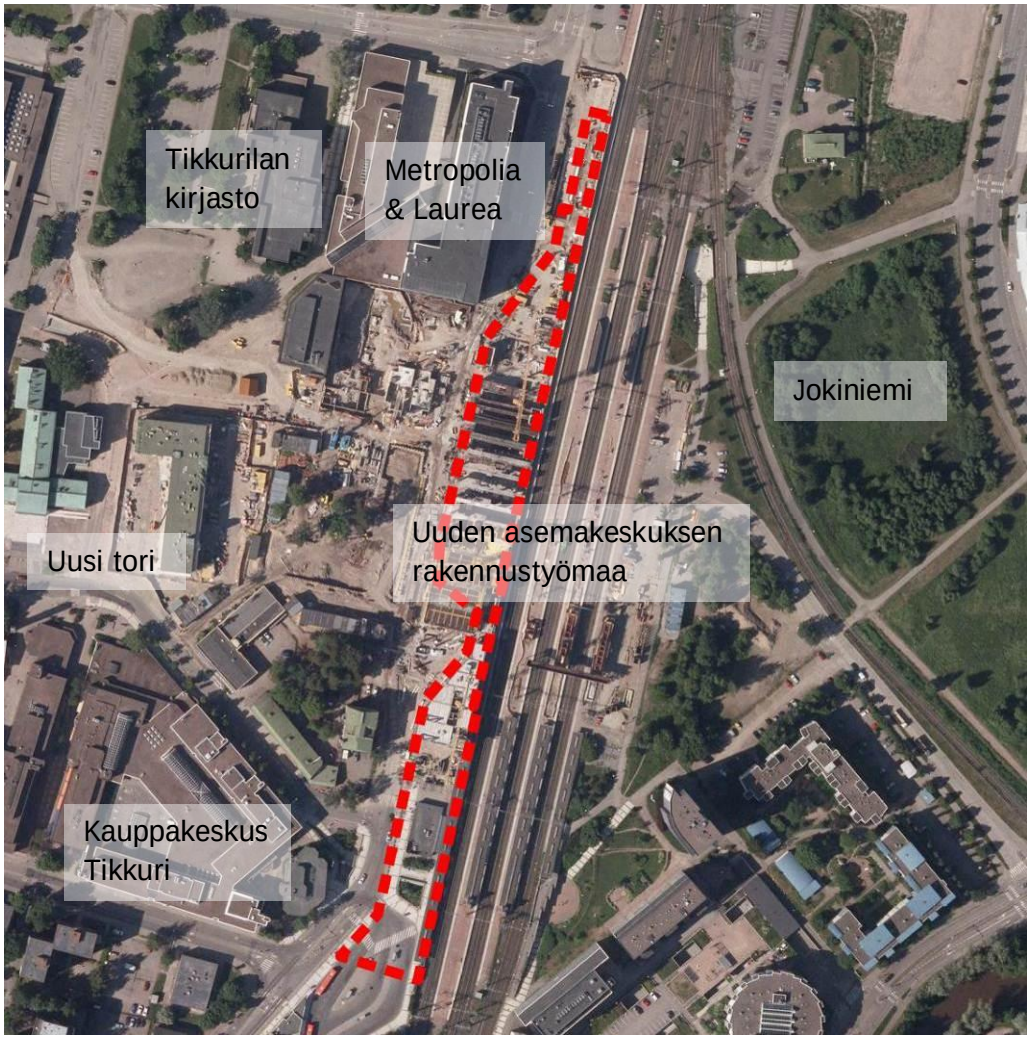
Asemakaavan muutos:	kaupunginosa 61, Tikkurila koskee korttelia 61308 kaupunginosa 62, Jokiniemi liikennealuetta (koskee osaa kumoutuvan asemakaavan korttelia 61308)
Tonttijaon muutos:	Kortteli 61308

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

Ilmoitus vireille tulosta 13.10.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee pääradan ja Ratatien välissä. Alue koostuu kahdesta tontista 61308/1 ja 2.



Ilmakuva Tikkurilasta 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002247/ Rata-alueen laajennus
Kaavamuutoksen kohteena oleva, tonteilla 61308/1 ja 2 sijaitseva raideliikenteelle varattu alueen osa (lr) tullaan irrottamaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) ja liittämään osaksi Liikenneviraston omistamaa rautatiealuetta (LR). Alueen käyttötarkoitus muuttuu raideliikenteelle varatusta alueen osasta (lr) rautatiealueeksi (LR).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,0 ha. Lr-alueelle, joka liitetään osaksi rautatiealuetta (LR), ei kohdistu rakennusoikeutta. Kaikki tonttien 61308/1 ja 2 rakennusoikeus säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K).

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 8.12.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 8.12.2014
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 8.12.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.10.2014 (Erillinen asiakirja)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet alueen maanomistajat (katso luettelo kohdasta 3.1.4). Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.5.2014.

- Asemakaavamuutostyö käynnistyi 13.10.2014 työnumerolla 002247. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 1.11.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 10.11.2014 mennessä. (MRL 62 §)

- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 8.12.2014 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.

- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.

- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus ja maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Osa liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) muutetaan rautatiealueeksi (LR) ja liitetään osaksi Liikenneviraston hallinnoimaa rautatiealuetta. Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on nykyisessä, voimassa olevassa asemakaavassa merkitty raideliikenteelle varatuksi alueen osaksi (lr) ja on laiturialuekäytössä. Alueen käyttötarkoitus muuttuu raideliikenteelle varatusta alueen osasta (lr) rautatiealueeksi (LR). Kaavamuutosalueelle ei kohdistu rakennusoikeutta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutokseen ei liity rakentamistoimenpiteitä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Tikkurilan ja Jokiniemen kaupunginosien rajalla. Kaavamuutosalue sijoittuu pääradan ja Ratatien välille.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne
Alueella ei ole luonnonmaisemaa.

Maaperä
Muutosalueen maaperä on pääosin täyttömaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee Tikkurilan uusi asemarakennus ja parhaillaan rakenteilla oleva uusi asemakeskus Dixi. Tikkurilan uusi asemarakennus on valmistunut vuonna 1978. Se on Rautatiehallituksen talonrakennusjaoston arkkitehdin, Olavi Vannisen suunnittelema. Punatiilinen, yksikerroksinen rakennus puretaan uuden asemakeskuksen tieltä. Uuden asemakeskuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy. Asemakeskuksen ensimmäinen vaihe valmistunee vuoden 2014 lopussa. Ensimmäinen rakennusvaihe on pinta-alaltaan yli 30 000 m², noin puolet asemakeskuksen kokonaispinta-alasta (55 000 m²).[1] Se tulee sisältämään liike- ja toimistotiloja, linja-autoterminaalin, matkakeskuspalveluja ja pysäköintitalon viidelle sadalle autolle. Toinen rakennusvaihe on kooltaan 16 000 m² ja sen rakentaminen käynnistynee alkuvuodesta 2015.

Liikenne
Kaavamuutosalue liittyy Ratatien ja Lummetien kautta muuhun liikenneverkkoon.

Kaavamuutosalueena on Tikkurilan asema, jolta on yhteydet Pendolinoilla, pika- ja taajamajunilla päärataa pitkin eri puolelle Suomea sekä Venäjälle, Pietariin ja Moskovaan. Vuoden 2015 alussa liikenneyhteydet parantuvat entisestään, kun kehäradan liikennöinti alkaa.

<u>Kevyt liikenne</u>
Pääasiallinen kevyen liikenteen reitti Tikkurilan keskustasta Jokiniemeen on Asematien ja pääradan eteläisen alikulun kautta. Suosittu reitti Jokiniemen pohjoisosan kouluihin tai asuinkortteleihin kulkee puolestaan pohjoisen alikulun kautta. Radan länsipuolella kulkee reitti suoraan eteläisestä alikulusta, kaupunginmuseon vierestä Heurekaan.

<u>Bussi- ja taksiliikenne</u>
Tikkurilan aseman bussilaiturit sijaitsevat nykyisen asemarakennuksen eteläpuolella ja taksit aseman länsipuolella, Asematiellä. Bussilaitureilta on suora yhteys radan alikulkuun. Laitureita on viisi kappaletta. Bussit lentoasemalle lähtevät laiturilta nro 1, joka on ainoa katettu laituri. Bussit kiertävät aseman vastapäivään. Sisäänajo on hotelli Vantaan edustalta, poistumispysäkki on kaupunginmuseon kohdalla ja ulosajo Ratatielle rautatieaseman kulmasta. Liittymästä bussit jatkavat Unikkotietä länteen tai Ratatietä etelään tai pohjoiseen. Busseihin nousee asemalta noin 6700 matkustajaa vuorokaudessa. Tikkurilan asemalla bussilinjoja on yhteensä 23 kpl.[2]

Tikkurilan asema ja junaliikenne

Kaikki lähi- ja kaukoliikenteen junat pysähtyvät Tikkurilan asemalla, joten vuoroväli on lyhyt. Arkisin ruuhka-aikana Helsingin suuntaan lähtee 15 junaa ja Tampereelle kaksi junaa tunnissa. Juniin nousee Tikkurilasta noin 9500 henkeä vuorokaudessa.

Liikenneviraston rautatieosaston (aiemman Ratahallintokeskuksen) ja Vantaan kaupungin teettämien selvitysten mukaan Tikkurilan aseman ratapiha voi laajentua nykyisestä kuudesta raiteesta yhden raideparin verran Jokiniemen puolelle. Raidejärjestelyjen takia 2. ja 3. raiteiden välisen laiturin eteläpää siirtyy nykytilanteesta noin 160 m pohjoiseen (noin 75 m:n etäisyydelle nykyisen eteläisen alikulkukäytävän portaiden yläpäästä). Raiteiden 4 ja 5 välisen laiturin siirtotarve on noin 140 m.

YTV on tehnyt selvityksen Tikkurilan aseman nykytilanteesta. Siitä ilmenee, että portaiden lisäksi esteetön yhteys hisseillä on eteläisestä alikulkutunnelista vain laitureille 2- 5. Pohjoisesta alikulkutunnelista on porrasyhteys ja rampit kaikille laitureille. Eteläinen alikulkutunneli on ahdas ja huonokuntoinen. Tunnelissa risteää vaarallisesti matkustajaliikenne keskustan sisäisen jalankulku ja pyöräliikenteen kanssa. Tikkurilan asemalaiturit ovat nykystandardeja kapeampia, jonka lisäksi ne ovat keskenään eri levyisiä.[3]

Tikkurilan asemalle on laadittu matkustajavirta-analyysi YTV:n teettämän selvityksen yhteydessä. Sen avulla on selvitetty tulevan matkakeskuksen käyttäjämäärää. Kävelijävirta aamun huipputuntina junalaitureilta bussiterminaaliin on 840 matkustajaa (yhteen suuntaan/h) sekä ylikulkusillan itäpäässä 810 matkustajaa (yhteen suuntaan/h). Ylikulkusiltaa käyttää enimmillään yli 1300 matkustajaa tunnissa (molemmat kulkusuunnat yhteensä). Jos matkustajamäärät oletetaan tasaiseksi virraksi, kulkee ylikulkusillalla yksi henkilö noin 2,6 sekunnin väliajoin. Näin ei kuitenkaan käytännössä ole, vaan matkustajia saapuu suurempina joukkoina purkautuessaan junista tai busseista. Tämä tarkoittaa sitä, että hetkellinen kuormitus ylikulkusillalla nousee hyvinkin korkeaksi.[4]

Liityntäpysäköinti

Alue sijaitsee Tikkurilan asemalla Vantaalla pääradan varrella. Autopaikkoja on 388, joista radan länsipuolella on 271 ja itäpuolella 117 kpl. Pyöräpaikkoja alueella on noin 425.[5]

1 http://www.ark-l-m.fi/tikkurila-commercial-centre-vantaa-finland.html (21.11.2014)
2 http://www.hsl.fi/FI/aikataulutjareitit/terminaalitjalahtolaiturit/Sivut/tikkurila.aspx (4.6.2012)
3 Tikkurilan matkakeskus, selostus. Arkkit.tsto B & M, Trafix Oy, 2010
4 Vaihtojen helpottaminen ja nopeuttaminen Tikkurilan asemalla erityisesti lentomatkustajan kannalta, YTV 15.4.2009
5 http://www.hsl.fi/FI/matkustajanopas/liityntapysakointi/Sivut/tikkurila.aspx (4.6.2012)

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen eteläosassa on lyhyt osuus yleistä vesihuoltoa (HSY, Mikko Stenius 6.11.14).

Tikkurilan asemalle on rakennettu vesihuolto, joka tulee Asematien suunnasta. Ratatien kuivatusta varten on olemassa hulevesiviemärit. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö (tilavuus 6700 m³, HW= +80.00 ja NW=72.00 m merenpinnasta) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +84.00 m merenpinnasta.

Tikkurilan asemalta jätevedet johdetaan Asematien viemäriin ja edelleen Kielotien kautta etelään Suutarilaan johtavaan pääviemäriin. Suutarilasta jätevedet pumpataan Helsingin verkkoon ja edelleen Viikinmäkeen puhdistettavaksi.

Ratatiellä on hulevesiviemäreitä, jotka on liitetty Asematien ja Hertaksentien kautta Keravanjokeen vievään 1200 mm pääviemäriin. Radan eteläisessä alikulkutunnelissa on lisäksi hulevesipumppaamo, josta vedet pumpataan Ratatien viemäriin.

Eteläisemmän alikulun kohdalle on sijoitettu ja saa sijoittaa yleistä vesihuoltoa.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat

- Tikkurilan Asemakeskuspysäköinti Oy
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 1
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 2

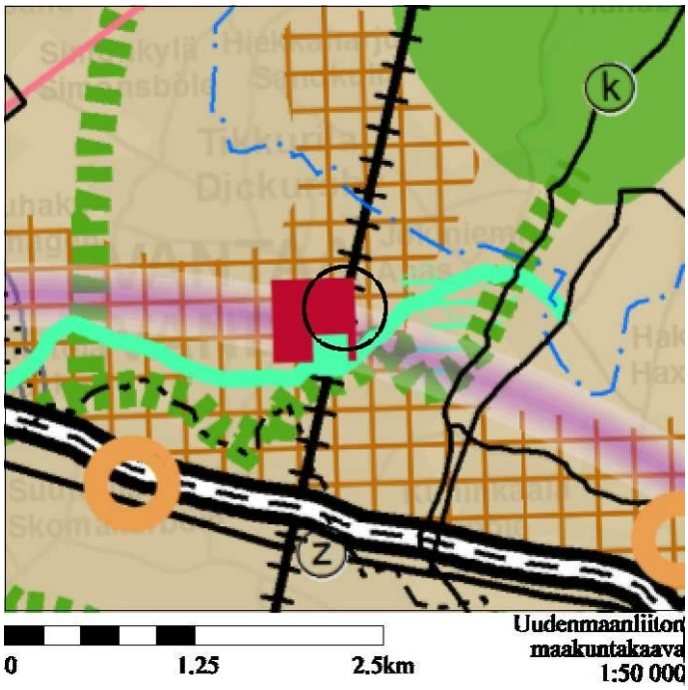
3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.10.2000 (tarkistettu 30.11.2000) tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

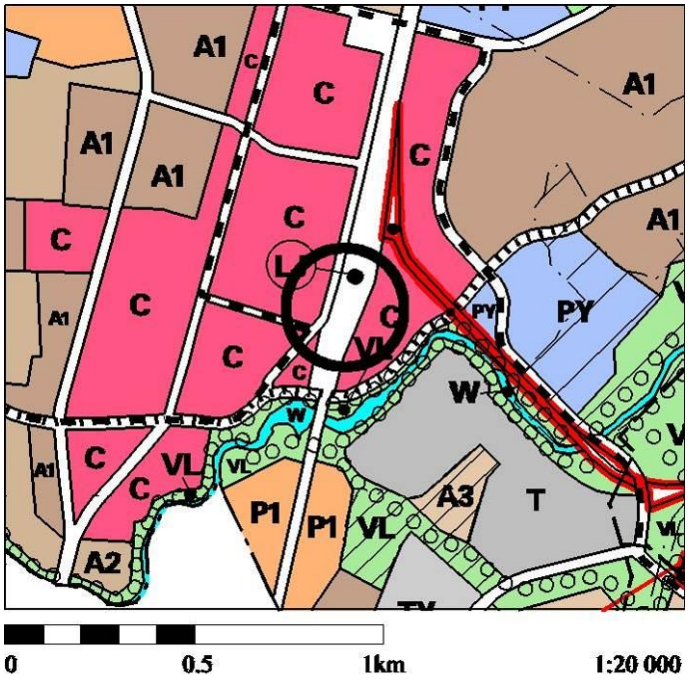
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentävässä 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, jolla tukeudutaan kestävään liikennejärjestelmään. Lisäksi alueelle on merkitty kehittämisperiaatemerkintänä pääkaupunkiseudun merkittävä poikittainen joukkoliikenneyhteys. Ympäristöministeriö on vahvistunut 2.vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Ote kaavayhdistelmästä

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

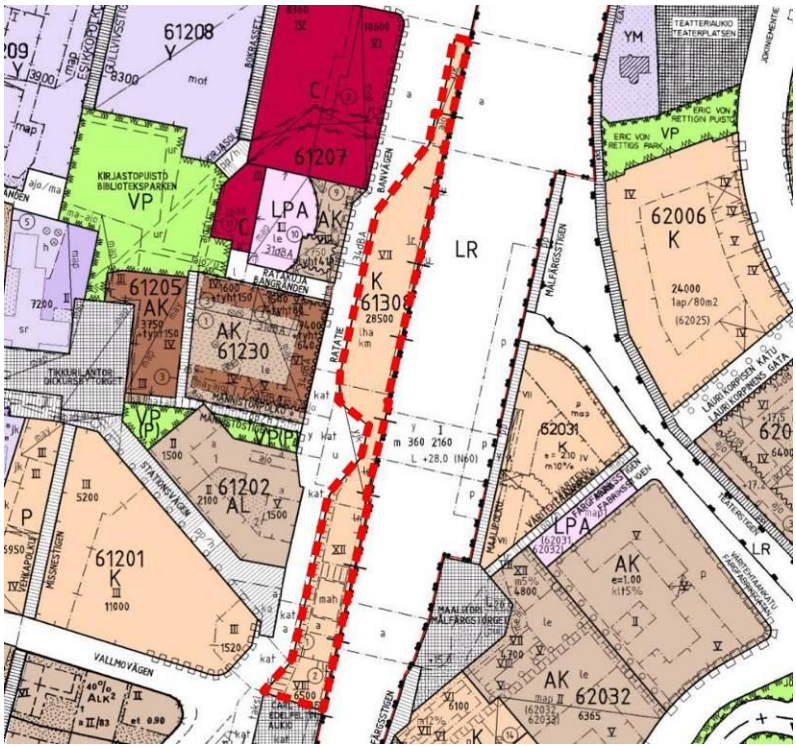
Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alueella varaudutaan raideliikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäkkialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin (merkintä LJ). Alueen lounaispuolella (Rata- ja Unikkotiellä) kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava (SM 29.4.1981, KV 30.9.1996)

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 001998 (Asemakeskus) on vahvistunut Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä 18.6.2012. Alue on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten alueeksi (K).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen maanomistajat ovat kaavamuutoshakemuksessa esittäneet, että laiturialuekäytössä oleva alue liitetään osaksi rautatiealuetta ja täten Liikennevirasto omistukseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet alueen maanomistajat (katso luettelo kohdasta 3.1.4). Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.5.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 13.10.2014

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 1.11.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002247 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.10.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 10.11.2014 mennessä jätettiin yhteensä 3 mielipidettä.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta. HSY toteaa mielipiteessään, että kaavamuutosalueen eteläosassa on lyhyt osuus yleistä vesihuoltoa. Kaavamuutoksen yhteydessä vesihuollolle määritellään johtokuja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Laiturialuekäytössä oleva alue muuttuu osaksi rautatiealuetta. Asemakaavan muutos on hallinnollinen, eikä muuta alueen ympäristöä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja rautatiealuetta (LR). Kaikki alueen rakennusoikeus sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

5.1.1 Mitoitus

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan 35000 k-m². Rautatiealueelle (LR) ei kohdistu rakennusoikeutta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue
Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kaavamääräykset on ajantasaistettu.

LR Rautatiealue
Rautatiealueen kaavamääräykset on ajantasaistettu.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen ympäristövaikutuksia on selvitetty MRL1§:n mukaisesti kaavamuutosta laadittaessa rakennetun ympäristön ja maiseman sekä liikenteen, kulttuuristen ja sosiaalisten vaikutusten kannalta.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella
Kaavamuutosalueella ei sijaitse asutusta.

Yhdyskuntarakenne
Kaavamuutos ei vaikuta alueen yhdyskuntarakenteeseen.

Kaupunkikuva
Kaavamuutos ei vaikuta alueen kaupunkikuvaan.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut
Kaavamuutos on hallinnollinen eikä vaikuta alueen työpaikkoihin tai palveluihin.

Virkistys
Kaavamuutos ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskättöä koskevia tavoitteita.

Liikenne
Kaavamuutos ei vaikuta alueen liikennejärjestelyihin.

Vesihuolto
Kaavamuutos ei vaikuta alueen vesihuoltoon.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta ympäristön luontoarvoihin.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos on hallinnollinen, eikä muuta alueen ympäristöä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei vaikuta alueen häiriötekijöihin. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muutoksen toteutumista estäviä häiriötekijöitä.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutokseen ei liity rakentamistoimenpiteitä.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Vantaan kaupunki
kaavasuunnittelija Minna Koskinen
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
suunnitteluavustaja Sari Simonen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen

VANTAA KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 8.12.2014

Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti

Minna Koskinen
Kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.10.2014
Kaavan nimi	002247 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	13.10.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002247
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0050	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,0050

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

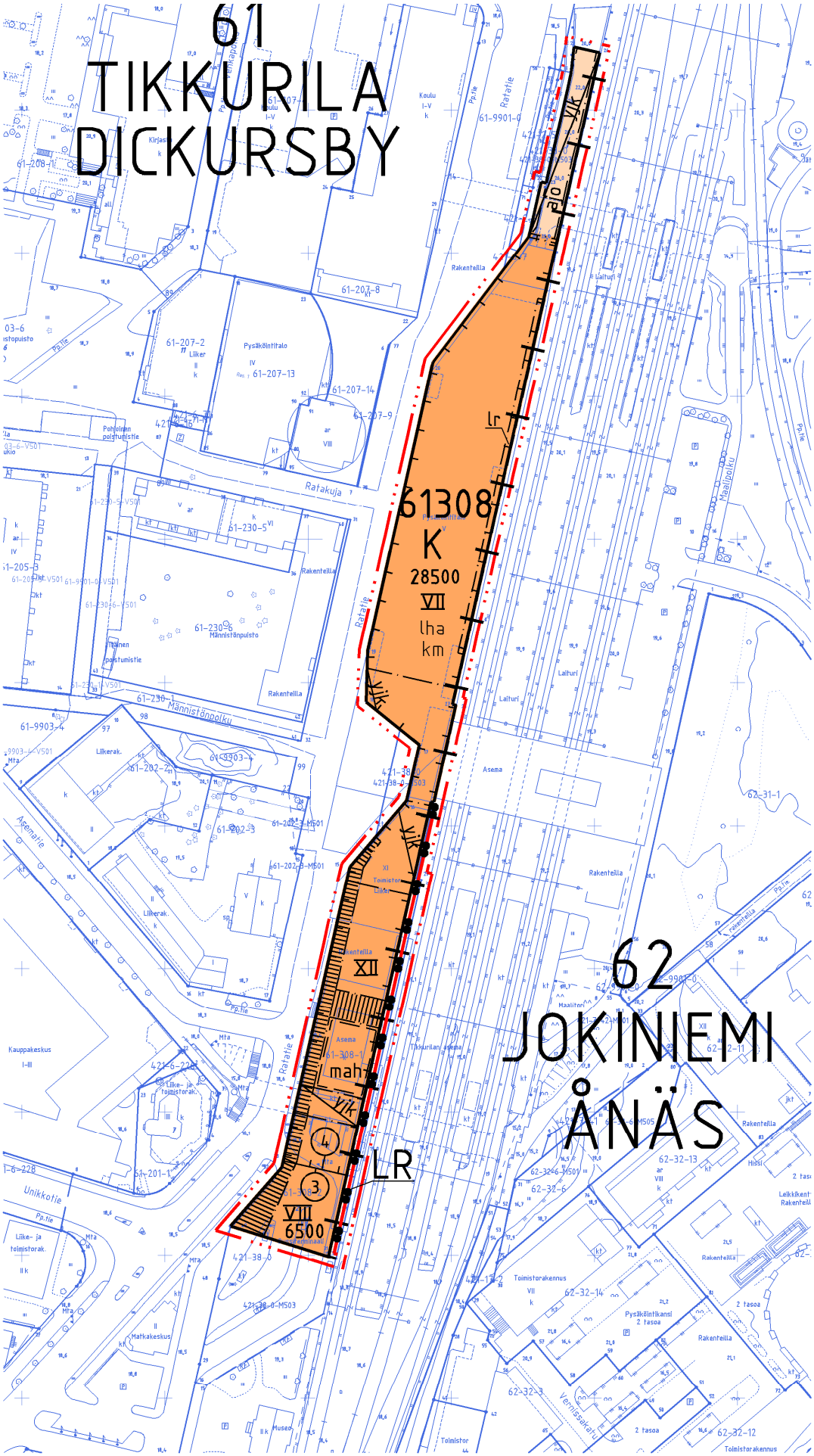
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0050**	**100,0**	**35000**	**3,48**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9640	95,9	35000	3,63	-0,0410	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0410	4,1	0		0,0410	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

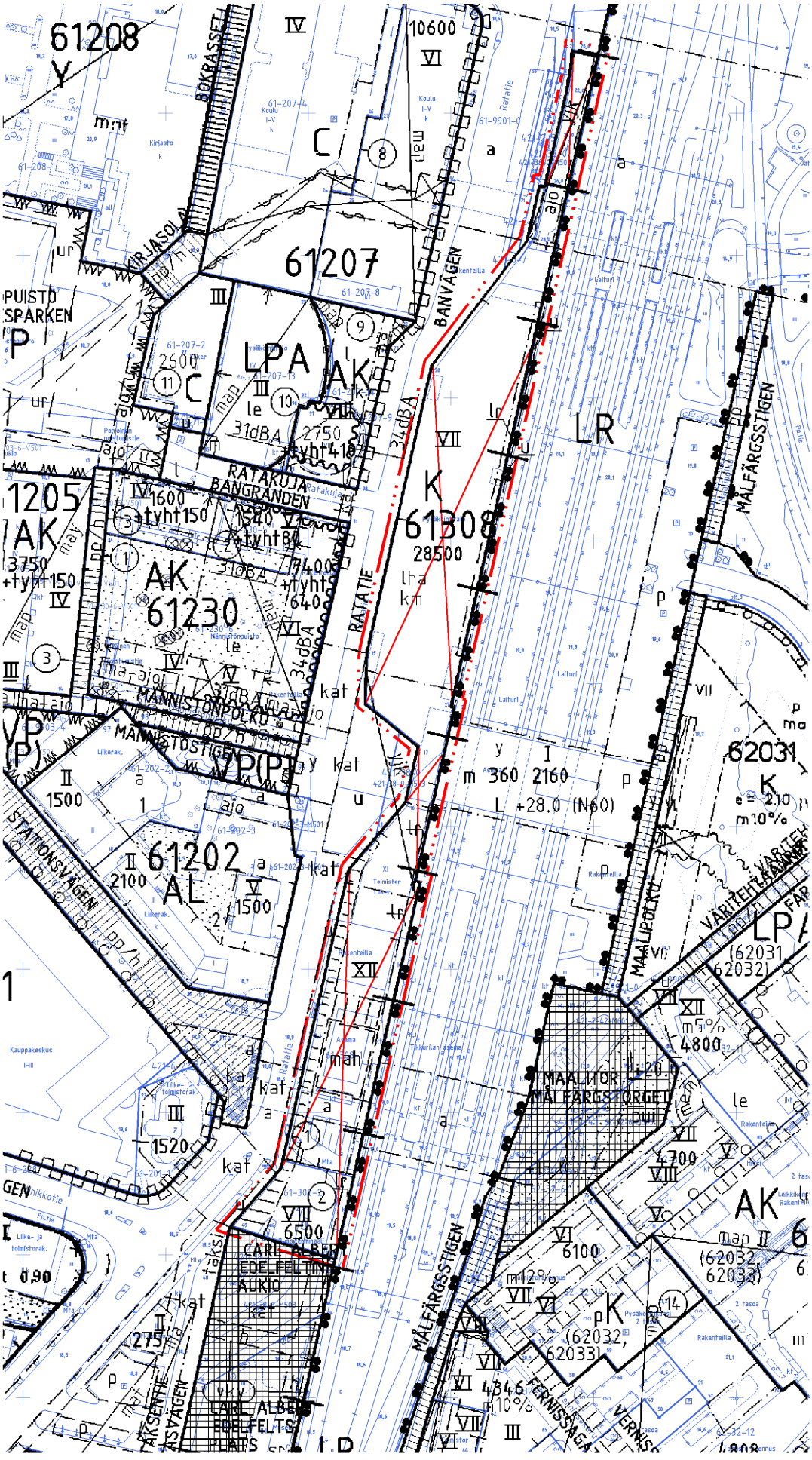
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,0050**	**100,0**	**35000**	**3,48**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9640	95,9	35000	3,63	-0,0410	0
K	0,9640	100,0	35000	3,63	-0,0410	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0410	4,1	0		0,0410	0
LR	0,0410	100,0	0		0,0410	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002247	8.12.2014	686502

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Kortteli 61308.

Kaupunginosa 62

JOKINIEMI

Liikennealuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 61308.)

Tonttijaon muutos
Kortteli 61308.

1:2000

Vanda stad
Ändring av detaljplanen
Stadsdel 61

DICKURSBY

Kvarteret 61308.

Stadsdel 62

ÅNÄS

Trafikområde.
(Del av kvartet 61308 i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 61308.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Yleiset määräykset

Alueelle saa lisäksi sijoittaa kulttuuri- ja urheilutiloja ja julkisia palvelutiloja sekä hotellin.

Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Korttelin läpi johtavat yleiset jalankulkuväylät tulee sijoittaa maantasoon ja asemasillan tasolle. Kulkuyhteys on suunniteltava niin, että sitä voidaan tulevaisuudessa jatkaa Ratatien ylittävälle jalankulkusillalle.

Joukkoliikenteen matkustajapalvelutilat on sijoitettava maantasokerrokseen. Maantasossa ja asemasillan tasossa olevat kerrokset on varattava myymälä-, ravintola, kahvila- ja palvelutiloiksi.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi.

Hotellin huoltotilat saa sijoittaa maantasokerrokseen rakennusoikeuden lisäksi.

Yleiselle jalankululle tarkoitetun alueen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Tekniset tilat, huoltotilat, joukkoliikenteen yleisötilat, yleiset jalankulkualueet ja uloskäytävät eivät mitoita autopaikkoja.

Rakennettaessa raiteiden läheisyyteen tulee noudattaa junaliikenteen turvaetäisyyksiä. Liikenneviraston hyväksyntä tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Tonttien raja-alueille rakennettava palomuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla, joka sijoitetaan toiminnallisesti.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Kortteliin saa muodostaa kolmiuloitteisia kiinteistöjä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

Allmänna bestämmelser

I området får utöver detta placeras kultur- och idrottslokaler och lokaler för offentlig service samt hotell.

I källaren får placeras utrymmen som stämmer överens med huvudanvändningsändamålet.

De allmänna gångvägar som leder genom kvarteret ska placeras i markplan och i nivå med stationsbron. Gångförbindelsen ska ordnas så att den i framtiden kan utsträckas till den gångbro som går över Banvägen.

Kollektivtrafikens lokaler för resenärstjänster ska placeras i våningen i markplanet. Våningarna i markplanet och i samma plan som stationsbron ska reserveras som affärs-, restaurang-, kafe- och servicelokaler.

I området får två källarvåningar byggas.

På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka inklusive anslutande anläggningar skall utformas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Tekniska utrymmen får placeras i våningarna utöver byggrätten.

Utöver byggrätten får serviceutrymmen för hotellet placeras i markplan.

Det område som avses för allmän gångtrafik får byggas utöver byggrätten.

Tekniska utrymmen, serviceutrymmen, kollektivtrafikens allmänna utrymmen, allmänna områden för gångtrafik och utgångarna dimensionerar inga bilplatser.

Vid byggande i närheten av spåren ska skyddsavstånd till tågtrafiken iakttas. Ett godkännande av Trafikverket ska visas upp i samband med ansökan om bygglov.

Brandmuren som byggs på tomtgränsområdet kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering som placeras funktionellt.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

I kvarteret får tredimensionella fastigheter skapas.

Korttelia varten tulee rakentaa yhteensä 500 ap. Autopaikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen linja-autoterminaalin päälle. Paikat eivät saa olla nimettyjä.

Toiminnalliset määräykset
Katujen ja aukioiden varteen sijoittuvien myymälä- ja palvelutilojen tulee avautua myös ulkotilaan.

Asemakeskuksen sisäisillä pääreiteillä on oltava riittävä määrä koneportaita ja hissejä, jotka ovat helposti hahmotettavissa reitin varrella.

Kiinteistöjen huolto on hoidettava bussiterminaalin päällä olevan huoltopihan kautta. Hotellin huollon saa järjestää Carl Albert Edelfeltin aukiolle merkityn huoltoyhteyden kautta. Huoltotilat tulee sijoittaa julkisivun taakse.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoliikenteen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelyistä sekä selvitys niiden sijainnista ja riittävyydestä.

Esteettömyys
Kaikki yleisen jalankulun pääreitit sekä ulko- että sisätiloissa, käynnit joukkoliikenteen terminaalialueille ja laiturialueet on toteutettava esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukaisesti. Mikäli esteettömät reitit poikkeavat pääreitistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteetön reitti on selkeä ja helposti hahmotettavissa.

Laadulliset määräykset
Rakennusmassan korkeuden tulee vaihdella siten, että rakennus on matalimmillaan III-kerroksinen ja korkeimmillaan vähintään X-kerroksinen.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Kaikki julkisivut on käsiteltävä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja niissä tulee olla ikkunoita. Julkisivuissa tulee käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja. Mikäli rakennuksessa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinärakennetta tai kevytelementtejä.

Korttelin läpi asemasillalle johtavan jalankulkuväylän tulee näkyä ja hahmottua kaupunkikuvassa. Ratatien puoleisen sisäänkäynnin tulee erottua kaupunkikuvassa asemakeskuksen ja joukkoliikenneterminaalien pääsisäänkäyntinä.

Joukkoliikenteen yleisötilat on rakennettava laadultaan korkeatasoisiksi. Arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti vaatimuksena on vähintään Kampin joukkoliikenneterminaalin yleinen ilme ja laatutaso.

Tonttien julkisia ulkotiloja koskevat määräykset ovat samat kuin yhtenäiseksi kaupunkitilaksi merkityillä alueilla. Ks. kaavamääräyksissä kohta kat.

Ympäristöhäiriöt
Majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava radan puolella vähintään 38 dB ja muualla vähintään 35 dB. Vastaavat luvut toimisto-, palvelu-, myymälä- ja työtiloille ovat 33 dB ja 30 dB.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten liikennemelu on otettu huomioon.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{prm} enimmäistaso rajoitetaan rakenneratkaisuilla majoitushuoneiden sijoittelulla 35dB:iin. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

LR

Rautatiealue.

Rautatiealueelle saa sijoittaa raideliikenteen tarvitsemia rakenteita, asemasillan ja katosten kantavat rakenteet sekä asemasillalle johtavat portaat, koneportaat ja hissit.

Edellä mainittujen rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Radan pohjoisemman alikulun yhteyteen tulee sijoittaa polkupyöräpaikkoja.

För kvarteret ska byggas sammanlagt 500 bp. Bilplatserna ska placeras i en parkeringsanläggning ovanpå bussterminalen. Platserna får inte vara namngivna.

Funktionella bestämmelser
Affärs- och servicelokalerna utmed gatorna och de öppna platserna ska också öppna upp mot utemiljön.

På huvudstråken inne i stationscentret ska ett tillräckligt antal rulltrappor och hissar finnas som är lätta att upptäcka längs rutten.

Fastigheternas service ska skötas via en servicegård som finns ovan på bussterminalen. Hotellets service får arrangeras via den serviceförbindelse som markerats mot Carl Albert Edelfelts platsen. Serviceutrymmena ska placeras innanför fasaden.

Före bygglov beviljas ska sökanden göra upp en separat plan för organiseringen av servicetrafiken, lastningsplatserna och avfallshanteringen och en utredning om dessas läge och tillräcklighet.

Tillgänglighet
Alla huvudleder för allmän gångtrafik både inomhus och utomhus, gångtrafiken till kollektivtrafikens terminalområden och perrongområdena ska anläggas i enlighet med de krav som gäller specialnivåer för tillgänglighet. Om tillgängliga rutter avviker från huvudrutterna ska man se till att den alternativa rutt som är tillgänglig är tydlig och lätt att få syn på.

Kvalitativa bestämmelser
Byggnadsmassans höjd ska variera, så att byggnaden när den är som lägst utgörs av III-våningar och när den är som högst av minst X-våningar.

Vid placeringen och konstruerandet av reklamanläggningar skall särskild hänsyn tas till stadsbildmässiga aspekter.

Affärslokalernas fasaderna ska behandlas som skyltfönsterfasader med avseende på arkitekturen och stadsbilden, vilket måste framträda i fasadens disposition och detaljer.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Alla fasader ska behandlas på samma sätt som huvudfasaderna i centrum och de ska ha fönster. I fasaderna ska användas material som motsvarar centrumområdets dignitet. Om fasadelement används i byggnaden, ska skalväggskonstruktion eller lättelement användas.

Den gångtrafikled som leder genom kvarteret till stationsbron ska vara synlig och framträda i stadsbilden. Ingången på Banvägens sida ska i stadsbilden framträda som huvudingång till stationscentrumet och kollektivtrafikterminalerna.

Kollektivtrafikens allmänna utrymmen ska byggas så att de är kvalitativt högklassiga. Arkitektoniskt och funktionellt sett är kravet åtminstone samma helhetsintryck och kvalitetsnivå som i kollektivtrafikterminalen i Kampen.

Bestämmelserna om tomternas offentliga utomhusutrymmen är samma som bestämmelserna för de områden som angetts som gemensamt stadsutrymme. Se punkten kat i bestämmelser.

Miljöstörningar
Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och samlingslokalernas ytterskal ska mot banan vara minst 38 dB och på övriga ställen minst 35 dB. De motsvarande siffrorna för kontors-, service-, affärs- och arbetslokaler är 33 dB och 30 dB.

I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras över på vilket sätt trafikbullret beaktats.

Maximinivån för det buller i stommen, L_{prm} som spårtrafiken orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktionslösningar och inkvarteringsrummens placering. I samband med bygglovsansökan skall företes en utredning över hur bullret i stommen beaktats.

I samband med bygglovsansökan ska företes en utredning över hur bullret i stommen beaktats.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Järnvägsområde.

På järnvägsområdet får placeras sådana konstruktioner som spårtrafiken behöver, bärande konstruktioner för stationsbron och takkonstruktionerna, trappor som leder till stationsbron, rulltrappor och hissar.

Ovan nämnda konstruktioner skall vara högklassiga av sin arkitektur och materialet.

Cykelplatser ska placeras i anslutning till banans norra underfart.

Alikulut tulee toteuttaa korkelaatuisena kevyen liikenteen ympäristönä, esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukaisesti.

Ulokkeeksi merkitylle alueelle saa sijoittaa viereiseen asemakeskukseen liittyviä rakenteita Liikenneviraston luvalla. Rakenteiden sijoittamisessa tulee noudattaa junaliikenteen turvaetäisyyksiä. Liikenneviraston hyväksyntä tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Muilta osin uloketta koskevat viereisen korttelialueen kaavamääräykset.

Asemasiltaa koskevat määräykset
Asemasillan tulee olla poikkileikkaukseltaan soikion muotoinen, pääosin lasikatteinen ja -seinäinen tila, jonka kokonaisleveyden on oltava vähintään 25 m. Jalankulkuväylien vapaan leveyden tulee olla riittävä yleisen jalankulun sekä terminaalien ja asiakasjalankulun tarpeisiin.

Tekniset tilat saa rakentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi.

Sillalta on oltava avoimet näkymät rata-alueelle.

Sillan tulee olla lämmintä tai puolilämmintä tilaa.

Asemasilta tulee luontevasti liittää länsipäästään asemakeskukseen. Itäpäästään silta tulee varautua liittämään tulevaan naapurirakennukseen. Jos silta rakennetaan useammassa vaiheessa, tulee eri vaiheiden liittyä arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisesti toisiinsa.

Joukkoliikenteen yleisötilat on rakennettava laadultaan korkeatasoisiksi. Arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti vaatimuksena on vähintään Kampin joukkoliikenneterminaalin yleinen ilme ja laatutaso.

Sillalle sijoitettavat tekniset laitteet ja -rakenteet sekä poistumistiet on suunniteltava ja muotoiltava korkeatasoisesti muuhun arkkitehtuuriin ja jalankulkijan miljööseen soveltuvalla tavalla.

Underfarterna ska byggas som en högkvalitativ miljö för lättledstrafik i enlighet med de krav som gäller specialnivåer för tillgänglighet.

På det område som betecknats som utsprång får med trafikverkets tillstånd placeras konstruktioner i anslutning till det intilliggande stationscentrumet. Vid placeringen av konstruktionerna ska säkerhetsavstånd till tågtrafiken iakttas. Trafikverkets godkännande ska uppvisas i samband med ansökan om bygglov. För utsprånget gäller till övriga delar planbestämmelserna för det intilliggande kvartersområdet.

Bestämmelser som gäller stationsbron
Sedd i genomskärning ska stationsbron vara ellipsformad och utrymmet med en total bredd på minst 25 meter ska ha tak och väggar i huvudsak av glas. Gångförbindelsernas fria bredd ska vara tillräcklig för den allmänna gångtrafikens behov, terminalernas behov och behoven hos kundernas gångtrafik.

Tekniska utrymmen får byggas utöver byggrätten och våningstal.

Bron ska ha öppen utsikt mot bangården.

Bron ska vara ett varmt eller halvvarmt utrymme.

Stationsbron ska på ett naturligt sätt anslutas till stationscentrumet i det västra partiet. I den östra ändan ska beredskap finnas för att ansluta bron till en framtida grannbyggnad. Om bron byggs i flera etapper, ska de olika avsnitten arkitektoniskt och till sina material hänga samman på ett enhetligt sätt.

Kollektivtrafikens allmänna utrymmen ska byggas så att de är kvalitativt högklassiga. Arkitektoniskt och funktionellt sett är kravet åtminstone samma helhetsintryck och kvalitetsnivå som i kollektivtrafikterminalen i Kampen.

Tekniska anordningar och konstruktioner som placeras på bron samt utrymningsvägarna ska planeras och utformas på ett högklassigt sätt som passar in i den övriga arkitekturen och fotgängarnas miljö.

-+—+—	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa - alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
-+-+-+-	**Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.**	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
— — —	**Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.**	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
③	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
—×—×—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
61	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
TIKK	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
81308	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
28500	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
VII	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**
km	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras en stor detaljhandelsenhet.**
lha	**Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.** Maantasoon on sijoitettava linja-autoterminaali lähtö- ja pikapysäköintilaitureineen.	**Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personaltrafik.** I markplan ska placeras en bussterminal med avgångsplattformer och plattformer för snabbstopp.

Käynnit laiturialueelta linja-autoihin on toteutettava esteettömyyden erikoistason mukaisesti.

Linja-autoterminaalin kattona olevan rakennuksen alapohjan tulee olla arkkitehtoniselta laadultaan korkealuokkainen.

Laiturialueelle tulee varata tuulelta suojattua odotustilaa, joka voidaan myöhemmin muuttaa lämpimäksi odotustilaksi.

Linja-autoterminaalin valaistus tulee olla riittävä ja korkeatasoinen.Terminaaliin tulee laatia erillinen valaistussuunnitelma, jossa hyödynnetään valotaiteen keinoja.

Tasolle +28.0 sijoitettavista liiketiloista on oltava luonteva yhteys asemasillalle. Pysäköintitiloja saa rakentaa tasolta n. +33.6 ylöspäin. Pysäköintiä saa sijoittaa enintään viiteen tasoon rakennusoikeuden lisäksi.

Gångförbindelsen från plattformsområdet till bussarna ska anläggas i enlighet med specialnivån för tillgänglighet.

Bottenbjälklaget på den byggnad som utgör bussterminalens tak ska vara högklassigt arkitektoniskt sett.

På plattformsområdet ska reserveras ett vindskyddat väntutrymme, som senare kan ändras till ett uppvärmt väntutrymme.

Bussterminalens belysning ska vara tillräcklig och högklassig. För terminalen ska utarbetas en separat belysningsplan, där ljussättningskonstnärliga medel utnyttjas.

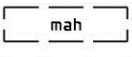
De affärslokaler som placeras på nivån +28.0 ska ha en naturlig förbindelse till stationsbron. Parkeringsutrymmen får byggas från runt nivån +33.6 uppåt. Parkeringen får utöver byggrätten placeras i högst fem plan.

Pysäköintitilojen julkisivut tulee suunnitella osin valoa läpäiseviksi. Sisäseinissä, -katoissa ja pilareissa tulee käyttää raikkaita ja intensiivisiä värejä. Värien ja valaistuksen tulee yhdessä ulkoseinien valonläpäisevyyden kanssa muodostaa pimeällä toimiva kolmiulotteinen taideteos.

Parkeringsanläggningarnas fasader ska planeras så att de delvis släpper igenom ljus. På innerväggar, innertak och pelare ska användas klara och intensiva färger. Färgsättningen och belysningen ska tillsammans med ljusgenomsläppligheten i ytterväggarna bilda ett tredimensionellt konstverk som fungerar i mörker.

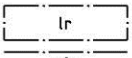
Katon tulee olla viherkatto.

Taket ska utgöras av ett gröntak.



Ohjeellinen maanalainen tila huoltoliikennettä ja teknistä huoltoa varten.

Riktgivande underjordiskt utrymme för servicetrafik och teknisk service.



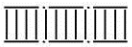
Raideliikenteelle varattu alueen osa.

För spårtrafik reserverad del av område.



Ajoyhteys.
Pohjoisen ajorampin tulee olla muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkeatasoinen.

Körförbindelse.
Körrampen i norr ska vara högklassig till sin utformning och sitt material.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.



Rakennusalan osa, jossa tulee sijaita yleisen jalankulun yhteydet jalankulun perustasoissa.

Del av byggnadsyta som ska ha förbindelser för allmän gångtrafik i basnivåerna för gångtrafiken.

MUUTA

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

Korttelia 61308 ja liityntäpysäköintiä varten tulee varata yhteensä 1200 pyöräpaikkaa. Paikat voivat sijaita viereisillä katu- ja liikennealueilla.

Kaavaan liittyy julkisten tilojen lähiympäristösuunnitelma ja rakentamisohje, joita tulee noudattaa.

ÖVRIGT

Byggandet skall utföras, på så vis att det inte sker några skadliga förändringar i grundvattennivån. Vid behov skall en plan för grundvattenkontroll och ett program för grundvattenobservationer i anslutning till denna bifogas till bygglovsansökan.

För kvarter 61308 och för infartsparkering ska reserveras sammanlagt 1200 cykelplatser. Platserna kan placeras på bredvidliggande gatu- eller trafikområden.

Till planen hänför sig en närmiljöplan för offentliga utrymmen och byggnadsanvisningar, vilka ska följas.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

20 § Asemakaavamuutos 002112 ja tonttijako / 20. Askisto / Askinpuistikko / TLA

KA/3562/10.02.04.01/2010

TLA/TKA/SRU

Askinpuistikkoon kaavoitetaan kaupungin maalle yhdeksän omakotitonttia, joille voi rakentaa 180 – 200 k-m2:n suuruisia omakotitaloja, yhteensä 1730 k-m2. Suurin osa Askinpuistikkoa jää puistoksi.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 20046 ja osaa korttelista 20008 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 20 Askisto.
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita.)

Tonttijako koskee korttelia 20046 ja osa korttelista 20008.

Alue sijaitsee Askinpuistikossa Tulvaniityntien pohjoispuolella.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus
Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1979) alue on puisto P.

Alue on metsää.

Asemakaavamuutos
Asemakaavamuutoksessa muodostetaan erillispientalojen korttelialueita AO, joille tulisi yhdeksän tonttia. Alueelle voidaan rakentaa 180 – 200 k-m2 suuruisia enintään kaksikerroksisia omakotitaloja ja niiden talousrakennuksia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 631 – 814 m2. Keskimääräinen tonttitehokkuus olisi e = 0,27.

Suurin osa Askistonpuistikosta jää puistoksi ja Askinpuistikosta jää kapea viheryhteys Askistontielle.

Talot sijoittuvat uuden kadun molemmin puolin. Kaksi tonttia liittyy Askistontielle yhteisellä tonttiliittymällä. Rakennusten tulee olla vaaleita tiilikattoisia tiilitaloja.

Alueelle rakennetaan yhdeksän omakotitaloa talousrakennuksineen. Kattomateriaalina on harmaa kattotiili. Katoilla saa olla aurinkopaneeleja. Julkisivumateriaalina on savitiili tiilenvärisin saumoin ja suurin kerrosluku on kaksi kuten naapuritonteillakin. Jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä. Vähintään yksi autopaikka on sijoitettava autokatokseen.

Kehä III:n tiemelutaso 55 – 60 dB mahdollistaa täydennysrakentamisen. Asunnoilta vaaditaan 35 dB:n ääneneristävyys. Lisäksi asuntoihin tulee liittyä lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke. Melua torjutaan myös rakennusten sijoittelulla. Kehä III:n parantaminen sisältää meluesteet, jolloin tiemelutaso laskee alle 55 dB.

Askinpuistikossa on tehty arkeologinen tutkimus, mutta muinaismuistoja ei löytynyt.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.
Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 4.10.2010.
Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 3.10. – 1.11.2011
Asukastilaisuudet pidettiin 5.10.2011, 24.10.2011 ja 15.1.2014.
Tarkistettu asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 26.2. – 27.3.2014.

Alueen rakentamista on vastustettu useissa mielipiteissä ja adressilla.
Mielipiteitä on otettu huomioon vähentämällä tonttien määrää (13 => 9) ja varaamalla Askinpuistikosta viheryhteys Askistontielle.
Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Päätökset

- **Kaupunginvaltuusto** 11.4.2011 § 23 päätti ottaa valtuutettujen Markku Weckmanin ja Jaakko Niinistön ja usean muun valtuutetun (23) aloitteen Askinpuistikkoa koskevasta asemakaavamuutoksesta nro 002112 luopumiseksi tehdyn aloitteen käsiteltäväksi ja lähettää se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

- **Kaupunginhallitus** 9.5.2011 totesi, että kaupunginvaltuuston päätös voidaan panna täytäntöön.

- **Kaupunginhallitus** 16.1.2012 § 41 päätti a) antaa valtuutettu Markku Weckmanille sekä usealle muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle kaupunkisuunnittelun esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja todeta, että kyseessä olevan täydennysrakennusalueen ottaminen työohjelmaan ei ole ajankohtaista ja b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

- **Kaupunginvaltuusto** 30.1.2012 § 13 merkitsi kaupunginhallituksen vastauksen tiedoksi.

- **Kaupunginvaltuusto** 17.12.2012 § 13 hyväksyi maapoliittiset linjaukset, joiden mukaan kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata ja luovutetaan tontteja 100 erillispientalolle vuodessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavamuutos noudattaa kaupunginvaltuuston hyväksymiä maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012).
Kaava kohdistuu kaupungin maalle, tuottaa uutta asuinkerrosalaa 1730 k-m2 ja uusia omakotitontteja 9 kpl.

Kaavaan on valmiina tarvittavat selvitykset.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002112 ja tonttijakoehdotus, 20 Askisto / Askinpuistikko.

b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 8.12.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. (09) 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa
Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Askinpuistikon omakotitontit



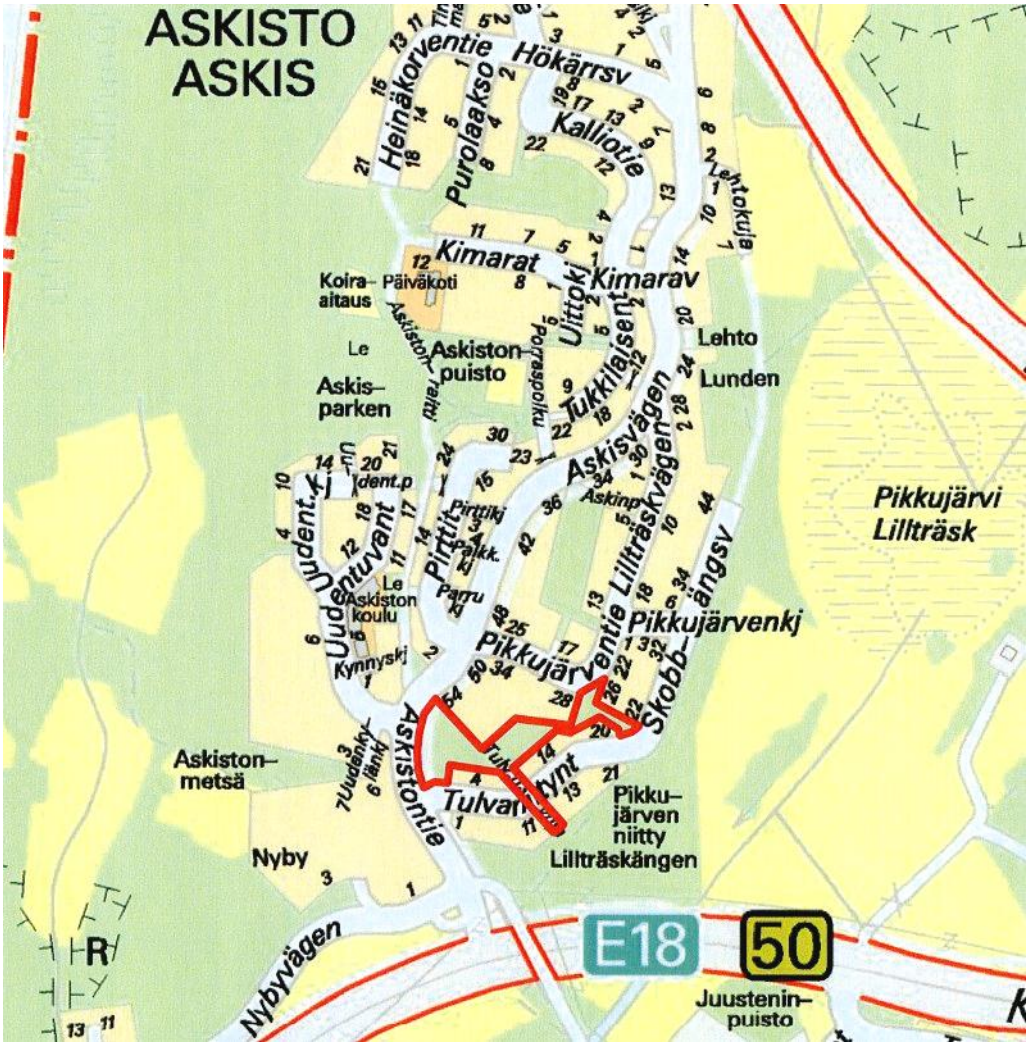
**Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002112**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin 20. kaupunginosa, Askisto
kortteli 20046, osa korttelia 20008 sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita)

Tonttijako
Kortteli 20046 ja osa korttelia 20008

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Askinpuistikossa Tulvaniityntien pohjoispuolella.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee omakotitonttien asemakaavoittamista Askinpuistikkoon.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on kaavoittaa kaupungin maalle 65 pientalotonttia vuonna 2014.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1979) alue on puistoa P. Alue on metsää.

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan erillispientalojen korttelialueita AO, joille tulisi yhdeksän tonttia. Alueelle voidaan rakentaa 180 – 200 k-m2 suuruisia enintään kaksikerroksisia omakotitaloja ja niiden talousrakennuksia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 631 – 814 m2. Keskimääräinen tonttitehokkuus olisi e = 0,27.

Suurin osa Askistonpuistikosta jää puistoksi ja Askinpuistikosta jää kapea viheryhteys Askistontielle.

Talot sijoittuvat uuden kadun molemmin puolin. Kaksi tonttia liittyy Askistontielle yhteisellä tonttiliittymällä. Rakennusten tulee olla vaaleita tiilikattoisia tiilitaloja.

Kehä III:n tiemelutaso 55 – 60 dB mahdollistaa täydennysrakentamisen. Asunnoilta vaaditaan 35 dB:n ääneneristävyys. Asuntoihin tulee liittyä lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke. Melua torjutaan myös rakennusten sijoittelulla. Kehä III:n parantaminen sisältää meluesteet, jolloin tiemelutaso laskee alle 55 dB.

Askinpuistikossa on tehty arkeologinen tutkimus, mutta muinaismuistoja ei löytynyt.

Asemakaavaan merkitään tonttijako.



Viistoilmakuva vuodelta 2011.

3. Lähtökohdat

Selvitys suunnittelualueen oloista



Ortolmakuva nykytilanteesta (2013).

Alueen yleiskuvaus
Askisto on pientaloaluetta, joka on rakentunut muutamaa vanhempaa taloa lukuun ottamatta 1950-luvulta alkaen.

Luonnonympäristö
Vantaa on tehnyt koko kaupunkia koskevia luontoselvityksiä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Alue on pääosin metsää. Maaperä on ylempänä kalliota, silttiä ja moreenia, alempana savea.

Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva
Alue on rakentamaton. Naapuritonteilla on omakotitaloja ja muutamia paritaloja, jotka ovat kooltaan 100 - 305 k-m2 (kerrosneliömetriä) ja julkisivuiltaan tiiltä tai puuta.

Palvelut
Askistossa on mm. koulu, päiväkoti, kauppa, ravintola ja leipomo.

Virkistys
Alueen kaakkoispuolella on Pikkujärvenniityn virkistysalue.

Liikenne
● ***Autoliikenne:*** Liikennemäärä on Kehä III:lla 51 000 ajon/vrk, Askistontien eteläpäässä 1800 ajon/vrk ja Uudenkyläntiellä 660 ajon/vrk (laskenta 26.2.2014). Ennusteliikenne Kehä III:lla v. 2035 on 65 000 ajon/vrk, jos Kehä II ei ole rakennettu ja 56 000 ajon/vrk, jos Kehä II on rakennettu (Strafica 2014).
● ***Joukkoliikenne:*** Askistontieltä on bussiyhteydet Myyrmäkeen ja Helsinkiin.
● ***Kevyt liikenne:*** Askistontiellä on kevyen liikenteen raitti ja Tulvaniityntiellä jalkakäytävä.

Kulttuurihistorialliset kohteet
● ***Askis***, Hämeenkylän talo, aiemmin torppa, on sijainnut kaava-alueen pohjoispuolisella mäellä (Askistontie 52). Kartassa esiintyy 1749 Torp siinä, missä myöhemmin on Askisåkern. 1800-luvulla Askis oli Övre Labbaksen torppa. 1921 Askis oli Övre Labbasta lohkottaessa syntynyt 67 ha suuruinen tila, joka lohkottiin 1924 Fredrik Nyqvistille. 1946 talosta lohkottiin Kuusela ja Mäntylä sekä 1953 lisää tontteja. Talo oli 1958 Karl Nyqvistillä kuten Nybykin. 1963 kerrottiin, että metsää ja niittyä, jossa ei ollut enää asutusta, on sanottu vanhoina aikoina asskis.
Fonseen 1749; MHA 43:24, 43:85, 43:145, 43:175, 43:200, 43:207; Tielautakunta 1961; SLS, Bo Lönnqvist, Ortnamn i Helsinge, 1963; Ranne & Törrönen, Rajatorppa, 1990 s. 18, 20.

● ***Vantaan Askinpuistikon arkeologiset koetutkimukset 11.6. – 14.6.2013***
Vantaan kaupunginmuseon selvitys, *Riikka Väisänen* ja *Tuuli Heinonen*, tiivistelmä:

”Vantaan kaupunginmuseo suoritti Vantaan kaupungin yrityspalveluiden tilauksesta arkeologiset koekaivaukset Vantaan Askinpuistikossa 11. – 14.6.2013. Tutkimukset liittyivät asemakaavamuutokseen alueella. Kaavamuutoksessa on esitetty, että Askinpuistikko muutettaisiin erillispientalojen korttelialueeksi. Alueella suoritettiin

koekaivaukset, koska haluttiin tarkistaa, ettei paikalla ole säilynyt keskiaikaisen kylätontin [1500-luvulla mainittu Skrattböle] jäänteitä – vaikka alueella ei ollutkaan muinaisjäännösrekisteriin liitettyä kohdetta.

Vantaan kaupunginmuseon arkeologi Andreas Koivisto oli tarkastuskäynnillään 21.10.2010 todennut paikalla sijaitsevan vanhan navetan kivirampin ja muita kivirakenteita. Historiallisen lähdemateriaalin mukaan paikalla on sijainnut maatila vuonna 1872. Tämän lisäksi Askinpuistikon lähistöllä mainitaan myös vuoden 1691 Samuel Broteruksen kartassa Skratåkern-niminen peltoalue. Nimi on ainut kartoissa säilynyt viittaus Helsingin pitäjän kadonneeseen kylään Skrattböle. Toinen kylän kahdesta tilasta olisi voinut sijaita juuri Askinpuistikon kohdalla. Koetutkimusten tarkoituksena oli selvittää, onko alueella säilynyt merkkejä 1800-lukua vanhemmasta maankäytöstä.

Tutkimuksissa alueelle avattiin kaivinkoneella kaksi koeojaa sekä tehtiin lapiolla koekuoppia alueille, jonne kaivinkoneella ei päästy. Tutkimuksessa ei löydetty merkkejä keskiaikaisista tai 1800-lukua vanhemmista kulttuurikerroksista tai rakenteista. Skrattbölen kylän tonttimaiden on täytynyt siis sijaita muualla – mahdollisesti jo rakennetulla pientaloalueella. Tutkimusten jälkeen Askinpuistikon alue voitiin siis vapauttaa rakentamiselle.”

Tekninen huolto

Askistontiellä ja Tulvaniityntiellä on valmis kunnallistekniikka. Alueen hulevedet laskevat Pikkujärvenniitylle ja siitä edelleen Kehä III:n ali Pitkäjärveen.

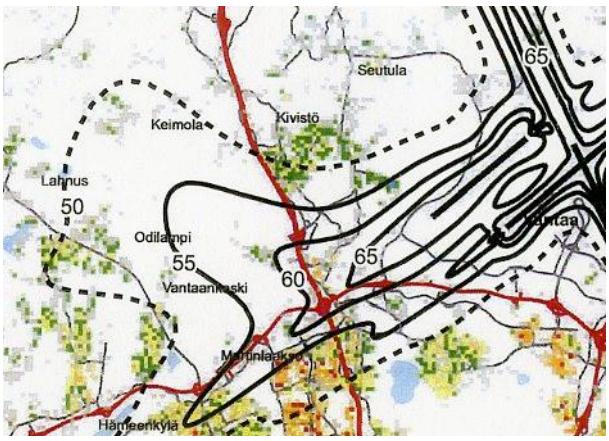
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

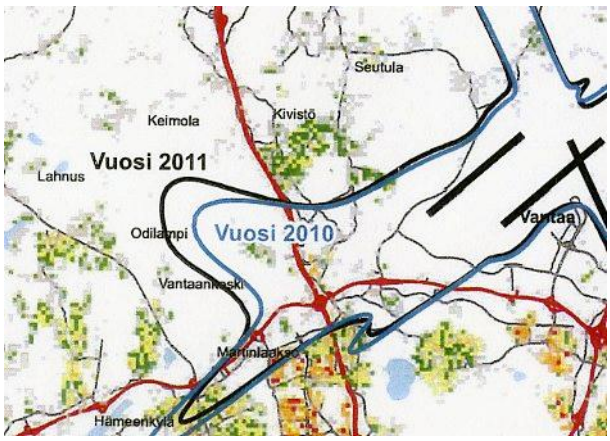
Lentomelua kuvataan vuoden keskiäänitasoa kuvaavalla suureella Lden, jossa huomioidaan häiritsevyys painottamalla iltamelua (klo 19-22) +5 dB ja yömelua (klo 22-07) +10 dB. Huippumelutasot ovat suurempia. Lentomelun suhteen kaava-alue on kriittinen, koska lentoonlähtöjä tapahtuu eniten kolmannelta kiitotietä lounaaseen (kiitotie 22R). Meluisimmat MD80-koneet jäivät pois Finnairin käytöstä 2006. Vuoden 2025 verhokäyrä kattaa erilaiset mahdolliset kehitystilanteet.

Vuoden 2025 ns. verhokäyrän mukaan alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, joten alue ei ole lentomelualuetta, mutta kuuluu yleiskaavan mukaiseen meluntorjuntatarvealueeseen. Vuoden 2011 tilanteessa kaava-alueen lentomelutaso oli kuitenkin noin Lden 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta 32 dB.n ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB:n ääneneristävyyttä.

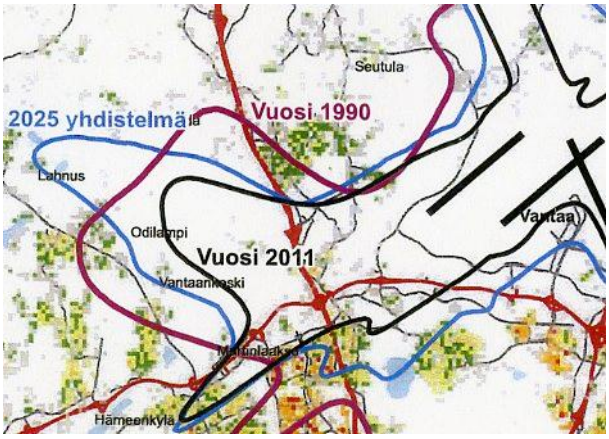
Ilmailulaitos 4.12.2002, Vuosien 2003-2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä; Finavia 17.7.2012, Lentokonemeluselvitys 2011 (uusin); Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.



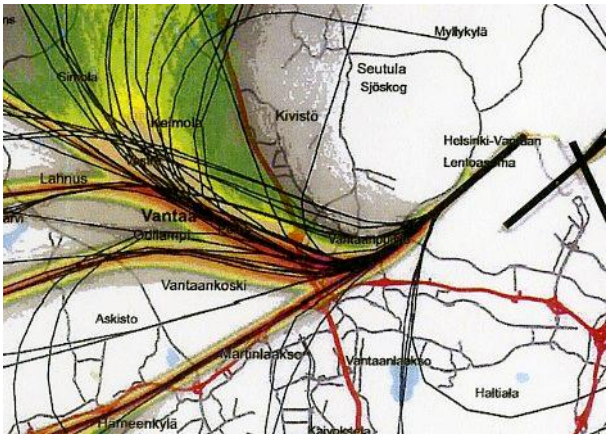
Lentomelutilanne v. 2011 (Lden).



Lentomelun muutos 2010–11 (Lden 55 dB).



Lentomelun kehitys 1990 – 2025 (Lden 55 dB).
Lentokonemeluselvitys 2011, Finavia 17.7.2012 (uusin).



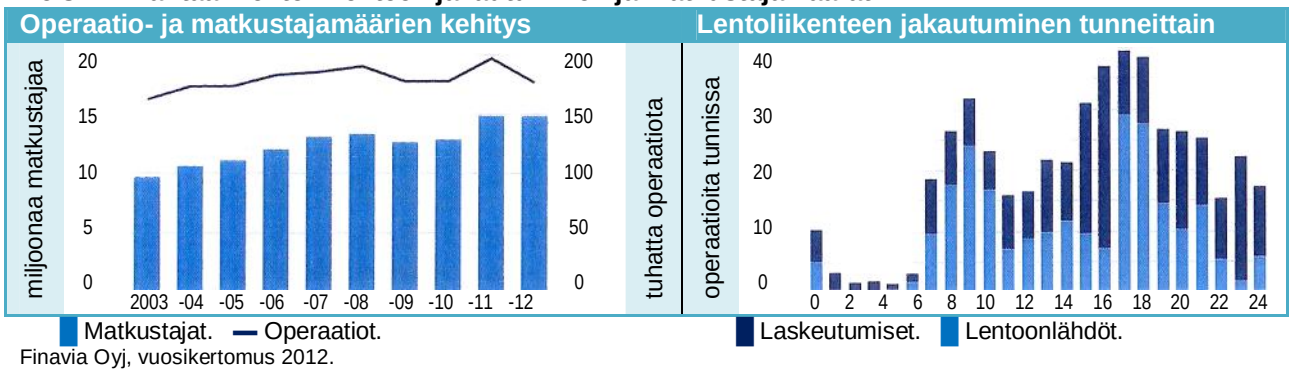
Lentoonlähdöt kiitotieltä 22R v. 2011, reitit ja hajonta.

Osuus lentoonlähdöistä

	2008	2009	2010	2011	2012
R22, kiitotietä 3 lounaaseen	65 %	59 %	57 %	72 %	49 %

Vuonna 2012 kiitotietä 22R käytti lentoonlähdöistä vain 49 % (klo 22-07 lentoonlähdöistä 53 %). Vuonna 2012 kolmas kiitotie kuitenkin päällystettiin kokonaan uudelleen ja oli suljettuna lähes kolme kuukautta.

Helsinki-Vantaan lentoliikenteen jakautuminen ja matkustajamäärät



Finavia Oyj, vuosikertomus 2012.

Vuonna 2012 operaatioiden määrä laski 10 %, mutta matkustajamäärä pysyi samana vuoteen 2011 verrattuna. Finavia käynnistää laajan kehittämisohjelman, joka toteutetaan vuosina 2014 – 2020.

Lentomelun huomioon ottaminen

Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	Lentomelu-vyöhyke Lden (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
m1, ei uusia asuntoja	yli 60	-	35
m2, vain täydennys-rakentamista	55…60	35	32
m3, ääneneristävyys-vaatimuksia	50…55	32	28
Meluntorjuntatarve-alue	-	28	25

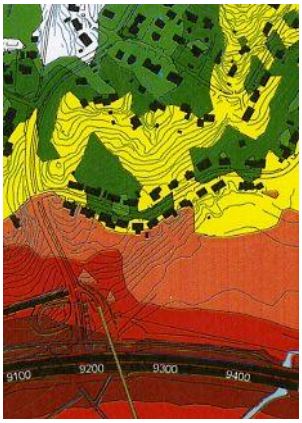
Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.
Lden = Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.
ΔL = Äänitasoero, ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.

● ***Tiemelu***

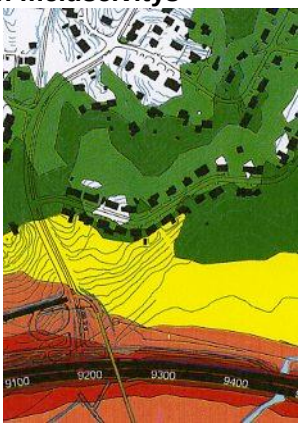
Tiemelun mallinnuksissa 2005 ja 2012 alueen tieliikennemelutaso on 55 – 60 dB.
Vantaan ympäristökeskus 2005 ja 2012.

Kehä III:n tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä tehdyn tarkemman meluselvityksen mukaan alueen melutaso on nykytilanteessa 50 – 60 dB ja tien parannuksen jälkeen meluesteineen pääosin 50 – 55 dB, osin 55 – 60 dB. Eteläisimmänkin pihan melutaso jää alle 55 dB, kun talo rakennetaan Tulvaniityntien suuntaisesti. / Promethor Oy 2010.

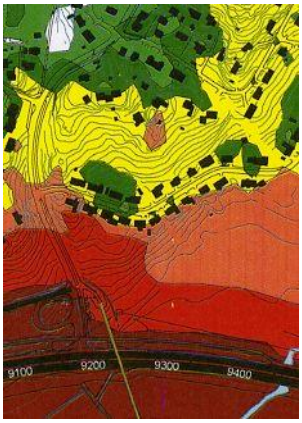
Kehä III:n tiesuunnitelman meluselvitys



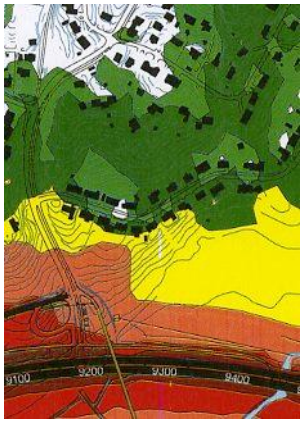
Tiemelu 2009, päivä.



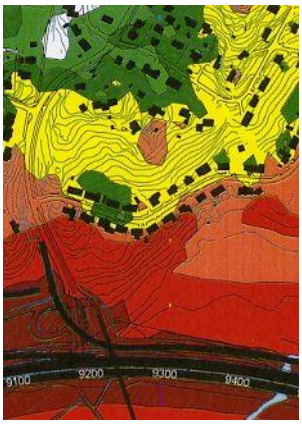
Tiemelu 2009, yö.



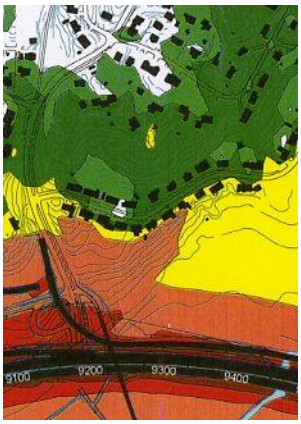
Tiemelu 2030, 0+, päivä.



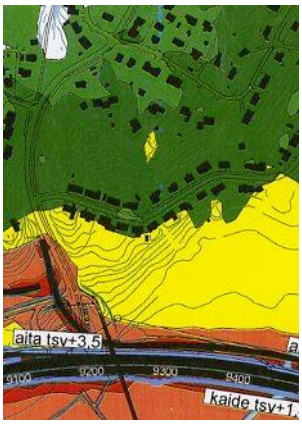
Tiemelu 2030, 0+, yö.



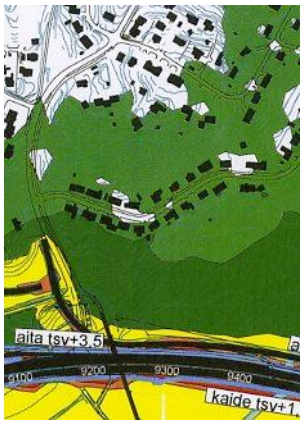
Tiesuunnitelma 2030,
ei meluesteitä, päivä.



Tiesuunnitelma 2030,
ei meluesteitä, yö.



Tiesuunnitelma 2030
meluestein, päivä.



Tiesuunnitelma 2030
meluestein, yö.

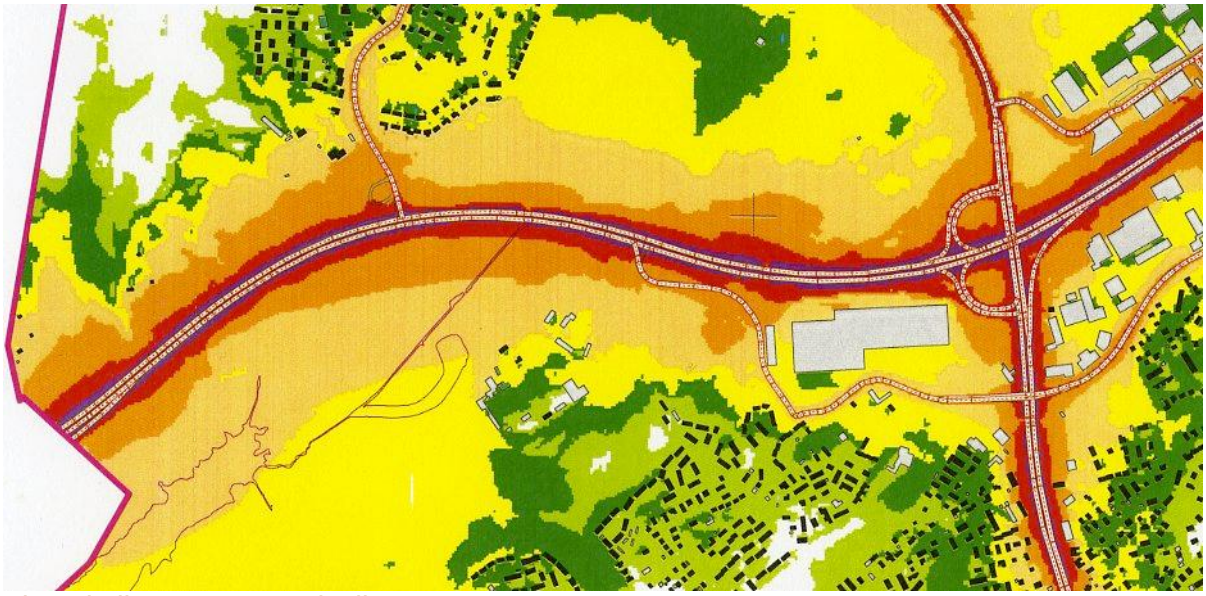
45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. yli 70 dB.
Keskiäänitasot Laeq, 2 metriä maan pinnasta.
Promethor Oy 27.12.2010

Kaava-alueen nykyinen tiemelutaso 50 – 60 dB sallii asuntojen täydennysrakentamisen. Vuonna 2030, kun tien parannus ja meluntorjunta on toteutettu, kaava-alueen tiemelutaso on päivällä 50 – 55 dB ja yöllä 45 – 50 dB. Vertailutilannetta, jossa tie parannetaan, mutta meluntorjuntaa ei tehtäisi, ei käytännössä esiinny.

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

Liikennemelu-vyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitus-huoneissa sekä opetus- ja kokoontumis-tiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
65...100	erillinen selvitys	erillinen selvitys
60...64,9	35	30
55...59,9	30	25
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.



Tiemelutilanne 2011, päivällä. Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemelutilanne 2011, yöllä. Vantaan ympäristökeskus 2012

45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.

Kehä III:n ja Askistontien liikennemäärien ja melutasojen ero on suuri, joten käytännössä Askistontien melu sisältyy Kehä III:n meluun.

Alle 65 dB tiemelualueella tarvittava ääneneristävyysvaatimus saadaan rakennusjärjestyksessä esitetystä taulukosta (edellisellä sivulla).

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

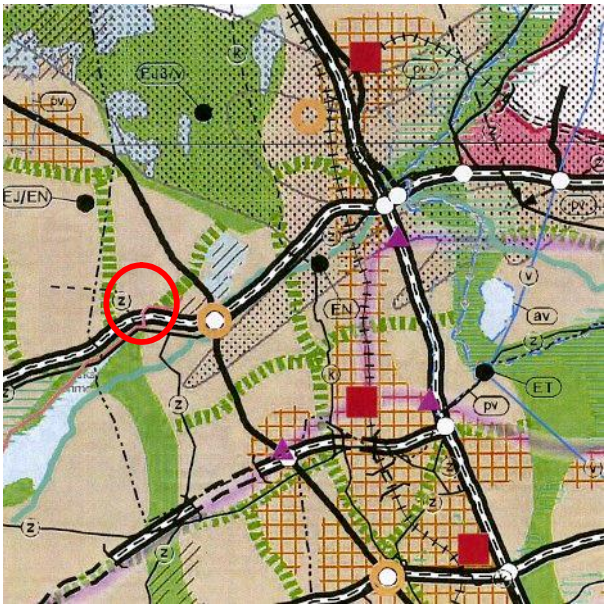
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, Ympäristöministeriö 8.11.2006, alue on taajama-toimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, ympäristöministeriö 30.10.2014, alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. Maakuntakaava ohjaa Uudenmaan tulevan kasvun nykyiseen rakenteeseen sitä tiivistäen ja täydentäen. – Kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

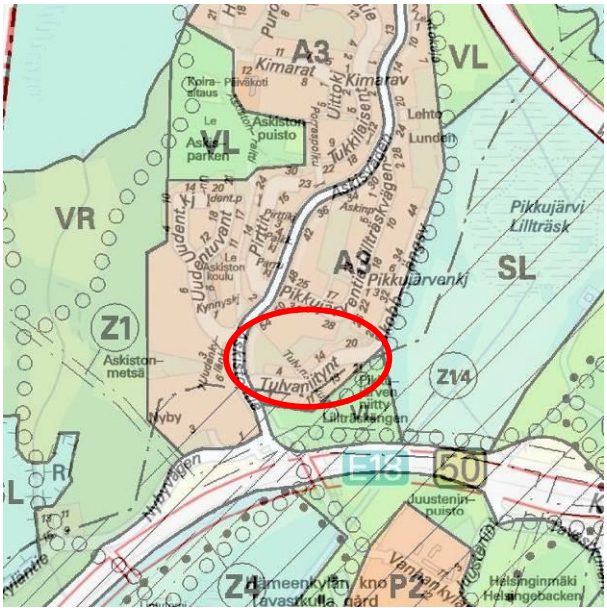


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

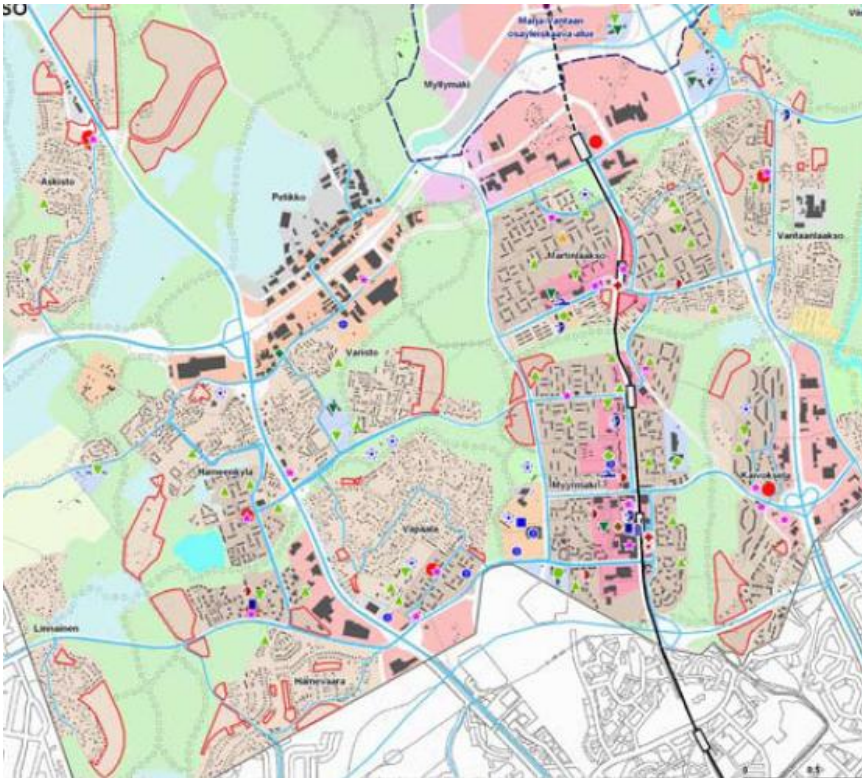
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (yleiskaava-selostuksen kuva 8.9, s. 77). – Hanke on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

- **A3** Pientaloalue.
- **P2** Palvelujen alue.
- **SL** Luonnonsuojelualue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **VR** Retkeily- ja ulkoilualue.
- (**Z1**)- Voimansiirtolinja, 110 kV.
- (**Z1/4**)- Voimansiirtolinja, 110 kV + 400 kV
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ● ● ● ● Ohjeellinen ratsastusreitti.
- Maisemallisesti arvokas alue.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavaa voi tarkastella laajemmin: kartta.vantaa.fi



Lounais-Vantaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

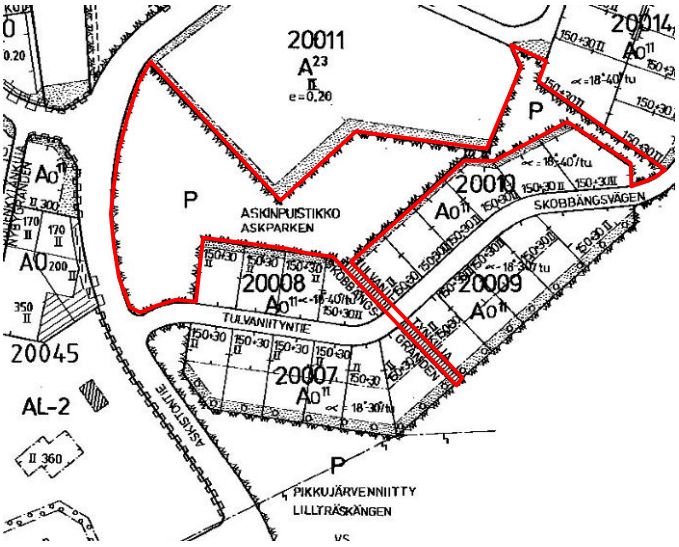
Asuntoalueen laajennus (asumisen osuus vaihtelee) tai mahdollinen täydennys-rakentaminen.

Yleiskaavan selostus, kuva 8.4, s. 67.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Korttelin laajennus puistoon on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen rakennettavuus ja kortteleiden muoto on tutkittu yleiskaavaa tarkemmin.

Asemakaava

Ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava: nro 200100, Askisto 1, SM 21.11.1979.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

20011	Korttelin numero.
A^{23}	Asuntorakennusten korttelialue.
AO^{11}	Omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten asuntojen korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AL-2	Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
P	Puisto.
150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
e=0,20	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
II	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
	Kaavamuutosalueen rajaus.

Asemakaavaa voi tarkastella tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelun strategiset tavoitteet 2014

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteena on 200 000 kerrosneliömetrin ja 65 pien-talotontin asemakaavoitus ensisijassa kaupungin maalle vuonna 2014. Tavoitteina on kohtuuhintainen ja laadukas asuntotuotanto ja viiden vuoden kaavavaranto.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.



Askistontien ja Tulvaniityntien risteys.



Uuden kadun lähtöpaikka Tulvaniityntiellä.



Tulvaniitynkuja.



Tulvaniitynkujan luoteispää.



Askinpuistikkoa Tulvaniitynkujan päästä.



Askinpuistikkoa Tulvaniitynkujan päästä.



Askinpuistikkoa Tulvaniitynkujan päästä.

Tonttijako- ja rekisteri
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- ***Finavia Oyj***, Helsinki-Vantaan lentoasema - Lentokonemeluselvitys, toteutunut tilanne vuonna 2011, Finavia, Vantaa 17.7.2012 (uusin).
- ***Finavia Oyj***, Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun hallintasuunnitelma, 30.9.2013.
- ***Finnmap Infra Oy***, Tiesuunnitelman Kehä III Vanhakartano - Vantaankoski esikopio, 19.11.2010.
- ***Promethor Oy***, Kantatie 50 (Kehä III) välillä Vanhakartano – Vantaankoski, tiesuunnitelman laatiminen, meluselvitys. Raportti PR-Y1488, 27.12.2010.
- ***Ranta***, Pertti; Vantaan luonto, kasvit (442 sivua). Kirjassa esitellään Vantaalla tavatut kasvilajit perustietoineen ja levinneisyyskarttoineen. Kirjan tietoja on täydennetty. Vuonna 2004 julkaistiin Vantaan kasvit -cd.
- ***Vantaan kaupunginmuseo***, Riikka Väisänen ja Tuuli Heinonen; Vantaan Askinpuistikon arkeologiset koetutkimukset 11.6. – 14.6.2013.
- ***Vantaan kaupunki***, Vantaan yleiskaava - Yleiskaavan selostus 17.12.2007. Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu A7:2007. Kaupunginvaltuusto 17.12.2007.
- ***Vantaan kaupunki***, Anne Mäkynen; Yleiskaavan vaikutusten arviointi – Luonnon-arvot. Vantaan kaupunki, C34:2006 Kaupsu 21/2006, ISBN 952-443-179-3, ISSN 1236-2182.
- ***Vantaan kaupunki***, Anne Mäkynen; Yleiskaavan vaikutusten arviointi - Virkistys; Vantaan kaupunki C35:2006 Kaupsu 22/2006, ISBN 952-443-180-7, ISSN 1236-2182.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos mahdollisesta rakentamisesta.

Kaavamuutoshakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki kaavamuutosta 19.8.2010 siten, että Askinpuistikkoon kaavoitetaan omakotitontteja. Hakemus perustui yleiskaavaan.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö otettiin kaupunkisuunnittelun syksyn 2010 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 13.9.2010 hyväksyi ohjeellisena.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 20.9.2010, jolloin se lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 27.10.2010 mennessä.
● ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 25.9.2010.
● ***Ensimmäinen yleisötilaisuus, paikallakäynti***, järjestettiin alueella 4.10.2010 klo 18.15, jolloin läsnä oli 24 osallista ja aluearkkitehdin sijaisena asemakaavasuunnittelija, arkkitehti Asta Tirkkonen. Lisäksi aluearkkitehti oli tavattavissa puhelimitse.
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Paikallakäynnillä 4.10.2010 klo 18.15 oli läsnä 24 osallista ja saatiin seuraavat mielipiteet:

- puiston merkitys asukkaille, 50 lapsen leikkialue, ei eteläpäässä muuta metsää, luontoselvitys?, avokalliot, lehto, linnusto, piekana, kalliolle rakennetut talot, myyty puistoalueen perusteella, Kehä III:n melu, liikenne, pienet tontit, rinne, korkeat

sokkelit, kaupungin lupaus, puiston jatkuvuus Askiston läpi / siistiminen, eläimistön Pikkujärven yhteydet, rajanaapureille tiet, tietoa myös jos kaava pysähtyy, puiston läpi kulkee ulkoilureitti Pirttipuistosta Pikkujärvelle; taloista tulee korkeita suhteessa nykyisiin rakennuksiin; uudet asukkaat saavat rakentaa ja hoitaa aidat.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Asemakaavaa on voitava muuttaa, että kaupunkia voidaan kehittää. Piekana ei ole luonnonsuojelu-asetuksen mukainen erityisesti suojeltava laji. Tulvaniityntiellä ja Askistontiellä on jalkakäytävät.*

2. **Aila Vennola**, 15.10.2010:
1. En saata ymmärtää, kuinka nyt tällainen asia on edes harkinnassa? Vantaalla on varmasti laajempiakin alueita, joissa olisi tilaa ok-taloille. Tässä Askiston kohteessa sitä ei todellakaan ole.
2. Joitain vuosia sitten lohkoimme tontin jossa asun (Askistontie 52). Silloin kysyimme useaan eri kertaan mahdollisuutta jostain saada rasitetie pojillemme tuleville uusille tonteille. Pyysimme jopa saada maksaa tiepohjasta, jotta uusille tonteille olisi osoittaa tie. Silloin meille vastattiin ehdoton ei. Koska ympärillä on Askinpuistikko. Siitä ei missään nimessä voinut myydä/lohkoa tien mentävää osaa. Sehän oli ja kuulemma aina tulee olemaan puisto- ja virkistysaluetta!
3. Eikö tämä pää Askistosta enää tarvitse virkistysaluetta ja lapsille turvallista pikkumetsää, jossa voi tutustua luontoon ja sen eläimiin? Puistossa on runsas linnusto ja eläimistö, vai monestiko olette törmännyt esim. piekanaan tai majavaan?
4. Nyt meille on kaavoihin piirretty 7 eri naapuria. En kerta kaikkiaan hyväksy tätä. Tämä vaikuttaa merkittävästi myös tonttiemme arvoon.
5. Yritykseni, Rentoutuskeskus Lootus, toimii tontilla olevassa lisärakennuksessa. Hieronnat ja muut rentoutushoidot, sekä -kurssit edellyttävät rauhallista ja melutonta ympäristöä. Jos ostaisitte läheisellenne lahjakortin esim. rentouttavaan jalkahoitoon, luuletteko tosiaan ,että omaisenne haluaisi tulla hoitoon rakennustyömaalle! Sellaiseksi alue usean vuoden ajaksi muuttuu , jos suunnitelmanne menee läpi. Se myös tarkoittaa, että yritykselläni ei enää ole toimintamahdollisuuksia nykyisissä tiloissa.
6. Tarjoaako Vantaa minulle maksutta uuden työpaikan hoidoilleni ja asiakkailleni? Voitte käydä katsomassa www.lootus.fi lisää toiminnastani, jotta ymmärtäisitte mistä on kyse. Vai onko Askistossa liikaa palveluita?
7. Jos todella asemakaavamuutos menee läpi, täytyy todeta, ettei Vantaan virkamiesten sanalla oli mitään arvoa eikä merkitystä!
8. Jos muutos toteutuu, tulen vaatimaan tontilla olevien rakennusten kuntokartoitusta ennen ja jälkeen kallioiden räjäyttämisen

► *1. Kaavamuutos perustuu yleiskaavaan ja sen täydennysrakentamistavoitteisiin.*
2. Tonttien ajoyhteydet tulee järjestää korttelialueella. Yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden kahdelle muulle tontille
3. Täydennysrakentamisen suhde virkistysalueisiin on harkittu yleiskaavassa.
4 ja 6. Kaavoituksella naapuritonttienkin arvo voi nousta tai laskea eikä lain mukaan näitä arvonmuutoksia korvata.
5. Rakentamisen aikaiset haitat ovat luonnollisia ja ovat rakentajan vastuulla.
7. Tontit on lohkottu v. 2000 ja yleiskaava on hyväksytty v. 2007.
8. Räjäytystyöt ovat räjäyttäjän vastuulla.

3. **Jukka Hako** 17.10.2010 tiedusteli kaavamuutoksen taustaa.

► *Lähetetty kaavoituskohteen tiedot sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

4. Askiston Omakotiyhdistys ry, 18.10.2010:
Askiston Omakotiyhdistys ry suhtautuu periaatteessa positiivisesti Askiston alueen lisärakentamiseen. Asukkaiden odotuksena on, että Askisto laajenee ulkoreunoiltaan sellaisilla alueilla, jotka Vantaan kaupunki omistamillaan alueilla kaavoittaa pientaloasumista varten. Koivurinteen alueen kaavoitussuunnittelu on hyvä esimerkki tällaisesta lisärakentamisesta.

Askinpuiston asemakaavaehdotuksessa 002112 ei kuitenkaan ilmene täydennysrakentamisen henki, vaan virkistyspuiston tuhoaminen. Yhdistys lausuu mielipiteenään, että puiston asemakaavaa ei muuteta ja alue säilytetään puistona siinä laajuudessa mitä se tällä hetkellä on.

Perustelu:

Askinpuistikko on asemakaavassa merkitty puistoksi.

Alue muodostaa luonnollisen jatkeen Askistonpuistolle asuinalueemme eteläosassa. Tämä yhtenäinen puistokäytävä mahdollistaa alueen ympärikulkemisen virkistystarkoituksessa ja turvallisesti. Asukkaat puiston ympärillä ovat aikanaan valinneet rakennettavat tonttinsa silläkin perusteella, että Vantaan kaupunki on useasti vakuuttanut puiston kuuluvan Askiston alueen puistokokonaisuuteen. Aluetta koskevissa useissa myöhemmissä asukkaiden tiedusteluissa kaupunki on toistuvasti kieltäytynyt jonkin tietyn hankkeen toteutuksesta juuri sillä perusteella, että alue on puisto.

Alueen rakentaminen esitetyllä tavalla ei vastaa kansalaisten käsitystä ympäristöstä huolehtimisesta, asumisviihtyisyyden varmistamisesta sekä lupausten pitämisestä. Kaavaehdotuksessa on mielestämme kyse ahtaasta täyttörakentamisesta ja naapurikiinteistöjen asuinolojen huonontamisesta.

Vaihtoehtojen käsittely:

Kyseessä oleva kaavaehdotus ei ole toteutunut Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti, koska kaupunki ei ole esittänyt kansalaisille mitään vaihtoehtoa. Yhdistys esittää vaihtoehtona, että Vantaan kaupunki tutkii mahdollisuutta laajennusrakentamiseen toisaalla. Vantaan kaupungilla on runsaasti tyhjää metsäistä maaomaisuutta (VR merkintä) Askistossa esimerkiksi Espoon rajan tuntumassa luonnonsuojelualueen eteläpuolella. Sellaiseen asemakaavamuutokseen Askiston asukkaat saattaisivat suhtautua positiivisemmin.

Yhdistyksestä:

Askiston Omakotiyhdistys ry on alueensa asukkaiden edunvalvoja Länsi-Vantaalla. Yhdistyksen tarkoituksena on toimia asukkaiden yhdyssiteenä, valvoa heidän yhteisiä etujaan, sekä edistää asuinalueen kehitystä ja pientalomuotoisen asumisen viihtyisyyttä. Olemme Vantaan Omakotiyhdistysten Keskusjärjestö ry:n (VOK) jäsenyhdistys.

► *Rakentamisen sijoittuminen on ratkaistu yleiskaavassa (2007). Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen, ei kaupunkirakenteen laajentaminen. Yleiskaavan retkeilyalueen (VR) kohdalla on maakuntakaavassa viheryhteystarve. MRL 62:n mukaisessa kaavoituksen aloitusvaiheen osallistumisessa nimenomaan pyydetään osallisten mielipiteitä ja tavoitteita. Esitetty luonnos ei ole valmis asemakaavaehdotus. Arvioitu jalankulkukatu ja väljempiä rakentamisvaihtoehtoja sekä ns. nollavaihtoehto, jossa puisto jäisi rakentamatta.*

5. Katariina Pasanen, **Jukka Pasanen ja 213 muuta allekirjoittajaa**, 3.10.2010, saapunut 21.10.2010:
Asemakaavamuutos nro 0012112 peruttava.
Me allekirjoittaneet vaadimme, ettei Vantaan kaupungin asemakaavamuutosta nro 002112 toteuteta aiotulla tavalla.

Asemakaavamuutoksen alainen alue on tällä hetkellä alueella asuvien lasten luonnonläheinen leikkiparatiisi. Leikkiminen kodin läheisellä alueella on turvallista, sillä vanhemmat pääsevät tarvittaessa pian paikalle.

Jos lasten leikit pitäisi siirtää Heinäkorventien päässä olevaan metsikköön, koti ja vanhempien turva olisi liian kaukana. Lisäksi alueella toimii metsästysseura, eikä lapsia voi totuttaa menemään alueelle, jossa käytetään ajoittain tuliaseita.

Vaadimme, että esitetty asemakaavamuutos nro 002112 perutaan ja Askinpuistikko jätetään tulevaisuudessakin alueen asukkaiden virkistys- ja leikkialueeksi.

Yksityiskohtainen vastine Vantaan kaupungin laatimaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

1. Suunnitelman mukaan yleiskaavan tavoitteita ovat "tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen". Kaavamuutos ei eheytä lapsia, vaan vie heiltä heidän ainoan metsäleikkipaikkansa. Asutuksen tiivistäminen tekee kaikkien asuinympäristöstä ahtaan, sekaisen ja tunkkaisen.
2. Askinpuistikon kasvillisuus on toiminut melusuojana kehätieltä tulevaa melua ja asukkaiden itsensä tuottamaa melua vastaan.
3. Lapset ovat kulkeneet kouluun puistikon läpi turvassa liikenteen vaaroilta.
4. Uudisalueen länsiosan kalliopaljastuman räjäyttäminen saattaa vahingoittaa alueen asuinrakennuksia.
5. Alueella jo asuvat ihmiset ovat hakeutuneet alueelle saadakseen ympärille väljyyttä ja luonnonläheisyyttä. Kiinteistöjen arvo laskee näköalojen muuttuessa ja asumisviihtyvyyden laskiessa.
6. Liitteenä nimilista hanketta vastaan ja valokuvia 6 kpl puistosta.








► *1. ja 5. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Lähellä on myös laaja Pikkujärvenniityn virkistysalue. Korttelialuetta on supistettu, jolloin puisto jää isommaksi.*
2. Metsällä ei ole merkittävää meluntorjuntavaikutusta. Parempi melusuojaus saadaan meluesteillä ja rakentamisella.
3. Yhteys Askistontielle säilyy. Tulvaniityntiellä ja Askistontiellä on jalkakäytävät.
4. Tontti on rakennettavissa varovaisella louhintatekniikalla.

6. **Mikko Tamminen** ja **Riitta Tamminen**, 25.10.2010:
1. Kohde kuuluu Vantaan yleiskaavan meluselvityksissä määriteltyihin kriittisiin kohteisiin: ennusteessa melun ennakoidaan lisääntyvän alueella mm. kaava-alueen 002112 kohdalla. Ennusteessa v. 2030 klo 7 - 22 melutaso 60-65 dB(A), kun sallittu taso 55 dB(A). Mahdollinen rakentaminen laajentaisi melualuetta jo rakennettuihin kortteleihin. Kaupungilla ei ole toistaiseksi mitään aikataulua suunnitellun meluvallin toteuttamiseen; Kehä III:n liikennealueeseen rajoittuva asemakaava on suunnitteilla tuoda v. lautakuntaan ennen kohdekaavaa 1/2011.

2a. Täydennysrakentamiseen soveltuu yleiskaavan selvityksen mukaan kymmeniä alueita, joista kaava-alue 002112 on yksi pienimmistä (tontteja suunnitelmassa 13 kpl). Kaava-aluetta ei ole otettu mukaan keväällä 2010 julkaistuun kaavaohjelmaan. Kaavoittajan resurssipula näyttäisi olevan suurin este kaupunginvaltuuston määrittelemien strategisesti tärkeiden uusien asuntojen määrällisten tavoitteiden (2000 kpl ennen vuotta 2013) ja strategisesti tärkeimpien alueellisten suunnittelutavoitteiden toteuttamiselle. Kaava-alue 002112 ei kuulu em. lähivuosien painopistealueisiin, mikäli hyväksyttyä strategiaa noudatetaan. Alustavan kaavamuutosalueen rajauksen ja suunnitelman puitteissa voidaan vain seitsemälle tontille taata tonttiliittymä - alustavaa kaavamuutosaluetta jouduttaisiin laajentamaan, jolloin esteeksi saattaa muodostua liikenneturvallisuusseikat kevyelle liikenteelle suunnitellulla kapealla kaavatiellä (Tulvaniitynkuja). Tältä osin suunnitelma on huolimattomasti valmisteltu.

2b. Mikäli suunnitelluille tonteille pyritään järjestämään tonttiliittymät alustavan kaava-alueen puitteissa normaalimitoituksella tulisi kaavatie rakentaa Tulvaniityntie 20 -kiinteistön itäpuolelta. Tämä vaihtoehto olisi kaupungin kannalta kallis ja tehoton - kun liikenneturvallisuus huomioidaan saadaan rakennettavan tien pituuteen nähden vain vähän myytäviä tontteja.

3. Voimassa olevassa asemakaavassa koko Askistonpuistikko on puistoaluetta, kaavamerkintä P. Asemakaavaa valmisteltaessa on huomioitu normaali viheralueiden tarve kortteleiden välillä ja samalla on varmistettu vanhaan Skrabböle kylään kuuluneen talouskeskusalueen säilyminen rakentamattomana Tulvaniitynkujan pohjoispäässä ks. Senaatin kartta v. 1872. Vantaan kaupunginmuseossa ei ole varmaa tietoa siitä, miten vanhaa em. asutus on. Kaupunginmuseo on aloittamassa arkeologiset kaivaukset lähialueella Askiston kartanon alueella; Lisätietoa Vantaan kaupunginmuseosta: Arkeologi Andreas Koivisto.

4. Puistoalueen rakentaminen saattaa aiheuttaa kaupungille korvausvelvoitteita, koska vuoden 2010 aikana on tehty kiinteistökauppaa, jossa puiston mahdollista rakentamista ei ole voitu ennakoida kaupungin suunnitelmiin perehtymällä. Kesken vuoden ohjelmaan otettua kaupungin omien puistoalueiden kaavoittamista ei voitane pitää hyvänä suunnitelmallisena hallintona.

5. Em. seikoista johtuen on perusteetonta ottaa käsittelyyn yrityspalveluyksikön kaavahakemusta ennen kuin meluntorjunta on alueelle järjestetty (Ak 200400) ja alustava suunnitelma (nro 002112) on korjattu toteutuskelpoiseksi myös tonttiliittymien ja kaava-alueen rajauksen osalta. Nykytilanteessa kaavoitus ei tue kaupungin asettamien strategisesti tärkeiden tavoitteiden toteutumista.

► *1. Kehä III:n tiesuunnitelma sisältää meluselvityksen ja meluesteet.*
2a. Tavoitteena on luovuttaa rakentamiseen vuosittain 65 pientalotonttia.
2b. Tulvaniityntie 20:n itäpuolelta ei tarvita uutta katua.
3. Rakentamisen suhde viheralueisiin on tarkasteltu yleiskaavassa (2007). Kaupunginmuseo on tutkinut alueen eikä alueelta löytynyt Skrattbölen jäännöksiä.

4. Kaavamuutos perustuu yleiskaavan (2007) täydennysraketnamiskohteisiin.
5. Kehä III:n meluntorjuntaratkaisut sisältyvät asemakaavaan 200400.

7. **Vantaan Energia**, 25.10.2010:
● ***Sähköverkko:*** Vantaan Energia Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
● ***Kaukolämpöverkko:*** Ei huomautettavaa.

► *Sähkökaapelit ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

8. **Leila** ja **Hannu Melvasalo**, 25.10.2010:
Mielestämme Askispuistikon kaavamuutossuunnitelmaa ei pitäisi missään nimessä toteuttaa. Pienten koululaisten vanhempina meitä hirvittää ajatus siitä miten paljon suunnitelma lisäisi Askistontien ja Uudentuvantien risteyksen liikennettä josta kymmenet koululaiset joka päivä kulkevat Askiston koululle Uudentuvantielle.

Juvanmalmin postin siirryttyä Askiston Valintatalolle on liikenne jo muutenkin lisääntynyt valtavasti ja olemme aitiopaikalta Askistontien varrelta nähneet kuinka pakettiautot painavat kuuttakymppiä kännykkä korvalla hakemaan kiireellä postia kesken työpäivän, kuinka liikenteenjakajan kohdalla on ohitettu väärältä puolelta sekä humalaiset ovat ajaneet pihojen portteja rikki. Tielle ei ilmeisesti olla koskaan saamassa hidastetöyssyjä joita on vuosia toivottu eivätkä kavennukset kaahareita hiljennä. Kaiken tämän keskelle pitäisi rakentaa kolmentoista omakotitalon alue joka alueen julkisen liikenteen tuntien tarkoittaisi äkkiseltään noin kahtakymmentä henkilöautoa kulkemaan juuri koulun ristykseen. Lisäksi nykyisen suunnitelman mukaan ristykseen tulisi vielä kaksi pihatielle kulkua joka tekee risteyksestä entistä vaarallisemman ja hankalamman lapsille hahmottaa.

Emme vastusta kaikkea rakentamista mutta mielestämme Askiston alueella on paljon alueita joihin saisi toimivamman uuden asuinalueen. Puistikkohan on myös toiminut pienten koululaisten mukavana seikkailumaastona, koiranulkoiluttajien kävelyalueena sekä vanhusten virkistymispaikkana kun he ovat poimineet sieltä sieniä tai kävelleet muuten vain. Lisäksi kaupunki on vuosien aikana moneen kertaan vakuuttanut ettei alue tule muuttumaan emmekä ole edes asukkaiden voimin saaneet sitä kehittää koska sen on pitänyt pysyä luonnonmukaisena. Mielestämme tällainen kelkan kääntäminen on yksinkertaisesti väärin.

Mielestämme suunnitelma ei ole loppuun suunniteltu eikä sitä pitäisi missään nimessä toteuttaa.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeisiä periaatteita. Tulvaniityntiellä ja Askistontiellä on jalkakäytävät. Asemakaavalla ei voida vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen.*

9. **Esa Köyhäjoki**, 26.10.2010:
Mielipide = vetoomus Pienen asuinalueen keskellä olevan pienen kaavoitetun puistoalueen muuttaminen asuntotuotannon ahtaaksi tonttimaaksi. Niin ei saa tapahtua!

Jäljempänä sitaateissa ote Vantaan kaupunginhallituksen puheenjohtaja Tapani Mäkiselle ja eräille hallituksen jäsenistä 7.10.2010 lähettämästäni asiaa koskevasta kannanotosta. Lähetys perustui 6.10.2010 radion Ylenaikaisen lähetyksessä vierailleen ko. puheenjohtajan voimakkaisiin ja uskottaviin kannanottoihin, joista sai käsityksen Vantaan kaupungin päättäjien ymmärtävän kaupungissa sijaitsevien puistojen ja yleensäkin viheralueiden merkityksen asukkaiden virkistysalueina sekä halusta huolehtia niistä yhä kasvavassa kaupungissa myös jatkossa. Eli ymmärsin, että annettu odote oli täysin päinvastainen kuin mitä Askinpuistikon kohdalla kaavaillaan. Siksi reagoin myös mainituille tahoille.

"Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö suunnittelee Askiston Askinpuistikon muuttamista asemakaavamuutoksella nro 002112 omakotitonteiksi (www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu). Pienen puistikon säilyminen luonnonmukaisena puistona on meille askistolaisille äärettömän tärkeä virkistysalue. Se on eteläiselle Askistolle tunnusomainen, postikorttimaisen kaunis luontokohde, jota me kukin tahollamme olemme hoitaneet monin eri tavoin. Lisäksi eräs yrittäjänaapurimme pitää sitä jopa alueella sijaitsevan yritystoimintansa kannalta elinehtona. Oman perheemme muuttaessa Askistoon Tulvaniityntie 2:een vuonna1990, ostimme ensisijaisesti kiinteistömme takapihan ja sen sivulla ja takana olevan puistonäkymän talorakennuksen tullessa tietysti "kylkiäisenä". Lähiluonto valloitti ja vastasi toiveitamme, samoin remontoinnin jälkeen myös asuinrakennus."

"Tämä askistolainen ihanne aiotaan nyt rikkoa, asuinolosuhteemme tulisi muuttumaan aivan perusteellisesti. Suunitelma on mielestäni todella röyhkeä "kaappausyritys". Pitäisin sitä jopa typerän halpahintaisena, huonona vaihtokauppana. *Hyödyntämällä vallitsevaa kunnallistekniikkaa aikaansaataisiin minimaalisen pieni asuntotuotannon lisäys (13 asuntoa), jolla vastaavasti murskattaisiin meidän asuinalueemme asukkaiden arvostama asumisviihtyisyys. Valtaosalla askistolaisista aktiivikäytössä oleva virkistyspuistikko puineen, aluskasvustoineen, runsaslajisine linnustoineen, luontevine luontopolkuineen, avokallioineen jne. menetettäisiin ja niin vanhat kuin uudetkin asukkaat sumppuuntuisivat ahtaisiin liikenne- ja asuinolosuhteisiin. Olisiko silloin kenelläkään hyvä olla?*"

"Uudisrakentamisalueita tarvitaan. Aivan lähistön avarammilla alueilla on kaupungin niinikään upeita metsiä ja peltoja, mutta joiden kummankaan sadot eivät tuota "laariin". Esim. niihin rakentamalla ei tarvitsisi kajota kohtuuttomasti kenenkään vallitseviin olosuhteisiin eli puitteisiin, jotka olemme itse aikanaan valinneet ja kaupungin kanssa hyvässä yhteistyössä rakentaneet."

"Pyydän arvoisat päättäjät! Kotikuntamme ei saa suuruusluokaltaan hyvinkin minimaalisilla asuntotuotannon lisäämistuloksilla murskata meidän pienalueemme asukkaiden hyvinvointia ja asuinviihtyisyyttä."

Askiston Omakotiyhdistys on lausunut aiottuun asemakaavamuutokseen epäävän mielipiteensä Vantaan kaupunginsuunnitteluun / Timo Kallaluoto. Sen perustelut ovat painavat ja niihin on alueen asukkaana halu täysin yhtyä. Siinä esitetään myös muita vaihtoehtoisia konkreettisia kohteita, joihin täydennysrakentamista voisi/tulisi suunnata. *Tällöin ei mitätöitäisi Vantaan kaupungin asukkaille antamia lupauksia puistoksi kaavoitetun Askinpuistikon puistona säilymisestä. Eli Askistoa laajennettaisiin ulkoalueiltaan.* Virkistysalueeksi luotua puistoa ei tuhottaisi eikä sen naapurikiinteistöjen, meidän omistajien, asuinolosuhteita ratkaisevasti huononnettaisi. Minimaalisen pienellä asuntotuotannon lisäämisellä aiheutettaisiin maksimaalisen suuri asuinidyllin muutos pienalueemme asukkaiden hyvinvointiin ja asuinviihtyisyyteen.

Huonoja päätöksiä teemme varmasti jokainen kiireessä tai huolimattomuuttaan. Jos sellaisia tekee tietoisesti (tässä asiassahan ei päätöksiä ole vielä tehty) satuaan riittävästi taustatietoa voidaan kai puhua anteeksiantamattomasta röyhkeydestä jopa ymmärtämättömyydestä.

Oman kuntamme virkamiehet ja poliittiset päätäjät, antakaa meidän kuntalaisten olla Teistä ylpeitä. Samallahan saamme arvostaa omia valintojamme ja omia vallitsevia valtarakenteitamme. Niinpä Teidän tulee huomioida aidosti alueen ihmisten, kuntalaisten ja meidän edunvalvojiemme kannanottoja päätöksissänne. Vain siten ne voivat koitua kohtuudella meidän kaikkien oikeamielisyyttä tukeviksi.

Pyydän arviointianne lähettämääni kannanottoon.

Omasta ja perheeni puolesta sekä keskustelujen pohjalta ymmärtäisin laajemmankin joukon askistolaisia olevan edellä esitettyjen näkemysten takana - luonnollisesti heidän omat kannanottonsa ovat vähintäänkin yhtä merkittäviä.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeisiä periaatteita. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue. Asuntorakentamisen ja viheralueiden suhde on tarkasteltu yleiskaavassa. Yleiskaavassa kolmannes*

kaupungin pinta-alasta on varattu virkistys-, retkeily- ja luonnonsuojelualueiksi. Nyt tavoitteena on kaavoittaa 65 pientalotonttia (2014).

10. Jaakko Niinistö, 26.10.2010:
Vaikka suhtaudun myötämielisesti Askiston alueella uusien pientalojen rakentamiseen alueen reunamilla (vrt. Koivurinne), pidän hyvin omituisena omakotitonttien kaavoittamista pieneen Askinpuistikkoon, joka on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (P). Kyseinen puisto on asukkaille sekä alueen vehreyden ja monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä ja kyseessä olevasta asemakaavamuutoksesta tulisi luopua. Katsoisinkin, että mieluummin tulisi kaavoittaa pientaloasumista Askiston laidoille, esim. länsipuolelle. Tälläisellä ratkaisulla voitaisiin kaavoittaa huomattavasti isompia kokonaisuuksia kuin 13 tonttia pieneen puistoon.
Koska paikallakäynnissä 4.10.2010 ei esittelijä pystynyt vastaamaan esittämiini kysymyksiin toivoisin vastauksia seuraaviin kysymyksiin:
-Milloin Askinpuistikko on kaavoitettu puistoksi?
-Millainen aikataulu hankkeella on (KALA, KH, KV)?
-Mikä on ajateltu alueen tehokkuusluvuksi (nyt vieressä 0.20?), mitä kokoa tontit kaavamuutosalueella tulisivat olemaan?
-Onko alueella muita yleiskaavan mukaisia täydennysrakentamiskohteita? Onko näitä ajateltu vaihtoehtoina, siis sellaisia, jotka eivät ole puistoja?
-Yleisesti valtuutettuna kysyisin, että onko Länsi-Vantaalla muita puistoja, joihin suunnitellaan vastaavanlaisia asemakaavamuutoksia? Nythän vaikuttaa siltä, että puisto-merkinnällä ei ole merkitystä.

► *Askinpuistikon asemakaava on vuodelta 1979, jolloin kaavoitustapa on ollut väljä (Tulvaniityntiellä e = 0,15). Kaavaehdotuksen tonttitehokkuus e = 0,27 on tänä päivänä tavanomainen. Koivurinteelle on kaavoitettu isompia tontteja.*
Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) keskeisiä periaatteita. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan selostuksessa Askistoon on esitetty seuraavia täydennysrakentamiskohteita:
- *Uudenkylänkujan eteläpää (vireillä asemakaava 200400),*
- *Hirsipuisto (tehty kaavamuutos 001781) ja*
- *Askistonmetsä Hakkuutien pohjoispuolella (kaavatyötä ei ole aloitettu).*

Nämä eivät ole vaihtoehtoja, vaan kaikki kohteet on tarkoitus kaavoittaa yleiskaavan asukasmäärätavoitteen ja kaupunkisuunnittelun tonttimäärätavoitteen (65 tonttia / vuosi) saavuttamiseksi. Kysyntää on huomattavasti enemmän. Siksi tutkitaan muitakin mahdollisia täydennysrakentamiskohteita.
Kaupunki omistaa lähinnä vain katuja, puistoja ja yleisten rakennusten tontteja.
Maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Tällöin poistettiin vanhan rakennuslain pykälä, jonka mukaan puistoja ei saanut vähentää ilman erityistä syytä. Nykylain mukaan puisto on maankäyttömuoto muiden joukossa ja voidaan muuttaa.
Askinpuistikkoon saataisiin 9 tonttia vähällä katujen ja kunnallistekniikan rakentamisella.
Länsi-Vantaalla nyt vireillä seuraavia pientalokaavoja:

Kaava	Kohde	Tontit	Vaihe
002016	**Ylästö**, Lehtikummunpolku	4	Maanomistaja keskeyttänyt
002120	**Vapaala**, Vapaalantie 10	6	Kala 12.11.2012 pöydälle
002127	**Ylästö**, Kuukusentie	17	Kala 10.11.2014 nähtäville
002189	**Varisto**, Ulkoniitty	?	Haettu
002207	**Hämeenkylä**, Ainonkuja ja Vakokuja	3	Kala 8.12.2014
002221	**Hämeenkylä**, Tuomelan koulutontti	?	Osallistuminen 7.2. – 10.4.2014
181100	**Vantaanlaakso**, Stenbacka ja Smeds	6	Kh 17.11.2014 nähtäville
200400	**Askisto 3**, Uudenkylänkuja	4	Kala 8.12.2014
200500	**Askisto 5**, Lehtokuja	9	Kala 8.12.2014
261400	**Koivurinne 3**, Koivurinteen pohjoisosa	34	Kaavaluonnos tehty

Länsi-Vantaalle viheralueille vuosina 2011 – 2014 kaavoitettuja yleiskaavan mukaisia täydennysrakentamiskohteita:

Kaava	Kohde	Hyväksytty
001781	**Askisto**, pientaloja Hirsipuistoon	Kv 31.1.2011
002040	**Hämevaara**, pientaloja Viisaripuistoon	Kv 19.9.2011
002070	**Vapaala**, erityisasumista Lastutie 1	Kv 21.5.2012
002078	**Myyrmäki**, kerrostaloja Loiskekujalle Viherpuistoon	Kv 4.3.2013
002099	**Hämeenkylä**, kerrostaloja Lehtikalliolle Autioniitty-puistoon	Kv 16.4.2012
002111	**Vapaala**, pientaloja Hohtimet-puistoon	Kv 20.5.2013
002161	**Myyrmäki**, kerrostaloja Kilterinkaarelle Leiripuistoon	Kv 24.9.2012
002201	**Vapaala**, pientalo Hämäläispuistoon	Kv 16.6.2014
110400	**Hämevaara**, kerrostaloja Pöllökallion virkistysalueelle	Kv 18.6.2012
121200	**Hämeenkylä**, asumista Kolmikalliontielle Lammaspuistoon	Kv 19.11.2012

11. **Antti Turunen**, 26.10.2010:
Ostimme talon Tulvaniityntie 16:sta, heinäkuussa 2009. Olin tuolloin puhelimitse yhteydessä Länsi-Vantaan kaavoitukseen koskien puiston muutosta rakennusmaaksi ja sain vastauksen, ettei puistoa tulla kaavoittamaan rakentamiselle vaan puisto säilytetään puistokaavan piirissä. Puiston sijainnilla ja tiedolla ettei sitä tulla rakentamaan oli merkittävä vaikutus talon ostopäätökseen. Olisihan lapsilla yleisesti käytössä olevia polkuja pitkin turvallinen matka Askiston kouluun. Lapset joutuisivat ylittämään vain Askistontien yhdestä kohdasta. Onko puistosta tehty tai suunnitteilla luontoarvio? Puiston sijainti ja metsikkö parantaa asumismukavuutta antaen luonnon läheisen ilmapiirin ympärillä asujille. Puiston kaavoitus toteutuessaan laskee ja haittaa alueen asumismukavuutta. Kaavamuutoksen toteutuessa meidän huolenamme on tonttia vasten olevan maa-alueen käyttötarkoitus. Alue on tontiltamme nouseva ja sieltä on hyvä näkyvyys piha alueellemme ja päinvastoin. Tämä alue voidaan liittää meidän tonttiimme. Olemme valmiita maksamaan siitä kohtuullisen korvauksen kaupungille. Lisäksi kaupungin puolelta osoittaisi reilua kohtelua meidän perhettä kohtaan tarjoamalla toisaalta reilun kokoista rakennuspaikkaa Länsi- tai Pohjois-Vantaalta.

► *Asemakaavamuutos tuli vireille 19.8.2010. Tulvaniityntiellä on jalkakäytävä, joka jatkuu koululle yhden suojatien kautta. Täydennysrakentamisalueet on arvioitu yleiskaavan (2007) laatimisen yhteydessä eikä alueella ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Kaavoituksesta johtuvia naapurikiinteistöjen arvonnousuja tai -laskuja ei lain mukaan korvata. Alue kaavoitetaan rakentamiseen, ei olevan tontin reviiriksi.*

12. **Jorma Hutri**, 27.10.2010:
Olemme laittaneet nimet askispuiston rakentamista vastustavaan adressiin, mutta laitan vielä erikseen mielipiteen rakentamisesta. Vastustan rakentamista, missään nimessä ei pidä rakentaa.

Ei ole kyllä mitenkään ymmärrettävissä, että pitää tunkea noin pienelle alueelle tuollainen määrä taloja. Vihdintien toisella puolella on tyhjää tilaa neliökilometreittän. Vaatii varmasti erityistä lahjakuutta lähteä edes ehdottamaan rakentamista. Ilmeisesti syystä on pidetty puisto huonossa kunnossa, jotta sille ei vain tulisi mitään virkitys-käyttöä.

Mutta tosiasiahan lienee kuitenkin se, että talot tulee vastustuksista huolimatta, ainoa mitä voidaan tehdä jarruttaa sitä kaikin mahdollisin keinoin.

Se hyvä puoli tässä asiassa, että kerrankin on kunnan touhuamiseen liittyvä vastuullinen henkilö.

Asia johon teidän tulisi kiinnittää huomiota on Askiston liikennejärjestelyt. Askistontiellä on jo nyt liikennettä enemmän kuin tarpeen. Suurilla nopeuksilla tapahtuvaa läpiajoa Vihdintien ja Kehän välillä. Tielle ei saada edes hidasteita. Espoossa ei ole sellaista tienpätkää, johon ei olisi saatu esteitä.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Askistontie on yleiskaavan pääkatu, jolla on myös bussiliikennettä, mutta jolla liikennettä voidaan kuitenkin hidastaa.*

13. **Museovirasto**, Marianna Niukkanen Vantaan kaupunginmuseolle 2.10.2010:
Navetan ramppi ei sinänsä ole muinaismuistolain mukainen kohde. Jos lähteiden perusteella on oletettavaa, että paikalla voi sijaita vanhempi, muinaisjäännökseksi luokiteltava kohde, tulisi asia selvittää koetutkimuksin mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jos kerran kaavoitus on käynnissä.

► *Kaupunginmuseo on tutkinut kohteen v. 2013 eikä muinaisjäännöstä löytynyt.*

14. **Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**, 2.10.2010:
Olemme tutustuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:
- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.
- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

► *Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestystä ja rakentamismääräyksiä. Osoitteet annetaan, kun kaava on tullut voimaan.*

15. **Vantaan kaupunginmuseo**, rakennustutkija Jaana Moberg, 3.11.2010:
Tulvaniitynkujan pohjoispäässä on kivirakenteita, joita arkeologi Andreas Koivisto kävi tutkimassa 21.10.2010. Raportissa todettiin: Maan päälle havaittujen rakenteiden ja kartta-aineiston perusteella tarkastettu tontti näyttää olevan 1800-luvun tilan jäänteitä. Ei ole poissuljettua, että paikalla olisi voinut olla myös vanhempi tonttimaa tai torppa. Näistä ei kuitenkaan ole maan päälle erottuvia merkkejä, vaan ne ovat luultavasti jääneet uudemman rakennuskannan alle jos niitä on ollut. Mikäli paikalla suoritetaan maanmuokkaustöitä, olisi toivottavaa, että töitä olisi valvomassa arkeologi.

Vantaalla 22.10.2010
Tarkastuskäynti Askisto, Tulvaniitynkujan pohjoispääty

27.9.2010 Riitta Tamminen otti yhteyttä Vantaan kaupunginmuseon johtajaan Leena Hiltulaan ja tiedusteli Vantaan Askiston Tulvaniitynkujan pohjoispäässä havaittavista kivirakenteista. Alueen sijaitessa Hämeenkylän keskiaikaisen kylän ja Hämenkylän kartanon alueella, hän epäili rakenteiden saattavan olla vanhoja rakennusten jäänteitä.

Vantaan kaupunginmuseon arkeologi Andreas Koivisto suoritti alueella tarkastuskäynnin 21.10.2010. Hän totesi kyseessä olevan vanhan navetan toiseen kerrokseen johtavan kivirampin jäänteet. Rampin ympärillä näkyi jäänteitä myös muiden rakennuksien kiviperustuksista.

Vanhoja karttoja tarkasteltaessa käy ilmi, että paikalla on vuonna 1872 sijainnut tila, monine ulkorakennuksineen. Rampin jäänne ja muut kiviperustukset ovat mitä todennäköisimmin tämän tilan jäänteitä. Tila ei näy enää 1930-luvulta peräisin olevalla pitäjänkartalla, mutta tällöin alueen ympäristössä on muutamia yksittäistaloja. Tarkastettu tila on siis todennäköisesti autioitunut vuosien 1872 ja 1933 välissä.

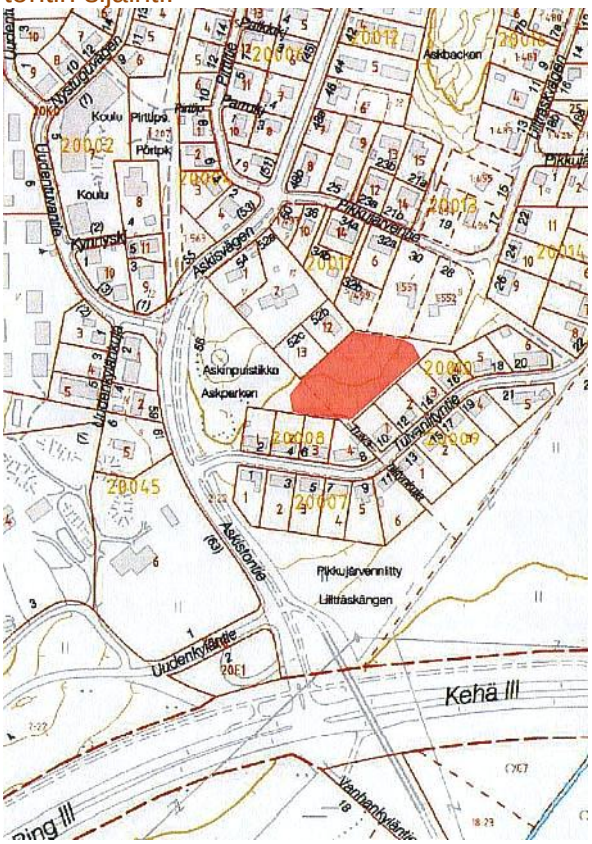
Alue on kuitenkin mielenkiintoinen, sillä vuoden 1691 Samuel Broteruksen Hämeenkylän kartanon maita kuvaavassa kartassa, lähellä mainittua aluetta Askistossa, sijaitsi "Skratåkren"-niminen pelto. Tämä on ainoa kartoissa esiintyvä viittaus Helsingin pitäjän kadonneeseen kylään "Skrattböle", joka esiintyy vanhemmissa historiallisissa lähteissä. Skrattböle on todennäköisesti sijainnut jossakin nykyisen Nybyn tilan mailla tai sen lähistöllä. Kylässä oli vuonna 1556 kaksi tilaa, joten ei ole myöskään poissuljettua, että tarkastettu alue voisi olla yksi vanhan Skrattbölen tiloista. (vrt. Kepsu 2005, s. 167.)

Vuoden 1700 Samuel Broteruksen Hämeenkylän karttaan on juuri tarkastetun tontin paikalle merkitty jonkinlainen ruksi, joka näkyy pellonnimen "Brooåkren" yläpuolella. Vuodelta 1749 olevalla Fonseenin kartalla Nybyn tilalta koilliseen on merkitty torpan paikka. Se on hyvin lähellä tarkastettua aluetta ja Broteruksen ruksia. Mahdollisesti Broteruksen kartalla oleva ruksi onkin merkintä paikalla olleesta torpasta. Vaikuttaa siis siltä, että tarkastetun alueen paikalla on 1700-luvulla sijainnut torppa ja sen ympärille on 1800-luvun kuluessa syntynyt isompi tila ulkorakennuksineen.

Maan päälle havaittujen rakenteiden ja kartta-aineiston perusteella tarkastettu tontti näyttää olevan 1800-luvun tilan jäänteitä. Ei ole poissuljettua, että paikalla olisi voinut olla myös vanhempi tonttimaa tai torppa. Näistä ei kuitenkaan ole maan päälle erottuvia merkkejä, vaan ne ovat luultavasti jääneet uudemman rakennuskannan alle jos niitä on ollut. Mikäli paikalla suoritetaan maanmuokkaustöitä, olisi toivottavaa, että töitä olisi valvomassa arkeologi.

Andreas Koivisto

Liite 1. Karttaote, jossa näkyy tarkastetun tontin sijainti.



Liite 2. Valokuvat kivirampista 21.10.2010.



Kuva 1. Ramppi kuvattuna idästä.



Kuva 2. Ramppi kuvattuna lännestä.

Kirjallisuutta:
- Kepsu, Sauli, 2005: *Uuteen maahan. Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö.* Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027. Tampere.
- Leskinen, Teresa & Lillbroända, Pia (toim.), 2001: *Samuelin kartat. Helsingin pitäjä vanhimmissa kartoissaan 1681-1712*. Vantaan kaupunginmuseo. Jyväskylä.

► *Askistontie 52:n kohdalla on sijainnut Askis torp, joka näkyy kartoissa 1830 ja 1840. Kaupunginmuseo on tutkinut Askinpuistikon kesällä 2013 ja alue on vapautettu rakentamiseen.*

16. **Myyrmäen aluetoimikunta** 9.11.2010 merkitsi kaavoituskatsauksen tiedoksi.

Lisäksi tontteja kysyttiin rakentamiseen.

Neuvottelut viranomaisten kanssa

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä 7.12.2010 ja 30.5.2011.
Länsi-Vantaan aluetiimi 2.3.2011.

Myöhemmin saatu mielipide

17. Riitta Tamminen, 1.7.2011:
Lentokoneiden noususta aiheutunut melu on lisääntynyt huomattavasti Askiston kohdalla tämän vuoden aikana. Kaavan vastaustilanteessa syksyllä 2010 oli lentomelutilanne erilainen. Reitti on muuttunut aiemmasta. Liitteessä 9 vuoden 2010 musta alue on siis siirtynyt Askiston eteläosan kohdalle, eli alueella on 55dB melutaso lentokoneista.

6.7.2011: Sain lopulta Finnavialta uuden tutkimusraportin, josta näkyy Tulvaniityntien uusi melutilanne (ks. liitetiedosto). Kaavoituksen lähtötilanteena olevaa meluselvitystä ei voida enää pitää perusteena, kun kaavaa ollaan valmistelemassa viralliseen jatkokäsitelyyn.

► *Maankäytön suunnittelun pohjana on vuosille 2003 - 2025 laskettu ns. verhokäyrä (Ilmailulaitos 2002), jonka mukaan kaava-alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB. Vuonna 2011 lentomelutaso Lden oli noin 50 dB (Finavia 2012). Lentomelutaso ei estä rakentamista, mutta edellyttää asunnoilta 32 dB:n ääneneristävyyttä.*

Päätökset

● ***Kaupunginvaltuusto*** 11.4.2011 § 23 päätti ottaa valtuutettujen Markku Weckmanin ja Jaakko Niinistön ja usean muun valtuutetun (23) aloitteen Askinpuistikkoa koskevasta asemakaavamuutoksesta nro 002112 luopumiseksi tehdyn aloitteen käsiteltäväksi ja lähettää se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.

● ***Kaupunginhallitus*** 9.5.2011 totesi, että kaupunginvaltuuston päätös voidaan panna täytäntöön.

● ***Kaupunginhallitus*** 16.1.2012 § 41 päätti a) antaa valtuutettu Markku Weckmanille sekä usealle muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle kaupunkisuunnittelun esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja todeta, että kyseessä olevan täydennysrakennusalueen ottaminen työohjelmaan ei ole ajankohtaista ja b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.

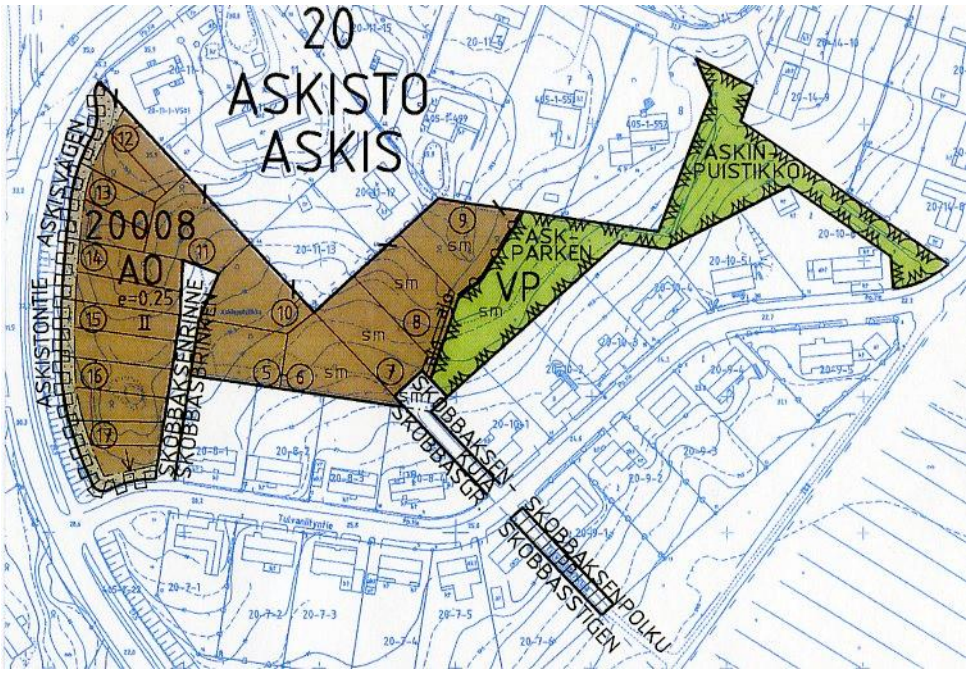
● ***Kaupunginvaltuusto*** 30.1.2012 § 13 merkitsi kaupunginhallituksen vastauksen tiedoksi.

● ***Kaupunginvaltuusto*** 17.12.2012 § 13 hyväksyi maapoliittiset linjaukset, joiden mukaan kaupunki kaavoittaa ensisijassa kaupungin omaa maata ja luovuttaa tontteja keskimäärin 100 erillispientalolle vuodessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavamuutos noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012). Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuinkerrosalaa 1730 k-m2 ja uusia pientalotontteja 9 kpl.

Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus



Asemakaavan muutosluonnos, joka oli MRL 62 § mukaisesti nähtävillä 3.10. – 1.11.2011.

● ***Asemakaavamuutoksen luonnos*** päivättiin ja postitettiin osallisille 23.9.2011 ja julkaistiin internetissä 26.9.2011. Luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 3.10. – 1.11.2011 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6). Mielipiteet pyydettiin 1.11.2011 mennessä.

● ***Toinen yleisötilaisuus*** pidettiin Rajatorpan koulussa 5.10.2011 klo 17 – 19, josta ilmoitettiin kirjeellä 23.9.2011 ja Vantaan Sanomissa 1.10.2011. Läsnä oli 99 osallista, heistä osa Askistosta. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse 5.10.2011 klo 12 - 13.

● ***Kolmas yleisötilaisuus*** pidettiin Askiston koulussa 24.10.2011 klo 17 – 19. Tilaisuudesta ilmoitettiin kirjeellä naapureille ja sähköpostilla viranomaisille 11.10.2011 sekä Vantaan Sanomissa 22.10.2011. Läsnä oli 18 osallista.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

18. Leila Melvasalo, 29.9.2011:
Haluan esittää vastustuksen sille, että otsikossa mainitun Askinpuistikon asemakaavamuutoksen yleisötilaisuus pidetään Rajatorpan koululla vaikka Askistosta löytyy omakin koulu sekä päiväkodin yhteydessä asukastila missä tilaisuus voitaisi järjestää. Tällainen ratkaisu asettaa ihmiset eriarvoiseen asemaan sen mukaan kenellä on mahdollisuus kulkea sinne omalla autolla tai taksilla koska julkisia sinne ei Askistosta suoraan kulje. Alueen muutos koskee ratkaisevasti monia iäkkäitä ihmisiä joiden kunto ei välttämättä anna periksi lähteä niin hankalalle julkisen liikenteen matkalle tilaisuuteen. Siksi se pitäisi mielestäni ehdottomasti järjestää oman kylän alueella tai edes paikassa jonne on helppo julkinen kulkuyhteys.

► *Kaavojen asukastilaisuudet pyritään järjestämään joko paikan päällä tai läheisessä julkisessa rakennuksessa. Aiemmin oli järjestetty asukastilaisuus 4.10.2010 klo 18.15 paikan päällä. Tämä tilaisuus yritettiin järjestää Askiston koululle 6.10., mutta kouluun ei saatu yhteyttä useista yrityksistä huolimatta. Siksi tilaisuus järjestettiin Rajatorpan ja Vapaalan asukastilaisuuden yhteyteen Rajatorpan koululle 5.10. klo 17.*

19. Asukasillassa Rajatorpan koulussa 5.10.2011 kaavaluonnokseen saatiin seuraavat mielipiteet:
● Mielipiteet eivät ole vaikuttaneet. – *Nyt kokeiltiin Helsingin mallia, jossa OAS sisältää hahmotelman, mutta aiempi Vantaan tapa, jossa mitään hahmotelmaa ei aluksi ole, on ollut parempi käytäntö.*
● Halutaan osallistua paremmin suunnitteluun. – *Järjestetty asukasillat Askistossa.*
● Askiston koulun puhelinnumerot ovat muuttuneet. – *Kouluun ei saatu yhteyttä.*
● Halutaan uusi asukastilaisuus Askiston koululle. – *Pidetty 24.10.2011.*
● Tontit on rakennettu niin, että oleskelu on puiston puolella. – *Tulvaniityntien tontit ovat kaupungin 1970-luvulla kaavoittamia ja väljiä. Kaupunkiin tarvitaan lisää tontteja.*
● Rambollin mukaan melutaso on 65 dB. – *Edellä meluselvitys.*
● Kallioräjäytykset, kuka korvaa vahingot? – *Rakentaja.*
● Tontin 7 kautta menee talon johtoja. – *Alue jää puistoksi.*
● Kuinka ajetaan tonteille 8 ja 9? – *Ajorasite toisen tontin kautta; alue jää puistoksi.*
● Ei saatu ajoyhteyttä puiston kautta, koska "se ei muutu ikinä", mutta nyt sinne tuleekin taloja. – *Puistojen läpi ei sallita tonteille ajoja. Alue jää puistoksi.*
● On ostettu talo puiston vierestä. – *Alue on asemakaavassa puistoa, mutta yleiskaavassa (2007) pientaloaluetta. Asemakaavoitus tuli vireille v. 2010. Alue jää puistoksi.*
● Puistoa hoidetaan ja sinne voi antaa lasten mennä turvallisesti leikkimään.
– *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita.*
● Arkeologisessa kohteessa on rauniossa vuosiluku 1807. – *Kyseessä on navetta. Koekaivauksessa ei löytynyt muinaismuistoja (Skrattbölen keskiaikaista kylätonttia).*
● Ei ole käyty paikalla. – *On käyty, diaesityksessä oli paikalta valokuviakin.*
● Aluearkkitehti ei ollut viimeksi paikalla. – *Silloin oli sijainen, mutta olin nyt paikalla.*
● Tonttiliittymä Askistontien risteyksestä ei ole toimiva, liittymä on jo nyt vaikea.
– *Tonttiliittymää käyttää vain muutama auto, joten liittymä toimii hyvin.*
● Annettu pöyristyttävän tyly vastaus. – *Ei selvinnyt, mihin kysymykseen.*

20. Jukka Pasanen, 7.10.2011:
Mistä voimme nähdä Vantaan kaupungin tekemän luontoselvityksen?
Hieno asia olisi jos voisimme vielä kokoontua Askiston koululle keskustelemaan eri vaihtoehdoista. Itse täällä 45 vuotta asustelleena, olen huomannut että asiat ja ympäristö muuttuu ja se kuuluu kehitykseen. Siksi olisi kiva kehitellä puistoa siten että siitä voisi vielä nauttia vanhat ja ehkä uudet tulevat asukkaat

► *Vantaan kasvillisuudesta on tehty koko kaupungin kattava selvitys vuonna 1996. Kasvillisuusselvitysten pohjalta Vantaa julkaisi 1996 kirjan Pertti Ranta; Vantaan luonto, kasvit (442 sivua). Kirjassa esitellään Vantaalla tavatut kasvilajit perustietoineen ja levinneisyyskarttoineen. Kirjan tietoja on täydennetty. Vuonna 2004 julkaistiin Vantaan kasvit -cd.*
Yleiskaavaa (Kv 17.12.2007) varten on tehty koko kaupungin kattavia selvityksiä, kuten viheralueselvitys, jossa on arvioitu viheralueiden riittävyyttä ja yleiskaavan vaikutusten arviointi luonnonarvoista ja virkistyksestä
- Anne Mäkynen; Yleiskaavan vaikutusten arviointi – Luonnonarvot, 2006.
- Anne Mäkynen; Yleiskaavan vaikutusten arviointi – Virkistys, 2006.
Pidetty paikallakäynti 4.10.2010 ja asukasillat 5.10.2011, 24.10.2011, 15.1.2014.
Korttelialue on supistettu 9 tonttiin, vaikka kaavoitustavoite on nostettu 65 pientalotonttiin vuonna 2014.

21. Asukasilta Askiston koulussa 24.10.2011, jolloin kaavaluonnokseen saatiin seuraavat mielipiteet:
● Kirje saamatta, vaikka sai edellisen kirjeen. – *Kirjeet on lähetetty kiinteistörekisterissä oleviin osoitteisiin.*
● Kähmintää konsulttien kanssa, kuten Helsingin Sanomissa on kirjoitettu. – *Kaupunki on vastannut Helsingin Sanomien kirjoitukseen. Tässä kaavatyössä ei ole käytetty konsultteja.*
● Syitä, miksi aluetta ei saisi rakentaa, tulee sähköpostina. – *Sähköpostia ei tullut.*

● Tontit liian pieniä. Rakentamista vain Skobbaksenrinteen länsipuolelle. – *Tontit ovat kooltaan tavanomaisia kaupunkitontteja, Askistossa on pienempiäkin tontteja.*
● Vain 3 - 4 uutta asuntoa. – *Vaihtoehto on tutkittu.*
● Aiemmin on sanottu, että puisto pysyy. – *Kaavamuutos tuli vireille v. 2010. Kaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää.*
● Tulee seitsemän uutta naapuria. – *Korttelialuetta on supistettu.*
● Isoin kallio on jätettävä rakentamatta, hirvittää tulevat naapurit.
● Korkeusero Tulvaniityntie 2:n kohdalla on kaksi metriä, kohtuutonta että katsellaan uusien talojen sokkeleita. – *Korkeuserot eri tonttien välillä ovat tavanomaisia.*
● Onko tehty luontokartoitus, kasvit ja eläimet. – *Selvitetty koko Vantaan alueelta.*
● Alueella on paljon eläimiä: piekanat, rauhoitetut lepakot ja kanahaukka. – *Piekana, lepakot ja kanahaukka saalistavat alueella, mutta niiden pesäpaikkoja ei ole tavattu Askinpuistikosta (Jaakko Vähämäki). Korttelialuetta on supistettu.*
● Alueella on jättiputkia, joten maa on ongelmajätettä.
● Tulvaniitynkujan päässä on sm-merkintä, joten aluetta ei voida kaavoittaa. – *Alue on tutkittu eikä muinaismuistoja löytynyt, joten sm-merkintä poistetaan.*
● Liikenneturvallisuus Skobbaksenkujalla (Tulvaniitynkujalla)? – *Skobbaksenkuja jää kevyen liikenteen käyttöön.*
● Onko tie- ja lentomelutilanne otettu huomioon, Kehä III:n meluaitaa ei ole tehty. – *Melutilanne on arvioitu tässä kaavaselostuksessa.*
● Askistontie 52b:n johto selvitettävä. – *Alue jää puistoksi.*
● Minna Aarnio Ympäristöministeriöstä on tehnyt oppaan liikennemelun huomioon ottamisesta kaavoituksessa. – *Melutilanne on arvioitu tässä kaavaselostuksessa.*
● Ramboll on selvittänyt Vantaan kaupungin maankäytön ja ympäristön toimialan toimeksiannosta vuonna 2007, että alue on yli 55 dB:n tiemelualuetta. – *Kaavaan liittyy Kehä III:n tiesuunnittelun yhteydessä tehty tarkempi meluselvitys (2010).*
● Kun Kehä III parannetaan, niin ajonopeudet nousevat. – *Nopeusrajoitus säilyy.*
● Metsä on nyt jonkinlainen äänivalli pohjoisen puoleisille tonteille. Jos rakennetaan, niin puuston melusuojaus häviää. – *Puustolla ei ole käytännössä merkitystä melusuojauksena. Rakennukset ovat parempi melueste.*
● Meluestettä ei ole nyt. Aarnion mukaan edellytettävä melulaskenta. – *Kaavaan liittyy Kehä III:n tiesuunnitelman yhteydessä tehty meluselvitys (2010).*
● Askisto 3:n kaavaluonnoksessa ei ole esitetty Kehä III:n meluestettä. – *Meluesteet on lisätty kaavaan. Meluesteet toteutetaan, kun Kehä III parannetaan.*
● Turhauttavaa, koska suunnitelma ei ole muuttunut. – *Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin.*
● Vuosi sitten annettiin jo mielipiteitä, joihin ei ole saatu vastausta. – *Vastaukset annetaan tässä kaavaselostuksessa, kun kaavaehdotus on valmisteltu.*
● Esitettiin vaihtoehtoista rakentamista Espoon rajalle Uudenkyläntien varteen tai Tulvaniityntien jatkeelle tien itäpuolelle tai Heinäkorventien jatkeelle koira-aitauksen luo. – *Esitetyt alueet ovat yleiskaavassa virkistys- ja luonnonsuojelualueita.*
● Kehä III:n melueste samaan pakettiin (käsiteltävä yhdessä tämän kaavan kanssa). – *Meluesteet on lisätty kaavaan ja ne toteutetaan, kun Kehä III parannetaan.*
● Puisto jätettävä rakentamatta, mutta jos rakennetaan, niin vain Skobbaksenrinteen länsipuolelle. – *Uusi katu tarvitaan Askistontien sisäkaarteen, penkereen ja ojan takia. Tällöin on tarkoituksenmukaista kaavoittaa uuden kadun molemmat puolet.*
● Laajennetaan asutusta Askiston ulkoreunalle, ei toisten takapihoille. – *Rakentamiseen ja virkistykseen varatut alueet on ratkaistu yleiskaavassa.*
● Tehty valtuustoaloite kaavamuutoksen lopettamiseksi. – *Kaavoitettavien tonttien lukumäärätavoitetta on lisätty. Kaava-asia valmistellaan valtuuston ratkaistavaksi.*
● Jäljelle jääneellä Askinpuistikolla ei ole yhtään puuta, miksi jätetty rakentamatta? – *Korttelialuetta on supistettu. Askinpuistikkoon jää runsaasti puita.*
● Yhteissuunnitteluillassa saatiin jäljempänä esitetyt vaihtoehdot. Aluearkkitehti työsti ne samantasoisiksi luonnoksiksi, jotka on arvioitu.

22. **Vantaan kaupunginmuseo**, 26.10.2011:
Kaavamuutoksessa osa Askinpuistoa muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Suunnitelmassa erillispientalojen korttelialueella neljän tontin alue on merkitty muinaismuistoalueeksi sm. Määräyksiin on merkitty: "Tonteilla 6-9 saattaa mahdollisesti sijaita keskiaikainen asuinpaikka (Skrattbölen toinen talo), jossa tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamista". Lausetta voisi selkeyttää seuraavasti: "Tonteilla 6-9 sijaitsee todennäköisesti yksi keskiaikaisen Skrattbölen kylän tiloista. Kyseisillä tonteilla tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin tulee lisätä Museovirasto.

► *Museovirastoa on kuultu (saatu mielipiteet 13 ja 43). Muinaismuistoalueen määrittely perustui hypoteesiin, että Skrattbölen toinen 1500-luvun talo olisi sijainnut myöhemmän Askiksen torpan paikalla. Koekaivauksissa muinaismuistoa ei löydetty.*

23. **Leila Melvasalo**, 26.10.2011:
Olin paikalla maanantaina Askiston koululla järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Kiitän vielä siitä että saimme oman tilaisuutemme.

Vaikka edelleenkin kuulun niihin joiden mielestä koko projektia ei pitäisi tehdä monien syiden takia olen kuitenkin menettämässä uskoni että voisimme siihen vaikuttaa. Teimme useamman henkilön voimin sinulle vaihtoehtoisen ratkaisun jossa Askistontien varrelle tulisi muutamia taloja mutta metsä keskeltä jäisi koskematta ja sinne johtaisi polku myös Askistontien suunnalta esimerkiksi bussipysäkin vierestä. Toivon että harkitset tätä vaihtoehtoa oikeasti ja avoimesti. Kuten mainitsin ja varmasti tiedätkin niin samanlaisia ratkaisuja on muuallakin Askiston alueella. Näin eivät Tulvaniityntien asukkaat joutuisi katselemaan yläpuolelleen kohoavien talojen sokkeleita, Vennoloiden viemäriin ei tarvitsisi koskea, alueelle jäisi vielä luonnon omaa meluvallia, meille alueella ulkoileville jäisi vielä alue millä ulkoilla ja uusillekin asukkaille olisi mukavampi ympäristö kun ei tarvitse tulla kenenkään takapihalle. Suunnitelma myös jatkaisi Askistontien linjaa jossa on koko matkallaan taloja.

Odotan päätöstäsi toiveikkaana koska uskon oikeasti että tämä voisi olla kompromissi mihin me nykyiset asukkaat voisimme olla tyytyväisiä.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin vaikka kaavoitustavoite on nostettu 65 pientalotonttiin 2014.*

24. **Jaakko Niinistö**, 27.10.2011:
Vaikka suhtaudun myötämielisesti Askiston alueella uusien pientalojen rakentamiseen alueen reunamilla (vrt. Koivurinne), pidän hyvin omituisena omakotitonttien kaavoittamista pieneen Askinpuistikkoon, joka on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (P). Kyseinen puisto on asukkaille sekä alueen vehreyden ja monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä ja näin ollen kyseessä olevasta asemakaavamuutoksesta tulisi luopua. Katsoisinkin, että mieluummin tulisi kaavoittaa pientaloasumista Askiston laidoille, esim. länsipuolelle. Tälläisellä ratkaisulla voitaisiin kaavoittaa huomattavasti isompia kokonaisuuksia kuin ahtaa 13 tonttia pieneen puistoon.

Lisäksi asemakaavaluonnoksessa on Tulvaniitynkuja muutettu Skobbaksenkujaksi ja Skobbaksenpoluksi. Mielestäni omituisesta sekakielisestä nimityksestä tulisi luopua.

► *Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin, vaikka kaavoitustavoite on nostettu 65 pientalotonttiin 2014. Uudenkyläntien varsi on varattu yleiskaavassa virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi. Myös Helsingissä on Tulvaniitynkuja ja Tulvaniitynpolku, molemmat osoitekäytössä, joten nimet on muutettava pelastusvarmuuden vuoksi. Uudet kadunnimet perustuvat kantatalon nimeen Skobbas. Talonnimiä ei enää nykyisin käännetä suomeksi.*

25. **Vantaan Energia**, 25.10.2011, saapunut 28.10.2011:
● ***Sähköverkko:*** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen 1. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
● ***Kaukolämpöverkko:*** Ei huomioitavaa.

► *Sähköjohdot ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

26. **Esa Köyhäjoki**, 30.10.2011 (luettu asukasillassa 24.10.2011):
A) Ensiksi siteeraan HS:ssa 8.heinäkuuta olevaa toimittaja Katja Kuokkasen laajaa artikkelia KONSULTIT KAAVOITTAVAT VANTAATA
- "Vantaa antaa kaavoituksessa poikkeuksellisen suuren vallan rakennusliikkeille
- Vantaan tapa suunnitella kaupunkia poikkeaa naapurikunnista".
- "Päätöksen maan varaamisesta tekee useimmiten yksi virkamies. Tapa poikkeaa selvästi Helsingistä ja Espoosta: niissä kaupunki joko päättää kaavoista itse tai poliittinen johto ohjaa kaavoistusta.
- Edelleen artikkelissa kerrotaan Arkkitehtiliiton tototeamuksena, että "Vantaalla toiminta on outoa. Tämä ihmetyttää todella heitä."
Nämä vain näin lainauksina artikkelin otsikoista, Täysin maallikkona näissä maankäytöasioissa, en artikkelin toteamusten lisäksi enempään tässä ryhdy. Olemme kaikki varmasti tulleet tietoisiksi julkisuuteenkin tulleista epäterveistä kytkennöistä Vantaalla näissä asioissa. *Eli, että keitä kaikkia tässä viedään kuin pässiä narussa.*

B) Vantaan kaupunkisuunnittelu on *osoittanut tämän kokouskutsukirjeen* maanomistajille, rajanaapureille, viranomaisille ja osallisille. Viitteenä on : Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa MRL 62§ mukaisesti.
- Onko meillä tässä minkäänllaisia todellisa vaikuttamismahdollisuuksia? Viitteestä voisi päätellä, että *nyt olisi meidän vuoromme vaikuttaa*, vaikka puiston puissa on jo punaiset leimat ja samoin mm. kotitalomme päätyyn rajoittuvassa avokalliossa, räjäytelläänkö sitäkin kohta ja samoilla paukuilla samalle pertuskalliolle perustettua kotitaloamme?.
Me täällä jokainen olemme tahollamme *rakentaneet* VANTAATA ei tässä porukassa ole VAPAAMATKUSTAJIA. Näissä lähiön taloissa ei asu luspereita. Meillä on oikeus tulla oikeasti kuulluksi ja meidän perustellut kannanottomme on syytä ottaa huomioon.

C) ASKINPUISTIKKO pieni keskellämme oleva viheralue on meille tavattoman tärkeä
- se on keskeinen osa *meidän askistolaista identiteettiämme*
- siitä olemme nauttineet ja siitä olemme huolehtineet kukin tahoillamme
- se on sekä kaunis että runsaasti hyötykäytetty
- sitä ei saa raiskata hävittämällä se aivan käsittämättömän hyötysyhteen lunnaina: *vain 13 ahtaalle rakennettua pientaloa*

D) *Askiston Omakotiyhdistys* edunvalvojamme, on kaavamuutosasiasta kattavasti lausunut 12. lokakuuta 2010 Vantaan kaupunginsuunnitteluun mm.
- "Askinpuiston asemakaavaehdotuksessa 002112 ei kuitenkaan ilmene täydennysrakentamisen henki, vaan virkistyspuiston tuhoaminen. Puisto tulee säilyttää puistona nykyisessä laajuudessaan ja lisäksi sitä tulee edelleen puistona kehittää..." Ja edelleen:
- "Askiston *lisärakentamiseen suhtaudutaan positiivisesti*. Asukkaiden odotuksena on, että Askisto laajenee *ulkoreunoiltaan*, sellaisilla alueilla, jotka Vantaan kaupunki omistamillaan alueilla kaavoittaa pientaloasumista varten. ja kehuu esimerkkinä Koivurinteen aluetta. Ja yhdistys esittää tässä *Askinpuistikon vaihtoehdoksi* "Vantaan

kaupungin omistamaa tyhjää metsäistä maa-aluetta Askistossa esim. Espoon rajan tuntumassa luonnonsuojelualueen eteläpuolella."

E) Edellisen 4.10.2010 Askinpuistossa järjestetyn kokouksen jälkeen kaavamuutosta vastustavaan kannanottoon tuli hetkessä 207 allekirjoitusta. Se on alueemme koko huomioiden paljon. Tulos on Vantaan päättäjillä tiedossa.

F) Vielä VAHINGONKORVAUSPUOLESTA, mikäli kaavamuutos kuitenkin joltin osin toteutuisi.
- me asukkaat olemme alueelle tulleet siinä uskossa ja niillä kaupungin vakuutteluilla, että puistikko on ja pysyy. (me muutimme 10 v. vanhaan taloon vuonna -90. tuolloin mahdollisiin kaavamuutosepäilyihini vastattiin kaupungin ko. taholta että puisto tulee säilymään ja että sopivaksi katsottavia puistoja etsitään kokoa ajan lisää. Jo silloin perusteltiin puistojen merkittävyyttä asuinalueiden yhteydessä niiden *monentasoisilla positiivisilla vaikutuksilla alueen ihmisen fyysiseen ja psyykkiseen hyvinvointiin.*

Vaarana on paitsi, että menetämme mielestäni tässä kaikkein tärkeimpänä puiston immateriaalisen arvon, kärsimme myös mittavat taloudelliset tappiot asuinkohteemme arvon alennuksena. Elämäntilanteet muuttuvat yllättäenki ja ainakin vanhuus tulee vääjäämättä, iän salakavalasti karttuessa.

Tulee asunnon vaihdon aika syystä tai toisesta. Tämäntapaisessa kohteessa uskon, että muutkin kuin minä/me, ostavat talon lisäksi ikkunasta ja vieläpä pihaltakin havaittavan näkymän (vaimoni kanssa nuo ulkoiset puitteet olivat jopa ehdottoman ratkaisevat asuntokohteen valinnassa - talonhan sai remontoitua näköisekseen). Taloa voimme huoltaa ja pitää kunnossa, mutta piha-aidan takaa vietäisiin kaikki tärkeä pois - yhdellä nuijan kopautuksella - ja mitä tulisikaan tilalle - voi vain kuvitella. *Nuo mittavat tappiot, täysin meistä johtumattomista syistä. Ja vielä tahallaan tehtynä.* Ja jos niin kävisi, niin tahallisesti tehdyn tappion täytyy tappion tehnyt korvata. Mitä se on rahassa ja kuinka se toteutetaan. Viisaammat saavat kertoa. Kuitenkin vaikka nimeni on Esa Köyhäjoki, en halaja rahakorvauksia - *haluan elämisen laatua, haluan puiston*.

► *A. Tällä kaava-alueella ei ole käytetty kaavakonsulttia.*
B - E. Kyseessä on yleiskaavan (2007) mukainen täydennysrakentamiskohde.
F. Kaavoituksen tuottamia hyötyjä tai haittoja ei korvata naapureille.

27. Esa Köyhäjoki, 30.10.2011:
Uusi ainutlaatuinen ehdotus viitekohdan aiheeseen kohdassa 3. Tällä esityksellläni tarkennan ja korvaan em. kokouksessa jättämäni sinisellä tussilla epämääräisesti ja kiireellä piirretyn esitykseni

1. Edelleen kokouksessakin alueen jokaisen osallistujan mieleipiteenä ollut paras vaihtoehto on, että *Askinpuistikko säilyy puistona nykyisessä muodossaan*.
2. Asuntotuotannon lisärakentamiseen tarvittava tila varataan ensisijaisesti kokouksessa esiintuoduista kohteista. Ko. kohteet lienevät teknisesti toteutettavissa, eikä niiden rakentaminen mittavammastikaan ole mitenkään verrattavissa aiotun Askinpuistikon rakentamisen vallitseville asuinolosuhteille tuottamiin epäkohtiin.

2 a) Omakotiyhdistyksemme 12. lokakuuta 2010 tehdyn esityksen mukaisesti "Espoon rajan tuntumasta luonnonsuojelualueen eteläpuolelta. Askisto laajenee ulkoreunoiltaan."

2 b) Samoilla perusteilla kokouksessa esitettiin ko. asian vaihtoehtoisena kohteena valmiiseen liikenneväylään eli Tulvaniityntiehen rajoittuvaa, sen itäpuolelta Pikkujärventien risteyksestä pohjoiseen alkavaa metsikköä.

2 c) Samoin perustein nähtiin mahdollisena lisärakennuskohteena Askistonraitin länsipuolella (koirapuiston tuntumassa) oleva metsäalue.

3. Jos kuitenkin Askinpuistikkoa tultaisiin kaavoittamaan asuntotuotantoon olisi tästä käsittämättömän huonosta vaihtoehdosta enimmillään miellettävissä *vain Askistontien varrelle rakennettavat enintään 4-5 tonttia*. Esityksessänne oleva Tulvaniityntie 2 kohdalla, sen pohjoissivustalla oleva avokalliotontti nro 16 tulee jättää

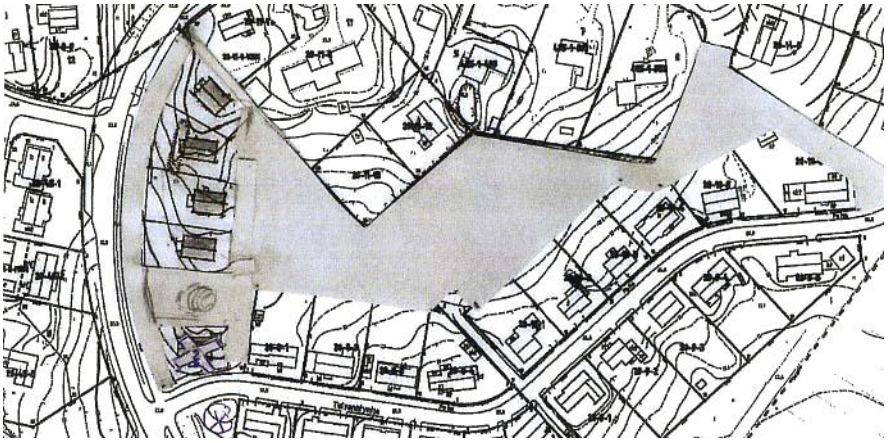
rakentamatta sen jäädessä edelleen kaupungin alueena askistolaisten virkistyskäyttöön ja näin ollen osa puistikon viheraluetta. Tämä estäisi myös mahdollisesti alueella jo olevien asuntojen rakennusvaiheen aikaisilta räjäytystöiden vaurioilta.

Jos mahdollista, niin samoin perustein tulee myös Askistontien ja Tulvaniityntien kulmaukseen rakennettavaksi aiottu tontti 17 jättää puistoalueeksi. Vrt. vastaavanlainen rakennusvapaa kulmaus Tulvaniityntien vastaavalla kohdalla sen eteläpuolella Tulvaniityntie 1:n sivustalla.

Tässä esitetyllä tavalla Askistontien varteen rakennettavaksi aiottujen tonttien kohdalla lienee välttämätöntä maisemallisesti ja ennenkaikkea turvallisuussyistä täyttää Askistontien itäreunassa kevyenliikenteenväylästä puiston puolella notkossa oleva valtavan syvä ja varsinkin kevättulvien ja kesäsateidenkin aikaan runsasvetinen avo-oja. *Vesi ojarumpuun ja täytemaalla montun tasoitus. Edellä todettu vesiviemäriasia tuli esityksenä mahdollisimman asiantuntevalta taholta. Vaimoni Helvi oivalsi* (palveli perhepäivähoitajana Vantaalla kymmeniä vuosia), *että lapsiperheen asuntotontti, ei juuri kohtuuttomankaan korkea aita esteenä, voi turvallisuussyistä rajoittua kyseisenlaiseen syvään valtaojaan*.

Kulku rakennettaville asuintonteille voisi tapahtua esim. Askistontien länsipuolelta olevalta valtaojan päälle rakennettavalta pihakadulta. Liittymä voisi olla Uudentuvantien jatkeelta pihakadulle.

Luonnostelen esityksen havainnekuvaanne.



► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Askiston reunoilta esitetyt paikat on yleiskaavassa varattu virkistysalueiksi. Askinpuistikon ehdotus tuottaisi vain viisi tonttia siten, että oman tontin kohdalle jäisi väljyyttä. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin, vaikka kaavoitustavoite on nostettu 65 pientalotonttiin 2014.*

28. Maija-Liisa ja Pentti Aaltonen, 30.10.2011:
Esitämme että koko kaavamuutos hylättäisi. Mielestämme näin pieni puistikko pitäisi säilyttää virkistysalueena, eikä sitä pitäisi rakentaa täyteen taloja. Kaupungille muodostuva taloudellinen hyöty on mitätön, kun huomioidaan kunnallistekniikan rakentaminen kallioiseen maastoon. Asuntorakentamisen kannalta Askiston alueelta löytynee parempiakin tontteja, joista saatava hyöty on haittoihin nähden paljon suurempi. Vähintään pitäisi luopua rakentamasta muinaismuistoalueen tonteille 6 - 9.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Muinaismuistoalue on tutkittu eikä muinaismuistoja (Skrattbölen keskiaikaista kylätonttia) löytynyt. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin, jolloin muinaismuistoalue säilyy puistona.*

29. Mikko ja Riitta Tamminen, 31.10.2011:
Toteamme, että kaavoittaja on osin huomioinut 25.10.2010 huomauttamiamme seikkoja kaava-alueen rajauksen suhteen ja maininnalla arkeologisen tutkimustarpeen osalta. Kaavoituksen jatkovalmistelussa pyydämme kaavoittajaa huomioimaan seuraavat seikat:

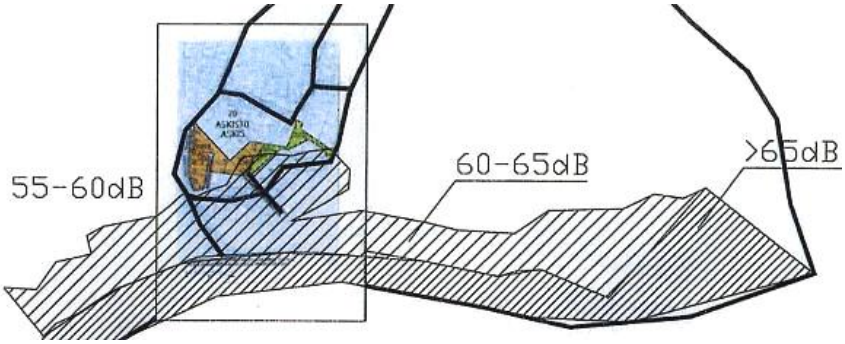
1. Kohde kuuluu Vantaan yleiskaavan meluselvityksessä (Ramboll 26.7.2007) määriteltyihin kriittisiin kohteisiin, liitteenä melukäyrät vuosilta 2005 ja ennuste v. 2030 siirrettyinä kaavaluonnoksen päälle. Käyrästöstä voidaan todeta, että etenkin sm-merkinnällä olevilla tonteilla 6 - 9 melutaso ylittää selvästi sallitun tason 55 dB(A); Melutaso 60 - 65 dB(A). Meluntorjunta voitaisiin järjestää Askisto 3 asemakaavassa nro 200400, mutta asemakaavaluonnokseen meluvallia tai meluaitaa ei ole merkitty. Kaavan selvittelyvaiheessa meluaita on aikanaan kuulunut tiesuunnitelmaan, mutta kaupunki on viimeksi toukokuussa 2011 käsittelyssä olevassa kaavasuunnitelmassaan pyrkinyt aktiivisesti välttämään oman velvoitteensa meluntorjunnan järjestämiseksi. Askisto 3 kaava-alue käsittää Kehä III:n pohjoispuolisen melualueen ja ulottuu Kehä III:n liikennealueen eteläreunaan asti; melusuojamerkinnän puuttuminen kaavasta on vastoin yleiskaavan meluntorjuntaohjetta (ks. taulukko 4, liite). LIME-työryhmän*) jäsenen Arkkitehti Minna Aarnion mukaan "melusuojan rakentaminen *teoriassa* kuuluisi Tiehallinnolle, mutta jos kaupunki kaavoittaa uusia alueita itse, melusuojan rakentaminen kustannuksineen siirtyy kaupungin veronmaksajille." Askistonpuiston rakentamista voidaan pitää uutena "kriittiselle" alueelle toteutettavana rakentamisena. Meluasia on järjestettävissä yhdistämällä kaava-alueet 002112 ja 200400 ja merkitsemällä melusuoja kaavamuutoksessa Kehä III:n varteen - samassa yhteydessä kaupungin tulisi varata varat melusuojan toteutukseen. Liitteenä Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjearvot; Direktiivin 2002/49EY mukaiset entistä ankarammat selvitykset on tehtävä mm. Vantaalla 30.6.2012 mennessä ja meluntorjunnan toimintasuunnitelman laatiminen ja toteuttaminen 18.7.2013 mennessä.

2. Kapea Tulvaniitynkuja on varattu voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle. Tulvaniitynkujan muuttaminen tonttikaduksi edellyttää yleisten suunnittelu- ja mitoitusperusteiden huomioon ottamista po. katualueen osalta. Käsittääksemme yleiset perusteet eivät täyty vaan muutos toisi mm. uuden liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisen liittymän Tulvaniityntien mutkaan. Etenkin alueen pienille lapsille uusi liittymä on turvallisuusriski. Tulvaniitynkujalle on tällä hetkellä rakennettu yksityisesti rahoitettu vesijohto/viemäri.

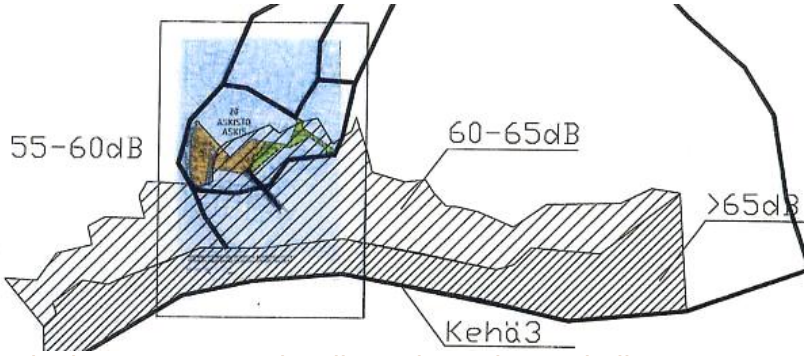
3. Kaavan AO-merkinnän kohdalla sanotaan mm. "tonteilla 6 - 9 saattaa mahdollisesti sijaita keskiaikainen asuinpaikka (Skrattbölen toinen talo), jossa tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamista." Asemakaavan tulisi ottaa selkeästi kantaa siihen, voidaanko em. tonteille rakentaa, mikäli keskiaikainen asuinpaikka alueella tutkimuksissa löytyy.

4. Lentomelun osalta toteamme, että Vantaan kaupunki on lausunut Finavian ympäristöluvasta valittaessaan 2011-08-22 mm. seuraavaa "lentoaseman toiminta ja lentoliikenne tulee järjestää siten, että siitä aiheutuva lentomelu ehkäistään mahdollisimman tehokkaasti asuinalueilla, ja niin, että Vantaan kaupungin yleiskaavassa, Marja-Vantaan osayleiskaavassa ja Uudenmaan maakuntakaavassa oleva LDEN > 55 dB melukäyrään perustuvan ns. verhokäyrän melualue ei laajene." ..... "Vantaan alueella LDEN > 55 dB:n verhokäyrä laajenee niin, että sen alueelle jää Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaista asuntorakentamisaluetta yli 250 000 k-m2." Vantaan valitus perustuu vuoden 2025 kehitystilanteen meluennusteen. Myös Askiston kohdalla lentoreitit ja melualueet ovat muuttuneen selvästi vuoden 2007 tilanteesta (tiedot alkuvuoden 2011 tilanteesta on toimitettu kaavoittajalle).

Asemakaavan kriittiselle melualueelle ennen arkeologisia tutkimuksia ja melusuojauksen hoitamista ei löydy mitään perusteita. Käytännössä yksistään tiealueelta tulevan meluasian järjestäminen aiheuttanee kaupungille suuremmat kulut kuin mitä melualueelle suunniteltujen tonttien myynnistä saadaan tuloja. Selkeintä olisi luopua kaavoittamasta alueelle uusia asuintontteja (yli 55 dB) ja etenkin aiemmin yksilöityjä sm-merkinnällä varustettuja tontteja 6 - 9, joilla melutaso ylitti jo v. 2005 tason 60 dB. Kaupungin asuntostrategian toteutumisen kannalta Marja-Vantaan rakentaminen on kohtalon kysymys, ks. myös kannanottomme 25.10.2010.



Melualueet v. 2005 päiväaikaan (7 - 22). Ramboll.



Melualueet v. 2030 päiväaikaan (7 - 22). Ramboll.

► *1. Rambollin meluselvitys 2007 oli karkea malli yleiskaavan tarpeisiin. Uudenmaan ELY-keskus teetti tarkemman meluselvityksen Kehä III:n tiesuunnittelun yhteydessä 2010. Kaupunki teetti EU:n meludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012. Kyseessä on täydennysrakentamisalue, koska tämän kaava-alueen ja Kehä III:n välissä on jo asuintontteja.*
2. Tulvaniitynkuja jää kevyelle liikenteelle, koska korttelialuetta on supistettu.
3. Arkeologinen koekaivaus on tehty eikä keskiaikaista asuinpaikkaa löytynyt.
4. Lentomelutaso Lden alle 50 dB ei estä rakentamista.

30. Askiston omakotiyhdistys r.y., 30.10.2011, saapunut 1.11.2011:
Askiston omakotiyhdistys r.y. suhtautuu positiivisesti Askiston alueen lisärakentamiseen. Asukkaiden odotuksena on, että Askisto laajenee ulkoreunoiltaan sellaisilla alueilla, jotka Vantaan kaupunki omistamillaan alueilla kaavoittaa pientaloasumista varten. Koivurinteen alueen kaavoitussuunnittelu on hyvä esimerkki tällaisesta lisärakentamisesta.

Askinpuistikon asemakaavaehdotuksessa 002112 ei kuitenkaan ilmene täydennysrakentamisen henki, vaan virkistyspuiston tuhoaminen. Kyseessä oleva kaavaehdotus ei ole toteutunut Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti, koska kaupunki ei ole esittänyt kansalaisille mitään vaihtoehtoa.

Yhdistys lausuu mielipiteenään, että puiston asemakaavaa ei muuteta ja alue säilytetään puistona siinä laajuudessa mitä se tällä hetkellä on. *Lisäksi esitämme kaupungille pyynnön jatkaa puiston kehittämistä ja siistimistä ulkoilutarkoitukseen, siitä mihin asia on jäänyt.*

Vaihtoehtoisesti yhdistys esittää, että Vantaan kaupunki tutkii mahdollisuutta laajennusrakentamiseen Espoon rajan tuntumassa. Mikäli kaavamerkintä on mahdollista muuttaa Askistonpuistikon osalla, on sellainen muutos samoin perustein toteutettavissa myös VR-merkityllä alueella.

Lisäksi yhdistys esittää, että mikäli kaavahanke kuitenkin päätetään toteuttaa, kaavoitetaan asuinrakennuksia vain Askistontien puoleiselle osalle puistoa, kuten esittelytilaisuudessa 24.10.2011 Askiston koululla oli puhe. Yhdistyksen näkemyksen mukaan tällainen kompromissi voisi olla kaikille osapuolille sopiva.

Perustelu
Askinpuistikko on asemakaavassa merkitty puistoksi. Alue muodostaa luonnollisen jatkeen Askistonpuistolle asuinalueemme eteläosassa. Tämä yhtenäinen puistokäytävä mahdollistaa alueen ympärikulkemisen virkistystarkoituksessa ja turvallisesti. Asukkaat puiston ympärillä ovat aikanaan valinneet rakennettavat tonttinsakin silläkin perusteella, että Vantaan kaupunki on useasti vakuuttanut puiston kuuluvan Askiston alueen puistokokonaisuuteen. Aluetta koskevissa useissa myöhemmissä asukkaiden tiedusteluissa kaupunki on toistuvasti kieltäytynyt jonkin tietyn hankkeen toteutuksesta juuri sillä perusteella, että alue on puisto.
Alueen rakentaminen esitetyllä tavalla ei vastaa kansalaisten käsitystä ympäristöstä huolehtimisesta, asuinviihtyisyyden varmistamisesta sekä lupausten pitämisestä. Kaavaehdotuksessa on mielestämme kyse ahtaasta täyttörakentamisesta ja naapurikiinteistöjen omistajien asuinolojen huonontamisesta.
Vantaan kaupungilla on runsaasti tyhjää metsäistä maaomaisuutta (VR merkintä) Askistossa esimerkiksi Espoon rajan tuntumassa luonnonsuojelualueen eteläpuolella.
Askiston koululla pidetyssä tilaisuudessa asukkaille jäi käsitys, että aluearkkitehti suhtautui myönteisesti kompromissiin, jossa rakentaminen toteutetaan vain Askistontien reunaan ja jäljelle jäävä alue säilytetään puistona.

Yhdistyksestä
Askiston Omakotiyhdistys r.y. on alueensa asukkaiden edunvalvoja Länsi-Vantaalla. Yhdistyksen tarkoituksena on toimia asukkaiden yhdyssiteenä, valvoa heidän yhteisiä etujaan, sekä edistää asuinalueen kehitystä ja pientalomuotoisen asumisen viihtyisyyttä. Olemme Vantaan Omakotiyhdistysten keskusjärjestö r.y.:n (VOK) jäsenyhdistys.

► *Alue on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde, joten vaihtoehtona ei ole ollut alueen rakentamatta jättäminen tai alueen rakentaminen toisaalle. Yleiskaavan tavoitteena on täydennysrakentaminen nykyiseen katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan liittyen, ei asuntoalueiden merkittävä laajentaminen. Esitetty paikka Uudenkyläntien varrella on yleiskaavassa varattu virkistykseen (VR).*

31. ***Marjo Janhonen ja Henriikka Janhonen***, 1.11.2011:
Edellä esitettyyn mielipiteeseen nro 5 (3.10.2010) liittyen ilman kohtaa 6 ja valokuvia: Yhdymme edellä olevaan vastineeseen ja vetoamme, että Askinpuistikkoa koskeva asemakaavamuutos 002112 perutaan.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Korttelialuetta on supistettu.*

32. **Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**, 14.11.2011:
Pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:
- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.
- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Pientalojen alueella on asuinrakennusten lisäksi kiinnitettävä huomiota avoimien autokatosten ja piharakennusten paloturvalliseen sijoitteluun.

► *Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestystä ja rakentamismääräyksiä. Osoitteet annetaan, kun kaavamuutos on tullut voimaan.*

33. **Myyrmäen aluetoimikunta**, 15.11.2011:
Aluetoimikunnalla ei ole huomautettavaa rakentamisluonnoksen lähtökohtiin tai tavoitteisiin.

Kolmas osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyö lisättiin kaavoitusohjelmaan suunnittelukokouksessa (infrassa) 22.11.2013, koska pientalotonttien lukumäärätavoitetta oli nostettu 65 tonttiin v. 2014.

Askiston kaavaillasta ilmoitettiin kirjeellä 2.1.2014 naapureille ja viranomaisille sekä Vantaan asukaslehdessä 10. – 11.1.2014. Vantaan Sanomat uutisoi kaavoituksen ja yleisötilaisuuden 3.1.2014 (www.vantaansanomat.fi).

Asukasilta Askiston kaavoista pidettiin Askiston koulussa keskiviikkona 15.1.2014 klo 18.30. Kirjallisia mielipiteitä ei pyydetty, mutta niitä saatiin.

Kaavatyön vaiheesta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa, viimeksi Vantaan asukaslehdessä 15. – 16.3.2014.

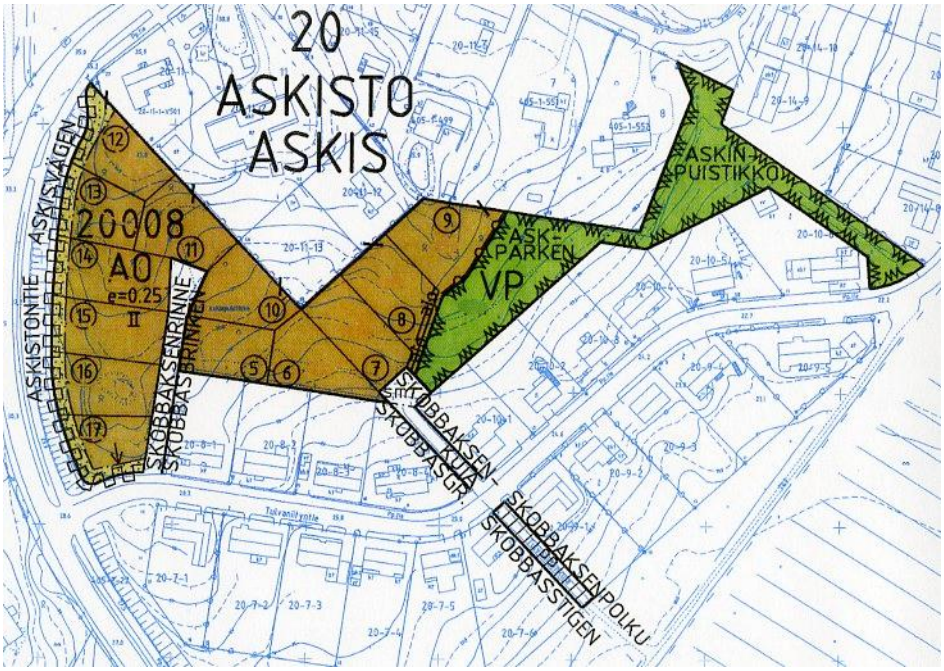
Kolmannessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

34. **Yleisötilaisuus** Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30 - 20.30, läsnä oli 35 allekirjoittanutta. Aluearkkitehdin muistio:

● Askinpuistikko on hyvä lasten leikkipaikka. Pitkäjärvenniitty on alavaa suota.
● Askinpuistikosta kevyempi, rakentamista vain Askistontien reunaan isommille tonteille, ellei kokonaan pois. Asumista voidaan hyväksyä korkeintaan Askistontien varteen, mutta mieluiten ei ollenkaan. – *Korttelialuetta on supistettu.*
● Alueen pohjoisrajalle on jätettävä viheryhteys puistosta Askistontielle. – *Viheryhteys Askistontielle jätetty.*
● Miten hoidetaan Askistontie 52:n vesihuolto etenkin, kun uutta tonttia rakennetaan? – *Askistontie 52:n vesihuolto jää ennalleen.*
● Ovatko vanhat mielipiteet mukana kaavaselostuksessa? – *Kyllä*.
● Miksi kaavoitus jatkuu, vaikka Kv päätti, että kaavoitusta ei jatketa. – *Kaupunkisuunnittelun sitovana tavoite on lisätty 65 pientalotonttiin v. 2014. Tästä kaavasta on valmiit selvitykset. Kaavaluonnos on vain ajantasaistettu ja siihen on lisätty kaavamääräykset. – Kaavaehdotukseen korttelialuetta on supistettu 9 tonttiin.*
● Askiston koulu täyttyy, kun sinne tulee 40 oppilasta Tuomelan koulusta.
● Päivähoito on täynnä jo nyt, kun Halkotieltä tulee lapsia. – *Tonttien myyntiä voidaan ajoittaa.*

35. **Jukka Pasanen**, 5.2.2014:
Askinpuistikon tuhoavasta asemakaavamuutoksesta tulee luopua.
Perustelut: Alueen asukkaat pitävät puistoa maisemaan oleellisesti tärkeänä virkistyskohteena ja lasten turvallisena leikkipaikkana. Vaikka uuden asemakaavamuutoksen myötä puistoa jää vielä jäljelle, niin katsomme sen pienikokoisuutensa vuoksi olevan liian riittämätön virkistyskäyttöön. Uusi asemakaava myös estää koululaisten ja ulkoilijoiden läpikulun Askistontielle. Katsomme myös hankeen alentavan kiinteistöjemme arvoa ja viihtyvyyttä, tiheän rakentamisen johdosta.
Asia oli jo 30.1.2012 kaupunginvaltuuston käsittelyssä kaupunginvaltuutettujen Jaakko Niinistön ja Markku Weckmanin johdolla + 23 muuta valtuutettua, asukasadressi (206 nimeä) vastusti kaavaa. Silloin kaupunginhallitus totesi, ettei täydennysrakentaminen ole ajankohtaista. Kuinka on mahdollista? ettei kaupunginhallituksen päätöksellä ole mitään merkitystä, vaan asia on jälleen otettu esille muiden Askiston asemakaavaehdotusten joukossa.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue. Kaavaehdotuksessa suurin osa puistosta jää virkistyskäyttöön ja yhteys Askistontielle säilyy. Kaupunkisuunnittelun kaavoitustavoite on lisätty 65 pientalotonttiin v. 2014.*



Asemakaavan muutosluonnos 2.1.2014. Muinaismuistomerkintä (sm) oli poistettu.

36. Mikko ja Riitta Tamminen, 11.2.2014:

Toteamme, että 31.10.2011 kaavoittajalle toimittamamme kannanottoon liittyvät asiat ovat suurelta osalta edelleen ratkaisematta.

1. Korttelin 20008 tontit 6, 7 ja 9 sijaitsevat alueella, jonka melutaso ylittää selvästi sallitun tason piha-alueilla (Finlex 993/1992). Samaan aikaan nähtävillä oleva asemakaava (200400) ei ratkaise meluntorjuntaa ko. tonteille, koska kaava on suunniteltu käsiteltäväksi asemakaavamuutoksen 002112 jälkeen ja mitään takeita tiesuunnitelmaan merkityn meluaidan / meluvallin rakentamisesta ei ole. Aiemmin olemme todenneet, että ”melusuojan rakentaminen TEORIASSA kuuluisi Tiehallinnnolle, mutta jos kaupunki kaavoittaa uusia alueita itse, melusuojan melusuojan rakentaminen kustannuksineen siirtyy kaupungin veronmaksajille."
2. Asemaavan muutosluonnoksessa rakennusten eristävyysvaatimuksissa ei puhuta Kehä III:n melusta lainkaan (olemassa oleva melulähde). On ilmeisesti oletettu, että meluvalli rakennettaessa on. Jos meluvallia ei ole, ylittyy koko kaavoitetulla alueella piha-alueelle sallittu 55 dB melutaso, mikä pitää hoitaa rakennusten sijoittelulla. Meluvallin tekemisen jälkeen koko alueen tiemeluennuste 2030 muuttuu.
3. Kapea Tulvaniitynkuja on varattu voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle. Tulvaniitynkujan muuttaminen tonttikaduksi edellyttää yleisten suunnittelu- ja mitoitusperiaatteiden huomioon ottamisen ko. katualueen osalta. Käsittääksemme yleiset perusteet eivät täyty vaan muutos toisi mm. uuden liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisen liittymän Tulvaniityntien mutkaan. Etenkin alueen pienille lapsille uusi liittymä on turvallisuusriski. Lisäksi kääntöpaikan tekeminen kujan päähän on ehkä mahdotonta toteuttaa. Tulvaniitynkujalle on tällä hetkellä rakennettu yksityisesti rahoitettu vesijohto / viemäri.
4. Tulvaniitynkujan vierellä tontilla 4 sijaitsevan autokatosvaraston perustukset ovat maanvaraiset. Autokatos on rakennettu silloin voimassa olevien suunnitelmien mukaisesti. Perustuksia kiertävien salaojien ja räystään etäisyys suunniteltavasta tiealueesta on hyvin lähellä rajaa (<0,5 m). Maa on savea ja pilariperustusten painuminen on todennäköistä mahdollisten kaivantojen ja tärinän vuoksi.
5. Kaavoitetuilta tonteilta 5 – 9 tulevat hulevedet on tällä hetkellä hoidettu avo-ojilla, mistä vedet kulkeutuvat runsaana olemassa olevan Tulvaniitynkuja alitse hulevesiverkostoon. Pienikin häiriö tässä järjestelmässä tuo ison pintavesiongelman allekirjoittaneiden tontille.
6. Yksittäisen liike- ja toimistotontin kaavoittamiselle eikä laajan paikoitusalueen kaavoittamiselle pientaloalueelle ei löydy mitään perusteita, kun useat liiketetjut

supistavat myymäläverkostoaan ja toimistoista on laajasti ylitarjontaa koko pääkaupunkiseudulla. Toimitilarakentamista tulee vahvistaa lähialueilla esim. Varistossa ja Petikossa alueiden kilpailukyvyn turvaamiseksi.

Käytännössä yksistään tiealueelta tulevan meluasian järjestäminen aiheuttanee kaupungille suuremmat kulut kuin mitä melualueelle suunniteltujen tonttien myynnistä saadaan tuloja. Etenkin korttelin 20008 tonttien 6, 7, 8 ja 9 kaavoittamisesta tulisi luopua, koska em. tonttien alueella melutaso ylitti jo v. 2005 tason 55 dB. Kaupungin asuntostrategia toteutuu varmimmin, mikäli kaavoituksen resursseja keskitetään Kivistöön ennen Kehäradan käyttöönottoa.

► *1. Luonnoksen tonteista 6 – 9 on luovuttu, jolloin yhtenäinen puisto säilyy. 2. Kaikille tonteille annetaan 35 dB ääneneristävyysvaatimus. Eteläisin talo on sijoitettava Tulvaniityntien suuntaisesti. 3 – 5. Tulvaniitynkuja kääntöpaikkoineen ja hulevesiviemäreineen olisi ollut rakennettavissa tavanomaisesti. 6. Asia koskee asemakaavaa 200400. 7. Kehärata otetaan käyttöön jo 1.7.2015. Kaupungin tavoitteena on kaikkien alueiden tasapainoinen kehittäminen ja 65 pientalotontin kaavoittaminen vuosittain. Tonteista 6 – 9 kohta säilyy puistona.*

37. Leena Järvenpää ja Jani Havu, 11.2.2014:
Vastustamme asemakaavan muutosluonnokseen nro 002112 /Askinpuistikon voimaanpanoa, sillä asemakaava muutosluonnos ei ota kantaa kaikkiin tarvittaviin asioihin. Vastustamme erityisesti tonttien 6, 7, 8, ja 9 kaavoittamista ja Skobbaksen-kujan käyttämistä ajoväylänä tonteille sillä suunnitelmasta aiheutuisi osallisille olennaista haittaa.

- Asemakaavan muutosluonnos nro 002112 /Askinpuistikko ei nähdäksemme ota kantaa putkirasitteeseen, joka on kävelytiellä (luonnoksessa Skobbaksenkuja) ja mahdollisiin vaikutuksiin jos kuja muuttuu ajotieksi.
- Asemakaavan muutosluonnos nro 002112 /Askinpuistikko ei nähdäksemme ota kantaa valumisvesiin. Valumisvedet voivat olla todellinen ongelma sillä maasto viettää alaspäin tonteista 6-9 jo rakennetuille tonteille 20-8-4 ja 20-10-1.
- Liittyvän tien (Skobbaksenkujan) näkemäalue ei ole riittävä Tulvaniityntielle. Tulvaniityntie vielä kaartuu Skobbaksenkujalta Tulvaniityntielle käännyttäessä loivasti oikealle, joten näkyvyys on erityisen huono. Skobbaksenkujaa ajettaessa ohittaminen ei mahdollista, ja kohtaamistilanteessa huonon näkymän vuoksi peruuttaminen päätielle (Tulvaniityntielle) on erittäin vaarallista (lue edellinen kohta, kaartuva tie). Skobbaksenkujan päästä kääntöpaikalta näkyvyys ja näkemäalue heikko viereisillä tonteilla sijaitsevien rakennusten vuoksi. Tontteja suunnitteilla 4 kpl, joista yksi paritalolle, tästä laskien asuntoja yhteensä 5 joista jokaisella 2 autopaikkaa, eli yhteensä 10 autoa käyttäisi Skobbaksenkujaa päivittäin. Tästä johtaen ei voida olettaa, että autojen kohtaaminen kujalla tai Skobbaksenkujan käyttäminen olisi erittäin vähäistä tai sitä ei tapahtuisi lainkaan. Muuta ajoväylää tonteille ei suunnitelmassa ole.
- Asumme tontilla: xx eli asemakaavan muutosluonnoksessa ehdotettu Skobbak-senkuja kulkee tonttimme vierestä. Nyt ehdotettu asemakaavan muutos aiheuttaisi meille (osalliselle) huomattavaa haittaa. Talomme sijaitsee tontin Tulvaniityn puoleisessa päässä, tontin Skobbaksenkujan puoleiselle rajalle talosta (seinästä) on noin 3 metriä. Kujan leveys ei ole riittävä minkään raskaan ajoneuvon ajoon (esim. mahdollisessa rakennusvaiheessa). Tulvaniityntieltä Skobbaksenkujalle käännyttä-essä (huomaa kaartuva tie) risteys on liian jyrkkä isojen autojen kääntösäteelle (tai oikaistava tonttien kautta). Käsittääksemme kujaa ei voida leventää meidän tontille päin eikä kujan toiselle puolelle olevalle tontille. Jos kujaa kuitenkin levennettäisiin niin väliaikaisesti tai pysyvästi kujan leventäminen ja käyttäminen ajoneuvojen ajoon aiheuttaisi osallisille (meille) huomattavaa haittaa. Olemme huolissamme talomme perustuksista jos savimaata ruvetaan kaivamaan kujaa rakennettaessa talon vierestä. Lisäksi jos kuja tulee lähemmiksi taloa vaarassa ovat talon kulmassa oleva sisäänkäynti, ikkunat, vesilippa, puusto ja pensasaita. Talomme yksi sisäänkäynti on Skobbaksenkujan puoleisesta kulmasta, joten haitta olisi olennainen ja jatkuva.

- Haluamme myös kysyä seuraavaa:
Onko muutosluonnoksessa otettu riittävästi kantaa tie- ja etenkin lentomelua asiaan? Tulvaniityntien ja suunnitellut Skobbaksenkujan kohta on korkeamman dB:n lentomelualuetta.
Onko uusi yleisötilaisuus suunnitteilla kaavamuutoksista nro 200400 ja nro 200500? Valitettavasti 15.1.2014 Askiston koululla järjestetty tilaisuus ei antanut riittävää kuvaa yleisölle kaavamuutoksista sen vuoksi, että tilaisuus pidettiin koulun käytävällä ruokasalin sijaan vaikka yleisömäärä olisi vaatinut aivan muuta. Riittävää kuvaa ei saatu sen vuoksi, että esittelijän ääni ei kuulunut ja esitellyt muutosluonnokset eivät näkynee kaikille ts. yksityiskohdat jäivät 75% paikallaolijoista kuulematta. Se, että tilaisuus pidettiin käytävällä salin sijaan ei ollut yleisön vika, emmekä me siihen voineet itse tilanteessa vaikuttaa.

► *Luonnoksen tontit 6 – 9 on jätetty puistoksi, jolloin puisto on isompi. Skobbaksenkujan rakentaminen hulevesiviemäreineen olisi tavanomaista kadunrakentamista. Kaupungeissa on muitakin yhtä kapeita (katualue 6 m) ja päättyviä katuja. Kaavaillassa 15.1.2014 oli mahdollisuus esittää kysymyksiä. Ruokasaliin ei päästy.*

38. Seppo ja Leena Ropponen, 12.2.2014:
Kannatamme kaikkien asemakaavojen toteuttamista pikaisesti, jotta Askistoon saadaan lisää asukkaita ja sen mukana paremmat palvelut. Askinpuistikon nykyinen käyttö on pelkästään lähiasukkaiden koirien ulkoiluttaminen ja nuorison kaljanjuontipaikka emmekä näe puisto säilyttämiselle mitään järjellistä syytä. Kukaan ei korien ulkoiluttajia ja kaljanjuojia lukuun ottamatta hyödynnä puistoa emmekä usko, että kukaan omakotiasukas tulee sitä muuten hyödyntämäänkään. Askistolaisilla on lähellä asuntojaan virkistyskäyttöön ja ulkoiluun erinomainen alue Askiston ja Juvanmalmin välissä ja Petikko vähän kauempana.
Riittääkö asemakaavojen omakotitonteille suunnitellut kaksi autopaikkaa? Nykyisinkin monissa perheissä on vähintään kaksi autoa ja mopoauto. Autot seisovat kaduilla, kun eivät mahdu pihoihin ja haittaavat liikkumista kapeilla kaduilla erityisesti talvella. Pahimmassa tapauksessa saattavat nykyisellään estää raskaan pelastuskaluston (paloautot) liikkumisen.
Vihdintien suunnitelmassa toivomme virkistyskäyttöä varten ylikulkua Askiston virkistysalueen ja Pikkujärven luonnonsuojelualueen rajalle, jotta Askistosta tulisi turvallinen reitti Petikkoon hiihtoa ja muuta ulkoilua varten.
Erityisesti kiirehdimme Kehä III meluesteen rakentamista pikaisesti. Kehä III askistolaisille aiheuttama melu liikkuu vuosi sitten pihallamme tekemiemme mittausten mukaan 50 dB tasolla lukuun ottamatta kaikkien hiljaisimpia paria tuntia aamuyöllä, eli liikutaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 sallitulla ylärajalla.

► *Pysäköintinormi on minimimitoitus, enemmänkin autopaikkoja saa rakentaa. Vihdintielle osoitetaan kaksi kevyen liikenteen eritasoa kaavassa 200500. Meluesteet toteutetaan Kehä III:n parantamisen yhteydessä.*

39. Leila Melvasalo, 12.2.2014:
Minusta on erittäin ikävää että vaikka Askinpuistikon tilanne käsiteltiin juuri pari vuotta sitten kaupunginhallitusta myöten ja se päätettiin hylätä niin se on jälleen listalla ja aivan samanlaisena kuin ennenkin. Vastustimme sitä jo viimeksi monien eri syiden vuoksi ja keräsimme adressin sen puolesta joka on teillä. Nimiä siihen kerääntyi yli 200. Viimeisessä kaavaillassa vastustus on edelleen aivan yhtä kovaa.
Itse vastustan sitä seuraavien seikkojen takia:
1. Alue toimii lasten, koirien ja ulkoilijoiden ulkoilualueena, läpikulkureittinä ja leikkialueena. Tässä päässä Askistoa ei toista metsäaluetta joissa samaa voi tehdä enää löydy.
2. Uudentuvantien ja Askistontien risteys on Askiston koulun pienten koululaisten kulkureitti joka ei kaipaa lisää liikennettä jota uudet talot lisäisivät todennäköisesti jopa 20 auton verran. Lisäksi suunnitelmissa on että kyseiseen risteykseen tulisi vielä

pari pihalle ajoa. Tuomelan koulun suljettua ja sen alueen oppilaiden siirtyessä Askiston kouluun risteykseen tulee lisää liikennettä heidän kuljetusten myötä ja risteys ei tarvitse enää yhtään lisäliikennettä ja varottavaa kohtaa ettei risteyksessä satu pahoja onnettomuuksia.

3. Metsä toimii äänivallina Kehä III ääniltä. Vaikka suunnitelmissa on kuinka äänivalleja kehän varteen ei niitä kuitenkaan välttämättä tule seuraavaan 10 - 15 vuoteen (aluearkkitehdin itsensä mukaan). Sinä aikana tarvitaan tuo pienikin metsä äänivalliksi.

Toivon todella että nämä syyt huomioidaan harkinnassa ja alueen ihmisiä tullaan todella kuulemaan. Jos kuitenkaan näin ei käy niin toivon että edes joku rajusti kevennetty versio tulisi harkintaan.

► *Nyt tavoitteena on kaavoittaa 65 pientalotonttia vuodessa. Tontit 6 – 9 poistetaan, jolloin puisto jää isommaksi ja läpikulkumahdollisuus säilyy. Uusien tonttien liikenne ei merkittävästi vaikuta risteysten toimivuuteen. Askistontielle tulee vain kahden tontin yhteinen tonttiliittymä. Metsä ei merkittävästi estä melua. Sen sijaan rakennukset estävät melun leviämistä. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin.*

40. **Viveka Backström**, 13.2.2014:

[Mielipide kaavaan 200500, sisälsi mielipiteen kaavaan 002112.]

---- Omakotitalot Askinpuistikkoon. Nämä talot oli jo kerran asukkaiden vastarinnan vuoksi poistettu kaavasta ja ovat nyt taas siellä. Tämä on asukaskuulemisen hälventämistä. Askistonpuistokkoa tarvitaan ettei alue olisi vain omakotitalojen mattoa. Se on biologisesti monimuotoinen, lähinnä lehtoa. Eteenkin vanhat koivut ovat hienoja ja sateisina kesinä sieltä löytää kilokaupalla kantarellejä. Lähialueen lapsille se on turvallinen leikkialue. Lisäksi tulee olemaan tosi vaikeaa rakentaa sinne tiet kaikkiin taloihin. ---

Jos lisää omakotitontteja tarvitaan, olisi iso alue Hirsikujan päässä ja Valintatalon takana. Täällä on nuorta koivumetsää ja pusikkoa eikä alue juurikaan ole virkistyskäytössä. Teiden rakentaminen olisi tänne helppoa. (Mahdollisesti jo on jotain suunnitelmia tälle alueelle, en löytänyt selostuksista.)

Ylipäätään ihmetyttää, miksi juuri Askisto pitää rakentaa täyteen, kun lähempänä palveluita olisi paljon ”vapaita” alueita esim. Varistossa ja jopa Martinlaaksossa. Lisäksi on turhaa kaavoittaa niin paljon liiketilaa Varistoon ja Petikkoon, ne jäävät vain tyhjiksi tai sitten ei toteuta lainkaan ja jää rumia maa-ainesten ottopaikkoja niin kuin Varistossa, jossa purettiin koko liuta omakotitaloja aivan turhaan.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä tavoitteita. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on kaavoittaa 65 pientalotonttia 2014. Askinpuistikon omakotitonttien määrää on vähennetty 4 kpl, jolloin puisto säilyy pääosin. Hirsipuistoon on kaavoitettu 21 uutta tonttia, alavin kohta on maaperältään huono, joten siihen ei voitu kaavoittaa tontteja. Täydennyskaavoituskohteita on myös Varistossa ja Martinlaaksossa.*

■ Neljäs osallistuminen ja vuorovaikutus

● ***Tarkistettu asemakaavamuutoksen luonnos*** lähetettiin osallisille, jaettiin naapureiden postilaatikkoihin ja julkaistiin internetissä 26.2.2014. Luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 26.2. – 27.3.2014 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6). Mielipiteet pyydettiin 27.3.2014 mennessä.

Neljännessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

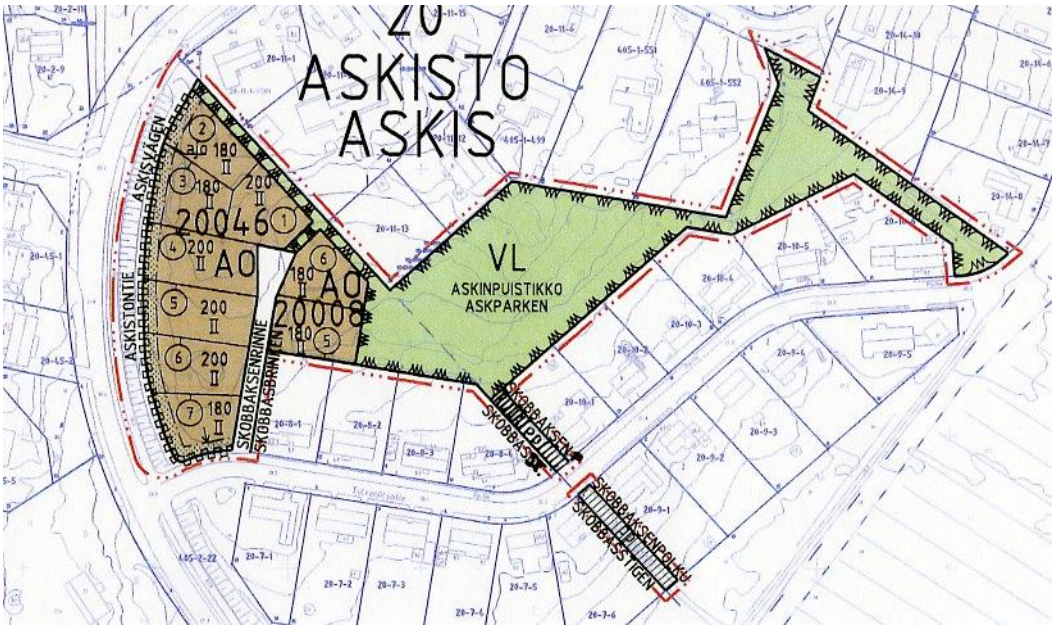
41. **Jaakko Niinistö**, 27.2.2014:

Olen kieltämättä pettynyt ettette ottaneet asukkaiden toiveita enempää huomioon. Kirjoititte itsekin, että "Asukasillan pohjalta näyttäisi mahdolliselta Askistontien puolen tontitus". Tälläinen kompromissi olisi ollut varmasti järkevää joka ei synnytä vastustusta. Nyt kuitenkin Skobbaksenrinne tehtäisiin ja kummallekin puolelle sitä kaavoite-

taan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että noin puolet Askinpuistikosta kaavoitetaan. Teimme tosiaan Markku Weckmanin kanssa aloitteen muutama vuosi sitten Askinpuistikon säilyttämiseksi. KV:n yksimielinen päätös oli, kuten tiedätte, että kaavoitus ei ajankohtaista. Tämä on minulle myös hyvin tärkeä periaatteellinen kysymys valtuuston roolista kaupungin ylimpänä päätöksentekijänä. Koska Vantaa kaipaa tontteja olisin ollut taipuvainen kompromissiin eli ehdottamaanne Askistontien puolen tontitukseen.

Yksityiskohdista olen sitä mieltä että skobbaksenrinteen rakentaminen ei välttämättä ole "elämän ja kuoleman kysymys". Koko Askistontiellä (pituus noin 1,5 km) on kymmeniä tonttiliittymiä, muutama lisää tuskin maailmaa kaataa. Näin skobbaksenrinteen rakentamisen kustannuksilta säästyttäisiin. Oja siinä on, joka varmaan kuitenkin täytetään ja ohjataan vesi putkea pitkin. Askiston alueella on Lehtokujan tapaisia tonttipaikkoja varmasti jäljellä. Järkevää kaavoitusta ei tietenkään pidä vastustaa mutta asukkaat pitävät Askinpuistikkoa tärkeänä. Itse pidän valtuuston päätöstä myös tärkeänä, muutenhan näillä luottamushommilla ei ole mitään virkaa.

► *Tonttien määrää on supistettu, vaikka pientalotonttien kaavoitustavoitetta on lisätty. Asemakaavamuutoksen ratkaisee kaupunginvaltuusto.*



Asemakaavan muutosluonnos, joka oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä 26.2. – 27.3.2014.

42. Leila Melvasalo, 6.3.2014:
Haluan kiittää siitä että asukkaita on viimein kuultu ja suunnitelmiin tehtiin kaiken kaikkiaan ihan hyvä kompromissiehdotus. Minusta on hienoa että puistikkoa jätetään enemmän jäljelle ja sinne on muutamia kulkureittejäkin joten sinne myös pääseen. Edelleen kaikkein eniten kuitenkin toivoisin että koko alue jätettäisiin rauhaan kuten kaupunginhallitus vasta pari vuotta sitten päätti suuren vastustuksen jälkeen.

Jos asia etenee näin haluaisin tuoda kuitenkin vielä esille asia jonka toin jo viimeksi eli että nykyisellä suunnitelmalla Uudentuvantien ja Askistontien risteykseen tulee kaksi uutta pihaanajoa. Risteys on monen alakoululaisten kulkureitti kouluun ja minua huolettaa että siihen lisätään vaarallisia tekijöitä kun pienien koululaisten täytyy vahtia niitä ison risteyksen lisäksi. Risteyksessä alkaa myös liikenne lisääntymään kun Tuomelan koulu suljetaan ja syksyllä alkaa oppilaita kulkemaan sieltäkin. Uskon että monia kuljetetaan autolla ja se lisää jo liikennettä risteyksessä.

Toivoisin että suunnitelmaa muokattaisi vielä sen verran että kaikkien pihaanajot tulisivat kulkemaan uuden Skobbaksenrinteen kautta.

► *Kaksi tonttia ei liity Skobbaksenrinteeseen vaan ainoastaan Askistontiehen.*

43. Jarmo Jauhiainen, 24.3.2014:
Uudessa asemakaavaluonnoksessa ei oteta kantaa tonttien korkeusasemaan tai jäte- ja sadevesiputkien liittymiin eikä korkeusasemaan. Ainakin tontilla nro 6 tulisi tehdä mittavat ja kalliit kallionlouhintatyöt.

Kiinteistön Tulvaniityntie 2 omistajana olen huolissani Skobbaksenrinteen tieliittymän rakentamisen aiheuttamista haitoista talon perustuksille, salaojille ja routasuojaukselle sekä tontin rajalla olevalle puustolle ja pensaille.

Kallio nousee hyvin jyrkästi Skobbaksenrinteen kohdalta tontille 6 ja oletettavasti louhintaa jouduttaisi tekemään jo tienpohjan rakennekerrosten kohdalla. Oletettavasti tien alla tulisi kulkemaan myös kunnallistekniikkaa, joten kaivusyvyys olisi luokkaa Tulvaniityntie 2 liittymäsyvyys jv +25.14 ja sv +25.62.

Talon seinästä tontinrajalle on 1m, joka on sama kuin Skobbaksenrinteen suunnitelmissa oleva tielinja. Rajalla oleva pensasaita tuhoutuu rakentamisen johdosta. Rajan lähellä on vaahtera, jonka juurista osa on tontin ulkopuolella. Puu kuolee väistämättä, kun menettää puolet juuristaan. Eniten olen huolissani perustusten alla olevan maaperän tiiviyden varmistamisesta ja sen kantavuudesta kaivun ja räjäytysten jälkeen. Maaperän löyhtyminen perustusten alla aiheuttaisi painuman talon päädyn osalta, joka aiheuttaisi runkorakenteiden rikkoontumisvaaran. Talossa on matalaperustus, jonka perustussyvyys on alle metrin ympäröivän maanpinnan korkeustasosta n. +29.20. Anturan routasuojaus ulottuu yli tontin rajalinjan tulevan tielinjan alle. Salaojaputki kulkee lähellä rajalinjaa ja kapillaarisorastus ulottuu tontin rajalle. Kaikkien työvaiheiden kriittiset kohdat tulisi taltioida kuvaamalla mahdollisten myöhempien haittojen selvittämiseksi. Myös talon sisäpuoliset seinäpinnat.

Pyydän kirjallista selvitystä kaivun ja louhinnan aikaisesta perustusten alla olevan maaperän tiiviyden säilyttämisen turvaavasta suunnitelmasta. Kirjallisen vakuuden, että salaojat, kapillaarisorastus ja routasuojaus korjataan, jos vahinkoa aiheutuu Skobbaksenrinteen rakentamisen aikana. Vaadin kaupunkia myös korvaamaan talon perustuksille, tontin pensaille, puille ja kasvillisuudelle aiheutuvat materiaaliset vahingot.

Suoranaisen haitan aiheuttavat myös naapuritonttien 6 ja 7 rakennusten aiheuttamat esteet ilta-auringon pääsylle meidän pihaamme, jos talojen korkeusasema jää huomattavan paljon omaa tonttiamme ylemmäs. Toinen mahdollinen ongelma on pintavesien virtaus meidän tontillemme, jos naapuritonttien korkeusasema suunnitellaan huonosti.

Skobbaksenrinteen ja Tulvaniityntien liittymän yhdistäminen sekä kunnallistekniikan liittäminen vaatii liikennejärjestelyt risteykseen. Tulvaniityntie 2 pihaan pääsy ja tonttipysäköinti täytyy toimia myös rakentamisen aikana.

Pyydän, että suunnitelmia täydennetään edellä esittämieni puutteiden osalla, ennen kuin kaavamuutosesitys viedään hyväksymisasteelle. Suunnitelmien tarkennus tulee esittää allekirjoittaneen lisäksi kaupunginvaltuustolle ennen asemakaavamuutoksen käsittelyä.

► *Kalliorakentaminen onnistuu varovaisella louhinnalla. Asemakaavassa Skobbaksenrinteelle varataan vain katualue. Kadusta tullaan laatimaan tarkempi katusuunnitelma. Tulvaniityntie 2:n tontille on myönnetty poikkeamislupa kaksikerroksiselle 195+30 k-m2 suuruiselle rakennukselle, joka vastaa kaavassa suunniteltua rakentamista. Uuden kadun myötä Tulvaniityntie 2:sta voidaan lohkoa rasitteeton tontti.*

44. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 25.3.2014:
Kaavamuutoksessa muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Aluetta palvelevat lähimmät verkostoyhteydet ovat Askistontiellä ja Tulvaniityntiellä (vj 160 m /150 v 1981, jv 250 m 1981).

Lisäksi asemakaavamuutoksen korttelissa 20046 sijaitsevat kiinteistöjä 20–11-1 ja 20–11-2 palvelevat yleiset vesijohto ja viemäri (vj 63 m 1981 ja jv 200 m 1981). Muutosehdotus edellyttää näiden siirtämistä.

Asemakaavamuutosalueella Askinpuistikossa sijaitsevat vj 100 v 1977 ja jv 250 m 1977. Rakennetut vesihuoltolinjat tulee huomioida kaavaehdotuksessa ja jatkosuunnittelussa. Mikäli muutosehdotus aiheuttaa johtosiirtoja, tulee ne suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

► *Kaavaan liittyy vesihuollon yleissuunnitelma (jäljempänä).*

45. Jukka Pasanen, 26.3.2014:
26.2.2014 lähetetty asemakaavamuutos luonnos on mielestämme hyvä, koska siinä on puisto nähty asukkaille arvokkaana kokonaisuutena ja jätetty tilaa ulkoilu / virkistys ja läpikulku käyttöön.

Kuitenkin toivoisimme teidän huomioivan Tulvaniityntie 2 ja 4 talojen tonttien rajoittuvan puistoon kaavoitetuille tonteille.

Toivomme tasapuolisuuden vuoksi että hekin pääsisivät nauttimaan puistoalueesta esteettömästi.

Ehdottaisimme rakentamista ainoastaan Askistontien suuntaisesti 6 kpl kaavoitettuja tontteja ja 1 kpl Skobbaksenrinne nimisen tulevan tien päähän.

Mieluiten pitäisimme Askinpuistikon nykyisellään, eli rakentamattomana.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Suurin osa puistosta jää virkistyskäyttöön. Tulvaniityntie 4:stä säilyy yhteys puistoon. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on kaavoittaa entistä enemmän pientalotontteja.*

46. Museovirasto, 26.3.2014:
Ei huomautettavaa.

47. Pasanen Jukka, 26.3.2014:
26.2.2014 lähetetty asemakaavamuutos luonnos on mielestämme hyvä, koska siinä on puisto nähty asukkaille arvokkaana kokonaisuutena ja jätetty tilaa ulkoilu/ virkistys ja läpikulku käyttöön. Kuitenkin toivoisimme teidän huomioivan Tulvaniityntie 2 ja 4 talojen tonttien rajoittuvan poistoon kaavoitetuille tonteille. Toivomme tasapuolisuuden vuoksi, että hekin pääsisivät nauttimaan puistoalueesta esteettömästi. Ehdottaisimme rakentamista ainoastaan Askiostontien suuntaisesti 6 kpl kaavoitettuja tontteja ja 1 kpl Skobbaksenrinne nimisen tulevan tien päähän. Mieluiten pitäisimme Askinpuistikon kuitenkin nykyisellään, eli rakentamattomana.

► *Tontteja kaavoitetaan Skobbaksenrinteen molemmin puolin. Tulvaniityntie 2:sta on mahdollista lohkoa rasitteeton tontti. Tulvaniityntie 4:stä pääsee yhä puistoon.*

48. Viveka Backström, 28.3.2014:
Kaaava on parampi kuin edellinen. Kuitenkin koko Askistonpuistikko tuhoutuisi kun sinne rakennetaan näinkin paljon. Lisäksi rakennukset ja Skobbaksenrinne asettuu juuri hienompaan osaan Askistonpuistikkoa, jossa kasvilllisuus on lehtomaista. Samoin Skobbaksenrinne tuhoaisi hienot vanhat männyt. Jäljelle jää lähinnä vattupuskia ja nuorta koivikkoa. Jäljellä jäävä alue tulee kai toimimaan koirankusetuspaikkana lähitaloille, mutta virkistyskäyttöä ei sillä ole.

Mielestäni olisi parasta säilyttää Askistonpuistikko sellaisenaan, tai jos pitää saada sinne jokin tontti niin sitten siille alueelle joka nyt säilytettäisiin puistikkona ja jättää maisemallisesti kaunis ja biologisesti monipuolinen alue puistona.Askistosta löytyy omakotitaloiille sopiva alue Hirsikujan päässä Tämä alue ylettyy teollisuusalueelle asti. Lisäksi Vantaalla on paljon puskistuneita peltoja ym mitkä mieluummin voisi ottaaa asuntotuotantoon kuin virkistyskäytössä oleva puisto. Uudenkylänkuja 7:lle mahtuisi varmaan paritalo.

► *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Tontteja on vähennetty.*

Lehtikirjoitukset
Vantaan Sanomat: Askistoon lisää omakoti- ja yritystontteja. (www.vantaansanomat.fi 3.1.2014 9:50)

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut
Asemakaavamuutosta on selostettu Myyrmäen aluetoimikunnassa 11.2.2014.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet
● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan***
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

● ***Vertailu yleiskaavaan***
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***
Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa. Asemakaavamuutoksessa osa puistoa muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

1. Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin yleiskaavan täydennysrakentamistavoite ja kaupungin pientalotonttitavoite ei toteudu. Omakotirakentaminen jäisi toteuttamatta ja alue säilyisi yleisenä puistona. Rakentamistarve tulisi toteuttaa jonnekin muualle.

2. Askiston omakotiyhdistys ry on esittänyt 12.10.2010 vaihtoehtona, että kaupunki tutkii "mahdollisuutta täydennysrakentamiseen toisaalla. Vantaan kaupungilla on runsaasti tyhjää metsäistä maaomaisuutta (VR-merkintä) Askistossa esimerkiksi Espoon rajan tuntumassa luonnonsuojelualueen eteläpuolella. Sellaiseen asema-kaavamuutokseen Askiston asukkaat saattaisivat suhtautua positiivisemmin."

► *Vaihtoehtoiset täydennysrakentamisalueet on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Uudenkyläntien varsi on yleiskaavassa retkeily- ja luonnonsuojelualueita, Tulvaniityntien varsi luonnonsuojelualuetta. Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin yleis-kaavan mukainen täydennysrakentamisalue ei toteudu.*

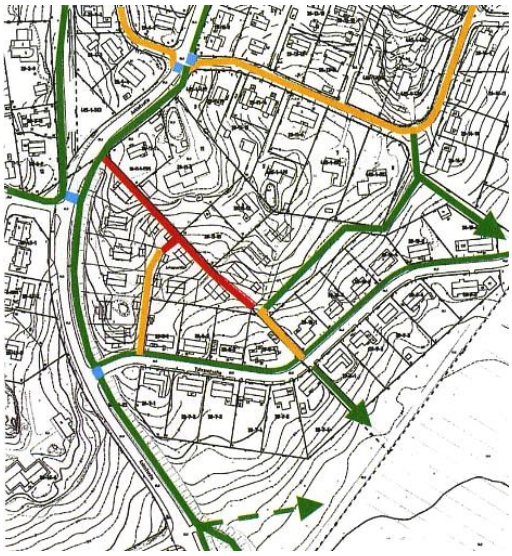


3. Vaihtoehtona on ollut esillä alueen yhtiömuotoinen toteuttaminen, jolloin katua ei tarvittaisi (kuva vieressä). Alueen sijainnin vuoksi erilliset oma-kotitontit ovat kuitenkin täällä kysyttyjä.

4. Vaihtoehtona voisi olla myös alueen osoittaminen rakentamiseen vain osittain, mutta tällöin tontteja saataisiin vähemmän.

Vaihtoehtona yhtiömuotoinen toteuttaminen.

5. Lisäksi vaihtoehtona on ollut esillä kävelytie Skobbaksenrinteeltä länteen Askistontielle koulun suuntaa. Kapea yhteys on hankala toteuttaa niin katuna kuin puistossa olevana ulkoilutienäkin rinnemaaston vuoksi. Tulvaniityntielle on jo rakennettu tätä koulutietä palveleva jalkakäytävä. – Yhteys voidaan jättää kaavaan kapeana puistona, johon voi muodostua polku.



Kevyen liikenteen reitit.

- Viherreitti Askinpuistikosta Askistontielle, kaduksi liian jyrkkä.
- Nykyiset reitit kevyen liikenteen raitteja pitkin.
- Katuverkkoa pitkin kulkevat reitit.
- Suojatiet.

6. Askiston asukasillassa 24.10.2011 esiin nousseet vaihtoehdot



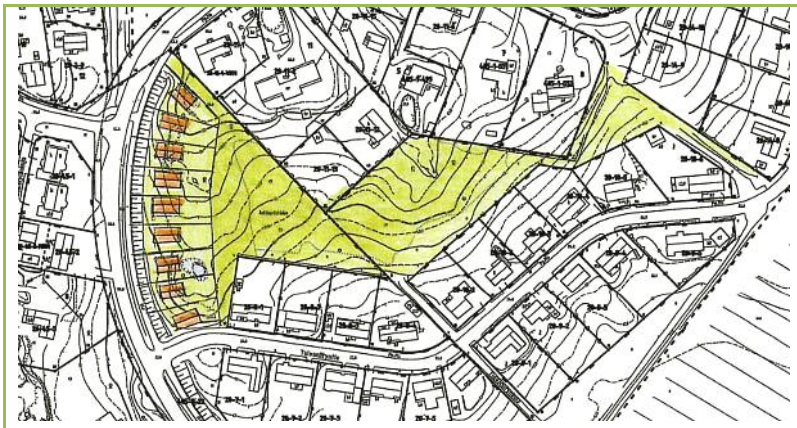
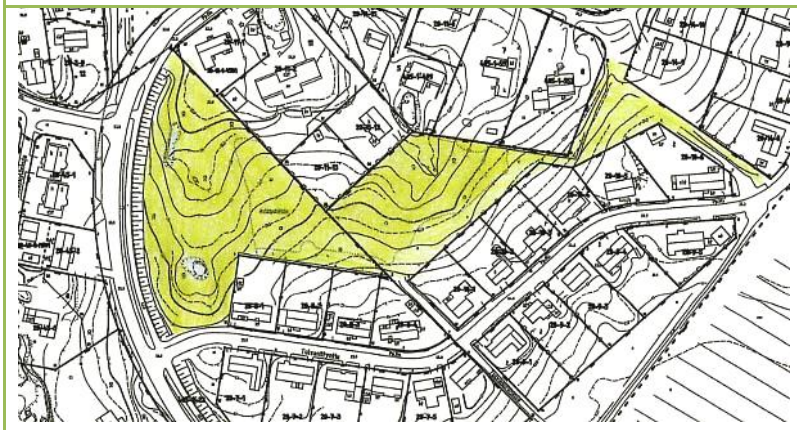
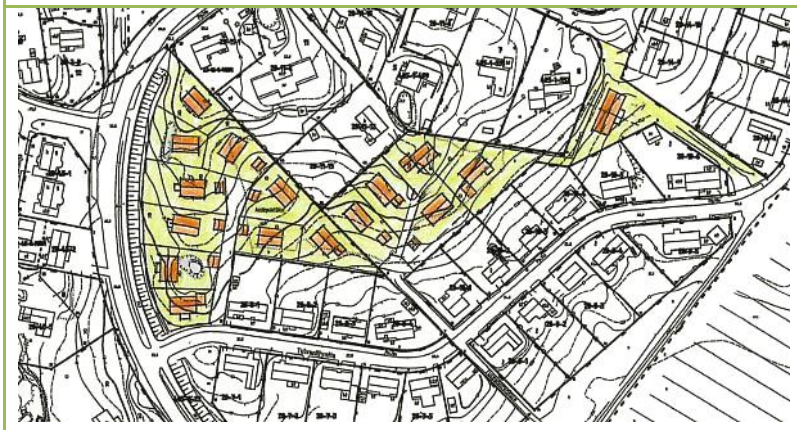
Vaihtoehto 1
Askistontien varteen viisi tonttia, muu osa jäisi puistoksi. Kaikki tontit liittyvät puistoon. Viheryhteydet säilyvät. Askistontielle tulee kaksi tonttiliittymää ojanotkelman yli. Osa täydennysrakentamisaluetta jää rakentamatta.

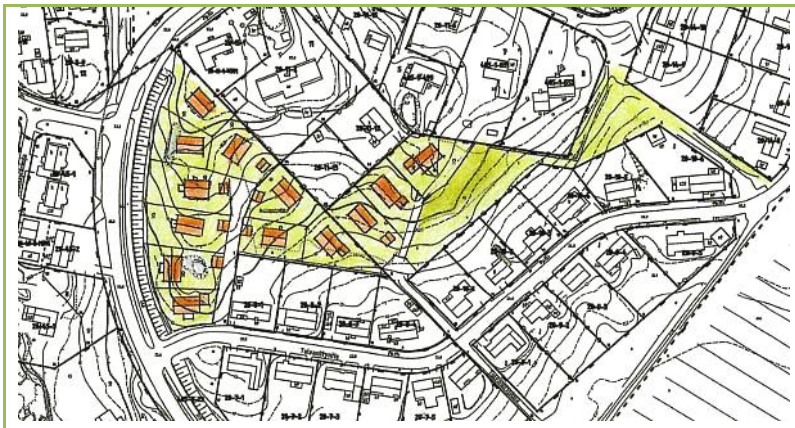
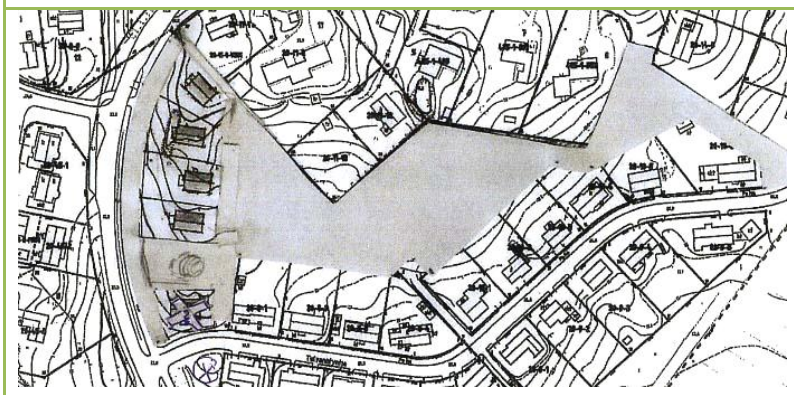
Tontteja 5 kpl, 200 k-m2 / tontti
Kerrosala yhteensä 1 000 k-m2
Tonttikoko noin 1 000 m2
Tonttitehokkuus e = 0,20 eli sama kuin pohjoispuolisilla tonteilla.



Vaihtoehto 2
Askistontien varteen neljä tonttia, muu osa jäisi puistoksi. Kaikki tontit liittyvät puistoon. Viheryhteydet säilyvät. Kerrosala on ylisuuri kysytyimpien omakotitalojen rakentamiseen ja tontin hinta nousisi korkeaksi, jolloin alue toteutuisi todennäköisesti paritaloina. Askistontielle tulee kaksi tonttiliittymää ojanotkelman yli. Osa täydennysrakentamisaluetta jää rakentamatta.

Tontteja 4 kpl, 250 k-m2 / tontti
Kerrosala yhteensä 1 000 k-m2
Tonttikoko noin 1 280 m2
Tonttitehokkuus e = 0,20 eli sama kuin pohjoispuolisilla tonteilla.

	**Vaihtoehto 3** Asukkaiden esittämistä vaihtoehdoista kehitetty tehokkaampi vaihtoehto, rivissä yhdeksän kaksikerroksista taloa. Askistontielle tulisi neljä tonttiliittymää sisäkaarteeseen. Talojen edessä oleva oja tulisi putkittaa. Kaikilta tonteilta olisi yhteys puistoon. Tontteja 9 kpl, 180 k-m2 / tontti Kerrosala yhteensä 1 620 k-m2 Tonttikoko noin 570 m2 Tonttitehokkuus e = 0,32
	**Vaihtoehto 4** Puistoksi jäävä osa asukkaan ehdotuksen mukaan, jolloin viheryhteydet säilyvät. Syntyy 8 tonttia, jotka kaikki liittyvät uuteen katuun. Ei tonttiliittymiä Askistontielle. Tontteja 8 kpl, 200 k-m2 / tontti Kerrosala yhteensä 1 600 k-m2 Tonttikoko noin 815 m2 Tonttitehokkuus e = 0,25.
	**Vaihtoehto 5** Askinpuistikko jää ennalleen. Mitään ei rakenneta. Yleiskaavan täydennysrakentamisalue ei toteudu. Ei häiriötä nykyisille asukkaille.
	**Vaihtoehto 6** Koko alue rakennetaan, jolloin saadaan 17 tonttia, mutta koko puisto häviää. Eniten uusia tontteja ja eniten kerrosalaa. Viheryhteydet katkeavat. Lisätontit sijoittuvat puiston alimpaan osaan, jossa luontoarvot ovat vähimmät. Tontteja 17 kpl, 200 k-m2 / tontti Kerrosala yhteensä 3 400 k-m2 Tonttikoko keskimäärin 889 m2 Tonttitehokkuus keskimäärin e = 0,22

	**Vaihtoehto 7** Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen vaihtoehto, jossa syntyy 13 uutta tonttia. Jäljelle jäävällä Askin-puistikolla on merkitystä vain joillekin tonteille. Yhteys Askistontielle häviää. Tontteja 13 kpl, 201 k-m2 / tontti Kerrosala yhteensä 2616 k-m2 Tonttikoko noin 806 m2 Tonttitehokkuus e = 0,25
	**Vaihtoehto 8** Esa Köyhäjoen luonnos 30.10.2011. Vain neljä tonttia, jotka eivät tule omaan naapuriin. Tontteja 4 kpl, 185 k-m2 / tontti Kerrosala yhteensä 740 k-m2 Tonttikoko noin 735 m2 Tonttitehokkuus e = 0,25

Vaihtoehdon valinta

Askistontie sijaitsee tällä kohdalla noin 1,0 - 1,5 metriä korkealla penkereellä, joten uusien talojen sijoittaminen aivan Askistontien viereen ei ole tarkoituksenmukaista. Penger, oja ja sisäkaarre vaikeuttavat myös tonttiliittymien saamista Askistontielle. Siksi suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 4 pohjalta, jossa myös viheryhteydet säilyvät.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*, maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*, asemakaavasuunnittelijat *Asta Tirkkonen* (yleisötilaisuus 4.10.2010), *Tuula Määttänen*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, kehitysinsinööri *Mika Viljanen*, ympäristöinsinööri *Krister Höglund*, suunnitteluinsinöörit *Marika Orava*, *Elina Komulainen*, maisema-arkkitehti *Sonja Semeri*, rakennustutkija *Jaana Moberg*, arkeologi *Andreas Koivisto*, johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*, lakimies *Petteri Leinonen*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnitteluavustajat *Eeva Juusela*, *Tuukka Kaattari*, *Marko Hoffren*.

Arkeologiset koetutkimukset suoritti Vantaan yrityspalveluiden tilauksesta Vantaan kaupunginmuseo. Kaivaustenjohtajana toimi FM *Riikka Väisänen* ja apulaistutkijana HuK *Tuuli Heinonen*.

5. Asemakaavan kuvaus



Asemakaavan muutosehdotuksen havainnepiirros.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan erillispientalojen korttelialueita AO, joille tulee yhteensä yhdeksän tonttia. Alueelle saa rakentaa 180 – 200 k-m2 suuruisia enintään kaksikerroksisia omakotitaloja ja niiden talousrakennuksia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 631 – 814 m2. Alueen rakennusoikeus on yhteensä 1 820 k-m2. Keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 0,27. Rakennusoikeudet merkitään kaavaan rakennusaloittain.

Talot sijoittuvat uuden kadun (Skobbaksenrinteen) molemmin puolin. Kaksi tonttia liittyy Askistontielle yhteisellä tonttiliittymällä.

Suurin osa Askistonpuistikosta jää puistoksi VP. Askinpuistikosta jää 4 metriä leveä viheryhteys Askistontielle.

Kehä III:n tuottama tiemelutaso 55 – 60 dB mahdollistaa täydennysrakentamisen. Asunnoilta vaaditaan 35 dB:n ääneneristävyys, mikä täyttää lento-, tie- ja katu-melujen ääneneristävyysvaatimukset. Lisäksi asuntoihin tulee liittyä lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke. Melua torjutaan myös rakennusten sijoittelulla. Kehä III:n parantaminen sisältää meluesteet, jolloin tiemelutaso laskee alle 55 dB.

Asemakaavaan merkitään sitova tonttijako.



Havainnepiirros korttelialueesta.

Kaavaratkaisun perustelut

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja kyseessä on yleiskaavan täydennys-rakentamiskohde. Alueen rakentaminen on harkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaupungin kasvaessa maankäyttö tehostuu. Nykyisin kaavoitettavat omakotitontit ovat tehokkaampia kuin 1970-luvulla kaavoitetut. Tehokkuus e = 0,27 on tänä päivänä Vantaalla tavanomainen. Tehokkuutta perustelee myös yleiskaavan tiivistämis- ja täydentämistavoite. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu asumiseen. Melutilanne on otettu asemakaavassa huomioon.

Kyseessä on täydennysrakentamisalue, koska alue sijaitsee rakennetun alueen keskellä sekä alueen ja Kehä III:n välissä on jo rakennettuja tontteja.

Tulevien tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Tonttitehokkuus e
20008-5	Skobbaksenrinne 3	793	200	0,25
20008-6	Skobbaksenrinne 5	678	180	0,27
20046-7	Skobbaksenrinne 2	643	180	0,28
20046-6	Skobbaksenrinne 4	765	200	0,26
20046-5	Skobbaksenrinne 6	814	200	0,25
20046-4	Skobbaksenrinne 8	870	200	0,23
20046-1	Skobbaksenrinne 10	651	200	0,31
20046-2	Askistontie 56	631	180	0,28
20046-3	Askistontie 58	718	200	0,26

Tonttien pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa. Keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 0,27. Askistossa pienin tontti on 403 m2.

Osa Askinpuistikkoa muuttuu tonttimaaksi, mutta alue säilyy pääosin puistona. Lisäksi lähellä on toinen virkistysalue, Pitkäjärvenniitty.

Askinpuistikossa on tehty arkeologinen tutkimus, mutta muinaismuistoja ei löytynyt.

Rakennettu ympäristö

Alueelle rakennetaan yhdeksän omakotitaloa talousrakennuksineen. Kattomateriaalina on harmaa kattotiili. Katoilla saa olla aurinkopaneeleja. Julkisivumateriaalina on savitiili tiilenvärisin saumoin ja suurin kerrosluku on kaksi kuten naapuritonteillakin. Jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.

Vähintään yksi autopaikka on sijoitettava autokatokseen. Autopaikat ja Skobbaksenrinteen puoleiset jalankulkualueet on päällystettävä kiveyksin tai laatoituksin. Tontit tulee rajata puistoa vastaan 1,0 metriä korkealla puuaidalla sekä katuja ja muita tontteja vastaan pensasaidalla.

Luonnonympäristö

Osa Askistonpuistikkoa muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Liikenne

Tonttiliittymiä tulee Askistontielle 2 kpl ja uudelle Skobbaksenrinteelle 7 kpl.
Uusi katu on tarpeen, jotta kaikille tonteille päästään eikä Askistontien sisäkaarteelle tule tonttiliittymiä. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.

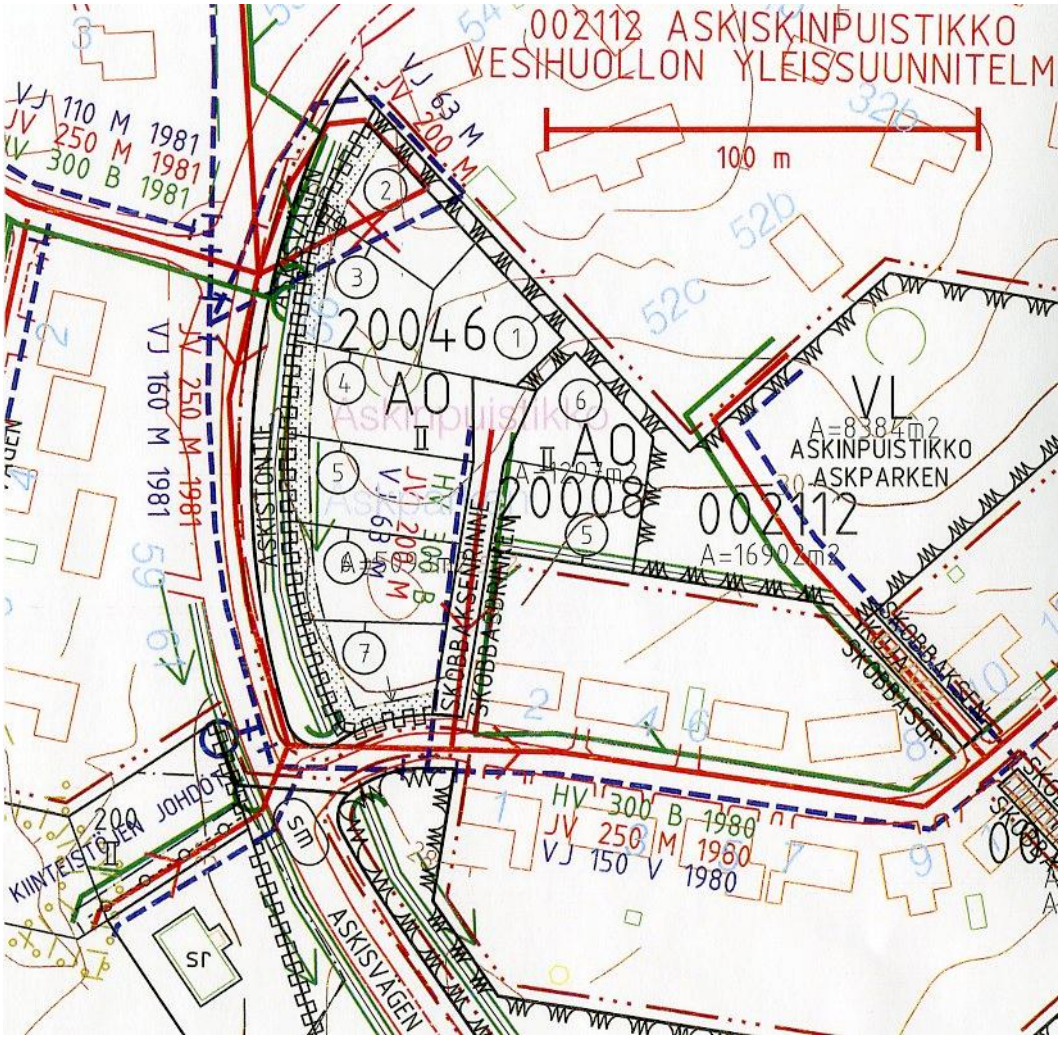
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Puistosta suurin osa jää jäljelle. Rakennuksille annetaan määräykset katoista, julkisivuista, aitaamisesta ja ääneneristävyydestä.

Ympäristön häiriötekijät

Lentomelutaso Lden alle 50 dB sekä tie- ja katumelutaso päivällä 55 – 60 dB ja yöllä 45 – 55 dB mahdollistavat alueen täydennysrakentamisen. Tulevaisuudessa tiemelutaso on päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB. Muuten alue sopii erinomaisesti asuntorakentamiseen ja alueella on valmiit palvelut.

Kaavassa rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään asunnoissa vähintään 35 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 32 dB. Ääneneristävyysmääräyksen korotetuilla arvoilla varmistetaan asuntojen riittävä ääneneristävyys. Lisäksi jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke.



Vesihuollon yleissuunnitelma. Elina Komulainen 16.5.2014.

Tekninen huolto

● ***Vesihuolto***

Kaava-alueen luoteisosassa on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri kaavan pohjoispuolisille tonteille. Muualla kaava-alueella ei ole rakennettua vesihuoltoa. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat: alin +86.00 ja ylin +95.00 mvp (merenpinnasta).

Alue on nykyisin puistoa, jossa sadevedet virtaavat luonnollisesti maaston muotoja mukaillen. Puiston eteläosassa on avo-oja, joka estää vesien virtaamisen puistosta tonteille. Askistontien varressa on myös avo-oja, johon laskee lähialueen hulevesi-viemäreitä.

Kaavan maankäyttöä palvelemaan rakennetaan uusi vesihuoltolinja Skobbaksen-rinteelle, joka liitetään Tulvaniityntien verkostoon. Hulevesiviemäriä tulee rakentaa myös Tulvaniityntiellä noin 20 metrin matkalta. Kaavan luoteisosassa olevat vesijohto ja jätevesiviemäri siirretään kulkemaan puistokaistaa Askistontien verkostoon. Askistontien varrella oleva avo-oja säilytetään nykyisellä sijainnillaan.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja

siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Nimistö

Nykyiset nimet:
● ***Askinpuistikko***, ***Askparken***, viittaa hävinneeseen torppaan *Askis*, joka sisältää miehennimen *Ask*. Tästä johtuu myös kaupunginosan nimi *Askisto*, *Askis*.
● ***Tulvaniityntie***, ***Skobbängsvägen***, ja ***Tulvaniitynkuja***, ***Skobbängsgränden***, tulivat asemakaavaan 1979. Ruotsalaiset kadunnimet sisältävät vanhan niitynnimen *Skobbängen* ja talon nimen *Skobbas*. Tämä on Hämeenkylän kantatalo nro 3, joka sai isojaossa maata täältä. Oikeat suomennokset olisivat Skobbaksenniityntie ja Skobbaksenniitynkuja. Helsingin Verajälaaksossa on Tulvaniityntie, Flödängsvägen (1995), sekä Tulvaniitynpolku (1995) ja Tulvaniitynkuja, ne osoitekatuina. Pelastusvarmuuden vuoksi samoja nimiä ei voida käyttää.

Tulvaniityntien poikkikadut nimetään:
● ***Skobbaksenrinne***, ***Skobbasbrinken*** Uusi katu,
● ***Skobbaksenpolku***, ***Skobbasstigen*** Nykyinen Tulvaniitynkuja, joka on myös Helsingissä.
Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä 30.5.2011.

Ehdotettuja nimiä ei ennestään esiinny pääkaupunkiseudulla. Nimet sisältävät Hämeenkylän kantatalon nro 3 nimen ***Skobbas*** (1700 Skobbars), joka viitaa suutariin. 1600-luvulla talon isäntänä oli Thomas "Skråbbor". Tästä on saanut nimensä myös Pitkäjärven ja Pikkujärven välinen niitty 1840 Skobb Ängen (1700 Träskäng), koska alue lohkottiin isossajaossa Skobbaksen talolle.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen:*** Metsään rakennetaan omakotitaloja.

● ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan:*** Osa Askinpuistikkoa muuttuu asuinkortteliksi. Lisäksi alueelle rakennetaan uusi katu (Skobbaksenrinne).

● ***Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön:*** Alueelle rakennetaan katu ja yhdeksän uutta omakotitaloa.

● ***Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön:*** Alueen luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi pihoineen ja istutuksineen.

● ***Liikenteelliset vaikutukset:*** Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Uusien asuntojen liikennetuotos on noin 30 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Täydennysrakentaminen on liikenteen kokonaissuoritteen kannalta edullisempaa kuin hajarakentaminen. Askistontien bussipysäkkiä siirretään etelämmäksi tulevan tonttiliittymän vuoksi.

● ***Sosiaaliset vaikutukset:*** Virkistyskäytössä olevaa metsää muuttuu omakotitonteiksi, mutta pääosa alueesta säilyy yhä virkistyskäytössä. Alueelle muuttaa uusia asukkaita, jolloin nykyiset asukkaat saavat uusia naapureita. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, joka parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.
Kaupunki myy tai vuokraa tulevat tontit omakotirakentajille.
Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).
Kehä III:n meluesteet rakennetaan Kehä III:n tiesuunnitelman toteuttamisen yhteydessä.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen eli kadun ja vesihuollon rakentamisen kustannukset ovat yhteensä noin 190 000 euroa. Tästä kadunrakentamisen osuus on noin 135 000€ ja vesihuollon 53 000 €.

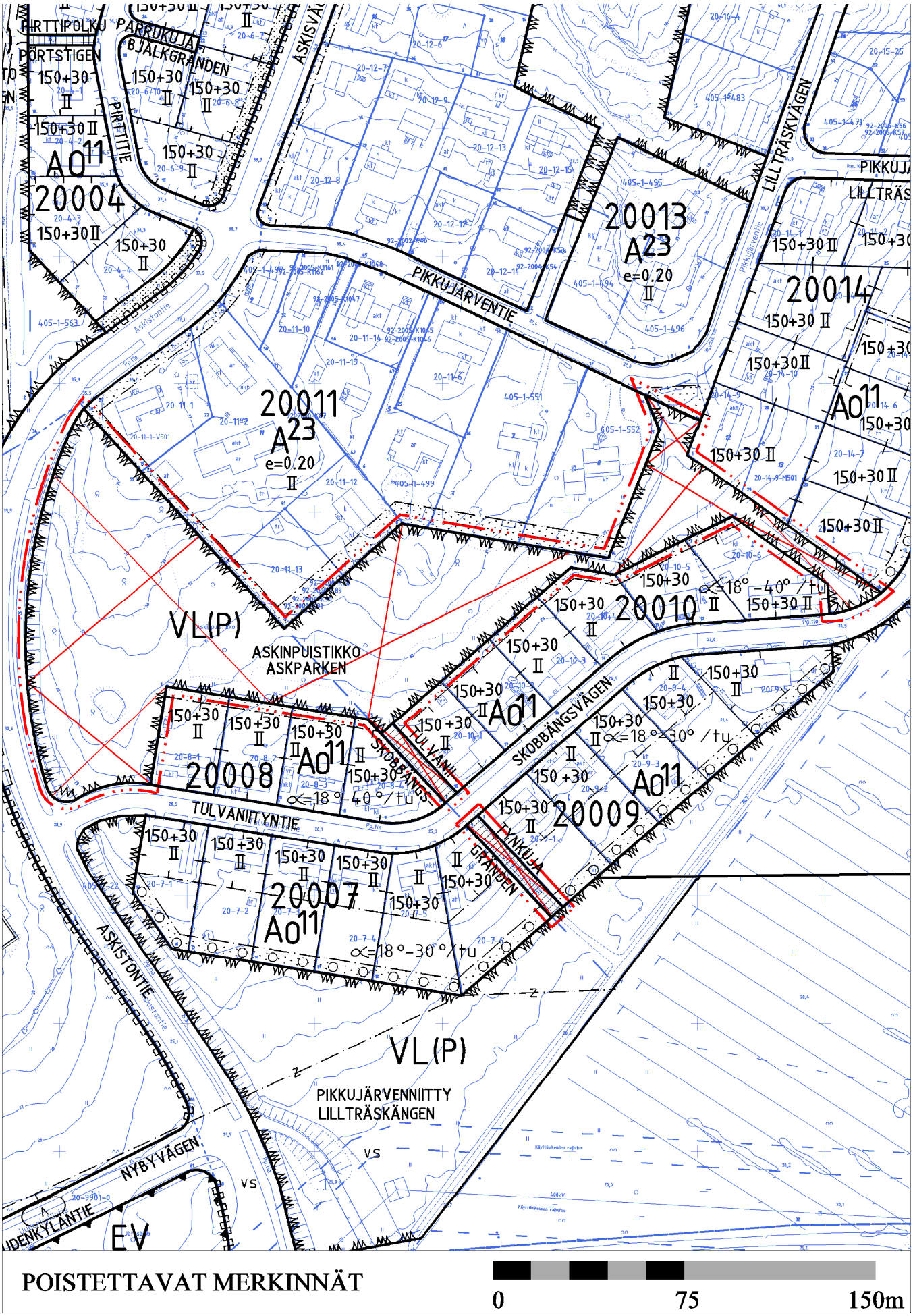
Kaavamuutos tuottaa 1820 k-m2 uutta kerrosalaa ja yhdeksän uutta omakotitonttia luovutettavaksi uusille asukkaille. Tonttien luovuttamisesta saatavat tulot on arvioitu olevan noin 1,3 miljoonaa euroa (á 700 € / k-m2). Toteuttamisen kustannukset vähennettynä kaavamuutoksen tuotto on yli miljoona euroa. (2014)

Vantaalla 8.12.2014

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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


PIRTTIPOLKU
PÖRTSTIGEN
PARRUKUJA
BJÄLKGRÄNDEN
PIRTTITIE
ASKISVÄ
LILLTRÄSKVÄGEN
PIKKUJÄRVENTIE
20004
20013
A23
e=0.20
20014
20011
A23
e=0.20
20010
20008
20009
20007
VL(P)
ASKINPUISTIKKO
ASKPARKEN
SKOBBÄNGSVÄGEN
TULVANIITYNTIE
TYNKIJÄ
GRÄNDEN
ASKISTONTIE
NYBYVÄGEN
VL(P)
PIKKUJÄRVENNIITTY
LILLTRÄSKÄNGEN
EV
150+30 II
Ao11
∝=18°-40°/tu
∝=18°-30°/tu
∝=18°-40°/tu
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
75
150m


20
ASKISTO
ASKIS
VL
ASKINPUISTIKKO
ASKPARKEN
20046
AO
20008
AO
ASKISVÄGEN
ASKISTONTIE
SKOBBAKSENRINNE
SKOBBASBRINKEN
SKOBBAKSEN PUISTOKUJA
SKOBBASSTIGEN
SKOBBAKSENPOLKU
SKOBBASSTIGEN
Tulvanlityntie
Askistontie
Uudenkyläntie
Pikkujärventie
Pirttitie
Tarrukuja
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 2
002112	8.12.2014	684487, 684488	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 20

ASKISTO

Asemakaavan muutos
Kortteli 20046 ja osa korttelia 20008
sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako
Kortteli 20046 ja osa korttelia 20008.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 20

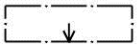
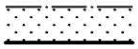
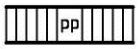
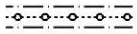
ASKIS

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 20046 och del av kvarteret 20008
samt gatu- och rekreationsområden.
(Gatu- och rekreationsområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteret 20046 och del av kvarteret 20008.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A0	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon tonttia kohti.	På området får byggas i högst en bostad per tomt.
	Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % rakennusoikeudesta.	På tomten får placeras sådana affärs-, kontors- och arbetslokaliteter som inte stör boendet, sammanlagt högst 20 % av byggnadsrätten.
	Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.	Taklutningen ska vara 1:1,5.
	Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.	Takmaterialet ska vara av grå taktegel.
	Katolla saa olla aurinkopaneeleja.	På taket får vara solpaneler.
	Rakennuksissa tulee olla maalarinvalkoiset avoräystäät.	Byggnaderna ska vara försedda med målarvita öppen takfot.
	Julkisivumateriaalin tulee olla vaalea savitiili tiilenvärisin saumoin.	Fasadmaterialet ska bestå av ljus lertegel med fogar av tegelfärg.
	Jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.	Varje bostad ska ha inglasad veranda, vinterträdgård, terrass eller balkong som får byggas oberoende av byggnadsrätten.
	Rakennus tulee sijoittaa vähintään 6 metrin etäisyydelle tontin etelärajasta (paitsi tontilla 20046-7) ja vähintään 2 metrin etäisyydelle tontin pohjois- tai koillisrajasta.	Byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtens södra gräns (utom på tomten 20046-7) och minst 2 meter från tomtens norra eller nordöstra gräns.
	Autopaikat ja Skobbaksenrinteen puoleiset kävelyalueet on päällystettävä kiveyksin tai laatoituksin.	Gångområdena mot Skobbasbrinken och bilplatserna ska beläggas med stenar eller plattor.
	Tontit tulee aidata virkistysaluetta (puistoa) vastaan 1,0 metriä korkealla puuaidalla.	Tomterna ska inhägnas mot rekreationsområdet (park) med 1,0 meter högt trästaket.
	Tontit tulee aidata katuja ja muita tontteja vastaan pensasaidoin.	Tomterna ska inhägnas mot gatorna och andra tomterna med häck.
	Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 35 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i byggnadernas ytterväggar ska vara i bostäderna minst 35 dB samt i affärs-, kontors- och arbetslokaliteter minst 32 dB.
	Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen.	Minst 1 bilplats / bostad ska placeras i bilskydd.
	Autokatokset tulee sijoittaa kiinni Skobbaksenrinteen katualueen rajaan tonteilla 20-046-4, 5, 6, 7 ja 20-008-5 ja 6.	Bilskydd ska placeras invid Skobbasbrinkens gatugräns på tomterna 20-046-4, 5, 6, 7 och 20-008-5 och 6.
	Autokatoksen edessä tulee olla vähintään 7 x 7 metrin suuruinen kivetty tai laatoitettu alue, jossa auton voi kääntää.	Framför bilskydd ska vara minst 7 x 7 meter stort område som är stenad eller plattad, där bilen är möjligt att vändas.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 2 kpl / tontti.	Bilplatser ska reserveras minst 2 st / tomt.
VP	Puisto.	Park.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
⑤	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
20	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
ASKI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
20008	Korttelin numero.	Kvartersnummer.

ASKISTONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.05.2014
Kaavan nimi	002112 Askisto 20 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	20.09.2010
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002112
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7196	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,7196

Ranta-asemakaava

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,7196**	**100,0**	**1740**	**0,10**	**0,0000**	**1740**
A yhteensä	0,6565	38,2	1740	0,27	0,6565	1740
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8210	47,7	0		-0,8470	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2421	14,1	0		0,1905	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,7196**	**100,0**	**1740**	**0,10**	**0,0000**	**1740**
A yhteensä	0,6565	38,2	1740	0,27	0,6565	1740
AO	0,6565	100,0	1740	0,27	0,6565	1740
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8210	47,7	0		-0,8470	0
VL	0,8210	100,0	0		-0,8470	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2421	14,1	0		0,1905	0
Kadut	0,1905	78,7	0		0,1905	0
Kev.liik.kadut	0,0516	21,3	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

21 § **Asemakaavamuutos 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2 / TLA**

KA/2374/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/SON/SRU

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää hakijan toivomuksesta korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Kaavamuutoksella teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T) muutetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 51207, kaupunginosassa 51, Pakkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa koskee korttelia 51207 ja sen kiinteistöä 92-51-207-4.

Alue sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella Silvastintien ja Osuustien risteyksessä.

Kaavan hakija
Rautakesko Oy valtakirjalla Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy:n puolesta.

Maanomistus
Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy omistaa kaavamuutosalueen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Rautakesko Oy:n pihajärjestelyiden suunnittelussa käyttämä Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy. Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaupallisten palveluiden aluetta (KM).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Kehä II:n ja Lentoasemantien risteyksen tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä. Kaavamuutoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet päivittämällä korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä.

Kiinteistölle on jo vuosina 2000-2001 toteutettu rautakaupan tarpeisiin myymälä- ja varastorakennukset sekä niihin liittyvä pysäköintialue. Kaavamuutosalueen (28502 m²) kokonaisrakennusoikeus on 24226,7 k-m², josta liiketilojen osuus (kl) on 51 prosenttia (12356 k-m²). Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen vähittäiskaupan osuus rakennusoikeudesta lisääntyy 485 k-m². Kaavamuutosalueen korttelitehokkuus (e=0,85) säilyy ennallaan.

Kaavamuutoksen yhteydessä hulevesien hallintaa ja istutuksia, melua, pysäköintipaikkoja sekä katualueisiin rajautumista koskevia määräyksiä ajantasaistettiin käyttötarkoituksen nykyvaatimuksia vastaavaksi. Kaavaratkaisussa on myös huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle Kehä III:n varrelle sekä Pakkalanrinteen asutuksen läheisyyteen.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 9.09.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Määräaikaan 6.10.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja siinä esitetystä luonnoksesta ei tullut huomautettavaa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu yksityisen maanomistajan maalle eikä tuota uutta kerrosalaa.
Liiketilojen osuuden kasvu kaavamuutoksessa jää alle 500 k-m2:n.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutoskustannukset maksaa hakija Rautakesko Oy/ Fastighets Ab Esmero Retail Property ja vahvistettavaksi tulee maksuluokka 4 (13 000 €), yhteensä 13 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002177, 51 Pakkala / Silvastintie 2.

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija Rautakesko Oy/ Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy maksaa muutoskustannukset 13 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 8.12.2014

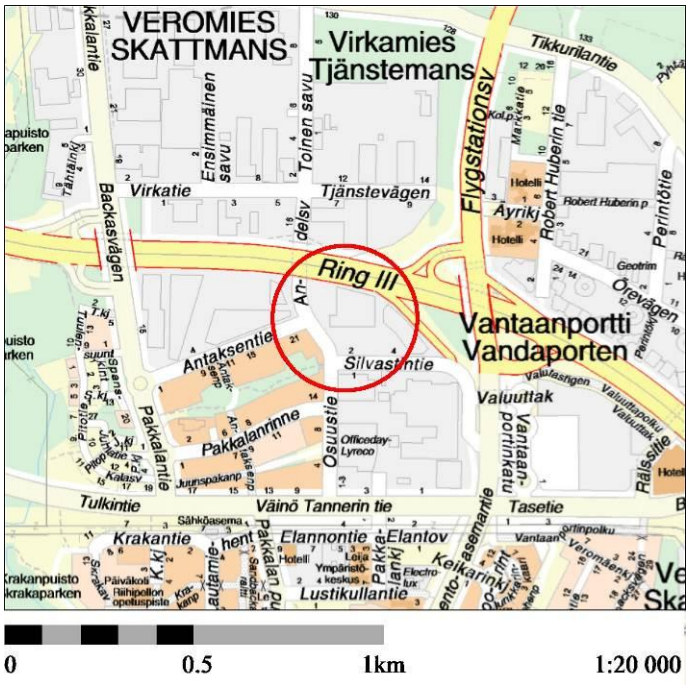
Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Satu Onnela, puh. 09 8392 2478
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002177 PAKKALA 51
SILVASTINTIE 2





Asemakaavamuutoksen selostus ja tonttijaon muutos, joka koskee 8.12.2014 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002177. Kaavoitus on tullut vireille 6.9.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

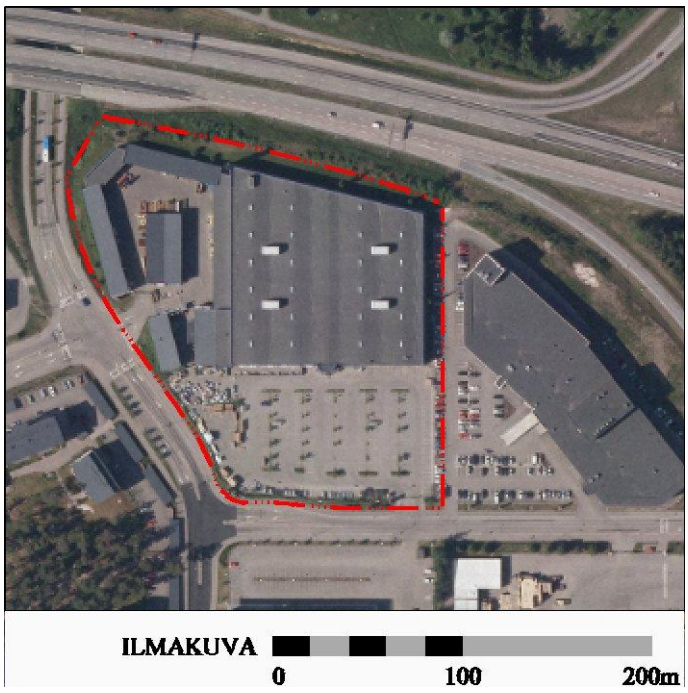
Asemakaavan muutos:	kaupunginosa 51, Pakkala koskee osaa korttelista 51207
Kumoutuva asemakaava:	koskee korttelia 51207

Ilmoitus vireille tulosta Vantaan Sanomissa 6.9.2014
Kaavoituslautakunta 8.12.2014
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Kaavamuutoksen laatijan nimi ja yhteystiedot:
Satu Onnela, p. 09-8392 2478, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pakkalan kaupunginosassa osoitteessa Silvastintie 2.



Kaavamuutosalue Tikkurilan ilmakuvalla 2013.

Kaavamuutos koskee kiinteistöä 92-51-207-4. Kiinteistöä rajaavat Kehä III, Silvastintie, Osuustie ja naapurikiinteistö.

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos Silvastintie 2, työnumero 002177.

Kaavamuutoksen tarkoituksena on päivittää hakijan toivomuksesta korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Nykyisellään kohteessa on rautakaupan liike- ja

varastotilaa, mutta voimassa olevalla asemakaavalla kohde on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus (e=0,85) ei muutu. Olemassa oleva toteutunut aluetehokkuus korttelialueella (T) on e=0,44.

SISÄLLYS

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 3

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

3 LÄHTÖKOHDAT 4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 5

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 21
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 21
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 21
4.4 Asemakaavan tavoitteet 22
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 22

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 25
5.1 Kaavan rakenne 25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 25
5.3 Aluevaraukset 26
5.4 Kaavan vaikutukset 26
5.5 Ympäristön häiriötekijät 31

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 32
6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet 32

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 08.12.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 08.12.2014
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 08.12.2014
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 09.09.2014 (Erillinen asiakirja)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- AVIAPOLIS- Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.
- Vantaan yleiskaavan meluselvitys. Ramboll Finland Oy, 2007.
- Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys. Sito Oy, 2012.
- Aviapolis-kaavarunko, Lähtökohdat ja tavoitteet, Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.
- Tilastokatsaus 2:2012, Työpaikat Vantaalla ja sen osa-alueilla 31.12.2009 ja niiden muutos 2000-luvulla. Vantaan kaupunki, 2012.

- Vantaan väestöennuste 2014. Vantaan kaupunki, 2014.
- Vantaa alueittain, 2010. Vantaan kaupunki, 2011.
- Liikennemääräkartta. Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013, Vantaan kaupunki.

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Rautakesko Oy edustajanaan Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 27.04.2012 päivittääkseen korttelin käyttötarkoituksen merkinnän vastaamaan nykyistä käyttöä. Muutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).
- Silvatintie 2:n asemakaavamuutostyö käynnistyi 06.09.2014 työnumerolla 002177. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan Sanomissa 06.09.2014 ja Vantaan kaupungin asukaslehdessä 11.10.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 06.10.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä maanomistajan edustajan kanssa.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 08.12.2014 päätöksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginhallitus.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Alueen käyttötarkoitusta suunnitellaan muutettavaksi nykyisestä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueesta (T) liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Asemakaavan muutos on valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden, maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 2,8 ha. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 2000-2001 valmistuneita rautakaupan varasto- ja liikerakennuksia (yhteensä 12456 k-m²) sekä niihin liittyvä pysäköintialue (noin 300 autopaikkaa). Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaavamuutoksella halutaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet päivittämällä korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Kiinteistölle on jo vuosina 2000-2001 toteutettu myymälä- ja varastorakennukset sekä niihin liittyvä pysäköintialue.

Kaavamuutoksen yhteydessä tontin määräyksiä päivitetään hulevesien hallinnan, pysäköintipaikkojen ja melumääräysten osalta. Kaavassa on huomioitu myös näkymät Osuustien varrelle sijoittuneen uuden asuinrakentamisen suunnasta.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

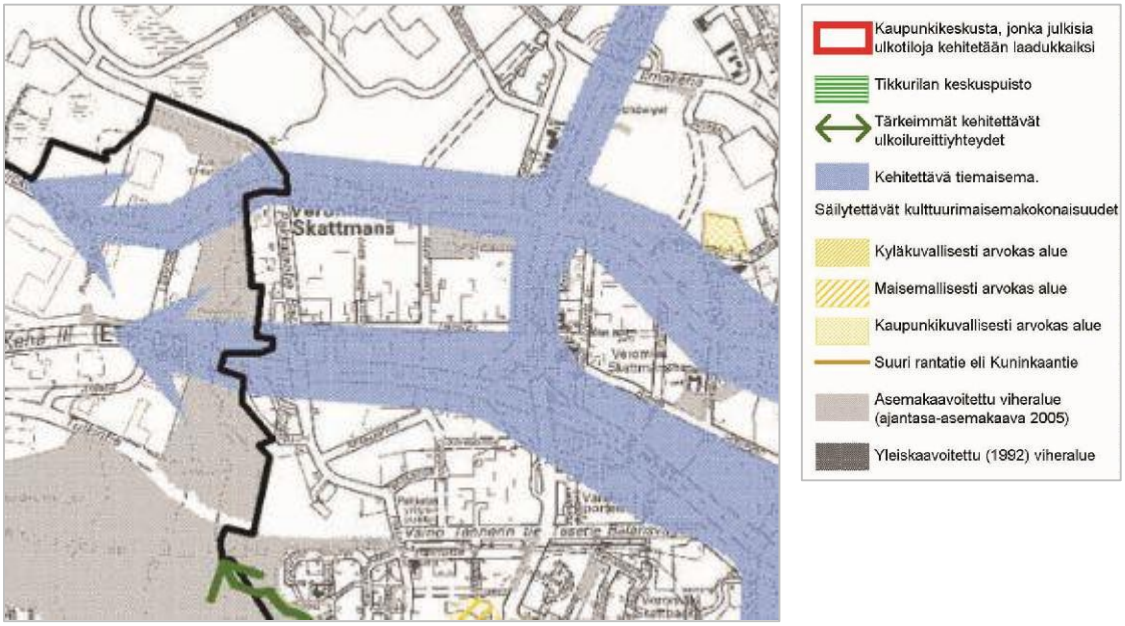
Asemakaavamuutosalue sijaitsee Pakkalassa, liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n ja Lentoasemantien risteyksessä. Ympärillä on liike-, tuotanto- ja toimistorakennuksia, mm. kauppakeskus Jumbo. Idässä noin 7 kilometrin päässä sijaitsee Tikkurilan keskusta palveluineen ja pohjoisessa yhden kilometrin päässä Aviapoliksen ja kahden kilometrin päässä lentokentän alue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

Suurin osa Pakkalasta on Vantaanjoen viljeltyä savilaaksoa. Laakson reunalta pohjoisessa alkavat nousta Vantaan laajimpiin kuuluvat hiekkaselänteet, joille sijoittuu Helsinki-Vantaan lentokentän alue.

Studio Terra (2007) on tehnyt Aviapoliksen maisemanhoitosuunnitelman yhteydessä analyysin alueen maisemasta. Analyysin mukaan Jumbon alue on keskeinen maamerkki, jonka asemaa Flamingo korostaa entisestään. Ympäristö on mieleenpainuva ja ohjaa Kehä III:lla liikkujaa. Tunnettavuudestaan huolimatta aluekeskuksen ympäristörakentamisen laatu ei ole kaikin osin riittävä. Alueen vahvuutena on yritysten hyvä näkyvyys väylille.



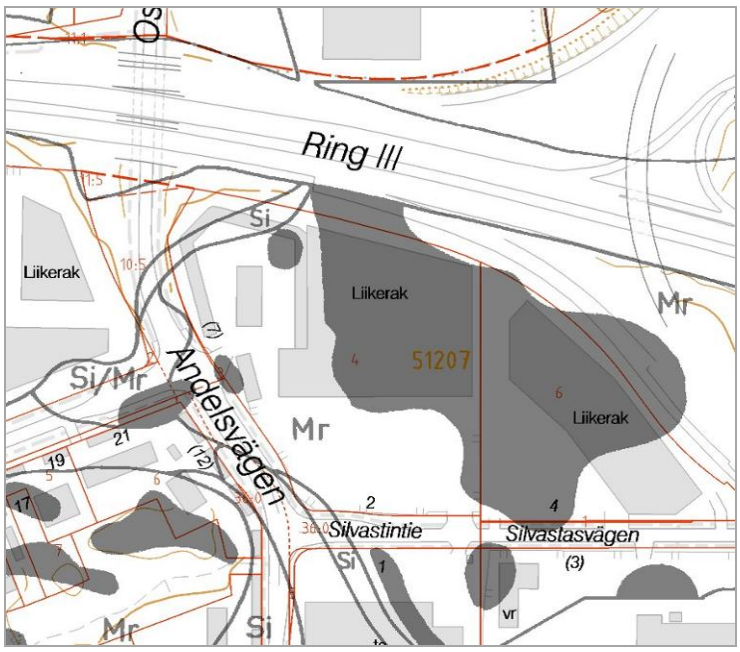
Ote maisemallisesta kehityskuvasta, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Tikkurilan kehityskuvatyössä (2006) Kehä III:n ja Lentoasemantien varret on määritelty kehitettäviksi tiemaisemaksi. Näiden väylien tiemaisema on enimmäkseen keskeneräistä ja rikkonaista. Tienvarren maisemaa voidaan kehittää kaupunkisuunnittelun, arkkitehtuurin, maisema-arkkitehtuurin tai ympäristötaiteen keinoin. Haasteellista on kehittää kevyen liikenteen reittejä, jotka toimivat massiivisissa liikenneympäristöissä.

Luonnonolot ja –arvot

Suunnittelualue ympäristöineen on rakennettua aluetta eikä sillä ole erityisiä luonnonarvoja. Kaavamuutosalue sijaitsee Vantaanjoen ja Keravanjoen valuma-alueen rajalla. Kirkonkylänoja Kehä III:n pohjoispuolella sekä Krakanoja Pakkalantien länsipuolella ja Lentoasemantien itäpuolella ovat kaavamuutosalueen lähimmät pintavesialueet. Krakanoja rantoineen on Pakkalan merkittävin luontokohde. Kaavamuutosalue ei kuulu pohjavesialueisiin.

Kaavamuutosalue on tasainen: maaston korot vaihtelevat +30 ja +31,4 metrin välillä. Ympäristön maasto viettää pohjoiseen ja luoteeseen.



Kaavamuutoskohde maaperäkartalla. Harmaat alueet ovat kalliota.

Kaavamuutosalueen maaperä on pääosin moreenia (Mr), osin myös kalliota (harmaa alue) ja silttiä (Si). Alueen maaperä ei ole hyvin vettä läpäisevää, minkä takia hulevesien hallintaan tarvitaan muita ratkaisuja kuin maaperään imeyttämistä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Pakkalan alueen väestö on moninkertaistunut reilussa 15 vuodessa. Kasvu selittyy uusien asuinalueiden, kuten Kartanonkosken rakentumisella. 1990-luvun alussa asukkaita oli alle 400, kun vuoden 2014 alussa asukkaita oli jo yli 9500. Pakkalan väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2024 mennessä noin 10800:aan.

Kuten uusilla alueilla yleensä, väestö on nuorta ja alle kouluikäisiä on runsaasti. Pakkalassa lähes puolet (42,3 %) asukkaista on 25-44 –vuotiaita ja kouluikäisiä (8,8 %) asuu hieman keskimääräistä enemmän, iäkkäämpää väestöä keskimääräistä vähemmän. Ikärakenteen ennustetaan hieman tasoittuvan seuraavan kymmenen vuoden aikana (Vantaan väestöennuste 2014). Alueen asukkaat ovat koulutetumpia ja paremmin ansaitsevia kuin vantaalaiset keskimäärin. Pakkalan asuntokanta on kerrostalovaltaista. Puolet asunnoista on vuokra-asuntoja ja asumisoikeusasuntoja on paljon.

Yhdyskuntarakenne ja rakennettu kulttuuriympäristö

Kaavamuutosalue sijaitsee Pakkalan kaupunginosan pohjoisosassa, pari kilometriä Helsinki-Vantaan lentokentän eteläpuolella Aviapoliksen työpaikka-alueella. Tällä kohtaa Kehä III:n ja Lentoasemantien väylien varressa on runsaasti suurimittakaavaista teollisuus-, toimisto- ja liikerakentamista. Kauppakeskus Jumbo sijaitsee Lentoasemantien itäpuolella, noin 500 metrin päässä kaava-alueesta. Kaava-alueen vieressä, heti vastapäätä Osuustien varresta alkaa Pakkalanrinteen uusi asuinalue. Osuustien pohjoisosan asuintalot ovat rakentuneet vuosina 2009-2010.



Kaavamuutosalueen ja sen lähiympäristön rakennuskannan ikä Google Maps-palvelun päällä esitettynä (Helsinki Ragion Infoshare, Jani Hannén, 2013).

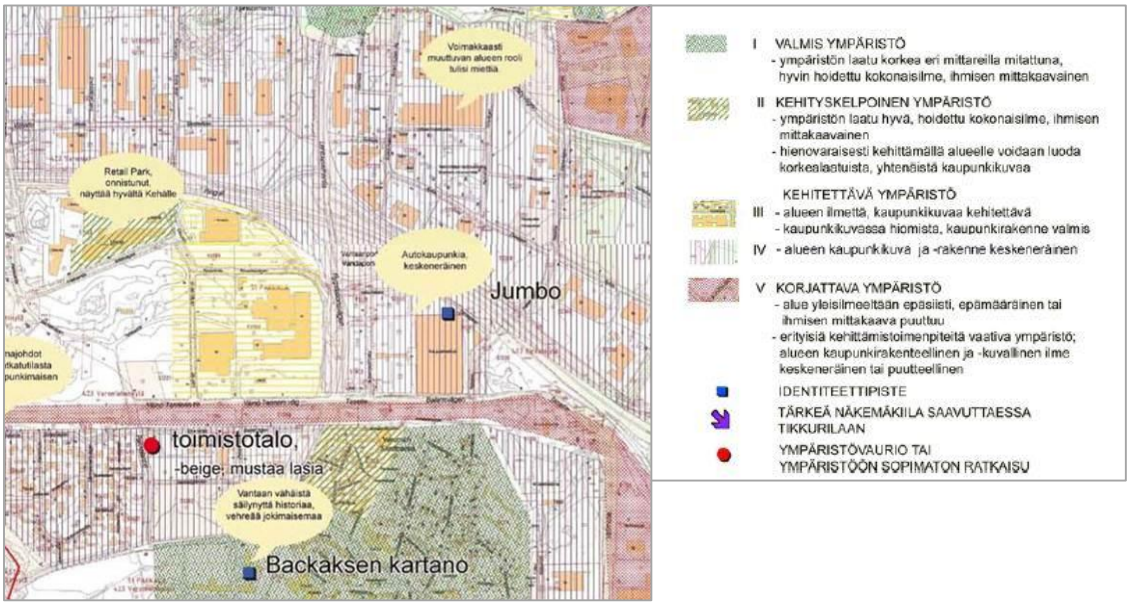
Vantaanjokilaakso on tarjonnut suotuisan asuinpaikan jo esi-isillemme, sillä Pakkalan alueella on asuttu sekä kivikaudella että keskiajalla. Kaavamuutosalue on ollut aikanaan osa Veromiehenkylän metsiä ja Kehä II:n kasvun myötä 1960-70-luvulla se on tullut otolliseksi paikaksi yritystoiminnalle. Kehä III tuntumassa on runsaasti 1970-80-lukujen liike-, teollisuus- ja varastorakennuksia. 2000-luvulla Vantaanporttiin, Kehä III:n varrelle on tullut paljon liikerakentamista ja ympäröivään Veromiehenkylään asuinrakentamista.

Aviapoliksen suuraluetta on jo 1990-luvulta vahvasti kehitetty sekä asuin- että työpaikka-alueena ja kehitystyö jatkuu edelleen. Aviapoliksen suuralueen asunnoista yli puolet on rakennettu 2000-luvulla. Pakkalan, Ylästön ja Tammiston kaupunginosat ovatkin viimeisten kymmenen vuoden aikana olleet Vantaan asuntorakentamisen painopistealueita. Kehäradan valmistumisen myötä liikenneyhteydet parantuvat huomattavasti, kun Aviapoliksen ja Lentokentän asemilta avautuu raideyhteys Vantaan poikki sekä muun muassa Helsingin keskustaan. (Vantaa alueittain, 2010)

Kaupunkikuva

Kaavamuutosalue sijaitsee kaupunkikuvallisesti Kehä III vaikutuspiirissä, mutta liittyy nykyään asuinrakentamiseen.

Tikkurilan kehityskuvan (2006) yhteydessä luokiteltiin Tikkurilan läheisyydestä osa-alueita ympäristön viimeistellyn ilmeen, arkkitehtonisen toteutuksen laadun, inhimillisen mittakaavan, kaupunkikuvan yhtenäisyyden ja luonnonympäristön perusteella. Kaavamuutosalueen ympäristö määriteltiin tuolloin kehitettäväksi ympäristöksi, jonka ilmettä ja kaupunkikuvaa ja -rakennetta on kehitettävä.



Tikkurilan kehityskuvan kaupunkikuva-analyysi, 2006

Keskeinen maamerkki alueella on Lentoasemantien itäpuolella sijaitseva Jumbon kauppakeskus. Jumbo on kahteen kerrokseen rakennettu pitkä liikekeskuksen ja pysäköintitilojen muodostama kokonaisuus, jonka julkisivut ovat pääasiallisesti harmaata metallikasettia ja luonnonkiveä. Vieressä olevan Flamingon viihdekeskuksen 13-kerroksinen hotelliosa kohoaa 84 metrin korkeuteen (meren pinnasta) ja näkyy kauas Vantaanjoen laaksoon ja Tikkurilan suuntaan.

Kaavamuutosalueen eteläpuolella on HK-Ruokatalo, itäpuolella BMW:n ja Skodan automyymälä, -huolto ja -korjaamorakennus. Kaava mahdollistaa itäpuolen korttelille myös seitsemänkerroksisen toimistorakennuksen rakentamisen. Kehä III:n pohjoispuolella on matalia liikerakennuksia. mm. Puuilo Oy, Takia Oy sekä Portin Auton auto- ja rengasliike sekä huoltoasema. Alueen mittakaava on rakentunut hyvin massiiviseksi ja väljäksi.

Kaava-alueen lounaispuolelta alkaa Pakkalantien asuinrakentamisen alue. Autokatokset erottavat kortteleiden piha-alueita ympäristöstä. Kaavamuutosalueen laajan pysäköintikentän maisemoinnissa uutta asumista ei ole vielä huomioitu.

Kaavamuutosalueella on ennestään vuonna 2000 rakennettu 2-kerroksinen betonirunkoinen myymälärakennus (11885 k-m²) sekä vuonna 2001 rakennettuja 1-kerroksisia teräsrunkoisia varastorakennuksia (571 k-m²). Molempien julkisivu on metallilevyä.







Kuvia kaava-alueesta ja lähiympäristöstä
Osuustien suunnasta kuvattuna, elokuu 2014.





Kuvia kaava-alueesta Silvastintien suunnasta, elokuu 2014.



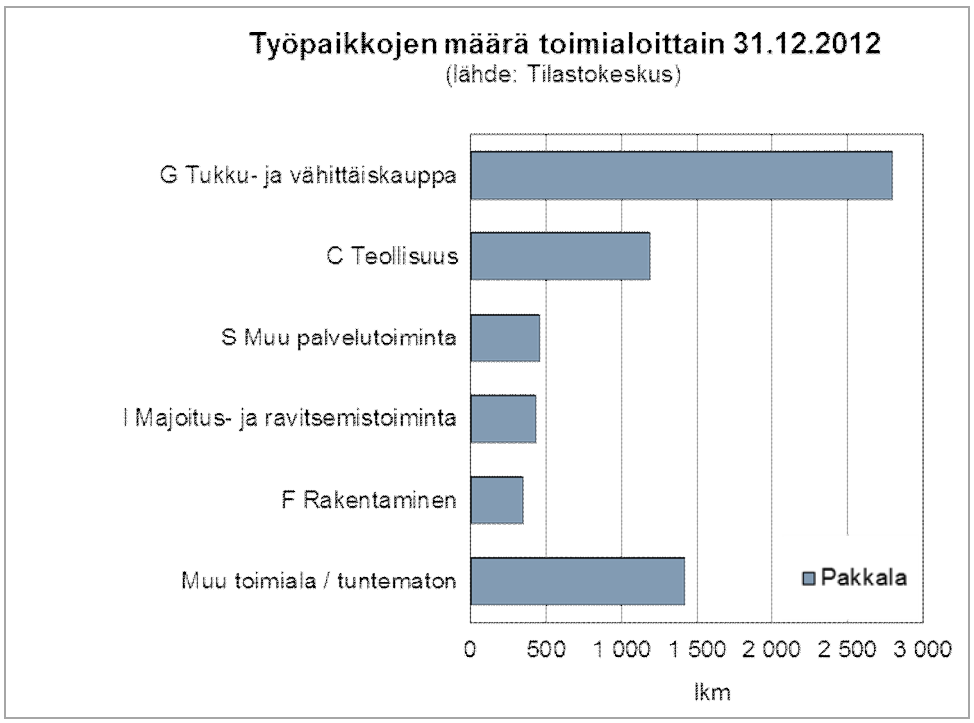

Kuvia kaava-alueen lähiympäristöstä, Kehä III pohjoispuolelta, elokuu 2014.

Palvelut ja työpaikat

Kaava-alueen nykyinen myymälä ja varastotoiminnot tarjoavat noin 70 työpaikkaa.

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2009 noin 32 800 työpaikkaa, mikä oli lähes kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksessa on myös hyvä työpaikkaomavaraisuus: vuonna 2009 tarjolla oli 3,5 työpaikkaa jokaiselle alueen työvoimaan kuuluvalle. (Tilastokatsaus 2:2012, Vantaan kaupunki)

Aviapoliksen suuralueen merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, joka laajenee koko ajan. Kehä III:n pohjoispuolelle rakentuu Kehärataan tukeutuva Aviapoliksen alue palveluineen.



Kuva: Pakkalan työpaikat toimialan mukaan. Taulukot päivitetty vuonna 2013. Vantaa alueittain, 2010.

Pakkalan oivallinen sijainti Kehä III:n ja Valimotien kupeessa on houkutellut alueelle runsaasti yritystoimintaa. Vuonna 1995 työpaikkoja oli alle 2 000, mutta vuonna 2009 määrä oli kohonnut jo 5 900 työpaikkaan. Joka viides työpaikka on teollisuuden parissa, mutta ylivoimaisesti isoin osa, lähes puolet, on kaupan alalla.

Suurin osa kaupan työpaikoista on Kehä III:n eteläpuolella, alle 500 metrin päässä kaavamuutosalueesta sijaitsevassa Jumbon liikekeskuksessa, jonka yhteydessä on Flamingon kylpylähotelli ja viihdekeskus. Etelämpänä Pakkalassa on yrityspuisto, jossa sijaitsee mm. ympäristöosaamiskeskus Leija, ensimmäinen kaupungin ja ympäristöalan yritysten verkottumiseen tähtäävä hanke Suomessa. (Vantaa alueittain, 2010)

Väestön lisääntymisen myötä Pakkalan palvelutkin ovat lisääntyneet. Lähimmät koulut ovat kansainvälinen koulu, Point ja Veromäen koulu Kartanonkoskella. Pointin yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkoti, kirjasto ja yhteispalvelupiste. Krakantiellä on Riihipellon päiväkoti. Lisäksi Veromiehessä on Vantaan ammattiopisto Varian toimipiste, kirjasto ja nuorisotalo.

Virkistys



Kaavamuutosalueesta alle 100 metrin päässä Osuustien länsipuolella on asutukseen liittyviä puistoalueita ja niitä pitkin pääsy Krakanojalle ja edelleen Vantaanjoen laajan virkistysreitin varteen. Vantaanjoen reitin kautta on yhteys laajempiin seudullisiin virkistysalueisiin.

Pakkalanrinteen Antaksenpuiston halki kulkeva reitti.

Liikenne



Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisten Kehä III:n, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän tuntumassa. Kehä III on yksi Suomen vilkkaimmista teistä. Henkilöauto- ja joukkoliikenteen liikenteen ohella tie palvelee elinkeinoelämän kuljetuksia.

Kaavamuutosalue kuvattuna Kehä III:n pohjoispuolelta.

Vantaan kaupungin liikennemääräkartassa (Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013) Lentoasemantien liikennemäärä oli yli 15000 ja Kehä III:n lähes 94 000 ajon./vrk. Liikennevirasto arvioi Kehä III:n liikennöinnin kasvavan vuoteen 2030 mennessä lähes 50 prosenttia.

Kehä III:lla on käynnissä Liikenneviraston parannushanke liikenteen sujuvuuden ja väylän turvallisuuden parantamiseksi. Vuonna 2011 valmistuneen Kehä III:n parannushankkeen ensimmäinen vaiheen tuomat uudet eritasoliittymät ja liikennevalojen poistuminen väliltä Vantaankoski–Pakkala ovat lisänneet liikenteen sujuvuutta Kehä III:lla merkittävästi. Vuonna

2013 käynnistyneessä toisessa vaiheessa parannetaan Kehä III:n Lentoasemantien aluetta sekä Lahdenväylän ja Porvoonväylän väliä. Työt valmistuvat kokonaisuudessaan vuonna 2016. Strafica Oy (2005) on laatinut Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennustetarkastelun vuodelle 2030. Nykyisellä liikenneverkolla vuodelle 2030 laaditussa perusennusteessa ruuhkautuminen leviää käytännössä kaikille säteittäisväylille ja koko Kehä III:lle. Ruuhkautumisen seurauksena osa liikenteestä siirtyy katuverkon vaihtoehtoisille reiteille. Jos liikenneverkkoa kehitetään yleiskaavan tilavarausten mukaisesti, tie- ja pääkatuverkon kapasiteetin lisäykset helpottavat autoliikenteen ruuhkautumista merkittävästi. Ruuhkautuminen on toimenpiteistä huolimatta selvästi runsaampaa kuin nykytilanteessa.

Vuoden 2030 tilanteessa tarkasteltiin perusennusteen lisäksi kahta vaihtoehtoista maankäyttövaihtoehtoa Keski-Vantaalla. Työpaikkojen maksimimitoituksen toteutuminen Keski-Vantaalla lisää ruuhkautumista Kehä III:lla perusennusteeseen verrattuna. Sekoitettu rakenne, jossa alueelle on sijoitettu sekä asuntoja että työpaikkoja, ei sen sijaan merkittävästi lisää liikenneverkon ruuhkautumista.

Vuoden 2030 ennustetilanteessa Kehä III:n bussiliikenteen ja muun liikenteen sujuvuus kilpailevat keskenään. Kehäradan käyttöönoton ja Kehä III:n rinnakkaisten yhteyksien täydentymisen seurauksena Kehä III:n rooli Vantaan sisäisen joukkoliikenteen keskeisenä väylänä voi kuitenkin muuttua nykyisestä.

Kevyt liikenne

Kaavamuutosalueen ympärillä Silvastintiellä ja Osuustiellä on kevyen liikenteen väylät.

Kehä III on mittakaavansa puolesta vaativa kevyen liikenteen ympäristö. Kevyen liikenteen reitti kulkee Kehä III pohjoispuolella, mutta yhteyksiä eteläpuolelle on harvassa. Kaavamuutosalueen lähistöltä Kehä III pääsee alittamaan helpoiten Osuustieltä.



Myös Kehä III:n ja Jumbon välistä Valuuttakadun rampin kautta saavutettavalla Rälssitiellä on Kehän alittava kevyen liikenteen yhteys.

Osuustien alikulku Kehä III:n ali.

Jalankulkija voi ylittää myös Kehän Lentoasemantien ja Kehä III risteyksen kohdalta, mutta ramppien ylityksistä ja alituksista koostuva reitti on orientoitavuutensa puolesta hankala. Tällä hetkellä Kehä III:n parannustyöt mutkistavat entisestään kevyen liikenteen reittejä Lentoasemantien ympäristössä.

Joukkoliikenne

Vantaan sisäiset ja seutuliikenteen joukkoliikenneyhteydet ovat keskimääräiseen tasoon nähden monipuoliset ja alue on hyvin saavutettavissa. Sisäiset linjat mahdollistavat vaihdolliset yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Alueelta on noin kilometrin matka vuonna 2015 avattavan Kehäradan lähimmälle asemalle, Aviapolikselle.

Lähimmät bussipysäkit ovat Pakkalanrinteen kohdalla sekä Kehä III:n ja Lentoasemantien risteyksessä. Pysäkeiltä kulkevat Vantaan sisäiset linjat mm. eri puolille Vantaata, Tikkurilan asemalle ja lentoasemalle sekä seutulinjat eri puolille Vantaata, Helsinkiä ja Espooseenkin. Osuustieltä, alle 200 m päästä kaavamuutosalueesta kulkevat linjat 61 (Mellunmäki-Lentoasema), 620 (Rautatientori – Kartanonkoski - lentoasema), 650K (Rautatientori – Ylästö) sekä 652 (Rautatientori – Tuupakka). Alle kilometrin säteellä pysähtyy useita bussilinjoja myös

Lentoasemantiellä, Väinö Tannerin tiellä ja Tasetiellä. Lisäksi Kehä III varrelta kulkee useita linjoja.

Kaava-alue sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle yleiskaavassa (kh 2007) linjatusta Tikkurilantien pikaraitiotiestä, joka alustavasti kulkisi Tasetien ja Rälssitien kautta. Linjaus yhdistäisi Porttipuiston Tikkurilan kautta Hakunilaan.

Vesihuolto

Aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu.

Vedenjakelu

Rakennettu 315 mm vesijohto tulee tontille länsipuolelta Silvastintieltä. Vesi tulee Pitkäkosken vesilaitokselta ja kulkee Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö sijaitsee Simonkylässä.

Säiliön tilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: ylin +88.00 ja alin +72.00 metriä merenpinnasta.

Jätevesiviemäröinti

Rakennettu 800 mm jätevesiviemäri on tontin länsipuolella Osuustiellä. Siitä jätevedet johdetaan etelään Sandbackan sivuitse Ylästöntien jätevesipumppaamolle asti. Sieltä vedet pumpataan Jumbon kulmille, josta vedet valuvat edelleen Kehä III:n poikki Veromiehen pääviemäriin ja sitä kautta Köyhämäen mittausasemalle ja viemäritunneliin. Tunnelissa vedet virtaavat Helsinkiin Viikinmäen keskuspuhdistamolle. Silvastintiellä sijaitsevasta 250 mm jätevesiviemäristä vedet johdetaan samaa reittiä.

Hulevedet

Rakennettuja hulevesiviemäreitä on tontin länsipuolella Osuustien ja eteläpuolella Silvastintien varressa. Pohjoinen hulevesiviemäri d315 johtaa hulevedet Kehä III:n Osuustien alikulusta pumppaamon kautta Kehä III:n eteläpuolella virtaavaan yleisellä tiealueella sijaitsevaan sivuojaan. Tontin kaakkoispuolella Silvastintien varressa oleva toinen hulevesiviemäri johtaa vedet itään Lentoasemantien varteen, jossa viemäri jatkuu Kartanonkoskelle. Siellä vedet purkautuvat Illenpuiston uomaan ja sitä kautta Krakanojaan ja Vantaanjokeen.

Alueella tulisi suosia vettäläpäiseviä pintamateriaaleja. Lisäksi tontilla tulisi pyrkiä vähentämään syntyviä hulevesiä ohjaamalla osan hulevesistä tontin viherrakenteiden kautta ennen johtamista hulevesiviemäriverkostoon.

Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän toiminnallisessa selvityksessä (Pöyry Environment Oy, 19.5.2008) eriteltiin alueen ongelmakohtia. Kaava-alueen lähiympäristössä vaikeat kohteet ovat Väinö Tannerin tien ja Pakkalankujan risteysalueella (1000 mm) sekä Lentoasemantiellä Väinö Tannerin tien ja Elannontien kohdalla. Näiden yläpuolinen valuma-alue ei ole laaja ja koostuu pääosin teollisuusalueesta. Sadevesiviemärin välityskyky ylitetään ja tulvimista esiintyy kerran kymmenessä vuodessa toistuvassa mitoitustilanteessa. Väinö Tannerin tiellä olevaa viemärin kapeikkoa saattaisi helpottaa viettokaltevuuden lisääminen. Lentoasemantiellä kysymys on kuormituksen ja yleisen mitoituksen välisen eron aiheuttamista ongelmista.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Ilman pienhiukkaspitoisuudet
Kehä III:n autoliikenteen päästöillä on ratkaiseva vaikutus ilmanlaatuun, koska päästöt vapautuvat hengityskorkeudelle. Liikenteestä aiheutuvia tärkeimpiä päästöjä ovat hiukkaset, hiilimonoksidi, hiilivety ja typenoksidit.

Jumbon toisella puolella niinikään Kehän reunassa olevan Flamingon kaavoituksen yhteydessä HSY antoi lausunnon, jonka mukaan kaikki liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Mikäli joitain toimintoja sijoittuu pihalle, ne on syytä sijoittaa rakennuksen taakse suojaisan pihan puolelle. Toisaalta, jos ei ole mitään mahdollisuutta jättää suojaetäisyyttä, tulisi vilkkaissa liikenneympäristöissä - kuten Kehä III:n reunalla - määrätä käytettäväksi koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotaso (+ suuntaus puhtaammalta alueelta) sekä tehokkaat EU7 eli F7-luokan suodattimet. Lisäksi kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättää tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia.

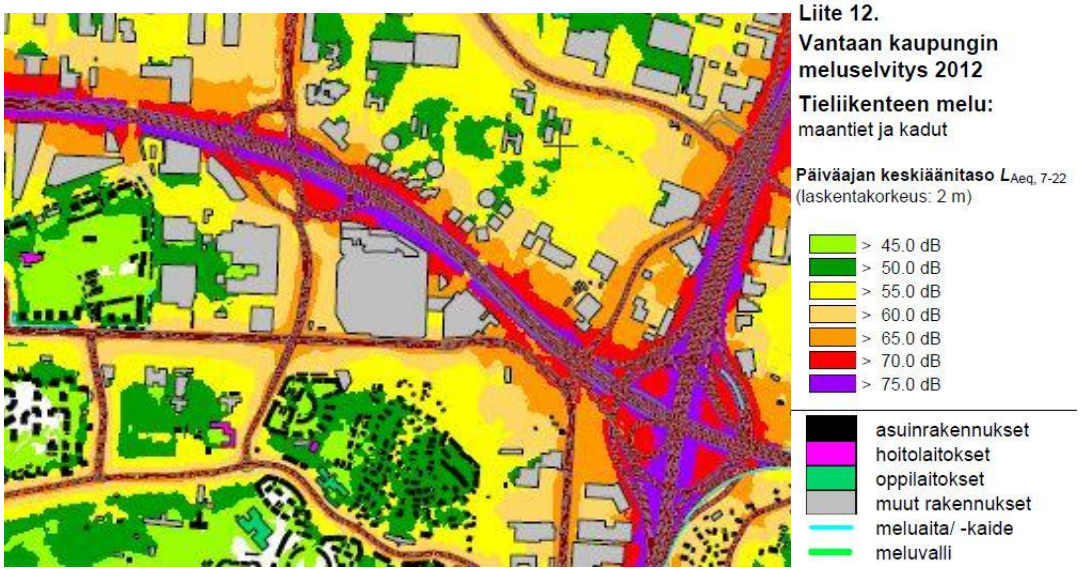
Melun ohjearvot
Valtioneuvoston melutason ohjearvoja koskevan päätöksen (993/1992) mukaan asumiseen käytettävillä alueilla, virkistysalueilla taajamissa ja taajamien välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevilla alueilla on ohjeena, että melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Kaava-alueelle sijoittuu ainoastaan kaupan toimintoja sekä niihin liittyviä varasto- ja mahdollisesti toimisto- ja asuintiloja. Siksi kaavakohteessa virallisia ohjearvoja kohdistuukin pääasiassa sisätiloihin.

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla liike- ja toimistohuoneissa 45 dB. SFS-standardin mukaiset sisämelun suositusarvot ovat toimistohuoneissa 40 dB ja neuvotteluhuoneissa 35 dB. Tämä tarkoittaa, että ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan tulee olla toimistohuoneille 28 dB ja neuvotteluhuoneille 33 dB.

Tieliikenteen melu
Vantaan yleiskaavan yhteydessä tehtiin tieliikenteen meluselvitys (26.2.2007) vuoden 2005 tilanteesta sekä ennuste vuodelle 2030. Vantaan kaupungin ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (13.2.2012) nykytilanteen meluarvoja päivitettiin.

Suunnittelualue on Kehä III:n tieliikenteen melualueella. Vuonna 2011 tehtyjen laskentojen perusteella tieliikenteen keskiäänitaso LAeq meluarvot kaava-alueen ulkotiloissa päiväsaikaan 7-22 ovat rakennuksen pohjois- ja koillispuolella yli 75 dB. Heti myymälärakennuksen eteläpuolella melutaso on alle 55 dB ja varastorakennusten suojaamalla alueella ja muualla myymälärakennuksen eteläpuolella melutaso on alle 60 dB. Tällä hetkellä myymälärakennus siis suojaa asiakkaita melun vaikutuksilta. Vuoden 2030 ennusteessa (2007) meluarvot heti Kehä III varressa saattavat nykyiseen tapaan ylittää 65 dB. Rakennusmassoilla melun vaikutusta voidaan kuitenkin vähentää.



Tieliikenteen melu kaava-alueen lähiympäristössä vuoden 2011 laskentojen perusteella.

Lentomelu

Pääosa kaava-alueesta sijoittuu lentomelualueen ulkopuolelle. Kaavamuutosalueen länsireuna sijaitsee yleiskaavan mukaisella lentomelualueella m3, mikä tarkoittaa, että lentomelun tasot alueella ovat Lden indeksillä ilmaistuna välillä Lden 50-55 dB. Sijainti yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle.

Vantaan kaupungin rakentamisvalvonnan rakentamisohjeen "Rakennuksen ulkovaipan lentomelun ääneneristysvaatimukset" mukaan m3-alueella liike- ja toimistohuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että lento- ja liikennemelun ulko- ja sisämelutasojen erotus ΔL on vähintään 27 dB. Myymälä- ja varastotiloille rakentamisohjeessa ei ole erikseen ohjearvoja.

Raideliikenteen melu

Kaava-alueelle ei ulotu raideliikenteen melua.

Pilaantuneet maat

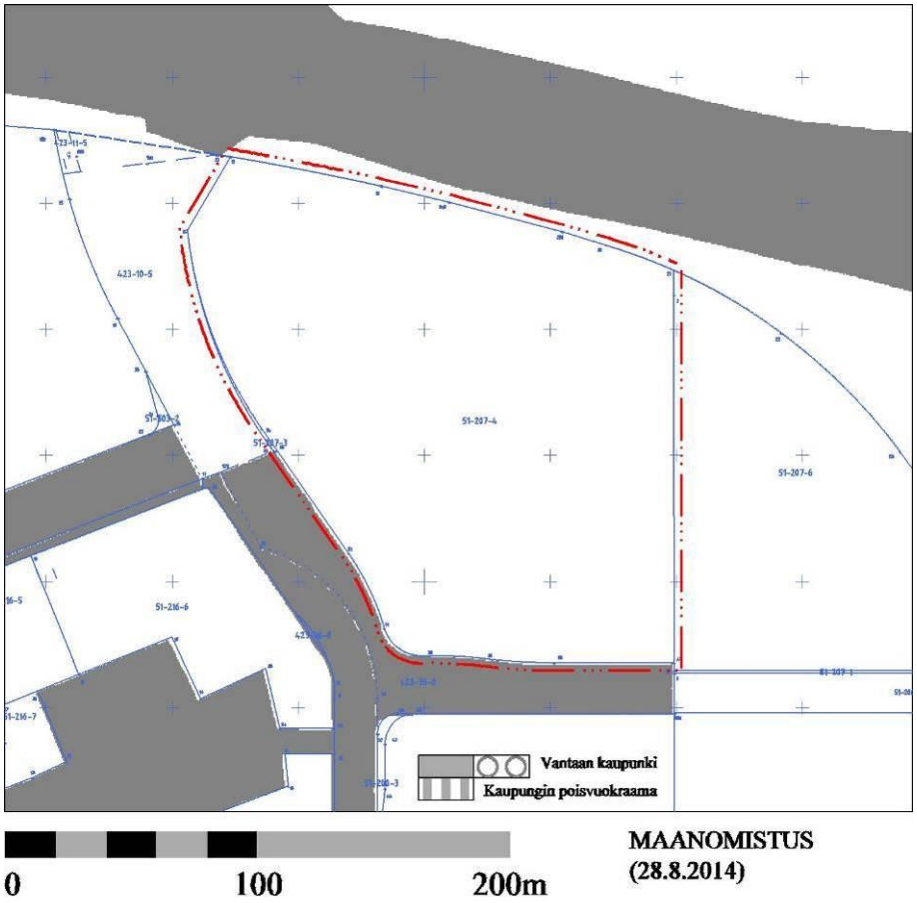
Korttelissa ei ole havaittu pilaantuneita maita.

Sosiaalinen ympäristö

Pakkalan palvelualueen väestö on melko nuorta, kuten tyypillisesti uusilla alueilla. Pakkalassa vuorottelevat asumisen ja työpaikkojen alueet ja sitä halkovat isot väylät.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajana on Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy. Kaavahankkeessa maanomistajaa edustaa Rautakesko Oy.



Maanomistus kaava-alueen lähiympäristössä. Vantaan kaupungin maanomistus on merkitty karttaan harmaalla.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

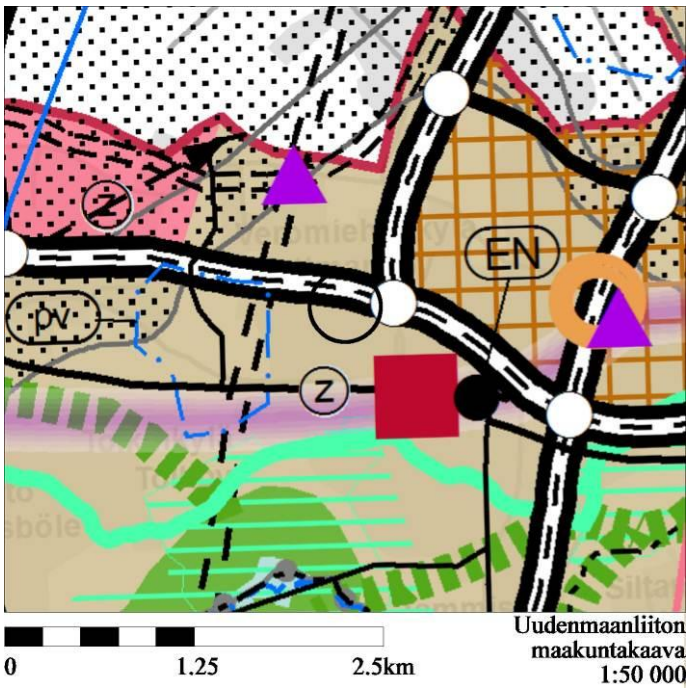
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskuksena luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle. Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.
Kaavahanke on tavoitteiden (VAT) mukainen. Tavoitteiden toteutumisesta kaavamuutoshankkeessa tarkemmin selostuksen kohdassa 5.4.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006, 30.10.2014)

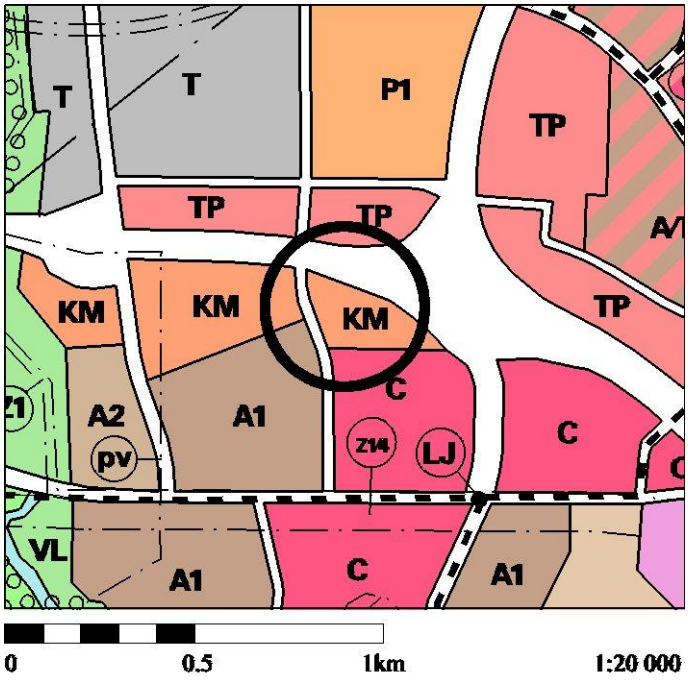
Kaavamuutosalue (korostettu karttaan mustalla renkaalla) on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi aivan keskustatoimintojen tuntumassa. Kaava-alueen koillispuolelle sijoittuu ruudutettu tiivistettävä taajamatoimintojen alue.
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Ote maakuntakaavasta

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

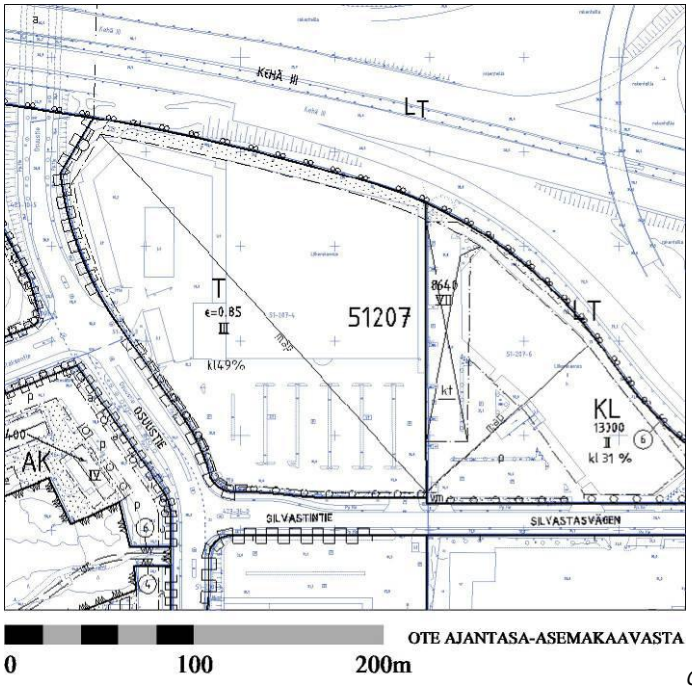
Kaavamuutosalue (korostettu karttaan mustalla renkaalla) on merkitty yleiskaavaan kaupallisten palveluiden alueeksi (KM).
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava (Kh 30.8.1999)

Alueella voimassa oleva asemakaavamuutos nro 001472 on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 20.10.1999. Suunnittelualue on osoitettu siinä teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on kaupunginvaltuuston hyväksymä 15.10.2011 ja tullut voimaan 01.01.2011.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

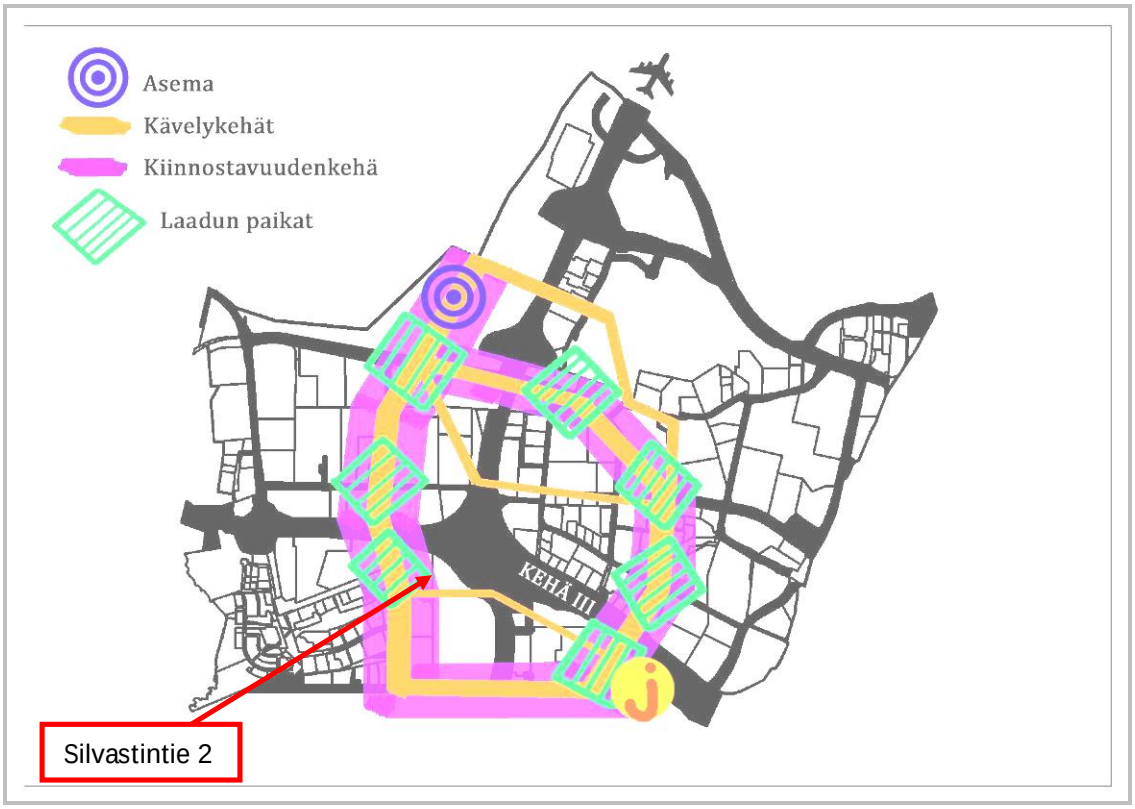
Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjeet

Aviapolis-kaavarunko. Lähtökohdat ja tavoitteet (kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014)
Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 hyväksynyt Aviapoliksen kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet kaavarunkotyön pohjaksi. Kaavarunkoalue käsittää koko Veromiehen kaupunginosan.

Aviapolis on kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevina vuosikymmeninä lentoaseman viereen, uuden Aviapolis-aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko.

Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet:

- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, jossa voi viihtyä ja viipyä.
    - Tuleva suunnittelu tähtää toiminnoiltaan nykyistä monipuolisemman, kaupunkikuvaltaan laadukkaamman sekä mittakaavaltaan ihmisen kokoisen alueen kehittymiseen.
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia.
    - Koska alue rakentuu ja uudistuu vähitellen, on laadun varmistaminen varsinkin kaikkein näkyvimmillä paikoilla tärkeää.
    - Ilmastonmuutoksen hillintä on Vantaan keskeisempiä tavoitteita, mikä on innoituksena rakentaa Aviapoliksesta ekologisen lentokenttäkaupungin esikuva.
- Tehdään kestävistä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
    - Alueen kehityksessä suositaan ja edistetään jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.
    - Moni toimija haluaa Aviapolikseen, josta maailman metropolit ovat vain parin tunnin päässä.
- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
    - Muodostetaan identiteetiltään erilaisia ja omailmeisiä kaupunginosia ja tuodaan asuntorakentamiseen yhteisöllisyyttä ja leikkimielisyyttä.
- Rakennetaan Aviapoliksesta haluttu kohde, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.
    - Houkutellaan alueelle suurten ihmisvirtojen hankkeita ja tehdään Aviapolis-asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi.
    - Yhdistetään Aviapolis-aseman alue sekä Jumbon ja Flamingon palvelut pääkatujen nauhalla.



Alustava luonnostelma Aviapoliksen "kiinnostavuuden kehästä".

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutosalue sijaitsee keskeisellä paikalla Kehä II:n ja Lentoasemantien risteyksen tuntumassa hyvien joukkoliikenneyhteyksien äärellä.

Kiinteistön maanomistaja on hakenut kaavamuutosta päivittääkseen korttelin käyttötarkoituksen merkinnän vastaamaan nykyistä käyttöä. Kaavamuutostarve liittyy maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen, jonka myötä kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät määritellään 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksiköiksi kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemukset on jättänyt Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy edustajanaan Rautakesko Oy. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 27.04.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 06.09.2014 työnumerolla 002177.

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa 6.9.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002177 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 09.09.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 06.10.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut huomautettavaa. Museovirasto (20.10.2014), Helsingin seudun ympäristöpalvelut - kuntayhtymä HSY (6.10.2014) sekä Vantaan kaupunginmuseo (6.10.2014) totesivat asian kirjallisesti mielipiteissään.

4.3.4 Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy edustajana toimivan Rautakesko Oy:n sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa. Kaavan mukaisia pihajärjestelyitä on suunniteltu yhteistyössä Rautakesko Oy:n käyttämän Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy:n kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Kehä III:n eteläpuolella Vantaanportissa, Pakkalassa.

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen näkyvälle paikalle Kehä III:n varrelle sekä Pakkalanrinteen asutuksen läheisyyteen. Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva vilkasliikenteinen Kehä III asettaa vaatimuksia melutasoerojen ja pienhiukkaspäästöjen osalta.

4.4.2 Kunnan asettamat tavoitteet

Voimassa oleva yleiskaava (2007) tukee alueen kehittämistä kaupallisten palveluiden alueena (KM). Aviapoliksen alueen kasvu ja liikenneyhteyksien monipuolistaminen tekevät alueesta yhä keskeisemmän. Tämän kaavamuutoksen tavoitteena on ajantasaistaa asemakaavaa vastaamaan nykyistä käyttöä.

<u>Vantaan taloussuunnitelman 2013–2016 strategiset tavoitteet ovat mm. seuraavia:</u>

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

<u>Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):</u>

- Uuden rakentamisen tulee vahvistaa vantaalaista identiteettiä, olla laadukasta ja edistää viihtyisän kaupunkiympäristön syntymistä.
- Kohennetaan kaupallisten palveluiden aluetta (reunakaupunki)

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

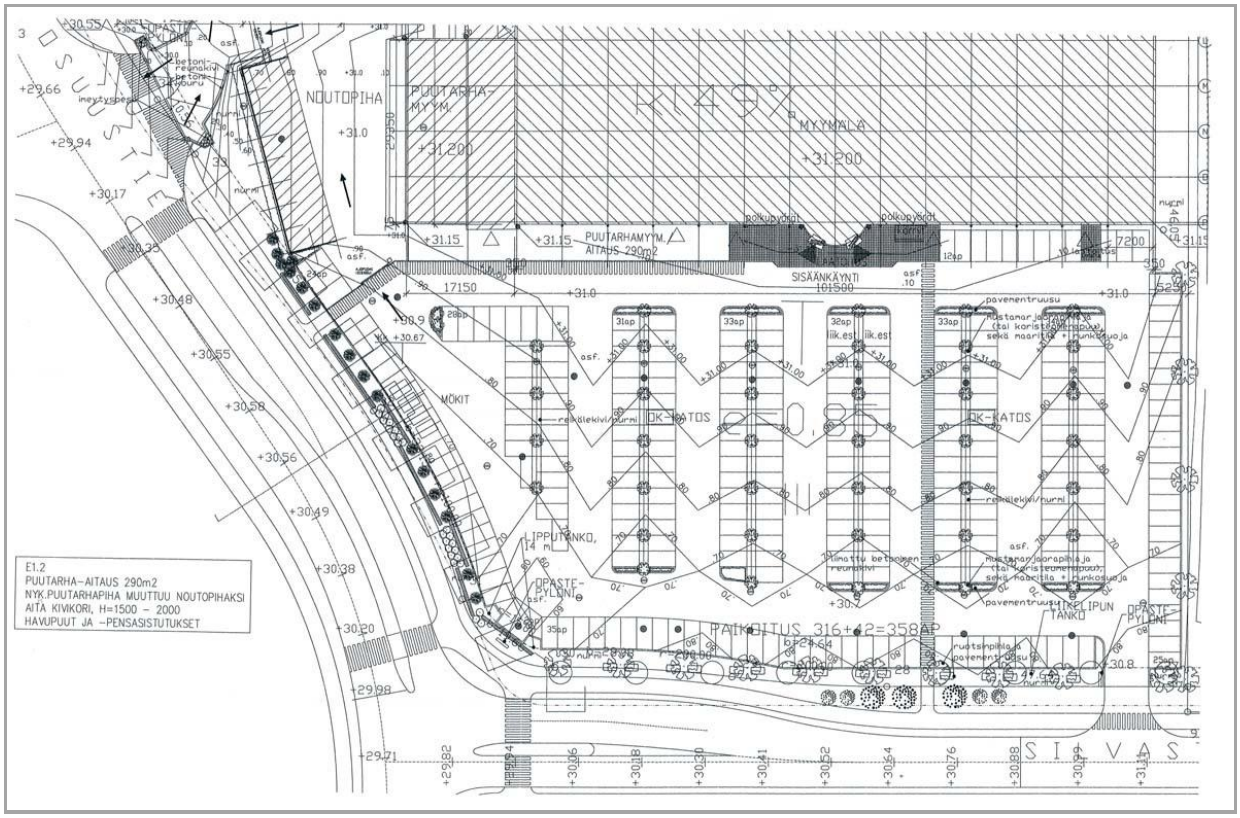
Kohteeseen on jo vuosina 2000-2001 toteutettu myymälä- ja varastorakennukset rautakaupan tarpeisiin. Pysäköintialue sijoittuu rakennusten eteläpuolelle Silvastintien varteen.

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Hulevesien hallintaa ja istutuksia, melua, pysäköintipaikkoja ja katualueisiin rajautumista koskevia määräyksiä ajantasaistettiin käyttötarkoituksen nykyvaatimuksia vastaavaksi. Rakennusalojen paikkoja ei muutettu, joten kaavoituksen pohjalle ei laadittu erillisiä vaihtoehtoja.

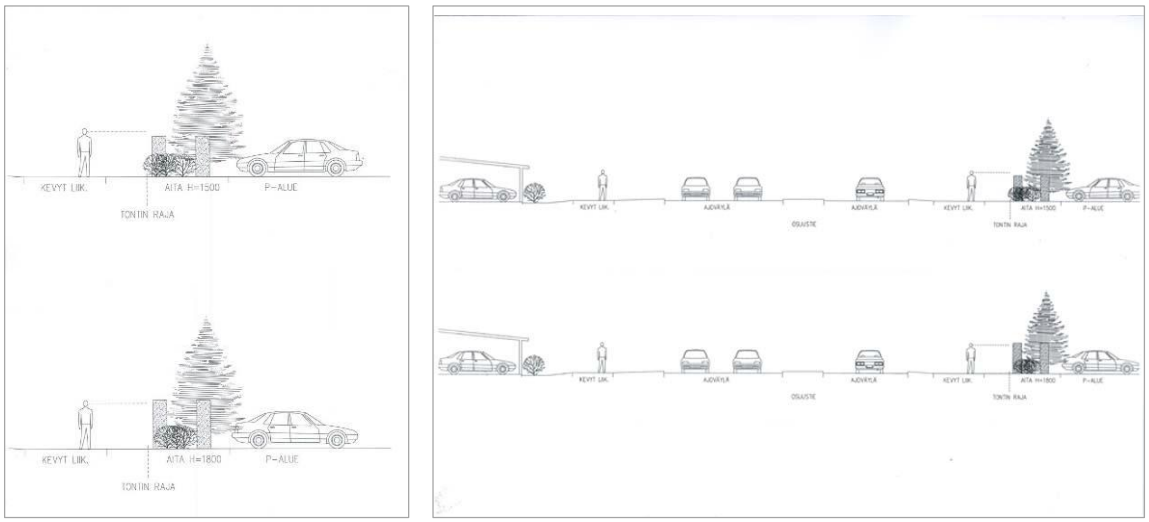


Näkymä Osuustien varteen elokuussa 2014.

Kaavaehdotuksen pohjana hyödynnettiin Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy:n pihasuunnitelmaa. Suunnitelmassa esitettiin kaavan kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin ja päivitettyihin määräyksiin liittyvät uudet pihajärjestelyt, koskien mm. aidan rakentamista Osuustien varteen, istutuksia ja varasto- ja myymälätoimintojen sijoittumista pihapiirissä.



Otteita pihasuunnitelmasta (Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy, 03.112014).



Otteita pihasuunnitelmasta (Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy, 03.112014).

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaavaratkaisussa on huomioitu sijoittuminen Kehä III ja Pakkalanrinteen asutuksen läheisyyteen. Kaava mahdollistaa myös rakennusmassojen ja pysäköintijärjestelyiden mahdollisen päivittämisen tulevaisuudessa. Rajoitteina on kuitenkin, että rakennuksen pitää olla kiinni rakennusalan pohjoisessa sivussa ja Osuustien suuntaan kiinteistö tulee rajata aidalla tai rakennusmassalla.

4.5.2 Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

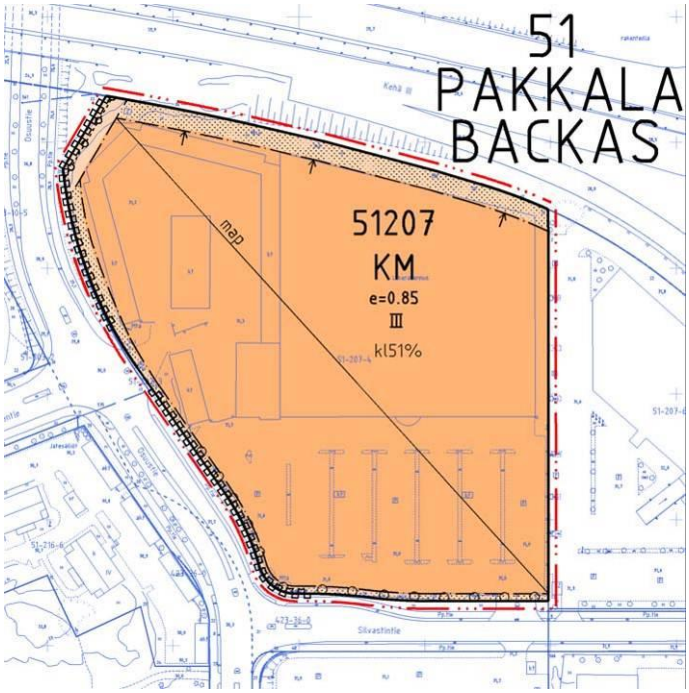
Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 06.10.2014 mennessä kaavahankkeen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei tullut huomautettavaa.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja mitoitus

Asemakaavamuutosalue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM). Vähittäiskaupan osuus kerrosneliömäärästä voi olla korkeintaan 51 prosenttia (kl 51 %). Rakennukset voi rakentaa III-kerroksiksi.

Kaavamuutosalue sijoittuu Kehä III eteläpuolisten liikerakennusten (KL, kl 31%) ja (KM, kl, 50,1%) sekä asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) ja teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiden (T) väliin.



Ote asemakaavan muutosehdotuksesta.

Kaavamuutosalueen (28502 m²) kokonaisrakennusoikeus on 24226,7 k-m², josta liiketilojen osuus (kl) on 51 prosenttia (12356 k-m²). Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen vähittäiskaupan osuus rakennusoikeudesta lisääntyy 485 k-m². Kaavamuutosalueen korttelitehokkuus (e=0,85) säilyy ennallaan.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- Liiketilat: 1 autopaikka/50 k-m²
- Varastotilat: 1 autopaikka/150 k-m²
- Toimistot: 1 autopaikka/50 k-m²

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kehä III näkymät on huomioitu sijoittamalla pysäköintialueet rakennuksen taakse tai maanalaiseen tilaan ja rakennusmassa aivan tontin pohjoiseen rajaan. Kaupunkimaista rakentamista tavoitellaan siten, että katutilat rajataan ulospäin selkeästi.

Pakkalanrinteen uuden asuinalueen läheisyys on huomioitu rajaamalla piha-aluetta vaihtoehtoisesti aidalla, istutuksilla ja puilla tai rakennusmassalla. Rakennuksen julkisivu- ja meluvaatimuksia on tarkennettu.

Hulevesien hallintaa tuetaan viivytystilavuuden mitoituksella (1 m^3/100m^2), istutettavien alueiden tarkentuneilla kasvillisuusmitoituksilla, katosten viherkattomääräyksellä sekä määräyksellä tehdä hulevesisuunnitelma rakennusluvan yhteydessä mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmäksi. Maaperä ei ole itsessään vettä imevää materiaalia, joten hulevedet voidaan parhaiten huomioida kasvillisuuden ja hulevesirakenteiden keinoin.

Kevyen liikenteen kulkua piha-alueella ohjataan tarkentunein määräyksin. Lisäksi asemakaavassa on määritelty 30 uutta polkupyöräpaikkaa. Vastaavasti autopaikkojen vaatimusta on kevennetty: ennen vaatimus oli yksi autopaikka/30 k-m^2, nyt yksi autopaikka/50 k-m^2.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

KM liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (kl 51 %)

Rakennuksiin saa rakentaa toimintaan liittyviä toimisto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Sallitun julkisivukorkeuden yläpuolelle saa sijoittaa kerrosalaan luettavia henkilökunnan sauna-, sosiaali- ja ruokailutiloja.

Rakennusalojen ja pysäköinnin sijoittaminen on sijoitettavissa vapaasti tontille, kuitenkin siten että rakennusmassa on kiinni Kehä III puoleisessa rakennusalassa ja Osuustien suuntaan rakennusala rajautuu istutuksin ja aidalla tai rakennusmassalla. Myös varastointialueelta näkyvyys tulee rajata kadun puolelle. Ajo tontille on mahdollista Silvastintieltä ja puolivälistä Osuustien puoleista tontin rajaa.

5.3.2 Katualueet ja lähivirkistysalueet

Kaavamuutosalue ei sisällä virkistys- ja katualueita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Hankkeen MRA 1 §:n mukaisia vaikutuksia on tarkasteltu kaavaa laadittaessa. Arvioinnissa on kuvattu muutos nykytilan, voimassa olevan asemakaavan ja kaavamuutoksessa kuvatun tilanteen välillä. Arvioinnissa on tarkasteltu 13.11.2008 valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteidenvaltakunnallisten (VAT) toteutumista.

Kaavamuutos edistää alueen taloudellista, sosiaalista ja kulttuurillista kestävyyttä valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Kaavamuutoksessa otetaan huomioon sekä rakennettu että luonnonympäristö.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella ei ole asumista. Olemassa oleva myymälä- ja varastotoiminta tarjoaa työpaikkoja.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle voi rakentaa enintään kaksi kiinteistön huollon kannalta välttämätöntä asuntoa. Kaava-alueella on työpaikkoja, sinne sijoittuu liike- ja varastotoimintoja yhteensä 12 456 k-m^2.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Työpaikkatarjontaa on mahdollista laajentaa, mikäli esimerkiksi koko tonttitehokkuus otetaan käyttöön.

Yhdyskuntarakenne

Nykytilanteessa toteutunut tonttitehokkuus on e= 0,44. Kaava-alue liittyy keskeisiin kulkuväyliin ja julkisen liikenteen yhteyksiin. Kevyen liikenteen reitit ovat Kehä III:n/Lentoasemantien kohdalla mutkikkaat.

Nykyisissä tiloissa on rautakaupan myymälä- ja varastotiloja, mikä määritellään paljon tilaa vaativaksi erikoiskaupaksi. Se ei kilpaile keskusta-alueelle sijoittuvan kaupan kanssa. Niiden sijoittuminen keskusta-alueelle voi toiminnan luonteen ja / tai suuren tilatarpeen vuoksi olla myös vaikeaa.

Voimassa olevassa kaavassa alue on teollisuusrakennusten korttelialuetta (T) ja sen tonttitehokkuus on e= 0,85. Sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloihin 49 prosenttia. Yleiskaavassa kohde on kaupallisten palveluiden aluetta (KM).

Kaavamuutoksen myötä kaava-alue vastaa käyttötarkoituksen osalta yleiskaavan tavoitteita. Kaavamääräyksin nykyisiä toimintoja sovitetaan paremmin viereen rakentuneeseen asutukseen, mikä tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden periaatetta kaupunkirakenteen tiivistämisestä hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Liiketilojen osuus ei kaavamuutoksessa muutu merkittävästi.

Ratkaisu on ekologisesti kestävällä pohjalla: se täydentää jo rakennettuja alueita eikä vaadi uusia laajoja investointeja infrastruktuuriin. Kaavamuutosalueella voidaan hyödyntää olemassa olevaa liikenneverkkoa, kunnallistekniikkaa ja nykyisiä palveluja. Kaavaratkaisussa otetaan huomioon kaupungin muissa suunnitelmissa korostunut tarve kehittää lähiympäristön ympäristöä ihmisen mittakaavaiseksi sekä jalan ja polkupyörällä houkuttelevammaksi.

Kaupunkikuva

Nykytilanteessa tontille on jo rakennettu myymälä- ja varastotiloja.

Voimassa olevassa kaavassa alueelle voisi rakentaa III –kerroksisia teollisuus- ja varastorakennuksia (T). Kaava ei aseta erityisiä vaatimuksia rakennusalojen sijoittumiselle eikä hulevesien hallinnalle.

Kaavamuutoksen myötä alue on liikerakennusten korttelialuetta, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM, kl 51%), ei kuitenkaan vähittäiskauppaa.

Kaavamuutoksessa rakentaminen on sovitettu ympäristöön. Katso kohta 5.2 ja 5.3.1. Houkuttelevampi pihaympäristö tukee myös myymälän liiketoiminnan edellytyksiä.

Asuminen

Nykytilanteessa kaavamuutosalueella ei ole asumista. Asuinrakentamista on heti Osuustien vastapäisellä puolella, Pakkalanrinteessä.

Voimassa olevassa kaavassa sallitaan enintään kahden kiinteistön huollon kannalta välttämättömän asunnon rakentaminen.

Kaavamuutoksen myötä asuntojen rakentaminen kiinteistölle ei ole enää mahdollista. Sen sijaan myymälä- ja varastotoiminnot on sovitettu kaupunkikuvallisesti aiempaa paremmin läheiseen asumiseen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Nykytilanteessa alueella on rautakaupan myymälä ja siihen liittyviä varastotiloja. Kaava-alueella on noin 70 työpaikkaa ja sinne sijoittuu liike- ja varastotoimintoja yhteensä noin 12 500 k-m².

Voimassa olevassa kaavassa alueella voi olla teollisuuden ja niihin liittyvän varastoalueen mahdollistamia työpaikkoja. Voimassa oleva kaava sallii liike- ja varastotoimintoja yhteensä noin 24 200 k-m².

Kaavamuutoksen myötä alueen nykyisen palveluntarjonnan jatkuvuus mahdollistuu asemakaavan osalta. Myymälä-, varasto- ja toimistotilojen kokonaismitoitus säilyy ennallaan. Kiinteistöllä on käyttämätöntä rakennusoikeutta, joten toimintaa on mahdollista laajentaa, jolloin myös työpaikkojen määrä alueella voi kasvaa. Pysäköintimitoituksen keventäminen helpottaa rakennusoikeuden laajempaa hyödyntämistä.

Kaavamuutosalueelle ei tule asutusta, joten se ei edellytä muutoksia julkisten palveluiden verkostoon. Lähellä oleva Vantaanportin laaja palvelutarjonta on saavutettavissa ilman henkilöautoa.

Virkistys

Nykytilanteessa kaava-alueella ei ole virkistyksen toimintoja tai sille varattuja alueita. Lähimmät virkistysalueet ovat asutukseen liittyvät puistoalueet kaavamuutosalueesta alle 100 metrin päässä.

Voimassa olevassa kaavassa kaava-alueella ei ole virkistyksen toimintoja tai sille varattuja alueita.

Kaavamuutoksen myötä alueen virkistysalueiden määrää vähene eikä kaavamuutos katkaise olemassa olevia viheryhteyksiä.

Liikenne

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee keskeisten Kehä III:n, Lentoasemantien ja Tuusulanväylän tuntumassa. Ajoyhteys tontilta näille väylille on pienempien tontti- ja kokoojakatujen kautta. Noutomyymälään ajetaan Osuustien varresta ja asiakaspysäköinnin paikoille Silvastintieltä. Pysäköinti on sijoittunut maantasoon tontin eteläreunaan. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit ovat Pakkalanrinteen kohdalla sekä Kehä III:n ja Lentoasemantien risteyksessä.

Voimassa olevassa kaavassa ajoneuvoliittymät Osuustielle on sallittu vain tontin keskiosasta. Pysäköintipaikkoja on liiketilojen osalta 1 autopaikka/30 k-m². Polkupyörille ei ole määrätty erikseen pysäköintipaikkoja. Kevyen liikenteen reittien järjestämisestä on sanalliset määräykset.

Kaavamuutoksen myötä ajoyhteyksiin ei tule muutoksia. Autojen pysäköintipaikkojen osuus vähenee: liiketilojen osalta vaatimus on 1 autopaikka/50 k-m². Vastaavasti polkupyörille on määrätty 30 pysäköintipaikkaa. Alueen sisäisten kevyen liikenteen reittien järjestämisen määräykset tarkentuvat.

Tekninen huolto (sis. vesihuolto)

Nykytilanteessa kohteessa on riittävä vesihuollon verkosto ja kaava-alueen rakentaminen on kytketty olemassa olevaan kunnallistekniikan verkostoon.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole erikseen vesihuoltoon liittyviä määräyksiä. Kaavaan on merkitty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle tulee hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä. Kunnallistekniikan kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön muita vaikutuksia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Nykytilanteessa kohteessa ei ole erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole aiheeseen liittyviä määräyksiä, sillä kaavamuutosalueella tai sen läheisyydessä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja.

Kaavamuutoksen myötä ei ole tarvetta huomioida rakennetun kulttuuriympäristön arvoja tai muinaismuistoja, sillä tällaisia kohteita ei ole kaava-alueella tai sen tuntumassa. Ympäröivän rakentamisen huomioimista on käsitelty kohdassa 5.2.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee autoliikenteen ja osittain lentoliikenteen melualueella. Olemassa oleva myymälä- ja varastorakennusten massa suojaa pihaa osin Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä.

Voimassa olevassa kaavassa melumääräys koskee ulkokuoren ääneneristystä tieliikenteen melua vastaan asuinhuoneistoissa (35 dB) ja työhuoneissa (34 dB). Liike- ja varastotiloille sekä ulkotiloille ei ole erikseen melumääräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä ympäristöhäiriöitä koskevat määräykset eivät juurikaan muutu. Kaavan mukaan rakennusmassan tulee edelleen olla kiinni rakennusalan pohjoisessa sivussa, josta se suojaa pihaa Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä.

Sosiaalinen ympäristö

Nykytilanteessa kohteessa ei ole asutusta. Osuustien vastapäiselle puolelle on kuitenkin rakentunut kerrostaloasutusta ja siihen liittyviä virkistysalueita. Vaikka kohteessa on melko hyvä julkisen liikenteen verkosto, nykyinen ympäristö suosii autoliikennettä. Liikennemuodot ja lähiseudun yritysten painottuminen tilaa vievään kauppaan ja teollisuustuotantoon vaikuttavat siihen, että lähiympäristö ei ole sosiaalisesti erityisen eläväistä.

Voimassa olevassa kaavassa ei ole suoranaisesti sosiaalista ympäristöä tukevia kaavamääräyksiä lukuun ottamatta mahdollisuutta rakentaa kahta kiinteistöhuoltoon liittyvää asuntoa.

Kaavamuutoksen myötä kiinteistölle ei ole mahdollista rakentaa asuntoja. Sen sijaan kaava ottaa aiempaa paremmin huomioon nykyisen palvelun jatkuvuuden, läheisen asutuksen sekä kohteen houkuttelevuuden kevyen liikenteen näkökulmasta. Näin se voi tukea aiempaa paremmin sosiaalisen ympäristön kehitystä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykytilanteessa kaavamuutosalue on laajuudeltaan 2,8 ha eikä sen kohdalle sijoitu luonnonarvoiltaan merkittävää ympäristöä. Tontin reunoilla on harvasti istutuksia, mutta pääosa kaavassa määrätyistä puuriveistä puuttuu.

Voimassa olevassa kaavassa kaavamuutosalueella ei ole luonnonvaraista ympäristöä. Kaavassa on osoitettu istutettavan alueen osat tontin reunoille sekä puurivejä. Kaavassa ei ole hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

Kaavamuutoksen myötä hulevesien hallintaan ja istutuksiin liittyvät kaavamääräykset täydentyvät, minkä on tarkoitus parantaa luonnonympäristön olosuhteita kohteessa.

Ilmastonmuutoksen hillitseminen ja vaikutusten hallinta

Nykytilanteessa kaava-alue sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti sopivalla paikalla, keskeisten kulkuväylien risteyskohdassa muiden vastaavien palveluiden tuntumassa. Vähittäiskaupan suuryksikkö sijainti on yleiskaavan mukainen. Alueella on bussiliikenteen verkosto ja vuonna 2015 täydentyvä raideliikenteen verkosto. Nykytilanteessa rautakaupan asiakaskunta liikkuu kuljetustarpeen vuoksi usein autolla, mikä näkyy pihajärjestelyistä. Kevyen liikenteen reitit alueella ovat alisteiset autoliikenteelle. Kaava-alueella ei ole varauduttu hulevesien hallintaan.

Voimassa olevassa kaavassa (v. 1999) ei ole erityisesti huomioitu ilmastonmuutosta.

Kaavamuutoksen myötä esitetty pääkäyttötarkoitus vastaa kiinteistön nykyistä käyttöä sekä yleiskaavan mukaista kaupallisten palveluiden KM -korttelialuetta. Kaavamuutos tukeutuu aiempaan tapaan pääkaupunkiseudun keskeisiin väyliin ja monipuolisiin julkisen liikenteen reitteihin. Kevyen liikenteen keinoin on helpotettu polkupyörän pysäköintipaikoin (30 kpl) ja tarkentamalla alueen sisäisiä kevyen liikenteen reittejä koskevia määräyksiä. Autojen pysäköintipaikkojen osuutta on vähennetty. Lisäksi kaavassa on hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueelle kohdistuvan liikenne- ja lentomelun ääneneristävyys on määritelty neuvottelu- (33 dB) ja toimistotilojen (28 dB) osalta. Ulkotiloille ei tarvita erillisiä melulta suojaavia rakenteita. Rakennusmassa suojaa pihaa Kehä III:n pienhiukkaspäästöiltä. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muita merkittäviä ympäristöhäiriöitä eikä kaavamuutos aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.6 Nimistö

Kaavamuutoksen myötä alueen nimistöön ei tule muutoksia.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on ollut päivittää korttelin käyttötarkoituksen merkintä vastaamaan nykyistä käyttöä. Näin voidaan lain mukaisen siirtymäajan mahdollistamana turvata nykyisten rautakauppatoimintojen jatkuvuus ja kehittämismahdollisuudet.

Asemakaavan mukaiseen rakentamiseen voi hakea rakennuslupaa kaavan saatua lainvoiman. Mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmäksi, tulee tehdä hulevesisuunnitelma. Istutettavalle alueen osalle tulee tehdä istutussuunnitelma.

6.1 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Maanomistaja
Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy
Mirja Ruponen

Fastighets Ab Esmero Retail Property Oy edustaja kaavatyössä
Rautakesko Oy
Jorma Saari

Rautakesko Oy:n suunnittelija
Arkkitehtuuritoimisto Hanhirova & Co Oy
Martti Hanhirova

Vantaan kaupunki
Kaupunkisuunnittelu

Asta Tirkkonen	aluearkkitehti
Satu Onnela	asemakaavasuunnittelija
Sari Simonen	suunnitteluavustaja
Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko

Kuntatekniikan keskus

Antti Auvinen	vesihuollon suunn.
Harri Keinänen	”
Jarmo Pajunen	liikenneins.

Rakennusvalvonta

Arja-Liisa Järvineva	lupa-arkkitehti
Matti Karjanoja	”

Ympäristökeskus

Krister Höglund	ympäristöinsinööri

Yrityspalvelut

Armi Vähä-Piikkiö	maankehitt.pääll.

VANTAA KAUPUNKI

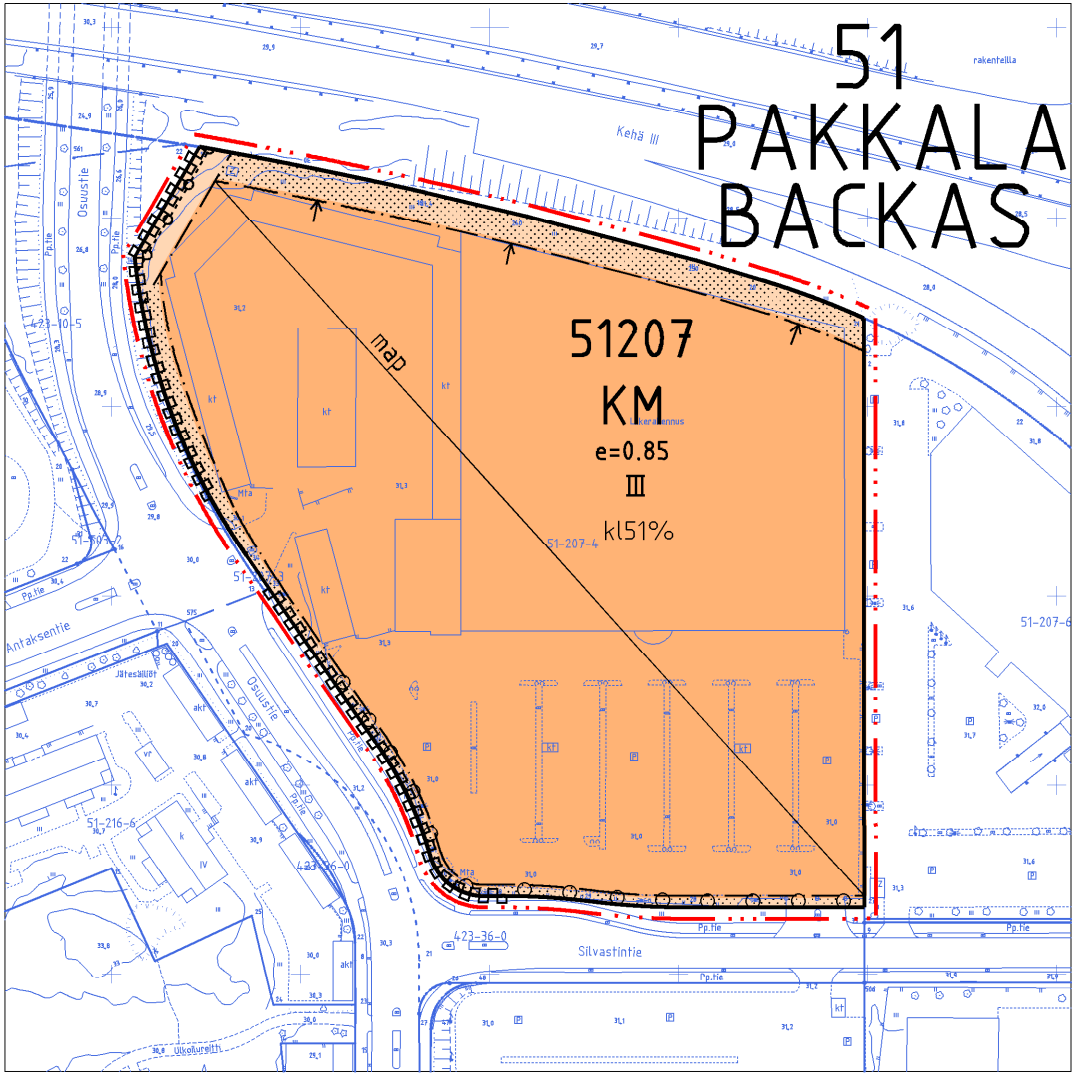
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 08.12.2014



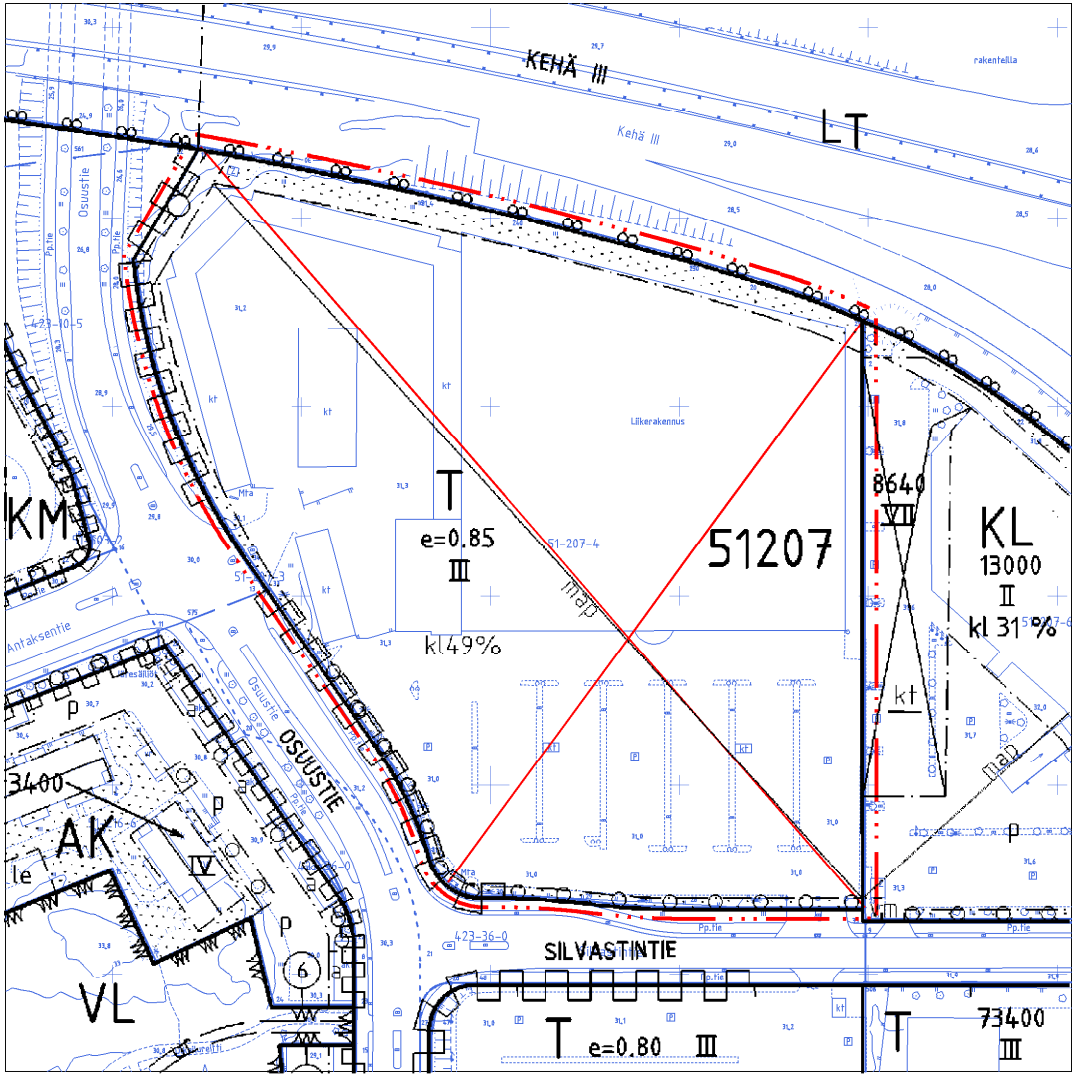
Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Satu Onnela
Asemakaavasuunnittelija



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002177	8.12.2014	686497

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 51

PAKKALA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 51207.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 51

BACKAS

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 51207.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KM **Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.**

Rakennuksiin saa rakentaa toimintaan liittyviä toimisto- ja varastotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan tiloja. Rakennuksiin saa sijoittaa kerrosalaan luettavia henkilökunnan sauna-, sosiaali- ja ruokailutiloja.

Tonttia ei saa käyttää ulkovarastointiin. Korttelialueelle saa rakentaa avovarastoja ja katoksia. Alueelle ei saa rakentaa korkeavarastoja. Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan. Rakennuksen ulkopuolelle tulevat jätehuollon ja muut tekniset tilat tulee sijoittaa umpinaisiin katoksiin tai rakennuksiin.

Rakennusten julkisivut, niitä täydentävät rakenteet, katokset ja aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennusala tulee aidata Osuustien suuntaan niiltä osin, joilla rajaavina elementteinä ei ole rakennuksia. Aidan korkeuden on oltava 1,5-2 metriä. Aidat tulee tehdä kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Katoksissa ja avovarastoissa tulee käyttää viherkattoa.

Jalankululle ja pyöräilylle varattujen alueiden materiaalin tai värityksen tulee poiketa pysäköintialueen materiaaleista.

Pyöräpaikat tulee toteuttaa rakennuksen pääsisäänkäynnin yhteyteen. Pääsisäänkäynniltä tulee olla suora, selkeä ja turvallinen yhteys kevyen liikenteen reiteille ja bussipysäkeille.

Neuvotteluhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB, toimistotiloissa vähintään 28 dB.

Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen hulevesijärjestelmään. Hulevesien viivytystilavuuden tulee olla 1m³ jokaista rakennettavaa 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesisuunnitelma, mikäli alueelle rakennetaan uutta kerrosalaa tai muutetaan pintamateriaaleja vettä läpäisemättömämmiksi.

Katoksissa ja avovarastoissa tulee käyttää viherkattoa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 autopaikka / 50 k-m²
Toimistot	1 autopaikka / 50 k-m²
Varastot	1 autopaikka / 150 k-m²

Autopaikat tulee jäsentää runkopuin ja pensain. Paikat tulee jaotella istutuksin enintään 40 autopaikan yksiköiksi.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät ovat:
30 polkupyöräpaikkaa.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

I byggnaderna får byggas sådana kontors- och lagerlokaler som anknyter till verksamheten. Butikslokaler för dagligvaror får inte placeras i området. I byggnaderna får placeras bastuutrymmen, sociala utrymmen och matsalar för personal som räknas in i våningsytan.

Tomten får inte användas för upplagring utomhus. I kvartersområdet får byggas öppna lager och skärmtak. På området får inte byggas några höga lagerbyggnader. Den del av tomten som används för lastning ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område. De utrymmen för avfallshantering och andra tekniska utrymmen som förläggs utanför byggnaden ska placeras i väggförsedda skärmtak eller byggnader.

Byggnadernas fasader, de konstruktioner som kompletterar dessa, skärmtak och stängsel ska byggas av högklassiga material med avseende på stadsbilden och följa ett enhetligt byggnadssätt.

Byggnadsytan ska inhägnas mot Andelsvägen till de delar som de avgränsande elementen inte utgörs av byggnader. Stängslet ska vara 1,5-2 meter högt. Stängslen ska byggas av högklassiga material med avseende på stadsbilden och följa ett enhetligt byggnadssätt. Skärmtaken och de öppna lagren ska vara förses med gröntak.

Materialet eller färgsättningen i de områden som reserverats för gång- och cykeltrafik ska avvika från de material som används i parkeringsområdet.

Cykelplatserna ska placeras i anslutning till byggnadens huvudingång. Från huvudingången ska det finnas en direkt, tydlig och trygg förbindelse till gång- och cykelvägar samt busshållplatser.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller ska i konferensrummens ytterhölje vara minst 33 dB och 28 dB i kontorslokaler.

På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet. Volymen på fördröjningen av dagvatten ska vara 1m³ per varje 100 m² yta som inte släpper igenom vatten. Till bygglovet ska bifogas en dagvattenplan, om det i området byggs ny våningsyta eller ytmaterialen ändras till ännu mer vattenogenomsläppliga.

Skärmtaken och de öppna lagren ska förses med gröntak.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp/50 m²-vy
Kontor	1 bilplats/50 m²-vy
Lager	1 bilplats/150 m²-vy

Bilplatserna ska delas in med hjälp av stamträd och buskar. Platserna ska med hjälp av planteringar delas in i enheter på högst 40 bilplatser.

Minimiantalet cykelplatser är:
30 cykelplatser.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
51	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
PAK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
51207	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
kl 51%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
e=0.85	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Istutettava alueen osa. Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita, joista vähintään 25 % tulee olla talvivihreitä. Alueen osalle on istutettava isoksi kasvavia puita, joiden rungon ympärysmitta istutettaessa on vähintään 10-12 cm. Alueen osalle on laadittava istutussuunnitelma.	Del av område som bör planteras. På den del av området som ska planteras ska finnas träd och buskar, av vilka minst 25 % ska vara städsegröna. I en del av området ska planteras träd som växer sig stora och vilkas stam vid planteringen har en omkrets på minst 10-12 cm. En planteringsplan ska utarbetas för denna områdesdel.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda . 20

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		20.10.2014
Kaavan nimi	002177 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	09.09.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002177
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,8500	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,5754	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,8500

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	**2,8500**	**100,0**	**24225**	**0,85**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8500	100,0	24225	0,85	2,8500	24225
T yhteensä	0,0000		0		-2,8500	-24225
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,5754**	**90,4**	**0**	**0,0000**	**0**

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,8500**	**100,0**	**24225**	**0,85**	**0,0000**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,8500	100,0	24225	0,85	2,8500	24225
KM	2,8500	100,0	24225	0,85	2,8500	24225
T yhteensä	0,0000		0		-2,8500	-24225
T	0,0000		0		-2,8500	-24225
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,5754**	**90,4**	**0**	**0,0000**	**0**
map	2,5754	100,0	0	0,0000	0

22 § Joukkoliikennekaupunki Vantaa YK0039 / TLA

VD/9293/10.02.03/2014

TLA/MSI/EKO/SJÄ/THU/SRU

Joukkoliikennekaupunki on maankäytön ja liikenteen järjestelmien muodostama kaupunkirakenteellinen kokonaisuus, jossa liikkuminen perustuu kestäviin kulkumuotoihin. Se on kaupungin strategian mukainen tavoitetila, jonka saavuttaminen edellyttää tietoisia valintoja ja toimenpiteitä kasvavan kaupungin rakenteen hallinnassa. Joukkoliikennekaupunki Vantaa luotsaa yleispiirteisen maankäytön ja liikenteen suunnittelun keinoin kaupungin kehittämistä kohti joukkoliikennekaupunkia.

Seudun kaupunkirakenne on viimeisten vuosikymmenten ajan tiivistynyt ydinalueiden osalta yhdyskuntarakenteen hajautumisen jatkuessa ydinalueiden ulkopuolella. Vantaan kaupunkirakenteen monikeskuksisuus asettaa haasteen kestävän liikennejärjestelmän luomiselle, jota on rakennettu seudulle pääasiassa säteittäisen esikaupunki-kantakaupunki liikenteen tarpeisiin. Nykyisellään kestävien kulkumuotojen kilpailukyky suhteessa henkilöautoon on heikko etenkin poikittaisliikenteessä, mikä näkyy myös liikenteen kulkutapaosuuksissa.

Vantaan väestön ennustetaan kasvavan yli 50 000 asukkaalla seuraavan 25 vuoden aikana. Kestävän kasvun kannalta keskeistä on, minkälaiseksi heidän liikkumiskäyttäytymisensä muodostuu. Joukkoliikennekaupungin kehittämisen vahvistamiseksi työssä on esitetty neljä kaupunkikehittämisen painopistettä: 1) kasvun ohjaaminen alueille, jotka tukeutuvat kestäviin kulkumuotoihin, 2) runkolinjaston kehittäminen joukkoliikenteen selkärangaksi, 3) uudistuvien keskustojen kehittäminen kestävän liikkumisen laadun paikkoina sekä 4) panostaminen vetovoimaisiin solmukohtiin. Kehittämistoimenpiteiden suuntaamiseksi on työssä määritetty joukkoliikennekaupungin rakenne ja vyöhykkeet, joissa liikkuminen voi tukeutua kestäviin kulkumuotoihin. Kehityksen tukemiseksi on samanaikaisesti tarkasteltu maankäytön kehittämispotentiaalia sekä yleiskaavan tarkistamistarvetta kestävän liikkumisen näkökulmasta.

Kaavalliset edellytykset kaupungin kasvulle joukkoliikennekaupungin vyöhykkeille ovat hyvät. Yleis- ja asemakaavavarantoa vyöhykkeillä on yhteensä vajaat 4 miljoonaa k-m^2. Yleis- ja asemakaavojen muutoksilla voidaan luoda lisää kasvun mahdollisuuksia kestävän liikkumisen vyöhykkeille, mutta kehityksen ohjaaminen yleiskaavan tai asemakaavan keinoin ei riitä. Joukkoliikennekaupunki Vantaa toimii pohjana suunniteltaessa, toteutettaessa ja kohdistaessa tarkempia ohjauskeinoja.

Työn johtopäätöksenä esitetään jatkossa noudatettavaksi seuraavia kolmea kehittämisperiaatetta:

1. Keskusta-alueet: Kehitetään jo rakentuneista vahvoista keskuksista nykyistä merkittävästi laajempia ja maankäytöltään intensiivisempiä keskusta-alueita. Suunnitellaan uudistus kävelyä, pyöräilyä ja vahvoja joukkoliikenneyhteyksiä painottaen.

2. Runkolinjoihin tukeutuva maankäyttö: Suunnitellaan ja toteutetaan runkolinjasto yhdessä HSL:n kanssa. Tehdään tarkemmat suunnitelmat runkolinjastoon tukeutuvan maankäytön kehittämiseksi ja muutetaan tarvittaessa yleiskaavaa. Varaudutaan runkolinjayhteyksiin Hakunilasta Malmille, Tammistosta etelään sekä Myyrmäestä Leppävaaran suuntaan.

3. Täydennysrakentaminen: Tuetaan täydennysrakentamisen edellytyksiä erilaisin ohjauskeinoin etenkin hyvin vahvoilla joukkoliikennevyöhykkeillä.

Lisäksi työssä on määritelty kuusi aluetta, joille tulisi lähivuosina laatia uudet kehittämisen tavoitteet. Näitä ovat Veromies, Kaivoksela, Tikkurila, Vallinoja, Ruskeasanta ja Vaarala. Osa edellyttää yleiskaavan muuttamista ja osa kaupungin tahtotilan määrittelyä. Yleiskaavan muutos on tarkoitus tehdä mm. Kaivokselan työpaikka-alueelle. Vallinojalla taas tarvitaan selkeä strategia uudesta asemasta, jotta suunnittelu voi edetä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 22

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä Joukkoliikennekaupunki Vantaa -työ jatkosuunnittelun pohjaksi.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine täydensi päätösesitystään siten, että asia lähetetään kaupunginhallitukselle tiedoksi.

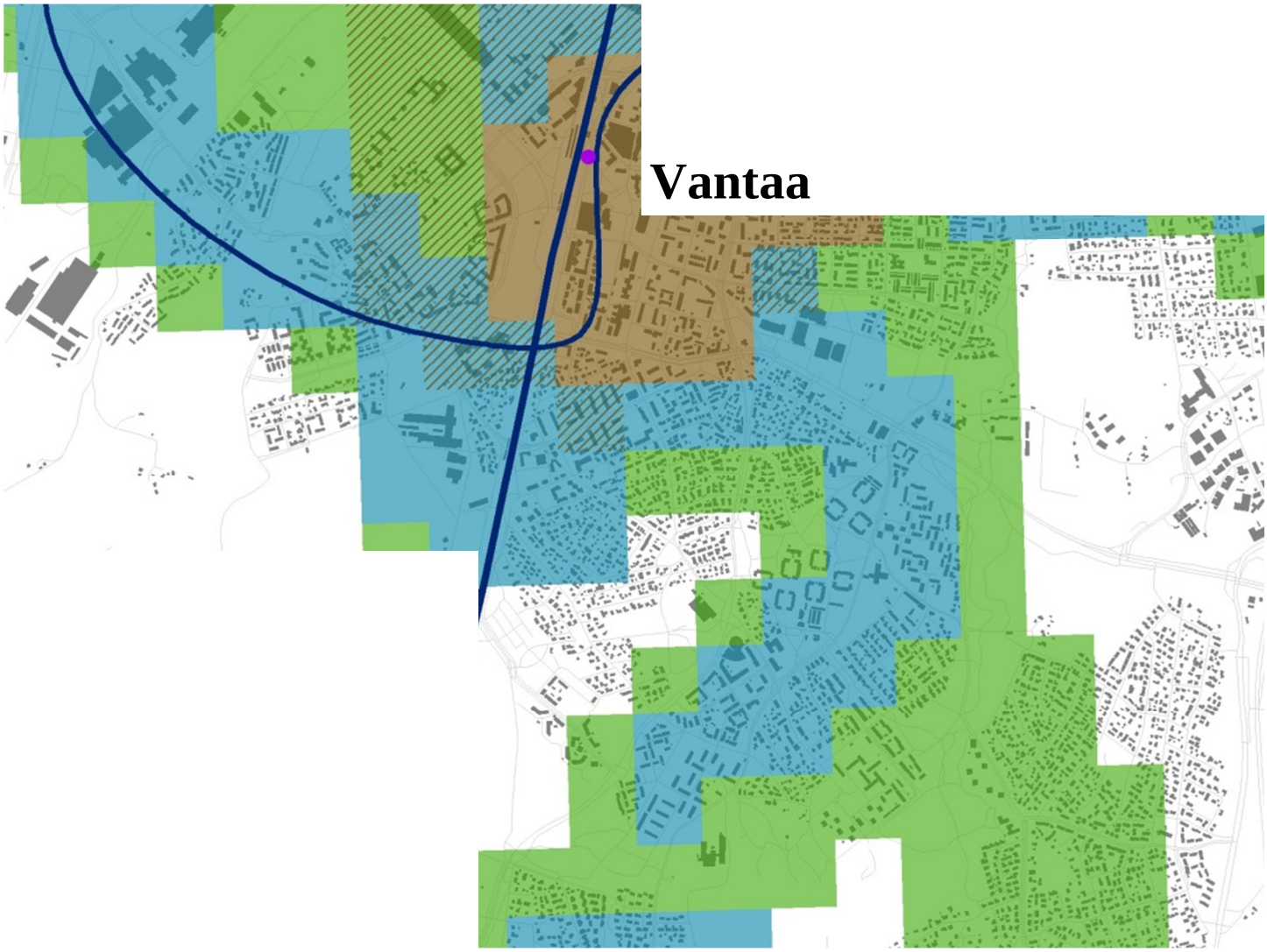
Päätös:
Päätetään hyväksyä Joukkoliikennekaupunki Vantaa -työ jatkosuunnittelun pohjaksi ja lähetetään kaupunginhallitukselle tiedoksi.

Liite: Joukkoliikennekaupunki Vantaa -selvitys

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu, liikennesuunnittelu

Lisätiedot: yleiskaavasuunnittelija Sakari Jäppinen, puh. 09 839 22742
liikenneinsinööri Tiina Hulkko, puh. 09 839 23428
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Joukkoliikennekaupunki



Tiivistelmä

Joukkoliikennekaupungilla tarkoitetaan tässä työssä maankäytön ja liikenteen järjestelmien muodostamaa kaupunkirakenteellista kokonaisuutta, jossa toimijoiden liikkuminen perustuu kestäviin kulkumuotoihin. Se on Vantaan kaupungin strategian mukainen tavoitetila, jonka saavuttaminen edellyttää tietoisia valintoja ja toimenpiteitä kasvavan kaupungin rakenteen hallinnassa.

Helsingin seudun kaupunkirakenne on viimeisten vuosikymmenten ajan yhtäältä tiivistynyt ydinalueiden osalta, mutta toisaalta yhdyskuntarakenteen hajautuminen on jatkunut ydinalueiden ulkopuolella. Kaupunkirakenteen monikeskuksistumiskehitys asettaa haasteen kestävälle liikkumisjärjestelmälle, joka on rakentunut säteittäisen esikaupunki-kantakaupunki liikenteen tarpeisiin. Nykyisellään kestävien kulkumuotojen kilpailukyky suhteessa henkilöautoon on heikko muualle kuin Helsingin keskustaan suuntautuvilla matkoilla, mikä näkyy myös liikenteen kulkutapaosuuksissa.

Joukkoliikennekaupunki-kehityksen vahvistamiseksi Vantaalla tässä työssä on esitetty neljä kaupunkikehittämisen painopistettä: 1) kasvun ohjaaminen alueille, jotka tukeutuvat kestäviin kulkumuotoihin, 2) runkolinjaston kehittäminen joukkoliikenteen selkärangaksi, 3) uudistuvien keskustojen kehittäminen kestävän liikkumisen laadun paikkoina sekä 4) panostaminen vetovoimaisiin solmukohtiin.

Kehittämistoimenpiteiden suuntaamiseksi on työssä tunnistettu joukkoliikennekaupungin rakenne, vyöhykkeet, joissa liikkuminen voi tukeutua kestäviin kulkumuotoihin. Samanaikaisesti näillä vyöhykkeillä on tutkittu uutta maankäytön kehittämispotentiaalia sekä arvioitu yleiskaavan ajantasaisuutta kestävän liikkumisen näkökulmasta.

Kaavalliset edellytykset kaupungin kasvulle joukkoliikennekaupungin vyöhykkeille ovat hyvät. Asumisen yleis- ja asemakaavavarantoa vyöhykkeillä on yhteensä vajaat 4 miljoonaa k-m^2. Lisäksi työssä on tunnistettu alueita, joissa yleiskaavan tarkistaminen loisi uutta kasvupotentiaalia näille vyöhykkeille.

Työ luo rungon monipuolisille kaupungin kehittämistoimenpiteille kuten kaupan ohjaamiselle, liikennepolitiikalle, asemakaavoitukselle ja palveluverkkosuunnittelulle, joiden avulla muutosta tavoitellaan. Yleisenä johtopäätöksenä esitetään seuraavia yleispiirteisiä maankäytön kehittämisperiaatteita tunnistetuilla alueilla:

1) **Keskusta-alueet:** Kehitetään jo rakentuneista vahvoista keskuksista nykyistä merkittävästi laajempia ja maankäytöltään intensiivisempiä keskusta-alueita. Suunnitellaan uudistus jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikenteen runkolinjoja painottaen.
2) **Runkolinjoihin tukeutuva maankäyttö:** Suunnitellaan ja toteutetaan runkolinjasto yhdessä HSL:n kanssa.Tehdään tarkemmat suunnitelmat runkolinjastoon tukeutuvan maankäytön kehittämiseksi ja muutetaan tarvittaessa yleiskaavaa. Varaudutaan runkolinjayhteyksiin Hakunilasta Malmille, Tammistosta etelään sekä Myyrmäestä Leppävaaran suuntaan.
3) **Täydennysrakentaminen:** Tuetaan täydennysrakentamisen edellytyksiä erilaisin ohjauskeinoin etenkin hyvin vahvoilla joukkoliikennevyöhykkeillä.

Lisäksi esitetään että lähivuosina laaditaan uudet kehittämistavoitteet kuudelle alueelle, joita ovat Veromies, Kaivoksela, Tikkurila, Vallinoja, Ruskeasanta ja Vaarala. Osa näistä edellyttää yleiskaavan muuttamista, osa kaupungin tahtotilan määrittelyä.

Sisällys

Tiivistelmä 2
1. Johdanto 4
2. Kohti joukkoliikennekaupunkia 6
2.1. Helsingin seudun kaupunkirakenteen kehityksestä 6
2.2. Kehärata mullistaa seudun joukkoliikennejärjestelmän 8
2.3. Mikä joukkoliikennekaupunki 9
2.4. Miksi joukkoliikennekaupunki 9
2.5. Joukkoliikennettä tukeva kaupunkirakenne 12
3. Päämääränä joukkoliikennekaupunki 14
3.1. Strategiset päämäärät 14
3.2. Toimenpiteet joukkoliikennekaupungin vahvistamiseksi 15
4. Joukkoliikennekaupunki 2015+ 21
5. Joukkoliikennekaupunki Vantaa 2025+ 25
5.1. Koko Vantaa 25
5.2. Myyrmäki 30
5.3. Kivistö 32
5.4. Aviapolis 35
5.5. Tikkurila 38
5.6. Korso-Koivukylä 41
5.7. Hakunila 44
6. Johtopäätökset ja jatko 47
6.1. Yleiset kehittämisperiaatteet 47
6.2. Joukkoliikennekaupunki & yleiskaavatasoiset maankäytön kehittämistarkastelut 47
Viitteet 50
Liite 1. Joukkoliikennekaupungin muodostaminen 52

Joukkoliikennekaupunki Vantaa -työryhmä

Yleiskaavapäällikkö	Mari Siivola
Liikennejärjestelmäinsinööri	Emmi Koskinen
Yleiskaavasuunnittelija	Sakari Jäppinen
Liikenneinsinööri	Tiina Hulkko
Yleiskaavasuunnittelija	Markku Immonen
Kuntatekniikan sop. ins.	Kyösti Ronkainen
Maisema-arkkitehti	Anne Mäkynen
Yleiskaavasuunnittelija	Joni Heikkola
Suunnittelija	Paula Kankkunen
Tietopalvelupäällikkö	Hannu Kyttälä
Asumisen erityisasiantuntija	Tomi Henriksson
Yleiskaava-arkkitehti (sij.)	Jussi Viinikka

1. Johdanto

Heinäkuussa 2015 avautuva Kehärata on seudun merkittävin raideinvestointi vuosikymmeniin. Se on mitä mainioin ponnahduslauta 2000-luvun vantaalaiselle joukkoliikennekaupungille.

Liikkumisen ja liikenteen mahdollisuudet ovat ohjanneet kaupunkien rakennetta kautta kaupungistumisen historian. Ensimmäiset kaupungit perustuivat kävelyyn ja hevosvetoisiin kulkuneuvoihin, jolloin kaiken tarpeellisen tuli sijaita näiden kulkumuotojen saavutettavissa. Vasta teollinen vallankumous mahdollisti nykymuotoisen joukkoliikenteen kehittymisen ja asutuksen säteittäisen leviämisen kauemmas keskustoista. Henkilöauto ja sen tuoma liikkumisen vapaus 1900-luvulla puolestaan mahdollisti kaupunkirakenteen leviämisen kauas perinteisistä keskustoista ja ratakäytävistä.

Liikkumisen nopeus on kasvanut huimasti joukkoliikenteen vuosisatojen aikana. Siitä huolimatta liikkumiseen päivittäin käytetty aika on pysynyt suurin piirtein samana. Samassa ajassa tavoitettavan kaupungin koko on vain kasvanut samassa suhteessa liikkumisteknologian kanssa. Arjen saavutettavuus siis määrittää toiminnallisen kaupunkialueen kokoa.

Vantaa on historialtaan perinteinen joukkoliikenne- ja autokaupunki. Asutus keskittyi kaupungistumisen käynnistyttyä ratojen varsille syntyneisiin yhdyskuntiin, kuten Korsoon, Rekolaan ja Tikkurilaan. Kaupungistumisen kiihtyessä uusia kaupunginosia syntyi niin pääradan kuin myöhemmin myös Vantaankosken radan ympäristöön sekä bussiliikenteen varsille etäämmäs rautateistä. Henkilöautoilun yleistyminen ja tieinfrastruktuurin kehittyminen mahdollistivat autoilun kehittymisen yleisimmäksi kulkumuodoksi myös Vantaalla viimeisten vuosikymmenten aikana.

Joukkoliikenteen kulkumuoto-osuus kaikista tehdyistä matkoista kasvoi vuonna 2014 ensimmäistä kertaa sitten mittausten aloittamisen ja 1960-luvun jälkeen (HSL 2013a). Nykyään joukkoliikenteen ohella puhutaan myös kävelystä ja pyöräilystä samalla äänenpainolla ja ne tunnistetaan tärkeäksi osaksi kestävän liikkumisen kaupunkia - kaupunkia, jossa liikenne perustuu taloudellisesti, sosiaalisesti ja ekologisesti kestäviin kulkumuotoihin. Samanaikaisesti uudet älykkäät ratkaisut kuten kutsubussijärjestelmät, kaupunkipyörät tai kortteliautokonseptit muuttavat liikkumiskäyttäytymistämme sekä ajan myötä mahdollisesti myös kaupunkirakennetta.

Seuraavan 35 vuoden aikana Helsingin seudun ennustetaan kasvavan noin 600 000 asukkaalla, jolloin koko kaupunkiseudun väestömäärä lähestyisi jo kahta miljoonaa (Helsingin kaupungin tietokeskus 2013). Prosentin vuotuisella väestönkasvulla vantaalaisiakin on jo vuonna 2030 lähes 35 000 nykyistä enemmän. Uusien asukkaiden sijoittuminen suhteessa liikennejärjestelmään muodostuu kestävän kaupunkikehityksen kannalta keskeiseksi tekijäksi.

Joukkoliikennekaupunki Vantaa -työ vastaa valtuustostrategian tavoitteisiin eheytyvästä kaupunkirakenteesta ja sitä tukevasta kehittyvästä joukkoliikenteestä (Vantaan kaupunki 2013). Työn keskeinen tarkoitus on yleispiirteisen maankäytön ja liikenteen suunnittelun keinoin luotsata Vantaata kohti joukkoliikennekaupunkia. Tätä varten

työssä on tunnistettu kestävän liikkumisen vyöhykkeet ja arvioitu olemassa olevaa sekä etsitty uutta maankäytön potentiaalia tunnistetuilta vyöhykkeiltä. Samalla työssä on arvioitu vuonna 2007 hyväksytyn yleiskaavan tarkistamistarvetta kestävän liikkumisen näkökulmasta. Tarkastelut on tehty kahdella aikajänteellä. Ensimmäinen ajanjakso käsittelee Kehäradan myötä syntyvää joukkoliikennekaupunkia (2015+), jälkimmäinen tarkastelu ulottuu 2020-luvun loppupuolelle (2025+). Työ on myös toiminut yhtenä lähtökohtana syksyllä 2014 käynnistetylle Vantaan liikennepoliittiselle ohjelmalle.

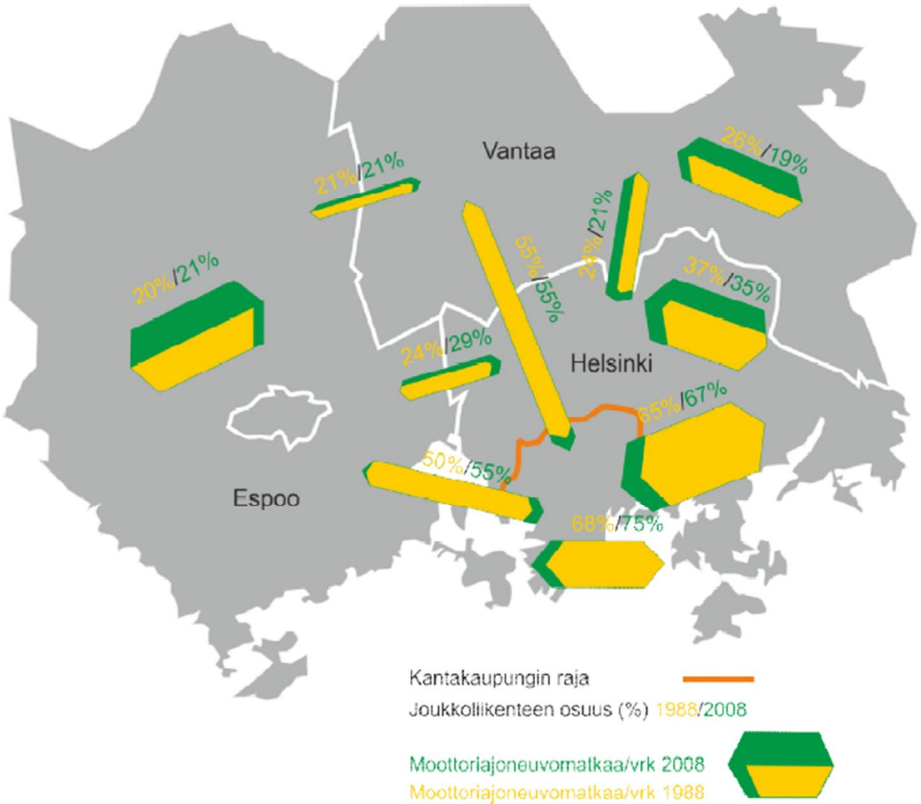
Kappaleessa kaksi on kuvattu Helsingin seudun kaupunkirakenteen viimeaikaista kehitystä, esitetty perusteluita kestävään liikkumiseen perustuvalle kaupunkirakenteelle sekä analysoitu tällaisen rakenteen avaintekijöitä. Kolmannessa kappaleessa on esitetty valtuustostrategian tavoitteista johdetut päämäärät, joihin työ tähtää, sekä linjattu kaupunkikehittämisen painopisteet päämäärien saavuttamiseksi. Neljännessä kappaleessa on analysoitu Kehäradan myötä syntyvän vantaalaisen joukkoliikennekaupungin rakennetta. Viidennessä kappaleessa on analysoitu vantaalaista joukkoliikennekaupunkia vuoden 2025 jälkeen alueittain sekä arvioitu yleiskaavan ajantasaisuutta tästä näkökulmasta. Kuudennessa kappaleessa on esitetty työn johtopäätökset sekä toimenpide-ehdotukset jatkolle.

2. Kohti joukkoliikennekaupunkia

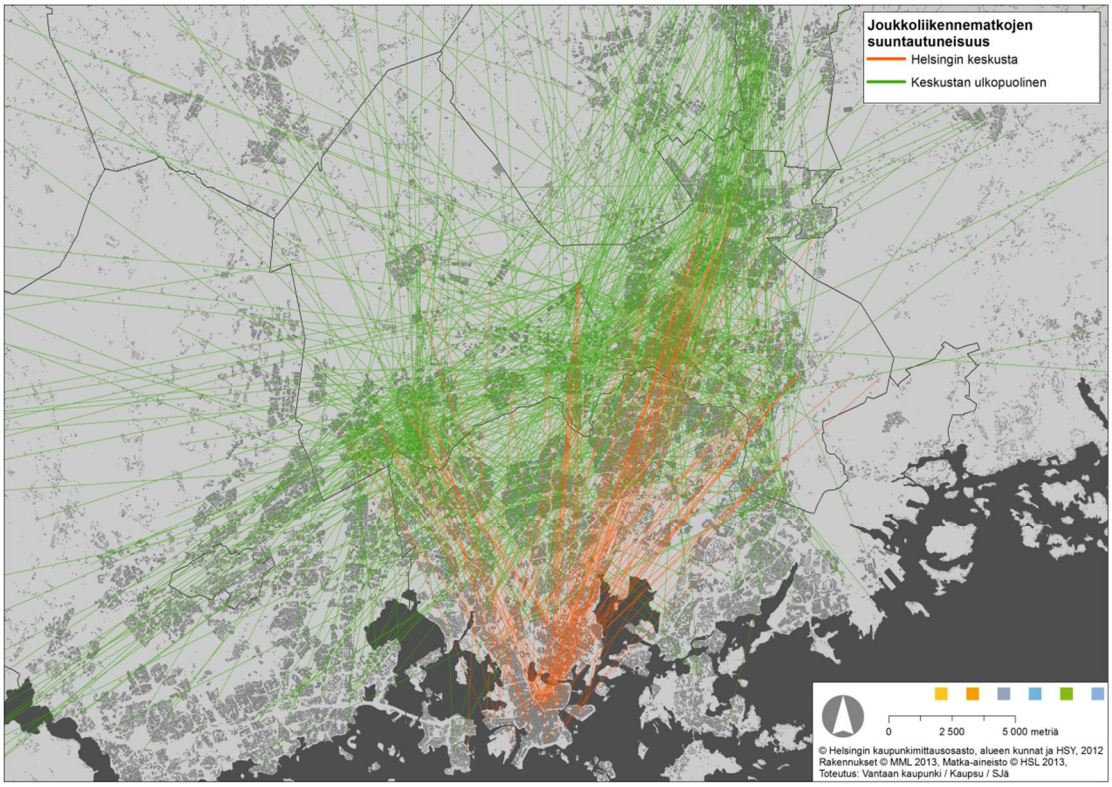
2.1. Helsingin seudun kaupunkirakenteen kehityksestä

Helsingin seudun kaupunkirakenne on kehittymässä kansainvälisten suurkaupunkien tapaan rakenteeltaan monikeskustaiseksi verkostokaupungiksi (SYKE 2014a). Verkostokaupungille tyypillistä on perinteisen keskustan painoarvon pieneneminen suhteessa kauemmas keskustasta kehittyviin uusiin toiminnallisiin solmukohtiin (esimerkiksi Alppi & Ylä-Anttila 2007; Ylä-Anttila 2010).

Verkostomainen rakenne asettaa haasteen kestävälle liikkumisjärjestelmälle, kun esikaupungista keskustaan suuntautuvien matkojen sijaan suurin kasvu kohdistuu esikaupunkialueiden välisiin matkoihin (kuva 1). Verkostomaisessa rakenteessa asukkaat ja toimijat hyödyntävätkin yhä enemmän koko kaupunkiseudun palvelutarjontaa, mikä ilmenee poikittaisliikenteen merkittävänä kasvuna. On tavallista harrastaa teatteria Tapiolassa, työskennellä Aviapoliksessa, shoppailla Jumbossa ja viedä lapsia yleisurheiluharjoituksiin Pirkkolaan (kuva 2).



Kuva 1. Pääkaupunkiseudun matkamäärät, kulkumuoto ja suuntautuminen 1988 & 2008 (mukaillen HSL 2010).



Kuva 2. Yksilöiden liikkumiskuvioita Helsingin seudulla. Asukkaat ja toimijat hyödyntävät yhä enemmän koko seudun työ- ja palvelutarjontaa (HSL 2013b).

Helsingin seudun vahvasti kantakaupunkipainotteinen joukkoliikennejärjestelmä, jossa säteittäiset raideliikenne- ja pääbussiväylät johtavat Helsingin keskustaan, tarjoaa selkeästi heikommat mahdollisuudet ns. poikittaisliikenteeseen. Kehätiet sen sijaan yhdistävät säteittäiset moottoriväylät verkostoksi, minkä johdosta henkilöautoilun kilpailukyky suhteessa kestäviin liikkumismuotoihin on nykyisellään ylivertainen (Salonen et al. 2012; KSV 2012).

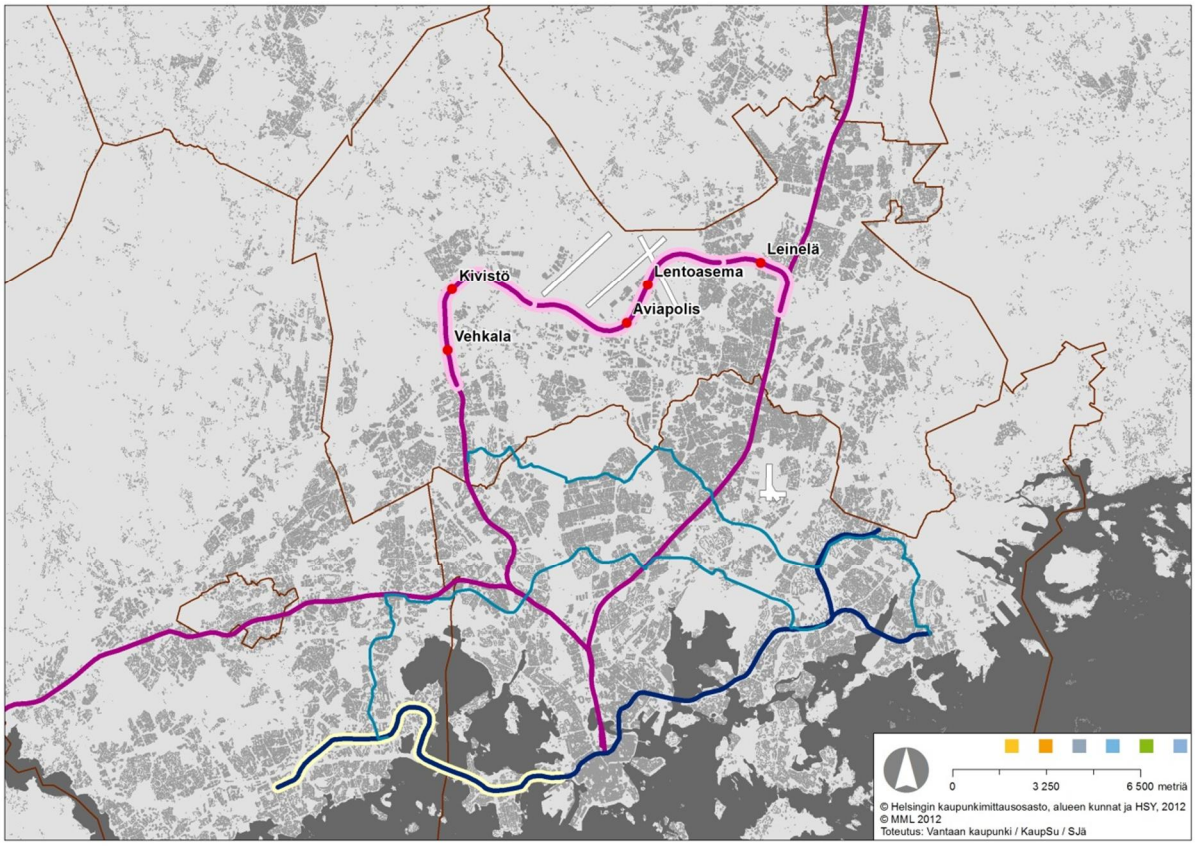
Tuoreiden tutkimustulosten mukaan Helsingin seudun kaupunkirakenteessa on tapahtunut samanaikaisesti tiivistymistä ja hajautumista. Ydinalueet, jotka käsittävät pääkaupunkiseudun, ovat hieman tiivistyneet, mutta ydinalueiden ulkopuolella hajautuminen on jatkunut. Vertailu Tukholmaan osoittaa että sen kasvu on kohdistunut kestävän liikkumisen kannalta selkeästi suotuisammille alueille. Helsingin seudulla tehtävien matkojen pituus vastaakin kooltaan selkeästi Helsinkiä suurempien metropolien liikkumiskäyttäytymistä (SYKE 2013; SYKE 2014b).

Palveluiden määrässä, koossa ja sijoittumisessa on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Sekä julkisten että kaupallisten palveluiden yksikkökoot ovat kasvaneet, mikä on osaltaan keskittänyt palveluita. Kaupallisista palveluista erikoiskauppa on keskittynyt merkittävimpien keskustojen kauppakeskuksiin sekä tilaa vaativan kaupan alueille. Keskustojen kaupalliset palvelut näyttäytyvät joukkoliikenteen näkökulmasta keskeisinä paikkona. Sen sijaan keskustojen ulkopuolelle muodostuneet kaupan alueet kytkeytyvät heikosti joukkoliikennekaupungin elementteihin. Viime vuosien aikana myös päivittäistavarakauppa on siirtynyt osittain asuinalueiden ydinalueilta niiden ja kehäteiden sisääntuloväylien lähistölle.

Tiivistyksenä voidaan todeta, että Helsingin seudun yhdyskuntarakenne on kansainväliselläkin tasolla verrattain hajautunut (EEA 2006), tehtävät matkat pitkiä (SYKE 2014b) ja kestävien kulkumuotojen kilpailukyky heikkoa (Salonen et al. 2012; KSV 2012).

2.2. Kehärata mullistaa seudun joukkoliikennejärjestelmän

Vantaan liikennejärjestelmässä tapahtuu heinäkuussa 2015 suurin muutos vuosikymmeniin, kun ensimmäiset junat aloittavat liikennöinnin Kehäradan viidelle uudelle asemalle: Leinelään, Lentoasemalle, Aviapolikseen, Kivistöön ja Vehkalaan (kuva 3). Kehärata luo vaihdottoman raideyhteyden jopa 24 asemanseudun välille, joiden läheisyyteen sijoittuu seudun työpaikoista vajaa kolmannes ja asukkaistakin joka kymmenes. Samalla Hiekkaharjusta Vantaankoskelle ulottuva uusi rataosuus kuroo Länsi- ja Itä-Vantaan kaupunkirakennetta yhteen sekä luo raideyhteyden Helsinki-Vantaan lentoasemalle.



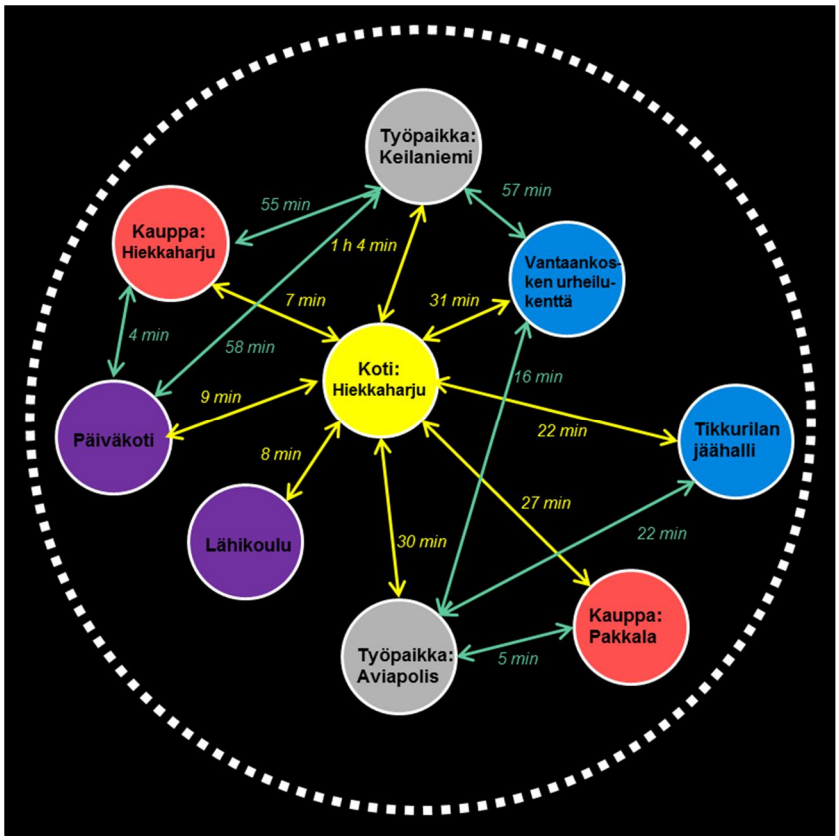
Kuva 3. Kehärata yhdistää Vantaankosken radan päärataan ja viidestä uudesta asemanseudusta kehittyy omailmeisiä kaupunginosia.

Kehäradan liikennöinnin alkaessa Vantaan bussilinjasto muuttuu 2014 hyväksytyn linjastosuunnitelman mukaisesti (HSL 2014a). Kehärata tarjoaa joukkoliikenteen pääyhteyden monilla poikittaisliikenteen matkoilla, joten uudessa linjastossa radan kanssa päällekkäistä bussitarjontaa on karsittu. Vantaan eteläreunaan Kehäradan palvelu ei kuitenkaan ulotu, joten esimerkiksi Ylästön, Pakkalan ja Länsimäen alueilla säilyvät poikittaiset bussiyhteydet. Uudessa linjastossa painottuvat tehokkaat liityntälinjat, jotta myös Kehäradan vaikutusalueen ulkopuolella asuvat pääsevät käyttämään uutta nopeaa yhteyttä.

Suuri muutos uudessa linjastossa on myös lentoaseman bussiliikenteen karsiminen, sillä jatkossa yhteydet lentoasemalle järjestetään pääasiassa Kehäradan kautta. Linjastosuunnitelmassa on myös tavoitteena selkeyttää linjastoa vähentämällä linjojen ja erilaisten reittiversioiden määrää sekä keskittämällä tarjontaa keskeisten joukkoliikennekäytävien varrelle.

2.3. Mikä joukkoliikennekaupunki

Joukkoliikennekaupungilla tarkoitetaan tässä työssä maankäytön ja liikennejärjestelmien kokonaisuutta, jossa liikkuminen perustuu kestäviin kulkumuotoihin: joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn. Yksinkertaistettuna tämä tarkoittaa sitä, että kaikki arjen matkat ovat tehtävissä näillä kulkumuodoilla vaivattomasti (kuva 4).



Kuva 4. Kestävillä liikkumismuodoilla on päästävä muuallekin kuin töihin. Kuvassa on havainnollistettu esimerkinomaisesti kuvitteellisen hiekkaharjulaisen perheen arjen matkoja.

Oleellista joukkoliikennekaupungin muodostumisen kannalta on, että kestäviin kulkumuotoihin perustuva liikkuminen muodostuu henkilöautoiluun verrattuna kilpailukykyiseksi, jolloin matka-ajat joukkoliikenteellä eivät ole pidempiä kuin autolla. Laskennallisen kilpailukykyisyyden lisäksi keskeistä on liikkumisen helppous ja miellyttävyys.

2.4. Miksi joukkoliikennekaupunki

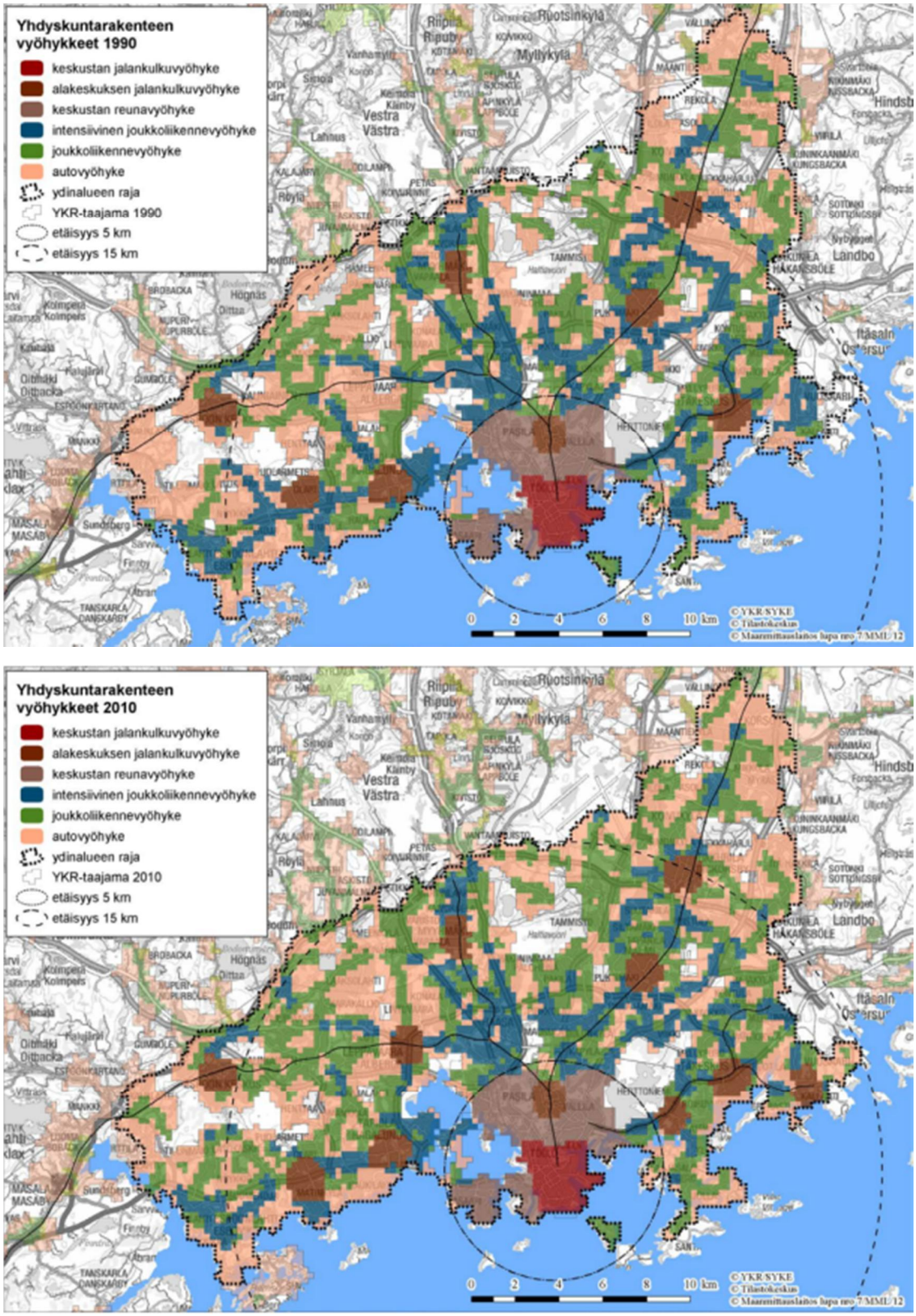
Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja joukkoliikenteeseen tukeutuvan maankäytön kehittäminen ovat olleet yhdyskuntasuunnittelun keskeisiä tavoitteita jo useamman vuosikymmenen ajan. Tavoitteesta huolimatta Helsingin seudun kehitys on jatkunut vahvasti samalla kasvu-uralla, jossa joukkoliikenteen osuus tehdyistä matkoista ei ole kasvanut ja nk. autoiluvyöhyke, jossa liikkuminen perustuu henkilöautoiluun, on vahvistunut

(HSL 2014b; SYKE 2013). Vantaalla viimeisen 20 vuoden aikana tehokkaimman joukkoliikenteen ulottuvilla olevien alueiden määrä ei juuri ole kasvanut. Samalla myös alueet, joissa liikkuminen voi perustua etenkin jalankulkuun ovat pysyneet lähes muuttumattomina (kuva 5).

Joukkoliikennekaupungin perustelut ovat kuitenkin pysyneet muuttumattomina, jopa korostuneet viimeisten vuosien kuluessa. Kestävien liikkumismuotojen kulkutapaosuuden kasvattaminen on edelleen tehokas keino vähentää liikkumisen ympäristörasitetta (Chapman 2007; SYKE 2013) ja parantaa kaupunkien ekologisuutta. Vantaa onkin sitoutunut kasvamaan kestävästi kohti hiilineutraaliutta kuluvan vuosisadan puoliväliin mennessä (Vantaan kaupunki 2012). Jokainen joukkoliikenteen kulkutapaosuuden prosenttiyksikön kasvu vähentäisi liikenteen kasvihuonekaasupäästöjä suoraan noin 0,6 prosenttia. Jos ruuhkautuminen samalla vähenisi, olisi todellinen vaikutus jonkin verran suurempi (YTV 2007). Henkilöautoiluun perustuvasta liikenteestä aiheutuu myös useita muita negatiivisia ulkoisvaikutuksia, kuten melua, pienhiukkasia, onnettomuuksia ja kalliita tieinvestointeja, joiden vaikutukset jäävät kestävillä kulkumuodoilla usein pienemmiksi.

Helsingin seudun kasvaessa hyvällä paikalla sijaitsevasta rakentamiskelpoisesta maasta on pulaa. Tämän johdosta on yhä tärkeämpää rakentaa aiempaa tiiviimmin ja välttää sellaisen liikenneinfrastruktuurin rakentamista, jonka vaatimien laajojen lievealueiden myötä menetetään runsaasti potentiaalista rakennusmaata. Erityisesti tämä koskee suuria moottoriliikenneväyliä ja niiden vaatimia suoja-alueita, mutta myös kaupunkirakenteen sisäisiä isoja väyliä.

Jos joukkoliikenteestä ei muodostu todellista liikkumisvaihtoehtoa, nykyiset kadut ruuhkautuvat väistämättä asukasluvun kasvun myötä. Ruuhkautumista voi vähentää liikkumisenohjauksen ja muiden liikkumismuotojen kehittämisen lisäksi nostamalla katujen kapasiteettia eli rakentamalla lisää katuja tai leventämällä nykyisiä. Tähän ei monin paikoin enää ole tilaa. Olemassa oleva katutila ja pysäköinnin edellyttämä tila on käytettävä tehokkaammin ja sen voi tehdä panostamalla joukkoliikenteeseen, pyöräilyyn ja kävelyyn.



Kuva 5. Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeiden kehitys pääkaupunkiseudulla 1990 – 2010 (Syke 2013).

Vaikka kaupunkisuunnittelun taloudellinen näkökulma on ollut aina vahva, on sen merkitys korostunut entisestään viime aikoina julkisen sektorin niukkenevien resurssien myötä. Taloudellinen kestävyys edellyttää olemassa olevan infrastruktuurin tehokkaampaa hyödyntämistä, mikä vähentää tarvetta uusiin merkittäviin investointeihin. Käytännössä tämä tarkoittaa täydennysrakentamista nykyisten joukkoliikennekäytävien alueella. Tiivis yhdyskuntarakenne voidaan nähdä myös kilpailukykytekijänä, sen johtaessa Loikkasen (2013) mukaan kaupunkiseudun taloudellisen kilpailukyvyn kasvuun.

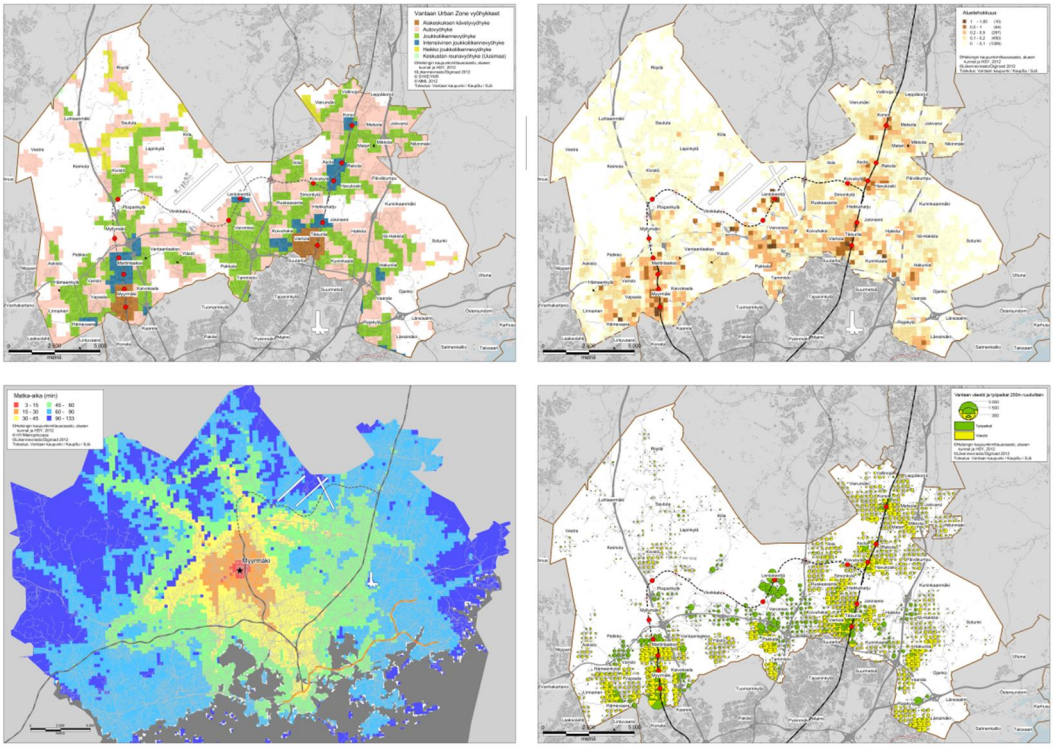
Nykyisin monissa busseissa ja junissa on vielä hyvin tilaa uusille matkustajille. Kehittämällä maankäyttöä näiden linjojen ympärille on mahdollista kehittää julkista liikennettä kohti parempaa joukkoliikennettä suurempien käyttäjämäärien myötä.

Joukkoliikenteen, kuten myös muun liikennejärjestelmän, kehittäminen tukee elinkeinoelämän elinvoimaisuutta työvoiman saatavuuden näkökulmasta: mitä suurempi joukko työntekijöitä voi saavuttaa yritysten toimipisteet kohtuullisessa ajassa, sitä enemmän potentiaalisia, juuri yritykselle tarpeellisia työntekijöitä ja osaajia on tarjolla yritysten resurssiksi. Mitä enemmän liikenteelle varatusta tilasta voidaan varata elinkeinoelämän logistiikan tarpeisiin, sitä vähemmän alueen yritykset kärsivät ruuhkista koituvista haitoista.

Joukkoliikennekaupunki on myös enenevissä määrin sosiaalinen ja tasa-arvokysymys. Väestön ikääntymisen myötä yhä suuremmalle osuudelle väestöstä autoilu ei ole vaihtoehto. Samalla väestöpyramidin toisessa päässä nuorille ajokortin ajaminen ei välttämättä ole enää samanlainen virstanpylväs kuin aiemmin (YLE 2014). Yhä suuremman osan väestöstä on tavoitettava tarvitsemansa palvelut joukkoliikenteellä, kävellen ja pyöräillen.

2.5. Joukkoliikennettä tukeva kaupunkirakenne

Joukkoliikennekaupunkia ja sen rakennetta voi lähestyä esimerkiksi joukkoliikenteen palvelutason, intensiivisen maankäytön tai saavutettavuuden näkökulmista (kuva 6).



Kuva 6. Joukkoliikennekaupunkia voidaan tarkastella esimerkiksi joukkoliikenteen palvelutason(1.), aluetehokkuuden (2.), saavutettavuuden (3.) tai toimintojen (4.) näkökulmasta.

Maankäytön suunnittelulla voidaan vaikuttaa merkittävästi joukkoliikenteen järjestämisen edellytyksiin sekä sen käyttöasteeseen. Yleispiirteisellä tasolla oleellista on maan-

käytön sijoittumisen ja intensiivisyyden ohjaaminen siten, että joukkoliikennepalvelun luominen kilpailukykyiseksi vaihtoehdoksi on mahdollista.

Asukas- ja työpaikkatiheydellä on suora yhteys joukkoliikenteen käyttöön: mitä enemmän ihmisiä pysäkkien läheisyydessä asuu ja työskentelee, sitä suurempi on potentiaalinen käyttäjämäärä (Cervero 2002; Hass-Klau & Crampton 2002). Suurempi ihmismäärä mahdollistaa luonnollisesti myös paremman palvelutason, mikä edelleen nostaa joukkoliikenteen kulkumuoto-osuutta. Asukaskohtaisen taajamapinta-alan kasvu puolestaan johtaa joukkoliikenteen palvelutason heikentymiseen (LIVI 2011).

Houkuttelevin joukkoliikenteen tarjonta muodostuu usein joukkoliikenteen solmukohtiin, noodeihin, joissa erisuuntaiset joukkoliikenneväylät risteävät. Niiden maankäytön kehittäminen on erityisen toivottavaa myös muuten kuin vaihtojen sujuvuuden näkökulmasta.

Toimintojen (asuminen, työpaikat, palvelut) sekoittuminen kaupunkirakenteessa tukee kestävää liikkumista, kun osa tavoiteltavista palveluista sijaitsee kävely- ja pyöräilyetäisyydellä. Sekoittunut kaupunkirakenne tasaa lisäksi joukkoliikennelinjojen eri suuntien epätasaista kuormitusta ruuhka-aikoina, kun samalla linjalla voidaan palvella suurempaa määrää matkustajia.

Joukkoliikenteen kilpailukykyisyyttä voidaan tukea haluttaessa useilla henkilöautoilun rajoittamiseen pyrkivillä keinoilla kuten ruuhkamaksuilla, pysäköintikustannusten kohdistamisella käyttäjille tai joukkoliikennekaduilla.

Joukkoliikennekaupunki on myös jalankulkijan ja pyöräilijän kaupunki. Konkreettisesti joukkoliikennevälineessä vietetty aika korostuu usein liiaksikin, vaikka todellisuudessa suuri osa kokonaismatka-ajasta saattaa koostua kävelystä asemalle ja kohteeseen tai pysäkillä odotteluun. Koska jokainen joukkoliikenteen matkustaja on osan matkaa kävelijä ja/tai pyöräilijä, voidaan joukkoliikenteen käyttöä tukea pienemmässä mittakaavassa suunnittelemalla kaupunkiympäristö jalankulkijan ja pyöräilijän mittakaavaan. Kaduilla on liikenteellisen roolin lisäksi myös toiminnallinen sekä sosiaalinen rooli, mikä korostaa nopeiden ja lyhyiden pysäkkiyhteyksien ohella reittien mielenkiintoisuutta ja miellyttävyyttä.

Saavutettavuuden näkökulmasta voidaan todeta, että mikäli tavoitellut toiminnot, kuten päivittäistavarakauppa tai kulttuurikeskus, on helpompi saavuttaa kestävillä kulkumuodoilla kuin henkilöautolla, on suuri todennäköisyys, että matka tehdään näillä kulkutavoilla (Salonen et al. 2014).

3. Päämääränä joukkoliikennekaupunki

3.1. Strategiset päämäärät

Eheytyvä kaupunkirakenne on yksi viidestä Vantaan kaupungin valtuustostrategian painopisteestä (Vantaan kaupunki 2013). Siinä on asetettu päämäärät joukkoliikenteeseen tukeutuvasta kaupunki- ja palvelurakenteesta sekä keskustojen uudistumisesta ja elävöitymisestä. Joukkoliikennekaupunki on strategian mukainen tavoitetila, jonka saavuttaminen edellyttää tietoisia valintoja ja toimenpiteitä kasvavan kaupungin rakenteen hallinnassa. Asetettuja päämääriä on tässä työssä tarkasteltu liikkumisen näkökulmasta ja tunnistettu kolme keskeistä tavoitetta joukkoliikennekaupungin vahvistamiseksi. Tavoitteiden saavuttaminen pelkästään yleispiirteisen maankäytön suunnittelun keinoin ei ole mahdollista, vaan se vaatii toimia ja sitoutumista tuleviin kaavatöihin, projekteihin ja toimenpiteisiin kaikilta kaupungin toimijoilta.

I. Saavutettavuus kestävillä kulkumuodoilla kasvaa kilpailukykyiseksi suhteessa henkilöautoiluun

Mahdollisuutemme saavuttaa tarvitsemamme palvelut, työpaikat ja ystävät vaikuttaa merkittävästi arjen sujuvuuteen sekä liikkumiseen käyttämäämme aikaan ja energiaan. Nykyisin palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuus on Vantaalla merkittävästi parempaa henkilöautolla kuin joukkoliikenteellä. Kestävien kulkumuotojen kilpailukykyisyyden kehittäminen suhteessa henkilöautoon on avainasemassa kestävän kaupunkirakenteen kannalta. Kun tarvittavat toiminnot ovat tavoitettavissa joukkoliikenteellä ja pyörällä yhtä vaivattomasti kuin henkilöautolla, kasvaa myös näiden kulkumuotojen käyttämisen todennäköisyys.

Kestävien kulkumuotojen kilpailukykyisyyden kasvattamisella on merkittäviä positiivisia vaikutuksia kaupungin kehitykseen niin kaupunkilaisten tasa-arvon, ilmaston kuin kaupungin viihtyisyydenkin kannalta.

Seuranta

Kestävien kulkumuotojen kilpailukykyisyyttä seurataan vertaamalla palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuutta joukkoliikenteellä ja henkilöautolla.

II. Nykyisten ja uusien vantaalaisten liikkuminen perustuu kestäviin kulkumuotoihin

Vantaan vuotuinen noin prosentin väestönkasvu tarkoittaa, että joka vuosi kaupungissa liikkuu yli 2 000 uutta vantaalaista matkustajaa. Työpaikkojen suhteellinen kasvuvauhti on ollut viimeisen vuosikymmenen ajan suhteellisesti jopa nopeampaa, vuotuisen lisäyksen ollessa noin 1 500 työpaikkaa. Kestävän kasvun kannalta oleellista on, minkälaiseksi uusien asukkaiden ja työntekijöiden liikkumiskäyttäytyminen muodostuu. Kasvun sitominen olemassa olevaan rakenteeseen mahdollistaa paremmat liikennepalvelut myös jo alueella asuville sekä työskenteleville.

Seuranta

Kestävää liikkumiskäyttäytymisen kehitystä arvioidaan ensisijaisesti HSL:n liikkumistutkimusten perusteella. Samalla seurataan asukas- ja työpaikkamäärien sekä palveluiden kehitystä kappaleissa 4 ja 5 tunnistetuilla joukkoliikennekaupungin vyöhykkeillä.

III. Uudistuvat keskustat kehittyvät kestävän liikkumisen laadun paikkoina

Keskusta-alueet ovat kaupunkien sykkiviä sydämiä. Ne eroavat ympäristöstään myös liikkumiskäyttäytymisen osalta: kävely, pyöräily ja joukkoliikenteen käyttö on keskustoissa muita alueita tyypillisempää, joskin erot ovat kohtuullisia (SYKE 2014b). Keskusta-alueiden kehittäminen suuremmiksi, tiiviimmiksi, monipuolisemmiksi ja kaupunkiympäristöltään laadukkaammiksi luo hyvät edellytykset kestävälle liikkumiskäyttäytymiselle.

Seuranta

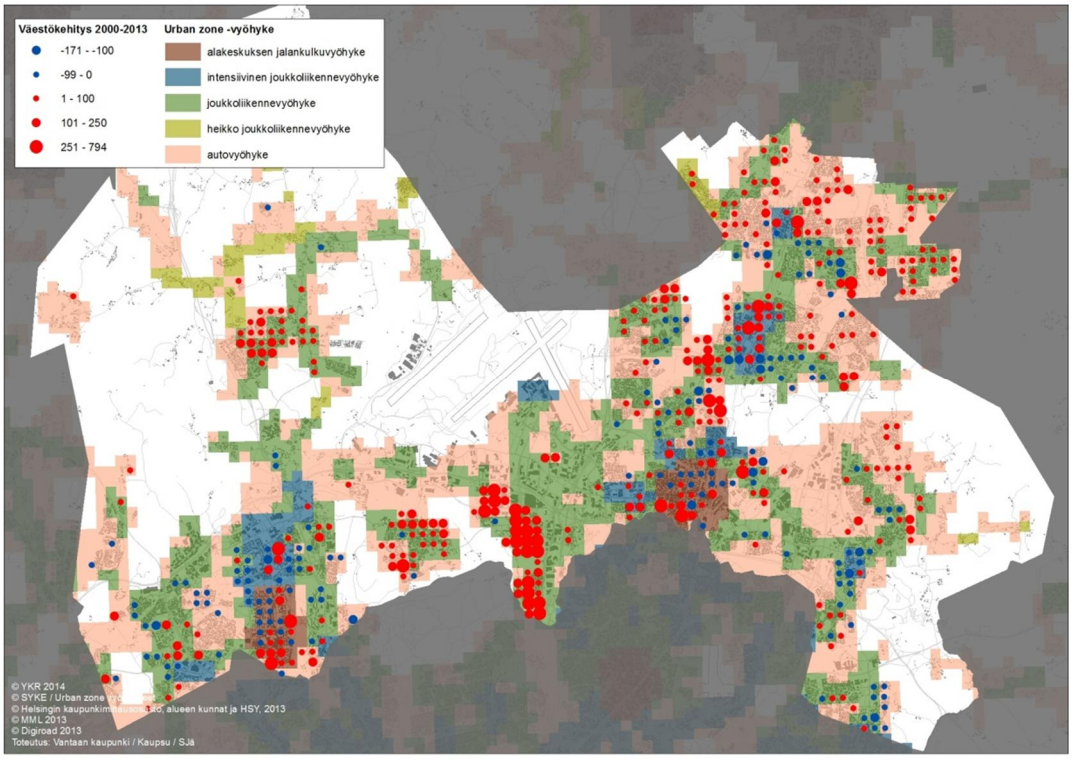
Keskusta-alueiden kehittymistä seurataan sekä määrällisten että laadullisten mittarien avulla. Toimintojen tiiveyttä ja sekoittuneisuutta seurataan asukkaiden, työpaikkojen ja palveluiden määrän kehityksellä. Kaupunkiympäristön laatua seurataan analyyseilla, jotka mittaavat ympäristön elävyyttä ja jalankulkuympäristön houkuttelevuutta.

3.2. Toimenpiteet joukkoliikennekaupungin vahvistamiseksi

Tässä kappaleessa on esitetty neljä kaupunkikehittämisen painopistettä joukkoliikennekaupungin vahvistamiseksi ja esitettyjen päämäärien saavuttamiseksi.

Painopiste 1 **Kaupungin kasvu ohjataan kestävän liikkumisen vyöhykkeille**

Vantaan 2000-luvun kasvusta vajaa kolmannes on kohdistunut Suomen ympäristökeskuksen Urban Zone -tutkimuksen mukaan niin kutsutulle autovyöhykkeelle, jossa liikkuminen perustuu ensisijaisesti henkilöautoiluun (kuva 7). Keskeisenä toimenpiteenä jatkossa on osoittaa kasvulle riittävät kaavalliset mahdollisuudet tässä työssä tunnistetuilta joukkoliikennekaupunkivyöhykkeiltä sekä rajoittaa kasvua autokaupunkivyöhykkeellä.



Kuva 7. Väestökehitys Vantaalla 2000 – 2013 ja Suomen ympäristökeskuksen Urban Zone –vyöhykkeet 2008.

Kaupungin kasvu kestävään liikkumiseen painottaen vähentää liikkumisesta aiheutuvia haitallisia päästöjä, liikenteelle varatun tilan pinta-alaa sekä parantaa liikenteen sujuvuutta, kaupunkiympäristön laatua ja kaupunkilaisten liikkumisen tasa-arvoisuutta.

Painopiste 2 **Liikkumisjärjestelmän selkärangaksi muodostetaan runkolinjasto, joka takaa nopeat ja sujuvat yhteydet eri puolille kaupunkiseutua**

Vahvoja linjoja kehitetään yhdessä HSL:n kanssa runkolinjoiksi, joille toteutetaan vahvat etuudet ja joiden käyttöastetta lisätään keskittämällä maankäyttöä niiden yhteyteen. Sujuvuuden takaamiseksi toteutuksessa hyödynnetään liikennevaloetuuksia, joukkoliikennekaistoja ja muita etuisuuksia, jotka nopeuttavat joukkoliikennettä (kuva 8). Kokonaismatka-ajan kannalta oleellisia kävely-yhteyksiä pysäkeille parannetaan ja keskimääräisiä odotusaikoja pienennetään.

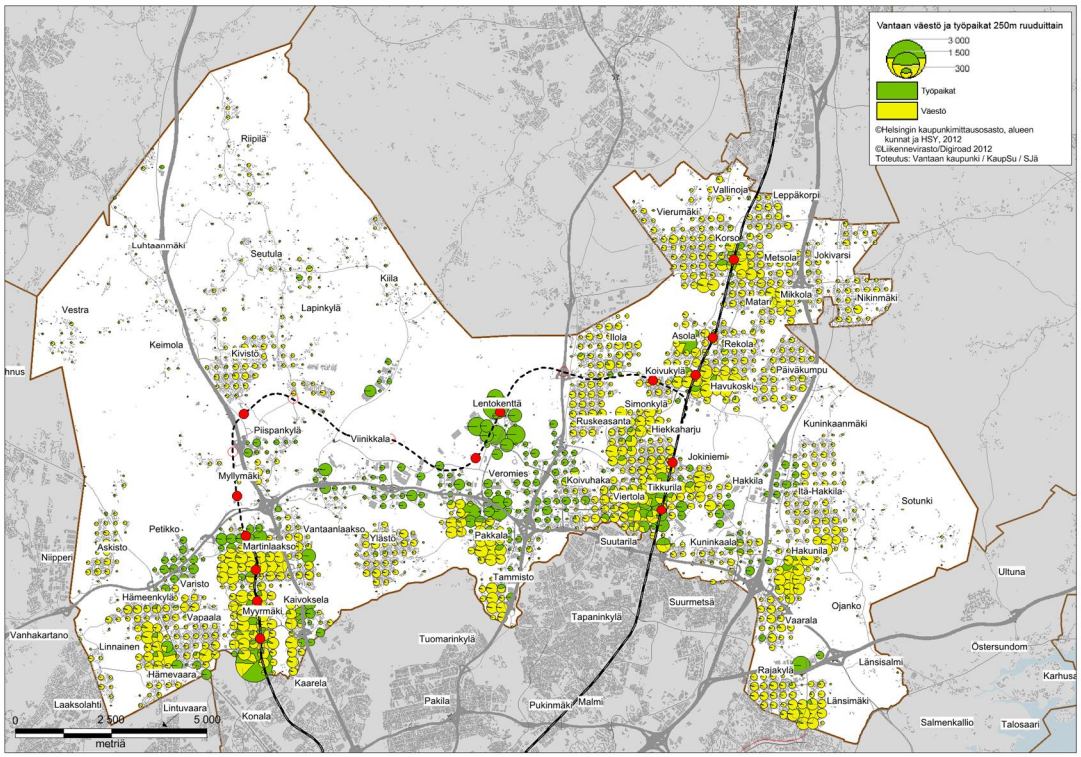
Kestävien liikkumistapojen kulkumuoto-osuuksien kasvattamiseksi tulee joukkoliikenteen kilpailukykyä parantaa. Matka-aikojen lyheneminen lähemmäs henkilöauton vastaavia edellyttää nopeaa ja tiheävuorovälistä linjastoa, sujuvia vaihtoja sekä hyviä yhteyksiä pysäkeille. Koska tämänlaista palvelutasoa ei voida järjestää kustannustehokkaasti kaikille reiteille, on tehokkainta määritellä runkolinjat, joihin panostetaan. Selkeä ja brändätty runkolinjasto on käyttäjälle myös helpommin hahmotettava kokonaisuus.



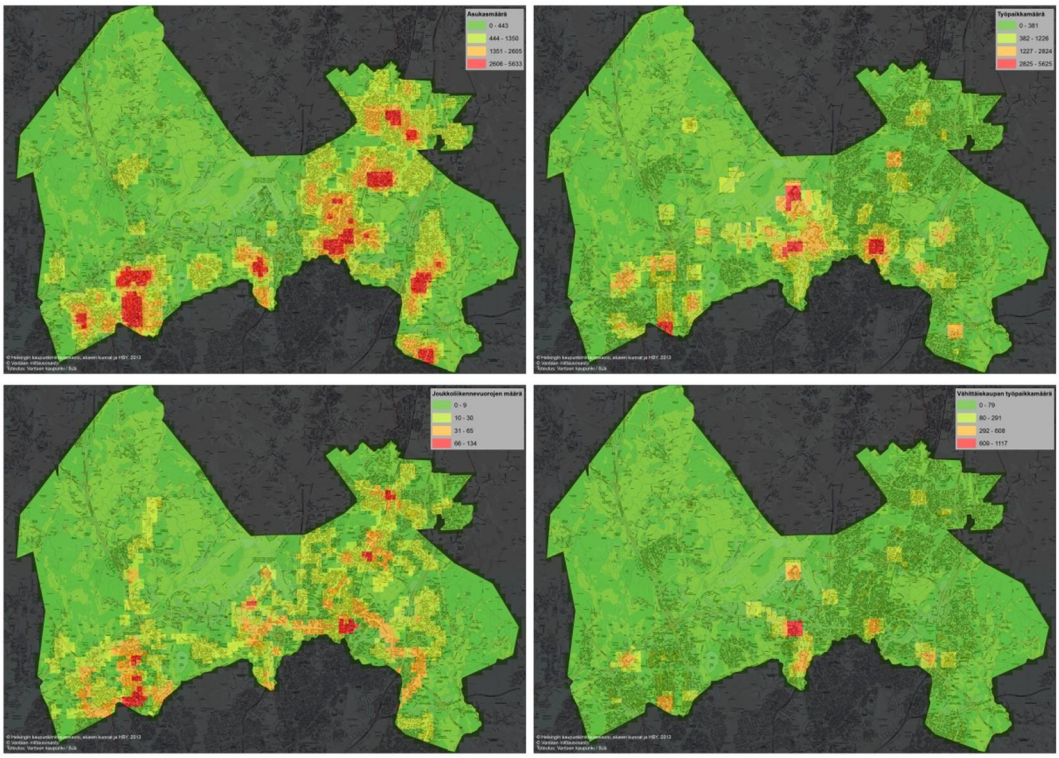
Kuva 8. Runkolinja tarvitsee toimiakseen yleensä oman kulkuväylän.

Painopiste 3 **Vahvistetaan keskusta-alueita ja suunnitellaan ne jalankulkijan ja pyöräilijän mittakaavaan**

Keskusta-alueita kehitetään maankäytöltään intensiivisemmiksi, pinta-alaltaan laajemmiksi sekä toiminnallisuudeltaan monipuolisemmiksi (kuvat 9-11). Liikkumisympäristö suunnitellaan ensisijaisesti kävelijän ja pyöräilijän näkökulmasta varmistaen tehokkaan joukkoliikenteen edellytykset. Katuja kehitetään liikenteellisen näkökulman ohella myös toiminnallisista lähtökohdista — keskusta-alueet tarvitsevat jalankulkukaupungin liikennejärjestelmän. Muutos vähentänee viheralueiksi, pientaloille, teollisuudelle ja varastoille sekä liikenteelle, kuten pysäköintiin, varattua maa-alaa keskustoissa.



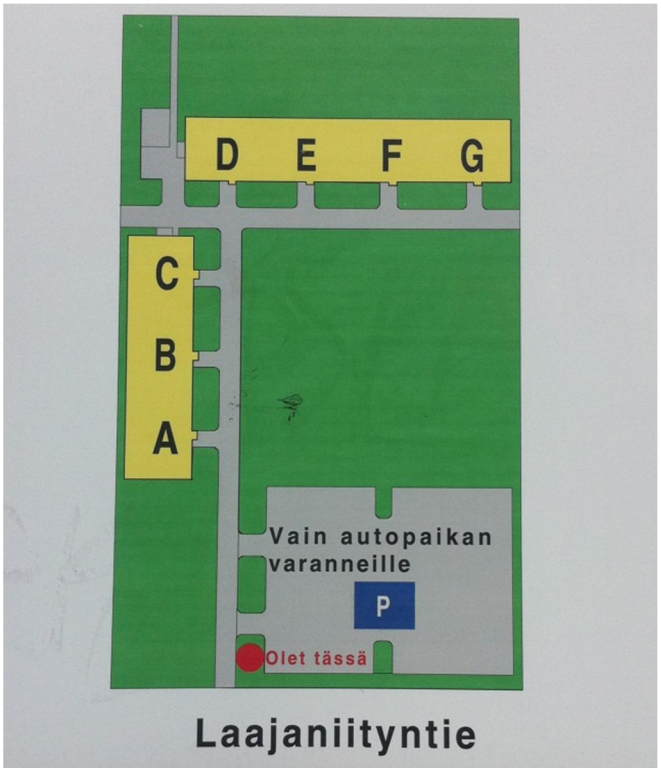
Kuva 9. Vantaan kaupunkirakenne on vahvasti jakautunut erillisiin työpaikka- ja asuinalueisiin. Työpaikat ovat keskittyneet erillisille työpaikka-alueille sekä vahvimpiin keskuksiin, Tikkurilaan, Myyrmäkeen ja Pakkalaan.



Kuva 10. Vantaan keskusta-alueiden toiminnallisuus: asukastiheys, työpaikkatiheys, joukkoliikenteen vuoromäärä ja vähittäiskaupan työpaikat 250 m ruuduittain. Muodostettu arvo on summa ruudun ja sitä ympäröivien 8 ruudun arvoista. Mitä punaisempi väri, sitä suurempi on kuvatun muuttujan lukuarvo.

Kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen kulkutapaosuudet ovat keskusta-alueilla suurempia kuin niitä ympäröivillä alueilla. Työpaikkojen ja palveluiden saavuttaminen kestävästi on tiiviillä ja monipuolisilla keskusta-alueilla helppoa lyhyiden etäisyyksien johdosta. Tiivis jalankulkijan mittakaavaan suunniteltu rakenne kasvattaa kestävien

kulkumuotojen kilpailukykyisyyttä sekä parantaa kaupunkiympäristön viihtyisyyttä. Mielenkiintoisessa kaupunkiympäristössä ollaan valmiita myös tekemään pidempiä matkoja kävellen. Tehokas maankäyttö keskusta-alueilla mahdollistaa urbaanien kaupunkiympäristöjen etujen muodostumisen. Toiminnallisesti monipuolisten alueiden luominen parantaa kaupunkiympäristön koettua turvallisuutta ja sosiaalista kontrollia.

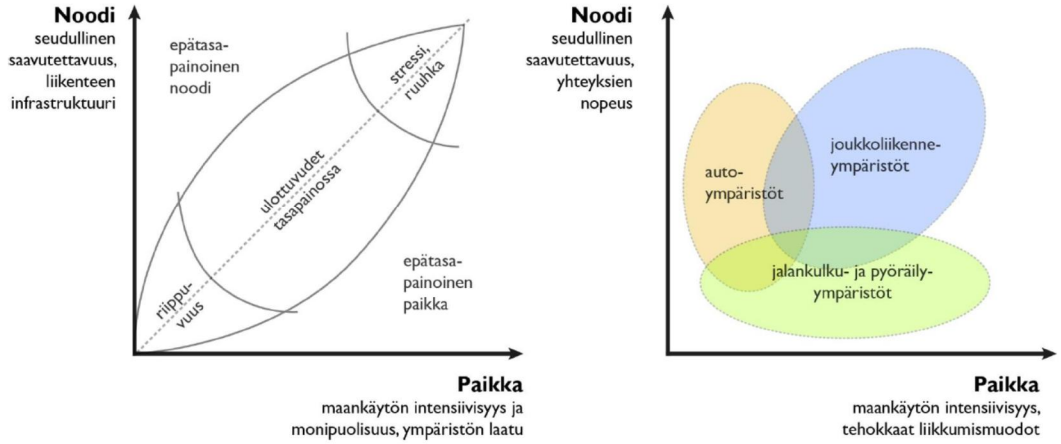


Kuva 11. Keskusta-alueiden aluetehokkuus jää nykyisellään alhaiseksi. Arabianrannan tehokkuudella rakennettuna Tikkurilan väestömäärä kasvaisi 20 000 asukkaasta nelinkertaiseksi.

Painopiste 4 **Panostetaan vetovoimaisiin solmukohtiin**

Eniten liikennettä tuottavat toiminnot ohjataan solmukohtien läheisyyteen, jossa joukkoliikennesaavutettavuus on paras. Maankäytön tehokkuutta kasvatetaan solmukohtien ympäristössä. Vaihtojen sujuvuutta parannetaan toiminnallisista, mutta myös esimerkiksi kaupunkikuvallisista lähtökohdista. Solmukohdat kehittyvät joukkoliikennekaupungin laadun paikkoina (kuva 12).

Solmukohdat ovat joukkoliikennejärjestelmän risteyskohtia, minkä johdosta ne ovat erityisen vetovoimaisia maankäytön tiivistymisytimiä. Maankäytön, etenkin työpaikkojen ja palveluiden, keskittäminen solmukohtien lähiympäristöön tekee niiden saavuttamisesta joukkoliikenteellä kilpailukykyistä, myös lähiseutua laajemmalta työmarkkina-alueelta. Kaupunkiseudun kasvu ja kaupunkirakenteen kehittyminen monikeskustaiseksi lisää vaihtojen määrää. Samalla vaihtojen sujuvuuden ja vaihtoympäristöjen laadun painoarvo osana liikennejärjestelmää kasvaa.



Kuva 12. Solmukohtien ja keskustojen ominaisuuksia voi tarkastella samanaikaisesti sekä liikenteellisiltä että maankäytöllisiltä ominaisuuksiltaan esimerkiksi Bertolinin (1999) ”Noodi-Paikka” -mallin mukaan. Mitä paremmat yhteydet alueelta on muualle, sitä korkeamman arvon se saa pystyakselilla. Mitä tehokkaampaa, monipuolisempaa ja laadukkaampaa maankäyttö on, sitä korkeamman arvon alue saa vaakasuuntaisella akselilla (Syke 2014b).

4. Joukkoliikennekaupunki 2015+

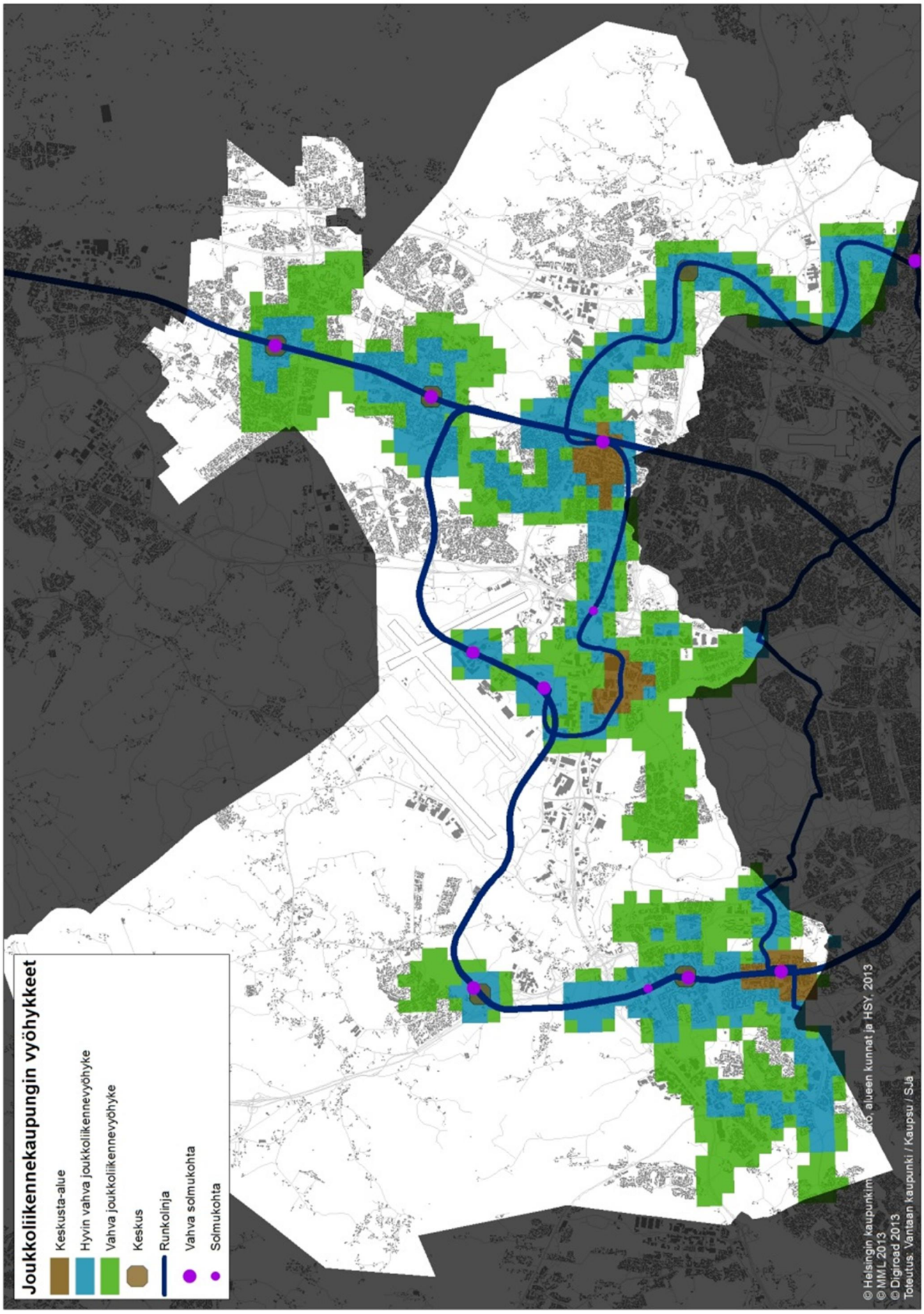
Kehäradan myötä Vantaalle syntyvän joukkoliikennekaupungin rakennetta on hahmotettu vyöhykkeisyyden avulla hyödyntäen Suomen ympäristökeskuksen Urban Zone –tutkimuksissa (SYKE 2013; SYKE 2014b) sekä HSL:n palvelutasomäärittelyssä (HSL 2012) käytettyjä menetelmiä. Vyöhykkeiden laadinnassa käytetyt kriteerit on kuitenkin määritetty tämän työn yhteydessä.

Joukkoliikennekaupunki muodostuu keskustoista, joukkoliikennevyöhykkeistä, runkolinjoista sekä solmukohdista. Vyöhykkeiden ja elementtien kuvaukset on esitetty taulukossa 1 ja niiden muodostamisperiaatteet tarkemmin liitteessä 1. Joukkoliikennekaupunkivyöhykkeiden ulkopuolisista alueista käytetään termiä autokaupunkivyöhyke, vaikka useassa tapauksessa myös näille alueille pääsee joukkoliikenteellä. Niiden palvelutaso ei kaikkina vuorokauden aikoina ja viikonpäivinä nouse kuitenkaan joukkoliikennekaupungin tasolle.

Taulukko 1. Joukkoliikennekaupungin vyöhykkeet.

Keskusta-alue	Keskusta-alueet ovat intensiivisiä ja monipuolisia maankäytön keskittymiä, joissa on paljon asukkaita, työpaikkoja, kaupallisia palveluita sekä hyvä joukkoliikenteen palvelutaso, mikä luo hyvät edellytykset kestävään liikkumiseen.
Keskus	Pienempi keskustatoimintojen tiivistymä.
Hyvin vahva joukkoliikennevyöhyke	Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella erinomainen erittäin runsaan tarjonnan, hyvin tiheän vuorovälin sekä pysäkkien läheisyyden johdosta.
Vahva joukkoliikennevyöhyke	Joukkoliikenteen palvelutaso on alueella hyvä runsaan tarjonnan, tiheän vuorovälin sekä pysäkkien läheisyyden johdosta.
Runkolinja	Joukkoliikennelinja, jolla matkustaminen on nopeaa ja luotettavaa, vuoroväli tiheä ja vaihtaminen helppoa.
Vahva solmukohta	Intensiivisen maankäytön ja runkolinjojen risteyskohta.
Solmukohta	Merkittävien joukkoliikennelinjojen risteyskohta.

Vantaan kaupunkirakenteesta erottuu selkeästi kolme vahvempaa ja laajempaa keskustatoimintojen tiivistymää, joita ovat Tikkurila, Myyrmäki sekä Pakkalan alue. Näillä kolmella alueella maankäyttö on selkeästi intensiivisempää ja monipuolisempaa kuin ympäröivillä alueilla (kuvat 10 ja 13). Pienempinä keskuksina erottuvat muut aluekeskukset, Korso, Hakunila, Koivukylä, Martinlaakso ja Kivistö, joissa maankäytön monipuolisuus ja intensiteetti eivät yllä edellä mainittujen keskustojen tasolle etenkään työpaikkojen ja kaupallisten palveluiden osalta.



Kuva 13. Joukkoliikennekaupunki Vantaa 2015+.

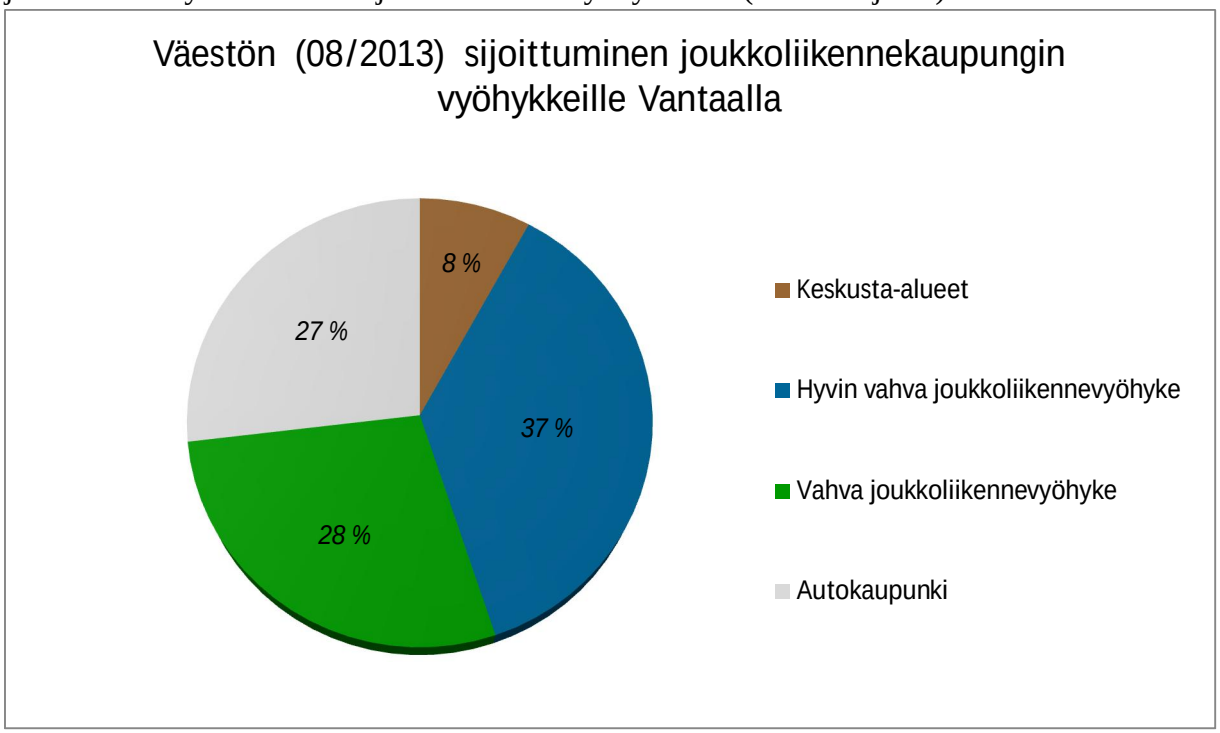
Joukkoliikennejärjestelmän selkäranka muodostuu pääradasta ja Vantaankosken radasta sekä näitä yhdistävästä Kehäradasta. Poikittainen runkolinja on Vuosaaresta Myyrmäkeen kulkeva linja 560, jonka lisäksi Mellunmäestä Aviapolikseen 2015 kulkemaan alkavan linjan 562 kehittäminen runkolinjatasoiseksi on käynnistymässä vuonna 2015.

Vahvimmat solmukohdat sijaitsevat Tikkurilan, Myyrmäen sekä Aviapoliksen asemanseuduilla, joissa runkolinjat risteävät ja joissa Aviapolista lukuun ottamatta on jo intensiivistä maankäyttöä. Lentoaseman solmukohta on seudullisen liikenteen yhdyspiste kansainvälisiin ja kansallisiin liikenneverkkoihin.

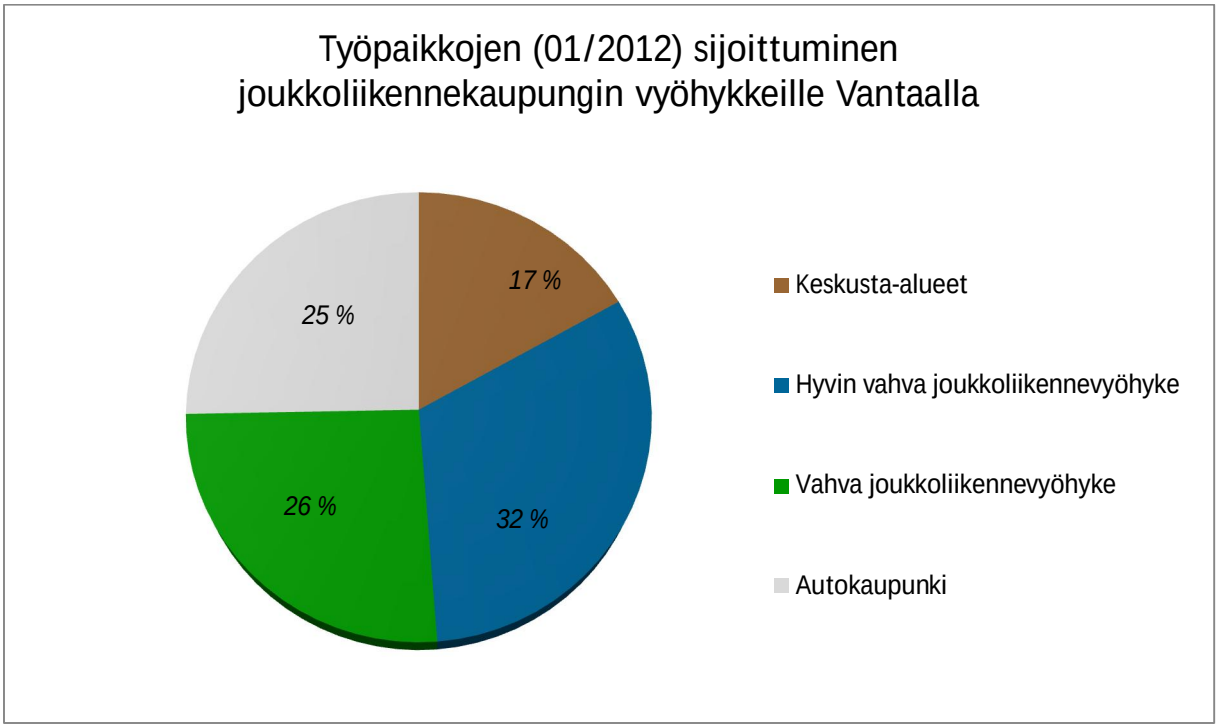
Joukkoliikennevyöhykkeet muodostuvat asemien ympärille, niiden syöttöliikenteen varsille sekä muutamalle kaupungin poikittaissuunnassa halkaisevalle vyöhykkeelle. Hyvin vahvat joukkoliikennevyöhykkeet sijaitsevat pääosin runkolinjojen läheisyydessä. Tämän ohella hyvin vahvoja bussiliikenteeseen perustuvia käytäviä muodostuu Keski- ja Länsi-Vantaalle. Vahvat joukkoliikennevyöhykkeet muodostuvat hyvin vahvojen alueiden reunoille sekä asemien syöttöliikenteen varsille.

Taajama-alueista autokaupunkivyöhykkeenä erottuvat etenkin Ilola, Ruskeasanta, Itä-Hakkila, Kuninkaanmäki, Nikinmäki, Kuninkaala ja Askisto sekä työpaikkavaltaiset Viinikkala, Vaarala ja iso osa Vantaan Akselin aluetta Hakkilassa.

Vantaan väestöstä 73 prosenttia asuu keskusta- ja joukkoliikennevyöhykkeillä. Vastaavasti työpaikoista näillä vyöhykkeillä sijaitsee 75 prosenttia. Työpaikat ovat keskittyneet väestöä selkeästi enemmän keskusta-alueille, kun taas väestö painottuu työpaikkoja enemmän hyvin vahvoille joukkoliikennevyöhykkeille (kuvat 14 ja 15).



Kuva 14. Vantaan väestön sijoittuminen joukkoliikennekaupungin 2015+ vyöhykkeille.



Kuva 15. Työpaikkojen jakautuminen joukkoliikennekaupungin 2015+ vyöhykkeille.

5. Joukkoliikennekaupunki Vantaa 2025+

5.1. Koko Vantaa

Joukkoliikennekaupunkia voidaan vahvistaa, eheyttää ja laajentaa pitkäjänteisellä työllä. Tehtyjen maankäytön ja liikenteen analyysien pohjalta on muodostettu tavoitteelliset vyöhykkeet 2020-luvun loppupuolelle, joihin kaupungin kasvua voi ja tulee kohdistaa (kuva 16).

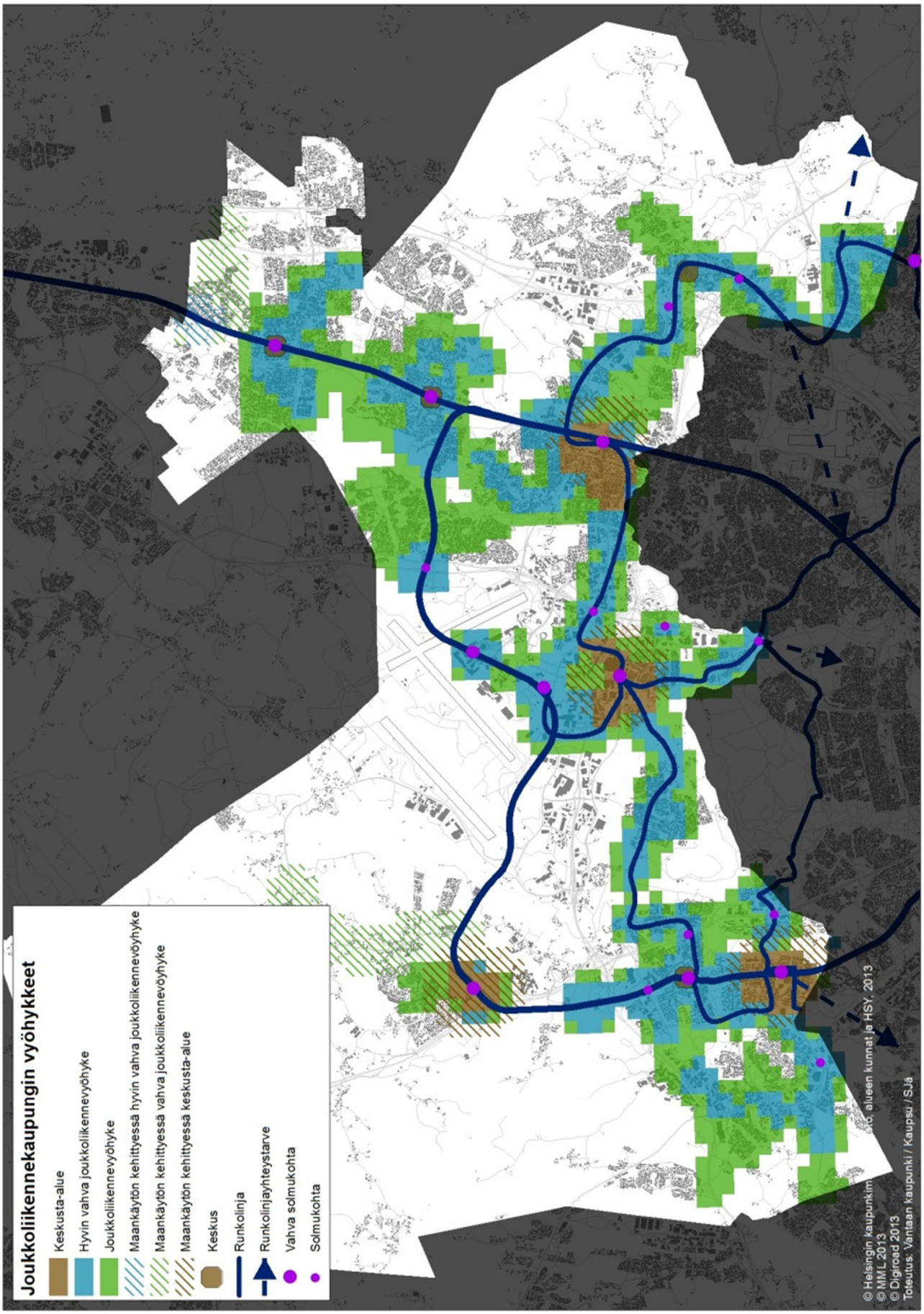
Keskusta-alueiden maankäyttöä tiivistetään kauttaaltaan. Voimakkaimmin kehitetään Kivistöä, jonne rakentuu täysin uusi kaupunkikeskusta asemanseudun yhteyteen. Myyrmäen, Pakkalan ja Tikkurilan asemaa seudullisina keskuksina vahvistetaan. Hakunilan, Martinlaakson, Korson ja Koivukylän keskusten maankäyttöä tiivistetään ja monipuolistetaan, mutta ei ole todennäköistä, että niistä kehittyisi vielä tällä aikavälillä seudullisia keskuksia.

Joukkoliikenteen runkoverkkoa on tavoitteena laajentaa Pakkalasta Myyrmäen suuntaan, sekä Aviapoliksesta etelään kohti Helsinkiä. Samalla Aviapoliksen ja Pakkalan saavutettavuus paranee ja painoarvo seudullisena solmukohtana kasvaa. Runkoverkon laajentaminen kytkee etenkin eteläisen Vantaan paremmin seudun kestävän liikkumisen verkostoon. Verkon laajentamista Hakunilasta Malmin suuntaan, Tammistosta Helsingin keskustaan sekä Myyrmäestä Leppävaaran edistetään. Myös Östersundomin tuleva kehitys tulee tukeutumaan vahvaan raideliikenteen runkolinjaan.

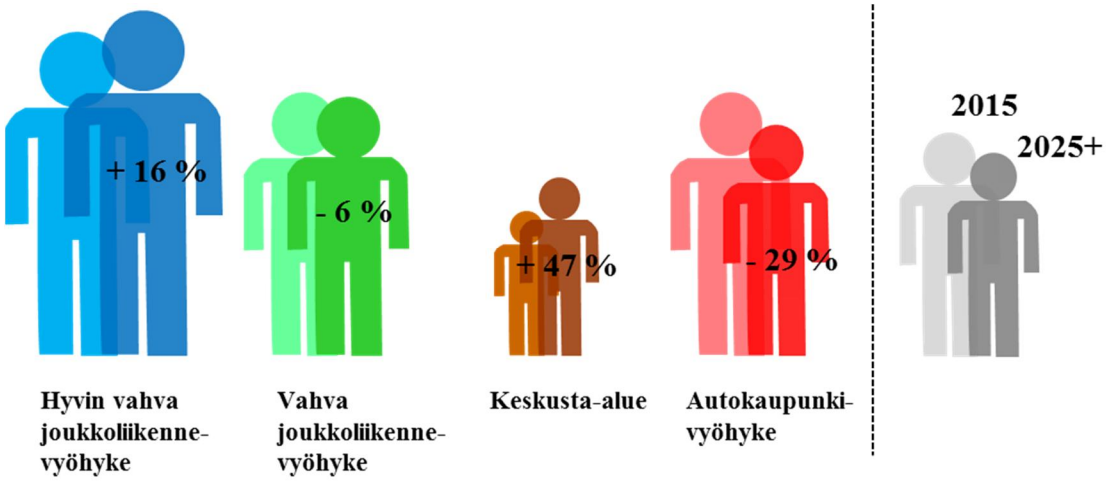
Joukkoliikennevyöhykkeitä laajennetaan uusille alueille. Hyvin vahvoja joukkoliikennevyöhykkeitä muodostuu runkolinjaston laajenemisen myötä Pakkalasta etelään ja länteen. Ruskeasannan aseman avautuminen parantaa yhteyksiä Keski-Vantaalla, vaikka aseman vaikutusalueen maankäyttö on vielä 2020-luvulla vähäistä. Sen suurin arvo on ensimmäisessä vaiheessa liityntäliikenteen parantaminen. Syöttöliikennettä Korson asemalle parannetaan hyvin vahvan joukkoliikennevyöhykkeen tasolle sekä aseman itä- että länsipuolelta. Ilolan, Nissaksen ja Kuninkaalan alueilla palvelutasoa nostetaan vahvan joukkoliikenteen tasolle.

Vallinojan aseman rakentaminen ja lähiliikenteen aloittaminen mahdollistaisi merkittävän uuden alueen rakentumisen hyvin vahvalle joukkoliikennevyöhykkeelle. Leppäkorven, Jokivarren ja Riipiläntien kaavavarantojen rakentuminen täysimittaisena tai nykyisestä tehostettuina mahdollistaa vahvojen joukkoliikennevyöhykkeiden ulottamisen alueille, mikä on kartassa ilmaistu vinoraidoituksella (kuva 16).

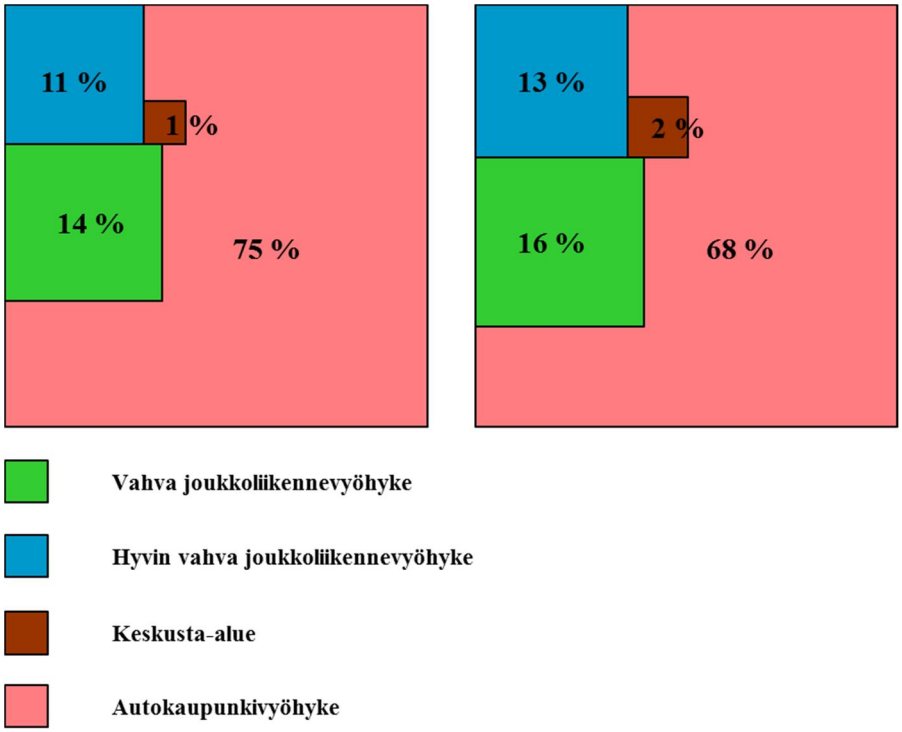
Verrattuna 2015+ -vyöhykkeisiin, selkeästi useampi vantaalainen tullee asumaan paremmilla joukkoliikennekaupungin vyöhykkeillä vuoden 2025 jälkeen. Myös autokaupunkivyöhykkeen pinta-ala pienenee suhteessa vahvoihin joukkoliikennevyöhykkeisiin sekä keskusta-alueisiin (kuvat 17, 18 ja 22).



Kuva 16. Joukkoliikennekaupunki Vantaa 2025+.

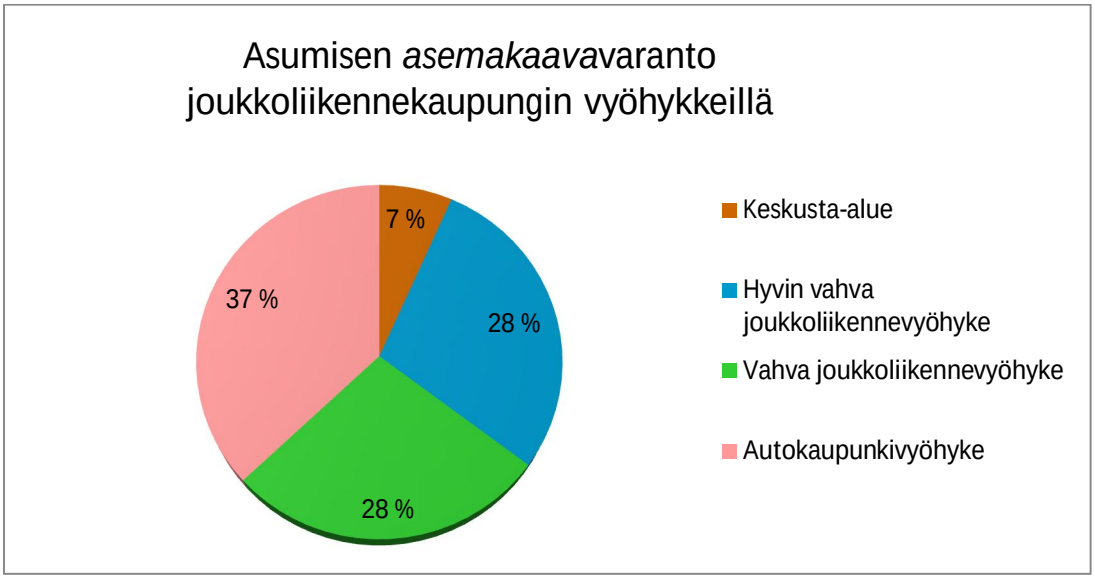


Kuva 17. Vuoden 2013 väestön sijoittuminen joukkoliikennekaupungin vyöhykkeille 2015+ ja 2025+.

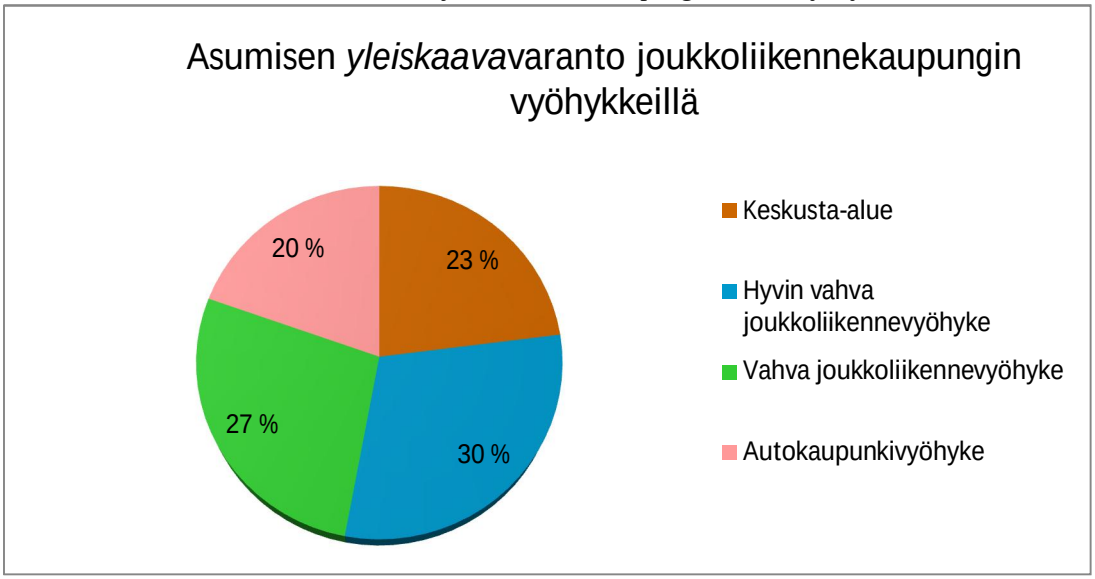


Kuva 18. Joukkoliikennekaupunkivyöhykkeiden pinta-alan kehitys 2015-2025+. Autokaupunkivyöhykkeen osuus laskee suunnitelmassa 7 prosenttia reilussa kymmenessä vuodessa.

Nykyisestä asumisen asemakaavavarannosta 63 prosenttia sijoittuu joukkoliikennekaupungin vyöhykkeille (kuva 19). Vastaavasti yleiskaavassa asumiseen varatuista rakentamattomista alueista näillä vyöhykkeillä sijaitsee 80 prosenttia (kuva 20). Yhteensä kaavoitettua asumisen varantoa näillä vyöhykkeillä on vajaat 4 miljoonaa k-m^2 eli karkeasti arvioituna noin 20 vuoden asuntorakentamisen tarpeisiin.



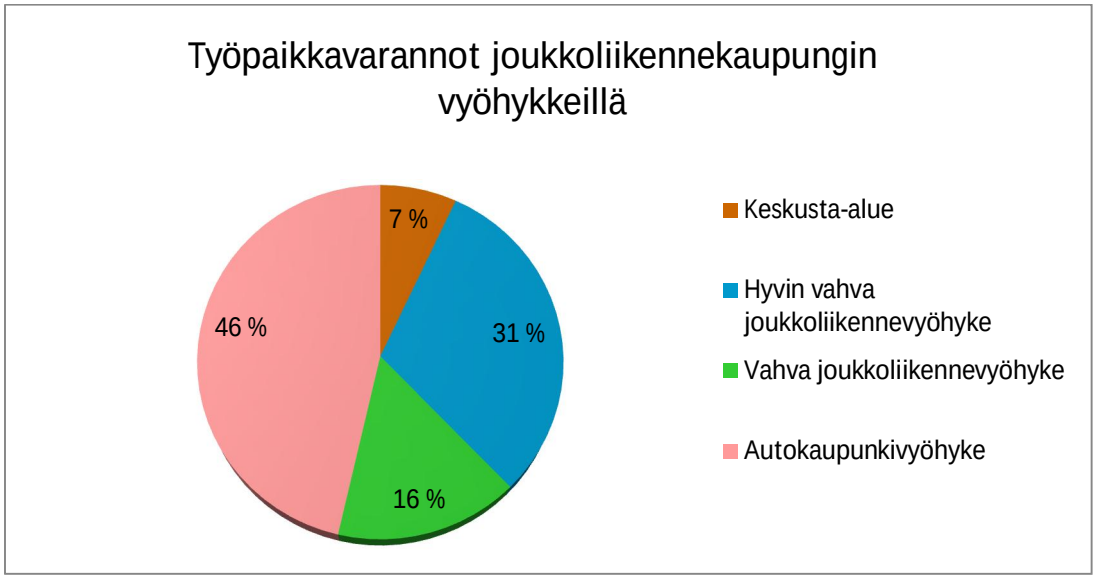
Kuva 19. Asumisen asemakaavavaranto joukkoliikennekaupungin 2025+ vyöhykkeillä.



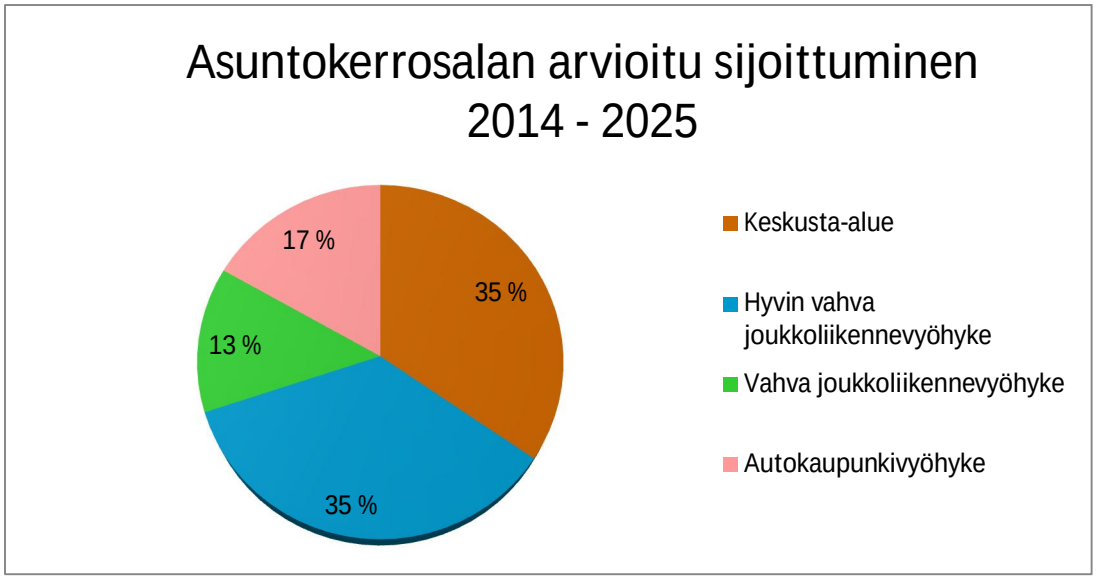
Kuva 20. Asumisen yleiskaavavaranto joukkoliikennekaupungin 2025+ vyöhykkeillä.

Asema- ja yleiskaavoissa työpaikkarakentamiseen kaavoitettua varantoa joukkoliikennekaupungin vyöhykkeillä on vielä runsaasti, yhteensä noin 7 000 000 k-m^2. Suhteessa asumisen varantoihin, työpaikkavarannot sijoittuvat huomattavasti vahvemmin autokaupunkivyöhykkeelle, jossa sijaitsee lähes puolet kokonaisvarannosta (kuva 21).

Seuraavan 10 vuoden aikana rakennettavasta asuntokerrosalasta noin 80 prosenttia saataneen sijoittumaan keskusta-alueille ja joukkoliikennevyöhykkeille (kuva 22). Asuntorakentamisesta lähes 35 prosentin arvioidaan sijoittuvan sekä keskusta-alueille että hyvin vahvoille joukkoliikennevyöhykkeille. Tuleva kasvu näyttäisi tukevan hyvin kaupungin tavoitteita uudistuvista keskustoista ja joukkoliikenteen laatukäytäviin tukeutuvasta kaupunkirakenteesta.



Kuva 21. Tulkittu asema- ja yleiskaavojen työpaikkavaranto joukkoliikennekaupungin 2025+ vyöhykkeillä.



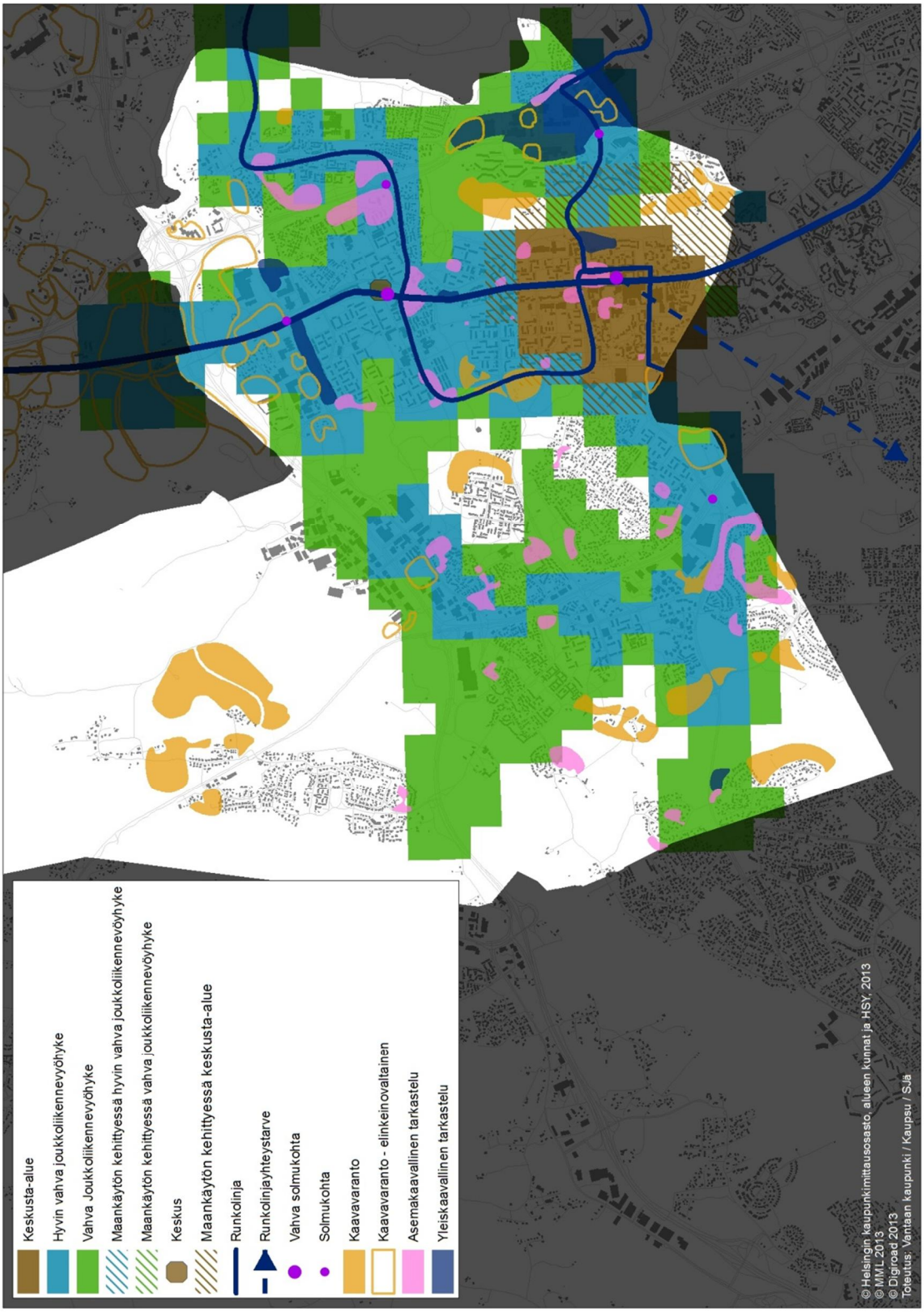
Kuva 22. Asuntokerrosalan arvioitu sijoittuminen joukkoliikennekaupungin 2025+ -vyöhykkeille.

Seuraavissa kappaleissa on analysoitu joukkoliikennekaupungin rakennetta sekä rakentamismahdollisuuksia tarkemmin suuraluetasolla. Tarkastelu on luonteeltaan yleispiirteinen, mikä ilmenee esimerkiksi vyöhykkeiden rajauksissa sekä runkolinjojen linjauksissa. On syytä myös muistaa että vyöhykkeiden sisälläkin on huomattavia eroja.

Työssä tarkastellut maankäytön potentiaalit on jaettu neljään luokkaan. Kaavavarannot ovat pääosin yleiskaavavarantoja, mutta luokkaan kuuluu myös jo asemakaavoitettuja alueita sekä muutamia jo rakennettuja alueita. Luettavuuden takia elinkeinovaltaiset varannot on jaettu omaksi luokakseen. Pienempiä asemakaavavarantoja ei ole esitetty kartalla. Asemakaavalliseksi tarkasteluksi on luokitettu alueet, joissa maankäyttöä voisi tehostaa asemakaavaa muuttamalla. Valtaosa näistä alueista on olemassa olevia viheralueita, joten niiden kaavoittaminen rakentamiselle vähentäisi viheralueiden määrää. Yleiskaavallista tarkastelua vaativiksi alueiksi on luokitettu alueet, joissa maankäytön tiivistäminen edellyttäisi useimmiten yleiskaavan muuttamista. Luokka sisältää sekä pieniä yksittäisiä kohteita että laajempia aluekokonaisuuksia.

5.2. Myyrmäki

Länsi-Vantaan vahvat joukkoliikennevyöhykkeet sijoittuvat 2020-luvulla Kehäradan ja poikittaisten bussirunkolinjojen yhteyteen sekä Hämeenkylän ja Hämevaaran väliselle käytävälle (kuva 23). Runkolinjastoa on tavoitteena kehittää laajentamalla linjastoa Myyrmäestä Martinlaaksoon ja lopulta kohti Pakkalaa kulkevalla linjalla. Tavoitteena on myös jatkaa runkobussilinjaa 560 Espooseen ja luoda Espoosta runkoyhteys Vantaan aluekeskuksiin sekä liityntäyhteys Kehäradalle.



Kuva 23. Joukkoliikennekaupunki 2025+: Myyrmäki.

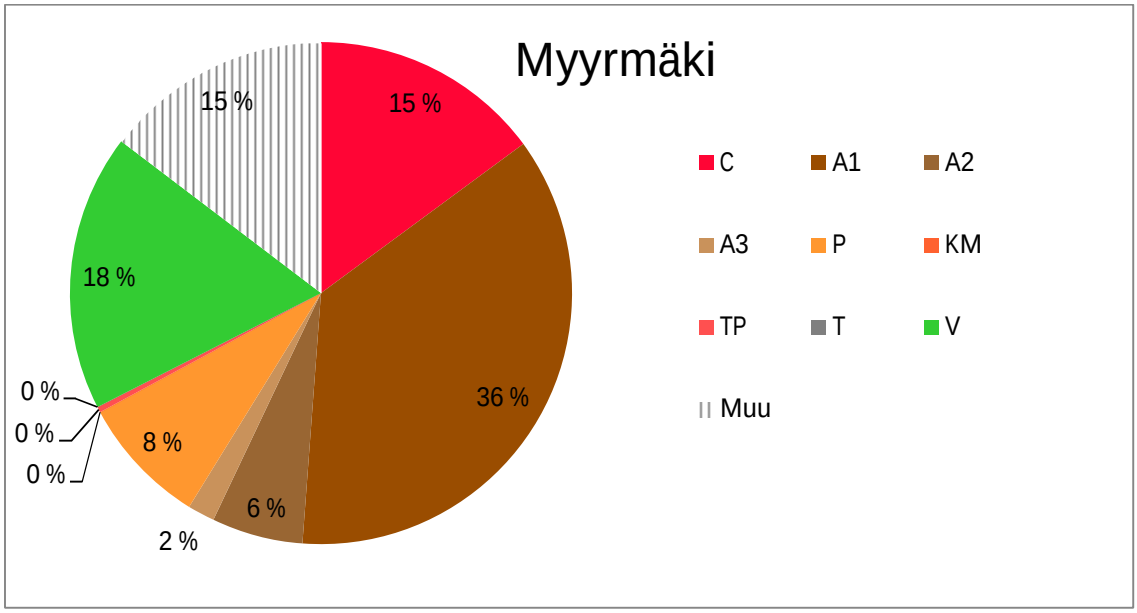
Kestävän liikkumisen näkökulmasta on hieman ongelmallista, että alueen merkittävin seudullinen kaupallinen keskittymä Petikko-Varisto sijoittuu Kehä III:n varteen, vaikkakin sen pääpaino on tilaa vaativassa kaupassa. Alue on kuitenkin saavutettavissa myös joukkoliikenteellä, vaikka se jää kauemmas seudullisesta runkolinjastosta.

Länsi-Vantaalla on runsaasti mahdollisuuksia maankäytön tiivistymiseen vahvoilla joukkoliikennevyöhykkeillä. Suurimmat asumisen yleiskaavavarannot sijaitsevat Raappavuoren itä- ja länsipuolella, Rajatorpantien läheisyydessä, Kaarenmäessä sekä Kaivokselassa. Osa varannoista jää joukkoliikennekaupungin reunalle ja niiden joukkoliikenteen palvelutaso heikoksi. Joukkoliikennevyöhykkeiden ulottaminen Friimetsän alueelle ei ole realistista. Laajempia täydennysrakentamismahdollisuuksia löytyy etenkin Hämevaaran, Myyrmäen ja Martinlaakson keskustojen sekä Vantaanlaakson alueilta.

Yleiskaavavarantoa elinkeinotoiminnan tarpeisiin on runsaasti hyvin vahvoilla joukkoliikennevyöhykkeillä etenkin Vantaankosken asemanseudulla.

Merkittävin maakäytön muutos voidaan tehdä Kaivokselan vajaakäyttöisillä työpaikka-alueilla. Alueen läpi 2015 alkaen kulkeva runkolinja 560 ja Myyrmäen läheisyys mahdollistavat uuden tiiviimmän kaupunkirakenteen kehittymisen tehokkaan runkolinjan varaan. Pienempiä yleiskaavallisen pohdinnan alueita on tunnistettu muutamasta kohdasta ratakäytävän varrelta sekä Rajatorpantien varrelta. Joukkoliikennekaupungin näkökulmasta erinomaisia kaupunkirakenteen tiivistämisen paikkoja yleiskaavan virkistysalueilta löytyisi myös Raappavuorentien ja Rajatorpantien varsilta, mutta niiden arvo virkistysalueina on suurempi.

Yleiskaava ohjaa tehokasta rakentamista hyvin radan vaikutusalueelle, lyhyen kävelymatkan päähän asemista: koko nykyiseen rataan tukeutuva rakenne sijoittuu noin 600 metrin päähän asemista. Myyrmäen keskustassa peräti yli puolet alasta on varattu keskustatoiminnoille ja tehokkaalle asumiselle (kuva 24). Rakenne mahdollistaa erinomaisesti liikkumisen radan suunnassa, mutta tarjoaa toisaalta vahvojen ja laajojen keskusta-alueiden kehittymiselle vähemmän mahdollisuuksia. Myyrmäen keskusta-alueen vahvistuminen laajentumalla on käytännössä mahdotonta, sillä virkistysarvoiltaan merkittävät Mätäojan ja Raappavuoren viherkäytävät rajaavat yleiskaavassa keskustan halkaisijaltaan noin kilometrin kokoiseksi. Täydennysrakentamismahdollisuuksia löytyy kuitenkin vielä myös yleiskaavan nykyisiltä rakentamisalueilta.

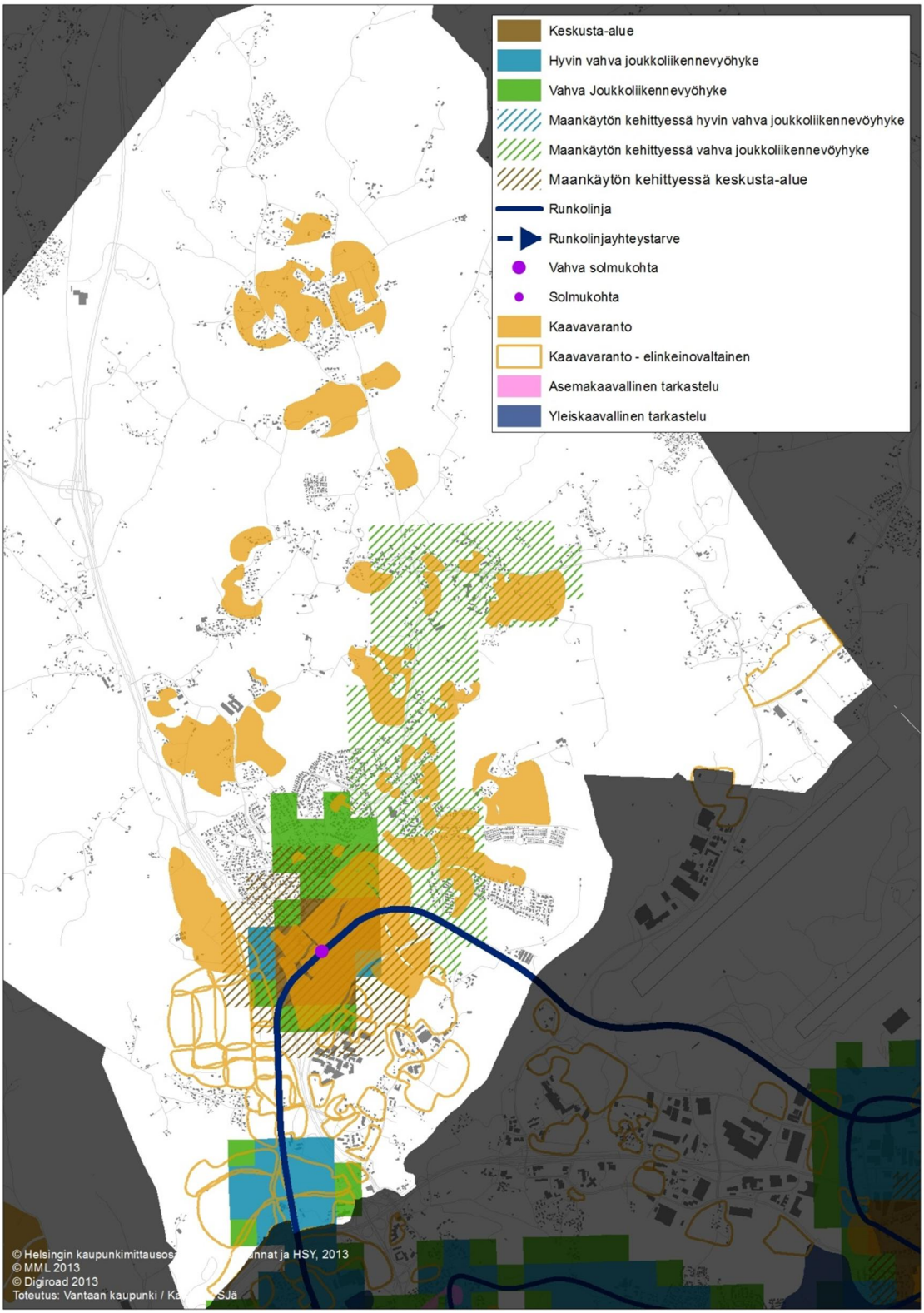


Kuva 24. Yleiskaavan aluevarauksien osuus Myyrmäen keskusta-alueella kilometrin säteellä asemasta. Käyttötarkoitusluokat on yleistetty.

Hyvä viherverkosto luo hyvät edellytykset nykyrakenteen täydentämiselle. Länsi-Vantaan viheralueverkosto on hyvä ja jatkuva ja se on hyvin saavutettavissa. Kehä III:n ja Vantaanjoen rajaama Vantaan lounaiskulma on kaupungin tiheimmin asuttuja alueita, mutta silti viheralueita on 40 prosenttia alueen pinta-alasta. Tämä erinomainen viheralueverkosto on tiiveimminkin rakennetuilta alueilta saavutettavissa alle puolen kilometrin kävelyllä ja lähipuisto on kaikilla alueen asukkailla alle 300 metrin etäisyydellä. Myyrmäessä ja Martinlaaksossa lähipuistojen saavutettavuutta vielä parantaa hyvä raittiverkosto.

5.3. Kivistö

Luoteis-Vantaan joukkoliikenne perustuu keskitetysti Kivistön ja Vehkalan asemiin, mikä mahdollistaa maankäytön tukeutumisen vahvaan raideyhteyteen (kuva 25). Petaksen ja Lapinkylän asemien rakentaminen ja käyttöönotto tulevat ajankohtaiseksi todennäköisesti vasta tarkastellun aikavälin jälkeen, sillä ennakoitu kasvu pystyy sijoittumaan kustannustehokkaasti myös nykyrakenteeseen. Osa Kivistöstä rakentuu aseman syöttöliikenteen varaan, mutta alueesta ei muodostu vahvaa joukkoliikennevyöhykkeestä vielä tämän aikavälin maankäytöllä.



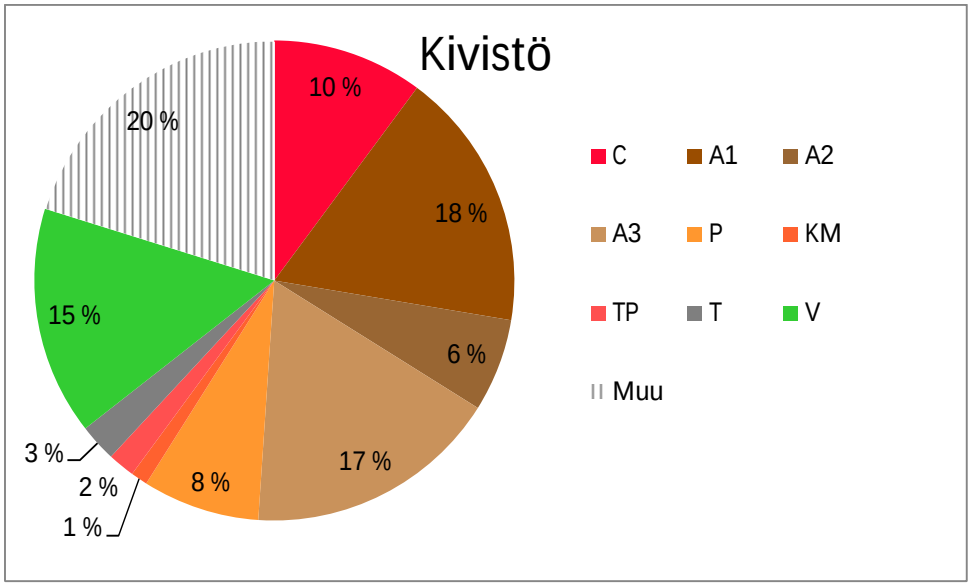
Kuva 25. Joukkoliikennekaupunki 2025+: Luoteis-Vantaa.

Kivistön asemanseudusta kehittyy luoteiselle kaupunkiseudulle uusi keskusta-alue, jota vahvistetaan ja monipuolistetaan suunnitelmallisesti ajan myötä. Keskeistä on työpaikkojen sekä kaupallisten palveluiden kehittyminen aseman yhteyteen. Kivistön keskustasta muodostuu myös seudullisen liikenteen solmukohta ja tärkeä vaihtopaikka.

Liikkumisen näkökulmasta parhaat maankäytön kehittämisalueet sijoittuvat Kivistön aseman vaikutusalueelle sekä maankäytön merkittävän kehittämisen myötä mahdollisesti Riipiläntien käytävään. Vehkalan asemanseudun elinkeinovaltaiset kaavavarannot

tarjoavat erinomaisen mahdollisuuden laajamittaisen tuotantotoiminnan sijoittumiselle raideliikenteeseen tukeutuen. Keimolanmäen joukkoliikenneyhteydestä on vaikeaa kehittää joukkoliikennekaupunkitasoista nykyisillä maankäytön suunnitelmilla, alueen jäädessä liikenteellisesti pussinperäksi.

Yleiskaavavarausten näkökulmasta Kivistön keskusta-alueen kehittymisen keskeisenä haasteena on vähäinen tehokkaan rakentamisen varanto: vain reilut 25 prosenttia maasta kilometrin säteellä asemasta on varattu tehokkaalle rakentamiselle yleiskaavassa (kuva 26). Tätä selittää muun muassa aseman vaikutusalueen sijoittuminen lentomeluvyöhykkeelle sekä moottoritien päälle.



Kuva 26. Yleiskaavan aluevarauksien osuus Kivistön keskusta-alueella kilometrin säteellä asemasta. Käyttötarkoitusluokat on yleistetty.

Joukkoliikennekaupungin laajentamisen näkökulmasta keskeistä on jatkossa mahdollisen Lapinkylän aseman ympäristö sekä Riipiläntien varteen kehittyvän maankäytön sijoittuminen ja intensiteetti. Riipiläntiestä on mahdollista kehittää vahva joukkoliikennevyöhyke Katriinan sairaalalle, jos maankäytön intensiteetti on tarpeeksi suuri ja se keskittyy yhden joukkoliikennekäytävän varrelle. Etäämmälle käytävästä sijoittuvia kaavavarantoja on vaikea saada tukeutumaan tehokkaaseen joukkoliikenteeseen. Maankäytön intensiteetti jää nykyisillä yleiskaavavarauksilla kohtuullisen pieneksi sekä Lapinkylän asemanseudulla että Riipiläntien varressa, joten yleiskaavamerkintöjen tehokkuutta tulee tarkastella myöhemmin uudelleen, kun keskeisemmät rakentamisalueet ovat päässeet hyvään vauhtiin. Hyvän joukkoliikenteen mahdollisuuksia näillä alueilla ei sitä ennen tule hukata tehottomalla rakentamisella.

Viheralueverkoston ydin ovat rakennetun ja rakentuvan kaupunkialueen ulkopuolella sijaitsevat, luonnonolosuhteiltaan, maisemakuvaltaan ja toiminnoiltaan monipuoliset Petikon luontovirkistysalue ja Vantaanjokilaakso. Näiden keskinäinen yhteys Kivistössä on heikko: Parolanmäen puistosta ja Vantaanpuiston kohdalta Hämeenlinnanväylän poikki menevät vain kapeat alikulut. Yhteyttä Hämeenlinnanväylän länsipuolelle pitää Kivistöstä kehittää. Asemakaavoitettu viheralueverkosto kaupunkirakenteen sisällä on kuitenkin hyvin saavutettavissa: lähipuisto on kaikilla alueen asukkailla alle 300 metrin etäisyydellä.

Tehokkaan yhdyskuntarakenteen jatkamiseen Keimolanmäestä luoteeseen kohti Klaukkalaa varaudutaan, mutta se tullee ajankohtaiseksi vasta 2020-luvun jälkeen ja edellyttää maakunta- ja yleiskaavojen muuttamista.

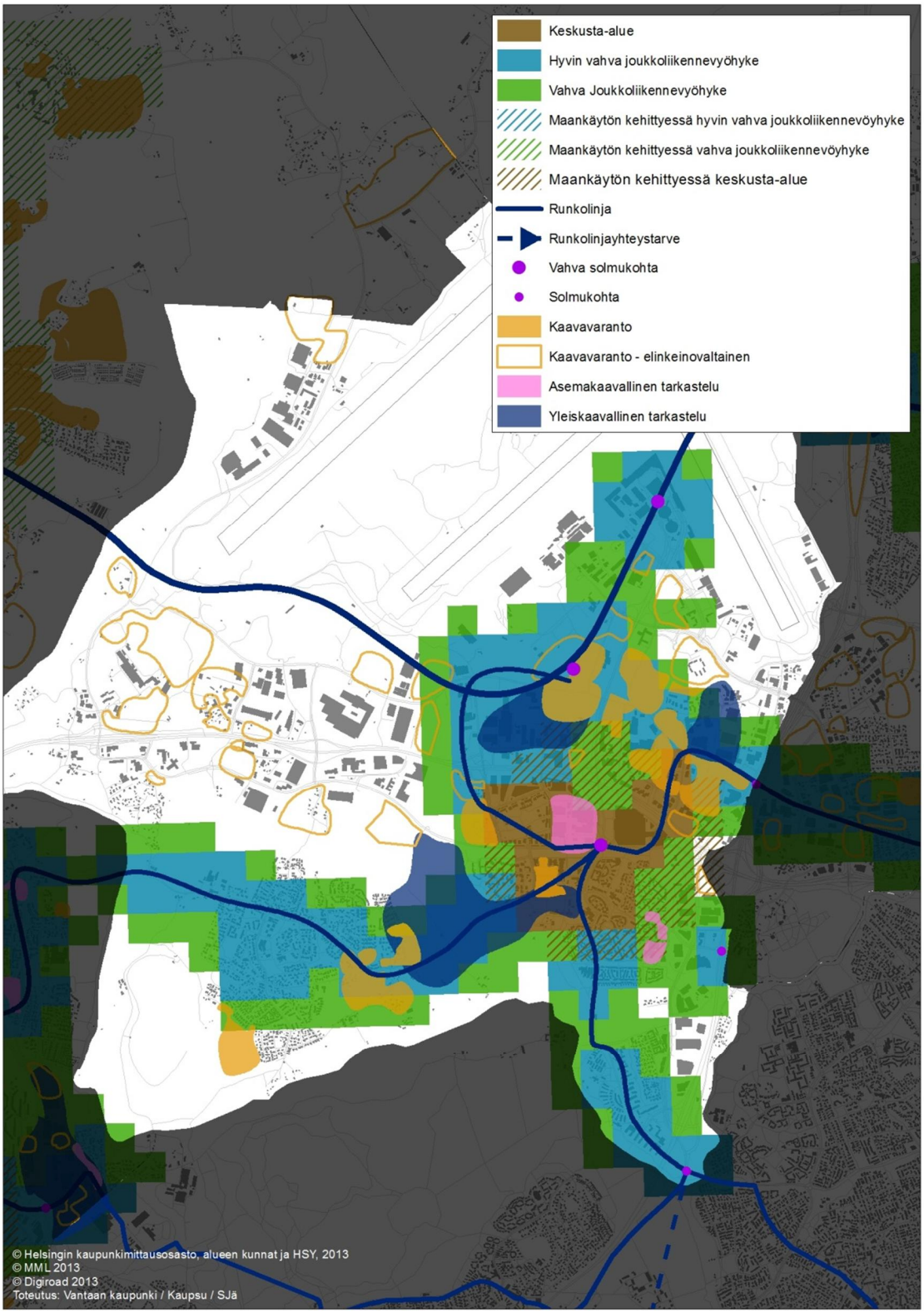
5.4. Aviapolis

Kehäradan asemat Aviapoliksessa ja Lentoasemalla sekä useat bussiliikenteen runkolinjat muodostavat Aviapoliksen joukkoliikennejärjestelmän rungon 2020-luvulla (kuva 27). Runkolinjaksi kehitettävän 562:n jälkeen runkolinjastoa on suunniteltu täydennettäväksi Myyrmäkeen ja mahdollisesti Espooseen kulkevalla linjalla sekä Tammiston läpi Helsinkiin kulkevalla linjalla. Näin Pakkalasta kehittyy vahva seudullisen liikenteen solmukohta. Runkoverkon yhteyteen muodostuvat luonnollisesti myös vahvimmat joukkoliikennevyöhykkeet, jotka laajenevat Pakkalasta Ylästöön ja Helsingin rajalle.

Pakkalan keskusta-alue ei fyysiseltä rakenteeltaan muistuta perinteisiä keskusta-alueita. Toimintojen puolesta siitä on kuitenkin kehittynyt yksi seudun vahvimmista keskuksista etenkin työpaikkojen ja kaupallisten palveluiden osalta. Keskusta-alueella on erinomaiset mahdollisuudet kasvaa ja kehittyä jatkossa. Se voi laajentua Kehä III:n pohjoispuolelle Veromiehen alueelle, jossa alueelle laadittavan kaavarungon tavoitteena on tiivis ja monipuolinen kaupunkiympäristö. Koska alueella on jo runsaasti työpaikkoja ja kaupallisia palveluita, suunnitellut asunnot 15 000 uudelle asukkaalle monipuolistavat alueen toiminnallista rakennetta.

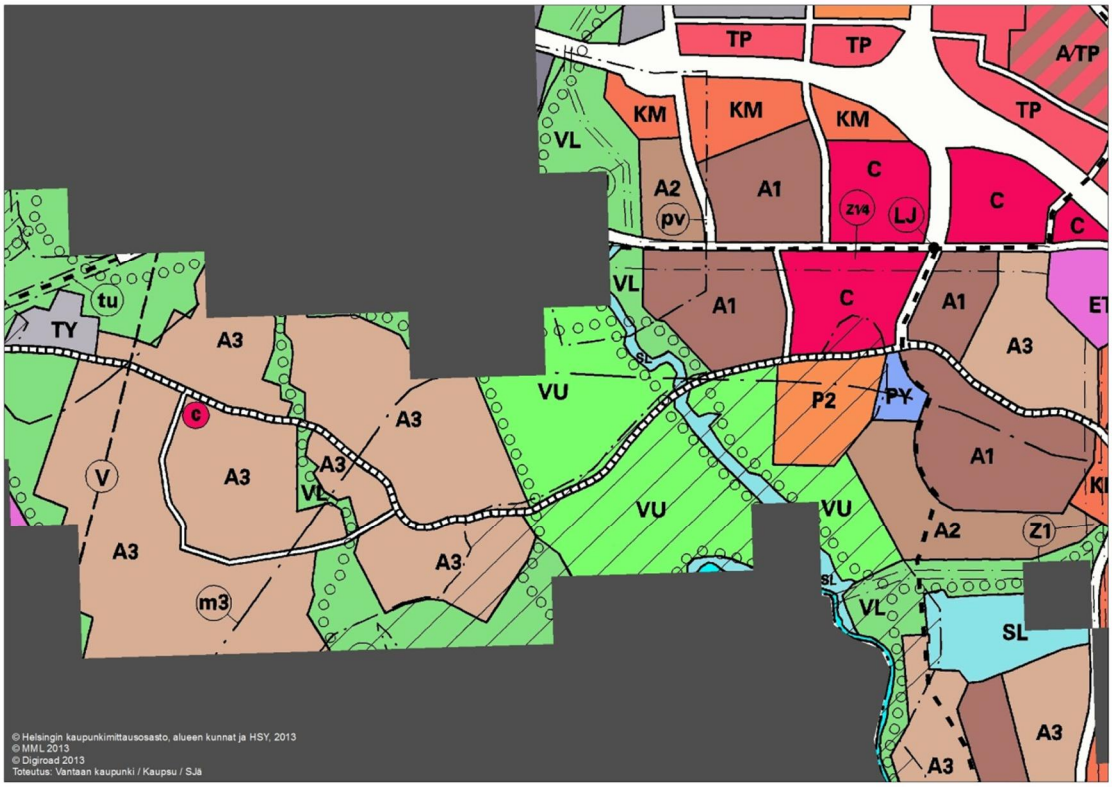
Keskusta-alueen haasteena on kuitenkin monin paikoin kaupunkiympäristön suuri mittakaava, toimintojen eriytyminen omille alueilleen sekä paljon tilaa vievät tie- ja tekniikkainfrastruktuurit. Ihmisen mittakaavan puute heikentää koettua saavutettavuutta ja kestävän liikkumisen edellytyksiä. Keskeiseen asemaan seuraavan kymmenen vuoden kehittämisessä nousevat kaupunki- ja liikkumisympäristön laadulliset tekijät ja suurien väylien estevaikutuksien vähentäminen. Osa Tammiston kaupallisten palveluiden alueesta jää syrjään vahvoista joukkoliikennevyöhykkeistä. Alueen rooli seudullisen kaupan keskuksena edellyttäisi joukkoliikenneyhteyksien parantamista.

Alueella on runsaasti yleiskaavavarantoa joukkoliikennevyöhykkeillä sekä keskusta-alueella. Veromiehen varannot mahdollistavat parhaimmillaan asuntojen rakentamisen yli kymmenelle tuhannelle uudelle asukkaalle sekä kymmenille tuhansille työpaikoille. Ylästöntien varren kaavavarannot sijoittuvat hyvin vahvoille joukkoliikennevyöhykkeille, mutta Ylästön eteläkärjen kytkeminen joukkoliikennevyöhykkeille on haastavaa. Pakkalan keskusta-alueella on merkittäviä maankäytön potentiaaleja mutta maankäytön kehittyminen yleiskaavan mukaiseksi edellyttäisi nykyisten toimintojen muutosta. Niiden rakentuminen ajan myötä vahvistaa keskusta-aluetta entisestään. Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tulee hakea myös Tammiston runkolinjan varrelta. Elinkeinovaltaiset työpaikkavarannot sijoittuvat alueella pääasiallisesti joukkoliikennekaupungin ulkopuolelle.



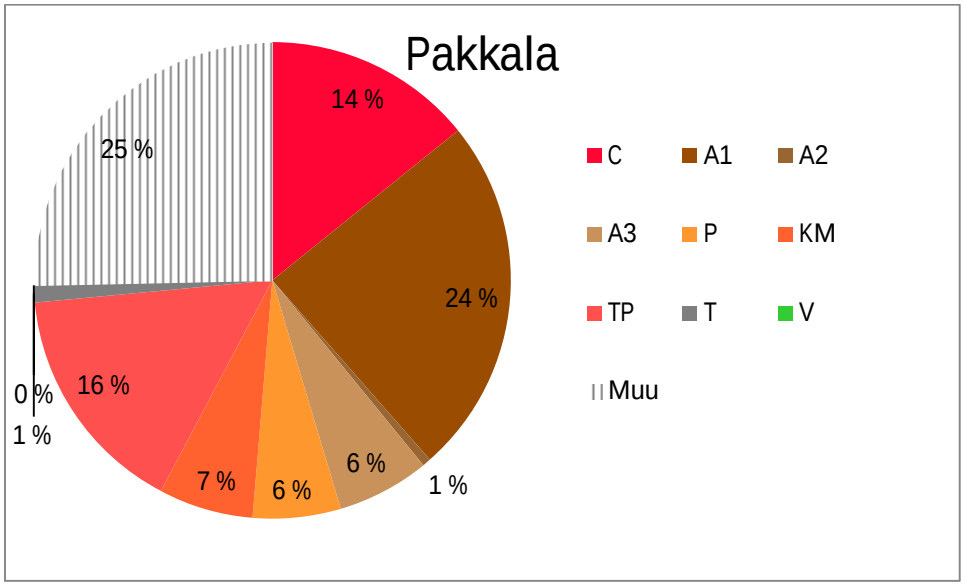
Kuva 27. Joukkoliikennekaupunki 2025+: Aviapolis.

Ylästön ja Pakkalan väliselle alueelle muodostuu runkolinjan myötä hyvin vahva joukkoliikennevyöhyke aivan keskusta-alueen tuntumaan, mikä tekee siitä houkuttelevan sijainnin rakentamiselle. Tämän edellytyksenä on yleiskaavan muuttaminen (kuva 28). Haasteena alueella on sovittaa yhteen keskipitkän ja pitkän aikavälin tarkastelut, sillä tulevaisuudessa häämöttävä pikaraitiotie ei voi kulkea Ylästöntietä pitkin, vaan joutuu kiertämään nykyisen asuinalueen tarvittavista tilavarauksista sekä korkeuseroista johtuen.



Kuva 28. Voimassa oleva yleiskaava ja joukkoliikennekaupungin rajaus Pakkalassa ja Ylästössä. Harmaalla on esitetty alue, joka jää joukkoliikennekaupungin vyöhykkeiden ulkopuolelle. Muu alue tarjoaa hyvät kestävän liikkumisen mahdollisuudet.

Yleiskaava tarjoaa Aviapoliksen alueella hyvät mahdollisuudet joukkoliikennekaupunkikehitykselle ohjatessaan tehokasta rakentamista vahvoille joukkoliikennevyöhykkeille. Noin 40 prosenttia Pakkalan nykyisen keskusta-alueen ympäristöstä on varattu keskustatoiminnoille sekä tehokkaille asuinalueille (kuva 29). Keskustan kehittämisen näkökulmasta varauksia voisi paikoin laajentaakin, mutta muutos edellyttäisi olemassa olevan rakenteen muutosta. Alueen sijainti suurten väylien läheisyydessä näkyy siten, että noin 25 prosenttia potentiaalisesta keskusta-alueesta on jo yleiskaavassa varattu liikenteelle ja yhdyskuntatekniselle huollolle. Pidemmällä aikavälillä myös teknisen huollon sijoittumisvaihtoehtoja tulee tutkia tarkemmin. Aviapoliksen kaavarungon alueella on muutamia teollisuudelle ja varastoille varattuja alueita, jotka soveltuisivat joukkoliikennekaupungin näkökulmasta paremmin tehokkaampaan rakentamiseen. Niiden muuttaminen nykyistä tehokkaampaan käyttöön edellyttää yleiskaavan muuttamista.

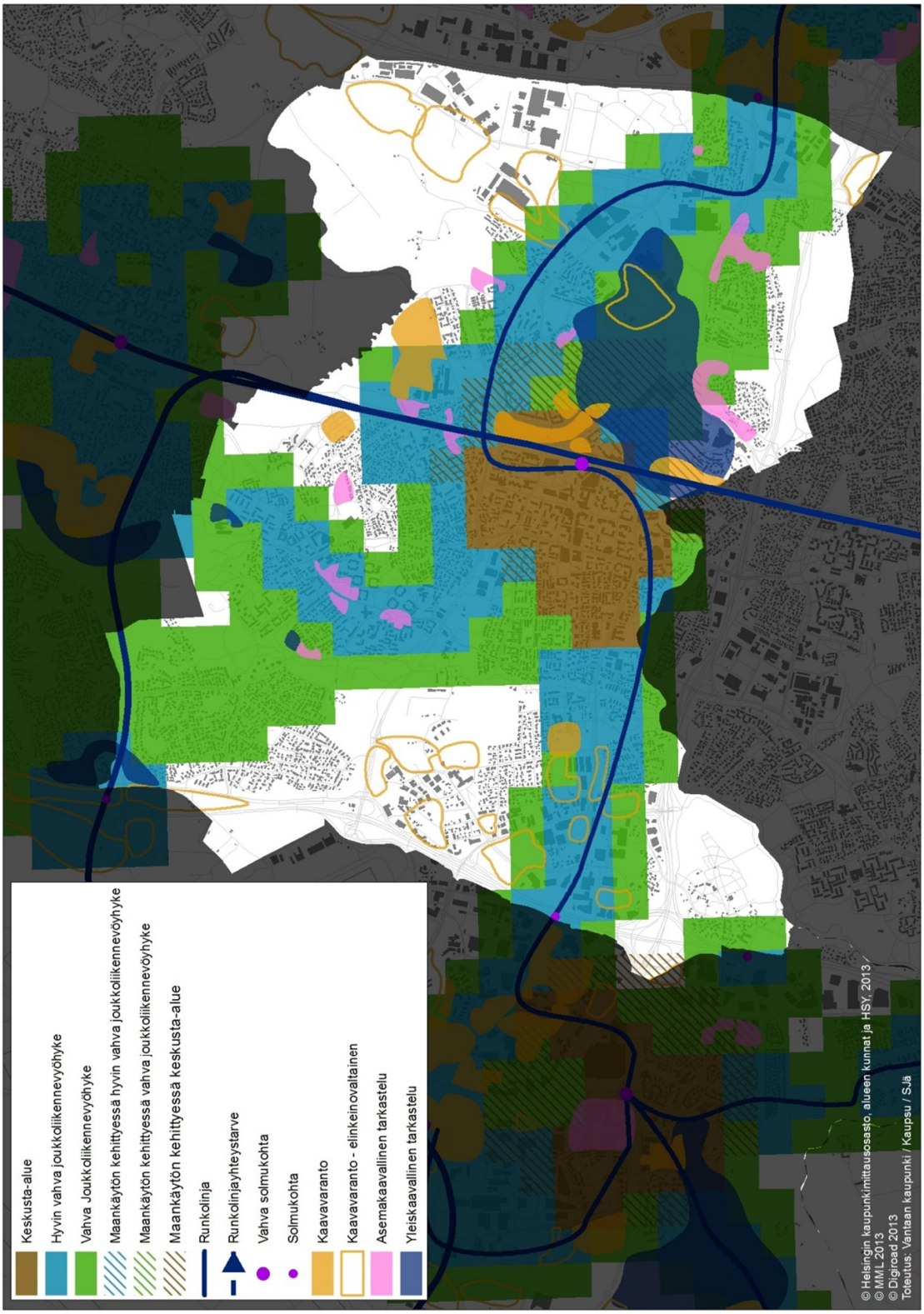


Kuva 29. Yleiskaavan aluevarauksien osuus Pakkalan keskusta-alueella kilometrin säteellä asemasta. Käyttötarkoitusluokat on yleistetty.

Merkittäviä rajoitteita kaupunkirakenteen monipuolistamiselle asumisella asettavat alueen ympäristöhäiriöt kuten lento- ja tiemelu. Viheralueverkosto on Kehä III:n eteläpuolella hyvä, mutta sen pohjoispuolella puutteellinen. Kaavoitettuja viheralueita on Tammistossa 28 prosenttia kaupunginosan pinta-alasta, Pakkalassa 20 prosenttia mutta Veromiehessä vain 3 prosenttia. Veromiehessä rakentamattomat alueet toimivat asukkaiden viheralueina, mutta alueen rakennemuutoksessa on välttämätöntä varata myös toimiva viheralueverkosto. Pakkalan ja Tammiston sisäinen puistoverkosto on suunniteltu hyvin, joten verkostona se kestää lisäkäyttöä, mutta täydennysrakentamiselle siitä ei löydy reserviä.

5.5. Tikkurila

Tikkurilaa kehitetään nykyisiin rakenteisiin tukeutuen, hyvin vahvojen joukkoliikennevyöhykkeiden muodostuessa pääradan ja poikittaisen runkolinjaksi kehitettävän 562:n yhteyteen (kuva 30). Myös Tikkurilan aseman ja Simonkylän välille sijoittuu hyvin vahva joukkoliikennekäytävä, joka perustuu ensisijaisesti aseman syöttöliikenteeseen. Maankäytön kehittyminen Jokiniemessä parantaa alueen kaakkoiskulman joukkoliikennetasoa. Vahvaa joukkoliikennevyöhykettä suunnitellaan laajennettavan Ruskeasannan ja Ilolan suuntaan. Joukkoliikennekaupungin ulkopuolelle jää vielä iso osa Ruskeasantaa ja Koivuhakaa sekä osa Hiekkaharjua ja Kuninkaalaa. Tikkurilan asemakeskuksesta kehitetään kaupungin vahvin solmukohta.

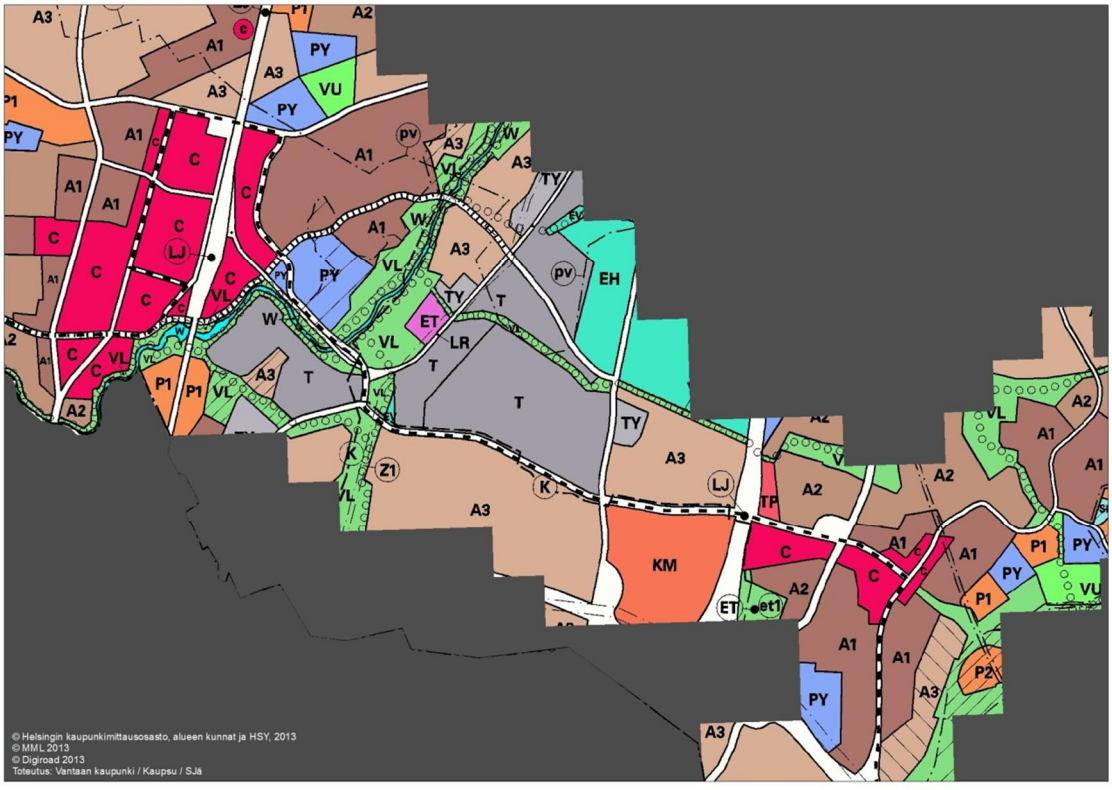


Kuva 30. Joukkoliikennekaupunki 2025+: Tikkurila.

Tikkurilan keskusta-alueen kehitystä ohjaamaan laadittu kaavarunko luotsaa aluetta kohti tiiviimpää ja viihtyisämpää kaupunkiympäristöä. Tikkurilan erinomaiset rakenteelliset tekijät (toiminnallinen monimuotoisuus, sijainti, historia) mahdollistavat keskustan laajentamisen nykyisestä. Maankäyttöä tiivistämällä, uusia yhteyksiä luomalla ja virkistyspalveluiden laatua nostamalla Tikkurilan keskustasta voidaan kehittää joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn perustuva kaupunkikeskusta, joka ulottuisi Hiekkaharjusta Kuninkaalaan ja Viertolaan.

Alueen rakenne uusiutuu ja tiivistyy kovaa vauhtia asemakaavamuutoksien myötä. Nykyiselle keskusta-alueelle rakentuu asuntoja viimeisimmän ennusteen mukaan yli 5 000 uudelle asukkaalle seuraavan vuosikymmenen loppuun mennessä. Suurimmat rakentamattomat yleiskaavavarannot sijoittuvat radan itäpuolelle Jokiniemeen ja Hiekkaharjuun. Varannot mahdollistavat kaupungin kasvun vahvoille joukkoliikennevyöhykkeille. Asemakaavallisia tarkastelukokonaisuuksia löytyy etenkin Kuninkaalasta, Hiekkaharjun asemalta sekä Simonkylän alueelta.

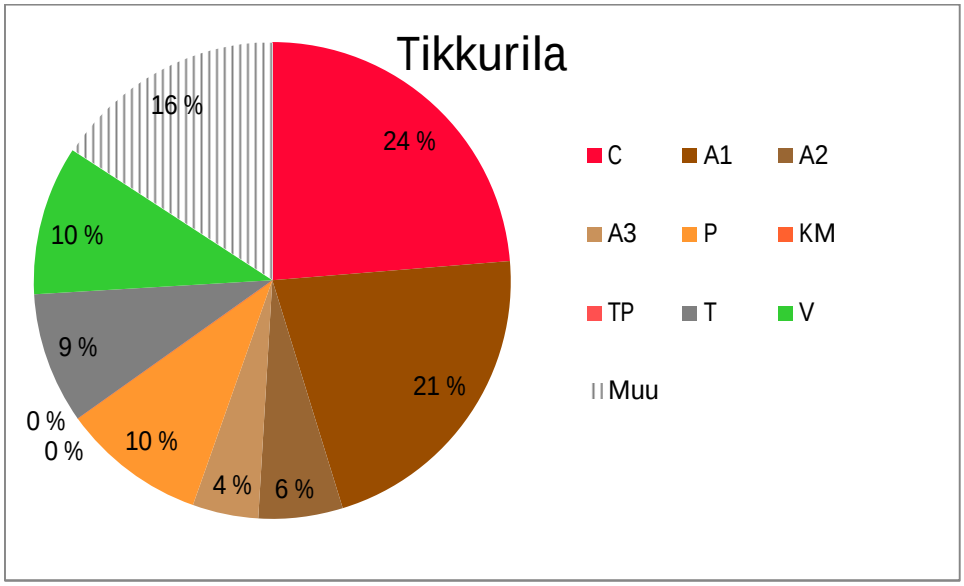
Tikkurila sijoittuu Hakunilan ja Aviapoliksen väliselle joukkoliikennekäytävälle, jossa tehokkaalle joukkoliikenteelle on muutama eri linjausvaihtoehto. Vahvistuvat joukkoliikennekäytävät kulkevat kuitenkin jatkossakin väistämättä Jokiniementien ja Tikkurilantien ympäristössä. Tämä tekee maankäytön tiivistämisestä tälle käytävälle houkuttelevaa (kuva 31). Tikkurilan ja Hakunilan keskustojen välillä maankäyttö on hyvin tehotonta sen painottuessa ei-työvoimaintensiiviseen työpaikkarakentamiseen sekä viheralueisiin. Nykyisellään käytävällä, jonka pinta-ala lähentelee 600 hehtaaria, asuu 10 000 asukasta ja sijaitsee reilut 8 000 työpaikkaa. Tämä merkitsee noin 17 asukasta ja 14 työpaikkaa hehtaaria kohden. Vaikka vahvalla joukkoliikennekäytävällä sijaitsevat työpaikat ovat hyvin saavutettavissa, tulee jatkossa pohtia maankäytön intensiteetin kasvattamista myös yleiskaavamerkintöjä muuttamalla.



Kuva 31. Voimassa oleva yleiskaava ja joukkoliikennekaupungin rajaus Tikkurilan ja Hakunilan välillä. Harmaalla on esitetty alue, joka jää joukkoliikennekaupungin vyöhykkeiden ulkopuolelle. Muu alue tarjoaa hyvät kestävän liikkumisen mahdollisuudet.

Yleiskaavallisesta näkökulmasta keskusta-alueen vahvistamisen ja kasvattamisen edistäminen liittyy etenkin maankäytön tehokkuuteen ja monipuolisuuteen. Lähes 40 prosenttia Tikkurilan asemanseudun ympäristöstä on varattu keskustatoiminnoille tai tiiviille asumiselle, jotka mahdollistavat urbaanin rakenteen syntymisen (kuva 32). Ottaen huomioon Tikkurilan aseman roolin seudullisena solmukohtana, yleiskaavassa on runsaasti varauksia toiminnoille, jotka eivät hyödynnä asemaa nykymuodossaan tai ovat maankäytöltään tehottomia. Osa merkinnöistä on enemmän nykytilaa toteavia kuin

maankäytön kehitystä ohjaavia. Alueen keskeisyyden ja keskusta-alueiden vahvistamistavoitteiden näkökulmasta voisi olla perusteltua laajentaa keskustatoiminnoille varattujen alueiden kokoa. Maankäytön kehittämiseksi myös tehokkuutta ohjaavan arvon soveltaminen voisi olla perusteltua.



Kuva 32. Yleiskaavan aluevarauksien osuus Tikkurilan keskusta-alueella kilometrin säteellä asemasta. Käyttötarkoitusluokat on yleistetty.

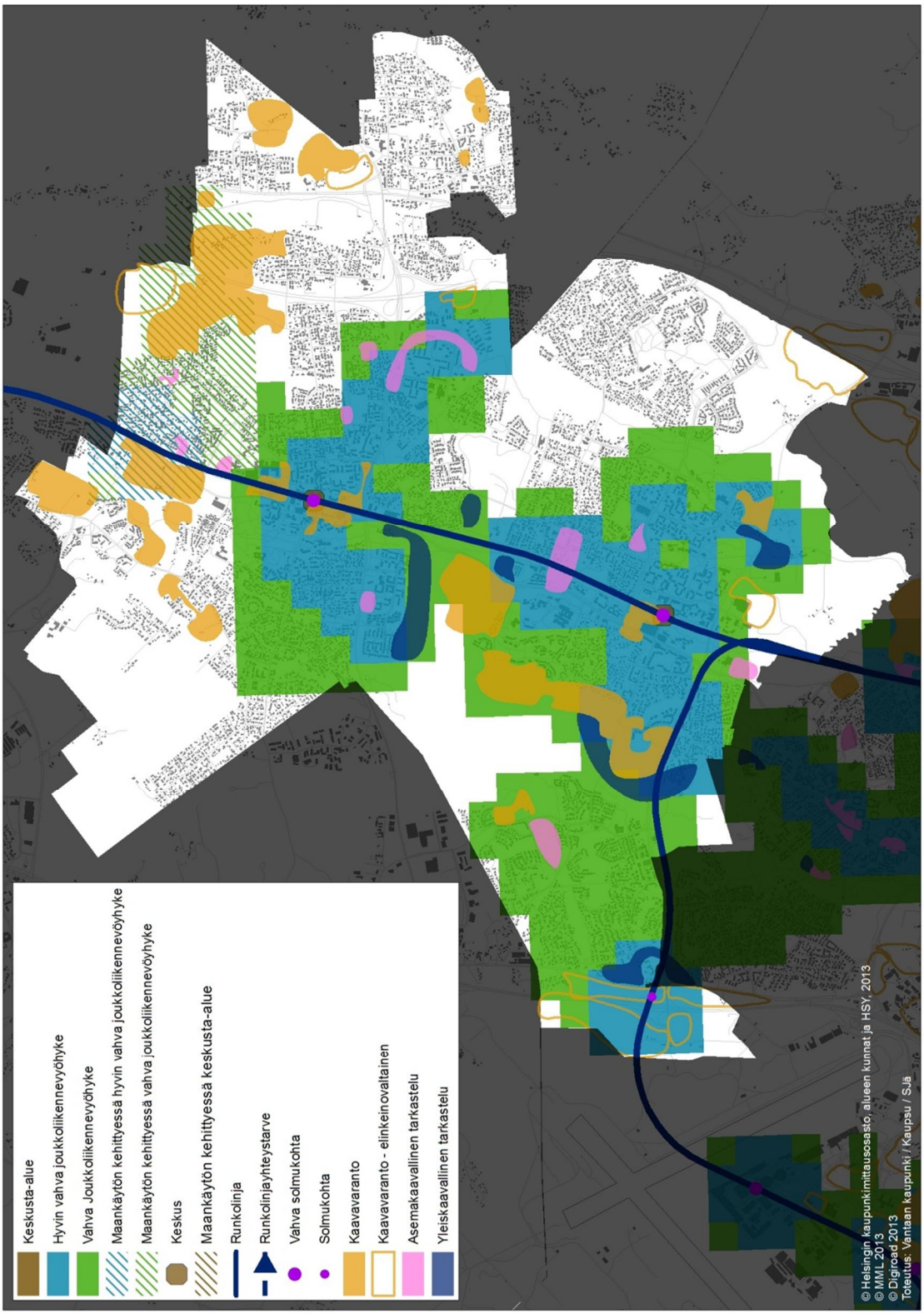
Yleiskaavassa kaupungin läpi itä-länsisuunnassa kulkeva ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa pikaraitiotienä, kiertää Tikkurilassa koko keskusta-alueen ympäri. Kehitettäessä yhteyttä kohti seudullista raideratkaisua tulee keskustelussa pitää vaihtoehtona myös suorempia radan yli- ja alikulkuratkaisuja niiden mahdollisesta haasteellisuudesta huolimatta.

Maankäyttöä kehitettäessä on Tikkurilassakin monin paikoin vielä ratkaistavia haasteita liittyen esimerkiksi vaarallisia aineita käsittelevien laitosten suojaetäisyyksiin, ratahuoltoon, arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja raskaaseen liikenteeseen. Kaupunginosien väliset erot viherrakenteen osalta ovat alueella merkittäviä. Tikkurilan alueen viheralueverkosto on niukka, paikoin katkeileva ja paikoin saavutettavuudeltaan huono. Kaavoitettuja viheralueita on keskimäärin 32 prosenttia pinta-alasta. Viheralueiden määrä vaihtelee kaupunginosittain paljon: Hakkilassa viheralueita on yli 50 prosenttia ja Simonkylässä 40 prosenttia. Vähiten viheralueita on Viertolassa, Tikkurilassa ja Koivuhaassa, 12–15 prosenttia. Muissa kaupunginosissa on viheralueita 20–40 prosenttia. Viheralueverkon rungon säilyttäminen on erityisen tärkeää Tikkurilan alueella, sillä Tikkurila kasvaa ja käyttö lisääntyy. Tikkurilan, Hiekkaharjun, Viertolan ja Ruskeasannan lähipuistot ovat pieniä, vaikka niitä on melko kattavasti. Käyttöpaineen lisääntyessä pitää hoidon laatutasoa nostaa. Simonkylän ja Jokiniemen lähipuistoverkosto on parempi ja kestäisi lisäkäyttöäkin.

5.6. Korso-Koivukylä

Korson ja Koivukylän runkolinjasto koostuu pääradasta ja Kehäradasta. Hyvin vahvat joukkoliikennevyöhykkeet muodostuvat viidestä asemanseudusta sekä niiden tärkeimpien syöttöliikenteen käytävistä (kuva 33). Joukkoliikennevyöhykkeitä vahvistetaan Ruskeasannan aseman avaamisella sekä nostamalla Korson aseman syöttöliikenne ta-

soltaan hyvin vahvaksi kuvan 33 mukaisilla alueilla. Joukkoliikennettä kehitetään siten, että Ilolan ja maankäytöltään täydentyvän Asolan palvelutaso paranee vahvaksi joukkoliikennevyöhykkeeksi.



Kuva 33. Joukkoliikennekaupunki 2025+: Korso-Koivukylä

Yksi merkittävimmistä maankäytön ja liikenteen potentiaaleista on Vallinojan asemavarauksen ympäristö, jonka vaikutusalueesta vajaa neljännes kuuluu Keravaan. Nykyisellään kilometrin etäisyydellä asemavarauksesta asuu vajaat 3 500 asukasta. Vantaan nykyiset yleiskaavavarannot mahdollistaisivat asuntojen rakentamisen yli 3 000 uudelle asukkaalle. Keravan puoleisen alueen rakentuminen jo 0,2 aluetehokkuudella toisi vai-

kutusalueelle vielä 1 000 uutta asukasta, jolloin kokonaispotentiaali kohoaisi jo lähemmäs 7 500 asukasta. Aseman avaamisen liikenteellisiä vaikutuksia tulee selvittää tarkemmalla tasolla. Aseman ympäristössä ei siis kannata tehdä enää lyhytnäköisiä maankäytön ratkaisuja, jotka estäisivät tehokkaan maankäytön rakentumisen aseman ympäristöön tulevaisuudessa.

Jokivarren ja Leppäkorven yleiskaavavarantojen toteutuminen täysimittaisesti tai nykyistä tehokkaampana mahdollistaisi vahvan joukkoliikennevyöhykkeen muodostumisen näille alueille sekä Vallinojan asemanseudulle myös ilman asemaa. Tämän vyöhykkeen kehitystä tukisi myös koilliskulman teollisuusaluevarauksen muuntaminen asumiseen, jos asuntoalueiden tarve ylittää tuotantoalueiden tarpeen. Vahvojen joukkoliikennevyöhykkeiden ulottaminen Päiväkummun, Nikinmäen ja Vierumäen alueelle ei vaikuta realistiselta tarkastellulla aikavälillä.

Yleis- ja asemakaavavarantoa on runsaasti joukkoliikennevyöhykkeillä Leinelän ja Asolan alueilla. Isohkoja täydennysrakentamispotentiaaleja löytyy Mikkolan ja Rekolan keskustan alueelta.

Yleiskaavassa virkistysalueiksi varattuja alueita, joiden yleiskaavallinen tarkistaminen voisi olla perusteltua joukkoliikennekaupungin näkökulmasta, löytyy Kulomäen eteläpuolelta, Havukosken kaakkoispuolelta sekä Rekolan ja Korson välimaastosta. Yleiskaavassa Leinelän asemanseudusta noin kolmannes on osoitettu virkistyskäyttöön. Suhteessa liikenteen palvelutasoon tämä on paljon, joten virkistys- ja rakentamisalueiden rajauksen tarkistamiselle olisi perusteita (kuva 34). Ruskeasannan aseman rakentamisen myötä aseman itäpuolen maankäytön tehostamisen tutkiminen tulee ajankohtaiseksi samalla kun suunnitellaan asemanseudun maanpäällisten liikenneratkaisujen toteutusta.



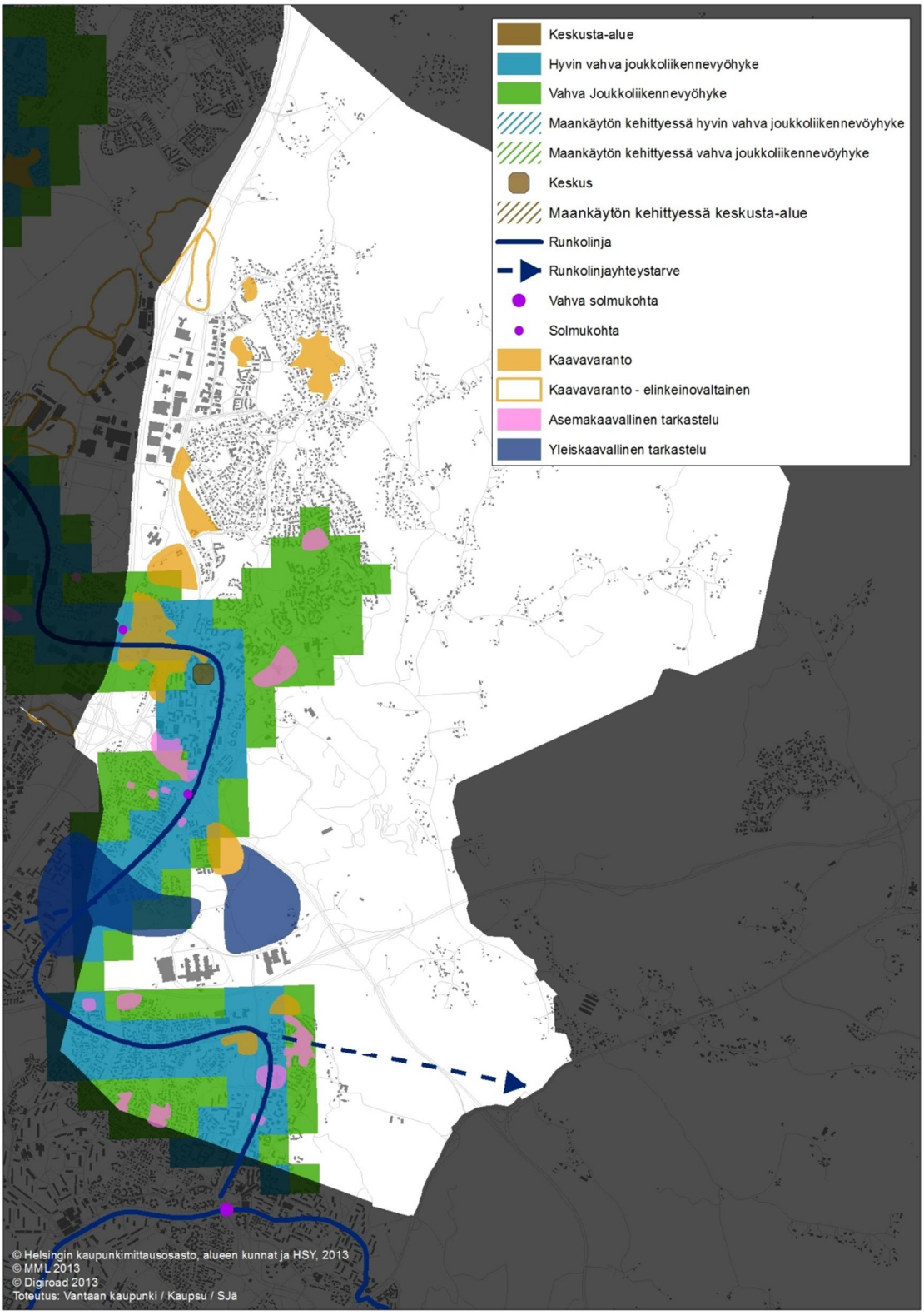
Kuva 34. Leinelän ja Ruskeasannan asemanseudut 600 m säteellä sekä niiden yleiskaavavaraukset.

Korso-Koivukylän alueen viheralueverkosto on hyvä ja jatkuva ja se on hyvin saavutettavissa. Keskimäärin viheralueita on 38 prosenttia pinta-alasta. Viheralueiden määrä vaihtelee kaupunginosittain paljon: Havukoskella lähes 60 prosenttia ja Metsolassa ja Rekolassa vain noin 15 prosenttia. Rekolassa ja Metsolassa täydennysrakentamisen mahdollisuudet ovat heikoimmat. Muualla hyvä viherverkosto antaa myös hyvät edellytykset rakenteen tiivistymiselle.

5.7. Hakunila

Hakunila on Vantaan suuralueista ainoa, jonka joukkoliikennejärjestelmän runkona ei toimi raideliikenne. Vahvat joukkoliikennevyöhykkeet muodostuvat Mellunmäestä Aviapolikseen kulkevan runkolinjaksi kehitettävän linjan 562 ympärille (kuva 35). Tavoitteena on suunnitella joukkoliikenneverkosto siten, että vahva joukkoliikennevyöhyke ulottuisi jatkossa myös Nissaksen tehokkaasti rakennetulle alueelle. Vahvoja solmukohtia ei alueelle muodostu. Iso osa Itä-Hakkilasta ja Kuninkaanmäestä sekä Vantaan Akselin ja Fazerilan alueista jää vahvojen joukkoliikennevyöhykkeiden ulkopuolelle. Hakunilan sijaitessa rakennetun kaupunkirakenteen reunalla tulee runkoyhteyksien luomista Malmin ja Östersundomin suuntaan edistää pitkällä aikavälillä.

Vaikka Porttipuiston seudullinen kaupan keskittymä on saavutettavissa joukkoliikenteellä, on se suunniteltu henkilöautoilun varaan. Kestävän saavutettavuuden parantamiseksi alueen kytkeytymistä paremmin joukkoliikennevyöhykkeen suuntaan tulee edistää. Porttipuiston eteläpuolinen kaupan varaus on jatkossakin heikosti saavutettavissa kestävillä kulkumuodoilla.

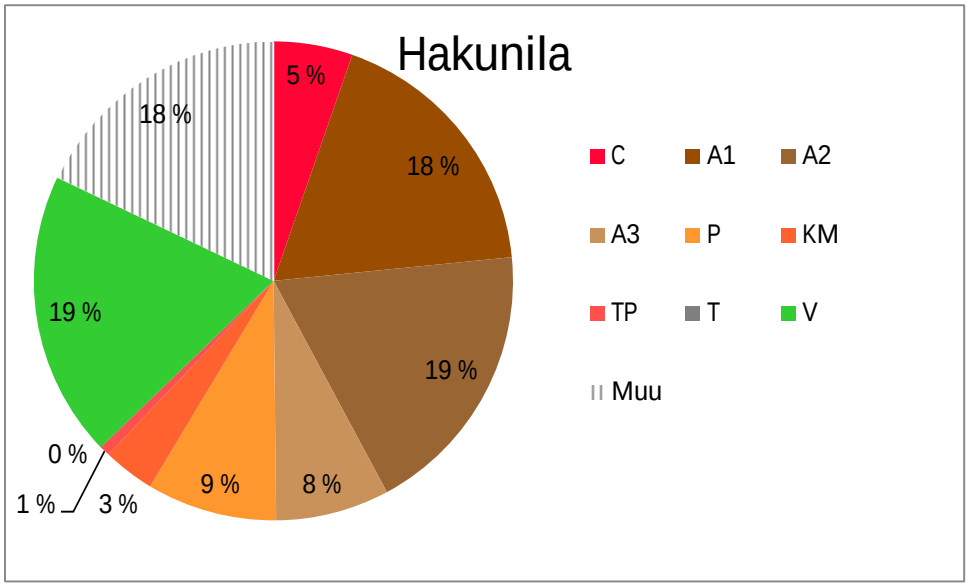


Kuva 35. Joukkoliikennekaupunki 2025+: Hakunila.

Kaupunkirakenteen tiivistämispotentiaalia on etenkin Hakunilan keskustan länsipuolella, jossa entisen Tiehallinnon varikon muuntuminen tehokkaaseen rakentamisen ja keskustatoimintojen laajentuminen nykyisen bussivarikon alueelle tukisivat joukkoliikennekaupunkia sekä Hakunilan keskustan elinvoimaisuutta. Pienempiä täydennysrakentamismahdollisuuksia on tunnistettu eri puolilta aluetta runkolinjan läheisyydestä. Vantaan Akselin alue sekä Kuninkaanmäki jäänevät jatkossakin vahvojen joukkoliikennevyöhykkeiden ulkopuolelle, joskin työpaikka-alueelle on mahdollista järjestää sen toiminnan tarpeisiin sopiva joukkoliikenne.

Yleiskaavan pikaraitiotievaraus kulkee Länsimäestä Hakunilaan Kuussillan ja Vaaralan läpi, jotka on yleiskaavassa kaavoitettu viher- ja teollisuusalueiksi. Pikaraitotiehen varauduttaessa voisi näiden alueiden yleiskaavamerkintöjä tarkistaa tehokkaamman maankäytön suuntaan. Yleiskaavallista tarkastelua tulee tehdä myös Kuussillantien teollisuusalueen ja poistuneen Heli-ratavarauksen ympäristössä Helsingin ja Vantaan yhteistyönä kehitettäessä Jakomäki-Vaarala-Hakunila kokonaisuutta mahdollisen runkolinjan varaan. Östersundomin osayleiskaava vaikuttaa vahvistuessaan alueen kaakkoisosan maankäyttömahdollisuuksiin merkittävästi, luoden uutta asumisen potentiaalia alueelle yli 10 000 asukkaalle.

Yleiskaava ohjaa tehokkaimman maankäytön hyvin vahvoille joukkoliikennevyöhykkeille. Hakunilan keskustan kehittämiseen on jäljellä runsaasti yleiskaavavarantoa, mutta toisaalta yleiskaavassa vain vajaa neljännes keskustan läheisyydestä on varattu tehokkaalle rakentamiselle (kuva 36). Håkansbölen kartanon arvokkaat viheralueet sekä Ojangon ulkoilualue estävät rakenteen leviämisen kaakkoon, mutta toisaalta ne luovat edellytyksiä Hakunilan kehittämiselle taaten laajat virkistysmahdollisuudet keskustan läheisyydessä.



Kuva 36. Yleiskaavan aluevarauksien osuus Hakunilan keskusta-alueella kilometrin säteellä asemasta. Käyttötarkoitusluokat on yleistetty.

Itä-Vantaan viheralueverkosto on hyvä ja jatkuva ja se on hyvin saavutettavissa. Kaavoitettuja viheralueita on yli 40 prosenttia pinta-alasta. Viheralueiden määrä vaihtelee kaupunginosittain paljon: Länsimäessä viheralueita on 70 prosenttia, Hakunilassa liki 40 prosenttia ja Vaaralassa ja Rajakylässä noin 25 prosenttia. Kokonaisuudessaan alueen viheralueet kestäisivät lisää käyttöä, mutta viherverkoston jatkuvuutta väylien yli pitää parantaa.

6. Johtopäätökset ja jatko

6.1. Yleiset kehittämisperiaatteet

Edellisissä kappaleissa on muodostettu kuva Vantaan kaupunkirakenteesta *liikkumisen* näkökulmasta sekä tarkasteltu uusia maankäytön mahdollisuuksia joukkoliikennekaupungin vahvistamiseksi. Työ luo rungon, johon monipuoliset kaupungin kehittämis- ja ohjaamistoimenpiteet joukkoliikennekaupunkikehityksen vahvistamiseksi voivat tukeutua. Tämänlaisia työkaluja ovat esimerkiksi kaupan ohjaamisen periaatteet, liikennepolitiikka, asemakaavoitus ja palveluverkkosuunnittelu. Samalla nyt käytettyä kaupunkirakenteen tarkastelumenetelmää voidaan jatkossa hyödyntää työkaluna suunnitelmien, maankäytön ja tavoitteiden muuttuessa.

Työn perusteella esitetään seuraavia yleispiirteisiä maankäytön kehittämisperiaatteita (kuva 37):

Keskusta-alueet: Kehitetään jo rakentuneista vahvoista keskuksista nykyistä merkittävästi laajempia ja maankäytöltään intensiivisempiä keskusta-alueita. Suunnitellaan uudistus jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikenteen runkolinjoja painottaen.

Runkolinjoihin tukeutuva maankäyttö: Suunnitellaan ja toteutetaan runkolinjasto yhdessä HSL:n kanssa. Tehdään tarkemmat suunnitelmat runkolinjastoon tukeutuvan maankäytön kehittämiseksi ja muutetaan tarvittaessa yleiskaavaa. Varaudutaan runkolinjayhteyksiin Hakunilasta Malmille, Tammistosta etelään sekä Myyrmäestä Leppävaaran suuntaan.

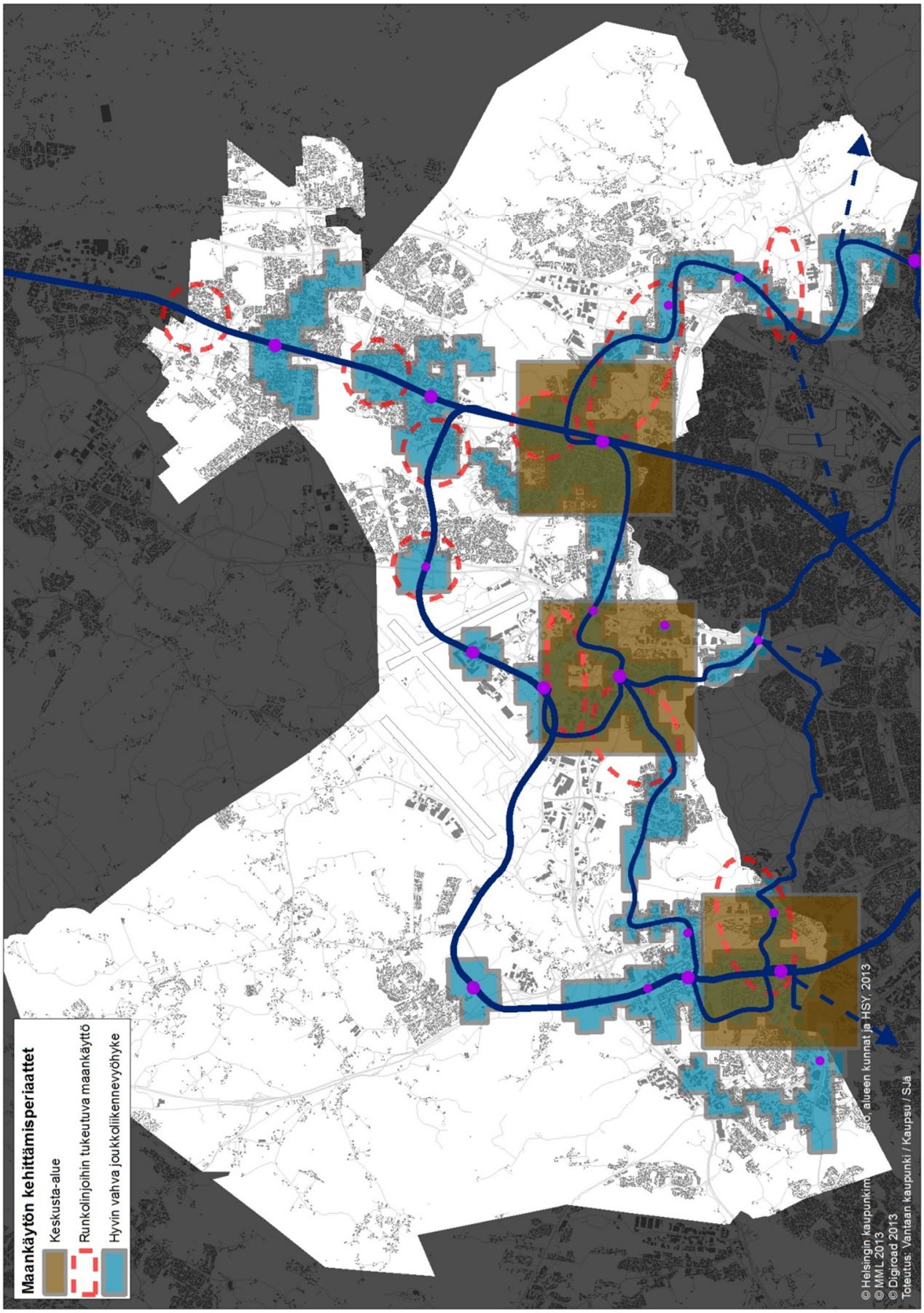
Täydennysrakentaminen: Tuetaan täydennysrakentamisen edellytyksiä erilaisin ohjauskeinoin etenkin hyvin vahvoilla joukkoliikennevyöhykkeillä.

6.2. Joukkoliikennekaupunki & yleiskaavatasoiset maankäytön kehittämistarkastelut

Yleiskaavoituksen näkökulmasta voidaan kokonaisuutena todeta, että voimassa olevat yleiskaavat tarjoavat vielä runsaasti rakentamismahdollisuuksia hyviltä sijainneilta niin asumiseen kuin elinkeinotoimintaankin. Yleiskaava mahdollistaa vahvan joukkoliikennekaupungin muodostamisen.

Yleiskaavan aluevaraukset edesauttavat tiiviiden keskustojen muodostamista Tikkurilassa, Myyrmäessä, Martinlaaksossa ja Pakkalassa, sillä suhteellisesti iso osa alueesta on varattu keskustatoiminnoille, tiiviille asumiselle ja palveluille. Kehityksen haasteena voidaan kuitenkin nähdä keskustojen alueellinen pienuus — yleiskaavan määrittämät keskusta-alueet jäävät kauttaaltaan keskikokoisiksi.

Yleiskaava ohjaa hyvin tehokkainta rakentamista raideliikenteen asemien läheisyyteen etenkin Myyrmäestä Kivistöön ulottuvalla rataosuudella. Osalla pääradan ja Kehäradan asemista yleiskaavavarausten tarkistamiselle intensiivisemmän maankäytön suuntaan on perusteita. Nykyisellään Vantaalla ei ole runkolinjatasoisia bussilinjoja. Seuraavan reilun 10 vuoden aikana niiden kehittämiseen panostetaan etenkin kaupungin eteläosissa. Näiden hyvin vahvojen joukkoliikennevyöhykkeiden varsilla on useampia alueita, joissa yleiskaavan muuttamiselle on perusteita.



Kuva 38. Maankäytön kehittämistoimenpiteet joukkoliikennekaupungin vahvistamiseksi.

Ensisijaisiksi maankäytön muutoksen kohteiksi on työssä määritelty seuraavat alueet: Veromies, Kaivoksela, Tikkurila, Vallinoja, Ruskeasanta ja Vaarala. Näille alueille tulisi lähivuosina laatia uudet kehittämisen tavoitteet, jotta kehitys kulkee oikeaan suuntaan.

Veromiehen kaavarunkotyö on parhaillaan käynnissä ja se valmistuu syksyyn 2015 mennessä. Pakkalan keskusta-alueesta on kehittynyt toiminnoiltaan yksi Vantaan vahvimmista keskuksista, vaikka fyysiseltä rakenteeltaan se eroaa perinteisemmistä keskustoista. Tämän kehityksen vahvistaminen ja kehitettävät runkolinjat perustelevat kaavarunkotyön yhteydessä hyväksyttyjä tavoitteita tulevasta kehityksestä. Kaavarungon jatkona on tarpeen tarkistaa myös alueen yleiskaavamerkintöjä.

Kaivokselan työpaikka-alueen toimitilasta huomattava osa on ollut pitkään tyhjillään ja isoja toimijoita on siirtymässä muualle. Joukkoliikennekaupunkitarkastelu tukee alueen ainakin osittaista muuttamista tehokkaamman maankäytön suuntaan, sillä alue sijoittuu lähes kauttaaltaan uuden runkolinja 560:n varteen. Samalla on mahdollisuus vahvistaa Myyrmäen keskusta-alueen seudullista asemaa.

Tikkurilan keskusta-alueelle laadittiin kehitystä ohjaamaan kaavarunko, joka hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 2014. Kaavarunkotarkastelu käsitti pääradan länsipuolisen alueen, jolle nykyinen yleiskaavan keskusta-alue pääosin sijoittuu. Nykyisellään keskusta-alueen potentiaalista on hyödynnetty vain puolet radan itäpuolen maankäytön ollessa vähäistä. Alue sijoittuu Hakunilan ja Tikkurilan väliselle vahvalle joukkoliikennekäytävälle. Tikkurilan keskustan kehityksen ohjaamiseksi tulisi laatia laajempaa aluetta käsittelevä yleispiirteinen suunnitelma ja ottaa kantaa Tikkurilan keskustan laajenemismahdollisuuksiin.

Ruskeasannan asema avautunee liikenteelle ennen vuotta 2025. Yleiskaavan työpaikka-alueiden avaamiselle ei tässä yhteydessä ole kiireettä, sillä erityyppisiä työpaikkavarantoja löytyy vielä runsaasti myös muilta hyviltä sijainneilta. Alkuvaiheessa aseman pääasiallinen funktio on liityntäliikenteen parantaminen pääkaupunkiseudun pohjoispuolelta saapuville matkustajille. Asemanseudusta vain osa soveltuu asumiseen. Nykyisellään alue on pientalovaltainen, joten aseman yhteyteen voisi soveltua myös tehokkaampaa maankäyttöä monipuolistamaan alueen asuntotarjontaa.

Vallinojan asemavaraus on ollut Vantaan yleiskaavoissa vuosikymmeniä. Ajan kuluessa ja seudun kaupunkirakenteen kehittyessä sen sijainti on muuttunut koko ajan keskeisemmäksi. Yleiskaava mahdollistaa merkittävän kasvun asemanseudulla, mutta ennen alueen asemakaavoitusta on tarpeen selvittää tarkemmin liikenteelliset ja kaavataloudelliset vaikutukset sekä kaupungin visio alueesta. Sitä ennen tehokkaan rakentamisen mahdollisuuksia ei tule hukata omakotirakentamiseen.

Vaaralan alueella on käynnistymässä asemakaavatyö yleiskaavan asumiselle varatulla alueella. Alue sijoittuu hahmotellun pikaraitiotievarauksen yhteyteen. Östersundomin osayleiskaavan myötä pikaraitiotie on askeleen lähempänä toteutusta, joten perusteluita yleiskaavamerkintöjen tarkistamiselle löytyisi joukkoliikenteen näkökulmasta. Helsingin yleiskaavaluonnoksessa varaudutaan pikaraitiotielinjaan Malmilta Jakomäkeen ja kohti Vantaata. Helsingin yleiskaavatyön yhteydessä alueen suunnitelmia voisi tarkastaa myös Vantaan puolella yhteisten kehittämisperiaatteiden löytämiseksi.

Viitteet

Alppi, S. & K. Ylä-Anttila (2007). Verkostourbanismi. *Yhdyskuntasuunnittelu* 45:2.

Bertolini, L. 1999. Spatial development patterns and public transport: The application of an analytical model in the Netherlands. *Planning Practice and Research* 14:2.

Cervero, R. (2002). Built Envinronments: toward a normative framework. *Transportation Research Part D.*

Chapman, L. (2007). Transport and climate change: a review. *Journal of transport geography* 15:2007.

EEA (2006). Urban sprawl in Europe – The ignored challenge. *EEA Report* No. 19/2006.

Hass-Klau C. & G. Crampton (2002). Future of Urban Transport. Learning from Success and Weakness: Light Rail. Environmental and transport planning, Brighton.

Helsingin kaupungin tietokeskus (2013). Helsingin ja Helsingin seudun väestöennuste 2014-2050. *Tilastoja 2013:29.*

HSL (2010). Helsingin seudun työssäkäyntialueen laajan liikennetutkimuksen (LITU 2008) yhteenveto. *HSL:n julkaisuja* 33/2010.

HSL (2012). Joukkoliikenteen suunnitteluohje HSL-liikenteessä. *HSL:n julkaisuja 4/2012*.

HSL (2013a). HLJ 2015 - Helsingin seudun liikkumistutkimus 2012. 05/2013 HLJ-tiivistelmä.

HSL (2013b). HSL:n likkumistutkimus 2012 –aineisto.

HSL (2014a). Vantaan joukkoliikennelinjasto 2015. *HSL:n julkaisuja* 8/2014.

HSL (2014b). Liikkumistutkimuksen tulokset –esitys. <https://www.hsl.fi/uutiset/2013/joukkoliikenteen-suosio-helsingin-seudulla-kasvaa-nopeammin-kuin-henkiloautoilu-2133>.

KSV (2012). Arjen saavutettavuus pääkaupunkiseudulla - Makrotaso. *Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä.*

LIVI (2011). Joukkoliikenteen ja maankäytön suunnittelun integrointi kaupunkiseuduilla. *Liikennevirasto tutkimuksia ja selvityksiä 27/2011*.

Salonen, M., Toivonen, T. & M. Vaattovaara (2012). Arkiliikkumisen vaihtoehdoista monikeskuksistuvassa metropolissa. *Yhdyskuntasuunnittelu* 50:3.

Salonen, M., Broberg, A., Kyttä, M. & T. Toivonen (2014). Do suburban residents prefer the fastest or low-carbon travel modes? Combining public participation GIS and multimodal travel time analysis for daily mobility research. *Applied geography*, 53.

SYKE (2013). Yhdyskuntarakenteen vyöhykkeet Suomessa – Jalankulku-, joukkoliikenne- ja autovyöhykkeiden kehitys vuosina 1985-2010. *Suomen ympäristökeskuksen raportteja* 32/2013.

SYKE (2014a). Helsingin metropolialueen yhdyskuntarakenne - Alakeskukset ja liikkuminen. *Suomen ympäristökeskuksen raportteja* 18/2014.

SYKE (2014b). Pohjoiset suurkaupungit - Yhdyskuntarakenteen kehitys Helsingin ja Tukholman metropolialueella. *SYKEN julkaisuja* 2:2014.

Söderström, P. (2014). Monikeskuksinen kaupunki elinympäristönä. Esitys Urban Zone –hankkeen loppuseminaarissa 13.6.2014.

Vantaan kaupunki (2012). Vantaan ympäristöpolitiikka 2012-2020.

Vantaan kaupunki (2013). Valtuustokauden 2013-2016 strategia.

YLE (2014). Tukholma ilmiö rantautui Suomeen – yhä harvempi 18-vuotias ajaa kortin. 16.6.2014. <http://yle.fi/uutiset/tukholma-ilmio_rantautui_suomeen__yha_harvempi_18-vuotias_ajaa_kortin/6585999>.

Ylä-Anttila, K. (2010). Verkosto kaupunkirakenteen analyysin ja suunnittelun välineenä. Väitöskirja. Tampereen teknillinen yliopisto, arkkitehtuurin laitos. 226 s.

YTV Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta, 2007, Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030 <http://www.hsy.fi/seututieto/Documents/YTV_julkaisusarja/24_2007_ilmastostrategia.pdf >.

Liite 1. Joukkoliikennekaupungin muodostaminen

Joukkoliikennekaupunki-vyöhykkeiden muodostamisessa on hyödynnetty tietoa asutuksen, työpaikkojen sekä joukkoliikenteen nykytilanteesta sekä suunnitelmista. Vyöhykkeet on muodostettu 250 metristen ruutujen tarkkuudella, joten niihin tulee suhtautua vastaavalla yleispiirteisyydellä. Vyöhykkeet on pääasiallisesti muodostettu seuraavasti:

Keskusta-alue

Keskusta-alueiden määrittämisessä on hyödynnetty vastaavaa menetelmää kuin Suomen ympäristökeskuksen Urban Zone –tutkimuksissa. Lähtökohtana on että keskusta-alueet ovat intensiivisen ja monipuolisien maankäytön alueita, joissa joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Määrityksessä on analysoitu ruuduissa olevan väestön, työpaikkojen, vähittäiskaupan työpaikkojen (pois lukien moottoriajoneuvojen ja moottoripyörien kauppa) sekä joukkoliikenteen vuorojen määrää. Kunkin ruudun arvo on muodostettu summana itse ruudun sekä sitä ympäröivien 8 ruudun arvosta. Tämän jälkeen ruudut on jaoteltu 4 luokkaan luonnollisen luokituksen mukaisesti. Arvon 0 saaneita ruutuja ei ole laskettu mukaan luokitukseen. Suurimpaan luokkaan kuuluville ruuduille on annettu arvoksi 4 ja pienimpään luokkaan kuuluville arvo 1.

Tämän jälkeen 4 analysoidusta muuttujasta on muodostettu summamuuttuja siten, että luokituksen mukaiset arvot on summattu yhteen. Ruutujen arvot vaihtelevat siis välillä 0-16. Jos ruutu on saanut arvoksi luvun 16, kuuluu se kaikkien analysoitujen tekijöiden valossa ylimpään neljännekseen Vantaalla. Toisin sanoen ruudussa ja sen välittömässä ympäristössä on selkeästi Vantaan keskiarvoa enemmän asukkaita, työpaikkoja sekä kaupallisia palveluita ja joukkoliikenteen palvelutarjonta on erinomainen.

Hyvin vahva joukkoliikennevyöhyke

Hyvin vahvan joukkoliikennevyöhykkeen perustana on ollut tiheä joukkoliikenteen vuoroväli eri vuorokauden aikoina ja viikonpäivinä, lyhyet etäisyydet pysäkeille sekä hyvä saavutettavuus (yhteydet seudun keskuksiin).

Joukkoliikenteen palvelutason on ollut täytettävä seuraavat kriteerit vuorovälien ja kävelyetäisyyksien osalta:

<u>Vuoroväli suuntaansa</u>

- Ruuhka-aika (arki): Raideliikenne enintään 10 min, bussit enintään 10 min
- Arkipäivä ja –ilta: Raideliikenne enintään 10 min, bussit enintään 10 min
- Lauantaipäivä: Raideliikenne enintään 10 min, bussit enintään 15 min
- Sunnuntaipäivä: Raideliikenne enintään 15 min, bussit enintään 20 min

<u>Kävelyetäisyydet</u>

Raideliikenne enintään 500 m, bussipysäkit enintään 300 m. Kävelyetäisyyksinä on käytetty linnuntie-etäisyyksiä.

Vahva joukkoliikennevyöhyke

Myös vahvan joukkoliikennevyöhykkeen perustana on ollut tiheä joukkoliikenteen vuoroväli eri vuorokauden aikoina ja viikonpäivinä, lyhyet etäisyydet pysäkeille sekä hyvä saavutettavuus (yhteydet seudun keskuksiin).

Joukkoliikenteen palvelutason on ollut täytettävä seuraavat kriteerit vuorovälien ja kävelyetäisyyksien osalta:

Vuoroväli suuntaansa

- Ruuhka-aika (arki): Raideliikenne enintään 10 min, bussit enintään 10 min
- Arkipäivä ja –ilta: Raideliikenne enintään 15 min, bussit enintään 15 min
- Lauantaipäivä: Raideliikenne enintään 20 min, bussit enintään 20 min
- Sunnuntaipäivä: Raideliikenne enintään 30 min, bussit enintään 20 min

Kävelyetäisyydet

Raideliikenne enintään 600 m, bussipysäkit enintään 500 m. Kävelyetäisyyksinä on käytetty linnuntie-etäisyyksiä.

Vahva solmukohta

Solmukohtien määrittely perustuu ensisijaisesti vahvoihin joukkoliikennelinjojen risteyskohtiin sekä osittain intensiivisen maankäytön sijoittumiseen.

Vahvat solmukohdat ovat joukkoliikenteen runkolinjojen sekä intensiivisen maankäytön risteyskohtia. Tällaisia paikkoja ovat esimerkiksi keskusta-alueet sekä tärkeät asemien yhteydessä olevat vaihtopaikat.

Solmukohta

Solmukohtien määrittely perustuu ensisijaisesti vahvoihin joukkoliikennelinjojen risteyskohtiin sekä osittain intensiivisen maankäytön sijoittumiseen.

Solmukohdat ovat joukkoliikenteen runkolinjojen sekä muiden merkittävien joukkoliikennekäytävien risteys- ja vaihtopaikkoja. Tällaisia paikkoja ovat esimerkiksi runkolinjojen ja vahvojen säteittäisten joukkoliikennekäytävien risteyskohdat.

Maankäytön kehittyessä keskusta-alue/hyvin vahva joukkoliikennevyöhyke/ vahva joukkoliikennevyöhyke

Nämä vyöhykkeet kuvaavat alueita, jotka omaavat hyvät mahdollisuudet kehittyä nimessä mainituksi vyöhykkeeksi, jos maankäyttö kehittyy alueella suotuisasti. Maankäytön kehittyessä keskusta-alue –vyöhyke on rajattu mekaanisesti kilometrin säteeksi nykyisestä keskustasta. Sen ideana on osoittaa keskusta-alueiden liikenteellistä potentiaalia kävelyn ja pyöräilyn näkökulmasta.

23 § **Lausunto Helsingin Hallinto-oikeudelle koskien valitusta kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä 15.9.2014 nro 15 (Suunnittelutarveratkaisu / 22, Keimola / Ralf Sontag) / TLA**

VD/5940/10.03.00.02/2014

TLA/MSI/AMÄ/AML/SJU/KZU/SRU

Ralf Sontag on valittanut saamastaan kielteisestä suunnittelutarveratkaisusta (kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014) Helsingin hallinto-oikeuteen. Hallinto-oikeus pyytää valituksen johdosta Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalta lausuntoa 12.12.2014 mennessä. Valituksessa vaaditaan, että ehdollinen suunnittelutarveratkaisu perutaan ja todetaan, että hanke ei ole ristiriidassa maakuntakaavan ja yleiskaavan kanssa.
Kaupunkisuunnittelu on valmistellut seuraavan lausunnon:

”Kaupunki haluaa heti aluksi täsmentää, että päätös ei ollut ehdollinen vaan kielteinen. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 15.9.2014 yksimielisesti hylätä suunnittelutarveratkaisuhakemuksen / Sontag Ralf, kaupunginosa 22, Keimola, koska se katsoi, että myönteisellä suunnittelutarveratkaisupäätöksellä olisi merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta.

Vantaan kaupungin kanta hankkeen ristiriitaan maankäytön suunnitelmien kanssa ei ole muuttunut. Kaupunki katsoo, ettei hanke ole yleiskaavan mukaista maataloustoimintaa vaan kyseessä on yhteistyössä YITn kanssa suunniteltu maanläjitysalue. Voimassa olevassa yleiskaavassa on määritelty erilliset alueet kyseiselle toiminnalle.

Ristiriita voimassa olevaan 2. vaihemaakuntakaavaan syntyy siitä, että näin mittava maanläjitys haittaisi Helsingin seudun tulevan uuden kasvusuunnan toteuttamismahdollisuuksia merkittävästi. Alue on maakuntakaavassa määritelty raideliikenteeseen tukeutuvaksi asemanseudun kehittämisvyöhykkeeksi. Se voitaisiin Kehäradan Kivistön asemaan tukeutuen ottaa rakentamiskäyttöön jo ennen mahdollista Klaukkalan suuntaista ratalinjausta (voimassa olevassa yleiskaavassa). Hakemuksen mukaiset massamäärät pitäisi pääosin poistaa ennen kuin alue olisi rakentamiskelpoinen.

Valittaja katsoo, että hankkeessa ei ole kyse rakentamisesta minkään MRL:n säännöksen perusteella eikä kaupungilla näin ollen ole juridista oikeutta ohjata toteuttamista suunnittelutarveratkaisulla ja rakennusluvalla.

Maankäyttö- ja rakennuslaki jättää rakennusvalvontaviranomaiselle suuren liikkumavaran hankkeen rakennusluvanvaraisuutta harkittaessa. Maankäyttö- ja rakennuslaissa korostetaan viranomaisvalvonnan tarvetta hankkeen luvanvaraisuutta arvioitaessa. Hanke voi edellyttää viranomaisvalvontaa muun muassa turvallisuuteen tai terveellisyyteen liittyvistä syistä. Maankäyttö- ja rakennuslaissa rakennuksen käsite ei ratkaise rakennusluvan tarvetta.

Hankkeessa on kyse maantäytöstä, jossa täyttömassojen määrä tulee olemaan noin 300 000 – 400 000 m^3. Keskimääräisesti täyttö tulee olemaan yli kaksi metriä koko alueella. Maantäyttöä ei kuitenkaan tulla suorittamaan tasaisesti koko alueelle vaan maanpinnan korkeuserot tulevat olemaan huomattavia. Hakijan esittämien leikkauspiirustusten mukaan maantäyttö tulee korkeimmillaan olemaan noin neljä metriä. Täyttömassojen määrä sekä rakennuspaikan läheisyydessä sijaitseva asutus huomioon ottaen maantäyttö tulee suorittaa hallitusti siten, että liukumilta ja sortumilta vältytään. Tämä edellyttää muun muassa pintatasaussuunnitelmien ja leikkauspiirustusten laatimista sekä pohja- ja täyttömaiden perusteella tehdyt stabiliteettilaskelmat. Lisäksi maanpinnan korkeuseroista johtuen pintavesien hallinnasta tulee esittää suunnitelmat. Maantäyttö tulee myös suorittaa oikeassa järjestyksessä suhteessa täyttömaiden ominaisuuksiin, mikä edellyttää hankkeelle nimettyä vastaavaa työnjohtajaa, joka vastaa rakennustyön kokonaisuudesta ja laadusta, sekä tarvittavien viranomaiskatselmusten toimittamista.

Vantaan kaupunki ei ohjaa yleiskaavan mukaisia tavanomaisia pellon kasvuolosuhteiden parantamishankkeita tai muita pienimuotoisia maa-aineksiin liittyviä hankkeita suunnittelutarveratkaisulla ja rakennusluvalla. Tässä tapauksessa se katsottiin perustelluksi, koska

hanke on erittäin mittava, teknisesti vaativa ja laaja. Sitä ei voida toteuttaa ilman suunnitelmia tukirakenteista, veden hallinnasta ja ajojärjestelyistä. Työn kesto, alueen laajuus ja massojen määrät edellyttävät työn valvontaa ja johtamista.

Valituksessa viitataan useisiin asioihin, jotka olivat mukana kaupunkisuunnittelulautakunnalle tehdyssä esityksessä, jonka lautakunta hylkäsi. Näitä ovat mm. aikatauluvalinta, massojen määrän rajaaminen ja kasettirekkojen ajojärjestelyt.

- Aikatauluvalinta perustuu suunnittelutarveratkaisun ja rakennusluvan voimassaoloaikoihin. Ne eivät mahdollista lupaa kymmenen vuoden toiminnalle.
- Massojen määrän rajaaminen haettua pienemmäksi perustui kaupungin asiantuntijoiden arvioon pellon kasvuolosuhteiden parantamisesta. Arvioitu määrä mahdollisti noin metrin täytön koko 15 ha alueelle. Hakemuksessa esitettiin kaksinkertaista määrää.
- Esityksessä ei ole mainintaa kasettirekoista vaan termi on rekka. Ehtona oli, että rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakentamisaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Tämä lupaehto on perusteltu, koska hanke toteutuessaan aiheuttaisi useamman vuoden kestoisen raskaan liikenteen määrän lisäyksen kapealla tieyhteydellä ja vaikuttaisi liikenneturvallisuuteen.

Kasvipeitteen aikaansaaminen ongelmakohtiin ei edellytä koko peltoalueen muokkaamista uudelleen. Ongelmakohtien korjaamiseen ja eroosion torjuntaan löytyy kevyempiä keinoja pienimuotoisesta pinnanoikaisusta ja viljelymenetelmien valinnoista.

Valituksessa viitataan maanomistajien tasapuoliseen kohteluun maa-ainesten hyödyntämishankkeissa. Esimerkeiksi on nostettu kaksi kohdetta, joista ensimmäinen on Suosaarentien varressa oleva hevostilan kehittämishanke (valituksen liitteenä kuva). Toiseksi esimerkiksi on nostettu Keimolan Golf-kentän rakentaminen. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu perustuu johdonmukaiseen ja pitkäjänteiseen maankäytön suunnitteluun ja suunnitelmien toteuttamiseen. Esimerkkeinä mainittuja ei voida rinnastaa nyt kysymyksessä olevaan hankkeeseen muun muassa hankkeiden mittakaavasta ja sijainnista johtuen. Suunnittelutarveharkinta on tapauskohtaista harkintaa, jossa tulee ottaa huomioon muun muassa alueen tuleva kaavoitus. Molemmat esimerkkeinä mainitut hankkeet on aikanaan käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain mukaisina lupa-asioina. Kumpikaan hankkeista ei ole ollut ristiriidassa yleiskaavan kanssa.

Valituksessa on viitattu sekä vanhaan että uuteen ympäristönsuojelulakiin. Suunnittelutarveratkaisu tehdään maankäyttö- ja rakennuslain nojalla, ja mahdollinen ympäristönsuojelulain mukainen ympäristölupa-asia käsitellään erillisessä prosessissa.

Kaupungin lausunnon liitteenä toimitetaan hallinto-oikeudelle hakemus liitteineen, selvitys kuulemisesta ja saadut vastaukset kokonaisuutena, pyydetyt lausunnot, selvitys rakennuspaikan ympäristön rakentamistilanteesta (maanomistajan ja naapurien kiinteistöillä) sekä kaava-aineistot.”

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 23

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle kaupunkisuunnittelun valmistelema lausunto.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Valitus
- Lausuntopyyntö

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Lisätiedot: yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE 18701/14

28.10.2014 06505/14/4112

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
Kielotie 28
01300 VANTAA

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 31. 10. 2014
VD/5940/10.03/00
Dnro

LAUSUNTOPYYNTÖ Helsingin hallinto-oikeus pyytää oheisen valituksen johdosta

1) antamaan lausunnon ja

2) liittämään asiakirjoihin kaikki valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Näitä asiakirjoja ovat ainakin:
* hakemus maankäyttö- ja rakennusasetuksen 85 §:n mukaisine liitteineen
* selvitys kuulemisesta
* pyydetyt lausunnot
* selvitys rakennuspaikan ympäristön rakentamistilanteesta
* rakennuskieltopäätös, mikäli kyseessä on poikkeaminen rakennuskiellosta
* mikäli kyseessä on poikkeaminen kaavasta, tarvitaan myös
- kaavakartta tai ote siitä mittakaavatietoineen
- kaavamerkinnät ja -määräykset kokonaisuudessaan
- kaavaselostus tai ote, josta ilmenevät kaavan tavoitteet, mitoitusperusteet ja perustelut
- tieto siitä, milloin kaava on vahvistettu (jos on rakennuslain aikainen kaava)

Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 12.12.2014.

Merja Suominen
lainkäyttösihteeri

06505/14/4112

1.

Helsingin hallinto-oikeus

Radanrakentajantie 5

00520 HELSINKI

Ralf Sontag

[redacted]

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
23 -10- 2014
Jätti...LAHETTI
Liitt.....Valtak. .....

Valitus

Valitan Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan suunnittelutarveratkaisun VD/5940/10.03.00.02/2014 kielteisestä päätöksestä, annettu 24.09.2014 Vantaalla. Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelulautakunnan kielteisen päätöksen perusteluina on, että myönteisellä suunnittelutarveratkaisun päätöksellä olisi merkitystä ennakkotapauksena maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös on liitteessä 1.

Vaatimuksenani on, että

päätös ehdollisesta suunnittelutarveratkaisusta perutaan,

sekä lisäksi

todetaan että hanke ei ole ristiridassa voimassa olevan maakuntakaavan eikä yleiskaavan kanssa.

Hanke

Kiinteistön numero 092-406-1-45 sijaitsee Vantaan kunnan länsiosassa, Keimolassa Vestrantien varrella Vestrantie 24 lähettyvillä.

Hankkeen tarkoitus on pellon kasvuolosuhteiden perusparantaminen nostamalla pellon pintaa 1-3m. Hankkeen pinta-ala on 15 ha. Alueen täytetään kaivetuilla puhtailla ja vain pellon täytöksi sopivilla maa-aineilla, mitkä tuodaan suoraan YIT-Rakennus Oy:n rakennustyömailta. Täyttömäärä on noin 49 000 tn/vuodessa, kymmenen vuoden aikana. Vaihtoehtoisena ratkaisuna Hankkeen vaikutuksien

arviointiselostuksessa on esitetty täyttömäärä noin 100 000 tn/vuodessa viiden vuoden aikana ja noin 200 000 tn/vuosi kolmen vuoden aikana.

Tällä hetkellä pellon pinta on eroosion ja pintavesivalumien takia tiivistynyt vettä läpäisemättömäksi ja salaojien toimivuus pintavesien osalta on jo erittäin heikko. Alue on paikoin liian kuiva ja paikoin liian märkä, kosteustaspaino on huono. Hankkeen tavoitteena on pellon kasvuolosuhteiden parantaminen nostamalla pellon korkeusasemaa ja parantaa kallistuksia siten, että uusien salaojien tekeminen tulee mahdolliseksi ja vanha salaojajärjestelmä säilyy toimintakuntoisena. Peltoviljelyä jatketaan ja viljelyn kannattavuus paranee kun olosuhteet muutetaan paremmiksi. Tavoitteena on toteuttaa hanke niin hyvin, että luomuviljelykin olisi mahdollinen tuotantovaihtoehto tulevaisuudessa.

Valituksen kohde

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 voisikaan asettaa.

Toteamme, että kaupungilla ei ole juridista oikeutta ohjata toteuttamista rakennusluvalla. Maatalouden pellonparannus ei ole rakentamista, eikä siihen voi eikä tarvitse hakea rakennuslupaa.

Vantaan kaupunki on myös alentanut kuutiomääriä ilman perusteluita. Päätösesityksessä on todettu, että yli kaksi metriä on liikaa, metrin keskimääräinen täyttö riittää. Tuloksena on enintään 150 000 kuutiota ja hankkeen aikatauluvalinta on samalla jätetty perustelematta. Hakemuksen avainmuuttujia ei voi muuttaa mielivaltaisesti koska silloin vaarannetaan Hankkeella tavoiteltava pellon kasvuolosuhteiden parantaminen. Alueen ominaispiirteet (korkeuserot ja kosteuserot) on huomioitava ja lisäksi on huomioitava peltoviljelyn asettamat vaatimukset sekä tukiehtojen asettamat vaatimukset. Näistä on asiantuntijoiden lausunnot

(maaseutuvirasto, Pro Agria Salaojakeskus), jotka puoltavat hanketta. Näitä ei kaupungin päätösmenettelyssä ole huomioitu.

Kaavoitus

Hankkeen alueella on voimassa maakuntakaava 2006. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu suunnittelualueelle rajoituksia. Alueella on voimassa vuonna 2007 vahvistettu Vantaan yleiskaava. Maatalousalue (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. RL-kaavamääräykseen ei sisälly rakentamisrajoitusta. Sen lisäksi yleiskaava osoittaa kaupungin eri alueiden yleiset käyttötarkoituksen. AT-, VL-, VR-, M- ja MT-alueiden rakentamista säädellään pääsääntöisesti yleiskaavalla. Yleiskaavan voidaan arvioida olevan riittävä suunnitteluväline ohjaamaan rakentamista alueilla. Yleiskaavaan otettaisiin tätä koskeva määräys, jolla osoitettaisiin, millä alueella luvat kaavassa osoitetuille voidaan myöntää suoraan yleiskaavan perusteella. Ylämainittujen tietojen mukaan hanke ei edellytä poikkeusta yleiskaavojen aluevarauksista. Suunniteltu toimenpide ei estä alueen maatalouskäyttötarkoitusta vaan edistää sitä. Hankeen vaikutusta maisemaan ja luontoon on selvitetty ja tehtyjen selvityksien mukaan vaikutuksia ei ole. Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen ja Uudenmaan Ely-keskus olivat antanet lausuntonsa hankkeen vaikutuksesta ympäristölle, jossa on todettu että vaikutuksia ei ole. Lausunnot on esitetty liitteessä 2. Maataloustoiminta on yleiskaavan mukaista toimintaa, kaupungin päätöksessä mainittu toiminnan yleiskaavan vastaisuus tulisi perustella MRL:n mukaan.

Vaatimus kohtaamispaikkojen rakentamisesta

Suunnittelutarveratkaisun ehtojen mukaan hakijalle on rakennettava Vestrantielle kohtaamispaikkoja kasettirekkoja varten. Kasettirekkoja ei ole tarkoitus käyttää savenajoon lainkaan. Hankkeen liittyvä liikennemäärä on väliaikainen. Hanke ei lisää pysyvästi liikennemääriä ja hankkeen toteuttamisen jälkeen liikenne palautuu nykytilaan. Väliaikainen liikennemuutos ei ole kaavoituksen yhteydessä tehtävä eikä vaikutuksien arviointimenettelyn rinnasteltava. Hakijalla on tiekunnan lausunnon mukaan tieoikeus alueelle. Liikenneturvallisuuteen liittyviä seikkoja selvitellään liikenneselvitystä ja liikennensuunnitelmaa tehtäessä.

Maataloustukiehdot

Kansallisen tuen ehtojen ja EU-tuen ehtojen noudattamista ei saa estää eikä kohtuuttomasti vaikeuttaa maatalousalueella. Tukiehdot vaativat kasvipeitettä koko tukipinta-alalle. Kosteuserot ovat nyt niin suuret, että kasvipeitettä ei pysty aikaansaamaan koko pinta-alalle. Korjaavat toimenpiteet ovat tarpeen. Uuden salaojajärjestelmän tekeminen ei ole ratkaisu, ilman että samalla nostetaan Hankkeen tavoitteen mukaisesti pellon korkeusasemaa, koska kaatoa ei ole tarpeeksi

matalimmasta kohdasta laskuojan korkoon nähden. Pintamaan tiivistyminen aiheuttaa nyt sen, että sulamisvedet ja sadevedet valuvat pellon pintaa pitkin ojaan, joka laskee puroon ja sieltä Vantaanjokeen. Tällä tavoin pintamaan ravinteet päätyvät vesistöihin. Muuttamalla pellon pinnan kallistuksia Hankkeessa suunnitellun mukaisesti pintavedet saadaan paremmin hallintaan, ja ravinteet saadaan talteen. On laskettavissa, että pintavesivalumat vähenevät toimenpiteen myötä jopa 75%.

Ympäristölaki

YSL(527/2014) §27 ja YSA(713/2014) §1 kohta 13, f hanke vaati ympäristölupaa. Hankkeen käsittelyaikana on tullut voimaan uudistettu ympäristösuojelulaki ja asetus. Uuden ympäristönsuojelulain (527/2014) annettiin 27.6.2014. Laki korvaa vuonna 2000 annetun ympäristönsuojelulain 86/2000. Laki tuli voimaan 1. syyskuuta 2014. Valtioneuvoston asetus ympäristönsuojelusta (713/2014) annettiin 4.9.2014, voimaan tulo 10.9.2014. Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta oli antanut hankkeeseen liittyvän päätöksen 15.09.2014.

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun näkökulmasta

Vastaavia maa-ainesten hyödyntämishankkeita on ollut Vantaalla aikaisemmin, mm. Suosaarentien kohdalla Seutulassa sekä Keimolan Golf -hankkeessa(MT-alue) Kirkkaantien päässä.

Vestrantien asukkaiden valituksien koskeva erimielisyys on ratkaistava YSL: n mukaan. Ympäristölupa on lisäksi oltava: 3) toimintaan, josta saattaa ympäristössä aiheutua eräistä naapuruussuhteista annetun lain (26/1920) 17 §:n 1 momentissa tarkoitettua kohtuutonta rasitusta.

Keimola Golf –hanke on monilta osin samanlainen kuin pellonparannushanke. Molemmat on toteutettu Vantaalla yleiskaavan mukaisella maatalousalueella. Golfratahankkeessa alueelle ajettiin suuria määriä savea rata-alueen muotoilemiseksi. Hankkeesta myös valitettiin:

Eräs naapuri perusteli valitustaan Golfratahankkeesta seuraavasti:

> *"Haettu rakentaminen on ristiriidassa seutukaavan ja Vantaan yleiskaavan kanssa ja laajentaa yhdyskunta-rakennetta hajauttavasti. Hanke on myös maakuntakaavaehdotuksen vastainen. Tiedossamme ei ole myöskään, että rakennuspaikalle olisi olemassa tieyhteyttä, joten paikka on rakentamiseen kelpaamaton. Toteutuessaan hanke selvästi vaikeuttaa alueen maankäytön tavoitteiden toteuttamista ja maankäytön tulevaa järjestämistä. Hakemus on siis lainvastaisena hylättävä."*

Vantaan kaupunki toistaa aluearkkitehdin ja kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösten perustelut ja toteaa Golfratahankkeen valitukseen seuraavaa:

"Vantaan yleiskaava on tällä alueella oikeusvaikutteinen. Siksi tätä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä ei juridisesti ohjaa yleispiirteisempi seutukaava eikä varsinkaan vielä yleispiirteisempi maakuntakaava, joka on vasta ehdotusvaiheessa.... Vantaan yleiskaavassa ei myöskään ole MRL 43 §:n 2 momentin mukaista rakentamisrajoitusta."

Ralf Sontagin pellon parannushankkeen suunnittelutarveratkaisussa kaupunkisuunnittelulautakunta puolestaan toteaa:

"Hanke sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan maatalousalueelle (MT), jonka poikki kulkee raideliikenteen varaus (LR, ns. Klaukkalan rata). Kyseessä on yksi seudullisen kaupunkirakenteen tulevista laajenemissuunnista. Kaupunginhallituksen 17.1.2011 tiedoksi merkitsemässä Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksessä alue on määritelty Klaukkalan radan varsi Keimolassa. Alueelle voidaan osoittaa taajamatoimintoja ilman Klaukkalan rataakin, koska se on liitettävissä lyhyehköin syöttöyhteyksin Kivistön keskukseen ja Kehärataan."

"Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa alue on määritelty raideliikenteeseen tukeutuvan asemanseudun kehittämisalueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. Hankkeen 15 ha peltoalue on kyseisellä kehittämisalueella. Haitan kaavoitukselle arvioi kunnan päättämä viranomainen. Asiassa on toimivalta kaupunkisuunnittelu-lautakunnalla, koska hakemus on yleiskaavan vastainen."

Tasapuolisen kohtelun näkökulmasta ei ole hyväksyttävää, että Vantaan kaupunki toimii samankaltaisessa asiassa eritavalla. Näin ollen Vantaan kaupunki ei voi tässä olla kieltämässä sitä, mitä se toisaalla on sallinut.

Kohdealue sijaitsee yleiskaavan MT-alueella. Alueella tulee sallia sekä kansalliset että EU-tukiehdot täyttävä maatilatalouden ja peltoviljelyn harjoittaminen.

Edellä esitetyn perusteella katson, että valitus tulee hyväksyä.

21.10.2014 Vantaa

Ralf Sontag

Liite 1.
Liite 2.
Liite 3.

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

DIAARILEHTI

24.10.2014

Dnro: 06505/14
5. jaosto
Saapunut: 23.10.2014

Vireille: 23.10.2014
Kokonaiskäsittelyn
alkamispäivä:
K: Hämäläinen Tuija

MOR

antopv 24.9 +30 ajasta
24.10

Asia 4112 Suunnittelutarveratkaisu
Valitus

Asian kuvaus
pellon parannushanke Vestrantien yksityistien varressa olevalle noin 15 hehtaarin peltoalueelle tila RN:O 406-1-45, täyttö

Muutoksenhaunalainen päätös
Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
15.09.2014 nro:15

Muutoksenhakija
Ralf Sontag (L)

Luvanhakija
Ralf Sontag

Liite 1.

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta ote pöytäkirjasta 15.09.2014

Pöytäkirjan kansilehti 1

15 § Suunnittelutarveratkaisuhakemus / 22, Keimola / Sontag Ralf / TLA 3

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 7

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)

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 laatimassa vaikutuksien arvioinnissa on puutteellisesti tai virheellisesti esitetty ympäristön nykytilaa ja hankkeen vaikutuksia. Vastoin arviossa esitettyjä väitteitä, hankkeesta aiheutuu haittaa ja vaaraa ympäristölle ja asukkaiden terveydelle. Vaikutusten arviossa esitetyissä kartoissa on rajattu asuinrakennuksia pois eikä siinä perustella näin massiivisen täytön tarpeellisuutta.
- Peltomaan parantaminen ei ole liiketoiminnallisesti uskottava hanke. Hanke ei ole pellon parantamista vaan yksityinen maankaatopaikka. Muillekin peltojen omistajille on tarjottu osallistumismahdollisuutta hankkeeseen.

Hanke sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan maatalousalueelle (MT), jonka poikki kulkee raideliikenteen varaus (LR, ns. Klaukkalan rata). Kyseessä on yksi seudullisen kaupunkirakenteen tulevista laajenemissuunnista. Kaupunginhallituksen 17.1.2011 tiedoksi merkitsemässä Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksessä alue on määritelty "Klaukkalan radan varsi Keimolassa. Alueelle voidaan osoittaa taajamatoimintoja ilman Klaukkalan rataakin, koska se on liitettävissä lyhyehköin syöttöyhteyksin Kivistön keskukseen ja Kehärataan."

Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa alue on määritelty raideliikenteeseen tukeutuvan asemanseudun kehittämisalueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 maakuntavaltuustossa ja on parhaillaan vahvistettavana ympäristöministeriössä. Hankkeen 15 ha peltoalue on kyseisellä kehittämisalueella.

MRL 137 §:n mukaan rakennusluvan myöntäminen suunnittelutarvealueella, jolle ei ole hyväksytty asemakaavaa, edellyttää, että rakentaminen 1) ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, 2) ei aiheuta haitallista yhdyskuntakehitystä ja 3) on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistys-tarpeiden turvaamista.

Haitan kaavoitukselle arvioi kunnan päättämä viranomainen. Asiassa on toimivalta kaupunkisuunnittelulautakunnalla, koska hakemus on yleiskaavan vastainen.

Yleiskaavapäällikkö esittää, että suunnittelutarveratkaisu pellon parantamiseen myönnetään seuraavin ehdoin:

- Täyttömäärä saa olla enimmillään 150 000 m³, joka sisältää pellon oikaisuun ja pintamaan parannukseen tarvittavan maa-aineksen. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää riittävin maaperätutkimuksin ja 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 väistötilaa. Kevyen liikenteen turvallisuus tulee ratkaista samassa yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakentamisaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää 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 maanläjitystoimintaa, mihin viittasi myös lupaprosessia valmistelleen tahon (YIT Oy) määritelmä, että hanke on Helsingin kaupungin "Kaivumaiden hyödyntämisen kehittämisohjelman" mukainen. Vantaan yleiskaavassa on varattu alueita maanläjitykseen. 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 m^3:iin. Näin vältytään 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 väistötilaa. Kevyen liikenteen turvallisuus tulee ratkaista samassa yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakentamisaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää Vantaan kaupungin liikennesuunnittelussa. Joukkoliikenteen pysäkkien paikkoja ei voi hankkeen toimesta poistaa tai siirtää.
- Hankkeesta tulee hankkia tiekunnan lausunto rakennusluvan yhteydessä.
- Täyttömassojen tulee olla puhtaudeltaan ja laadultaan sopivia viljelymaaksi ja parantamaan pellon pintamaan rakennetta ja vesitaloutta.
- Hankkeesta vastaavan on varmistuttava täyttömaiden puhtaudesta. Tarvittaessa on pystyttävä osoittamaan esimerkiksi kirjanpidon avulla, mistä kohteesta maat on alueelle tuotu sekä maiden määrä ja laatu.
- Hankkeesta ei saa aiheutua pohja- tai pintavesien pilaantumista.
- Hankkeelle on haettava rakennuslupa.

b) tarkastaa tämä pykälä heti,

c) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Merkittiin, että Ralf Sontagin 31.7.2014 tekemä vastaselvitys ja sen liite, Vestran tiekunnan lausunto, oli lähetetty lautakunnan jäsenille erillisenä jakeluna.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituin perusteluin hyväksyä suunnittelutarveratkaisuhakemus / Sontag Ralf, kaupungin-osassa 22, Keimola, ehdoilla, että

- Täyttömäärä saa olla enimmillään 150 000 m3, joka sisältää pellon oikaisuun ja pin-tamaan 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 raken-tamalla rekoille väistötilaa. Kevyen liikenteen turvallisuus tulee ratkaista sa-massa yhteydessä. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää suunnitelma ja rakenta-misaikataulu tarvittavista liikennejärjestelyistä. Suunnitelma tulee hyväksyttää Van-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 (kasvipeitteisyyssääntö) 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

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 viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

Syys KUUN 24. PÄIVÄNÄ 2014, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON

Liiteluettelo suunnittelutarveratkaisuhakemus. 12.05.2014

Liite_1 Asemapiirustus 10.01.2014 (A3).

Liite_2_Maisema- ja pintavesiselvitys, liitteet 2,3,4 ja 5. 11.12.2013_päivitetty 31.02.2014

Liite_3_Kunnallistekniikan lausunto, Vantaa. 30.12.2013

Liite_4_GEO-suunnitelma(lausunto). 13.01.2014

Liite_5_Täyttösuunnitelma. 12.01.2014 (A3).

Liite_6_Naapurien kuuleminen

Liite_7_MRL 133 § 2 momentin mukainen katselmuksen pöytäkirjaa , Vantaan kaupunki . Liite_Ins tsto. Pohjatekniikan huomautus / kommentti. 13.02.2014

Liite_8_Vantaan kaupungin ympäristökeskuksen lausunto toimenpidelupahakemukseen. 25.02.2014

Liite_9_Naapureiden muistutus 1. 25.02.2014

Liite_10_Naapureiden muistutus 2

Liite_11_Naapureiden muistutus 3. 27.02.2014

Liite_12_Naapureiden muistutus 4. 27.02.2014

Liite_13_Naapureiden muistutus 5. 08.01.2014

Liite_14_Kunnan maataloussihteerin lausunto. 3.10.2013

Liite_15_GEO-lausunto, pellon rakentamisen vaikutus mahdolliseen radan rakentamiseen. Ins. tsto Pohjatekniikka Oy , 27.03.2014

Liite_16_Lausunto vesilain mukaisen luvan tarve koskeva lausunto. Ely-keskus.

Liite_17_Alieleikkaukset . 10.01.2014

Liite_18. Arvio hankkeen vaikutuksista toimenpidelupaa varteen (03.06.2014).

Liitte_19. Maarekisteriote (Vestrantien osana). On tilattu hakija toimittaa.

Liite 20. Arviointiselostuksen liittyvä asiantuntijan vastaukset (Ely-keskus, sähköpostiviesti).

Päivitetty 12.05.2014 lisätty arviointiselostuksen liittyvä asiantuntijan vastaukset (sähköpostiviesti).

Päivitetty 08.04.2014 lisätty liite 6 ja liite 16

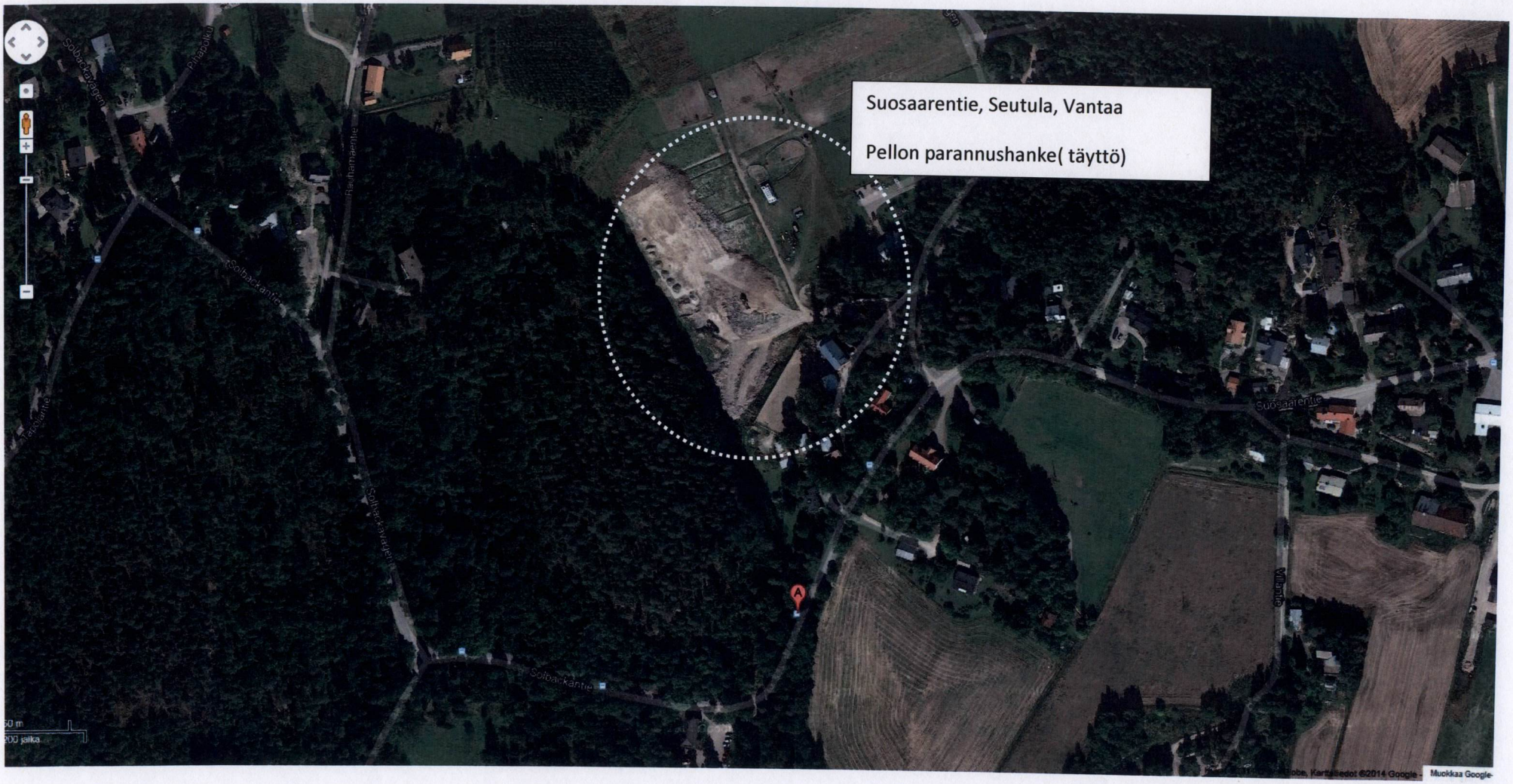
Päivitetty 16.04.2014 lisätty liite 18.

Päivitetty 26.04.2014 liite 18.

Päivitetty 09.05.2014. Päivitetty liite 18 ja lisätty tietoa liitteestä 19.

Päivitetty 03.06.2014 Liite 18. Arvio hankkeen vaikutuksesta (selostus) on päivitetty Ely-keskuksen huomautuksen mukaan.

Liite 3



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 23 §


Suosaarentie

24 § Oikaisuvaatimus / Poikkeamislupahakemus 50-51-14-POP / Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1, Sampo Oyj, 50 Tammisto / TLA

VD/10017/10.03.00.01/2014

TLA/ATI/SRU

Kiinteistö Oy Sähkötie 1 on hakenut kaupunginosassa 50 Tammisto, osoitteessa Sähkötie 1 poikkeamislupaa. Hakemus käsittää toimenpiteenä teollisuus- ja varastorakennusten rakennusoikeudesta muutettavaksi 5422 k-m2 liiketiloiksi ja 5593 k-m2 urheilu- ja liikuntatiloiksi. Samalla tontit 16 ja 19 yhdistetään tontiksi 20. Kaupungin ja Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:n kanssa on 27.10.2014 allekirjoitettu sopimus em. poikkeamispäätökseen liittyen.

Aluearkkitehti teki 28.10.2014 myönteisen päätöksen, jossa teollisuus- ja varastorakennusten rakennusoikeudesta muutettaan 5422 k-m2 liiketiloiksi. Samalla annettiin lupa tonttien 16 ja 19 yhdistämiseen tontiksi 20.

Aluearkkitehti teki 30.10.2014 myönteisen päätöksen, jossa myönnettiin edellisen lisäksi muutettavaksi
teollisuus- ja varastorakennusten rakennusoikeudesta 5593 k-m2 urheilu- ja liikuntatiloiksi, samalla 28.10.2014
päätös kumottiin.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on jättänyt oikaisuvaatimuksen 30.10.2014 tehdystä päätöksestä
6.11.2014. Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että poikkeamispäätös tulee kumota.

Aluearkkitehti toteaa oikaisuvaatimuksen johdosta seuraavaa:

Sampo Oy on hakenut 25.6.2014 poikkeamislupaa tonttien 16 ja 19 yhdistämiseksi ja yhteensä 5422 k-m2 suuruisten tilojen muuttamiseksi liiketiloiksi.

Maakuntakaavassa (Ym 30.10.2014) alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueelle sijoittuu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö -merkintä.

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on merkitty kaupallisten palvelujen alueeksi (KM). Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppoja, tuotanto-, varasto- ja toimistoja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001287 (Kh 5.5.1997) alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3) tonttitehokkuudella e=0.5. Asemakaava on käyttötarkoitukseltaan vanhentunut, suurin osa ympäröivistä kiinteistöistä on jo muuttunut liikerakennusten korttelialueiksi.

ELY-keskuksen oikaisuvaatimus on perusteltu. Vaikka alue on maakunta- ja yleiskaavoissa varattu kaupallisille toiminnoille, olisi näin mittavan muutoksen vaikutukset pitänyt arvioida asemakaavaprosessissa.

Sampo Oy on 28.11.2014 ilmoittanut vetävänsä poikkeamislupahakemuksensa takaisin. Asia ratkaistaan asemakaavamuutoksella, asemakaavamuutoshakemus on jätetty 2.10.2014. Muutos tulee kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2015.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Lain 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa: 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeaminen edellyttää erityisiä syitä. Erityisen syyn tulee olla tontin tai alueen käyttöön liittyvä syy, ei hakijan henkilökohtainen syy. Tällöin ei riitä, että pyritään esim. tinkimään hyvästä rakentamistavasta kustannus- tai muusta syystä. Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason, rakennuksen käytön, suojelutavoitteiden tai liikenneolojen kannalta, kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella.
Poikkeamisen erityisiä syitä voi olla esimerkiksi asuin- tai toimintaympäristön parantaminen, tontin tarkoituksen mukainen rakentaminen tai käyttö ja tarkoituksenmukaiset pysäköintijärjestelyt.

Aluearkkitehti esittää, että poikkeamispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus hyväksytään.

MRL 142 §:n mukaisesti päätös annetaan julkipanon jälkeen.

Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1:den kanssa on 27.10.2014 allekirjoitettu poikkeamislupaan liittyvä sopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 24

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään

a) esittelyosassa mainituilla perusteilla hyväksyä Uudenmaan ELY-keskuksen tekemä oikaisuvaatimus aluearkkitehdin poikkeamispäätöksestä 30.10.2014 § 69 ja kumota aluearkkitehdin päätös,

b) todeta, että poikkeamisluvan kumoamisella 27.10.2014 allekirjoitettu sopimus lakkaa olemasta voimassa,

c) tarkastaa tämä pykälä heti ja

d) antaa päätös julkipanon jälkeen.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Hakemus
- Uudenmaan ELY-keskuksen oikaisuvaatimus

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 6

Lisätiedot: aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

UUDELY/7719/2014

6.11.2014

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta
Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28
01300 Vantaa

Aluearkkitehdin viranhaltijapäätös 28.10.2014 §69, lupatunnus 50-0051-14-POP

Oikaisuvaatimus viranhaltijapäätökseen; maankäyttö- ja rakennuslaki 187 §; poikkeamispäätös, kaupunginosa 50, kortteli 50004, tontti 20, (Sähkötie 1); luvan hakijana Kiinteistö Oy Vantaan Sähkötie 1/ Sampo Oyj, Kiinteistöyksikkö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) vaatii maankäyttö- ja rakennuslain 187 §:n ja 193 §:n säännökset huomioon ottaen oikaisua aluearkkitehdin edellä mainittuun päätökseen. Oikaisuvaatimuksen perusteeksi ELY-keskus esittää seuraavaa:

Aluearkkitehti on tekemällään poikkeamispäätöksellä myöntänyt luvan asemakaavassa teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialueeksi (T-3) osoitetusta alueesta 5422 k-m^2:n suuruisen osan muuttamiseen liiketiloiksi. Poikkeamisella sallitaan yli 2000 k-m^2:n suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön toteuttaminen. Liiketilan laatua ei ole säännelty lupaehdoissa.

Hanke sijaitsee Tammiston alueella, jolle on kaavoitettu vähittäiskaupan suuryksiköitä, vähittäiskauppaa ja teollisuus- ja varastorakentamista. Asemakaavassa liikerakennusten korttelialueet on osoitettu KL- tai KM –merkinnöillä. Asemakaavassa hanke sijaitsee teollisuus- ja varastorakennuksen korttelialueella T-3. Asemakaavaotteesta ilmenee, että kl –merkinnällä ja kerrosalan prosenttiosuudella on osoitettu ne teollisuustontit, joille sallitaan tietty määrä liikerakentamista. Nyt kyseessä olevalle tontille merkintää ei ole osoitettu. Näin ollen myönnetyllä poikkeamisluvalla poiketaan asemakaavan keskeisestä periaatteesta.

Poikkeamispäätöstä ei ole perusteltu eikä hankkeen vaikutuksia ole arvioitu. Esimerkiksi kaupan vaikutukset ovat erilaiset erityisesti liikennevaikutusten osalta kuin teollisuus- ja varastokäytön.

Maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 2 momentin säännösten mukaan poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kyse on eräänlaisesta ehdottomasta

luvanmyöntämisesteestä. Hallituksen esityksessä rakennuslainsäädännön uudistamiseksi (HE 101/1998) todetaan esimerkkinä vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamisen aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä esitetty huomioon ottaen ELY-keskus katsoo, että poikkeaminen aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain 172 §.n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeaminen johtaa myös maankäyttö- ja rakennuslain 172 §:n 2 momentin säännösten mukaiseen vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen ja saattaa aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Koska edellytyksiä myönteisen poikkeamispäätöksen tekemiseen ei näin ollen ole ollut, tulee aluearkkitehdin päätös tämän vuoksi kumota.

Yksikön päällikkö Aimo Huhdanmäki

Lakimies Olli Miettinen

Vantaa

Vantaan kaupunki | Kaupunkisuunnittelu

HAKEMUS POIKKEAMISLUPAAN / SUUNNITTELUTARVERATKAISUUN
(MRL 137 §, MRL 171 §, MRL 172 §)

Saapunut	Lupatunnus
25.6.2014TKE	50-0051-14-POP

1 Hakija

Nimi / yritys	Y-tunnus
Jukka Teerimäki/ Sampo Oy	0771948

Puhelin (koti / työ / faksi)	Sähköposti
[redacted]	[redacted]

Jakeluosoite	Postinumero ja -toimipaikka
[redacted]	[redacted]i

Laskutusosoite (jos eri kuin hakijan)

Asiamies

Nimi / yritys	Y-tunnus
Marjaana Harjapää/ Optiplan Oy	0775337-1

Puhelin (koti / työ / faksi)	Sähköposti
040 5777 690	marjaana.harjapaa@optiplan.fi

Jakeluosoite	Postinumero ja -toimipaikka
Mannerheimintie 105	00280 Helsinki

2 Rakennuspaikka

Kaupunki / kaupunginosa	Korttelin nro	Tontin nro
Vantaa / 50	50004	20

Kylä

☐ Tila R:no

☐ Määräala tilasta R:no

Rakennuspaikan pinta-ala m²
tontti 38045

3 Kaavanmukaisuus

☐ Asemakaavan mukainen rakentaminen ☒ Asemakaavasta poikkeava rakentaminen ☐ Asemakaavoittamaton alue

4 Rakennustoimenpide

Rakennuksen käyttötarkoitus	Asuntojen lukumäärä	Kerrosluku	Kerrosala m²
Omakotitalo / paritalo			
Rivitalo			
Kerrostalo			
Toimitilarakennus / varastorakennus / liikerakennus		2	12 386
Muu, mikä (esim. laajennus, käyttötarkoituksen muutos, tilapäisen jatkolupa) käyttötarkoituksen muutos liiketilaksi		1	5422

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

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

8 **Perustelut kaavasta poikkeamisesta**	Tonttien yhdistäminen vireillä, tontit 10 ja 16, uusi tontin numero 20. Teollisuus ja varastotilaksi määritetty käyttötarkoitus muutetaan liiketilaksi (5422k-m2). Tontille tehdään autopaikoitusalue 271 autopaikalle. Tontilla yhteensä 426 autopaikkaa.	
9 **Lisätietoja** (esim. tarkempi selvitys hankkees-ta)		
10 **Päiväys ja allekirjoitus**	Päiväys 23.6.2014	Hakijan tai asiamiehen allekirjoitus Marjaana Harjapää Nimen selvennys Marjaana Harjapää

25 § **Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 / rakentamisohje / TLA**

VD/10400/10.02.08.02/2014

TLA/LVA/A-RK/SRU

Kaupunginosa Kivistö, 23, korttelit 23125, 23127, 23128, 23131 23132 ja 23163.

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskustan ensimmäisten asuinkortteleiden toteuttajat kilpailutettiin ilmoittautumis- ja neuvottelumenettelynä syksyllä 2011. Valinnat tehtiin alkuvuodesta 2012. Valittujen toteuttajien ja heidän asiantuntijoittensa kanssa laadittiin asemakaavat, Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 kumppanuuskaavoituksena. Osa kortteleista jäi Vantaan kaupungin myöhemmin toteutettaviksi. Jokainen toteuttaja sai suunnitella myöhemmin rakentamansa korttelin / korttelit.

Kivistön keskusta-asuminen 1 on lainvoimainen ja sen toteuttaminen on alkanut keväällä 2014. Asemakaavaa täydentämään laadittiin kaupungin ohjauksessa (kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta, kuntatekniikan keskus) rakentamisohje, jonka rakennuslupajaos (RAJA) hyväksyi 18.6.2013. Jokainen arkkitehtikonsultti laati sisällöltään verrannollisen, yhden A3:n laajuisen ohjeen kohteestaan. Aineisto käsittelee sekä rakennuksia että pihatiloja.

Keskusta-asuminen 2:n asemakaavatyö hyväksyttiin 7.4.2014 ja kuulutettiin voimaan valitusprosessin jälkeen 17.11.2014. Asemakaavan alueelle laadittiin vastaavan sisältöinen rakentamisohje ko. rakentajien konsulttien toimesta, ja johon ohjeeseen liitettiin kaupungin työnä laadittu viherkattojen ja hulevesien hallintaa käsittelevä osuus (Elina Komulainen, Marika Orava, Inka Kytö, Laura Muukka). Rakennuslupajaoksen hyväksymään ohjeeseen ei sisälly tätä kaupungin laatimaa osuutta, vaan siitä laadittiin erillinen, koko kaupungin viherkattojen ja hulevesien suunnittelua ohjaava opas (KALA 20.1.2014).

Rakentamisohjeet on laadittu uutta mallia noudattaen, mahdollisimman tiiviiseen muotoon niin, että jokaista yksittäistä sivua voidaan käyttää itsenäisenä ohjeena sen käsittelemällä korttelilla. Rakentamisohjeet on laadittu tiiviissä yhteistyössä eri toimijoiden kesken (vastuuhenkilönä keskusta-asuminen 1 -ohjeen kokoamisessa asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala, keskusta-asuminen 2:ssa asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira). Aineiston ovat laatineet arkkitehtitoimistot: L Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto Helamaa&Heiskanen Oy, BST-Arkkitehdit Oy, Arkkitehtitoimisto HMV Oy ja Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Taiteen konsepti on laadittu rinnan Rakentamisohjeiden kanssa ja ne tukevat ja täydentävät toisiaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 25

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 / rakentamisohje

Käsittely:
Merkittiin, että pöydälle jaettiin rakentamisohje kaksi.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi

Liite:
- Rakentamisohje (2 kpl)

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu, rakennusvalvonta

Lisätiedot: asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala, puh. 09 8392 9306
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kivistön, ent. Marja-Vantaan keskustan rakentamisohje
Kortteli 23132
Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy
Rakennuslupajaosto 15.4.2014

RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

AK-kortteleissa saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi yhteensä enintään 15 % asuntokerrosalasta asuntojen ulkopuolisia jäte-, varasto- ja yhteistiloja kuten vierashuoneita/-huoneistoja ja harrastus- ja kerhotiloja sekä viherhuoneita rakennuksen kaikkiin kerroksiin. Rakennuksen kattokerroksiin sijoitettavia talosaunoja, viherhuone-, kuntosali- ja harrastustiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Ruusukvartsinkadun varressa saadaan maantasokerroksessa varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakentaa asumista palvelevia liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja.
Porrashuoneiden 15 k-m2 ylittävän osan saa rakentaa kussakin kerroksessa porrashuonetta kohti rakennusoikeuden lisäksi edellyttäen että tämä lisää porrashuoneen viihtyisyyttä ja luonnonvaloisuutta.

Ruusukvartsinkadun varren yhteistilat ja liiketilat suunnitellaan julkisivuilmeiltään avoimiksi ja niissä käytetään isoja ikkunapintoja. Yhteistilat suunnitellaan luonteviksi kohtaamispaikoiksi pihan kulkureittien yhteyteen.

RAKENNUSTEN SIJAINTI KORTTELISSA

Ruusukvartsinkadun varrelle rakennetaan enintään 6-kerroksisia asuinkerrostaloja. Korttelin keskiosalle rakennetaan pistetaloja. **Pistetalojen tulee sijoittua kehää muodostavalle kaarelle ja muodostaa keskenään yhtenäinen kokonaisuus.** Pistetalojen kaavassa määritelty tähtimäinen hahmo on sitova, paikka on ohjeellinen.
Asuinrakennusten vaatimat pysäköintipaikat sijoittuvat Kvartsiraitin varrelle pihakannen alle.

RAKENNUSTEN MUOTO, MATERIAALIT JA VÄRITYS

Ruusukvartsinkadun puoleiset lamellirakennukset ja korttelin pistetalot muodostavat kumpikin keskenään yhtenäisen kokonaisuuden.

Katot

Ruusukvartsinkadun puoleisten rakennusten katot ovat pääosin harjakattoja. Räystäslinja on neljännen kerroksen korkeudella. Katot ovat vaalean harmaita konesaumattuja peltikattoja. Kattopintaa elävöitetään kattolyhdyin ja ikkunoin. Rakennuksissa voi olla myös tasakattoisia osia.

Pistetalojen katot ovat tasakattoja rakennusten kappalemaisuutta korostaen. Vesikaton yläpuolelle rakennettavat tekniset tilat suunnitellaan rakennusten arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan sopiviksi.

Materiaalit

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta. Maantasokerroksen materiaalien tulee olla kovaa kulutusta kestäviä.
Ruusukvartsinkatuun rajautuvat julkisivut ovat tiiltä. Muut julkisivut ovat esimerkiksi rapattuja, betonielementtipintaisia tai tiililaattapintaisia.
Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Pistetaloissa näkyviin jäävien elementtisaumojen on oltava osa rakennusten arkkitehtuuria.

Värit

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä.
Ruusukvartsinkadun tiilimuuratuissa julkisivuissa käytetään tummaa tiiltä (ruskea, musta, ruskeanpunainen). Rakennusten sisäänkäyntejä korostetaan ja yksilöidään väreillä.

Korttelin värikartta laaditaan osana taiteen konseptia.





Leikkaus Ruusukvartsinkadun poikki:
Rakennuksen kaksi ylintä kerrosta on sisäänvedettyjä.



Esimerkki sisäänkäynnin korostamisesta värillä.



Esimerkki selkeästä julkisivuaukotuksesta.

AJO KORTTELIIN

Tonttiliittymät Safiiri- ja Timanttikujan puolella suunnitellaan näkymiltään riittäviksi. Liittymissä ei saa olla näkymiä haittaavia esteitä tai aitoja. Ajo pysäköintilaitokseen on Safiirikujalta ja Timanttikujalta Kvartsiraitin puolelta. Huolto- ja pelastusreittiyhteys on korttelin keskialueella.

JÄTEHUOLTO

Alueelle tulee keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä. Jätteiden keräyspisteet voivat sijaita piha-alueilla tai ne voivat olla rakennuksissa. Korttelikohtainen kierrätyshuone rakennetaan pysäköintilaitoksen yhteyteen kaupungin ohjeiden mukaisesti.

PYSÄKÖINTI

Pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin asuinrakennuksiin.

Korttelin pysäköintipaikat sijaitsevat korttelin Kvartsiraitin puoleisessa osassa pihakannen alla. kts. kohta piha
Pysäköintilaitoksen sisätiloissa käytetään värejä orientoitumisen helpoittamiseksi. Pysäköintilaitoksen ulkoseinässä Kvartsiraitille päin tulee olla aukotusta.

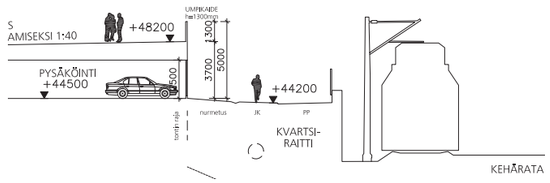
Pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 m2 pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne on oltava helposti huollettavissa. Korttelissa sijaitseva muuntamo rakennetaan osaksi pysäköintilaitoksen seinämää.

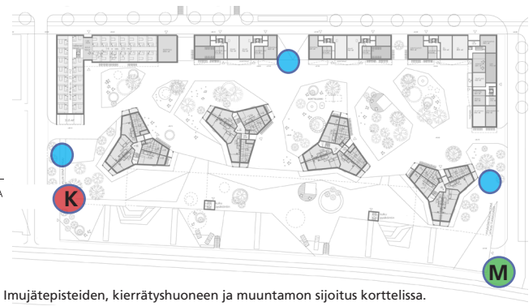
ENERGIA JA EKOTEHOKKUUS

Kaupunkitilojen tulee ilmentää kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteita: esim. aurinkopaneeleita, tuulimyllyjä ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Energiantuotantoon liittyvät tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. ... Rakennusten katoille saa rakentaa aurinkopaneeleja ja viherkattoja. Kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida aurinkopaneelit, viherkatot sekä katu- ja pihatilojen valonsaanti kaikkina vuodenaikoina.

Kohde suunnitellaan voimassa olevien energiamääräysten mukaisesti.
- Rakennusten energiankulutukseen vaikutetaan rakennussuunnittelun avulla. Rakennusten massoittelun, geometrian, orientaation ja aukotusten keinoin ohjataan energiatehokkuustavotteisiin.
- Asuntojen ylilämpeneminen pyritään estämään rakennuksen massoittelulla välttäen erikoisratkaisuja esim. jäähdytystä. Kesäajan ylilämpötilat hallitaan passiivisen aurinkoenergian suojauksen keinoin sekä rakennusten suuntauksilla.
- Vedensäästöön kannustetaan reaaliaikaisella vedenkulutuksen mittauksella.
- Rakennusten kattojen suunnittelussa huomioidaan mahdollisuus jälkikäteen asentaa aurinkopaneleita, kattomuotojen valinnassa huomioidaan aurinkopanelien asennusmahdollisuus.
- Energiatuotantoon liittyvät laitteet integroidaan rakennusten arkkitehtuuriin.
- Hulevedet huomioidaan pihasuunnittelussa.
- Rakennusten suunnittelussa käytetään Skanskan Väripalettia ohjaamaan mahdollisimman ekotehokkaaseen rakennussuunnitteluun. Väripaletti on Skanska Oy:n oma työkalu. Väripaletti (Skanska Color Palette™) kuvaa ympäristötehokasta suunnittelua ja rakentamista.
Sen avulla kerrotaan ympäristövastuullisista pyrkimyksistä ja ohjataan toteuttamaan hanke ympäristötehokkaammin. Skanskan väripaletti on koko Skanskan yhteinen kehitystyökalu. Väripalettiin on valittu neljä ympäristötehokkuuden osa-aluetta, painopisteinä: energian, hiilijalanjälki, materiaalit ja vesi. Perustaso on määräysten mukainen, keskitaso on määräyksiä parempi ja paras on tulevaisuutta ennakoiva.



Leikkaus pysäköintialueen, Kvartsiraitin ja Kehäradan poikki:
Pysäköintilaitoksen lattia on Kvartsiraitin tasossa. Ulkoseinässä Kvartsiraitille päin tulee olla aukotusta.
Kannella olevan kaiteen meluntorjunnan kannalta riittävä korkeus on varmistettava.



Imujätepisteiden, kierrätyshuoneen ja muuntamon sijoitus korttelissa.

Julkisivuote Ruusukvartsinkadulle:
Rakennuksella on neljä kerrosta korkea tumma 'jalusta'. Maantasokerros avautuu kadulle isoin ikkunoin.
Kaksi ylintä kerrosta ovat sisäänvedettyjä ja vaaleita.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 25 §

PIHAT JA PUUTARHAT

VIHERRAKENTAMINEN: PUUT, KASVILLISUUS JA HYÖTY-PUUTARHAT
Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden tulee mahdollistaa kaupunkiviljely.
Yhteisille ulko-oleskelualueille sekä rakentamattomille osille LPA-aluetta istutetaan luontaisesti menestyviä korkeaksi kasvavia puuryhmiä. Lisäksi istutuksissa käytetään kukkivia hedelmäpuita, heinä- ja maanpeitekasvillisuutta.

TONTIN JÄRJESTELY
Korttelin sisäosa rakennetaan yhtenäisenä puistomaisena puolijulkisena korttelipihana. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.
Yhteisoleskelualueet sijoitetaan korttelin keskiosalle ratamelulta suojaisille alueille.

Pysäköintilaitoksen kansi rakennetaan viihtyisäksi pihan osaksi.

PIHAN TEEMAT
Yhteiset oleskelualueet toteutetaan viihtyisinä (suojaisuus) ja laadukkaina saarekkeina.
Maantasossa asuntokohtaiset ulko-oleskelutilat rajataan yhtenäisesti istutuksin.
Lähinnä Kerhärata olevien asuinrakennusten rataa vasten olevat parvekkeet ja maantason parvekkeet/pihaterassit on lasitettava.

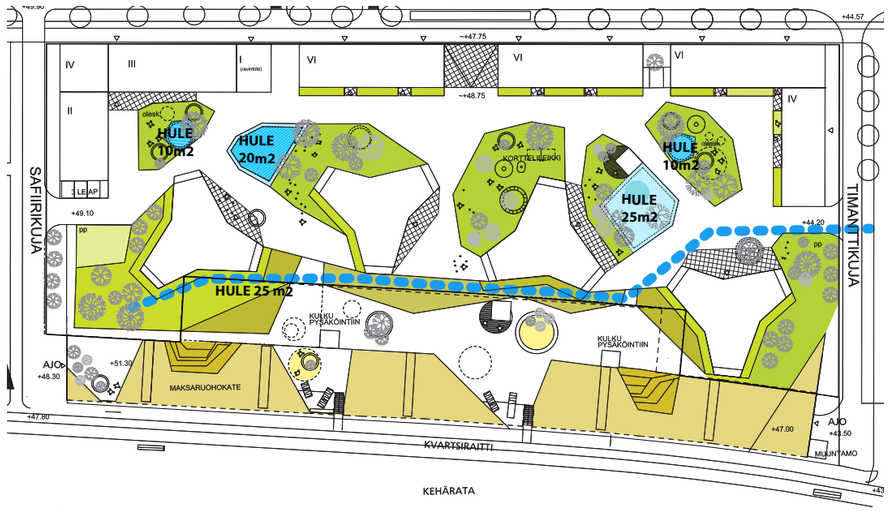
MAASTON MUOTOILU
Maantasokerroksessa asuinhuoneiden tulee liittyä katuja pihatasoon niin että asunnon yksityisyys turvataan. Maantaso muotoillaan rakennuksesta pois päin viettäväksi. Hulevesien ohjaamiseksi rakennetaan matalia pintapainanteita. (kts. hulevedet)
Aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.
Pihan tukimuureissa käytetään taiteilijan kanssa yhteistyössä sovittavia väri- ja/tai struktuuriaiheita.

HULEVEDET
Hulevedet viivytetään korttelialueella. Viivytyksen jälkeen vedet johdetaan Timanttikujan sadevesijärjestelmään.

Piha-alueen pintavedet kallistetaan sadepuutarhamaisiin kivettyihin viivytysaltaisiin tai kasvillisuuspainanteisiin. Talvella kivettyjä altaita voidaan käyttää lumenkeräyspaikkoina.

Hulevesien viivytysaltaiden ylivuotoputket liitetään Timanttikujan sadevesijärjestelmään.

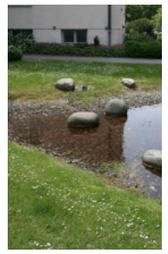
Pysäköintilaitoksen kansi (LPA-alue) kallistetaan Kvartsiraitilta poispäin painanteeseen, jossa pintavedet suodatetaan ja josta ne johdetaan Timanttikujan sadevesijärjestelmään.



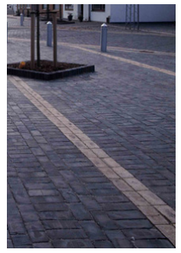
HULEVEDET
Hulevesien viivytystilavuus 1 m3/100 m2 tiivistä pintaa.

KORTTELI:
Läpäisemättömät pinnat: kattopinnat 5780 m2, kulkualueet (laatoitukset): 650 m2
viivytystarve: 64 m3

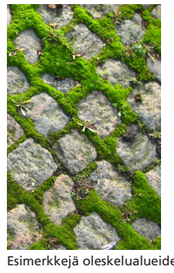
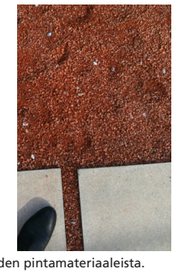
LPA-ALUE:
Pysäköintikannella pintavesiä ei imeytetä.
Istutettavaa pintaa 4650 m2, kulkualuetta 2500 m2.
Viivytystarve 2500/100 =25m3
Pintavedet ohjataan korttelin keskiosalle, josta hulevedet johdetaan hulevesien viivytysalueille korttelin itäpuolelle.
Kannelle istutettava vihermassa osaltaan sitoo sadevesiä.



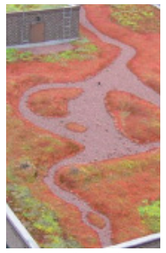
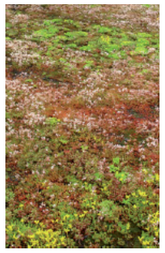
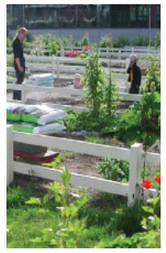
Esimerkkejä hulevesialtaista. (kuvat Masu Planning)

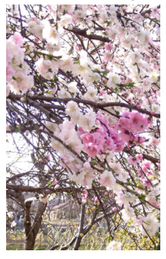


Esimerkkejä kulkualueiden pinnotteista. Kivituhkapinta

Esimerkkejä oleskelualueiden pintamateriaaleista.




Esimerkkejä pysäköintikannen maksaruohokatteesta. (kuvat Masu Planning)
Kaupunkiviljely.





PINTAMATERIAALIT
Pintamateriaalit ovat pääosin vettä läpäiseviä. Korttelin sisäiset ajoyhteydet päällystetään kivituhkalla ja jäsennetään kiveyspinnoilla ja -raidoilla.
Sisääntuloaukio Ruusukvartsinkadun puolelta kivetään, myös sisäänkäyntialueilla suositaan laatoitus- ja kiveysalueita. Materiaalivalinnoissa huomioidaan piha-alueiden estettömyys.

TONTIN RAJAAMINEN
Tonttien välisille rajoille ei rakenneta aitoja. **Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin kaupunkikuvallisin rakentein.** Näiden rakenteiden tulee liittyä rakennusten arkkitehtuuriin.

KALUSTEET JA VARUSTEET
Kalusteiden ja varusteiden on oltava laadukkaita, kestäviä sekä ilmeeltään nykyaikaisia ja kaupunkiympäristöön sopivia.
Piha-alueen penkit ovat pääosin taidetukimuureihin integroituja.

PYSÄKÖNTIKANSI
Pysäköintilaitoksen kansi on istutettava vehreästi ja käyttäen laadukkaita materiaaleja. Pysäköintilaitoksen kansi tulee kallistaa Kvartsiraitilta pihan suuntaan meluntorjunnan kannalta riittävässä kaltevuudessa.

Kannelle rakennetaan sekä istutettavia että kulkemattavia pintoja.
Istutettavia pintoja ovat esimerkiksi maksaruohokate ja heinikot. Mahdollisuuksien mukaan tehdään käyttönurmea ja istutussyvyyden salliessa kannelle istutetaan pensaita ja pienikokoisia puita. Kannelle on mahdollista sijoittaa kaupunkiviljelypalstoja. (kts. myös pysäköinti)

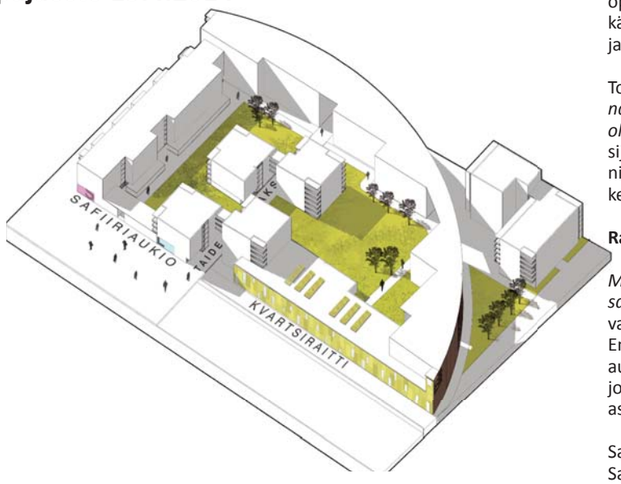
VALAISTUSPERIAATTEET
Pihojen sisäänkäyntien ja kulkureittien valaistus toteutetaan yhtenäisesti korttelipihan puolijulkista luonnetta korostaen. Liian voimakasta pihavalaistusta vältetään.

Valaistuksessa korostetaan viher- ja oleskelusaarekkeita.
Tuki- ja istuskelumuuria voidaan korostaa pintaa pyyhkivillä epäsuorilla valoilla. Vihersaarekkeissa voidaan korostaa puita ylöspäin valaisevin kohdevalaisimin.

Erityistä huomiota kiinnitetään valaistuksen häikäisemättömyyteen.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 25 §

Kivistö, ent. Marja-Vantaan keskustan rakentamisohje
kortteli 23131
Arkkitehtitoimisto HMV Oy
Rakennuslupajaosto 15.4.2014





Tontin halkaisee ”Taideakseli”, Safiiripolku, jonka ylle sijottuu viereisten rakennusten parvekkeet



Maantasokerroksiin on sijoitettu asuntoja pihan puolelle paikkoihin, jotka ovat ilmansuunnallisesti edullisimmat. Sisäpihat ovat pääosin vaaleaksi rapattuja tai pinnoitettuja betonielementtejä



Ruusukvartsinkadun puolella tiilimassa laskeutuu yhtenäisenä ja jatkuvana kohti Safiirikujaa

Rakentamisen määrä

Varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa asumista palvelevia liike-, työ-, harrastus- ja asukastiloja maantasokerrokseen. Aputilat sijoitetaan optimaalisiin paikkoihin liikennevirtojen ja tontin käytön kannalta. Liiketilat sijoitetaan katujen kulmiin ja Safiiriaukion puolelle.

Tontille sijoitetaan 1pp/35 k-m^2. *Vähintään 50% näistä tiloista on oltava lukittavia tiloja, 30% saa olla katoksia ja 20% avopaikkoina.* Pyöräpaikat sijoitetaan lähelle sisäänkäyntejä ja paikkoihin, joissa niiden saavutettavuus on hyvä niin rakennuksista kuin kevyen liikenteen väyliltä.

Rakennusten sijainti tontilla

Maantasokerroksen julkisivu ja massoittelu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Keimolantien varrella rakennukset sijoitetaan kiinni tontin rajaan. Ensimmäinen kerros käsitellään mahdollisimman aukotettuna ja toiminnallisena maantasokerroksena, johon sijoitetaan liiketiloja kadun kulmauksiin sekä asuntokohtaisia työtiloja ja yhteistiloja.

Safiirinaukion laidalla sekä tonttia halkovan Safiiripolun varrella rakennukset ovat kiinni katualueessa. Näin saadaan suuret ja valoisat yhteiset piha-alueet.

Rakennuksen muoto ja materiaalit

Korttelin rakennuksen kaareva muoto tulee toteuttaa kokonaisuudessaan ja jatkuvana.

Julkisivut, jotka ovat kiinni korttelia halkovassa kaaren osassa, ovat joko tiilipintaisia ja/tai keraamisella laatalla päällystettyjä, samoin julkisivut Ruusukvartsinkadulle ja Safiirikujalle päin ovat tiili-/laattapintaisia. Maantasokerroksen materiaalien tulee olla kovaa kulutusta kestäviä. Kaarevasta osasta tulee antaa yksimassainen vaikutelma yhdistämällä eri rakennukset yhtenäisillä katto- ja otsapinnoilla. Korttelin sisäpuoliset julkisivut ovat joko rapattuja tai vaaleaksi pinnoitettua betonia.

Kattomuoto on korttelissa tasakatto, muutamin poikkeuksin. Kaaren osalta Keimolantien ja Ruusukvartsinkadun risteyksestä lähtien katto on loivasti laskeva aina Kvartsiraitille saakka, seuraten rakennusten kerroslukuja. Räystäslinjan pykällyksiä käytetään harkiten. Kerrosluvuissa otetaan huomioon maanpinnan lasku Kvartsiraitille. Aukkojen kohdalla rakennukset kytketään yhteen katolla. Katto voi olla umpinainen tai reijitetty.

Keimolantien varrella rakennuksella on tasakatto. Ylimmän kerroksen tulee poiketa normaalikerroksesta antaen näin kuvan kattokerrosasunnoista. Korttelia halkovan Safiiripolun varrella talojen katot ovat myös tasa- tai lapekattoja.



Keimolantien laidalla maantasokerros on pääosin sisäänvedetty ja kattokerros sisältää myös terassiasuntoja.



Safiiriaukion puolella rakennukset on rapattu eri värisiksi.



Pysäköintitalon katto otetaan yhteisoleskelukäyttöön. Sinne on asukkailla pääsy pysäköintitalon portaita pitkin.



Pihan valaisussa suositaan epäsuoraa valoa

Arkkitehtonisesti tai kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Kadun puolella parvekkeet ovat pääosin sisäänvedettyjä ja ulokeparvekkeita käytetään harkiten. Raskaita ulokeparvekekokonaisuuksia vältetään ja jaetaan parvekkeet pienempiin muutaman kerroksen osiin. Ulokeparvekkeiden vedenpoiston tulee sopia arkkitehtoniseen kokonaisuuteen.

Rakennusten väritys

Korttelin värikartta laaditaan osana taiteen konseptia. Rakennukset ovat väritykseltään pääosin joko vaaleita rapatuilta osilta ja tummia tiili-/laattapintaisilta osilta. Täysin valkoisia rappauspintoja vältetään ja suositaan eri värejä eri yhtiöissä. Julkisivupinnoilla käytetään lisäksi korostevärejä, erityisesti kulkualueilla ja sisäänkäynneissä sekä Ruusukvartsinkadun varren porrashuoneissa, jotka näkyvät kadulle.

Pysäköinti

Pysäköintirakennus sijoittuu tontin kaakkoiskulmaan. Se on puoliksi maan alla ja Kvartsiraitille rajoittuvalta sivultaan pääosin teräsverkkoa tai reikäpeltiä. Pysäköintirakennuksen julkisivuissa käytetään väriä monipuolisesti, varsinkin Kvartsiraitin suuntaan. Pihalle ja katolle on pääsy pihaporrashuoneen kautta.

Ajo tontille

Ajo pysäköintirakennukseen tapahtuu koillisesta Safiirikujan kautta. Pelastuskalusto, huoltoajo ja ajo sisäpihan inva-paikoille kulkevat myös Safiirikujan kautta. Safiiriaukion kautta sallitaan ainoastaan huoltoajo liiketiloihin sekä pelastusautoreitti.

Jätehuolto

Jätehuolto järjestetään keskitetyn putkikeräysjärjestelmän avulla. Keräyspaikkoja, joita järjestetään kortteliin kolme kappaletta, sijoitetaan kulkureittien varsille siten, että erilaiset käyttäjäryhmät saavuttavat ne parhaalla mahdollisella tavalla. Korttelikohtainen kierrätyshuone rakennetaan.

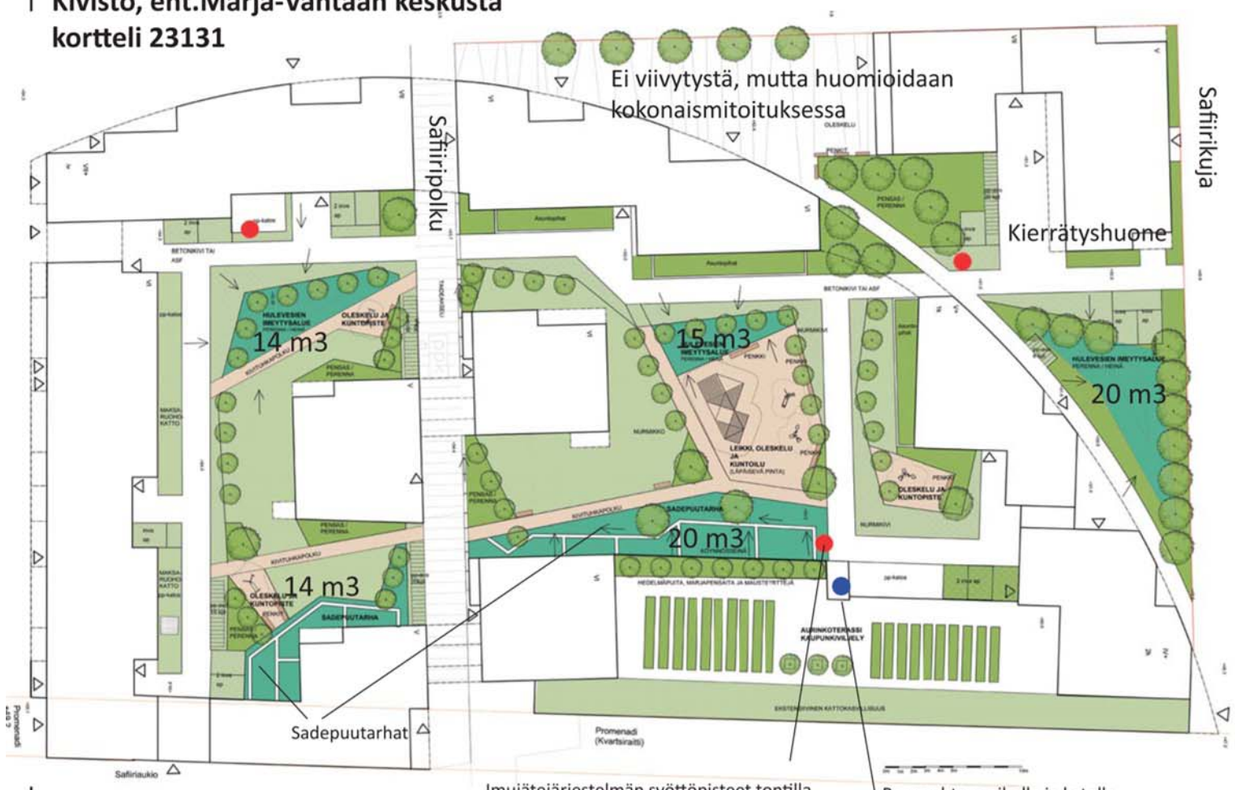
Ekotehokkuus

Massoittelun tulee tukea ekotehokkuutta. Turhia kulmia ja materiaalien liitoskohtia vältetään lämpöhukan minimoimiseksi. Asuntokohtaista viilennystä vältetään esim. ulkopuolisen varjostuksen keinoin. Kattopinnoilla tulee olla mahdollisuus aurinkopaneelien kiinnitykseen. Rakennukset toteutetaan eTalo-brändin mukaisesti, joka on asukkaiden keskitettytieto-ja palveluportaali. Veden säästöön kannustetaan ja asunnot varustetaan huoneistokohtaisella reaaliaikaisella kulunseurannalla. Huoneistokohtaisille saunoille etsitään vaihtoehtoja ja valaistuksessa suositaan energiaa säästäviä ratkaisuja, kuten led-valaistusta.

Valaistusperiaatteet

Sisäänkäyntisyvennyksissä väreillä korostetut pinnat valaistaan valopesulla. Muuten pihat valaistaan matalilla pollareilla tai vastaavilla, joilla saadaan aikaan epäsuoraa valoa.

Ohjeita pihan rakentamisperiaatteista
Kivistö, ent.Marja-Vantaan keskusta
kortteli 23131



Piha-alueet

Piha-alueiden tulee olla vehreitä ja viihtyisiä, kaikenikäisille sopivia ja esteettömiä. Pihoille tulevat toiminnot lisäävät yhteisöllisyyttä.

Tontin järjestelyt

Rakennukset kehystävät laajaa piha-aluetta kaikilta sivuilta. Pihan rehevä puistomainen vyöhyke jatkuu kaarevan julkisivun pohjoispuolelle yhdistäen erillisrakennuksen laajempaan pihakokonaisuuteen. Inva-paikat ja polkupyörätelineet sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Piha-alueen pääkulkuväylät rakennetaan pelastuskulkuneuvoille sopiviksi. Pihatiet ovat pääosin kivituhkapintaisia puistoteitä. Nurmialueet rakennetaan yhtenäisiksi, jolloin kunnossapito on helppoa. Hulevesipainanteet lisäävät pihojen monimuotoisuutta.

Oleskelutilat

Pienempiä oleskelu- ja kuntoilupaikkoja penkkeineen rakennetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Suuri leikki- ja oleskelualue rakennetaan aurinkoiseen paikkaan keskelle pihaa.

Leikkipaikalle rakennetaan yksi suuri verkkoteline, jonka väritys suunnitellaan rakennuksen väreihin sopivaksi.

Kortteli 23131, VanhanNurmijärventien puoli
Läpäisemätöntä pintaa on 2200m2 (kattopinnat) ja 500m2(kulkuväylät) Hulevesien viivytystarve on 27m3. Hulevesien virtaukset likimäärin nuolien mukaisesti.

Kortteli 23131, koillispuoli:
Läpäisemätöntä pintaa on 5000m2 (kattopinnat) ja 500m2(kulkuväylät) Hulevesien viivytystarve on 55m3. Hulevesien virtaukset likimäärin nuolien mukaisesti.



Laatikkoviljelykset ovat helppohoitoisia. Näitä käytetään mm. pysäköintirakennuksen katolla.

Pysäköintirakennuksen katolle on pääsy ja sinne osoitetaan myös oleskelua.

Istutukset

Istutuksissa käytetään mieluiten kotimaisia kasvilajeja ja lajikkeita. Pihalle istutetaan sekä suurikasvuisia puita, esim. rauduskoivuja sekä kukkivia pikkupuita.

Hulevesipainanteista ja sadepuutarhoista rakennetaan vehreitä ja reheviä kestävillä, helppohoitoisilla perennoilla ja koristeheinillä. Pohjille asennetaan salaojat.

Kasvillisuuden avulla pihalle luodaan monipuolinen biotooppi, joka on näyttävä kaikkina vuodenaikoina, esim. heinät talventörröttäjinä.

Perenna- ja heinäalueita ei leikata alas syksyisin.

Pysäköintikannen päälle rakennetaan aurinkoterassi ja kaupunkiviljelyalue. Kastelupisteitä järjestetään riittävästi sekä kannelle että piha-alueille. Hulevesiä hyödynnetään kasteluun.

Maaston muotoilu

Maanpinta muotoillaan viettämään poispäin rakennuksista. Hulevesien ohjaamiseksi rakennetaan matalia painanteita. Jyrkkiä luiskia vältetään.

Hulevedet ja pintamateriaalit

Pihan pintamateriaalit ovat läpäiseviä. Kivituhkapintaiset käytävät, laajat nurmialueet ja hulevesipainanteet viivyttävät ja imevät sadevesiä. Pihan pääkäytävä Safiirikujalta rakennetaan kivituhkapintaisena. Sisäänkäyntialueilla suositaan kuitenkin laatoitettavia alueita kivituhkan sijaan.

Pysäköintipaikat päällystetään nurmikivellä. Puistomaiset pihakäytävät reunustetaan betonikivirivillä, joka pitää käytävien reunat siisteinä ja helppohoitoisina.

Pelastusteiden leveät reunakaistat rakennetaan läpäisevästä nurmikivestä. Pysäköintirakennuksen kattopinnasta noin puolella on oltava kasvualustaa. Pyöräsuojissa suositaan myös kasvualustaa. Suunnittelussa ja rakentamisessa noudatetaan Vantaan viherkatto- ja hulevesiohjetta.

Suuret puut, kuten koivut haihduttavat vettä tehokkaasti. Kattovesiä johdetaan sadepuutarhoihin, jotka viivyttävät veden kulkua.

Hulevesien viivytysaltaiden ylivuotoputket liitetään Ruusukvartsinkadun sadevesijärjestelmään.

Pintavesiä ei imeytetä Ruusukvartsinkadun kolmionmuotoisella torialueella vaan johdetaan sadevesijärjestelmään. Pihan viivytysaltaiden kokonaismitoituksessa sen vaatima teoreettinen tilantarve lasketaan mukaan.

Leikkipaikalla kiipeilyverkon alusta on turvasoraa, oleskelupaikat kivituhkapintaisia, seinänvierustat kenttäkiveä.



Hulevesipainanteet rakennetaan loivareunaisiksi. Pohjan katteena käytetään someroa tai soraa ja painanteisiin istutetaan kostetutta kestävää kasvillisuutta.



Suoralinjaiset käytävät jäsentävät laajaa piha-aluetta, joka on kauttaaltaan esteetön



Reunarakenteilla voidaan ohjata hulevesiä painanteisiin.



Sadepuutarhoissa kattovedet johdetaan kouruja pitkin pois seinän vierustoilta kasvillisuuden käyttöön ja kevyenliikenteen raitin viereiseen kanaaliin, johon rakennetaan viivytyspatoja.

Hulevedet rakentamisohjeessa/ rakennussuunnitelmassa

Hulevesien hallinta muodostuu kiinteistökohtaisista imeytys- ja viivytysjärjestelmistä, jotka kytketään yleisten alueiden, ensisijaisesti katualueiden ja toissijaisesti puistojen hulevesijärjestelmiin. Tavoitteena on, että hulevesien virtaamahuiput eivät kasva alueella nykyisistä virtaamista.

Vantaan hulevesiohjelman mukainen prioriteettijärjestys

1. Ensisijaisesti hulevedet käsitellään ja hyödynnetään syntypaikallaan.
   - hulevesien käyttö ja maahan imeyttäminen
2. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan suodattavalla ja hidastavalla järjestelmällä.
   - suodattaminen ja/tai viivyttäminen maassa ja maan pinnalla
3. Hulevedet johdetaan pois syntypaikaltaan hulevesi viemärissä yleisillä alueilla sijaitseville hidastus- ja viivytysalueille ennen vesistöön johtamista
   - viivyttäminen avouomissa
4. Hulevedet johdetaan viemärissä suoraan vastaanottavaan vesistöön

Hulevesien hallintamenetelmiä

A Ensisijaisesti pyritään vähentämään hulevesien määrää.
   - läpäisevät päällysteet, kuten reikälaatat, harvaan asennetut kiveykset, kennosora, avoin asfaltti ja sora, kivituhka
   - imeyttäminen imeytyskaivannoissa ja -painanteissa
   - viherkatot

B Hulevesiä tulee viivyttää, jos imeyttäminen ei ole tontilla mahdollista.
   - kosteikot, lammikot, viivytysaltaat, -painanteet ja -kaivannot

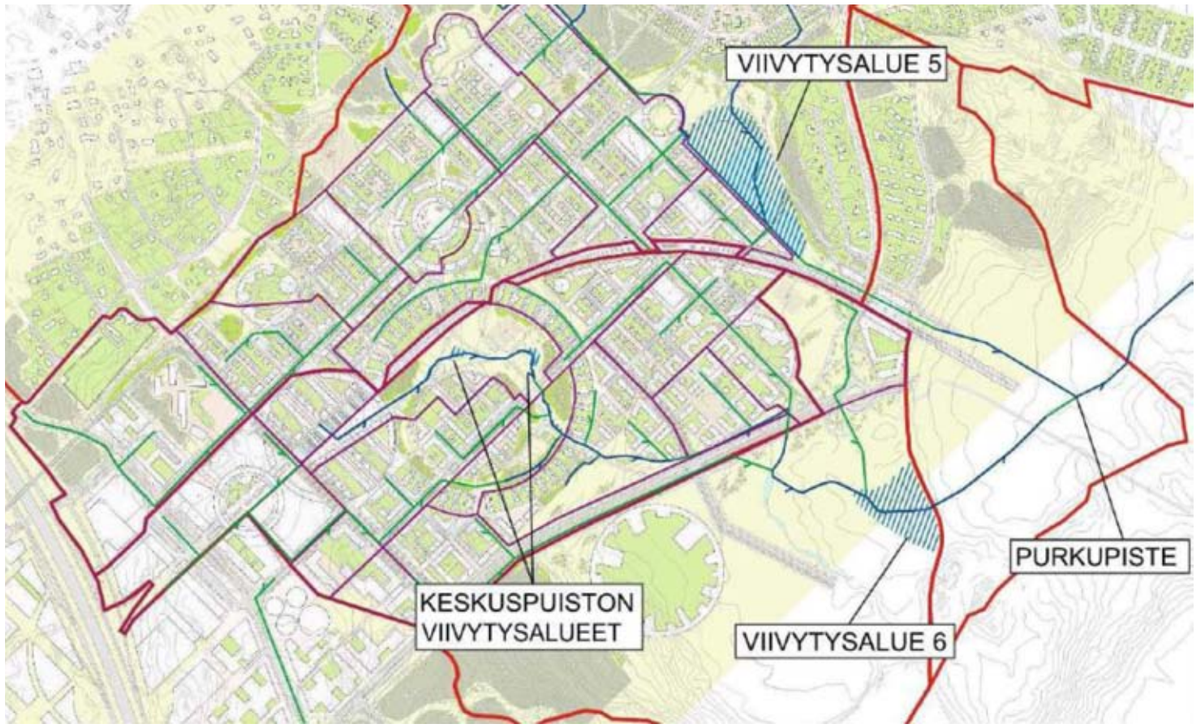
C Hulevedet johdetaan imeytys- tai viivytysjärjestelmiin maan päällä.
   - avo-ojat, painanteet, rakennetut kanavat ja uomat, kourut ja tulvareitit

D Hulevesiviemäriverkosto.
   - rakennusten perustusten kuivatusvedet kytketään hulevesiviemäriin viivytyksen jälkeen hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin. Myös ylivuotovedet johdetaan hulevesiviemäriin.

Hulevesien hallinnan lähtökohtia:

- viivytystilavuus 1 m3/100 m² tiivistä pintaa
- viherkaton osalta viivytys 0,5 m³/100 m² viherkattoa
- hulevesiä voidaan viivyttää mm. maanpäällisissä painanteissa ja kosteikoissa sekä maanalaisissa rakenteissa. Kasvillisuuspintaiset rakenteet ovat suositeltavia.

Viitteellinen kuva yleisistä viivytysalueista



Toteutussuunnittelussa tulee tarkistaa:

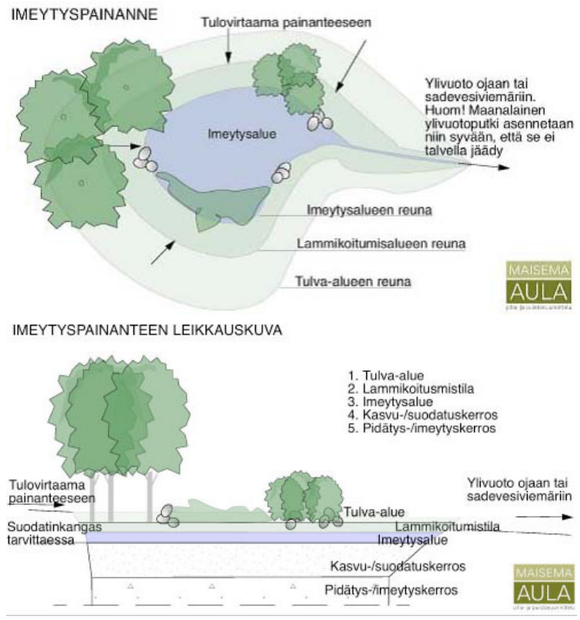
- maanpinnan tasaus
- hulevettä johtavien kourujen, painanteiden ja viivytysrakenteiden mitoitus
- viivytyksen perusmitoitus 1 m³/100 m² tiivistä pintaa. Tontilta voi poistua vesimäärä, joka vastaa tontilta luonnontilassa poistuvaa virtaamaa 150 l/s/ha sateella.
- huleveden johtaminen edelleen hulevesiviemäriin tms. yleiseen rakenteeseen
- hulevesien tulvareittien toimivuus

Tulvatilanteina tarkastellaan:

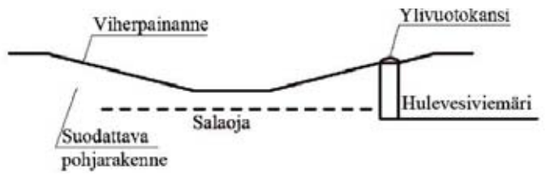
- 30 mm/30 min sade (167 l/s/ha), jolloin vesi varastoituu tontille väliaikaisesti esim. oleskelualueelle. Tontilta poistuvan virtaaman suuruus on sama kuin perusmitoituksessa.
- 50 mm/50 min sade, jolloin 30 mm ylittävä sademäärä voi virrata eteenpäin

Esimerkki imeyttävän painanteen rakenneratkaisusta:

Kuvan lähde: Hakola 2010 (Suunnittelukeskus Oy 2007/2 periaatteen mukaan)



Periaatekuva viivyttävästä viherpainanteesta, jossa rakenteen pohjalla on salaojat ja pinnalla ylivuotokansi, joka ohjaa hulevedet hulevesiviemäriin rakenteen täyttyessä:



Lisätietoja:
Laura Muukka, Elina Komulainen ja Marika Orava 18.6.2013







Kattokasvillisuus - viherkatot ja kattopuutarhat

Sademäärien ja kaupunkitulvien ennustetaan lähivuosina lisääntyvän. Samalla vettä läpäisemättömien pintojen määrä kasvaa kaupunkien laajentuessa ja tiivistyessä. Tämä vaikuttaa veden kiertokulkuun, ekologiseen tasapainoon ja ihmisten yleiseen viihtyvyyteen. Kattokasvillisuuden avulla voidaan osaltaan luoda toimivampaa ja viihtyisämpää elinympäristöä ja toteuttaa kestävän kehityksen ja ilmastonmuutoksen hallinnan mukaisia suunnitteluperiaatteita.

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteena on, että uusissa ja tiivistyvissä kaupunkikeskuksissa sekä kaikilla alueilla, joilla kasvullista maata ja vettä läpäisevää maanpintaa on vähän, käytettäisiin kattokasvillisuutta. Tiiveimmin rakennetuilla alueilla suurin osa kortteleista on kattopintaa ja kansirakennetta, jolloin ainoa tehokas käytettävissä oleva keino hulevesien määrän vähentämiseen on kattokasvillisuuden käyttäminen. Kattokasvillisuuden avulla voidaan saavuttaa lukuisia muitakin etuja, minkä vuoksi sen käyttö on erittäin suositeltavaa erilaisissa rakennuksissa kaikilla alueilla.

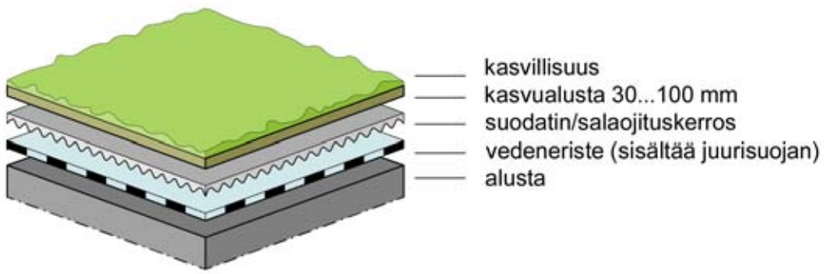
Mitä on kattokasvillisuus?

Kattokasvillisuudella tarkoitetaan kasvillisuudella peitettyä kattopintaa. Kattokasvillisuus voidaan jakaa erilaisiin tyyppeihin kasvualustan paksuuden, kasvillisuuden, käytön ja hoidon mukaan.

- Laaja-alaisilla (ekstensiivisillä) viherkatoilla on matalaa kasvillisuutta, kuten maksaruohoja tai sammalia. Kasvualustan paksuus on alle 15 cm. Ekstensiiviset viherkatot ovat kattokasvillisuustyypeistä keveimpiä, edullisimpia ja yksinkertaisimpia. Viherkattopintaa ei ole yleensä tarkoitettu oleskeluun ja se voi daanperustaa jyrkkäänkin kattokaltevuuteen (n.1- 45O).
- Kattopuutarhat eli intensiiviset viherkatot ovat rakennekerroksiltaan paksumpia mahdollistaen runsaamman kasvillisuuden, jopa puiden ja pensaiden istuttamisen. Kasvualustan paksuus on yli 15 cm. Kattopuutarhoja voidaan käyttää oleskeluun ja ne toteutetaan tasakatoille. Kasvillisuuden luonteesta riippuen voidaan puhua joko karuista tai rehevistä kattopuutarhoista.

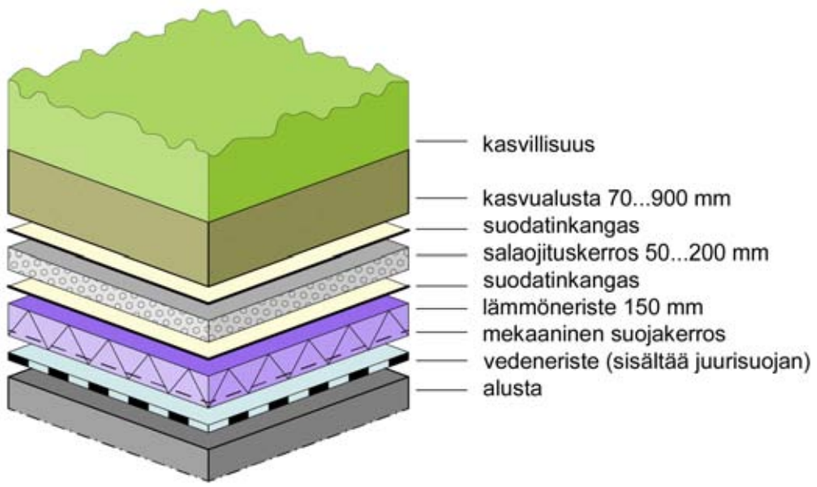
Viherkatot





Kattopuutarhat





Miksi kattokasvillisuutta?

- Vähentää syntyvien kattovesien määrää tasaa hulevesien (=sade- ja sulamisvedet) virtaamapiikkejä. Hallitsemattomat virtaamat ja vesimäärät aiheuttavat purkureiteillä ja vesistöissä tulvimista ja eroosiota.
- Vaimentaa melua sekä sisä- että ulkotiloissa. Vantaan pinta-alasta merkittävä osa altistuu lentomelulle. Viherkattoja tulisi hyödyntää lentomelun-torjumisessa.
- Tasaa lämpötiloja rakennuksissa ja vähentää siten lämmityksen ja ilmastoinnin tarvetta.
- Pidentää katon elinikää suojaamalla kattoa UV-säteilyltä sekä lämpötilanvaihteluilta.
- Parantaa pienilmastoa kaupungissa.
- Parantaa kaupunki-ilman laatua sitomalla ilman epäpuhtauksia ja tuottamalla happea.
- Luo elinympäristöjä useille kasvi- ja eläinlajeille.
- Lisää ympäristön viihtyisyyttä.

Hoito ja kustannukset

Kattokasvillisuuden hoito sekä kustannukset riippuvat valitusta kattokasvillisuustyypistä. Ekstensiiviset viherkatot ovat erittäin helppohoitoisia. Kattoa ei mielellään saisi lannoittaa, jotta katolta ei tulisi ravinnepäästöjä. Kastelua tarvitaan yleensä vain asennusvuonna ja sen jälkeen mahdollisesti pitkinä kuivuusjaksoina. Katolle voidaan myös joissakin tapauksissa asentaa kastelujärjestelmä. Kattopuutarhojen ylläpito on vaativampaa, riippuen käytetystä kasvillisuudesta. Perustamiskustannukset ovat kattokasvillisuuden kohdalla suuremmat tavallisiin kattoratkaisuihin verraten, mutta pidemmällä aikavälillä säästöjä voi syntyä mm. lämmitys- ja jäähdytyskustannuksissa, hulevesien tehokkaan käsittelyn ja katon pitkäikäisyyden myötä. Yleensä ekstensiiviset viherkatot ovat kattopuutarhoja edullisempia ratkaisuja.

Rakenne

Viherkattojen ja kattopuutarhojen perusta koostuu kolmesta kerroksesta; kasvualustasta, salaojakerroksesta ja vedeneristyksestä. Kerrospaksuudet vaihtelevat kattokasvillisuustyypin mukaan ja kattokasvillisuutta toteuttavilla yrityksillä on tarjolla lukuisia erilaisia rakenneratkaisuja. Ohuimmillaan ekstensiivinen viherkatto voidaan rakentaa noin 40 mm paksuisena, kattopuutarha puolestaan voi enimmillään vaatia jopa yli 1000 mm paksuudelta rakennekerroksia. Yleisesti kattokasvillisuus pyritään kuitenkin toteuttamaan mahdollisimman ohuena, jotta vältettäisiin turhan painon kasaantumista katolle.
Sopivimman kattokasvillisuustyypin valintaan vaikuttaa muun muassa katon kaltevuus ja kantavuus, paikan tuulisuus ja valoisuus, katon käyttötarkoitus ja toivottava hoidon taso. Kattokasvillisuuden suunnittelussa, materiaalivalinnoissa, rakentamisessa ja huollossa on noudatettava erityistä tarkkuutta ja huolellisuutta. Jokaiseen työvaiheeseen tulee valita ammattimainen ja kokenut toteuttaja.

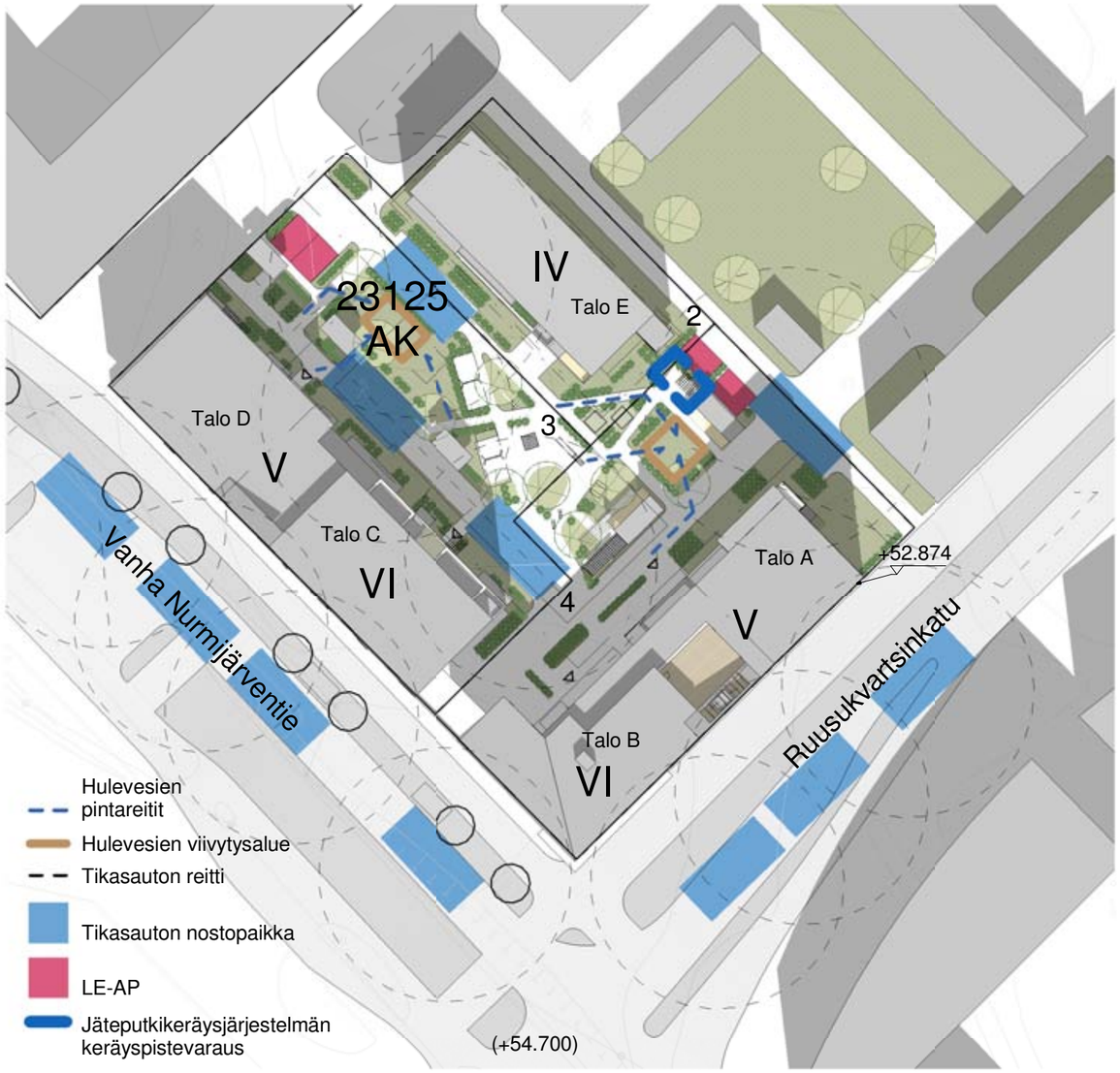
Lisätietoa: RT-kortti 85-10709
Laura Muukka, Elina Komulainen ja Marika Orava, 18.6.2013





Kivistön, ent. Marja-Vantaan keskustan rakentamisohje
Kortteli 23125 Tontit 2, 3, ja 4

BST-Arkkitehdit Oy
29.5.2013



Hulevedet

Tarve: 1m³ viivytystilaa / 100m² tiivistä pintaa:

Kattopinta-alat:

Tontti 4	820m²
Tontti 3	900m²
Tontti 2	440m²
Tiiviit piha-alueet	700m²
Yhteensä	2860m²

Hulevesien imeytys / viivytystarve:
2860m² / 100m³ 28,6m³

Hulevesiä viivytetään ja imeytetään sisäpihalla ja ne johdetaan keskitetysti kahdesta pisteestä hulevesiviemäriin Jaspistielle ja Ruusukvartsinkadulle.

Hulevesien tarvittava imeytys- /viivytysalue toteutetaan kahtena erillisenä alueena:

Hulevesien viivytysalue 1: pinta-ala 30m², syvyys 0,5m, tilavuus 15m³

Hulevesien viivytysalue 2: pinta-ala 30m², syvyys 0,5m, tilavuus 15m³

Kulkuyhteydet tontilla

Tonttien 2, 3 ja 4 liikuntaesteisten pysäköinti on tonteilla 3 ja 4. Ajo LE-paikoille tapahtuu Jaspiskujan päästä ja edelleen tontin 1 ja 2 rajalla. Kevyen liikenteen kulku sisäpihalle tapahtuu Jaspiskujalta, tonttien 1 ja 2 rajalta sekä tonttien 3 ja 4 rakennusten välistä. Hälytysajoneuvojen ajo korttelliin tapahtuu Jaspiskujalta sekä tonttien 3 ja 4 välistä. Sisäpihan puolijulkinen liikenne; hälytysajoneuvot, polkupyöräily, huoltoajo sijoittuu rakennusmassojen läheisyyteen. Sisäpihan keskelle sijoittuvan oleskelu- ja leikkialueen läpi kulkee pääosin kapeita polkuja.

Maaston muotoilu, pintamateriaalit

Tonttien 2, 3 ja 4 muodostama alue laskee Vanhalta Nurmijärventieltä itään ja kaakkoon. Korkeuserot hoidetaan viettävillä pihan pinnoilla ja tarvittaessa pengerryksillä. Liikennealueet ovat asfaltoituja / osittain kivettyjä, leikkialueet kivituhka- /hiekkapintaisia ja istutusalueet nurmea istutettavine pensaineen ja puineen.

Pihateemat

Pihan pienimittakaavaista luonnetta tehdään pergoloiden, katosten ja varastorakennusten vyöhykkeellä, joka erottaa sisäpihan liikennealueet ja oleskelualueet toisistaan. Katosten ja pergoloiden yhteyteen sijoitetaan runsaasti istutuksia. Kevyiden piharakenteiden väreissä suositaan murrettuja värisävyjä, ei liian räikeää, mutta ei myöskään puhdasta valkoista suurina pintoina.

Pihalle toteutetaan lisäksi taiteen konseptiin kuuluvana sammalkivipuutarha. Ks. Taideohje.

Aitaaminen

Pihaa ei pääosin aidata. Rakennusten 1.kerrosten asuntojen piha-alueet aidataan rakennuksen tematiikkaan liittyvin keinoin. Pergoloihin mahdollisesti liittyvät pienehköt aidat tehdään katosten ja pergoloiden tematiikkaan liittyen. Aidat tehdään puusta ja ne maalataan tai kuultokäsitellään.

Valaistus

Piha-alueen valaistuksessa käytetään sekä yleisvaloa, että suunnattuja valoja, esim. liikennealueilla ja oleskelualueilla, jolloin hyvä valaistus saadaan pienemmällä energiamäärällä. Valaistuksella korostetaan sisäänkäyntejä, harkittuja yksityiskohtia ja ulko-oleskelupaikkoja. Taideaiheiden valaistukseen tehdään erillinen suunnitelma yhteistyössä taiteilijan kanssa.

Jätehuolto

Kortteli 23125 liittyy alueen putkijätekeräysjärjestelmään. Tonttien 2, 3 ja 4 putkijätekeräyspisteelle on tilavaraus tontilla 4. Alueella varaudutaan väliaikaiseen jätehuollon järjestämiseen kunnes putkijätekeräysjärjestelmä on toiminnassa. Väliaikainen jätehuolto hoidetaan Jaspistien kautta.



Piha-alueen toiminnallinen järjestely

Tontit 2, 3 ja 4 muodostavat yhteisen piha-alueen, toimintoineen ja kulkureitteineen. Piha-alueen oleskelu- ja leikkialue muodostuu sisäpihan keskelle aurinkoiselle korttelin osalle. Ulkona sijaitsevat polkupyöräpaikat sijoittuvat lähelle sisäänkäyntejä. Tonttien 3 ja 4 kerrostalojen suuntaisilla piharakennuksilla ja -katoksilla erotellaan sisäpihan puolijulkisempaa liikennealuetta ja yksityisempää leikki- ja oleskelualuetta toisistaan. Sisäpihalla on myös pieniä asuntopihoja, joita erotellaan muusta piha-alueesta pergoloin ja kevyin aidoin.

Autopaikoitus sijoittuu korttelin 23127 paikoituslaitokseen. Väliaikainen pysäköinti tapahtuu korttelin 23125 tontilla 1.



BST-Arkkitehdit Oy
29.5.2013

Rakentamisen määrä

Tonteilla 2, 3 ja 4 on kerrosalaa 8500m², joka pääosin on asuntorakentamista. Lisäksi rakennetaan kaavan sallimassa laajuudessa lisätiloja: liiketilaa kadun kulmaukseen noin 200m², joka on toteutettavissa yhtenä liiketilana tai jaettavissa kahteen tai kolmeen osaan, työtilaa noin 45m² Ruusukvartsinkadun varteen, joka on tarkoitettu tonttien 2, 3, 4 käyttöön työ-/yhteistilaksi, porrashuoneylityksiä ja ylimpiin kerroksiin yhteisiä saunatiloja.

Rakennusten sijainti

V ja VI kerroksiset asuinrakennukset sijoittuvat Ruusukvartinkadun ja Vanhan Nurmijärventien varteen, IV-kerroksinen asuinrakennus sijoittuu tontille 2. Kadunvarren rakennukset rajaavat osaltaan korttelin 23125 sisäpihasta rauhallista sisäpiha-aluetta. Jaspistien päässä oleva erillinen IV-kerroksinen rakennus erottaa korttelin 23125 tontit 2, 3, ja 4 muusta korttelialueesta. Tonttien 3 ja 4 välistä on yhteys porttikäytävän kautta sisäpihalta katualueelle.

Kortteli 23125 sijaitsee Kivistön keskusta-alueen läheisyydessä ja julkisten kulkuyhteyksien saavutettavuus on hyvä.

Rakennusten muoto, materiaalit ja värit

Kadun varren rakennukset muodostavat kanta-kaupunkimaista katutilaa rajautuen katualueeseen kiinni. Katujulkisivut ovat yhtenäiset ja räystäättömät, julkisivupinta pääosin tummaa tiiltä. Tiilijulkisivussa on maalattuja ja levyrakenteisia väripintoja elävöittämässä tiilimuuripintaa.Ensimmäinen kerros on vaaleaa kivipintaa ja lasia. Katujulkisivujen parvekkeet ovat sisäänvedettyjä tai ranskalaisia. Katujulkisivujen julkisen luonteen vastapainona sisäpihan julkisivut ovat vaaleita väreiltään ja rakennusmassaltaan polveilevia. Sisäpihan mittakaavaa madalletaan ylimpien kerrosten sisäänvedoilla. Sisäpihan julkisivut ovat kivipintaisia ja valkoinen julkisivupinta on sisäpihan kokoavana aiheena. Rakennuksittain sisäänkäyntien yhteydessä käytetään toisistaan eroavia huomiovärejä eri keinoin, ulko-ovissa ja niiden välittömässä läheisyydessä julkisivupinnassa. Rakennuksissa käytetään sisäpihalle kallistuvaa pulpettikattoa. Katemateriaalina kattohuopa. Sisäpihan puolella rakennuksessa on räystäät. Räystäiden ja sisäänkäyntikatosten rakenteet tehdään siroina.

Ruusukvartsinkadun ja Vanhan Nurmijärventien kulmausta korostetaan kuusikerroksisella rakennuksen osalla ja sijoittamalla 1.kerrokseen liiketilat katoksineen. Rakennuksen muuttuminen kuusi kerroksisesta viisi kerroksiseksi näkyy julkisivussa loivasti alaspäin viettävänä räystäslinjana. Tämän julkisivuaiheen läheisyydessä sijaitsee myös yhteisten tilojen kattoterassit.

















Viherrakentaminen

Eri pensaslajeja ja -lajikkeita sekä kukkivia perennoja istutetaan sisäpihalle siten, että kukintakausi on pitkä ja väreiltään vaihteleva.
Ikivihreitä lajeja käytetään joukossa luomaan viihtyisyyttä talvella. Koristekasvien joukossa käytetään hyötykasveja, ottaen kuitenkin huomioon niiden ulkonäkö ja hoitovaatimukset.

Puita sijoitetaan pääosin pihan keskelle oleskelualueelle, jolloin saadaan myös puolivarjoisia leikkialueita. Puita sijoitetaan myös katosten , pergoloiden ja ulkovarastojen muodostamalle vyöhykkeelle. Hyötypuutarhavaraus tehdään tontin 3 pohjoisosalle.









Ekotehokkuus

Rakennukset on sijoitettu siten, että passiivinen auringon lämmön hyödyntäminen mahdollistuu suurimmassa osassa asuntoja. Vastaavasti liika auringon lämpöenergia pyritään leikkaamaan parvekkeen varjostavan vaikutuksen avulla. Rakennuksien päälämmönlähteenä on kaukolämpö.

Asuntojen energiantarvetta mitataan huoneistokohtaisesti sähkön sekä lämpimän ja kylmän veden osalta. Rakennuksen käyttämää lämmitysenergiaa mitataan rakennuskohtaisesti. Jokaisessa asunnossa on lämmön talteenotolla toimiva ilmanvaihto. Asuntojen kodinkoneet ovat vähän sähköä kuluttavia. Rakennuksien lämpöäeristävä ulkovaippa toteutetaan voimassaolevien rakennusmääräysten mukaisesti.

Asuntokohtaisia saunoja ei toteuteta jokaiseen asuntoon, vaan kattokerrokseen rakennetaan yhteisiä saunatiloja, sekä ulkovilvoittelutiloja.

Ruusukvartsinkadun varrella olevan kerrostalon ensimmäiseen kerrokseen, kadun puolelle toteutetaan työtilaa, joka on mahdollista ottaa asukkaiden käyttöön esim. etätyöpisteenä tai muuna joustavana lisätilana.







Hulevesien käsittely

Pihalle muodostetaan kaksi hulevesien käsittelyaluetta. Hulevesien viivytyksen ja mahdollisen imeytyksen turvallisuudesta ja teknisestä toimivuudesta huolehditaan maanalaisilla imeytysrakenteilla, mutta suositeltavaa on käyttää lisäksi hulevesipainanteita ja pintaimeytysrakenteita.

Hulevesiä käsittelevät näkyvät rakenteet tehdään esteettisiksi ja huollon kannalta realistisiksi.
Hulevesiä johdetaan sallittavissa määrin myös kaupungin hulevesiviemäriin.
Hulevesiä johdetaan imeytysalueille pintamuotoilulla, materiaaleina kovina pintoina asfaltti ja kiveys.

Valtaosa pihaa on hulevesiä imeyttäviä pintoja; kivituhka, hiekka, nurmikko.



Kivistön, ent. Marja-Vantaan keskustan rakentamisohje

Kortteli 20163 / tontit 2 - 4

Laatijat: L Arkkitehdit Oy / arkkitehtisuunnittelu
Vireo Oy / pihasuunnittelu
Eeva Kaisa Berry / taide

07.06.2013



Kuva 1. Näkymä Vanhan Nurmijärventien ja Jaspiskujan kulmauksesta. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)

OHJEITA JA ESIMERKKEJÄ RAKENTAMISPERIAATTEISTA

RAKENTAMISEN MÄÄRÄ

Rakennusoikeuden lisäksi rakennettava liiketila sijoitetaan Vanhan Nurmijärventien ja Jaspiskujan kulmaukseen. Rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat aputilat sijoitetaan maantasoon, kattokerroksiin tai kellariin.

Pyöräpaikat sijoitetaan osittain maantasossa oleviin pyörävarastoihin, osittain pyöräkatokseen sekä max. 20 % piha-alueelle.

KULKUYHTEYDET TONTILLA / TONTILTA

Ajo tontille tapahtuu Jaspiskujan puolelta. Tonttiliittymä on puoliksi naapuritontin puolella. Sisäpihalle on ainoastaan saattoliikennettä. Paloauto ei mahdu kääntymään sisäpihan puolelle, vaan pelastustiet on suunniteltu katujen puolille ilmansuunnista johtuen. Kerrostalon porrashuoneista on kulku sekä kadulle, että pihan puolelle.

Rivitalon asuntoihin kuljetaan sisäpihan puolelta. Autopaikat sijaitsevat asuntojen alla, ja ajo niihin on alarinteen puolelta.

RAKENNUSTEN SIJAINTI TONTILLA

Kerrostalo rajaa tonttia kaakkois- ja luoteispuolelta, muodostaen umpikorttelimaisen kulmauksen. Jaspiskujan puolella kerrostalo sijoitetaan kiinni tontin rajaan. Vanhan Nurmijärventien puolella rakennus muodostaa "taitteen", jonka kärjet ovat lähellä tontin kadunpuoleista rajaa.

Rivitalo sijoitetaan hieman vinottain naapuritontin rajaan nähden, jotta pihatila avautuu puistoon päin ja rakennuksen ikkunat eivät sijaitse aivan vastakkain naapurien kanssa.

Erillistalot/paritalot sijaitsevat Lipunkantajanpuiston laidassa ja niiden yksityisemmät oleskeluterassit sijoitetaan puiston puolelle.

Rakennusten väliin jää kaikkien rakennusten yhteiskäyttöinen piha.

RAKENNUSTEN MUOTO, MATERIAALIT JA VÄRIT

Kerrostalon rakennusmassa polveilee sekä pohjamuodoltaan että kattomuodoltaan luoden vaihtelevaa katutilaa. Rakennus on korkeudeltaan 3 - 5-kerroksinen. Kattolappeet ovat vinoja rakennuksen pituussuunnassa. Julkisivujen systemaattinen aukotus muodostaa kaupunkimaisen ilmeen ja antaa rauhallisen pohjan muulle julkisivusommittelulle. Myös sisäänvedetyt parvekkeet kadun puolella muodostavat ikkunamaisia aukkoja.

Kadun puolella maantasokerros on pääosin korkeampi kuin muut kerrokset. Tontin suurista tasoeroista johtuen tämä ei toteudu kaikissa kohdissa. Maantasokerroksessa ikkuna-aukotusta rikotaan yhdistämällä ikkunoita suuremmiksi aukoiksi. Sisäänkäyntisyvennykset luovat osaltaan kaupunkimaista ilmettä. Värillä ja valaistuksella korostetaan syvennyksiä ja samalla merkitään sisäänkäynnin paikka.

Kerrostalon kadun puolen julkisivu on puhtaaksi muurattua ruskeaa tiiltä tai tummaa rappausta. Sisäpihan puoli kerrostalossa on valkoista rappausta.

Porttikäytävän seinä- ja kattopintoihin, sekä kerrostalon koillispäätyyn toteutetaan Eeva Kaisa Berryn taideaihe. Kadun puolen sisäänkäyntisyvennyksiä sekä osaa kadun puolen parvekesyvennyksistä korostetaan värikäillä pinnoilla, jotka saavat värimaailmansa taideaiheesta.

Osassa parvekesyvennyksistä käytetään taideaiheen mukaisia värisävyjä. Värikkäillä syvennyksillä rikotaan systemaattista julkisivua. Ylimmän kerroksen ikkuna-aukot mukailevat visuaalisesti vinoa räystäslinjaa.

Sisäpihan puolella valkoista julkisivupintaa elävöittävät pienet värikkäät parvekkeet tai ranskalaiset parvekkeet.

Pientalot mukailevat kerrostalon materiaali- ja värimaailmaa. Julkisivumateriaaleina käytetään puhtaaksi muurattua tummaa tiiltä tai tummaa rappausta sekä vaaleaksi maalattua laudoitusta. Värikkäät parvekkeet ja sisäänkäynnit elävöittävät myös pientalojen julkisivuja.

Rivitalon kattolappeet ovat kerrostalon tavoin vinoja rakennuksen pituussuunnassa. Erillis-/paritalojen lapekatot laskevat puistoon päin.

JÄTEHUOLTO

Alueelle tulee jätteiden keskitetty keräysjärjestelmä. Keräyspiste sijoitetaan kerrostalon päätyyn, tonttiliittymän yhteyteen, Jaspiskujan viereen.

EKOTEHOKKUUS

Rakennuskohteiden ekotehokkuutta parannetaan asentamalla vesikattopinnoille kermi, jonka pinnalla on ilmaa puhdistava sirote. Sirote neutraloi auringon, tuulen ja sadeveden vaikutuksesta ilmasta ympäristölle haitallisia typenoksidipäästöjä vähäiseksi määräksi nitraattia. Vaalean värinsä ansiosta katemateriaali vähentää myös rakennuksen energiankulutusta. Piharakennuksen katolle toteutetaan viherkatto.

VALAISTUS

Rakennuksen sisäänkäyntisyvennykset sekä porttikäytävän pinnat valaistaan. Valaistuksella korostetaan taideaihetta ja väripintoja sekä helpotetaan rakennuskohteen kulkureittien hahmottumista. Muita julkisivupintoja ei valaista, jotta valosaasteen määrä ei muodostu liian suureksi.



Kuva 2.
Sisäpihan ilme on vaalea ja katujulkisivua kevyempi. Systemaattista ikkuna-aukotusta rikkovat värikkäät, satunnaisesti sijoitetut pienet uloke-parvekkeet / ranskalaiset parvekkeet.
(Kuva: L Arkkitehdit Oy)



Kuva 3.
Porttikäytävien taideaihe toteutetaan verhoilemalla pinnat värikkäillä levyillä. (Kuva: L Arkkitehdit Oy / taideaihe: Eeva Kaisa Berry)

Kuva 4.
Rivitalojen sisäpihan puolen julkisivu on vaalea. Pihoja rajaavat pienet varastot aidat ja pergolat lisäävät pihojen yksityisyyttä.
(Kuva: L Arkkitehdit Oy)





Kuva 5.
Erillistaloissa on mahdollisuus erottaa asunnosta pieni sivuasunto, jossa voi asua vaikka isovanhemmat tai itsenäistyvä nuori.
(Kuva: L Arkkitehdit Oy)

PIHAT JA PUUTARHAT



Kuva 6. Alustava pihasuunnitelma ja hulevesikaavio. (Kuva: Vireo Oy)

TONTIN JÄRJESTELY

Piha-alue muodostuu yksityisistä asuinpihoista ja koko korttelia palvelevasta, aurinkoisesta yhteiskäyttöpihasta. Pihalle on yhdistetty leikki-, oleskelu- ja viljelytoiminnat, mikä tuo alueelle muunneltavuutta ja edistää yhteisöllisyyttä. Rivitalolle sisäänkäynti tapahtuu sisäpihan puoleisten asuinpihojen kautta. Osin korkeuseroja hoidetaan portailla, mutta jokaiselle sisäänkäynnille on esteetön pääsy.

PIHAN TEEMAT

Yhteiskäyttöpiha tukee korttelin taideteemaa ja se otetaan huomioon istutuksissa, rakenteissa ja pihavarusteissa. Hulevesien käsittely ja hyötyviljely ovat pihassa hyvin näkyviä teemoja. Yhteiskäyttöpihan kaivo, värikäs käsipumppu ja allas mosaiikkiaiheineen jatkavat korttelin taideaihetta.



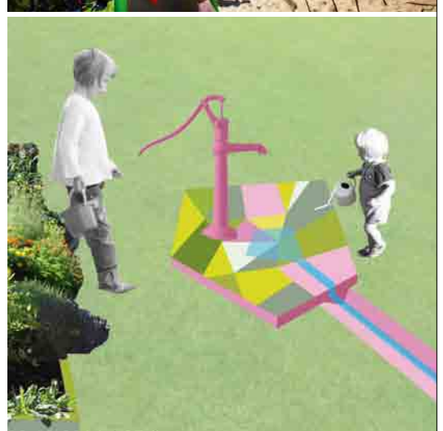
Kuva 10. Istutusaltaiden muoto ja värit otetaan korttelin taideaiheesta. (Kuva: Eeva Kaisa Berry)



Kuva 7. Eri materiaaleilla luodaan vaihtelevuutta pihaan. (Kuva: Vireo Oy)



Kuva 8. Pihavarusteissa käytetään taideaiheen värisävyjä tehosteena. Kiipeilyosa mahdollistaa sen, että eri ikäiset ihmiset voivat käyttää välinettä aktiivisesti. (Kuva: Hags)



Kuva 9. Osa kattojen sadevesistä johdetaan pihan alla olevaan säiliöön. Säiliön vettä voi käyttää pihan viljelysten kasteluun sekä lasten leikkeihin. Käsipumpun yhteydessä on pieni allas, josta ylivuotovesi valuu kivipuroa pitkin sadepuutarhaan. (Kuva: Eeva Kaisa Berry)

MAASTON MUOTOILU

Piha-alueen liittymiset katualueisiin ja ympäristöön tehdään portaattomasti. Korttelin korkein kohta on kerrostalon lounaiskulmalla, josta piha viettää loivasti kaakkoon. Hulevedet ohjataan pois rakennusten seinänvieriltä. Sisäpihalla piha-aluetta pengerretään tukimuurein ja istutusluiskin rivitalon kaakkois- ja luoteispäädyissä ja niiden yhteyteen tehdään portaat.

HULEVEDET

Käytäviltä ja päällystetyiltä alueilta hulevedet ohjataan istutus- ja nurmialueille sekä niillä oleviin sadepuutarhoihin, ojiin, painanteisiin ja kouruihin sekä osin hulevesiviemäriin. Tarvittaessa käytetään imeytyskaivoja. Hulevesien imeytystä ja viivyttämistä edistetään myös päällystemateriaaleilla sekä runsailla istutuksilla. Osin kattovedet kerätään viljelyalueen yhteydessä olevaan hulevesisäiliöön, josta vettä voidaan ottaa kasteluun. Säiliön ylivuoto ohjataan hulevesiviemäriin. Erillistalojen pihoille toteutetaan pienimuotoisia sadevesipuutarhoja. Tarkempi hulevesisuunnitelma mitoitustietoineen laaditaan rakennuslupahakemuksen yhteydessä.



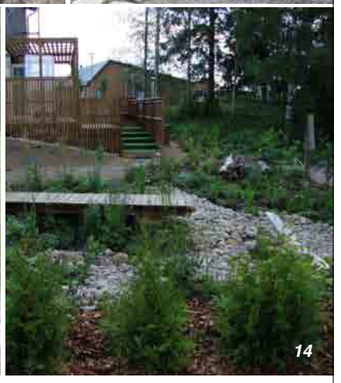
Kuva 11. Yhteispihan sadepuutarhan yli pääsee sillan kautta. (Kuva: Vireo Oy)



Kuva 12. Kaivon altaalta ylivuotanut vesi ohjataan kivipuron kautta sadepuutarhaan. (Kuva: Vireo Oy)



Kuva 13. Sadepuutarhoissa luonnonkasvi- ja kiviyhdistelmällä luodaan pihaan luonnonmukaista ilmettä. (Kuva: Vireo Oy)



Kuva 14. Erillistalojen asuinpihoille tehdään puuterassi ja siihen liittyvä sadepuutarha pintavesien viivyttämiseksi sekä pihan elävöittämiseksi. (Kuva: Vireo Oy)

PINTAMATERIAALIT

Pihakäytävät ovat kivituhkapintaisia ja sisäänkäyntien edustat betonikiveä. Pyöräpaikkojen ja tomutustelineen alustat sekä piha-alueella olevat autopaikat ja nostoauton pysähtymispaikat ovat vettä hyvin läpäisevää nurmikiveystä. Rivi- ja erillistalojen asuinpihoille tehdään puuterassit, kuten myös oleskelu- ja leikkikatoksen alle. Katokseen toteutetaan viherkatto. Oleskelu- ja leikkialue on kivituhkapintainen ja leikkivälineiden putoamisalustat tehdään turvasorasta. Sadepuutarhojen yhteyteen tehdään luonnonsorapintaa ja kaivolta kivipuro.

VIHERRAKENTAMINEN:
puut, kasvillisuus, hyötypuutarha

Piha-alueen istutuksista tehdään vaihtelevia ja ilmeikkäitä. Yhteiskäyttöpihan istutuksissa käytetään hyötykasveja: hedelmäpuita ja marjapensaita. Oleskelu- ja leikkialueelle sijoitetaan varjostava, kookas lehtipuu keskipisteeksi. Sadepuutarhoissa suositaan kosteutta kestäviä pensaslajeja ja perennoja.
Hyötyviljely toteutetaan reunuksella rajatuissa värikkäissä istutusaltaissa.



Kuva 15. Kivituhkapäällystettä rajataan betonikivireunuksella kasvualustasta. (Kuva: Vireo Oy)



Kuva 16. Pihakatoksen viherkatto sitoo vettä sadesäällä ja näyttää värikkäältä ylhäältä. (Kuva: Vireo Oy)



Kuva 17. Pihalla suositaan perhoskasvien käyttöä (Kuva: Vireo Oy)

Kuvat 18-20. Käytettävien kasvien lehdistön ja kukinnan värisävyt toistavat taideaiheen sävyjä. (Kuvat: Vireo Oy)



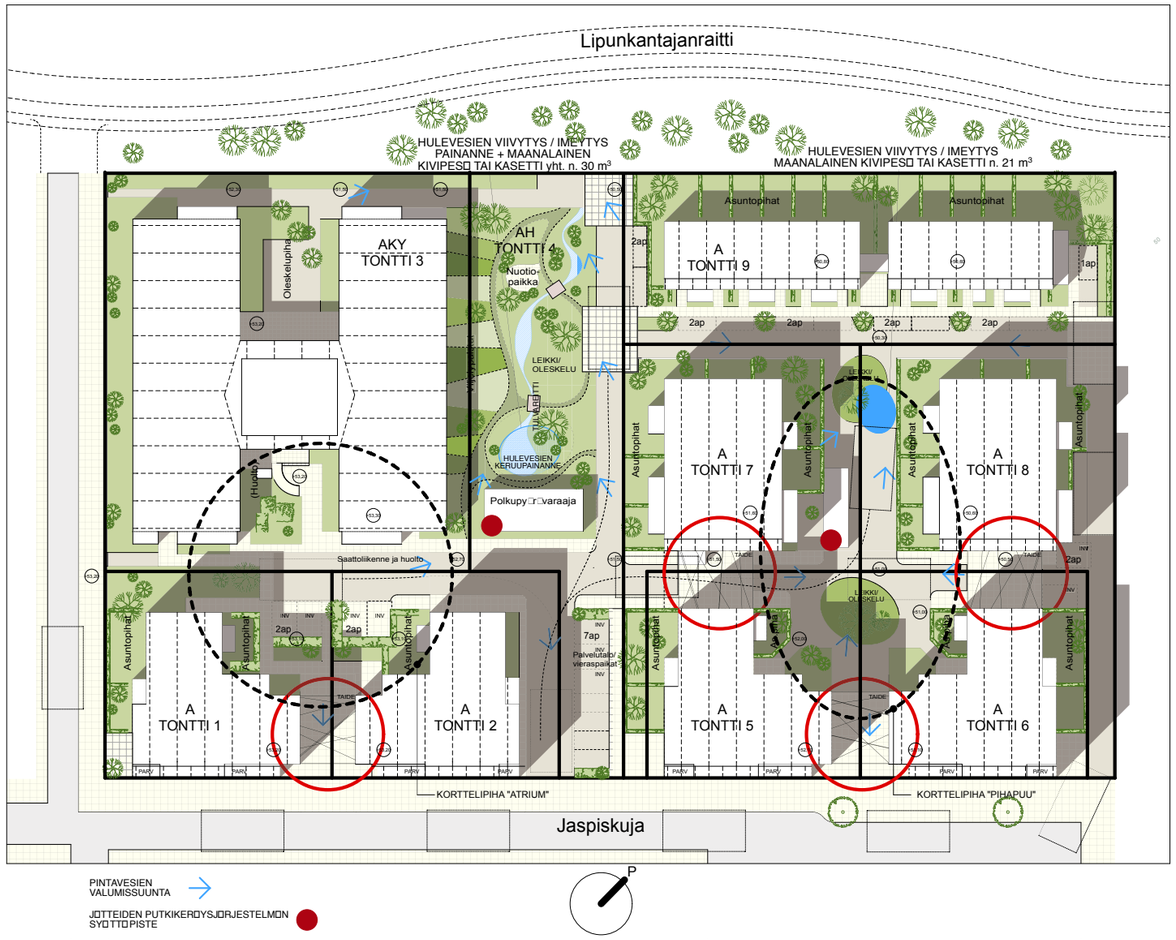




KIVISTÖN, ENT. MARJA-VANTAAN KESKUSTAN RAKENTAMISOHJE
KORTTELI / TONTIT 23128 / 1-9
ARKKITEHTITOIMISTO HELAMAA & HEISKANEN OY
29.05.2013

HELAMAA HEISKANEN

Korttelisuunnitelma



RAKENNUKSET - MUOTO, MATERIAALIT JA VÄRIT

Kortteli jakaantuu kahteen pihapiiriin, joiden välissä on korttelin yhteiskäyttöinen etupäässä pihatoimintoja sisältävä AH-tontti. Korttelin rakennukset ovat:

Kerrostalot katusivulla (A -tontit 1, 2, 5, 6)
Kerrostalot korttelin keskiosalla (A -tontit 7, 8)
Kaupunkipientalot (A -tontti 9)
Palvelutalo (AKY -tontti 3)
Talousrakennus (AH -tontti 4)

JULKISIVUT

Jaspiskujan varrella olevien kerrostalojen katujulkisivuissa käytetään pääosin tummia tiilipintoja näkymäkuvien mukaan ja joita elävöitetään väriaiheilla.
Kerrostalotonttien sisäosille luodaan katujulkisivuista poikkeava ilme. Siellä käytetään vaaleaa päämateriaalia, rappausta tai valkobetonia, sekä välivyöhykkeellä vaalean ja tumman osan välillä esim. uritettua betonia ja/tai rappauspintoja. Nämä vaaleat pinnat toistavat asuinrakennusten muuta värisuunnittelua.

Lisäksi katunäkymän elävöittämiseksi Jaspiskujan julkisivujen yläkerrosten parvekkeisiin tehdään värillisiä tehosteosia, valolyhtyjä. Palvelutalon julkisivumateriaali on paikalla muurattu tiili. Lisäksi



Näkymä Jaspiskujalta

julkisivun tiilipintaa elävöitetään erilaisin tiilimuurauksin ja tehostepinnoin.
Kaupunkipientalojen julkisivujen pääväritys on vaalea, julkisivuja jäsennellään väripinnoilla. Kaupunkipientalojen ja piharakennusten julkisivut verhoillaan puulla. Rakennushahmoissa korostetaan asuntokohtaista jakaumaa väreillä.
Rakennusten sisäänkäyntejä korostetaan tunnusväreillä ja opastavilla graafisilla elementeillä.





KATOT

Rakennusten kattomuoto on epäsymmetrinen taitekatto lukuun ottamatta palvelutaloa. Jaspiskujan katujulkisivun taitekatot ovat jyrkkälappeisia tumman harmaita peltikattoja. Muut lappeet ovat loivia ja bitumikatteisia.
Palvelutalon kattomuoto on tasakatto tai pulpettikatto, jossa katemateriaalina käytetään esim. tummanharmaata bitumikatetta. Kattorakenteissa huomioidaan aurinkopaneelien toteuttamien myöhemmässä vaiheessa.



Näkymässä rakennusten välinen taideteos tonttien 5 ja 7 välillä

TAIDE

Rakennusten väleihin sijoitetaan ympäristötaidetta. Teosten paikat on esitetty korttelisuunnitelmaan punaisella ympyrällä. Myös nuotiopaikka AH -tontilla 4 on osa taideteosta. Taideteokset tehdään taiteilija Kaarina Kaikkosen suunnitelman mukaan ja työ tehdään yhteistyössä taiteilijan, viranomaisten, suunnittelijoiden ja rakentajien kanssa. Palvelurakennuksessa hyödynnetään väripsykologian tietämystä.

KULKUYHTEYDET TONTILLA / TONTILTA

Pelastustiet ja huoltoajon reitit tehdään korttelisuunnitelmassa esitetyn periaatteen mukaisina.
Yhteydet AKY -tontille 3 tehdään helpoksi saattoliikenteelle ja hälytysajoneuvoille. Reitille varataan autopaikat liikuntaesteisille, samoja paikkoja voi käyttää sekä takseille että vierailijoille. Huoltoliikenteen nopeuksia rajoitetaan kadun pinnan materiaaleilla ja muotoilulla.

PYSÄKÖINTI

Saattoliikenteen tarvitsemat ja inva-autopaikat on näytetty korttelisuunnitelmassa. Kaupunkipientalojen autopaikat osoitetaan tontilta, muut asemakaavan mukaiset autopaikat osoitetaan pysäköintilaitoksesta.
AH tontille 4 on osoitettu rakennus korttelin polkupyörille.

JÄTEHUOLTO

Alueelle tulee jätteiden keskitetty keräysjärjestelmä, keräyspisteet toteutetaan suojattuina piharakennusten yhteyteen. Putkikeräysjärjestelmän syöttöpisteet ja -ratkaisut on esitetty korttelisuunnitelmassa. Tarvittaessa tilapäisenä rakentamisaikaisena ratkaisuna käytetään erillisiä purettavia jätepisteitä.

EKOTEHOKKUUS JA ENERGIA

Korttelin ekotehokkuutta toteutetaan reaaliaikaisella energiankulutuksen seurannalla: sähköenergian osalta asuntokohtaisesti, lämmön- ja vedenkulutuksen osalta kiinteistökohtaisesti. Seurantaa hyödynnetään ohjattaessa asukkaiden kulutustottumuksia.
Korttelin rakennukset toteutetaan energiatehokkaina, teknisten tilojen mitoituksessa varaudutaan tuleviin energiajärjestelmiin.

Asuinrakennukset ovat tilaohjelmiltaan tehokkaita ja ulkomuodoiltaan kompakteja. Rakennusten tilaohjelmat on mitoitettu todellisen tilan tarpeen mukaan ylimääräisten lämmitettävien hukkaneliöiden välttämiseksi.



PIHAT

Suunnitellaan yhteistyössä MA-Arkkitehdit/ Marja Mikkolan kanssa

JULKISET PIHATILAT

Yhteiskäyttöisten alueiden julkinen luonne huomioidaan. Tavoitteena on viihtyisät, asukkaita aktivoivat ja toimivat korttelipihat. Katokset, kohtaus-, leikki- ja oleskelupaikat rakennetaan kestäviksi ja turvallisiksi. Hulevesiä hyödynnetään rakentamalla vesiaiheita. Tonttien välisille yhteispiha-alueille ei pystytetä aitoja. Pihojen teemoina ovat atriumpiha palvelutalon yhteydessä ja tonttien 5 – 8 jakamalla piha-alueella pihatammea ympäröivä toimintapiha.





kuva: WSP Oy

PUOLIJULKISET PIHATILAT

Tonttikohtaiset oleskelu- ja asuntopihat suunnitellaan ja rakennetaan pienimittakaavaisemmiksi kuin julkiset pihatilat ja jäsennellään istutuksin, aidoin ja katoksin, joista esimerkkikuvia ohessa.
Lisäksi asuntopihoissa korostetaan ulkotilojen yksityisyyttä. Maantasokerrosten asuinhuoneet ulko-oleskelutiloineen sijoitetaan viereistä katutasoa ylemmäksi. Osa ulko-oleskelutilasta katetaan esimerkkien mukaisesti.



PINTAMATERIAALIT JA MAASTON MUOTOILU

Yksityinen pihatie erotetaan kadusta ja yleisestä jalankulusta pintamateriaaleilla niin, että jyrkkiä rajapintoja ei muodostu. Sisäänkäyntien edustat ja jalankulun pääreitit kivetään. Muilta osin tonttien sisäiset liikennealueet päällystetään vettä läpäisevillä pinnoitteilla, kuten kivituhkalla. Liikuntaesteisten vaatimukset huomioidaan.
Pihapinnoitteena käytetään kulutusta kestävää hyvin perustettua nurmea istutuksineen ja maasto muotoillaan rakennuksista poispäin viettäväksi.
Pysäköintipaikat toteutetaan kiveyksin käyttäen vettä läpäisevällä nurmella tai hiekalla saumausta.





VIHERRAKENTAMINEN JA AITAAMINEN

Jokaiselle tontille istutetaan puita, joista osa on kukkivia. Puut istutetaan lajin mukaan riittävän etäälle rakennuksista sopusuhtaisen kasvun mahdollistamiseksi. Asuntojen ja pysäköintipaikkojen väliin istutetaan pensasaidat.
Asuintonttien pihat rajataan katualueista yleensä istutuksin. Lisäksi tilanjakajina käytetään piharakennuksia ja niihin liittyviä rakenteellisia kasvuritilöitä ja –aitoja, oheisten esimerkkien mukaisesti.



Katutilaa rajaavat pensasaidat ovat noin 70 - 90 cm korkeita leikattavia pensasaitoja. Lajikkeina käytetään mm. orapihlajaa, taikinamarjaa tai tuhkapensasta.
Pensasaitaan liittyvä rakenteellinen aita on perinteinen kiviaita, rakennukseen liittyvä muuri tai puuaita esimerkkien mukaisesti.
Asuntopihojen välisille rajoille istutetaan vapaasti kasvavia aidanteita. Korkeampien aidanneosien lajikkeena on esim. taikinamarja, virpiangervo, mökinruusu, pajuangervo ja syreeni.
AH - tontille varataan mahdollisuus rakentaa myös pienimuotoisia hyötypuutarhoja, kasvihuoneita jne.







HULEVESIEN KÄSITTELY

Hulevesien käsittely perustuu imeytykseen ja viivytykseen piha-alueilla. Piha-alueilla käytetään vettä hyvin läpäiseviä pintamateriaaleja. Hulevesien viivytyksessä hyödynnetään AH-tonttia rakentamalla sinne myös ympäristöaiheena toimivia painanteita. Painanteiden vesiaiheita voidaan hyödyntää myös AH-tontin pienviljelypalstojen kasteluvetenä. Hulevesien johtamis- ja viivytysperiaatteet suunnitellaan ja toteutetaan korttelisuunnitelman periaatteilla.
Mitoituslaskelma: Kattopinta-alaa 5100 m^2, ei tiiviitä vettä läpäisemättömiä piha-alueita, tarvittava viivytystilavuus (5100 /100) m^3 = 51 m^3. Jakautuminen esitetään korttelisuunnitelmassa.



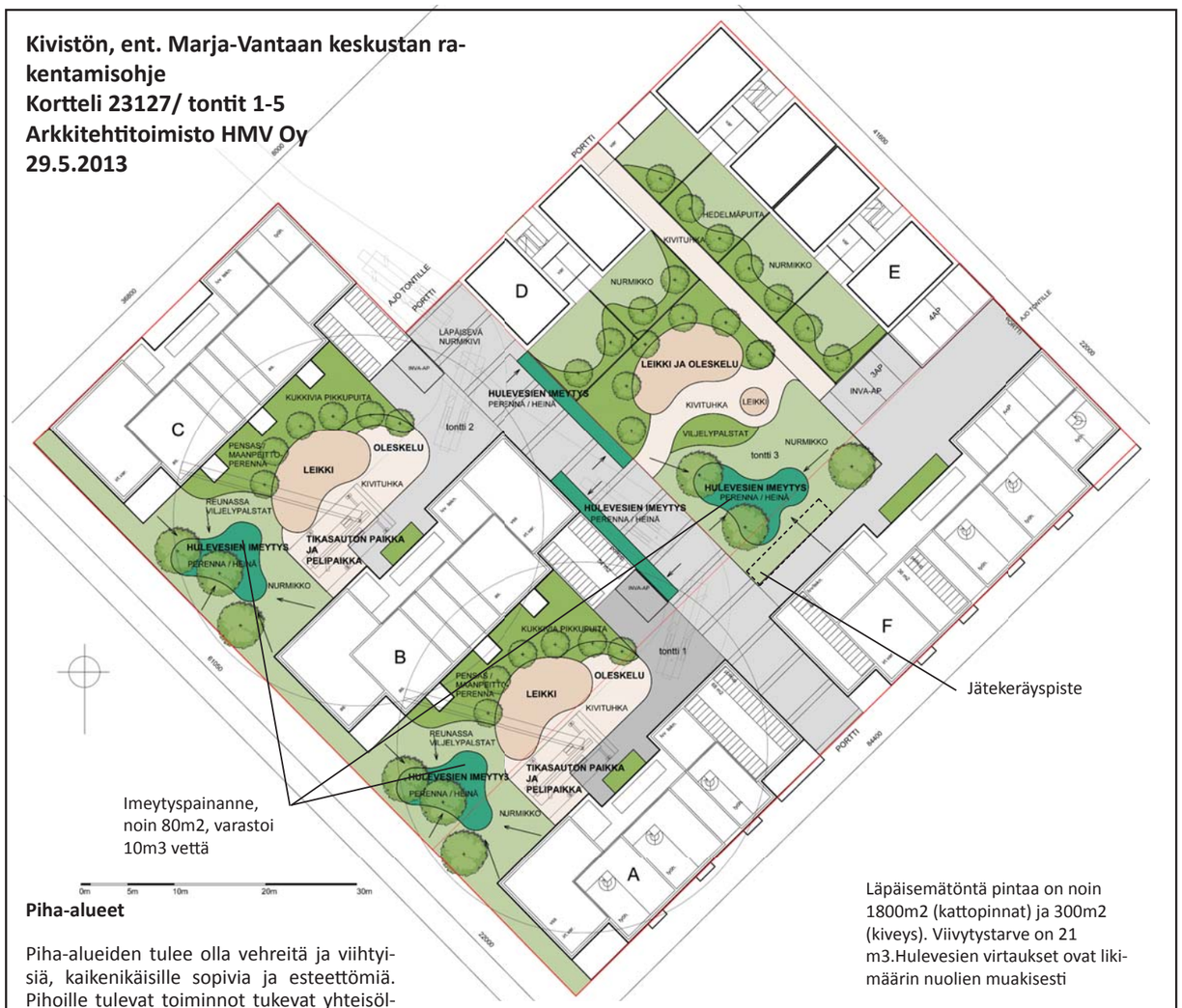


kuvat: WSP Oy

VALAISTUS

Tonttien ja rakennusten valaistuksesta tehdään yhtenäinen ja lämminhenkinen. Kulkuväylillä tavoitellaan turvallista pihakadun ilmettä.
Valaistuksella huomioidaan valot ja varjot. Lisäksi toiminnallisesti tärkeät paikat valaistaan voimakkaammin kokonaissuunnitelman mukaisesti.
Rakennusten väleihin ja seinille tehtävät taideteokset valaistaan yhteistyössä tekijöidensä kanssa.

Kivistön, ent. Marja-Vantaan keskustan rakentamisohje
Kortteli 23127/ tontit 1-5
Arkkitehtitoimisto HMV Oy
29.5.2013



Läpäisemätöntä pintaa on noin 1800m2 (kattopinnat) ja 300m2 (kiveys). Viivytystarve on 21 m3.Hulevesien virtaukset ovat likimäärin nuolien muakisesti

Piha-alueet

Piha-alueiden tulee olla vehreitä ja viihtyisiä, kaikenikäisille sopivia ja esteettömiä. Pihoille tulevat toiminnot tukevat yhteisöllisyyttä, esimerkiksi puutarhanhoidon tai oleskeluryhmien avulla.

Tontin järjestelyt

Oleskelupihat sijoittuvat rakennusten väleihin muodostaen kolme laajempaa viheraluetta. Viheralueiden orgaaninen muotokieli luo kontrastin rakennuksille ja pihateille. Invapaikat ja polkupyörätelineet sijoitetaan sisäänkäyntien läheisyyteen. Piha-alueen pääkulkuväylät rakennetaan pelastuskulkuneuvoille sopiviksi.

Nurmialueet rakennetaan yhtenäisiksi, jolloin kunnossapito on helppoa. Hulevesipainanteet lisäävät pihojen monimuotoisuutta.

Oleskelutilat

Oleskelu- ja pelialueet rakennetaan kivituhka- ja sorapintaisiksi. Leikkialueet ja aikuisten oleskelualueet sijoitetaan lähekkäin ja kehystetään rehevillä istutuksilla. Käytetään kestäviä välineitä, joiden väritys suunnitellaan rakennuksen väreihin sopivaksi. Penkkejä sijoitetaan helposti saavutettaviin paikkoihin sisäänkäyntien läheisyyteen.



Kivituhka- ja sorapintaiset oleskelualueet reunustetaan runsaalla, kestävällä kasvillisuudella. Pihakalusteiden ja varusteiden väritykseen kiinnitetään suurta huomiota.



Istutukset

Istutuksissa käytetään mieluiten kotimaisia kasvilajeja ja -lajikkeita. Pihalle istutetaan sekä suurikasvuisia puita, esim. hedelmäpuita ja rauduskoivuja, varsinkin hulevesipainanteiden läheisyyteen.

Istutusalueiden reunavyöhykkeet hyödynnetään viljelypalstoina ja pihoille istutetaan marjapensaita, hedelmäpuita ja monivuotisia mausteyrttejä.

Kasvillisuuden avulla pihoille luodaan monipuolinen biotooppi, jonka on näyttävä kaikkina vuodenaikoina, esim. heinät talventörröttäjinä. Hulevesipainanteista rakennetaan vehreitä ja reheviä kestävillä, helppohoitoisilla perennoilla ja koristeheinillä. Perenna- ja heinäalueita ei leikata alas syksyisin. Kastelupisteitä järjestetään riittävästi.

Maaston muotoilu

Maanpinta muotoillaan viettämään poispäin rakennuksista. Hulevesien ohjaamiseksi rakennetaan matalia painanteita. Jyrkkiä luiskia vältetään.

Piha-alueet rakennetaan esteettömiksi.

Hulevedet

Hulevesiä viivytettään vähintään 1m3/ 100m2 läpäisemätöntä pintaa kohti. Hulevesien imeytymistä edesautetaan läpäisevillä pintamateriaaleilla. Ajoalueilla käytetään tarvittaessa ”hulelaattaa”. Kivituhkapintaiset oleskelualueet, nurmialueet ja hulevesipainanteet viivyttävät ja imevät sadevesiä. Suuret puut, kuten koivut haihduttavat vettä tehokkaasti. Hulevesipainanteiden alla on vielä vettä varastoiva murskekerros. Painanteen varastoiva vesimäärä on min.10 m3

Hulevesipainanteiden ylivuotoputket liitetään Ruusukvartsinkadun sadevesijärjestelmään.

Pintamateriaalit

Pihan pääkäytävät rakennetaan läpäisevästä värillisestä asfaltista tai betonikivestä ja käytävien reuna-alueet nurmikivestä. Pysäköintipaikat päällystetään nurmikivellä. Oleskelualueet rakennetaan kivituhkapintaisina ja reunustetaan betonikivirivillä, joka pitää käytävien reunat siisteinä ja helppohoitoisina.

Leikkipaikat ovat turvasoraa, oleskelupaikat kivituhkapintaisia, seinänvierustat kenttäkiveä.

Valaistus

Sisäänkäyntejä ja rakennusten värikenttiä korostetaan valaistuksella, muuten pihoilla suositaan matalaa, epäsuoraa valaistusta. Valaistus sovitetaan rakennuksen seinään tulevaan taideteokseen.





Asukkaiden omat viljelypalstat lisäävät yhteisöllisyyttä.



Hulevesipainanteet rakennetaan loivareunaisiksi. Pohjan katteena käytetään someroa tai soraa ja painanteisiin istutetaan kosteutta kestävää kasvillisuutta



Rakentamisen määrä

A-korttelialueella rakennusoikeuden lisäksi rakennettavat aputilat on sijoitetaan optimaalisiin paikkoihin kunkin tontin käytön kannalta. Tässä otetaan huomioon tontin korkeusasemat, tonttia ympäröivät reitit ja muu rakentaminen sekä otolliset ilmansuunnat. Tonteille on varattu erikseen rakennusalaa korttelia ja pihoja rajaavia pyörä- tai muita varastorakennuksia varten. Sekä A- että LPA-korttelialueilla Ruusukvartsinkadun katutasossa umpinaista vaikutelmaa tulee välttää sijoittamalla sinne joko asuin-, liike- tai työtilaa tai vähintään aputiloja isoin ikkunapinnoin.

A-korttelialueella tonteille sijoitetaan 1pp/35 k-m². Näistä 50% on lämpiä, 30% kylminä katoksen alla, ja loput 20% voi olla avopaikkoina. Pyöräpaikat sijoitetaan lähelle sisäänkäyntejä ja paikkoihin, joissa niiden saavutettavuus on paras mahdollinen niin rakennuksista kuin ympäröiviltä kevyen liikenteen väyliltä.

LPA-korttelialueen rakennusoikeus määräytyy vaadittujen autopaikkojen sekä rakennuksen muun käytön tarvitseman tilan mukaan.

Rakennusten sijainti tontilla

Rakennukset sijoitetaan kiinni tontin rajaan Ruusukvartsinkadun, Aurinkokivenpihan ja Jaspiskujan puolella. Näin saadaan mahdollisimman suuret ja valoisat yhteiset ulko-oleskelutilat. Tontilla 2 varastotilat rajaavat piha-alueita korttelin läpi kulkevasta reitistä.

Rakennusten muoto, materiaalit ja väritys

A-korttelialueella rakennusten julkisivut ovat Ruusukvartsinkadun puolelle pääosin puhtaaksimuurattua tiiltä tai vaihtoehtoisesti tiililaattapintaisia. Samoin katuun tai aukiotiloihin rajoittuvat päädyt ovat puhtaaksimuurattuja tai tiililaattapintaisia. Pihan sekä muiden katujen puolelle julkisivut ovat joko rapattuja tai vaaleaksi pinnoitettua betonia.

LPA-korttelialueella julkisivumateriaalit tulee valita siten, että ne sopivat yhteen ympäröivien rakennusten kanssa. A-korttelialuetta vasten oleva rakennuksen julkisivu on toteutettava osittain viherseinänä.





Ruusukvartsinkadun varrella julkisivumateriaalina on pääasiassa poltettu tiili tai tiililaatta.



Ruusukvartsinkadun puolella parvekkeet ovat ranskalaisia parvekkeita, ja ylin kerros toteutetaan ”ullakkokerroksena”.



Korttelijulkisivu Ruusukvartsinkadulle

Tonteilla 2, 3 ja 4 kattomuoto voi olla tasa- tai harjakatto. Tonttien 3 ja 4 Ruusukvartsinkadun puoleisella sivulla katto on lape- tai harjakatto. Räystäslinja tulee sijoittaa ikään kuin rakennuksella olisi ullakkokerros ja ylimmän kerroksen ikkunat tulee sijoittaa pääosin räystäslinjan yläpuolelle. Tontilla 5 kattomuotona on harjakatto. Kaikkia vinoja kattopintoja voidaan käyttää aurinkopaneelien ja -keräimien kiinnitysalustoina.

Pysäköinti ja ajo tonteille

Pysäköintihalli sijoittuu LPA-alueelle tontille 1. Se palvelee korttelin 23127 lisäksi myös kortteleita 23125, 23128 ja 23163. Halliin tulee sijoittaa autopaikkojen lisäksi sähköautojen latauspisteitä sekä tiloja polkupyörien pitkäaikaissäilytykselle ja huollolle. Kattopinnoille on toivottavaa sijoittaa uusiutuvaa energiaa hyödyntävää sähköntuotantoa kuten aurinkopaneeleja tai tuuligeneraattoreita.

Tonttien 2, 3 ja 4 pelastuskalusto, huolto ja sisäpihan autopaikkojen liikenne kulkee korttelia halkovaa reittiä pitkin Aurinkokivenpihalta käsin ja Aurinkokivenkujalta tonttien 2 ja 5 välistä.

Jalankulkuakseli

Korttelia halkova jalankulkuakseli suunnitellaan siten, että rakennuksiin integroitu taide on reitin varrella. Pintamateriaalina on pääasiassa betonikivi. Akseli tehdään avoimena, portittomana puolijulkisena tilana. Polkupyörien säilytyksestä tulee olla luonteva reitti tälle keveyen liikenteen reitille.

Kaupunkipientalot

Kaupunkipientalojen asunnoille järjetetään pientalomaiset ulko-oleskelutilat, jotka rohkaisevat omatoimiseen kaupunkiviljelyyn. Kylmän porrasyhteyden varassa oleville toisen kerroksen asunnoille varataan myös riittävät terassimaiset ulko-oleskelutilat portaan yläpuolelle.

Ekotehokkuus

Rakennukset toteutetaan eTalo-brändin mukaisina. eTalo-portaali on asukkaiden keskitetty tieto-ja palveluportaali. Rakennuksiin toteutetaan vettä säästävät vesikalusteet sekä oman vedenkulutuksen seuranta, jota seurataan eTalon kautta. Asuntokohtaisen kylmän ja lämpimän veden mittauksen seuranta kannustaa asukasta säästämään vettä. Rakennusten kattokulmissa huomioidaan mahdollisuus aurinkopaneelien kiinnitykselle hati rakennusvaiheessa tai myöhemmin.

Jätehuolto

Jätehuolto toteutetaan keskitettynä keräysjärjestelmänä. Tarvittava määrä keräyspaikkoja sijoitetaan kulkureittien varsille. Paikka esitetty asemapiirroksessa.



Näkymä Ruusukvartsinkadun ja Aurinkokivenkujan kulmasta



Vinot kattopinnat toimivat tarvittaessa aurinkopaneelien ja -keräinten kiinnitysalustoina.



Pysäköintitalon katolle on sijoitettu pienviljelypalstoja. Katolle on pääsy pysäköintitalon portaita pitkin.



Pysäköintihallin seinä A-korttelialueelle päin toteutetaan viherseinänä .





26 § Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 nrot 230900 ja 231300/ Taiteen konsepti / TLA

VD/10368/10.02.08.02/2014

TLA/LVA/A-RK/SRU

Kaupunginosa Kivistö, 23, korttelit 23125, 23127, 23128, 23131, 23132, 23163.

Kivistön asemakaavojen230900 ja 231300 toteutusta ohjaava taiteen konsepti on valmistunut eri rakentajien, työryhmien ja kaupungin laatimana.

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) vision yksi keskeinen tavoite on tuoda taide osaksi kaikkea rakentamista. Tavoite taiteesta osana arkiympäristöä konkretisoituu Keimolanmäen ja Kivistön keskustan eri asemakaavatöissä ja niiden määräyksissä. Kivistön keskustan asemakaavaluonnoksen (eli Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230600) aineistoon liittyy myös Kivistön keskustan Taideohjeen luonnos. Luonnokseen on koottu taiteen keskeiset teemat jatkossa erillisinä kaavatöinä etenevää suunnittelua varten. Koko keskustaa varten on laadittu myös julkisten ulkotilojen visuaalista suunnittelua ohjaamaan Design Manual, jonka Vantaan kuntatekniikan ja joukkoliikenneasioiden jaos (KUJA) hyväksyi 22.11.2011.

Kivistön keskustan ensimmäisten asuinkortteleiden toteuttajat kilpailutettiin ja valinnat tehtiin vuoden 2012 alussa. Mm. Taideohjeen luonnos oli kilpailutuksen lähtöaineistoa. Kilpailutusalue sisälsi Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 asemakaava-alueet. Toteuttajien tuli kilpailutusvaiheessa esittää arkkitehti-taiteilija -työparien työstämät alustavat luonnokset kilpailutuksen kohteiksi valituista kortteleista sekä ideat, miten taide tuodaan osaksi rakentamista. Asemakaavamääräyksissä edellytetään, että taide tulee tuoda osaksi kaikkea rakennus- ja ympäristösuunnittelua suunnittelun alusta alkaen. Toteuttajien ja heidän asiantuntijoidensa kanssa laadittiin asemakaavat, Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 kumppanuuskaavoituksena. Osa kortteleista jäi Vantaan kaupungin myöhemmin toteutttaviksi.

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 -asemakaavojen toteuttajien taiteilijat ovat kehittäneet kilpailutusvaiheen taiteen ideoitaan kaupungin ohjeistuksessa. Konsepti ei sisällä eri taidehankkeiden tarkkoja toteutussuunnitelmia vaan kertoo taideteosten aiheet, materiaalit, sijoittumiset kortteleihin, jne. Osa aihioista voi vielä toteutussuunnittelun yhteydessä muuttua, mm. Skanskan korttelissa taiteen teemat ovat muuttuneet jo prosessin kuluessa suuresti taiteilijavaihdoksen myötä.

Taiteen konsepti sisältää myös aineistoa, miten kaupunki voisi toteuttaa taideteemoja julkisiin ulkotiloihin sekä kaupunkisuunnitteluprosessin aikana esitettyjä teemoja sisäänkäyntien korostamisesta, kasvihuoneista jne. Kaupungin toteutettavaksi jäävä Kivistön katugalleria avataan kesällä 2015, taidekiviä ja -valoja toteutetaan kadunrakentamisen yhteydessä osa-alueittain, kasvihuoneiden mahdollisuudet ovat vielä auki.

Taiteen konseptin on laatinut Kivistön asemakaavayksikössä arkkitehti ja TaM Anna-Riitta Kujala taiteilijoiden sekä arkkitehtien aineistoihin perustuen. Taideteemojen kehittelyssä on ollut mukana kaupunkisuunnittelun, kuntatekniikan keskuksen ja Vantaan Taidemuseon asiantuntijat (kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen, projektisuunnittelija Seija Tulonen, kuraattori Maija Kasvinen). Taiteilijoina eri rakentajien hankkeissa ovat toimineet Kaisa Berry, Kaarina Kaikkonen, Pertti Kukkonen, Maija Luutonen, Eveliina Könttä ja Pertti Metsälampi. Taiteen konsepti on laadittu rinnan Rakentamisohjeiden kanssa ja ne tukevat ja täydentävät toisiaan.

Taiteen konseptit tuodaan jatkossa kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyttäviksi, koska ne liittyvät suoraan kaavoituksen kaupunkikuvallisten tavoitteiden toteutukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 26

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä noudatettavaksi ohjeellisena Kivistön keskusta-asuminen 1-2, taiteen konsepti.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kivistön keskusta-asuminen 1-2, taiteen konsepti

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Lisätiedot: asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala, puh. 09 8392 9306
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



PERTTI METSÄLAMPI



KATU-GALLERIA

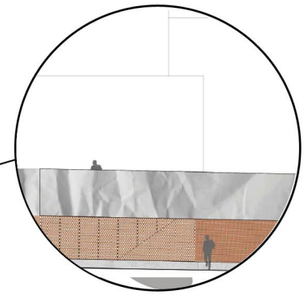
TAIDEKIVET

KASVI-HUONEET

TAITEEN KONSEPTI
Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2
Kaupunkisuunnittelu-lautakunta
08.12.2014

KAARINA KAIKKONEN

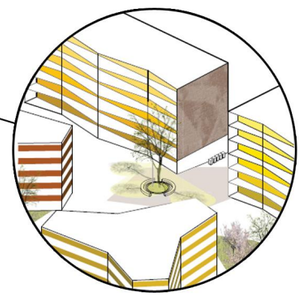




MAIJA LUUTONEN





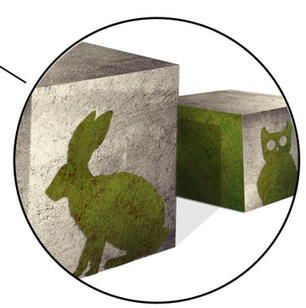


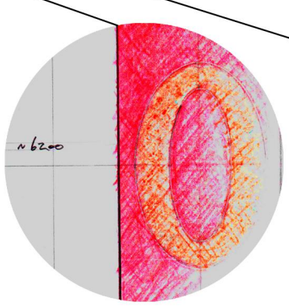
EEVA-KAISA BERRY





EVELIINA KÖNTTÄ



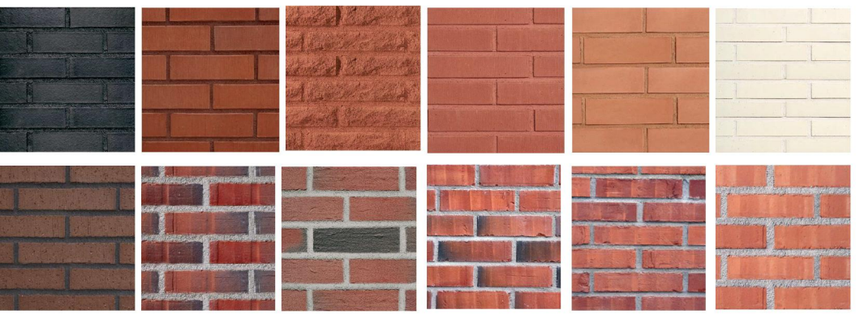


PERTTI METSÄLAMPI

Kivistön visio tiivistyy kolmeen teemaan: toiminnallisuus, visuaalisuus ja kestävä ympäristö. Visiossa visuaalisuudelle on määritetty sanapari taidekaupunki. Taide-kaupungissa taide on läsnä arjessa. Kulttuuri puhaltaa kaupungin elämään. Arjen hyvinvoinnin edistäminen taiteen avulla on keskeinen pyrkimys aluetta suunniteltaessa. Kivistön keskusta-asumisen tavoitteena on synnyttää kotikaupunkikulttuuria aidoimmillaan; jokapäiväiseen elämään luontevasti nivoutuva taidemaailma tukee kaupungin ja kaupunkilaisten kulttuurista kasvua ja henkistä hyvinvointia kokonaisuudessaan.

Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2 asemakaavamääräysten laatupykäliin on kirjattu: *Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristö-suunnitteluun.* Näin määräyksien kautta taide nostetaan alueen laadun takaajaksi. Punaiset kursivoidut tekstit ovat *asemakaavamääräyksiä* ja niitä tulee noudattaa.





Värikartta

Korttelirakennetta ja rakennusten hahmoa selkeytetään korostamalla porttikäytävää tai sisäänkäyntiä materiaalien vaihtelulla ja värien käytöllä.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Julkisivujen materiaalien ja värien tulee korostaa kaupunki- ja korttelialueita.

Kivistön nimistö on ammennettu väriloistoa hehkuvista korukivistä. Fyysisen ympäristön halutaan ilmentävän samaa hehkua.

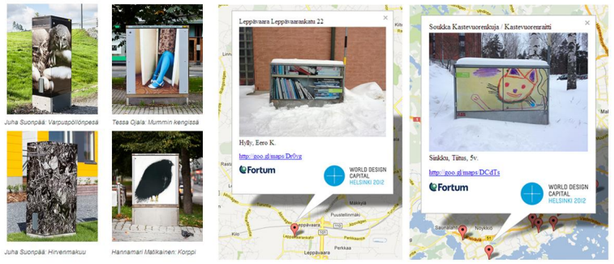
Alueen värisuunnittelun pohjaksi on laadittu värikartta, johon on koottu klassisia värihelmiä. Kootuille esimerkeille on haettu NCS-koodit oikean sävyn tavoittamiseksi. Värien avulla jaetaan suuria korttelikokonaisuuksia kävelijän kannalta käsitettävämpään mittakaavaan esim. rappukohtaisesti.



Katugalleria

Katugalleria sähkönjakeluverkon jakokaappeihin toteutetaan Vantaan Energian ja kaupungin yhteistyönä. Ensimmäisessä vaiheessa jakokaappeja on noin 20, joihin sijoitetaan taideteoksia tai kuvia taideteoksista, paikallisesta historiasta ja luonnosta, kuten liito-oravista, jotka aikanaan siirsivät Kehäradan linjausta ja myös asuntomessualueen korttelirakennetta.

Vastaavia katugallerioita on toteutettu mm. Helsinkiin, Tampereelle ja Turkuun. Tavoiteaikataulun mukaan katugalleria avataan Vantaan Kivistön asuntomessujen yhteydessä, kesällä 2015.



Kasvihuoneet

Taiteen paikkoja pihoilla ovat esim. kalusteet, suihkulähteet, muurit, pengerrykset ja aidat, leikkivälineet ja -telineet, valaistus sekä istutus- ja roskaastiat.

Ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävän kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset. Pihojen ja ulko-oleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä ja niiden tulee mahdollistaa kaupunkiviljely.

Viherrakentaminen, kalusteet ja aitaaminen voidaan toteuttaa uniikkeina taideteoksina osaksi korttelin kokonaiskonseptia. Hulevesiaiheisiin on luonteva liittää korttelin taiteen teemoja. Pintasommitelmat ja materiaalikokonaisuudet voivat olla teoksia itsessään.

Kasvihuoneet osana yhteispihaa tukevat yhteisöllisyyttä ja edistävät lähiruoan tuotantoa. Kestävän kehityksen kannalta on välttämätöntä vähentää ruokaan liittyviä päästöjä.







Taidekivet

”Kivistön kivinen luonne maalaa katukuvasta yhtenäisen. Nimistön alueelle tuomat kivilajit antavat oman ilmeensä ja värinsä maisemaan.”

Katujen ja puistojen taidekivien aiheen kuviointi ja värit haetaan nimistön mukaisesta kivilajista. Taiteen paikoiksi valitaan kohteita, joissa ihmiset liikkuvat ja joissa pysähtymisestä ei aiheudu liikenteeseen liittyen vaaratekijöitä. Myös yllätyksellisyys on sallittua. Kiveysaiheista kootaan kartta ja sähköiset QR-koodit, joiden avulla asukkaiden ja vierailijoiden on mahdollista etsiä kaikki alueen jalokivet. Kohteet sijoitetaan niin että ne muodostavat koko keskusta-alueen kattavan verkoston.

Taidekiveyksien kokoon vaikuttaa alueen mittakaava. Taidekiveyksiä toteutetaan mm. raakakivistä, betonimassasta, kierrätysmassasta, lasista, kaakelimosaiikista, kiilteisistä luonnonkivistä, teräslevyistä ym. Aiheet voivat olla myös kiveyksessä olevia kuviointeja. Tarkoituksena on että jokainen aihe on jollakin tavalla erilainen.



Gobovalaistuksen avulla toteutetaan kiveyspintoihin heijastettavia jalokiviteemaan liittyviä yksi- tai moniväristä kuvioita. Valolähteenä käytetään ledtekniikkaa. Sen avulla luodaan erilaisia pinto- ja tai liikkuvia kuvia. Taideaiheet suunnitellaan katu- ja puistoalueiden suunnittelun yhteydessä.

Vantaan Kivistön (entisen Marja-Vantaan) keskustan, Kehäradan Kivistön aseman läheisyydessä ensimmäisten asuinkortteleiden toteuttajat valittiin ilmoittautumis - ja kilpailuttamismenettelyllä vuoden 2012 alussa. Vuoden 2011 syksyllä alkanut kilpailutus perustui saman vuoden huhtikuussa kaupunginhallituksessa hyväksytyn asemakaavaluonnoksen aineistoon. Jokaisen tarjoajan tuli esittää jatkosuunnittelua varten mm. arkkitehti - taiteilija -työparit ja heidän laatimansa alustavat ideasuunnitelmat. Asemakaavaehdotukset (Kivistön keskusta-asuminen 1 ja 2) laadittiin valittujen rakentajien, näiden arkkitehtien ja taiteilijoiden sekä kaupungin kesken yhteistyössä.

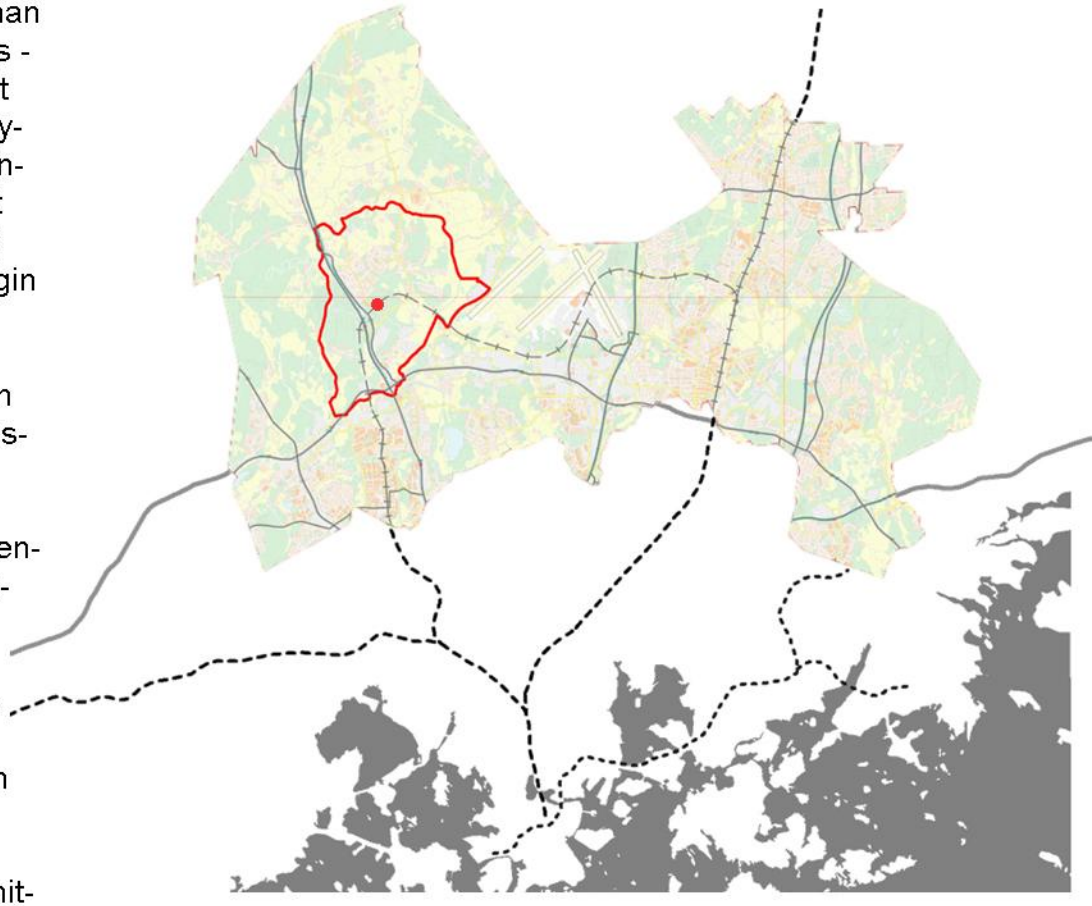
Asemakaavoista Kivistön keskusta-asuminen 1 on tullut lainvoimaiseksi vuoden 2013 alussa (kaavan toteuttaminen on alkanut keväällä 2014) ja Kivistön keskusta-asuminen 2 on tullut lainvoimaiseksi marraskuussa 2014.

Taiteen konsepti on laadittu kehittäen kilpailutusvaiheen ideasuunnitelmia, tarkentuneiden rakennussuunnitelmien rinnalla. Rakentamisohjeet on laadittu molemmille kaava-alueille erillisinä, ja huomioiden Taiteen konseptin sisältö.

Yksityisten rakentajien taidehankkeiden lisäksi kaupunki on tuomassa julkisille ulkotiloille oman panoksensa Kivistön katugallerian ja taidekivien kautta. Muita ideoita on kirjattu konseptiin. Niiden osalta toteutuminen varmistuu suunnittelun edetessä.

Kehärata-projekti on toteuttanut valtion puolesta laajan WSP Group Oy:n suunnitteleman graafisen betonin taideteoksen (2) rautatiealueen betonikaukaloon, Kivistön ja Lapinkylän asemien väliselle osuudelle ja Kivistön asemalle, Kvartsiraitin tunneliosuudelle jo osin valmistuneen Leonhard Lapinin väriteoriateoksen (1). Valtatie 3:n alitukseen tutkitaan värien ja valaistuksen kaupunkitaideteosta (3).

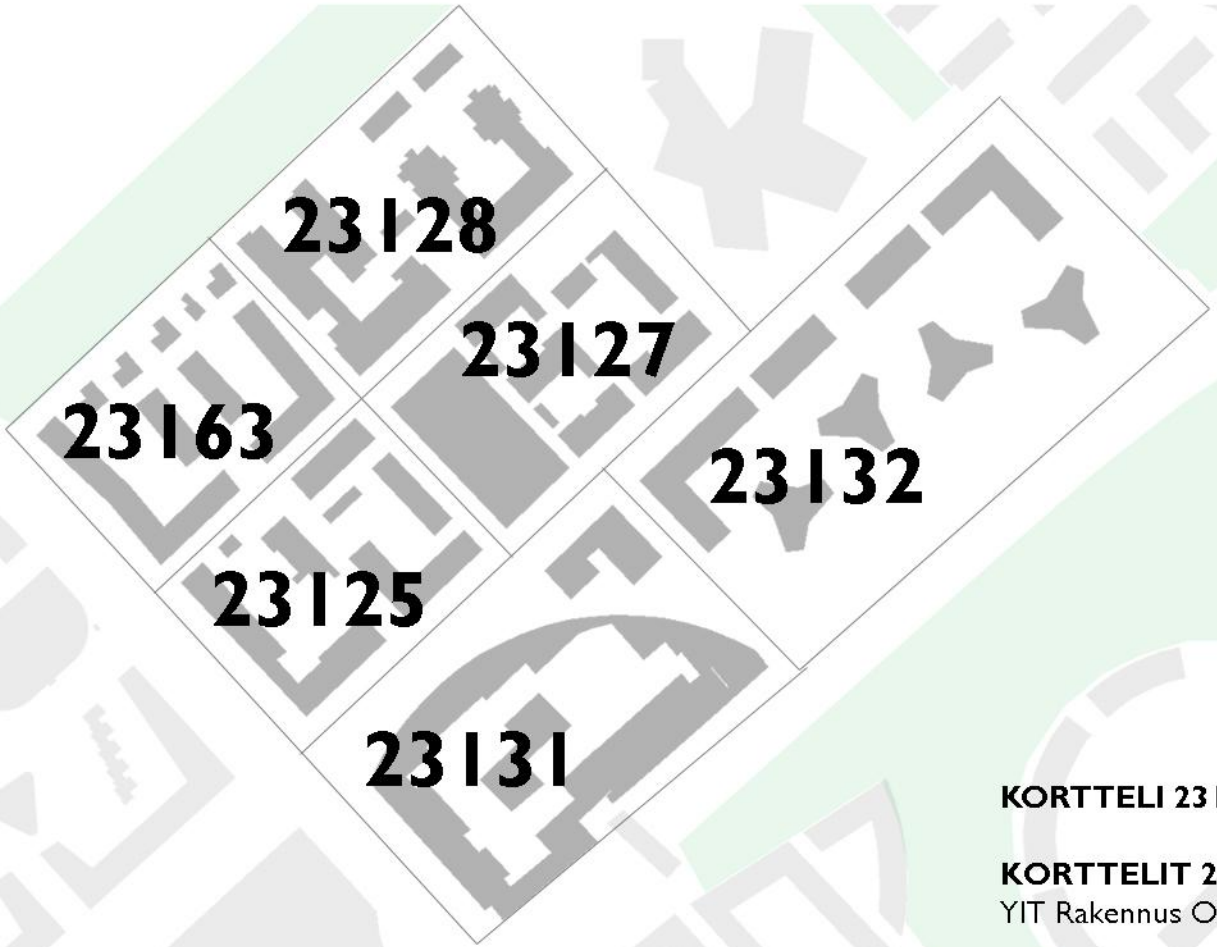
Taiteen konseptin tavoite on ollut koota selkeään ja informatiiviseen muotoon suunnitteluprosessin aikana kypsyneet ajatukset, miten taide tulee osaksi Kivistön uuden keskustan asukkaiden arkea. Kaikki ajatukset eivät varmuudella ole johtamassa toteutukseen, mutta konsepti kertoo keskeisimmät taiteilijoiden ja kaavoituksen ehdotukset.




1


2


3



KORTTELI 23125 Eveliina Könttä / BST-Arkkitehdit Oy / Pohjola Rakennus Oy

KORTTELIT 23127 JA 23131 Pertti Metsälampi / Arkkitehtitoimisto HMV OY / YIT Rakennus Oy

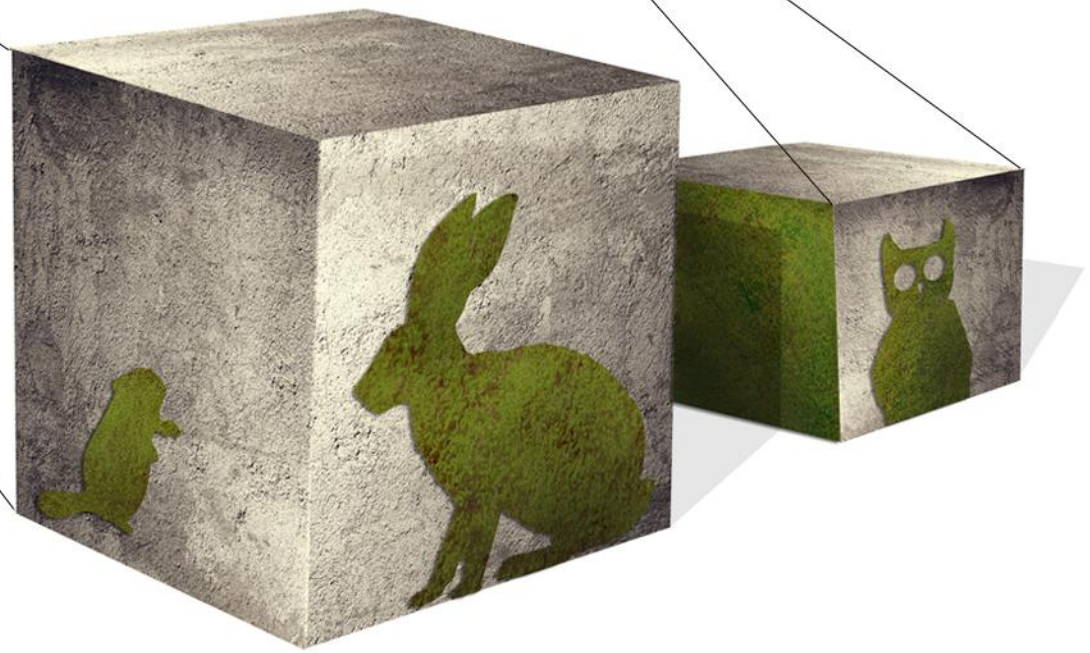
KORTTELI 23128 Kaarina Kaikkonen / Arkkitehtitoimisto Helamaa & Heiskanen Oy / T2H Rakennus Oy ja Avainrakennuttaja Oy

KORTTELI 23132 Maija Luutonen / Anttinen Oiva arkkitehdit / Skanska Talonrakennus Oy

KORTTELI 23163 Eeva-Kaisa Berry / Lujatalo Oy / L Arkkitehdit Oy







Taiteen sijainti

Taidesuunnitelmassa kortteliin on sijoitettu kaksi teosta, toinen porttikongia reunustavalle kuusikerroksiselle seinälle ja toinen rakennusten rajaamalle korttelipihalle. Taideteokset on sijoitettu vahvistamaan paikan tuntua kaupunkirakenteessa sekä korttelin sisällä: porttikongin puut merkitsevät siirtymisen julkisesta tilasta yksityiseen ja sisäpihan kuutiot kannustavat asukkaita käyttämään korttelin yhteistä puolijulkista piha-aluetta.

Kivistön (ent. Marja-Vantaa) keskusta-asuminen 1 ja 2
kortteli 23125

TAITEEN KONSEPTI

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014
Eveliina Könttä / BST-Arkkitehdit Oy / Pohjola Rakennus Oy

Taiteen paikat

Suunnittelun lähtökohtana on ollut luoda taidetta ihmisten arkiympäristöön. Tätä kautta taideteoksen merkitys paikan identiteetin luojana korostuu. Porttikongin seinälle sijoitettu metsämaisema kuljettaa ihmistä sekä merkitsee saapumisen ja lähtemisen paikan. Maisema toimii myös kaupunkiympäristössä ja vihjailee, kurkistaa ja viestii Vanhan Nurmijärventien suuntaan. Maisemateoksessa on yhdistetty toisaalta urbaanille ympäristölle ominainen kaupunkitaide sekä luontoteema. Edellä mainittujen yhdistäminen sekä teoksen mittakaava pyrkivät kiinnittämään huomiota kaupunkirakenteen kannalta tärkeään paikkaan, mutta tekemään sen siten, että tilan merkittävyys korostuu arkkitehtuurissa ja itse teos luo oman tarinansa tilan kokijalle. Teosten luontoteemat kertovat myös siitä, mitä paikalla on sijainnut aiemmin – taiteella on siis paikkansa myös ajassa, se merkitsee siirtymisen luonnonympäristöstä rakennettuun ympäristöön.



Taiteen teema

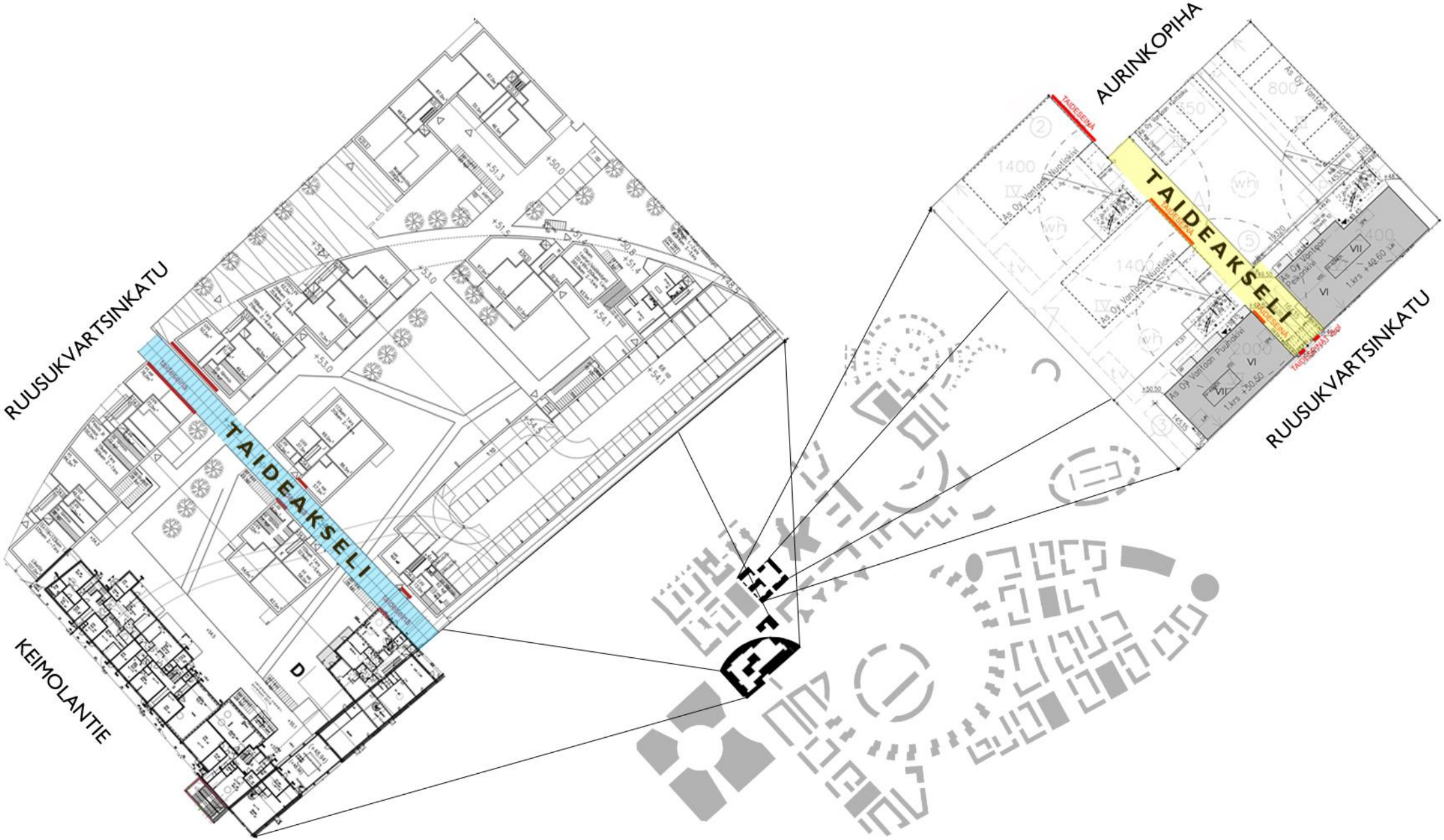
Taiteen teemat kumpuavat alueen luonnonympäristöstä, mutta myös taideteosten sijoittuminen sekä niiden käytettävyys ovat tärkeitä teemoja. Porttikongin maisema lisää korttelin tunnistettavuutta ja toimivat merkkinä uusille asukkaille omasta asuinympäristöstä. Pihan kuutiot puolestaan houkuttelevat kohtaamaan naapureita ja tämän vuoksi kuutioita onkin mahdollista muokata, sen lisäksi ne toimivat myös pihan kalusteina.

Valaistus

Porttikongin maisema valaistaan, huomioiden ettei asuintilojen ikkunoihin heijastu haittaavaa valoa. Korttelipihan kuutioita ei valaista erikseen vaan ne huomioidaan osana pihan valaistusta.

Toteutustekniikka

Porttikongiin sijoittuva maisema valmistetaan suoraan seinäelementtiin, lopullinen tekniikka varmentuu rakennussuunnittelun myötä. Korttelipihalle sijoitettavat kuutiot valmistetaan betonista ja niiden pinta kuvioidaan sammalgraffiti-tekniikalla. Kuutioiden pinnan on tarkoitus olla myös asukkaiden muokattavissa, jolloin heillä on mahdollisuus jatkaa sammalgraffiteja tai kuvioida pintaa esimerkiksi katuliiduilla.

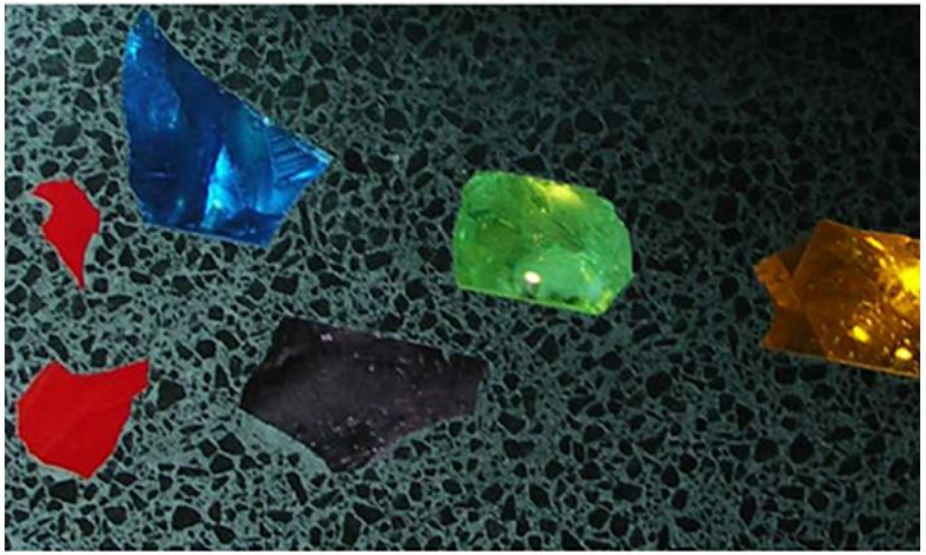


Kivistön (ent. Marja-Vantaa) keskusta-asuminen 1 ja 2
korttelit 23131 ja 23127

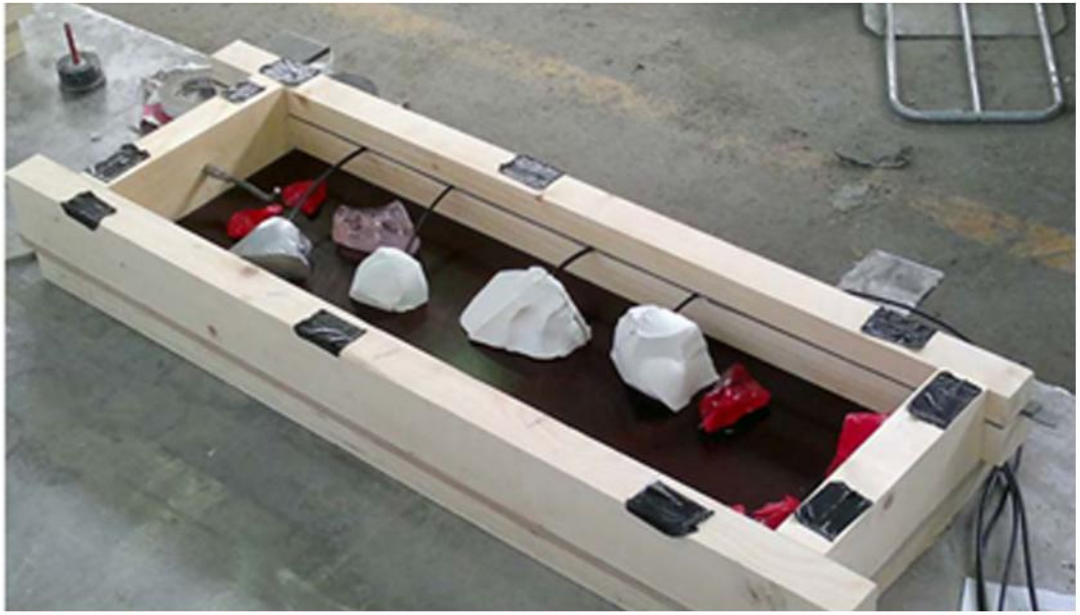
TAITEEN KONSEPTI

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014
Pertti Metsälampi / Arkkitehtitoimisto HMV OY / YIT Rakennus Oy





Kuvia koevedoksista elementtitehtaalta.




Teosten sijainti
Teokset sijoittuvat pääasiallisesti korttelia halkovien taideakselien varrelle. Korttelissa 23131 taideakseli kulkee erilaisten porttien kautta halki korttelin. Taiteen paikat ovat porttien kohdalla rakennusten päädyissä.

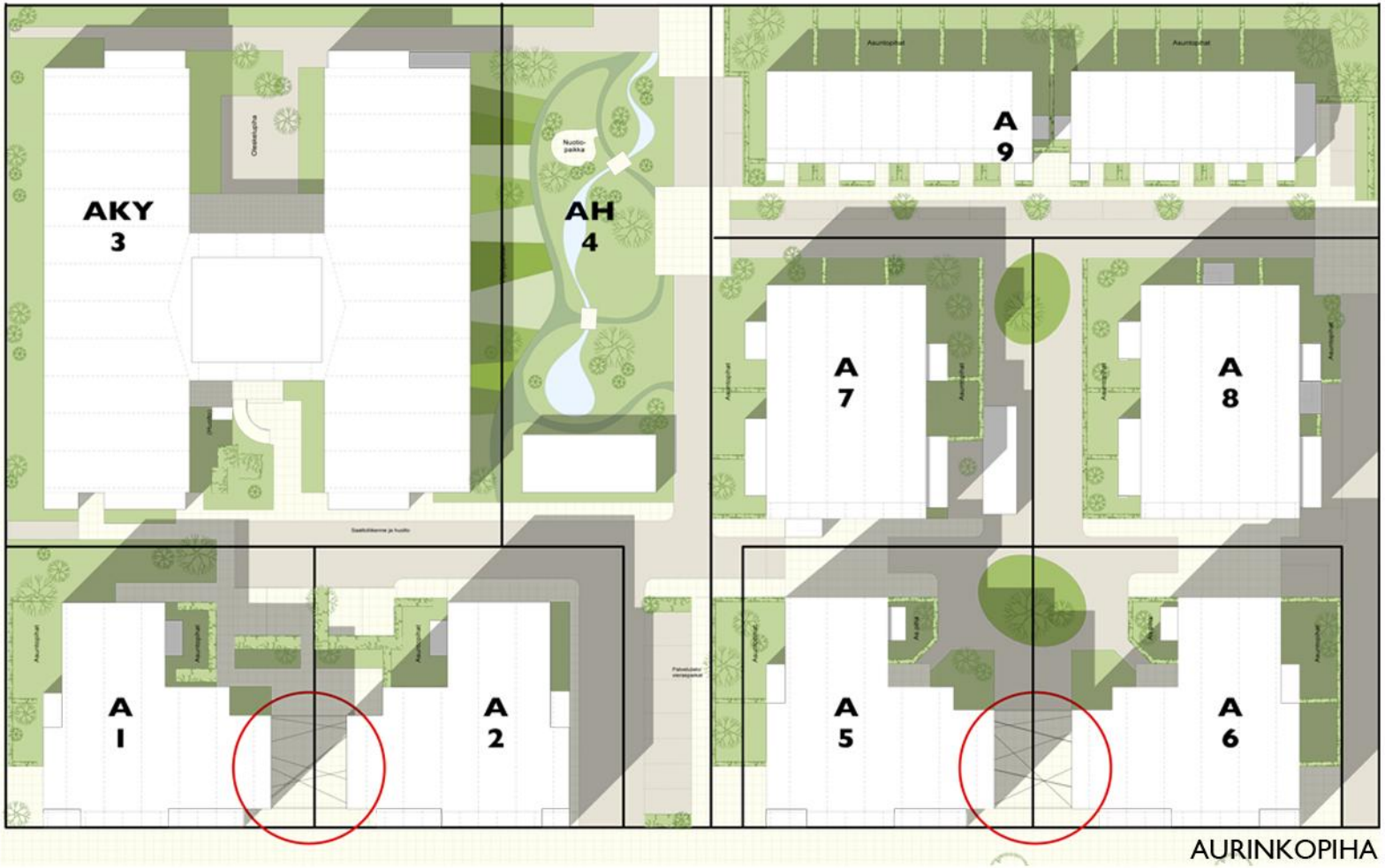
Taiteen teema
Korttelissa 23127 aihe muodostaa horisontaalisen "maiseman" ja korttelissa 23131 aihe liittyy matematiikkaan. Aihe ammentaa matemaattisista kuvioista: symboleista, yhtälöistä ja geometriasta.

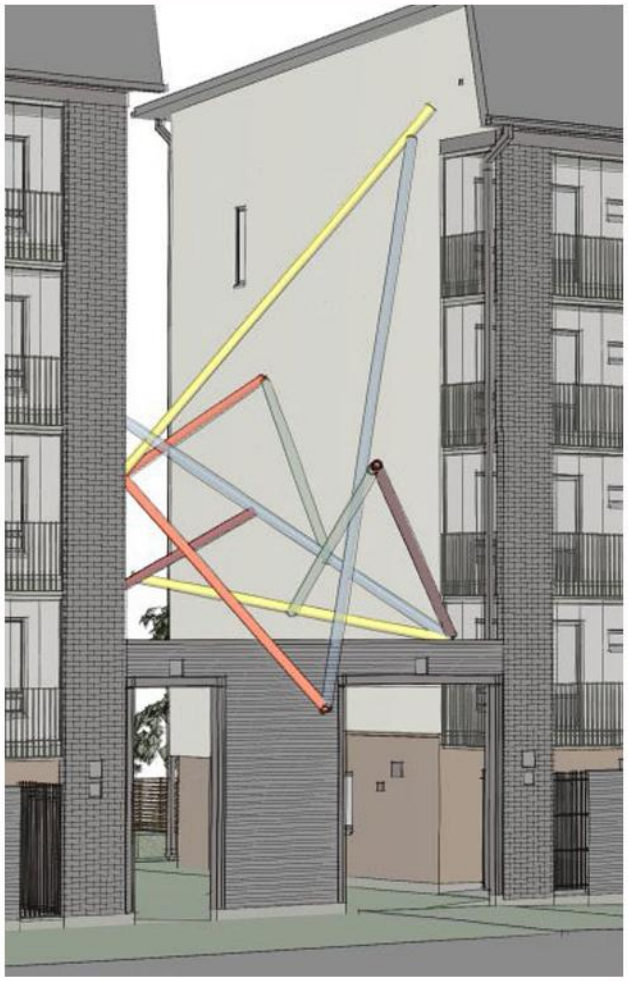
Toteutustekniikka
Teokset toteutetaan elementteihin upotettuina valuina.

Teoksissa käytettävät materiaalit ovat pääasiassa kierrätyslasi (osittain opaali) ja RST tai messinki sekä vaalea betoni. Rajaus tehdään metallilistoilla. Käytettävän lasin väri määräytyy saatavuuden mukaan. Taustaseinän väri on sovitettava kuvion väriin. Lasi ja opaali rakeen käytettävä raekoko on ~5-10mm. RST-osat taivutetaan muotoon, jotka upotetaan valuun ja hiotaan esiin.

Teoksessa on siellä täällä tirkistysaukkoja, joista on löydettävissä pieniä yllätyksiä: kirkkaaseen lasiin valetaan kuvioita, hahmoja tai QR-koodeja.

Elementteihin valettavat lasipalat valaistaan kuituvalolla.





Taiteen paikka ja teema

Iltatähti-teoksen ajatuksen pohjana on ollut korttelin keskellä sijaitseva vanhusten palvelutalo. Teos on eräänlainen värikäs “iltatähti”, joka on ikäänkuin pudonnut vanhustentaloon johtavan portin päälle. Tähtiteemaan vihjaava muotokieli jatkuu muualla korttelin julkisivussa värikkäänä viivarytminä. Teos näkyy hyvin kadulle, ja kurkistaa hiukan jalkakäytävän yläpuolelle.

Teoksen sijainti

Iltatähti-teos sijoittuu rakennusten väliin rakennettavien porttiaiheiden yläpuolelle. Teos sitoo osaltaan korttelikokonaisuutta yhteen ja luo vaikutelmaa umpikorttelihengestä.

Taiteen sijainti tontilla

Teos sijoittuu rakennusten julkisivuihin. Teos vastaa osaltaan keskustan väriteemaan. Teos on läsnä kadulla ja aistittavissa rakennuksen sisältä.

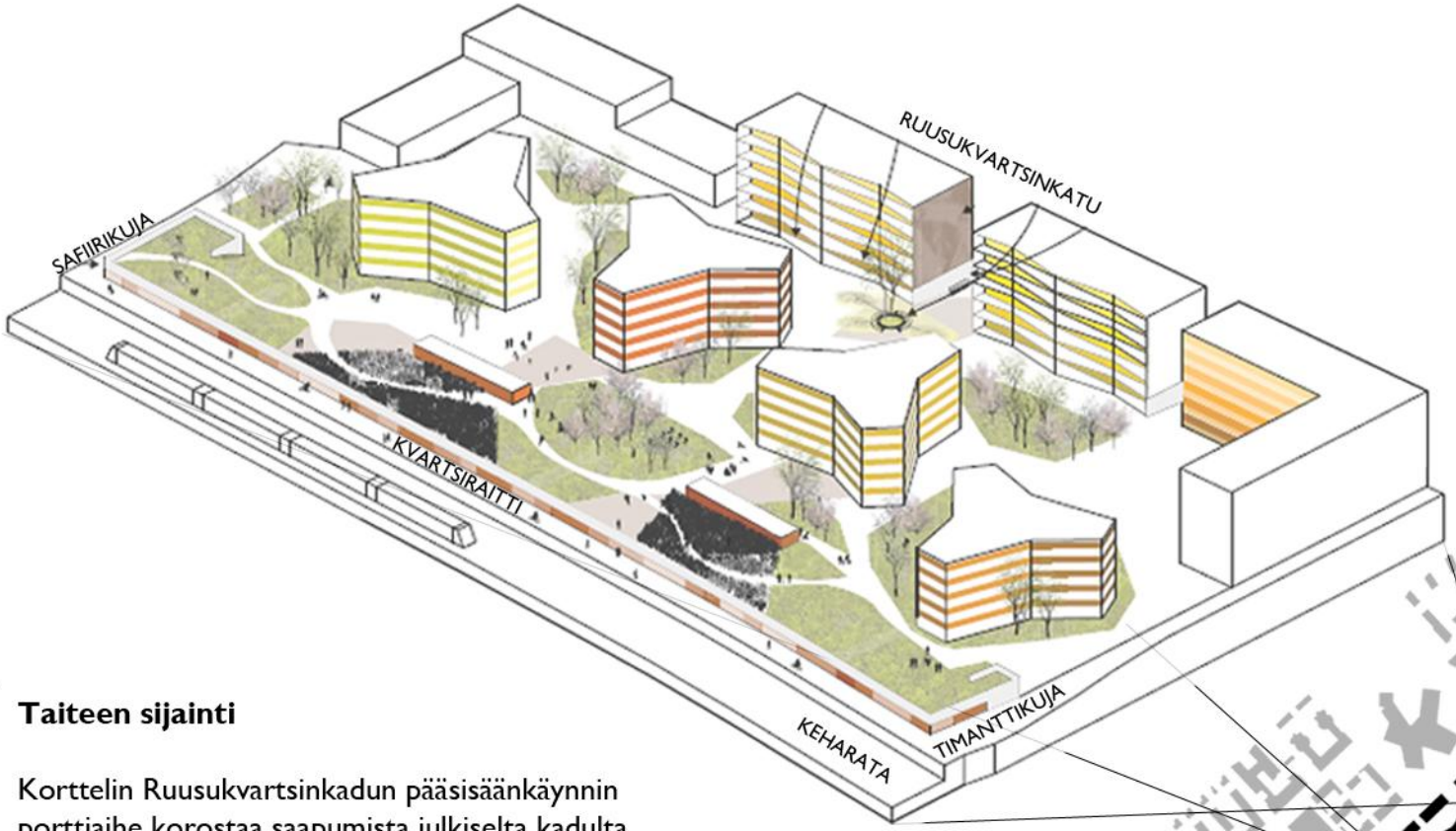
Taiteen paikka ja teema

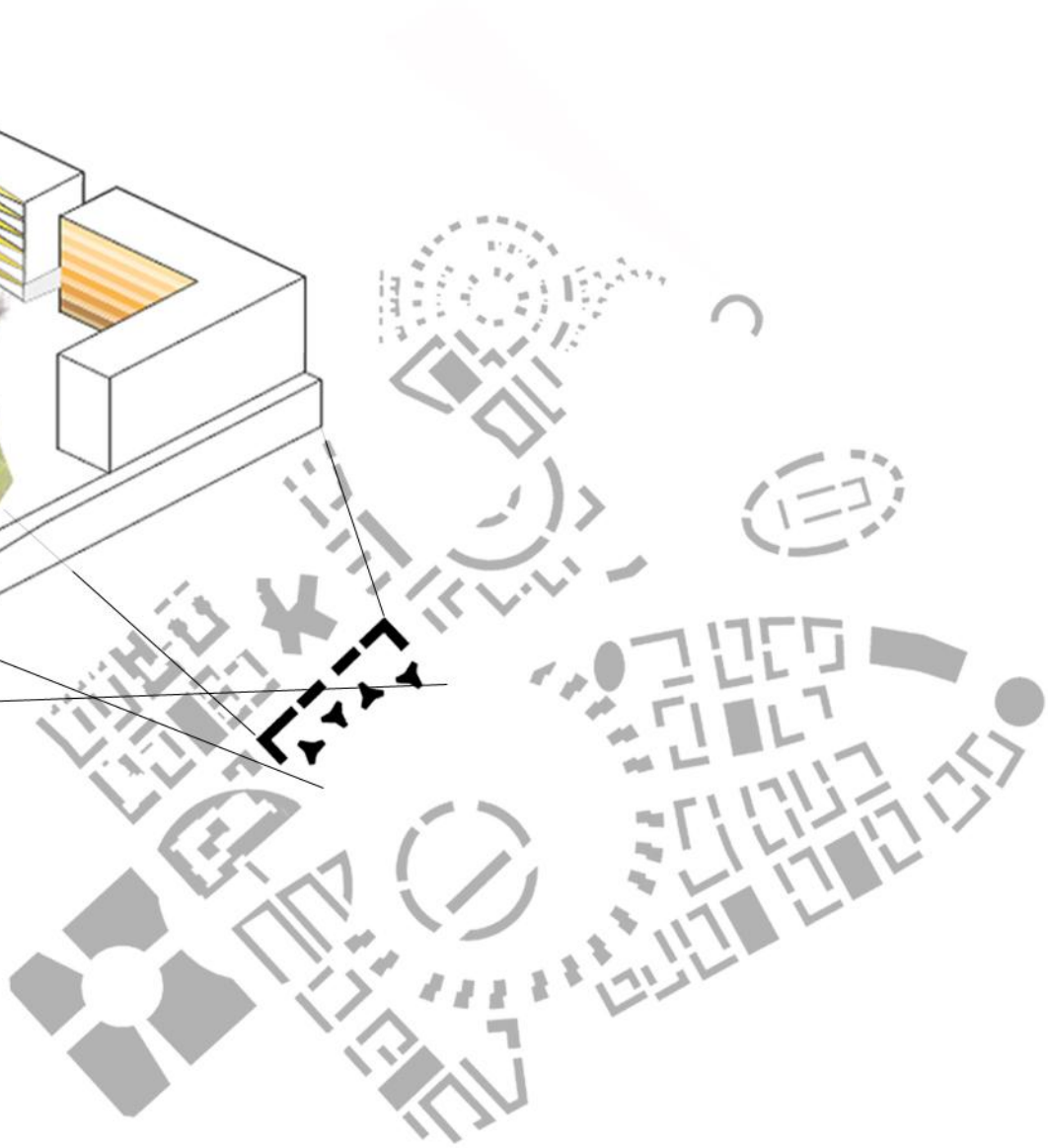
Sateenkaari-teos näkyy julkisivussa viivarytminä. Teemaan vihjaava muotokieli jatkuu muualla korttelissa rakennusten välissä värikkäänä tähtiteemana.

Toteutustekniikka

Teos toteutetaan värillisillä pilastereilla parvekeaukkojen pieliin, jotka valaistaan yksittäin. Pilasterin poikkileikkausta, mitoitusta ja kiinnitystapaa tutkitaan, sekä miten teoksen valaistus toteutetaan.



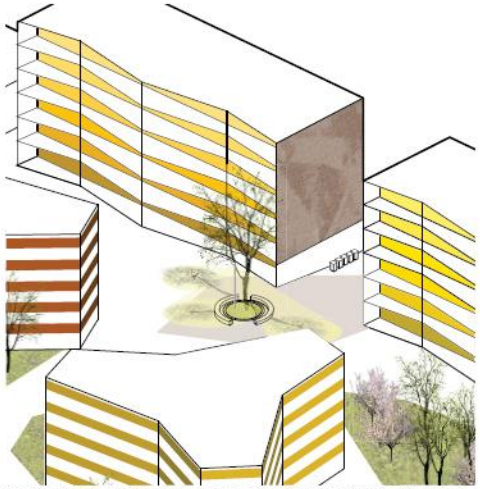




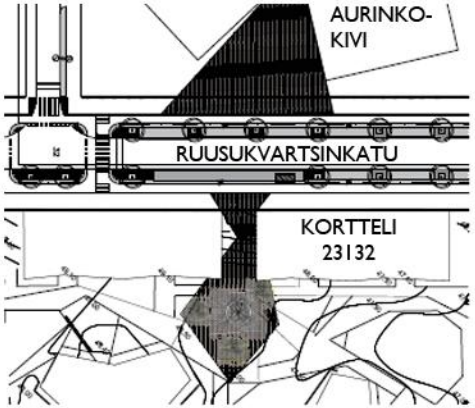
Taiteen sijainti

Korttelin Ruusukvartsinkadun pääsisäänkäynnin porttiaihe korostaa saapumista julkiselta kadulta yksityiselle pihalle. Kadulta korttelin sisään johtavasta aukiomaisesta katutilasta siirrytään puolijulkiseen tilaan ja siitä yksityiselle pihalle.

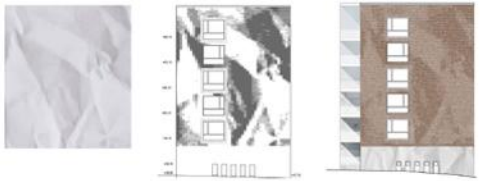
Kvartsiraitin kevyen liikenteen väylään rajautuvan pysäköintilaitoksen seinän mittakaava on iso. Kohdetta tarkastellaan läheltä kevyen liikenteen raitilta käsin sekä etäämpää junasta lähestyttäessä Kivistön asemaa lentoaseman suunnasta ja lähdettäessä Kivistön asemalta lentoaseman suuntaan.



Korttelin pääsisäänkäynti pihan puolelta katsottuna. Puu ja penkit muodostavat oivan kohtaamispaikan.



Ruusukvartsinkadun "katkaisee" Aurinkokiven sisääntuloaukio ja korttelin sisäänkäynti joka muodostuu tilasarjasta.



Ruusukvartsinkadun sisäänkäynti rajautuu kahdella rakennuksella. Eteläisempi saa kokoseinän kattavan teoksen "rypistynyt paperi".

Taiteen paikat ja teemat

Ruusukvartsinkadun varrelle sijoittuva korttelin pääsisäänkäynti muodostaa aukioparin Ruusukvartsinkadun pohjoispuolella avautuvan Aurinkokiven sisääntuloaukion kanssa. Korttelin sisään kutsuva puolijulkinen tila rajautuu rakennuksin, joista eteläisemmän päätyseinä toteutetaan tiilireliefinä, joka jatkuu kuviona kivijalkakerroksen graafisessa betonissa. Pihan puolelle istutettava yksittäinen varjostava puu ja sen juurelle sijoitettavat penkit toimivat kohtaamispaikkana ja tukevat saapumisen asteittaisuutta julkisesta puolijulkisen kautta yksityiseen.

Taiteen avulla Kvartsiraittiin rajautuvan pysäköintilaitoksen seinä jaetaan osa-alueisiin, jotka poikkeavat toisistaan kaukaa ja läheltä koettavin keinoin. Vaikutelma junasta on tärkeä - pysäköintilaitoksen seinä ja pihat antavat pikavaikutelman korttelista junalla ohikuljettaessa. Taideaiheena pysäköintilaitoksen seinissä on koko korttelissa toistuva "rypistetty paperi". Aukotusten (mahdollisten ritilöiden) väritys ja rytmi otetaan mukaan suunnitelmaan, jotta pitkä yhtenäinen seinäpinta saadaan jaettua lyhyempiin, inhimillisen mittaisiin jaksoihin.

Taide ilmenee suuren mittakaavan ideoina mutta tarjoaa myös materiaalin tuntua ja siten pienten yksityiskohtien sävyjä. Taideteokset ovat pääsääntöisesti integroitu rakenteisiin kuten rakennusten seinäpintoihin ja sisäänkäynteihin.



Ruusukvartsinkadun varren rakennusten kivijalkakerros poikkeaa rakennuksen muista kerroksista. Kukin rakennus saa oman graafisen ilmeensä. Kivijalkakerroksissa korostetaan myös sisäänkäyntejä värien avulla. Kukin sisäänkäynti saa oman värinsä.



Referenssikuva Kampista osoittaa modernia tiilireliefitekniikkaa. Graafinen betoni mahdollistaa kuvioinnin tuomisen julkisivuun.

Toteutustekniikka

Koko korttelin taide toteutetaan graafisen betonin keinoin ja tiilireliefinä paikalla muuraten. Muodot voivat olla reliefimäisiä peruspinnasta joko ulos- tai sisäänpäin tai mieluiten kumpiakin. Värityssuunnitelma toteutetaan materiaaleille sopivin pigmentein ja se tarkennetaan noudattamaan Kivistön värikarttaa.



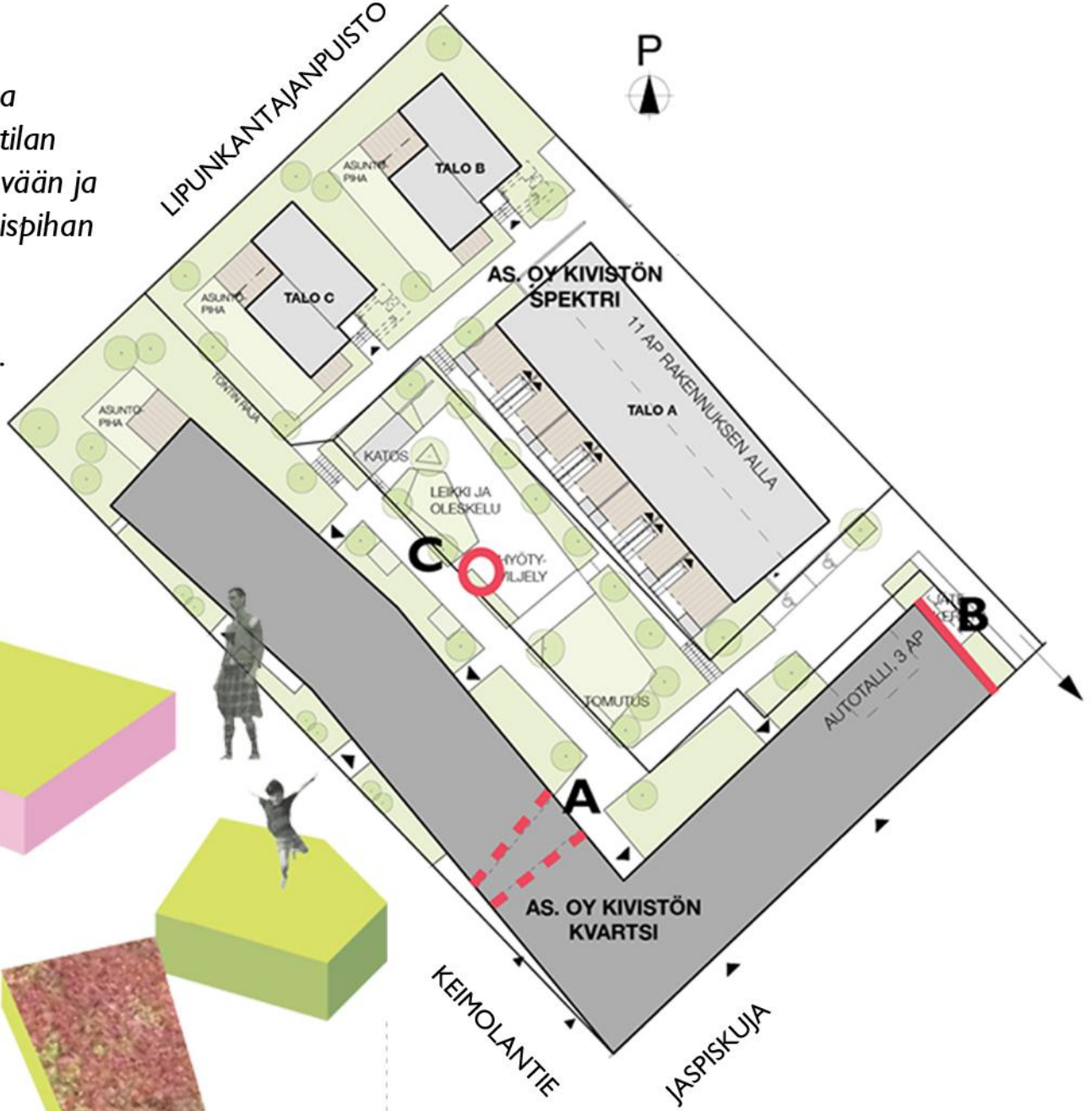
Kvartsiraittiin rajautuvan pysäköintilaitoksen pitkä ja yhtenäinen seinä jaotellaan lyhyempiin, käsitettävämpiin pätkiin materiaalin ja värin avulla. Seinän yläosan graafinen betoni antaa junalla ohi kiitäville lupauksen korttelin taiteesta.



Taiteen sijainti

Taide sijoittuu korttelissa julkisen ja puolijulkisen tilan rajapintaan; porttikäytävään ja päätyseinään sekä yhteispihan puolijulkiselle oleskeluvyöhykkeelle hyötypuutarhan viereen.

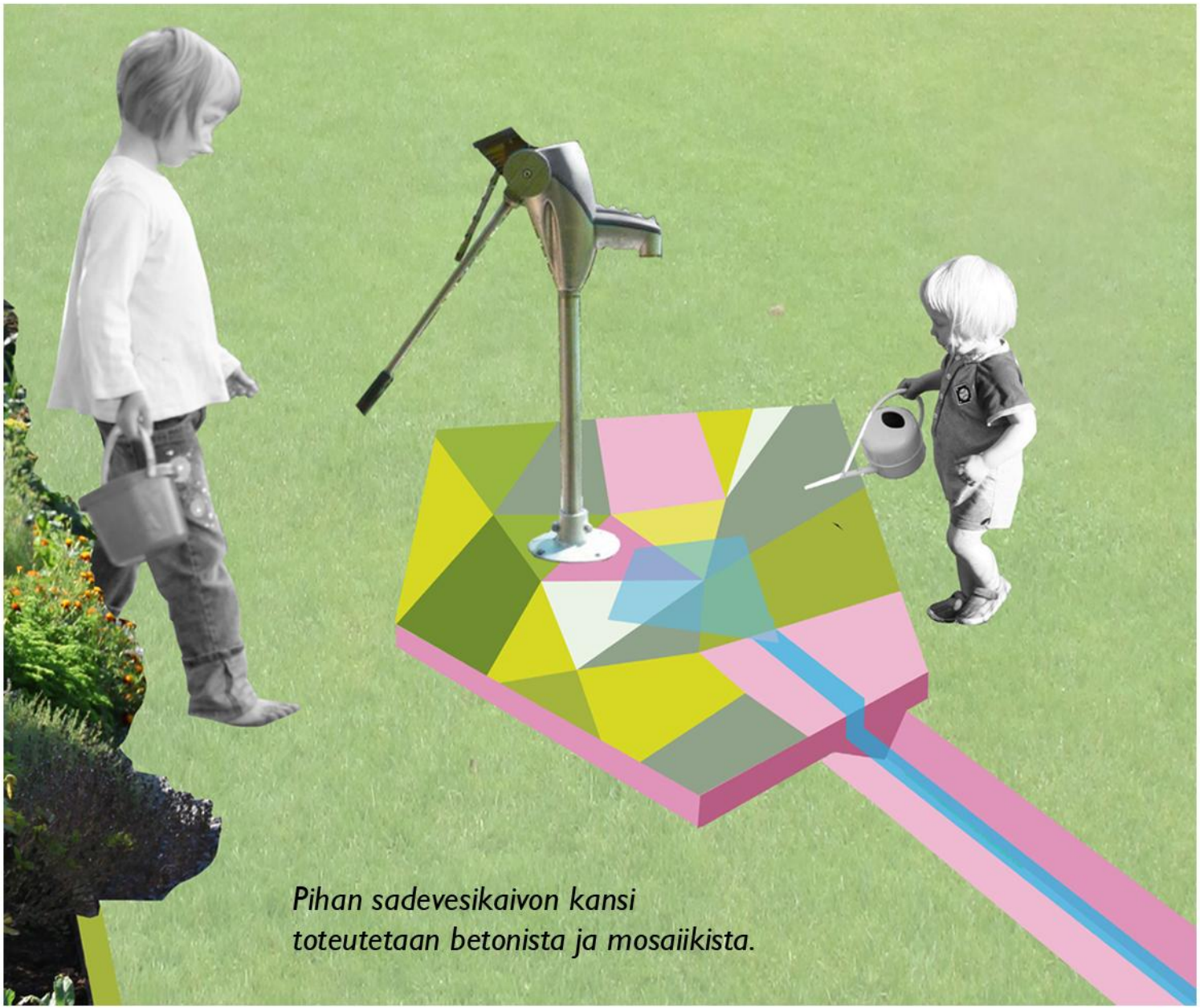




Kivistön (ent. Marja-Vantaa) keskusta-asuminen 1 ja 2
kortteli 23163

TAITEEN KONSEPTI

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014
Eeva-Kaisa Berry / L Arkkitehdit Oy / Lujatalo Oy



Taiteen teema

Taide ammentaa aiheensa Kivistön alueen kiviteemasta. Taideaiheet ovat abrstahointeja kiven kiteisestä rakenteesta.



Taide on hyvin voimakkaasti läsnä koko talossa ja se toimii piristävänä, onnellisuutta lisäävänä elementtinä arjessa.

Taiteen teema näkyy selkeimmin julkisivuissa ja käytävissä faasattuina, maksaruohojen värimaailmasta ottavina pastellinsävyisinä pintoina, joiden sävyjä lainataan julkisuvjen sisäänkäynteihin, parvekkeisiin ja istutuslaatikkohin asti.

Detaljiikka on hyväntuulista ja positiivista.

27 § Jokiniementien nimen muuttaminen, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 94 Hakunila / TLA

VD/8067/10.02.07.00/2014

TLA/TKA/LVA/ALV/SRU

Nimistöryhmä 8.12.2014 esittää seuraavia kadunnimenmuutoksia:

- **Jokiniemenkatu – Ånäsgatan**

Pääkatu Heidehofintien kiertoliittymästä Valkoisenlähteentielle. 1980-luvulta Jokiniementie, Ånäsvägen. Helsingissä Jokiniementie, Ånäsvägen, on asuntokatu (jo 1953). Vantaan nimi perustuu vanhaan luontonimeen (1905 Ånäs skifte).

- **Valjakkotie – Spannvägen**

Pääkatu Hakunilantieltä Heidehofintien kiertoliittymään. 1970-luvulta Tikkurilantie, Dickursbyvägen, joka esiintyy yhä asemakaavassa, ja 1980-luvulta Jokiniementie, Ånäsvägen. Helsingissä Jokiniementie, Ånäsvägen, on asuntokatu (jo 1953). Uusi nimi Hakunilan hevosaiheesta, Liikenne Oy:n varikosta ja Keskon keskusvarastosta.

Nimi muutetaan sekaannusten ja pelastusvarmuuden vuoksi.

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Ne, joiden osoite muuttuu, on kuultu.

Vantaalla on käytössä vasta neljä osoitetta.
Asianosaisten kuulemissa 14.10. – 4.11.2014 ei saatu mielipiteitä.

Asemakaavaan muutettavista nimistä päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 27

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään muuttaa esittelyosassa mainitut kadunnimet.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine muutti esittelyosassa olevan väärän kadun nimen (Valjakkotie – Spannvägen) oikeaksi eli **Kyytitie – Skjutsvägen**.

Päätös:
Päätettiin kaupunkisuunnittelujohtajan korjatun esityksen mukaan muuttaa esittelyosassa mainitut kadunnimet seuraaviksi:

Jokiniemenkatu – Ånäsgatan
Kyytitie – Skjutsvägen.

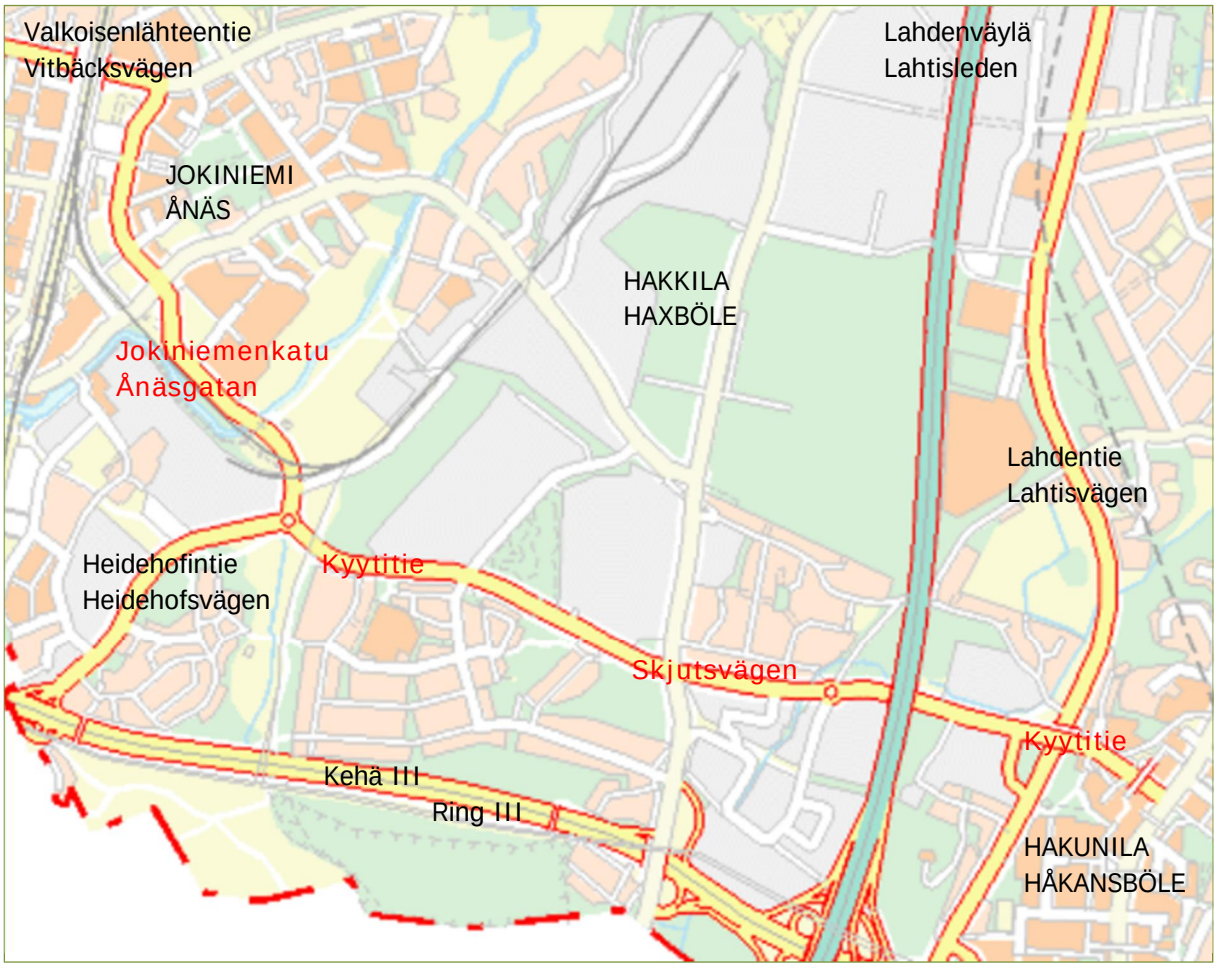
Liite:
- Sijaintikartta.

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, p. 09 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Jokiniementien nimen muuttaminen, 62 Jokiniemi, 64 Kuninkaala, 94 Hakunila



28 § **Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen kaupunginosissa 10 Linnainen, 11 Hämevaara, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 20 Askisto, 21 Piispankylä, 22 Keimola, 23 Kivistö / TLA**

VD/10393/10.02.07.00/2014

TLA/TKA/LVA/ALV/SRU

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä paikkoja ja nimivirheitä. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa.

Urheilupaikkojen nimeämisessä käytetään Vantaan liikuntapalvelujen käyttämää kolmijakoa:
1. *urheilupuistoissa* on kilpaurheiluun käytettäviä urheilurakennuksia
2. *liikuntapuistot* on tarkoitettu virkistysliikuntaan
3. *kentät* ovat urheilu- ja pallokenttiä.

Muutokset eivät koske nykyisiä osoitteita.

Nimistöryhmä esittää tehtäväksi seuraavat oikaisunluonteiset nimitarkistukset.

Annettavat nimet on perusteltu liitteessä, jossa on esitetty paikkojen sijainti ajantasa-asemakaavassa.

KO. 10 LINNAINEN	
Furumosanoja, *Furumossbäcken*	oja
KO. 11 HÄMEVAARA	
Multaoja, *Muldbäcken*	oja
Hämevaarankenttä, *Tavastbergaplanen*	kenttä puistossa
KO. 12 HÄMEENKYLÄ	
Helsinginmäenpelto, Helsingebacksåkern	maisemapelto
Hämeenkylänkenttä, Tavastbyplanen	urheilualue
Juusteninpelto, Juustensåkern	maisemapelto
Lammasoja, *Lammbäcken*	oja
KO. 13 VAPAALA	
Hamarapuisto, Yxhammarparken	puisto
Lammasoja, *Lammbäcken*	oja
Pellaksenoja, Pellasbäcken	oja
Rajatorpankenttä, Råtorpsplanen	urheilualue
Vapaalan liikuntapuisto, Friherrs idrottspark	urheilualue
KO. 14 VARISTO	
Niittäjänkuja, Slåtterkarlsgränden	jalankulkukatu (läpiajettava)
Niittäjäntie, Slåtterkarlsvägen	katu
Pellaksenoja, *Pellasbäcken*	oja
Pellaksenreuna, Pellaskanten	puisto
Pärispruunoja, Bergsbrobäcken	oja
KO. 15 MYYRMÄKI	
Iskospolku, Stenflisstigen	jalankulkukatu
Kinorinne, Kinobrinken	jalankulkukatu
Kuplapuisto, Bubbelparken	puisto
Tuurapolku, Isbillsstigen	jalankulkukatu
Virtapuistonkenttä, Flodparksplanen	urheilualue
KO. 16 KAIVOKSELA	

Kaivokselan liikuntapuisto, Gruvsta idrottspark	urheilualue
Koulupuistonkenttä, Skolparksplanen	urheilualue
Vetokannaksenlampi, *Dragnäsdammen*	lampi
Vetokannas, Dragnäset	virkistysalue

KO. 17 MARTINLAAKSO

Martinlaakson liikuntapuisto, Mårtensdals idrottspark	urheilualue
Raikukujankenttä, Skallgrändsplanen	urheilualue
Raikukäytävä, Skallgången	jalankulkukatu
Raiviopuisto, Rödjeparken	puisto
Tyvipolku, Basstige	jalankulkukatu
Vanha kääntöpaikka, Gamla vändstället	suojaviheralue
Viherpuistonkenttä, *Grönparksplanen*	kenttä puistossa

KO. 18 VANTAANLAAKSO

Aamupuisto, Morgonparken	puisto
Buldersinviita, Buldersdungen	puisto
Martinkylänpelto, Mårtensbyåkern	maisemapelto
Vantaankoskenkenttä, Vandaforsplanen	urheilualue

KO. 20 ASKISTO

Munkinsuonoja, *Munkskärrsbäcken*	oja puistossa

KO. 21 PIISPANKYLÄ

Skiljegårdsbäcken	oja

KO. 22 KEIMOLA

Jelmusanoja, Jällmossbäcken	oja
Kynikenoja, Kynickebäcken	oja

KO. 23 KIVISTÖ

Jelmusanoja, Jällmossbäcken	oja
Kenraalinkenttä, Generalsplanen	kenttä puistossa
Pekinoja, Bäckisdiket	oja puistossa

KO. 25 MYLLYMÄKI

Kynikenoja, Kynickebäcken	oja
Viita-alhon oja, Vittalsbäcken	oja

KO. 26. PETIKKO

Herukkaoja, Tistronbäcken	oja virkistysalueella
Koivunlehti, Björkbladet	suojaviheralue
Koivurinteenmäki, Björkbrinksbacken	virkistysalue
Munkinsuonoja, Munkskärrsbäcken	oja puistossa
Myllymäenoja, Kvarnbackabäcken	oja
Odilammenoja, Odilampibäcken	oja
Petikonhuippu, Petiktoppen	maanläjitysalue / virkistysalue
Petikonniitty, Petikängen	puisto / suojaviheralue
Tiililammenpuisto, Tegelpottsparken	puisto
Tiililampi, Tegelpotten	vesialue
Tiilipojanpolku, Tegelpojksstigen	ulkoilutie puistossa
Varistonoja,Varistobäcken	oja

KO. 40 YLÄSTÖ

Tuupakanlampi, *Stubbackapotten*	lampi viheralueella

KO. 53 LENTOKENTTÄ

Ruskeasannanlammet, Rösandspottarna	lammet

KO. 61 TIKKURILA

Heurekansilta, Heurekabron	jokisilta

Silkkisilta, Silkebron	jokisilta
KO. 66 HAKKILA	
Kankikuja, Stånggränden	katu
KO. 67 RUSKEASANTA	
Angervotanhua, Spireatunet	pihatie

MRL 55 §:n nojalla nimi voidaan muuttaa asemakaavaan kuntalain mukaisesti, jolloin asianosaiset on kuultava. Nykyiset osoitteet eivät muutu. / Ne, joiden osoite muuttuu, on kuultu.

Asemakaavaan muutettavista nimistä päättää kaupunkisuunnittelulautakunnan johtosäännön 3 §:n mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 28

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään tehdä nimistöön esittelyosassa mainitut oikaisunluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Nimettömät paikat ja nimistön tarkistukset, kaupunginosat 10 – 23, 25 – 26, 40, 53, 61. 66. 67 / 8.12.2014

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Nimettömien paikkojen nimeäminen ja nimistön tarkistaminen

Kaupunginosat 10 Linnainen, 11 Hämevaara, 12 Hämeenkylä, 13 Vapaala, 14 Varisto, 15 Myyrmäki, 16 Kaivoksela, 17 Martinlaakso, 18 Vantaanlaakso, 20 Askisto, 21 Piispankylä, 22 Keimola, 23 Kivistö, 25 Myllymäki, 26 Petikko, 40 Ylästö, 53 Lentokenttä, 61 Tikkurila, 66 Hakkila, 67 Ruskeasanta

Asemakaavoihin on jäänyt nimettömiä paikkoja ja nimivirheitä, jotka tulee korjata. Paikannimi yksilöi paikan ja erottaa eri paikat toisistaan, jolloin niistä voidaan puhua. Nimiä tarvitaan myös opastamisessa, pelastamisessa, suunnitelmissa ja alueiden hoidossa.

Nimeämisessä käytetään ensi sijassa aitoja vanhoja paikannimiä tai paikan historiaa.

Puhekielisinä kirjatut nimet on kirjoitettu pienellä alkukirjaimella.

Kaava-alueiden nimet kirjoitetaan asemakaavaan ISOIN KIRJAIMIN, muut nimet (alueiden sisällä olevat nimet) *KURSIIVILLA*.

Liikuntapalvelujen kolmijaossa on
1. urheilupuistoja kilpaurheiluun,
2. liikuntapuistoja virkistysliikuntaan,
3. kenttiä, jotka ovat urheilu- ja pallokenttiä.

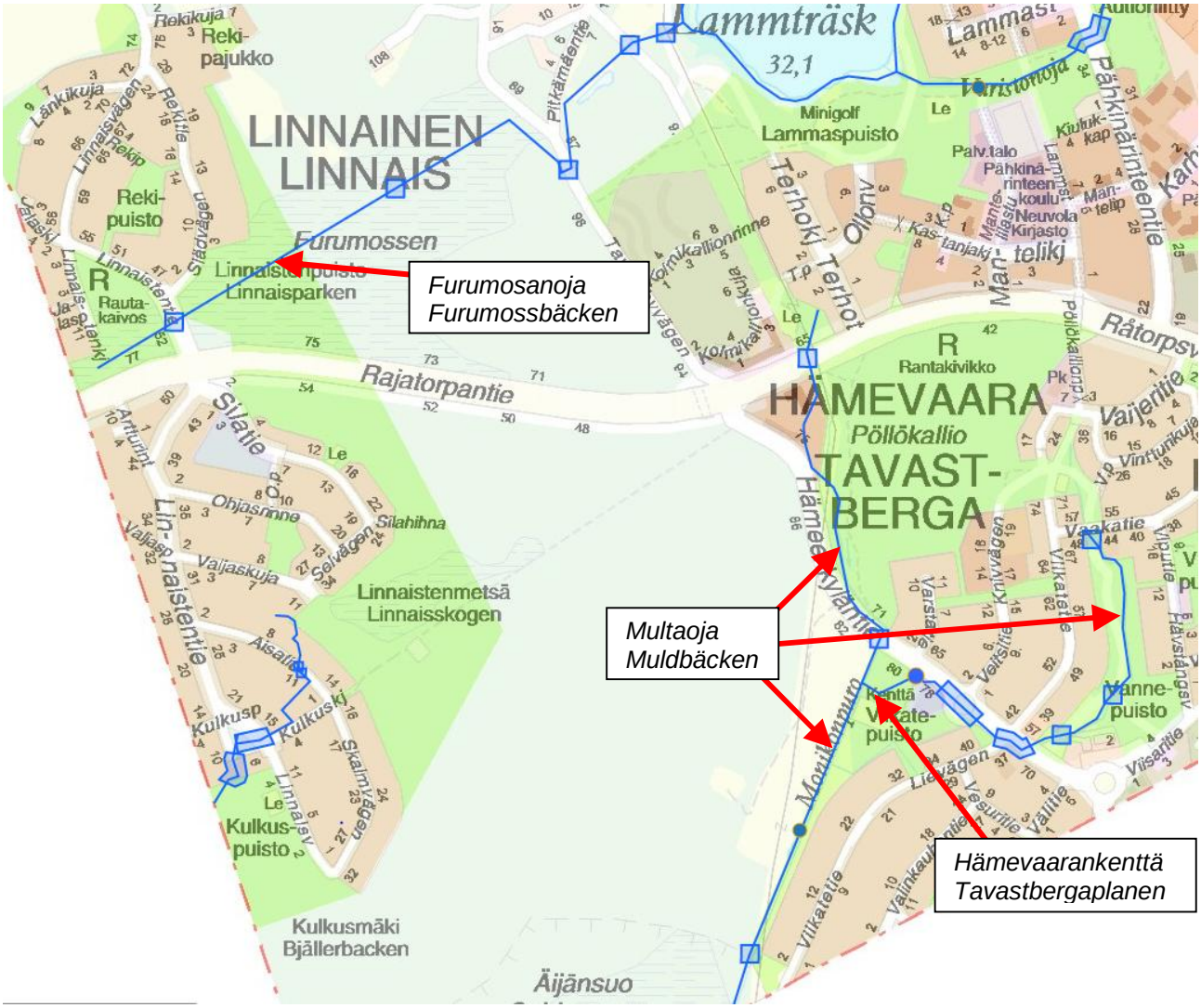
KO. 10 LINNAINEN

Furumosanoja*, *Furumossbäcken
Luonnonoja, laskee Furumossen-suolta Lammaslampeen. 2009 Furumossbäcken. (Nr 20.1.2014)

KO. 11 HÄMEVAARA

Multaoja*, *Muldbäcken
Kaksihaarainen luonnonoja Hämevaarassa, laskee Espoon Monikonpuroon. 1913 Mullhusängen ja Mullhuskärr olivat niittyjä Lammaslammesta koilliseen, 1933 Muldasängen oli niitty, 1945 Mullbäck oli tila ja Muldhusbäck oja Viikatetien pohjoispuolella, 1963 Mullkärr oli kylän mullanottopaikka, 2005 Monikonpuro (kuten Espoossa), 2009 Multaoja, 2014 Multaoja, Muldbäcken. Muldhus on lantala. (Nr 20.1.2014)

Hämevaarankenttä*, *Tavastbergaplanen
Pallokenttä Viikatepuistossa. (Nr 13.10.2014)



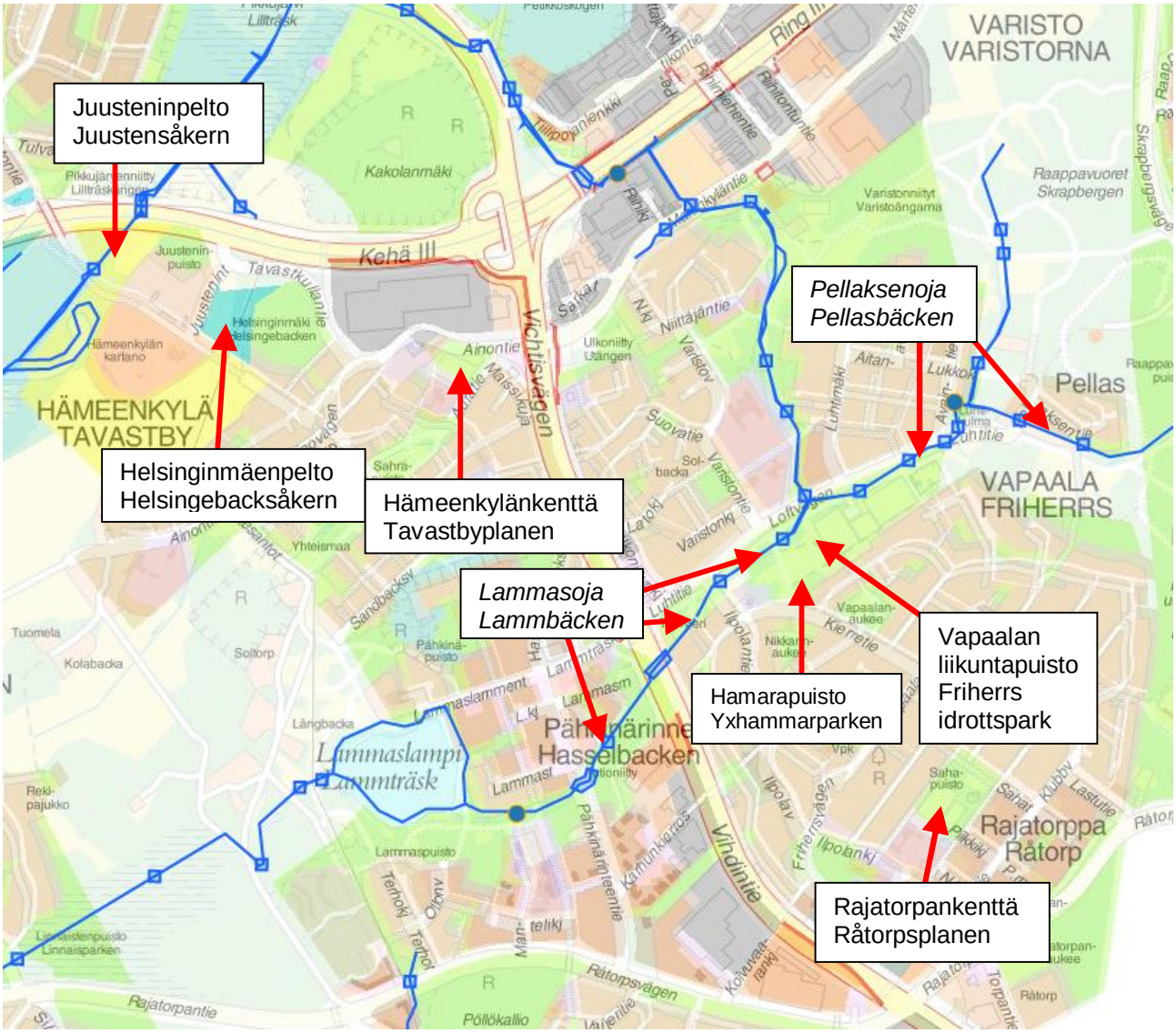
KO. 12 HÄMEENKYLÄ

Helsinginmäenpelto, **Helsingebacksåkern**
Maisemapelto Helsinginmäen länsipuolella ja suojaviheralue Helsinginmäen pohjoispuolella. Molemmat osin yhä peltoa. (Nr 12.11.2012)

Hämeenkylänkenttä, **Tavastbyplanen**
Urheilualue Ainontien ja Maissikujan ja Auratien kulmauksessa. (Nr 13.10.2014)

Juusteninpelto, **Juustensåkern**
Maisemapelto Kehä III:n ja Vanhankyläntien välissä. Vieressä on Juusteninpuisto. (Nr 8.4.2013)

Lammasoja, ***Lammbäcken***
Lammaslammesta Varistonojaan laskeva luonnonoja. Nimi vaihtuu Luhtitien kohdalla, jossa samaan rumpuun laskee idästä Pellaksenoja. 1913 Lammbäcken, 2009 Lammasoja. (Nr 14.4.2014)



KO. 13 VAPAALA

Kartta yläpuolella.

Hamarapuisto, **Yxhammarparken**
Puisto Kierretien ja Vapaalan liikuntapuiston väliissä. Puistossa kulkee Hamarappolku. (Nr 13.10.2014)

Lammasoja, ***Lammbäcken***
Lammaslammesta Varistonojaan laskeva luonnonoja. Nimi vaihtuu Luhtitien kohdalla, jossa samaan rumpuun laskee idästä Pellaksenoja. 1913 Lammbäcken, 2009 Lammasoja. (Nr 14.4.2014)

Pellaksenoja, Pellasbäcken
Oja Pellaksen asutuksen eteläpuolella. Laskee Viherpuistosta Luhtitien eteläpuolelle, jossa yhtyy Lammasojaan ja jatkuu pohjoiseen Varistonojana. (Nr 11.6.2012)

Rajatorpankenttä, **Råtorpsplanen**
Urheilualue Sahapuiston vieressä. Liikuntapalvelujen kolmijaossa on 1. urheilupuistoja kilpaurheiluun, 2. liikuntapuistoja virkistysliikuntaan ja 3. kenttiä, jotka ovat urheilu- ja pallokenttiä. (Nr 13.10.2014)

Vapaalan liikuntapuisto, **Friherrs idrottspark**
Urheilualue Luhtitien eteläpuolella. Liikuntapalvelujen kolmijaossa on 1. urheilupuistoja kilpaurheiluun, 2. liikuntapuistoja virkistysliikuntaan ja 3. kenttiä, jotka ovat urheilu- ja pallokenttiä. (Nr 13.10.2014)

KO. 14 VARISTO

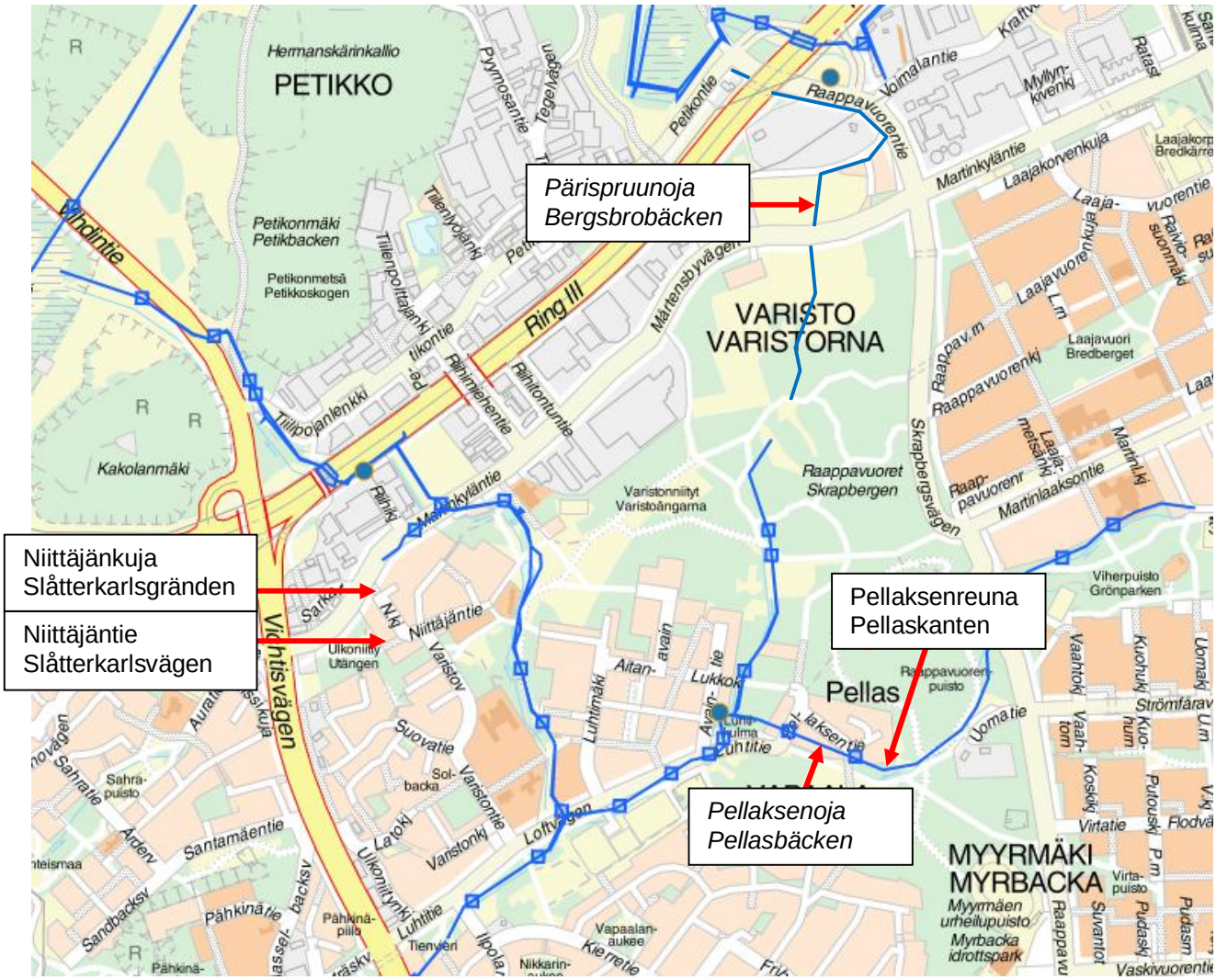
Niittäjänkuja, **Slåtterkarlsgränden**
Nykyinen Niittypolku, Slåtterkarlsstigen. (Nr 20.5.2013)

Niittäjäntie, **Slåtterkarlsvägen**
Niittäjäntien länsipää. Nyt asemakaavassa nimetön. (Nr 20.5.2013)

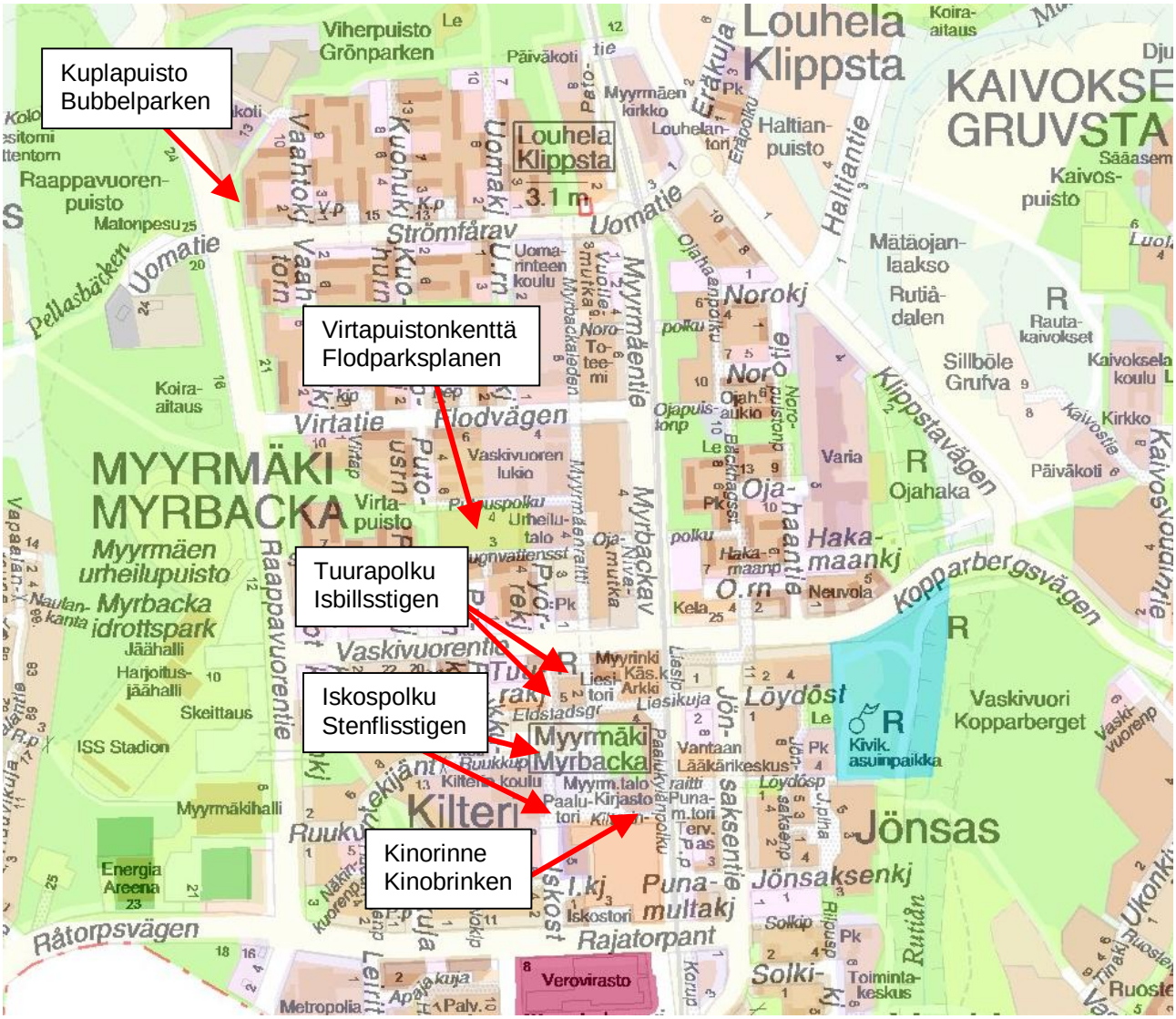
Pellaksenoja, ***Pellasbäcken***
Luonnonoja, joka laskee Viherpuistosta ja Pellaksen asutuksen eteläpuolitse Luhtitien eteläpuolelle, jossa yhtyy Lammasojaan. Yhtymäkohdasta pohjoiseen Varistonoja. (Nr 11.6.2012)

Pellaksenreuna, **Pellaskanten**
Lähivirkistysalue Pellaksen asutuksen eteläpuolella. (Nr 11.6.2012)

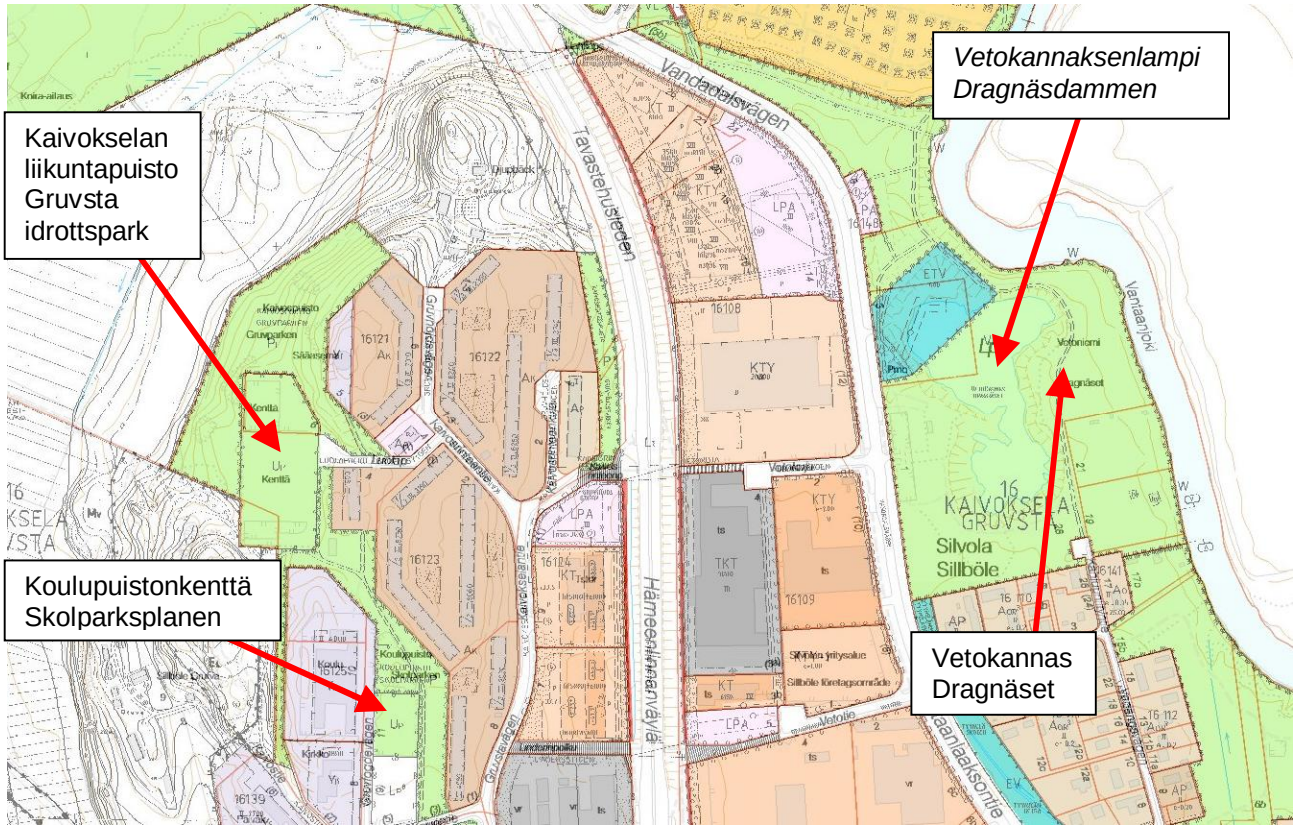
Pärispruunoja, **Bergsbrobäcken**
Luonnonoja Pärispruunpuistossa, joka alittaa Martinkyläntien ja Matkatiellä (Suurella Rantatiellä) Bergsbro-nimisen sillan. 1913 Bergsbrobäcken, 1963 bärjsbruu, 2009 Pärispruunoja. (Nr 11.6.2012)



KO. 15 MYYRMÄKI


Kuplapuisto
Bubbelparken
Virtapuistonkenttä
Flodparksplanen
Tuurapolku
Isbillsstigen
Iskospolku
Stenflisstigen
Kinorinne
Kinobrinken
MYYRMÄKI
MYRBACKA
Louhela
Klippsta
Kilteri
Jönsas
Löydöst
Myyrmäki
Myrbacka
Flodvägen
Virtatie
Uomatie
Myyrmäentie
Haltiantie
Klippstavägen
Kopparbergsvägen
Råtorpsvägen
Rajatorpant
Jönsaksentie
Jönsaksenkj
Myyrmäen urheilupuisto
Myrbacka idrottspark
Energia Areena
ISS Stadion
Myyrmäkihalli
Jäähalli
Skeittaus
Harjoitus-jäähalli
Vaskivuori
Kopparberget
Kivik. asuinpaikka
Veterinärmottagning
Veterinärmottagning
Veterinärmottagning

KO. 16 KAIVOKSELA



Kaivokselan liikuntapuisto, **Gruvsta idrottspark**
Pohjosempi urheilualue, yleisesti Kaivokselan urheilukenttä. Asemakaavassa nimetön. Liikuntapalvelujen kolmijaossa on 1. urheilupuistoja kilpaurheiluun, 2. liikuntapuistoja virkistysliikuntaan ja 3. kenttiä, jotka ovat pallo- ja urheilukenttiä. (Nr 13.10.2014)

Koulupuistonkenttä, **Skolparksplanen**
Eteläisempi urheilualue Kaivokselan koulun itäpuolella, Koulupuiston vieressä. (Nr 13.10.2014)

Vetokannaksenlampi, ***Dragnäsdammen***
Vanha sorakuoppa Vetokannaksen (1978) virkistysalueella. Nyt rakennettu uimapaikka ja lampi.
(Nr 20.1.2014)

Vetokannas, **Dragnäset**
Asemakaavaan 1978 ja opaskarttaan 1997 Vetokannas, Dragnäset, näin yhä asemakaavassa. Nimetty 2002 ja opaskarttaan 2010 Vetoniemi, Dragnäset, koska myös Porkkalassa on Vetokannas. Yleisessä käytössä on kuitenkin Vetokannas, 2013 Silvolan Vetokannas (Vantaan Sanomat 12.6.2013). Etelämpänä on puisto Kahluuniitty, ruots. Vadängen. Nimistötoimikunnassa (1979) on todettu, että ”Dragnäset ja Vadängen ovat vanhoja paikannimiä ja tarkoittavat, että joessa on tällä kohden vedetty venettä joen rantaa pitkin. Vadängen on ollut matala kohta, jossa on voitu jopa kahlata joen yli. Koska joilla matkustaminen oli aiemmin yleistä, ovat ruotsalaisella alueella Drag-nimet ja suom. alueella Veto-nimet yleisiä.” Muuta lähdetietoa Dragnäs-nimestä ei ole. Paikalla on joenniemi, sittemmin santakuopan myötä kannas. – Asemakaavan nimi säilyy, mutta karttanimi muuttuu. (Nr 13.10.2014)

KO. 17 MARTINLAAKSO



Martinlaakson liikuntapuisto, **Mårtensdals idrottspark**
Urheilualue Laajavuorentien ja Martinkyläntien välissä. Yleisesti Martinlaakson urheilukenttä, slangissa 2003 Herkkutalon kenttä, Herkkiksen kenttä, koska ei ole Martinlaakson ainoa urheilukenttä. Liikuntapalvelujen kolmijaossa on 1. urheilupuistoja kilpaurheiluun, 2. liikuntapuistoja virkistysliikuntaan ja 3. kenttiä, jotka ovat urheilu- ja pallokenttiä. (Nr 13.10.2014)

Raikukujankenttä, **Skallgrändsplanen**
Urheilualue Raikukujalla, osoitteessa Raikukuja 10. (Nr 13.10.2014)

Raikukäytävä, **Skallgången**
Raikukujalta koilliseen lähtevä jalankulkukatu. Lähtee toiseen suuntaan kuin Raikupolku. (Nr 13.10.2014)

Raiviopuisto, **Rödjeparken**
Pieni puisto Raiviosuonrinteen alkukohdassa. (Nr 15.9.2014)

Tyvipolku, **Basstigen**
Jalankulkukatu Kivivuorentieltä Metsikkötielle. Metsikköpolku on jo. (Nr 15.9.2014)

Vanha kääntöpaikka, **Gamla vändstället**
Suojaviheralue rautatien ja Kivivuorentien välissä, heti Laajavuorentien eteläpuolella. Vieressä on raide-risteys, joka on ollut M-junan käänöpaikka 1975 – 1991. (Nr 15.9.2014)

Viherpuistonkenttä, ***Grönparksplanen***
Pallokenttä Viherpuistossa virkistysalueella. (Nr 13.10.2014)

KO. 18 VANTAANLAAKSO



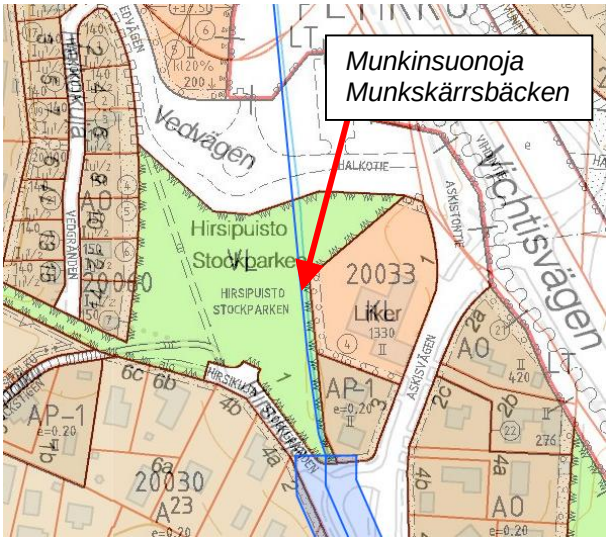
Aamupuisto, **Morgonparken**
Puisto nimettiin Sarastuspuisto, Gryningsparken, koska sijaitsee Sarastuspolun eteläpuolella ja on itärinnettä. Sama nimi on jo Espoossa. Lähellä on Aamutie – Morgonvägen, joten uusi nimi sen mukaan. (Nr 19.8.2013)

Buldersinviita, **Buldersdungen**
Puisto Vantaanlaaksontien länsipuolella ja Perkiöntien pohjoispuolella. 1974 Pulterinmäki, Buldersbacken, 2013 Buldersinmäki, Buldersbacken. Lähtökohtana on hävinneen kantatalon nimi Bulders, johon sisältyy isännän liikanimi, joka tarkoittanee sonnia eikä pulteria (isoa pyöreää kiveä). Paikka ei kuitenkaan ole mäki vaan notko, jossa kasvaa koivikko. (Nr 13.5.2014)

Martinkylänpelto, **Mårtensbyåkern**
Martinkylän vanha kyläpelto on asemakaavassa maisemapelto. 1913 Himåkorn, 1963 hemmookrana, 2003 Martinkylänranta, Mårtensbystranden. Stenbackan kaavassa 2014 maisemapellosta tuli Martinkylänpelto, Mårtensbyåkern, ja rantapuistosta Martinkylänranta, Mårtensbystranden. (Nr 10.9.2012; Kala 10.11.2014)

Vantaankoskenkenttä, **Vandaforsplanen**
Urheilualue (VU) Martinkyläntien pohjoispuolella. Entinen Vantaan urheilukenttä, Vanda idrottsplan, 1972 Vantaankosken urheilukenttä, Vandafors idrottsplan, kun Vantaa tuli kauppalan nimeksi. Liikuntapalvelujen kolmijaossa on 1) urheilupuistoja rakennuksineen kilpaurheiluun, 2) liikuntapuistoja virkistysliikuntaan ja 3) kenttiä, jotka ovat urheilu- ja pallokenttiä. (Nr 13.10.2014)

KO. 20 ASKISTO



Munkinsuonoja*, *Munkskärrsbäcken
Luonnonoja Petikossa Kyynelkoivunpuistossa ja Askistossa Hirsipuistossa, laskee Herukkaojaan. Suo on ollut 1824 Munkos Kärr, 1851 Munkus Kärr, nimeen sisältyy henkilöön viittaava genetiivi.
=> Ko. 26. (Nr 13.10.2014)

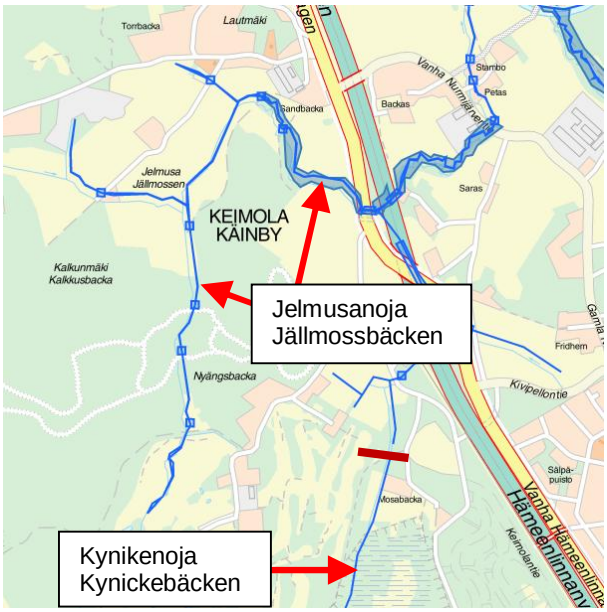
Sama nimi on tulossa myös Askiston kaavaan 200500, Askisto 5.

KO. 21 PIISPANKYLÄ



Skiljegårdsbäcken
Myllymäen ja Lapinkylän rajamerkki lähellä Vantaanjoen rantaa on ollut 1774 Skilljegårds rå, 1846 Skiljegårdsbäck, 1865 Skiljegårdsbäcks rå. Rajalla olevaa ojaa sanottiin 1963 silljeroosbekken. (Nr 13.10.2014)

KO. 22 KEIMOLA



Jelmusanoja, **Jällmossbäcken**
Luonnonoja Keimolassa, laskee Petaksen ja Stambon länsipuolitse Vantaanjokeen. 1812 Petas Jällmosaback (pieni pelto), 1910 Jällmåssebäck-ängen, 1966 Jelmusbekken. Alempana moottoritien kohdalla 1769-72 Kykisback äng, Kykisbackåker, 1932 Kykisbäck (pelto), 1933 Kyckisbäck (lohkotila sähköaseman luona), 1963 kykkisbekk (pelto Vanhan Hämeenlinnantien sillan luona, vieressä on oja), 1966 Kykkispek (Saraksen pelto). Petaksen talon kohdalla 1963 peetbekkin, 1981 Kykisbäcken.
=> Ko. 23. (Nr 13.10.2014)

Kynikenoja, **Kynickebäcken**
Isosuolta Pikkujärveen laskeva luonnonoja. 1691 Kynge nitu (niitty) … 1824 Kynick torp (torppa) … 1925 Kynicke (tila), 2009 Kynikenoja. Nyt kartassa Kynikinoja, Kynickebäcken. (Nr 13.10.2014)

KO. 23 KIVISTÖ



Jelmusanoja, **Jällmossbäcken**
Luonnonoja Keimolassa, laskee Petaksen ja Stambon länsipuolitse Vantaanjokeen. 1812 Petas Jällmosaback (pieni pelto), 1910 Jällmåssebäckängen, 1966 Jelmusbekken. Alempana moottoritien kohdalla on ollut 1769-72 Kykisback äng ja Kykisbackåker, 1932 Kykisbäck (pelto), 1933 Kyckisbäck (lohkotila sähköaseman luona), sanottu 1963 kykkisbekk (pelto Vanhan Hämeenlinnantien sillan luona, vierssä on oja), 1966 Kykkispek (sekä suomeksi että ruotsiksi pelto Saraksen maalla). Petaksen talon kohdalla sanottu 1963 peetbekkin. Petaksen kohdalla 1981 Kykisbäcken. => Ko. 22. (Nr 13.10.2014)

Kenraalinkenttä*, *Generalsplanen
Pallokenttä Kenraalinpuiston virkistysalueella, Kenraalintien varrella. Läheisen Kenraalintien mukaan, se sotilasaiheesta, joka johtuu Linnan kartanosta. (Nr 13.10.2014)

Pekinoja*, *Bäckisdiket
Monihaarainen luonnonoja Kannistossa, laskee Peltikujan länsipuolitse Vantaanjokeen. Vanha nimi (1966), Vantaan ainoa diket-nimi. (Nr 13.10.2014)

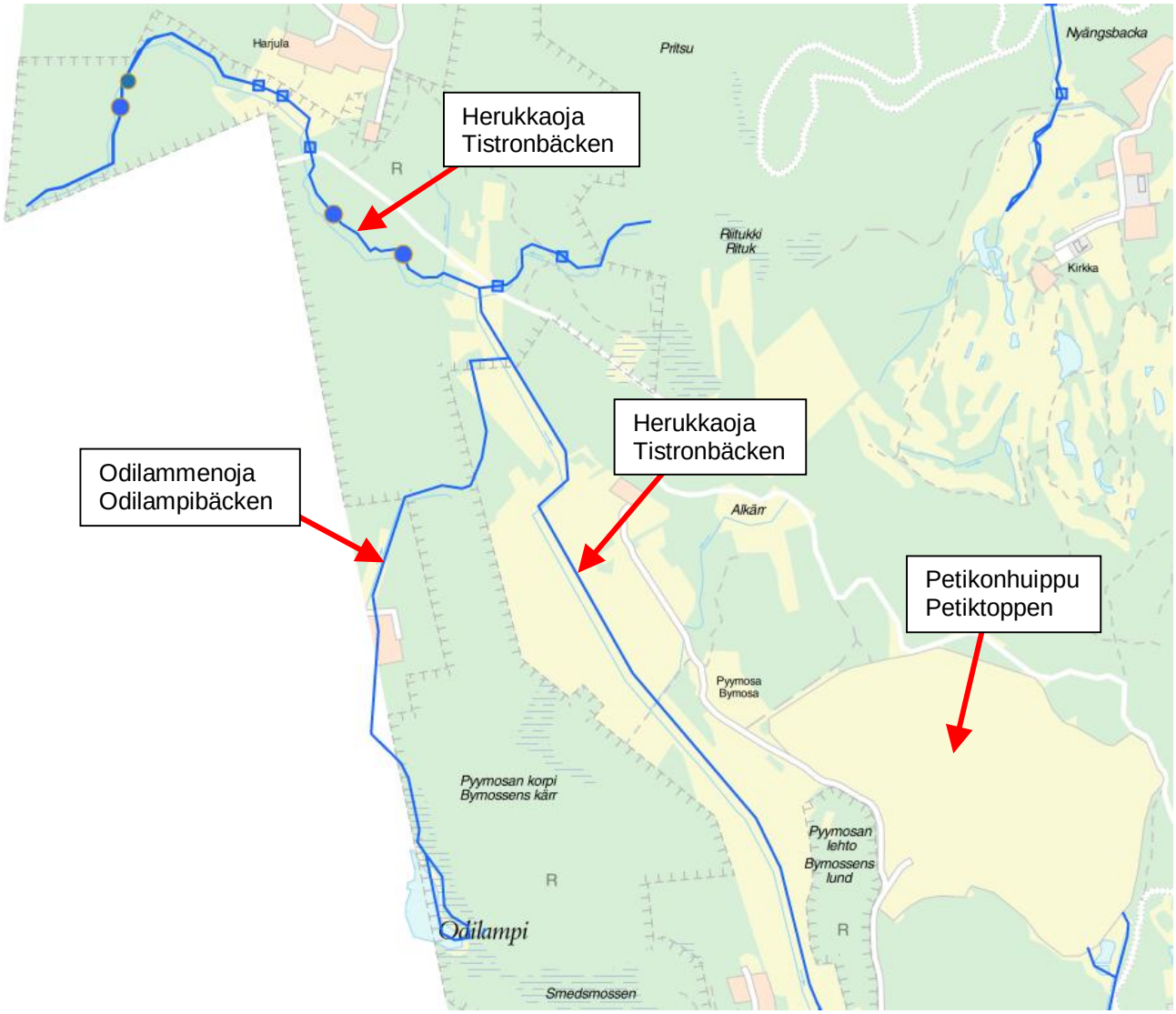
KO. 25 MYLLYMÄKI

Kynikenoja, **Kynickebäcken**
Isosuolta Myllymäenojaan laskeva luonnonoja. 1691 Kynge nitu, 1700 gyngyt, 1700 Yjnyit äng, 1824 Kynick torp, 1925 Kynicke (tila), 1963 kynik, 1966 Kynikki, Kyynikki, 2009 Kynikenoja, 2011 Kyynikinoja, Kynikebäcken, 2012 Kyynikinoja, Kynickebäcken; Kynikinoja, Kynickebäcken. (Nr 13.10.2014)

Viita-alhon oja, **Vittalsbäcken**
Vanhasta paikannimestä 1699 Wittall, 1797 Wittara. Myllyniitynkujasta lähtee luoteeseen yhä tie, joka oli 1963 vitaalveegin, sen varrella oli pieni niitty vitalln, jossa oli kyläkeinu. Pientä kalliota pellon reunassa sanottiin vitaabbärrjena. Yhteenkasvaneita viljelyksiä sanottiin 1963 viltaalsveeden. Ulpu Lehden (1994) ja Saulo Kepsun (2005) mukaan nimi tulisi suomalaisesta nimestä *Viita-alho. (Nr 11.6.2012; Kala 11.6.2012)

Kartta seuraavalla sivulla.

KO. 26 PETIKKO



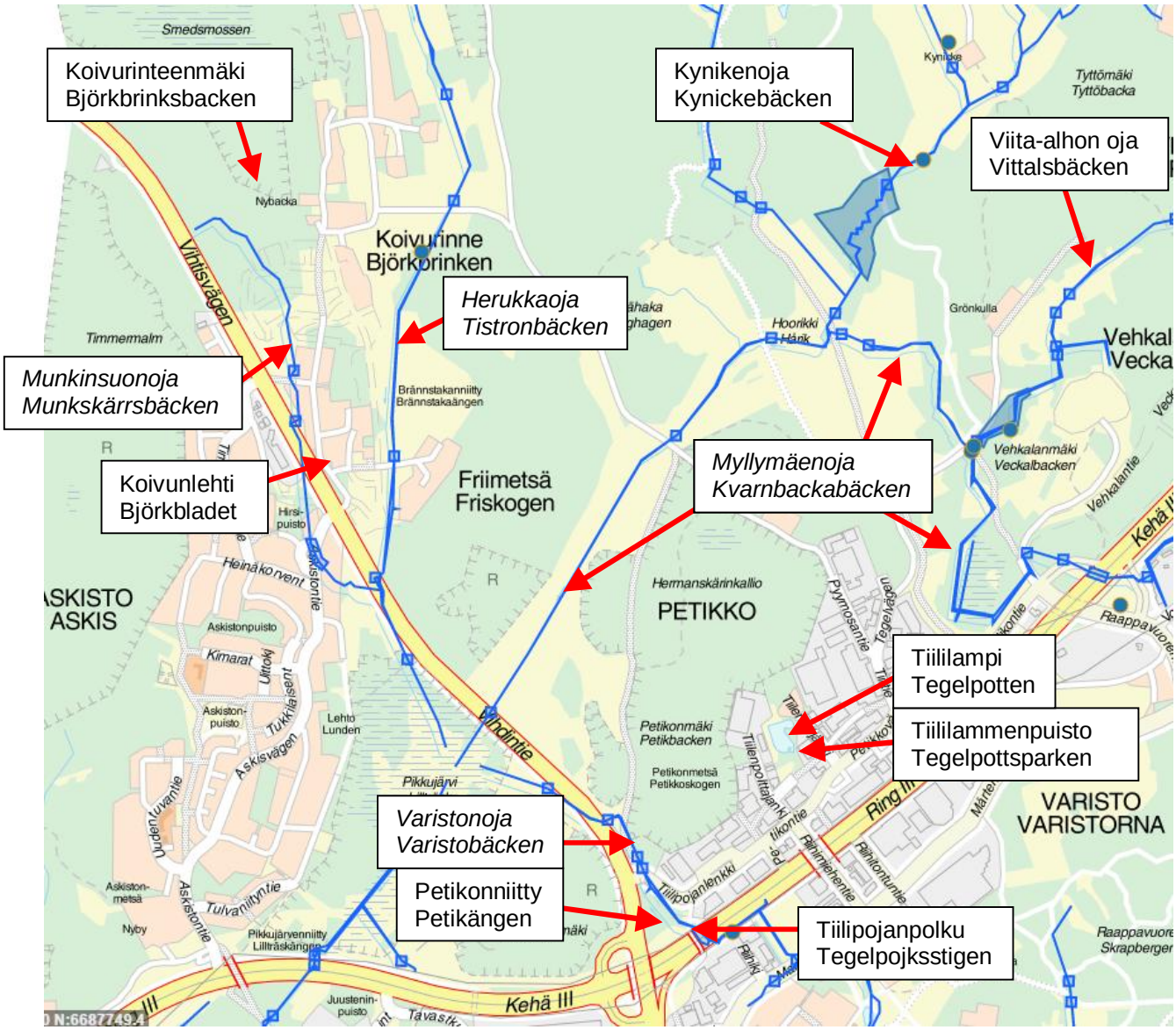
Herukkaoja, **Tistronbäcken**
Luonnonoja, laskee Kurkjärvestä Pikkujärveen. 1640 Tistråås back, Herüanoian haara, 1647 Tijstrån bäck (rajamerkki) ... 1749 Kurkjärvenoja ... 1910 Tistronpuron pyykki (rajamerkki) ... 1933 Tiistronpuro, 1966 kurkjärvenoja, kurkjärvbäcken, tiistrampuro, 1979 Herukkapuro, 2005 Tiistronoja, Tistronsbäcken. – Tistron on musta viinimarja, jota kasvaa luonnonvaraisena lähes koko maassa, myös tämän ojan varrella. Nyt käytössä on Herukkapuro, Tiistronoja ja Tistronbäcken. Alkuperäisimmillään Herukkaoja, Tistronbäcken. Sama nimi on tulossa myös Askiston kaavaan 200500. (Nr 13.10.2014)

Koivunlehti, **Björkbladet**
Pieni suojaviheralue Koivurinteen mutkassa Koivuntyven pohjoispuolella. (Nr 13.10.2014)

Koivurinteenmäki, **Björkbrinksbacken**
Mäki, luonnonsuojelualue ja Natura-alue Vihdintien ja Koivurinteen välissä. Vieressä on Koivurinteenpuisto, Björkbrinksparken. (Nr 25.11.2013)

Munkinsuonoja, **Munkskärrsbäcken**
Luonnonoja Petikossa Kyynelkoivunpuistossa ja Askistossa Hirsipuistossa, laskee Herukkaojaan. Suo oli 1824 Munkos Kärr, 1851 Munkus Kärr, nimeen sisältyy henkilöön viittaava genetiivi. => Ko. 20.
(Nr 13.10.2014)

Myllymäenoja, **Kvarnbackabäcken**
Nyt Kynikinoja, Kynickebäcken, joka kuitenkin laskee Myllymäenojaan eikä päinvastoin. (Nr 20.5.2013; Kala 10.6.2013; Nr 13.10.2014)



Odilammenoja, **Odilampibäcken**
Odilammesta Espoon kautta Tiistronojaan laskeva luonnonoja. (Nr 24.2.2014)

Petikonhuippu, **Petiktoppen**
Nyt Pitkäsuon täyttömäki. Täyttö on loppumassa eikä suota enää ole. Helsingin täyttömäet ovat huippu-loppuisia, kuten Malminkartanonhuippu, Paloheinänhuippu. Nimi tulee karttaan, asemakaavaa ei ole.
(Nr 12.11.2012)

Petikonniitty, **Petikängen**
Puisto Vihdintien, Kehä III:n eritasoliittymän ja Tiilipojanlenkin välissä. Tässä on ollut 1700 Pittik äng, Pettikängh, Pittik åker (ylempänä), 1824 Petik Ängen, 1913 Petik (Pikku) åker, 1966 Petikko, sanottu petik (pelto). Kerrotaan (SLS 1913), että täällä on ollut muinoin Petik-niminen talo, joka on liitetty Tavastkullaan.
(Nr 8.4.2013)

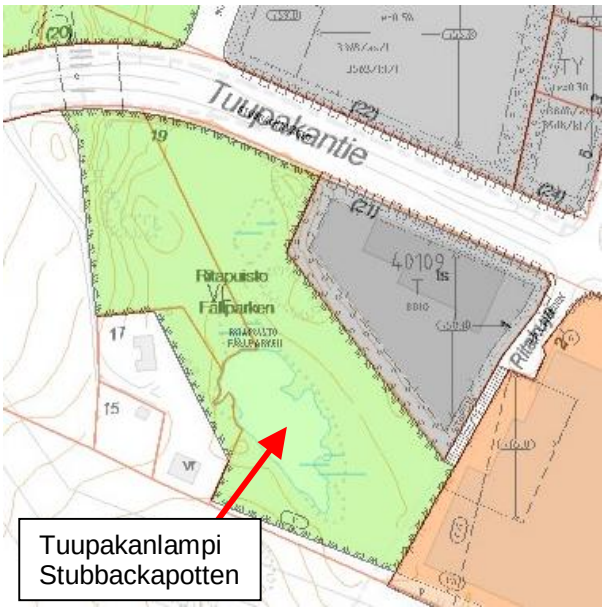
Tiililammenpuisto, **Tegelpottsparken**
Lähivirkistysalue. Nykyinen nimi on asemakaavassa Tiililammenpuisto – Tegelträsksparken (harkinnaisnimi 2002). Nimi tarkistetaan vastaavasti kuin → Tiililampi. (Nr 19.8.2013)

Tiililampi, **Tegelpotten**
Vesialue. Lampi syntyi, kun Hämeenkylän tiilitehtaalle otettiin savea. Asemakaavaan 2002 Tiililampi, Tegelträsket, mutta tällaisia vesikuoppia kutsutaan ruotsiksi pott(en). (Nr 19.8.2013)

Tiilipojanpolku, **Tegelpojksstigen**
Tiilipojanlenkiltä etelään lähtevä ulkoilutie, menee Kehä III:n yli Sarkapolulle. (Nr 12.11.2012)

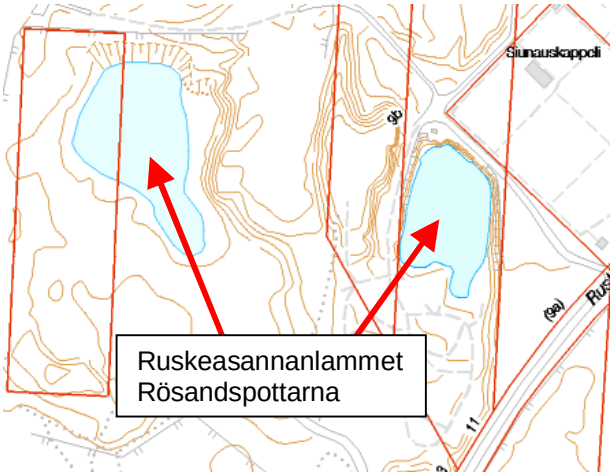
Varistonoja,**Varistobäcken**
1913 Lammaslammesta alkaen Lammbäcken, Varistobäcken, Petikbäcken, 1933 Petikbäcken, 1971 Petikonoja, Petikbäcken, 2009 Varistonoja. (Nr 8.4.2013)

KO. 40 YLÄSTÖ



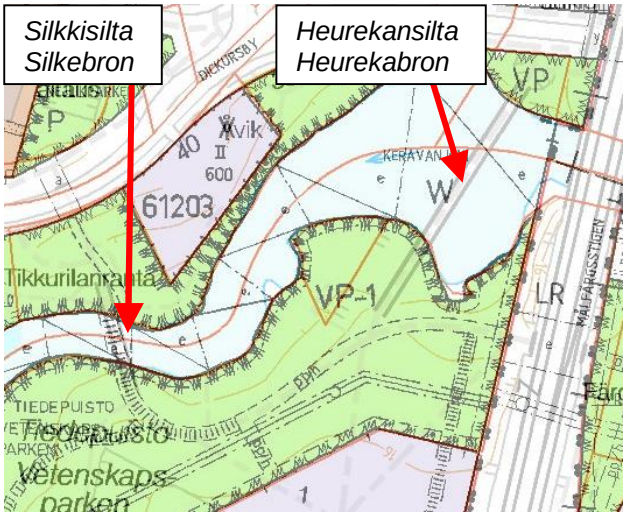
Tuupakanlampi, Stubbackapotten
Vesialue lähivirkistysalueella. Metsälampi syntyi, kun täältä otettiin multaa. 1963 nyybunspottn, nyybuns mulltzärr, 2009 Tuupakanlampi. Lampi sijaitsee Tuupakassa lähellä Tuupakantietä; nämä johtuvat kantatalon nimestä Stubbacka (1556 ståbbacka, Stobbacka). (Nr 19.8.2013)

KO. 53 LENTOKENTTÄ



Ruskeasannanlammet, **Rösandspottarna**
Entiset sorakuopat. 2009 Ruskeasannan lampi, mutta lampia on useita. Alueen nimestä. Lähellä on Ruskeasannantie ja Ruskeasannan hautausmaa. (Nr 24.2.2014)

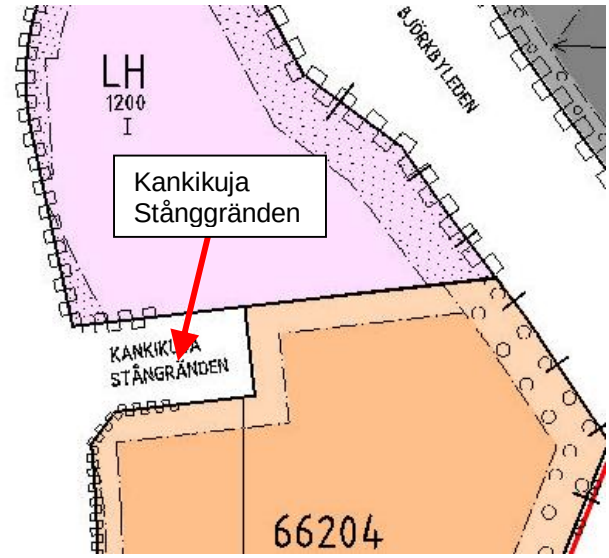
KO. 61 TIKKURILA



Heurekansilta*, *Heurekabron
Keravanjoen ylittävä kevyen liikenteen silta rautatien vieressä, johtaa Heurekaan. Asianosaisten kuulemisessa 16.9. – 1.10.2014 kuultiin Heureka Suomalainen Tiedekeskus, jolta ei saatu mielipidettä. (Nr 10.11.2014)

Silkkisilta*, *Silkebron
Keravanjoen ylittävä kevyen liikenteen silta lähellä Silkkitehdasta. (Nr 10.11.2014)

KO. 66 HAKKILA



Kankikuja, **Stånggränden**
Asemakaavassa virheellisesti Kankikuja, Stångränden. (Nr 10.11.2014)

KO. 67 RUSKEASANTA



Angervotanhua*, *Spireatunet
Angervotie 13:n kohdalla on kuuden omakotitontin kapea pihatie, tonttiin kuuluva rasitetie, jossa postit ym. lähetykset menevät väärään taloon. Nimi ei voi olla Angervopiha, koska kartalla on jo eri paikassa Angervop. (Angervopolku). Tanhua on pihamaa. (Nr 10.11.2014)

29 § Lunastusluvan hakeminen ympäristöministeriöltä Keimolan kylässä sijaitsevan Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntotuotantoon ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen osoitetun noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastamiselle Saras -nimisestä kiinteistösä / LM-H

VD/10411/10.00.01.02.00/2014

LM-H/AV-P/TMA

Maapoliittiset linjaukset

Kaupunginvaltuuston 17.12.2012 § 13 hyväksymä Vantaan kaupungin maapoliittiset linjaukset on strateginen asiakirja, jossa kaupunginvaltuusto on määritellyt maapoliittiset tavoitteet ja toimenpidesuositukset koskien mm. kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta.

Maanhankinta 2013–2016

Vantaan kaupungin maanhankintaa ohjaavat maapoliittiset linjaukset, joiden tärkein tavoite on luoda kaupungille mahdollisuus rakentamisen ja tonttimarkkinoiden parempaan hallintaan. Vahvalla maapoliittisella otteella kaupunki voi tasapainottaa talouttaan ja hallita entistä enemmän rakentamisen suuntaamista ja ajoittamista. Näin saadaan sekä kaupungin kunnallistekniset-, että palveluinvestoinnit täysimääräisesti ja oikea-aikaisesti hyödynnetyksi.

Kun kaupunki omistaa maaomaisuutta se voi kaavoittaa ja luovuttaa tontteja rakentamiseen sieltä, missä luovuttaminen palvelee parhaiten kaupungin kulloinkin voimassa olevia asunto-, elinkeino- ja palvelurakentamisen strategisia tavoitteita. Kaupungin luovuttaessa omistamaansa maata, se pystyy varmistamaan alueiden laadun ja erityisesti asumisen osalta turvaamaan kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja alueiden sosiaalisen eheyden. Työpaikka-alueiden osalta se mahdollistaa erityisesti alueen profiloinnin ja monipuolisen elinkeinorakenteen. Aktiivisella maanhankinnalla varmistetaan asunto- ja työpaikkarakentamiseen soveltuvan maan riittävyys jatkossakin. Tämän vuoksi kaupungin on tarkoituksenmukaista hankkia itselleen lisää maata. Lisäksi maanhankinnalla turvataan luonnonsuojelun ja yleisen virkistyskäytön vaatimuksia.

Pääasiallinen maanhankintakeino on vapaaehtoinen kiinteistökauppa. Asetetut tavoitteet saavutetaan luotettavimmin, kun maanhankinnat tehdään riittävän ajoissa ja maan ostotoiminta on aktiivista. Maa pyritään hankkimaan kaupungin omistukseen ennen asemakaavoitusta. Maata hankitaan alueilta, jotka tukevat yhdyskuntarakenteen eheyttämistä sekä kaupungin pitkän aikavälin strategioiden toteuttamista.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala on tutkinut maanhankintakohteita, joiden hankkiminen kaupungin omistukseen vuosina 2013–2016 olisi kaupungin tasapainoisen kehittämisen kannalta tärkeää. Maanhankintakohteita on tutkittu huolella ja lopullisiin esityksiin valitut kohteet käydään läpi eri alojen asiantuntijakokouksissa, jotta voidaan varmistua, että kyseisten maa-alueiden hankkiminen kaupungin omistukseen on erityisen tarpeellista. Näistä kohteista päättävät lopullisesti asianomaiset luottamushenkilöelimet.

Maapolitiikan täytäntöönpanon ohjausryhmä 20.5.2013 totesi, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / yrityspalvelut ryhtyy aktiivisesti neuvottelemaan ja hankkimaan maata edellä mainituin perustein valittavista kohteista.

Kaupunginhallitus päätti 17.6.2013 kaupunkisuunnittelulautakunnan esityksestä hyväksyä kaupungin maapoliittiset linjaukset maankäytön suunnittelulle, ja todeta, että maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / yrityspalvelut ryhtyy aktiivisesti neuvottelemaan ja hankkimaan maata edellä mainituin perustein valittavista kohteista.

Yrityspalvelut on käynnistänyt vuosina 2013 ja 2014 neuvotteluja edellä mainitut edellytykset täyttävistä kohteista. Käydyistä neuvotteluista suurin osa on jo johtanut vapaaehtoiseen kauppaan.

Kiinteistö, johon lunastuslupahakemus kohdistuu

Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitseva, Kurt Erik ja Meri Alli Ingrid Sarinin kuolinpesien omistama kohdekarttaliitteen (liite 1a ja 1b) osoittama noin 43,4 ha:n suuruinen maa-alue Saras-nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-406-3-245 (jäljempänä lunastettavaksi esitettävä alue). Koko kiinteistön kiinteistörekisteriotteen mukainen pinta-ala on 70,21 ha.

Lunastettavaksi esitettävä alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa osoitettu noin 25,2 ha:n osalta pientaloalueeksi (A4), noin 8,3 ha:n osalta suojaviheralueeksi (EV), noin 3,3 ha:n osalta urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), noin 2,9 ha:n osalta lähivirkistysalueeksi (VL) ja noin 3,7 ha:n osalta tieliikenteen alueeksi (L), eli pääosin asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Osa lunastettavaksi esitettävästä alueesta sijaitsee Marja-Vantaan osayleiskaavassa lentomeluvyöhyke 3:ksi (LDEN 50-55 dB) osoitetulla alueella ja loput alueella, jonka rakentamiseen lentomelu ei vaikuta.

Lunastettavaksi esitettävä alue on tällä hetkellä viljeltyä peltoa ja metsää. Viljellyt, yhteensä noin 19,8 ha:n suuruiset alueet, maanomistajat ovat vuokranneet ulkopuoliselle viljelijälle. Mikäli alue siirtyy kaupungin omistukseen, on kaupunki valmis neuvottelemaan alueen vuokraamisesta edelleen viljelytarkoituksiin, kunnes aluetta tarvitaan muuhun käyttöön.

Lunastettavaksi esitettävään alueeseen kohdistuu useita kulkurasitteita, joihin lunastaminen ei vaikuta.

Lunastettavaksi esitettävällä alueella sijaitsee kolme vuosina 1920-1940 valmistunutta arvotonta ja purkukuntoista talousrakennusta.

Maanomistajien kanssa käydyt neuvottelut

Vantaan kaupungin yrityspalvelut ilmoitti 29.11.2013 maanomistajille lähetetyllä kirjeellä halukkuudestaan neuvotella Vantaan kaupungin Keimolan kylässä sijaitsevan noin 43,4 - 44,6 ha:n suuruisen alueen ostamisesta Saras- nimisestä kiinteistöstä, kiinteistötunnus 92-406-3-245. Vaihtoehto 1, eli noin 43,4 ha:n suuruinen alue oli nyt lunastettavaksi esitettävä alue.

Ensimmäinen palaveri asian tiimoilta pidettiin 5.2.2014. Tapaamisessa eivät kaikki maanomistajat olleet edustettuina, joten tapaamisen tarkoitukseksi jäi alustavasti esitellä kaupungin kiinnostus kohteeseen ja kertoa Vantaan kaupunginvaltuuston hyväksymistä maapoliittisista linjauksista sekä kaupungin yleisistä hinnoitteluperiaatteista.

Kaupunki lähetti 19.6.2014 päivätyllä kirjeellä Keimolan kylässä sijaitsevan Saras -nimisen kiinteistön maanomistajille ostotarjouksen, jolla kaupunki tarjoutui ostamaan em. tilasta tarjouksen liitteenä olleiden karttaliitteiden osoittaman noin 43,4 - 44,6 ha:n suuruisen alueen joko talouskeskuksen pihapiireineen (pihapiirin pinta-ala n. 1,2 ha) tai ilman. Tarjous oli voimassa 31.8.2014 asti.

Hinnoittelu perustui osayleiskaavan osoittamaan maankäyttöön. Rakentamiseen osoitetun alueen osalta hinnoittelussa käytettiin detaljikaavoittamattoman maan hintaa 8 €/m^2. Osayleiskaavassa rakentamiseen osoitettuun alueeseen sisältyy myös kadut ja muut tarvittavat yleiset alueet. Osayleiskaavassa osoitettujen urheilu-, virkistyspalvelu- ja lähivirkistysalueiden hinnan kaupunki katsoi olevan 2 €/m^2. Suojaviheralueen ja tieliikenteen alueen hinta oli 1 €/m^2. Kokonaiskauppahintana kaupunki tarjosi alueesta 2 260 000 - 2 416 000 euroa vaihtoehdosta riippuen.

Yrityspalvelujohtajan, tonttipäällikön ja maanomistajien edustajan 18.8.2014 pitämässä palaverissa maanomistajien edustaja halusi varmistaa, että 19.6.2014 allekirjoitetusta kaupungin ostotarjouksesta oli keskusteltu laajemminkin kaupungin sisällä ja että ostotarjousta tukee myös toimialan apulaiskaupunginjohtaja. Lisäksi maanomistajien edustaja ilmoitti, että maanomistajat tulevat esittämään kaupungin ostotarjouksessa mainittuun määräaikaan mennessä oman vastatarjouksensa kyseessä olevasta alueesta.

Maanomistajat esittivät kaupungille oman näkemyksensä kyseessä olevan alueen hinnasta yhteisellä 29.8.2014 allekirjoitetulla vastatarjouksella. Tarjoushinta oli 12 282 701,51 euroa. Vastatarjous käsitti alueen ilman kiinteistön talouskeskuksen rakennuksia ja niiden pihapiiriä. Maanomistajat toivoivat vastatarjouksensa johtavan jatkoneuvotteluihin ja myönteiseen lopputulokseen.

Maanomistajien tarjoushinta perustui heidän ja SRV Yhtiöt Oyj:n välillä toukokuussa 2007 allekirjoitettuun vuoden 2014 hintatasoon inflaatiokorjattuun esisopimukseen, joka koski kooltaan ja

sijainniltaan kaupungin ostotarjouksen kanssa vertailtavissa olevia alueita. Esisopimus, jossa lopullisen sopimuksen syntymisen ehtona oli tietyn rakennusoikeuden sisältävän asemakaavan hyväksyminen alueelle, oli voimassa vuoden 2011 loppuun. Esisopimus on rauennut, koska ehdot lopullisen kaupan tekemiselle eivät täyttyneet.

Kaupungin ja maanomistajien näkemys alueen käyvästä hinnasta poikkesi erittäin paljon toisistaan, mutta koska kummallakin osapuolella näytti olevan sama tahtotila saattaa alue kaupungin omistukseen, kutsui kaupunki maanomistajat neuvotteluun, jossa voitaisiin vielä yrittää löytää yhteisymmärrystä hinnoittelulle. Neuvottelu pidettiin 22.9.2014.

Kaupungin edustajat esittelivät maanomistajille kaupungin hinnoitteluperusteet maan käyvän hinnan määrittämiseksi. Hinnoittelu perustuu pääsääntöisesti lähivuosina toteutuneisiin vertailukelpoisiin kiinteistökauppoihin. Maanmittaustoimitus- ja maaoikeuskäytäntö tukee edellä mainittua hinnoitteluperiaatetta. Maaoikeuden näkemys lähivuosien aikana antamiensa tuomioiden perusteella on, että Vantaalla yleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 1-6 €/m^2 ja yleiskaavassa rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 5-12 €/m^2. Kyseessä on siis detaljikaavoittamattoman maan hinta.

Neuvottelun kohteena ollut alue Saras -nimisestä kiinteistöstä sijaitsee Kivistön kaupunginosan pohjoisosassa, jonka asemakaavoitusaikataulua kaupungilla ei ole. Kivistön kaupunginosan eteläisen osan kaavoittaminen, suunnittelu ja toteuttaminen ovat viimevuosina olleet ja edelleen ovat erittäin paljon mm. kaupunkisuunnittelun resursseja sitovaa. Tulevaisuudessa Kivistön kaupunginosan eteläisen osan valmistuttua on kaupungin yksi luonnollisista ja mahdollisista laajenemissuunnista Kivistön kaupunginosan pohjoisosa. Alueella ei ole valmista kunnallistekniikkaa. Marja-Vantaan osayleiskaavassa ostotarjouksen kohteena olleesta alueesta on noin 25,4 ha osoitettu pientaloalueeksi (A4). Kaupungin ostotarjouksessa rakentamiseen osoitetusta alueesta tarjottiin 8 €/m^2. Ostotarjouksen kohteena olleen alueen osayleiskaavassa ei rakentamiseen osoitetuista alueista kaupunki tarjosi urheilu- virkistyspalvelu- ja lähivirkistysalueiden osalta 2 €/m^2 ja suojaviheralueen sekä tieliikenteen alueen osalta 1 €/m^2. Neuvottelun päätteeksi kaupunki lupasi harkita ensimmäisen tarjouksensa korottamista.

Kaupunki lähetti 29.9.2014 päivätyllä kirjeellä maanomistajille uuden korotetun ostotarjouksen, jolla kaupunki tarjoutui edelleen ostamaan alueen joko rakennuksineen ja pihapiireineen (pihapiirin pinta-ala n. 1,2 ha) tai ilman. Tarjous oli voimassa 22.10.2014 asti. Kaupungin korotettu tarjous osayleiskaavassa rakentamiseen osoitetun detaljikaavoittamattoman maan hinnaksi oli 8,50 €/m^2. Osayleiskaavan osoittamista urheilu-, virkistyspalvelu- ja lähivirkistysalueista kaupunki tarjosi edelleen 2 €/m^2 ja tieliikenteen alueesta 1 €/m^2. Osayleiskaavan osoittaman suojaviheralueen osalta kaupungin korotettu tarjous oli 2 €/m^2. Uudessa tarjouksessa kaupunki tarjosi kokonaiskauppahintana alueesta 2 469 000 - 2 628 500 euroa vaihtoehdosta riippuen. Ostotarjoukseen sisältyi maanomistajille lupaus, että mikäli alue siirtyisi kaupungin toiveen mukaisesti kaupungin omistukseen, tarvittaessa kaupunki neuvottelee viljeltyjen peltojen vuokrauksesta edelleen viljelytarkoituksiin aina siihen saakka, kunnes alueet tarvitaan muuhun käyttöön.

22.10.2014 maanomistajat toimittivat oman vastatarjouksensa kaupungin 29.9.2014 tekemään toiseen ostotarjoukseen. Vastatarjous käsitti edelleen alueen ilman kiinteistön talouskeskuksen rakennuksia ja niiden pihapiiriä. Maanomistajien vastatarjous alueesta on 11 515 032,67 euroa. Vastatarjous perustui siihen, että kaupunki oli nostanut toisessa ostotarjouksessaan asuinrakentamiseen tarkoitetun maan hintaa 6,25 prosenttia. Näin ollen maanomistajat puolestaan alensivat ensimmäistä vastatarjoustaan vastaavasti 6,25 prosentilla toiseen vastatarjoukseen.

Koska maanomistajien kanssa käydyissä neuvotteluissa, ei huomattavan suuren hintakäsityseron vuoksi ole päästy vapaaehtoisin keinoin sellaiseen ratkaisuun, jossa Kivistön kaupunginosassa sijaitsevasta Saras -nimisestä kiinteistöstä noin 43,4-44,6 ha:n suuruinen alue olisi saatu hankittua detaljikaavoittamattomana maana kaupungille, on maapoliittisten linjausten mukaisesti käynnistetty erityisen harkinnan jälkeen edellä mainitun kohdekarttaliitteen osoittaman noin 43,4 ha:n suuruisen alueen lunastusmenettelyn valmistelu. Lunastuslain (Lain kiinteän omaisuuden ja erityisten oikeuksien lunastuksesta 603/1977) mukaan lunastettavasta omaisuudesta määrätään sen käyvän hinnan mukainen täysi korvaus. Kaupungin käsityksen mukaan sen ostotarjous vastaa käypää hintaa. Lunastettavaksi esitettävä alue ei sisällä talouskeskuksen rakennuksia eikä näiden pihapiiriä. Pihapiiri on pyritty rajaamaan riittävän väljäksi.

Neuvottelumuistiot ja osto-/vastatarjoukset ovat nähtävillä kokouksessa.

Vertailukauppoja

Maanomistajille esiteltiin 22.9.2014 neuvottelussa tuoreena vertailukauppana Vantaan kaupungin ja yksityisen maanomistajan 29.8.2014 allekirjoittama kiinteistökauppa, jossa kaupunki osti yhteensä noin 6,884 ha:n suuruisen kolmepalstaisen maa-alueen Havukosken kaupunginosasta. Palsta, jolle yleiskaavassa matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) osoitettu noin 5,6 ha:n suuruinen alue sijaitsee, on jo asemakaavoitetun ja valmiin kunnallistekniikan vieressä. Edellä mainitut valmiudet mahdollistavat alueen asemakaavoituksen käynnistämisen lähitulevaisuudessa, jotta Vantaan kaupunki pystyy lähi vuosina toteuttamaan valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen tontti- ja asuntotuotantoa koskevan aiesopimuksen tavoitteet (liite 2). Yleiskaavassa rakentamiseen osoitetusta alueesta kaupunki maksoi 12 €/m^2. Yleiskaavan mukaisesta liikennealueesta ja luonnonsuojelualueesta sekä asemakaavan mukaisesta Laurintie –nimisestä katualueesta kaupunki maksoi kustakin 1 €/m^2. Yleiskaavassa matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) osoitetun alueen rakentamistehokkuus on suurempaa kuin pientaloalueeksi (A4) osoitetulla alueella.

Vantaa kaupunki ja Casatino Produktion Oy:n konkurssipesä ovat 21.11.2014 allekirjoittaneet kiinteistökaupan, jolla kaupunki osti yhteensä noin 2,95 ha:n suuruisen alueen Lapinkylän kylästä 250 000 euron kauppahinnalla. Kauppahinta vastaa kokonaispinta-alalle laskettuna 8,48 euron neliöhintaa. Kaupan kohteesta noin 2,1 ha on osoitettu Marja-Vantaan osayleiskaavassa pientaloalueeksi (A3) ja noin 0,85 ha lähivirkistysalueeksi (VL). Alue sijaitsee asemakaavoitetun, valmiin kunnallistekniikan ja rakennetun alueen vieressä. Kaupan kohteen alueella ei ole asemakaavaa.

Lisäksi kaupunki on tehnyt useita yleiskaavassa ei rakentamiseen tarkoitetun maan kauppoja, joissa hintataso on ollut sama kuin nyt lunastettavaksi esitettävän alueen ei rakentamiseen tarkoitettujen alueiden hinta.

Edellä esitetyt kaupat poikkeavat nyt lunastettavaksi esitetystä alueesta siten, että ne sijaitsevat asemakaavoitetun, valmiin kunnallistekniikan ja rakennettujen alueiden vieressä. Lisäksi ne ovat yleiskaavassa osoitettu tehokkaampaan rakentamiseen (A2 ja A3) kuin nyt lunastettavaksi esitettävä alue (A4). Näiden jo tehtyjen kauppojen hintaa korottavat seikat huomioon ottaen kauppoja voidaan pitää lunastettavaksi esitettävän alueen hinnoittelun perusteeksi soveltuvina vertailukauppoina.

Lunastamisen edellytykset yleisesti

Maankäyttö- ja rakennuslaissa (MRL, 132/1999) säädetään lunastuslupaan perustuvasta maan lunastamisesta seuraavaa:

> 99 § Lunastuslupaan perustuva maan lunastaminen
>
> Asianomainen ministeriö voi yleisen tarpeen vaatiessa myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka tarvitaan yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin tai muutoin kunnan suunnitelmallista kehittämistä varten.
>
> Asianomainen ministeriö voi antaa kaavan toteuttavalle viranomaiselle oikeuden lunastaa maakuntakaavaan otetun alueen tai sen käyttöoikeuden supistamisen, jos se on tarpeellista maakuntakaavan toteuttamiseksi valtion, seudun, kuntayhtymän tai kunnan väestön yhteisiä tarpeita varten.
>
> Asianomainen ministeriö voi lisäksi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös virkistys- ja suojelualuetta.

Kunnan tulee voida näyttää, ettei kunnassa ole riittävästi ja kohtuullisilla ehdoilla käytettävissä rakennusmaata tai että lunastamista on muutoin pidettävä tarpeellisena yleisen asuntorakentamisen tai kunnan suunnitelmanmukaisen rakentamisen edistämistä varten.

Yleisen tarpeen osoittaminen

Aluetta tarvitaan kaupungin suunnitelmanmukaiseen yhdyskuntakehitykseen, jonka turvaamiseksi kaupunki on sitoutunut seudullisiin ja valtakunnallisiin sopimuksiin ja laatinut tavoitteisiin perustuvia pitkän tähtäimen investointisuunnitelmia.

1. Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa 1992, Helsingin seudun taajamaseutukaavassa ja maakuntakaavassa on esitetty Länsi-Vantaalla Martinlaakson rataa ja siihen tukeutuvaa kaupunkirakennetta jatkettavaksi pohjoiseen. Kaupunginvaltuusto päätti osayleiskaavan laatimisesta Marja-Vantaan alueelle hyväksyessään koko Vantaan yleiskaavan 1992. Osayleiskaavalla tarkennettiin ja muutettiin eräiltä osin yleiskaavassa 1992 osoitettua maankäyttöratkaisua. Työhön liittyi selvityksiä mm. kaupunkirakenteesta, palveluista, liikenteestä, luonnosta ja kulttuurimaisemista. Osayleiskaava antaa tällaisenaan toimintalinjoja alueen käyttöönotolle ja perustellun maankäyttöratkaisun eri osa-alueiden asemakaavoitukselle.

Lunastettavaksi esitettävällä Saras -nimisen kiinteistön alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 19.6.2006 hyväksymä oikeusvaikutteinen Marja-Vantaan osayleiskaava, joka tuli voimaan 9.7.2008

Lunastettavaksi esitettävällä alueella ei ole voimassa asemakaavoja.

2. Aiesopimukset valtion ja Helsingin seudun kuntien välillä

Vantaa sitoutui vuoden 2008 alussa tehdyssä valtion ja Helsingin seudun kuntien asuntotuotantoa koskevassa aiesopimuksessa luomaan edellytykset keskimäärin 2000 uuden asunnon toteuttamiseen vuosittain seuraavan kymmenen vuoden aikana.

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen uusin maankäytön, asumisen ja liikenteen yhteistä tahtotilaa kuvaava aiesopimus 2012-2015 (MAL) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 18.6.2012 § 14. Sopimuksella edistetään myös pitkäjänteistä, seudullista ajattelua sekä kuntien keskinäistä sopimista ja sitoutumista yhteisiin tavoitteisiin. Tavoitteena on neljäksi vuodeksi tehtävä sopimus, joka sisältää myös pidemmän aikavälin tavoitteita ja periaatteita. Sopimuksen mukaan kunnat sitoutuvat, muiden toimien ohella, luomaan edellytykset kiintiönsä mukaisen asuntotuotantotavoitteen toteutumiselle osoittamalla asemakaavoissa tarvittavan uuden rakennusoikeuden ja varmistamalla asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset (luku VII, kohta 1.). Lisäksi kunnat sitoutuvat liiteaineiston mukaisiin asuntotuotannon määrällisiin tavoitteisiin, joka Vantaan kaupungin osalta on keskimäärin 2000 asuntoa vuodessa (liite 2, taulukko 1). Marja-Vantaa on nimetty asuntotuotantotavoitteiden ensisijaisiksi kohdealueeksi 092-11 (liitteet 3 ja 4, taulukko 2 ja kartta 2).

Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen sopimus suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi on allekirjoitettu 25.8.2014. Sopimuksen tarkoituksena on edistää Helsingin seudun suuria infrastruktuurihankkeita ja edistää samalla alueen asuntotuotantoa. Sopimuksessa Helsinki, Espoo ja Vantaa ovat sitoutuneet nostamaan MAL-aiesopimuksen 2012-2015 kaavoitustavoitettaan 25 prosentilla. Vantaalla tämä tarkoittaa nykyisen aiesopimustavoitteen 200 000 k-m2/vuosi nostamista tasolle 250 000 k-m2/vuosi vuodesta 2016 alkaen.
Sopimuksessa on myös edellytetty, että asuntotuotantotavoitteen toteutumisen mahdollistamiseksi Helsingin seudun kunnat varmistavat asumiseen tarkoitettujen asemakaava-alueiden toteuttamisedellytykset ja tonttien käyttöön saamisen tehostamalla mm. maapolitiikkaansa.

3. Väestönkasvu ja asuntorakentamisen lähtökohdat

Vantaan väestöennuste koostuu kahdesta itsenäisestä osasta, koko kaupungin ennusteesta ja osa-alueittaisesta ennusteesta. Osa-alueittainen ennuste kattaa kaupunginosa- ja suuraluetason, siinä käsitellään ennustevuonna rakennettavan asuntokannan väestönlisäykset ja sitä vanhemmassa asuntokannassa, ns. vanhassa asuntokannassa, tapahtuvat väestönmuutokset erikseen. Koko kaupungin ennuste kattaa vuodet 2015-2040 ja osa-alueittainen ennuste vuodet 2015-2024. Vuoden 2014 alussa Vantaalla oli 208 098 asukasta. 1990-luvulta lähtien väestönkasvu on ollut melko tasaista, noin 2 000-2 500 henkilöä vuosittain. Väestöennusteen mukaan Vantaan väkiluvun ennustetaan kasvavan vuoteen 2025 mennessä noin 25 980 henkilöllä niin, että kaupungin väkiluku on tuolloin

234 078 henkilöä. Kivistön suuralueen rakentaminen keskittyy Kivistön ja Keimolan kaupunginosiin, joissa rakennettavat alueet ovat uusia. Kivistön rakentaminen on vilkkaimmillaan vuonna 2015, mutta uudisrakentaminen jatkuu koko ennustejakson ajan. Kivistön kaupunginosaan tulee uutta väestöä 4 500 henkeä ja Keimolan kaupunginosaan 1 000 henkeä vuosina 2014-2023.

Uudisrakentamisen vaikutus väestönkehitykseen koostuu asuntorakentamisennusteesta (vuodet 2014-2023) ja viime vuosien perusteella lasketuista asumisväljyyksien keskiarvoista ja niiden kehitykseen perustuvista oletuksista. Vantaan asuntokuntarakenne on tasaisesti kehittynyt kohti pienempiä asuntokuntia. Vuoden 2008 alussa asuntokuntien keskikoko oli Vantaalla 2,16, kun se kymmenen vuotta aiemmin oli 2,30 henkilöä. Keskimääräisen asuntokuntakoon arvioidaan olevan vuonna 2017 noin 2,10 henkilöä. Asuntokuntien määrän lisääntyminen kasvattaa osaltaan asuntokysyntää.

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 6.4.2009 § 4 Vantaan kaupungin asunto-ohjelman vuosille 2009-2017. Asunto-ohjelmassa esitetään Vantaan kaupungin asuntopoliittiset linjaukset. Sen tavoitteena on turvata Vantaalla asuntomarkkinoiden kysyntää vastaava asuntotuotanto. asunto-ohjelmassa näytetään suuntaviivat ja tavoiteaikataulu tulevalle asuntorakentamiselle alueittain. Asunto-ohjelma on osa suurempaa kokonaisuutta eli kaupungin kokonaisstrategiaa (Vantaan tasapainotettu strategia) ja Vantaan maankäytön toteuttamisen ohjelmointia. Sen tehtävänä on kuvata tulevien vuosien asuntorakentamista Vantaan kaupungin alueella. Ohjelmassa on kolme strategista tavoitetta, jotka asuinalueiden toteuttamiseen ja rakentamisen ajoitukseen liittyvien tavoitteiden kanssa ulottuvat vuoden 2017 loppuun asti.

Vuonna 2013 asuntorakentamisen laskennallinen asemakaavavaranto Vantaalla oli noin 1 840 000 k-m^2, josta kerrostalovarantoa oli noin 440 000 k-m^2 (arvioitu riittävyys: 3-4 vuotta). Koko laskennallisesta varannosta vain noin 20 % on kaupungin omistamalla maalla.

Asemakaavavaranto rakentamattomilla tonteilla oli 2/2013 yhteensä 730 000 k-m^2, josta kaupungin omistuksessa 340 000 k-m^2 (47%).

Maan tarpeesta

Edellä olevilla perusteilla on katsottava, että kaupunki tarvitsee lunastettavaksi esitettävää aluetta yhdyskuntarakentamiseen ja siihen liittyviin järjestelyihin sekä kaupungin suunnitelmallista kehittämistä varten. Alue on osoitettu kaupunginvaltuuston hyväksymässä Marja-Vantaan osayleiskaavassa asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen. Suunnitelmallisuus ja suunnittelun toteutuminen edellyttävät oikea-aikaista ja riittävän varhaista maanhankintaa tarpeellisen tonttireservin aikaansaamiseksi. Tarve aiheutuu paitsi kaupungin omasta kehityksestä niin myös ylikunnallisista ja seudullisista sitoumuksista ja suunnitelmista.

Yhteenveto

Koska maanhankinta vapaaehtoisin kaupoin ei ole edennyt kaupungin turvatun ja suunnitelmallisen kasvun kannalta keskeisellä alueella toivotusti, ovat edellytykset lunastusluvan myöntämiseen edellä esitetyillä perusteilla MRL 99 §:n 1 ja 3 momenttien mukaan olemassa.

Neuvotteluja jatketaan mahdollisuuksien mukaan mahdollisen lunastustoimituksen vireillä ollessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että Vantaan kaupunki hakee ympäristöministeriöltä maankäyttö- ja rakennuslain 99 §:n 1 ja 3 momentin nojalla lupaa saada lunastaa Vantaan kaupungille edellä esittelytekstissä todetuin perustein liitteenä olevalla kohdekartalla osoitettu noin 43,4 ha:n suuruinen alue Saras -nimisestä tilasta (92-406-3-245), joka Marja-Vantaan osayleiskaavassa on osoitettu asuntorakentamiseen ja siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen.

Käsittely:
Varapuheenjohtaja Timo Karénin esityksestä lautakunta päätti jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen poistui yleislausekejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

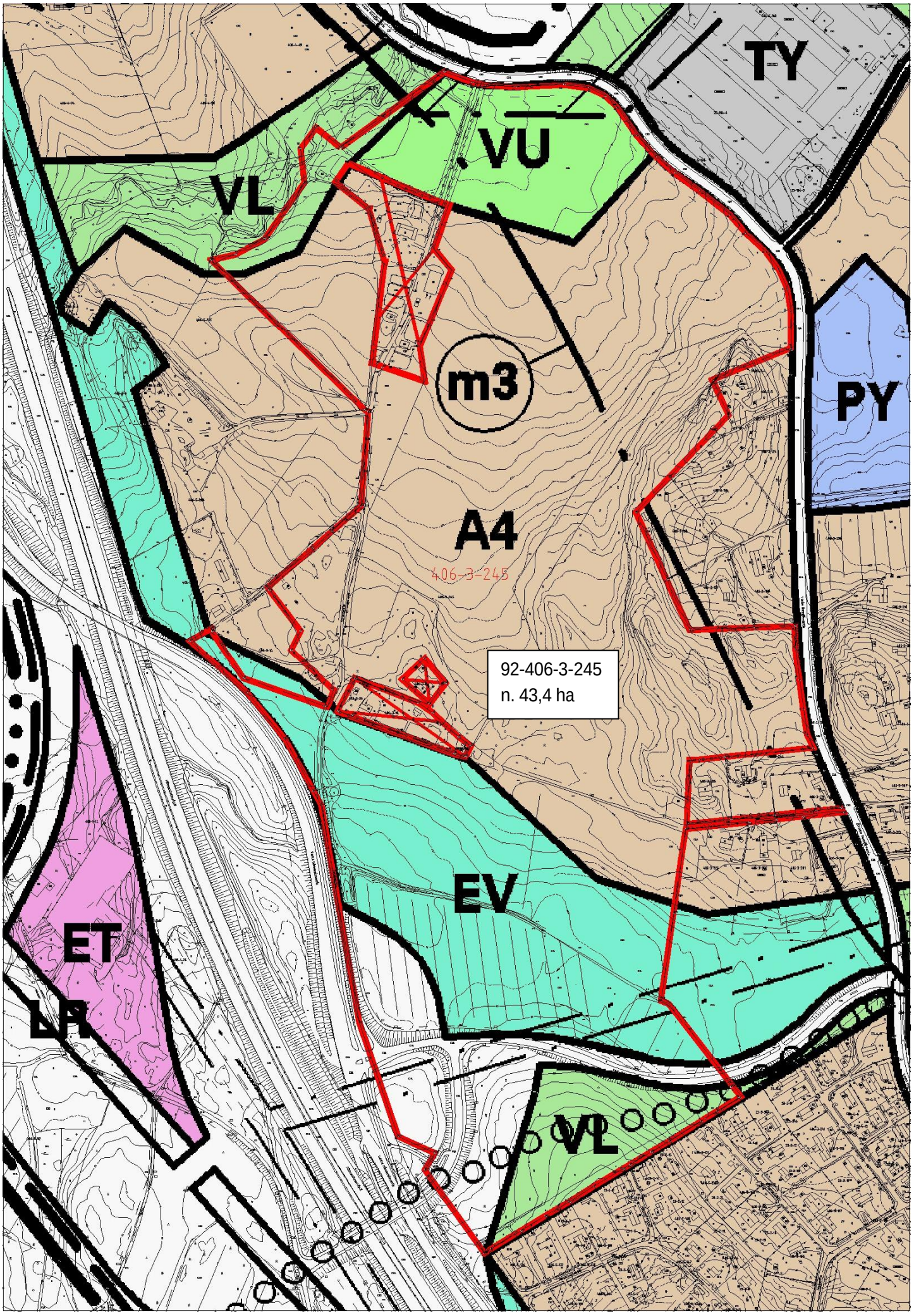
Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Liite 1a ja 1b. Kohdekartta
- Liite 2. MAL 2012-2015, asuntotuotannon tavoitteet kunnittain (tauluko 1)
- Liite 3. MAL 2012-2015 asuntotuotannon tavoitteet ensisijaisilla kohdealueilla (taulukko 2)
- Liite 4. MAL 2012-2015 asuntotuotannon tavoitteet ensisijaisilla kohdealueilla (kartta 2)

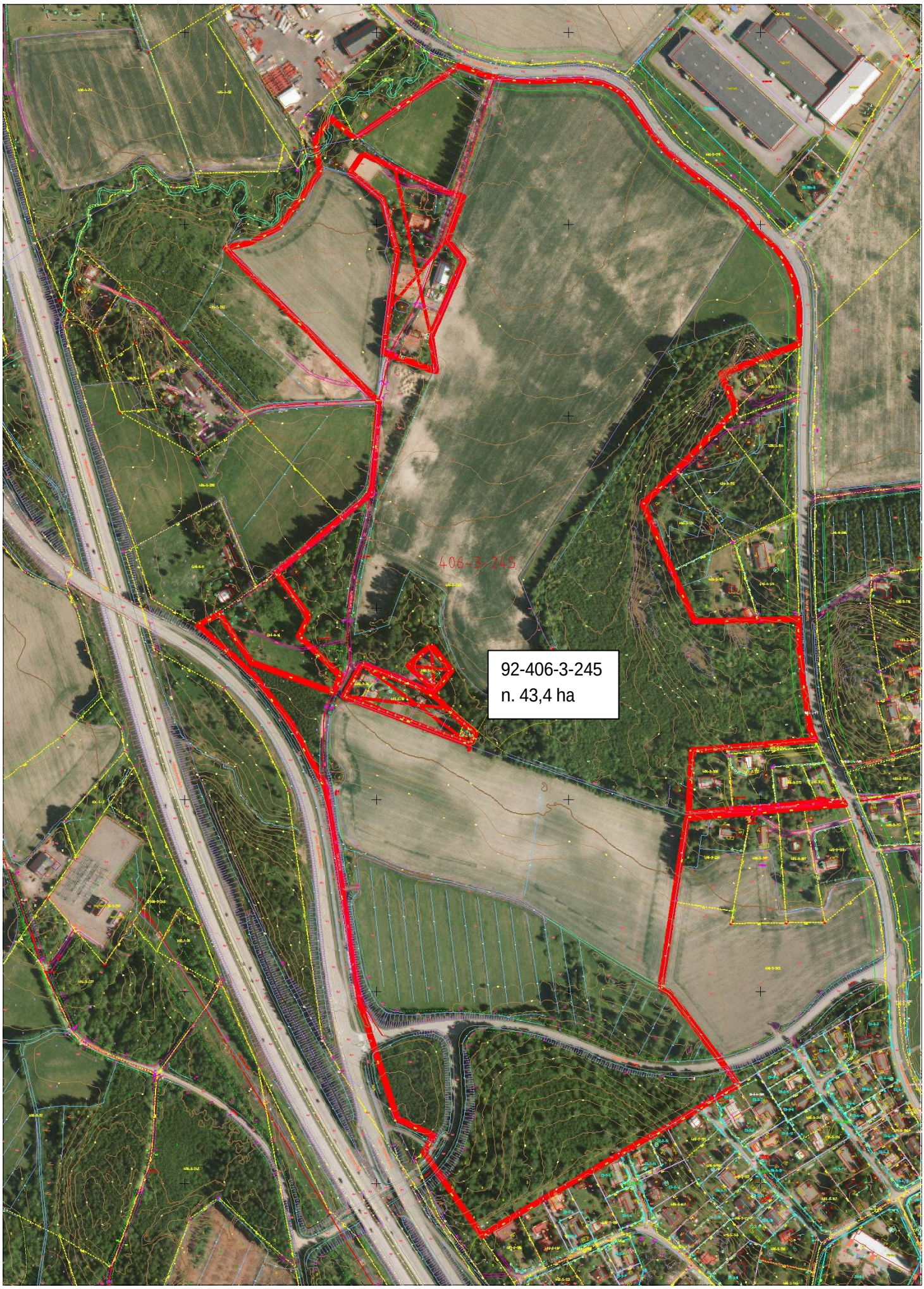
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.1

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 09 8392 4253
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 09 8392 2077
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Ote osayleiskaavasta **Liite 1A**



Ilmakuva **Liite 1B**

LIITE 2

Taulukko 1: Helsingin seudun asuntotuotannon tavoitteet ja tuotannon edellyttämä asemakaavoitettu kerrosala kaudella 2012 - 2015

Kunta/seutu	Asuntotuotantavoite kaudella 2012 - 2015		ARA-tuotannon tavoite kaudella 2012 - 2015			Tuotantotavoitteen edellyttämä asemakaavoitettu kerrosala kaudella 2012 - 2015, kerrosneliömetriä			
	Keskim. vuodessa, asuntoja	Kaudella yhteensä, asuntoja	ARA-asuntojen osuus [1]	Keskim. vuodessa, ARA-asuntoja	Kaudella yhteensä, ARA-asuntoja	Keskim. vuodessa, kem^2	Kaudella yhteensä, kem^2	Asemakaavat voimassa [2], kem^2	Kaavallinen valmius [3]
Espoo	2 500	10 000	20 %	500	2 000	250 000	1 000 000	660 000	66 %
Helsinki	5 000	20 000	20 %	1 000	4 000	450 000	1 800 000	1 548 000	86 %
Kauniainen	60	240	20 %	12	48	6750	27 000	27 000	100 %
Vantaa	2 000	8 000	20 %	400	1 600	200 000	800 000	592 000	74 %
PKS yhteensä	9 560	38 240	20 %	1 912	7 648	906 750	3 627 000	2 827 000	78 %
Hyvinkää	300	1 200	20 %	60	240	23 825	95 300	95 300	100 %
Järvenpää	430	1 720	20 %	86	344	35 000	140 000	109 200	78 %
Kerava	390	1 560	20 %	78	312	32 500	130 000	118 300	91 %
Kirkkonummi	330	1 320	20 %	66	264	30 000	120 000	120 000	100 %
Mäntsälä	160	640	20 %	32	128	18 750	75 000	42 000	56 %
Nurmijärvi	330	1 320	20 %	66	264	31 000	124 000	97 960	79 %
Pornainen	60	240	20 %	12	48	8 500	34 000	29 580	87 %
Sipoo	330	1 320	20 %	66	264	43 250	173 000	100 340	58 %
Tuusula	350	1 400	20 %	70	280	48 750	195 000	66 300	34 %
Vihti	260	1 040	20 %	52	208	26 250	105 000	74 550	71 %
KUUMA yhteensä [4]	2 940	11 760	20 %	588	2 352	297 825	1 191 300	853 530	72 %
Helsingin seutu yhteensä	12 500	50 000	20 %	2 500	10 000	1 204 575	4 818 300	3 680 530	76 %

[1] osuus asuntotuotantotavoitteesta

[2] Helsinki maaliskuu 2012 (TASKE), muu PKS-alue lokakuu 2011 (HSY/SeutuRAMAVA) ja KUUMA-alue 1.1.2012 (Uudenmaan liiton kyselyt)

[3] voimassa olevien asemakaavojen mukaisen kerrosalan osuus tuotantotavoitteen edellyttämästä koko kerrosalasta koko kaudella

[4] kunnittaiset tavoitteet ovat KUUMA-kuntien asumisryhmän aineistosta

Aineistot koottu Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ssä ja Uudenmaan liitossa, lähteinä PKS-kuntien asuntotuotantotavoitteet ja -arviot sekä HSY/SeutuRAMAVA; KUUMA-kuntien osalta Uudenmaan liiton kyselyt 2011 ja 2012

Aineisto tarkistettu 27.4.2012

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 29 §

Taulukko 2: Asuntotuotannon tavoitteet asumisen ensijaisilla kohdealueilla vuosina 2012 - 2015 (tarkistetut tiedot 15.5.2012)

Vantaa

Kohdealue-tunnus (ks. kartta)	Kohdealueen nimi	Asuntotuotantotavoite kohdealueella v. 2012-15, asuntoja				Kaavallinen valmius, [1] lokakuu 2012
		AK-asuntoja yhteensä	AP-asuntoja yhteensä	Asuntoja yhteensä	Asuntoja keskim. vuodessa	
092_01	Hakunila-Lahdentie	117	36	153	38	43 %
092_02	Tikkurilantie-Jokiniemi	1 167	112	1 279	320	55 %
092_03	Hiekkaharju-Jokiniemi	578	81	659	165	69 %
092_04	Leinelä-Koivukylä	1 018	237	1 255	314	100 %
092_05	Ilola	59	168	227	57	82 %
092_06	Korso-Vallinoja	127	60	187	47	73 %
092_07	Leppäkorpi-Jokivarsi	0	141	141	35	100 %
092_08	Nikinmäki	0	266	266	67	100 %
092_09	Pakkala-Veromies	613	94	707	177	26 %
092_10	Ylästö	0	110	110	28	100 %
092_11	Marja-Vantaa	833	284	1 117	279	100 %
092_12	Koivurinne-Friimetsä	0	12	12	3	100 %
092_13	Kuninkaankolmio, Vantaa	872	169	1 041	260	45 %
	Kohdealueiden tuotanto yhteensä	5 384	1 770	7 154	1 789	71 %
	Kohdealueiden ulkopuolinen tuotanto yhteensä [2]	0	845	846	211	100 %
	Asuntotuotantotavoite yhteensä	5 384	2 615	8 000	2 000	74 %

[1] voimassa olevien asemakaavojen mukaisen kerrosalan (SeutuRAMAVA) osuus kohdealueen asuntotuotannon edellyttämästä kerrosalasta

[2] asuntotuotannon kokonaistavoitteen (8 000 asuntoa) edellyttämä tuotanto kohdealueiden ulkopuolella

Lähde: Vantaan kaupunki

Kauniainen

Kohdealue-tunnus (ks. kartta)	Kohdealueen nimi	Asuntotuotantotavoite kohdealueella v. 2012-15, asuntoja				Kaavallinen valmius, [1] lokakuu 2012
		AK-asuntoja yhteensä	AP-asuntoja yhteensä	Asuntoja yhteensä	Asuntoja keskim. vuodessa	
235_1	Kauniainen, asuntotuotantotavoite yhteensä	170	70	240	60	100 %

[1] voimassa olevien asemakaavojen mukaisen kerrosalan (SeutuRAMAVA) osuus kohdealueen asuntotuotannon edellyttämästä kerrosalasta

Lähde: Kauniaisten kaupunki

AK = asuinkerrostalot

AP = asuinpientalo (erilliset pientalot sekä rivi- ja ketjutalot)

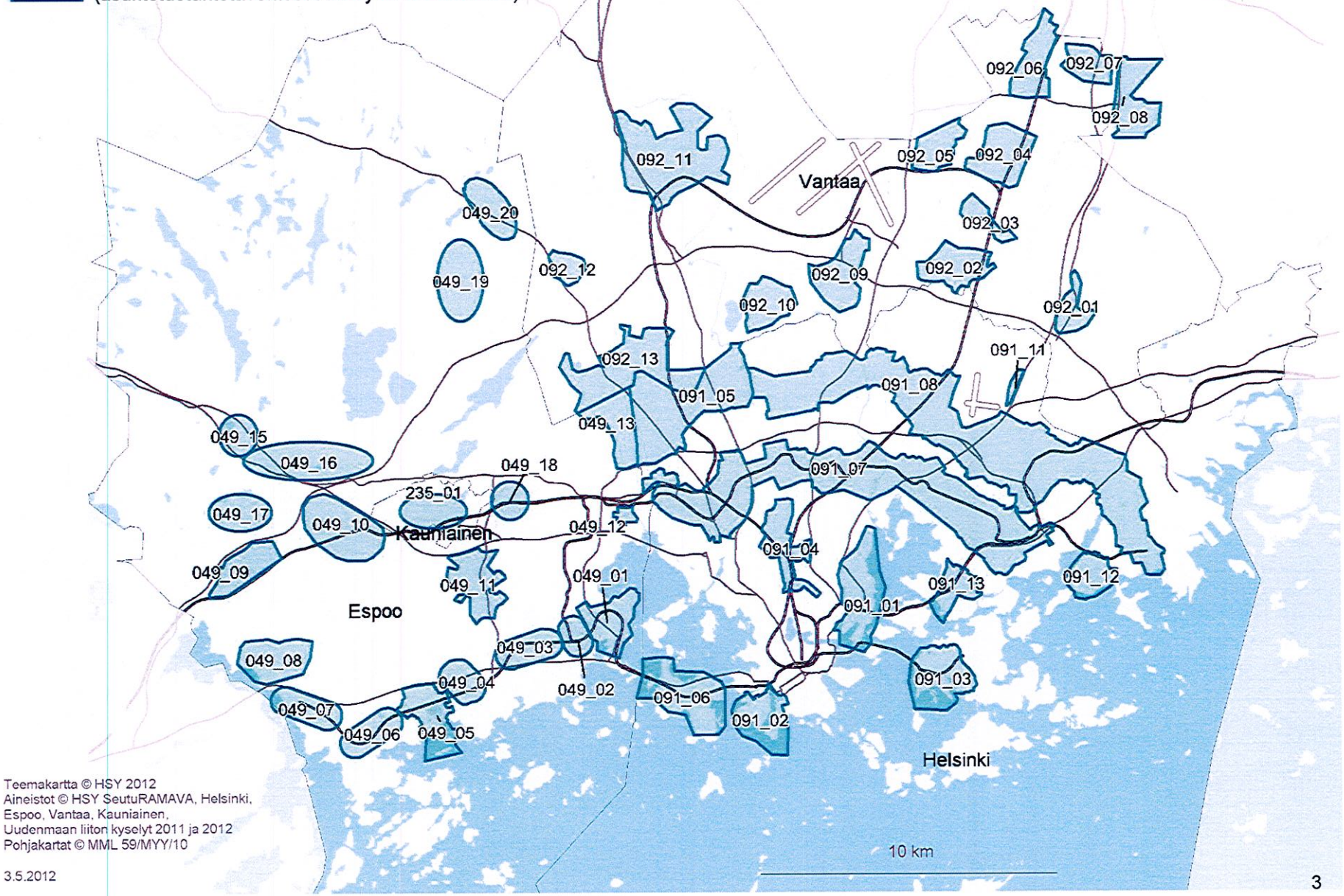
Aineistot koottu Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY:ssä ja Uudenmaan liitossa, lähteinä PKS-kuntien asuntotuotantotavoitteet ja -arviot sekä HSY/SeutuRAMAVA; KUUMA-kuntien osalta Uudenmaan liiton kyselyt 2011 ja 2012

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 29 §

LIITE 4

Kartta 2: Asumisen ensisijaiset kohdealueet pääkaupunkiseudulla vuosina 2012 - 2015 , aluetunnukset

kohdealueet
(asuntotuotantotavoitteet esitetty liitetaulukossa 2)



Teemakartta © HSY 2012
Aineistot © HSY SeutuRAMAVA, Helsinki, Espoo, Vantaa, Kauniainen, Uudenmaan liiton kyselyt 2011 ja 2012
Pohjakartat © MML 59/MYY/10

3.5.2012

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 29 §

30 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovuttamisesta / Asemakaavamuutos nro 200400/ Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda / LM-H**

VD/5082/10.00.01.05/2014

LM-H/AVP/PJä/IV

Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen Askiston (20.) kaupunginosassa korttelin 20045 tontille nro 6. Voimassa olevassa asemakaavassa 00994 (vahvistettu ympäristöministeriössä
27.8.1992) sopimusalue on osoitettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AL-2), jonka rakennusoikeus on 360 k-m2. Sopimusalueella sijaitsee 127 k-m2 suojeltu riihi. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.
Asemakaavamuutosehdotuksella nro 200400 (Kehä 3:n tiealue) sopimusalueelle kaavoitetaan erillispientalojen korttelialue (asemakaavamerkintä AO), jonka rakennusoikeus on 860 k-m2:ä ja toimitilarakennusten korttelialue (asemakaavamerkintä KTY), jonka rakennusoikeus on 500 k-m2. Tämän lisäksi alueella on suojeltu riihi, jonka rakennusoikeus on 127 k-m2 ja jonka saa sisustaa liike-, toimisto- ja näyttelytilaksi. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavamuutos nro 200400 mahdollistaa sopimusalueelle lisää toimistotilarakentamista 500 k-m2 ja asuinrakennuksia 500 k-m2.

Asemakaavamuutokseen nro 200400 liittyen Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat neuvotelleet kunnallistekniikan korvauksista. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Kaupunki ja yhtiö sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa Vantaan kaupunki ja Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda toteavat, että tonttia 20045/6 palveleva kunnallistekniikka on pääosin toteutettu, mutta Uudenkylänkujalle on rakennettava kääntöpaikka ja Uudenkylänkujan yleistä vesihuoltoverkostoa tulee jatkaa tontin ja katualueen rajalle saakka. Aluetta palveleva Uudenkylänkujan kääntöpaikka toteutetaan kun liikenteellinen tarve sitä edellyttää

Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena yhteensä 30 000 €. Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavamuutoksen nro 200400 tultua voimaan. Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan 30000 euron suuruisen turvaavan vakuuden sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda sopivat seuraavaa:

Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda luovuttaa Vantaan kaupungille noin 5701 m2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Askiston kaupunginosan korttelin 20045 tontista 6 (kiinteistötunnus 92-20-45-6). Määräalasta 5220 m2:n suuruinen osuus on asemakaavamuutoksen nro 200400 mukaista katualuetta ja 481 m2:n osuus on osa yleistä pysäköintialuetta. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 200400 on tullut voimaan. Lopullinen luovutuskirja tehdään, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt ja, kun Määräalaa tarvitaan asemaakaavamuutoksessa nro 200400 osoitettuun käyttötarkoitukseen, mutta kuitenkin viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 200400 tultua voimaan)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda:n kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan sopimuksen ja esisopimuksen määräalan luovutuksesta.

2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 200400 on tullut voimaan

3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- A. Kunnallistekniikan sopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta
- 2 liitekarttaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 09 8392 3540
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA/ Asemakaavamuutosehdotus nro 200400 ja tonttijako sekä tonttijaon muutosehdotus

TAUSTAA

Bostads Ab Nyby Ladugård on hakenut asemakaavan muutosta Askiston (20.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 20045/6 (kiinteistötunnus 92-20-45-6, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa 00994 (vahvistettu ympäristöministeriössä 27.8.1992) sopimusalue on osoitettu Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AL-2), jonka rakennusoikeus on 360 k-m^2. Sopimusalueella sijaitsee 127 k-m^2 suojeltu riihi. Yhtiö on esittänyt alueelle kahden omakotitontin ja yhden toimitilatontin kaavoittamista. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavamuutosehdotuksella nro 200400 (Kehä 3:n tiealue) sopimusalueelle kaavoitetaan erillispientalojen korttelialue (asemakaavamerkintä AO), jonka rakennusoikeus on 860 k-m^2:ä ja toimitilarakennusten korttelialue (asemakaavamerkintä KTY), jonka rakennusoikeus on 500 k-m^2. Tämän lisäksi alueella on suojeltu riihi, jonka rakennusoikeus on 127 k-m^2 ja jonka saa sisustaa liike-, toimisto- ja näyttelytilaksi. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavamuutos nro 200400 mahdollistaa sopimusalueelle lisää toimistotilarakentamista 500 k-m^2 ja asuinrakennuksia 500 k-m^2.

Asemakaavamuutosehdotukseen nro 200400 liittyen Kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**,
Asematie 7, 01300
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda (**Y: 0979198-8)

(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että tonttia 20045/6 palveleva kunnallistekniikka on pääosin toteutettu, mutta Uudenkylänkujalle on rakennettava kääntöpaikka ja Uudenkylänkujan yleistä vesihuoltoverkostoa tulee jatkaa tontin ja katualueen rajalle saakka. Aluetta palveleva Uudenkylänkujan kääntöpaikka toteutetaan kun liikenteellinen tarve sitä edellyttää.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä kolmekymmentätuhatta (30 000 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavamuutoksen nro 200400 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan kolmenkymmenentuhannen (30 000 €) euron kotimaisen pankkilaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

7. 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.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutosehdotus nro 200400 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutosehdotus nro 200400 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 200400, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda (Y: 0979198-8, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan 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 asemakaavamuutosehdotus nro 200400on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda (Y: 0979198-8),
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 5701 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Askiston (20) kaupunginosan korttelin 20045 tontista 6 (kiinteistötunnus 92-20-45-6, jäljempänä Määräala).

Asemakaavamuutoksessa nro 200400 Määräalasta on osoitettu n. 481 m^2:n suuruinen osuus osaksi yleistä pysäköintialuetta (LP) ja n. 5220 m^2:n suuruinen osuus katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 Yhtiö 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, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Yhtiön 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 Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Yhtiö 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, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt ja, kun Määräalaa tarvitaan asemaakaavamuutoksessa nro 200400 osoitettuun käyttötarkoitukseen, mutta kuitenkin viimeistään viiden (5) vuoden kuluttua asemakaavamuutoksen nro 200400 tultua voimaan.

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 nro 200400, 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 sopijapuolilla 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

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä A. Kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja B. Esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda:lle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

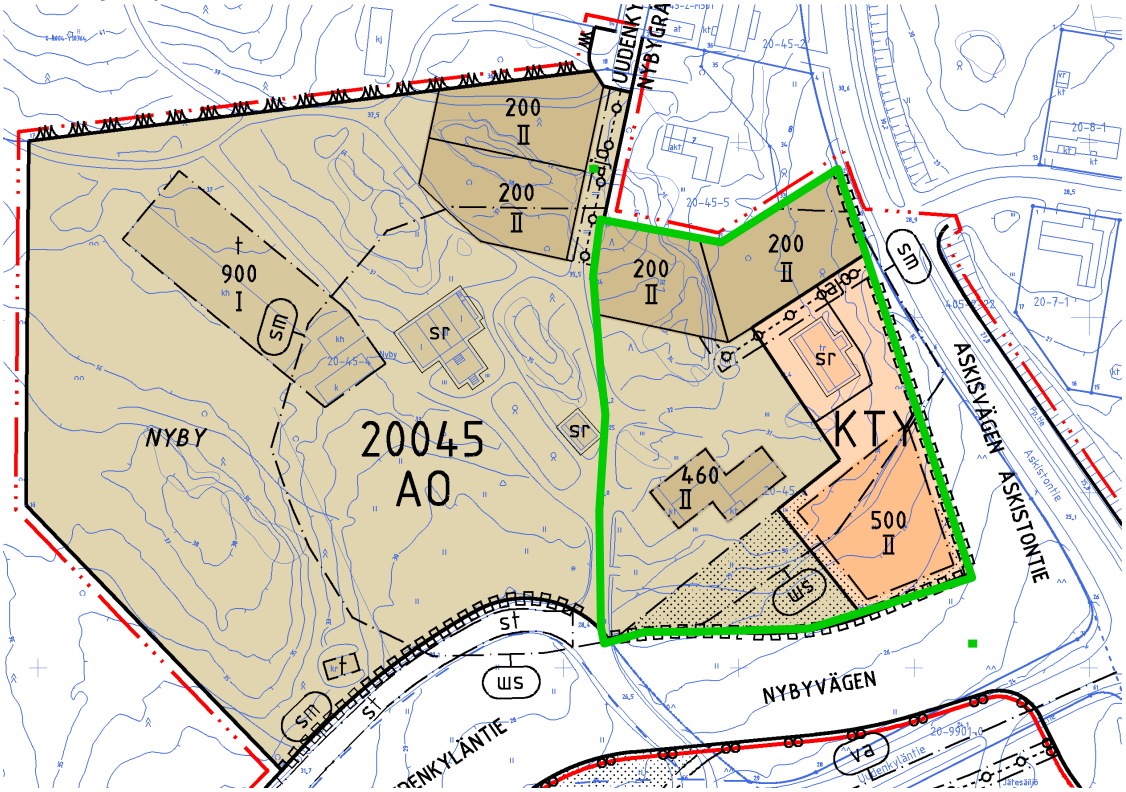
ALLEKIRJOITUKSET

LIITTEET:

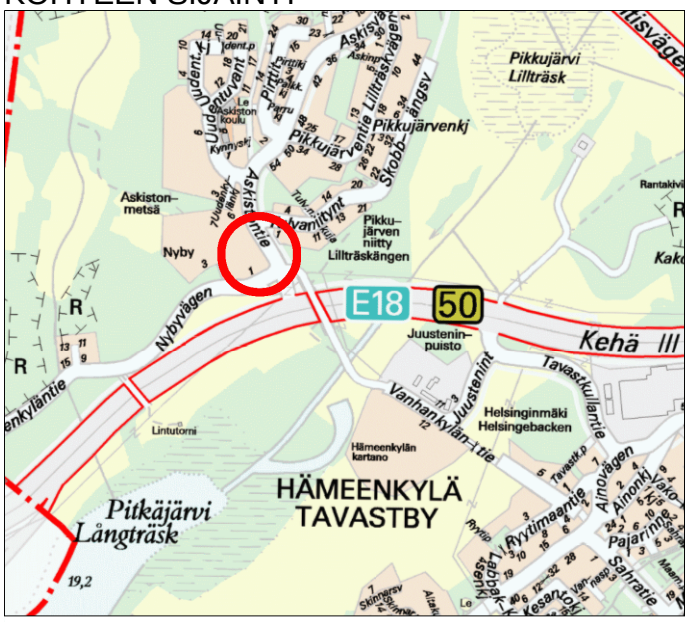
- Liite 1: Liite nro 1 kunnallistekniikan rakentamissopimukseen koskien asemakaavan muutosta 200400
- Liite 2: Esisopimus määräalan luovutuksesta

Kaupanvahvistaja

Liite A1. Kartta sopimusalueesta.
Pohjana asemakaavan 200400 luonnos 25.11.2014. Sopimusalue, joka vastaa Bostads Ab Nyby Ladugård, Vanda -yrityksen omistamaa kiinteistöä 92-20-45-6 , on merkitty ohjeellisesti karttaan vihreällä viivalla.



KOHTEEN SIJAINTI



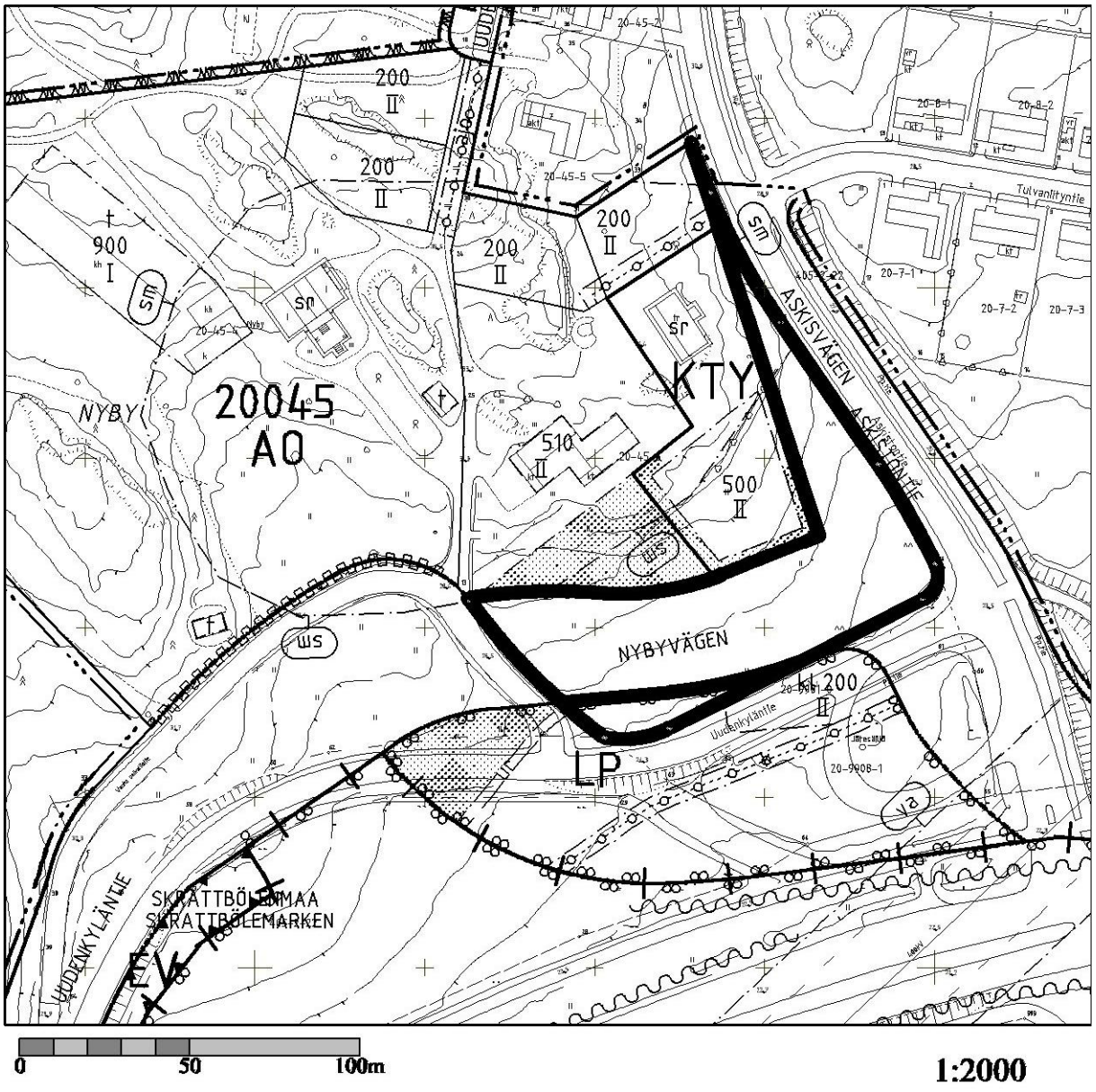
MÄÄRÄALAN
LUOVUTUS (katu- ja LP-alue) /
Bostads Ab Nyby Ladugård,Vanda

YPA/AVP

Kaupunginosa: ASKISTO (20)

Kylä: HÄMEENKYLÄ (405)

n. 5701 m^2:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-20-45-6



31 § Esisopimus määräalan luovuttamisesta / Asemakaavamuutos nro 200400/ Frej Nyqvist, Benita Nyqvist, Camilla Laurén, Pia Pitkänen ja Karl Nyqvist / LM-H

VD/10376/10.00.01.05/2014

LM-H/AVP/PJä/IV

Frej Nyqvist, Benita Nyqvist, Camilla Lauren, Pia Pitkänen ja Karl Nyqvist ovat hakeneet asemakaavan muutosta omistamalleen Askiston (20.) kaupunginosassa korttelin 20045 tontille nro 4. Voimassa olevassa ase-makaavassa 200100 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 21.11.1979) alue on osoitettu omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten rakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AO11), jonka rakennusoikeus on 360 k-m2 ja jolla sijaitsee kasvihuone. Asemakaavamuutosehdotuksella nro 200400 (Kehä 3:n tiealue) sopimusalueelle kaavoitetaan erillispientalojen korttelialue (asemakaavamerkintä AO), jonka rakennusoikeus on 400 k-m2:ä. Nykyinen 360 k-m2 asuinrakennus suojellaan (asemakaavamerkintä sr) ja nykyiset talousrakennuksille osoitetaan 900 km2 rakennusoikeus. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavamuutos nro 200400 mahdollistaa alueelle lisää asuinrakennuksia 400 k-m2.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Frej Nyqvist, Benita Nyqvist, Camilla Lauren, Pia Pitkänen ja Karl Nyqvist sopivat seuraavaa:

Frej Nyqvist, Benita Nyqvist, Camilla Lauren, Pia Pitkänen ja Karl Nyqvist luovuttavat Vantaan kaupungille noin 49 m2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Askiston kaupunginosan korttelin 20045 tontista 4 (kiinteistötunnus 92-20-45-4). Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 200400 osoitettu katualueeksi. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen B1.

Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 200400 on tullut voimaan. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a. kaupunki tekee ja allekirjoittaa Frej Nyqvist, Benita Nyqvist, Camilla Lauren, Pia Pitkänen ja Karl Nyqvistin kanssa liitteenä olevan esisopimuksen määräalan luovutuksesta

b. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 200400 on tullut voimaan

c. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Esisopimus määräalan luovutuksesta
- Liitekartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, 040 7337447

kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, 09 8392 3540,
paula.a.sukunimi[at]vantaa.fi

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Frej Nyqvist, Benita Nyqvist, Camilla Laurén, Pia Pitkänen ja Karl Nyqvist, ja (jäljempänä Luovuttajat) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että ehdotusasemakaava nro 200400, Askisto 3 on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttajat:

1) **Nyqvist, Frej Henry** (hetu)
osoite
2) **Nyqvist, Benita Maria** (hetu)
osoite
3) **Laurén, Camilla** (hetu)
osoite
4) **Pitkänen, Pia Marianne Elisabeth** (hetu)
osoite
5) **Nyqvist, Karl Peter Fredrik** (hetu)
osoite

(jäljempänä Luovuttajat)

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa

(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

N. 49 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Askiston (20) kaupunginosan korttelin 20045 tontista 4 (kiinteistötunnus 92-20-45-6, jäljempänä Määräala).

Määräala on asemakaavamuutoksessa nro 200400 osoitettu katualueeksi.

Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1 LUOVUTUSHINTA

Luovutus on vastikkeeton.

2 OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3 KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Luovuttajat luovuttavat Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

Tonttia 92-20-45-4 koskevasta pp.kk.2014 päivätystä rasitustodistuksesta ilmenee, että tonttiin kohdistuu seuraava kiinnitys:

- 15.9.2014 kiinnitetty panttikirja asianumerolla 766/15.9.2004/6873 määrältään 70 000 €.

Luovuttajat suostuvat siihen, että Kaupunki poistaa edllä mainitun kiinnityksen Kaupungille luovutettavalta Määräalalta ja sitoutuvat luovuttamaan Kaupungille luovutustilaisuudessa sellaiset asiakirjat (panttikirjan tai pantinhaltijan kirjallinen suostumus kiinnityksen poistamiseen), joiden nojalla Kaupunki voi kiinnityksen poistaa.

3.2 Luovuttajat vastaavat 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, niiden alueet ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5 ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamiinsa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6 IRTAIMISTO

Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Luovuttajien 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 Luovuttajiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Luovuttajat vastaavat 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 edellytys on täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 200400, 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 sopijapuolilla 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

Luovuttajat sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot Määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Luovuttajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Luovuttajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu seitsemän (7) yhtäpitävää kappaletta, yksi kullekin luovuttajalle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

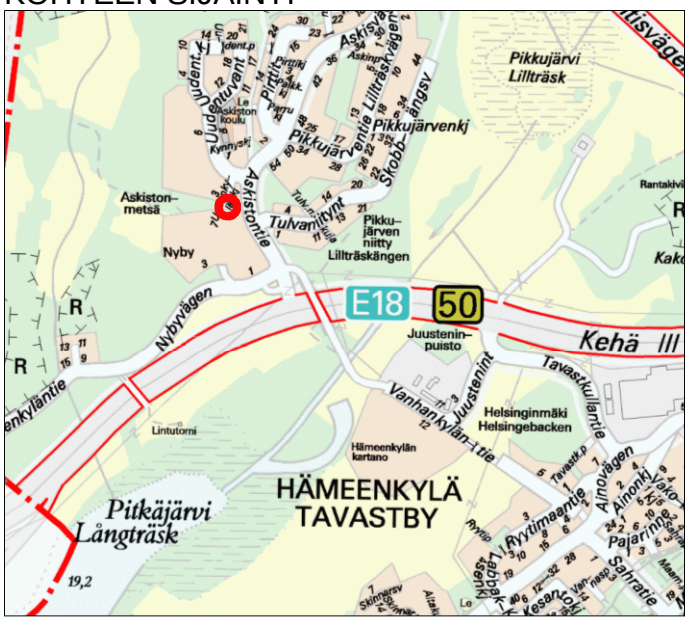
ALLEKIRJOITUKSET

LIITE:

- Liite 1: Luovutuksen kohde

Kaupanvahvistaja

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

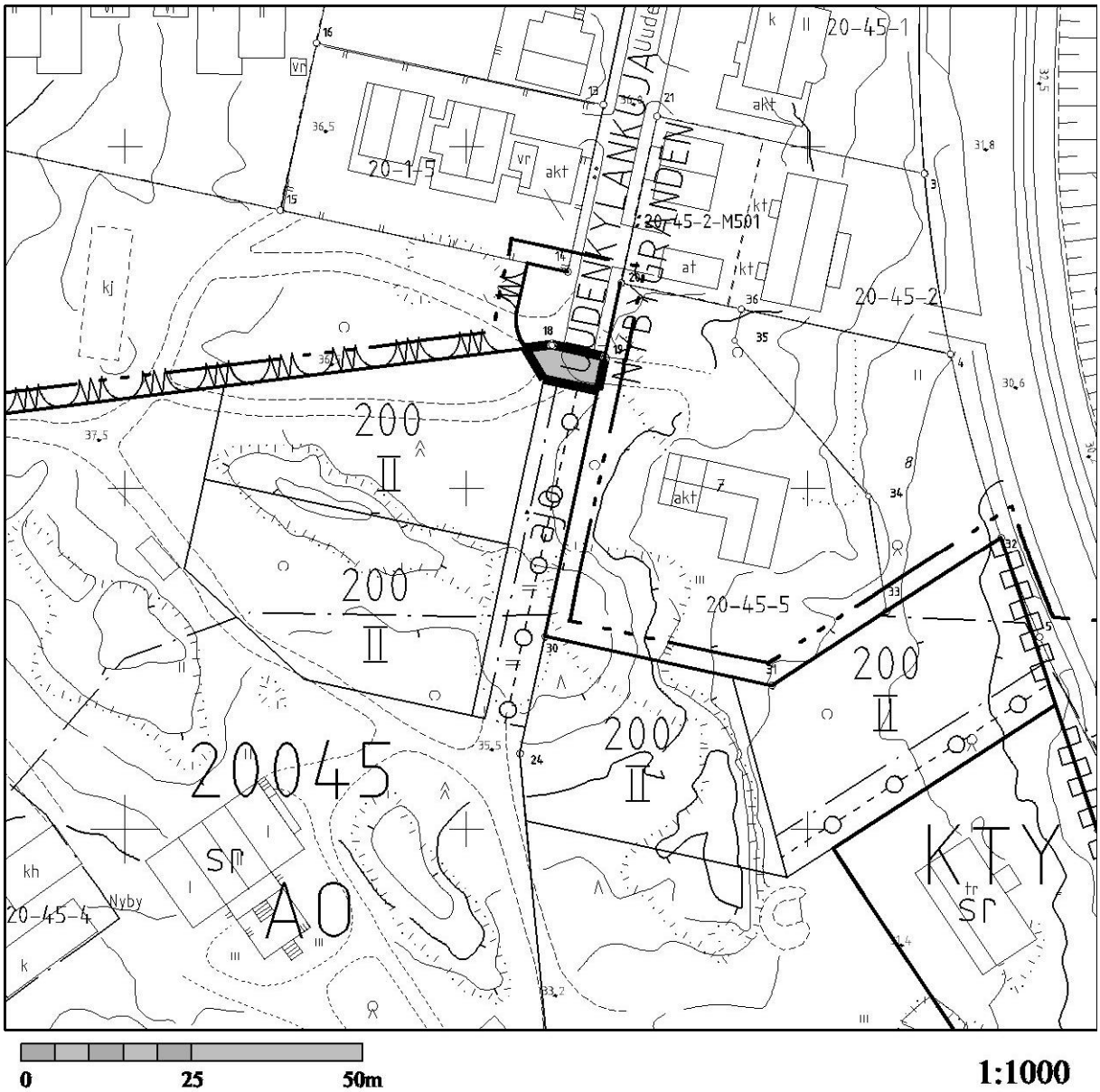
MÄÄRÄALAN LUOVUTUS (katua) / Pia Pitkänen, Camilla Laurén, Karl Nyqvist, Benita Nyqvist ja Frej Nyqvist

YPA/AVP

Kaupunginosa: ASKISTO (20)

Kylä: HÄMEENKYLÄ (405)

n. 49 m^2:n suuruinen määräala kiinteistöstä: 92-20-45-4



0 25 50m 1:1000

32 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan kaupasta / Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 /Asemakaavamuutos nro 002194 / LM-H**

VD/10370/10.00.01.05/2014

LM-H/AVP/PJä/IV

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 edustajanaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 51320/2 Pakkalassa. Suunnittelualueena on hotellitontin lisäksi Kehä III:n, Tasetien, Rälssitien ja Valimotien alikulun väliin jäävä alue, sekä myös Tasetien katualue. Asemakaavamuutoksessa hotellin laajennus ulottuu n. 809 m^2:lle Vantaan kaupungin omistamalle suojaviheralueelle (kaavamerkintä EV), jonka osalta tehdään esisopimus määräalan kaupasta.

Asemakaavamuutoksen nro 002194 tavoitteena on mahdollistaa hotelli Flamingon laajeneminen nykyisen pysäköinti- ja huoltopihan päälle. Asemakaavamuutosalue ja asemakaavamuutosalueella sijaitseva, tämän sopimuksen kohteena oleva alue (kiinteistötunnus 92-51-320-2) on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1

Sopimusalueen ensimmäinen asemakaava 510800, Pakkala 4B (YM 6.1.1984) on voimassa Kehä III:n liikennealueella. Tasetiellä ja suojaviheralueella (EV) on voimassa asemakaavan muutos nro 001051 (Kv 23.3.1998) ja hotellikorttelissa asemakaavan muutos nro 001857 (Kv 18.4.2005). Asemakaavassa nro 001857 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K) osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 49 000 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutoksessa nro 002194 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (K) 51320 osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 59 600 k-m^2. Ennen määräalan kaupan esisopimuksen mukaista kiinteistökauppaa K-alueelle osoitetusta 9600 k-m^2:n lisärakennusoikeudesta Vantaan kaupungille tuleva osuus on 1932 k-m^2 ja Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8:lle 7668 k-m^2.

Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella osapuolet sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta ja esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 toteavat, että korttelia palveleva kunnallistekniikka on pääosin toteutettu, mutta liikenneturvallisuussyistä Tasetien varren kevyenliikenteenväylälle Flamingon ajoliittymän kohdalle on tehtävä korotettu suojatie, jonka sijainti on osoitettu liitteessä A1.

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 rakentaa ajoliittymään korotetun suojatien kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa. Rakennustyöt tulee olla suoritettu 12 kuukauden kuluessa hotelli Flamingon laajennuksen valmistumisesta.

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 maksaa kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä 613 440 euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti Asemakaavamuutoksen tultua voimaan.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa parhaimmalla etusijalla olevat yhteensä 670 000 euron suuruiset panttikirjat kiinteistöön 92-51-320-2. Panttikirjat kohdistuvat kaikkiin tässä sopimuksessa Yhtiön vastuulle sovittuihin velvoitteisiin ja on niiden suorittamisen vakuutena. Kaupungin tulee palauttaa panttikirjat välittömästi Yhtiölle, kun tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet hyväksytysti vastaanotettua

Esisopimuksella määräalan kaupasta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 sopivat seuraavaa:

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 ostaa Vantaan kaupungilta noin 809 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Pakkalan (51) kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-51-9908-2.

Määräala on osa asemakaavamuutoksen nro 002194 mukaista liike- ja toimistorakennusten korttelin 51320 tonttia nro 3. Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppahinta on **531 300** euroa.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002194 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8:n kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan sopimuksen ja esisopimuksen määräalan kaupasta

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaavamuutos nro 002194 on tullut voimaan

c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- A. Kunnallistekniikan sopimus ja B. Esisopimus määräalan kaupasta
- 2 liitekarttaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 050 3124852
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS, B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA / Asemakaavamuutos nro 002194, kaupunginosa 51 Pakkala

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 edustajanaan Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma, on hakenut asemakaavan muutosta omistamalleen tontille 51320/2 Pakkalassa. Suunnittelualueena on hotellitontin lisäksi Kehä III:n, Tasetien, Rälssitien ja Valimotien alikulun väliin jäävä alue. Mukaan on otettu myös Tasetien katualue. Asemakaavamuutoksessa hotellin laajennus ulottuu n. 809 m^2:lle Vantaan kaupungin omistamalle suojaviheralueelle (kaavamerkintä EV), jonka osalta tehdään esisopimus määräalan kaupasta.

Asemakaavamuutoksen nro 002194 (jäljempänä Asemakaavamuutos) tavoitteena on mahdollistaa hotelli Falmingon laajeneminen nykyisen pysäköinti- ja huoltopihan päälle. Asemakaavamuutosalue ja asemakaavamuutosalueella sijaitseva, tämän sopimuksen kohteena oleva alue (kiinteistötunnus 92-51-320-2, jäljempänä sopimusalue) on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A.1

Sopimusalueen ensimmäinen asemakaava 510800, Pakkala 4B (YM 6.1.1984) on voimassa Kehä III:n liikennealueella. Tasetiellä ja suojaviheralueella (EV) on voimassa asemakaavan muutos nro 001051 (Kv 23.3.1998) ja hotellikorttelissa asemakaavan muutos nro 001857 (Kv 18.4.2005). Asemakaavassa nro 001857 on liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (kaavamerkintä K) eli tämän sopimuksen mukaiselle sopimusalueelle osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 49 000 kerrosneliömetriä.

Asemakaavamuutoksessa on liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (kaavamerkintä K) 51320 osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 59 600 k-m^2. Tämän sopimuksen allekirjoitushetkellä ja näin ollen ennen määräalan kaupan esisopimuksen mukaista kiinteistökauppaa K-alueelle osoitetusta 9600 k-m^2:n lisärakennusoikeudesta Vantaan kaupungille tuleva osuus on 1932 k-m^2 ja Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8:lle 7668 k-m^2.

Asemakaavamuutokseen liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 kaavamuutosalueen maanomistajana ovat sopineet kunnallistekniikan rakentamisesta ja kunnallistekniikan korvauksista. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta ja esisopimuksella määräalan kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8** (Y: 2075275-2)
c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
PL 4, 00098 VARMA
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

2.1 Sopijapuolet toteavat, että korttelia palveleva kunnallistekniikka on pääosin toteutettu, mutta liikenneturvallisuussyistä Tasetien varren kevyenliikenteenväylälle Flamingon ajoliittymän kohdalle on tehtävä korotettu suojatie, jonka sijainti on osoitettu liitteessä A1.

2.2 Yhtiö rakentaa ajoliittymään korotetun suojatien kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin valvonnassa. Rakennustyöt tulee olla suoritettu 12 kuukauden kuluessa hotelli Flamingon laajennuksen valmistumisesta.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

3.1 Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä kuusisataakolmetoistatuhattaneljäsataaneljäkymmentätuhatta (613 440) euroa

3.2 Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti Asemakaavamuutoksen tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

3.3 Yhtiö luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa parhaimmalla etusijalla olevat yhteensä kuudensadanseitsemänkymmenentuhannen (670 000)euron suuruiset panttikirjat kiinteistöön 92-51-320-2. Panttikirjat kohdistuvat kaikkiin tässä sopimuksessa Yhtiön vastuulle sovittuihin velvoitteisiin ja on niiden suorittamisen vakuutena. Asetettavasta vakuudesta 50 000 euroa vastaa kohdan 2.2 mukaisen velvoitteen suorittamisesta. Kaupungin tulee palauttaa panttikirjat välittömästi Yhtiölle, kun tämän sopimuksen mukaiset velvoitteet ovat tulleet hyväksytysti vastaanotettua.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuolto kiinteistöyhtymälle.

5. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

6. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

7. 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, kunnes Kaupunki on hyväksynyt luovutuksensaajan ja sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoit-

teet ovat tulleet täytetyiksi. Kaupunki ei saa ilman erityisen painavaa syytä olla hyväksymättä sopimusvelvoitteiden siirtoa. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

8. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun Asemakaavamuutos on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei Asemakaavamuutos ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt Asemakaavamuutoksen, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 (Y:2075275-2, jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa B. I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen kauppakirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B.I KAUPPAKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002194 on tullut voimaan.

B.II KAUPPAKIRJA

Myyjä:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Ostaja:

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 (Y: 2075275-2)
c/o Keskinäinen työeläkevakuutusyhtiö Varma
PL 4, 00098 VARMA
(jäljempänä Yhtiö).

Kaupan kohde:

N. 809 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Pakkalan (51) kaupunginosassa sijaitsevasta yleisestä alueesta 92-51-9908-2.

Määräala on osa asemakaavamuutoksen nro 002194 mukaista korttelin 51320 tonttia nro 3.

Kaupan kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kauppakirjan ehdot:
Tämän kiinteistökaupan kaikki ehdot on esitetty tässä kauppakirjassa.

1. KAUPPAHINTA

1.1 Kauppahinta on viisisataakolmekymmentäyksituhattakolmesataa (**531300**) euroa.

1.2 Pinta-alan tarkentuminen lohkomisen yhteydessä ei vaikuta sovittuun kauppahintaan.

1.3 Kauppahinta on maksettu tilisuorituksena Kaupungille ennen kaupantekotilaisuutta Kaupungin lähettämää laskua vastaan ja kuitataan vastaanotetuksi tämän kauppakirjan allekirjoituksin.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Yhtiölle tämän kauppakirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET JA MAKSUT

3.1 Kaupunki luovuttaa kaupan kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.

3.3 Kaupunki vastaa kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän kauppakirjan allekirjoitusta edeltävä aika. Sen jälkeen maksuista vastaa Yhtiö.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Yhtiö on tarkastanut kaupan kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Yhtiö on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Yhtiöllä ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Yhtiö on tutustunut saamiinsa kaupan kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja –määräykset ja johtokartat.

5.2 Yhtiö on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

Tähän kauppaan ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän kaupan yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Kaupungin ilmoituksen mukaan kaupan kohteella ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Yhtiö on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kaupunkiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia. Tällöin Kaupunki vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen kauppakirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen kauppakirja on allekirjoitettu tai
- kauppakirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002194, 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

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin kauppakirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu kaupantekohetkellä.

Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

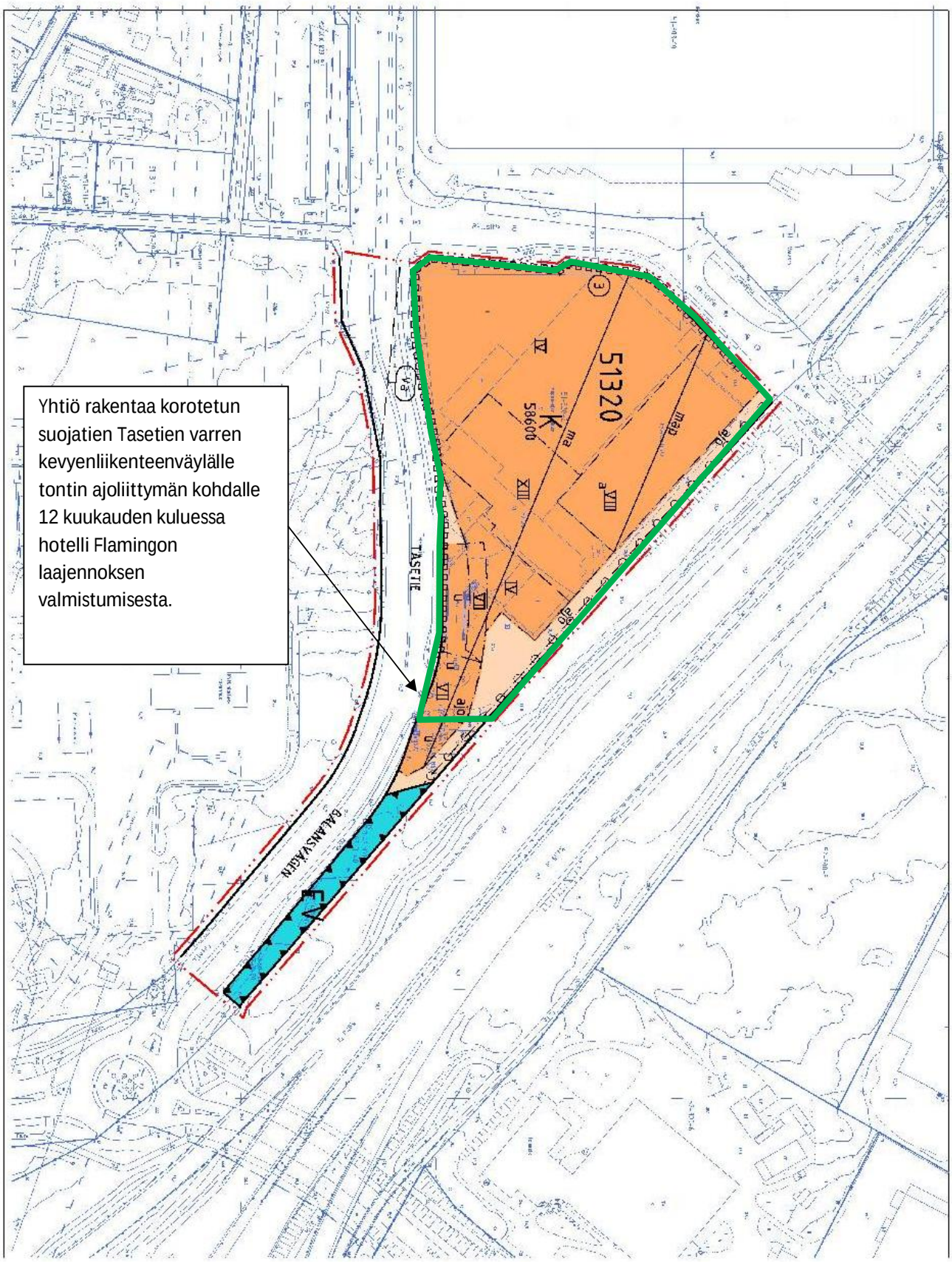
Tätä A. Kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja B. Esisopimusta määräalan kaupasta on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille ja yksi Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Päiväys ja allekirjoitukset

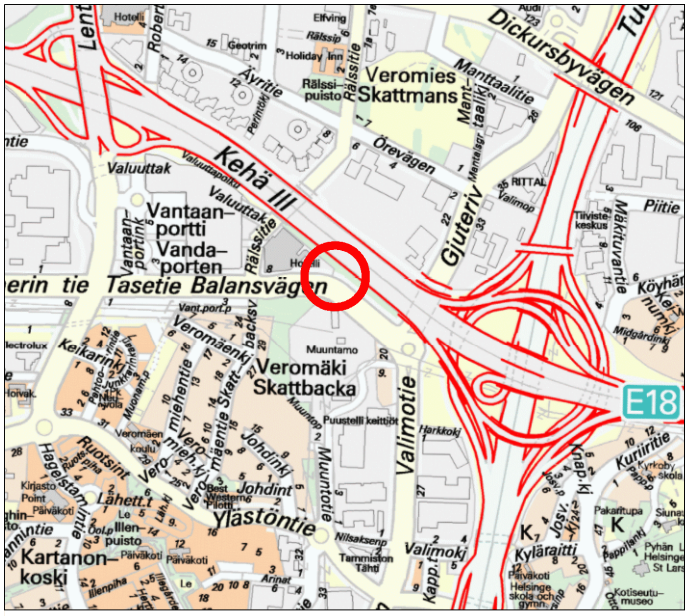
LIITTEET

- Liite A.1: Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen sopimusalue.
- Liite B.1: Esisopimus määräalan kaupasta

Liite A1. Sopimusalue on esitetty ohjeellisesti vihreällä viivalla. Pohjana asemakaavamuutoksen 002194 luonnos 14.4.2014.



KOHTEEN SIJAINTI



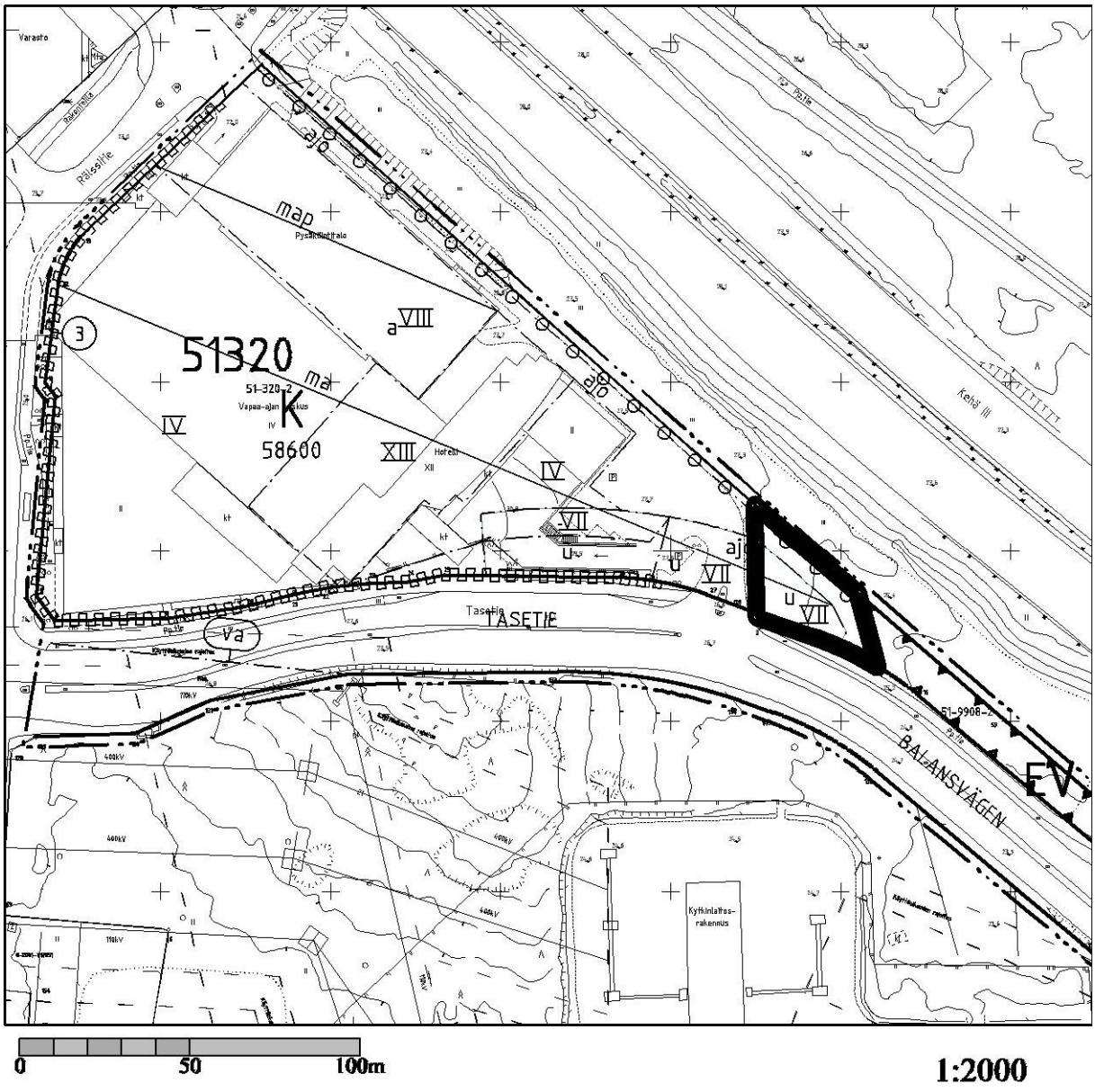
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA/
Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8

YPA/AVP

Kaupunginosa: PAKKALA (51)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

n. 809 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta 92-51-9908-2



33 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus, VAV Asunnot Oy, asemakaavan muutos nro 002224 / LM-H

VD/10046/10.00.01.05/2014

LM-H/HW/PJä/IV/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja VAV Asunnot Oy (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallis-tekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002224.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilan (61.) kaupunginosassa, omistamilleen kiinteistöille (kiinteistö-tunnus 92-61-300-1, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa olevissa asemakaavoissa nro 610700 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 8.7.1981) sopimusalue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2044 k-m2. Korttelissa on aiemmin ollut vanhusten palveluasumista, joka on muuttunut normaaliksi vuokra-asumiseksi.

Asemakaavan muutosehdotuksessa nro 002224 sopimusalueelle on osoitettu 3900 k-m2 asuinkerrostalojen kortte-lialueen (AK) rakennusoikeutta. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää ra-kennusoikeutta yhteensä 1857 k-m2 ja käyttötarkoitus muuttuu. Sopimusalueella sijaitseva nykyiset asuinrakennukset on tarkoitus purkaa.
Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002224 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksisataaneljäkymmentäseitsemäntuhatta neljäsataakuusikymmentäseitsemän (247 467 €) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee VAV Asunnot Oy:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset

Käsittely:
Merkittiin, että varapuheenjohtaja Timo Karén poistui palvelussuhdejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- kunnallistekniikan sopimus
- karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen puh. 09 8392 3540
paula.a.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002224, kaupunginosa 61, Tikkurila

VAV Asunnot Oy on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilan (61.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 61300/1 (kiinteistötunnus 92-61-300-1, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 610700 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 8.7.1981) sopimusalue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 2044 k-m^2. Korttelissa on aiemmin ollut vanhusten palveluasumista, joka on muuttunut normaaliksi vuokra-asumiseksi. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002224 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 3900 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavaehdotuksella sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta 1857 k-m^2. Sopimusalueen käyttötarkoitus muutetaan vastaamaan sopimusalueen todellista käyttötarkoitusta. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset asuinrakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa uusia.

Asemakaavan muutokseen nro 002224 liittyen Vantaan kaupunki ja VAV Asunnot Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta yhdyskuntarakentamisen kustannuksiin.

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).

1.2 **VAV Asunnot Oy (**Y: 0640915-7)
Veturikuja 7, 01300 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopijapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu. Sopimusalueella mahdollisesti tehtävien johtosiirtojen kustannuksista vastaa Yhtiö.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksisataaneljäkymmentäseitsemäntuhattaneljäsataakuusikymmentäseitsemän (247 467) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002224 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kahdensadaneljänkymmenenseitsemäntuhannenneljänsadankuudenkymmenenseitsemän (247 467) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän

sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002224 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002224 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002224, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

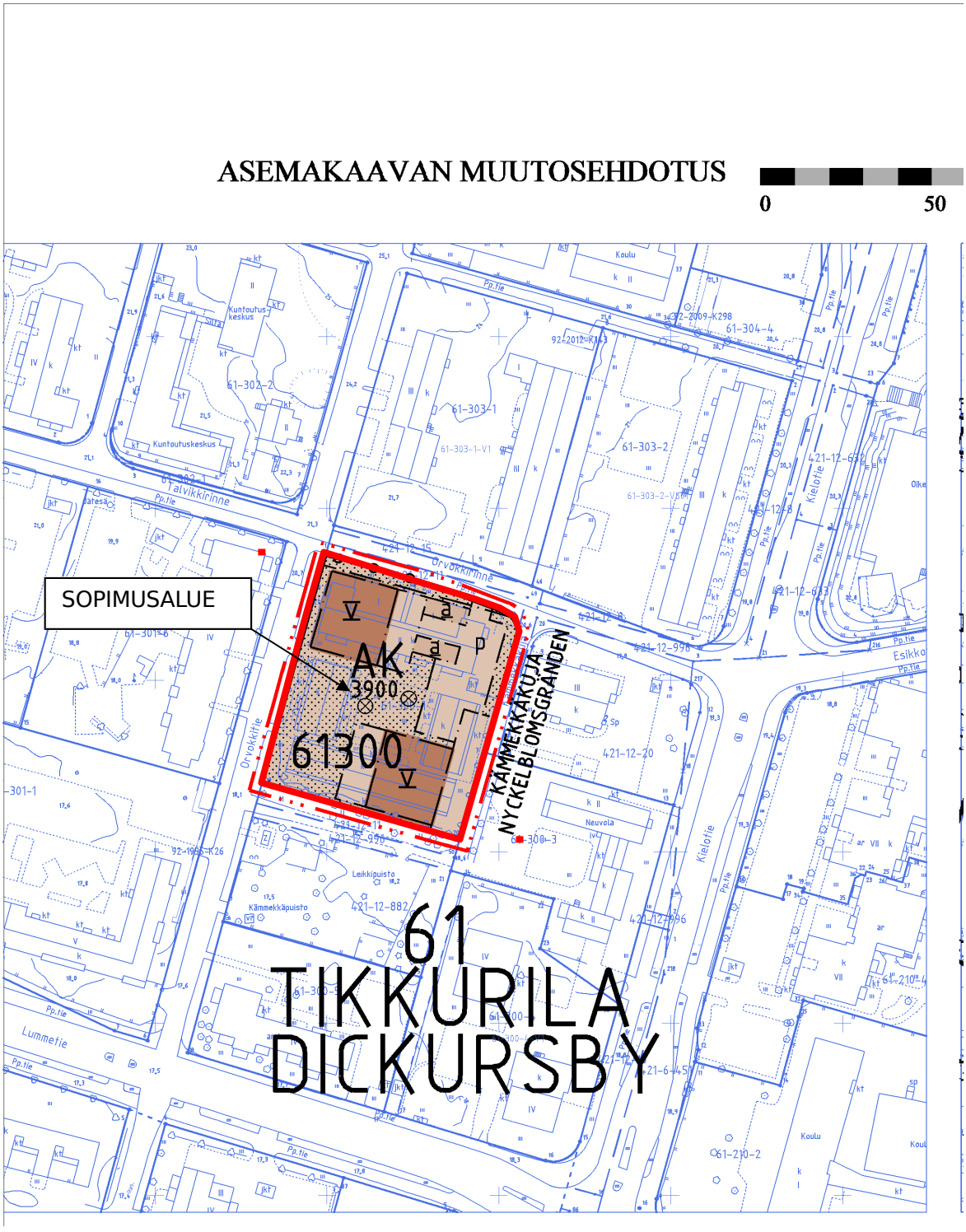
Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi VAV Asunnot Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Allekirjoitukset

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite 1. sopimusalue (punaisella rajattu)
Taustana asemakaavan muutosehdotus nro. 002224 (päivätty 10.11.2014)



34 § Esisopimukset määräalojen luovutuksista kaupungille ja määräalan ostamisesta kaupungilta / Asemakaavamuutos nro 002166 / LM-H

VD/10316/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/TJ

Vantaan kaupunkisuunnittelu on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen nro 002166. Kaavamuutosehdotuksessa Tikkurilantien varressa olevan vanhan pientaloalueen asemakaava muutetaan vastaamaan nykyistä käyttöään. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on työpaikka-aluetta. Yleiskaavan muutoksen yhteydessä alueen lentomelurajoituksia lievennettiin, jolloin asemakaavan muuttaminen asuinkäyttöön tuli mahdolliseksi. Samalla alueelle voidaan rakentaa uusia pientaloja.

Edelleen kaavamuutosehdotuksessa alueelle osoitetaan kaksi uutta katua (Rapsitie ja -kuja) sekä kortteleiden aluerajauksia täsmennetään toisaalta Tikkurilantien mahdolliseksi leventämiseksi ja toisaalta tarpeettomaksi osoittautunutta katualuetta liitetään rakennuskortteliin.

Asemakaavan muutosehdotukseen nro 002166 liittyen Vantaan kaupunki ja osa kaavamuutosalueen maanomistajista ovat neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja alueiden luovutuksista. Esisopimuksilla määräalojen luovutuksista varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille. Luovutukset ovat vastikkeettomia. Lisäksi yksi maanomistajataho ostaa kaupungilta omistamaansa alueeseen liitettävän korttelialueen osan. Kunnallistekniikan rakentamisesta luovuttajat hyväksyvät ja tulevat tietoisiksi siitä, että kaupunki ei tule suunnittelemaan eikä rakentamaan kaavamuutosalueen katuja taloussuunnitelmakaudella 2014 - 2017.

Esisopimusten pääsisällöt ovat:

- kiinteistön 92-421-1-151 omistajat, Silja Jokinen ja Reijo Myöhänen, sitoutuvat luovuttamaan kaupungille kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavan n. 89 m2:n suuruisen määräalan
- kiinteistön 92-421-1-152 omistaja, Kurt Strömsholmin kuolinpesä, sitoutuu luovuttamaan kaupungille kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavan n. 111 m2:n suuruisen määräalan
- kiinteistön 92-421-1-1177 omistajat, Guy Bäck ja Helfrid Bäck, sitoutuvat luovuttamaan kaupungille kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavan n. 462 m2:n suuruisen määräalan
- kiinteistön 92-421-1-156 omistaja, Sakari Uutun kuolinpesä, sitoutuu luovuttamaan kaupungille kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavan n. 96 m2:n suuruisen määräalan
- kiinteistön 92-421-1-155 omistaja, Unto Kotilainen, sitoutuu luovuttamaan kaupungille kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavan n. 92 m2:n suuruisen määräalan
- kiinteistöjen 92-421-1-1176 ja 92-421-1-305 omistaja, Vantaan Energia Oy, sitoutuu luovuttamaan kaupungille kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavan n. 424 m2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-421-1-1176 ja n. 379 m2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-421-1-305
- kiinteistöjen 92-421-1-153 ja 92-421-1-154 omistajat, Jyrki Happo ja Teija Leppänen, sitoutuvat luovuttamaan kaupungille kaavamuutoksessa katualueeksi osoitettavan n. 88 m2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-421-1-153 ja n. 77 m2 suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-421-1-154
- kiinteistöjen 92-421-1-153 ja 92-421-1-154 omistajat, Jyrki Happo ja Teija Leppänen, sitoutuvat ostamaan kaupungilta noin 694 m2:n suuruisen määräalan yleisestä alueesta 92-68-9901-0. Kauppahinta on 40.000,00 euroa, jossa on huomioitu alueella olevien johtojen ja putkien siirtokustannukset. Ostajat sitoutuvat siirtämään johdot ja putket kustannuksellaan. Mikäli määräala on kauppakirjan allekirjoitushetkellä katukäytössä, ostajat sitoutuvat siihen, että he eivät sulje tai muutenkaan estä kulkua määräalalla ennen kuin asemakaavamuutoksen nro 002166 mukaiset katualueet on rakennettu ja luovutettu käyttöönsä.

Muutoin esisopimukset on laadittu kaupungin tavanomaisten ehtojen mukaisesti. Sopimusosapuolet ovat kirjallisesti ilmoittaneet hyväksyneensä sopimusten sisällöt ja ilmoittaneet tulevansa ne allekirjoittamaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

1. kaupunki tekee ja allekirjoittaa kaavamuutosalueen maanomistajien kanssa esisopimukset määräalojen luovutuksista kaupungille sekä määräalan ostamisesta kaupungilta edellä esittelyosassa esitetyn mukaisesti,

2. kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopulliset luovutuskirjat, kun asemakaavamuutos nro 002166 on tullut voimaan ja

3. oikeutetaan yrityspalvelut tekemään esisopimuksiin ja lopullisiin luovutuskirjoihin teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

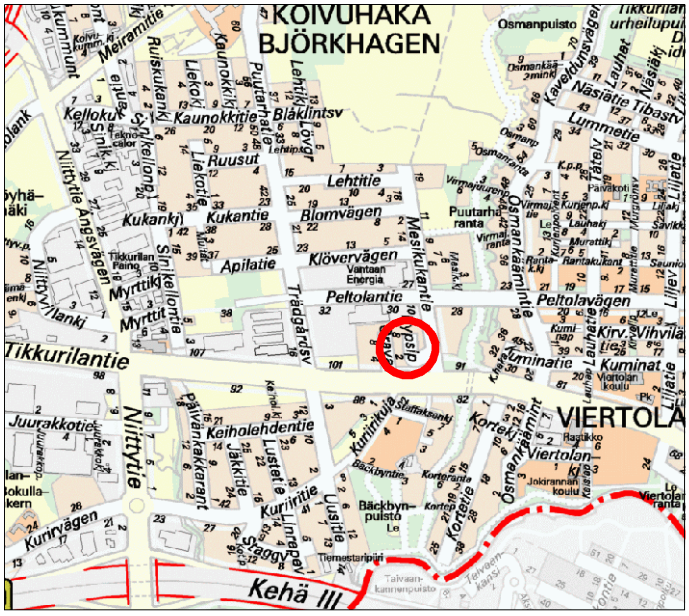
Liitteet:
- kartat kaupungille luovutettavista alueista
- kartta myytävästä alueesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



MÄÄRÄALAN LUOVUTUS TILOISTA/ Vantaan Energia Oy

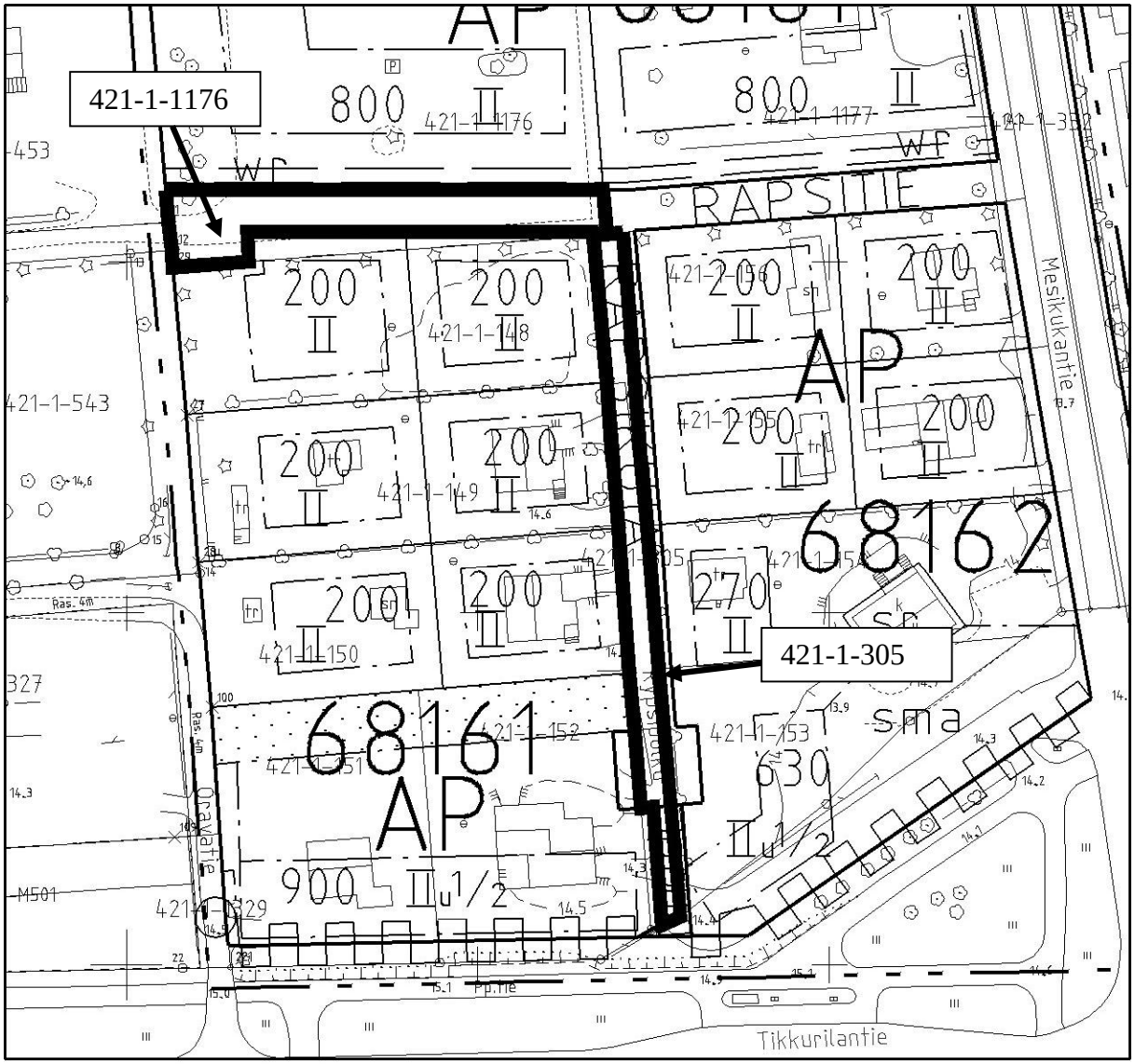
YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

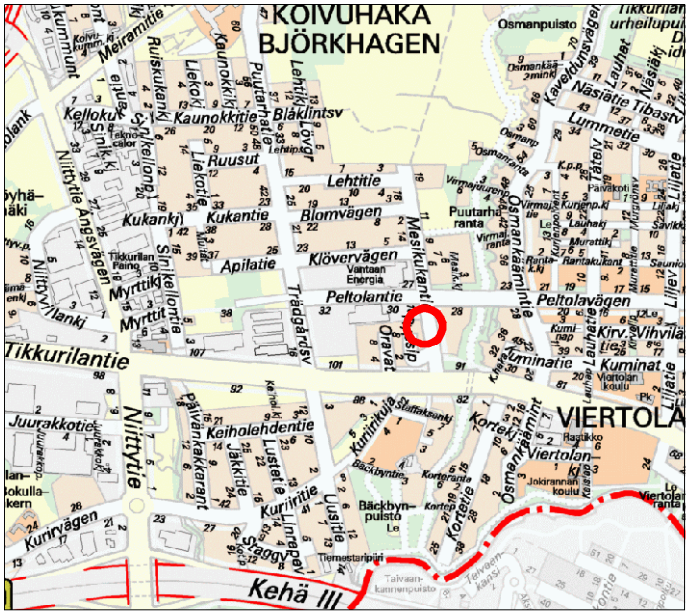
Kylä: TIKKURILA (421)

n. 424 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-421-1-1176 ja n. 379 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-421-1-305

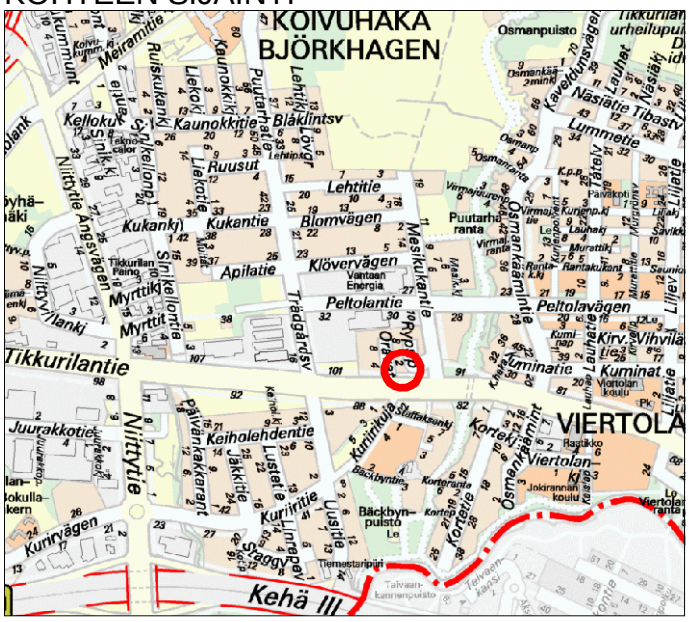
87/56



KOHTEEN SIJAINTI


KOIVUHAKA
BJÖRKHAGEN
VIERTOLA
Kehä III
Tikkurilantie
Nittytie
Peltolantie
Peltolavägen
Blomvägen
Klövervägen
Kukantie
Lehtitie
Mesikukantie
Osmanpuisto
Viertolan koulu
Jokirannan koulu
Bäckbyn-puisto
Kurrivägen
Kurriritie
Päivänkakkarant.
Keiholehdentie
Juurakkotie
Apilatie
Myrttikuja
Kuminatie
Kirvesvihiläntie
Kortetie
Kortekuja
Osmankkamintie
Kukankj
Ruusut
Lauhatie
Lauhet
Lummetie
Näsiätie
Kaveldunsvägen
Kellokukantie
Kaunokkitie
Blåklintsv
Ruiskukankj
Meiramitie
Puutarhatie
Puutarharanta
Virmajärventie
Virmajärvenranta
Virmajärvi
Kumminmut
Nittytie Ängsvägen
Tikkurilan Paino
Vantaan Energia
Tiemestarinpiiri
Talvisaarenkaari
Tervaskanto
Kuminap
Kirv
Vihvilä
Lilje
Liljetie
Pk
Rastikko
Kortekaari
Kortepolku
Kortetorp
Kortetorpantie
Kortetorpa
Kortetorpa
Kortetorpa

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

MÄÄRÄALAN LUOVUTUS TILASTA/
Silja Auli Elisa Jokinen ja Reijo Heikki Myöhänen

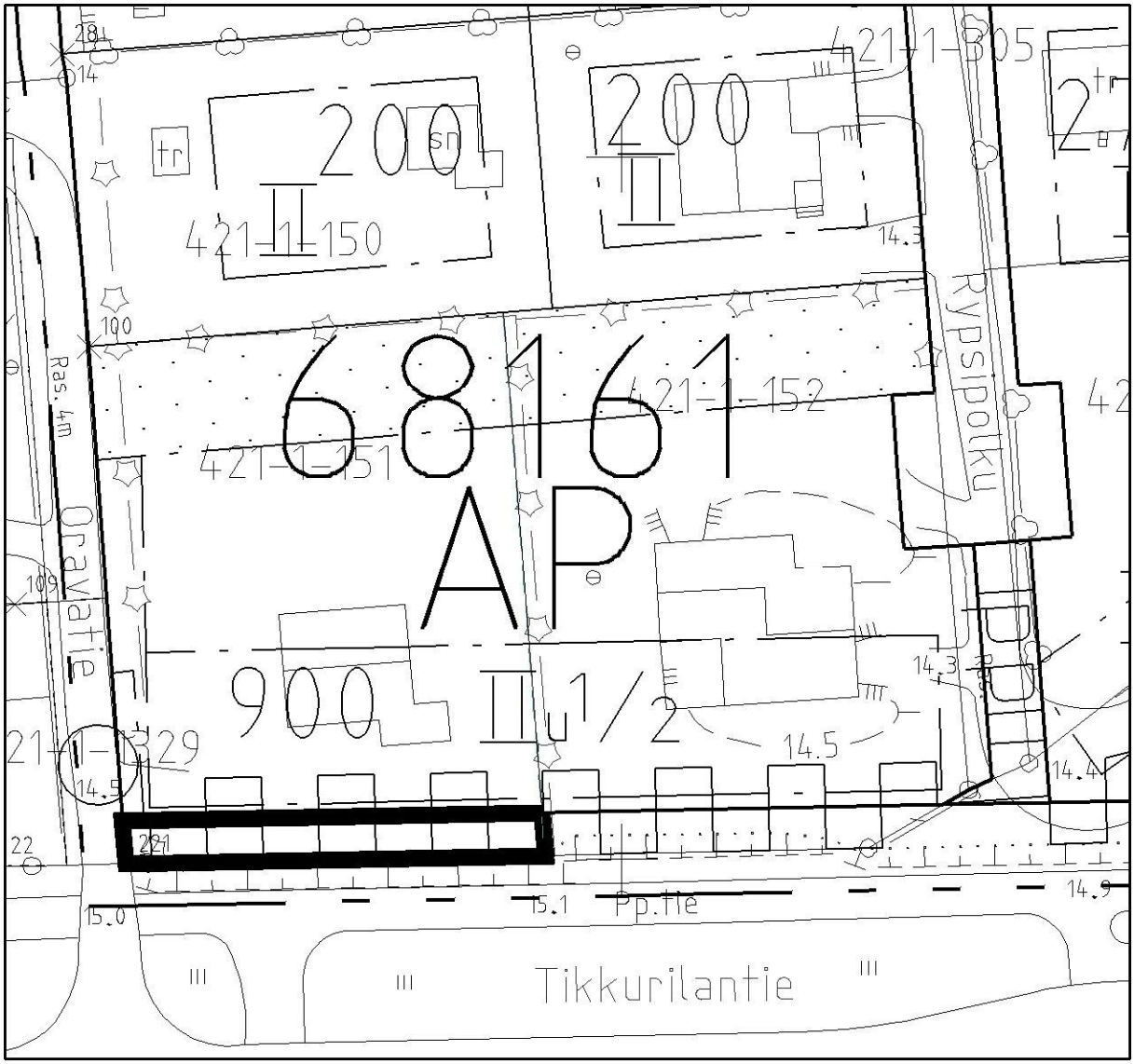
YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kylä: TIKKURILA (421)

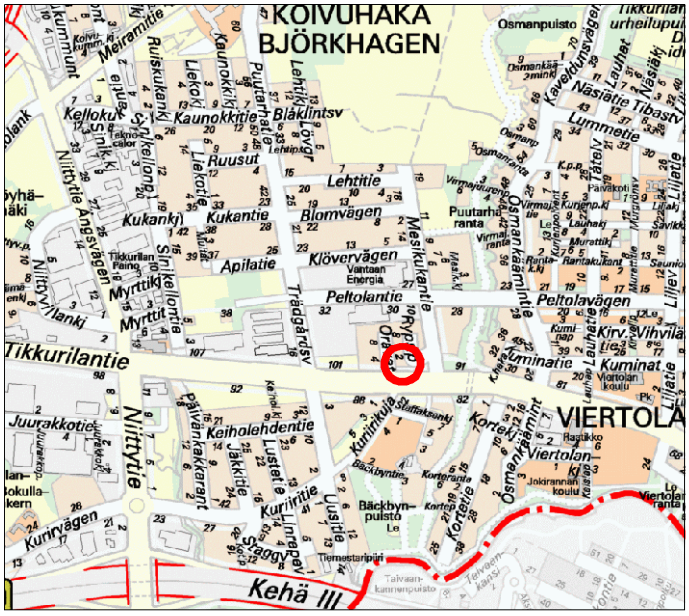
n. 89 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-421-1-151

87/56



0 12.5 25m 1:500

KOHTEEN SIJAINTI



MÄÄRÄALAN LUOVUTUS TILASTA/
Kurt Ole Strömsholmin kuolinpesä

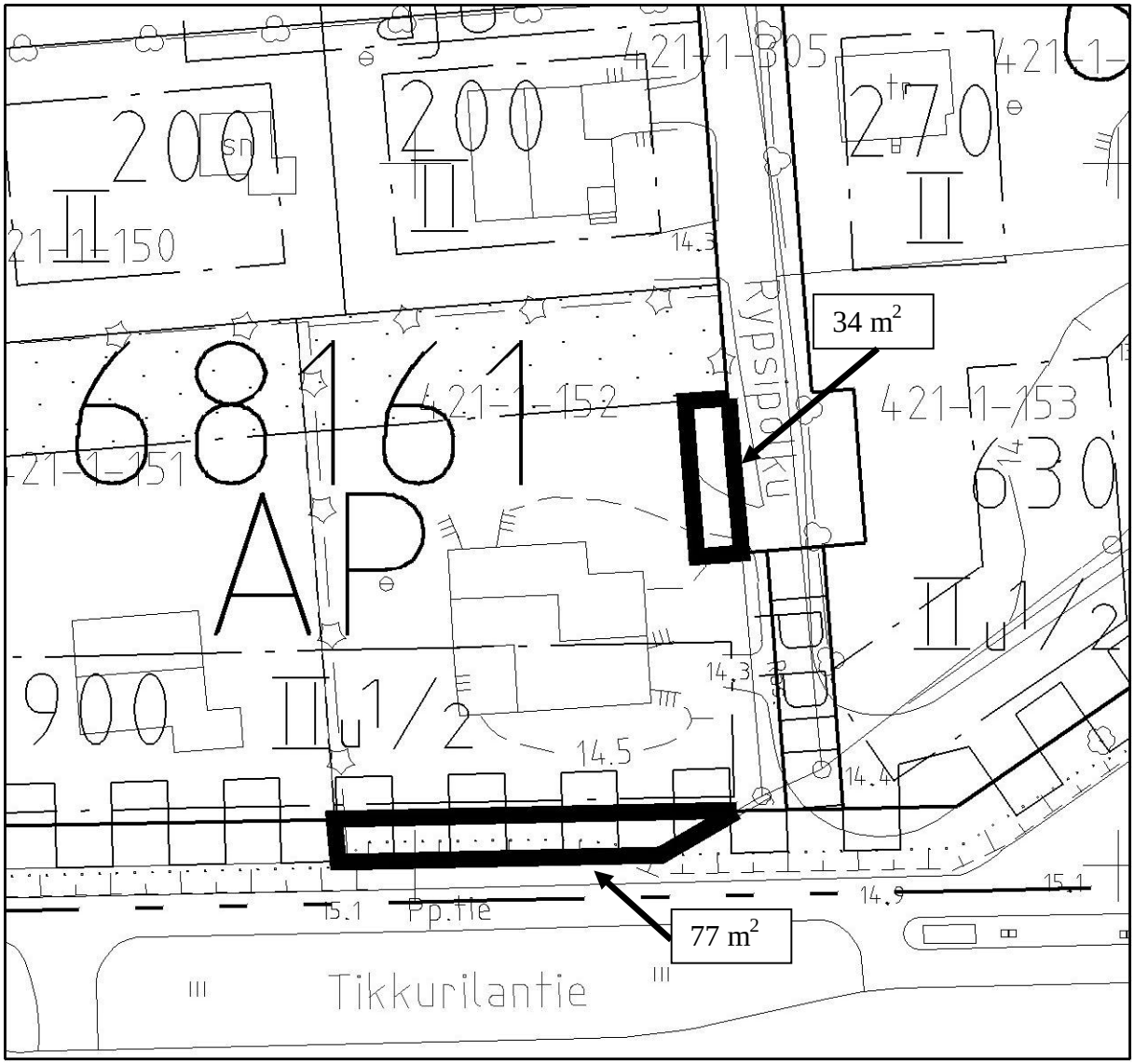
YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kylä: TIKKURILA (421)

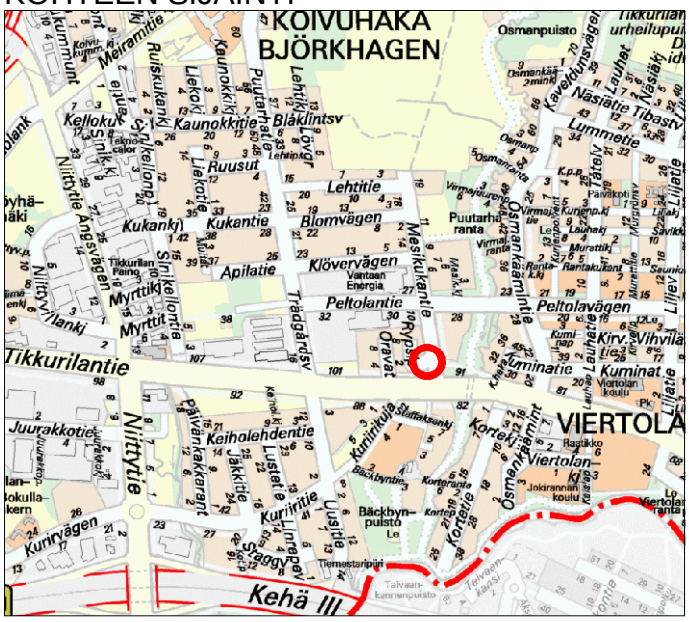
n. 77 m^2:n ja n. 34 m^2:n
(yht. 111 m^2:n) suuruinen
määräala tilasta: 92-421-1-152

87/56



1:500

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

MÄÄRÄALAN LUOVUTUS TILOISTA/ Jyrki Tapio Happo ja Teija Orvokki Leppänen

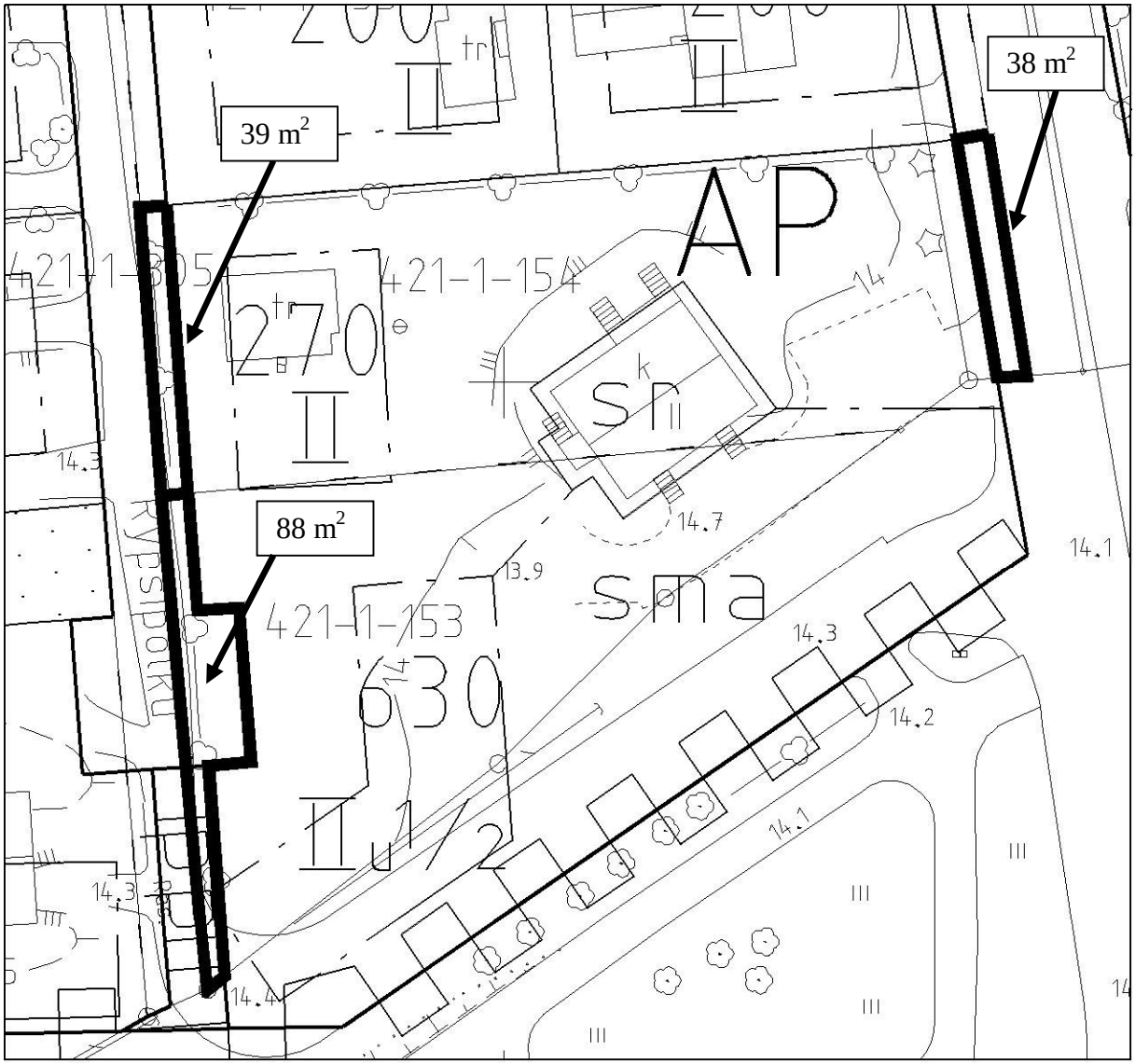
YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kylä: TIKKURILA (421)

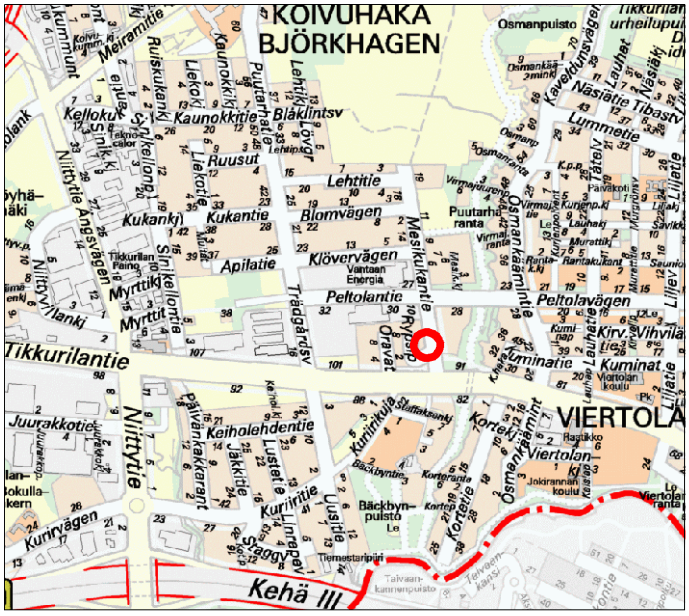
n. 39 m^2:n ja n. 38 m^2:n (yht. 77 m^2:n) suuruinen määräala tilasta: 92-421-1-154 ja n. 88 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-421-1-153

87/56

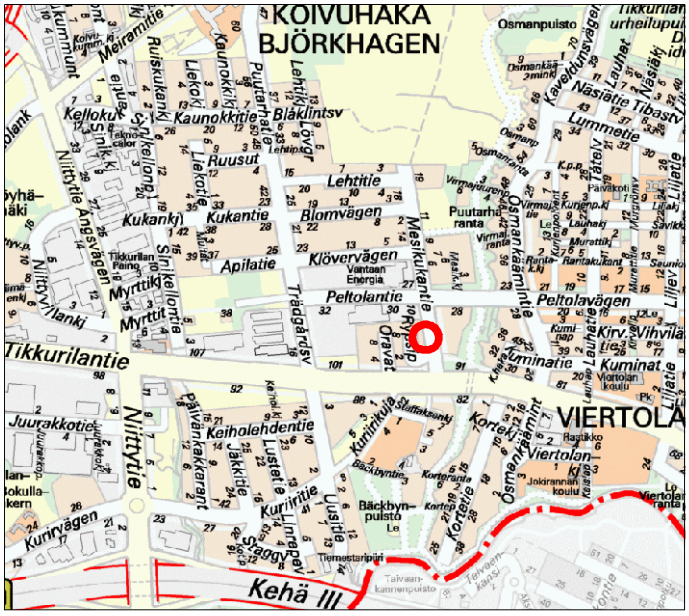


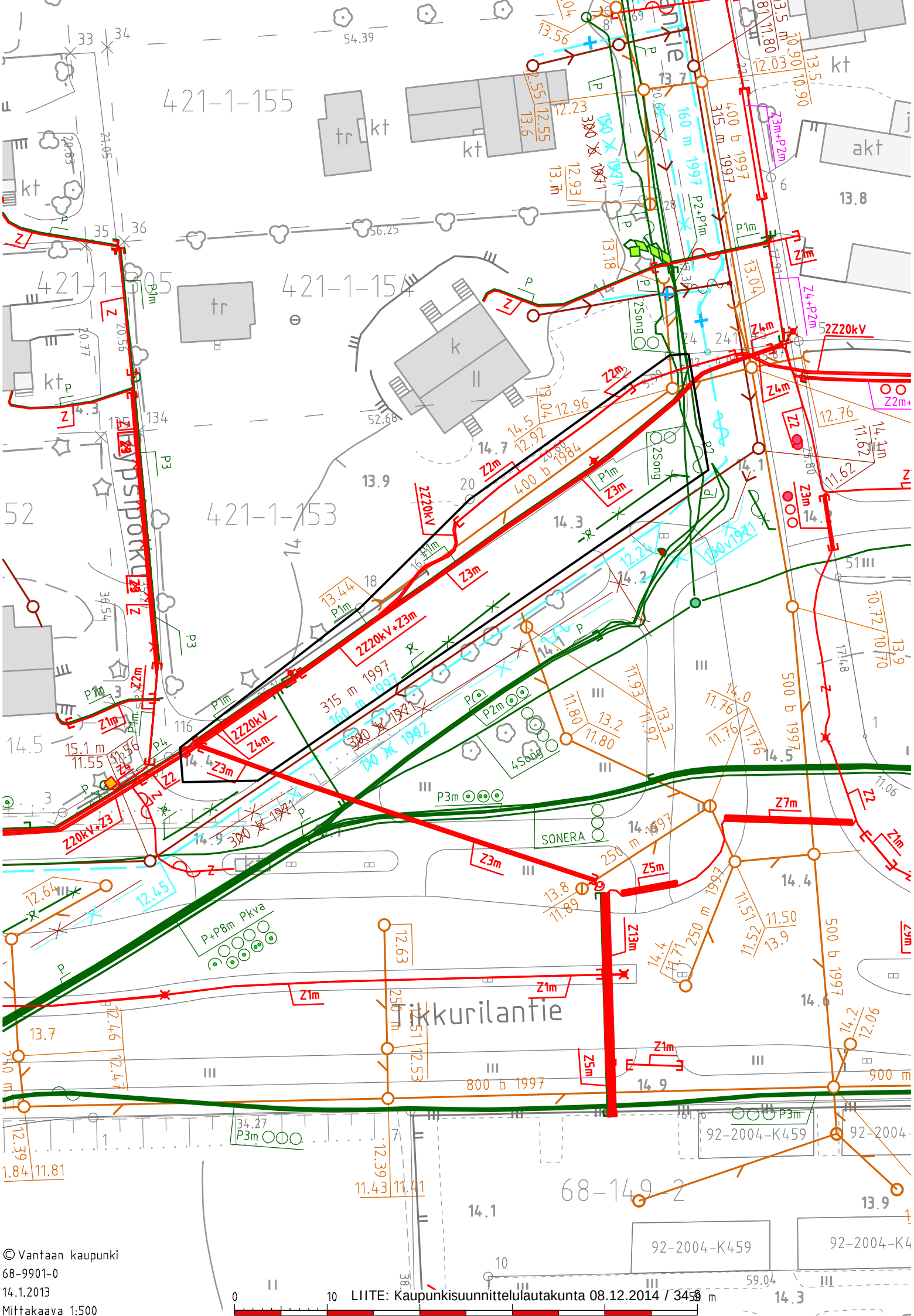
0 12.5 25m 1:500

KOHTEEN SIJAINTI

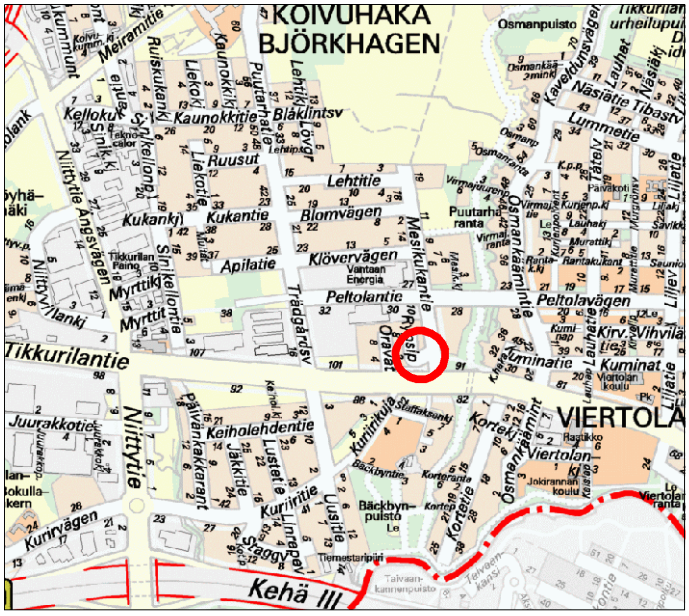

KOIVUHAKA
BJÖRKHAGEN
VIERTOLA
Kehä III
Tikkurilantie
Nittytie
Peltolantie
Peltolavägen
Mesikukantie
Kukantie
Blomvägen
Klövervägen
Lehtitie
Kuminantie
Osmanpuisto
Kurvinkuja
Kuririnne
Kurivägen
Keiholehdentie
Päivänkakkarant
Jakkitie
Lustitie
Lustigt
Bäckbyntie
Bäckbyn-puisto
Kortetie
Kortegränd
Viertolan-kuja
Viertolan koulu
Jokirannan koulu
Rastikko
Tiemestarinpiiri
Talvisan-kiinnipuisto
Osmankäämintie
Osmankäämi
Puutarharanta
Virmajoki
Virmajoki Kuninp.Ki
Kuninp.Ki
Lauhaki
Lauhanti
Lauhatie
Lauhaset
Näsiätie
Lummetie
Kaveldunsvägen
Kaunokkitie
Blåklintsv
Ruusut
Ruiskukanki
Meiramitie
Kellokukanki
Kukanki
Apilatie
Myrttikuja
Myrttivilanki
Nittytie Ängsvägen
Sinikellontie
Tikkurilan Paino
Trädgårdsv
Ryhmäp.
Ryhmäp.
Ryhmäp.
Kirv
Vihvilä
Kumi-nap
Kuminat
Kuminatie
Liljatie
Liljev
Liljeg
Lillev
Lilleg
Lilla
Lillatie
Lillagr
Lillagr
Lillagr

KOHTEEN SIJAINTI


KOIVUHAKA
BJÖRKHAGEN
VIERTOLA
Kehä III
Tikkurilantie
Nittytie
Mesikukantie
Rapsitie
Osmanpuisto
Puutarharanta
Peltolantie
Peltolavägen
Blomvägen
Klövervägen
Kukantie
Kukanki
Lehtitie
Ruusut
Apilatie
Myrtti
Myrttivilanki
Kuminatie
Kuminat
Kurvi
Vihvilä
Keiholehdentie
Päivänkakkarant
Kuririntie
Kuririnkuja
Kurvägen
Bäckhyntie
Bäckhyn-
pulsto
Kortetie
Kortetorp
Kortekant
Viertolan
koulu
Jokirannan
koulu
Viertolan
kk
Raatikko
Pk
Lauhatie
Lauhanki
Lauhaky
Lauhaskant
Lauhaskant
Lummetie
Näsiätie
Kaveldunsvägen
Kaunokkitie
Kaunokkikuja
Blåklintsv
Lövgr
Meiramitie
Ruiskukanki
Kellokukanki
Nittytie Ängsvägen
Sinikellontie
Tikkurilan
Paing
Vantaan
Energia
Trädgårdsv
Ryssp
Orvet
Kirv
Kumi-
nap
Ranta-
kukkant
Rantakukkant
Muurattil
Pankkotie
Virmajoki
Kurningi
Virmajoki
ranta
Osmankaminti
Osmanka
Osmankamintie
Osmanki
Osmankiranta
Lilj
Liljetie
Liljev
Saunik
Sävikk
Lu
Lu
Lu


421-1-155
421-1-154
421-1-153
421-1-205
Tikkurilantie
Pyhäjoenkuja
2Z20kV
Z2m
Z3m
Z4m
Z5m
Z7m
Z1m
P1m
P2m
P3m
P+P8m Pkva
SONERA
92-2004-K459
68-149-2
© Vantaan kaupunki
68-9901-0
14.1.2013
Mittakaava 1:500
0 10 50 m
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 345

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

MÄÄRÄALAN (tontinosan) MYYNTI/
Happo Jyrki Tapio ja
Leppänen Teija Orvokki

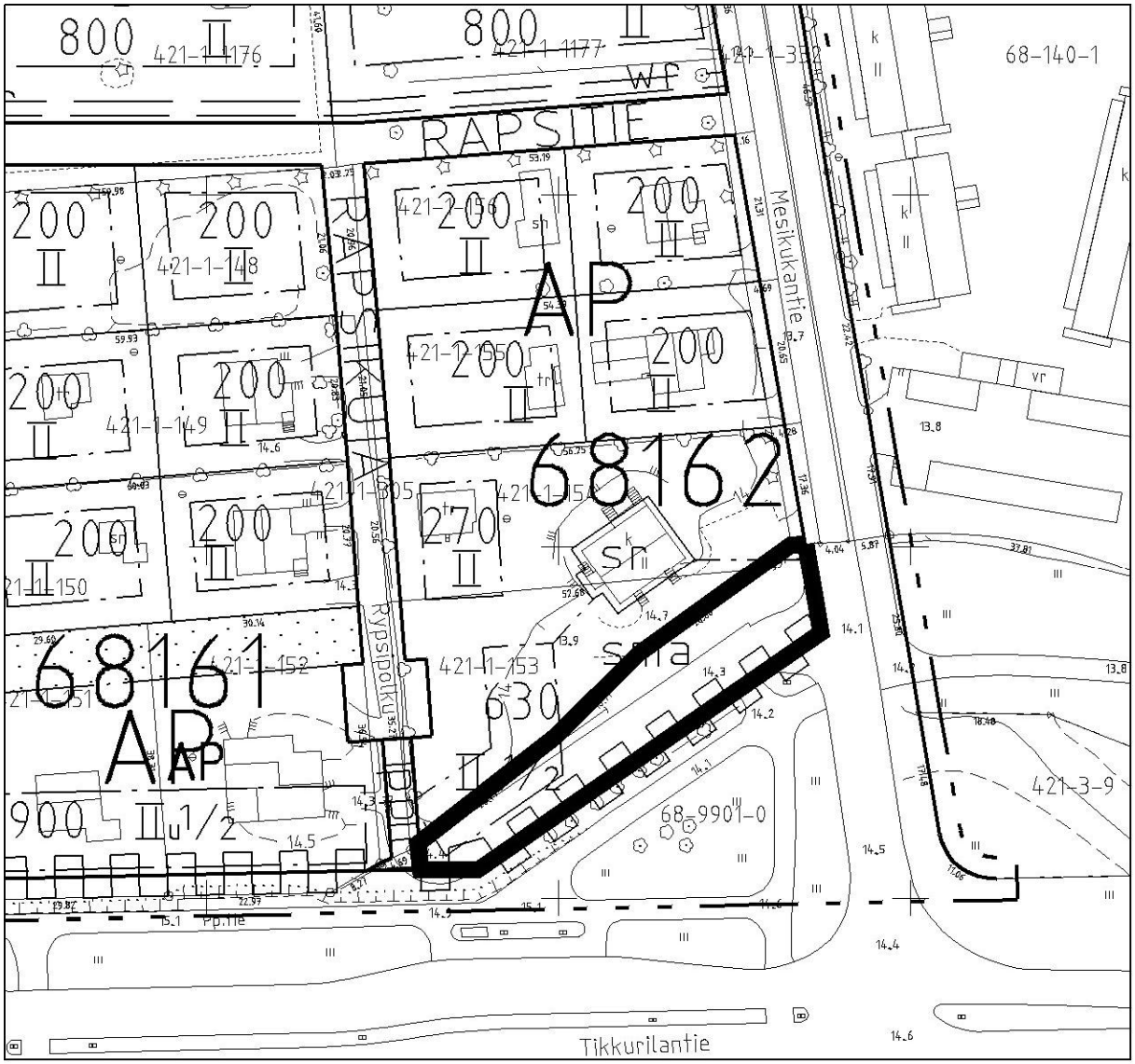
YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 694 m^2:n suuruinen määräala yleisestä alueesta: 92-68-9901-0

87/56



0 25 50m 1:1000

35 § Pientalotonttien ns. jatkuvan myynnin jatkaminen Askistossa ja Nikinmäessä / LM-H

VD/10279/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/MH

Kaupunginhallitus päätti 16.9.2013 § 49 ja 27.1.2014 / § 37 oikeuttaa asumisasioiden päällikön myymään Askiston kaupunginosasta vuonna 2013 myymättä jääneet tontit ns. jatkuvana myyntinä siten, että tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä vuoden 2014 aikana. Päätöksien mukaiset tonttien luovutushinnat ja -ehdot ovat voimassa 31.12.2014 asti.

Kaupunginhallitus päätti 3.3.2014 / § 28 oikeuttaa asumisasioiden päällikön myymään Petikon kaupunginosasta tontit 26203-1 ja 26203-2 sekä Nikinmäen kaupunginosasta tontin 86025-1 ns. jatkuvana myyntinä siten, että tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä tammikuun 2015 loppuun mennessä. Päätöksen mukainen tonttien luovutushinnat ja –ehdot ovat voimassa 31.1.2015 asti.

Marraskuun loppuun mennessä tonttikauppoja on tehty kuudesta tontista; Askistosta neljä ja Petikon molemmat tontit ovat myyty.

Myymättä ovat vielä Askiston kaupunginosasta tontit 92-20-35-13, 92-20-35-17, 92-20-35-18, 92-20-35-19, 92-20-35-20, 92-20-35-21, 92-20-60-1, 92-20-60-2 ja 92-20-60-4 ja Nikinmäen kaupunginosasta tontti 92-86-25-1.

Yrityspalvelut esittää, että luovuttamatta jääneiden tonttien osalta jatketaan ns. jatkuvaa myyntiä siten, että tontit myydään ostajille (yksityishenkilöille) varausmaksun maksamisjärjestyksessä ja aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle.

Tontit esitetään myytäväksi samalla kiinteällä hinnalla kuin tontit olivat yleisessä haussa vuonna 2013 eli Askistossa 500 euroa/kerrosneliömetri ja Nikinmäessä 430 euroa/kerrosneliömetri.

Tonttien luovutushintojen ja -ehtojen esitetään olemaan voimassa 29.1.2016 asti.

Nikinmäen tontin 92-86-25-1 osalta ryhdytään esityksen mukaisia luovutusehtoja noudattamaan sen jälkeen kun kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen.)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Esitetään kaupunginhallitukselle, että Nikinmäen tontin 92-86-25-1 osalta ryhdytään esityksen mukaisia luovutusehtoja noudattamaan sen jälkeen kun kaupunginhallituksen päätös on lainvoimainen.

Esitetään kaupunginhallitukselle, että oikeutetaan asumisasioiden päällikkö myymään Askiston kaupunginosasta tontit 20035-13, 20035-17, 20035-18, 20035-19, 20035-20, 20035-21, 20060-1, 20060-2 ja 20060-4 sekä Nikinmäen kaupunginosasta tontti 86025-1 ns. jatkuvana myyntinä noudattaen seuraavia luovutusehtoja:

1. LUOVUTUSPERIAATTEET

Tontit myydään halukkaille ostajille varausmaksun maksamisjärjestyksessä siten, että ostaja voi itse valita sillä hetkellä myymättä olevista tonteista haluamansa tontin. Varausmaksu maksetaan käteisenä maankäytön ja ympäristön asiakaspalvelupisteen kassaan samalla, kun jätetään allekirjoitettu tonttivaraus.

Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle ns. jatkuvasta myynnistä.

2. LUOVUTUSHINTA

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Askistossa 500 euroa/kerrosneliömetri. Tonttien rakennusoikeudet ovat 100–150 kerrosneliömetriä.

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on Nikinmäessä 430 euroa/kerrosneliömetri. Tontin 86025-1 rakennusoikeus on 298 kerrosneliömetriä.

Tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

3. LUOVUTUSEHDOT

Luovutusmuoto
Tontit luovutetaan yksityishenkilöille myymällä. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden kuukauden kuluttua varauksen jättämisestä kuitenkin viimeistään 29.1.2016.

Velvoitteet ja luovutuskielto
Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (aloituskokous) rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittamaan siitä kaupungille sekä rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulautakunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevästä syystä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontin ostajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön ja ympäristön toimialan yrityspalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Sopimussakko
Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua sen perimisestä pätevästä ja perustellusta syystä.

Jos tontin ostajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen, he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästymiskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen, he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakon määrä on enintään kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Tontin ostajalle asetetaan kauppakirjassa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Energiatehokkuus
Pientalo on rakennettava noudattaen rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Rakennuksen lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kunnallistekniikan korvaaminen

Tontin ostajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut / rakennuttanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin sekä mahdollisen hulevesiviemärin tontin rajalle, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena tontti-vesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä hulevesivesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Lohkominen
Tontin ostajalta peritään ennen kauppakirjan allekirjoitusta lohkomisajankohtana voimassa olleen taksan mukaiset tontin lohkomisen kustannukset.

Varausmaksu
Tontin ostajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena varausmaksun suuruinen maksu.

Hintojen ja ehtojen voimassaoloaika
Luovutusehdot ja -hinnat ovat voimassa 29.1.2016 saakka.

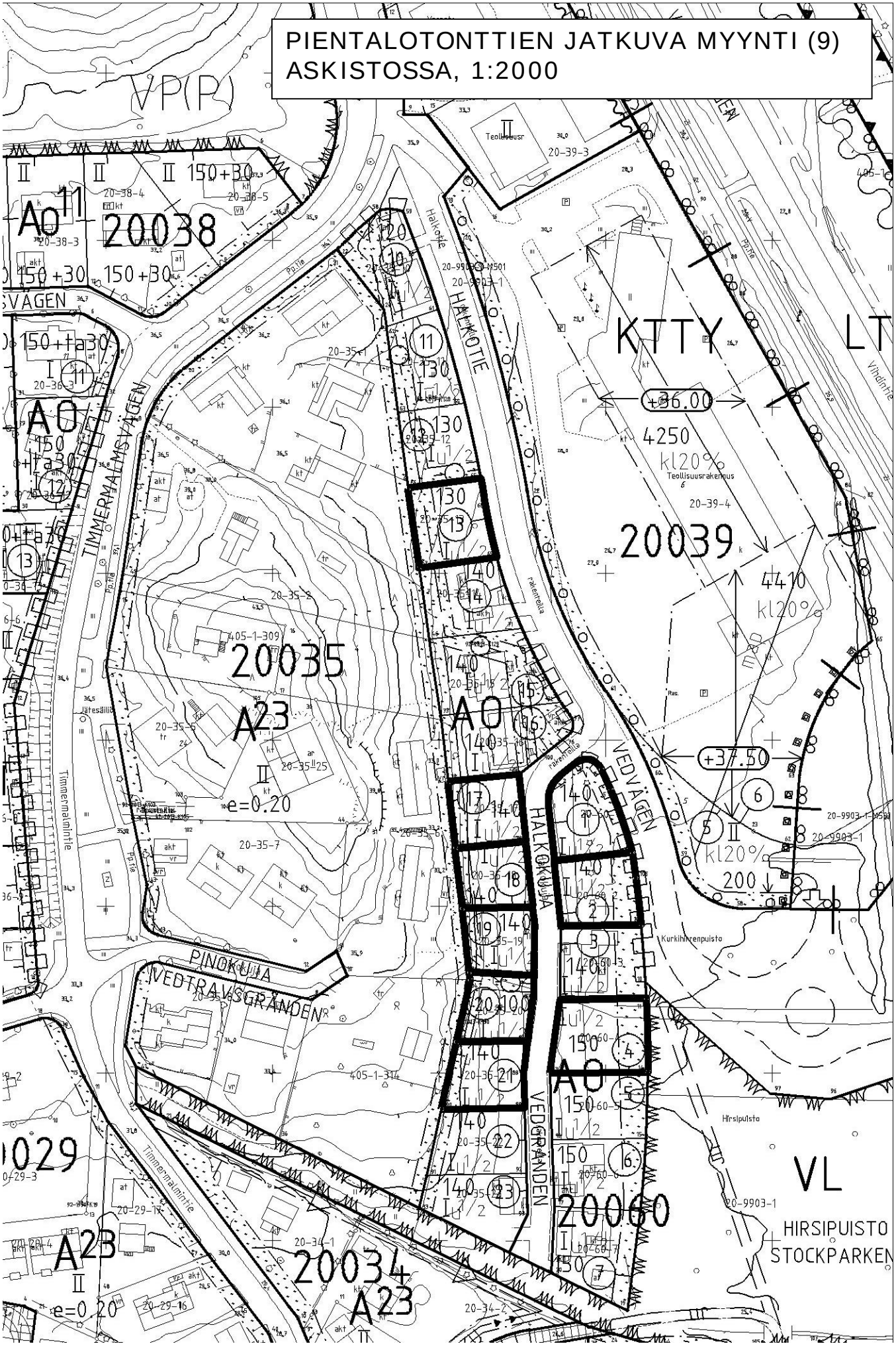
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kartta Askisto
- Kartta Nikinmäki

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


PIENTALOTONTTIEN JATKUVA MYYNTI (9)
ASKISTOSSA, 1:2000
VP(P)
20038
20039
20035
20034
20060
A0
A23
A2B
KTTY
VL
HIRSIPUISTO
STOCKPARKEN
HALKOTIE
TIMMERMALMSVÄGEN
VEDVÄGEN
VEDGRÄNDEN
PINOKUJA
Timmermalmintie
Halkotie
Kurkihirvenpuisto
Hirsipuisto
+36.00
+37.50
4250
410
200
kl20%
e=0.20

PIENTALOTONTTIEN JATKUVA MYYNTI (1), NIKINMÄESSÄ



36 § **Pientalotonttien ns. jatkuva myynti Hämevaarasta, Vapaalasta, Kivistöstä, Ylästöstä ja Pakkalasta sekä pientalotonttien 92-40-441-4, 92-92-103-4, 5 ja 6 myynti tarjouskilpailulla / LM-H**

VD/10301/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/MH

Kaupunginhallitus päätti 3.3.2014 § 30 erillispientalotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksymisestä vuonna 2014 luovutettaville tonteille. Luovutusehdot ja –hinnat ovat voimassa 31.12.2014 asti, jonka johdosta on tarpeen päättää luovutusehdot vuodelle 2015. Samassa pykälässä kaupungin-hallitus päätti, mikäli vuonna 2014 yleisestä hausta ja tarjouskilpailusta jää tontteja myymättä, voidaan niitä luovuttaa ns. jatkuvalla myynnillä 31.12.2015 saakka noudattaen luovutusajankohtana voimassa olevia luovutusehtoja ja –hintoja.

Kevään erillispientalotonttihaku järjestettiin 13.5. – 2.6.2014.

Kevään yleisessä tonttihaussa oli seuraavat tontit myynnissä:
Vapaalan kaupunginosasta korttelin 13005 tontit numero 23–34,
Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51219 tontit numero 2-9 ja korttelin 51222 tontti numero 1 sekä Ilolan kaupunginosasta korttelin 71228 tontit numero 3-12.

Kevään tonttihaku oli ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja kaupungin omilla internet – sivuilla.

Näistä 31 tontista 26 tonttia on myyty. Viiden tontin osalta varsinaiset tontin saajat ja varamiehet ovat peruuttaneet varauksensa.

Syksyn erillispientalotonttitarjouskilpailu järjestettiin 2.9. – 1.10.2014.

Syksyn tarjouskilpailussa oli haussa seuraavat tontit:
Hämevaaran kaupunginosasta korttelin 11040 tontit 1-8, 10, 13–19 ja korttelin 11041 tontit 1 ja 2
Kivistön kaupunginosasta korttelin 23077 tontti 6
Ylästön kaupunginosasta korttelin 40417 tontti 13 ja korttelin 40441 tontti 4
Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51221 tontit 2-8
Ojangon kaupunginosasta korttelin 92103 tontit 4-6.

Tarjouskilpailusta oli ilmoitettu Vantaan Sanomissa 30.8.2014, Helsingin Sanomissa 31.8.2014 ja kaupungin net-tisivuilla sekä kaupungin facebook -sivuilla. Hämevaaran tontteja esiteltiin myös paikan päällä.

31 tontista tarjouksia saatiin yhteensä 11 kappaletta. Tonttia tarjottiin korkeimman tarjouksen tehneelle, varamiehiä ei ollut. Viiden tontin osalta tehtiin tonttikaupat, loput peruuttivat tonttitarjouksensa. Tontteja jäi myymättä 26.

Vuonna 2014 yleisessä haussa ja tarjouskilpailussa luovuttamatta jääneet tontit Hämevaarasta (14 kpl), Vapaalasta (5 kpl), Pakkalasta (6 kpl), Kivistöstä tontti 92-23-77-6 ja Ylästöstä tontti 92-40-417-13 voidaan luovuttaa ns. jatkuvalla myynnillä siten, että tontit myydään ostajille (yksityishenkilöille) varausmaksun maksamisjärjestyksessä. Tontteja on yhteensä 27 kappaletta.

Jatkuvassa myynnissä varausmaksu maksettaisiin käteisenä maankäytön ja ympäristön asiakaspalvelupisteen kassaan samalla, kun jätetään allekirjoitettu tonttivaraus.

Vuonna 2014 tarjouskilpailussa luovuttamatta jääneet tontit Ojangosta (3 tonttia) ja Ylästöstä tontti 92-40-441-4 voidaan luovuttaa uudella tarjouskilpailulla korkeimman tarjouksen tehneelle tarjoojalle. Nämä edellä mainitut neljä tonttia ovat erityisiä tontteja, jotka kannattaa mieluimmin laittaa uudestaan tarjouskilpailuun kuin jatkuvaan myyntiin. Tarjouskilpailu olisi tarkoitus järjestää vuonna 2015.

Tontit esitetään myytäväksi samalla hinnalla kuin tontit olivat yleisessä haussa (kiinteä hinta) ja tarjouskilpailussa (alin hyväksyttävä hinta).

LUOVUTUSHINTA

Alueellinen kerrosneliömetrihinta on
Ylästössä 700 euroa/kerrosneliömetri,
Ojanko 800 euroa/kerrosneliömetri,
Hämevaarassa 650 euroa/kerrosneliömetri,
Vapaalassa 650 euroa/kerrosneliömetri,
Ylästössä 700 euroa/kerrosneliömetri ja
Pakkalassa 550 euroa/kerrosneliömetri.
Kivistön tontin 92-23-77-6 kokonaishinta on 128 123 euroa.

Lisäksi kauppakirjoihin otetaan ehto, että tontin kauppahinta tulee maksaa kaupungin pankkitilille kaupan allekirjoitustilaisuuteen mennessä.

Yrityspalvelu esittää, että edellä esiteltyjen tarjoustonttien ja ns. jatkuvalla myynnillä luovutettavien tonttien luovutusperiaatteet ja luovutusehdot ovat seuraavat:

LUOVUTUSPERIAATTEET

Tontinsaajien tulee olla yksityishenkilöitä, joiden on muutettava asumaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen. Mikäli tonttia, jolle asemakaavan ja rakentamisohjeiden mukaan voi rakentaa kaksi erillistä asuntoa, on yhdessä hakenut kaksi ruokakuntaa, on sille rakennettava samanaikaisesti kaksi erillistä asuntoa. Tällöin tontti voidaan myydä myös perustettavan yhtiön lukuun. Jos tällaista tonttia hakee vain yksi ruokakunta, tontille saa rakentaa vain yhden asunnon.

Tarjouskilpailussa olevat tontit myydään korkeimman tarjouksen tehneelle tai hänen kieltäytyessään ostamasta tonttia seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle.

Aikaisemmin Vantaan kaupungilta ostettu tai vuokrattu rakentamaton tontti ei ole esteenä tontin ostamiselle ns. jatkuvassa myynnissä eikä tarjouskilpailussa.

LUOVUTUSEHDOT

Luovutusmuoto
Tontit luovutetaan yksityishenkilöille myymällä. Kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään kahden kuukauden kuluttua varauksen jättämisestä kuitenkin viimeistään 29.1.2016.

Velvoitteet ja luovutuskielto
Tontinsaajan tulee sitoutua aloittamaan (aloituskokous) rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja ilmoittamaan siitä kaupungille sekä rakentamaan tontille kolmen vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta asemakaavan, mahdollisten rakentamisohjeiden ja hyväksyttyjen piirustusten mukainen asuinrakennus siten valmiiksi, että se on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa (muuttovalmis). Kaupunkisuunnittelulauta-kunta voi pidentää rakentamisvelvoiteaikaa kirjallisesti perustellusta ja pätevästä syystä.

Tontin rakennusoikeudesta on käytettävä vähintään 60 prosenttia.

Tontin ostajat sitoutuvat itse muuttamaan tontille rakennettavaan asuinrakennukseen ja ilmoittamaan välittömästi maankäytön ja ympäristön toimialan yrityspalveluihin kirjallisesti, kun osittainen loppukatselmus on suoritettu.

Tontin ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamatonta tonttia ilman kaupungin suostumusta.

Sopimussakko
Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan sopimussakkolauseke. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua sen perimisestä pätevästä ja perustellusta syystä.

Jos tontin ostajat laiminlyövät rakentamistyön aloittamisen, he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästymiskuukautta kohti.

Jos tontinsaajat laiminlyövät rakentamisvelvoitteen, he sitoutuvat maksamaan kaupungille viivästysajalta sopimus-sakkoa, jonka määrä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

Jos tontinsaajat luovuttavat tontin rakentamattomana edelleen ilman kaupungin suostumusta, sopimussakon määrä on enintään kauppahinnan kolminkertainen määrä.

Tontin ostajalle asetetaan kauppakirjassa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Energiatehokkuus
Pientalo on rakennettava noudattaen rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Rakennuksen lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kunnallistekniikan korvaaminen
Tontin ostajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Mikäli kaupunki on rakentanut / rakennuttanut tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin sekä mahdollisen hulevesiviemärin tontin rajalle, ostaja sitoutuu suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä hulevesivesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Lohkominen
Tontin ostajalta peritään ennen kauppakirjan allekirjoitusta lohkomisajankohtana voimassa olleen taksan mukaiset tontin lohkomisen kustannukset.

Varausmaksu
Tontin ostajan on maksettava 2 000 euron suuruinen varausmaksu, joka hyvitetään kauppahinnassa. Varausmaksua ei palauteta, jos tontin kauppakirjaa ei allekirjoiteta. Jos kaupunki perustellusta syystä ostaa rakentamattoman tontin takaisin ostajan pyynnöstä tai ostajasta riippuvasta syystä, peritään kustannusten korvauksena varausmaksun suuruinen maksu.

Hintojen ja ehtojen voimassaoloaika
Luovutusehdot ja -hinnat ovat voimassa 29.1.2016 saakka.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 36

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Esitetään kaupunginhallitukselle, että

a) oikeutetaan asumisasioiden päällikkö myymään vuonna 2014 yleisessä haussa ja tarjouskilpailussa luovuttamatta jääneet tontit:
Hämevaaran kaupunginosasta korttelin 11040 tontit 1-5, 7-8, 10, 16–19 ja korttelin 11041 tontit 1 ja 2
Kivistön kaupunginosasta korttelin 23077 tontti 6
Ylästön kaupunginosasta korttelin 40417 tontti 13
Pakkalan kaupunginosasta korttelin 51221 tontit 2-4 ja tontit 6-8
Vapaalan kaupunginosasta korttelin 13005 tontit 30-34
ns. jatkuvana myyntinä edellä esittelyosassa esitetyin ehdoin ja hinnoin.

b) oikeutetaan asumisasioiden päällikkö myymään vuonna 2014 tarjouskilpailussa luovuttamatta jääneet tontit Ojangosta 92-92-103-4, 92-92-103-5, 92-92-103-6 ja Ylästöstä tontti 92-40-441-4 uudella tarjouskilpailulla kunkin tontin korkeimman

tarjouksen tehneelle tai hänen kieltäytyessään ostamasta kyseistä tonttia seuraavaksi korkeimman tarjouksen tehneelle noudattaen edellä esittelyosassa esitetyin ehdoin ja hinnoin.

c) yrityspalveluilla on oikeus tehdä lopullisiin kauppakirjoihin teknisluonteisia tarkistuksia.

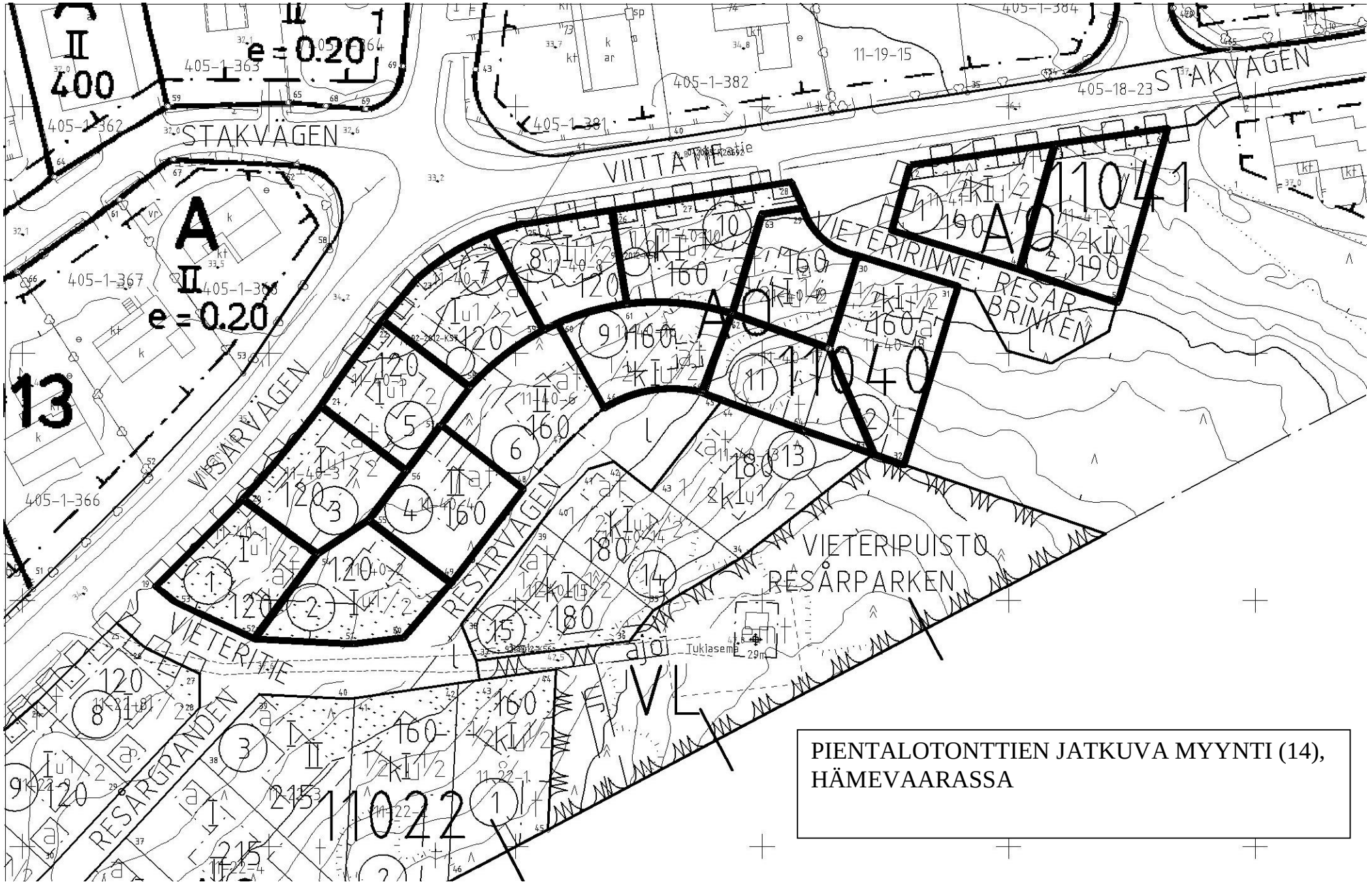
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- kartta Hämevaaran tontit
kartta Vapaalan tontit
kartta Kivistön tontti
kartta Ylästön tontti
kartta Ylästön tontti
kartta Pakkalan tontit
kartta Ojangon tontit

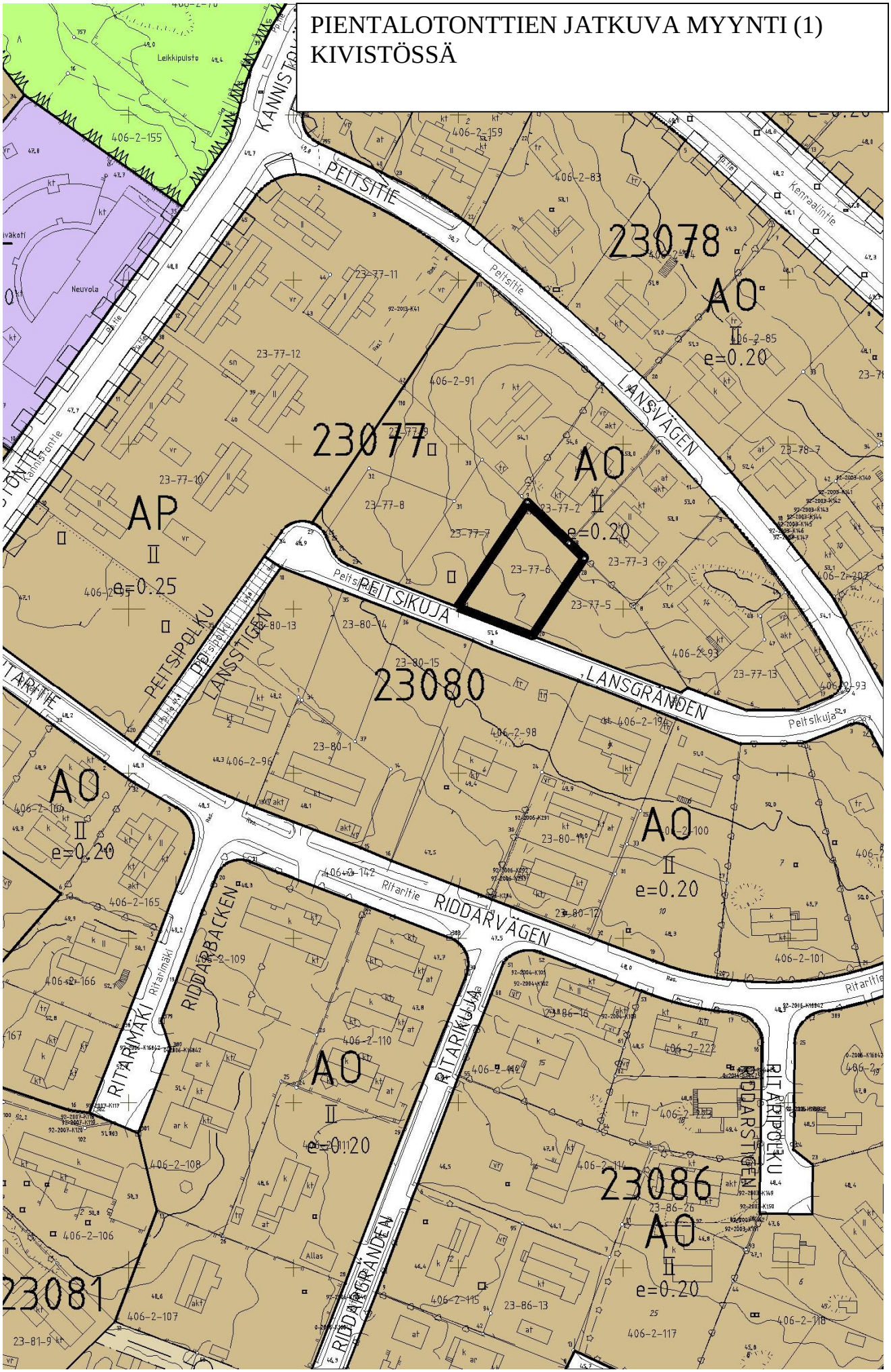
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

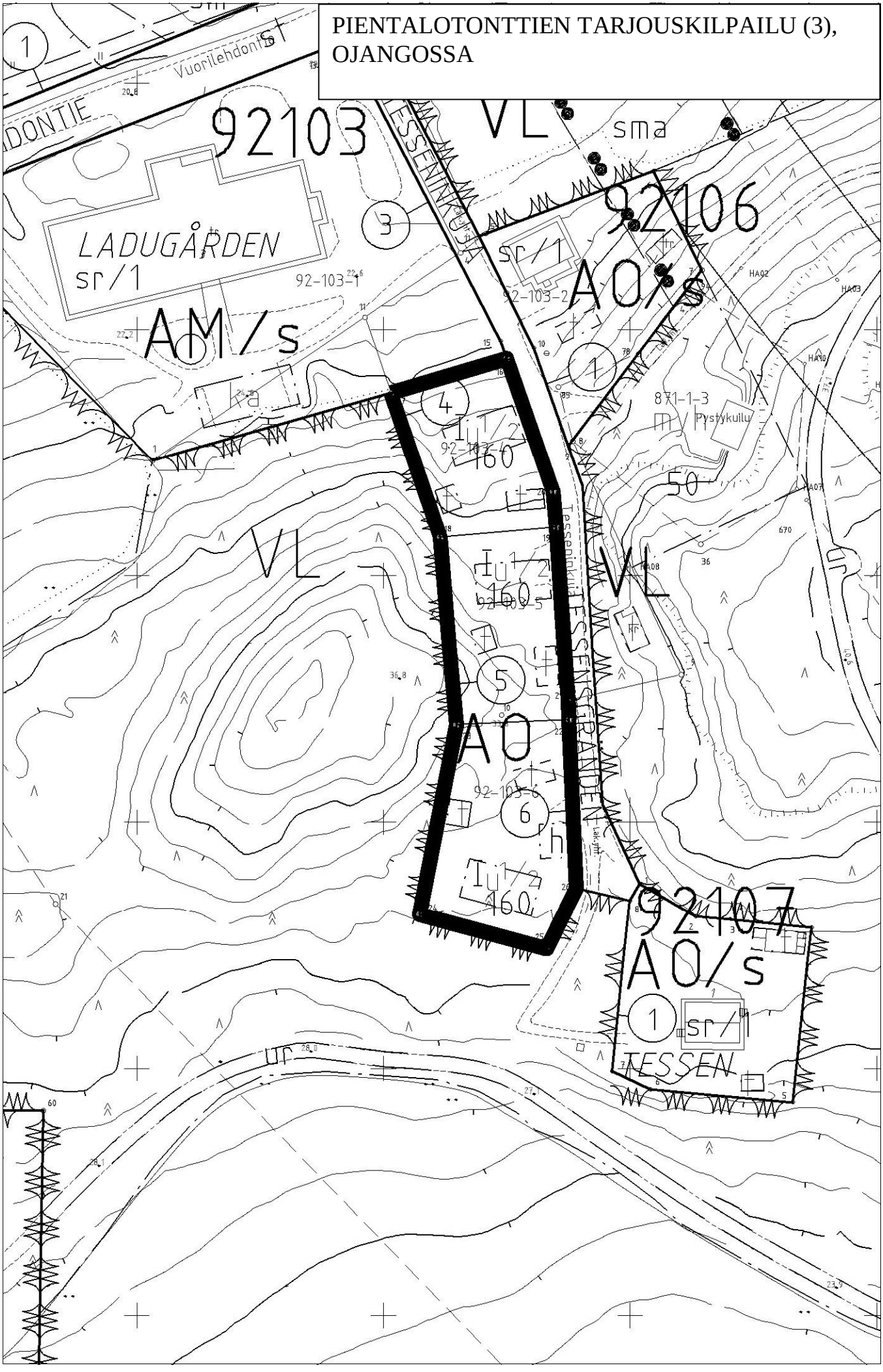
Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi


PIENTALOTONTTIEN JATKUVA MYYNTI (14),
HÄMEVAARASSA
STAKVÄGEN
VIITTATIE
VIETERIRINNE
RESÅR BRINKEN
VISÅRVÄGEN
RESÅRVÄGEN
VIETERITIE
RESÅRGRÄNDEN
VIETERIPUISTO
RESÅRPARKEN
Tuklasema
e = 0.20
11041
11040
11022

PIENTALOTONTTIEN JATKUVA MYYNTI (1)
KIVISTÖSSÄ



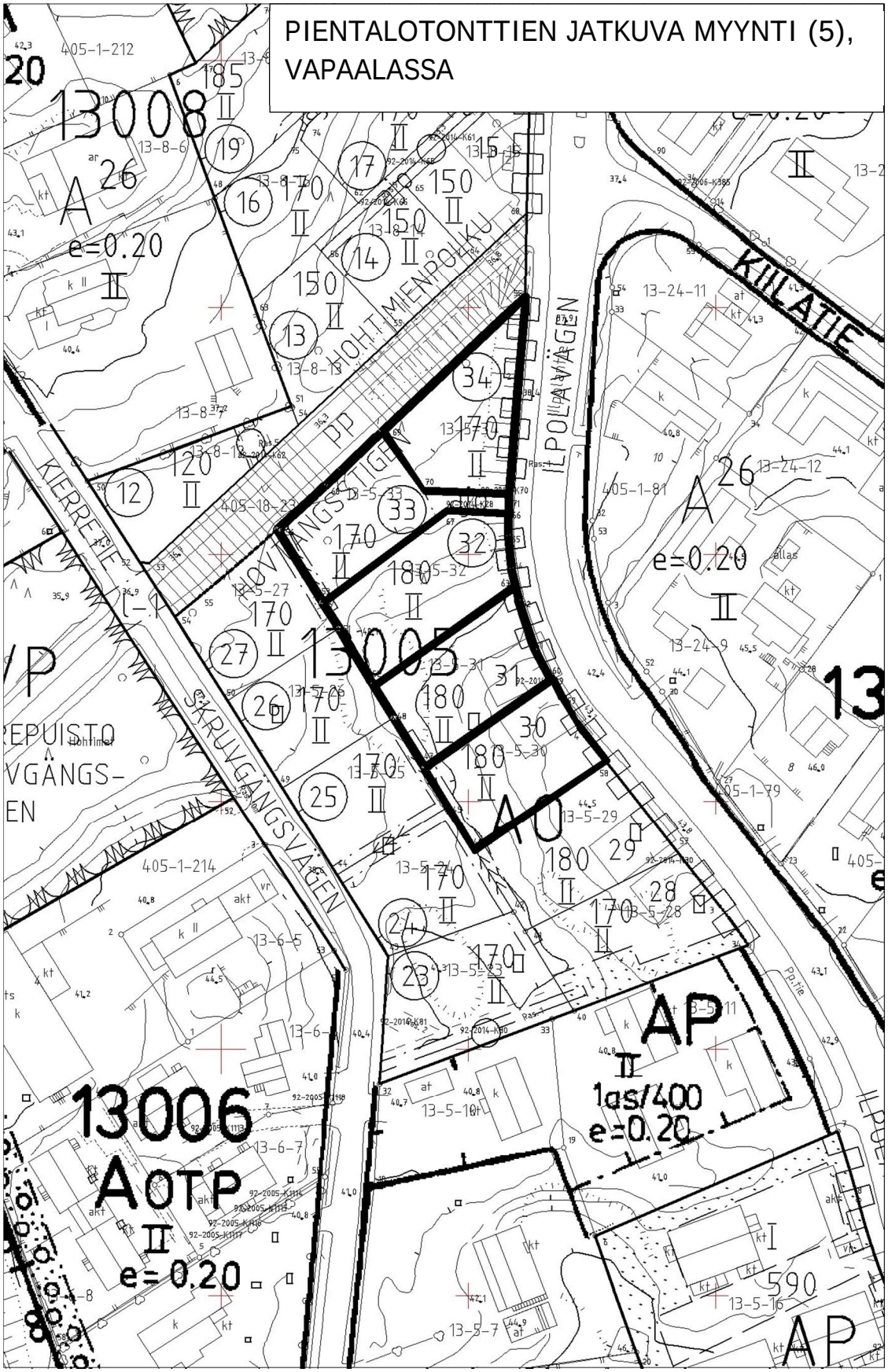
PIENTALOTONTTIEN TARJOUSKILPAILU (3), OJANGOSSA



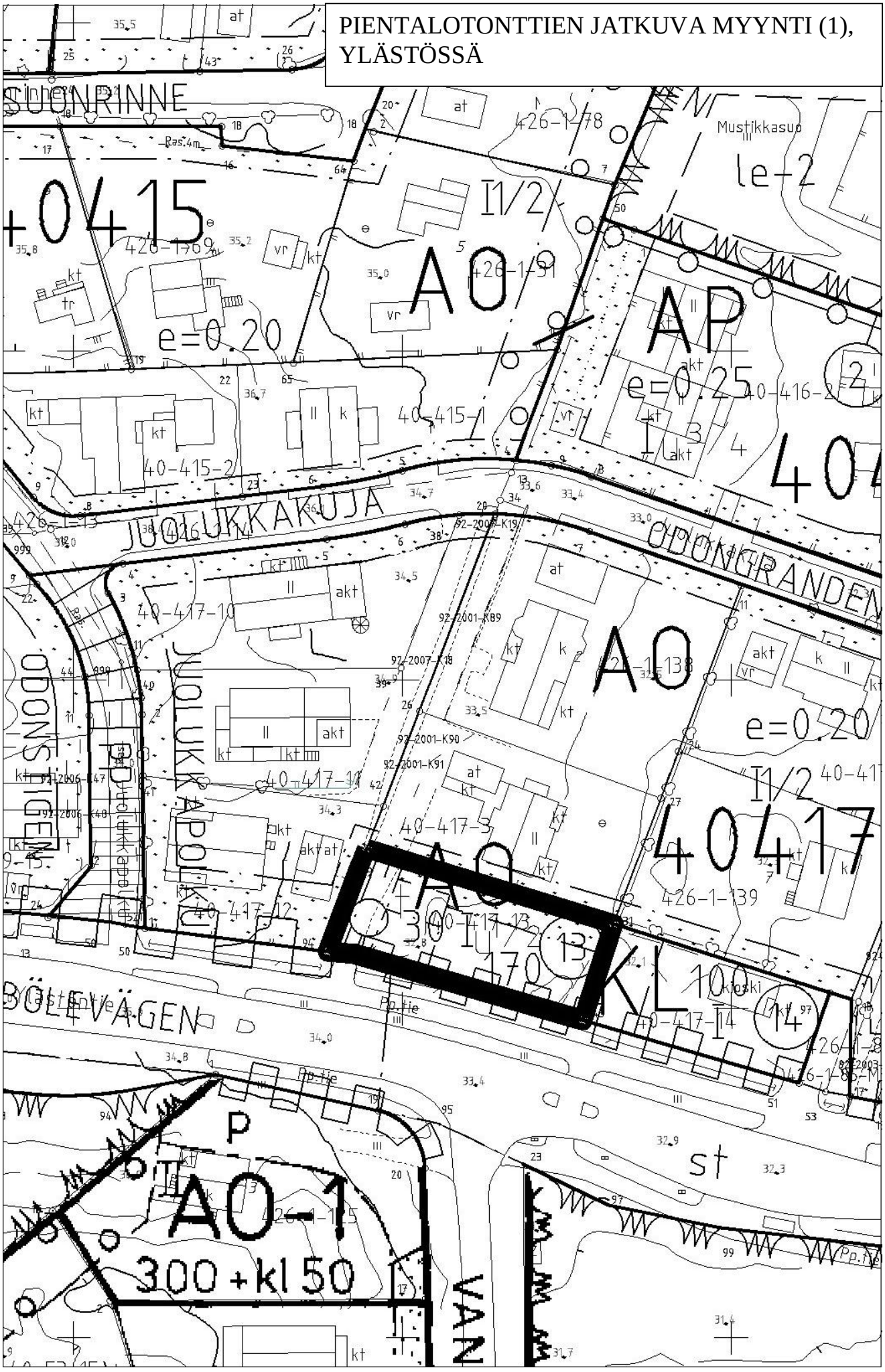
PIENTALOTONTTIEN JATKUVA MYYNTI (6), PAKKALASSA



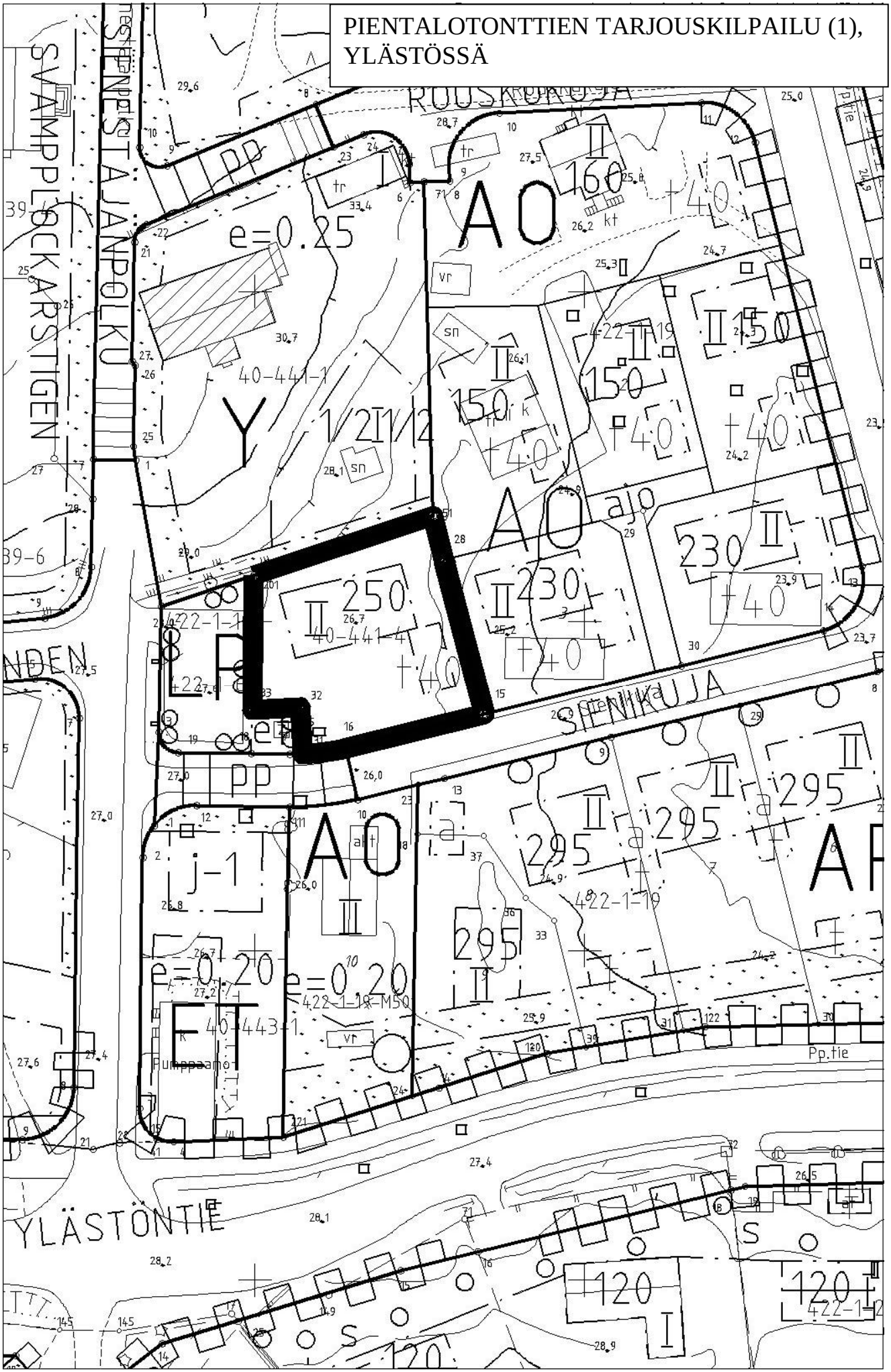
PIENTALOTONTTIEN JATKUVA MYYNTI (5), VAPAALASSA



PIENTALOTONTTIEN JATKUVA MYYNTI (1), YLÄSTÖSSÄ



PIENTALOTONTTIEN TARJOUSKILPAILU (1), YLÄSTÖSSÄ



37 § Lunastustoimituksen hakeminen Maanmittauslaitokselta Kuusijärven ulkoilualueen (lähivirkistysaluetta VL) lunastamiseksi / LM-H

VD/8565/10.00.01.02.01/2014

LM-H/AV-P/TMA

Kaupunginvaltuuston 3.3.2014 § 10 hyväksymässä Vantaan kaupungin elinvoimaohjelmassa 2014 - 2016 on esitetty laadittavaksi kehittämissuunnitelma Kuusijärvestä porttina Sipoonkorven kansallispuistoon. Suunnitelman laatiminen on ajoitettu vuosille 2014 - 2015.

Alueen kehittäminen lähtee siitä, että kaupunki omistaa suunniteltavat maa-alueet. Maanhankinnan jälkeen voidaan aloittaa suunnittelutyöt.

Alueelle laaditussa 26.1.2000 voimaan tulleessa ja edelleenkin voimassa olevassa asemakaavassa (no 970500) karttaliitteen osoittamat maa-alueet ovat osoitettu osaksi Kuusijärven ulkoilualue -nimistä lähivirkistysaluetta (VL).

Kuntatekniikan keskuksen puistopäällikkö on pyytänyt yrityspalveluita hankkimaan Kuusijärven ympäristön lähivirkistysalueeksi kaavoitetut karttaliitteen osoittamat yhteensä noin 16,2 ha:n suuruiset maa-alueet, jotta suunnittelutyöt saadaan vireille.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on neuvotellut kyseessä olevien maa-alueiden ostamisesta useaan otteeseen maanomistajien kanssa, mutta neuvottelut eivät ole johtaneet kauppaan. Paul ja Sigrid Westerholmien kuolinpesien kanssa neuvotteluja on käyty vuodesta 2009 lähtien.

Maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla kunta saa asemakaava-alueella ilman erityistä lupaa lunastaa sellaisen yleisen alueen, joka asemakaavassa on tarkoitettu kunnan tarpeisiin.

Paul ja Sigrid Westerholmien kuolinpesät omistavat lunastettavat kiinteistöt 92-415-4-544 ja 92-415-4-553 sekä kiinteistöt 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31, joista lunastetaan asemakaavassa lähivirkistysalueeksi (VL) osoitetut määräalat. Gunvor Frigren ja Stig Johansson omistavat puoliksi lunastettavan kiinteistön 92-415-4-938.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään hakea Maanmittauslaitokselta maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla Vantaan kaupungin Rekolan ja Sotungin kylissä sijaitsevan asemakaavassa Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi osoitettujen kiinteistöjen 92-415-4-544, 92-415-4-553 ja 92-415-4-938 sekä määräalojen kiinteistöistä 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31 lunastustoimitusta, jolla alueet lunastetaan Vantaan kaupungin omistukseen.

Käsittely:
Jäsen Göran Härmälä esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään hakea Maanmittauslaitokselta maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla Vantaan kaupungin Rekolan ja Sotungin kylissä sijaitsevan asemakaavassa Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi osoitettujen kiinteistöjen 92-415-4-544, 92-415-4-553 ja 92-415-4-938 sekä määräalojen kiinteistöistä 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31 lunastustoimitusta, jolla alueet lunastetaan Vantaan kaupungin omistukseen.
Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo esitteli pöydällepanon aikana käytyjä neuvotteluja omistajien kanssa ja totesi, että Gunvor Frigren ja Stig Johansson ovat kirjallisesti ilmoittaneet kaupungille myyvänsä alueensa kaupungille vapaaehtoisella kaupalla. Paul ja Sigrid Westerholmin kuolinpesien kanssa neuvottelut ovat vielä kesken.

Päätös:
Päätetään

a) todeta, että Gunvor Frigren ja Stig Johansson ovat ilmoittaneet myyvänsä alueensa vapaaehtoisin kaupoin, joten lunastuksen tarvetta ei enää ole ja
b) jättää muilta osin asia pöydälle neuvottelujen käymiseksi Paul Ja Sigrid Westerholmin kuolinpesien kanssa.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 37

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään hakea Maanmittauslaitokselta maankäyttö- ja rakennuslain 96 §:n nojalla Vantaan kaupungin Rekolan ja Sotungin kylissä sijaitsevan asemakaavassa Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi osoitettujen kiinteistöjen 92-415-4-544 ja 92-415-4-553 sekä määräalojen kiinteistöistä 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31 lunastustoimitusta, jolla alueet lunastetaan Vantaan kaupungin omistukseen.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo esitteli pöydällepanon aikana käytyjä neuvotteluja omistajien kanssa ja totesi, että Paul ja Sigrid Westerholmien kuolinpesät ovat kirjallisesti ilmoittaneet kaupungille myyvänsä neuvottelujen kohteena olleet kuolinpesien omistamat maa-alueet kaupungille.

Päätös:
Päätetään, että tehdään kiinteistökauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Paul ja Sigrid Westerholmien kuolinpesiltä karttaliitteen osoittamat yhteensä noin 15,3 ha:n suuruiset, asemakaavassa Kuusijärven ulkoilualue -nimiseksi lähivirkistysalueeksi osoitetut kiinteistöt 92-415-4-544 ja 92-415-4-553 sekä määräalat kiinteistöistä 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31 Vantaan kaupungin Rekolan ja Sotungin kylistä 275 400 euron kauppahinnalla.

Mikäli päätöksen mukaista luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2014 mennessä raukeaa tätä kiinteistökauppaa koskeva päätös.

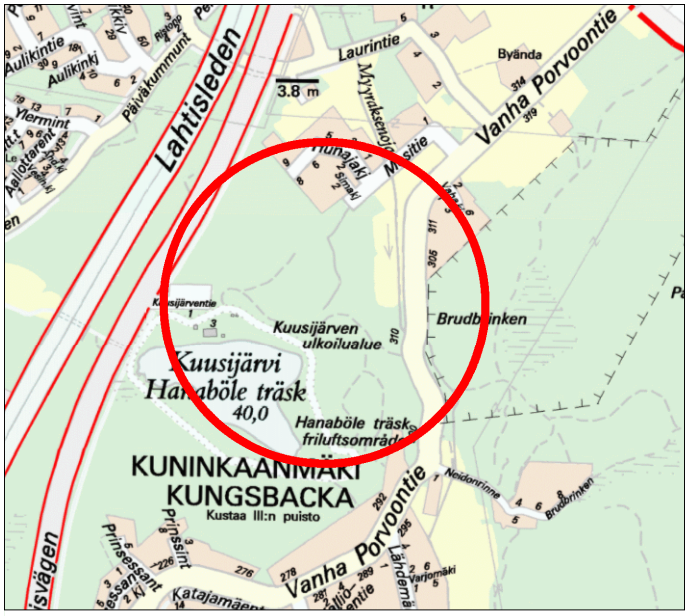
Liite:
- Kartta / päivitetty 10.11.2014 kokouksen mukaiseksi
- Westerholmien perikuntien edustajien sähköpostiviesti 5.12.2014

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 09 8392 2077
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



LUNASTUSTOIMITUKSEN HAKEMINEN
(VL- lähivirkistysalue)

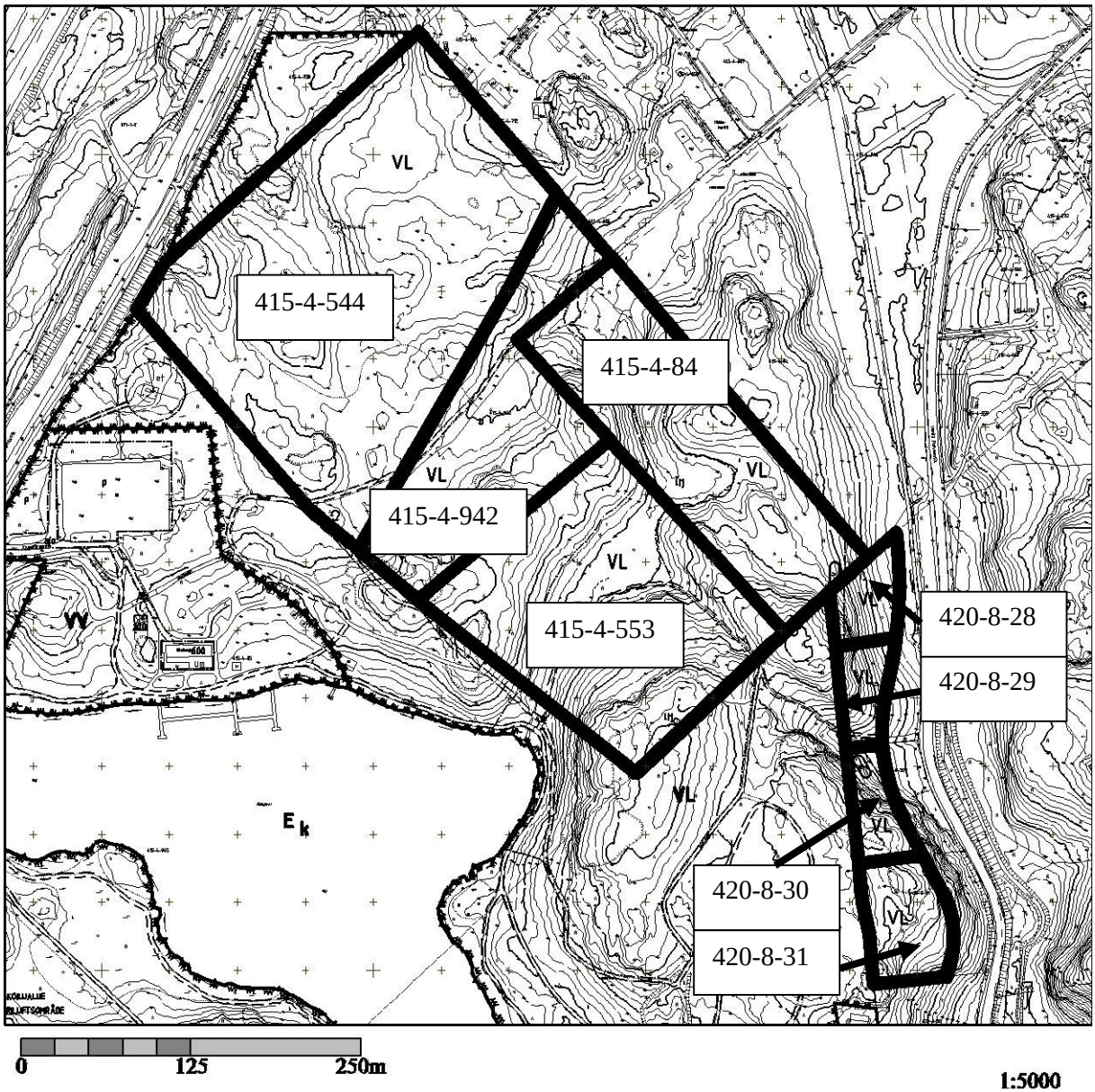
YPA/TMA

Kaupunginosa: KUNINKAANMÄKI (97)

Kylät: REKOLA (415)
SOTUNKI (420)

Tilat: 92-415-4-544 ja 92-415-4-553

Määräalat tiloista: 92-415-4-942, 92-415-4-84, 92-420-8-28, 92-420-8-29, 92-420-8-30 ja 92-420-8-31



Tarvonen Erja

Lähettäjä: Markkula-Heilamo Leea
Lähetetty: 8. joulukuuta 2014 16:01
Vastaanottaja: Tarvonen Erja
Aihe: VL: KUUSIJÄRVEN ULKOILUALUEEN MAISTA SOPU

Lähettäjä: peter westerholm
Lähetetty: 5. joulukuuta 2014 13:31
Vastaanottaja: Kähärä Sirkka-Liisa; Karen Timo LH; Päivinen Tiina-Maaria LH; Tamminen Risto LH; Aittakallio Matti LH; Eklund Tarja LH; Pajula Vesa LH; Puha Seija LH; Sipilä Marianne LH; Härmälä Göran LH; Ahtiainen Jari LH; Kyyrö Marja LH; Nieminen Johannes LH; Kuusela Minna; Mäkelä Mikko LH; Romppainen Leena LH; Kuokkanen Jasi LH
Kopio: Markkula-Heilamo Leea; Juha Sario; miia.pihlakari@ymparistolaki.fi; Hans Fernstedt; Susanna Forsberg (DHL FI)
Aihe: KUUSIJÄRVEN ULKOILUALUEEN MAISTA SOPU

Arvoisa Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsen,

me, eli Westerholmien perikuntien edustajat sekä Vantaan kaupungin edustajat, olemme päässeet sopuun Kuusijärven ulkoilualueen maista. Allta löydät virallisen kirjeemme, joka lähetettiin Vantaan kaupungille eilen.

Ystävällisin terveisin, Westerholmien perikuntien puolesta

Peter Westerholm

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta /
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo

PAUL WESTERHOLMIN JA SIGRID WESTERHOLMIN KUOLINPESIEN OMISTAMIEN MAA-ALUEIDEN MYYMINEN VANTAAN KAUPUNGILLE

Vantaan kaupungin edustajien kanssa käymiemme neuvottelujen jälkeen ilmoitamme kaupunkisuunnittelulautakunnalle, että olemme valmiita myymään Vantaan kaupungin yrityspalvelun 17.4.2014 ostotarjouksessaan yksilöimät alueet kaupungille mainitussa tarjouksessa esitettyyn hintaan 275.400,00 euroa.

Samalla toivomme, että osana tätä kokonaisjärjestelyä kaupunkisuunnittelulautakunta sisällyttää vuoden 2015 kaavoitusohjelmaan ne vielä asemakaavoittamattomat osat vantaan kaupungin puoleisia maa-alueita, jotka sijaitsevat nyt kaupungille luovutettavasta alueesta pohjois-koillissuuntaan aina Sipoon kunnan rajalle asti. Tällöin alueen kokonaissuunnittelun kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla saadaan muun muassa myyjätahojen omistukseen edelleen jäävät maa-alueet asemakaavoituksen piiriin.

Pyydämme myös, että kauppakirja maa-alueiden luovutuksesta Vantaan kaupungille allekirjoitettaisiin vielä vuoden 2014 puolella, että myyjät saavat hyväkseen maakauppaan liittyvän määräaikaisen veroedun.

Voitteko ystävällisesti kuitata tämän ilmoituksen tulleen perille kaikille tämän viestin osoitetiedoissa mainituille henkilöille.

Rose-Marie Fernstedtin, Susanna Forsbergin ja Peter Westerholmin puolesta

Juha Sario
Asianajaja, OTL
juha.sario@ymparistolaki.fi
0400 - 770 411

38 § Tonttikaupan hinnanalennusvaatimus/Laura ja Pertti Kröger/J-VN

VD/9297/10.00.02.00/2014

J-VN/L-MH/MH/IV

Laura ja Pertti Kröger ovat 26.10.2014 päivätyllä kirjeellä vaatineet asuntomessualueen tontin 92-23-179-4, osoitteessa Tiikerinsilmä 5 kauppahinnan alentamista 11 000 eurolla.

Krögerit toteavat vaatimuksensa perusteluissa seuraavaa:

Allekirjoittaessaan kauppakirjaa joulukuussa 2013 heillä oli tiedossaan tontista ainoastaan kaupungin teettämä maaperätutkimus ja alustava arvio perustamistavasta. Tontin luovutuksiin liittyen he olivat saaneet tontinluovutusoppaan. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista heillä ei ole ollut tiedossa HSY:n vuoden 2014 hintoja eikä myöskään oman tontin sijaintia suhteessa runkoverkkoon.

Krögerien näkemyksen mukaan heidän paalutuskustannukset 13 514 euroa ja vesiliitostyön lisämetrit 7 812 euroa (9 lisämetriä) ovat sellaisia kustannuksia, joita joillakin messualueen tonteista ei ole lainkaan. Osaa messualueen tonteista ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan ja osa messualueen tonteista sijaitsee aivan HSY:n runkolinjan vieressä, jolloin vesiliitostöistä on joutunut maksamaan ainoastaan perusmaksun. Nämä kulut ovat heidän mielestään sellaisia, joihin he eivät ole pystyneet vaikuttamaan tai olleet tietoisia tonttia varatessa tai ostaessa ja nämä ovat kuluja, jotka tekevät messualueen tonteista keskenään räikeästi eriarvoisia. Paalutuskustannusten osalta he vaativat hyvitettäväksi 3 188 euroa ja vesiliitostyön lisämetreistä (9 m) 7 812 euroa.

Krögerit ovat vaatimuksen mukaan käyneet keskustelua HSY:n kanssa tonttivesijohtoliitosta ja rakentamista koskevasta laskusta ja HSY:n hinnoitteluperusteista ja vaatimuksen liitteenä on asiakirjoja tähän liittyen.

Asiaa valmistellut yrityspalveluiden lakimies toteaa vaatimuksen johdosta seuraavaa:

Asumisasioiden päällikkö on kaupunginhallituksen 5.11.2012 § 21 ja kaupunkisuunnittelulautakunnan 22.4.2013 §18 lainvoimaisten päätösten nojalla päätöksellään 10.9.2013 § 66 päättänyt myydä pientalotontin 92-23-179-4 Laura ja Pertti Krögerille. Varausmaksu on maksettu 20.5.2013 ja kauppakirja allekirjoitettu 11.12.2013.

Krögereille on ennen kaupantekoa annettu Asuntomessualueen tontinluovutusopas sekä Kuntatekniikan keskuksen 9.11.2012 päivätty selvitys Asuntomessualueen maaperästä ja alustava arvio perustamistavasta, joissa kummassakin on mm. todettu, että rakennukset tulee asuntomessualueella perustaa paalujen varaan.

Kuntatekniikan keskuksen selvityksessä on kattavasti selvitetty alueen maaperää ja arviota perustamistavasta. Selvityksen mukaan tukipaalujen pituudet voidaan arvioida alustavasti painokairauksien perusteella lisäämällä kairauksen päättymissyvyyteen 1-3 metriä. Korttelin 23179 osalta selvityksessä todetaan, että korttelialueen painokairauksilla on päästy tunkeutumaan n. 14,0-15,7 metrin syvyydelle maanpinnasta. Selvityksessä on lisäksi todettu, että tonteille tulee tehdä rakennuspaikkakohtainen pohjatutkimus ja näiden tutkimusten perusteella saadaan määriteltyä paalujen lopulliset pituudet ja maapohjan vahvistamistarve.

Kaupungin geotekniikkapäällikkö on tutustunut asian selvittämiseksi Krögereiltä saatuihin tontin perustamistapalausuntoon ja paalutuspöytäkirjoihin. Asiakirjojen johdosta antamassaan lausunnossa geotekniikkapäällikkö toteaa, että perustamistapalausuntoon on kirjattu seuraavaa: ”Kairaukset ovat päättyneet tiiviiseen maakerrokseen, kiveen, lohkareeseen tai kallioon 12,9m...14,5m maanpinnasta.” ja ”Rakennus ehdotetaan perustettavaksi tukipaalujen sekä kantavan alapohjan varaan.” Paalutuspöytäkirjasta selviää, että paalupituudet ovat vaihdelleet katkaisutasosta mitattuna 13,5 … 15,7 m. Geotekniikkapäällikön mukaan sekä perustamistapa että toteutuneet paalupituudet vastaavat hyvin kaupungin 11/2012 esittämiä alustavia maaperätietoja ja rakennettavuutta ko. tontin osalta.

Vesiliitostyön lisämetrien osalta kaupunki toteaa, että asia kuuluu HSY:lle. Tämä seikka on saatettu myös Krögerien tietoon ennen kaupantekoa. Asuntomessualueen tontinluovutusoppaassa kunnallistekniikasta on mm. todettu, että vesihuollon liittymis- ja rakentamismaksut sekä

sopimusehdot selviävät Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY:n vesihuollon asiakaspalvelusta. Lisäksi esitteessä on ilmoitettu internet osoite, mistä lisätietoja saa.

Kauppakirjassa on myös asiasta mainittu kohdassa 6.3:

Kaupunki on rakennuttanut tonttivesijohdon, tonttijätevesiviemärin sekä tonttihulevesiviemärin. Rakennustyö käsittää tonttivesijohdon ja – viemärit maatöineen tontin rajalle saakka, tonttivesijohdon sulkuventtiilin ja tonttiviemäreiden tarkastuskaivot liitosputkineen.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä tonttihulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.

Edellä lausuttuun vedoten voidaan katsoa, että Krögereille on asianmukaisesti saatettu tieto siitä, että HSY perii korvauksen tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä tonttihulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista. Kaupunki ei ota kantaa HSY:n laskutukseen ja laskuun. Paalutuskuluvaatimuksen osalta kaupunki toteaa, että Krögereiden väite siitä, että Krögerit eivät ole olleet tietoisia paalutuskuluista tonttia varatessa tai ostettaessa on perusteeton. Paalutustarve tontilla 23179/4 vastaa täysin ennen kauppaa tiedossa ollutta arviota.

Hinnanalennusvaatimus tulisi edellä mainituin perustein hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 38

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä hinnanalennusvaatimus.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Vaatimus
- Vaatimuksen liitteet

Täytäntöönpano: ote Laura ja Pertti Kröger

Täytäntöönpano: lautakunnan sihteeri

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asuntoinsinööri Marja Hannikainen puh. 09-839 23355
lakimies Irene Varila puh. 09-839 21232
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

26.10.2014

Laura ja Pertti Kröger
[redacted]

Vaatimus tonttihinnan alentamisesta 11 000 eurolla

Koskien tonttia Tiikerinsilmä 5, 01700 Vantaa (Kortteli 23179, tontti nro. 4)

Haimme tonttia asuntomessualueelta keväällä 2013 ja saimme päätöksen meille luovutettavasta tontista toukokuussa 2013. Saamamme tontti oli viidestä valintatoiveestamme sijalla 4. Kirjoitimme kauppakirjan tontista joulukuussa 2013. Kauppakirjaa allekirjoittaessamme tiedossamme oli tontista ainoastaan kaupungin teettämä maaperätutkimus ja alustava arvio perustamistavasta.

Tontin luovutuksiin liittyen saimme tontinluovutusoppaan (liite 1), jossa luki tonttien hinnoitteluperiaatteista näin.

AO-tonnttien hinnoittelun lähtökohtana on ollut hintataso, jolla kaupunki on luovuttanut omakotitontteja Kivistöstä. Vuonna 2012 on Kivistöstä on ollut haettavana 4 omakotitonttia, joiden luovutushinnaksi on päätetty 530 euroa/kerrosneliömetri. Hintaa korotettiin vuoden 2011 tasoista, joten vuoden 2012 hintataso voitanee pitää voimassa vielä vuonna 2013.

...

Tonttien maaperästä ei ole vielä saatavilla luotettavaa ja yksityiskohtaista tietoa. Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset.

Tämän perusteella on syytä olettaa, että tonttien hinnoitteluperusteena on haluttu käyttää nimenomaan rakennusoikeusneliöitä. Ja että alunperin kaupungin tavoitteena on ollut tasata rakentajasta riippumattomia yllättäviä kuluja, jotka suoraan liittyvät tonttiin. Koska kyseessä on messualue, emmekä itse ole saaneet valita tonttia, jolle olemme lähteneet rakentamaan vaan se on kaupungin puolesta meille osoitettu, tällainen tasa-arvo samalla alueelle sijaitsevien tonttien välillä on välttämätöntä.

Omalla kohdallamme tämä tasa-arvo ei kuitenkaan ole toteutunut. Rakennamme osoitteeseen Tiikerinsilmä 5, joka on yksi alueen pienimmistä tonteista niin pinta-alan kuin rakennusoikeutensa puolesta. Tässä laskelma pakollisista tonttiin liittyneistä kuluista, joita olemme joutuneet maksamaan (liitteenä HSY:n ja Kankareen paalutuksen laskut liite 2 & 3).

Tontin kauppahinta	74 200 €
Paalutuskustannukset	13 514 €
Sähköliitos	2 171 €
Vesiliitos	4 921 €
Vesiliitostyöt	11 362 €

Näistä kuluista sellaisia, jotka jokainen tontti on joutunut maksamaan ovat kauppahinta

(perustuen rakennusoikeusneliöihin), sähköliitos, vesiliitos sekä vesiliitosten osalta perusmaksu 3550 €. Näin ollen kuluja, jotka koskevat nimenomaan meidän tonttiamme ovat

Paalutuskustannukset	13 514 € (RR90 172,45 m ja RR115 226,90 m)
Vesiliitostyön lisämetrit	7 812 € (9 lisämetriä á 700€ + alv 24%)
Yht.	**21 326 €**

Nämä ovat kustannuksia, joita joillakin messualueen tonteista ei ole lainkaan. Osaa messualueen tonteista ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan ja osa messualueen tonteista sijaitsee aivan HSY:n runkolinjan vieressä, jolloin vesiliitostöistä on joutunut maksamaan ainoastaan perusmaksun. Nämä kulut ovat kokonaisuudessaan sellaisia, joihin emme ole mitenkään pystyneet vaikuttamaan tai olleet niistä tietoisia tonttia varattaessa tai ostettaessa ja nämä ovat kuluja jotka tekevät messualueen tonteista keskenään räikeästi eriarvoisia.

Kauppakirjassa viitataan HSY:n vesi- ja viemärisuunnitelmaan, jollaista meille ei kuitenkaan koskaan toimitettu. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista tiedossa eivät olleet HSY:n vuoden 2014 hinnat (jotka kolminkertaistuivat vuoden 2013 hinnoista), eikä myöskään oman tontin sijaintia suhteessa runkoverkkoon. Joten tonttia ostaessa meillä ei ollut mitään mahdollisuutta tietää, että maksamme oman tonttimme vesiliitoksesta lähes 8000 € enemmän kuin naapurimme. Tällainen epätasa-arvoisuus ei ole millään muotoa hyväksyttävää eikä tontinluovutusohjeiden mukaista.

HSY:n kanssa olemme jo erikseen käyneet keskustelua laskusta ja heidän hinnoitteluperusteistaan ja liitteenä ovat myös HSY Vantaan kaupungille sekä meille lähettämät vastineet sekä alkuperäinen HSY:lle toimittamani reklamaatio (liitteet 4, 5 ja 6).

Monesta kauppakirjasta on jätetty pois tontinluovutusoppaassa ollut kohta paalutuskustannusten mahdollisesta hyvittämisestä, kuitenkin messurakentajan Vantaan kaupungin kanssa käymästä sähköpostikeskustelusta (liite 7) käy ilmi, että tontinluovutusoppaassa luvatut asiat pätevät myös niihin kauppakirjoihin, joissa tätä kohtaa ei erikseen ole kirjattu.

Omat paalutuskustannuksemme ovat messurakentajille suunnattujen kyselyjen perusteella olleet merkittävästi suuremmat kuin muilla rakentajilla. Rakennamme verrattain pieni pinta-alaisen sekä kevytrakenteisen puutalon ja silti paalutuskustannuksemme ovat reilusti suurempia kuin osalla messurakentajia; useat rakentajat ovat myös ilmoittaneet, että heidän talojaan ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan.

Olemme erittäin pettyneitä siihen, että Vantaan kaupunki ei ole ottanut näin räikeästi eroavia pakollisia kustannuksia huomioon jo tonttien hinnoitteluvaiheessa, mutta perustuen tontinluovutusoppaassa mainittuun hinnan muodostumiseen sekä Vantaan kaupungin ilmaisemaan toiveeseen tonttien tasavertaisuudesta vaadimme **11 000 euron** suuruista hyvitystä kauppahinnasta perustuen niihin ylimääräisiin kustannuksiin, joita olemme joutuneet maksamaan. Tämä vaatimus koostuu HSY:n ylimääräisistä lisämetreistä (7 812 €), joita osalla tonteista ei ollut lainkaan ja suurella osalla merkittävästi vähemmän kuin meillä. Sekä osasta paalutuskustannuksia (3 188 €), koska omat paalutuskustannuksemme olivat alueen keskimääräisiä paalutuskustannuksia paljon suuremmat erityisesti ottaen huomioon talon pinta-alan sekä rakenteen.

Pikaista ratkaisua toivoen,
Tiikerinsilmä 5:n rakentajat

Laura & Pertti Kröger

LIITTEET:

Liite 1 Tontinluovutusopas (oleellisilta osin)
Liite 2 HSY:n lasku
Liite 3 Kankareen paalutuksen lasku
Liite 4 HSY:n vastine Vantaan kaupungille
Liite 5 Reklamaatio HSY:lle
Liite 6 HSY:n vastine reklamaatioon
Liite 7 Vantaan kaupungilta saatu sähköposti

HSY
PL 300, 00066 HSY

175-112
BDL1

LASKU
21.10.2014

Vastaanottaja
Pertti ja Laura Kröger
[redacted]

Laskun numero 2203211
Asiakasnumero 1132475
Sopimusnumero 12102139
Käyttöpaikka

Sopimuskumppani tai ostaja
Pertti ja Laura Kröger

Lisätietoja puh. 0915613834

Sopimuksen viite: Vantaa

Tonttivesijohtoliitos ja rakentamismaksu
Tiikerinsilmä 5, Vantaa
Käyttöpaikka 8004787

		määrä	a-hinta	Yhteensä
Vesijohtoliitostyö De40 (0-30m)	07.08.2014	1 kpl	1 113,00 e/kpl	1 113,00
Tonttijohdon rakentamismaksu (0-3m)	07.08.2014	1 kpl	1 750,00 e/kpl	1 750,00
Tonttijohtojen rakentamismaksu,lisämetri	07.08.2014	9 m	700,00 e/m	6 300,00
Arvonlisävero 24 % 9 163,00 eurosta				2 199,12
Laskun loppusumma ilman alv:a				9 163,00
Laskun loppusumma				**11 362,12**

Viitenumero
60220 32115

Eräpäivä
11.11.2014

Maksettava
11 362,12

Laskua koskevat huomautukset tulee tehdä eräpäivään mennessä.
Myöhästyneestä maksusta perimme korkolain mukaisen viivästyskoron ja maksumuistutuksen lähettämisestä 5 euroa.

Yhteystiedot
Asiakaspalvelu 09-1561 2110, avoinna arkisin 8.30-15.30, asiakaspalvelu@hsy.fi, www.hsy.fi

OVT-tunnus
0037227424191

Y-tunnus
2274241-9

Saajan tilinumero / Mottagarens kontonummer
IBAN
Nordea **FI24 1660 3000 0787 69**
Danske Bank **FI32 8119 9710 0020 41**
Helsingin Op Pankki **FI55 5541 2820 0110 48**

BIC
NDEAFIHH
DABAFIHH
OKOYFIHH

Saaja / Mottagare
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Maksajan nimi ja osoite / Betalarens namn och adress
Pertti ja Laura Kröger
[redacted]

Allekirjoitus / Underskrift

Maksettaessa käytettävä alla olevaa viitenumeroa.

Tililtä nro / Från konto nr		Viitenro / Ref.nr	**60220 32115**
		Eräpäivä / Förf.dag	**11.11.2014**
		Euro	**11 362,12**

Maksu välitetään saajalle maksujenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella.

Betalningen förmedlas till mottagaren enligt villkoren för betalningsförmedling och endast till det kontonummer som betalaren angivit.

Enlo

PANKKI BANKEN

Kankareen Paalutus Oy

Varkaanvuorentie 3
32500 ORIPÄÄ
Suomi

Lasku

Päiväys	Lasku
18.06.2014	5343

Laura Kröger
[redacted]

Viitteenne

Laskutusasiakas	Viitteemme
3198	

Toimitusaika	Toimitustapa
17.6.2014	

Maksuehto	Eräpäivä
14 pv netto	02.07.2014

Alv tunnus

Huom. aika	Viiv. korko %
7	8

Teräspaalutus, Tiikerinsilmä 5 Vantaa

Nimike	Määrä Yks	á hinta	Ale %	Alv %	Yhteensä
RR90	172,45 m	31,00		24	5 345,95
RR115/6,3	226,90 m	36,00		24	8 168,40
					13 514,35

Alv%	Netto	Vero	Brutto
24 %	10 898,67	2 615,68	13 514,35
	10 898,67	**2 615,68**	**13 514,35**

Perintäasiat meillä hoitaa Intrum Justitia Oy.

Viitenumero	Yhteensä	EUR
53430 31980	**Yhteensä**	**13 514,35**

Kankareen Paalutus Oy
Varkaanvuorentie 3
32500 ORIPÄÄ
Suomi

Puhelin 050 527 3614
Fax 02 7661775

Pankit
530902-211248
FI3853090220011248
OKOYFIHH

Y-tunnus 1904283-3
Kotipaikka Oripää
www.kankareenpaalutus.fi
myynti@kankareenpaalutus.fi

TILISIIRTO GIRERING

Saajan tilinumero / Mottagarens kontonummer: IBAN FI3853090220011248 BIC OKOYFIHH

Saaja / Mottagaren:
Kankareen Paalutus Oy
Varkaanvuorentie 3
32500 ORIPÄÄ

Maksajan nimi ja osoite / Betalarens namn och adress:
Laura Kröger
[redacted]

Allekirjoitus / Underskrift

Viitenro / Ref.nr: 53430 31980

Tililtä nro / Från konto nr:

Eräpäivä / Förf.dag: 02.07.2014

Euro: 13 514,35

Maksu välitetään saajalle maksujenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella.
Betalningen förmedlas till mottagaren enligt villkoren för betalningsförmedling och endast till det kontonummer som betalaren angivit

Hei,
Toivottavasti tämä selkeyttäisi hieman rakentamismaksuasiaa, voin tulla vielä paikanpäälle käymään kartan kanssa! Laittakaa lisäkysymyksiä jos jäi jokin asia vielä epäselväksi!

Seuraavassa selvitystä rakentamismaksuista:

Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten vesihuoltolaitosten liittyessä 1.1.2010 toimintansa aloittaneeseen HSY – kuntayhtymään palvelumaksuhinnastot yhtenäistettiin. Hintoja on korotettu tämän jälkeen vain arvonlisäveromuutosten osalta. Vesihuollon toimiala päätti vuoden 2013 alussa perustaa työryhmän, jonka tehtävänä oli palvelumaksuhinnaston päivittäminen sisällön ja kustannusten osalta, huomioiden vesihuoltolain 18 §:n vaatimuksen maksujen kohtuullisuudesta ja tasapuolisuudesta.

Tonttijohtojen rakentamismaksun todettiin alittavan selvästi todelliset kustannukset. Myös valtakunnallisesti verrattaessa nykyisen hinnan todettiin olevan selvästi alhainen. Hinnan päivitystä varten tilattiin ulkopuolinen selvitys Ramboll Oy:ltä tonttijohdon rakentamismaksun kokonaiskustannuksista ja lisämetrin hinnasta. Saatujen laskelmien perusteella uusi hinta asetettiin kustannusten aiheuttamisperiaatteen mukaan, vastaamaan vesihuollolle palvelusta aiheutuneita kustannuksia.

Tonttijohtojen rakentamismaksu peritään, jos yleiselle alueelle on rakennettu tonttijohdot valmiiksi ja liittyjä ottaa ne osaksi tonttijohtojaan. Maksu sisältää 1—3
johtoa (vesijohto, jätevesiviemäri ja sadevesiviemäri) samassa kanaalissa. Jos johdot ovat eri kanaaleissa, peritään jokaisesta kanaalista oma maksu. Tonttijohtojen
rakentamismaksun lisäksi peritään hinnaston mukainen vesijohtoliitosmaksu.

Laskuttaminen:

Uusilla alueilla, voi tonttien rajoilla olla valmiit tonttijohtojen päät, jotka on rakennettu tonttien rajoille varsinaisen kunnallistekniikan ja kadun rakennuksen yhteydessä. Ennakkoon rakennettavilla tonttijohdoilla vältetään jokaisen rakentajan uuden kadun auki repiminen, näillä kaivutöillä muiden rakentajien toiminnan häiritseminen sekä edullisemmat katualueen tonttijohtojen rakentamiskustannukset kun rakentaminen tapahtuu varsinaisen kadunrakentamisen yhteydessä eli asiakas säästää mm. kadunrakennekerroksien rakentamiskulut sekä asfaltointikulut.

Ennakkoon rakennetut tonttijohdot laskutetaan laskutushetkellä voimassa olevan HSY:n hinnaston mukaisesti. Ennakkoon rakennetuista tonttijohdoista laskutetaan seuraavasti:

- esim. tonttijohdon pituus on liitoskohdasta kadulla tontin rajalle 5 m,

o laskutetaan hinnaston mukaan ”Tonttijohtojen rakentamismaksu (0-3m), sekä

o seuraavat 2 metriä ”seuraavat alkavat metrit €/m”.

Jos johdot ovat eri kanaaleissa, peritään jokaisesta kanaalista oma maksu.

Ystävällisin terveisin,

Saara Noponen
vastaava putkimestari

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY
vesihuolto / verkko / tilaustyöyksikkö
puh: 09 1561 3864
gsm: 050 3121 668
Käyntiosoite: Hosantie 5, 01360 Vantaa
Postiosoite: PL 380, 00066 HSY

24.09.2014

Asiakas:
Laura Kröger
[redacted]

Reklamaatio Vantaan Kivistön asuntomessualueen vesi- ja viemäriliitoksista

Reklamaatio laskusta numero 2202945

Vantaan asuntomessualueelle rakennetaan useita omakotitaloja, jotka on liitetty kuluneen kesän aikana HSY:n vesi- ja viemäriverkkoon. Osalla tonteista liittymismaksut ovat kolmin tai nelinkertaisia viereisiin tontteihin verrattuna, kun laskutus toteutetaan HSY:n hinnaston (http://www.hsy.fi/vesi/Documents/Hinnat_sopimusehdot/HSYn_vesihuollon_hinnasto_2014_su_041213_web.pdf) mukaisesti. Euromääräisesti pelkät liittymismaksut ovat noin 3500€, kun joillekin tonteille suunnatut lisämetrikustannukset liikkuvat 10 000 € ja jopa 15 000 € luokassa.

Nämä kulut eivät ole olleet rakentajien tiedossa tonttia haettaessa, varattaessa tai ostettaessa. Sopimuksissa on ainoastaan viitattu kulloinkin voimassa olevaan hinnastoon, jota kuitenkaan ei ole vielä tuolloin ollut olemassa. Myöskään tonttijohtokarttoja ei meille ole etukäteen toimitettu, jotta olisimme voineet tarkistaa tarvittavia metrimääriä. Näillä perusteilla ei voida olettaa, että kukaan tonttia hakiessaan, varatessaan tai ostaessaan olisi näihin kuluihin varautunut tai näistä ollut tietoinen. Nämä tiedot olisivat saattaneet merkittävästi vaikuttaa paitsi haettavaan tonttiin myös siihen olisiko hankkeeseen ylipäätään ryhdytty. Nämä kulut asettavat Kivistön alueen tontit suoraan täysin epätasa-arvoiseen asemaan. Tonttien alkuperäisenä hinnoitteluperusteena oli käytetty rakennusoikeusneliöiden määrää, joiden mukaan tontin hinta määräytyi. Näiden uusien kulujen myötä, tonttien hinnat muuttuvat merkittävästi niiden sijainnista riippuen. Runkolinjan viereen sattuneen tontin hinta pysyy ennallaan, kun taas kauemmaksi runkolinjasta arvotun viereisen tontin hinta nousee yli 10%.

Lähtökohtaisesti tämä eriarvoisuus perustuu Vantaan kaupungin tekemään vesi- ja viemäriverkoston suunnitelmaan. Kuitenkaan tätä suunnitelmaa tehdessä ei ole ollut tiedossa HSY:n hintojen nousu yli 300%:lla vuoden 2013 hinnoista. Suunnitelmaa tehdessä voimassa olleella hinnastolla kulut olisivat olleet merkittävästi järkevämmät ja tonttien eriarvoisuus vähemmän räikeä.

HSY selvittää hintojenkorotuksensa perusteita lähettämässään vastineessa (liitteenä) ja viittaa siinä hintojen olevan linjassa todellisten kustannusten kanssa. Tämä saattaa pitää paikkansa haja-asutusalueella, jossa verkko rakennetaan nimenomaan jotakin tiettyä taloa varten. Tällaisessa tilanteessa, jossa yhdellä kertaa on rakennettu koko asuinalue ei kuitenkaan voida pitää millään muotoa mahdollisena, että samassa kaivussa tehtyjen viereisten tonttien todelliset kustannukset eroaisivat tuhansia euroja.

HSY viittaa vastineessaan myös vesihuoltolakiin, jossa erikseen mainitaan, että maksujen tulee olla kohtuullisia ja tasapuolisia, mitä ne tässä Kivistön tapauksessa eivät millään muotoa ole.

Vesihuoltolain 18. ja 19. pykälä ovat olennaisia tässä tilanteessa:
http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010119?search[type]=pika&search[pika]=vesihuoltolaki#L4P18

Hallituksen esityksen perustelut:
http://finlex.fi/fi/esitykset/he/2000/20000085#idp2287040

Liitteenä kaksi karttaa vesi – ja viemäriverkonsuunnitelmista, jotka sain pyynnöstä ensimmäistä kertaa nähtäville sen jälkeen, kun olin jo saanut HSY:n laskun. Näistä kartoista näkyy kuinka räikeitä eroja eri tonttien välillä on liitosjohtojen pituudessa. Tiikerinsilmän runkoverkko olisi voitu suunnitella kiertämään Tiikerinsilmän (kuten se kiertää ainakin osan Rubiinikehää), jolloin jokainen tontti olisi ollut tasa-arvoisessa asemassa, sen sijaan suunnitelmassa on säästetty muutama metri runkolinjaa ja kustannukset kaadettu rakentajien niskaan.

Ystävällisin terveisin,
Tiikerinsilmä 5:n rakentajat
Laura & Pertti Kröger

HSY:n vastaus reklamaatiooni:

Hei,

Lähetämme teille uuden laskun liittyen reklamaatioonne laskusta 2202945. Laskusta vähennetään kolme lisämetriä, koska tonttijohdon pituus oli mitattu pisimmän johdon (tässä tapauksessa hulevesiviemärin mukaan), vaikka ohjeemme on laskuttaa lyhyimmän pituuden mukaisesti.

Ennakkoon rakennettujen tonttijohtojen hinnoittelu on ollut HSY:ssä selvästi liian alhainen, eikä se ole kattanut niiden rakentamisesta HSY:lle aiheutuneita kustannuksia. Korotuksella hinta on nostettu oikealle tasolle. Hinta on edelleen halvempi kuin monessa muussa Suomen vesilaitoksessa, eikä sitä voida pitää kohtuuttomana. Valitettavasti hintojen korotusvaiheessa tulee väistämättä tilanteita, jossa myöhemmin rakentaneet joutuvat maksamaan enemmän kuin aiemmin hankkeensa aloittaneet. Koska kiinteistön rakentaminen on pitkä prosessi, sisältyy siihen aina riskejä kustannusten kohoamisesta. Vesihuoltolain mukainen maksujen tasapuolisuus ei tarkoita sitä, etteikö maksut voisi muuttua eri aikoina.

Reklamaatio ei vapauta asiakasta laskun määräaikaisesta maksamisesta. Voitte halutessanne saattaa erimielisyyden kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi.

Ystävällisin terveisin,

Saara Noponen
vastaava putkimestari

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY
vesihuolto / verkko / tilaustyöyksikkö
puh: 09 1561 3864
gsm: 050 3121 668
Käyntiosoite: Hosantie 5, 01360 Vantaa
Postiosoite: PL 380, 00066 HSY

Gmail by Google

Laura Kröger [redacted]

Fwd: VS: VS: Kauppakirjaluonnos

Sami Vuorinen [redacted] 20. lokakuuta 2014 10.27
Vast. ott.: "kroger.laura@gmail.com" <kroger.laura@gmail.com>

Hei Laura,

Nimenomainen kohta hyvityksen saamisesta puuttunee useimmista kauppakirjoista. Itse vaadin kyseisen selvennyksen omaan kauppakirjaamme.

Ohessa tiedoksesi sähköpostiviesti, joka vahvistaa, että kyseinen tontinluovutusoppaan kohta koskee kuitenkin kaikkia tontteja riippumatta siitä, onko hyvitysmahdollisuutta erikseen kirjattu kauppakirjaan tai ei.

Sami.

Lähetetty iPadista

Välitetty viesti:

Lähettäjä: Pöyhönen Pekka <pekka.poyhonen@vantaa.fi>
Päiväys: 5. joulukuuta 2013 13.41.14 UTC+1
Vastaanottaja: Sami Vuorinen [redacted]
Kopio: Velling Maija <Maija.Velling@vantaa.fi>
Aihe: VS: VS: Kauppakirjaluonnos

Hei,

Viittaan juuri tuohon marraskuiseen maaperäselvitykseen. Olet aivan oikeassa siinä, että tontinluovutusoppaassa on todella mainittu vielä tontinomistajan tekemän tarkemman maaperätutkimuksen perusteella mahdollisuus hinnanalennukseen poikkeuksellisen suurista perustamiskustannuksista.

Keskustelin asiasta Sirpa Kallion kanssa, joka oli projektipäällikkönä tontinluovutusopasta laadittaessa 2012. Hänen mukaansa oppaaseen otettu kohta hinnanalennusmahdollisuudesta on tarkoitettu käytettäväksi siltä varalta, että alueella jo sinänsä tarvittava paalutus joudutaan jollakin tontilla tekemään merkittävästi syvemmälle kuin alueella keskimäärin. Se, minkä suuruinen hinnanalennus ja millä perusteilla tällaisessa tilanteessa mahdollisesti myönnettäisiin, jäisi myöhemmän arvioinnin varaan.

Lähtökohtaisesti, ellei kauppakirjassa muuta sovita, tontinluovutusoppaassa luvatut seikat tulevat sitoviksi kauppakirjan allekirjoituksella – kauppakirjassahan on viittaus tontinluovutusoppaaseen tonttia koskevana asiakirjana. Tulimme joka tapauksessa siihen tulokseen, että kanssanne tehtävään kauppakirjaan voidaan lisätä tästä tontinluovutusoppaan kohdasta nimenomainen viittaus:

7.3 Selvyyden vuoksi todettakoon, että Asuntomessualueen

tontinluovutusoppaassa otsikon "Tonttien rakennettavuus ja perustamistapa" alla on maininta: "Mikäli tarkemmassa maaperätutkimuksessa ilmenee alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan tontin kauppahintaa alentaa huomioimalla perustamisesta aiheutuneet lisäkustannukset."

Tämä ei sinänsä muuta sopimuksen sisältöä, vaan yksinkertaisesti vahvistaa oppaassa mainitun mahdollisuuden.

Toivottavasti tämä ratkaisu rauhoittaa mieltänne tältä osin! Liitteenä vielä tämän kohdan sisältävä kauppakirjaluonnos.

Ystävällisin terveisin,

Pekka Pöyhönen

39 § Tontin 95167/5 myynti Rajakylästä / Asunto Oy Vantaan Sompakuja 2-4 c/o Sato-Asunnot Oy / LM-H

VD/10416/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 9.9.2013 varannut Sato Oyj:lle vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Rajakylän korttelin 95167 tontit nro 1 ja 2. Tontit on yhdistetty tonttijaon muutoksella uudeksi tontiksi nro 5. Tontti sijaitsee ns. Latukankaan alueella Rajakylän liikuntapuiston pohjoispuolella. Alueelle on syksyllä 2013 tullut voimaan asemakaava, joka mahdollistaa kerros- ja pientalojen täydennysrakentamista yhteensä noin 12.500 k-m2. Alueen kunnallistekniikka (Sompakuja) on rakenteilla ja se valmistuu alkuvuodesta 2015.

Sato on suunnitellut tontille 95167/5 kolme viisikerroksista, yhteensä 66 asuntoa käsittävää asuinkerrostaloa, jotka tullaan toteuttamaan Sato-Asunnot Oy:n omistamalle Asunto Oy Vantaan Sompakuja 2-4 nimiselle yhtiölle. Sato on hakenut kohteelle valtion takauslainaa vuokra-asuntojen rakentamiseen. Rakentamisen on suunniteltu käynnistyvän alkuvuodesta 2015. Myytäväksi esitettävä tontti 95167/5 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 3900 k-m2. Vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon, joksi takauslainalla toteutettava tuotanto lasketaan kuuluvaksi, luovutettavan tontin hinta ko. alueella on 385 €/k-m2 (ARA + 10 %), joten tontin 95167/5 myyntihinnaksi tulee 1 501 500 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 39

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Sompakuja 2-4:lle Rajakylän korttelin 95167 tontti nro 5 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 501 500 euron kauppahinnalla ja seuraavin ehdoin:

1) Tontin luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 38 hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.
2) Sato-Asunnot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Sompakuja 2-4:n kanssa kauppakirjan ehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta

Muutoksenhaku: 1

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



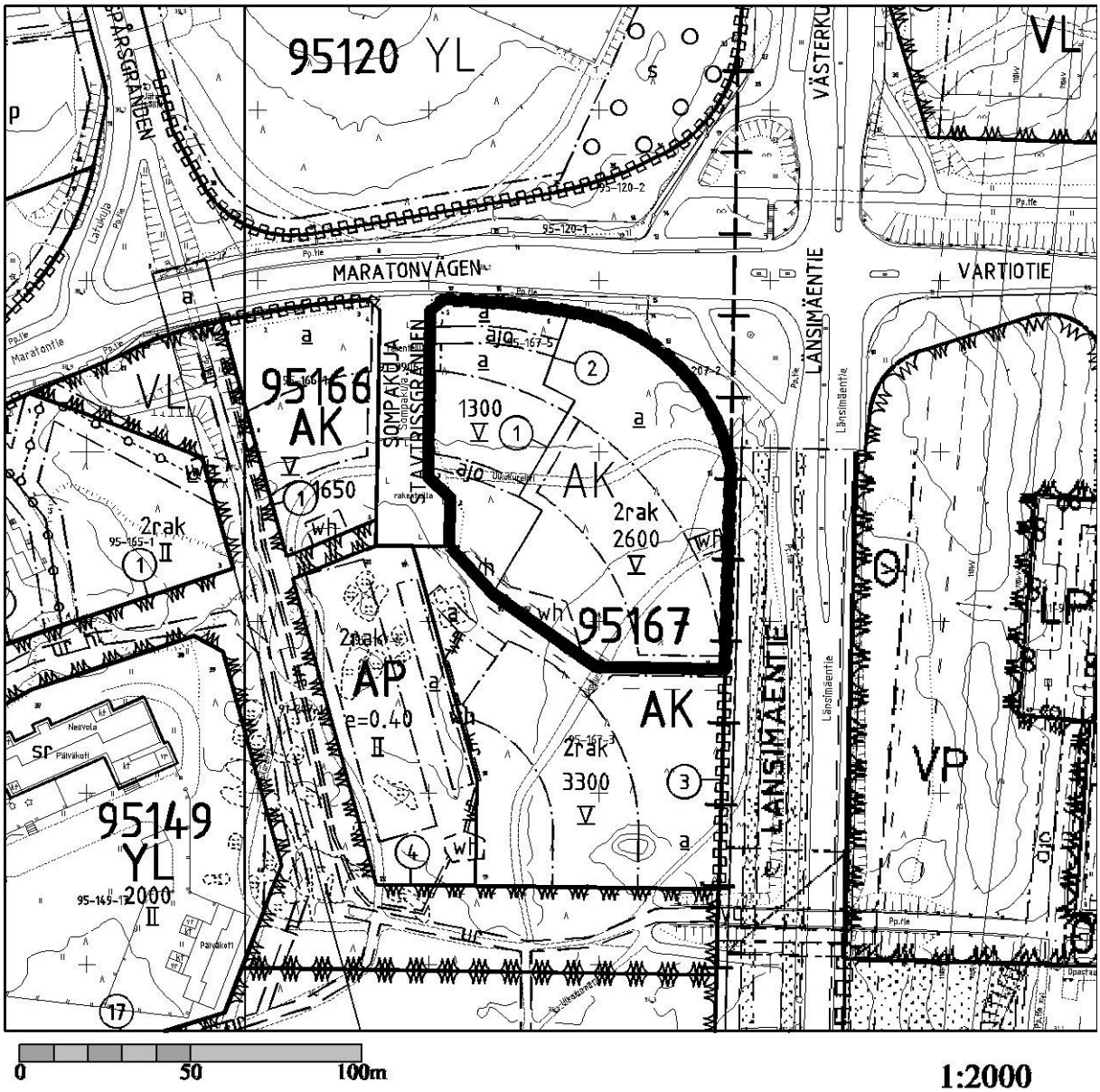
TONTIN MYYNTI /
ASUNTO OY VANTAAN
SOMPAKUJA 2-4

YPA/TH

Kaupunginosa: RAJAKYLÄ (95)

Kortteli: 95167

Tontti: 5
Pinta-ala 7650 m2
Rakennusoikeus 3900 k-m2



40 § **Tontin 23131/1 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2 alueelta / määräosuus 1440/5200 + 560 k-m2 (uloke) As Oy Vantaan Karneoli ja määräosuus 3760/5200 As Oy Vantaan Ametisti c/o YIT Rakennus Oy / LM-H**

VD/10374/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 5.3.2012 § 34 jatkaa Kivistön (Marja-Vantaan) keskustan aloitus-korttelien suunnittelua ja toteutuksen valmistelua yhteistyössä yhteenliittymä Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy:n, Lujatalo Oy:n, Rakennustoimisto Pohjola Oy:n, Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa.

Kaupunginhallitus oli 11.4.2011 § 32 hyväksynyt Kivistön (Marja-Vantaan) ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 käytettäväksi jatkosuunnittelun pohjaksi. Keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 laadittiin luonnoksen pohjalta yhteistyössä kaupunginhallituksen valitsemien kumppanien Skanska Talonrakennus Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n kanssa. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 7.4.2014 Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaavan ja se kuulutettiin voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 3.3.2014 § 44 ja allekirjoitettiin 31.3.2014.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan YIT toteuttaa asemakaava-alueen korttelin 23131 tontit 1-8. Sopimuksen liitekartan 3 mukaisesti asuntorakentaminen käynnistyy korttelin länsipäästä tontilta 1. YIT on suunnitellut käynnistävänsä rakentamisen alkuvuodesta 2015. Tontille 23131/1 on suunniteltu toteutettavaksi kohteet kahden erillisen yhtiön, Asunto Oy Vantaan Karneolin ja Asunto Oy Vantaan Ametistin, omistukseen. Tontti 23131/1 esitetään myytäväksi em. yhtiöille määräosuuksin. As Oy Vantaan Karneoli toteutetaan vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona ja As Oy Vantaan Ametisti vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona.

Myytäväksi esitettävä tontti 23131/1 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten kortteli-alueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 5200 + 560 (uloke) = 5760 k-m2. Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (355 €/k-m2) 10 %:lla (390 €/k-m2) ja vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavat tontit 5 %:lla (373 €/k-m2). As Oy Vantaan Karneolille myytävän määräosuuden 1440/5200 + 560 k-m2:n hinnaksi tulee 780 000 € ja As Oy Vantaan Ametistille myytävän määräosuuden 3760/5200 hinnaksi tulee 1 402 480 €.

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 12 todetaan, että korttelin 23131 tonttien yhteishintaa alennetaan 120 000 euroa tärinän ja melun vaimennuksen sekä Kehäradan viereisen kallion rikkonaisuuden aiheuttamista lisäkustannuksista. Tässä korttelissa tärinän ja melun vaimennukselle on erityiset tarpeet, koska osa rakennuksista on perustettu Kehäradan siltarakenteiden päälle. Hyvitys (120 000 €) huomioidaan kertakorvauksena korttelin ensimmäisessä tontti-kaupassa.

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 6 todetaan, että korttelissa 23131 sijaitsee väliaikainen, vaiheittaista rakentumista palveleva jätevedenpumppaamo sekä lyhyt osuus pumppaamon paineviemäriä ja vesijohtoa, jotka voidaan poistaa Piispankylän jätevedenpumppaamon valmistuttua. Jätevedenpumppaamo valmistuu vuoden 2014 aikana. Väliaikaisen pumppaamon ja putkien poistaminen jää YIT:n tehtäväksi, josta sovittuna korvauksena korttelin 23131 ensimmäisen tontin kauppahinnasta vähennetään 22 530 €.

Kaupunki ja YIT Rakennus Oy sekä eräät YIT Rakennus Oy:n omistamat yhtiöt ovat 10.6.1996 allekirjoittaneet yhteistoimintasopimuksen asuntotuotannon ja elinkeinopolitiikan toteuttamisesta. Sopimuksen perusteella kaupunki ja YIT ovat vaihtaneet kiinteistöjä ja yhtiöiden osakkeita. Em. osapuolet ovat 10.4.1997 allekirjoittaneet muutoksen yhteistoimintasopimukseen jossa todetaan YIT:n maksaneen kaupungille ylimääräistä välirahaa 638 k-m2:n osuudesta asuntorakennusoikeutta, joka oli tarkoitus hyvittää myöhemmässä asuntotontin luovutuksessa. Hyvitystä ei toistaiseksi ole suoritettu, joten on tarkoituksenmukaista hoitaa se Kivistön keskusta-asuminen 2 alueen luovutusten yhteydessä. Välirahan suuruudeksi on kaupunginhallituksen 7.4.1997 § 30 esittelytekstissä todettu noin 400.000 mk, joka vastaa noin 67 227 €.

YIT Rakennus Oy on pyytänyt, että em. alennukset (120 000 € ja 22 530 €) sekä 67 227 €:n velka vähennetään Asunto Oy Vantaan Karneolille myytävän määräosuuden kauppahinnasta.
Asunto Oy Vantaan Karneolille myytävän määräosuuden 1440/5200 tontista 23131/1 sekä ulokkeen 560 k-m2 kauppahinnaksi muodostuu 780 000 € - 209 757 € eli 570 243 €.
Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Määräosuudet tontista 23131/1 sekä Kvartsiraitin päälle ulottuvalle ulokkeelle osoitettu rakennusoikeus luovutetaan kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 38 hyväksymin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Karneolin ja Asunto Oy Vantaan Ametistin kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 40

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä
a) Asunto Oy Vantaan Karneolille määräosuus 1440/5200 Kivistön korttelin 23131 tontista 1 sekä Kvartsiraitin päälle ulottuvalle ulokkeelle osoitettu rakennusoikeus 560 k-m2 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 570 243 euron kauppahinnalla ja
b) Asunto Oy Vantaan Ametistille määräosuus 3760/5200 Kivistön korttelin 23131 tontista 1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 402 480 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:
1) Luovutuksissa noudatetaan kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 38 päättämiä asuntotonttien luovutusehtoja ja soveltuvin osin 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja.
2) Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
3) YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Karneolin ja Asunto Oy Vantaan Ametistin kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

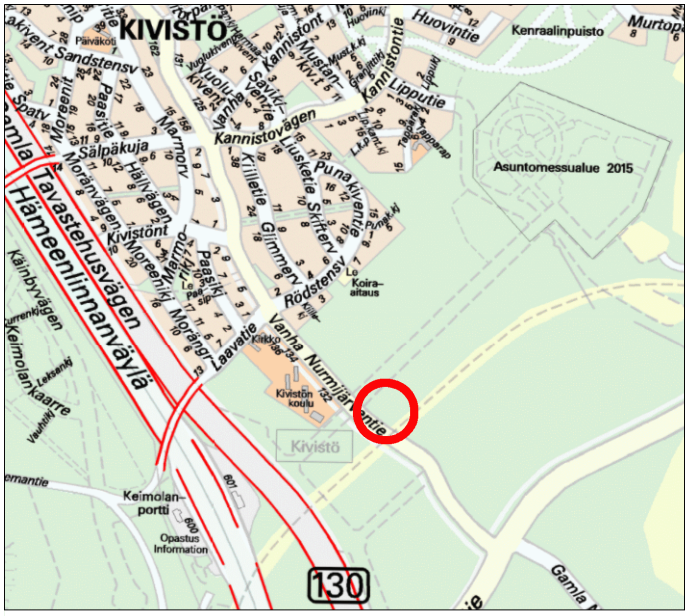
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTIN MYYNTI /

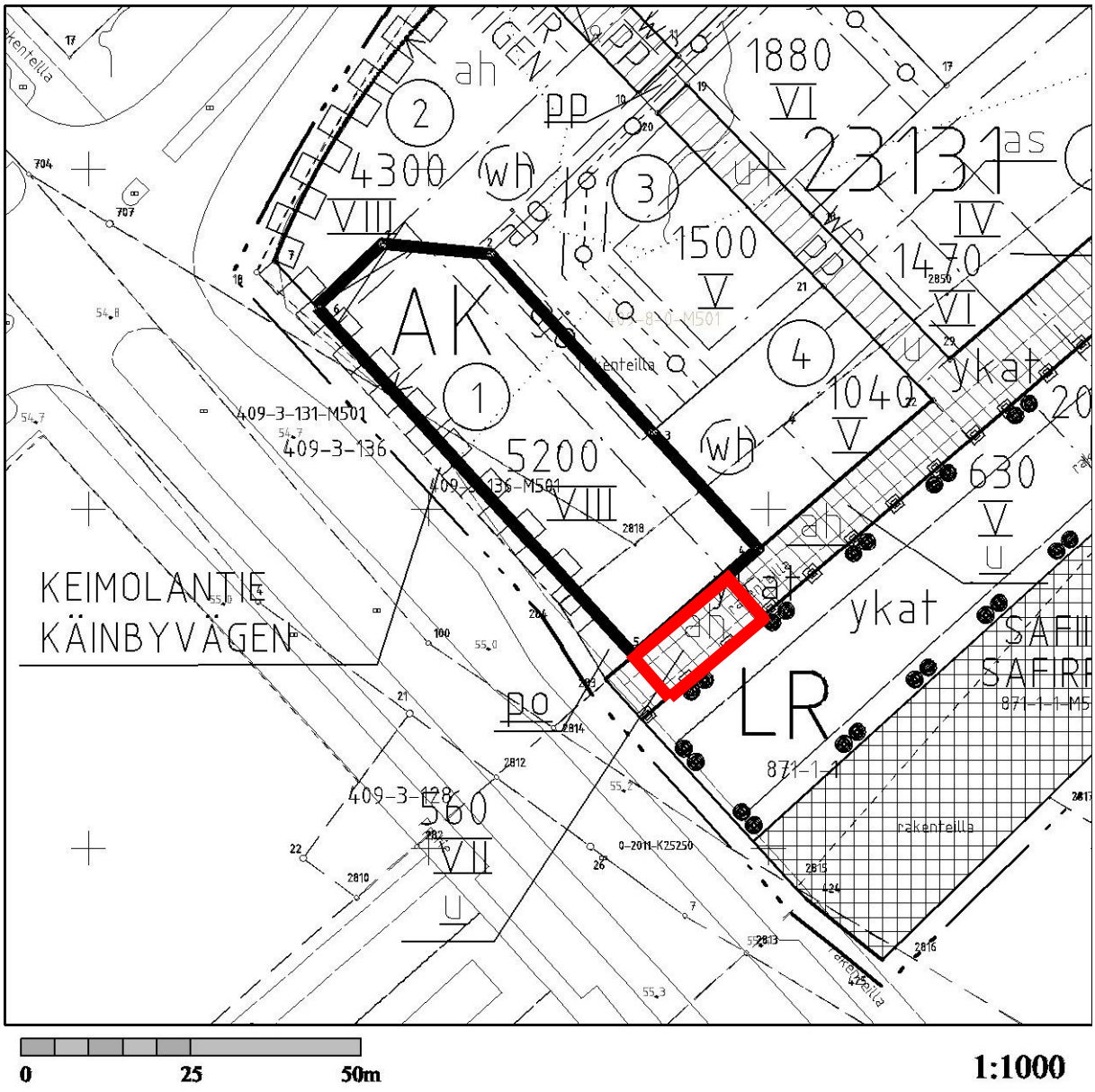
YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23131
Tuleva tontti: 1
Pinta-ala 1628 m2
Rakennusoikeus 5200 k-m2 + uloke 560 k-m2

Asunto Oy Vantaan Karneoli
Määräosa (1440/5200 + 560)

Asunto Oy Vantaan Ametisti
Määräosa (3760/5200)



41 § Tontin 68125/4 myynti Koivuhaasta Kiinteistö Oy Versokodeille / LM-H

VD/4726/10.00.02.00/2013

LM-H/ER/TH

Nuorten Ystävät -järjestökonserniin kuuluva Kiinteistö Oy Versokodit on saanut kaupunkisuunnittelulautakunnalta tonttivarauksen 28.10.2013 Koivuhaan korttelista 68125 autismin kirjon henkilöille perustettavaa palvelukotia varten.

Autismin kirjon oireyhtymillä tarkoitetaan erilaisia keskushermoston kehityshäiriöitä, jotka aiheuttavat henkilölle vaihtelevia toiminnan esteitä vuorovaikutuksessa, kommunikaatiossa ja käyttäytymisessä. Palvelukotiin on suunnitteilla asunnot yhteensä 15 henkilölle ja heidän asumistaan tuetaan niin, että palvelukodissa on henkilökuntaa paikalla ympäri vuorokauden. Palveluntuottajaksi kohteeseen tulisi samaan järjestökonserniin kuuluva Nuorten Ystävät Palvelut Oy. Palvelukodissa työskentelisi noin 15 työntekijää.

Tarve tontista Nuorten Ystävien hankkeelle on syntynyt keskusteluissa yrityspalvelujen ja vanhus- ja vammaispalvelujen välillä ja hanke on katsottu sosiaali- ja terveydenhuollon toimialalla tärkeäksi sekä kiireelliseksi Vantaalaisten autismin kirjon henkilöiden asuttamisen kannalta kaupungin sisällä.

Nuorten Ystävät tuottaa kehitysvammaisille asumispalveluja sekä työ- ja päivätoimintaa Muhoksella, Oulussa, Imatralla ja Turussa. Nuorten Ystävät on kehittänyt autismin kirjon lapsille, nuorille ja aikuisille soveltuvia palveluja erityisesti vuodesta 2000 alkaen. Nuorten Ystävät Palvelut Oy on tullut Vantaalla asumispalvelujen kilpailutuksissa hyväksytyksi palveluntuottajaksi edellä mainitulle kohderyhmälle. Toiminnan aloittamisen esteenä on ollut palvelutoimintaan sopivan kiinteistön tai tontin löytyminen.

Kiinteistö Oy Versokodit on hakenut ARA:lta korkotukilainaa ja erityisryhmien investointiavustusta ja saanut ehdollisen varauksen hankkeelle helmikuussa 2014. Hanketta varten on lohkottu palvelu-kodin tarpeita vastaava tontti korttelin 68125 Y-tontista. Uuden tontin 68125/4 pinta-ala on 3249 m2 ja rakennusoikeutta tontilla on tehokkuusluvun 0,3 mukaan 975 k-m2. Palvelukodin toteuttamista varten tarvitaan rakennusoikeutta 900 k-m2. Todellista tarvetta suurempi tontti on pitänyt lohkoa, koska asemakaavassa tontin pohjoisosaan on varattu alue maanalaista johtoa varten. Kyseiselle alueelle ei saa sijoittaa rakennuksia.
ARA ei hyväksy hankkeen kustannuksiin käyttämättömän rakennusoikeuden hintaa, joten Kiinteistö Oy Versokotien kanssa on sovittu, että tontista maksetaan hinta vain käytettävän rakennusoikeuden mukaan. ARAn hyväksymän hintakäyrän mukaan tontilla rakennusoikeuden hinta on 333 €/k-m2. Tontin 68125/4 myyntihinnaksi tulee 299 700 euroa.

Tontilla on voimassa maanvuokrasopimus Vantaan Energian kanssa sähkömuuntamosta vuoteen 2017 saakka. Vuokrasopimus siirtyy ostajalle tontinmyynnin myötä. Kiinteistö Oy Versokodeille on tiedotettu vuokrasopimuksen siirtymisestä.

Tontin myyntiehdoksi asetetaan, että kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 41

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä tontti 68125/4 Kiinteistö Oy Versokodeille 299 700 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:
1) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen 27.1.2014 hyväksymin asuntotonttien luovutusehdoin.
2) Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 31.3.2015.
3) Kaupungin on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena säilyttäen samalla asukkaiden vuokrasuhteen samassa kohteessa

4) Tonttikaupan mukana siirtyy uudelle omistajalle Kiinteistö Oy Versokodeille Vantaan kaupungin ja Helsingin Energian vuokrasopimus sähkömuuntamosta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh 8392 2966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



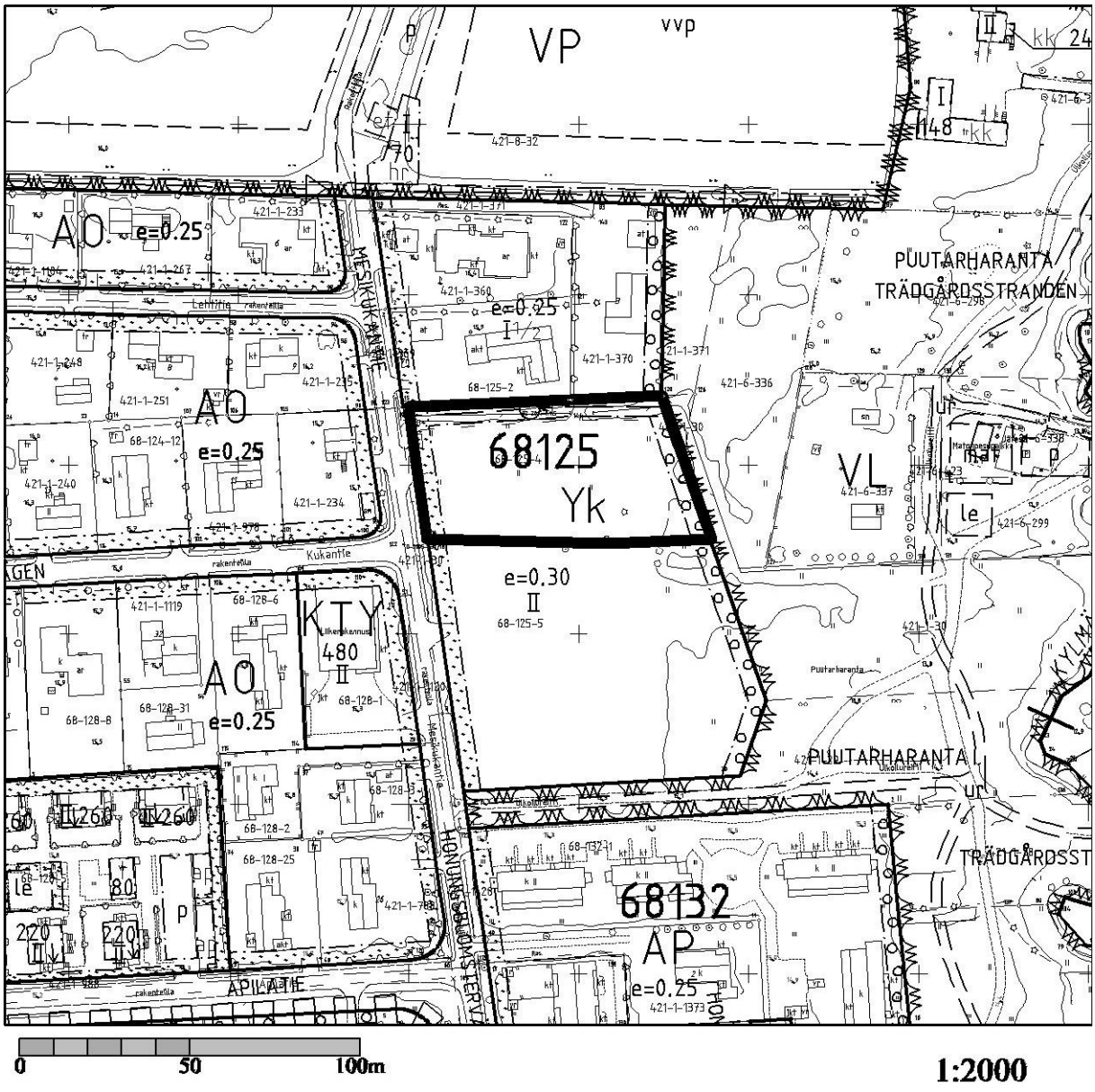
TONTIN MYYNTI /
KIINTEISTÖ OY VERSOKODIT

YPA/ER

Kaupunginosa: KOIVUHAKA (68)

Kortteli: 68125

Tontti: 4



42 § Määräosuuden 2400/4800 myynti tontista 22015/5 ja määräosuuden 2400/22000 myynti tontista 22015/6 Keimolanmäessä / Alkuasunnot Oy / LM-H

VD/10373/10.00.02.00/2014

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.8.2013 varannut Alkuasunnot Oy:lle valtion tukemina nuorisoasuntoina toteutettavaksi määräosuuden 2400/4800 Keimolan korttelin 22015 tontista nro 5. Varaus on voimassa vuoden 2014 loppuun.

Keimolanmäen kunnallistekniikka on rakenteilla ja tonttien käyttöönoton edellyttämät katuyhteydet ovat valmistuneet marraskuussa. Alkuasuntojen kohteen suunnittelu on edennyt siten, että sen rakentaminen on mahdollista aloittaa alkuvuodesta 2015. ARA on myöntänyt hankkeelle investointiavustus- ja korkotukilainavarauksen. Koko korttelin 22015 pysäköinti on asemakaavassa osoitettu saman korttelin tontille 6 toteutettavaan kaksitasoiseen pysäköintilaitokseen. Tontin 22015/5 määräosuuden luovutuksen yhteydessä on toteuttajalle luovutettava myös em. määräosuutta vastaava osuus LPA -tontista 22015/6.

Tontti 22015/5, josta Alkuasunnot Oy:lle esitetään myytäväksi määräosuus, on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Määräosuudella on rakennusoikeutta 2400 k-m2 ja sille on suunniteltu rakennettavaksi 61 nuorille osoitettavaa vuokra-asuntoa. ARA:n hyväksymän hintakäyrästön mukainen enimmäishinta ko. tontille on 319 €/k-m2, joten tontin määräosuuden hinnaksi tulee 765 600 €. Alkuasunnoille luovutetaan lisäksi 2400/22000 määräosuus LPA -tontista 22015/6, mikä vastaa tontin 22015/5 määräosuudelle asemakaavassa osoitettua rakennusoikeutta. LPA -tontin määräosuuden hinta sisältyy tontin 22015/5 määrä-osuuden hintaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 42

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä Alkuasunnot Oy:lle määräosuus 2400/4800 Keimolan korttelin 22015 tontista nro 5 ja määräosuus 2400/22000 Keimolan korttelin 22015 tontista nro 6 kauppahinnalla 765 600 €.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:
1) Määräosuuksien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 38 hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.
2) Määräosuus 2400/4800 Keimolan korttelin 22015 tontista nro 5 luovutetaan toteutettavaksi valtion tukemina nuorisoasuntoina.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Tiina-Maaria Päivinen poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

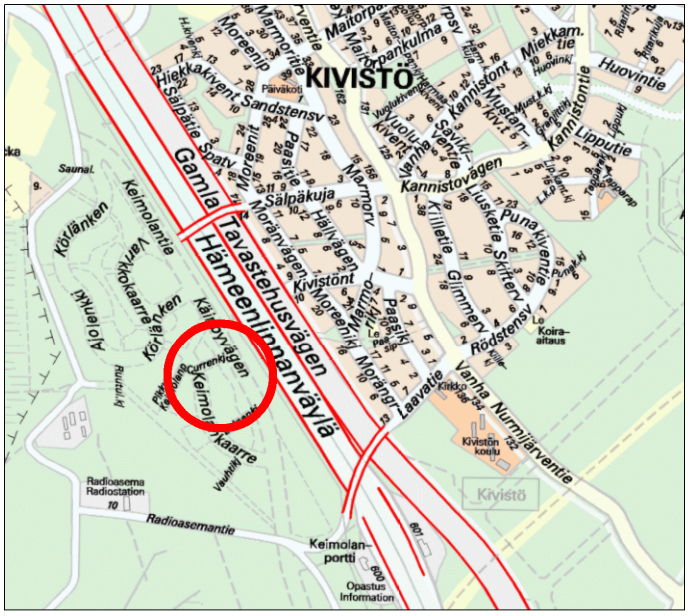
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

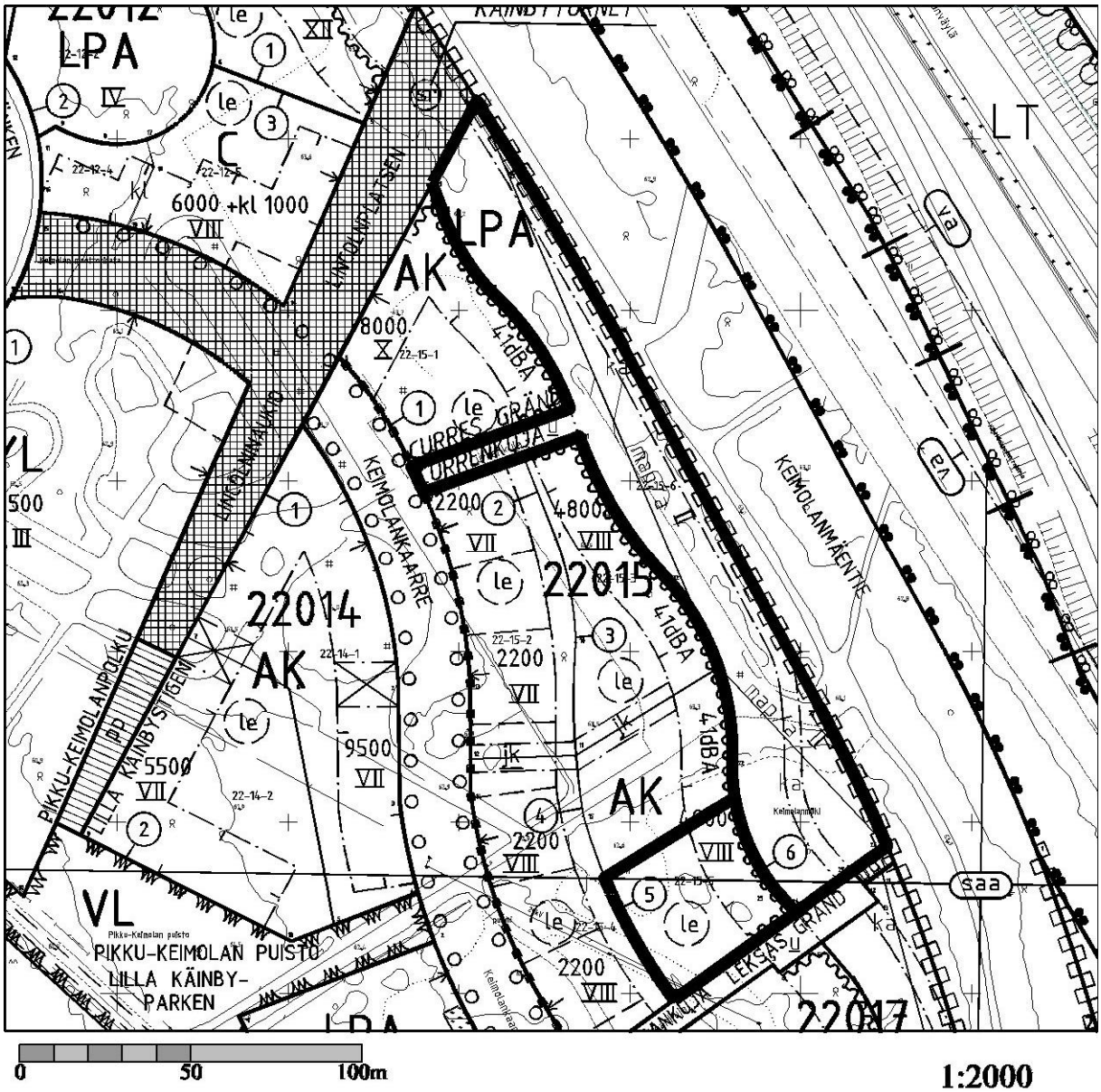
MÄÄRÄOSIEN MYYNTI/ ALKUASUNNOT OY

YPA/TH

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22015

Määräosa (2400/4800) tontista 5 (Pinta-ala 1695 m2) ja Määräosa (2400/22000) tontista 6



0 50 100m 1:2000

43 § Maa-alueen vuokraus matkapuhelintukiasemalle Hämeenkylässä / Ecosite Oy / LM-H

VD/9854/10.00.02.04.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Ecosite Oy hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 60 m^2:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Hämeenkylän kaupunginosasta Hämeenkylän kylän määräalasta RN:o 92-405-3-401-M601. Vuokrattava alue on osa asemakaavan mukaista Kolmikallionpuisto -nimistä lähivirkistysaluetta (VL), johon on myös osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja laitoksia (et).
Vuokratulle alueelle sijoitetaan 42 metriä korkea kuumasinkityn harmaa ristikkomasto ja tumman harmaa laitesuoja.

Ecosite Oy:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkapuhelintukiasemaa varten 1.2.2015 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 antennipylvääseen myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen antennipylvään käytöstä. Jos antennipylvääseen sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 43

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään että, Vantaan kaupunki vuokraa Ecosite Oy:lle määräalasta RN:o 92-405-3-401-M601 matkapuhelintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 60 m^2:n suuruisen alueen 1.2.2015 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 31.5.2015, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

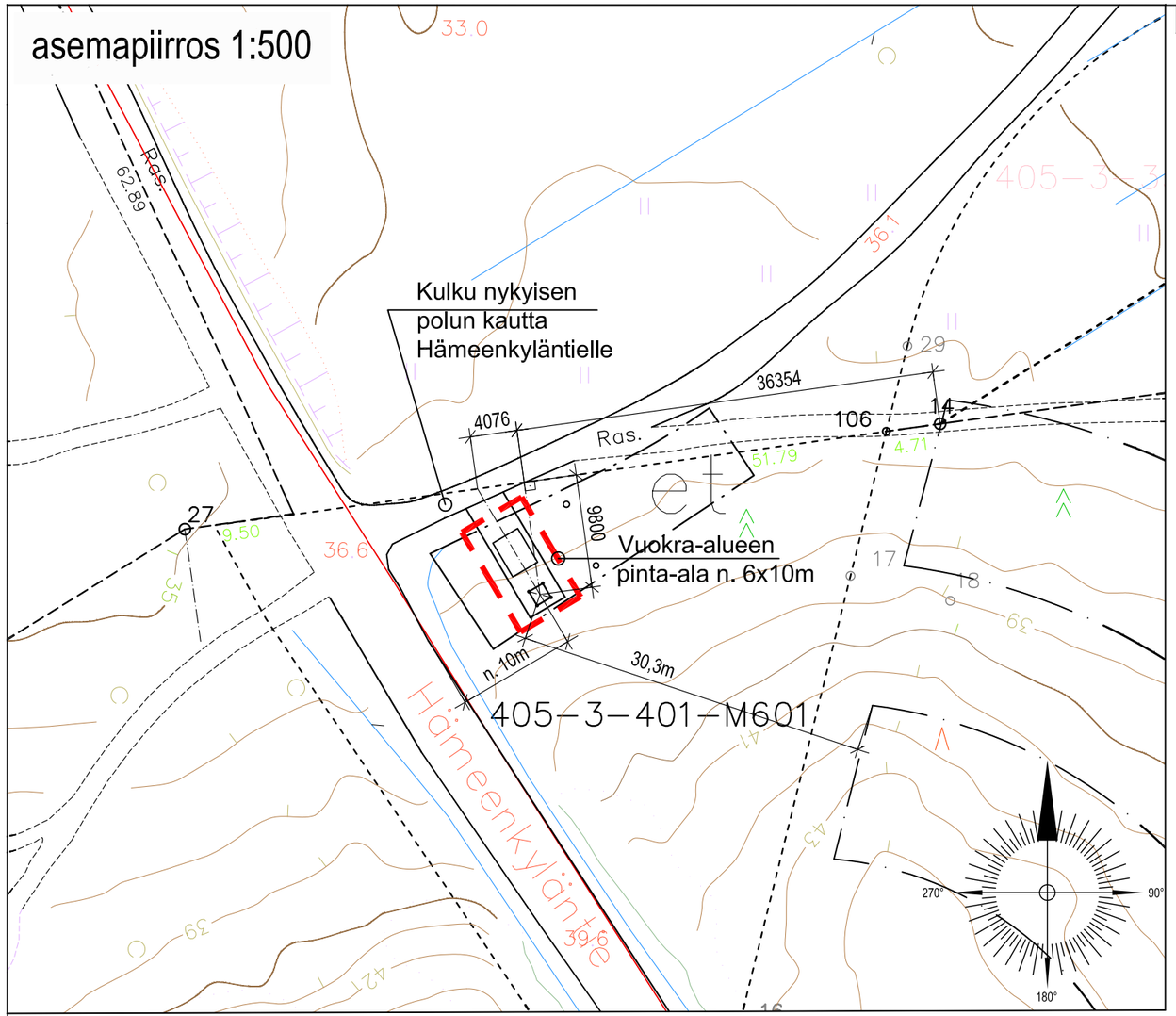
Liitteet:
- sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, maston julkisivu ARK 02, laitesuojan julkisivu ARK 03
- selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / Ecosite Oy
- viheralueyksikön lausunto 6.11.2014 / Petra Tammisto

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

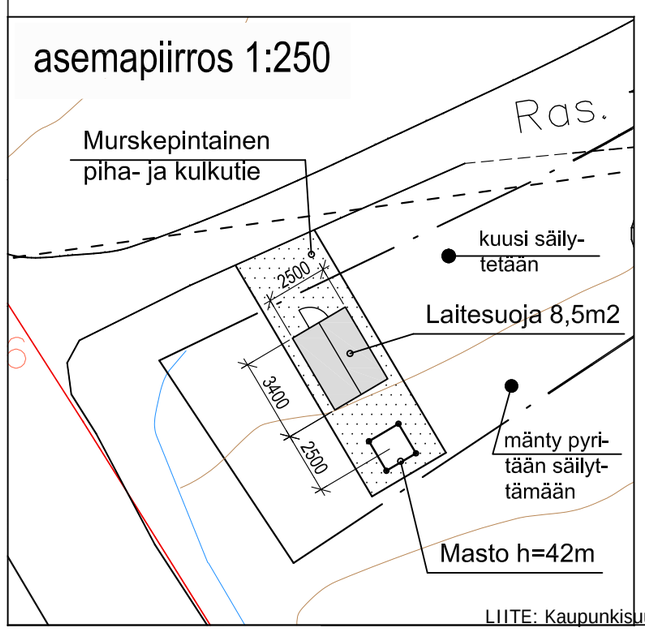
Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 09-839 24040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

asemapiirros 1:500

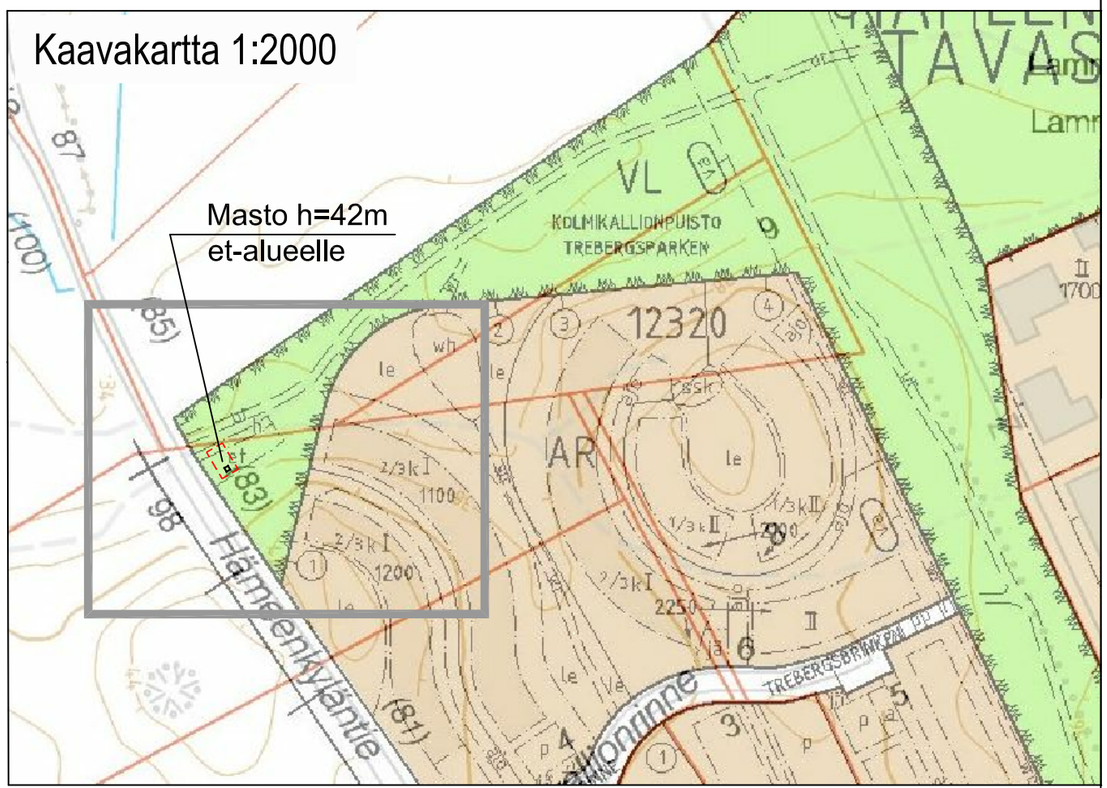


asemapiirros 1:250





Kaavakartta 1:2000



Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön ja viheralueyksikön lausunto.

Hameenkylant, ristikkomasto h = 42m
z = +37,5 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)
(karttapohja korkeusjärjestelmässä N2000)

	pylvään keskipisteen koordinaatit p	i
ETRS-GK25 / ETRS-GKn	6 682 742.1	25 488 498.2
KKJ yhtenäiskoordinaatisto (YKJ)	6 684 901.0	3 377 949.5
WGS84	60° 15' 25.771"	24° 47' 32.136"

KUNTA: no 92 Vantaa

KYLÄ: no 12 Hämeenkylä

KIINTEISTÖTUNNUS: 92-405-3-401 M601

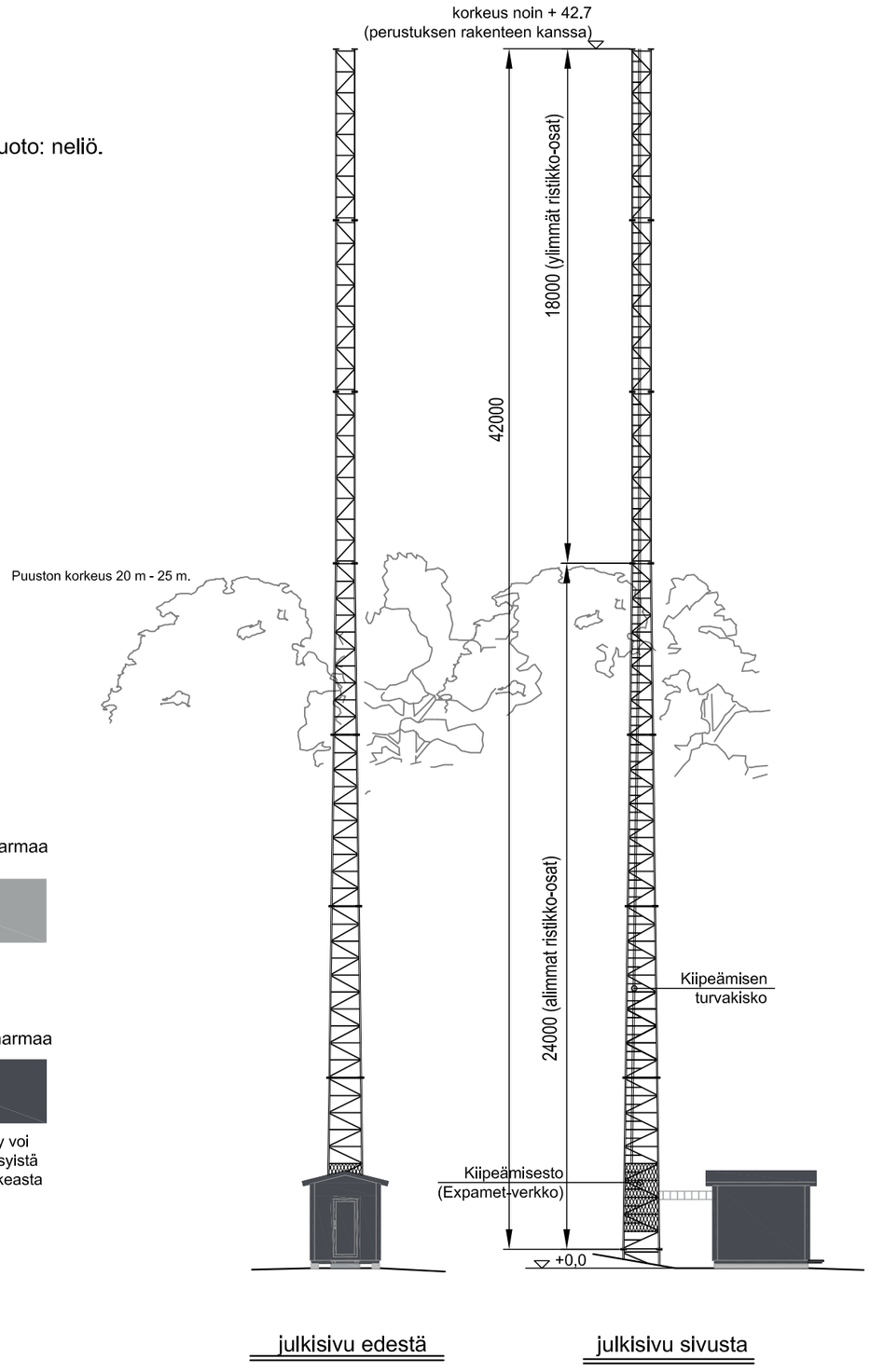
vuokra-ala = 60 m²

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.12.2014 / 43 §

Kaup.osa / Kylä: 12 Hämeenkylä	Kortteli/Tila: Pähkinäterho	Tontti/RNo: 92-405-3-401 M601	
Rakennustoimenpide: Erillislaite	Pvm.: 6.8.2014	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro: 1 (3)
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema HAMEENKYLANT Hämeenkyläntie 83 01640 VANTAA	ecosite	Piirustuksen sisältö: ASEMAPIIRUSTUS	Mittakaava: 1:500 Piir. koko: A3
SITO	Piirt. VE	Suunnitteluala: ARK	Numero: 01 / Rev.
Suunnittelija: Sito-rakennuttajat Oy, RI Veikko Erola, 050 4655 696			

Riippuen eri mastotoimittajien mallista:
Ristikkomaston sivun pituus vaihtelee noin 650 mm - 1500 mm välillä. Ristikkomaston alaristikko-osa on leveämpi ja ylempänä ristikko-osan leveys pienenee. Mastotoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee maston rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Ristikkomaston muoto: neliö.



julkisivu edestä

julkisivu sivusta

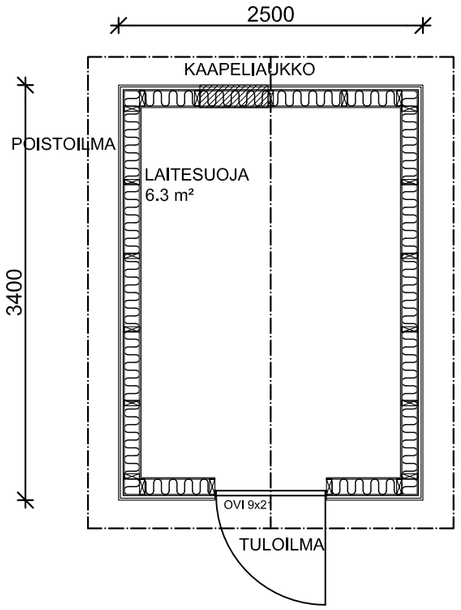
Väri, masto:
- Kuumasinkityn harmaa

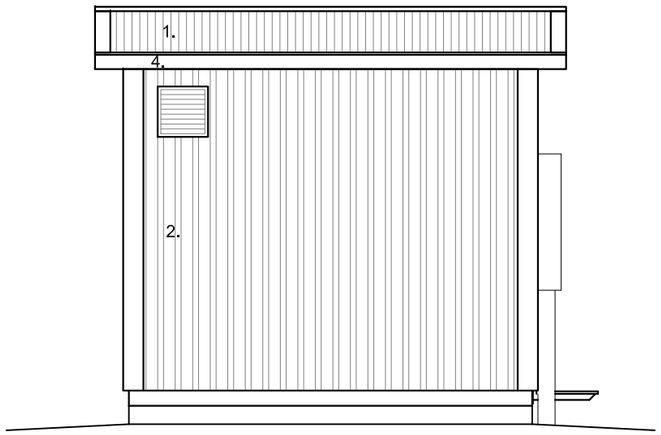
Väri, laitesuoja:
- RR 23 tumman harmaa

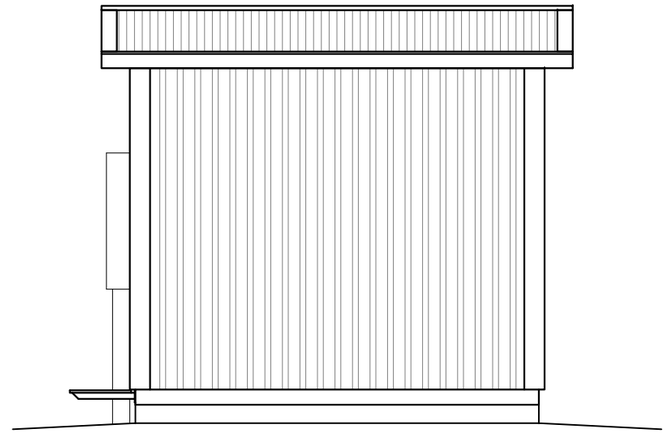
Tulostettu värisävy voi tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

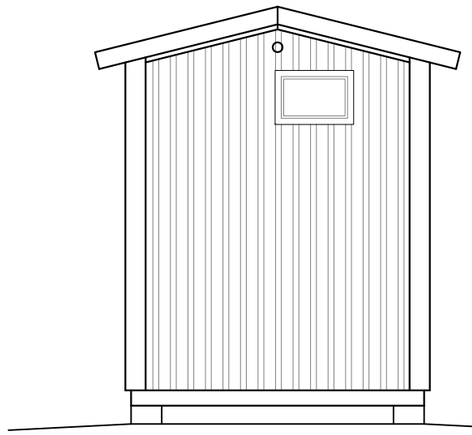
Kaup.osa / Kylä: 12 Hämeenkylä	Kortteli/Tila: Pähkinäterho	Tontti/RNo: 92-405-3-401 M601	
Rakennustoimenpide: Erillislaite	Pvm.: 31.7.2014	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro: 2 (3)
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema HAMEENKYLANT, Hämeenkyläntie 83, 01640 VANTAA	ecosite	Piirustuksen sisältö: JULKISIVUT, Masto ja laitesuoja	Mittakaava: 1:200; Piir. koko: A3
SITO	Piirt. VE	Suunnitteluala: ARK	Numero: 02 / Rev.
Suunnittelija: Sito-rakennuttajat Oy, RI Veikko Erola, 050 4655 696			

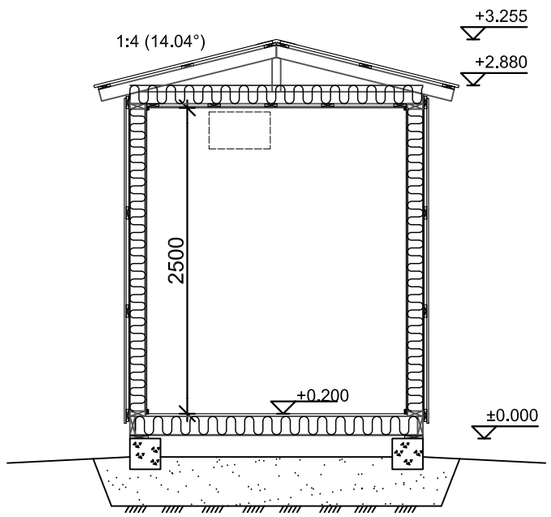
TULO- JA POISTOILMARITILÄN SIJOITUS JULKISIVUSSA TARVITTAESSA RAKENNUSPAIKAN ILMANSUUNTIEN MUKAAN (ESIM. TULOILMA POHJOISEN PUOLELTA / NS. "KYLMEMMÄSTÄ" ILMANSUUNNASTA).





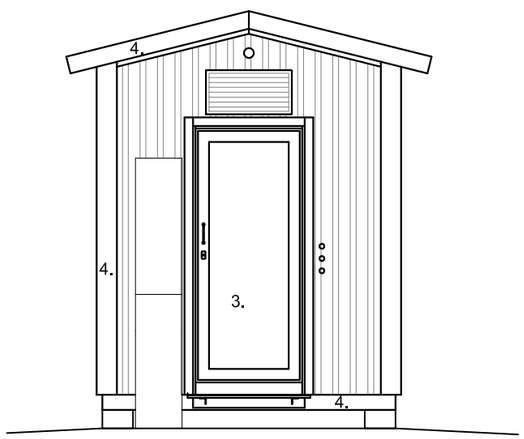






PINTA-ALA 8.5 m²
TILAVUUS 22.4 m³

PALOLUOKKA P3



1. KATTOPELTI VÄRI RR23 tumman harmaa
2. SEINÄPELTI VÄRI RR23 tumman harmaa
3. TERÄSOVI VÄRI RR23 tumman harmaa
4. PELTILISTAT VÄRI RR23 tumman harmaa

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

PELTI (MATALA VESIKATTOPROFIILI)
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
TUULIOHJAIN
ERISTYS 150mm (NR-VAARNAPALKKI k900)
HÖYRYSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

PELTI (MATALA POIMULEVY)
TUULETUSRAKO (NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 44x125 k600)
HÖYRYSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

Kaup.osa / Kylä: 12 Hämeenkylä	Kortteli/Tila: Pähkinäterho	Tontti/RNo: 92-405-3-401 M601	
Rakennustoimenpide: Erillislaite	Pvm.: 31.7.2014	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro: 3 (3)
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema HAMEENKYLANT, Hämeenkyläntie 83, 01640 VANTAA	ecosite	Piirustuksen sisältö: LAITESUOJA, Malli: Basic_mini_pelti, Pohja, leikkaus ja julkisivut	Mittakaava: 1:50; Piir. koko: A3
SITO	Piirt. VE	Suunnitteluala: ARK	Numero: 03 / Rev.
Suunnittelija: Sito-rakennuttajat Oy, RI Veikko Erola, 050 4655 696			

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävä selvitys.

1. Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja ne tulevat korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

3G ja 4G verkkoja laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.
Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiaseman signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Matkaviestinverkko koostuu kolmen tyyppisistä tukiasemista, eli makro-, mikro- ja pikosoluista. Makrosolutukiasemien kantama on muutamasta kilometristä 20 kilometriin.
Mikrosolutukiasemat hoitavat liikennettä muutamien satojen metrien säteellä, eli esimerkiksi yhdellä kadulla tai aukiolla. Pikosolutukiasemia käytetään esimerkiksi yksittäisten kokoustilojen tai paikallisten katvealueiden kapasiteetin kasvattamiseen.
Tässä suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä mikrosolutukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2. Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 - 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova ristikkomasto, korkeudeltaan 42m.

Kyseinen sijoituspaikka sijaitsee Hämeenkyläntien varrella ja on kaupungin asemakaavakartan mukaan merkitty et-alueeksi, jota ympäröi VL-alue.

Lähimmät asuinrakennukset ovat idän suunnassa olevat kerrostalot, joista lähimpään on matkaa n. 260m ja pohjoisessa olevat pientalot n. 270 - 300m:n päässä.

Finavia ei määrää mastolle lentoestevaloja eikä -merkintöjä. Pimeänä aikana pylväs ei siis ole havaittavissa.
Maston yläosa nousee puuston yläpuolelle n. 20m, joten se tulee näkymään ympäristöön, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa teräsristikko (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten.

Mastot eivät aiheuta melua juuri enempää kuin esim. valaisintolpat, joita on kaikkialla. Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Mastot ja pylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi maston lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0-R3, jolloin **pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa**. Huomion arvoista on myös, että masto rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

Ecosite Oy, joka on Elisa Oyj:n kokonaan omistama yhtiö, rakentaa ja hallinnoi Elisan tukiasemapaikkoja. Se noudattaa tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. **Niiden valvontaa hoitaa asiantuntijaviranomaisena Säteilyturvakeskus, STUK, joka kuuluu sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan.** Elisan verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. Elisan asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylvääseen asennuksesta johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Työterveyslaitos on tutkinut satunnaisesti valittujen tukiasemien aiheuttamaa altistusta ja siitä johtuvan varoalueen suuruutta. Nämä tulokset on julkaistu kirjasessa "Työntekijöiden altistuminen tukiasemien radiotaajuisille kentille" (p.2006), jota on saatavissa TTL:sta. Myös TTL ilmoittaa pääkeilan suuntaiset varoetäisyydet suurelle yleisölle noin 2 m ja työntekijöille n. 1 m. Suomen ja useimpien muiden maiden asiaa koskevan lainsäädännön ja määräysten pohjana on Euroopan unionin v.1999 tekemä suositus yleisön altistamisesta sähkömagneettisille kentille. Tätä suositusta ja sen pohjana olevaa tieteellistä tutkimustietoa on tarkasteltu säännöllisesti. Niinkin vastikään kuin tammikuussa (2009) Euroopan Komission tieteellinen asiantuntijatyöryhmä SCENIHR julkaisi lausunnon, jossa todetaan että uusinkaan tutkimustieto ei anna aihetta muuttaa nykyisiä altistusrajoja.

Euroopan parlamentti hyväksyi 2.4.2009 kannanoton, jonka mukaan altistuksen raja-arvot tulee järjestää SCENIHR-komitean kannan mukaisesti ja että tukiasemien turvaetäisyyksissä tulee noudattaa tieteellisiä kriteerejä (ts. nykyisiä). 16.11.2009 STUK ja neljä muuta pohjoismaista säteilyturvaviranomaista julkaisivat yhteisen lausunnon, jossa ne totesivat, että nykyisiä tukiasemissa käytettyjä tehoja ei ole tarpeen alentaa eikä altistumismääräyksiä muuttaa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille. Altistuminen lähelle raja-arvon mukaista säteilyä toteutuu vain matkapuhelimen käyttäjäänsä kohdistavan säteilyn osalta, kun matkapuhelinta käytetään heikossa kentässä ja sen on lähetettävä täydellä teholla. Niissäkään tapauksissa ei

ole tutkimuksissa todettu terveydellisiä haittoja. Näin ollen, mitä lähempänä matkaviestitukiasema on, sitä vähemmän ihmisten käyttämä matkapuhelin tai muu datalaite tarvitsee lähetystehoa ja sitä turvallisempaa on ko. laiteen käyttö.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille mastosta aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1-2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme maston rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3. Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G-matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema palvelee ensisijaisesti asemakaavan Pähkinärinne 4:n mukaista uutta asuinaluetta, mutta myös lähiympäristön haja-asutusaluetta.

Tukiasema tulee palvelemaan myös liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan alueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevista tukiasemapaikoista halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia korkeita rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.
Elisa Oyj on ollut mukana alueen asemakaavan valmisteluvaiheessa ja on saanut kaavaan et-alue merkinnän maston sijoittamista varten.

Katsomme että uuden maston rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.
Masto tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita.

4. Lähimmät suunnitellut muut mastot

Tämän hankkeen aikana ei tiedossamme ole muita lähialueelle tarvittavia mastohankkeita.

Kunnioittaen

Jarmo Stigell
Projektipäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN , YMPÄRISTÖN JA RAKENTAMISEN TOIMIALA

Viheralueyksikkö 6.11.2014

Viite: Sijoituslupa- ja maanvuokrauspyyntö matkaviestintukiasemalle Hämeenkylään **16.10.2014 Ecosite Oy/ Jarmo Stigell, Sito- rakennuttajat/ Veikko Erola**

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN SIJOITTAMISESTA KOLMIKALLIONPUISTON ET-ALUEELLE

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa Ecosite Oy:n ehdotusta sijoittaa vapaasti seisovan ristikkomaston, H 42 m, ja laitesuojan, pinta-ala 8,5 m2, Hämeenkyläntien ja Kolmikallionpuistoon lähtevän kevyen liikenteen väylän risteykseen Kolmikallionpuiston ET-alueelle, jota ympäröi VL- alue 6.8.2014 päivättyjen asemapiirustusten sekä 8.8.2014 päivätyn suunnitelmaesityksen mukaisesti. Kohde sijaitsee tontilla **nro 92-405-3-401-M601**

- Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:
- Viheralue on suunniteltu 2014 ja pinnan korkeudet on määritelty.
- Viheralue on rakentamisohjelmassa 2016 - 2017
- Alueen korot, kuivatusjärjestelyt, istutukset, valaistus ja muut suunnittelun ratkaisut tulee yhteen sovittaa puistosuunnitelmien kanssa. Puistosuunnitelmat tulee hankkia suunnitelmien lähtökohdaksi. Piirustukset tulee pyytää Kuntatekniikan keskuksen viheralueyksiköstä. Nro:t 53506, 53511
- Viheralueelle ei ole sallittua tehdä minkäänlaisia toimenpiteitä, esim. korkotason muutoksia, hulevesien johtamista, luiskauksia tai läjityksiä. Viheralueen maapohjaa tai rakenteita ei saa vaurioittaa. Kasvillisuuden tai niiden juuriston ja latvuston vaurioittaminen on kielletty.
- Pintavesien johtuminen VL-alueella ei saa estyä rakennustöiden takia.
- Tukiaseman korkeustason tulee noudattaa mahdollisimman tarkasti nykyistä
- maanpinnan tasoa.
- Ennen töiden aloittamista on asemakaavan mukaisella viheralueella pidettävä rakennuttajan toimesta aloituskatselmus Viheralueyksikön edustajan kanssa. Paikalla olevasta henkilöstä ja jatkokatselmuksista tulee sopia Viheralueyksikön vastaavan puutarhurin Urpo Korven kanssa. Urpo Korpi puh: 09-8393 4783/ 040 0605819 email urpo.korpi@vantaa.fi
- Viheralueella, tontin rajan läheisyydessä olevat säilytettävät puut, pensaat ja muu kasvillisuus suojataan ennen työn aloittamista niin, että niiden maanpäälliset ja maanalaiset osat eivät vahingoitu. Kasvillisuuden suojaustapa valitaan kasvillisuuden suojausluokan mukaisesti.
- VL- alueen puita saa kaataa vain tulevan matkaviestintukiaseman eli maston ja laitesuojan ja niiden vaatiman tilan (60 m2) alueelta. Muuta puustoa tai kasvillisuutta ei saa poistaa. Alueella oleva suuri kuusi tulee ehdottomasti säilyttää. Kuusen juuristoalue ulottuu noin 4 metrin säteelle rungosta. Tällä alueella ei saa liikkua painavilla koneilla eikä käyttää aluetta varastoimiseen.
- Alueella oleva iso mänty pyritään säilyttämään.
- Kaivutöitä tai maaleikkauksia ei saa tehdä 1,5m lähempänä säilytettävien puiden latvuksien ulkoreunaa.
- Viheraluetta ei saa käyttää työmaa- ja varastoalueena ja työmaa tulee aidata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaaraa tai haittaa viheralueen käyttäjille.

- Viheralueelle mahdollisesti levinneet rakennusjätteet ja roskat tulee poistaa.
- Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan, koko töiden vaurioittamalta alalta. Niillä alueilla, joilla kasvillisuutta on poistettu ja kenttäkerrosta on jouduttu rikkomaan, siistitään kaivun jäljet maaston muodot huomioiden. Alue maisemoidaan kuorikatteella.
- Huoltoauton on pysäköitävä kevyenliikenteenväylän ja laitesuojan väliselle murskepintaiselle alueelle.
- Laitesuojan on oltava suunnitelmaesityksen esimerkin kaltainen eli harjakattoinen, talon muotoinen ja puuverhottu. (Esim.Esarin Basic mini)
- Laitesuoja maalataan tummanharmaaksi, joko RAL 7024 tai RR 23. Nurkkalaudat ovat samanväriset kuin muukin koppi tai sitten eri sävyiset harmaat.
- Mikäli tuleva laitesuoja poikkeaa ulkonäöltään mainitusta esimerkistä, tulee erilaisen laitesuojan julkisivukuvat hyväksyttää viheralueyksikön maisema-arkkitehdilla Petra Tammistolla ennen laitesuojan rakentamista.
- Laitesuoja suositellaan käsiteltävän graffitinpoistoaineella. Laitesuojan ylläpito, myös graffitien poisto, kuuluu Ecosite Oy:lle.
- Mahdollisissa perusparannuksissa ja huoltotöissä noudatetaan edellä kuvattua viimeistelyohjetta ja viimeistelyn kustannuksista vastaa Ecosite Oy
- hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Rakenteet jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 6.11 2014

Petra Tammisto
maisema-arkkitehti MARK
Vantaan kaupunki
Maankäytön ja ympäristön toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö tel.
040-521 9862
e-mail: petra.tammisto@vantaa.fi

Tiedoksi: Urpo Korpi vastaava puutarhuri

44 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkapuhelintukiasemalle Lapinkylässä / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H

VD/10265/10.00.02.04.00/2014

LM-H/AV-P/JHo

Vantaan kaupungin ja Unibase Oy:n (sittemmin sopimus siirtynyt TeliaSonera Finland Oyj:lle) välillä on kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.9.2004 § 12 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelintukiasemaa varten noin 100 m^2:n suuruisen alueen Vantaan kaupungin Lapinkylän kaupunginosan Lapinkylän kylän kiinteistöstä RN:o 92-409-7-0 ajalle 10.1.2005 - 9.1.2015. Vuonna 2014 vuosivuokraa on peritty 1 206,98 euroa.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 40 metriä korkea tukiasemamasto ja laitetila.
Vuokra-alue on osoitettu asemakaavan muutoksessa osaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkapuhelintukiasemaa varten 10.1.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 206,98 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

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 8.12.2014 § 44

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään että, Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-409-7-0 matkapuhelintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 100 m^2:n suuruisen alueen 10.1.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 206,98 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 31.5.2015, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



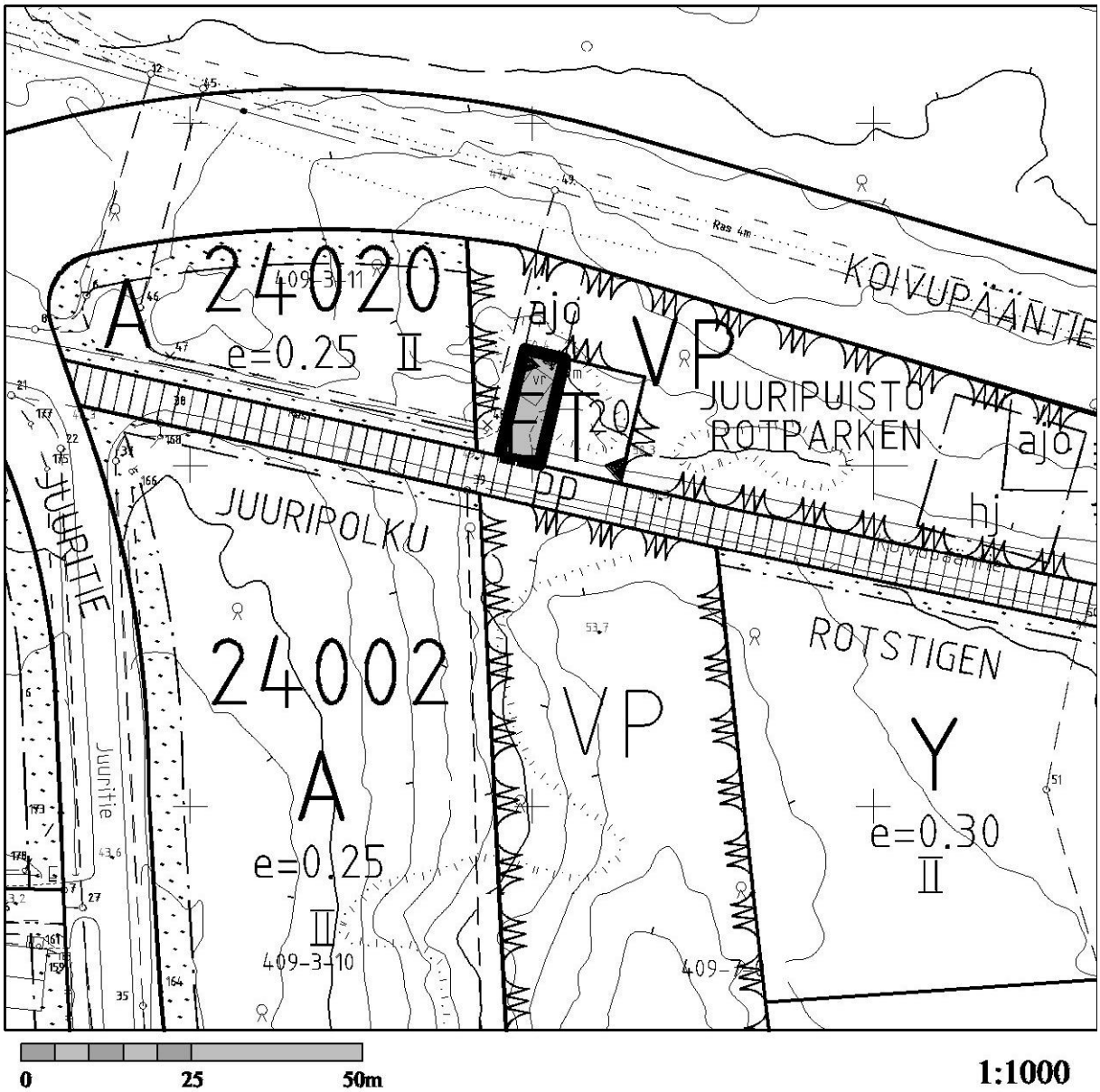
MAA-ALUEEN VUOKRAUS MATKAPUHELINTUKIASEMAA VARTEN/ TELIASONERA FINLAND OYJ

YPA/JHO

Kaupunginosa: LAPINKYLÄ (24)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

n. 100 m2 suuruinen maa-alue tilasta: 92-409-7-0



45 § Hakemus koskien rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / Hanna-Leena ja Petri Laitinen / LM-H

KA/548/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 30.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Hanna-Leena Laitiselle ja Petri Laitiselle kaupunginosan 23 korttelin 23077 tontin nro 9.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet (yksi vuosi kauppakirjan allekirjoittamisesta) rakennustöitä, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti.

Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Hanna-Leena ja Petri Laitinen ovat 17.11.2014 (täydentäneet hakemusta 19.11 ja 25.11) saapuneella hakemuksellaan pyytäneet jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle. Perusteluina on, että nykyinen talo ei ole mennyt kaupaksi eivätkä pankit ole tässä taloudellisessa tilanteessa suostuvaisia myöntämään isoja lainoja. Rakennuslupaa ei ole vielä haettu.

Kaupunki perii Hanna-Leena Laitiselta ja Petri Laitiselta kauppakirjassa 5.1 kohdan määritetyn sopimussakon 31.12.2014 lähtien, mikäli rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 30.12.2014 mennessä. Sopimussakko on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu, koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Hakijoilla on ollut mahdollisuus myydä nykyistä taloa vuoden ajan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 45

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

46 § Nikinmäen tonttia 86027/8 koskevan rakentamisvelvoitteen määräajan jatkaminen / Sami ja Tia Gauffin / LM-H

KA/4676/10.00.02.00/2011

LM-H/TH

Kaupunki on vuokrannut 26.9.2008 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella Sami ja Tia Gauffinille Nikinmäen korttelin 86027 tontin nro 8.

Vuokrasopimuksen mukaan vuokramiehet sitoutuvat kolmen vuoden kuluessa vuokrasopimuksen allekirjoittamisesta rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi. Mikäli vuokramiehet eivät ole määräajassa täyttäneet rakentamisvelvollisuuttaan, ovat he velvollisia suorittamaan kaupungille sopimussakkoa vuotuisen vuokranmaksun kuusikymmenkertaisen määrän. Vuokrasopimuksen mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 7.11.2011 ja 11.6.2012 myöntänyt tonttia 86027/8 koskevalle rakentamisvelvoitteelle jatkoa. Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.9.2013 päättänyt jatkaa Nikinmäen korttelin 86027 tontin 8 rakentamisvelvoiteaikaa 31.12.2014 saakka ja todeta, että jatkoa rakentamisvelvoitteelle ei tulla enää tämän jälkeen myöntämään ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.12.2014, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Tontille 86027/8 myönnetty rakennuslupa on tullut lainvoimaiseksi 15.9.2012 ja aloituskokous on pidetty 24.9.2013, jolloin rakennustyöt tontilla on aloitettu. Rakennusvalvonta on yrityspalvelujen pyynnöstä tehnyt tontilla työvaihekatselmuksen 12.11.2014. Katselmuspöytäkirjassa todetaan, että rakennusten runkokatselmukset on suoritettu 10.9.2014. Asuinrakennuksen sisäseinien tasoitustyö on käynnissä. Ikkunoiden ja ovien toimitusta työmaalle odotetaan viikolle 47 (17. - 23.11). Asuinrakennuksen osittainen käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus) on tilattu pidettäväksi 17.12.2014.

Rakentamisen edettyä työvaihekatselmuksen mukaiseen vaiheeseen on erittäin todennäköistä, että rakentaminen jatkuu ripeästi ja rakennus valmistuu talven aikana. Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakentamisvelvoitteelle vielä kerran jatkoa mahdollisten viivytysten varalta 31.3.2015 asti. Tämän jälkeen ei jatkoaikaa enää tulla myöntämään ja sopimussakko tullaan perimään täysimääräisenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 46

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään jatkaa Nikinmäen korttelin 86027 tontin 8 rakentamisvelvoiteaikaa 31.3.2015 saakka ja todeta, että jatkoa rakentamisvelvoitteelle ei tulla enää tämän jälkeen myöntämään ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 31.3.2015, niin kaupunki tulee perimään sopimussakon täysimääräisenä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

47 § Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle Keskimäen valitukseen viranhaltijan irtisanomiseen liittyvässä asiassa / J-VN

KA/6/01.01.04.01.00/2013

J-VN/NK

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 13.10.2014 § 8 jättänyt tutkimatta Keskimäen oikaisuvaatimuksen apulaiskaupunginjohtajan 16.1.2013 § 5 päätöksestä. Ko. viranhaltijapäätös koski viranhaltijan irtisanomista.

Helsingin hallinto-oikeudelle osoitetussa valituksessa Keskimäki katsoo, että lautakunnan päätös tulee kumota, koska se on mm. hallintolain, kunnallisesta viranhaltijasta annetun lain sekä Vantaan kaupungin sääntöjen vastainen.

Helsingin hallinto-oikeus on pyytänyt Vantaan kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon valituksen johdosta. Lausunto tulee antaa viimeistään 10.1.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 47

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään antaa Helsingin hallinto-oikeudelle Keskimäen valituksen johdosta seuraava lausunto:

Keskimäki on valituksessaan yleisluonteisesti esittänyt yksilöimättömiä ja perustelemattomia väitteitä vaatimuksensa tueksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta ei täten ota kantaa valitukseen muutoin kuin todeten, ettei siinä eikä oikaisuvaatimuksessa ole esitetty mitään sellaista, mikä antaisi aihetta kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.10.2014 päätöksen kumoamiselle. Kuten jo aiemmin lautakunnan päätöksessä on todettu, Helsingin hallinto-oikeus on lainvoiman saaneella päätöksellä kumonnut oikaisuvaatimuksen kohteena olleen apulaiskaupunginjohtajan päätöksen, ja tämän johdosta Keskimäen oikaisuvaatimus on tullut jättää tutkimatta, koska oikaisuvaatimuksen kohdetta ei ole.

Kaikki edellä lausuttu huomioon ottaen kaupunkisuunnittelulautakunta pyytää, että valitus hylätään perusteettomana.

Keskimäen oikeudenkäyntikulujen korvaamista koskevan vaatimuksen osalta lautakunta toteaa, että Vantaan kaupungin toiminnassa ei voida katsoa tapahtuneen sellaista virhettä, minkä johdosta oikeudenkäyntiin olisi ollut aihetta, eikä valittaja ole muutoinkaan osoittanut perustetta, jonka mukaan olisi kohtuutonta, että hän vastaisi omista oikeudenkäyntikuluistaan. Näin ollen oikeudenkäyntikuluvaatimus tulee hylätä.

Vantaan kaupungin näkemyksen mukaan Keskimäki on saattanut hallinto-oikeudessa vireille ilmeisen aiheettoman valituksen, joten kaupunki vaatii Keskimäkeä korvaamaan Vantaan kaupungille lausunnon laatimisesta aiheutuneet kulut 200 euroa (á 200 €/h) korkolain 4 § 1 momentin mukaisine viivästyskorkoineen.

Tarkastetaan ja hyväksytään pöytäkirja tämän pykälän osalta heti kokouksessa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Tämä pöytäkirjan pykälä tarkastettiin heti kokouksessa.

Liitteet:
- Helsingin hallinto-oikeuden lausuntopyyntö 26.11.2014
- Keskimäen 18.11.2014 valitus ja sen liite

Täytäntöönpano:	ote Helsingin hallinto-oikeudelle
Muutoksenhakuohje:	5
Lisätiedot:	lakimies Niina Kolju, puh. 09 8392 2150 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin 029 56 42000
Faksi 029 56 42079
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

LÄHETE 20501/14

26.11.2014 07140/14/2207

Vantaan kaupunginhallitus
Asematie 7
01300 VANTAA

VANTAAN KAUPUNKI
Kirjaamo
SAAPUNUT 28. 11. 2014
Dnro KA/6/01.01.01.01/2013

LAUSUNTOPYYNTÖ

Hallinto-oikeus pyytää kaupunginhallitusta hankkimaan kaupunkisuunnittelulautakunnan lausunnon oheisen valituksen johdosta. Samalla kaupunginhallitukselle varataan kaupungin puhevallan käyttäjänä tilaisuus antaa selityksensä asiassa.

Asiakirjoihin pyydetään liittämään valituksenalaisen päätöksen perusteena olevat asiakirjat.

Alkuperäiset valitusasiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle.

Asiakirjat on palautettava hallinto-oikeudelle viimeistään 10.01.2015.

Anne Vainionpää
lainkäyttösihteeri
Puh. 029 56 42197

LIITTEET Tiina Keskimäen alkuperäiset valitusasiakirjat
(palautettava alkuperäisinä hallinto-oikeudelle)

07/40/14/2207

Tiina Keskimäki [redacted]

Vastaanottaja: helsinki.hao@oikeus.fi,
Kopio:
Aihe: Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle

HELSINGIN KAUPUNKI
20. 11. 2014
HELSINGIN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖKESKUS

Arvoisa vastaanottaja,

liitteenä valitukseni Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksestä oikasuvaatimukseni johdosta.

Vantaalla, 20.11.2014
Tiina Keskimäki

--
Tiina Keskimäki

+358 40 558 12 89

Valitus Helsingin hallinto-oikeudelle 18.11.2014.pdf

Liite_1_Ote_Kaupunkisuunnittelulautakunta_13.10.2014_§_8_Oikaisuvaa[1].pdf

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE

HELSINGIN HALLINTO-OIKEUS
20. 11. 2014
HELSINGIN OIKEUS

VALITUS

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 13.10.2014 § 8

VALITTAJA

Tiina Keskimäki
[redacted]

VAATIMUS

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 13.10.2014 § 8 on lainvastaisena kumottava.

Keskimäelle on korvattava oikeudenkäyntikulut.

PERUSTEET

Keskimäki toistaa kaiken oikaisuvaatimuksessaan esittämänsä. Lisäksi Keskimäki toteaa, että lautakunnan päätös on mm. hallintolain, viranhaltijalain (laki kunnallisesta viranhaltijasta) sekä Vantaan kaupungin sääntöjen vastainen.

Helsingin hovioikeudessa, 18.11.2014
Tiina Keskimäki

Liite: Ote Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätösluettelosta 13.10.2014 § 8

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta ote pöytäkirjasta 13.10.2014

Pöytäkirjanotteen kansilehti ja tiedoksiantokirje 1

8 § Oikaisuvaatimus apulaiskaupunginjohtajan päätöksestä koskien virkasuhteen irtisanomista / J-VN 2

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 3

Vastaanottaja:

Osoite:

Oheinen päätös tiedoksenne.

Pöytäkirjanotteen lähettää ja oikeaksi todistaa

__.__.____

_____
nimi ja nimike

Tämä pöytäkirjanote on

1. lähetetty tiedoksi kirjeellä (kuntalaki 95 §), annettu postin kuljetettavaksi __.__.____
2. luovutettu asianosaiselle __.__.____

Vastaanottaja: _____

3. annettu tiedoksi sähköisenä viestinä __.__.____

Vastaanottaja:

Sähköpostiosoite:

Muutoksenhakuohje tähän päätökseen ja muutoksenhakuviranomaisen yhteystiedot on liitetty pöytäkirjanotteeseen. Pöytäkirjan/päätöksen tarkastusaika sekä pöytäkirjan nähtävilläoloaika ilmenevät pöytäkirjan kansilehdestä.
Yleinen muutoksenhakuaika lasketaan pöytäkirjan nähtävilläpidon ajankohdasta.
Asianosaisen muutoksenhakuaika lasketaan päätöksen tiedoksiannon ajankohdasta.

Oikaisuvaatimus/valitusaika päättyy __.__.____

8 § Oikaisuvaatimus apulaiskaupunginjohtajan päätöksestä koskien virkasuhteen irtisanomista / J-VN

KA/6/01.01.04.01.00/2013

J-VN/NK

Apulaiskaupunginjohtaja on 16.1.2013 § 5 päättänyt irtisanoa aluearkkitehdin virkasuhteen viranhaltijasta johtuvasta syystä siten, että tämän virantoimitusvelvollisuus päättyi välittömästi.

Tiina Keskimäki on tehnyt apulaiskaupunginjohtajan päätöksestä 6.10.2014 päivätyn oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan päätöksen oikaisemista/ kumoamista, koska päätös on viranhaltijalain vastainen.

Asiaa valmistellut lakimies toteaa oikaisuvaatimuksesta seuraavaa:

Helsingin hallinto-oikeus on 24.4.2014 (nro 14/0327/2) kumonnut oikaisuvaatimuksen kohteena olevan apulaiskaupunginjohtajan 16.1.2013 § 5 päätöksen. Hallinto-oikeuden päätös on lainvoimainen. Tämän vuoksi Keskimäen oikaisuvaatimus tulee jättää tutkimatta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään edellä mainituilla perusteilla jättää Tiina Keskimäen oikaisuvaatimus tutkimatta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Keskimäen oikaisuvaatimus 6.10.2014

Täytäntöönpano: ote Tiina Keskimäki

Muutoksenhakuohje: 2

Lisätiedot: lakimies Niina Kolju, puh. 09 8392 2150
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

48 § **Määräosuuksien myynti Kivistön asuntomessualueen tontista 23172-10 / Pohjolan Design-Talo Oy**

VD/4834/10.00.02.00/2014

J-VN/TH/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 varannut Pohjolan Design-Talo Oy:lle Kivistön korttelin 23172 tontit 8 ja 9 ryhmärakentamishankkeena toteutettavaksi. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavasta poikkeamista, josta tehdyt päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi 5.9.2014. Tonttien asemakaavan muuttaminen vastaamaan poikkeamispäätöstä on vireillä. Korttelin 23172 tonteista 8 ja 9 muodostetaan yksi asuinpientalojen korttelialue AP, joka numeroksi tulee 23172/10. Kaupunki on 1.12.2014 hakenut tonttijaon muutosta tonttien 8 ja 9 yhdistämiseksi uudeksi tontiksi 10.

Design-Talo on suunnitellut tonteille yhteensä kuusi erillispientaloa. Kolmelle talolle on varmistunut ostajat ja Design-Talo markkinoi kohdetta voimakkaasti, jotta useammalle talolle löytyisi ostaja. Kohteen rakentamisen aloittamisella on kiire, jotta ainakin osa taloista ehtii valmistua asuntomessuille kesäksi 2015. Jotta hanke etenee, esitetään kolmea erillistaloa vastaavien määräosuuksien myyntiä tontista 10 ja lopuista kolmesta esitetään tehtäväksi kiinteistökaupan esisopimukset Design-Talon tai määräämänsä kanssa olemaan voimassa helmikuu 2015 loppuun. Mikäli Design-Talo ei helmikuun loppuun mennessä ole löytänyt ostajia kaikille taloille, tulee se ostamaan vapaat tonttiosuudet itselleen ja toteuttamaan ne myyntiä varten.

Esisopimus ja määräosuuksien kaupat voidaan tehdä aikaisintaan, kun tontit 8 ja 9 on yhdistetty tontiksi 10.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää (kala 18.8.2014). Em. ehtojen mukaan luovutettaessa tontteja atriumtalojen korttelialueelta (ATR) 23172/9 ja palvelurakennusten korttelialueelta (P) 23172/8 hinnoitteluperiaatteena käytetään kaupungin-hallituksen 5.11.2012 § 21 päättämiä asuntomessualueen kaupunkipientalotonttien (AP) hinnoittelua, joka on 480 €/k-m2. Tonttien 23172/8 ja 9 (tuleva tontti 23172/10) yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus tulee olemaan rakennusluvassa 975 k-m2, joten kauppahinnaksi tulee 468 000 €. Määräosuuksien kauppahinta ei perustu suoraan hallinta-alueen rakennusoikeuden määrään eikä pinta-alaan.

Kauppahinta jakautuu määräosuuksille seuraavasti:

määräosuus 504/2977 kauppahinta 85 800 €
määräosuus 502/2977 kauppahinta 81 240 €
määräosuus 487/2977 kauppahinta 77 640 €
määräosuus 434/2977 kauppahinta 65 640 €
määräosuus 480/2977 kauppahinta 71 880 €
määräosuus 570/2977 kauppahinta 85 800 €

yhteensä 2977/2977 468 000 €

Ennen kauppakirjojen allekirjoitusta tehdään hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinta-alueet ja niiden rakennusoikeuksien määrät. Kartta tulevista hallinta-alueista on liitteenä 2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 48

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) myydä määräosuus 502/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Ari Mannermaalle ja Anna Mannermaalle 81 240 euron kauppahinnalla ja
b) myydä määräosuus 487/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Ji Cong'elle ja Chen Jianjunille
77 640 euron kauppahinnalla ja

c) myydä määräosuus 570/2977 ja Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Sami Anttilalle ja Suvi Anttilalle 85 800 euron kauppahinnalla.

d) tehdä kiinteistökaupan esisopimus ja siihen liittyvät lopulliset kauppakirjat, joilla Pohjolan Design-Talo Oy:lle tai määräämälleen myydään määräosuus 504/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 85 800 €, määräosuus 434/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 65 640 € ja määräosuus 480/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 71 880 €. Lopulliset kaupat esisopimusten kohteina olevista määräosuuksista on tehtävä 28.2.2015 mennessä.

e) tehdä ja allekirjoittaa hallinnanjakosopimus tontille 23172/10.

Määräosuuksien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tontille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

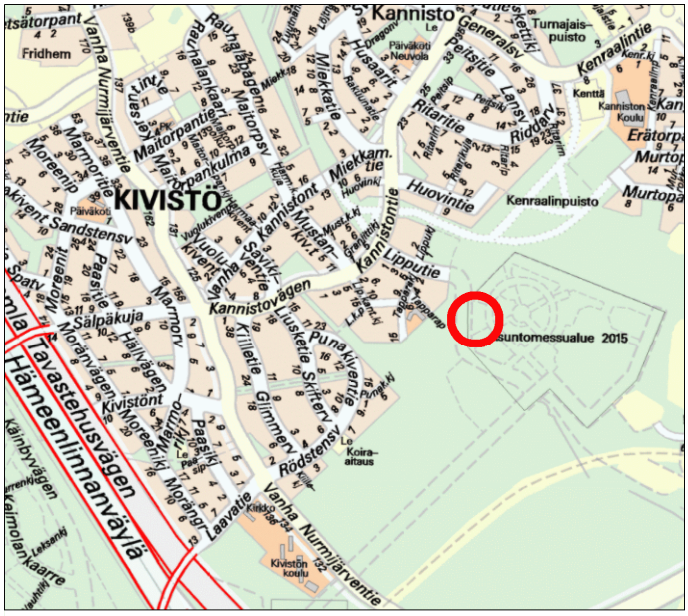
Liitteet:
- kartta kohteen sijainnista
- hallinnanjakoalue

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot: asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



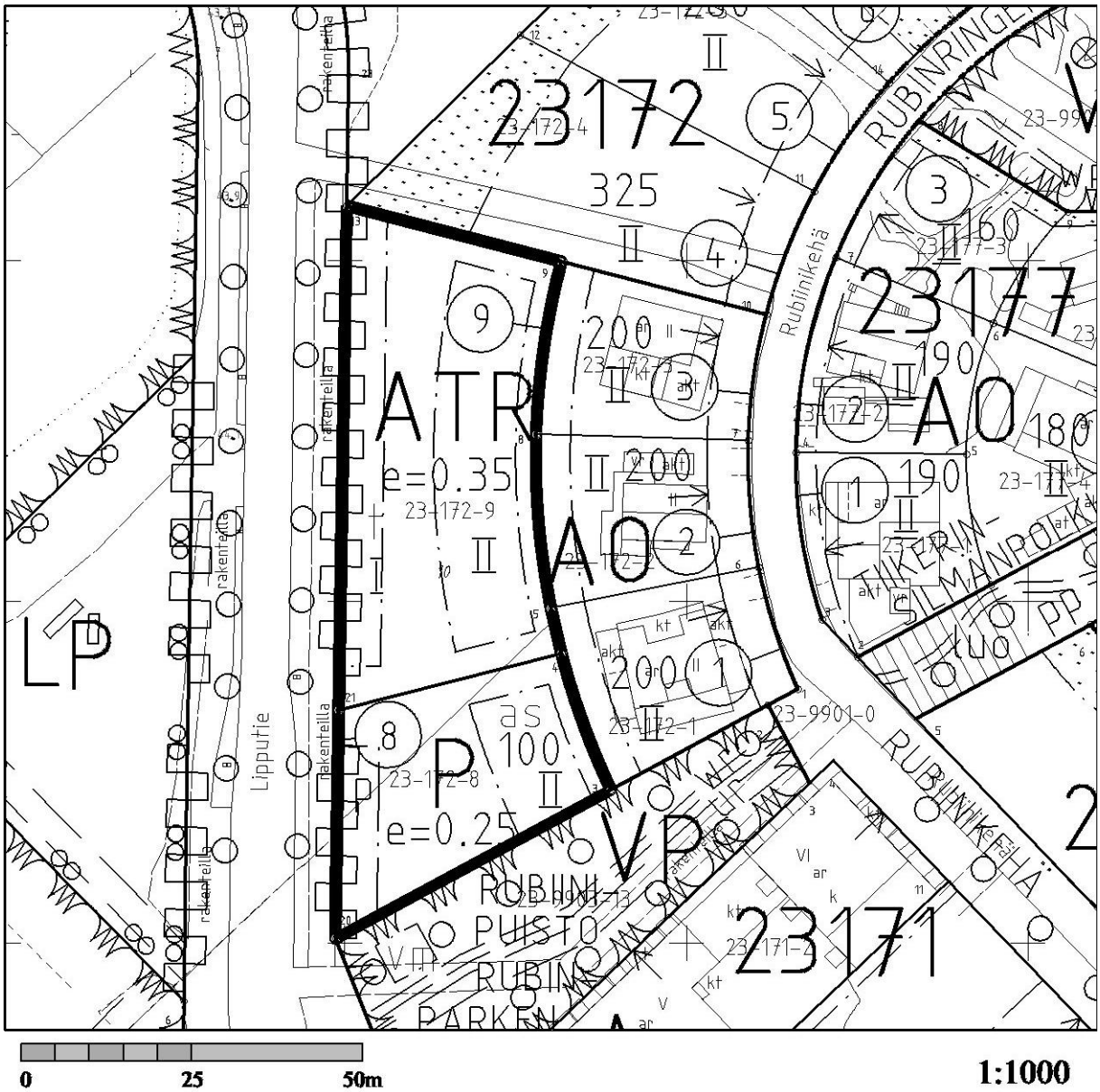
MÄÄRÄOSUUKSIEN MYYNTI

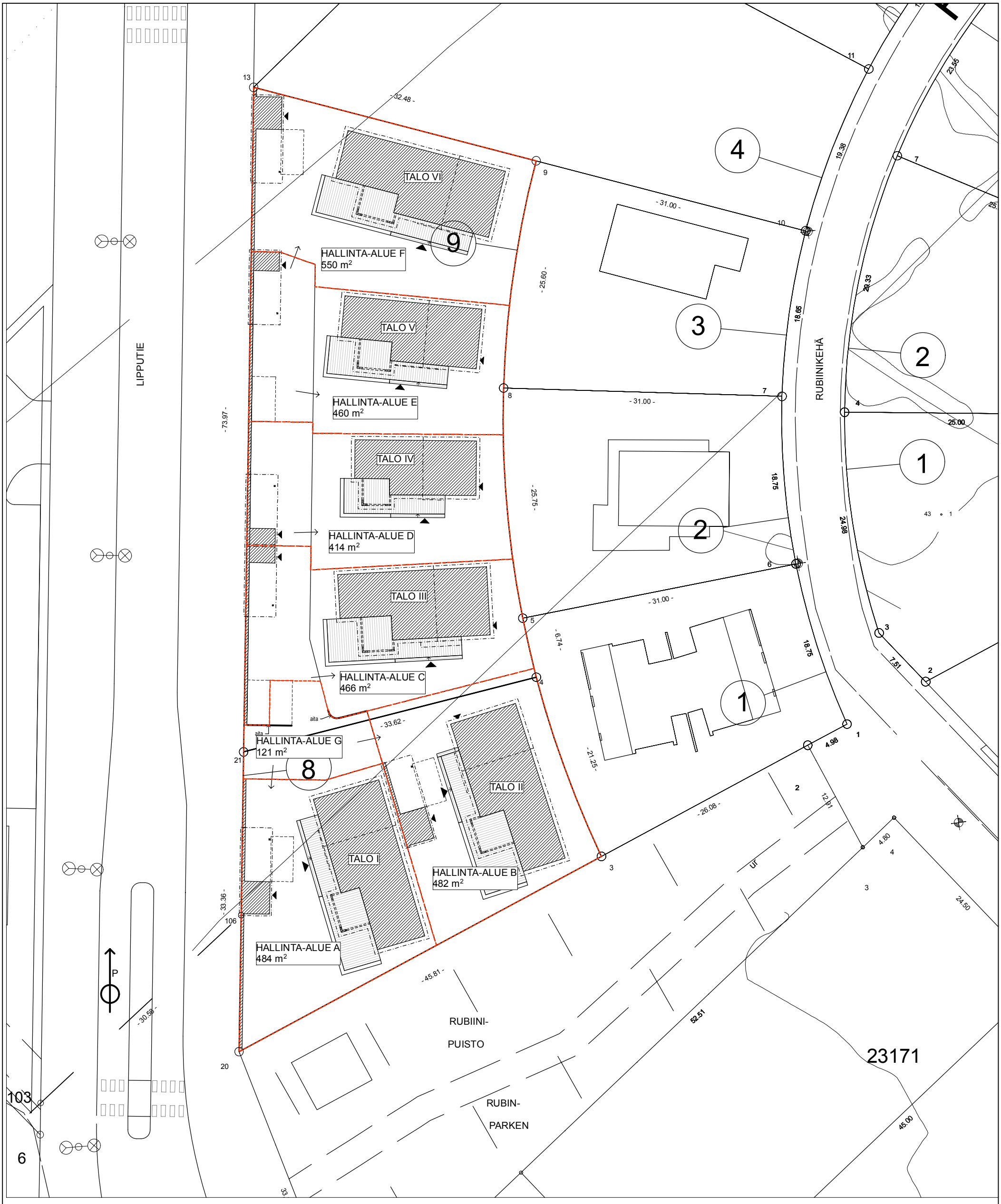
YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23172
Tuleva tontti: 10

Pinta-ala 2977 m2
Rakennusoikeus 975 k-m2





HALLINNANJAKOALUEET
1:400

HALLINTA-ALUEIDEN PINTA-ALAT:

Hallinta-alue A	484 kem²	Hallinta-alue E	460 kem²
Hallinta-alue B	482 kem²	Hallinta-alue F	550 kem²
Hallinta-alue C	466 kem²	Hallinta-alue G	121 kem²
Hallinta-alue D	414 kem²		

444 DESIGNTALO
MARJA-VANTAAN ASUNTOMESSUALUE
25.11.2014

avarc
ARKKITEHTITOIMISTO AVARC OY
veneentekijäntie 18 00210 helsinki finland
p. 09- 621 5730 arkkitehtitoimisto@avarc.net

49 § **Muut esille tulevat asiat**

Kiitoksen sanoja

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä kiitti lautakuntaa ja sen virkamiehiä kuluneesta vuodesta ja toivotti kaikille hyvää joulua ja uutta vuotta.

Varapuheenjohtaja Timo Karén kiitti puheenjohtajaa ja toivotti hänelle hyvää joulua ja uutta vuotta.

Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen kiitti virkamiesten puolesta puheenjohtajaa ja lautakuntaa hyvästä yhteistyöstä, toivottaen rauhaisaa joulua ja hyvää uutta vuotta.

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.

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 viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2014, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON