

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 19.01.2015

Pöytäkirjan kansilehti	1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN	3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / J-VN	4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / J-VN	5
4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / J-VN	6
5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / J-VN	7
6 § Tiedoksi merkittävät / J-VN	8
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	9
7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / J-VN	10
8 § Kehittämispäällikön viran (vakanssinumero 404473) lakkauttaminen 1.2.2015 alkaen / J-VN	12
9 § Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600 / TLA	13
- : Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600 / TLA	16
- : Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600 / Mielipide	62
- : Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600 / Lausuntojen koontilomake	63
10 § Martinlaakson kehityskuva 014200, 17 Martinlaakso / TLA	72
- : Liite 3 / Työpajan palautteet / Martinlaakson kehityskuva 014200 / JOR	75
- : Liite 4 / Mielipiteet ja lausunnot / Martinlaakson kehityskuva 014200 / JOR	81
- : Liite 5 / Harava-kyselyn palautteet / Martinlaakson kehityskuva 014200 / JOR	88
- : Martinlaakson kehityskuva 014200 / osa 1	114
- : Martinlaakson kehityskuva 014200 / osa 2	159
11 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 231800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön keskusta- asuminen 5 / TLA	212
- : Asemakaavaselostus / Asemakaava 231800, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5	215
- : Meluselvitys / liite	277
12 § Asemakaavamuutos 002229, 61.Tikkurila / Orvokkitie 20 / TLA	304
- : Asemakaavamuutosselostus / Asemakaavamuutos 002229, 61.Tikkurila / Orvokkitie 20	307
- : Asemakaavan muutos 002229 / Muistutus koonti	338
13 § Rakennuskiellon määrääminen alueelle nro 90098R, Pirttiranta / TLA	342
- : Karttaliite / Pirttiranta rakennuskieltoalue	344
14 § Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2015 / TLA	345
- : Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2015	346
15 § Asemakaavan muutos 002242 ja maanalainen asemakaava 403200ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / kortteli 40102 / TLA	392
- : Asemakaavaselostus / Asemakaavamuutos 002242, 40. Ylästö	395
- : Mielipiteiden koonti / liite	427
16 § Asemakaavamuutos 002207 ja tonttijako, 12 Hämeenkylä / Ainonkuja ja Vakokuja / TLA	437
- : Asemakaavamuutosselostus / Asemakaavamuutos 002207	439
17 § 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	467

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 19.01.2015

- : Kohdekartta 1A	474
- : Kohdekartta 1B	475
- : Liite 2 - Taulukko 1 - asuntotuotannon tavoitteet 2012-2015	476
- : Liite 3 - Taulukko 2 - asuntotuotannon tavoitteet ensisijaisilla kohdealueilla 2012-2015	477
- : Liite 4 - Kartta 2 - Asumisen ensisijaiset kohdealueet 2012-2015	478
18 § Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaava nro 231800/ Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät	479
- : Esisopimus määräalan luovutuksesta / Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesä (henkilötiedot poistettu)	482
- : Karttaliite 1, määräalan luovutus	487
- : Karttaliite 2: Kuolinpesien omistukseen jäävät alueet	488
19 § Asuntontonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksyminen vuonna 2015 luovutettaville tonteille / LM-H	489
- : Liite : ARA:n päätös + kartta	492
20 § Vuokrattujen pientalotonttien tarjoaminen vuokramiesten lunastettavaksi vuonna 2015 / LM-H	495
21 § Kohtuuhintaisen asumisen konsepti – tonttikilpailu Vantaan Ilolassa / Kilpailun voittajien valinta ja tonttien varaaminen	497
- : Kartta Ilolan kilpailutontit voittajien valinta	500
- : Powerpoint -esitys Ilolan kilpailuehdotuksista	501
22 § Tarjouskilpailun järjestäminen asuntotonteista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon	518
- : Kartta Hämeenkylässä tontit	520
- : Kartta Keimolanmäen tontti	521
- : Kartta Kivistön asuntomessualueen tontit	522
- : Kartta Kivistön keskustan tontit	523
- : Kartta Myyrmäen tontti	524
23 § Tonttivarauksen jatko Myyrmäen urheilupuistoon asemakaavan mukaiseen kortteliin 15806 / Fysioline Fressi Oy perustettavan yhtiön lukuun / J-VN	525
- : Liite 1: Varausalue	527
- : Liite 2: Alustava asemapiirros	528
- : Liite 3: Havainnekuva julkisivusta	529
24 § Tonttivarauksen jatko Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosan korttelin 40505 tonttiin 1 / Hakonen Solutions Oy ja SRV Rakennus Oy / LM-H	530
- : Liitekartta varauksen jatkon alueesta	532
25 § Tontin 23128/12 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Vantaan Senga c/ o T2H Rakennus Oy / LM-H	533
- : Kartta / Asunto Oy Vantaan Senga c/o T2H Rakennus Oy	535
26 § Määräalojen myynti Simonkylän korttelista 65102 / Lujatalo Oy / LM-H	536
- : Kartta Kivikoivu/ Määräalojen myynti Simonkylän korttelista 65102 / Lujatalo Oy	538
- : Kartta Sokerikoivu/ Määräalojen myynti Simonkylän korttelista 65102 / Lujatalo Oy	539
27 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / Ming Zhao ja Mika Rantala / LM-H	540

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 19.01.2015

28 § Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / Tomi ja Minna Laurell / LM-H	541
29 § Maa-alueen vuokraus matkaviestintukiasemalle Sotungissa / TeliaSonera Finland Oyj	543
- : Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01 / pylväs, julkisivut ARK 02 / laitesuojakoppi, julkisivut ARK 03 / havainnekuva ARK 04 / ilmakehän kuva sijainnista ARK 05	545
- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / TeliaSonera Finland Oyj	550
- : Viheralueyksikön lausunto 9.12.2014 / Riikka Äärelä	554
30 § Tammiston tontin 50037/7 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Suomen Hoivatilat Oy	556
- : Kartta / Tontin vuokraus Tammistosta	558
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	559
Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	560
Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	562
Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	563
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	566
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	567



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 19.1.2015 klo 17.00 – 20.13
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	Varajäsenet	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x		
Aittakallio Matti	x		
Eklund Tarja	x		
Härmälä Göran	x		
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x		
Kuokkanen Jasi	-	Vanhanen Maija	x
Kuusela Minna	-	Peltola Mervi	x
Kyyrö Marja			
Leikkainen Christian	x		
Mäkelä Mikko	x		
Nieminen Johannes	x		
Pajula Vesa	x		
Puha Seija	x		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	-	Karhunen Anneli	x
Tamminen Risto	x		
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Weckman Markku	x		
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Giakoumis Nikolaos	-		
Muut osallistujat			Läsnä
Nikulainen Juha-Veikko, apulaiskaupunginjohtaja			x
Markkula-Heilamo Leea, yrityspalvelujohtaja			x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja			x
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja			x
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö			x
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö		17.00 – 19.05	x
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti		17.00 – 18.05	x
Varpanen Lea, kaavoituspäällikkö		17.00 – 18.30	x
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti		17.00 – 19.05	x
Karisalo Vesa, aluearkkitehti		17.00 – 18.05	x
Mäkynen Anne, maisema-arkkitehti		17.00 – 19.05	x
Koskivaara Noora, asemakaavasuunnittelija		17.00 – 19.15	x
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 22.1.2015

Seija Puha

Tiina-Maaria Päivinen

Pykälä 13 (§ 13) tarkastettiin ja hyväksyttiin kokouksessa.

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 23.1.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / J-VN

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Seija Puha (varalla Risto Tamminen ja Jasi Kuokkanen) ja Tiina-Maaria Päivinen (varalla Marja Kyyrö ja Matti Aittakallio).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Seija Puha ja Tiina-Maaria Päivinen.



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista ja jatkolista.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 11 / 8.12.2014 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



- Helsingin uuden yleiskaavan luonnos
www.yleiskaava.fi
- Östersundomin yhteinen yleiskaava YK0035
www.yhteinenostersundom.fi
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue, kaavaehdotus
http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_ostersundomin_alueen_kaava
- Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava, kaavaluonnos
http://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_4._vaihemaakuntakaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Asia 14 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2015 / aluearkkitehdit Asta Tirkkonen, Vesa Karisalo ja Timo Kallaluoto, kaavoituspäällikkö Lea Varpanen ja yleiskaavapäällikkö Mari Siivola.

Asiat:

Helsingin uuden yleiskaavan luonnos

Östersundomin yhteinen yleiskaava YK0035

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, Östersundomin alue, kaavaehdotus

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava, kaavaluonnos / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola ja maisema-arkkitehti Anne Mäkyne

Asia 13 Rakennuskiellon määrääminen alueelle nro 90098R, Pirttiranta / aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Asia 21 Kohtuuhintaisen asumisen konsepti – tonttikilpailu Vantaan Iloassa / Kilpailun voittajien valinta ja tonttien varaaminen / asemakaavasuunnittelija Noora Koskivaara

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 § Tiedoksi merkittävät / J-VN

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMIA

Kaupunginvaltuusto on kokouksessaan 15.12.2014 § 3 päättänyt myöntää eron Jari Ahtiaiselle kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenen tehtävästä ja päättänyt valita Christian Leikkainen kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenen tehtävään ja Jari Meri hänen henkilökohtaiseksi varajäseneksi jäljellä olevaksi ajaksi toimikaudesta 2013 – 2016.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
200400	Askisto 3 (sisältää muutoksen 001496)	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95520_200400_oas.pdf
200500	Askisto 5	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95528_200500oas.pdf
2221	Kivistö/osa Jaspiskujan katualueita	3.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95551_002221_oas.pdf
2222	Vantaanlaakso/18107 tontit 1,2 sekä 18022	3.1.2014	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95640_002222_oas_03012014.pdf
2191	Veromies/52306 tontti 10	14.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95861_002191_OAS_netiti.pdf
2220	Hämeenkylä/12000 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96830_002220_oas.pdf
2224	Tikkurila/61300 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96679_002224_oas.pdf
2228	Tikkurila/61103 tontti 7	17.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97011_002228_oasnetiti.pdf
2112	Askisto/osa Askinpuistikkoo	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/70575_002112_oas.pdf
2209	Martinlaakso/17578/7	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97234_002209_oas.pdf
2235	Myrämä/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	Myrämä/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 (Tarhapiiston koulu)	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97616_002186_oas.pdf
2223	Korso/Kulotie 4:n kohdalla oleva pp/t-alue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97700_002223_OAS.pdf
2233	Koivukylä/70117 ja torialue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97612_002233_OAS.pdf
2240	Koivuhaka/68010 tontti 14, 20	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98214_002240_oas.pdf
232000	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 7	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98174_232000_OAS_01042014.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	3.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98237_OAS_Kiviston_kestusta-asuminen_5_03042014.pdf
2239	Vaarala/Lähdepuisto	7.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98338_002239_oas_Lahdepuisto.pdf
121300	Hämeenkylä/	30.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98815_121300_oas_30042014.pdf
2218	Metysola/83104 tontti 5	7.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99074_002218_OAS.pdf
2241	Länsimäki/91002, 91003, 91004	12.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99075_002241_oas.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	26.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99447_002229_oas_26052014.pdf
2242	Ylästö/40102, Kalliosolantie	21.7.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99686_002242_oas.pdf
2234	Jokiniemi/62042 tontti 1	11.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/100792_002234_oas.pdf
2237	Tikkurila/61107 tontti 1	25.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101181_002237_OAS_netiti.pdf
2244	Hämeenkylä/12065 tontti 2	1.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101372_002244_oas.pdf
2230	Myrämä/Ojapuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101450_002230_oas_LKA.pdf
2232	Myrämä/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_netiti.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	Myrämä/ Myrmäen 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	Nikkinmäki/401-4-44 (Siimapuisto)	28.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102730_OAS_002206_netitiin.pdf
340700	Lavanko 1,mukana maanallinen 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 tontti 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
2256	Viertola/63173 tontit 3 ja 4	16.12.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/103742_ILMOITUS_62_.pdf
232000	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 7	18.12.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/103820_232000_OAS_paiv_18122014.pdf
2153	Simonkylä/5897 tontti 1	22.12.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/103817_002153oas.pdf
251000	Myllymäki/ tilat 412-1-14, 412-1-15, 412-1-16, 412-6-1	7.1.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104118_OAS_251000.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 57



Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

§ 11 Korvaussopimus liittyen liitännäisalueen 92-896-6-1 lakkauttamiseen Myllymäessä / Uudenmaan ELY-keskus

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 19 Määräalan (katualueet) ostaminen Vantaan kaupungille Tikkurilassa / Suomen valtio / Liikennevirasto
- § 20 Tilan 92-423-8-6 vastikkeeton luovutus Vantaan kaupungille Veromiehenkylässä / Asunto Oy Vantaan Pegasus (NCC rakennus Oy)
- § 21 Maankäyttölupa siirtolavojen ja työmaatarvikkeiden säilyttämiseen Koivuhaassa / Börje Baggström Oy
- § 22 Maankäyttöluvan jatkaminen ajoneuvo- ja torninosturiharjoittelua varten Veromiehessä / TTS Kehitys Oy
- § 23 Maankäyttöluvan jatkaminen työmaaparakeille, -konteille ja putkitarvikkeille Viertolassa / Graniittirakennus Kallio Oy
- § 24 Maankäyttölupa pysäköintialueeksi Koivuhaassa / Andreas Stihl Oy

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula

- § 32 Maanomistajan lupa ulkoterassin pitoon Korsossa / U-ME Oy / Gurmit Singh
- § 34 Koivukylän Leinelän korttelin 70116 yhteisjärjestelysopimuksen hyväksyminen

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 49 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5213 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamisen Hämeenkylässä / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 50 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5217 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Varistossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 51 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5218 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Ojangossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
- § 52 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5220 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Korsossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 40 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien autopaikkojen sijoittamista Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkin omistamassa pysäköintilaitoksessa / Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki
- § 41 Tontin 92-23-171-4 (LPA) vastikkeeton luovutus Kivistössä / Kiinteistö Oy Vantaan Rubiiniparkki
- § 42 Tontin 92-23-127-1 (LPA) vastikkeeton luovutus Kivistössä / Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki
- § 1 / 2015 Määräalan (asuinrakennusten korttelialueen osa) myynti tilasta RN:o 92-403-2-89 Vaaralassa / SPT Invest Oy
- § 2 / 2015 Maa-alueen vuokraaminen viestintäverkon laitetilaa varten Sotungissa / Digita Network Oy

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

- § 1 / 2015 Vuokratontin 92-71-221-6 omaksi lunastaminen

Erityisasumisen asiantuntija Ranta Elisa

- § 24 Välivuokrauslupa Meripihkatori 2 A / VAV Asunnot Oy
- § 25 Lupa asukassijoituksiin Malmiiniityn asumis- ja toimintakeskukseen vanhusten hoiva-asumisessa

Korjausneuvoja Pekka Kinnari

- §:t 12 – 17 Korjausavustushakemuksia / Päätöksiä



Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen:

§ 1 Maankäyttölupa trial-, mönkijä- sekä enduroajoharjoittelua varten Kiilassa / Vantaan
Moottori- kerho ry

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme:

§ 2 Erillispientalotontin 92-23-77-6 myyminen / Kivistö
§ 3 Erillispientalotontin 92-51-221-8 myyminen / Pakkala
§ 4 Erillispientalotontin 92-51-221-3 myyminen / Pakkala

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1



8 § **Kehittämispäällikön viran (vakanssinumero 404473) lakkauttaminen 1.2.2015 alkaen / J-VN**

VD/11188/01.01.00.00/2014

J-VN

Hallintosäännön § 18 mukaan asianomainen lautakunta päättää virkojen perustamisesta, lakkauttamisesta ja virkanimikkeiden muuttamisesta sekä kelpoisuusehdoista.

Yrityspalveluiden kehittämispäällikön virka (404473) on syytä lakkauttaa tarpeettomana nykyisen viranhoitajan siirtyessä kaupungilla toisiin tehtäviin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään lakkauttaa kehittämispäällikön virka (404473) 1.2.2015 alkaen.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Henkilöstöpalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo, 09 83922681, leea.markkula-heilamo[at]vantaa.fi



9 §

Tikkurilan keskustan kaavarunko 062600 / TLA

KA/1343/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/NIS/SRU

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

Kaupunkisuunnittelu teki keväällä 2013 kaikille avoimen ”Minkälainen on sinun Tikkurilasi” -**nettikyselyn**, jolla kartoitettiin asukkaiden mielipiteitä Tikkurilan kehittämisestä. Kysely keräsi



yhteensä 276 vastausta. Vastausten perusteella asukkaiden ja suunnittelijoiden käsitys Tikkurilan tulevaisuudesta on sama: Tikkurilasta halutaan aito ja elävä kaupunkikeskusta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavarunko noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.4.2014 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 28.4.2014 § 38

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Tikkurilan keskustan kaavarunko on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä 7.5.– 5.6.2014. Tänä aikana jätettiin yksi mielipide.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 28.4.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kymmeneltä lausunnonantajalta ja saatiin kuusi.

Lausuntojen ja mielipiteen perusteella kaavarunkoon ei tehty muutoksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen,
- b) hyväksytään 19.1.2015 päivätty Tikkurilan keskustan kaavarunko, 062600 kaavoituksen valmisteluaineistoksi

Käsittely:

Merkittiin, että kaupunkisuunnittelujohtaja poisti esittelyosan viimeisen kappaleen ”Kaavamuutoksen hyväksyjä”.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kaavarungon selostus 19.1.2015
- Mielipide ja vastine 19.1.2015
- Lausunnot ja vastineet 19.1.2015



Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Seppo Niva, puh. 8392 8044
([etunimi.sukunim\[at\]vantaa.fi](mailto:etunimi.sukunim[at]vantaa.fi))

TIKKURILAN KESKUSTAN KAAVARUNKO 062600

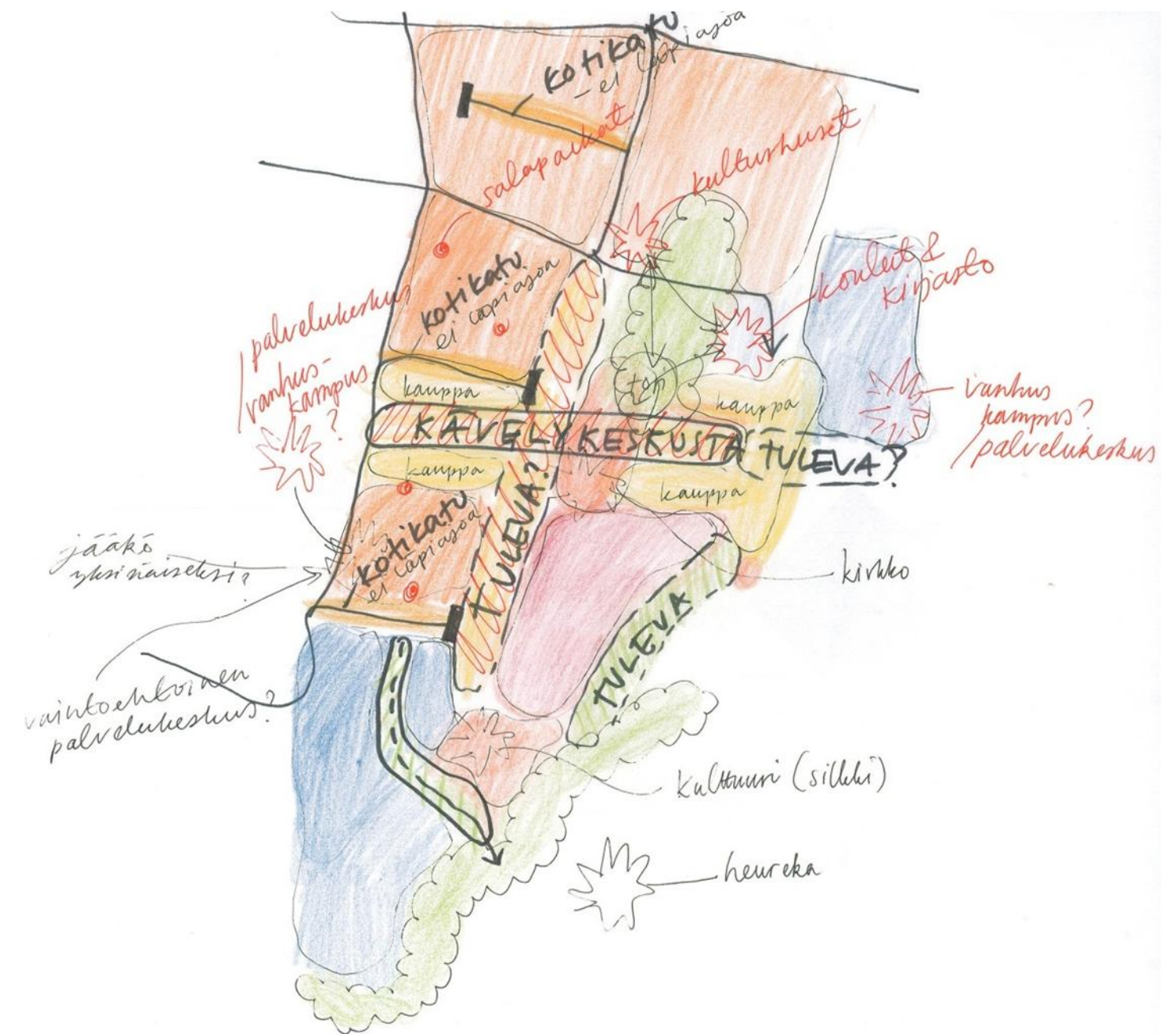
VANTAAN KAUPUNKI / KAUPUNKISUUNNITTELU 19.1.2015

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

TIKKURILAN KESKUSTAN KAAVARUNKO 19.1.2015

Sisällys

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



JOHDANTO

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

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

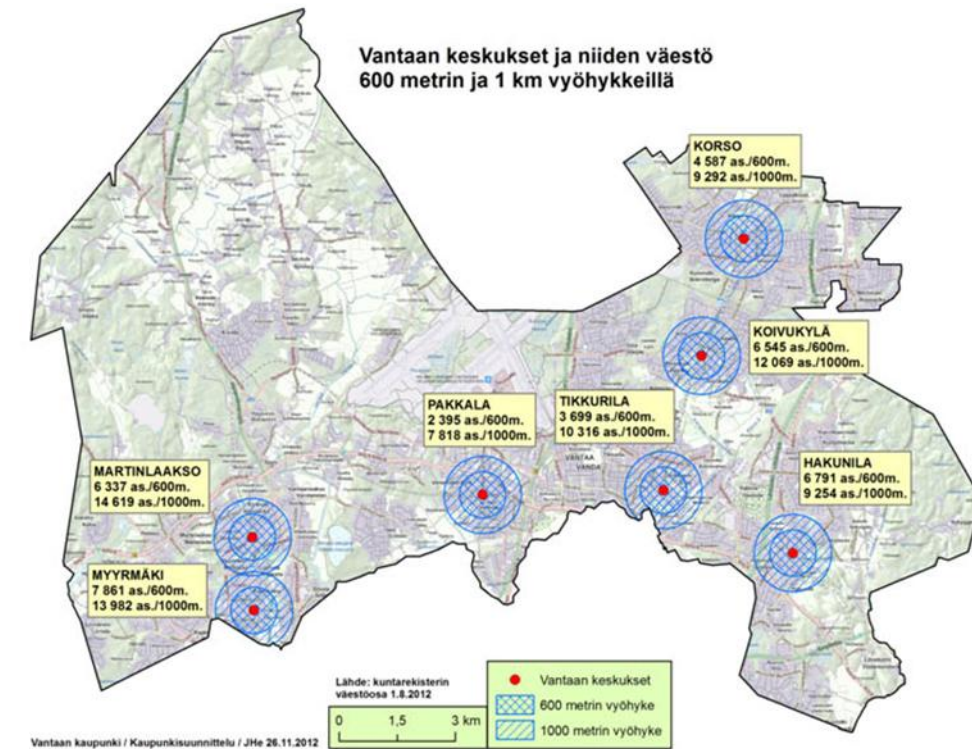
Kehäradan rakentaminen on kuitenkin herättänyt Tikkurilan uuteen nousuun. Investorit ovat innokkaita sijoittamaan Tikkurilaan ja kaupunkiuudistukseen on löytynyt myös poliittista tahtoa. Merkinä tästä on Suomen mittakaavassakin valtava keskustaudistus, jossa vanhaa 1950-luvun keskustaa korjataan ja rinnakkain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

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

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

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

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



1. TIKKURILA, TIKSI, STIDILÄ

1.1 SUUNNITTELUALUEEN SIJAINTI JA RAJAUS

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

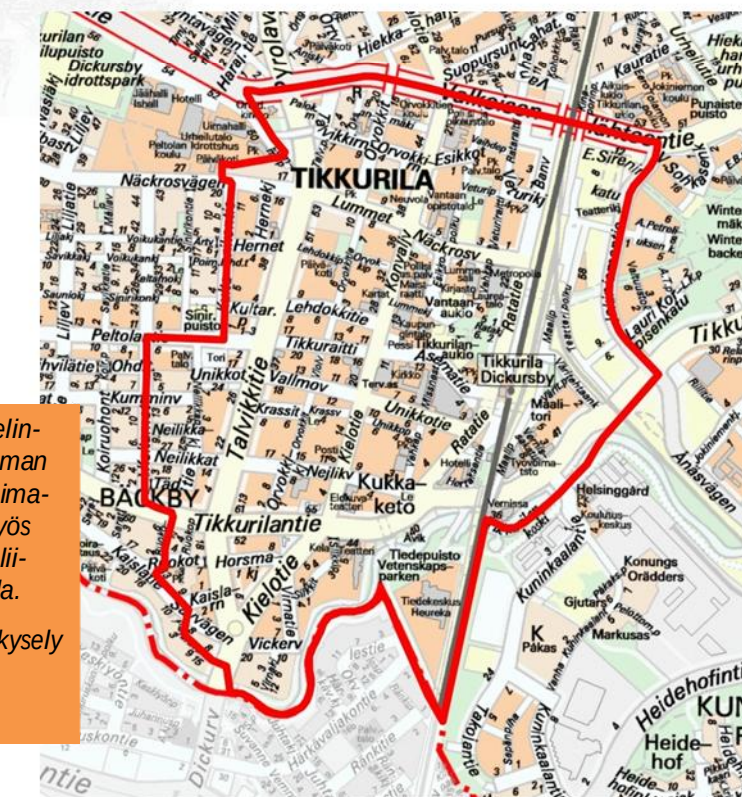
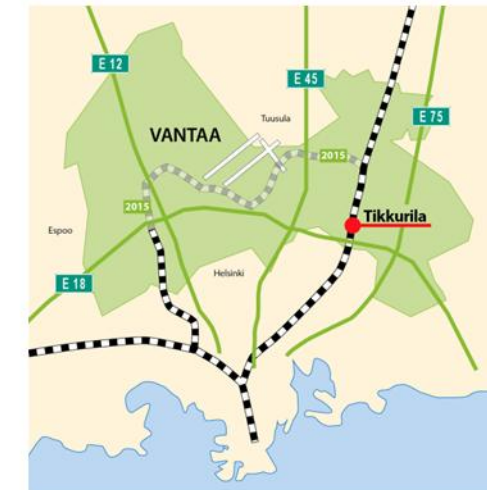
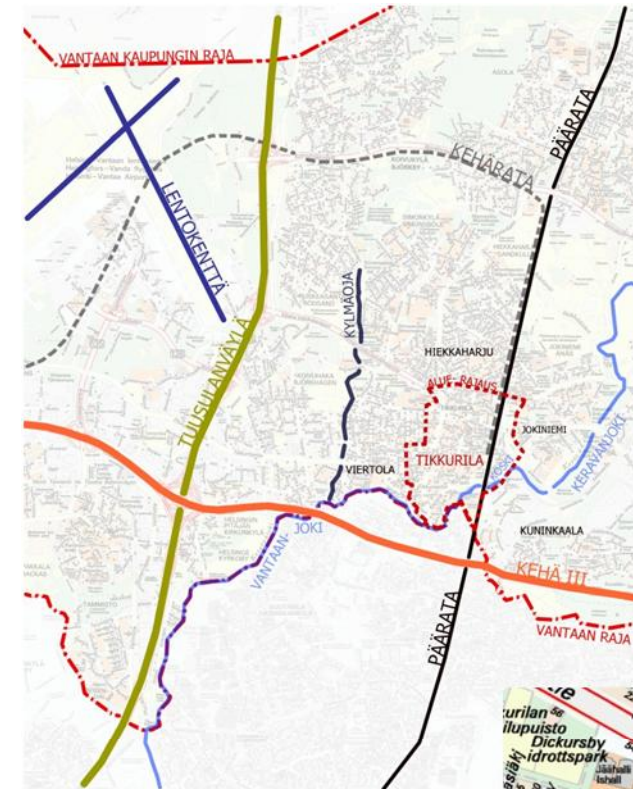
Suunnittelualueena on Tikkurilan keskusta, johon sisältyy Tikkurilan kaupunginosan lisäksi keskustaan kuuluvia alueita myös Viertolan ja Jokiniemen kaupunginosista. Alue rajautuu pohjoisessa Valkoisenlähteen tiehen ja idässä Jokiniementiehen. Etelässä vastaan tulee Helsingin vastainen kaupungin raja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

1.2 TIKKURILASSA ON VIRTAA

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

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

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



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

-asukaskysely

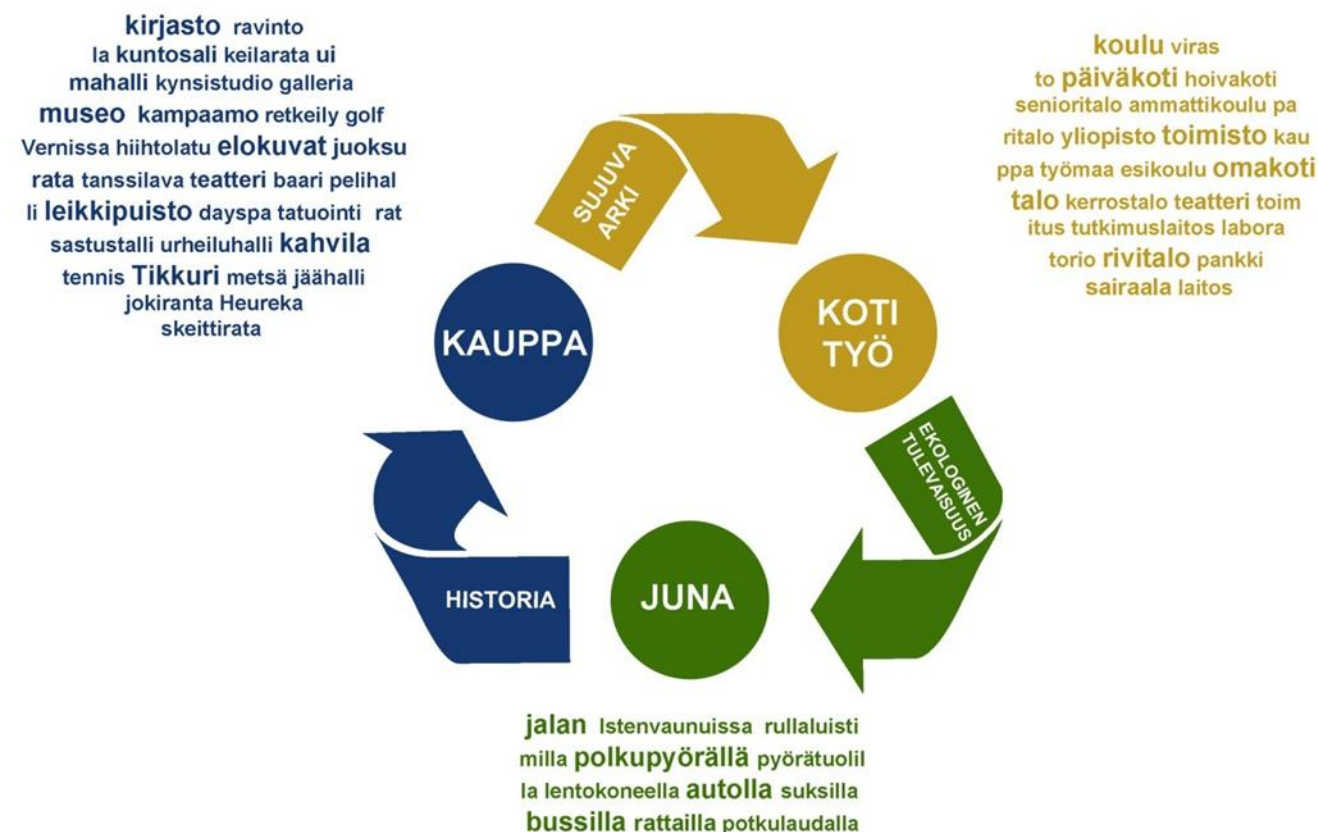
Tikkurilan keskustaa kehitetään kohti tiivistä ja kaikkina vuorokauden aikoina elävää kaupunkikeskustaa. Kaupunkirakenteen uudistuessa eri toimintoja asuntoja, liiketiloja ja toimistoja sijoitetaan toisiinsa lomittuen. Sekoittuneessa kaupunkirakenteessa kalliit autopaikat saadaan vuorottaispysäköinnillä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

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

TIKKURILAN ÄSSÄT:

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

TOIMINNALLINEN TIKKURILA



1.3

GLOBAALIT MEGATRENDIT PAIKALLISESTI

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

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

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

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

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

Asumisen tulevaisuus

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

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

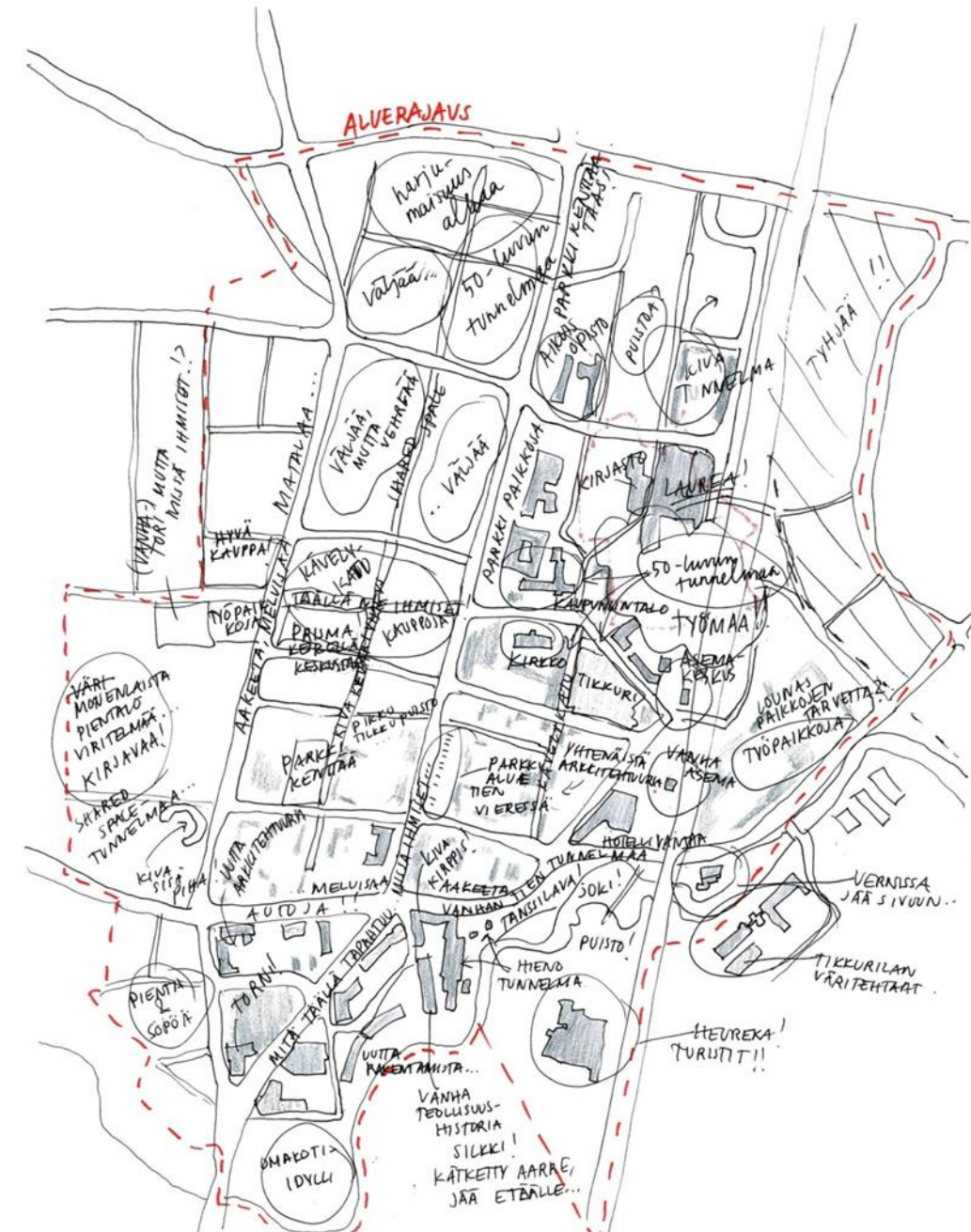
² IPCC: Climate Change 2013: The Physical Science Basis / www.climatechange2013.org

³ IPCC 2007 WGII Ch. 6

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

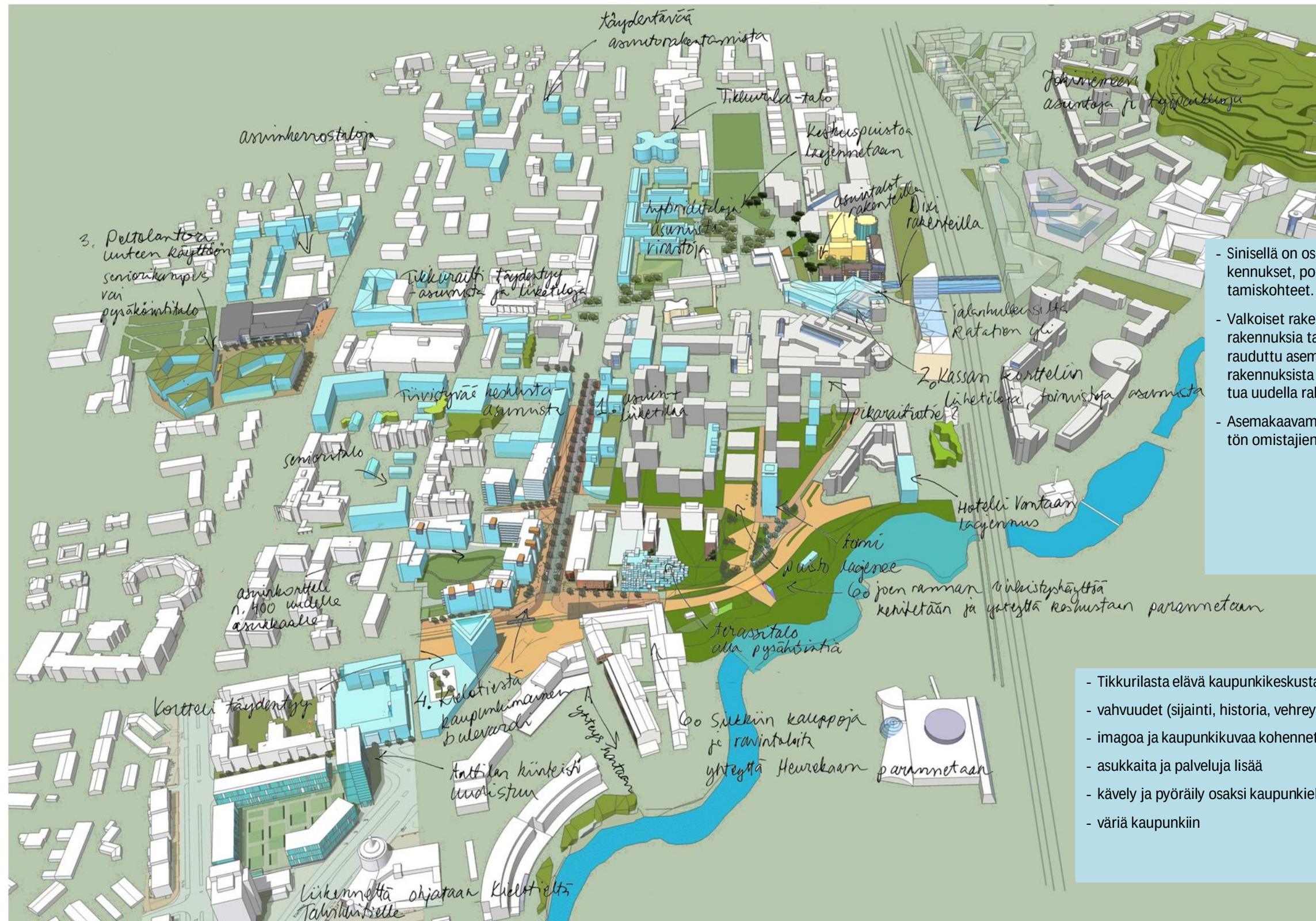
Elämme taloudellisen, teknologisen ja yhteiskunnallisen murroksen kautta, joka ei voi olla vaikuttamatta elämäntapaamme tai valintoihimme. Vastareaktiona globalisaatioon ja vallalla oleviin menestymisen malleihin etsitään "ihmisen mittaisia" ratkaisuja korostamalla paikallisuutta (Mannermaa). Tällaisessa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

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



4

2. MAALIKYLÄSTÄ KAUPUNGIN KESKUSTAKSI

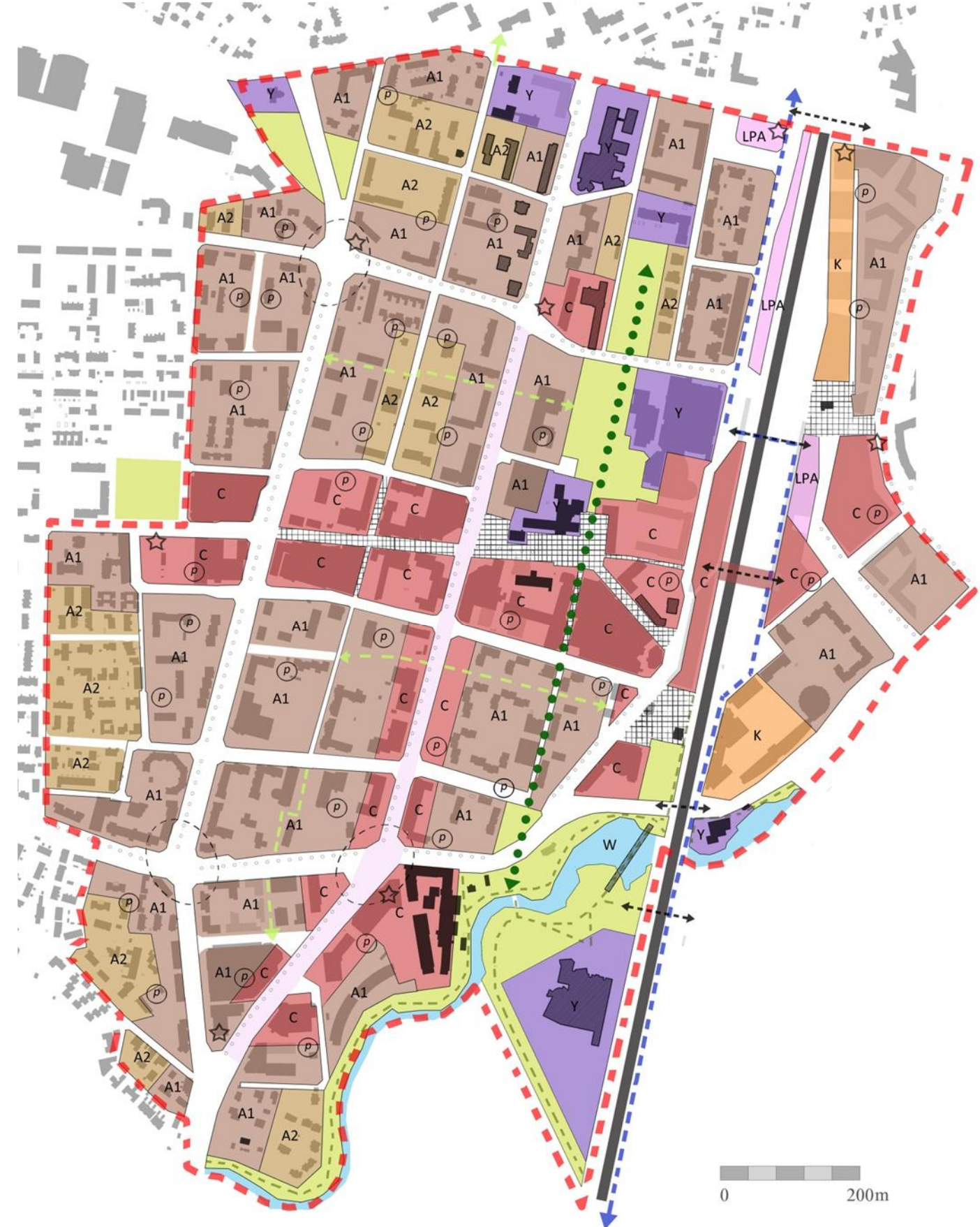


- Sinisellä on osoitettu mahdolliset uudet rakennukset, potentiaaliset täydennysrakentamiskohteet.
- Valkoiset rakennukset ovat olemassa olevia rakennuksia tai rakennuksia, joihin on varauduttu asemakaavassa. Osa valkoisistakin rakennuksista voi jossakin vaiheessa korvautua uudella rakentamisella.
-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

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

MERKKIEN SELITYKSET:

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



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

2.1

MITOITUS

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

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

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

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

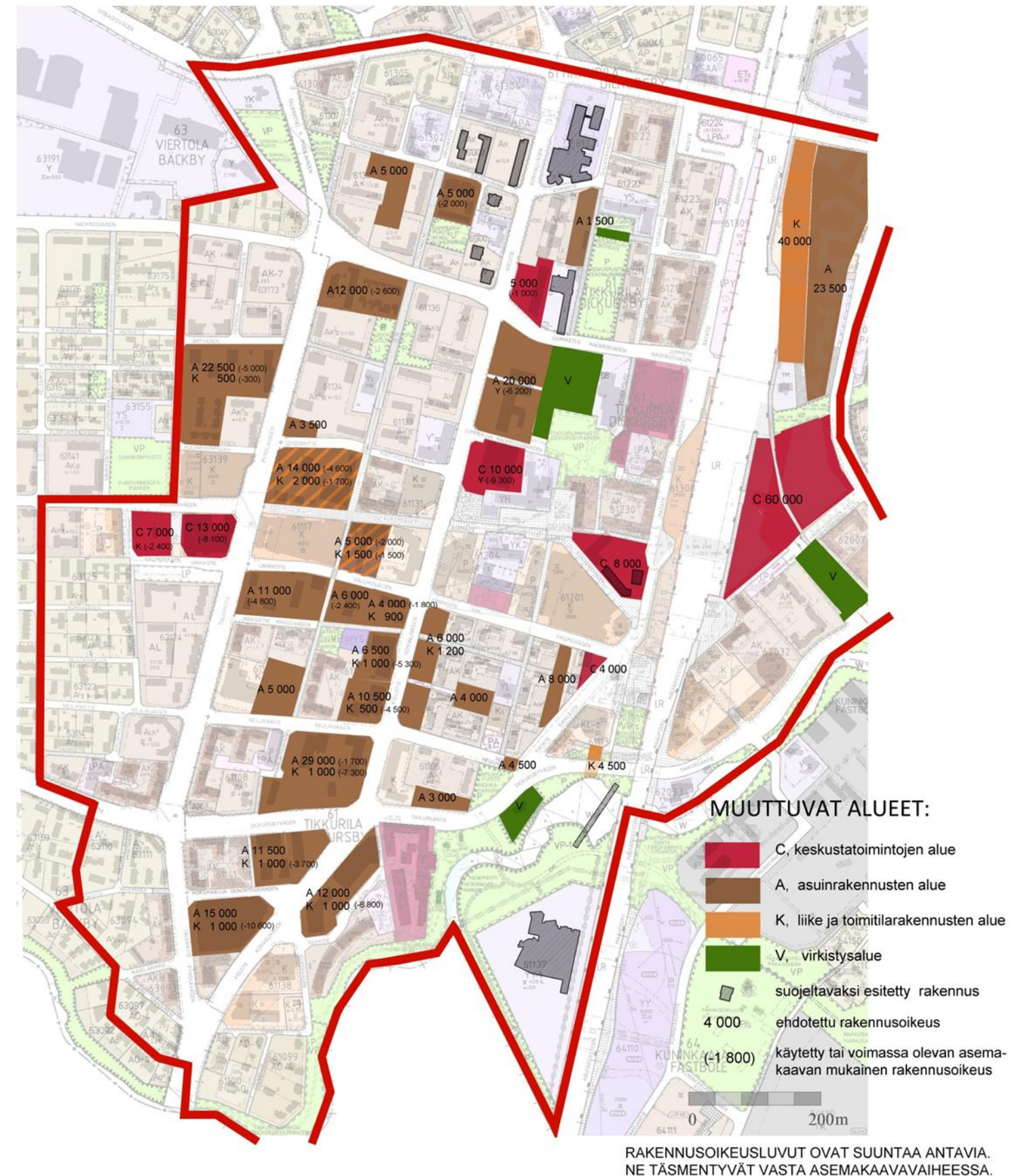
Radan itäreuna Jokiniemessä on altista ratamelulle ja tärinälle, joten ainakin alimmat kerrokset ovat luontevia liike- ja toimitilarakentamiseen. Toimitilojen määrä on Jokiniemessä noin 70 000 -80 000 kerrosneliömetriä. Tikkurilan puolella toimitilojen kokonaismäärä kasvaa jonkin verran mm. Hotelli Vantaan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

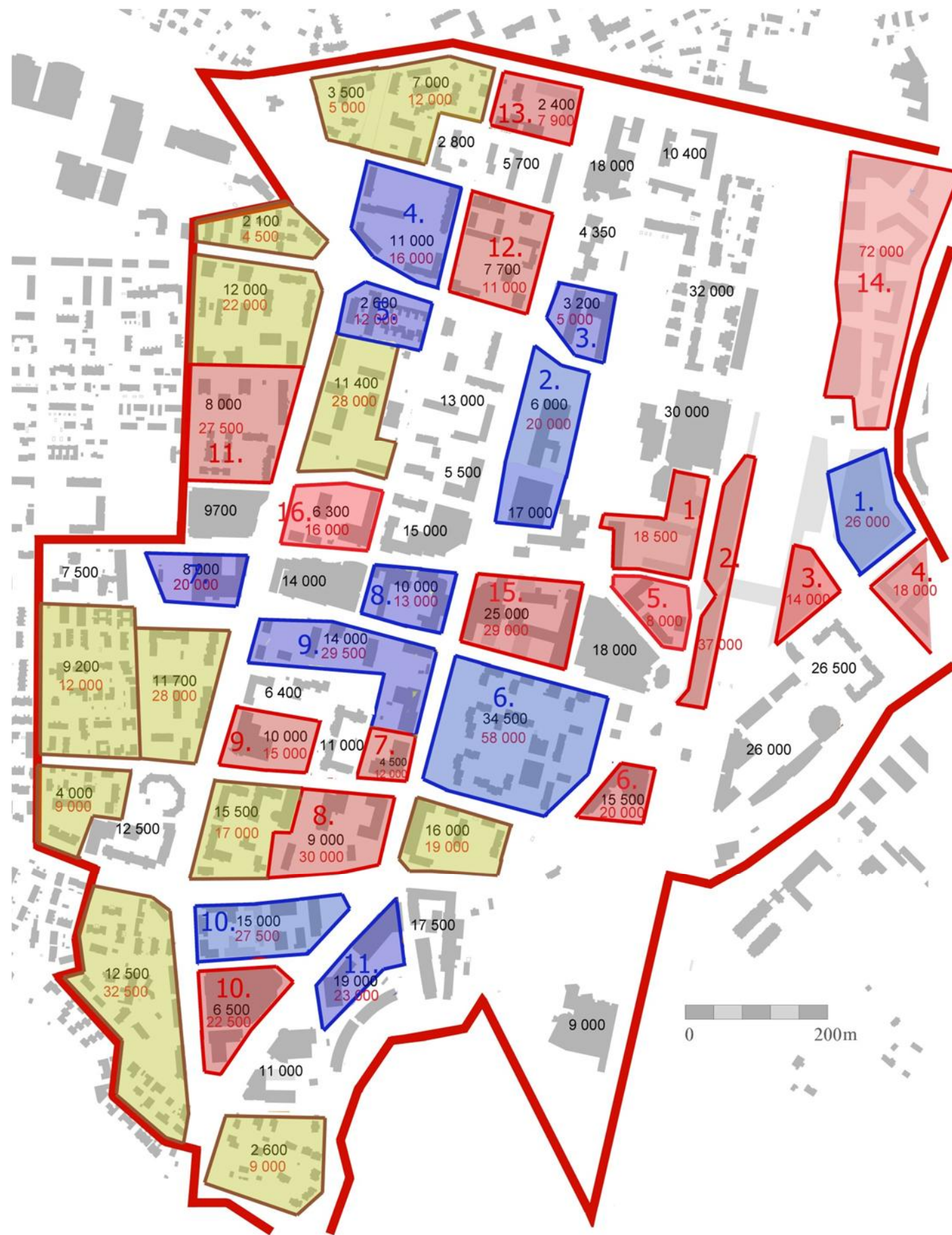
Uusia virkistysalueita (V), käytännössä kaupunkipuistoja on osoitettu kolmeen kohteeseen: Keravanjoen rantaan puretun Villa Åvikin paikalle, Jokiniemeen teollisuusradan tilalle ja Tikkurilanpuiston laajennukseksi kirjaston edustalle.

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



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





HANKKEIDEN TOTEUTUMISAIKATAULU:

- 2020

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

- 2030

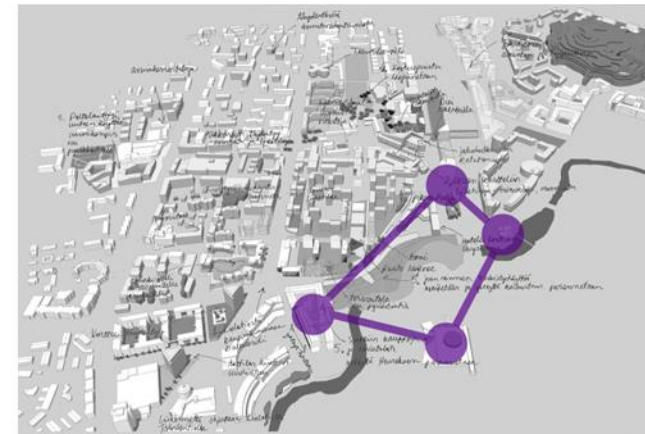
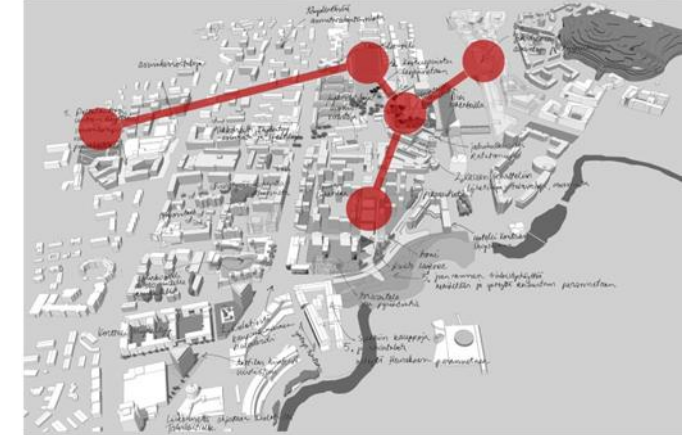
1. Jokiniemi, Sponda 18 000,
2. Virastokorttelit asumiseen, 16 000,
3. Tikkurila-talo, 1 800,
4. Oksanmäen täydennysrakentaminen, 5 000,
5. Lummetien asuinrakentaminen, 9 400,
6. Kukkakedon täydennysrakentaminen, 13 500,
7. Peltolantien korttelit, 12 000,
8. Tikkuraitin kortteli, 3 000,
9. Unikkotien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

- 2050

RAKENNUSOIKEUSLUVUT OVAT SUUNTAA ANTAVIA.
NE TÄSMENTYVÄT VASTA ASEMAKAAVAVAIHEESSA.



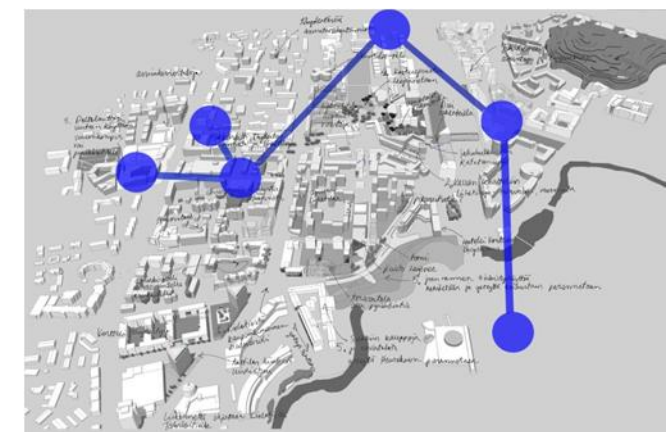
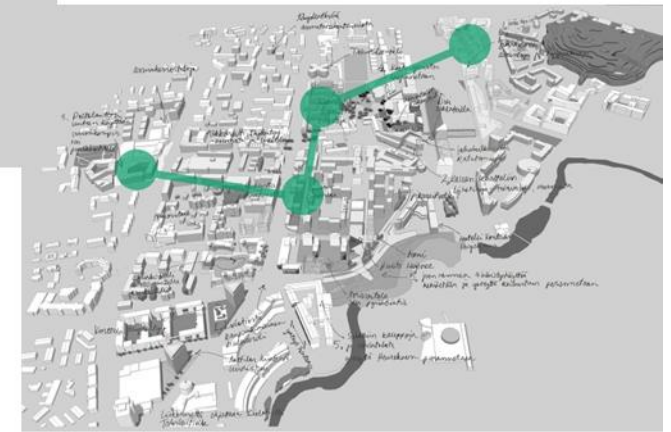
Päiväkodit voivat sijaita joko puistojen reunalla (Sini-rikonpuisto, Keskuspuisto ja Neilikapuisto) tai osana korttelia, jolloin niiden leikkipiha sijoittuu kortteli- tai kattopihalle.



Hybridirakennukset: Peltolantori, Kukkaketo, Virastokeskus ja Jokiniemi.

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

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



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

Asuminen

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

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

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

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

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

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

- tiivistä asumista aseman lähelle
- asuntokannasta monipuolista

Työpaikat

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

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

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

- sekoittunut kaupunkirakenne
- hybriditalojen suosiminen

Kaupalliset palvelut

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Tikkurilan palveluissa on vielä puutteita.
- asukaskysely

⁷ Sandberg

⁸ Ibid.

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

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

Hotellit

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

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

Julkiset ja muut palvelut

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

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

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

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

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

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

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



Kuva K2-suunnitelmasta,
Arkkitehtitsto. Kai Wartainen Oy.



Julkinen kaupunkitila

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

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

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

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



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



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

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



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

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

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

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



¹⁰ ibid.



Ekosysteemipalvelut ja luonnon monimuotoisuus

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

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

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

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

Tikkurilassa:

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

Vantaan viheralueohjelma

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



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

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

Säilytetään ja vahvistetaan viheryhteyksiä

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

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

Viheralueita kuvaavassa kartassa on nostettu esille Hiekkaharjun puustovyöhyke ja tonttien vihreä tärkeimpien kävelyreittien varrella ja Keravanjoen varressa. Kasvullista maata, puita ja muuta kasvillisuutta tulisi säästää erityisesti näillä alueilla toisaalta esteettisyyden ja viihtyisyyden takia ja toisaalta potentiaalisten ekologisten yhteyksien takia. Urheilupuistoa tulisi kehittää vehreämmäksi.

Kävely-ympäristöt ovat toimivia ja houkuttelevia

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

Elävässä kaupunkikeskuksessa pitää olla paljon jalan liikkuvia ihmisiä, koska se luo turvallisuudentunnetta, ja koska ihmiset katselevat mielellään toisia ihmisiä. Luvussa 2.5 on esitetty, minne halutaan vahvoja kaupallisia julkisivuja. Nämä alueet yhdistyvät kävelykeskustaan ja kävelijän kannalta paremmaksi kehitettävään Kielotiehen. Näyteikkunat ja kahvilat houkuttelevat ihmisiä viipymään katutilassa. Viipymään voidaan houkutella myös keskustapuistossa luomalla erilaisia oleskelun ja toiminnan paikkoja.

Tikkurilan rauhallisten kävelyraittien verkosto säilytetään. Monilla vanhoilla raiteilla vehreän ilmeen muodostaa tonteilla oleva kasvillisuus. Istutuksia ja puita säilytetään ja kehitetään siten, että puutarhamaisuus säilyy.

Parhaillaan ollaan rakentamassa Asematiestä Tikkuraittia jatkavaa kävelykatua ja uutta aukiota ja keskustapuistoa. Taidetta on suunniteltu osaksi ympäristökokonaisuutta. Taiteilijaryhmän taidekonseptin keskeiset teemat ovat olleet Tikkurilan lähtökohdista muotoutuneet koti ja 1950-luku. Tikkuraitin kunnostuksesta on laadittu yleissuunnitelma vuonna 2009.

¹³ Gehl, Jan. Cities for people. Washington 2010.

Tikkurilassa on edelleen kävelijän kannalta monia ongelmallisia kohtia, esimerkiksi Kielotien ja Tikkurilantien ylitykset. Luvussa 2.7 kerrotaan liikenteen tavoitteista. Liikenteestä saadaan hiljaisempaa ohjaamalla läpiajoliikennettä pois keskustasta. Lisäksi todelliseen ja koettuun turvallisuuteen pitää vaikuttaa rakenteellisin keinoin, esimerkiksi korotetuilla suojateilla ja valaistuksella.

Perustetaan keskustapuistoja

Tikkurilaan halutaan lisää asukkaita. Tiiviissä kaupungissa hyvin rakennetut, kestävät ja monipuolisesti varustellut julkiset ulkotilat ovat tärkeitä viihtymisen kannalta. Koska Tikkurilassa puistoja on vähän ja laajat virkistysalueet melko kaukana, tulee julkisia viheralueita asemakaavoittaa lisää ja parantaa olevien viheralueiden käytettävyyttä.

Keravanjoelta Tikkurilantien yli pohjoiseen Keskuspuistoon asti kehitetään yhtenäinen puisto- ja kävelyalue. Nykyinen kirjaston pysäköintipaikka muutetaan puistoksi. Keravanjoen varrelta ja Tikkurilanpuistosta on esitetty erilliset ideasuunnitelmat sivuilla 32 ja 28.

Säilytetään ja istutetaan jaloja lehtipuita

Tikkurilan keskusta on pääosin entistä peltoa ja niittyä. Vanhoja jaloja lehtipuita on vähän. Aikoinaan pelloiksi raivattiin ensimmäisenä kasvukyvyltään paras maa, lehdot, joissa saattoi luontaisesti kasvaa jaloja lehtipuita, kuten metsälehmäksi, tammia tai kynäjalavia. Kaupungissa vanhat jalot lehtipuut kertovat rakennetun ympäristön iästä. Tikkurilassa niitä on aseman vieressä.

Tavoitteena on lisätä jalojen lehtipuiden määrää Tikkurilassa. Hyvässä kasvussa olevat jalot lehtipuut pyritään säilyttämään. Jaloja lehtipuita myös istutetaan lisää sellaisille paikoille, joilla ennestään kasvaa nopeakasvuisia, mutta lyhytikäisiä puita, kuten poppeleita tai koivuja. Tikkurilan olosuhteisiin sopivia lajeja ovat esimerkiksi tammi, vuori- ja kynäjalava sekä lehmukset.

Isoksi kasvavia katupuita istutetaan liikenneväylien yhteyteen, varsinkin Lummetielle. Jos tilaa ei muuten ole riittävästi, käytetään kantavaa kasvualustaa.

Hallitaan hulevesiä kauniisti

Tikkurilasta on tehty hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, jossa on esitetty, mille alueille vesi tulvii, kun sataa paljon. Sateet tulevat ilmastonmuutoksen myötä lisääntymään. Tikkurilan savikko on herkästi tulvivaa aluetta, jossa hulevesitulvien hallinta on erityisen tärkeää.

Erityisesti herkästi tulvivissa paikoissa varataan tulvalle tilaa. Hulevesiaiheista rakennetaan kauniita ja kaupunkimaisia. Hulevesiaiheissa vesi viipyy, haihtuu ja puhdistuu ennen kuin se virtaa vesistöihin. Hulevesiaiheita voidaan tehdä myös liikennealueille esimerkiksi kiertoliittymien keskelle.



Kaupunkimainen hulevesiaihe Berliinin Potsdamerplatzilla.



Tikkurilaan ollaan rakentamassa enemmän ja parempia julkisia ulkotiloja ihmisten iloksi. Havainnekuva Asematiestä, maisemasuunnittelu Hemgård 2009.



Sinirikonpuistoon on vastikään rakennettu monipuolinen leikkipaikka. (kuva:Satu Nätyнки)



Hiekkaharjun puustovyöhyke. Komeita mäntyjä, harjumetsän rippeitä, säästetään talojen välissä.



Tikkurilan isoksi ehtineet puut ovat monesti nopeakasvuisia lajeja, kuten kuvan valkopoppelit.



Jaloja lehtipuita, kuten kuvan tammi, säästetään, ja istutetaan lisää.



Ihmiset osaavat käyttää kaupungin ulkotiloja luovasti. Viihtyisässä kaupungissa onkin monenlaisia ulkotiloja ihmisten käyttöön. Lumiukko on Krassipuiston viereisellä rakentamattomalla tontilla.

Tikkurilassa etäisyydet ovat lyhyitä ja maasto tasaista, joten keskusta on hyvin saavutettavissa kävellen ja pyöräillen. Tavoitteena on nostaa molempien kulkutapojen osuutta suhteessa autoliikenteeseen.

Läpiajoliikenne ohjataan pois keskustan kaduilta. Raskas liikenne mm. Tikkurila Oy:n tehtaille ohjataan opastein käyttämään suoria yhteyksiä Kehä III:lta Kuninkaalan kautta, jolloin rekkaliikenne ei enää kuormita Tikkurilan keskustaa. Vantaan Akselin kaavarungossa on esitetty yhteys Santaradantie-Valkoisenlähteentie, joka tukee samaa tavoitetta laajemmalla alueella.

WSP Oy:n tekemän liikennetarkastelun perusteella keskustan liikenneverkko kestää ehdotetun kaltaisen väestön lisäyksen. Pääkatujen automäärä vuonna 2012 on laskenut 16 % verrattuna vuoteen 2004, mikä johtuu pääosin katuverkon täydentymisestä (Valkoisenlähteentie ja Jokiniementie). Vuoteen 2035 mennessä liikennemäärän arvioidaan kasvavan neljänneksen nykyisestä. Arvio perustuu HSL:n ennusteisiin ja on todennäköisesti yläkanttiin, sillä se perustuu vuoden 2008 liikennepolitiikkaan ja asenteisiin sekä arvoihin, eikä ota huomioon kaavatyön tavoitteita. Malli myös olettaa huipputuntien liikennemäärien kasvavan, kun todellisuudessa huipputunnit leviävät ajallisesti laajemmiksi eli esim. työmatkaliikennettä aikaistetaan tai myöhennetään, niin ettei jouduta pahimpaan ruuhkaan. Selvityksen mukaan ainoa ruuhkautuva kohta on Valkoisenlähteen tien ja Talvikkitien risteyksessä. Risteys ruuhkautuu jo nykyisellään, eikä ongelma ole helposti ratkaistavissa lisäämättä läpiajoa Tikkurilassa.

Kielotie muutetaan joukkoliikennepainotteiseksi kaduksi ja keskustan liikennettä ohjataan Talvikkitielle. Työnjako katujen kesken selkeyttää keskustan katuverkkoa ja parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä. Etelästä saapuva liikenne ohjautuu nykyisin kiertoliittymästä Kielotielle. Kielotie kavennetaan jo eteläpäästään 1+1-kaistaiseksi ja liittymää muotoillaan niin, että Talvikkitie tuntuu Tikkurilaan saapujalle luontevalta valinnalta. Kielotieltä vapautuu kaistoja pyöräilyyn ja kadunvarsipysäköintiin ja siitä tehdään vihreä kaupunkibulevardi puuriveineen ja kadunvarsikauppoineen. Liikenneselvityksessä ehdotetaan liikennevalojen poistamista Kielotieltä Tikkurilantien ja Lummetien väliseltä osuudelta. Kielotien rauhoittaminen ei ruuhkauta Talvikkitietä tai muita keskustan katuja.

Pikaraitiotiesuunnitelmassa on sijoitettu pysäkki Lehdokkitien ja Kielotien risteykseen. Lehdokkitien katkaisu itäpäästään aiheuttaisi liikenteen siirtymisen muille reiteille ja ruuhkauttaisi Talvikkitien risteyksen.

Ratatien ja Tikkurilantien risteykseen on suunniteltu kiertoliittymää, joka parantaa risteyksen välityskykyä. Neilikkatien kytkemistä risteyksen neljänneksi haaraksi selvitetiin, mutta ratkaisu lisäisi viivytyksiä Unikkotiellä eikä parantaisi joukkoliikenteen toimintaa. Sen sijaan yksisuuntainen ajoyhteys Neilikkatielle on mahdollista poistaa, jolloin Neilikkatien katualuetta voidaan hyödyntää enemmän esim. kadunvarsipysäköintiin.

Suunnittelun aikana tutkittiin Peltolantien katkaisua Talvikkitien suunnasta. Ratkaisu osoittautui huonoksi, sillä liikenne ohjautuisi Viertolan asuntokaduille kuten Sinirinkontielle. (Tikkurilan kaavarungon liikenneselvitys, 24.1.2014, WSP)



Kävely ja pyöräily

Tikkurilassa on helppo liikkua kävellen tai pyörällä, koska etäisyydet ovat lyhyitä ja maaston tasaista. Alle kilometrin mittaisista matkoista yli 60 prosenttia tehdään jalan (Liikenne- ja viestintäministeriö 4/2011). Tulos vahvistui myös kaavarungon asukas-kyselyn perusteella: yli 40 prosenttia kertoi liikkuvansa kävellen päivittäin.

Kävelyn ja pyöräilyn valtakunnallisen strategian tavoitteena on nostaa näiden kulku-tapaosuutta 20 prosenttia vuoteen 2020 mennessä (Liikenne- ja viestintäministeriö 4/2011). Tikkurilassa erityisesti pyöräilyn osuutta voidaan lisätä. Pyöräily liityntälii-kennemuotona kasvaa Kehäradan valmistuttua.

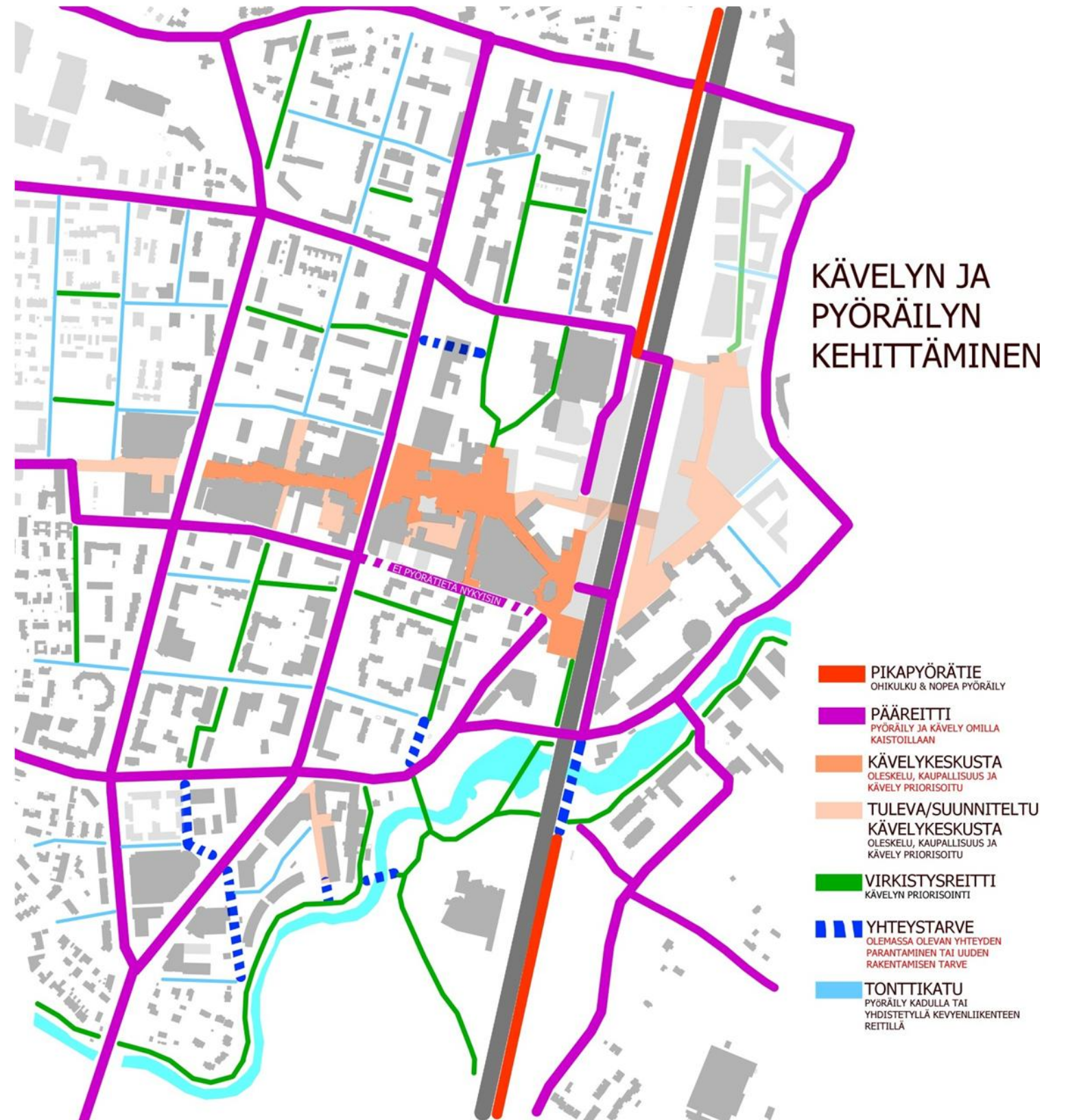
Tikkurilan keskustassa on enimmäkseen yhdistettyjä kävely- ja pyöräteitä. Autoliiken-teestä eriytetty pyöräily lisää pyöräilijöiden turvallisuutta, mutta jalankulkijat kokevat ne turvattomiksi, jos pyöräilijöiden määrä ja ajonopeudet kasvavat liikaa. Nopea pyö-räily tulisi ohjata ”pikapyörätielle”, joka on pituudeltaan ja sujuvuudeltaan opti-moitu. Keskustassa liikkumisympäristön tulee olla kiinnostava, virikkeellinen, sujuva ja esteetön sekä kävelijöille että pyöräilijöille.

Kävely-ympäristön laatu paranee, kun Asematie muuttuu kävelykaduksi ja tori siirtyy sen varrelle. Tavoitteena on laajentaa kävelykeskustaa myös länteen, Peltolantielle. Joen rantaan avataan entistä parempia yhteyksiä pohjoisesta ja Tikkuraittia uudiste-taan. Kielotien katutila tiivistyy ja monipuolistuu, kun kadunvarren korttelit uusiutu-vat. Autojen nopeuksia hillitään keskustassa, läpiajon määrää vähennetään ja läpiaja-jat ohjataan Talvikkitielle. Asemakeskus parantaa yhteyksiä Jokiniemen puolelle.

Pyöräreittien sujuvuutta, viihtyisyyttä ja turvallisuutta parannetaan. Viikkaiden pää-teiden, kuten Kielo- ja Talvikkitien varteen tehdään erilliset kaistat kävelylle ja pyöräi-lylle. Nämä merkitään liikennemerkkien lisäksi katumaalauksin. Väylien luonteen muuttumista kesken katua vältetään. Jos yksittäiset jalkakäytävät säilyvät, maalataan pyöräkaistat ajoväylille. Radan varteen sijoittuu Tikkurilan ”pikapyörätie”, joka val-mistuessaan ohjaa ohiaajat ja asemalle saapuvat pyöräilijät nopeasti määränpään-hän-sä. Keskustassa, palveluiden ja kauppojen läheisyydessä päämäärätietoisien liikkumi-sen rinnalla korostuu ajanviete, kadulla oleskelu ja näyteikkunashoppailu. Näiden alueiden yhteyteen on varattava riittävästi paikkoja pyöräpysäköintiin. Vauhdik-kaammat ohikulkupyöräilijät ohjataan pois näiltä alueilta.

Pyöräilyn kasvu vaikuttaa myös asuinkortteleissa. Pyörän käyttö on tehtävä helpoksi, säilytys turvallisesti ja pysäköintipaikkoja on varattava riittävästi. Ns. kuljetuspyöriin ja yhteispyöriin sekä huoltotiloihin voidaan uusissa asuintaloissa varautua.

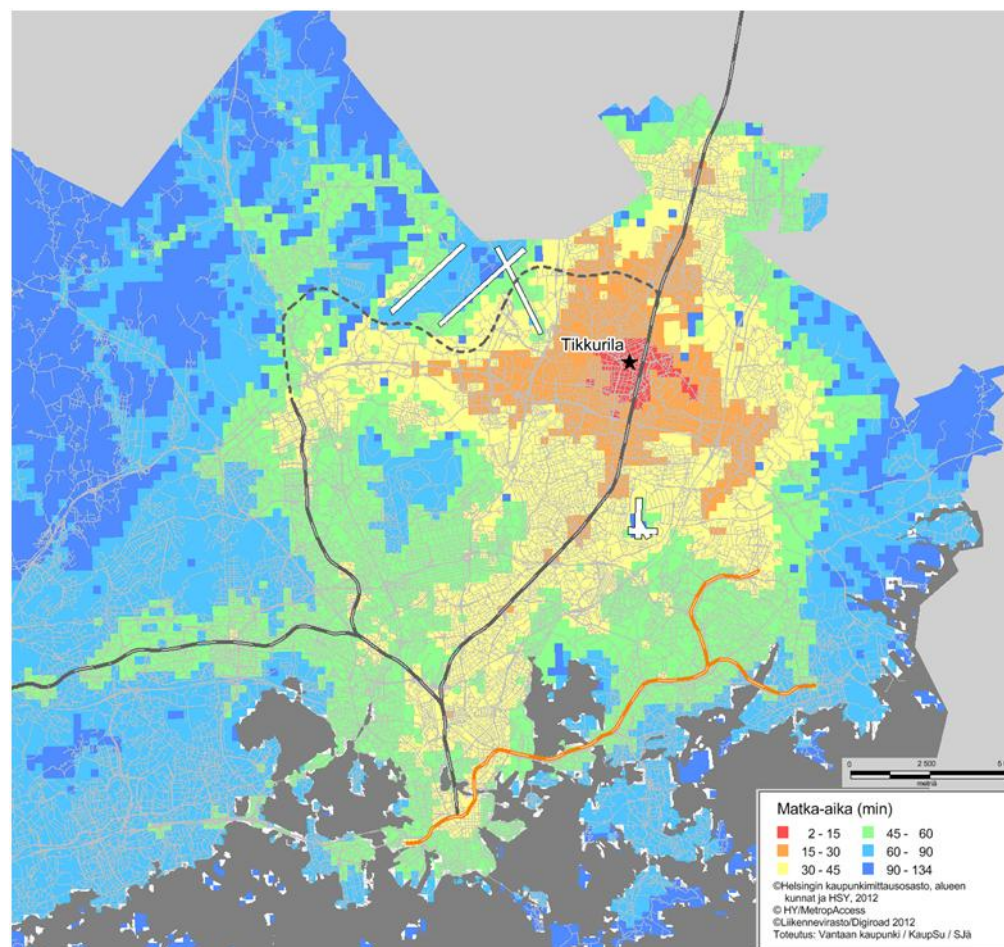
- Kävelykeskusta laajenee Jokiniemeen ja Peltolantorille.
- Pyöräreittien jatkuvuus ja turvallisuus
- Pyöräilyn kasvu otetaan huomioon asuntosuunnittelussa.
- Aseman viereen tehdään lukittuja liityntäpysäköintipaikkoja pyörille.



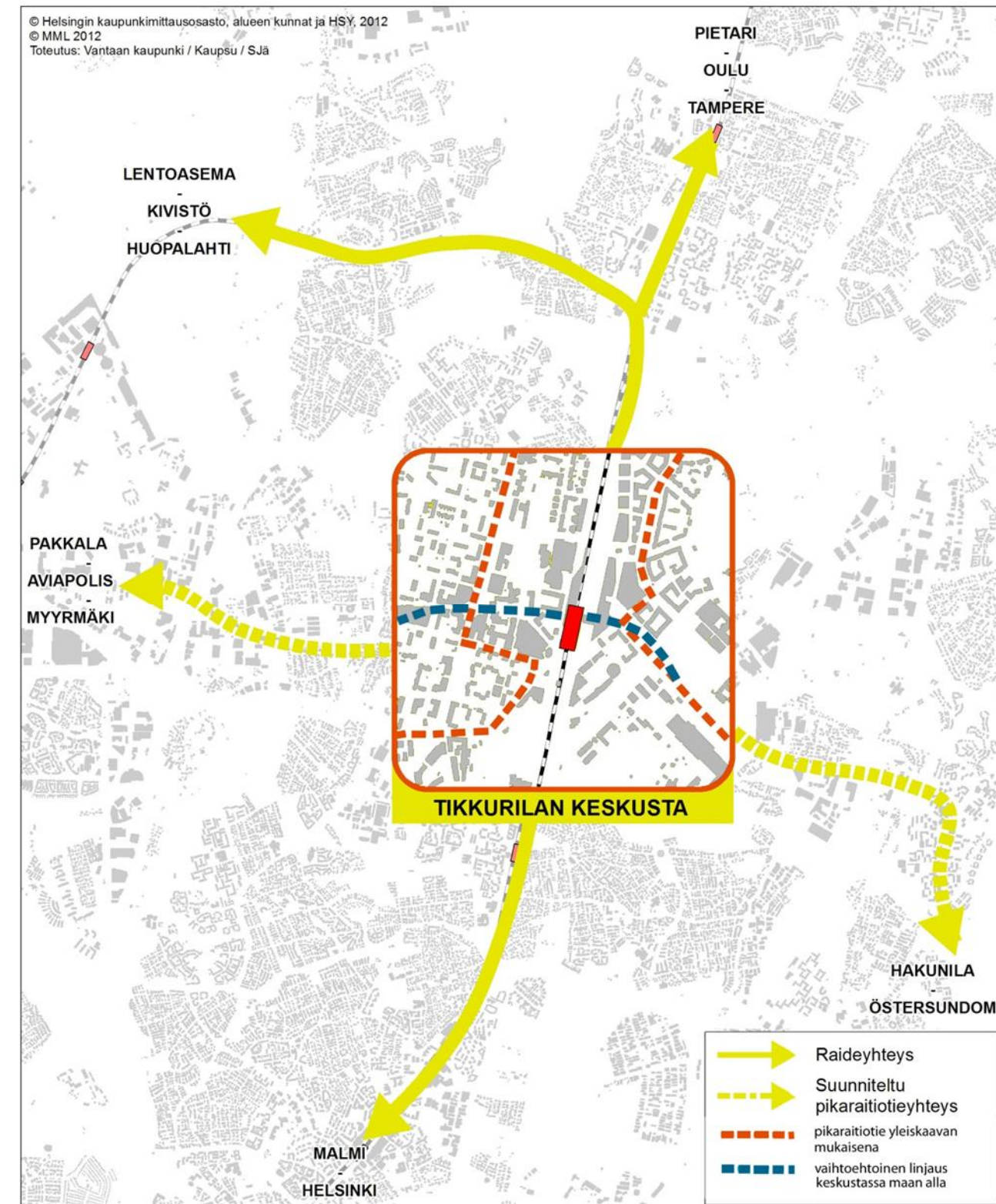
Joukkoliikenne

Tikkurila on tärkeä joukkoliikenteen solmukohta. Täällä pääradan kaukojunista vaihdetaan Kehäradan juniin tai muihin pääkaupunkiseudun lähijuniin. Tikkurilassa pysähtyvät kaikki kaukoliikenteen junat mukaan lukien Pietarin ja Moskovan junat. Tikkurilan asemasta tulee Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema, kun Kehäradan liikenne käynnistyy. Vuoden 2014 lopulla valmistuvassa Matkakeskuksessa vaihdetaan myös junista paikallisliikenteen linja-autoihin. Bussiterminaali siirtyy uusille laitureilleen katusuunnitelman liikekeskuksen alle.

Pitemmän tähtäimen suunnitelmissa on yleiskaavan mukaisen joukkoliikenteen runkolinjan, pikaraitiotieyhteyden rakentaminen Tikkurilan keskustan läpi. Yleiskaavan mukainen linjaus Tikkurilantie – Ratatie – Unikkotie – Kielotie – Valkoisenlähteentie – Jokiniementie on ongelmallinen, koska se ei mene suoraan matkakeskuksen kautta. Vaihtoehtoisena ratkaisuna esitetään kalliimpaa keskustassa maan alla kulkevaa linjausta, jonka etuna olisi suora yhteys asemalle ja säästö matka-ajoissa.



Tikkurilan saavutettavuus joukkoliikenteellä 2013.



Pysäköinti

Kaavarungon alueelle rakennetaan lähivuosisikymmeninä noin 300 000 kerrosneliömetriä uutta asuinkerrosneliömetriä. Osa siitä on jo rakenteilla tai asemakaavat ovat valmiina. Täysin uutta kaavoitetaan noin 250 000 kerrosneliömetriä. Se tarkoittaa noin 3 800 uutta asuntoa (asuntojen keskipinta-alaksi arvioitu 65 m^2). Tehdyn autopaikkakyselyn perusteella Tikkurilassa on asuntoa kohti noin 0,86 autopaikkaa, joista 13 % oli vajaalla käytöllä, joten noin 0,75 autopaikkaa asuntoa kohti näyttää olevan nykyinen tarve (Kysely, Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 9.12.2013 päätöksen, jonka mukaan keskustoissa kokeillaan asuntorakentamisessa normia 1 ap / 130 k-m². Määrä tuottaisi Tikkurilaan vajaat 1 900 autopaikkaa tuleviin kaavoihin. Mukaan ei ole laskettu liiketilojen autopaikkoja.

Kaupunkirakenteen tiivistyessä autojen määrä asukasta kohti vähenee. Auton säilyttäminen tulee kalliiksi. Julkinen liikenne ja palvelut ovat yhä paremmin saatavilla. On siis luultavaa, että autoistumisaste Tikkurilan keskustassa laskee nykyisestä.

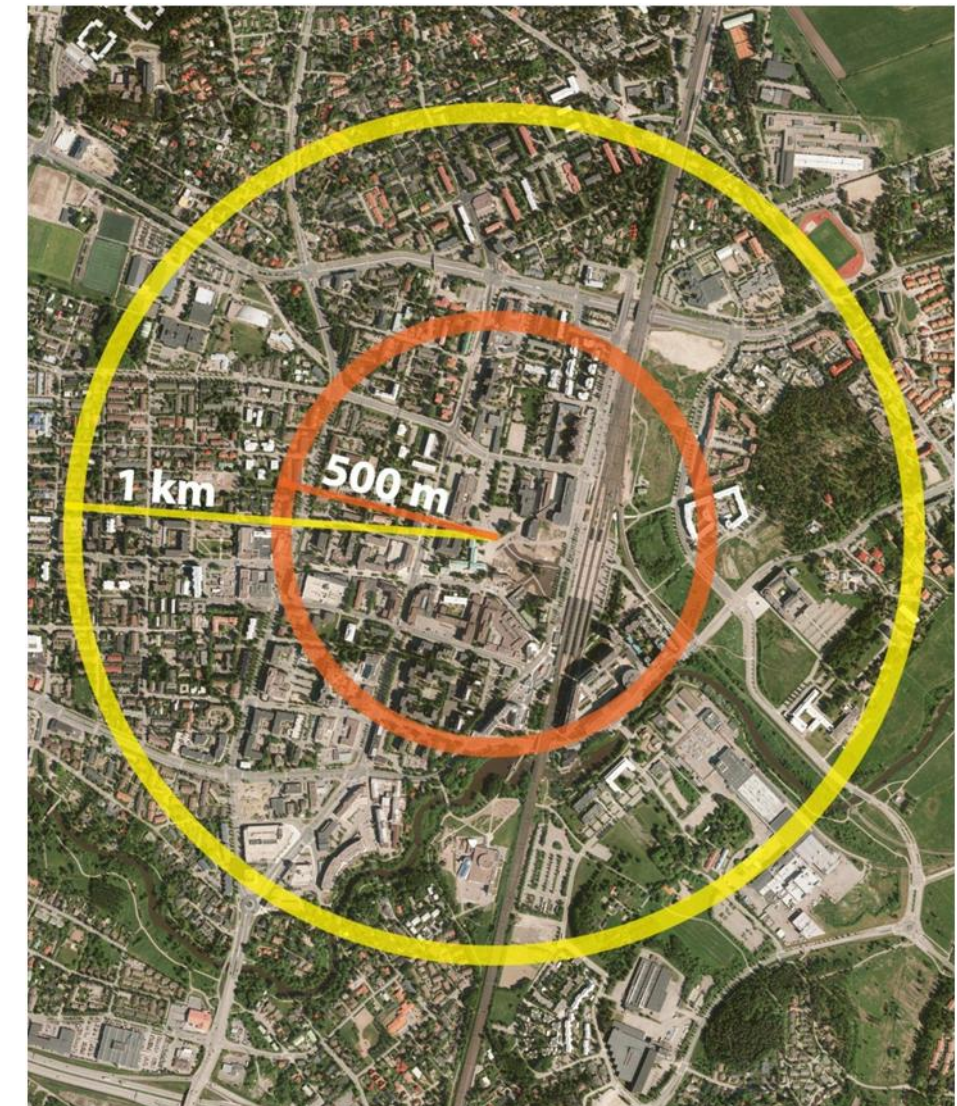
Mihin sitten autot Tikkurilassa mahtuvat? Valtaosa sijoittuu asuintalojen omaan kortteliin, yleisimmin pihakannen alle. Maanpäälliset pysäköintitalot tulevat myös kysymykseen, varsinkin silloin kun niillä hoidetaan yhtä taloyhtiötä laajemman alueen pysäköinti. Keskustaan tarvitaan myös kaupallisia pysäköintilaitoksia, joilla turvataan maksullisten autopaikkojen riittävyys. Tehokkaalle, nelikampaiselle pysäköintitalolle sopivia paikkoja Tikkurilassa on Heureka'n itäpuolella sekä Peltolantorin ja Unikkotien liepeillä, jos korttelit lähtevät laajemmassa mitassa rakentumaan. Uutta asutusta ja liityntäpysäköintiä palvelevia pysäköintitaloja on mahdollista sijoittaa Jokiniemeen lähelle asemakeskusta ja radan länsipuolelle Ratatien rampin rajaamalle LPA-alueelle. 5–6-kerroksiseen pysäköintitaloon mahtuu hyvin 350–500 autoa.

Kivijalkakauppojen asiointipysäköintiä hoidetaan pääsääntöisesti kadunvarsipysäköinnillä. Paikkoja osoitetaan lyhytaikaiseen pysäköintiin ja niistä tehdään maksullisia. Jos kyseessä on suurempi kaupallinen yksikkö tai toimistorakennus, sijoitetaan pysäköinti sen yhteyteen rakenteellisesti. Pysäköinti saadaan taloudellisesti järkevämmälle pohjalle siirtymällä nimeämättömiin autopaikkoihin ja vuorottaispysäköintiin. Myös autopaikan hinnan tuominen näkyväksi irrottamalla se asunnon hinnasta pakottaa miettimään auton omistamisen tarpeellisuutta ja toivottavasti laskee itse asunnon ostohintaa.



Pysäköintitalo voi olla myös arkkitehtuuria.

Tikkurilassa kaikki on lähellä.



Pyöräilystä halutaan aito liikumisvaihtoehto. Yläkuvassa pyöräpysäköintilaitos Freiburgista. Laitos sijoituu rautatieaseman tuntumaan ja palvelee liityntäpyöräilyä.



3. TIKKURILAN VÄRILÄISKÄT

Kielotie ja Kukkaketo

Kielotien kaupunkikuva on haastava ja hajanainen. Katutila hahmottuu vaikeasti; rakennukset ovat joko liian matalia tai liian kaukana kadun reunasta –usein molempia. Kadun ja rakennuksen väli on useimmiten pysäköintialuetta.

Kielotien länsipuolisia kortteleita rakennetaan nyt kolmatta kertaa. Vanha puutalo-alue väistyi 1960 ja -70 luvuilla leveän katuväylän ja matalan liikerakentamisen tieltä. Nyt matalien ja tehottomien liikerakennusten tilalle kaavoitetaan keskimäärin kahdeksankerroksisia asuinkortteleita, joiden katutasossa on liiketilaa. Pysäköinti sijoitetaan pihakansien alle.

Autotalon korttelin (Kielotie 2-6) ja Kielotien senioritalon asemakaavamuutokset ovat jo loppusuoralla. Uudet rakennukset sijoittuvat Kielotien reunaan ja ovat riittävän korkeita rajaamaan leveää katutilaa. Kivijalkakaupat ja ravintolat avautuvat ulkotilaan. Katutilan jäsennöinti materiaalein, istutuksin ja kadunkalustein luo tilalle jalkajien mittakaavaa ja tekee ympäristöstä miellyttävää. Eteläisen, entisen Anttilan tontin suunnittelu on käynnistynyt keväällä 2014 ja Tikkurilantie 57:n vuokratalon uudelleen kaavoitus käynnistyy viimeistään syksyllä 2014. Periaate on kaikissa muutoksissa sama: asumista kivijalkakauppojen yläpuolella ja pysäköinti piiloon.

Kielotien itäpuolella on punatiilien rakennusten vyöhyke: Silkkitehdas, Silkinkaari, Kela, Grandin kortteli, Kukkakedon asuinkorttelit ja terveystalo. Kukkakedon asuinalue uudistuu Kielotien länsipuoleen verrattuna hienovaraisemmin. Punatiilinen alue rakennettiin jo alun perin tehokkaasti, seitsemän kerroksen korkuiseksi. Vanhat talot pysyvät paikallaan, mutta rakennukset ovat tulossa ikään, jossa isot korjaustyöt tulevat eteen. Korjauskulujen kattamiseksi on mahdollista rakentaa uutta alueille, joissa nyt on maantasopysäköintiä.

Kielotien puolella asfalttikenttien paikalle mahtuu rakennusrivi, jossa kapearunkoista liiketilaa on kadun puolella. Sisäpihan puolella, liiketilan takana on pysäköintitilaa kahdessa tasossa. Liiketiloiden ja osittain pysäköinnin päälle tehdään asuntoja kuuteen tai seitsemään kerrokseen. Asuinrakennukset sijoittuvat niin, että ne eivät varjosta vanhoja kerrostaloja. Asuntopihat sijoittuvat pihakansille, pysäköinnin päälle, suojaan Kielotien liikennemelulta.

- asuntoja lisää n. 110 000 k-m², n. 850 autopaikkaa
- uusia asukkaita n. 2 200
- liiketilan lisäys katutasossa n. 1 500 k-m²
- toimitilaa n. 30 000 k-m² nykyistä vähemmän

- ensisijainen toiveasunto on "kaupunkikerrostalossa"
- Tärkein yhteistila on pyörävarasto.
- Asuntokohtainen sauna ei ole tarpeellinen, jos taloyhtiössä on yhteissauna.

-asukaskysely



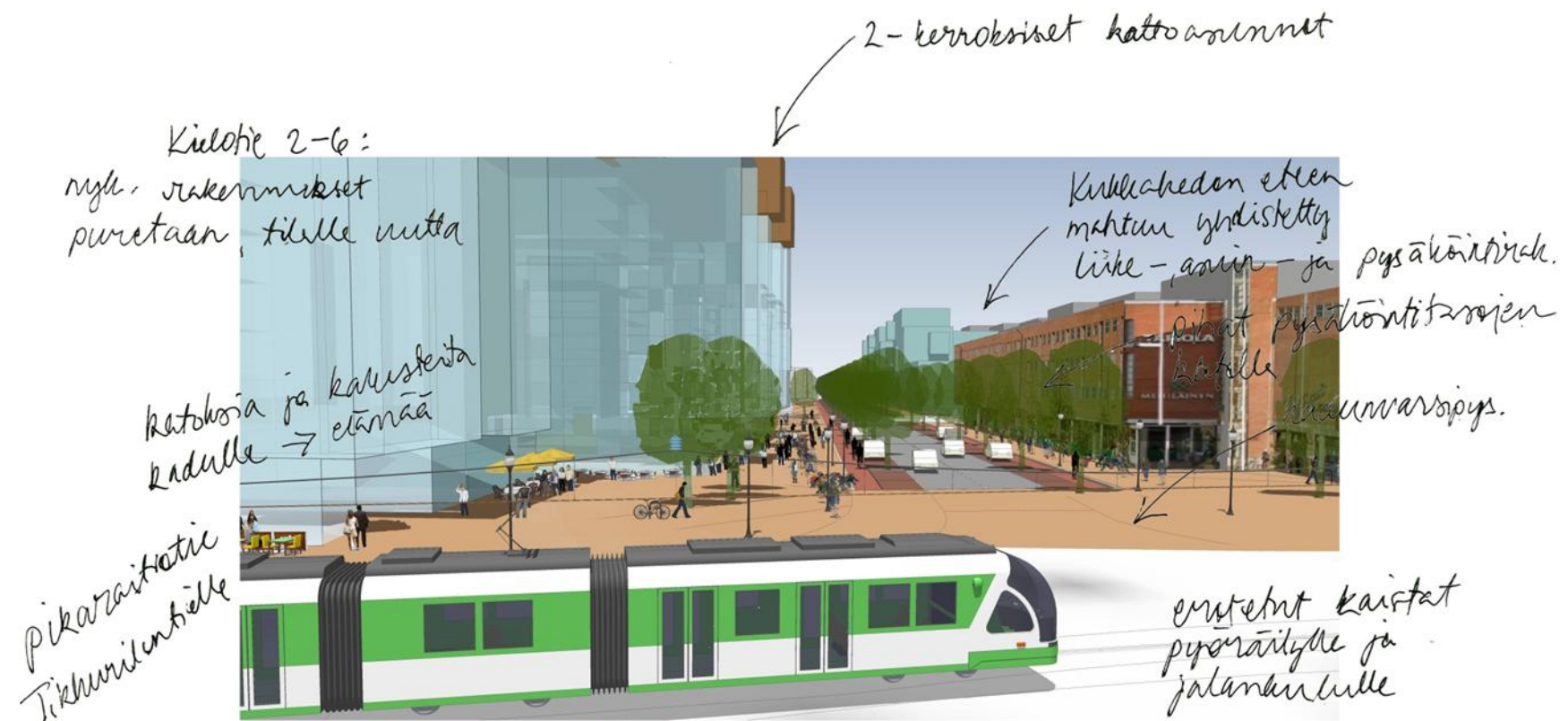
Tikkurilantien varteen, viistosti Silkkiä vastapäätä on luonnosteltu terassitaloa. Alimmista kerroksistaan terassitalo on syvärunkoinen. Syntyvään pimeään tilaan sijoitetaan korttelin autopaikat useampaan kerrokseen, asunnot avautuvat kohti aurinkoa ja jokivarren maisemaa.

Täydentävän rakentamisen paikkoja on myös suurkorttelin Ratatien puolella sekä Vehkapolun varrella, viimeistään siinä vaiheessa kun mietitään yksikerroksisten rakennusten kunnostusta tai korvaamista uudella. Vehkapolun varsi on alueen sisällä, joten uusien rakennusten pitää olla matalampia, pienimittakaavaisia, ehkä kolmekerroksisia kaupunkipientaloja.

Kielotien luonne katuna muuttuu. Tikkurilan läpiajava liikenne ohjataan Talvikkitielle ja Kielotiestä tehdään joukkoliikennepainotteinen katu. Ohjaus tapahtuu eteläisen liikenneympyrän kohdalla, opastein ja esim. reunakorotuksella. Kielotie muuttuu nelikaistaisesta kaksikaistaiseksi. Vapautuva tila käytetään kadunvarsipysäköintiin ja katuuihin. Pyörätiet erotetaan kävelystä erilliseksi kaistakseen.

Tikkurilantiella varaudutaan pikaraitolinjan rakentamiseen. Tie on merkittävä itä-länsisuuntainen yhteys ja se muodostaa eteläisen Tikkurilan liikenteellisen solmu-kohdan Kielotien risteykseen. Viesti saapumisesta keskusta-alueelle ja "historialliseen" sydämeen Silkkitehtaan kohdalla osoitetaan katumateriaalein.

Katukuvaan ihmisiä ja elämää. Sitä tuovat katukahvilat, kivistä katuaukat, torielämä, penkit ja puut.



Kassan kortteli

Kassatalon liike- ja asuinrakennukset esitetään molemmat suojeltaviksi. Se ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö keskeistä korttelia torin ja aseman välissä voitaisi täydennysrakentaa. Kaupunkisuunnittelussa on visioitu kortteliin liikerakentamista, jossa pari alinta kerrosta olisi kaupallista toimintaa ja kokonaisuuden yläpuolelle voidaan rakentaa asuntoja erilliseen, enintään nelikerroksiseen, käärmetaloon. Asuintalon pihat sijoittuisivat liikekeskuksen katolle.

Vaihtoehtona kattoasumiselle voisi olla kattopäiväkoti. Korttelissa sijainnut päiväpäiväkotitoi oli suosittu, sillä junalla työmatkansa hoitavien vanhempien kannalta sijainti on loistava. Sivun alareunassa on kuva päiväkodista, joka käyttää kattopihaa leikkipihanaan.

Kortteli yhdistyy Rata tien yli rakennettavalla kevyen liikenteen sillalla suoraan Asemakeskukseen. Siltavaraus on merkitty asemakeskuksen asemakaavaan ja se sijoittuu suoraan radan ylittävän asemasillan jatkeeksi.

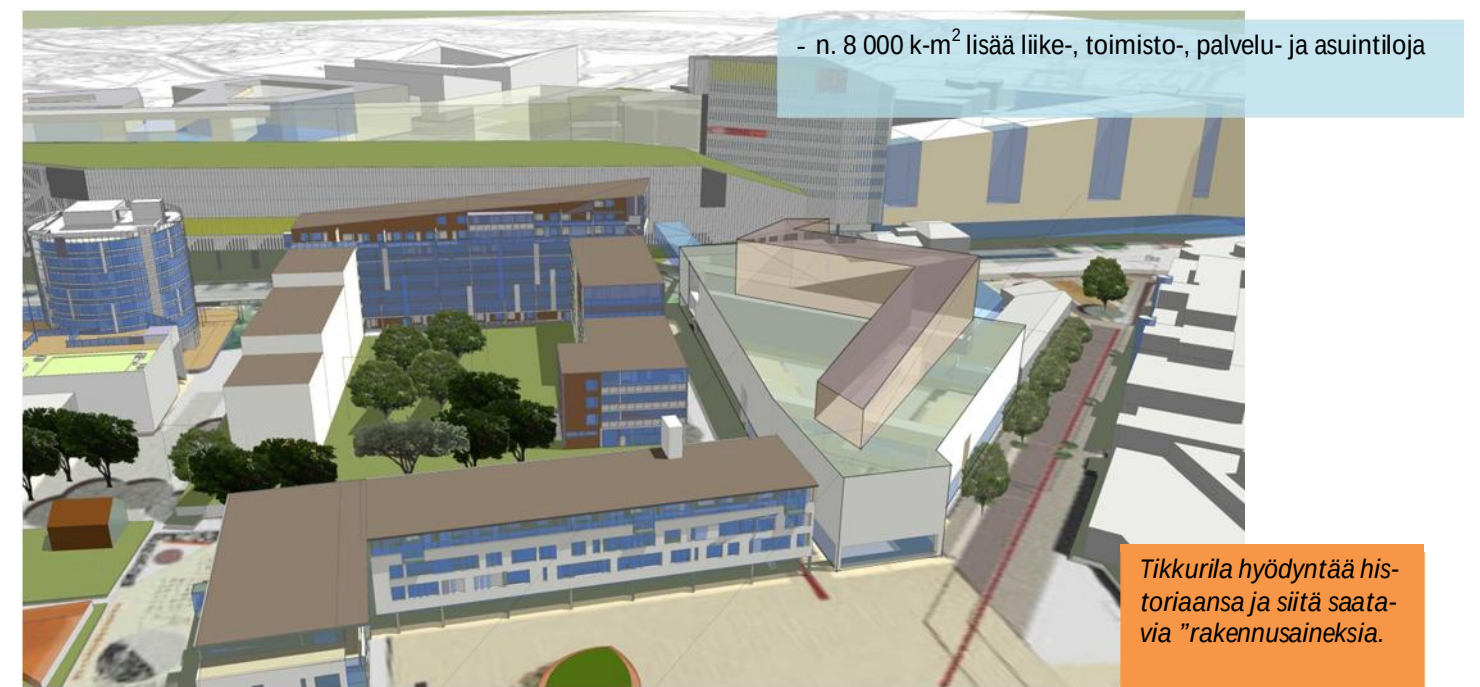
Uusi kaupallinen keskus on tärkeä välittäjä, jolla asemakeskuksen liikkeet ja Tikkurin liikekeskus saadaan nivottua toisiinsa, niin ettei kaupallinen "julkisivu" mistään kohdasta katkea. Asematien yli voidaan rakentaa kevyen liikenteen silta Tikkurin ja uuden rakennuksen välille, tai sitten yhteys toteutetaan hienovaraisemmin esimerkiksi korkealla, Asematien yllä sijaitsevalla katoksella, joka liittyy keskuskeskukset visuaalisesti ja mentaalisesti toisiinsa.

Vanhaan, 1950-luvulla rakennettuun korkeaan Kassatalon asuinrakennukseen voidaan sijoittaa esim. huoneistohotelli. Retro-hotellissa 50-lukulaisuus säilyisi myös sisustuksessa. Matala osa säilyttää Asematien puoleisen julkisivunsa, mutta takapihalle voi sijoittua kahvila- ja ravintolaterasseja lasikatteen alle.

Autot sijoittuvat kellaripysäköintiin korttelin alle. Ajoyhteys tulee Unikkotieltä, Tikkurin pysäköinnin läpi ja edelleen Asematien alta.



Esimerkki päiväkodista, joka sijoittuu pysäköintihallin päälle. Piha on rakennettu hallin katolle.



Tikkurilla hyödyntää historiaansa ja siitä saatavia "rakennusaineita".

-asukaskysely

Peltolantori

Peltolantori jää tyhjilleen, kun torikauppa siirtyy uuden torin valmistuttua kaupungin-talon viereen. Vanhalle torille on tutkittu mm. seniorikampuksen sijoittamista. Yh-dessä viereisen Folkhälsanin talon kanssa seniorikampus pystyy palvelemaan ikäänty-vien asukkaiden tarpeita monipuolisesti. Paikka tarjoaa hyvät kävely- ja pyöräilymah-dollisuudet sekä joukkoliikenteen yhteydet liikuntarajoitteisille. Palvelut ja Sinirikon-puisto ovat aivan vieressä.

Seniorikampuksen mallina on arkkitehti Julia Hertellin vuonna 2010 tekemä diplomi-työ. Hertell suunnitteli noin 10 000 kerrosneliömetrin palvelutalo- ja senioriasunto-kokonaisuuden Jokiniemeen. Suunnittelun lähtökohdat määriteltiin yhteistyönä Van-taan kaupungin sosiaali- ja terveystoimen kanssa.

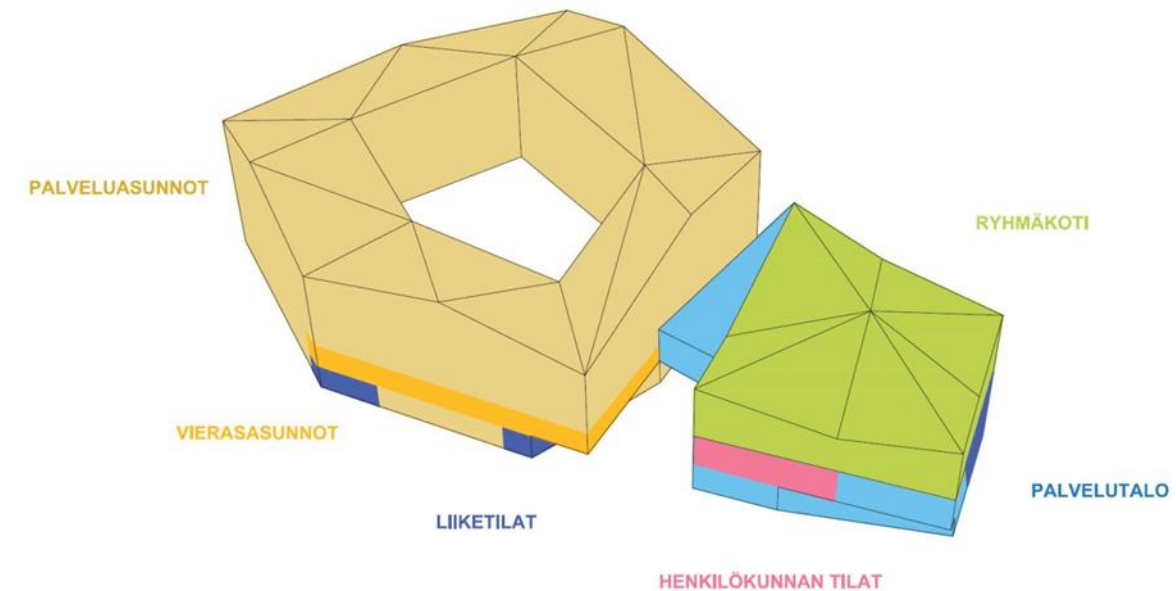
Viereisen Työväenyhdistyksen liikerakennuksen paikalle on tutkittu korkeampaa ja tehokkaampaa hybriditaloa, jossa katutasossa on liiketilaa, päällä toimistoja ja asun-toja. Pysäköinti sijoittuu kellarikerrokseen.

Peltolantien muuttaminen pelkäksi kävelykaduksi osoittautui ylivoimaiseksi, sillä jos Peltolantien läpiajettavuus katkaistaan, hakeutuu autoliikenne asuntokaduille kuten Sinirikontielle. Ylivedon ja uusien rakennusten välisellä kortteliosuudella katuympä-ristö tehdään kuitenkin jalankulkijoiden kannalta nykyistä miellyttävämmäksi. Ajo-kaistoja kavennetaan ja reunaan istutetaan katupuita.

Alueella on hulevesiselvityksen perusteella riski kaupunkitulvien esiintymiseen, joten hulevesien käsittely tulee ottaa huomioon ja hyödyntää vesiä alueen viihtyvyystekijä-nä. Uusien rakennusten viherkatot tukevat samaa päämäärää. Ne sitovat ja viivyt-tävät noin 50 % äkillisten rankkasateiden vesimäärästä.



- n. 12 000 k-m² lisää liike-, toimisto-, palvelu- ja asuintiloja



Palvelutalo ja senioriasuntoja Jokiniemeen, Diplomityö, TKK
Arkkitehtiosasto, 2010, Julia Hertell

Koulu- ja terveyspalvelut sekä urheilumahdollisuudet ovat kunnossa. Päiväkotipaikkojen riittävyys huolettaa.

-asukaskysely



Virastokorttelit ja Tikkurilanpuisto

Rakentamisella rajataan selkeä suorakaiteen muotoinen puisto, kuin pikku-Central Park. Korkea talo kohoaa pitkulaisten puiston päätteeksi. Tähän sopisi vaikka terassitalo, jonka ulkoterasseilta avautuisivat hienot näkymät puistoon.

Virastokortteli Kielotien itäpuolella muuttuu lähivuosiin. Itä-Uudenmaan poliisilaitos on entisen veroviraston tiloissa paossa poliisi- ja oikeustalon remonttia, mutta siirtyy takaisin vakitukselle paikalleen kunnostustöiden valmistuttua. Sen jälkeen rakennus todennäköisesti puretaan.

Kaupungin virastotalo Kielotie 13:ssa joudutaan joko perusteellisesti korjaamaan tai kokonaan purkamaan. Purkupäätös avaa mahdollisuuden koko alueen suunnitteluun. Asumisen lisääminen Tikkurilanpuiston reunaan sijoittuvalla alueella on luonteva vaihtoehto. Kielotien puolella katutasoon tulee sijoittaa myös liiketiloja. Asuinrakennukset ryhmittyvät kansipihojen ympärille, pysäköinti sijoittuu kansion alle. Nykyinen Lummepuisto muutetaan osaksi korttelia, mutta vastaavasti Orvokkipolun kohdalta avataan uusi viher- ja kevyen liikenteen yhteys Tikkurilanpuistoon.

Rakentaminen on korkeinta kadun reunassa ja mittakaava pienenee puiston puolella: kerrosluku laskee ja pohjoisessa puistoa rajaa kolmekerroksisten kaupunkitalojen rivi. Talojen asunnoissa on aina pieni oma piha. Pienimittakaavainen kaupunkitalonauha jatkuu eteläisen Vehkapolun varrella, Kukkakeden alueella.

Aikuisopistoa Lummetien pohjoispuolella esitetään pääosin suojeltavaksi, mutta sen matala länsisiipi voitaisiin korvata tehokkaammalla rakentamisella. Rakennus sijoittuu kohtaan, jossa Tikkurilan keskusta pohjoiseen mentäessä loppuu. Se on eräänlainen solmukohta, joka tarvitsee julkista ja aktiivista toimintaa ja joka päättää kävelypainotteisen keskusta-alueen. Rakennus voisi toimia Tikkurila-talona, avoimena kulttuurin- ja vapaa-ajankeskuksena, joka kerää eri alojen harrastajia, opiskelijoita ja nuoria yhteen.

Uusiin kortteleihin sijoitetaan tilat myös uusille päiväkodeille. Päiväkodit ovat terassitalon alimmassa kerroksessa ja Uusissa kortteleissa on myös pienempi kivijalkapäiväkoti.

Nykyisen maantasopysäköinnin kohdalle ehdotamme pysäköintitaloa, jossa olisi viherseinä puistoon päin.

Tikkurilanpuistoon voidaan sijoittaa monia erilaisia toimintoja. Tässä on esitetty joitain ajatuksia. Alueen ideointia jatketaan yhdessä asukkaiden kanssa.

Reunat

Läntinen rakennuksiin liittyvä reuna päällystetään kovilla materiaaleilla. Kielotien varren uudet korttelit liittyvät puistoon. Reunassa voisi olla korotettu tasanne, jolla olisi esimerkiksi terasseja, joilta voi katsella puistoon hieman ylempää. Rakennusten väliin jää myös pienempi aukio. Portailla voi istua ja katsella aukiolle. Sujuva jalankulkureitti on maan tasossa.

Aukiomainen raitti talojen välissä johtaa suoraan kohti Orvokkipolkua.

- n. 22 000 k-m² uusia asuntoja, n. 170 autopaikkaa



Eteläosassa Tikkurilan keskustan katu- ja viheralueiden yleisuunnitelma 2009, maisemasuunnittelu Hemgård

Hulevesiaihe

Hulevesiaiheessa vesi viipyy ja imeytyy hitaasti maaperään, joka on täyttömaan alla savea. Hulevesiaiheen toinen puoli liittyy kovapintaiseen raittiin ja toinen puoli kohoaa loivasti. Siihen istutetaan rehevää ja kukkivaa kosteikkokasvillisuutta. Kentän kohdalla aihe on kapeampi. Hulevesiaiheeseen tulee vettä, kun sataa. Sateiden välillä se kuivuu kokonaan.

Uusien kortteleiden pysäköintikansipihoilta ja katoilta hulevedet voidaan tässä johtaa puiston puolelle, koska aiheeseen tarvitaan vettä. Tutkitaan, voidaanko myös radan alikuluista pumpata vettä tänne.

Reitit

Kävelyräikkiverkostoa parannetaan. Korttelien läpi puhkaistaan kaksi uutta kävelyräikkä. Puiston raitit yhdistyvät jouhevasti laajempaan reitistöön. Nykyisen kirjaston parkkipaikan reunaan on kulunut polku, koska ihmiset kävelevät poikittain parkkipaikan yli. Raitit rakennetaan puiston ihmisten luontaisten kulkureittien mukaan.

Urbaani monitoimikenttä nykyisen hiekkakentän paikalle

Talvisin tekojäärata toisi talvisen ajan käyttömahdollisuuksia ja elävyyttä ulkotilaan. Viereen voisi tehdä toisen pienemmän kentän, esimerkiksi rantalentis- tai petankki-kentän. Kenttien välissä olisi kahvila, tilaa tekojääradan vaatimille rakennuksille ja aurinkoinen terassi. Pienen katsomon rakentamista kentän länsilaidalle voisi tutkia. Keskipäivän ja illan aurinko ei siinä paista katsojien silmiin. Katsomon takana voisi olla hulevesiaiheeseen liittyvää rehevää kasvillisuutta.

Pieniä viljelypalstoja

Kauniisti rajattuja pieniä viljelypalstoja, vaikkapa autopaikan kokoisia (2,5*5m), annettaisiin innokkaiden kaupunkiviljelijöiden käyttöön.

Kirjaston edusta

Ajo kirjaston pysäköintihalliin poistetaan. Maasto kohotetaan nousemaan kirjaston parkkihallin seinää vasten. Kirjaston seinustaa vasten muodostuu lämmin oleskelupaikka.

Alueella on pilaantunutta maata. Suunnitelmaluonnoksessa on esitetty joitain säilytettäviä puista, mutta on mahdollista, että nykyisiä puista ei voida säilyttää, kun maaperä puhdistetaan. Jos mahdollista, nykyisiä puita (jalava, koivu, vaahtera) säilytetään. Istutetaan lisäksi jaloja lehtipuita, kuten tammia. Alueelle voidaan istuttaa myös kukkivia puistopuita ja eksoottisempiakin lajeja. Puistossa on erilaisia varjoisia ja aurinkoisia istuskelupaikkoja.

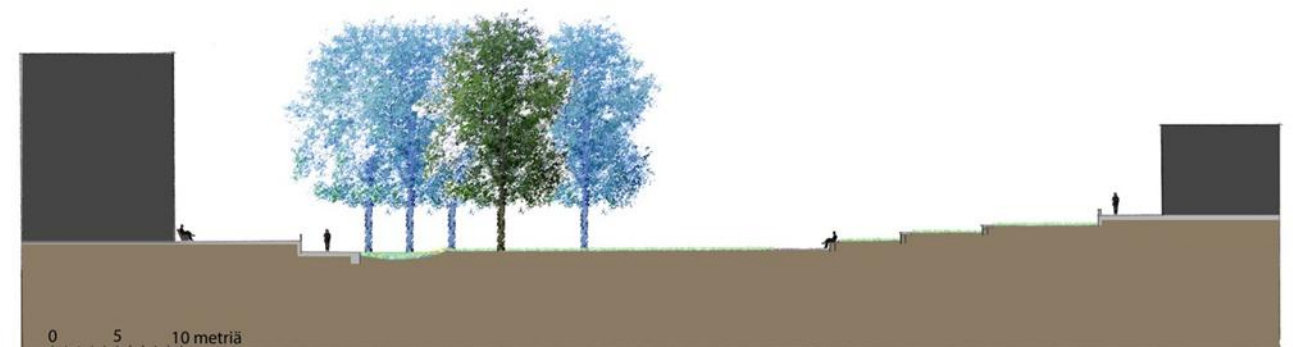
Lummetie päällystetään puiston kohdalla erottuvasti. Suojatiet esimerkiksi korotetaan. Lummetielle myös istutetaan katupuut.



Hulevesiaiheen rakennettu ja luonnonmukainen reuna Hammarby Sjöstadissa Tukholmassa. Kohta muistuttaa muuten Tikkurilanpuiston reunaa, mutta hulevesiaiheessa ei olisi näin paljon vettä. Kaupunkipuiston tunnelmaa Baselissa. Vanhat puut ovat tärkeitä.



Rautatientorin jääpuisto Helsingissä. Tekojääkentässä on istuskeluun sopiva reuna, eikä korkeaa aitaa ympärillä.



Leikkaus A-A

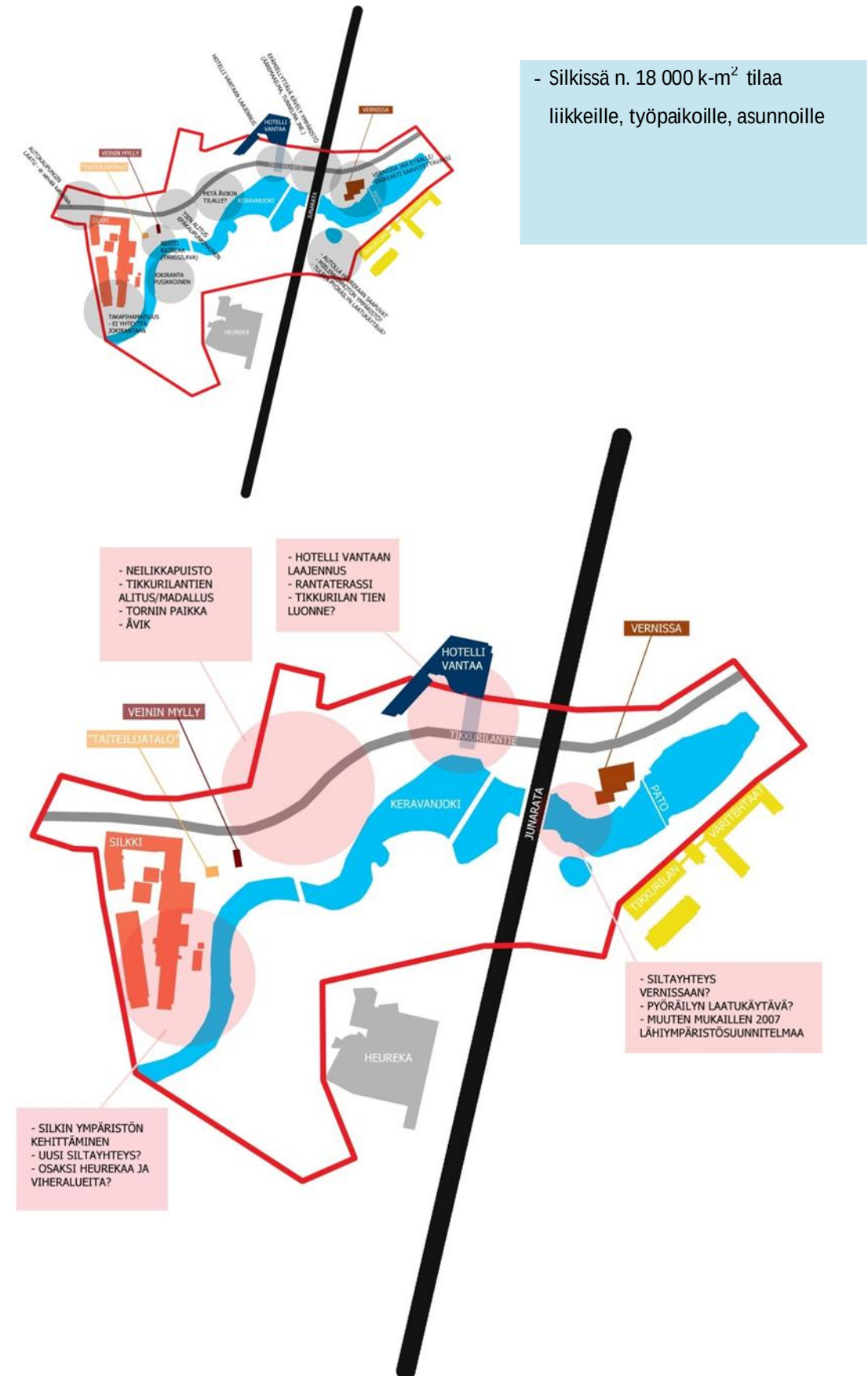
Joen ranta, Silkki

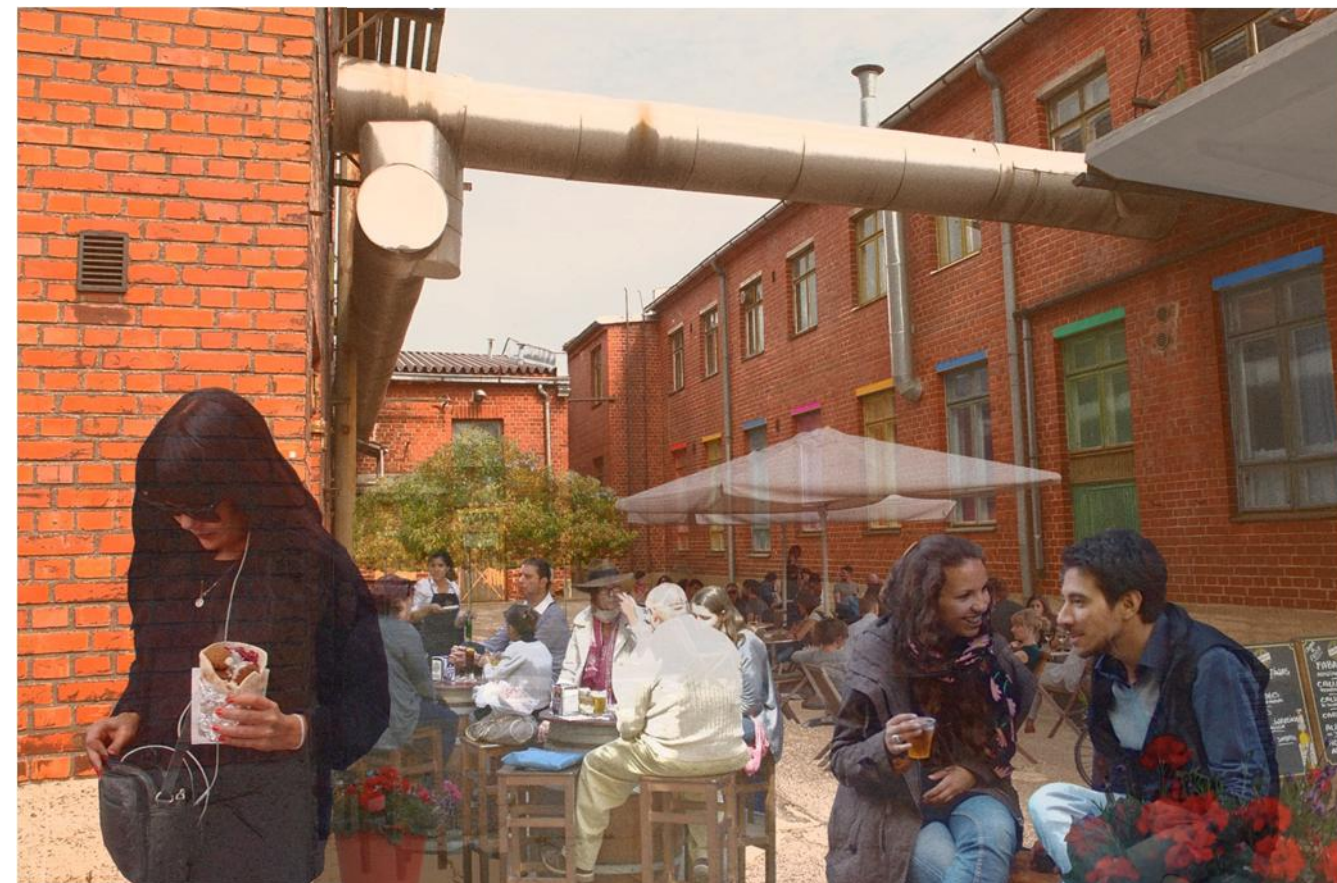
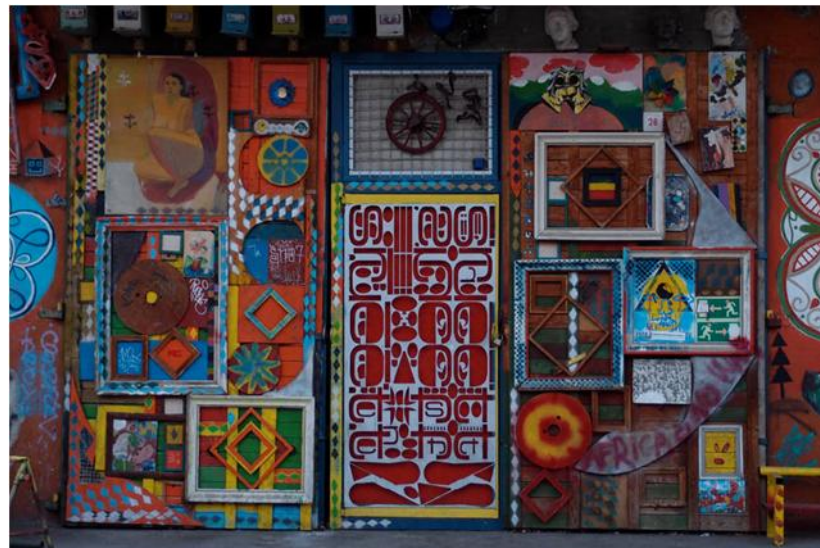
Keravanjoki, sen tarjoama vesivoima sekä rautatie ovat olleet tärkeimmät tekijät Tikurilan teolliselle historialle. Vanha punatiilinen silkkit tehdas on hieno jäännös tuolta ajalta. Tehdas, Söderlingin mylly, Villa Söderbo, Vernissa ja Heureka tekevät vehreästä jokivarresta monipuolisen kulttuurikohteen.

Silkkit tehdas on Tikurilan ikoninen merkkirakennus. Se kertoo teollisesta historiasta ja on osa asukkaiden identiteettiä, mielenmaisemaa. Korttelin asemakaavaa on muutettu useaan otteeseen viime vuosina, mutta esimerkiksi kaivattuja loft-asuntoja ei ole vielä tehty. Rakennus on kuitenkin ollut käytössä eri yritysten toimitiloina ja sen vuokrausaste on ollut hyvä.

Toisaalta kunnostustaan odottava tehdas on täynnä mahdollisuuksia. Se sijoittuu merkittävän matkailukohteen eli Heurekan naapuriin ja sillä olisi **Heurekan parina paljon tarjottavaa matkailijoille**. Voisiko sinne sijoittua Heurekan laajennukseen kaavailtua toimintaa: **mediateekkiä ja näyttely- ja museotilaa?** Sen lisäksi sinne mahtuisi **design- ja käsityökauppoja** ja vaikkapa pienpanimo ja **panimoravintola, vantaalainen Plevna**, jonne oluen ja hyvän ruoan ystävät matkustaisivat kauempaakin. Silkin sisäpiha on kuin luotu tunnelmalliseksi ravintolaterassiksi. Tehdas on muutettavissa elämykselliseksi keskukseksi, vapaa-ajan ja kaupan yhdistelmäksi.

Tehtaassa on tilaa, joten uudet ajatukset eivät ole ristiriidassa aiemmin kaavailtujen loft-asuntojen kanssa.





Ajatuksia Tikkurilanrannasta ja aikaisemmin laaditut suunnitelmat

Täydennysrakentaminen rajaa uutta aukiota. Aukiosta rakennetaan kaupunkikuvallisesti yhtenäinen seinästä seinään. Tutkitaan, onko mahdollista säilyttää osa lehtikuusista. Aukio voi olla kalteva tai tukimuureja voidaan käyttää. Ajorata erotetaan esimerkiksi pollareilla kävelyalueista. Kaupunkielämää houkutellaan alimpien kerrosten liiketiloilla ja vaikkapa puiden katveessa olevilla terasseilla.

*Tikkurilan Silkki, lähiympäristösuunnitelma. Studio Terra oy, 11.7.2007. Lähiympäristösuunnitelman lähtökoh-
tana oli, että Silkkiin tulee asumista.*

Tällä hetkellä alue on takapihamainen. Tähän voisi joko rakentaa jotain tai pysäköintipaikka pitäisi jäsenillä materiaalein ja istutuksin. Vaaleahko kivituhkapinta sopisi Silkin kulttuurimaisemaan. Jäsentelyssä voisi käyttää esimerkiksi punatiilisiä matalia muureja tai luonnonkiviraitoja. Asemakavassa määrätty puurivi pitäisi istuttaa.

Reittiyhteys jokirantaan on tärkeä. Jos Silkkiin tulee asuntoja, tarvitaan tilaa leikkiin ja oleskeluun. Jos tulee ravintola, tässä on oiva paikka terassille. Voitaisiin myös loiventaa rinnettä ja perustaa oleskelunurmikko.

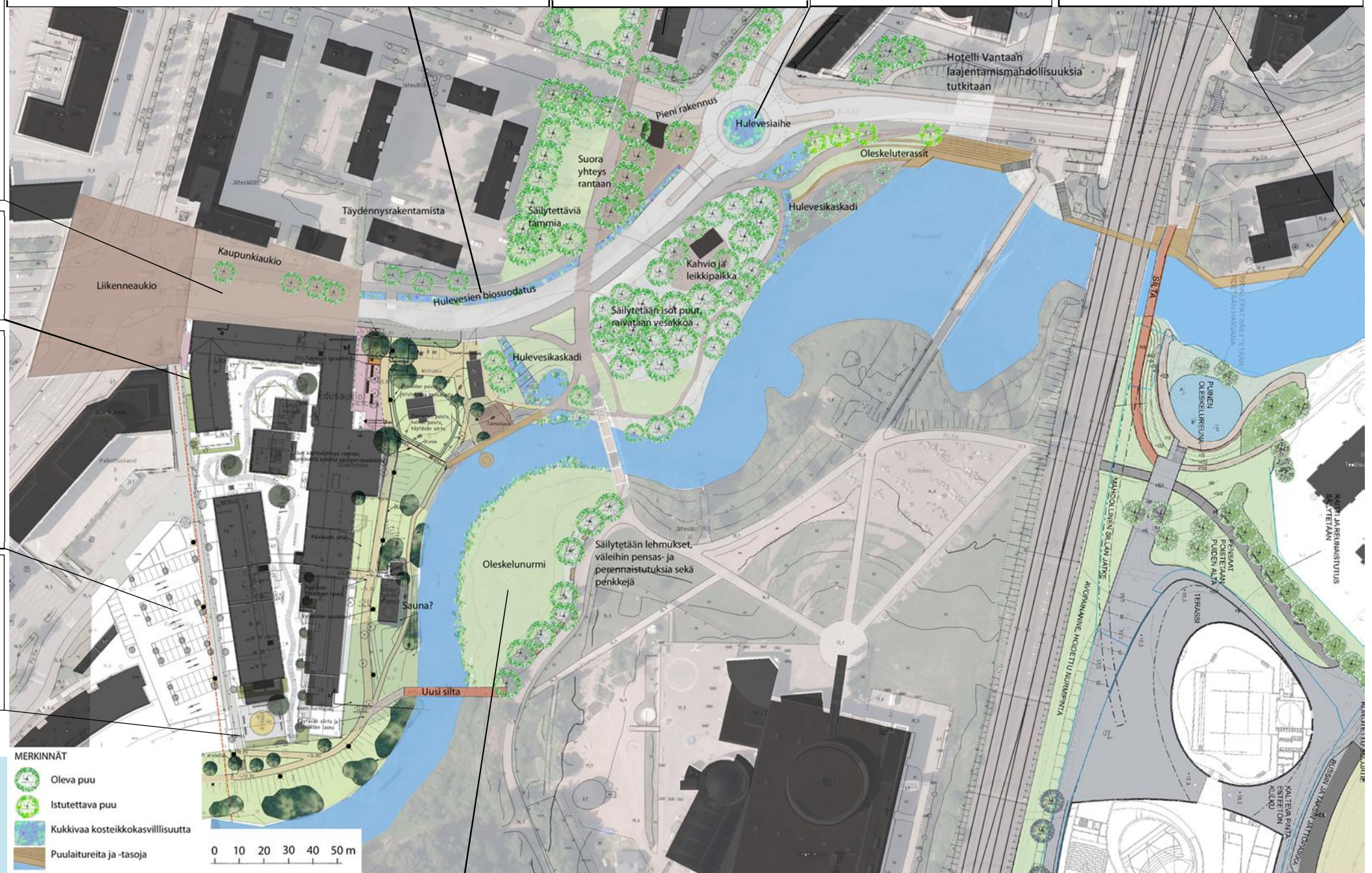
- Tikkurilanrannassa luonnon monimuotoisuus ja korkeatasoinen ympäristörakentaminen kohtaavat.
- Tikkurilan keskustasta pääsee kävelen jokirantaan selkeästi ja vaivattomasti.
- Jokiranta on oleskelupaikka ja tapahtumapaikka.

Tikkurilantien kunnostuksen yhteydessä perustetaan hulevesien biosuodatusalueita. Ne rakennetaan kaupunkimaisiksi käyttäen esimerkiksi luonnonkivirajauksia. Biosuodatusaltaiisiin istutetaan kukkivia perennoja.

*Hulevesikaskadit. Hulevesiput-
kesta vedet laskevat kaskadin
kautta Keravanjokeen. Samalla
vedet puhdistuvat.*

Kiertoliittymä ja joen ranta rakennetaan kaupunkikuvallisesti yhtenäisenä kokonaisuutena.

Tikkurilankosken padon ja kalatien kunnostusta suunnitellaan. Jos nykyinen kalatie puretaan, voidaan rantaa ottaa oleskelukäyttöön.



Oleskelupuisto. Laajahko avoin käyttönurmikko. Ulkoilureitin varrella on lehmuksia, jotka säilytetään. Niiden lomasta aukeavat näkymät kohti Silkkiä. Reitin varrella on penkkejä. Penkit suunnataan katsomaan kohti Silkkiä. penkkien luona kukkivat hoidetut istutukset. Rantavyöhykkeelle istutetaan kukkivaa kosteikkokasvillisuutta.

Uudesta sillasta tehdään taiteellisesti korkeatasoinen.

Heureka pihan ja julkisen viheralueen yhdistymistä nykyistä jouhevammin tutkitaan.

Vantaan kulttuurikeskuksen lähiympäristösuunnitelma. Laura Muukka, KAUPSU, 7.3.2007

Luonnon monimuotoisuus

Tikkurilanrannasta on löydetty arvokasta ja uhanalaista perhos- ja kasvilajistoa. Ympäristökeskuksessa selvitetään rantojen arvokasta lajistoa ja luontotyyppejä. Selvityksestä saatua tietoa käytetään tarkemman suunnittelun lähtöaineistona.

Luonnon monimuotoisuutta voidaan lisätä esimerkiksi istuttamalla lisää alueella jo aikaisemmin viihtyneitä lajeja, kuten kyläkurjenpolvea ja lehtopähkämöä. Rantavyöhykkeiden kosteista niityistä voidaan luoda lajistoltaan monipuolisia.

Kyläkurjenpolvikasvusto hotellin laajennuksen läheltä siirretään paikkaan, jossa se viihtyy ja voi levitä.

Rakennukset ympärillä ja sisällä

Heurekan parkkipaikalle suunniteltiin vuonna 2007 kulttuurikeskittymää. Näillä näkymin silloinen suunnitelma ei ole toteutumassa, mutta jokin merkkirakennus paikassa voisi olla.

Puretun Ävikin kohdan rakennettavuus on tutkittava tarkemmin. Tässä ehdotetaan siihen leikkipaikkaa ja kevytrakenteista kahvilaa. Jossain jokirannassa voisi olla yleinen sauna. Tässä se on esitetty Silkin vanhaan pumppaamoon.

Tikkurilantie on osa Suurta rantatietä

Nykyisellään Tikkurilantie on este keskustan ja jokirannan välissä. Pääsyn keskustasta jokirantaan pitäisi olla helppo ja luonteva.

Tikkurilantietä tulisi kehittää ja kunnostaa siten, että sen historiallinen luonne otetaan huomioon. Yleiskaavamääräyksessä todetaan: *"Tarkemmanasteisessa suunnittelussa on tutkittava tien linjauksen ja sitä rajaavien historialliseen tiemiljööseen kuuluvien rakennusten ja rakenteiden sekä miljöössä merkittävän kulttuurikasvillisuuden säilyttäminen."*

Tikkurilantien ja sen ympäristön historiallista ilmettä voitaisiin Silkin, Söderlingin myllyn, Söderbron ja nykyisen alikulun kohdalla palauttaa siten, että tietä madallettaisiin lähemmäs alkuperäistä, jolloin vanha rakennettu ympäristö liittyisi jouhevammin tiehen, eikä olisi tiehen nähden kuopassa, kuten nykyisin. Ideasuunnitelmassa yllä oikealla on esitetty, että nykyinen alikulku puretaan ja tietä lasketaan. Korkeustasot on merkitty kuvaan. Ulkoilureitti joen rantaan on kaltevuudeltaan esteettömyyden perustason mukainen eli alle 8 %. Lännessä Tikkurilantiehen liittyvä osuus on esteettömyyden erikoistason mukainen eli alle 5 %.

Tieympäristöön liittyvät hyvässä kasvussa olevat noin 40-50 -vuotiaat tammet kannattaa säilyttää. Nuo vuosikymmenet on jo voitettu tiellä kohti vanhoja, paksurunkoisia ikitammia.

Yllä: Kevyt liikenne ylittää Tikkurilantien esim. korotettua suojatietä pitkin tasossa.

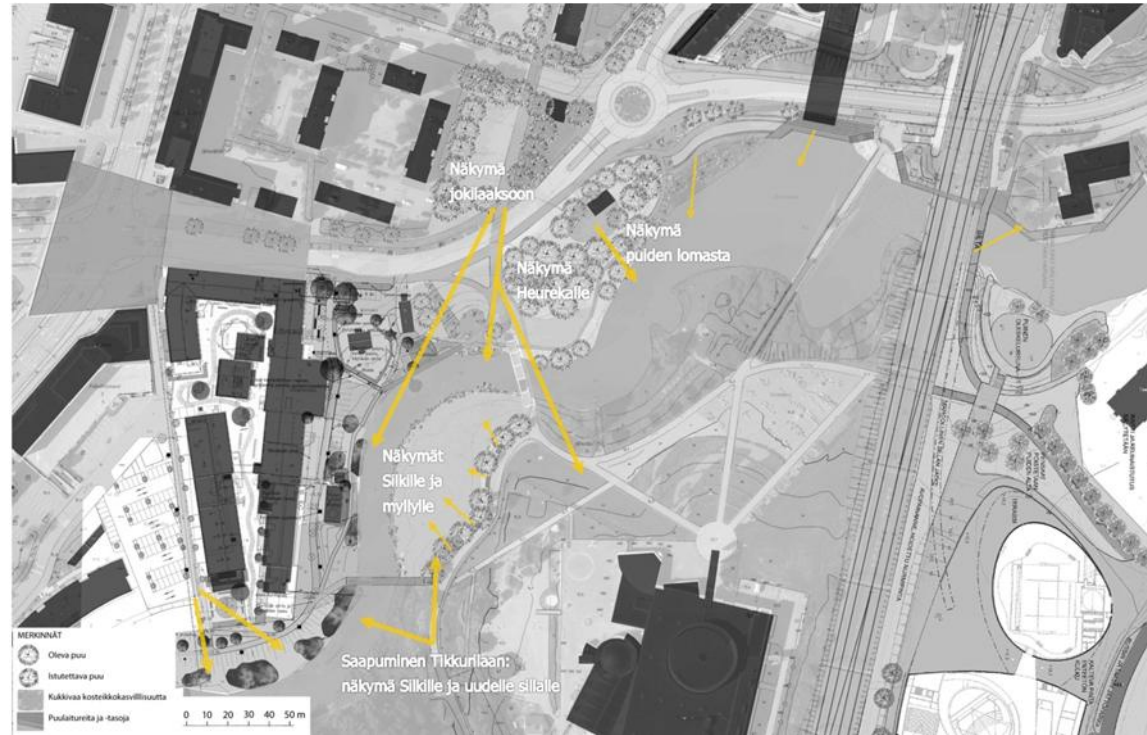
Alla oikealla: kevyt liikenne ohjataan uuteen, avaraan alikulkuun.

Alla vasemmalla: Kukkivaa kosteikkokasvillisuutta Vihdissä.

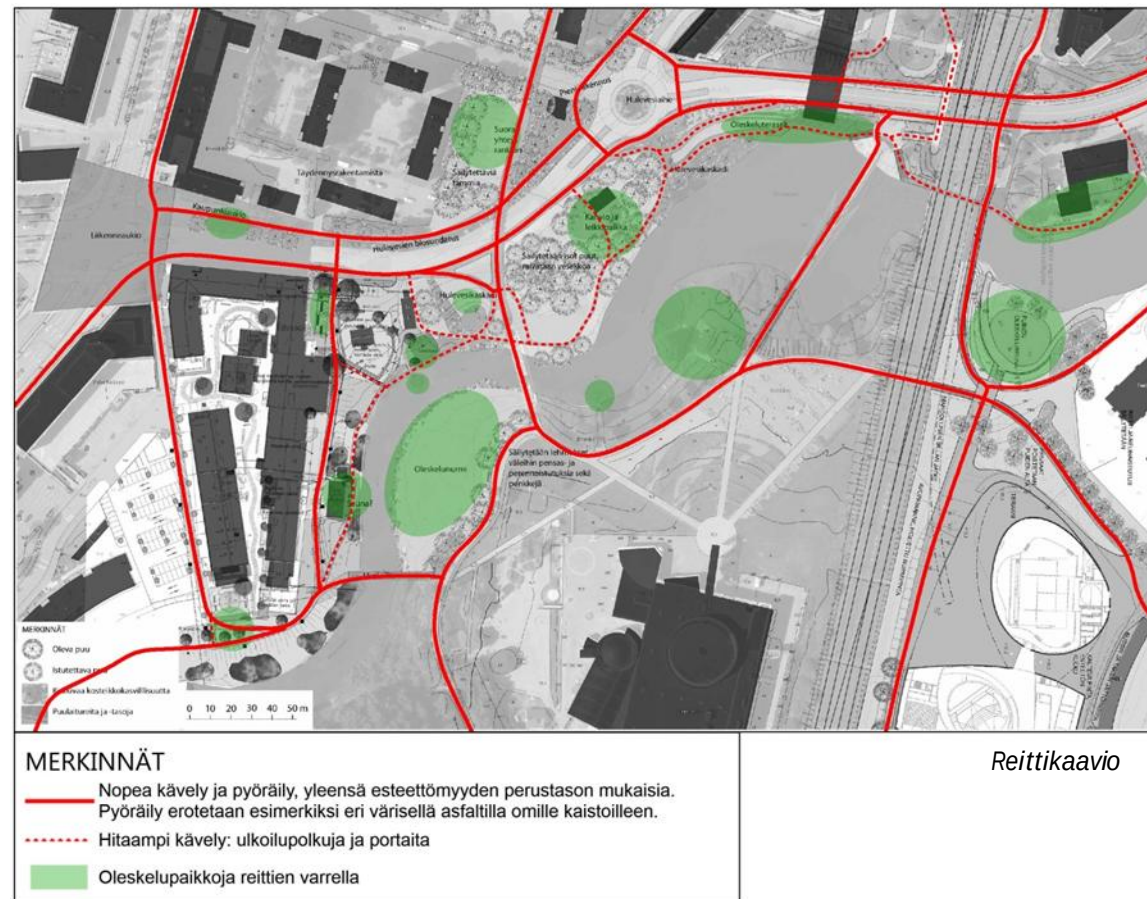
Jos todetaan, että kevyelle liikenteelle parempi on risteäminen ajoneuvoliikenteen kanssa eri tasoissa, voidaan rakentaa uusi avarampi alikulku. Se on esitetty alinna oikealla. Tässä vaihtoehdossa maastoa kaivettaisiin Tikkurilantiestä pohjoiseen.

Tikkurilantien ja Ratatien risteykseen on kaavailtu kiertoliittymää liikenteen turvallisuuden parantamiseksi. Kiertoliittymä pitää sovittaa osaksi yhtenäisesti rakennettua ympäristökokonaisuutta.

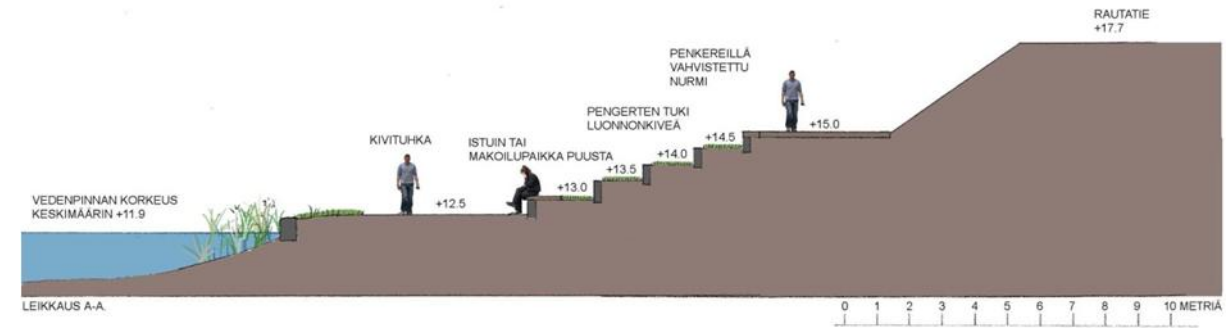




Näkymäkaavio

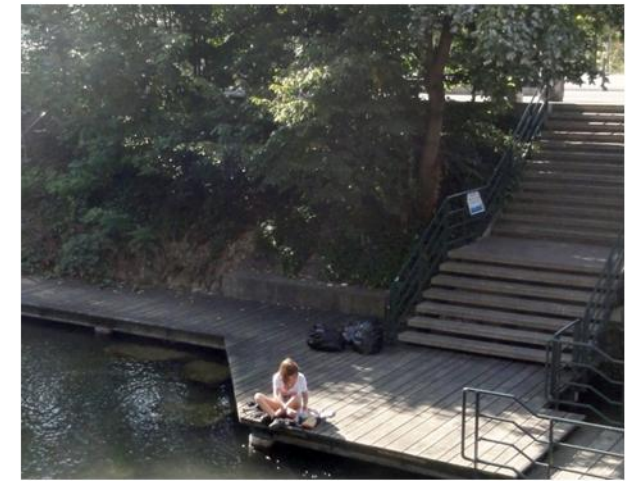


Reittikaavio



Idealeikkaus

Leikkaus on Vantaan kulttuurikeskuksen lähiympäristösuunnitelmasta. Toisellakin puolella rataa Tikkurilantien varressa jokiranta voisi muotoilla saman tyyppisesti.



Ylinä vasemmalla: Taiteellinen silta Amsterdamissa.

Keskellä vasemmalla: Vanhaan teollisuusrakennukseen kunnostetun ravintolan terassi, kosteikkokasvillisuutta ja rakennettua rantaa Amsterdamissa.

Alin vasemmalla: Kaupunkimainen hulevesirakenne ja hulevesikaskadi Berliinin Potsdamerplatzilla.

Ylinä oikealla: Korkealaatuista ympäristörakentamista, istutettua kosteikkokasvillisuutta ja hulevesien käsittelyä Amsterdamissa

Alinna oikealla: Veden äärellä viihtyjä Zürichissä.

Jokiniemi

Pääradan itäpuolelle kaavaillaan tiivistä ja kaupunkimaista toimitila- ja asuntoaluetta, jonka tuleva asemakeskus, Dixi yhdistää aidoksi Tikkurilan osaksi.

Radan varsi soveltuu hyvin julkisten tilojen, toimitilojen tai erityisasumisen käyttöön. Jokiniementien puoli painottuu perinteisempään asumiseen. Radan viereen on mahdollista tutkia hybriditalojen rakentamista, jolloin rakenteisiin sijoitetusta pysäköinnistä saataisiin täysi hyöty, kun asumisen ja toimitilojen käyttämät autopaikat ovat vuoroittaisessa käytössä.

Suunnittelun keskeisenä kysymyksenä on, kuinka Jokiniemen puoleinen kaupunkirakenne liittyy asemakeskukseen ja uuteen radan ylittävään asemasiltaan. Arkkitehtitoimisto B & M:n luonnoksissa asemakeskuksen pariksi ehdotetaan mittavaa liike- ja toimitilarakentamista, joka sijoittuu Spondan omistamalle maalle. Pysäköinti on sijoitettu pysäköintitaloon pääradan viereen, Santaradan teollisuusraiteen päälle. Sinne sijoittuu myös liityntäpysäköinnin paikkoja siinä vaiheessa, kun maantasopaikat vähenevät kortteleiden rakentuessa.

Teollisuusraiteen poistuminen tulevaisuudessa on mahdollista, jos Hakkilan radan kunnossapitoon tarvittavalle alueelle löydetään korvaava sijainti. Aseman kohdalle on haluttu muodostaa asema-aukio, jonka yhteyteen tulee pikaraitiotien pysäkki.

Rakennukset ovat pääosin 5 - 8 kerrosta korkeita, mutta Jokiniementien varteen on esitetty myös 12-kerroksista tornia. Asukkaiden pysäköintiin on osoitettu kaksi mahdollisuutta: sijoittaa pysäköinti kortteleiden alle tai keskitetysti raitin ja toimistotalojen alle.

Suunnittelun teemana on Tikkurilan ja varsinkin Jokiniemen kunniakas historia vanhoine maalitehtaineen. Tehdasrakennukset ovat poissa, mutta värikäs menneisyys voi näkyä toimistorakennusten arkkitehtuurissa esimerkiksi raikkaina väripintoina.

Tiiviitä ja kaupunkimaisia asuin- ja toimitilakortteleita yhdistää alueen keskellä kulkeva jalankulkuraitti. Katutasen palvelut tekevät miljööstä aidon ja vaihtelevan. Ainoa olemassa oleva rakennus, Villa Grönberg, on suojeltu. Se sijaitsee radan alikulun kohdalla, kevyen liikenteen solmukohdassa ja on ihanteellinen asukkaiden kokoontumispaikka esimerkiksi kahvilana.

Arkkitehtitoimisto B & M on laatinut Jokiniemen kehittämissuunnitelman vuonna 2007 ja päivittänyt suunnitelman vuonna 2011. Suunnitelmat ovat olleet nähtävillä ja lausunnoilla kaavamuuoksen valmisteluaineistona.

- n. 40 000 k-m² uusia asuntoja, n. 180 autopaikkaa
- n. 80 000 k-m² toimitiloja



Kuvat:
Jokiniemen kehittämissuunnitelma,
Arkkitehtuuritoimisto B & M Oy.

4. PROSESSI JA ASUKASYHTEISTYÖ

4.1 PROSESSIN KULKU JA ASUKASYHTEISTYÖ

Tikkurilan keskustaa koskeva kaavarunkotyö käynnistettiin 11.1.2013 pidetyssä aloituskokouksessa. Suunnittelun alkamisesta tiedotettiin jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2013. Lisäksi maanomistajia, naapureita ja vieranomaisia informoitiin kirjeitse tai sähköpostilla. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 11.3.2013 ja mielipiteet pyydettiin 19.4.2013 mennessä (MRL 62 §, MRL 63 §). Mielipiteitä saatiin yhteensä kuusi kappaletta. Valtuustosalissa järjestettiin yleisötilaisuus 9.4.2013, jossa esiteltiin työn lähtökohtia.

4.2 NETTIKYSELY

Kaikille avoin ”Minkälainen on sinun Tikkurilasi”-kysely keräsi yhteensä 276 vastausta. Kysely oli avoinna 11.3. – 2.5.2013. Siitä tiedotettiin Vantaan kaupungin internet- ja Facebook-sivuilla, Tikkurilan kaavarungon osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, asukasillassa (9.4.2013) ja Vantaan kaupungin asukaslehdessä.

Noin 85 % vastanneista oli vantaalaisia ja heistä 60 % asui Tikkurilassa. Pääosa vastanneista oli iältään 31 - 64-vuotiaita. Nais- ja miesvastaajia oli lähes yhtä paljon.

Imago ja kaupunkikuva



- Tikkurilan keskustan vahvuuksina nähtiin Keravanjoen puistoalueet, vanhat historialliset tehdasrakennukset, kävelykeskusta ja rakenteilla oleva asemakeskus.
- Materiaaleista Tikkurilaa edustaa parhaiten vanha punatiili, jota seuraavat liuskekivi, rappaus, klinkkeri ja lasi. Värisuosikit liittyivät materiaalivalintoihin.
- Tikkurilaa kuvaavat adjektiivit: keskeneräinen, hajanainen, tylsä, harmaa, sotkuinen, väljä, ruma. Tikkurilan sydämen puuttuminen, turvattomuus, rakennusten huonokuntoisuus ja kivijalkakauppojen vähyys koettiin Tikkurilan puutteiksi.

Tikkurilan keskustan imago sai kouluarvosanan 6 ½ ja suurin osa koki, että imagoa tulisi ehdottomasti parantaa. Tikkurilassa nähdään paljon potentiaalia. Yleinen mielipide oli, että Tikkurila on ominaisuuksiltaan paljon ulkonäköään laadukkaampi: saavutettavuus, lentokenttä ja uusi asemakeskus luovat paineita Tikkurilan kasvojen kohotukselle. Muutokselta toivottiin kaupunkimaisuutta, lisää palveluita: kahviloita ja kivijalkakauppoja, siisteyttä, valoisuutta ja turvallisuutta. Suunnitteluun odotetaan rohkeaa otetta, mutta myös herkkyyttä tunnistaa ja säilyttää ne piirteet, jotka tekevät Tikkurilasta Tikkurilan.

Palvelut

Koulut, terveyspalvelut ja urheilumahdollisuudet koettiin pääosin hyviksi. Kaupoissa, ravintoloissa ja kahviloissa nähtiin puolestaan eniten parantamisen varaa. Vastaajat olivat huolissaan päiväkotipaikkojen riittävydestä.

Keskustaan kaivattiin mm. luomukauppaa, kangaskauppaa, kirpputoria, kenkäkauppaa, käsityö- ja taidekahvilaa, lankakauppaa, kierrätyspistettä, avantouintimahdollisuutta, ulkoilmakonserttipaikkaa, tunnelmallista olutravintolaa, sushiravintolaa, viinibaaria jne.

Liikkuminen

Tikkurilassa (tai Tikkurilaan) liikutaan pääosin kävellen, henkilöautolla ja junalla. Pyöräilijöitä oli vähän, mikä selittyy kyselyn ajankohdalla (varhainen kevät). Parannusta kaivattiin Tikkurilan pyöriteiden laatuun, selkeyteen ja jatkuvuuteen ja toivottiin parempaa erottelua pyöräilyn ja kävelyn välille. Kevyenliikenteen reitit saivat muuten positiivista palautetta. Kunnostamalla, järkevöittämällä liikennevaloja ja lisäämällä reitistön esteettömyyttä saataisiin nykyisistä reiteistä entistä parempia. Kävelykeskustan laajentuminen Asematielle oli kiiteltä kehityssuunta. Lisäksi toivottiin Keravanjoen rantareittien laajentumista Tikkurilantien pohjoispuolelle, että saataisiin joenvarren puistoalueet paremmin osaksi koko Tikkurilaa.

Asuminen

Suurin osa kyselyyn vastanneista asui kerrostalossa. Kerrostaloasumisen hyviä puolia olivat mm. palveluiden läheisyys, asumisen helppous ja hyvät yhteydet. Huonoiksi puoliksi nousivat tilan puute, äänekäs naapuri, leivottomuus ja liikenteen melu. Silti suurin osa vastanneista valitsi ensisijaiseksi muuttotoiveekseen jatkossakin ”kaupunkikerrostalon, monipuolisten palveluiden läheisyydestä”. Kakkosena tulevaisuuden asumiselle nähtiin ”kaupunkipientalo, jossa on pieni piha ja monipuoliset palvelut kävelyetäisyydellä”.

Vastaajat nostivat pyörävaraston kerrostaloasumisen tärkeimmäksi yhteistilaksi. Muina tärkeinä yhteistiloina pidettiin pesutupaa, yhteissaunaa, lastenvaunuvarastoa, pyykinkuivaustilaa ja kokoustilaa. Asuntokohtainen sauna oli suurimman osan mielestä ”ei ollenkaan tärkeä”, jos taloyhtiössä on yhteissauna.

Virkistysalueet

Tikkurilan puistoista miellyttävimmiksi valittiin Tikkurilanranta ja Tiedepuisto, Sinirikonpuisto ja Tikkurilanpuisto. Yleisesti puistoja pidettiin ”joutomaaplanteina”: pieninä ja huonosti hoidettuina. Puistojen toivottiin olevan suurempia ja lastenleikkialueiden vähemmän aidattuja.

Tulevaisuuden Tikkurila

Katukuvaan kaivattiin ihmisiä ja eloa. Kuvavalintakysymyksen suosituimpia vaihtoehtoja olivat katukahvilat, kivijalkakaupat, torielämä, penkit ja puut. Avoimessa kysymyksessä Tikkurilan katukuvasta, keskustaan visioitiin juhlapuistoa, laadukkuutta, valoa, väriä, erilaisia julkisivuja, taidetta, kunnollista infopistettä, hymyä, lapsiystävällisyyttä, tapahtumia, selkeämpiä ja kauniimpia opasteita jne.

Vapaamuotoinen ”tulevaisuuden visio” maalasi kuvaa elävästä ja urbaanista keskuksesta, jonka tunnistaisi yhdeksi Suomen suurimpien kaupunkien keskustaksi. ”Tikkurila on Vantaan vilkas, vehreä, helposti saavutet-

tava hallinnollinen keskus, jota se ilmentää korkeatasoisella arkkitehtuurilla, kadunkalusteilla ja merkkirakennuksilla. Tikkurila hyödyntää historiaansa ja siitä saatavia ”rakennusaineisia”. Keskustan katukuvasta näkyy kansainvälisyys; maahanmuuttajien pienyrittäjyydelle on luotu toimintamahdollisuuksia. Kerrostumia vanhasta rakenteesta ja ajan kulusta näkyy rakenteessa.

Tulevaisuuden Tikkurilassa kuljetaan kävellen ja pyörällä. Mittakaava on tiivistämisestä huolimatta inhimillinen.”



4.3 SENIORIFOORUMI

Seniorifoorumin osana 24.5.2013 järjestettiin ”Millainen on tulevaisuuden Tikkurila”-työpaja. Työpajassa keskusteltiin senioreiden toiveista ja huolista. Esille nousivat neljä pääteemaa: Tikkurilasta elävä kaupunkikeskus, seniorikampus Peltolan torille, liikenteen uudet ratkaisut ja esteetön liikkuminen.

Elävän kaupunkikeskustan saavuttamisen edellytyksenä nähtiin nykyistä korkeampi rakentaminen ja asukasmäärän lisääminen. Suurempi asukastiheys turvaisi jo olemassa olevia palveluita ja lisäisi kysyntää myös uusille yrittäjille. Seniorit kokivat kävelyetäisyydellä sijaitsevat palvelut elintärkeäksi viihtyvyystekijäksi keskusta-asumiselle. Esteetön liikkuminen edellyttäisi penkkien lisäämistä Tikkurilan katukuvaan, talviliukkauden hoitamista uusilla ratkaisuilla (mm. katujen kattaminen tai lämmittäminen) ja kaiteiden lisäämistä portaiden yhteyteen.

Keskustan läpiajoliikenteen haittoihin kaivattiin ratkaisua. Ajoittain ruuhkautuva liikenne aiheuttaa terveydelle haitallisia hiukkaspäästöjä ja luo epämiellyttävää kävely-ympäristöä. Tavallisen pysäköinnin rinnalle ideoitiin autojen pitkäaikaissäilytystä, jonka ei tarvitsisi sijaita asunnon välittömässä läheisyydessä.

4.4 LASTEN JA NUORTEN OSALLISUUS

Tikkurilan keskustan kaavarunko oli yksi Vantaan lasten ja nuorten osallistamisen pilotihankkeista. Hanke toteutettiin keväällä 2013 lapsille ja nuorille suunnatulla nettikyselyllä ja osallisuustyöpajalla yhdessä Peltolan koulun kanssa.

Lasten ja nuorten nettikysely

Kaikille suunnattua nettikyselyä lyhennettiin saadun palautteen ja nuorten kommenttien pohjalta. Mukaan liitettiin muutama pelkästään lapsille ja nuorille suunnattu ky-

symys. Vastauksia tuli 132 kappaletta. Nuoret arvostavat Tikkurilassa eniten joenrantaa, Tikkuraittia, uutta asemakeskusta, Heurekaa ja julkisia puistoja. Palveluita, kuten kahviloita ja vaatekauppoja kaivattiin lisää. Tikkurilan puutteiksi koettiin yleinen sotkuisuus sekä rakennusten ja teiden huonokuntoisuus. Asemanseudun turvattomuus huoletti.

Tikkurilalle sai arvosanan 8 (asukaskysely 6½). Positiivisempi asenne näkyi myös nuorten Tikkurilalle antamissa määritteissä: harmaan, keskeneräisen, tylsän ja sotkuisen rinnalle nousivat myös ihan kiva ja viihtyisä. Yli 70 % oli sitä mieltä, että Tikkurilan keskustan imagoa tulisi parantaa.

Uusi arkkitehtuuri, kaupunkimaisuus ja siisteys painottuivat Tikkurilan kehityksessä. Rakennuksiin kaivattiin lisää väriä, muotoa ja korkeutta; tulevaan kaupunkiin lisää elämää, kulttuuritapahtumia ja tilaa myös nuorille. Esimerkkeinä nuorten tapaamispaikoista mainittiin miellyttävää ulkotilaa sisältävä suurempi kauppakeskus, kahvilat, kirjasto ja viihtyisät puistot.

Osallisuustyöpaja

Työpaja toteutettiin toukokuussa 2013 osana Peltolan koulun yhteiskuntaopin kurssia. Yhdeksännen luokan oppilaat tutustuivat kunnallishallintoon ja vastasivat yhdessä nettikyselyyn.

Oppilaille esiteltiin Tikkurilan kaavarunkotyötä, suunnitelmia ja käynnissä olevia rakennushankkeita. Oppilaat tutustuivat maastoon valokuvaten ja videoiden. Työryhmävaihtoehtoina olivat palveluryhmä, harrastusryhmä, tapaamispaikkaryhmä, liikenneryhmä, tila nuorille -ryhmä ja tulevaisuusryhmä. Useimmat valitsivat teemakseen vapaasti ideoitavan tulevaisuuden. Valmiissa töissä Tikkurilasta visioitiin kunnan keskustaa kahvi-loineen, nuorisotiloineen ja tempupyöräraittoineen. Rohkea arkkitehtuuri ja ekologisuus sekä pyöräilyn ottaminen paremmin huomioon suunnittelussa painottuivat nuorten näkemyksissä. Nuoret toivoivat myös pääsevänsä osallistumaan heille suunnattujen harrastusmahdollisuuksien suunnitteluun ja toteuttamiseen.



5. LÄHTÖAINEISTO

5.1 MAISEMA JA HISTORIA

Tikkurilan keskusta sijaitsee pääosin Keravanjoen laakson savitasangolla. Pohjoisessa tasanko päättyy Hiekkaharjun harjuun, joka kulkee luoteesta kaakkoon ja päättyy kaliosydämiseen Winterinmäkeen, joka muodostaa idässä selkeän rajan maisematilalle. Meri on hionut maisemaa ja harju nousee loivasti laaksoa korkeammalle. Harjua peittävä männikkö nostaa silhuetin kuitenkin selvästi kaukomaisemassa hahmottuvaksi. Keravanjoki on uurtanut uomansa maisemaan laajalla savitasangolla. Peruskallio työntyy esiin paksun savikerroksen alta muodostaen kalliokynnyksen Tikkurilankoskeen.

Jokivarren viljelyolosuhteet sekä sen tarjoama kulkureitti yhdessä Suuren rantatien kanssa loivat edellytykset alueen kehitykselle. Kuninkaalan kyläkeskus sijaitsi joen eteläpuolisilla kumpareilla ja Tikkurilan kyläkeskus Kylmäojan suulla, nykyisessä Vieritolassa. Koski mahdollisti vesimyllyjen rakentamisen, ja kylien myllyt olivatkin Tikkurilankosken molemmin puolin. Myöhemmin, 1800-luvun lopulla, rautatien rakentaminen teki nykyisestä Tikkurilasta liikenteellisen solmukohdan, johon alkoi syntyä vesivoimaan perustuvaa teollisuutta ja tiiviimpää asutusta.

Tikkurila on rakennettu jokivarren savimaille raivatuille peloille, joista osa on ollut viljeltynä jo ainakin 1600-luvulta alkaen. Suurin osa nykyistä keskustaa oli peltona vielä 1950-luvulla. Maiseman historiasta kertoo alueen puusto. Tilojen rajoja merkkeinä kuusiaitoja näkyy paikoin korkeaksi kasvaneina puuriveinä. Suuremmat lehtipuut ovat enimmäkseen nopeakasvuisia lajeja, kuten poppeleita, pajuja tai koivuja. Vanhoja ja -loja lehtipuita on vanhan asemapuiston alueella.

5.2 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

Tikkurilan kaupunkikuvassa on yhä 1950-luvun pienimittakaavaisen kauppalan tunnelmaa, joskin 1960- ja 70-luku toivat autokaupungin ihanteet: leveät, suorat kadut ja asfalttikenttien ympäröimät kerrostalot.

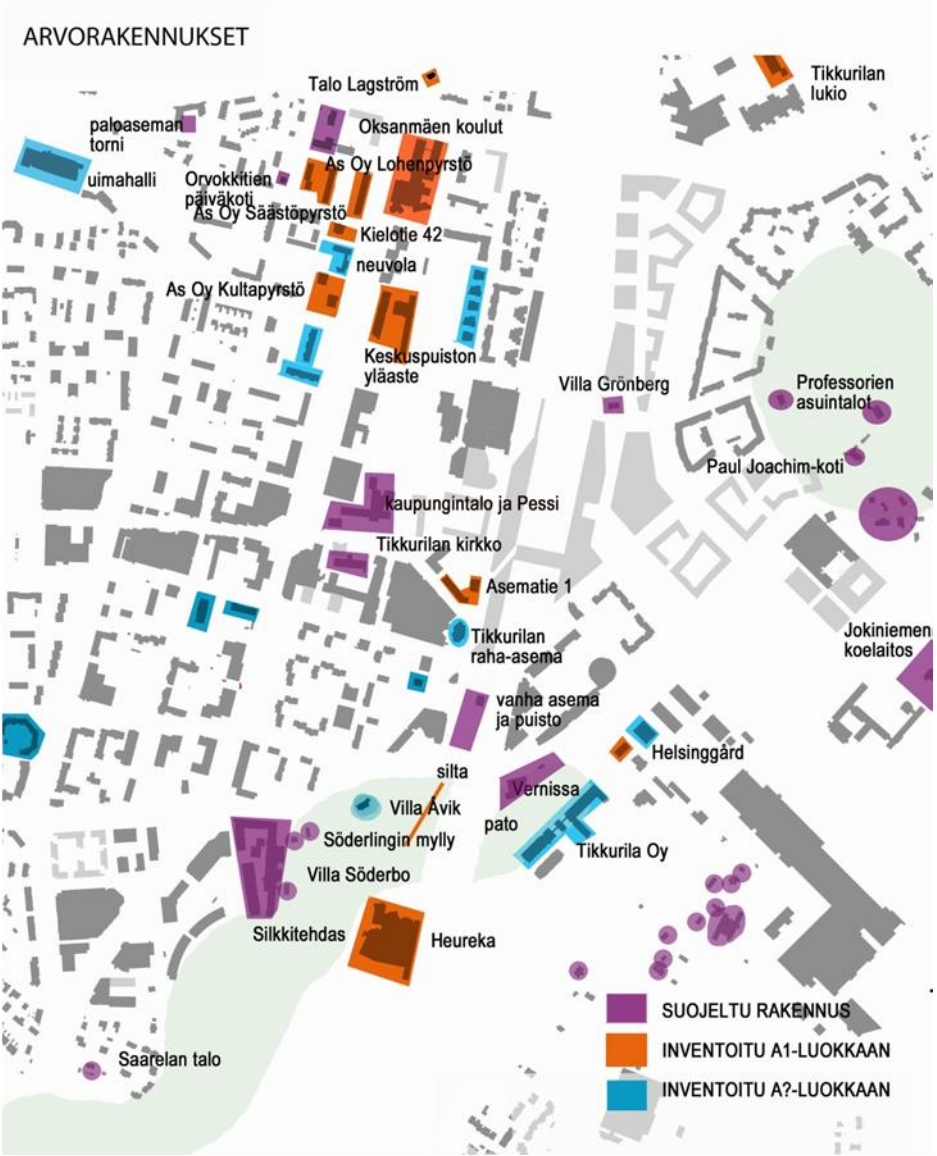
Rakennuskanta on keskimäärin nuorta, toisen maailmansodan jälkeen rakennettua. Harvoina poikkeuksina on valtakunnallisestikin arvokas rautatieasemarakennus puistoineen ja Keravanjoen rannan rakennukset, silkki- ja vernissatehtaat. Vanhin rakennuskerrostuma on suojeltu asemakaavoilla.

Asematilla, Tikkurilan ytimessä on kirkon, kaupungintalon ja Asematie 1:n muodostama kokonaisuus 1950-luvulta. Kirkko ja kaupungintalo ovat osoittaneet kaupungin osan keskipisteen ja luoneet vahvan 50-luvun identiteetin. Toinen rakennusrypäs samalta ajalta löytyy Kielotien pohjoisosasta, Oksanmäestä. Harvinaiseksi käynyt 1950-luvun rakennuskanta on arvoltaan Vantaan vanhojen ja modernien rakennuskulttuurikohteiden inventoinnissa luokkaan A1 ja ne suojellaan tulevaisuudessa tehtävillä asemakaavoilla.

Rakentamisen suuri volyymi on 1960-luvulta tai sitä nuoremmalta ajalta. Varsinkin 1980-luvun loppuun huipentunut nousukausi toi keskustaan punatiili- tai klinkkeripintaisia asuinkerrostaloja, pankkeja, isoja kauppakeskuksia kuten Tikkurin, Prisman, Anttilan ja Laurean ammattikorkeakoulun, jonka piti alun perin olla kaupakeskus.

Tikkurilan rakennuskanta on edelleen pääasiassa kolme- tai neljäkerroksista. Tehokkaimmin on rakennettu Tikkuraitin ja Asematien kävelykatuakselin varren korttelit sekä Ratatien varsi. Matalasta rakennusmatosta kohoaa maamerkinä 16-kerroksinen Kielotorni sekä aseman uusi toimistotorni. Kaupunkikuva on keskimäärin löysä ja pirstaleinen.

Tikkurilan korttelirakenne on omintakeinen. Autoilupainotteiset tiet ovat tyypillisesti leveitä, yllätyksettömiä, "ei-kaupunkimaisia" tiloja, joita pysäköintikentät entisestään korostavat. Niiden kanssa vuorottelevat kevyenliikenteen raitit ja pihakatumaiset tiet, vehreine ilmeineen. Rakennetut puistot, kaupunkilaisten "olohuoneet" puuttuvat. Julkinen kaupunkitila sijoittuu Tikkuraitin kävelykadulle ja sen jatkeelle kaupungintalon edustalle.



5.3 VIHERALUEET

Tikkurilan keskustassa on vähän viheralueita. Puutarhapalstoista periytynyt kaupunkirakenne näkyy siinä, että yhtenäisen puiston sijaan alueen viheralueverkosto koostuu sirpaleisista postimerkkipuistoista, joihin leikkikentät ja pelikentät sijoittuvat. Keskustassa kävelykadut ja raitit palvelevat osin samanlaisia käyttötarpeita kuin viheralueet: ulko-oleskelua ja liikuntaa.

Laajemmat virkistysaluekokonaisuudet ovat keskustan ulkopuolella. Noin puolentoista kilometrin päässä lännessä on Tikkurilan keskuspuisto Kylmäojan varrella ja idässä Maarinojan virkistysalue Keravanjoen varressa, noin kilometrin päässä asemalta. Jokiniemessä Winterinmäki on laajempi kaupunginosan sisäinen virkistysalue,.

Julisten virkistysalueiden lisäksi tonteilla on kasvillisuutta, mikä tuo vehreyttä kaupunkikuvaan. Tiiviissä kaupunkirakenteessa katupuillakin on ekologista merkitystä. Viheralueiden lisäksi tonteille sijoittuu erityyppistä kaupunkiekologiaa eläinten ja kasvien elinympäristöistä veden luonnonmukaiseen kiertokulkuun. Yksityiset pihat eivät kuitenkaan ole kaupunkilaisia palvelevaa yhteisessä käytössä olevaa ulkotilaa, joka on tiiviisti rakennetussa kaupungissa välttämätöntä.

Keravanjoen rannan viheralueet (Tikkurilanranta, Tiedepuisto, Hertaksenpuisto, Edelfeltinpuisto ja Neilikkapuisto) ovat Tikkurilan keskustan merkittävän viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyy Tikkurilan rakennettu historia, johon Tiedekeskus Heureka tuo modernin arkkitehtuurin kerrostuman. Virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin kapenevat joen pohjoispuolella paikoin muutamaa metriin. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Suosituin piknik- ja auringonottoipaikka on Tiedepuistossa, Heurekan kohdalla.

Tikkurilantietä on aikojen kuluessa levennetty ja linjaa siirretty lähemmäs jokea. Kevyen liikenteen risteäminen on vilkkaan liikenteen takia jouduttu tekemään alikululla turvallisesti. Nykyisellään tie häiritsee virkistysalueen käyttöä katkaisemalla luontaisia kävelyreittejä sekä fyysisesti että visuaalisesti, aiheuttamalla melua ja viemällä tilaa. Muun muassa Neilikkapuiston leikkipaikka on turhan lähellä vilkkaasti liikennöityä tietä.

Tikkurilanpuisto rakennetaan maisema-arkkitehtuurikilpailuun perustuvan suunnitelman pohjalta. Puistoon rakennetaan leikki- ja harrastuskenttiä sekä avoin oleskelu- ja auringonottonurmi. Puistoon tulee myös hulevesiä hyödyntävä lampi.

Keskuspuistossa on pallokenttä ja avointa käyttönurmikkoa. Pallokenttä on talvisin luistinratana. Veturi- ja leikkipuistossa on leikkipaikka, joka on päiväkodin käytössä. Alue on ilmeeltään epäyhtenäinen ja takapihamainen, siellä on esimerkiksi paljon erinäköisiä aitoja.

Orvokkipuiston ja päiväkotien muodostama kokonaisuus on rauhallinen keidas korttelien sisäpuolella. Puistossa kasvaa koivuja ja vaahteroita ja siellä on myös käyttönurmikkoa ja kenttä.

Uimahallinpuisto ja Talvikkipuisto sijoittuvat maisemassa kohtaan, jossa savilaaksoista alkaa nousta rinne. Molemmat puolin Talvikkitietä ovat puistokaistaleet ovat Tikkurilan keskustan ainoat metsäiset alueet. Kevyen liikenteen sillan molemmat päät

katoavat kauniisti metsään, joka on myös ortodoksikirkon tausta. Tästä alkaa Tikkurilan urheilupuisto.

Sinirikonpuistossa on laaja eri-ikäisille lapsille sopiva leikkialue. Krassipuisto ja Kämmeekäpuisto ovat kevyen liikenteen raitteihin liittyviä hengähdyspaikkoja, joilla on leikkipaikat.

5.4 VÄESTÖ JA TYÖPAIKAT

Tikkurilan kaupunginosassa asui vuoden 2013 alussa 4927 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 38 662 henkeä, missä on kasvua noin 2 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö)

Asunnoista alle puolet on omistusasuntoja Tikkurilan kaupunginosassa. Asuntojen keskikoko on 58 m², mikä tarkoittaa koko kaupungin pienimpiä asuntoja. Tikkurilassa ei kuitenkaan asuta kovin ahtaasti, sillä kaupunginosassa on eniten yksin asuvia ja vähiten suuria perheitä suhteessa koko kaupunkiin. Uutta asuntotuotantoa on tulossa Tikkurilan eteläosaan ja Ratatien varteen, mutta tarve uudisrakentamiseen säilyy, koska esimerkiksi ikääntyvät ihmiset tarvitsevat hissillisiä kerrostaloasuntoja. Asukkaiden ikääntyneisyys näkyy senioritalohankkeiden määrässä.

Tikkurila on poikkeus muista Vantaan alueista, sillä täällä asuminen, työpaikat ja palvelut sijoittuvat samalle alueelle. Alue on suuressa mittakaavassa aidosti sekoittunutta kaupunkirakennetta.

Tikkurilan kaupunginosa on Vantaan toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Lähes 92 % 6 300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

5.5 SOSIAALINEN RAKENNE, TURVALLISUUS

Tikkurilan väestö on aikuisvaltaista. Kaupunginosassa asuu enemmän sinkkuja ja lapsettomia pariskuntia kuin muualla Vantaalla. Tikkurilaan on usein myös muutettu muualta, millä on vaikutuksensa asukkaiden juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

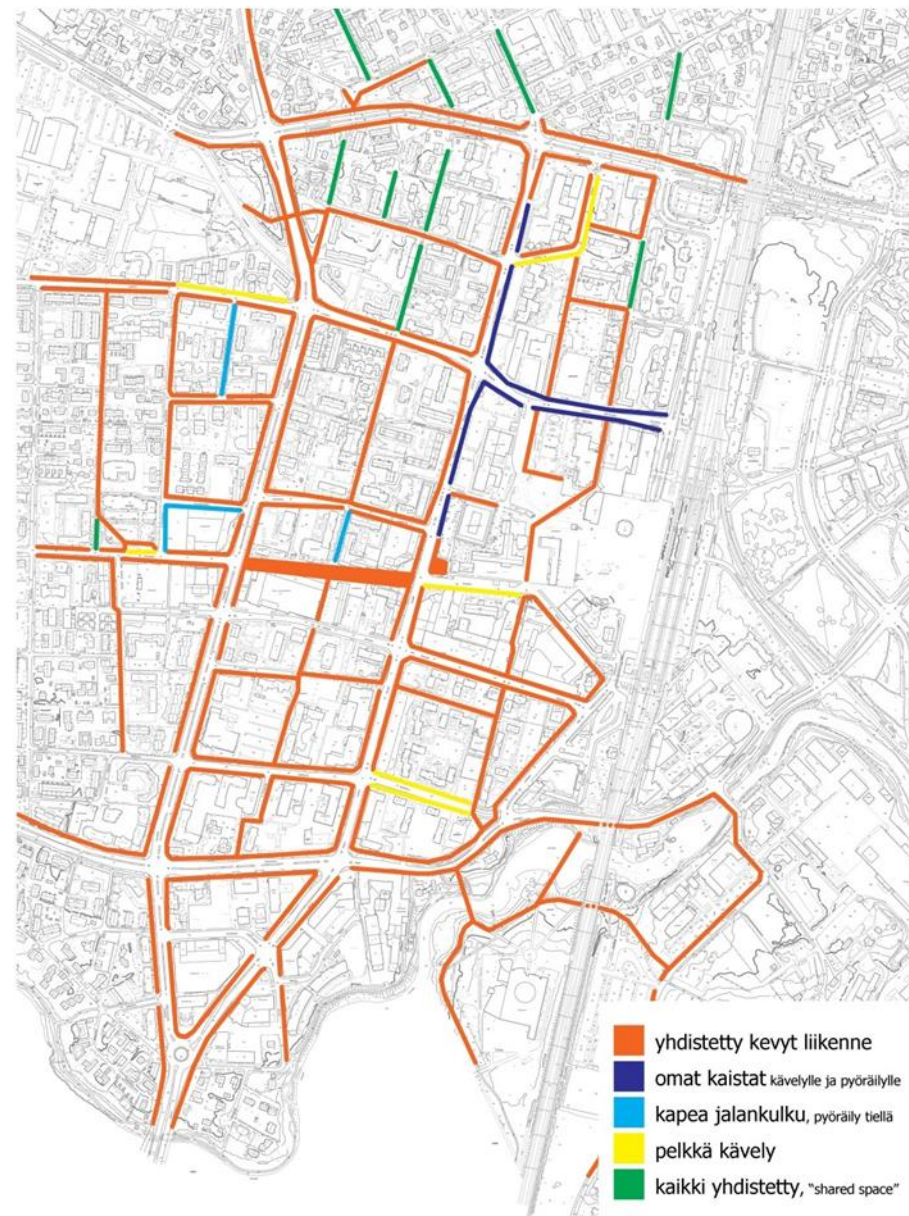
VTT julkaisi 2013 Turvalliset kaupunkiympäristöt –tutkimuksen, jossa Tikkurila oli yksi kolmesta analysoidusta pääkaupunkiseudun keskuksesta. Tutkimuksen mukaan Tikkurilassa (keskustassa ja Jokiniemessä) on laajoja alueita, jotka ovat tulo- ja koulutustasoltaan keskitason alapuolella. Tikkurila ei ole noussut sosiaalisilla mittareilla vuoden 1995 jälkeen, mikä tarkoittaa sitä, että se on menettänyt asemiaan ja vetovoimaansa seudun sisällä kaupunkikeskuksena (VTT, 2013). Ilmiö selittyy sillä, että Tikkurilan keskustaan ei ole juurikaan rakennettu uusia asuntoja ja Jokiniemen puolelle taas on 90-luvulla tehty tuettua asumista.

Tikkurilan keskeisin ero verrattuna Leppävaaraan ja Itäkeskukseen on suppeampi kaupallinen tarjonta. Tikkurilan tilanne muistuttaa suomalaisen pikkukaupungin tilannetta, jossa vanha keskusta riutuu, kun ostovoima kanavoituu autoiluun perustuviin vetovoimaisiin kauppakeskuksiin eli tässä tapauksessa Jumboon.

Tikkurila eroaa verroikeistaan myös fyysisesti, sillä se muodostaa pikkukaupunkimaisen rakenteen, jossa palvelut, hotelli ja ravintolat sijoittuvat hajanaisesti katujen varsille. Keskustassa on paljon toimistoja, jotka ovat iltaisin ja viikonloppuisin suljettuja. Katuja ei aamuöisin valvo kukaan. Vertailukohteissa palvelut sijoittuvat keskittyneesti ja valvotusti saman katon alle.

Viikonloppuisin Vantaan yöelämä keskittyy Tikkurilaan. Bilettäjät tulevat usein muualta Vantaalta ja pääradan varresta. Edellä mainitut syyt selittävät miksi Tikkurila on väkivaltaisin metropolialueen sivukeskuksista. Häiriökäyttäytyminen keskittyy viikonlopun yöelämän ympärille eikä se säteile asuinkortteleihin tai työssäkäyvän väestön elämään. Ongelmia on mahdollista välttää pysymällä pois keskustan yöelämästä viikonloppuisin. Haastattelujen perusteella Tikkurilassa on vastaavasti päivisin vähemmän päihtyneiden aiheuttamia ongelmia kuin Itäkeskuksessa tai Leppävaarassa.

Tikkurilassa turvattomuutta aiheuttaa myös autoliikenne. Ratatie ja Talvikkitie mainittiin epämiellyttäväksi ylittää. Haastattelun perusteella myös autoilijoiden mielestä hyvä liikennesuunnittelu lähtee jalankulkijoiden tarpeista. (VTT, 2013).



5.6 LIIKENNE

Tikkurilan sisään tuloväylät ovat Talvikkitie, Tikkurilantie ja Valkoisenlähteentie. Talvikkitie johtaa etelästä Kehä III:lta Tikkurilan keskustan läpi pohjoiseen kohti Koivukylää. Tikkurilantie ja Valkoisenlähteentie tulevat lännestä Tuusulanväylän ja lentoaseman suunnasta ja jatkuvat keskustan etelä- ja pohjoispuolitse itään, Joki- niemen kautta Lahdenväylälle ja Kehä III:lle. Yhteydet seudulliseen ja valtakunnalliseen päätieverkkoon ovat sujuvat.

Vilkkainta liikenne on Kielotien eteläpäässä (16 174 ajon./arkivrk), jossa myös raskaan liikenteen osuus on suurin. Seuraavaksi liikennöidyimpiä ovat Valkoisenlähteentie (14 297 ajon./vrk) ja Talvikkitie (11 525 ajon./vrk) sekä Tikkurilantie radan alituksen kohdalla (11 048 ajon./vrk). Ratatien eteläpää ja Lummetien län- siosa ovat muita vilkasliikenteisiä katuja.

Moottoriajoneuvoliikenteen määrät eivät ole viime vuosina kasvaneet Tikkurilan alueella. Sen sijaan pyöräily on esim. Kielotiellä kasvanut 26 % aiempien vuosien keskiarvoon verrattuna. Talvikkitiellä kasvua ei havaittu (Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2012, Vantaan kaupunki, Kuntatekniikan keskus).

Julkinen liikenne

Tikkurila on merkittävä joukkoliikenteen risteysasema asema, jolta on yhteydet päärataa pitkin eri puolille Suomea sekä Pietariin ja Moskovaan. Yhteydet paranevat entisestään kehäradan valmistuessa.

Kävely ja pyöräily

Kävely-ympäristön puutteita ovat mielenkiinnoton kaupunkikuva, liikenteen melu ja päästöt vilkkaiden tei- den varsilla. Väljä rakentaminen ei tarjoa tarpeeksi suojaa, minkä takia reitit ovat osittain epämiellyttävän tuulia. Pyöräverkoston suurimmat ongelmat ovat reittien epäjohtamukaisuus ja katkeileminen. Liikenne- merkkejä on puutteellisesti (toisinaan vain toisesta suunnasta lähestyttäessä) ja katuun maalatut merkinnät puuttuvat paikoitellen kokonaan. Kävelijöiden ja pyöräilijöiden eksyminen väärälle kaistalle on esimerkiksi Kielotie 13 edustalla yleinen ja vaaratilanteita aiheuttava ongelma (kuva 6.1).

Pelkästään jalkakäytävänä toimivia kevyenliikenteen väyliä on Tikkurilan keskusta-alueella niin vähän, että niihin tottumattomat pyöräilijät ajavat niillä jatkuvasti väärin (kuva 6.2). Toisaalta ongelmatilanteita aiheu- tavat myös yhdistetyt kävely- ja pyörätiet, jotka ovat paikoitellen erittäin kapeita. Puutteita on huomattavissa myös pyöräpysäköintipaikkojen laadussa ja lukumäärässä, varsinkin liiketilojen ja palveluiden yhteydessä. Pyörävarkauksien vähentämiseksi tulisi pysäköintipaikkojen mahdollistaa runkolukitus, mikä on jo otettu huomioon asemakeskuksen uusissa pysäköintipaikoissa.



kuva 6.1



kuva 6.2

5.7 INFRA

Tikkurilan keskustan yhdyskuntatekninen verkosto on rakennettu. Sähkö-, kaukolämpö-, tietoliikenne-, vesijohto-, viemäri- ja hulevesiviemäriverkosto sijoittuu pääosin katualueille.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö (tilavuus 6700 m³, HW=+80.30 ja NW=72.30 m merenpinnasta) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.30 ja ylin +85.30 m merenpinnasta (N2000).

Tikkurilan jätevedet johdetaan Kielotien kautta etelään, Suutarilaan johtavaan pääviemäriin. Sieltä jätevedet pumpataan Helsingin verkkoon ja edelleen Viikinmäkeen puhdistettavaksi. Hulevedet johdetaan hulevesiviemäreihin, jotka laskevat edelleen Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö ulottuu koko Tikkurilan alueelle.

5.8 YMPÄRISTÖHÄIRIÖT

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

Tikkurilassa on seurattu ilmanlaatua vuodesta 1996 lähtien. Tikkurilan mittauspiste sijaitsee keskustan eteläpuolella, Tikkurilantien ja Ratatien risteyskunnan tuntumassa. Ilmanlaatuun vaikuttaa lähialueen vilkas liikenne ja katupöly. Mittausasemalla mitataan mm. typpidioksidin (NO₂), hengitettävien hiukkasten (PM₁₀), pienhiukkasten (PM_{2.5}), hiilimonoksidin ja otsonin (O₃) pitoisuuksia.

Tikkurilan toinen mittausasema sijaitsee Tiedekeskus Heurekassa noin puolen kilometrin päässä Tikkurilan keskustasta. Siellä seurataan laajemman alueen yleistä otsonipitoisuutta.

Typpidioksidipitoisuuden vuosikeskiarvo alitti vuosiraja-arvon (40 µg/m³) ja pitoisuudet olivat Tikkurilassa selvästi edellisvuotta alemmat. Tuntiraja-arvo (200 µg/m³) ei ylittynyt kertaakaan. Pitoisuuksiin vaikuttaa lähialueen liikenne.

Pienhiukkasten pitoisuuksiin vaikuttaa eniten kaukokulkeuma. EU:n raja-arvo (25 µg/m³) tai tiukempi WHO:n vuosiohje-arvo (10 µg/m³) eivät ylittyneet, mutta vuorokauden ohjearvotaso ylittyi Tikkurilassa v. 2012 neljänä päivänä.

Pienhiukkasten ja typpioksidin kulkeutumisesta sisäilmaan estetään käyttämällä koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotasoa ja suuntausta puhtaammalta alueelta sekä tehokkaita EU7 eli F7-luokan suodattimia.

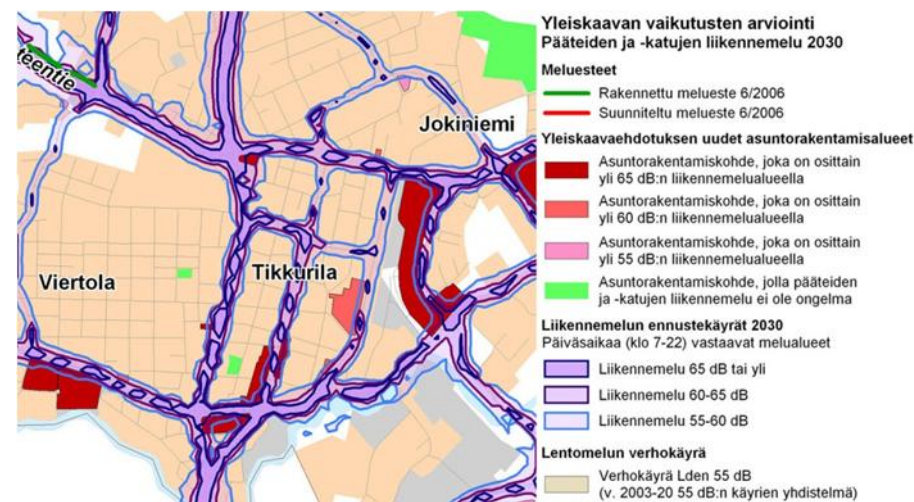
Melu ja tärinä

Kaavamuutosalue ei sijaitse yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä.

Radan varsi on Tikkurilan puolella rakennettu tai rakenteilla, joten raideliikennemelu tulee ottaa huomioon Jokiniemen puoleisissa, radan varren rakennuksissa.

Tikkurilan ydinkeskustan runkomeluserelvityksen (2006) mukaan paikoissa, missä on suhteellisen paljon liikennettä, voidaan pitää rajaa L_{ASmax} ≤ 35 dBA asunnoille riittävänä, koska liikenteestä aiheutuu runkomelun lisäksi myös ilmaääntä. Lähes kaikki junat pysähtyvät Tikkurilan asemalla, jolloin niistä ei aiheudu aluetta yli 35 dBA runkomelua.

Ramboll Finland Oy on tehnyt selvityksen rautatieliikenteen aiheuttamista tärinähaitoista Tikkurilan keskustan ja Jokiniemen alueella 9.9.2005. Tärinä ei ole ongelma Tikkurilan puolella. Jokiniemen puolella tärinä tulee ottaa huomioon aivan radan viereen rakennettaessa.



Tikkurila Oyj

Keskustan itäpuolella sijaitsevan Tikkurila Oyj:n tuotantolaitokset ovat Seveso II-direktiivin mukaisia vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsitteleviä ja varastoiva laitoksia. Tikkurila Oyj:n konsultointiväyhyke on laajuudeltaan 1 km, mikä ulottuu koko keskustan alueelle. Konsultointiväyhykkeellä tapahtuvista kaavamuutoksista tai merkittävämmästä rakentamisesta on pyydetty lausunto Tukesilta ja pelastusviranomaiselta.

Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomussskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on erittäin pieni. Laajassa tulipalossa lämpösäteily (3kW/m²) ulottuu enintään 80 metrin etäisyydelle (*Tukesin lausunto asemakaavan muutosehdotukseen 002142, 16.12.2013*).

Saastuneet maat

Alueen saastuneet maat liittyvät teolliseen historiaan. Jokiniemen puolella sijainnut lyijyvalkoistehdas ja lyijysulatto ovat saastuttaneet alueen maaperää laajalti. Suurin osa Jokiniemen saastuneista maista on kuitenkin

kin puhdistettu. Paikallisia maaperän saastuttajia ovat alueen huoltoasemat ja paikalla aiemmin sijainneet lämpökeskukset tai kauppapuutarhat, joilla on käytetty kasvintorjunta-aineita.

5.9 ALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT JA SELVITYKSET

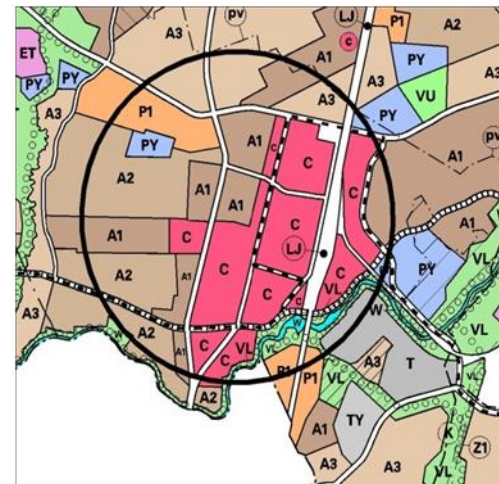
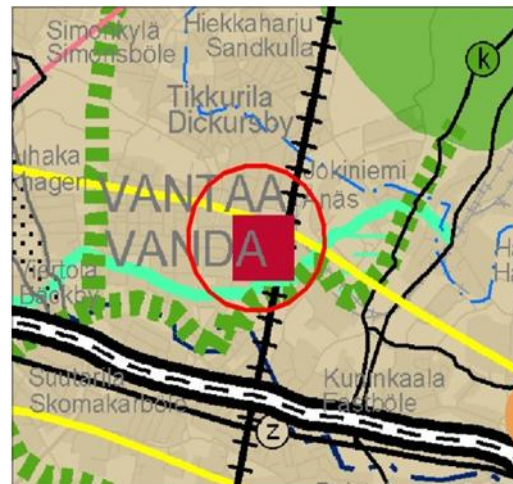
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa Tikkurila (YM 8.11.2006) on keskustatoimintojen aluetta, joka sijoittuu osittain kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve.



Yleiskaava

Vantaan yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) Tikkurilan keskusta on pääosin keskustatoimintojen aluetta (C) ja tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueen eteläisin kärki ja länsireuna sisältävät myös matalaksi ja tiiviiksi (A2) merkittyjä asuinalueita.

Tikkurilantie on määritelty historialliseksi tieksi, jolle on osoitettu ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Keravanjoen ranta on lähivirkistysaluetta, jolle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti.

Asemakaavatilanne

Alueen asemakaavojen kirjo on laaja ja koostuu monilta eri vuosikymmeniltä. Alue on pääosin asuinkerrosten korttelialuetta (AK), liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (AL). Julkisten ja yleisten rakennusten korttelialueet ovat merkitty asemakaavaan Y-alkuisin tunnuksin.

Autopaikkakysely

Kaupunkisuunnittelu järjesti Tikkurilan alueella autopaikkakyselyn, joka toimitettiin kiinteistöjen omistajille ja isännöitsijöille. Kyselyn tarkoituksena oli selvittää mikä on Tikkurilan keskusta-alueen autopaikkojen määrä ja mikä on paikkojen todellinen tarve. Samalla selvitettiin sijoittuvatko autopaikat maantasoon vai rakenteellisesti pysäköintitaloihin. Lisäksi tiedusteltiin pysäköinnin valvontaa, autopaikan hintaa sekä mahdollisuutta kadunvarsipysäköintiin kiinteistön läheisyydessä. Lopuksi annettiin mahdollisuus kirjoittaa vapaasti esimerkiksi pysäköintiin liittyvistä ongelmista.

Vastauksia saatiin määrääkaan mennessä 73 kpl, jotka edustivat yhteensä 2860 asuntoa ja 144 liiketilaa. Vastausten määrä antaa varsin kattavan kuvan alueen pysäköinnistä. Alueen kokonaisautopaikkamääräksi tuli 4063 kpl, joista käyttämättömiä tai vajaalla käytöllä olevia paikkoja on yhteensä 514 paikkaa eli noin 13 %.

Reilu puolet paikoista (2044 kpl) oli maantasopaikkoja, joko pihalla tai katoksessa/autotallissa ja vastaavasti 1993 paikkaa sijoittui pysäköintitaloon.

Paikoista yli puolet eli 2293 kpl oli asuinkiinteistöjen käytössä. Se tarkoittaa, että asuntoa kohden oli keskimäärin 0,86 autopaikkaa. Käyttämättömiä autopaikkoja oli noin 13 % paikoista. Ne keskittyivät selkeästi VVO:n kiinteistöihin. Kyselyn tuloksena voidaan päätellä, että vuokra-asuntojen autopaikkamäärä on ollut ylimitoitettu. Keskimäärin autopaikkojen riittävyyteen oltiin omistusasuntopuolellakin tyytyväisiä. Suurin lisätarve on Kukkakedon alueella, jossa nykyinen normi on vain 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti.

Isoimmissa yhtiöissä on pysäköinninvalvonta ja paikat on enimmäkseen nimetty asuntokohtaisesti. Paikkojen hinta vaihtelee ilmaisesta 40 euroon kuukaudessa. Keskimäärin hinta asettuu noin 10-15 euroon kuukaudessa. Muu kuin asukas-pysäköinti on kalleimmillaan 105 €/kk. Kadunvarsipysäköinti on suurimmassa osassa aluetta mahdollista ja tilaakin löytyy. Palautteen perusteella Tikkurilaan kaivattiin maksullista katupysäköintiä ja aluemittareita.

Hulevesiselvitykset

FCG Oy on tehnyt Vantaan kaupungille tulvaselvityksen Jokiniemen alueesta 1.9.2010. Siitä ilmenee, että joki voi tulla ainakin hulevesiverkoston kautta Tikkurilantielle radan alikulkuun sekä Teatteripolun katualueelle. Tällainen tulva on harvinainen, sen esiintyvyys on noin kerran sadassa vuodessa. Rankkasateiden yhteydessä

hulevedet voivat tulvia Valkoisenlähteentien alikulussa, aseman pohjoisessa alikulussa sekä Jokiniementiellä parin korttelin pituudella Lauri Korpisen kadusta pohjoiseen.

Pöyry on tehnyt keväällä 2013 Vantaan kaupungille Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen. Tikkurilan alueen hulevesiverkoston kapasiteetit ovat pääsääntöisesti riittäviä keskimäärin kerran viidessä vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvassa

rankkasadetilanteessa hulevedet tulvivat kaduille sekä paikoitusalueelle useissa kohdissa: Lummetiellä Talvikkitien risteuksen tuntumassa ja Tikkurilanpuiston kohdalla, Peltolantorin paikkeilla, Neilikkatien ja Unikkotien Talvikkitien puoleisissa päissä.

Vantaan viheralueohjelmassa 2011-2020

Viheralueiden kehittämisen tavoitteet:

1. Vantaalla on kattava ja yhtenäinen viheralueverkosto. Viheralueet edistävät luonnon monimuotoisuutta ja elinvoimaisuutta
2. Viheralueilla sopeudutaan ilmastomuutokseen
3. Joet, vesistöt ja Vantaan vetovoimakohteet ovat viheralueiden valtteja. Vesistöjen ekologinen tila on hyvä. Viheralueiden reitit muodostavat yhtenäisen kulkuverkoston
4. Palvelut monipuolistetaan. Toiminnalliset puistot ovat hyvässä kunnossa, toiminnoiltaan ja varusteiltaan monipuolisia, eri-ikäisille suunnattuja ja viihtyisiä. Leikkipuistoja myös keskitetään. Viheralueet toteutetaan uusille asuinalueille 5 vuoden kuluessa korttelien valmistumisesta. Myös yritysviheralueita toteutetaan luomaan imagoa ja parantamaan vetovoimaa
5. Avoimet kulttuurimaisemat, muut pellot ja niityt hoidetaan avoimena
6. Viherympäristö on turvallinen ja roskaton. Viihtyisyyttä pyritään parantamaan
7. Eri-ikäisten asukkaiden, sidosryhmien ja viranomaisten kanssa tehdään järjestelmällistä ja jatkuvaa yhteistyötä. Viheralueista tiedotetaan.

Viheralueohjelma sisältää Tikkurilan alueen palveluverkkosuunnitelman, jossa on määritelty viheralueiden nykyiset, poistuvat ja kehitettävät palvelut vuoteen 2020 saakka.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

- Tikkurila 2012-2030, Tikkurilan kaupunkikuvaselvitys, 062500
- Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt, Vantaan kaupunki, AO, A3/1993.
- K2 Vantaa, selvitys kaupunkibulevardin idealuonnoksesta Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Kai Wartainen, 29.1.2002
- Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930 - 1979, Inventointiraportti, Amanda Eskola, Vantaan kaupunki, 2002.
- Kasvillisuuden vaikutus tienvarsien ilmanlaatuun, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:2

- Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2001, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:17
- Maankäytön ja liikenteen keinoja ilmansuojelun ja meluntorjunnan edistämiseksi, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2002:9
- Raportti junatärinän vaikutuksesta, Ramboll Finland Oy, 9.9.2005.
- Tikkurilan ydinkeskustan runkomeluselvitys, Vibkon Oy, 8.12.2006.
- Jokiniemen alueen tulvaselvitys, FCG, Vantaan kaupunki, 1.9.2010.
- Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Vantaan kaupunki, Pöyry Finland Oy, 1.3.2013.
- Tikkurilan keskustan katu- ja viheralueiden yleissuunnitelman, Maisemasuunnittelu Hemgård, 2009.
- Kulttuurimaisemaselvitys. Laura Muukka ja Anne Mäkynen. Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu C7:2005.
- Viheralue selvitys. Anne Mäkynen. Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnitteluyksikkö C27:2002.
- Vantaan viheralueohjelma 2011 - 2020. Vantaan kaupunki, kuntatekniikan keskus, viheralueyksikkö C1:2012.
- <http://www.hsy.fi/seututieto/ilmanlaatu/asematpks/tikkurila>
- Turvalliset kaupunkiympäristöt. Rakenteelliset taustat, asukkaiden kokemukset ja turvallisuusratkaisut. Keränen, Vaatovaara, Kortteinen, Ratvio, Koski, Rantala. VTT, 2013.
- Asemakaavamuutos 002110, Kielotie 2-6, korttelissa 61107. Tulossa lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2013.
- Asemakaavamuutos 002142, Kielotien senioriasuminen, korttelissa 61110. Tulossa lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2013.
- Asemakaavamuutos 002147, Kultarikontie 5-7, korttelissa 63172. Tulossa lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2013.
- Asemakaavamuutos 002174, Pajunotko, korttelissa 63172. Tulossa lautakuntakäsittelyyn syksyllä 2013.
- Asemakaavamuutos 002190, Hotelli Vantaan laajennus, korttelissa 61113.

6. SUUNNITTELUORGANISAATIO

Ohjausryhmä

Tarja Laine (kaupunkisuunnittelujohtaja)
Leea Markkula-Heilamo (yrityspalvelujohtaja)
Leena Viilo (liikennesuunnittelupäällikkö)
Mari Siivola (yleiskaavapäällikkö)
Markku Immonen (yleiskaavasuunnittelija)
Henry Westlin (kaupungininsinööri)
Juha-Veikko Nikulainen (apulaiskaupunginjohtaja)

Suunnitteluryhmä

Ydinryhmä:

Ritva Kotilainen (arkkitehti)
Seppo Niva (asemakaavasuunnittelija)
Minna Koskinen (kaavasuunnittelija)
Laura Muukka (maisemasuunnittelija)
+

Suunnitteluryhmä: (Ydinryhmän lisäksi)
Asta Tirkkonen (aluearkkitehti)
Heikki Virkkunen (projektijohtaja)
Jarmo Pajunen (liikenneinsinööri)
Ilari Heiska (liikenneinsinööri)

Työryhmät

Asuminen:

Tuula Hurme (asumisasioiden päällikkö)
Tomi Henriksson (asumisen erityisasiantuntija)
Joni Heikkola (yleiskaavasuunnittelija)

Liikenne ja vesihuolto:

Ilari Heiska (liikenneinsinööri)
Jarmo Pajunen (liikenneinsinööri)
Teppo Pasanen (liikenneinsinööri)
Markku Immonen (yleiskaavasuunnittelija)
Emmi Koskinen (liikenneinsinööri)
Tiina Hulkko (liikenneinsinööri)
Antti Auvinen (suunnitteluinsinööri)
Krister Höglund (ympäristöinsinööri)
Pirjo Suni (liikenneinsinööri)
Sakari Jäppinen (yleiskaavasuunnittelija)

Kaupunkikuva:

Päivi Teerikangas (rakennusvalv.arkkitehti)
Anne Vuojolainen (rakennustutkija)
Anne Mäkynen (maisema-arkkitehti)

Viheralueet:

Hanna Keskinen (maisema-arkkitehti/puistosuunnittelupäällikkö)
Anne Mäkynen (maisema-arkkitehti)
Sinikka Rantalainen (ympäristösuunnittelija)
Antti Auvinen (suunnitteluinsinööri)

Palvelut:

Aimo Kurki (toimistoarkkitehti)
Ari Tossavainen (nuorisoasiainpäällikkö)
Päivi Riehunkangas (suunnittelija)
Anna-Liisa Korhonen (palvelupäällikkö)
Asta Mellais (suunnittelija)
Joni Heikkola (yleiskaavasuunnittelija)
Tuula Hurme (asumisasioiden päällikkö)
Tomi Henriksson (asumisen erityisasiantuntija)
Ritva Tanner (rakennuttaja-arkkitehti)
Arja Törmä (rakennuttaja-arkkitehti)
Mikko Juolahti (rakennuttaja-arkkitehti)
Minna Lahnalampi-Lahtinen (palvelupäällikkö)
Kirsi Vaten (erityisasiantuntija)

Konsulttina:

Timo Kärkinen , WSP Finland Oy, Liikenteen konsultointi.
Kimmo Koski, Airix Ympäristö Oy, Kaupan konsultointi.

Tikkurilan keskustan kaavarunko nro 062600, on ollut MRA 30 §:n nojalla nähtävillä **7.5. – 5.6.2014**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) mielipide**.

**NRO 1
SPONDA KIINTEISTÖT OY
KIINTEISTÖ OY VANTAAN VÄRITEHTAANKATU 8**

Mielipide:

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §:n nojalla nähtävillä olevasta Tikkurilan keskustan kaavarungon johdosta lausumme Jokiniemen alueen maanomistajina seuraavaa:

Korttelin 62006 alueelle ja sen länsipuolelle on kaavarungossa esitetty uusi katuyhteys, joka olisi mahdollista toteuttaa ainoastaan Hakkilan pistoraitteen poistuttua. Kortteli 62006 tulee kuitenkin voida toteuttaa myös nykyisten korttelirajojen mukaisena, koska kaavarungossa esitetyn ratkaisun toteuttamiseen liittyy huomattavaa, maanomistajasta riippumatonta, epävarmuutta.

Esitämme, että kaavarungossa korttelin 62006 länsipuolelle osoitettu LPA-alue sekä korttelissa 62032 omistamamme asemakaavan mukainen LPA-alue merkitään kaavarungossa keskustatoimintojen alueeksi, samalla C-merkinnällä, kuin niihin välittömästi liittyvät korttelimme 62031 ja 62006. Mikäli Hakkilan pistoraide poistuu alueelta kaavarungossa oletetulla tavalla, ja em. alue olisi tuolloin olennaisilta osiltaan toteutumatta, on tarkoituksenmukaista ratkaista alueen pysäköinnin sijoittuminen kokonaisuutena. Tämän vuoksi esitämme myös kortteleihin 620031 ja 62006 kaavarungossa esitetyn keskitetyn pysäköinnin likimääräistä sijaintia osoittavan merkinnän poistamista.

Esitämme myös, että kaavarunko laajennetaan koskemaan Tikkurilantien, Jokiniementien ja Keravanjoen rajaamaa aluetta, joka merkitään AK-alueeksi 23.5.2011 päivätyn Jokiniemen kehittämissuunnitelman mukaisesti.

Vastine:

Jokiniemen alue on oltava rakennettavissa nykyisen tilanteen lisäksi myös siinä tapauksessa, että teollisuusraide poistuu. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyden sijoittaminen poistuvan raiteen tilalle ei estä nykyiseen korttelijakoon perustuvaa rakentamista.

Muistuttaja on oikeassa siinä, että alueen pysäköinti tulee ratkaista kokonaisuutena. Juuri siinä tarkoituksessa molempiin Spondan kortteleihin (kuten kaavarungon muihinkin tiivistyviin kortteleihin) on sijoitettu p-merkintä, jonka mukaan tiivistyminen edellyttää keskitettyä pysäköintiä. Kaupungin tiivistyessä tehokas pysäköintiratkaisu on lähtökohta, mutta toteutetaanko se maanpäällisenä vai maan alla, jää tarkemman suunnittelun varaan.

Yleiselle pysäköinnille osoitettu LPA-alue Tikkurilan aseman naapurissa palvelee liityntäpysäköintiä ja on sikäli sijainniltaan oikea. Kaavarungon LPA-alue sijoittuu pääosin voimassa oleva asemakaavan katu- ja raideliikennealueille, vaikkakaan kaavarungon korttelirajaukset eivät ole tarkkuudeltaan asemakaavatasoa.. Merkintä ilmentää pikemminkin toiminnon tarvetta, kuin sen täsmällistä tilanvarausta tai suhdetta maan omistukseen.

Tikkurilan keskustan kaavarungon rajauksia ei ole mielekästä muuttaa. Rajausta palvelee keskustan suunnittelua riittävässä määrin. Spondan esittämän Jokiniemenranta-nimisen puistoalueen kaavoitus tapahtuu kaavarungosta riippumattomana prosessina.

Tarkistukset:

–

Kaupunginhallitus 28.4.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot **Tikkurilan keskustan kaavarungosta, nro 062600**. Lausuntoja pyydettiin 10 ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 SIVISTYSTOIMEN TOIMIALA / OPETUSLAUTAKUNTA, VAPAA-AJAN LAUTAKUNTA	Alueelle tarvitaan kaksi isoa päiväkotia ja suuralueelle Y-tontti uutta koulua varten Aikuisopiston matalan osan korvaamista ja Silkin muuttamista kulttuurikeskittymäksi tulee selvittää.	–
NRO 2 SOSIAALI- JA TERVEYDENHUOL- LON TOIMIALA		
NRO 3 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO	Kulttuuriympäristö on huomioitu riittävästi tämänhetkisten selvitysten pohjalta.	–
NRO 4 TIKKURILAN OMAKOTIYHDISTYS RY		
NRO 5 HELSINGIN KAUPUNKI- SUUNNITTELUVIRASTO	Työn erityinen arvo on uuden ja vanhan rakenteen yhteensovittaminen tavalla, jolla syntyy nykyistä kiinnostavampaa kaupunkiympäristöä.	–
NRO 6 TUKES TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO	Maalitehtaan mahdollisessa tulipalossa vaikutukset jäävät tehdasalueen sisäpuolelle. Lähimmissä asunnoissa tulee ilmastointi voida sulkea nopeasti tarpeen vaatiessa. Kevyen liikenteen linjauksessa on syytä ottaa huomioon liuotinfarmin läheisyys.	–
NRO 7 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Kaavarunko antaa hyvät edellytykset alueen kehittämiseksi monipuolisena palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueena valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.	–
NRO 8 LIIKENNEVIRASTO		
NRO 9 HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE		
NRO 10 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT	Kaavarunko edistää kestävän yhdyskunnan rakentumista. Jos vesihuollon verkostojen	–

-KUNTAYHTYMÄ	palvelutasosta on selkeä kuva, varsinaista alueellisen vesihuollon yleissuunnitelmaa ei tarvita.	
--------------	--	--

NRO 1
SIVISTYSTOIMEN TOIMIALA /
OPETUSLAUTAKUNTA JA VAPAA-AJAN LAUTAKUNTA

Lausunto:

"Sivistystoimi korostaa, että suuri asukasmäärän kasvu vaikuttaa Tikkurilan suuralueen palvelutarpeeseen sekä kaavarunkoalueella että sen läheisyydessä. Merkittävimmin kasvu vaikuttaa päiväkotien ja koulujen kapasiteettitarpeeseen.

Kaavarunkoalueelle tarvitaan kaksi isoa (8 ryhmää) päiväkotia, joista toinen korvaa Esikkopuiston viereisen päiväkodin. Toinen päiväkoti tarvitaan kaavarunkoalueella joko Tikkurilan keskustaan tai Jokiniemen puolelle. Päiväkodit on mahdollista sijoittaa kahteen kerrokseen ja ulkoilu voi osittain tukeutua puistojen leikkialueisiin. Kaavarunkoalueen ulkopuolelle tarvitaan Viertolan ja Simonkallion päiväkodit.

Kaavarunkoalueella ei sijaitse peruskouluja. Väestömäärän kasvusta johtuva oppilasmäärän lisäyksen arvioidaan alkuvaiheessa mahtuvan olemassa oleviin tiloihin ja jo ajoitettuun Jokiniemen koulun laajennukseen. Lisäksi Peltolan ja Viertolan koulun Jokirannan opetuspisteen tonteilla on laajennusmahdollisuus. Näiden lisäksi Tikkurilan suuralueelle on syytä varata Y-tontti uutta koulua varten.

Aikuisopiston toiminta on keskitetty Tikkurilassa Vantaan opistotaloon. Kielotien suuntaisen yksikerroksisen osan muuttamista useampikerroksiseksi monikäyttötilaksi tulee selvittää, jotta tilan ja tontin käyttö tehostuisi.

Kulttuuripalveluverkkoa kehitetään vastaamaan Tikkurilan kehittyvän keskustan statusta selvittämällä Silkin kiinteistön kunnostamista kulttuurin keskittymäksi.

Todetaan, että edellä mainitut asiat tulee ottaa huomioon kaavarungossa."

Vastine:

Päiväkotien tarve ja Silkin muuttaminen kulttuurin keskittymäksi ovat kaavarungon mukaisia tavoitteita ja ne pidetään suunnittelun lähtökohtana asemakaavoja laadittaessa.

Maankäyttötoimessa käynnistyy Keravanjoen rannan suunnittelu, jossa perehdytään Silkin ja sen ympäristön käyttöön kaavarunkotyötä tarkemmalla tasolla.

Tarkistukset:

—

NRO 3 VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto:

"Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville Tikkurilan kaavarungon nro 002228 lausuntoa varten. Kaavarunko on tehty asemakaavoituksen esityöksi. Suoria määräyksiä uudelle rakentamiselle ei kaavarungon kautta anneta, vaan tarkoituksena on ollut luoda reunaehdoja tulevaisuuden asemakaavojen laadintaan. Tavoitteena on ollut pohjustaa alueen suunnittelua kohti kaupunkimaisempaa ja tiiviimpää rakennetta. Kaavarungon kautta on tuotu esiin paikkoja, jotka soveltuvat niin asunnoille kuin palveluille. Muun muassa joukkoliikenteen saavutettavuutta on pidetty eräänä lähtökohtana toivotunlaiselle kaupunkikehitykselle.

Vantaan kaupunginmuseo on ollut mukana kaavarunkotyössä ja antanut mielipiteensä kaavarungon osallistumis- ja arviointivaiheessa 18.4.2013. Mielipiteeseen on kirjattu, että kaupunginmuseo pitää tärkeänä rakennetun kulttuuriympäristön huomioon ottamista osana kaavatyön vaikutusten arviointia ja että rakennusinventoinneissa mainitut kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennusten suojelutavoitteet tulisi selvittää osana kaavarunkotyötä.

Tikkurilan ajallinen kerrostuminen on otettu huomioon yhtenä lähtökohtana kaavarunkotyössä ja se on luettu Tikkurilan alueen vahvuuksiin. Kaavarungon lähtöaineistoon kuuluu analyysit maiseman ja historian rakenteesta sekä rakennetusta ympäristöstä. Kaavarungon osana on esitetty kartta, johon on merkitty jo kaavalla suojelut sekä suojeltavaksi esitettävät rakennukset. Kuten kaavarungon selostuksessa käy ilmi, ratkaistaan suojelukysymykset lopullisesti asemakaavoituksen yhteydessä. Tikkurilan rakennuskannasta on inventoitu vuoteen 1979 rajoittunut otanta. 1950-luvun asuinkerrostalojen inventointi on vuodelta 2010, muut alueen inventoinnit ovat tätä vanhempia. Rakennussuojelun piiriin kuuluu mahdollisesti uudempiä rakennuksia, joita ei ole mainittu inventoinneissa. Yleisesti ajatellaan kulttuuriympäristön arvioinnin olevan mahdollista kolmekymmentä vuotta vanhemman rakennuskannan kohdalla. Näin ollen inventointeihin kuulumattomien ja kaavatyön ulkopuolella olevien mahdollisten rakennuskulttuurikohteiden suojelutarpeesta kaupunginmuseo lausuu tulevien asemakaavojen yhteydessä.

Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että kaavarunkotyössä on huomioitu rakennettu kulttuuriympäristö riittävästi tämänhetkisten selvitysten pohjalta. Näin ollen museolla ei ole huomautettavaa kaavarungosta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto."

Vastine:

Inventointeihin kuulumattomien ja kaavatyön ulkopuolella olevien mahdollisten rakennuskulttuurikohteiden suojelutarve ratkaistaan yhdessä kaupunginmuseon kanssa tulevien asemakaavamuutosten yhteydessä.

Tarkistukset:

—

**NRO 5
HELSINGIN KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO****Lausunto:**

"Kaavarunko onnistuu hyvin esittämään ymmärrettävän pohjan Tikkurilan alueen kehittämiseksi ja maankäytön suunnittelulle. Kaavarungossa esitetään Tikkurilan päämäärätietoisuutta kehittämistä urbaaniksi seudulliseksi kaupunkikeskustaksi. Tiivistyvän ja monikeskuisen kaupunkiseudun kehittäminen ovat myös valmisteilla olevan Helsingin uuden yleiskaavan ja Helsingin seudun maankäyttösuunnitelman tärkeitä tavoitteita. Tikkurilan keskustan kaavarunko tukee myös näitä tavoitteita.

Kaavarungon alueella on arvokasta olemassa olevaa rakennuskantaa. Työn erityinen arvo on uuden ja vanhan rakenteen yhteensovittaminen tavalla, jolla syntyy nykyistä kiinnostavampaa kaupunkiympäristöä, keskeiset rakennussuojeluarvot säilyvät alueelle ja saadaan osoitettu merkittävä määrä uutta rakentamista."

Vastine:

—

Tarkistukset:

—

**NRO 6
TUKES TURVALLISUUS- JA KEMIKAALIVIRASTO****Lausunto:**

"Alue sijaitsee Tikkurila Oyj:n konsultaatiovyöhykkeellä. Tikkurila Oyj on Seveso-direktiivissä tarkoitettu turvallisuusselvitysvelvollinen laajamittaista kemikaalien käsittelyä ja varastointia harjoittava laitos. Laitoksen vaaralliset kemikaalit ovat pääosin palavia nesteitä. Ulkona sijaitseva liuottimien säiliöryhmä, ns. liuotinfarmi on lähinnä kaavamuutosaluetta sijaitseva suuronnettomuusvaaraa aiheuttava laitoksen toiminto.

Kaavarunkosuunnitelmien koskema alue rajoittuu teollisuuslaitoksen tonttiin ja sijaitsee lähimmillään n. 200 m etäisyydellä liuotinfarmista. Muutossuunnitelmista annetussa selvityksessä esitetty lähin alue, jonka käyttötarkoitus on suunniteltu muutettavaksi asuinalueeksi, sijaitsee n. 400 m etäisyydellä liuotinfarmista.

Asetuksen (856/2012 6 §) tarkoittamaksi herkkien kohteiden ja tiheään asutuksen sijoituksen suunnittelun lähtökohdaksi on valittu lämpösäteilyn intensiteetti 3kW/m². Tikkurila Oyj on turvallisuusselvityksessään esittänyt suuronnettomuusskenaariot, joiden toteutumisen todennäköisyys on todettu erittäin pieneksi. Laajassa tehtaan tulipalossa lämpösäteily (3kW/m²) ulottuu enintään 80 m etäisyydelle ja liuotinfarmin allaspalossa vastaavan lämpösäteilyn on arvioitu vaikuttavan 50m etäisyydelle palosta. Molemmissa tapauksissa lämpösäteilyn vaikutukset jäävät tehdasalueen sisäpuolelle.

Tulipalossa vaaraa voivat kuitenkin aiheuttaa myös myrkylliset palokaasut, joiden leviäminen läheisille alueille edellyttää mahdollisuutta suojautua sisälle. Turvallisuusselvityslaitosta lähimmäksi sijoittuvissa asunnoissa tulee ilmastointi olla mahdollista sulkea nopeasti tarpeen vaatiessa. Kevyen liikenteen linjauksessa on syytä ottaa huomioon liuotinfarmin läheisyys."

Vastine:

Laitoksen lähelle laadittavissa asemakaavamuutoksissa otetaan huomioon asuntojen ilmastointia koskeva vaatimus. Lähellä laitosta sijaitseville kevyen liikenteen väylille osoitetaan vaaratilanteiden varalta korvaava yhteys.

Tarkistukset:

—

NRO 7 UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan keskusta- toimintojen alueelle ja Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu valtaosaltaan keskustatoimintojen alueeksi (C) sekä osin tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1), matalaksi ja tiiviiksi asuntoalueeksi (A2) ja palvelujen alueeksi (P1). Keravanjoen varteen on varattu lähivirkistysalue (VL) ja ohjeellinen ulkoilureitti (ooo). Alueen keskellä on päärataa (LR) liittyvä joukkoliikenteen terminäli (LJ) ja alueen kautta on osoitettu joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä.

Kaavarungon tavoitteena on määrittää periaatteet Tikkurilan keskustan kasvulle ja täydennysrakentamiselle. Se määrittää yleispiirteiset reunaehdot tulevaisuudessa laadittaville asemakaavanmuutoksille. Koska kaavarunko ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen kaavasuosittelma, ei sillä voida korvata myöhemmältä asemakaavoitukselta vaadittavia vuorovaikutusmenettelyjä.

ELY-keskus katsoo, että kaavarungon osoittamat periaatteet Tikkurilan keskustan täydennysrakentamiselle ja tiivistämiselle antavat hyvät edellytykset alueen kehittämiseksi monipuolisena palvelujen, asumisen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueena valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. Samalla voidaan varmistaa autoliikenteen tarvetta vähentävän sekä joukkoliikennettä, kävelyä ja pyöräilyä edistävän liikennejärjestelmän kehittäminen. Siksi on tärkeitä liittää liikenteen ja katuverkon suunnittelu osaksi maankäytön suunnittelua. Keskusta-alueelle kuuluvat kävelykatujen lisäksi pihakadut, hidaskadut ja joukkoliikennekadut. Katutilassa on syytä varautua jalankulun ja pyöräilyn erottamiseen omiin tiloihinsa.

Tikkurilan kaupunkikuvan parantamiseksi ja omaleimaisuuden turvaamiseksi on tärkeitä osoittaa periaatteet myös alueen rakennusperinnön ja historiallisten kerrostumien säilyttämiseksi ja kaupunkikuvalliselle laadukkuudelle. Erityistä painoa vaatii myös jalankulkualueiden ja muun julkisen tilan viihtyisyyden turvaaminen. Keravanjoen rantavyöhykettä on syytä kehittää yhtenäisenä keskuspuistona. Tiivistyvässä korttelirakenteessa on tärkeitä turvata riittävät leikki- ja oleskelutilat tonteilla. Tikkurilantie on osa valtakunnallisesti merkittävää Suurta rantatietä, joten sen kaupunkikuvallista ja maisemallista kehittämistä historiallisen perinteen pohjalta tulisi ohjeistaa kaavarungossa.

Keskusta-alueilla on perusteltua käyttää lievempää autopaikkanormia hyvän joukkoliikenteen läheisyydessä. Samaten on tarpeen huolehtia riittävästä polkupyörien säilytys- ja pysäköintipaikkojen mitoituksista.

Tiivistyvällä keskusta-alueella tulee varautua paitsi hulevesien johtamiseen myös poikkeuksellisten lumimäärien sijoittamiseen välivarastointiin ennen poiskuljetusta."

Vastine:

ELY-keskuksen lausunnossan mainitsevat asiat ovat yhteneviä kaavarunkotyön tavoitteiden kanssa. Siirryttäessä yksityiskohtaisempaan kaavoitukseen turvataan riittävät leikki- ja oleskelutilat korttelialueilla. Maankäyttötoimessa käynnistyy Keravanjoen rannan suunnittelu, jossa Suuren Rantatien kulttuurihistorialliset arvot ovat yhtenä lähtökohtana ja aluetta suunnitellaan kaavarunkotyötä tarkemmalla tasolla.

Tarkistukset:

—

NRO 10 HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT -KUNTAYHTYMÄ

Lausunto: "Vesihuolto"

Tikkurilan keskustan kaavarunko on perusteellisesti laadittu tarkastelu Tikkurilan keskustan kehittymisestä lähivuosikymmenten aikana. Vesihuoltopalvelujen osalta tarkastelun lähtökohtana on ollut, että kasvava asutus ja uudet kaupalliset ja julkiset toiminnot ja palvelut hyödyntävät täysin nykyistä vesihuoltoverkostoa. Kaavarunkotyö antaa vaikutelman, jonka mukaan yleisen verkoston lisärakentamiselle ei ole tarvetta kuten ei myöskään nykyisen verkoston kapasiteetin kasvattamiselle.

Uusi rakentaminen on tiivistysrakentamista ja rakentamiskohteet ovat olemassa olevan vesihuollon vaikutusalueella. Uuden asutuksen, toimintojen ja palvelujen aiheuttamat vaatimukset vesihuollolle ovat laajuudessaan sellaisia, että lähtökohtaisesti voidaan olettaa olemassa olevan verkoston riittävän. Saattaisi sitä huolimatta olla hyvä tutkia suunnittelualueen laajuisesti, miten kaavarunkotyössä esitetty rakentaminen vaikuttaa vedenjakeluun ja viemärointiin ja mitä se edellyttää niiltä. Kaavarunkotyön liitteeksi olisi hyvä laatia alueellinen vesihuollon yleissuunnitelma. Suunnitelmalle ei ole tarvetta, mikäli alueen verkostojen palvelutasosta myös tulevaisuudessa on selkeä kuva jo olemassa olevan tiedon perusteella.

Työssä on tarkasteltu yleisellä tasolla hulevesien hallintamenetelmiä kaupunkirakenteen tiivistyessä. Huomioitu on myös ilmastonmuutoksen vaikutus hulevesimäärien lisääjänä. Työssä on esitetty nykyajattelun mukaisesti pihojen, yleisten alueiden ja kattojen käyttämistä osana hulevesien kokonaisvaltaista hallintaa. Hulevesien hallintarakenteet ovat kaupunkikuvassa hyvin näkyviä ja teknisten parametrien lisäksi työssä on kiinnitetty erityistä huomiota myös niiden esteettiseen toteuttamiseen. Esitettyjen hallintamenetelmien lisäksi tarvitaan tulevaisuudessakin hulevesiviemärintiä. Tarpeeseen vaikuttavat osaltaan mm. suunnittelualueen vettä heikosti läpäisevä maaperä sekä vettä läpäisemättömien pintamateriaalien korkea osuus.

Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Pääkaupunkiseudun ilmastostrategia 2030:n tavoitteita on tarkistettu vuonna 2012. Uudet tavoitteet ovat -20 %:n päästövähennys vuoteen 2020 ja hiilineutraalius vuoteen 2050. Tähän tähtää myös Uusimaa-ohjelma. Hiilineutraalius edellyttää sekä vähäpäästöistä asumista että liikkumista. Tikkurilan keskustan kaavarunko ja täydentämissuunnitelmat edistävät osaltaan kestävän yhdyskunnan rakentumista seudulla.

HSY pitää erittäin hyvinä kaavarungon tavoitteita hulevesien kauniista hallinnasta ja viherkattojen rakentamisen edistämisestä. Tavoitteet edistävät kestävän ja viihtyisän kaupunkiympäristön lisäksi myös ilmastonmuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin varautumista. Tikkurilassa on tavoitteena toteuttaa uudenlaisia ratkaisuja, jolloin tulevaisuudessa niiden toteuttamisen seuranta olisi hyödyllistä ja siitä saataisiin arvokasta kokemusperäistä tietoa muiden kaupunkien käyttöön. Täydennysrakentamisessa on hyvä ottaa huomioon myös helteet, sillä ilmastonmuutoksen myötä hellejaksojen arvioidaan lisääntyvän Suomessa. Tuoreen tutkimuksen mukaan helteillä on myös Suomessa haitallisia terveysvaikutuksia etenkin herkimmille ryhmille (Kollanus ja Lanki 2014, THL).

Ilmansuojelu

Tikkurilan alueella on hyvät edellytykset kehittää juna- ja kevyen liikenteen käyttöä ja tehdä alueesta arjessa entistäkin toimivampi. Täydennysrakentamisessa on muistettava ottaa huomioon liikenteen haittojen torjunta rakennusten ja toimintojen sijoittelussa ja esim. julkisivujen avautumisessa häiriöttömämpään suuntaan."

Vastine:

Tikkurilan keskustan alueelle on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, josta ilmenee nykyisen vesihuoltoverkoston laajuus kaupunkiympäristössä. Vesijohto- ja viemäriinjat kattavat hyvin tiivistyvän keskusta-alueen, joten yleisen verkoston lisärakentamiselle tai laajentamiselle ei ole tarvetta.

Kaupunkirakenteen tiivistyminen lisää vähitellen asukasmääriä ja vedenkulutusta keskusta alueella. Tämä voi asettaa paineita verkoston kapasiteetin kasvattamiselle tulevaisuudessa.

Nykyisen vesijohtoverkoston toimintaa on tarkasteltu aiemmin verkostomallinnuksen avulla vuoden 2030 arvioidussa vedenkulutustilanteessa. Tämän selvityksen mukaan merkittäviä ongelmia Tikkurilan keskustassa ei olisi odotettavissa.

Ennustetusta riittävästä vedenjakelukapasiteetista huolimatta on kuitenkin huomioitava, että Tikkurilan keskusta alueen vesijohto- ja viemäriverkosto ikääntyy yhdessä muun infrastruktuurin kanssa ja verkosto vaatii säännöllistä huolto- ja kunnostustoimenpiteitä vesihuoltopalveluiden turvaamiseksi.

Toimiva hulevesiviemärinti on välttämätön osa Tikkurilan keskustan nykyistä kuivatusjärjestelmää. Viemäriverkosto tarvitsee avukseen kiinteistökohtaiset hulevesien hallintamenetelmät, joita toteutetaan alueella uuden Tikkurilan keskustan kaavarungon mukaisesti.

Nykyiset hulevesiviemärit ovat riittävät tavanomaisien sadetilanteiden aikana. Mutta vuonna 2013 laaditun Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen perusteella poikkeustilanteessa sään ääri-ilmiöiden aikana hulevesiviemärien ritiläkaivot tulvivat monin paikoin herkästi katualueille, mikä voi aiheuttaa mm. radanalitukusten kohdalla katujen ja teiden katkoksia sekä kiinteistöjen kellarikerrosten tulvavahinkoja.

Hulevesien lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä ratkaistaan korttelitasolla, miten asunnot suojataan liikenteen aiheuttamilta häiriöiltä. Tarkemmalla suunnittelulla esim. asuntoja suuntaamalla, ulko-oleskelutilojen ja istutusten sijoittamisella voidaan vähentää myös hellejaksojen aiheuttamia haittoja.

Tarkistukset:

—



10 §

Martinlaakson kehityskuva 014200, 17 Martinlaakso / TLA

1979/10.02.03/2013

J-VN/TLA/TKA/JOR/ESN/JB

Martinlaaksossa on tekeillä kehityskuva, joka ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Kehityskuvaa tehdään yhdessä virkamiesten, asukkaiden, alueen yrittäjien ja muille osallisten kanssa. Asukkailta on saatu paljon ideoita ja kommentteja jo työn alkuvaiheessa.

Martinlaakson kehityskuvan **tarkastelualue** rajautuu pohjoisessa Martinkyläntiehen ja etelässä viheralueisiin. Idässä alue rajoittuu Hämeenlinnanväylään ja lännessä Raappavuorentielle asti. Osittain tarkastelualue on laajempikin, esimerkiksi liikenteen, rakennusperinnön ja maisemallisten lähtökohtien osalta.

Työn tavoitteena on määrittää periaatteet Martinlaakson keskustan kehittämiseksi. Martinlaaksoa halutaan kehittää elinvoimaisena, omaleimaisena ja viihtyisenä keskustana ja kaupunginosana. Kehityskuvassa tutkitaan muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehitettäviä alueita ovat muun muassa Martinkeskuksen, nuorisotalon sekä purettavan Laajavuoren koulun tontit.

Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö. Kehityskuvan yhteydessä tutkitaan alueella jo vireillä olevia rakentamisen alueita sekä ehdotetaan potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja. Tällä hetkellä vireillä olevat asemakaavat ja asemakaavamuutokset mahdollistavat noin 68 000 k-m² uutta asumista. Tämä tarkoittaa vähintään 1700 uutta asukasta. Lisäksi muut täydennysrakentamiseen tutkittavat alueet vireillä olevien hankkeiden lisäksi käsittävät arviolta noin 40 000 – 50 000 k-m² uutta asuinrakentamista, mikä tarkoittaisi noin 1000 - 1250 uutta asukasta.

Kehityskuvassa on määritelty niin sanottuja *’urbaanin sykkeen alueita’*, joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista, palveluita, kivijalkakauppoja sekä asukkaiden yhteistilaa alueelle suunniteltavan uuden päiväkodin yhteyteen. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen ulko-olohuone. Suunnittelussa on vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Kaupunkimaisilla, täydentyvillä katujulkisivuilla luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille.

Kehityskuvan tavoitteena on myös edistää liikennejärjestelmän kestävyttä ja tehokkuutta siten, että yhä useampi matka tehdään jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Työn aikana tutkittiin tarkemmin alueen kehittämiskohteita. Muun muassa Laajaniityntietä asemalta Martinlaaksonpolulle on ideoitu jalankulkijaystävällisenä ”shared space” -tyyppisenä katuna.

Kehityskuvassa esitetään periaatteet suunnittelun eri osa-alueille. Näitä ovat:

- Viheralueiden kehittämisen periaatteet
- Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet
- Täydennysrakentamisen periaatteet
- Sujuvan ja turvallisen liikkumisen periaatteet
- Elinvoimaisen Martinlaakson kehittämisperiaatteet
- Asukkaiden oma kaupunki - kehittämisperiaatteet

Periaatteet on esitetty tarkemmin kehityskuvaraportissa.

Kehityskuvatyo on tehty kaupungin työnä.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.5.2013.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui niukasti, kirjeitse kolme ja sähköpostitse kaksi. Työpajatyypin asukastilaisuuteen 4.6.2013 osallistui 15 asukasta. Sen sijaan netin



asukaskyselyyn vastattiin runsaasti. Vastauksia saatiin 289. Kannanottoja muilta tahoilta ei osallistumis- ja arviointivaiheessa saapunut. Mielenpitoet on esitetty kehityskuvareportissa tarkemmin.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kehityskuvatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.2.2014 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty Kehityskuvareportti 014200, Martinlaakso 17 / Martinlaakson kehityskuva,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 3.3.2014 § 47

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty Kehityskuvareportti 014200, Martinlaakso 17 / Martinlaakson kehityskuva,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Merkittiin, että asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala selosti asiaa kokouksen alussa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Kehityskuvareportti ja sen liiteaineisto käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2014. Kaupunginhallitus päätti 3.3.2014 asettaa nähtäville 30 päiväksi (19.3.-17.4.2014.) MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätyn Martinlaakson kehityskuvareportin 014200, sekä oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläoloaikana 8.4.2014 järjestettiin Martinlaakson koululla työpajatyypinen asukastilaisuus, jossa osalliset saivat kommentoida kehityskuvan visioita ja ideoita. Yhteistyö illan aikana koettiin sekä asukkaiden että virkamiesten osalta positiiviseksi ja rakentavaa keskustelua käytiin hedelmällisin tuloksin. Raitti asemalta koululle miellettiin alueen "aortaksi". Urbanin sykkeen alueen toivottiin osin jatkuvan uuden kauppakeskuksen itäpuolelle Kukinpolulle saakka. Asiaa tutkitaan tarkemmin asemakaavoissa, jotka rajoittuvat raittiin asemalta Kukinkujalle. Tällöin asukkaita tulisi kuulla asiasta uudelleen. Asemanseudulle haluttiin enemmän taidetta, mm. alikulkuihin maalattuja taideteoksia. Yleisesti ottaen keskusteluissa katsottiin positiivisesti tulevaisuuteen. Uudeksi sloganiksi ehdotettiin "mahdollisuuksien Martinlaakso". Kulkuyhteyksien solmupisteeseen haluttaisiin kahvilla, jonne olisi helppo mennä. Toivottiin, että virkamiehet luottaisivat asukkaisiin ja antaisivat heille myös vastuuta ja tehtäviä oman alueensa suunnittelussa ja ideoinnissa. Palautteiden perusteella raportin osioita on päivitetty. Kaikki työpajan tuotokset ja palautteet on koottu erilliseksi liitteeksi 3. Myös paikallisia lukiolaisia osallistettiin kehityskuvan periaatteista taidekilpailun muodossa.

Mielenpitoet ja lausunnot

Lausuntoja saatiin 3 kpl; HSL:ltä, HSY:ltä ja Myyrmäen aluetoimikunnalta. Mielenpitoita saatiin 5 kpl. Lausunnot ja mielenpitoet sekä niiden vastineet on esitetty tarkemmin erillisessä liitteessä 4. HSY:n lausunnon johdosta kehityskuvareporttiin on lisätty kohta kiinteistöjen jätehuollosta liitekuviineen.

Nettikysely asukkaille: karttapohjaisen palautejärjestelmän pilottiprojekti Harava

Karttapohjaisella nettikyselyllä kartoitettiin Martinlaakson asukkaiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden näkemyksiä Martinlaakson kehityskuvassa esitetyistä periaatteista. Aihealueita ovat



muun muassa täydennysrakentamisen paikat, reitit, esteettömyys ja palvelut. Vastauksia saatiin yli sadalta henkilöltä. Suurin osa vastaajista oli Myyrmäen suuralueelta, mutta myös alueella työskentelevät ja ohikulkevat vastasivat kyselyyn. Ikäjakaumaltaan vastaajat edustivat kaikki ikäluokkia. Kyselyn palautteet on koottu erilliseksi liitteeksi 5. Niihin palataan aluekohtaisesti, kun kyseistä aluetta asemakaavoitetaan.

Tehdyt tarkistukset kehityskuvareporttiin

Kehityskuvareporttia on päivitetty saadun palautteen, kyselyiden tulosten ja muun osallisuusmateriaalin perusteella:

- Kohtaa Martinlaakson kehityskuvan esteettömyystavoitteista on täydennetty
- Kehityskuvareporttiin on lisätty kohta kiinteistöjen jätehuollosta liitekuviin.
- Täydennysrakentamisen periaatteisiin on tehty lisäys ekotehokkuudesta sekä riittävistä lumitiloista ja lumikuormien lähisiirtopaikoista asuinalueille.
- Vireillä olevan uuden asuntokerroksalan määrää on tarkennettu sivulla 53 'Eheyttä täydennysrakentamisella'
- Kehityskuvareporttiin on lisätty tekstiä kestävästä rakentamisesta kohtaan 2.1 ekologinen kaupunki.
- Viitteellisiin selostuksiin täydennysrakentamiskohteista (1-19) on lisätty raportin nähtävilläolon aikana saadut asukaspalautteet kustakin kohteesta
- Karttaa täydennysrakentamiskohteista on päivitetty vireillä olevien kohteiden ja kahden uuden kohteen (18,19) osalta (kuva 113)
- Karttaa Martinlaakson täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksista on päivitetty vireillä olevien täydennysrakentamiskohteiden osalta (Kuva 148)
- Havainnekuva (kuva 150) yleissuunnitelmasta on päivitetty vireillä olevien kohteiden osalta

Martinlaakson kehityskuvaan tulee palata alueella vireillä olevissa asemakaavoissa, asemakaavamuutoksissa tai muissa suunnitelmissa. Tällöin tulisi tarkistaa aluekohtaisesti, mitä kehitystoimenpiteitä tai rajoituksia on kyseiselle paikalle kehityskuvassa esitetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet mielipiteisiin ja lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.1.2015 päivätty, Martinlaakson kehityskuvareportti 014200, 17 Martinlaakso / Martinlaakson kehityskuva

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- 1 Martinlaakson kehityskuvareportti osa 1/19.1.2015
- 2 Martinlaakson kehityskuvareportti osa 2/19.1.2015
- 3 Asukastyöpajan palautteet 8.4.2014
- 4 Mielipiteet ja lausunnot kehityskuvareportista 19.1.2015
- 5 Harava – karttapohjaisen nettikyselyn palaute 4.12.2014

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675,
asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, puh. 8392 2238
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

Alla olevat kommentit on kerätty työpajan aikana ja ne edustavat eri osallistujien mielipiteitä aiheen mukaan:

1. Elinvoimainen Martinlaakso

- ➔ *Keskustojen kehittäminen, palvelut, yritykset, yrittäminen*
- ➔ *Asukkaiden oma kaupunki: Osallistuminen, kyselyt, yhteisöllisyys*

Kommentit kartalla:

- uusi ostari hyvä ja viihtyisä, alueen imagon kannalta hyvä
- aortta
- toimitiloja (toimistot) Martinkeskuksen tontin rakentamisen yhteyteen
- Laajavuorentien K-kauppa hyvä
- vanhan uimahallin tilalle uusi tavallinen uimahalli ja kunnon kuntosali
- urbaani syke voisi jatkua Kukinpolulle saakka
- työpaikkoja, toimitiloja Martinkeskuksen uuden rakentamisen yhteyteen
- terveyskeskus ja kirjasto pitää säilyä!
- työpaikkoja vanhaan ostariin, jos säilyy?
- uimahalli pian käyttökuntoon!
- asemalle maalauksia, esim. juna tai lentokone
- alikulkujen maalaus!
- Martinkeskukseen aulakahvio
- Asemanseudulle maalatut seinät



Muut kommentit:

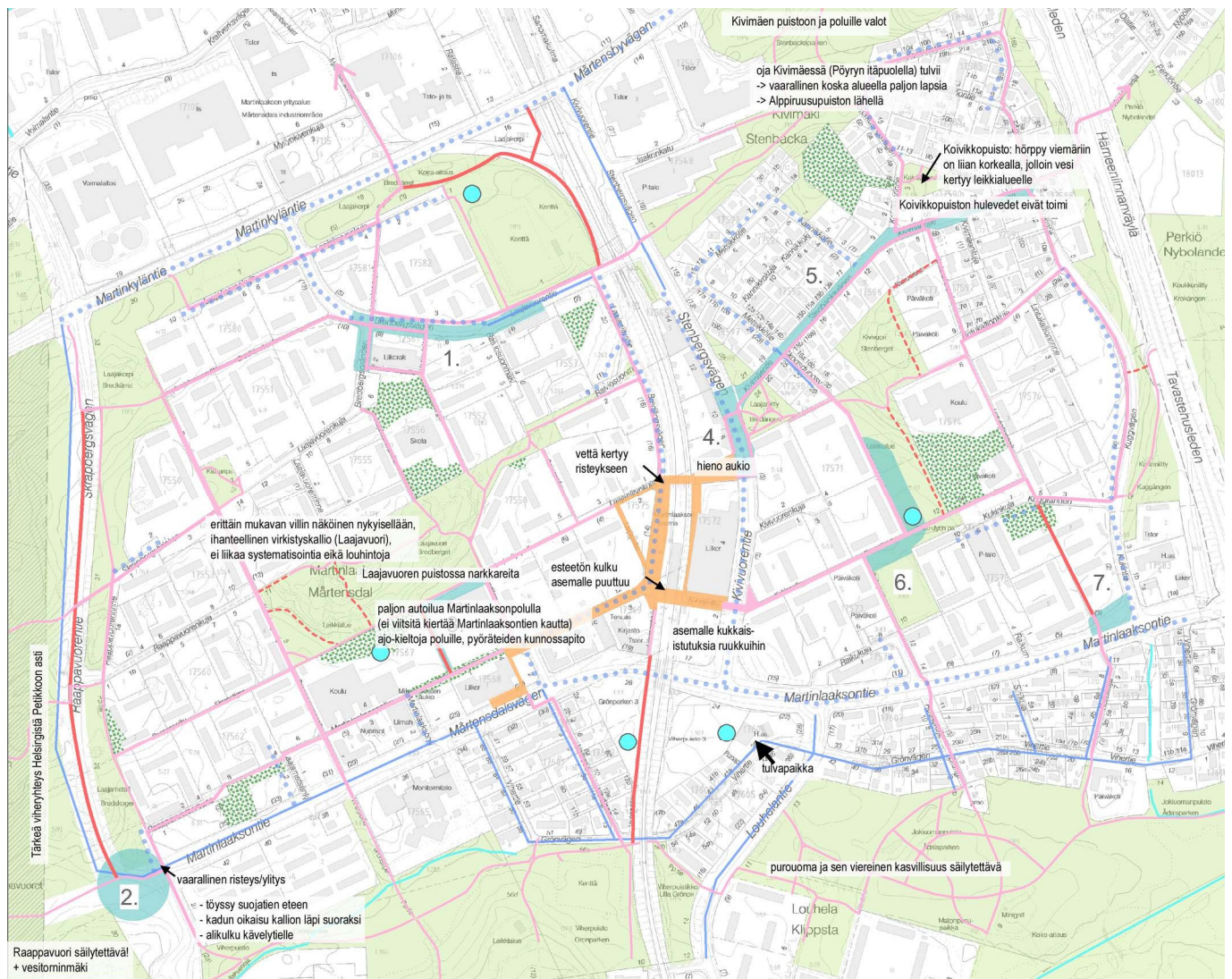
- lisää asukkaita jotta palvelut säilyy
- ei saa jämähtää vanhaan, pitää katsoa eteenpäin
- sekoittunutta rakennetta, asuminen, työpaikat, palvelut
- Alepalle olisi hyvä osoittaa tilapäinen kivijalkaliiketila, joka rakennettaisiin ennenkuin Martinkeskus puretaan, länsiosien (Raappavuoren viereiset) asukkaat tarvitsevat sitä
- vanhusten perhepäivähoito
- kokonaisuus uimahalli- asema- ostari
- lisää kuntopolkuja
- alikulkua voisi maalata
- Martinlaakson tulisi olla avoin ja kutsuva myös nuorille
- nuorille kilpailukykyiset asuntomahdollisuudet
- Martinlaaksoa pitää kehittää, ei pidä jämähtää vanhaan
- vaikea saada ihmisiä liikkeelle yhdistystoimistaan
- uusi slogan: mahdollisuuksien Martinlaakso
- haluttaisiin kahvilla, jonne on helppo mennä, kulkuyhteyksien solmupisteeseen
- luotetaan ihmisiin, annetaan vastuuta ja tehtäviä
- esteetön keskusta-alue tärkeä
- Martinkeskuksen Alepa voitava siirtää väliaikaispaikkaan, jos Martinkeskus puretaan, paikan oltava tarpeeksi lännessä, jottei kaukana asemasta asuvat ala autoilla ostoksille
- kivijalkakauppoja tarvitaan (elintarvikkeet), tuleeko kivijalkakauppojen paikkoihin kaljakuppiloita?
- outlet/kirppiskeskus
- Pelätään ettei uusia liiketiloja tule alueelle, ettei alue houkuttele tarpeeksi
- vanhan ostarin palvelut -> Martinkeskus enemmän suojeltava kuin asema (historia), kunnon peruskorjaus tarvittaisiin, mutta omistajat ei halua, ei toimi nykyään
- Martinkeskus pitää purkaa, ei samanlaisia virheitä uudestaan, pitää tehdä toiminnallisia
- muitakin työpaikkoja kuin kauppoja, monimuotoista
- ruoan jakelupiste vähäosaisille
- ne, jotka haluavat urbaania sykettä eivät asu Vantaalla
- ihmiset eivät kiinnostu asukasyhdistyksestä
- väylä ostarilta uimahallille -> kaupat tulisi keskittyä kävelytien varrelle, elämän virta -> voisi jatkua asemalta Kukinpolulle, hyvä auraus ja hiekoitus, turvallinen
- eri toimintojen rypäs, tukevat toinen toisiaan
- miten elinvoima houkuttelisi nuoria? – hintataso, kulkuyhteydet, palvelut, korkeatasoiset koulut
- kirjasto ja terveyskeskus tarvitaan tulevaisuudessakin
- Vantaalaisille asukasyhdistyksille yhteistä seminaaria toivottiin
- martsarilainen yhteisöllisyys? ei pidä lähteä negatiivisuudesta, mahdollisuuksien Martinlaakso
- miten nuoret kiinnostuisivat?
- pitää luottaa ihmisiin, he osaavat tehdä itse! (vertaa Myyrmäki liike)
- elävä kaupunki, missä ihmiset luontaisesti kulkee (ei liika elävää tilaa, jos ei ihmisiä, jotka käyttävät)
- tarvitaan kahvila, johon on helppo mennä (vertaa Pemböle)
- lapsiperheitä muuttaa alueelle paljon, turvallisia paikkoja kohdata
- seurakunta ja ratahallintokeskus mukaan suunnitteluun
- elinvoimaisuus: väylä ostarilta asemalle, aortta, kirjasto, raitilla helppo liikkua, olisi sisäkatu... , vanhukset -> vaikeita kohtia, aseman kytkeminen ostarille, terveyskeskus, Kukinpolulle jatke, Martinkeskus on surullinen -> parantaa voi vain purkamalla
- Alueen kehittäminen tärkeämpää kuin paikalleen jämähtäminen
- Martinlaakson länsipuolelle kauppa
- Martinlaakson itäosaankin haluttaisiin asukastilaa
- Martinlaaksoon torialue
- Martinkeskus: palveluita paljon aikoinaan, kirpparit, jotain pitää tehdä, parempi kuin vanha, toisista merkkipilari, Alepa ei riitä, uusi on tärkeää, tarvitaan muutoksia
- Pitää luottaa ihmisiin
- Tiloja toimintaan: esim. toppahousutanssit, lapsiperheiden kohtaaminen
- raitti/aortta uimahallilta asemalle: asumista, kauppoja, ravintolat, kirjasto, uimahalli, terveysasema
- lisää liiketila Martinlaakson länsiosaan
- Martinlaaksossa tulisi olla riittävät kaupalliset palvelut, pelkkä päivittäistavarakauppa ei riitä
- liikenteellisesti hankala paikka nykyään

2. Viheralueet ja liikenne

- **Vihreä Martinlaakso:** Viheralueet, hulevedet, kaupunkiviljely, viherkatot ym.
- **Sujuva ja turvallinen liikkuminen:** Kadut, raitit, esteettömyys, joukkoliikenne, pysäköinti

Ulkotilat, kommentit kartalla:

- Kivimäen puistoon poluille valot
- Koivikkopuisto: hörppä viemäriin on liian korkealla jolloin vesi kertyy leikkialueelle
- erittäin mukavan villin näköinen nykyisellään, ihanteellinen virkistyskallio (Laajavuori), ei liikaa systematisointia eikä louhintoja
- paljon autoilua Martinlaaksonpolulla (ei viitsitä kiertää Martinlaaksontien kautta), ajokieltoja poluille, pyöräteiden kunnossapito
- asemalle kukkaisistutuksia ruukkuihin
- töyssy suojatien eteen, kadun oikaisu kallon läpi suoraksi, alikulku kävelytielle
- oja Kivimäessä (Pöyryn itäpuolella) tulvii -> vaarallinen koska alueella paljon lapsia -> Alppiruusu puiston lähellä
- vaarallinen risteys/ylitys
- Raappavuori säilytettävä! + vesitorninmäki
- vettä kertyy risteykseen
- esteetön kulku asemalle puuttuu
- hieno aukio
- Laajavuoren puistossa narkkareita
- Koivikkopuiston hulevedet eivät toimi
- Tärkeä viheryhteys Helsingistä Petikkoon asti



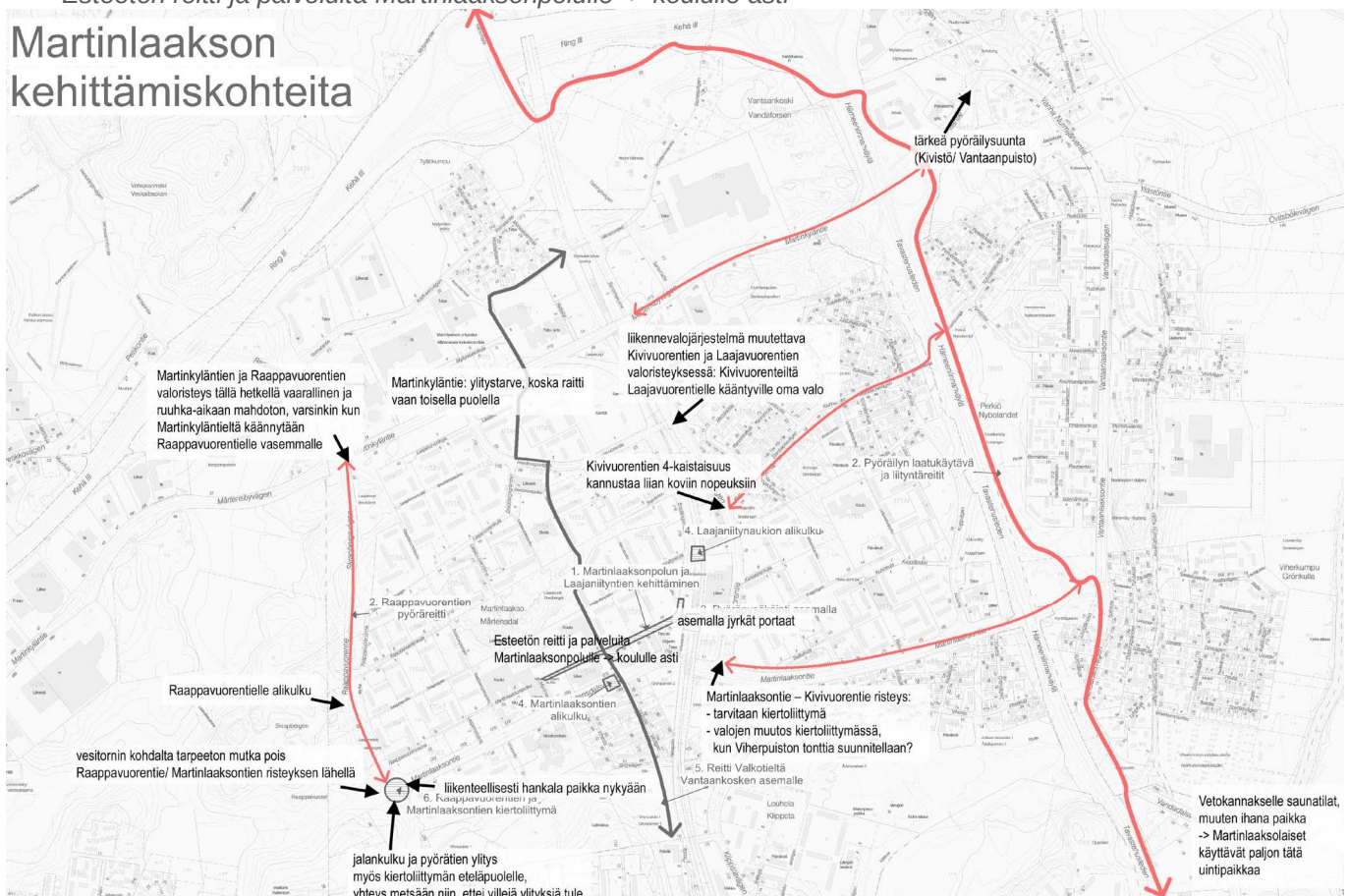
Ulkotilat, muut kommentit:

- Kehityskuva näyttää hyvältä viheralueiden kannalta
- valoja Kivimäen puistoon
- kaupalliset palvelut puuttuvat lounaisosasta Martinlaaksoa, Martinkeskuksen palvelut parannettava, opastus monitoimitalolle junalta on puutteellinen
- hyvää on "autoton" keskusta-> kevyen liikenteen väylä, luonnonläheisyys ei ole tiivistämistä -> voiko sitä säilyttää, mäet vähentävät liikkumista mäkien poikki
- luonnonläheisyys teemaan sopiva kasvillisuus -> ei vieraita lajeja
- esteetön pääsy kauppaan hankalaa, rakennusten sisäinen esteettömyys!, Kivivuorentien uudet talot jakavat mielipiteitä
- suosittuja taloyhtiöitä
- kävelykatu tosi hyvä ajatus
- jos Martinkeskusta ei pureta, sisätiloja viihtyisämmiksi, esim kasveilla
- kuntoliikkujien huomiointi (nyt ei mainittu), valaistusta, hiihtoreittejä, vaelluspolkuja
- lisää väriä betonipintoihin, puumateriaali
- kuntopolut ei parhaassa mahdollisessa kunnossa.
- Raappavuori + vesitorninmäki säilytettävä
- bensa-aseman lähellä olevat viheralueet säästettävä
- tarvitaan kestäviä penkkejä, on tehty ilkivaltaa

Liikenne, kommentit kartalla:

- Vetokannakselle saunatilat, muuten ihana paikka -> Martinlaaksolaiset käyttävät paljon tätä uintipaikkaa
- vesitornin kohdalta tarpeeton mutka pois Raappavuorentie/ Martinlaaksontien risteyksen lähellä
- asemalla jyrkät portaat
- Martinkyläntien ja Raappavuorentien valoristeys tällä hetkellä vaarallinen ja ruuhka-aikaan mahdoton, varsinkin kun Martinkyläntieltä käännetään Raappavuorentielle vasemmalle
- jalankulku ja pyörätien ylitys myös kiertoliittymän eteläpuolelle, yhteys metsään niin, ettei viljejä ylityksiä tule
- liikennevalojärjestelmä muutettava Kivivuorentien ja Laajavuorentien valoristeyksessä, Kivivuorentieltä Laajavuorentielle kääntyville oma valo
- tärkeä pyöräilysuunta (Kivistö/ Vantaanpuisto)
- Raappavuorentielle alikulku
- Martinlaaksontie – Kivivuorentie valojen muutos kiertoliittymässä, kun Viherpuiston tonttia suunnitellaan?
- Kivivuorentien 4-kaistaisuus kannustaa liian koviin nopeuksiin
- Kivivuorentie/ Martinlaaksontien risteys -> liikenneympyrä
- Martinkyläntie: ylitystarve, koska raitti vaan toisella puolella
- Esteetön reitti ja palveluita Martinlaaksonpolulle -> koululle asti

Martinlaakson kehittämiskohteita



Liikenne, muut kommentit:

- Bulevardimaisia teitä
- Vantaalla tapahtuu – infotaulut uusiksi, nykyiset epäsiistejä
- liikuntavälineitä kaikenikäisille -> purettavan koulun tilalle, Raappavuoreen ”pölkkyjen” tilalle/lähelle
- raittiverkosto hyvä
- tunneleissa näkyvyys huono
- alikulkujen näkymät/peilit? Kaivokselassa malli
- kivijalkaliikkeiden pysäköintiratkaisut?
- Väriä hyvä olla, muttei kovin rajuja
- vaarallisen jyrkkä ylikulku Kivivuorentien yli
- tärkeä yhteys radan varrella Myyrmäkeen asti, laatutason nostaminen (nyt kuoppainen hiekkatie)

3. Kaupunkikuva ja Asuminen (Täydennysrakentaminen, rakennusperintö, arkkitehtuuri, asumistrendit, ym.)

Kommentit kartalla:

- Täydennysrakentamiskohta nro 1: Laajavuorentien koulun paikan avoimuus säilytettävä
- Täyd.rak.paikka nro 2: Martinkeskukseen uimahalli, ihan tavallinen
- Täyd.rak.paikka nro 3: purettavaan nuorisotaloon väliaikainen ruokajakelupiste (Vahti ry)
- Täyd.rak.paikka nro 4: joutomaata
- Täyd.rak.paikka nro 4: kolmiotontti hyvä paikka rakentamiseen
- Täyd.rak.paikka nro 5 ja 6: hyvä paikka rakentaa nykyistä hukkutilaa, hyvää työpaikkatilaa, radanvarsi hyvä
- Täyd.rak.paikka nro 6: ei liian korkeaa ja ihan kadun varteen, puro ja satakieli turvattava
- Täyd.rak.paikka nro 7: uusi rakentaminen matalaa
- Täyd.rak.paikka nro 9: korkeat talot ruutukaavassa -> tuulitunnelit
- Täyd.rak.paikka nro 9: autopaikat mietittyttävät
- Täyd.rak.paikka nro 16: Raappavuorentien suoristus n 16 kohdalla, tontti vapautuu rakentamiseen
- Täyd.rak.paikka nro 17: hyvä paikka rakentaa
- Täyd.rak.paikka nro 17: pitääkö skeittipaikka siirtää?
- parkkipaikkoja tyhjänä uudella ostarilla
- grilliparakki huonoa kaupunkikuvaa
- Laajaniitynaukio hyvä, tulee ulkomaat mieleen
- korkeaa rakentamista
- uusi ostari saisi olla pehmeämmän vihreä



MARTINLAAKSON TÄYDENNYSRAKENTAMISEN PAKKOJA

Muut kommentit:

- voiko Martinlaakso olla hyvä kaikille ikäryhmille?
- kauppojen sijainti -> kivijalat takatila
- kuntopolku & hoito
- vanha ostari: siinä on vielä vanha luettelo liikkeistä, jotka ovat muuttaneet uuteen ostariin, luettelo on harhaan johtava
- työpaikkoja/atk-palvelut: lisää, tärkeitä, nuoria lisää: hintataso kilpailukykyistä, vantaan asunnotto-mat/paikallista ruokajakelua, mukaan paikalliset brändit
- liikkumisen virrat selvitettävä
- lisää kahviloita
- pysäköinnin riittävyys, kustannukset, varjostukset, liityntäpysäköinti
- sukupolvenmuutokset elävöittäneet ja nuorentaneet, uusi syntyminen
- ei paljon linjasaneerattuja taloja, joten samalla tasolla vanhat 2000–2500 e/m², uudet 4000 e/m²
- kerroksellisuus, esihistoria, keskiaika, Göran Bonde!
- uusi rakentaminen ei saa varjostaa nykyistä rakennuskantaa
- Laajaniityntien täydennysrakentaminen kiinnostaa
- Kukinpolku rähjäinen, voi kauppaa tulla?
- puistomaista arkkitehtuuria, tyylikästä, hillittyä, ei räikeää, levotonta
- tuuliefekti Laajaniityntien varrella?
- assan grilliparakki hirveä
- Miten rakennusaikaiset palvelut järjestyvät?
- Martinlaaksonpolun julkisten rakennusten käsittely kokonaisuutena -> paikoitus Martinlaaksontieltä, Kivivuorentie toimii liikenteellisesti
- uusi uimahalli samalla kuin muut ympäröivät uusiutuu
- Martinlaaksonpolku ajorata – kääntöpaikka
- toimistorakentamista äänivalleiksi isoille väylille
- asemalle rajoitettu kulku: "suljettu lipunmyynti"
- pysäköintipaikkojen riittävyys turvattava
- kivivuorentien varren uusi asuntorakentaminen jakaa mielipiteitä
- Laajaniitynaukio kiva -> kuin ulkomailla
- ei parkkipaikkoja naapurikuntalaisille paitsi lentomelualueille
- Martsarissa linja-autoasema, joka toimii (miksi suunnitella Myrtsiin)
- uusi ostari järkyttävän näköinen
- enemmän senioreille (vertaa päiväkodit)
- Ei massiivisia korkeita kerrostaloja (vertaa Martsarin ostarin massiivitalot)

Kaupunginhallitus 3.3.2014 päätti asettaa nähtäville 30 päiväksi (19.3.-17.4.2014.) MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätty Kehityskuvaraportti 014200, Martinlaakso 17 / Martinlaakson kehityskuva, sekä oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Martinlaakson kehityskuvasta nro 014200, Martinlaakso. Lausuntoja saatiin 3 kpl ja mielipiteitä 5 kpl.

NRO 1: Reijo Vainio, 10.4.2014**Lausunto:**

Liitteenä olevista tiedostoista selviää toivomus Metsikköpolun ja Kukinpolun kulmassa olevan "puiston" kunnostukseen liittyvät toiveeni - joiden täyttymistä olen odottanut vuodesta 1971, jolloin siitä maksoimme asutokaupan yhteydessä. (Liitteenä olevissa kuvissa alue on selvästi vettynyt)

Vastine:

Martinlaakson ulkotilojen kehityskuvassa alueelle on asetettu seuraavia kehittämistavoitteita:

- Paikkaan on osoitettu uusi hulevesiaihe tontilla tai puistossa.
- Samalla on todettu, että kentän ympäristö olisi kunnostuksen tarpeessa. Pikku-Jyrin puistoa kentän ja Kukinpolun välissä tulisi kehittää jatkossa puistomaiseksi: valoisammaksi ja paremmin kulutusta kestäväksi. Hulevesien viivyttäminen Kivivuoren lounaisosassa olisi mahdollista.

Ulkotilojen kehittämistarpeet voidaan ottaa esille, kun lähialueita kaavoitetaan. Alueiden yksityiskohtaisemmasta jatkosuunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kuntatekniikka.

Tarkistukset:

-

NRO 2: Aulis Nylund, 10.4.2014**Lausunto:****1. ELINVOIMAINEN MARTINLAAKSO**

◆ Keskustojen kehittäminen, palvelut, yritykset, yrittäminen

◆ Asukkaiden oma kaupunki: osallistuminen, kyselyt, yhteisöllisyys

Martinlaakso kaipaa eniten palvelujen kehittämistä. Alueelle on turhaa muodostaa enää uusia "keskustoja". Yksi keskusta on jo – bussiterminaalin ja uuden ostarin alue. Laajaniitynaukiolle pitäisi tehdä jotain. Nyt se seisoo tyhjän panttina. toritoimintaa ja tapahtumia. Laajaniityntien aukio puolestaan on alueen varsinainen juhlapaikka lipputankoineen ja muistolaattoineen.

Laajaniityntien muuttaminen "pihakaduksi" tai "raitiksi" on erittäin hankalaa toteuttaa. Aseman puoleisessa mutkassa jyrkät portaat tai hankala huonosti hoidettu kiertotie.

Kehityskuvan viitteellisen talomuurin rakentaminen Laajaniityntien pohjoispuolelle yksityisten taloyhtiöiden tontille ei tule onnistumaan. Yksimielisyyttä kolmessa eri taloyhtiössä ei varmasti saada.

Palvelut Martinlaaksossa ovat jopa heikommät kuin pienessä kirkonkylässä (esim. Loppi). Kaupalliset palvelut ovat hajautettuna liian kaukana toisistaan. Esimerkiksi Martinkeskuksessa oli aikaisemmin sekä S-ryhmän että K-ryhmän kaupat rinnakkain. Uuden ostarin palvelut ovat radan länsipuolen liikuntarajoitteisille erittäin vaikeasti tavoitettavissa (taksilla pääsee parhaiten suoraan muualle). Pienliikkeitä ja pienyrityksiä ei juurikaan ole.

Asukkaiden osallistuminen erilaisiin tapahtumiin on verrattain laimeaa. mm. mmutamman aktiivin turvin toimivan asukasyhdistyksen järjestämät Martinmarkkinat toimivat juuri niin kauan kuin rahaa riittää (kirjan myynnistä saaduilla tuloilla).

Yhteisöllisyyttä löytyy taloyhtiöissä erilaisten omien talkoiden, vuosijuhlien ja kirpputorien muodossa. Tietämissä taloyhtiöissä kauemmin asuneet asukkaat tuntevat hyvin toisensa.

Laajavuoren laulu on hyvä esimerkki alueen luonnoläheisen ilmeen toteuttamiseksi ja "Martsarin hengen" luomiseksi omalla tavallaan.

2. VIHERALUEET JA LIIKENNE

♦ Vihreä Martinlaakso: viheralueet, hulevedet, kaupunkiviljely, viherkatot ym.

♦ Sujuva turvallinen liikkuminen: kadut, raitit, esteettömyys, joukkoliikenne, pysäköinti

Martinlaakso on alun pitäen mielletty luonnonläheiseksi, väljästi rakennetuksi, viihtyisäksi, valoisaksi ja yhtenäisen ominaisilmeen omaavaksi kerrostalovaltaiseksi lähiöksi. Uudet Kivivuorentien varren rakennukset kuten tornitalo, uuden ostarin parkkitalon tiilimuuri ja tummanpunatiiliset asuinkerrostalot vinoräystäineen ovat jo pilanneet alueen valoisaa vaaleasävyisen kokonaisilmeen. Viheralueet tulee säilyttää nykyisellään.

Hulevesistä ei Martinlaaksossa juurikaan ole ongelmia, koska alue on niin monimuotoinen korkeuseroineen. Kaupunkiviljelylle tai viherkatoille ei juurikaan ole mahdollisuuksia Martinlaakson kerrostaloalueilla.

Martinlaakso suunniteltiin jo alun alkaen jalankulkijoille (myös koululaisille) turvalliseksi liikkua, koska koko Laajavuoren ympäristö on täysin autoilusta vapaata aluetta. Laajaniityntien muodostaminen ”raitiksi” on selostettu kohdassa 1.

Monimuotoisen ja melkoisia korkeuseroja käsittävän maiseman vuoksi liikuntarajoitteisilla saattaa olla monin paikoin hankaluuksia. Erityisesti siirtyminen radan länsipuolelta itäpuolen palveluiden saavuttamiseksi on hankalaa (myös lapsiperheille). Myös eräissä asuinkerrostaloissa hissit sijaitsevat eri tasossa kuin asunnot. Joukkoliikenne on nykyisellään erittäin hyvä Martinlaakson sijainnin vuoksi. Vieraspysäköinti on koko alueella erittäin hankalaa ja vaikeaa toteuttaa, kun kadunvarsipysäköintikin on yleisesti kiellettyä.

3. KAUPUNKIKUVA JA ASUMINEN

♦ Täydennysrakentaminen, rakennusperintö, arkkitehtuuri, asumistrendit ym.

Täydennysrakentaminen todetaan Martinlaakson kaltaisessa lähiössä lähinnä kirosanaksi, koska sillä vain tuho-taan alueen luonnonläheisyys, väljyys ja viihtyvyys. Jo toteutuneilla täydennysrakentamisilla (ks. edellinen kohta) on Martinlaakson ominaisilme tuhottu. Länsipuoli on vielä säästynyt. Laajavuoren koulun tontille rakentamisessa on huomioitava lähirakennusten ominaispiirteet ja sävyt. EI MITÄÄN AKKITEHTONISTA SOOLOILUA!

Martinkeskus on säilytettävä jo Vantaan kaupungin rakennusperintö-dokumentin esittämällä tavalla ja sen palveluita parannettava läntisen alueen asukkaita paremmin palvelevaksi (tatuointiliike? – kenellä vanhuksella on tarve).

Martinlaaksolla on oma 70-luvun kokonaisarkkitehtuuri. Se tulee säilyttää ja huomioida myös kaikissa korjaus- ja täydennysrakentamistoimenpiteissä. Valtaosin taloyhtiöt ovat jo suurelta osin parantaneet alueen ilmettä omilla peruskorjauksillaan.

Vastine:

- Martinlaakson kokonaisvaltaisessa suunnittelussa pyritään luomaan alueelle kerrostuneisuutta kuten 90-luvun kehityshankkeessa tehtiin. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan nykyiseen rakennuskantaan. Rakentamisessa saa kuitenkin näkyä tämän päivän moderni arkkitehtuuri. Nykyisen rakennuskannan korjausrakentamisessa tulee säilyttää kunkin aikakauden arkkitehtuurille ominaiset piirteet.
- Asunto-osakeyhtiöiden tonteille ehdotettu täydennysrakentaminen voidaan kaavoittaa vain tontin omistajan aloitteesta. Tällöin neuvotellaan tontin omistajien kanssa, sekä selvitetään rakentamisen kannattavuus ja soveltuminen kaupunkikuvaan.
- Vantaan liikennesuunnittelu on tehnyt esteettömyyskartoituksen Martinlaakson keskusta-alueesta. Alue sijoittuu vanhusten palvelutalojen ja keskeisten palvelukohteiden välille. Selvityksessä on määriteltä rajatun alueen kulkuväylien, risteyksien, ennalta määriteltujen palvelukohteiden sisäänkäyntien sekä joukkoliikennepysäkkien esteettömyyden nykytila. Nykytila-analyysin pohjalta on esitetty toimenpide-ehdotukset esteettömyyden parantamiseksi alueella. Selvityksen toimenpide-ehdotukset otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa.
- Kehityskuva osana on tutkittu nykyisten ja uusien palveluiden sijoittumista alueelle. Palveluita sijoituu erityisesti Martinlaaksonpolun varteen, raitille uudelta ostarilta koululle. Nykyisellä Martinkeskuksen tontilla esitetään asuinrakentamisen lisäksi päivittäistavarakauppa ja kivijalkakauppoja elävöittämään katutilaa. Myös Martinlaaksontien varteen on tarkoitus suunnitella elävää katutilaa, kivijalkakauppoja ym. Myös paikkoja uusille kaupungin palveluille on tutkittu osana kehityskuvaa. Martinlaakson väestömäärän kasvaessa kasvaa myös vähittäiskaupan sekä kaupallisten palveluiden kysyntä, jonka johdosta myös liiketilaa tarvitaan todennäköisesti lisää alueella.
- Uusi rakentaminen suunnataan yleiskaavan mukaisille täydennysrakentamisalueille, erityisesti nykyisille pysäköintikentille. Rakennetaan enemmän ja monipuolisemmin purettujen rakennusten tilalle, ja vain vähän viheralueille.

Tarkistukset: -

NRO 3: Anna-Riikka ja Marko Rintala, 15.4.2014**Lausunto:**

Asumme Martinlaaksossa omakotitalossa osoitteessa Viherkuja 7. Samassa osoitteessa on 5 samanlaista asuntoa. Talomme on rakennettu HYVIN lähelle Hämeenlinnantietä ja meluhaitta on erittäin huomattava. Lapset valittavat, että pihalla ollessa täytyy keskustellessa huutaa, että tulee kuulluksi. Pihalla oleskeleminen on meluhaitan vuoksi erittäin epämiellyttävää, eikä siellä paljon tule oleskeltuakaan. Kesällä ei voi kuvitellakaan pitävänsä ikkunoita yöllä auki, kun äänet kuuluvat aivan suoraan korvan juuresta. Pyykkejään pihalla ei voi kuivata, kun autojen pakokaasut likaavat ne.

Erittäin ikäväksi asian tekee se, että taloa ostaessamme vuonna 2006 sekä välittäjä, että rakennusliike vakuuttivat meille, että meluvalli ollaan rakentamassa aivan lähiaikoina. Tämä tieto oli ratkaisevassa asemassa ostopäätöstä tehdessämme. Olen suorastaan ällistynyt siitä, että miten ihmeessä asuinrakennus on edes voitu rakentaa näin lähelle huomattavaa melusaastetta? Mitä asialle voidaan tehdä? Joka tapauksessa jotain on tehtävä, että asumisesta tulisi edes jotenkuten siedettävää.

Vastine: *Hämeenlinnanväylä on valtion tie. Siksi meluntorjunta on valtion vastuulla. Rakentaminen sijoittuu vanhalle asemakaava-alueelle vuodelta 1975, jolloin tulevaa melua ei ole voitu huomioida kaavassa. Kiinteistövälittäjän olisi pitänyt selvittää alueen meluolosuhteet eikä antaa väärää tietoa tuleville asukkaille. Asukkaiden tulisi ottaa asiasta yhteyttä valtion viranomaisiin.*

Tarkistukset: -

NRO 4

Kimmo Kontturi, 28.4.2014

Lausunto:

Kiva, että asukkailta kysytään mielipiteitä alueiden kehittämisestä. Tässäpä omiani Martinlaakson kehityskuvasta nro 014200:

1. Kävisin mielelläni kivijalkakaupoissa, vaikka niissä olisi kalliimpaa kuin suurissa ostoskeskuksissa.
2. Ajatus Laajaniityntie tekemisestä kävelykaduksi asemalta koululle on loistava. Yksityisautoilua ei tule suosia ja mitä järkeä on pitää kallista tonttimaata autojen parkkipaikkana? Ylipäätään Martinlaakson tulisi profiloitua vihreänä, urbaanina kaupunginosana.
3. Täydennysrakentaminen ok, että saadaan hieman urbaanimpi katukuva mutta ei liian korkeita taloja, mielusti korkeintaan kolme- tai nelikerroksisia.

Vastine: *Kivijalkaliiketilojen syntymistä pyritään edistämään ns. urbaanin sykkeen alueilla. Rakentamisen kerroskorkeudet tutkitaan tapauskohtaisesti asemakaavojen yhteydessä.*

Tarkistukset: -

NRO 5

Nimetön mielipiteen lähettäjä, 30.4.2014

Lausunto:

Aluetta kun kehitellään, ehdottaisin skeittipuiston laajentamista suureksi freestyleparkiksi joita vantaalla ei ole, Helsingissä on useita jotka ovat todella suosittuja. Scootaus on vahvasti nousussa 8-14v keskuudessa, skeittaus ja BMX -pyöräily hieman vanhemmilla. Asia vaikuttaisi varmasti nuorien ja lapsiperheiden kiinnostukseen alueeseen.

Vastine: *Ulkotilojen kehittämistarpeet voidaan ottaa esille, kun lähialueita kaavoitetaan. Asiaan voidaan palata, kun Vantaankosken asemanseutua kehitetään. Tähän liittyy Martinkyläntien ja Kivivuorentien risteyskeskustan eteläpuolisen alueen mahdollinen täydennysrakentaminen. Alueiden yksityiskohtaisemmasta jatkosuunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kuntatekniikka.*

Tarkistukset: -

NRO 6
HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE, 26.5.2014

Lausunto:

Martinlaakson kehityskuvatyön tarkoituksena on määrittää kaupunginosan kehittämisen periaatteet asemakaavoituksen lähtökohdaksi. Kehityskuvan tarkastelualueita rajaavat pohjoisessa Martinkyläntie, idässä Hämeenlinnanväylä, lännessä Raappavuorentie sekä etelässä viheralueet. Kehityskuvassa on käsitelty monipuolisesti alueen imagoa, keskusta-alueen kehittämistä, täydennysrakentamista sekä liikenneasioita.

Olemassa olevien alueiden tiivistäminen hyvän joukkoliikennepalvelun tuntumassa on Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman ja maankäytön tavoitteiden mukaista. Joukkoliikenteen hyvä palvelutaso paranee alueella entisestään Kehäradan valmistuttua, jolloin avautuu mm. nopea yhteys lentokentän alueelle. Myös alueella olevat monipuoliset palvelut sekä keskustan kehittäminen keskustoiksi tukevat autotonta elämäntapaa. Autoliikenteen rauhoittaminen ja kävelyalueiden laajentaminen sekä shared space -tyyppiset ratkaisut lisäävät keskustan viihtyisyyttä ja tukevat palveluiden saavutettavuutta kävelen.

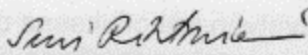
Alueen nykyinen autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa hyvät yhteydet lähipalveluihin. Jatkosuunnittelussa tulee turvata Martinkyläntien ja Kivivuorentien seudulliset pääpyöräilyreitit (PÄÄVE). Pyöräilyä voidaan edistää myös esimerkiksi kattamalla tärkeimmät pysäköintipaikat ja varustamalla ne runkolukittavilla pyörätelineillä.

Pysäköinti alueella on suunniteltava siten, ettei se rajoita täydennysrakentamisen mahdollisuuksia hyvän joukkoliikennepalvelun alueella. Asia tulee ottaa huomioon kaavojen pysäköintinormeissa. Hyviä keinoja pysäköinnin tehostamiseen ovat mm. keskitetty pysäköinti, vuoroittais-pysäköinti ja nimeämättömät pysäköintipaikat.

Martinlaakson asemaa kehitettäessä tulee huolehtia esteettömyydestä ja turvallisuudesta. Aseman yhteyteen on Helsingin seudun liityntäpysäköinti-strategiassa (2012) esitetty 155 polkupyörä- ja 83 autopaikkaa vuonna 2020. Viereisen bussiterminaalin ja aseman välille on tarpeen toteuttaa aikataulunäyttö palvelemaan sekä junan että bussien käyttäjiä.

Martinkyläntien ja Laajavuorentien risteys on joukkoliikenteen kannalta ongelmallinen, koska Laajavuorentieltä tuleva bussiliikenne joutuu odottamaan pääsyä ruuhkaiselle Martinkyläntielle. Risteykseen rakennettava kiertoliittymä ratkaisisi ongelman. Raappavuoren- ja Martinkyläntietä pitkin kulkeva raitiotievaraus Martinlaakson keskustassa tulee huomioida asemakaavoissa.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)


 Suvi Rihniemi
 toimitusjohtaja


 Johanna Vilkuna
 osaston johtajan siainen

Vastine: Uusi rakentaminen suunnataan yleiskaavan mukaisille täydennysrakentamisalueille, erityisesti nykyisille pysäköintikentille. Rakennetaan enemmän ja monipuolisemmin purettujen rakennusten tilalle, ja vain vähän viheralueille. Mahdollisimman suuri osa pysäköintiä pyritään toteuttamaan rakenteellisina ratkaisuin (kuten pihakannen alle tai pysäköintitalona). Martinkyläntien ja Laajavuorentien risteyksessä ei ole tilaa kiertoliittymälle, koska Martinkyläntien eteläpuolella kulkevalla puistokaistaleella on varauduttu pika-raitiotiehen. Liittymän sujuvoittamiseksi tarkastellaan muita vaihtoehtoja, kuten valo-ohjausta. Martinlaakson bussiterminaalin laitureita tullaan kehittämään ja lisäämään polkupyöräien pysäköintipaikkoja Martinlaakson asemalla. Samassa yhteydessä tarkastellaan myös aikataulunäyttötarpeet.

Tarkistukset: -

NRO 7

HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT, 30.5.2014

Lausunto:

Pääkaupunkiseudun ilmastostrategian 2030 tavoitteena on hiilineutraalius vuoteen 2050 mennessä. Hiilineutraaliuteen tähdättäessä Martinlaakson kehittämisperiaatteisiin tulisi lisätä energianäkökulma sekä uudistuotannon että korjausrakentamisen osalta; Martinlaakson rakennuskanta on pitkälti 1960–70-luvuilta, ja korjausrakentamisen ja energiaremonttien kautta saatava energiansäästövaikutus voi olla hyvinkin suuri.

Pääkaupunkiseudun ilmastostrategiassa on nostettu esiin kestävät raidesolmut. Toimivat, tehokkaat ja houkuttelevat raideliikenteen matkaketjut tarjoavat vähäpäästöisen liikkumisvaihtoehdon. Martinlaakson alueella on erittäin hyvät edellytykset vähentää liikenteen ilmansaaste- ja kasvihuonekaasupäästöjä kehittämällä juna- ja kevyen liikenteen käyttöä.

Täydennysrakentamisessa on muistettava ottaa huomioon liikenteen ilmanlaatu- ja meluhaittojen torjunta rakennusten ja toimintojen sijoittelussa sekä esimerkiksi julkisivujen avautumisessa häiriöttömämpään suuntaan. Asemanseutujen elävöittäminen tulisi olla yksi tavoite asemanseutujen suunnittelussa.

Martinlaakson kehityskuvassa ei ole käsitelty kiinteistöjen jätehuollon järjestämistä. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida myös alueen jätehuollon järjestäminen liikennejärjestelyineen ja asianmukaisine tiloineen. Yksinkertaisimmillaan jätehuollon järjestelyissä tulee varautua kiinteistökohtaisiin jätetiloihin, jotka mahdollistavat jätteiden lajittelun, mutta tarkastelussa on hyvä selvittää myös muut vaihtoehdot.

Kiinteistökohtaisten keräysten ulkopuolelle jäävien asukkaiden lajittelumahdollisuuksia lisätään hyödynnettävien jätteiden (esim. paperi, kartonki, lasi, metalli) kierrätyspisteverkostolla. Verkostoa ollaan parhaillaan uusimassa pääkaupunkiseudun kunnissa. Kierrätyspisteiden tulee olla ihmisten luontaisen kulkureittien sekä jäteautoliikenteen kannalta helposti saavutettavissa paikoissa. Hyviä sijoituspaikkoja yleisesti ovat mm. kauppa- ja ostoskeskukset sekä torit.

HSY:llä on kolme luvallista kierrätyspistettä Martinlaakson kehityskuvan alueella:

- Laajavuorenkuja 2: iso kierrätyspiste syväkeräysastioin
- Martinlaaksontie 25: iso kierrätyspiste pintakeräysastioin
- Koivikkotie/Koivikkopuisto: paperinkeräyspiste syväkeräysastialla

Kiinteistökohtaisen keräyksen vuoksi Martinlaakson alueella tarvitaan jatkossa 1 iso kierrätyspiste. Toivottavaa olisi, että Laajavuorenkuja 2:n kierrätyspiste säilyisi. Paperipisteitä olisi hyvä saada vähintään 1 lisää Vihertien omakotitaloalueelle. Koivikkotien/Koivikkopuiston paperipisteen toivotaan säilyvän.

Martinlaakson alueella yhdistyy useita runkovesijohtoja, jotka tulee erityisesti huomioida alueen kehittämisessä ja tiivistämisessä. Mikäli maankäytön muutokset aiheuttavat merkittävää muutostarvetta olemassa oleville vesihuoltojärjestelmille, tulee ratkaisuja miettiä ja niistä sopia yhdessä HSY:n kanssa.

Jatkosuunnittelun yhteydessä tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Alustava vesihuollon yleissuunnitelma tulee laatia kaavoituksen yhteydessä ja esittää osana kaavaselostusta.

HSY:n oikeus sijoittaa, ylläpitää ja huoltaa vesijohto- ja viemäriverkkoa tulee huomioida alueen suunnittelussa sekä toteuttamista koskevissa sopimuksissa.

HSY pitää erittäin hyvänä periaatteita hulevesien kestävästä hallinnasta, viheralueiden verkoston säilyttämisestä sekä viherkattojen rakentamisen edistämisestä. Ne edistävät ekologisen kaupungin ja viihtyisän kaupunkiympäristön lisäksi ilmastomuutokseen ja sään ääri-ilmiöihin varautumista. Ilmastomuutoksen myötä hellejaksojen arvioidaan lisääntyvän, mikä on hyvä ottaa huomioon täydennysrakentamisessa. Alueen suunnittelun yhteydessä tulee kaupungin hulevesiohjelman/-strategian mukaisesti selvittää alueella muodostuvien hulevesien imeytys- ja viivytysmahdollisuudet ja huomioida niiden vaatimat tilavaraukset sekä laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Vesihuoltopalveluiden teknisen ja taloudellisen järjestämisen kannalta merkittävin tekijä on tiivis yhdyskuntarakenne. Vesihuoltopalveluiden järjestämisen näkökulmasta maankäytön suunnittelun tulisi pääsääntöisesti tukeutua nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen sitä tiivistämällä ja laajentamalla. Voidaankin todeta, että Martinlaakson kehittäminen ja tiivistäminen on vesihuollon näkökulmasta tehokasta ja taloudellista.

Yhteyshenkilöt tarvittaessa ovat:

HSY:n kehittämisyksikkö, projektipäällikkö Jussi Pirinen, puh. 09 1561 3013, jätehuolto, projekti-insinööri Suvi Anttonen, puh. 09 1561 2436, seutu- ja ympäristötieto, projektipäällikkö Pia Tynys, puh. 09 1561 2047, vesihuolto, yksikön päällikkö Toni Haapakoski, puh. 09 1561 3319

Vastine:

Kestävän rakentaminen ja rakennusten käyttö on yksi merkittävä päämäärä kaupungin ilmastomuutostyössä. Kaupunki edistää tätä tavoitetta ohjaamalla ja tukemalla energiatehokasta uudis- ja korjausrakentamista, parantamalla kaupungin omien rakennusten energiatehokkuutta ja selvittämällä uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksia. Martinlaakson 60-70-luvun rakennuskannan osalta asiaa voidaan käsitellä tarvittaessa laajemmin erillisessä selvityksessä.

Alueen tulevassa asemakaavoituksessa pyritään etsimään ja luomaan mahdollisuuksia aiempaa vähäpäästöisempään elämään ja rakennettuun ympäristöön. Alueen asemakaavoituksessa tullaan hyödyntämään kaavojen ilmastovaikutuksia ja ekotehokkuutta arvioivia työkaluja, ja alueen kehittämisessä matalahiilisemmäksi selvitetään muun muassa uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksia, esimerkiksi aurinkosähkön- ja lämmön hyödyntämisen osalta.

Kiinteistöjen jätehuolto käsitellään tapauskohtaisesti kiinteistöittäin. Nykyisten ja ehdotettujen uusien kierrätyspisteiden sijainnit esitetään liitekartassa, jos liitetään raporttiin. Nykyiset vesihuoltolinjat otetaan huomioon kaavahankkeiden yhteydessä.

Tarkistukset: Kehityskuvaraporttiin lisätään tekstiä kestävästä rakentamisesta sekä kohta kiinteistöjen jätehuollosta liitekuvineen.

NRO 8**Myyrmäen aluetoimikunta, 10.4.2014**

Myyrmäen aluetoimikunta pitää Martinlaakson kehityskuvaa lähtökohdiltaan hyvänä. Aluetoimikunta toivoo, että Martinlaaksonpolusta tehdään elävä väylä, eräänlainen ”Martinlaakson aortta”, jonka varrella on mm. liiketiloja ja kahviloita vanhan Martinkeskuksen palveluja korvaamaan. Väylästä voisi muodostua kaikenikäisten martinlaaksolaisten kohtaamispaikka liikuttaessa eri palvelupaikkoihin. Martinlaaksontie puolestaan olisi bulevardi autoille.

Elävä väylä voisi jatkaa Kukinpolulta Vesitorninmäelle saakka. Martinlaakso ei saa jakautua Länsi- ja Itä-Martinlaaksoon, vaan yhteyttä radan eri puoltien välillä on vahvistettava. Lisäksi toimivaa ja esteetöntä kävelyreittiä Myyrmäkeen Viherpuiston ja radan välissä pidetään tärkeänä. Myös katkeamaton yhteys ulkoilijoille Myyrmäen vesitorninmäen yli Petikon ulkoilualueelle tarvitaan. Martinlaakson asemalta länteen olisi parannettava esteetöntä yhteyttä korkeiden portaiden ohi Martinpolun varren liikkeisiin, uimahallille, Martinukseen jne. Aseman Ostarilta itäpuolelle olisi rakennettava uusi, nykyistä loivapiirteisempi ylikulkusilta Kivi-vuorentien yli itään. Nykyisellä sillalla on tapahtunut useita pahoja liukastumisia.

Jos Martinkeskus puretaan, Alepan tilalle on saatava korvaava kauppa ja myös rakennusaikainen tilapäinen vähittäiskaupan sijainti olisi ratkaistava. Ei saa muodostua tilannetta, jossa läntisimmän Martinlaakson asukkaat joutuvat autoilemaan kauppaan.

Martinlaakson historian ja tarinallisuuden hyödyntäminen nähdään tärkeänä alueen omaleimaisuuden vahvistamisessa. Mika Häkkisen aukiota pitää kehittää, sinne voisi rakentaa esimerkiksi betonisen formula-auton, joka kiinnostaisi lapsia. Alueen geologista historiaa (Vantaanjoen muinainen uoma Mätäoja ja sen sivujoki, puro Viherpuiston ja Martinlaakson välissä, jatkuu läpi Jokuomanpuiston), arkeologisia löytöjä (mm. kivikautinen punamultahauta ja liedenpohja Martinuksen kulmalla) ja keskiajan/uuden ajan alun historiaa, (Göran Bonden ja muiden talonpoikaispurjehtijoiden kauppamatkat Tallinnaan ym.) voisi hyödyntää esim. julkisivuelementteinä uusien talojen seinissä Martinlaaksonpolun varrella lomittaen sitä nyky-Martinlaakson syntyvaiheiden tarinoilla (formula-Mikat, 70-luvun Suomen suurin ala-aste 1200 oppilaineen, Laajavuoren koulun laulu ym.).

Lisäksi aluetoimikunta pitää tärkeänä Martinlaakson uimahallin kunnostusta. Hallille on tarvetta erityisesti koululaisten (kolme suurta koulua, yli 1000 oppilasta: Martinlaakson yhtenäiskoulu, Martinlaakson lukio ja Mercuria kauppaoppilaitos) ja ikäihmisten keskuudessa.

Martinlaaksontien risteyksen kiertoliittymä pitää rakentaa pikaisella aikataululla ja siitä pitää tehdä riittävän laaja, jotta liityntäliikenteen bussit mahtuvat kunnolla kääntymään.

Vastine:

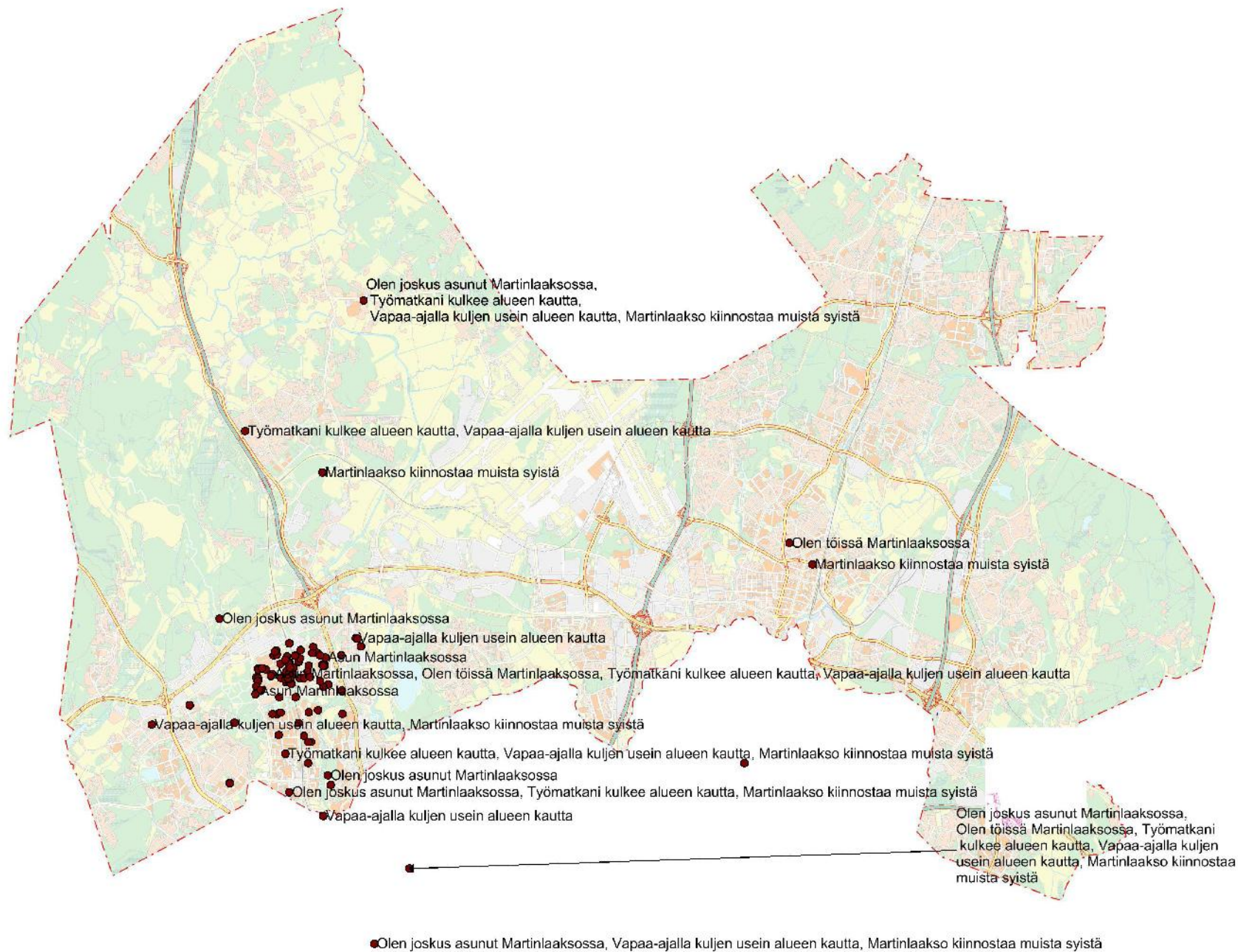
Urbanin sykkeen alueen jatkumista uuden kauppakeskuksen itäpuolelle Kukinpolulle saakka tutkitaan tarkemmin asemakaavoissa, jotka rajoittuvat raittiin asemalta Kukinkujalle. Tällöin asukkaita tulisi kuulla asiasta uudelleen.

Esteetöntä kävelyreittiä Myyrmäkeen Viherpuiston ja radan välissä tutkitaan Viherpuiston täydennysrakentamisen yhteydessä. Vantaan liikennesuunnittelu on tehnyt esteettömyyskartoituksen Martinlaakson keskusta-alueesta. Alue sijoittuu vanhusten palvelutalojen ja keskeisten palvelukohteiden välille (raportin sivu 73). Selvityksessä on määritelty rajatun alueen kulkuväylien, risteyksien, ennalta määriteltyjen palvelukohteiden sisäänkäyntien sekä joukkoliikennepysäkkien esteettömyyden nykytila. Nykytila-analyysin pohjalta on esitetty toimenpide-ehdotukset esteettömyyden parantamiseksi alueella. Selvityksen toimenpide-ehdotukset otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa.

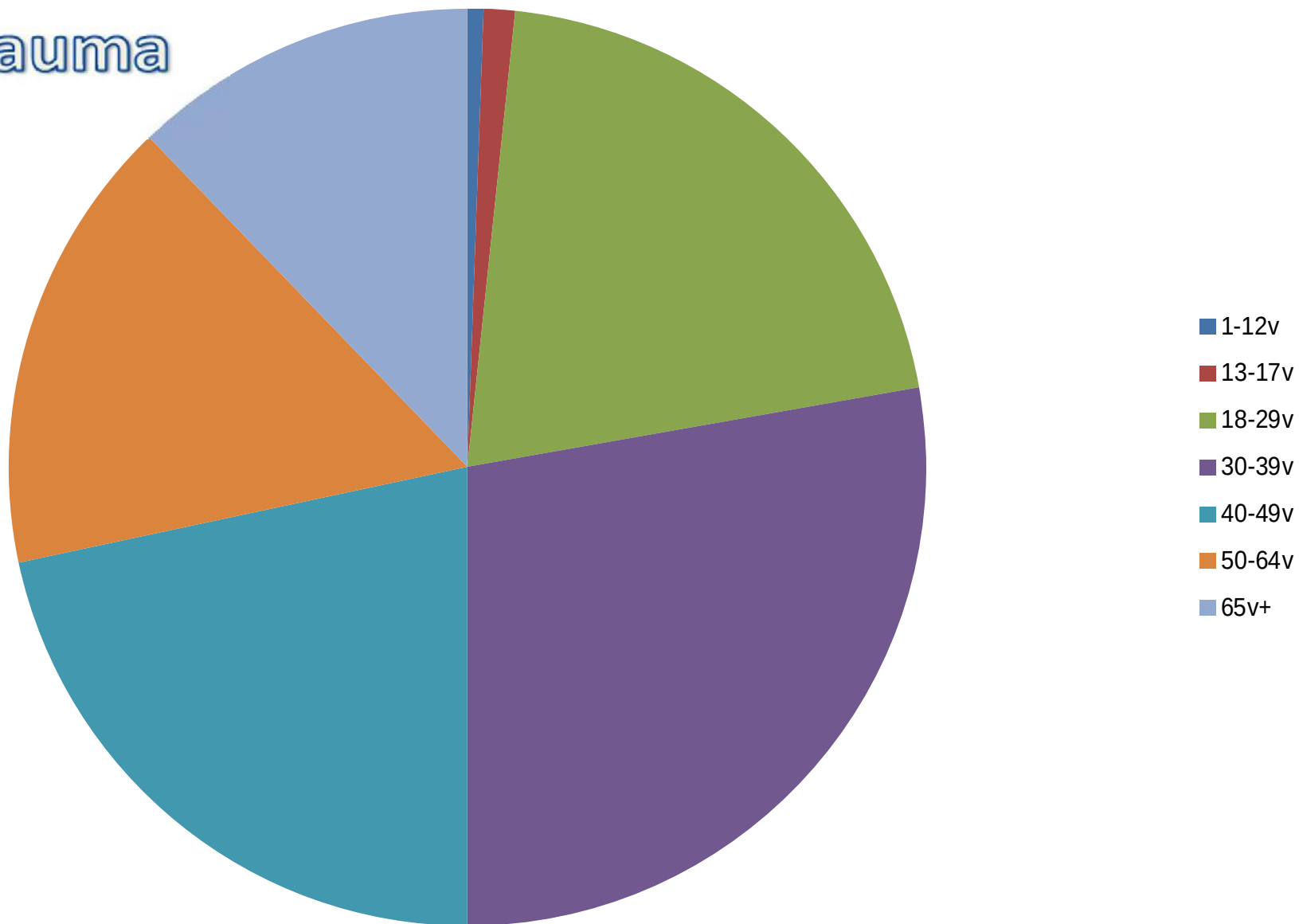
Martinkeskuksen purkamisen yhteydessä voidaan tutkia kaupan väliaikaista sijoituspaikkaa. Martinlaakson historiaa, asukkaiden ajatuksia ja muun muassa formula-teemaa voidaan hyödyntää jatkosuunnittelussa esimerkiksi rakentamiseen liittyvän taiteen tai ympäristötaiteen keinoin. Martinlaakson uimahallin korjaustyöt ovat valmistuneet ja se on avattu käyttäjille.

Tarkistukset: -

Osoita kotisi kartalla. (103 kpl)



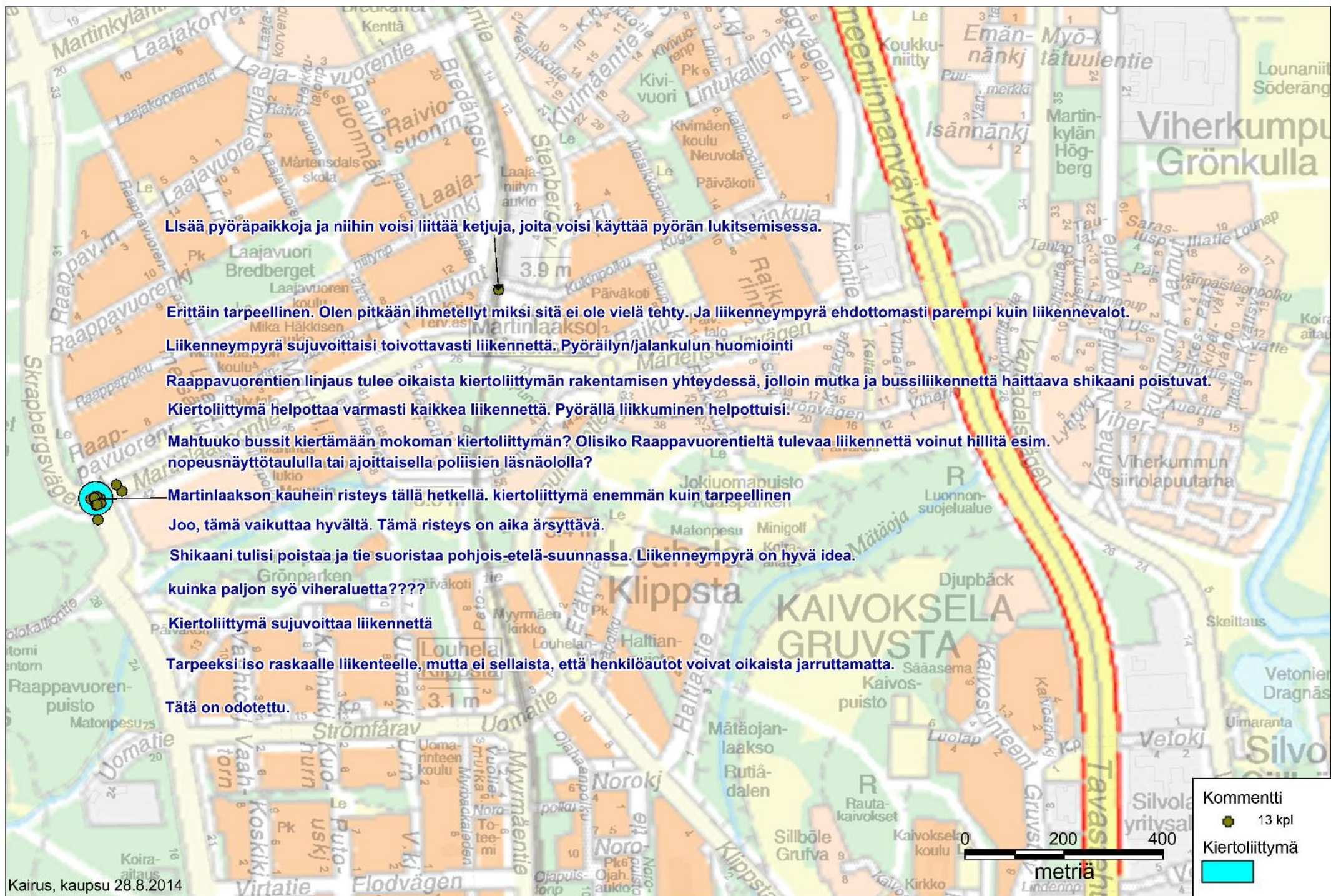
Ikäjakautuma



Kommentoi hulevesialueita ja tulvapaikkoja



Kommentoi uutta kiertoliittymää (sininen ympyrä).



Stenbacka

Naapurink

Emän-Myö-
nänkjätuulentie

Vantaanlaaks

Gamla Nurmij

Vik

Vik G

Saras-
tusp

Päi-
Us-

Vanha Viher-
siirtolapu

Viherku

Luonnon-
suojealue

Djupbäck

KAIVOKSE

0 100 200
metriä

Kommentti

8 kpl

Laajaniityntie

Kehityskuvan pihakatuajatus ei tule toteutumaan, koska joudutaan rakentamaan yksityisille olemassa olevien taloyhtiöiden tonteille. Radan alikulku uudelle ostarille on ikääntyvälle ja liikuntarajoitteiselle väestölle liian haastava paikka.

Ei autoja, pyöräparkki ja istutuksia olisivat kivat istuin penkkejä. Jäätelökioski kesäksi.

Martinlaaksossa ei tarpeeksi paikoitustilaa, puut tulee säilyttää kadun varrella, haittaako pysäköinti lumen aurausta?

Kadunvarren pysäköinti ja kapea ajorata pitäisi ajonopeudet alhaisina. Vai sopisiko shared space?

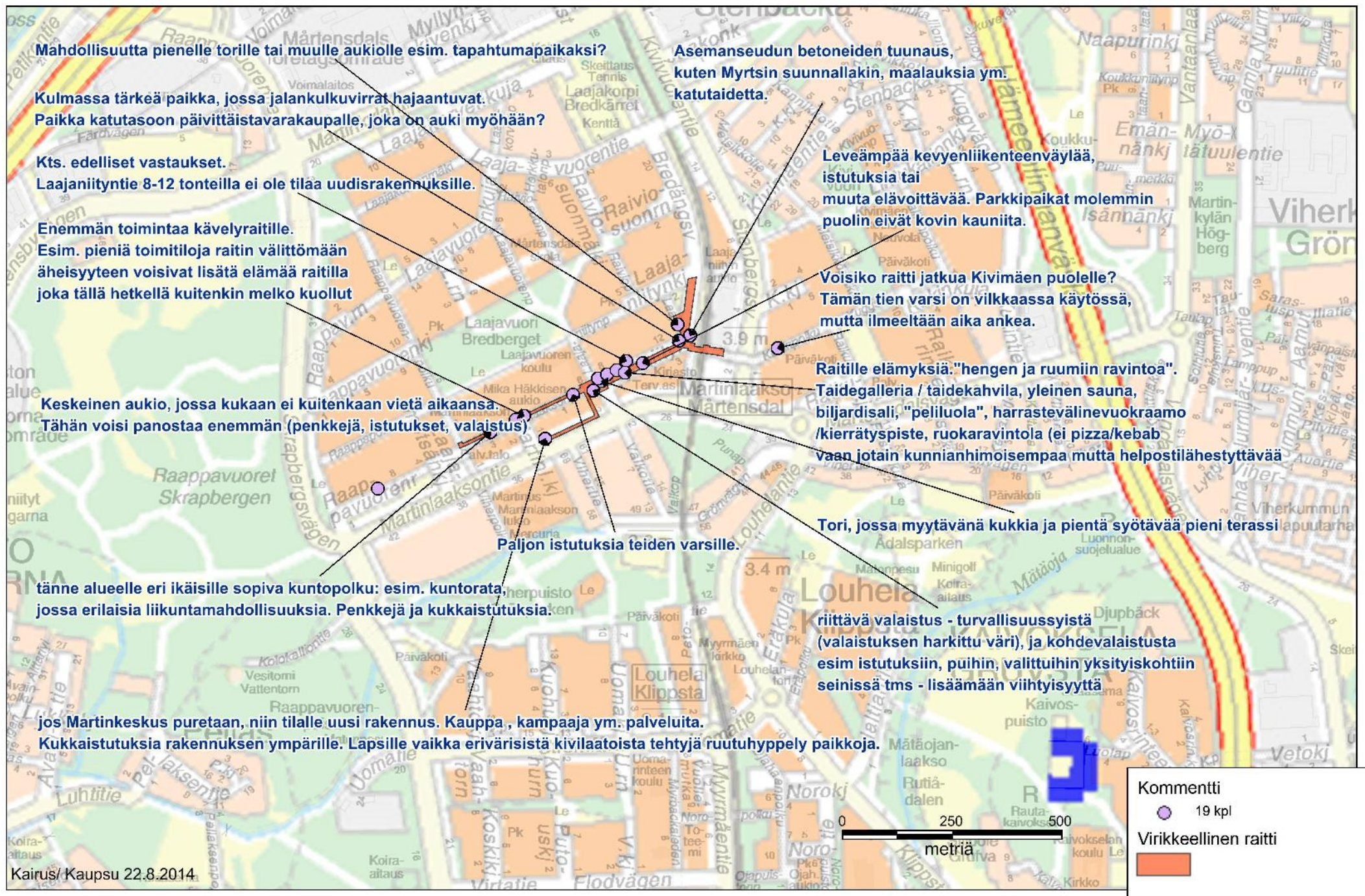
Ei parkkipaikkoja vaan kevyenliikenteen aluetta, jossa voi viihtyä ja viipyä, järjestää kadulle elämää. Suuria parkkipaikkoja on läheisyydessä muutenkin.

Liikuntarajoitteisille radan länsipuolelta uuden ostarin saavuttaminen on suuri ongelma - jyrkät kiviportaavat tai pitempi reitti, kiertotie, useimmiten huonosti hoidettu. Pihakatu ei tule toteutumaan

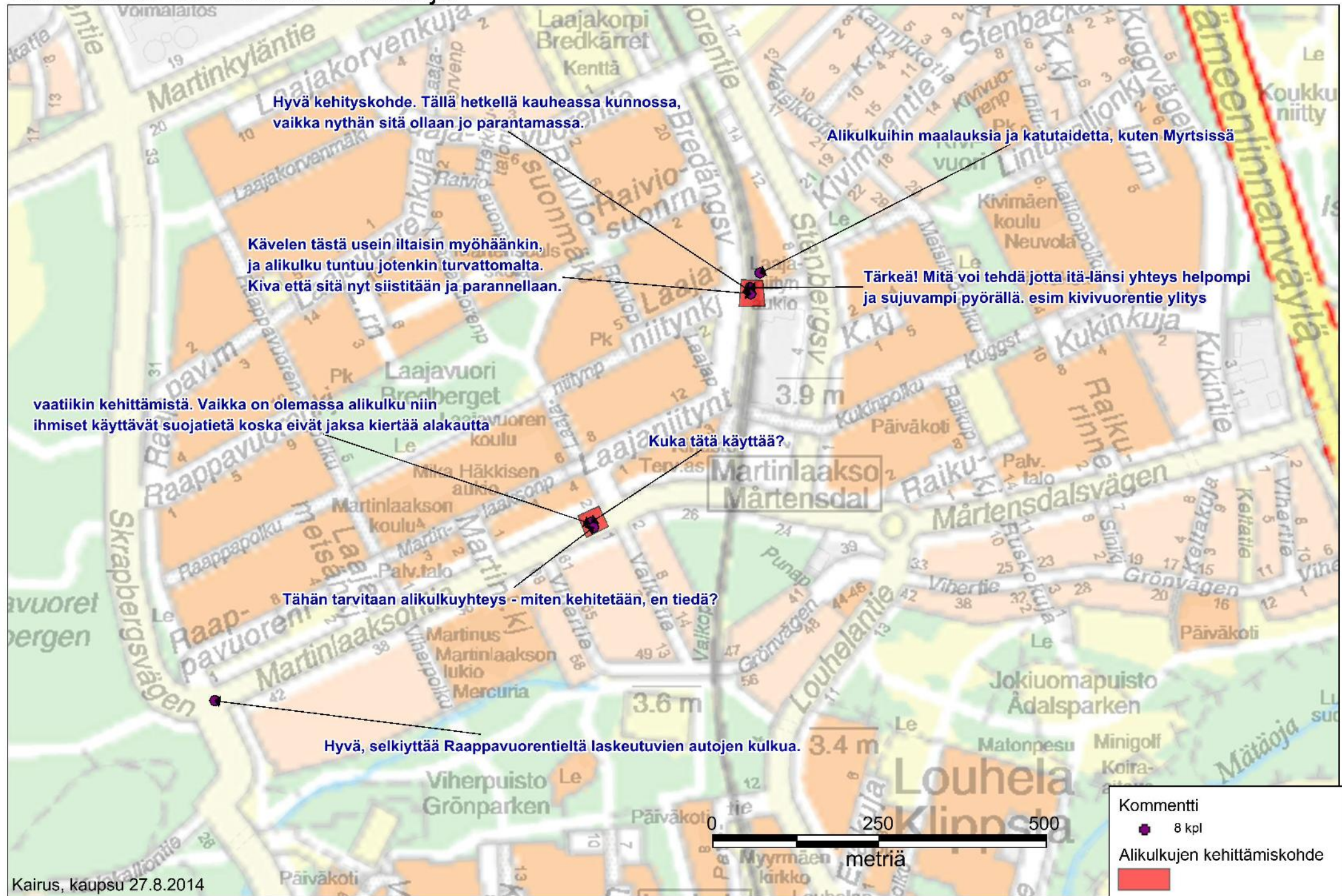
Täällä on terveysasema ja kirjasto, joiden lähelle olisi hyvä päästä myös autolla ja parkkipaikatkin pitäisi löytyä melko läheltä.

Martinmiilun rakennus on kaiken kaikkiaan ankean näköinen samoin kuin sen parkkipaikatkin. Rakennus on heti rautatieasemalta saavuttaessa antamassa ensivaikutelmaa Martinlaaksosta. Tälle kohdalle on ehdottomasti tehtävä jotain. Lisää istutuksia, pyörätelineitä, penkkejä mutta vähemmän autopaikkoja.

Esitä omia ideoita raitin varrelle

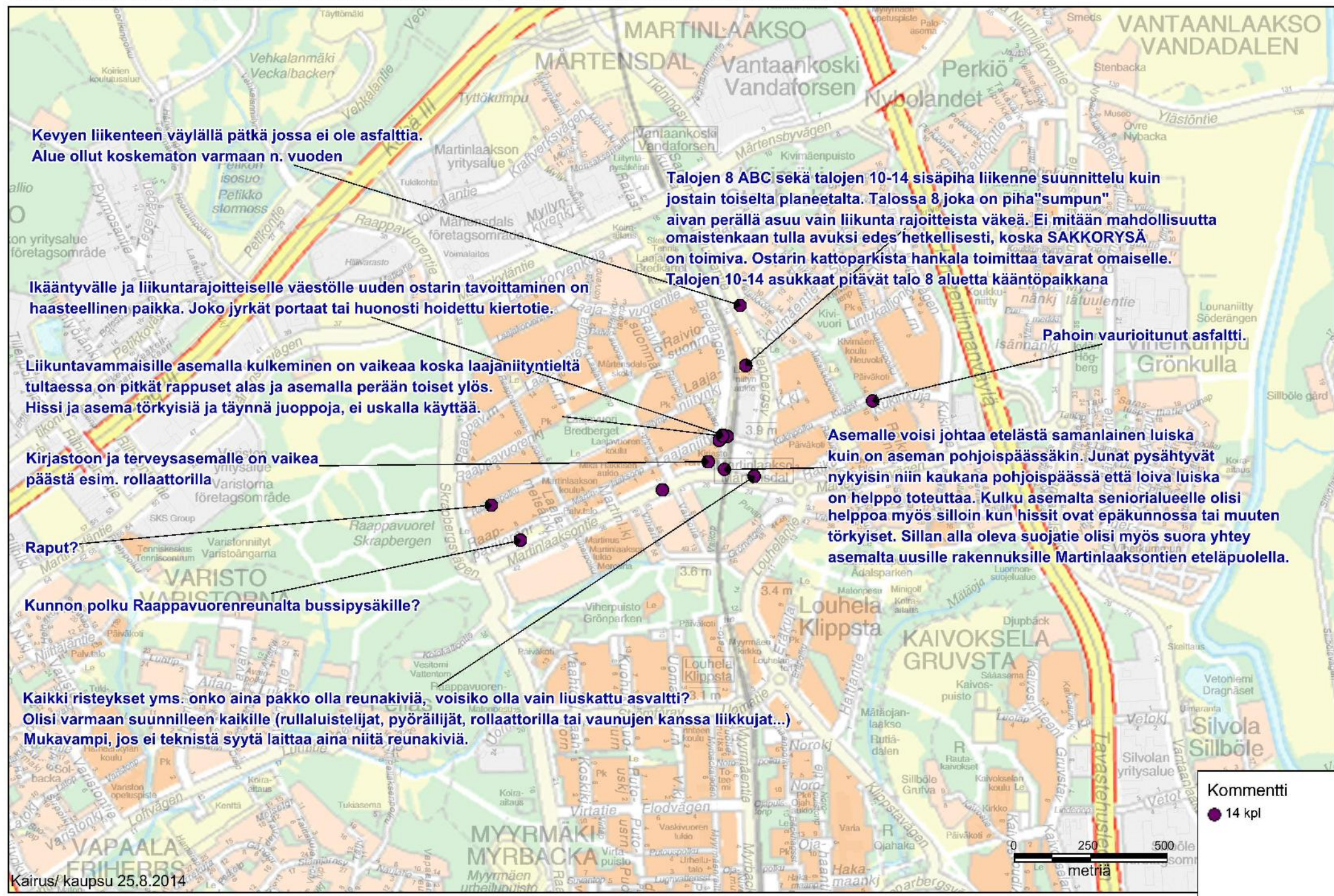


Kommentoi kehitettäviä alikulkuja

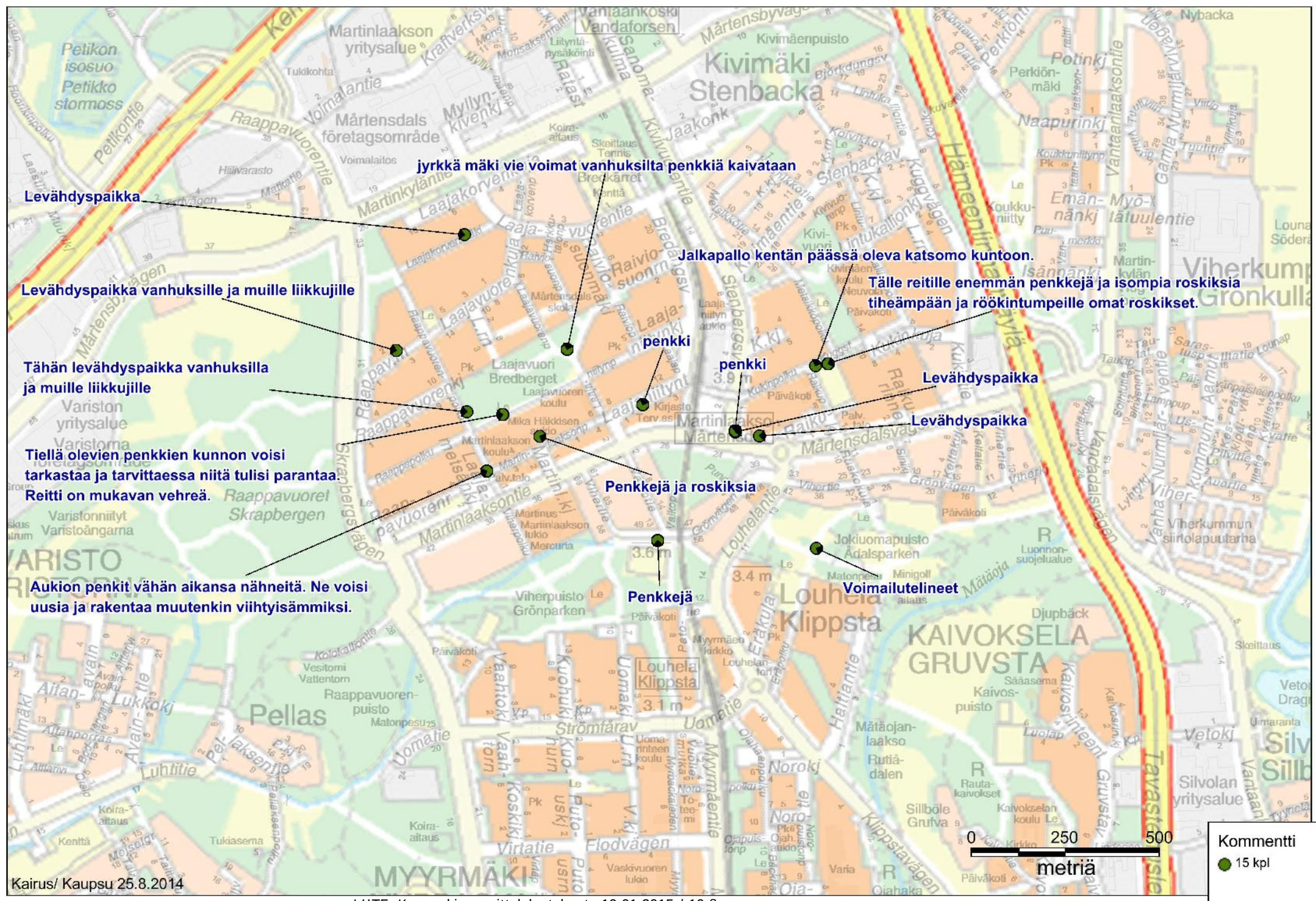


Näytä kartalta esteettömyyden kannalta ongelmallisia paikkoja?

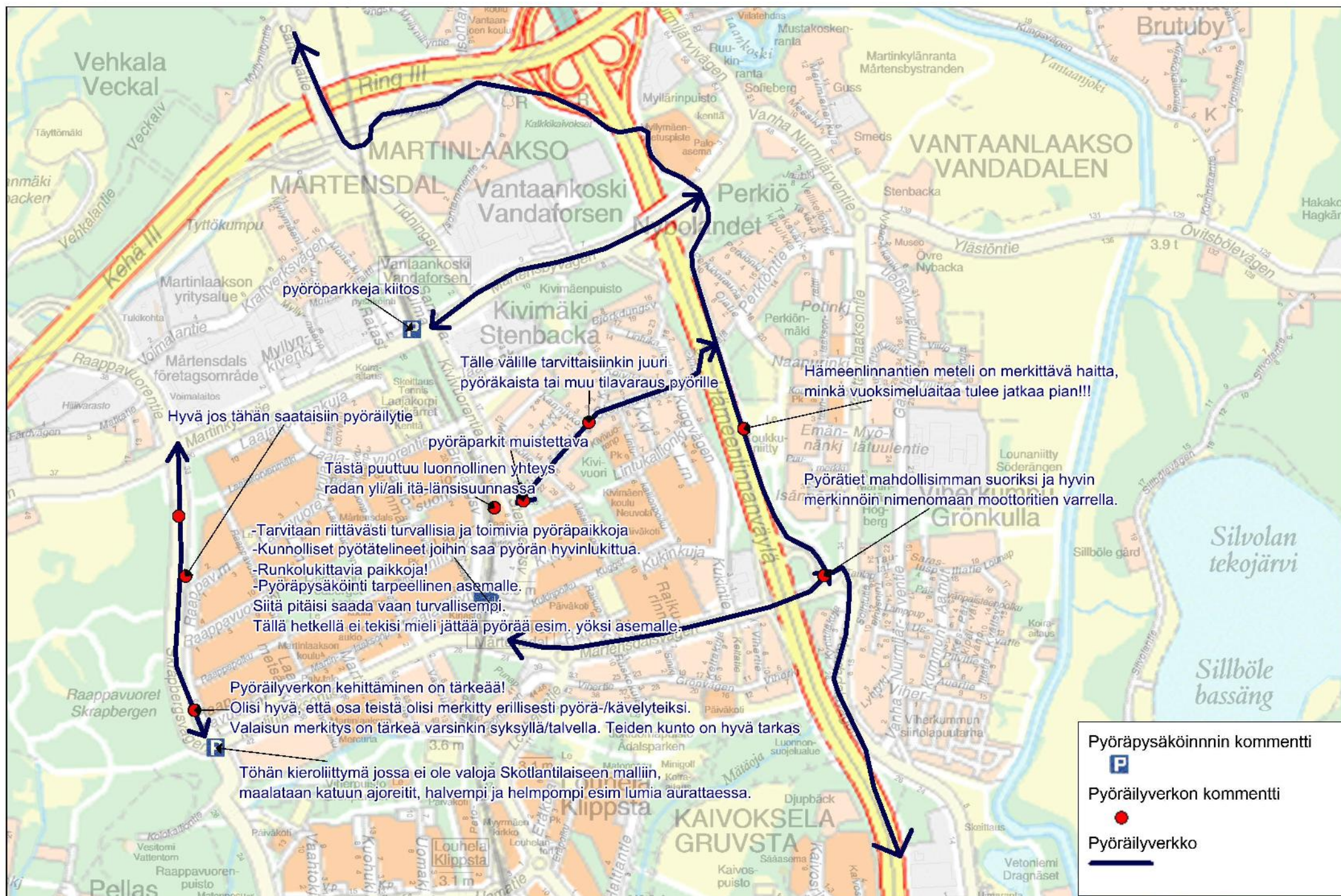
Esim. korkea reunakivi, jyrkkä kohta, vaurioitunut tien kohta, muu este, esteettömän reitin katkeaminen tms.



Ehdota levähdyspaikkaa. (penkki, katos tms.)



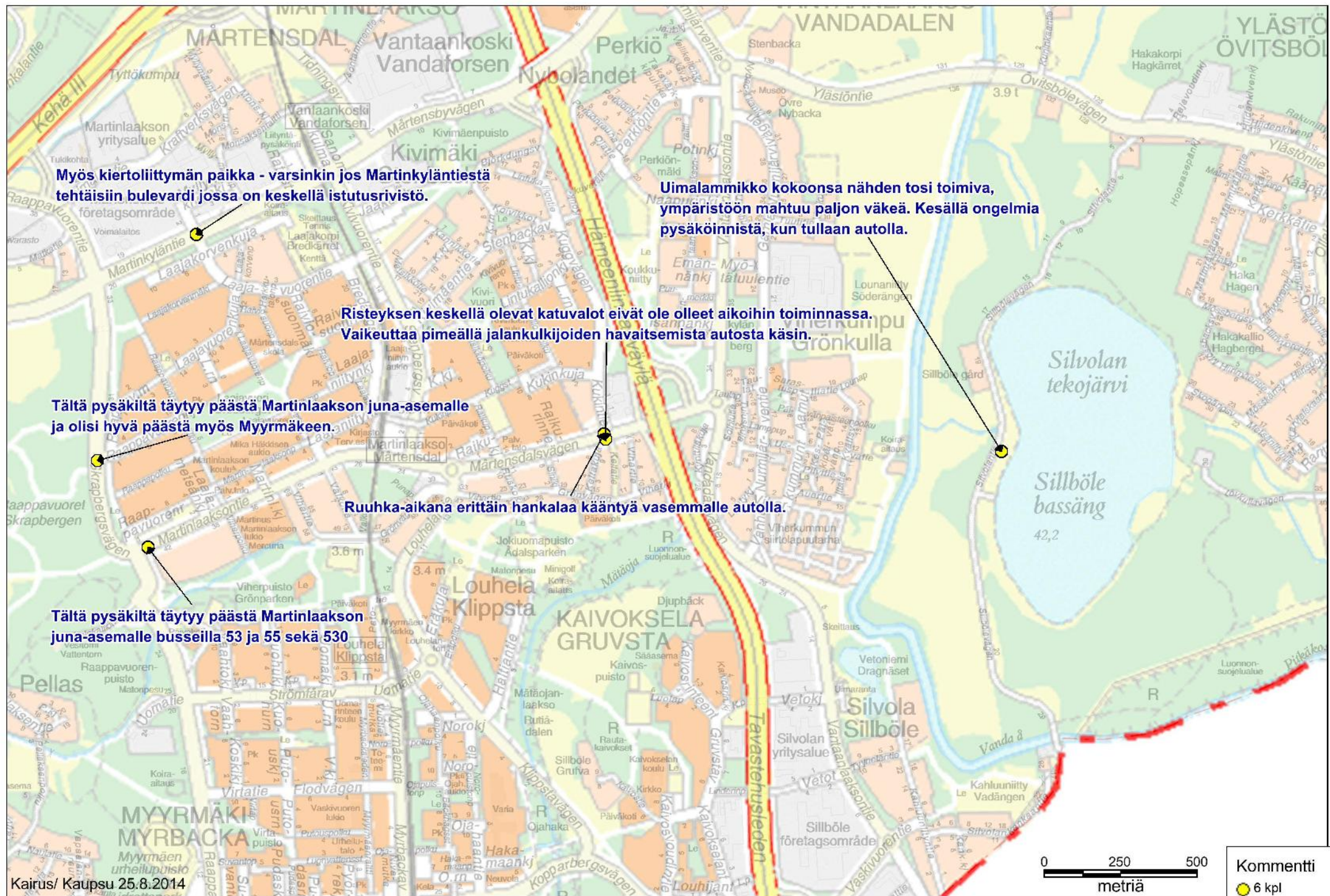
Kommentit liikenteen kehittämiskohteita



Kommentoi Valkotie-Vantaankoski -yhteyden kehittämistä



Muita huomioita liikenteestä?



Kommentoi viherympäristön kehittämisalueita

Samaa mieltä. Hiekkaparkkialueet ovat karun näköisiä ja kioskien tai nykyisen taitaa olla vain yksi kiosk? ulkoasu on rähjäinen. Viihtyisät kävely-Pyöräilyalueet olisivat toimiva idea+kioskin ulkomuotoa tulisi parantaa! Ehkä joitain istutuksia tms?

Laajavuorentie voisi olla bulevardi jossa on keskellä istutuksia. Samalla voidaan tehdä nopeuksia hillitsevät korotetut suojatiet. Myös Martinkyläntie voisi olla samanlainen Raappavuorentien ja Vantaankosken asemän välillä.

Raivosuonmäki 3:n parkkipaikat kieltämättä pistää silmään, mutta minkäs niille teet. Joku tyylikäs aita eteen ja tien puolelle muutama penkki ja istutuksia?

Tärkeä "nurkka" eheyttäväksi ja viihtyisämmäksi kehittämiseen

puisto, jossa olisi tekemistä, nuorille ja kaiken ikäisille :)

Laajavuoren viheralue on hyvin olennainen tekijä alueen viihtyisyyden kannalta. Onneksi tätä ei olla rakentamassa täyteen.

Viheralueita saisi olla enemmänkin

Viheralue sopisi ennemminkin nykyisen Laajavuoren koulun paikalle, jolloin se alkaisi Martinlaakso-aukiolta. Uudisrakennukset kannattaa sijoittaa ennemmin taas tälle alueelle.

viheralueita ei saa pienentää eikä tuhota

viheralue säilytettävä

Tästä mutkasta alkaa hiihtolatu vesitornille päin. Tästä alkaa myös pyörätie Varistoon. Pyörätietä pitäisi kunnostaa ja laittaa penkkejä Variston suuntaan ja Turkistuottajien suuntaan.

tällä hetkellä muuritalon etelänurkan ja laajaniitynaukion kulma on vaarallinen: näkyvyyttä ei ole talon nurkan takia kevyenliikenteen väylää tullessa aukiolle (ja päinvastoin), esim kävelijän ja pyöräilijän tai kahden pyöräilijän kohtaaminen.

Kentän ja Kivimäenkoulun lähialueet hyviä ulkoilutiloja varsinkin kun alueet ovat autottomia. Aluetta voisi kehittää enemmänkin ja varsinkin yhtenäiseksi

Tätäkin aluetta voisi raivata ja rakentaa kävelypolkuja.

Tämä pieni Puistolannan voisi olla paremmin hoidossa!

Vaikka olisikin luonnonmukainen

Säilytettävä viheralueena

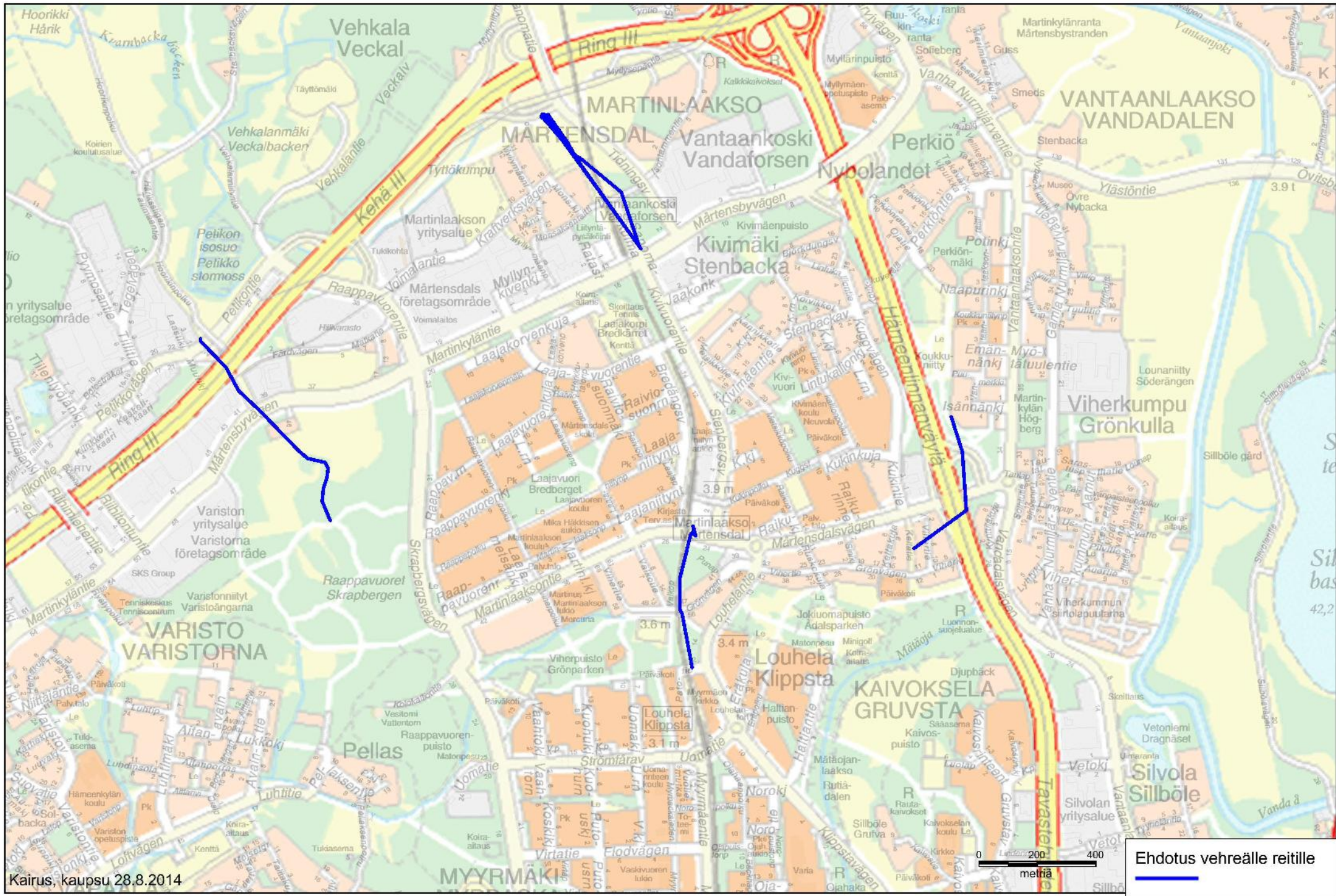
Säilytettävä viheralueena

Kommentti

18 kpl

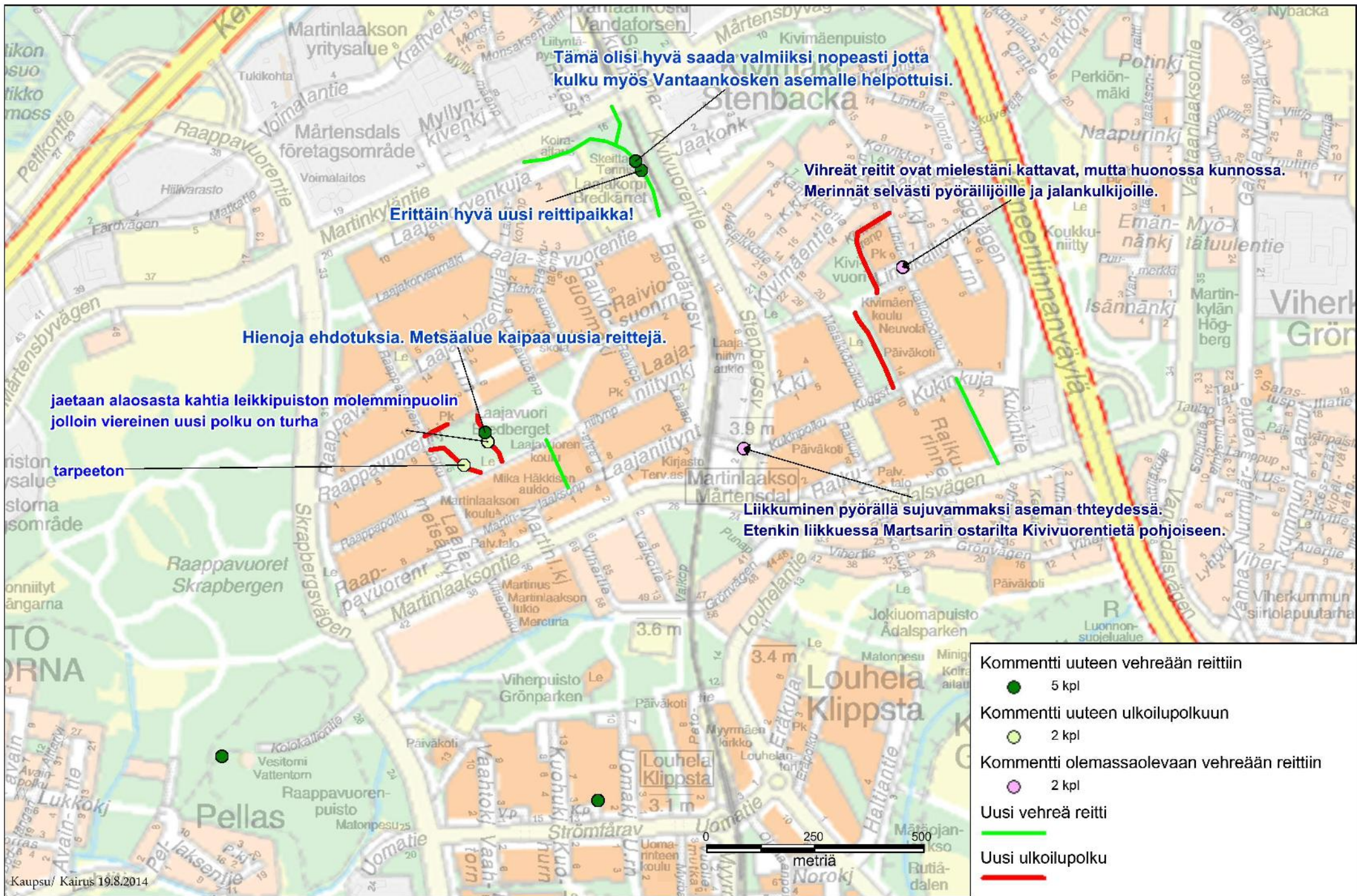
Viherympäristön kehittämispaikka

Ehdota uutta vihreää reittiä.

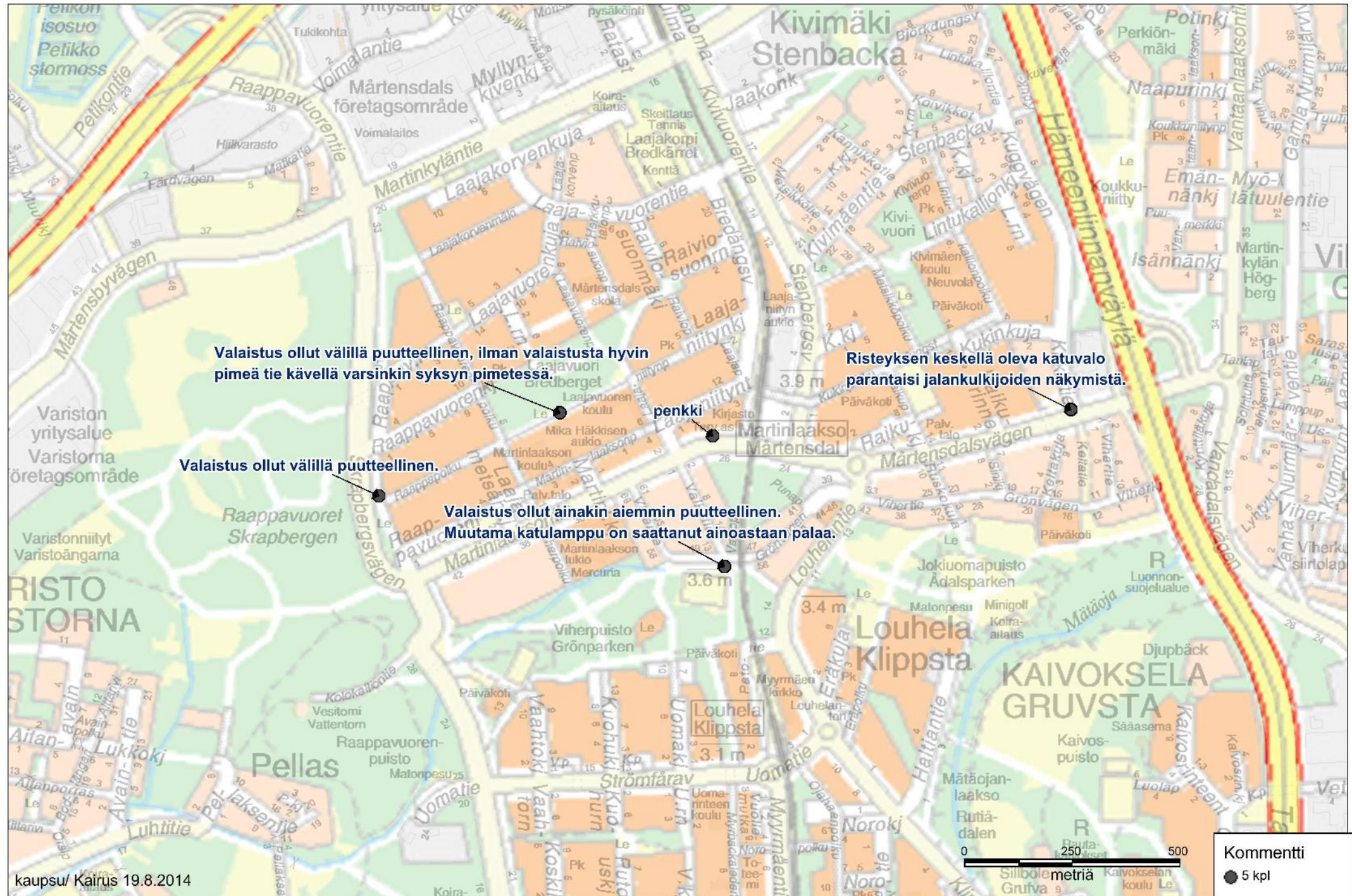


Kairus, kaupsu 28.8.2014

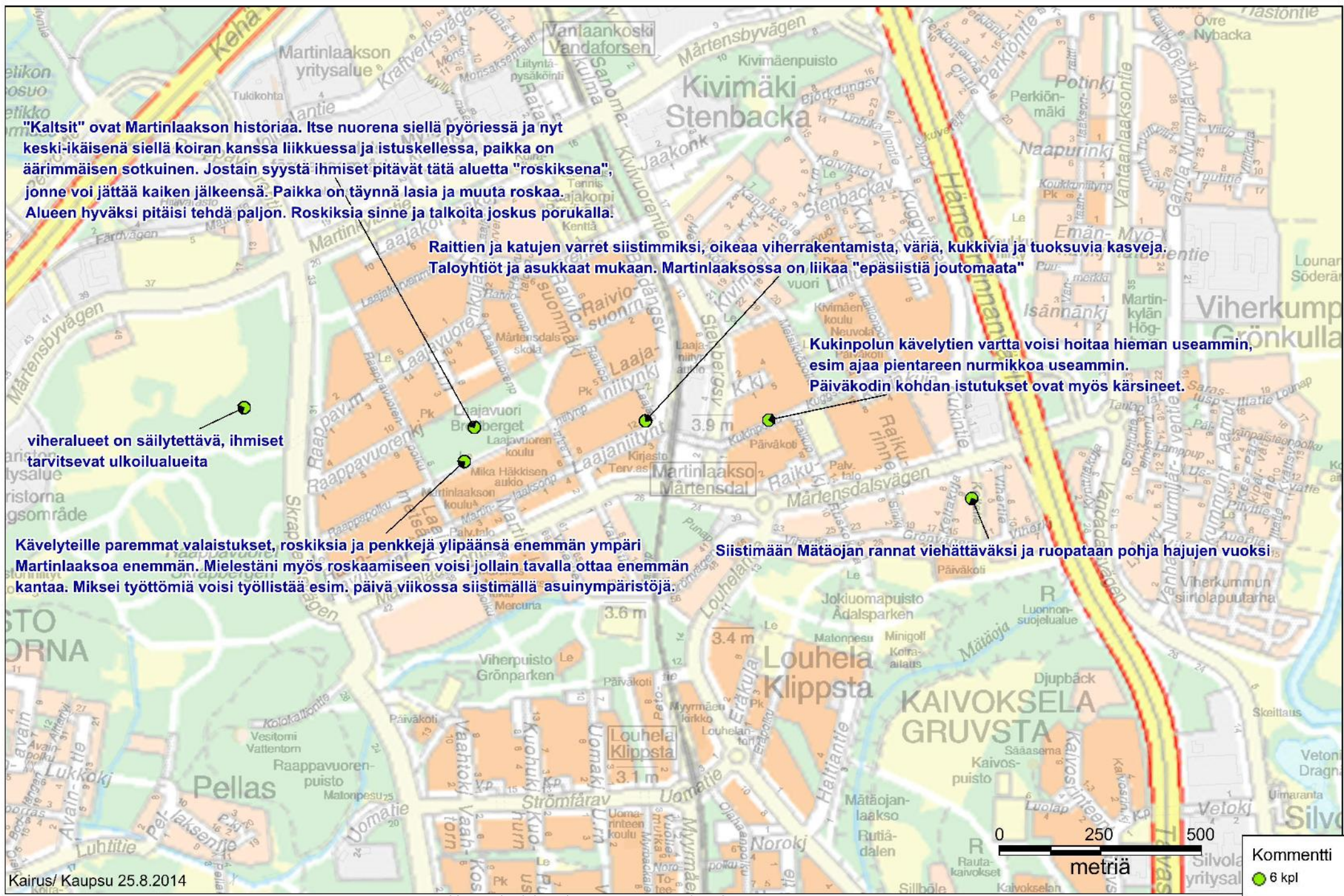
Kommentoi vihreitä reittejä



Näytä kartalta paikat, joissa on puutteellinen valaistus.



Muita huomioita viherympäristöstä?



Vantaakosken aseman lähelle kaivataan liiketiloja

Lähikauppa, hyvä sijainti.

Kauppa

Supermarket

Toinen lähikauppa

Posti ja Alko puuttuu

Päivittäisostokset

Ravintolapalvelut

Kauppa

sopivan ko-

koinen ostari

Käyn täällä kaupassa jos käyn kirpputorilla tai esim. uimahallilla. Kauppapalvelut täällä eivät ole kuitenkaan minulle ensisijaiset.

Martinkeskuksen kiinteistöön tulee saada kunnollinen ruokakauppa

hyvä pikkukauppa ja kioski

Asioin useimmiten

Hyvä kauppapaikka.

käyn myös vanhalla ostarilla esim. alepassa ja kampaajalla

Tämä alue pitäisi rauhoittaa, ei mitään tähän. Ainoastaan liikennevalot tai liikenneympyrä, koska tosi vaarallinen risteys jalankulkijoille ja autoilijoille. Mäen päältä alas autoilevat tulevat lähes aina ylinopeutta. Pienten lasten kanssa tien ylittäminen on tosi haasteellista, koska lapset kulkevat hitaammin ja mäkeä alas ajavat autot tulevat niin kovaa, näkyvyys huono

Martinlaakson päivittäistavarakauppojen taso vaatimaton. Kaupat kaukana toisistaan ei synny laadullista kilpailua. Radan länsipuolella Martinlaakson eteläosissa ei K-ryhmän kauppaa.

S-market

Käytän huoltamon kauppaa esim. pyhänä kun muut kaupat ovat kiinni.

Vantaanlaakson nykyinen kauppa on erittäin suosittu ja palvelultaan loistava. Sitä voisi laajentaa, tarvittaisiin myös R-kioski takaisin! Pizzeriassa ei ole asiakkaita, joten sen voisi lopettaa!

Martsarin uusi ostari on kelpo paikka. Se vaan pitäisi saada paremmin liitettyä ympäristöönsä niin että se ei olisi irrallinen palvelu"linnake" keskellä kylää... Kivivuorentien suuntaan torjuva, raivosuonrinteen suunnasta pyöräilevä / kävelevä joutuu tekemään kummallisia kiemuroita. Pitäisi saada elämää ympärille.

Perus ruokaostokset useimmiten täällä, käytän myös ravintoloiden ja kahviloiden palveluita ja kukkakauppaa.

S-Market ja Lidl

Teen suurimman osan päivittäisostoksista uudessa ostoskeskuksessa ja käytän myös esim. kampaamopalveluja

Täällä asioin useimmin.

kätsastus ja pa-asema, hyvän matkan päässä

R-kioski Hesburgerin viereen, josta saisi bussilippuja!

Hyvä pizzagrilli

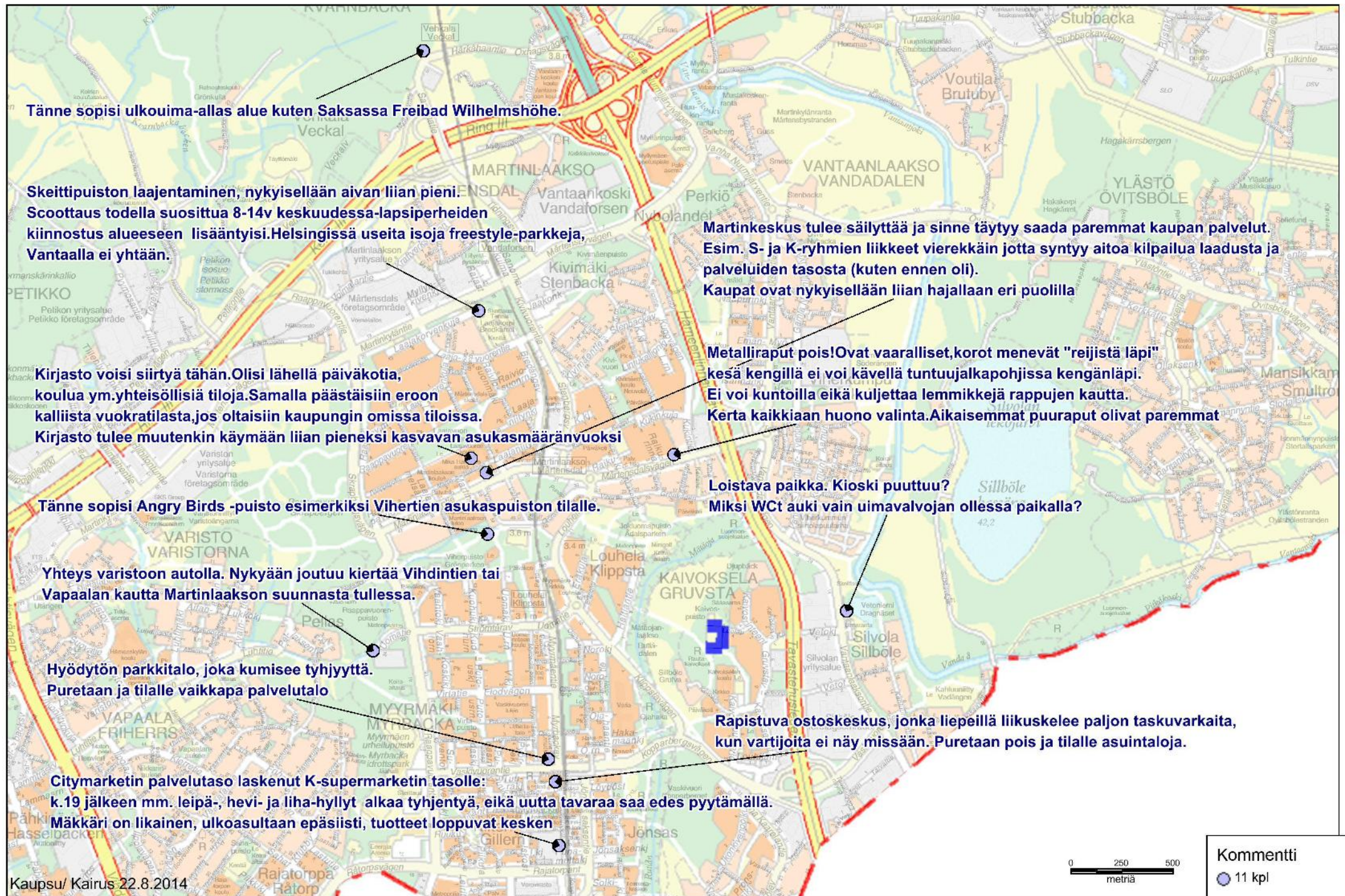
yleensä menen pyörällä tai bussilla uuteen ostariin

0 250 500 metriä

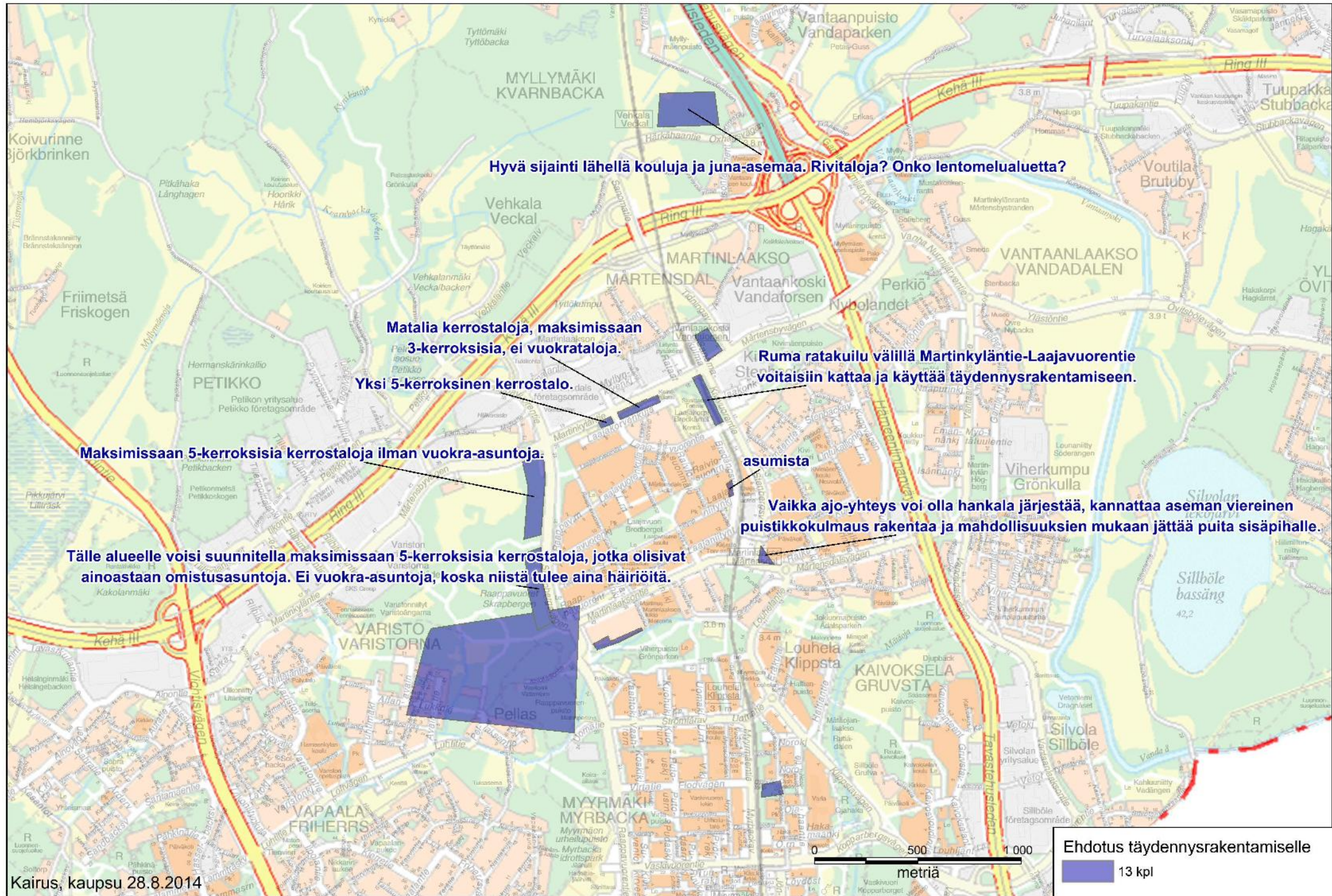
Kommentti

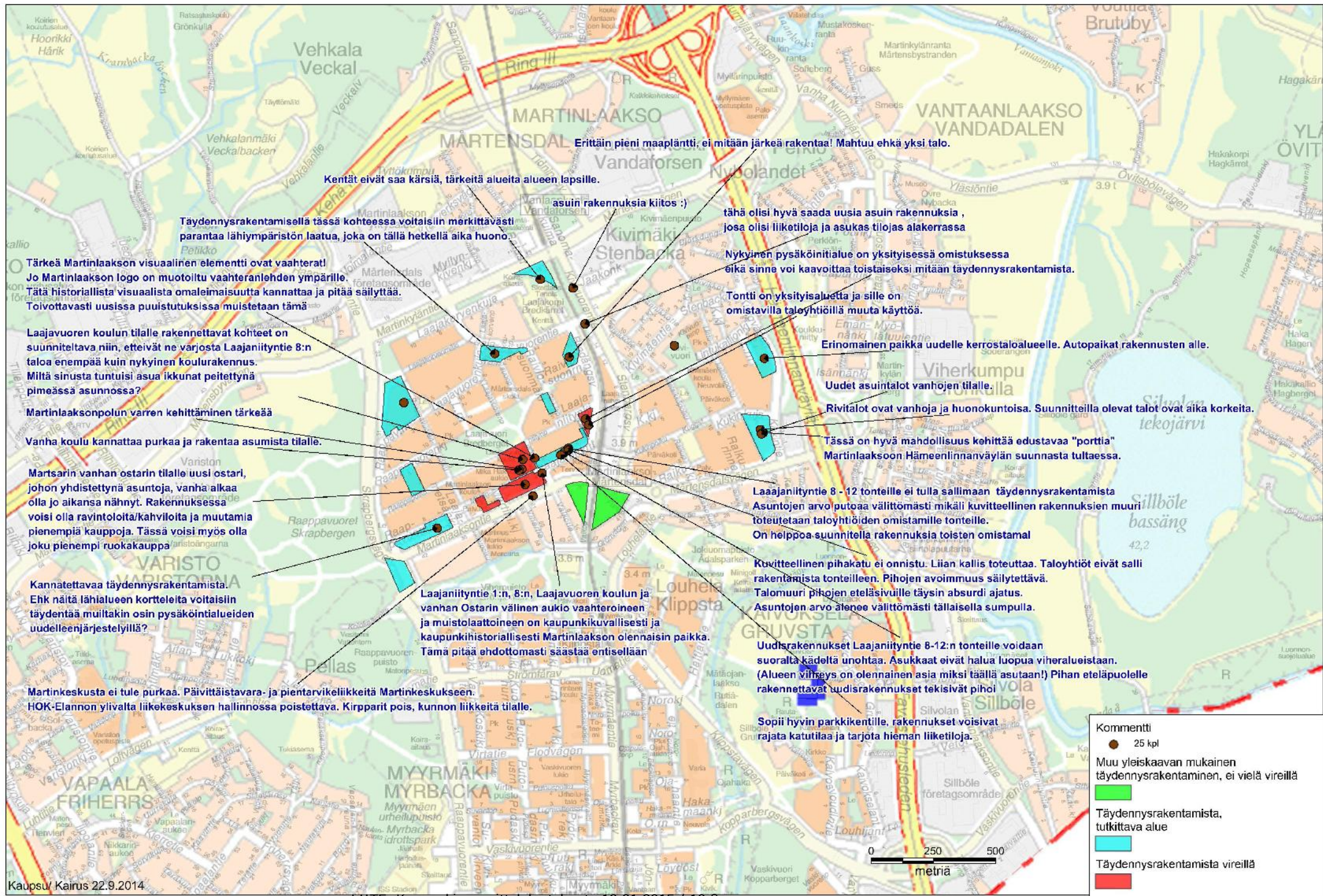
72 kpl

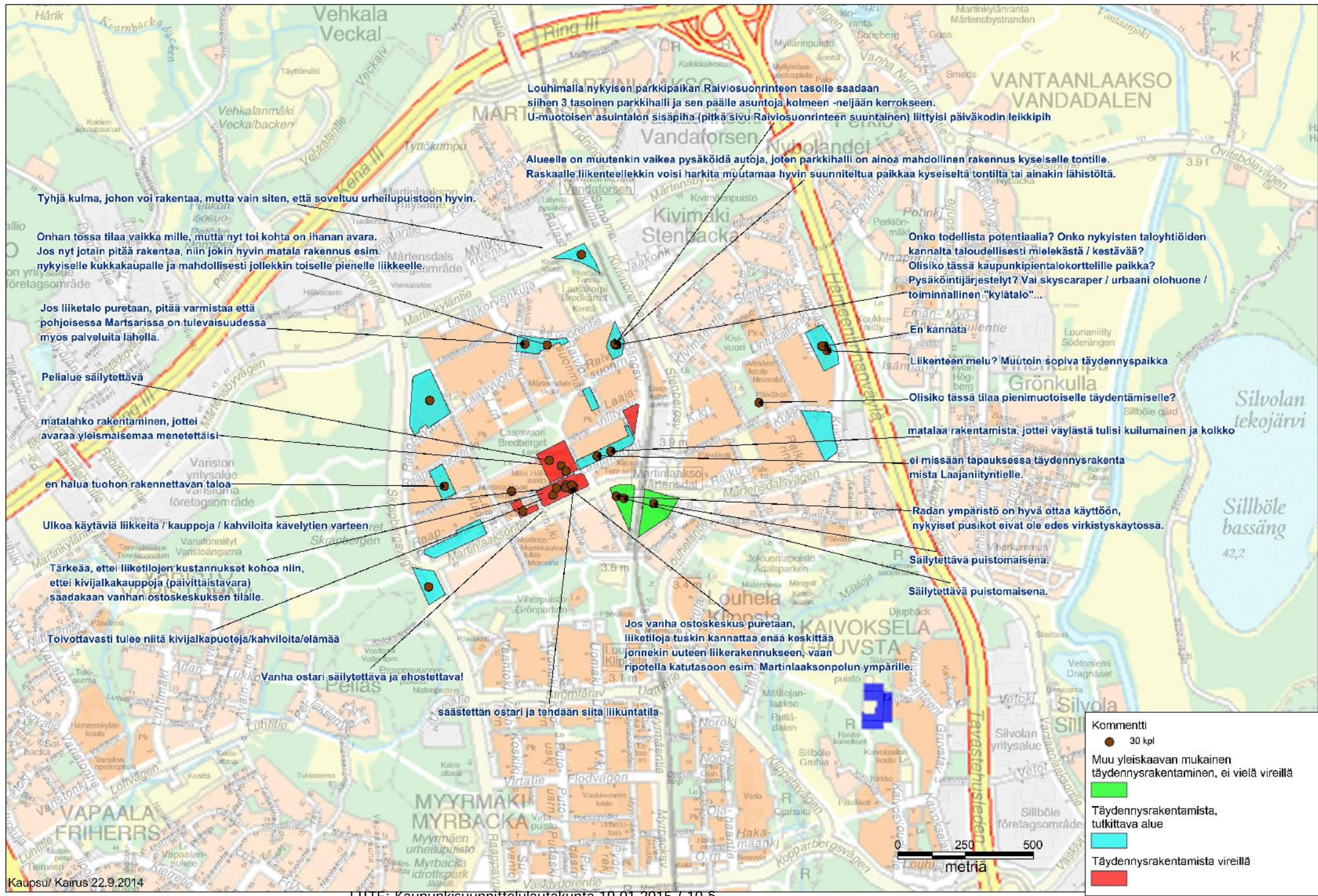
Parannusehdotukseni tai muu huomio kartalla koskien palveluita



Ehdota täydennysrakentamisen aluetta (muu kuin ehdotettu)







Kommentoi viitesuunnitelman ehdotettuja paikkoja kaupungin uusille palveluille, kuten päiväkodeille



Mitä muuta haluat kartalta kertoa? (2 kommenttia poistettu)



Minun puolestani saa rakentaa kohtuukorkeaakin rohkeasti. Uimahallin tulevaisuus, länsi-Vantaalla paljon käyttäjiä! Viljelypalstasuunnitelmia, niitä oli ainakin jonkin verran kaivattu. Asukastila oli suunnitelmisakin, hyvä! Paljon kaikenlaisia kivoja ajatuksia, toteuttamaan toivottavasti päästään. Lähipalvelut tärkeitä, esim. terveystalvelut.

Martinlaaksoon kaibataan torni taloja lisää asemien läheisyyteen 12-40 kerroksisia rakennuksia!!

Laajavuoren koulun tilalle on suunniteltu asuinrakennuksia. Miten on suunniteltu näiden talojen pysäköintipaikoille ajo? Tontille pääsemiseksi pitää ajaa Martinlaaksonpolulla, joka on kävelytie, koska suoraa ajolinjaa ei ole tontille ilman pienen matkan ajoa Martinlaaksonpolulla. Meneekö pysäköintipaikoille reitti alikulkutunnelina, jotta autoliikenne ei joudu kulkemaan kävelykadun kautta? Martinlaaksontien ja Raappavuorentien risteys on tehty niin hölmösti, kuin voi vain olla, koska mutkamäen alaosan kohdalla on risteys neljään suuntaan ja suojatiet ovat kaikkiin suuntiin kyseisessä risteyksessä. En ole missään muualla maailmassa nähnyt risteystä, mikä olisi tehty suoraan mutkassa tulevan mäen alle. Risteyksen kohta pitäisi muuttaa turvallisuussyistä. Martinlaakson uimahalli on kiinni, koska katto ei ole kunnossa. Nyt kun Martinlaakson uimahalli todennäköisesti remontoidaan, olisi järkevää tehdä samalla isommat muutokset uimahalliin, eli tehdä siitä nykyvaatimusten mukainen uinti/vapaa-ajankeskus, missä olisi esim. poreallas/terapia-allas ja höyrysauna. Toivottavasti remontti saadaan nopeasti rahoitetuksi ja työt saadaan nopeasti tehdyksi.

Martinlaakson kehitys vaikuttaa hyvältä varsinkin kun nyt selvästi siihen kiinnitetään entistä enemmän huomiota. Tilaakin Martinlaaksossa on uusille maankäyttöratkaisuille ja yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen on alueella hyvät lähtökohdat monissa paikoissa. Mielestäni Martinlaaksolla on erinomainen mahdollisuus kehittyä elinvoimaiseksi ja 'vähä-autoiseksi' lähiöksi. Martinlaakso-Myyrmäki akselia tulisi kehittää myös enemmän yhdessä. Alueet ovat hyvin paljon vuorovaikutuksessa keskenään ja liikennettä on puolin ja toisin huomattavasti. Alueiden tulisi olla yhtenäisemmät varsinkin kevyenliikenteen osalta.

Vantaankosken asemalle paremmat kulkuyhteydet, urheilukentän lähettävillä asuville.

Joukkoliikenne on muutakin kuin rataa pitkin tapahtuvaa. Koko ajan kuitenkin Martinlaakson-tietä kulkevien bussien määrää on vähennetty. Siitäkin huolimatta, että suuri osa Martsarin vanhuksista asuu juuri tuon tien varrella ja käyttää nimenomaan bussia liikkumiseen. Asemalta esim. Raappavuorenreunalle illalla käveleminen ei todellakaan houkuttele, edes meitä hieman nuorempia.

Asema javanha ostari maan tasalle!

Hyviä ajatuksia, kunhan otetaan huomioon myös ympäristö ja liikenne suunnittelussa vanhukset ja liikuntarajoitteiset palvelujen käyttäjät. Heitä on paljon ja määrä tulee lisääntymään hyvin pian. He valitsevat asuinpaikan arkielämän sujuvuuden kannalta parhaan mahdollisen, ei niinkään näköalan ja neliöiden mukaan.

Nykyisellään olevat puistot/puutarhat pitää säilyttää mukaan lukien Jokiuoman puito. Koulujen pihoilta enemmän vartiointia "nuoret kuuntelevat" musiikkia huomattavan kovalla. Nuorille joku paikka minne mennä. Heidän pitäisi ise osallistua suunnitteeluun ja huoletia paikasta yhdessä. Isoja kauppoja ei tarvita pieni puutarha kauppa olisi kuitenkin paikallaan. Muuten olen viihtynyt Martinlaaksossa olen "alkuperäisasukkaita".

Vaikuttaa hyvältä.

Yleisilmeen tulisi olla siistimpi ja aluetta parantaa, jotta se houkuttelisi enemmän uusia asukkaita. Leikkipuistoja lisää lapsille ja viheralueita tulisi kehittää. Talot siistimmän näköisiksi. Osa kerrostaloista, esimerkiksi Raiviosuonrinteellä/-mäellä ovat hyvin rapistuneen näköisiä. Tekevät alueesta karun näköisen. Tällöin pelkkä viheralueiden kunnostaminen ei riitä. Uimahallikaan ei ole mistään uusimmasta päästä ulkonäoltään ja vanha nuorisotalo on elähtäneen näköinen. Sen tilalle voisi tehdä esimerkiksi iltapäiväkerhontilat tms? Alikulkutunneleihin oli jo aloitettu tekemään maalauksia, mikä on hyvä juttu.

Toivottavasti Martinlaaksosta kehittyä yhteisöllisempi, avoimempi, elävämpi kaupunginosa, jossa ihmisten olisi helppo ja mukava siirtyä kotikoloistaan "kylälle" toimimaan, harrastamaan, oleilemaan, viihtymään...

Betoniylivoimaisuudesta pitäisi päästä eroon uusien rakennusten osalta. Kuitenkin niin, että sopivat vanhan sekaan. Valaistukseen kiinnitettävä huomiota - tällä hetkellä betonin ja kalsean valaistuksen yhdistelmä herättää turvattomuutta. Myös matalaa täydennysrakentamista voisi harkita sinne, minne se muun rakennuskannan osalta sopii, ettei lähiömäisyys korostu liikaa. Rakentaminen ja sen pääomasijoitus pitää olla taloudellisesti sellaista, ettei se vaikuta palveluiden heikentymiseen pitkällä välillä (esim. liian korkeat liiketilavuokrat karkottavat pienyrittäjät) Kaikenlaisia.

Myös Seutulän alue tarvitsee peruspalveluja, koska yksi kaupungin suurimmista yksittäisistä työpaikoista on siellä ja väestöä sen vuoksi alueella paljon. Kauppaa tarvitaan!!!! Vantaanlaakson ostarin kaupan suurentaminen ja tyhjäkäynnillä käyvien palvelujen poistaminen sieltä mm. pizzeria ja pubi! Hämeenlinnantien meluvallia tulee jatkaa etelään. Törkeää, että alueen asukkaat altistetaan jatkuvalle liikenteen melulle lentomelun lisäksi. Terveysvaikutus on merkittävä!!!

Kiva kun Martsaria kehitetään asukkaille mukavammaksi. En ole autoilija joka lähtee suuriin marketteihin ostoksille, joten arvostan hyviä palveluita kävelymatkan päässä. Uusi ostoskeskus ja nopea junayhteys Helsinkiin oli raketaisevia syitä miksi päätin muuttaa Martinlaaksoon muutama vuosi sitten. Asema, kirjaston rakennus ja vanha ostoskeskus ovat aika rähjäisiä ja vähän epäsiistien oloisia. Hyvä kun uimahalli saadaan viimein korjattua!

Laajaniityntien täydennysrakentaminen taloyhtiöiden parkkipaikoille on aiheuttanut aikamoista kalabaliikkia. Nyt asukkaat ovat sitä mieltä että kaupunki pakottaa rakentamaan tonteille lisää taloja. Täysin kuolleenä syntynyt ajatus. Mihin laitetaan kaikki autot??? Maanalainen paikoitus ei ole mikään ratkaisu. Se on liian kallis.

Martinlaakson aseman remontti ei voi odottaa eikä pelkkä pintasilauk auttaa asiaa yhtään. Asema on ruma kuin mikä ja kerää nykyisellään epämääräistä ainesta. Asemahalli tulisi remontoida liiketilaksi (kauppahalli?) ja sulkea kulku sen kautta kokonaan. Hissi voisi olla samanlainen kuin Vantaankosken asemallakin ja sen tulisi laskeutua suoraan aseman alikäytävään. Kun aseman keskellä on hissi ja portaat sekä kummassakin päässä kulkuluiska niin hallin kautta kulkua ei tarvita. Hissi voidaan määritellä myös yksityisalueeksi jonka käytöstä tehdään samanlainen sopimus kuin autoparkistakin: astumalla hissiin käyttäjä hyväksyy hissin käyttöehdot joihin kuuluu myös sisään astuneen kuvaaminen sekä vahingonkorvausvelvollisuus. Uskon, että ne jotka hissiä tarvitsevat, hyväksyvät nämä ehdot sen ilmaisesta käytöstä. Jos ei voi ehtoja hyväksyä niin ei ole pakko astua hissiin. Yksityisalue voisi olla vuokrahissi jota Liikennevirasto/Ratahallintokeskus tai kaupunki siis vuokraa hissiyhtiöltä elinkaarimallilla.

Martinlaaksossa parasta on vihreä luonto, jota ei saa tuhota taloja rakentamalla!

klv valaistus on liian usein riippuvainen viereisen ajoradan valaistuksesta välissä kasvavat lehteävät vaahterat varjostavat ja käytännössä monin paikoin klv on valaisematon! ratkaisuna ehdotan puiden korvaamista matalilla pensaille ja siellä missä mahdollista tievalotolpiin liitetään lisäorsi kohti klv:ää (klvn pinnoitteen laatu on sitten omaa luokkaansa etenkin nyt kun elisa ym firmat ovat repineet väylät kulkukelvottomaan kuntoon jo monena kesänä)

MARTINLAAKSON KEHITYSKUVA

Kehityskuvaraportti nro 014200, 19.1.2015

Vantaan kaupunki / Maankäyttö, Kaupunkisuunnittelu





Sisällys

0. Johdanto	4
1. Lähtökohdat	6
1.1 Juuret	6
Maisemarakenne, luonto ja ympäristö	6
Kaupunkirakenteen kehitys - Miten on tultu vuoteen 2014?	7
Viime vuosien hankkeita	10
1.2 Martinlaakso tänään (fyysinen ympäristö)	13
Kaupunkikuva	13
Kulttuurihistorialliset arvot, rakennussuojelukohteet	17
Martinlaakson liikenteen nykytila	20
Viheralueet	22
1.3 Martinlaaksossa asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä	25
Väestö	25
Työpaikat	25
Asuminen	25
Palvelut	27
1.4 Martsarin henki – Martsarilaiset (kokemuksellinen ympäristö)	29
Martinlaakson asumiskulttuuri	29
Haastattelumateriaalia	30
Osallistuminen 1	34
Paikan henki – Martinlaakson luonne	40
2. Martinlaakson kehittämisen tavoitteet	41
2.1 Mitä on ekologinen kaupunki?	41
2.2 Vihreä Martinlaakso – ulkotilojen kehityskuva	42
2.3 Eheä kaupunkikuva	48
Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet	48
Eheyttä täydennysrakentamisella	53
Kaavatalous	62
2.4 Sujuva ja turvallinen liikkuminen	65
Kehityskohteita	65
Joukkoliikenteen kehittäminen	71
Pysäköinnin kehittäminen	72
Esteettömyys	73
2.5 Elinvoimainen Martinlaakso	74
Virikkeellinen ja eloisa keskusta	75
Asumisen kehittäminen, asumisvaihtoehtoja	79
Palvelut	80
2.6 Asukkaiden oma kaupunki – asukkaiden kädenjälki	82
3. Tavoitteista totta – Visio	83
3.1 Yhteenveto kehittämisperiaatteista:	83
3.2 Viitesuunnitelma	85
3.3 Nähtäville, osallistuminen 2	88
3.4 Johtopäätöksiä	92
4. Liitteet	93



Esipuhe

Martinlaakso on asukkaidensa arvostama kaupunginosa, jossa ollaan erityisen tyytyväisiä alueen vehreyteen, hyviin ulkoilumahdollisuuksiin sekä liikenneyhteyksiin. Alueella asuu jo monia toisen polven martinlaaksolaisia. Ja martinlaaksolaiset tietävät kaiken formulasta!

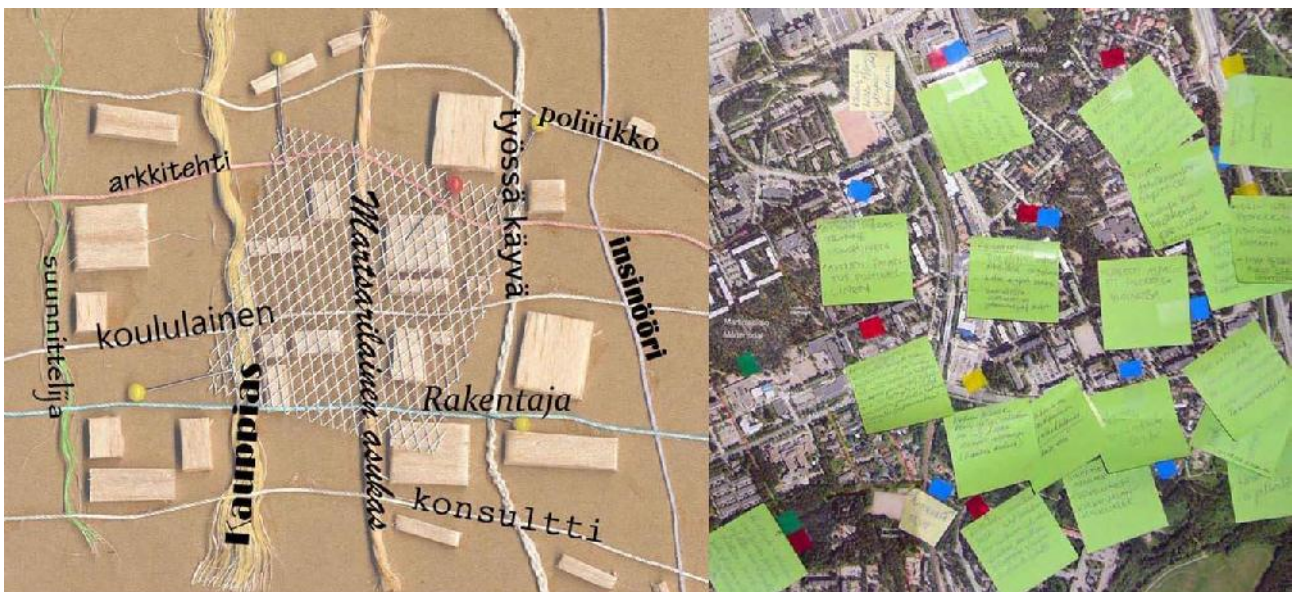
Martinlaakson taloja peruskorjataan ja alueen tyhjästä tai väljästi rakennetut tontit kiinnostavat. Haluamme Vantaan kaupunkisuunnittelussa varmistaa, että vireillä olevat hankkeet toteutuessaan vahvistavat alueen parhaita piirteitä ja lisäävät ihmisten viihtyisyyttä omassa kotiympäristössään. Siksi olemme yhdessä martinlaaksolaisten kanssa tehneet alueelle kehityskuva, jossa alueen tulevalle kehitykselle luodaan kehityslinjat ja suunnitteluperiaatteet. Olemme saaneet valtavasti ideoita ja pyrkineet siirtämään paikallistuntemusta kehityskuvaan.

Martinlaakson kehitys seuraa uutta urbaania ajattelua: halutaan asua keskustoissa, joista pääsee sekä viheralueille että muihin kaupunkimaisiin keskustoihin ja joissa on hyvät palvelut. Tämä näkökulma on myös mukana Vantaan strategiassa ja haluamme kehittää keskustoistamme kiinnostavia, monipuolisia ja asukkaidensa arvostamia kaupunkikeskustoja. Lisäksi raideyhteydet, viheralueiden viisas suunnittelu ja yhteisten kaupunkitilojen vahvistaminen tekevät ympäristöstä kestävä kehityksen mukaista.

Kehityskuvan näkökulma on yleispiirteinen ja toimii asemakaavoituksen lähtökohtana. Tarvittaessa eri näkökulmista tehdään tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia. Hyvä yhteistyö asukkaiden ja muiden tahojen kanssa jatkuu!

Vantaalla 19.1.2015

Kaupunkisuunnittelujohdaja Tarja Kaino



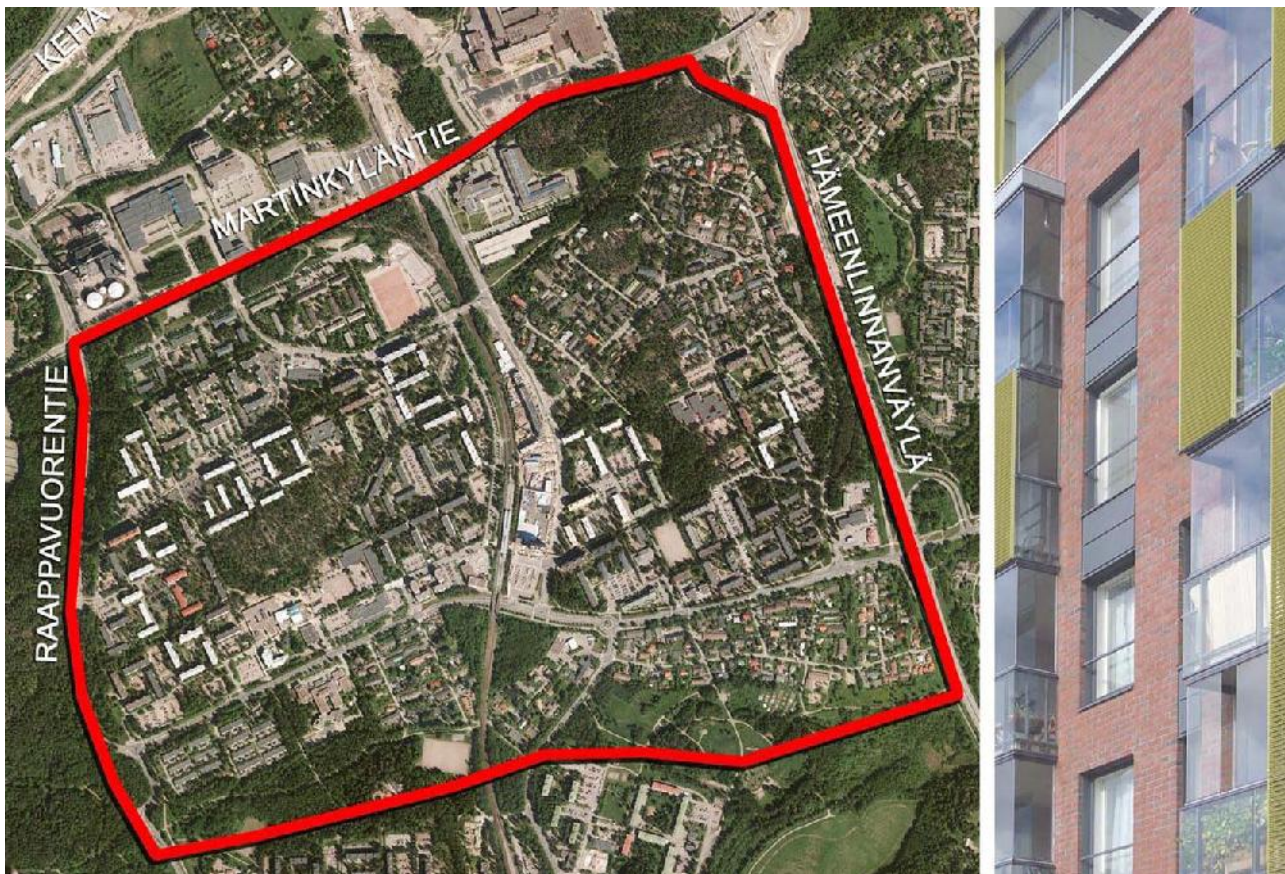
0. Johdanto

Martinlaakso sijaitsee Luoteis-Vantaalla ja kuuluu samannimiseen palvelualueeseen. Martinlaakso rajautuu pohjoisesta Kehä III:en, idästä Hämeenlinnanväylään ja etelästä se erottuu Kaivokselan ja Myllypuron alueesta Jokiuomanpuiston ja Viherpuiston muodostamalla vihervyöhykkeellä. Lännessä Martinlaakson alue päättyy Raappavuorentiehen. Pohjoisin osa Martinlaaksoa (Martinkyläntien pohjoispuoli) on yritysalue, jossa sijaitsee kaksi Vantaan teollista rakennusperintökohdetta Sannomala ja Martinlaakson lämpövoimala (Vantaan energia).

Kehityskuvan tarkastelualue rajautuu pohjoisessa Martinkyläntiehen ja etelässä viheralueisiin. Idässä alue rajoittuu Hämeenlinnanväylään ja lännessä Raappavuorentielle asti. Osittain tarkastelualue on laajempikin, esimerkiksi liikenteen, rakennusperinnön ja maisemallisten lähtökohtien osalta.

Martinlaakson keskustan kerrostaloalueen rakentaminen alkoi aluerakentamiskohteena vuonna 1968. Betonielementtirakenteiset asuinkerrostalot ovat 3 - 7 -kerroksisia, suorakulmaisia, tasakattoisia ja sijoitettu suurimmaksi osaksi Laajavuorentien suuntaiseen koordinaatistoon. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Kaupunginosassa oli 1990-luvulla kehityshanke, jolloin betonielementtirakennuksia ja lähiympäristöä korjattiin ja julkisivuja uusittiin. Alun perin yhtenäisesti rakennettu alue on nyt monimuotoinen, koska alueella on kokeiltu erilaisia korjaustapoja. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vehreä ympäristö.

Martinlaaksossa on melko kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet mm. konserttitalo Martinus, kirjasto, terveysasema ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Kaupallisista palveluista tärkein on juuri valmistunut uusi aseman kauppakeskus.



Kuva 3. sijainti

Martinlaakson kehityskuva - mikä se on?

Kehityskuvassa tutkitaan muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva tehdään Martinlaaksolaisille asukkaille, yrittäjille, alueella asioiville ja työskenteleville sekä kokonaisvaltaisen keskustan kehittämisen tueksi. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille.

Kehityskuvatyön tavoitteena on määrittää periaatteet kaupunginosan kehittämiseksi. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille. Martinlaaksoa halutaan kehittää elinvoimaisena, omaleimaisena ja viihtyisänä keskustana ja kaupunginosana. Kehityskuvassa tutkitaan muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja palveluita. Martinlaakson imagoon kiinnitetään huomiota. Pohditaan, halutaanko imagoa muuttaa, parantaa vai pitää ennallaan. Mietitään mitkä ovat Martinlaakson vahvuudet. Miksi siellä halutaan tai ei haluta asua. Martinlaaksoa halutaan kehittää elinvoimaisena, omaleimaisena ja viihtyisänä keskustana ja kaupunginosana, jonne halutaan muuttaa ja jossa halutaan käydä.

Kehityskuvan rakenne koostuu kolmesta osasta: lähtökohdista, kehittämisen tavoitteista ja tavoitteista totta –osiosta. Lähtökohdat-osassa kuvataan Martinlaakson juuria eli miten on tultu vuoteen 2014 sekä nykytilannetta, paikan henkeä ja asukasnäkökulmaa. Kehittämisen tavoitteissa on painotettu yhteisöllisyyttä, toiminnallisuutta, erilaista kestävä kehitystä sekä kaupunkikuvallisia teki-
jöitä. Suunnittelussa pyritään ekologisesti monipuolisen ympäristön muotoutumiseen. Hulevesien luonnonmukainen käsittely toteutetaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti. Yhteisöllisyyttä pyritään luomaan suunnittelun keinoin tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Tavoitteista totta –osassa kuvataan miten kehityskuvaa ”toteutetaan” konkreettisissa hankkeissa. Alueen kehittämisen eri lähtökohdista on esitetty periaatteet. Annetaan myös esimerkkejä toivotusta laatutasosta ja referenssikuvia onnistuneista kohteista



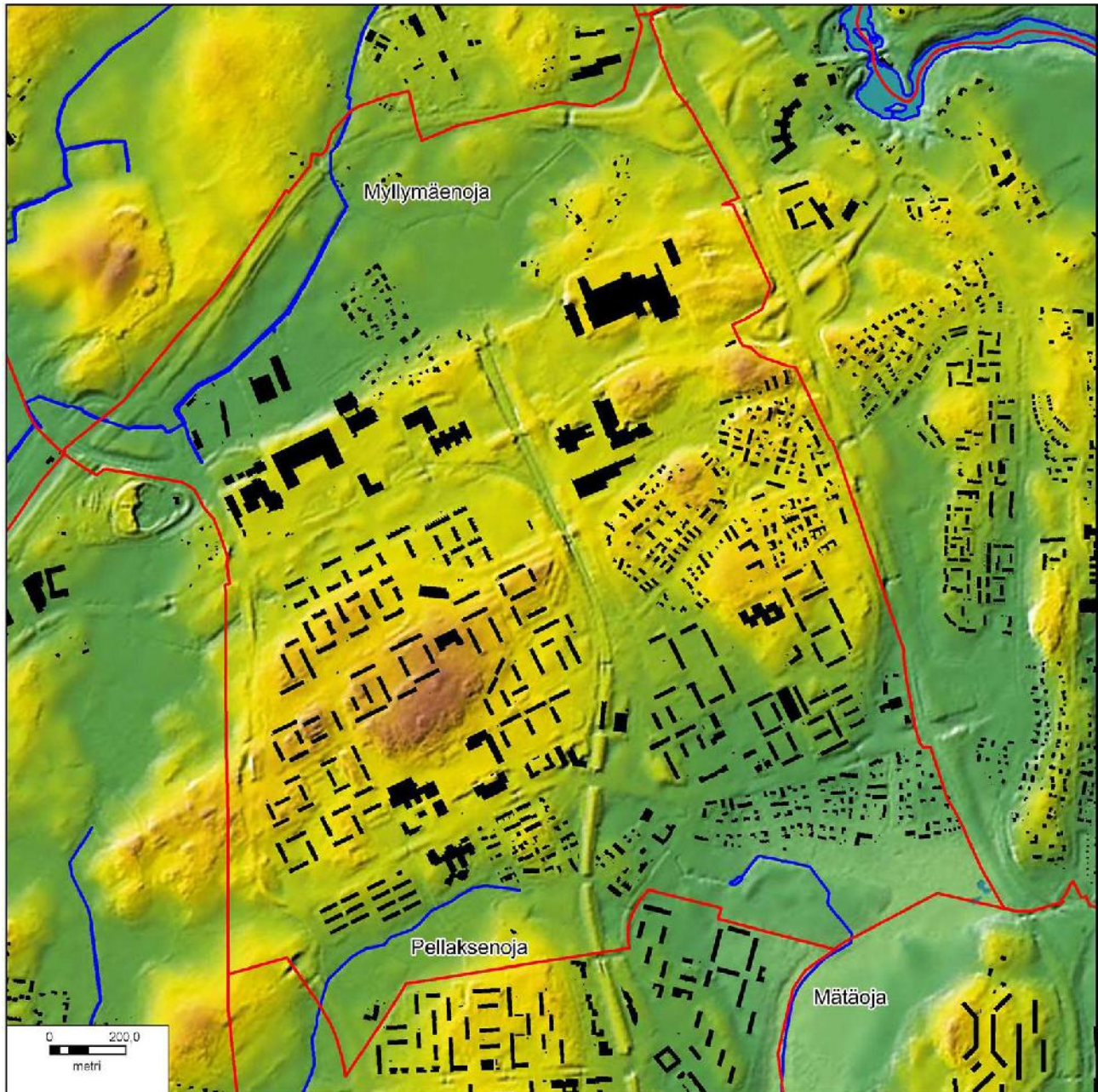
Kuva 4. Kehityskuvan rakenne

1. Lähtökohdat

1.1 Juuret

Maisemarakenne, luonto ja ympäristö

Maisemarakenne ja maiseman historialliset ominaispiirteet



Kuva 5. maisemarakenne

Martinlaakson kaupunginosan keskellä kohoaa lounaasta koilliseen suuntautuneiden osin moreenipeitteisten kallioselänteiden sarja, joista Laajavuori on suurin. Kaupunginosan pohjoisosassa on kallioperän murrokseen syntynyt savilaakso, joka on raivattu niityiksi ja sittemmin pelloiksi alkaen 1700-luvulta. Savilaaksoa on myös kaupunginosan länsipuolella Varistossa, ja nämä pellot ovat edelleen viljelyksessä. Kaakkoiskulmassa ja itäpuolella on Mätäojan laaksoon liittyvää savilaaksoa, joka on entistä peltoa. Kaupunginosan keskipaikkeilla on pienempi laakso, jossa Laajakorven kenttä on entisen pellon kohdalla.

Martinlaakson selänteet ovat vedenjakajina Vantaanjoen, Pitkäjärven ja Helsingin Mätäjoen valuma-alueiden välillä. Laaksoissa virtaavat purot. Pohjoisosan läpi virtaa Myllymäenoja, joka on Van-

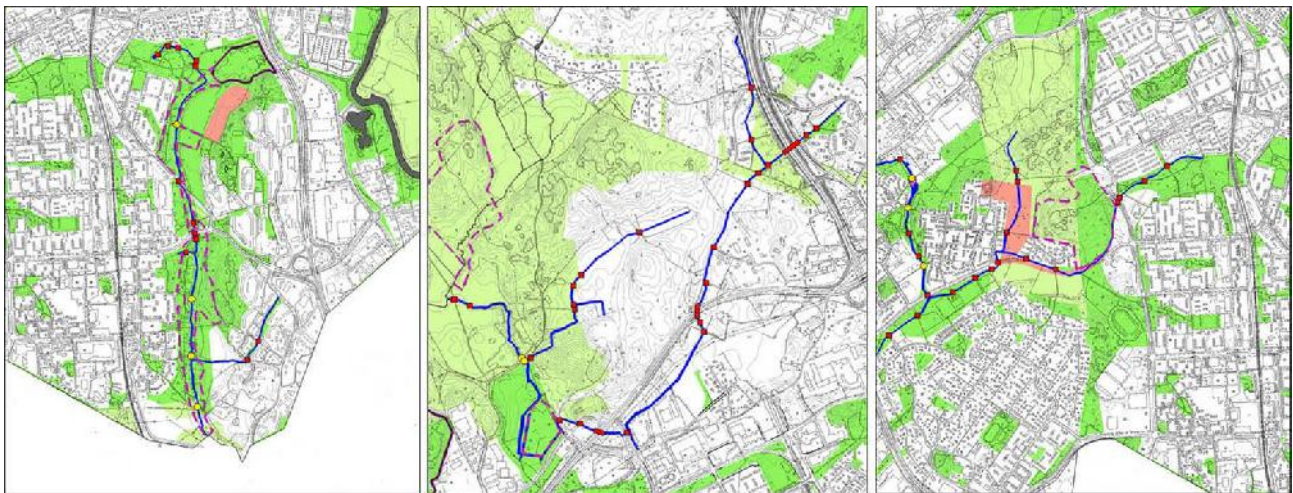


taan virtavesiselvityksessä tulkittu vesilain mukaiseksi puroksi. Eteläosan laaksossa vedenjakaja on radan kohdalla. Idässä vedet virtaavat Mätäjoaan ja lännessä taas Pellaksenojaan ja sitä kautta Pitkäjärveen. Suuri rantatie kulkee alueen pohjoisosassa.

Hulevedet

Hulevedet kerätään alueelta pääasiassa hulevesiviemäreissä, mutta myös avo-ojakuivatusratkaisuja löytyy. Martinlaakso kuuluu sekä Mätäjoen että Pitkäjärven valuma-alueisiin. Radan itäpuolinen osa kuuluu pääasiassa Mätäjoen valuma-alueeseen ja länsipuolinen osa Pitkäjärven valuma-alueeseen.

Martinlaakson kaakkoisosan hulevedet ohjataan Jokiuomanpuistoon, josta hulevedet päätyvät Mätäjoen kautta Helsingin puolelle Mätäjokeen, joka laskee mereen Laajalahdessa. Martinlaakson pohjoisosan hulevesistä osa ohjataan pohjoisosassa virtaavaan Myllymäenojaan ja osa Raappavuorilla virtaavaan Pellaksenojaan. Lounaisosan hulevedet ohjautuvat Viherpuistosta lähtevään Pellaksenojan toiseen haaraan. Sekä Myllymäenoja että Pellaksenoja laskevat lopulta Pitkäjärveen.



Kuva 6. Mätäjoja, Pellaksenoja ja Myllymäenoja

Kaupunkirakenteen kehitys - Miten on tultu vuoteen 2014?

Taustaa

Martinlaakson alue on osa vanhaa Martinkylän maarekisterikylää, josta myös nimi Martinlaakso on peräisin. Jo 1600-luvulla alueella on ollut kyläkeskus ja 5 kantatila. Historia näkyy myös katujen nimissä, kuten Kukintie ja Kukinkuja. Ne on pyritty säilyttämään muistona eräästä paikallisesta henkilöstä Göran Bondesta, jonka kerrotaan olleen rakennuttamassa hansakauppiaiden laivaa, kugia.

Vanhat kylät Myllymäki eli Kvarnbacka ja Martinkylä eli Mårtensby sijaitsivat pääosiltaan nykyisen Vantaanlaakson alueella. (Kts. Samuel Brotheruksen kartat Helsingin pitäjän Martinkylästä vuodelta 1699). Varhaisimmat tiedot Mårtenbystä löytyvät 1500-luvun alusta Räävelin (nk. Tallinna) porvareiden tilikirjoista. Myllymäen kyläpaikka sijaitsee Martinlaakson alueen koilliskulmassa lähellä Kehä III:n ja Hämeenlinnan väylän liittymää. lähellä sijaitsevat myös Mårtensbyn kalkkilouhokset. Nämä kaivannot liittyvät mahdollisesti Hämeenkyän kaivoksen tai Vantaan ruukin ympäristöön tehdyihin malminetsintöihin.¹

Kylien kantatilat sijaitsivat alunperin Vantaanjoen mutkassa, Vantaankosken eteläpuolella pitkänä pohjois-eteläsuuntaisena vyöhykkeen. Kantatiloista Månsas on jakautunut Nedre ja Övre Månsaksen tiloihin. Näiden tilojen rakennuksia on Martinlaaksossa Isontammentien varressa. Tähän paikalle ne ovat rakentuneet luultavasti 1900-luvun alussa (ensimmäinen merkintä Pitäjän kartalla 1933). Uusimman inventointitiedon perusteella on arveltu, että Övre Månsasin vanha päärakennus

¹ Saltikoff et al. Helsingin seudun vanhat kaivokset ja louhokset



olisi rakennettu Isontammentie 4:n 1920-luvulla.² Tämä rakennus kuitenkin paloi vuonna 1980. Nedre Månsasin nykyinen päärakennus on vuodelta 1965 ja se sijaitsee Isontammentie 2:ssa. Nykyinen Övre Månsasin päärakennus on rakennusrekisterin mukaan vuodelta 1940.³

1960-luvulla kaupunkien hallitsematonta laajenemista alettiin hillitä. Pyrittiin tehokkaaseen rakentamiseen varsinaisilla kaupunkialueilla. Liikenneongelmia pyrittiin ratkomaan hajakesittämisen periaatteella, jossa rakentaminen ryhmiteltiin tietyn kokoisiin itsenäisiin yksikköihin. Alettiin kehittää aluerakentamissopimuksia, joilla myös kunnallistekniikan rakentamisvelvoitetta siirrettiin pois maalaiskunnalta. Samalla asuntorakentaminen alkoi painottua enemmän asuinkerrostaloihin. Aluerakentamisesta tuli merkittävä toteutusmuoto. Rakennetun ympäristön tavoitteeksi tuli kaupunkimaisuus, johon pyrittiin strukturalismin keinoin. Se edellytti erilaiset rakenteiden kuten sosiaalisten kontaktien, palveluiden, teknisten järjestelmien ja liikenteen verkostojen huomioon ottamista. Tavoitteeksi tuli sekoittuneen kaupunkirakenteen muodostaminen. Uskottiin, että kompaktikaupunki olisi myös kontaktikaupunki.



Kuva 7. Martinlaakson "alkupamaus", Kuva 8. Ensimmäisiä rakennuksia

Varsinaista Martinlaakson kaupunginosaa alettiin rakentaa 1960-luvun lopulla. Syksyllä 1967 Salpa Oy, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy ja Rakennustoimisto Jussi Ketola sekä muut maanomistajat solmivat Helsingin maalaiskunnan kanssa aluerakentamissopimuksen. Kunnanvaltuusto hyväksyi asemakaavaehdotuksen 25.3.1968 ja kunnallistekniset työt päästiin aloittamaan poikkeusluvin. Kaava vahvistettiin vasta 1973 ja sitä oli muunneltu välissä joiltain osin. Suurin muutos oli ratalinjauksen siirtäminen aiottua idemmäksi. Alun perin ratalinjaus oli suunniteltu Martinkeskukselle ja sieltä maanalaisena yhteytenä Laajavuoren alueen alitse. Suurin osa Martinlaaksoa rakennettiin siis poikkeusluvin. Kaavoituksen periaatteena oli luonnonläheisyys. Puita kaadettiin ainoastaan niiltä paikoilta mihin rakennettiin. Pihoille jätettiin puita ja suurimpia siirtolohkareita, mikä teki niistä hyvin luonnonmukaisia. Tonttitehokkuudet olivat keskimäärin $e=0,75$. Perustettiin Martinlaakson Huolto Oy, jolle koko alueen huolto keskitettiin. Se korvasi vanhan isännöitsijä- ja talonmiesjärjestelmän. Aluerakentajana Salpa Oy vaikutti myös esimerkiksi Martinlaakson uimahallin rakentamiseen. Se lahjoitti osan rakentamiskustannuksista ja oli myös sen rakennuttaja.

1970-luku oli Vantaalla hyvin kiihkeän väestönkasvun aikaa. Aluekeskuksia kehitettiin monipuolisemmiksi ja muutenkin suunnittelussa siirryttiin pienten askelten täydentävään ja korjaavaan suunnittelutapaan. Erityisesti keskustojen alueita pyrittiin tiivistämään rakentamisella. Myös palveluita tuli alueelle. Martinkeskus avattiin 1970. Rakennettiin myös kouluja ja oppilaitoksia, uimahalli ja nuorisotalo. Lahden ja Tuusulan moottoritiet valmistuivat 1973. Kiihtyvä autoistuminen alkoi tuoda esiin omat ongelmansa, joten myös joukkoliikenteeseen alettiin satsata. Monikeskuksisen kunnan sisäisen liikenteen tärkeyteen alettiin kiinnittää huomiota. Martinlaakson radan suunnittelu alkoi 1960-luvun lopulla ja rata valmistui 1975. Joukkoliikennekoikeilu johti lopulta Vantaan Liikenne Oy:n perustamiseen. Syöttöliikenteen järjestäminen busseilla rautatieasemille otettiin esiin.

² Eskola, Vantaan vanhan rakennuskannan inventointi "Vaari", 2013.

³ Vuosiluvut Vampatista



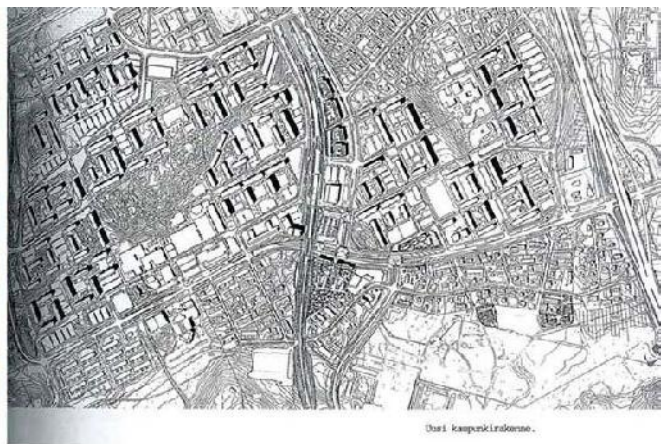
Martinlaakso oli osa suurempaa nauhakaupunki-suunnitelmaa, joka alkoi Helsingin puolelta Haagaasta. Suunnitelma perustui junarataan, jonka piti jatkaa Petikkoon saakka. Suunnitelmat eivät kuitenkaan toteutuneet kokonaisuudessaan muun muassa lentomelun takia. Martinlaakson pohjoisosassa sijaitseva Vantaankosken juna-asema valmistui vasta vuonna 1991.

80-luvulla vaikutti postmodernismi suunnitteluihanne, joka pyrki tuomaan esteettiset arvot takaisin suunnitteluun. Vantaallakin suunnittelu painottui pirstoutuneen kaupunkirakenteen eheyttämiseen. Asuntoalueet tuli suunnitella tukemaan olemassa olevaa kaupunki- ja palvelurakennetta. Vanhat omakotialueet olivat usein kaupunkikivallisesti hajanaisia ja koostuivat lähinnä tyypitaloista.

1990-luvun kehityshanke

1990-luvulla kaupunki jaettiin viiteen palvelualueeseen, joille kaupunginvaltuusto nimesi aluetoimikunnat. Aluetoimikunta toimii asukkaiden ja heitä edustavien järjestöjen linkkinä kaupungin päätäjiin. Vantaata haluttiin kehittää verkostomaisina omaleimaisina yhdyskuntina. Vuonna 2000 voimaan tulleen uuden maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteena on hyvän elinympäristön ja yhdyskuntien kestävän kehityksen edistäminen sekä avoimen ja vuorovaikutteisen suunnittelukulttuurin vahvistaminen.

1990-luvun puolivälissä aloitettiin Martinlaakson kehityshanke, joka liittyi valtion asuntorahaston lähiökehitysprojektiin. Asuinalueiden kehitysprojektin ASKE:n yhtenä projektialueena oli Martinlaakso. Sen tavoitteena oli parantaa peruskorjausvaiheessa olevien yhdyskuntien elinoloja. Martinlaakson alueellinen kehittämistoimikunta oli perustettu 1993. Kehityshankkeen tavoitteita ja tarpeita olivat määrittelemässä kaupungin virkamiehien lisäksi asukkaat, yritykset ja huoltoyhtiöt. Laadittiin Martinlaakson oma kehityskuva - Kylän ääni -raportti 1995. Tämän jälkeen tehtiin selvitys maankäytön mahdollisuuksista, joka oli pohjana myös myöhemmälle keskustasuunnitelmalle. Selvitys käsitti kartoituksen Martinlaakson lisärakentamis- ja ympäristön parantamismahdollisuuksista ja esiin nousseista ideoista. Raportista pyydettiin palautetta, jonka perusteella kohteille annettiin arvioitu toteuttamislukokka kiireellisyys ja tarpeellisuuden mukaan.



Kuva 9. Kehityshankkeen raportin kuvia

Selvityksen ja mielipiteiden perusteella tärkeimmiksi hankkeiksi osoittautuivat rautatieaseman ja bussiterminaalien parantaminen sekä Martintorin aikaansaaminen Martinkeskuksen eteen. Muita tärkeitä hankkeita olivat muun muassa vanhusten palvelutalo, Kivivuorentien risteys, Martinkeskus, Laajaniityntie, aseman liikekeskus ja Jokiuomanpuiston parannustyö.

Lisärakentamisen yksi tavoite oli aikaansaada uudempi rakennuskerrostuma 60- ja 70-lukujen lähiörakentamisen jälkeen. Tarkoitus oli erottaa uusi rakentaminen keltatiilisenä. Tämä näkyi muun muassa Martinus-salin julkisivussa. Vuosina 1995-1999 alueen ilme uusiutui, kun taloyhtiöt korjasivat edullisten perusparannuslainojen avulla omia rakennuksia ja pihojaan ja kaupunki kunnosti katuja ja puistoja. Jokainen peruskorjauskohde tehtiin omana hankkeenaan ja eri kohteissa toteutettiin erilaisia korjaustapoja. ASKE:n alkumetreillä pohdittiin alueen suojelunäkökohtia, mutta suunnitelmissa päätettiin lähteä uudistuslinjalle. Martinlaakson kerrostaloalueiden uusi värikkäämpi ilme pastelli- ja luonnonsävyinen saatiin kehityshankkeen aikana. Asukkaille kesällä 2013 tehty nettikysely osoitti, että muun muassa tästä syystä alue koetaan viihtyisänä (katso kohta 1.4).



Kuvat 10-13. Kehityshankkeen aikana peruskorjattuja asuinkerrostaloja

Aseman seudun parantamista

2000-luvulla kaupunkisuunnittelu on ollut enemmän visioiden, arvojen ja strategioiden kehittelyä kaavojen laatimisen sijaan. Hierarkiasta on siirrytty verkostomaiseen kaupunkirakenteeseen. Yleisenä tavoitteena pidetään olemassa olevien alueiden eheyttämistä ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävässä kehityksen hengessä. Keskustojen lähialueille alettiin sijoittaa matalaa ja tiivistä asuntorakentamista.

Viime vuosina on keskitytty Martinlaakson asemanseudun kohentamiseen. Marsalkan asuinkerrostalot valmistuivat 2007. Martinlaakson uusi ostari valmistui 2011. Sen yhteyteen sijoitettu 15-kerroksinen asuintorni muodostaa uuden keskuksen maamerkin. Kauppakeskuksen pohjoispuolelle muodostettiin 6-8-kerroksinen asuinkorttelikonaisuus "Martinmuuri", joka tarjoaa sekä vapaa-rahoitteisia asuntoja että senioriasumista hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden ääreltä. Aseman pohjoisen sisäänkäynnin yhteyteen, Ostarin ja Martinmuurin väliin, rakennettiin pieni kivetty Laajaniitynaukio. Syksyllä 2012 valmistunut kohde oli yksi Vantaan World Design Capital Helsinki 2012 -hankkeista. Aukiolle tuotiin design-kalusteita ja -ympäristörakenteita. Hankkeen tavoitteena on ollut toteuttaa asukkaille viihtyisä ulkotila korkealaatuisen arkkitehtuurin ja muotoilun keinoin.

Viime vuosien hankkeita

Marsalkka asuinkerrostalot

Tilaaaja: Apteekkien eläkekassa, Suunnittelija: Arkkitehdit Ingervo Oy
Suunnitteluajankohta: 2004, Toteutus: 2006-2007

Marsalkan asuinkerrostalot käsittävät yhteensä 126 asuntoa. Kerrostalot ovat Martinlaaksontielle päin kuusikerroksisia ja Laajaniityntielle päin kahdeksankerroksisia. Paikka on keskeinen ja kaupunkikuvallisesti merkittävä, joten julkisivujen arkkitehtuuriin on kiinnitetty erityistä huomiota. Kerrostalojen alakerrokset ovat vaaleaa savitiiltä ja yläosat vaaleaa rappausa.



Kuvat 14-15.

Martinlaakson Ostari

Tilaaaja: Citycon Oy, Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy

Suunnitteluajankohta: 2007-2010, Toteutus: 2011-2012

Martinlaakson aseman viereen noussut moderni arkkitehtuuri korostaa aluetta Martinlaakson keskuksena. Punatiilen käyttö julkisivuissa tekee alueen ilmeestä yhtenäisen. Uusi ostoskeskus Martinlaakson Ostari valmistui vuonna 2011. Se tarjoaa monipuoliset palvelut erinomaisten kulkuyhteyksien varrella sekä asukkaille että työmatkalaisille. Ostoskeskuksen yhteyteen on sijoitettu 140 liityntäpysäköintipaikkaa. Martinlaakson Ostarille on myönnetty ympäristösertifikaatti muun muassa rakennuksen energiatehokkuuden ansiosta. Ostarissa toimii tällä hetkellä lukuisia liikkeitä ja palveluita kuten kaksi päivittäistavara kauppa, ravintola, apteekki, pankki, hammaslääkäri, kuntosali, kukkakauppa ja kahviloita.

Rakennuksen yhteydessä oleva 15-kerroksinen asuintorni muodostaa uuden keskuksen maamerkin. Sen räystääslinja on muotoiltu veistoksellisesti, mikä antaa koko Martinlaaksolle uuden, omaan aikaamme sopivan silhuetin. Tornin moderneista asunnoista ja kattoterassilta avautuu huikeat näköalat ympäristöön.



Kuvat 16-18. Martinlaakson uusi ostari ja asuintorni

Martinmuurin asuinkortteli

Tilaaaja: SRV Westerlund Oy, Suunnittelija: Arkkitehtitoimisto Forma-Futura Oy

Suunnitteluajankohta: 2007-2010, Toteutus: 2011-2012

Kauppakeskuksen pohjoispuolelle suunniteltu asuinkorttelikokonaisuus sisältää sekä vapaarahoitteisia asuntoja että senioriasumista. Julkisivujen arkkitehtuurissa on pyritty yhtenäisyyteen, kuitenkin välttämällä yksitoikkoisuutta ja liiallista massiivisuutta. Kivivuorentien puoleista julkisivua on jaostettu erisävyyksillä punatiilipinnoilla ja elävöitetty ikkunoiden ja lasierkkereiden sommitelmalla.

Monissa asunnoissa on lasitettu parveke, joka aukeaa taloyhtiön omalle vehreälle sisäpihalle. Korttelin yhteinen piha-alue on suunniteltu yhtenäisesti ilman raja-aitoja ja suojattu ratamelua vastaan melusteella. Pysäköintilaitos on rakennettu osaksi asuinkorttelin rakennusryhmää, ikään kuin muuriin päätteeksi. Senioritalossa on panostettu myös yhteistiloihin.



Kuvat 19-20. Uutta asuinkerrostalorakentamista junaradan varrella (Martinmuuri)

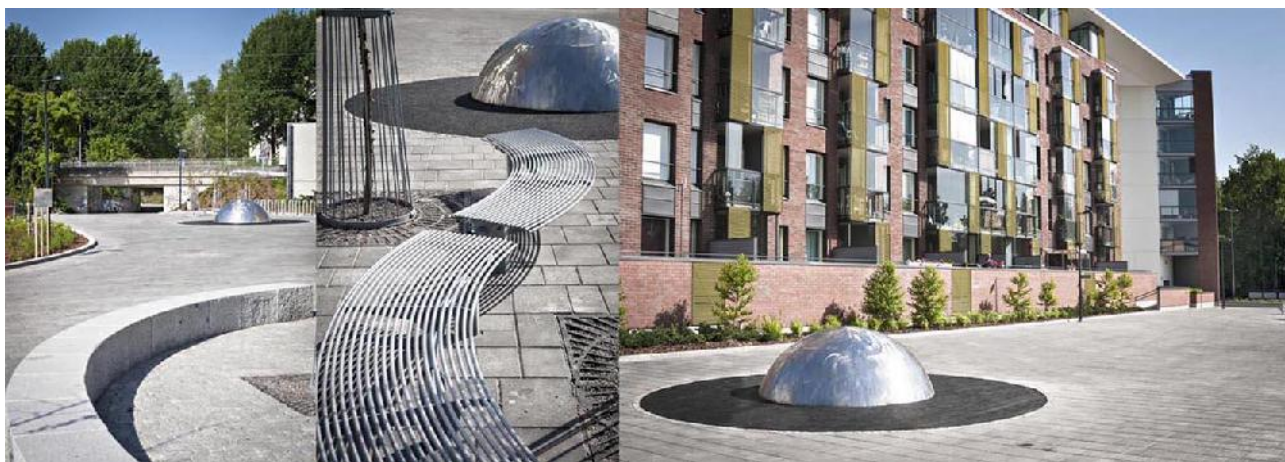
Laajaniitynaukio

Osoite: Kivivuorentie 6, Vantaa

Tilaaaja: Vantaan kaupunki / Kuntatekniikan keskus, Suunnittelija: Ramboll Finland Oy

Suunnittelu: 2011, Toteutus: 2012-2013

Martinlaakson uuden ostoskeskuksen ja Martinmuurin asuinkorttelin väliin rakennettiin keskusta- aukio, joka oli yksi Vantaan World Design Capital 2012 -hankkeista. Sen suunnittelun tavoitteena on ollut luoda ympäröivään arkkitehtuuriin sopiva korkeatasoinen kaupunkitila, joka yhdistää alueen toiminnat toisiinsa. Aukio on monikäyttöinen - osin alueellista kevyttä liikennettä palveleva ja osin oleskeluun soveltuva. Alueen käyttäjien tarpeet kuten esteettömyys on huomioitu suunnittelussa. Pyöreä oleskelualue rakennetaan aurinkoisimmalle ja suojaisimmalle paikalle. Laajaniitynaukiolle sijoitetaan lisäksi kaarevia designpenkkejä oleskeluun, teosmainen Dome -leikkiväline ja istutuksia. Laajaniitynaukio toimii viheralueena Martinlaakson tiivistyvässä kaupunkirakenteessa, ja siitä syystä alueelle suunnitellaan runsasta kasvillisuutta. Istutukset myös suojaavat aukion toimintoja radan ja kadun melulta. Kasvilajikkeiksi on suunniteltu muun muassa kauniisti kukkivia pilvikirsikoita, tuohituomia, tuoksuvia pikkujasmikkeita sekä ikivihreitä okakuusia.



Kuvat 21-23.

Martinlaakson koulun laajennus

Martinlaakson koulu laajennus on toteutettu tilakeskuksen johdolla viime vuosina. Suunnittelussa pyrittiin pitäytymään olemassa olevan rakennuksen suunnittelukielessä. Pihalla huomioitiin muun muassa hulevesinäkökulmaa.



Kuvat 24-25.

1.2 Martinlaakso tänään (fyysinen ympäristö)

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva alueella on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Osalla asuinrakennuksista on ollut julkisivuremontti, jossa muun muassa julkisivun väritystä on muutettu raikkaammaksi. Martinlaakson reunamilla sijaitsevat pientaloalueet ovat vehreitä ja viihtyisiä. Martinlaakson kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Arvokasta Martinlaaksossa on myös sen väljä rakenne ja vihreä ympäristö.



Kuvat 26-27.

Martinlaakson rakennuskanta koostuu pääosin 5-7-kerroksisia asuinkerrostaloista. Karttakuva kuitenkin havainnollistaa, että erityisesti kaupunginosan laitamilla on runsaasti 1-2-kerroksisia pientaloja. Dominoivin rakennusmassa on uuden ostarin yhteydessä sijaitseva 14-kerroksinen asuintorni. Tämän lisäksi alueelta löytyy myös joitain 8-kerroksisia asuinkerrostaloja. (katso kuva 36)

Martinlaakso on muutakin kuin betonia! Itse asiassa hyvin yleinen materiaali alueella on tiili. Tämän vuoksi myös uuden aseman seudun rakentamisen lähtökohtana oli punatiilinen keskustarakentaminen. Asuinkerrostalojen julkisivuissa on käytetty enimmäkseen rappausta ja kasettipintoja. Lopujen lopuksi varsinaista betonipintaa näkyy lähinnä siltojen ja alikulkujen rakenteissa. Martinlaakso saatetaan mielikuvissa nähdä harmaana, mutta tämä ei todellisuudessa pidä paikkaansa. Totta on, että osa katujen varsien rakennuksista on betonin harmaita, mutta esimerkiksi 60- ja 70-luvuilla rakennetut asuintalot ovat 90-luvun kehityshankkeen aikana saaneet vaaleita luonnonsävyjä ja pastellivärejä julkisivuihin. Vanhoilta pientaloalueilta löytyy runsaasti puna- ja keltatiilisiä rakennuksia. Julkisten rakennusten, erityisesti koulujen julkisivuja yhdistävät kirkkaat raikkaat perusvärit.

Martinlaakson nykytilannetta on analysoitu Kevin Lynchin teorian keinoin. Kartalla erottuvat erityyppiset alueet, maamerkit, reitit, solmukohdat, reunat ja tärkeimmät näkymälinjat. Kaupunkikuvallinen pääpaino keskittyy tällä hetkellä radan varteen ja uuden punatiilisen keskuksen ympärille. Luettava ja kuviteltavissa oleva fyysinen ympäristö auttaa orientoitumaan ympäristössä ja estää eksymästä. Ihmisillä on tapana muodostaa kognitiivisia karttoja mielessään löytääkseen tien kohteeseen. Arkkitehti Kevin Lynch on tutkinut aihetta laajasti. Kirjassaan "The Image of the City" hän tulkitsee kognitiivista teoriaa suunnittelun kielelle (Lynch 1990). Lynch esitti siinä luettavuuden (legibility) käsitteen. Se tarkoittaa sitä miten helposti ihminen pystyy muodostamaan kognitiivisen kartan tietystä paikasta mielessään. Kokeidensa kautta Lynch yritti selvittää, mitkä tekijät tekevät paikasta luettavamman ja helpomman orientoitua, sekä miten kaupunkia voi kuvata jollekulle, joka ei ole aikaisemmin käynyt siellä. Lynch sai selville, että ihmiset yrittävät mielessään yksinkertaistaa fyysistä ympäristöään ja järjestää sitä viiden elementin avulla; reunat, polut, alueet, solmukohdat ja maamerkit. Nämä elementit helpottavat ihmisen kykyä muodostaa kuva ympäristöstä.



'reuna'

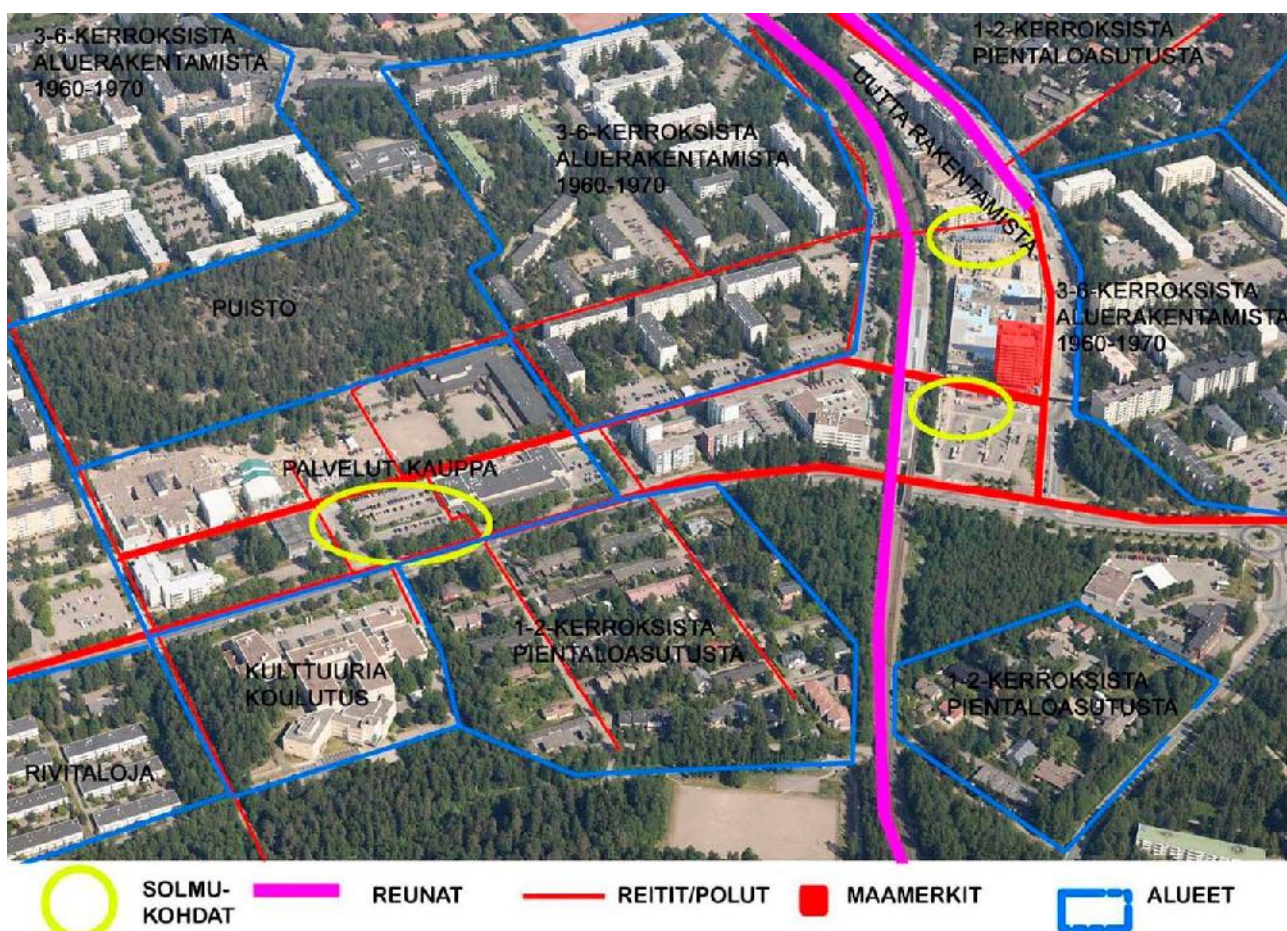
'maamerkki'

'polku'

'solmukohta'

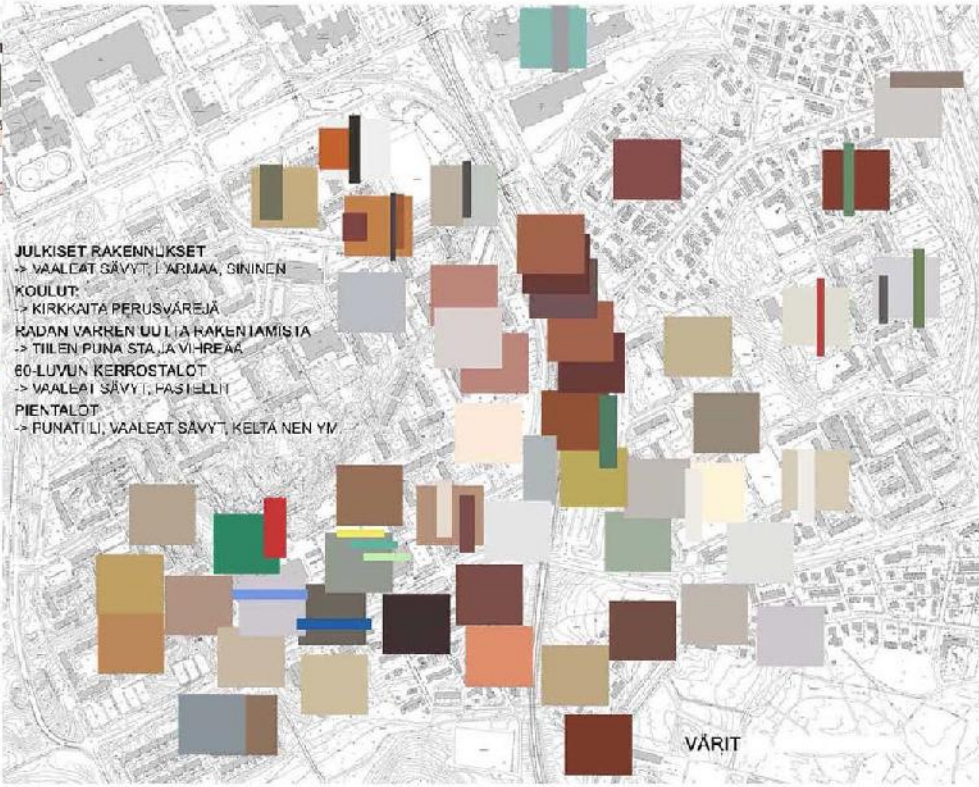
'alue'

Kuvat 28-32. Kevin Lynchin viisi elementtiä



14

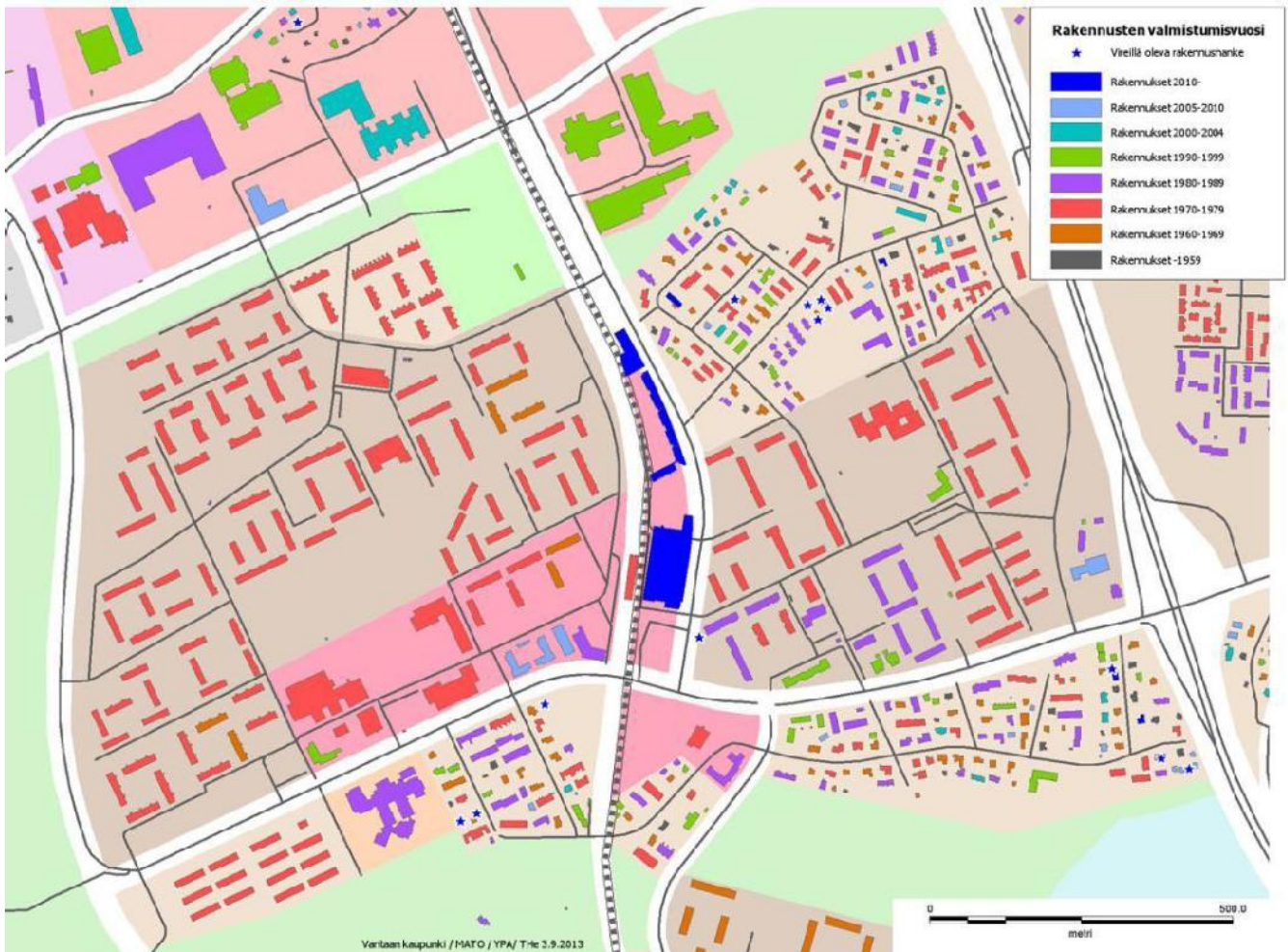
[illegible]



Kuva 36. Kerros-luvut, nykytilanne
Kuva 37. Martinlaakson rakennusmateriaaleja
Kuva 38. Martinlaakson värejä

Kulttuurihistorialliset arvot, rakennussuojelukohteet

Pääosa Martinlaakson rakennetusta kulttuuriympäristöstä on modernia, 1950-luvun puolivälin jälkeen rakennettua. Näin ollen rakennuskannan arvottaminen pitää suhteuttaa modernin yhteiskunnan kehitykseen, etenkin aluerakentamiseen, jonka kohteena Martinlaakso oli 1960-luvulta lähtien.



Kuva 39. Rakennuskanta valmistumisvuoden mukaan

Vantaalla modernia rakennuskulttuuria on inventoitu ja arvotettu vuonna 2002 valmistuneessa *Vantaan Moderni rakennuskulttuuri 1930-1979* -inventoinnissa. Inventoinnissa on käytetty kolmiportaista arvotusluokittelua (arvotusluokituksen mahdollisesti muuttuessa tulee kohteet arvottaa uuden luokituksen mukaan tapauskohtaisesti):

A1 –kohde: Kohde on Vantaan rakennusperinnön kannalta (tai maakunnallisesti, valtakunnallisesti tai kansainvälisesti) merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen.

A2 –kohde: Kohde on lähiympäristön kannalta merkittävä. Tavoitteena on säilyttää kohde ja kunnostaa se alkuperäistä arkkitehtuuria kunnioittaen ja mahdollisesti palauttaen. Vähäiset muutokset kohteessa ovat mahdollisia.

B-kohteet ovat A-kohteita vähemmän merkittäviä, mutta niistäkin on olemassa inventointitietoa.

Aluerakentamisen päästyä käyntiin ja ensimmäisten asukkaiden saavuttua uusiin rakennuksiin 1969 Laajavuoren alueella, tuli palvelujen kehittäminen ajankohtaiseksi. Tärkeimmät julkiset rakennukset sijoitettiin Martinlaaksonpolun varteen. Martinkeskuksen kohdalle oli suunniteltu metroasema, joten se oli luonnollinen keskuksen paikka. Martinlaaksonpolun julkiset rakennukset muodostavat vielä tämän päivän Martinlaaksossa tyylillisesti yhtenäisen kokonaisuuden, jonka osia ovat Martinlaakson yhtenäiskoulu (inventointiluokitus A2 nostettu restauroinnin jälkeen A1:en),



Martinlaakson nuorisotalo (A2), Martinlaakson uimahalli (B) ja Martinkeskus (A2). Martinlaakson yhtenäiskoulusta ja nuorisotalosta on teetetty rakennushistorialliset selvitykset, joiden perusteella rakennusten kulttuurihistoriallista arvoa pohditaan maankäytön päätösten yhtydessä ja korjaus- ja muutostöimenpiteissä. Tarvittavat selvitykset kulttuurihistoriallisista arvoista tulisi täydentää myös Martinkeskuksen osalta.

Martinlaaksonpolun varressa sijaitsee myös Olavi Puusaaren vuonna 1971 rakennettu Laajavuoren ala-aste (luokitustunnus B), joka rakennusaikansa puolesta kuuluu edellä mainittuun kokonaisuuteen, mutta joka tyyllisesti kuitenkin poikkeaa muista. Rakennuksessa on todettu sisäilmaongelmia, eikä sen suojelulle ole ollut riittäviä perusteita.

Aluerakentamiseen liittyvien asuinrakennusten arkkitehtoninen yhteneväisyys on alueella hajonnut erilaisten korjausten yhteydessä. Alkuperäisen asemakaavan periaatteet voidaan kuitenkin yhä hahmottaa rakennusten sijoittelussa suurten pihojen ympärille.

Muita edellä mainitussa inventoinnissa huomioituja rakennuskultturikohteita Martinlaaksossa ovat:

Kivimäen pientaloalue, jossa 1970-luvulla rakennetut pientalot muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden (luokitustunnus B).

Martinlaakson tie 40 ja 42 rivitalot (luokitustunnus A2)

Yksittäisistä rakennuksista merkittävimpiä ovat:

Talot Helasuo ja Pihkala, Lintukallionkuja 3 ja 5, arkkitehti Juhani Kulo-vesi, rakennettu 1972 (A1).

As Oy Skyttä, Kukintie 8, arkkitehti Seppo Heinämäki, rakennettu 1973 (A2).

Martinlaakson alueen pohjoisosissa sijaitsevalla teollisuus vyöhykkeellä sijaitsee kaksi Vantaan kaupungin teollista rakennusperintökohdetta Sanomala ja Martinlaakson lämpövoimala (Vantaan energia). Sanomala on saanut teollisen rakennusperinnön inventoinnissa (Vantaan kaupunki 2006) luokitustunnuksen A1 ja lämpövoimala luokitustunnuksen A2.

Martinlaakson koulu kuuluu modernin rakennuskannan inventoinnissa (Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979', 2002) luokkaan A1. Rakennuksesta on laadittu tarkempi rakennushistoriallinen selvitys ja sitä on äskettäin laajennettu. Koulu on aikansa esimerkki peruskoulurakentamisesta. Viereinen uimahallirakennus on luokkaa B.



Kuvat 40-42. Martinus-konserttitalo/ uimahalli/ vanha nuorisotila



Kuvat 43-44. rautatieasema/ bussiasema

Kuva 45.



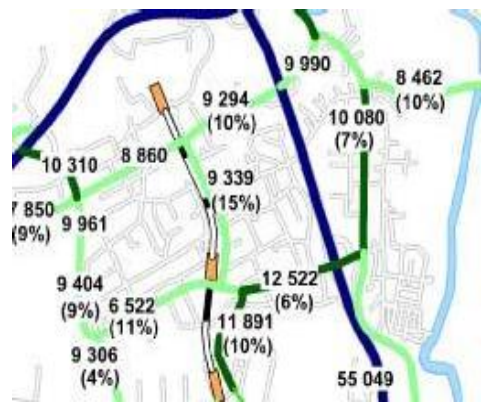
Martinlaakson liikenteen nykytila

Liikenneverkko

Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosityöttöisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaaksontie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie. Pää- ja kokoojakaduilla nopeusrajoitukset ovat pääosin 40–60 km/h ja tonttikaduilla 30–40 km/h.

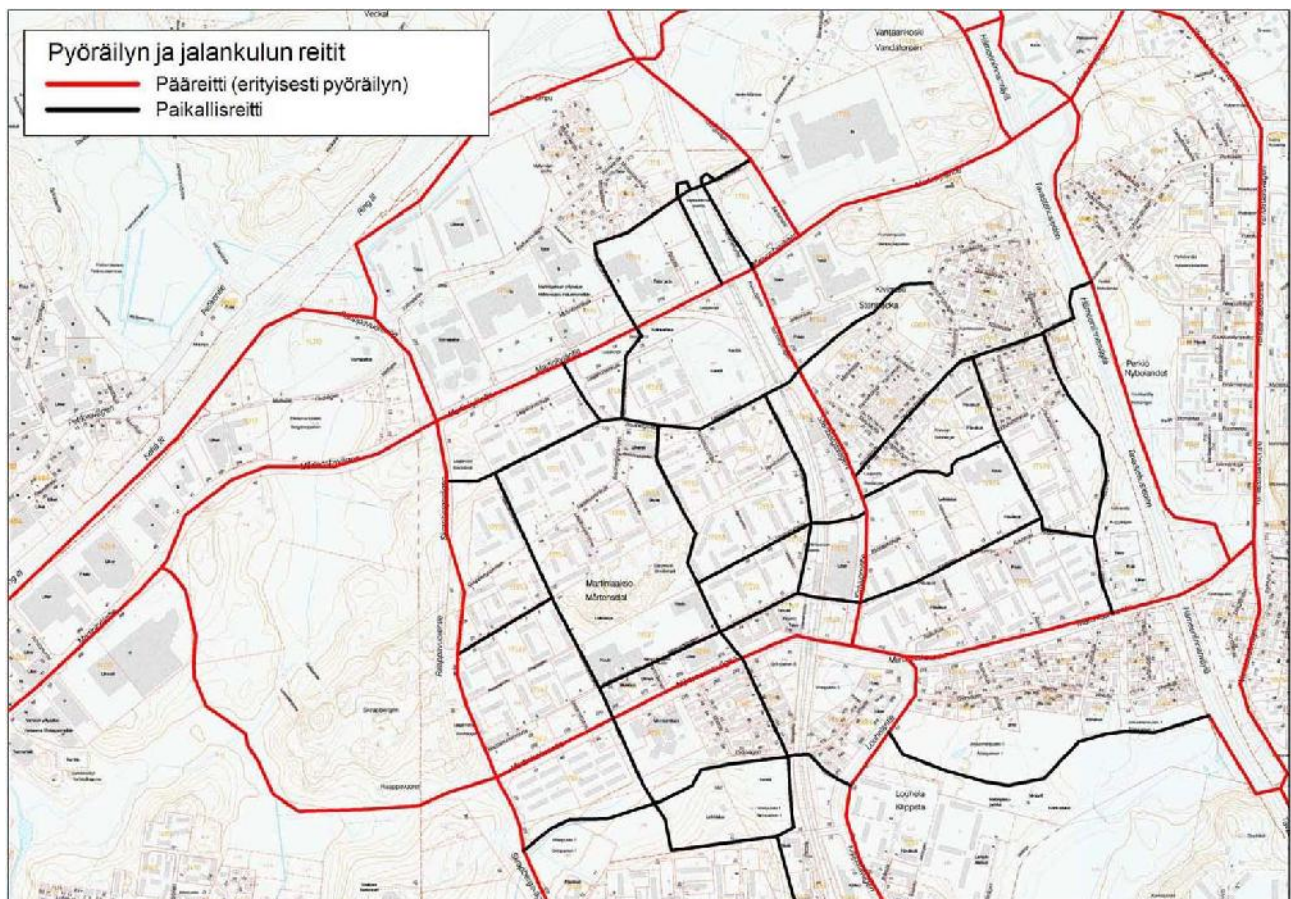


Kuva 46. Nopeusrajoitus km/h



Kuva 47. Autoliikenne Vantaalla 2012

Martinlaakson autoliikenteestä eroteltu jalankulun ja pyöräilyn verkko tarjoaa kattavat ja turvalliset yhteydet alueen sisällä ja lähiympäristöön. Verkko voidaan jakaa karkeasti pää- ja paikallisreitteihin. Kortteleiden keskellä kulkevat reitit ovat luonteeltaan paikallisia jalankulkuraitteja. Paikallisreiteillä pyöräily on lähipalveluille suuntautuvaa. Nopeampi ja alueelta ulos suuntautuva pyöräily sijoittuu pää- ja kokoojakatujen varsien pääreiteille. Martinlaaksonpolku toimii palvelut yhdistävänä reitinä Martinlaakson uudelta ostarilta koululle saakka.



Kuva 48.

Autoliikenteen määrät

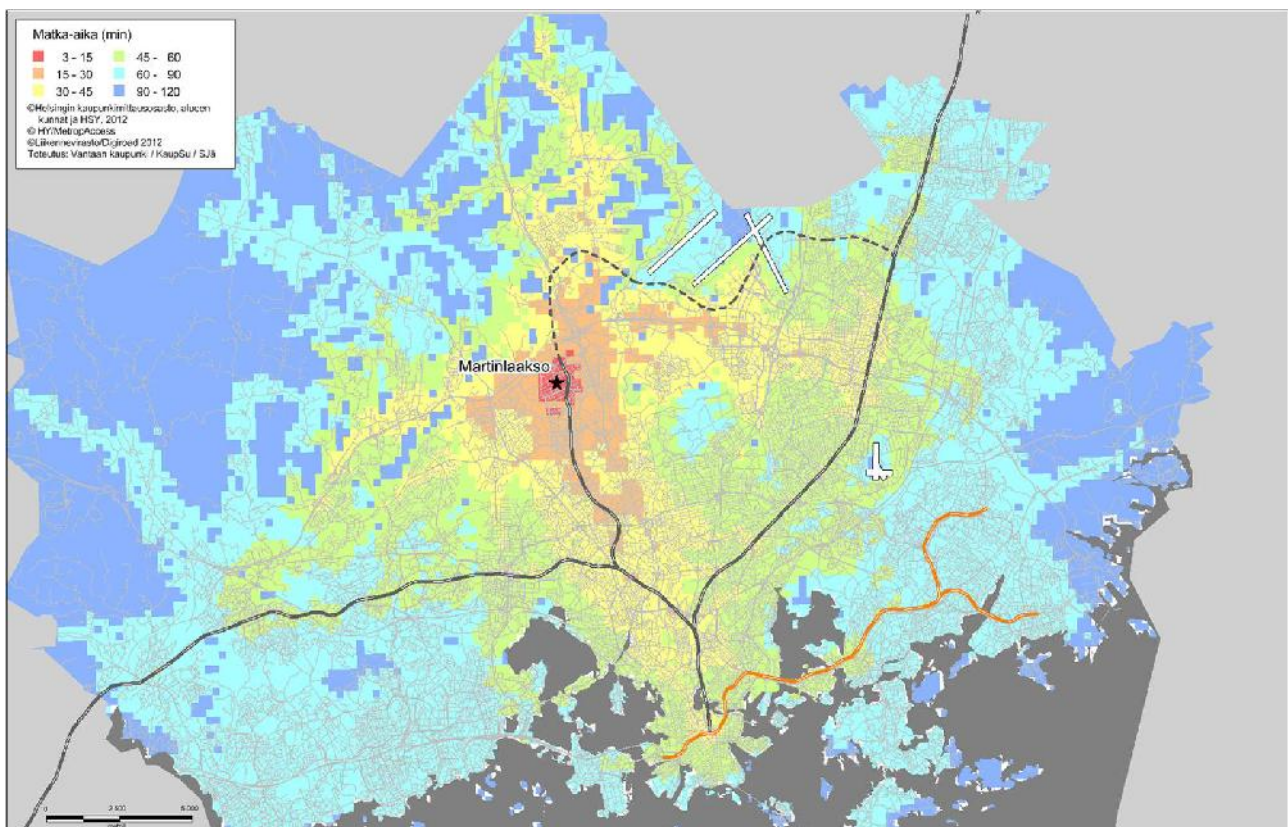
Martinlaaksontien keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä oli vuonna 2012 6522 ajoneuvoa vuorokaudessa, josta raskaanliikenteen osuus oli 11 %. Ennusteliikennemäärä vuodelle 2030 Kivi-vuorentien puoleisessa päässä on 5500 ajoneuvoa / vrk ja Raappavuorentien puoleisessa päässä 11 200 ajoneuvoa / vrk. Ennusteliikennemäärä vuonna 2030 Martinlaaksontiellä välillä Raappa-vuorentie – Hämeenlinnanväylä on 15 700–25 400 ajoneuvoa / vrk (Autoliikenne Vantaalla 2012). Martinkyläntien liikennemäärät olivat 8860–9990 ajoneuvoa / vrk.

Pysäköinti

Yleisiä pysäköintipaikkoja on alueella jonkin verran. Juna-aseman liityntäpysäköintipaikat sijaitsevat ostoskeskuksen katolla pysäköintikannella. Kiinteistöjen autopaikat ovat sijoittuneet tonteille, lähinnä maantasopysäköintialueille.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen palvelutaso on Martinlaaksossa nykyisin hyvä, ja tulevana vuosina se paranee entisestään. Vuonna 2015 valmistuu Vantaankosken radan ja pääradan yhdistävä Kehärata, jota pitkin Martinlaaksosta pääsee junalla Myyrmäen suunnan lisäksi myös esimerkiksi Tikkurilaan, lento-asemalle ja Aviapoliksen työpaikka-alueelle. Junien lisäksi aluetta palvelee varsin kattava bussilinjasto, jota käyttämällä pääsee läpi viikon esimerkiksi kauppakeskus Jumboon sekä Hämeenlinnanväylän ja Mannerheimintien varren pysäkeille. Bussiliikenteen pääkatuja Martinlaaksossa ovat Martinlaaksontie, Martinkyläntie, Kivivuorentie ja Laajavuorentie.

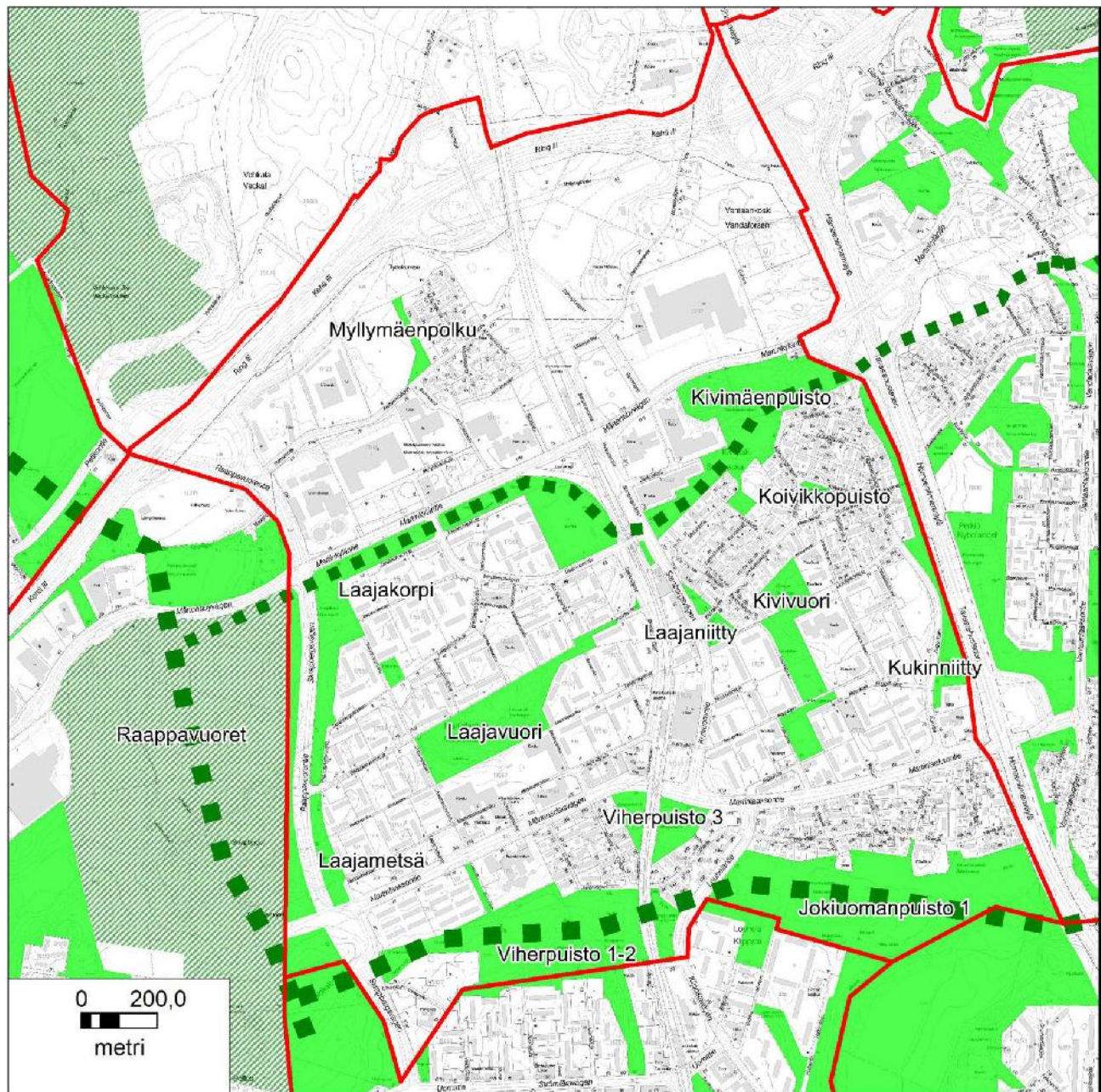


Kuva 49. Martinlaakson saavutettavuus joukkoliikenteellä lokakuussa 2013.

Liikenteen vaikutukset

Osa Martinlaaksosta on lentomelualue, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Kansainvälisen käytännön mukaisesti asumisen katsotaan olevan terveellistä alle 55 dB meluvyöhykkeellä. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa. YTV:n raportin 'Väestön altistuminen ilmansaasteille pääkaupunkiseudulla' (2007) mukaan Martinlaakson alueella olevat liikenteen ja teollisuuden päästöjen aiheuttamat pienhiukkas- ja typioksidipitoisuudet ovat suhteellisen pieniä.

Viheralueet



Merkinnät:

- Kaupunginosan raja
- Alueellinen (yleiskaavan mukainen) viheryhteys
- Seudullinen (maakuntakaavan mukainen) viheryhteys
- Asemakaavoitetut viheralueet
- Yleiskaavan viheralueet asemakaavoitettujen alueiden ulkopuolella

Kuva 50.



Viheralueverkosto

Martinlaakso on vehreä kaupunginosa. Laajat viheralueet ovat lyhyen kävelymatkan päässä joka puolelta, kaupunginosassa on myös sisäisiä viheralueita ja kerrostalopihatkin ovat todella suuria. Asukkaat arvostavat ainutlaatuisia viheralueitaan.

Martinlaakson kaupunginosaa rajaavat etelässä ja lännessä viheraluekokonaisuudet, jotka ovat tärkeitä seudullisen viheralueverkoston osia. Kaupunginosan pohjoisosa on lentomelualue ja yleiskaavassa osoitettu lähinnä työpaikka-alueeksi. Tämän alueen ainoa yleis- tai asemakaavoitettu viheralue on pieni Myllymäenpolun maisemaniitty.

Kaupunginosan poikki kulkee yleiskaavan osoittama alueellinen viheryhteys, johon liittyy urheilu- puisto ja laajempi Kivimäenpuiston kokonaisuus.

Radan länsipuolisessa osassa Martinlaaksoa kaupunkirakenteen ideana on kaupungin keskellä oleva laajempi viheralue, kaupungin ”keuhkot”, eli Laajavuori, johon lukuisat leikkipaikat, koulujen ulkoilualueet ja ulkoilureitit tukeutuvat. Radan itäpuolella vastaava rooli on Kivivuoren kokonaisuudella.

Viheryhteyksien ja kaupunginosan keskeisten viheralueiden lisäksi Martinlaaksossa on liikenneväyliin rajoittuvia metsäisiä kaistaleita ja enimmäkseen leikkipaikkoina olevia pienempiä viheralueita. Viherpuisto 3:n kahdella erillisellä palalla ei ole suurta merkitystä kaupunkirakenteessa tai palveluverkossa, mutta alue on metsätyypiltään lehtoa ja siellä on pieniä noroja tai oja, joten alueella on merkitystä luonnon monimuotoisuuden ja hulevesien hallinnan kannalta.

Laajavuori

Tärkeä kaupunginosan sisäinen viheralue, jonka reunoilla on useita leikkipaikkoja, ja jonka läpi menee ulkoilureittejä. Luonteeltaan alue on kallioista mäntyvaltaista metsää. Alarinteillä on kuitenkin myös rehevempiä metsätyyppejä: Lounaiskulmassa lehtomaista kangasta, jonka pääpuulaji on rauduskoivu, mutta jossa kasvaa myös pähkinäpensasta ja metsälehmusta. Koillisin kärki on kallionaluslehto, jossa kasvaa männyn ohella vaahteraa ja joitain tammia. Pohjoisreunalla ja kaakossa on tuoretta kangasta.

Maisemakuvaltaan hyvin kaunista metsää, kuitenkin sulkeutuneena metsätilana pelottava. Asukkaat ehdottivat polkuja ja penkkejä.

Kivivuori

Radan itäpuolella kaupunginosan sisäinen viheralue, jossa leikkipaikka ja kenttiä. Kallion lakialue ja kalliopaljastuma on säilytetty. Metsäinen alue koulun ja päiväkodin vieressä.

Pohjoisosa kalliometsää, eteläosa lehtomaista kangasmetsää. Pääpuulaji kalliometsässä mänty ja etelässä kuusi.

Kivimäenpuisto

Kivimäenpuistossa on kallioalueita, joilla kasvaa mäntyjä ja alavampia osia, joissa on avointa nurmikkoa ja metsäisiä osia, joihin on istutettu muun muassa tammia. Puistoon on istutettu myös alppiruusuja. Puistossa on pieni korpi. Martinkyläntien varressa on tuoretta kangasta, jonka pääpuulajina rauduskoivu.



Koivikkopuisto

Leikkipaikaksi rakennettu, palvelee lähialueen asukkaita.

Viherpuisto 3

Lehto, varttunutta metsää, pääpuulajeina haapa, harmaaleppä ja hieskoivu, myös vaahteraa.

Alueella on metsälain mukainen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä kasvupaikka, noro.

Laajaniitty

Pohjoisosassa on suojaviheralueen luonteista metsikköä. Eteläosa on rakennettu leikkipaikaksi.

Kukinniitty

Suojaviheraluetta, jolla kulkee asfaltoitu käytävä. Kallioita, joilla kasvaa mäntyjä ja tuoreita ja lehtomaisia kangasmetsiä. pääpuulajeina rauduskoivu, haapakuusi. Eteläisimmässä osassa raitaa kasvava lehto.

Jokiuomanpuisto 1

Savilaaksoon perustettu viheraluekokonaisuus, jossa on mm. koiraitaus, matonpesupaikka, minigolf, leikkipaikka ja viljelypalstoja. Erilaisia avoimia pintoja: käytönurmikkoa, niittynurmea ja maisemapeltoa. Mätäoja alkaa täältä. Viheralueella on myös luonnonsuojelualuetta, joka on suota (korpea ja nevaa) ja lehtoa. Myös suojelalueen vieressä on lehtometsää.

Viherpuisto 1 ja 2

Metsäinen viheraluekokonaisuus, jossa on kaksi isoa pallokenttää, talvisin luistinrataa, ja leikkipaikka. Saviseen laaksoon on syntynyt lehtoa ja korpea, joissa kasvaa mm. kuusia, haapoja ja hieskoivuja. Pellaksenajan latva on täällä. Hiekkaisella ja silttisellä rinteellä on lehtomaisia kangasmetsiä, jossa kasvaa mm. kuusia ja rauduskoivuja.

Laajakorpi

Raappavuorentiehen ja Martinkyläntiehen rajoittuva viheralue. Pohjoinen Martinkyläntien vieressä oleva osuus on osa viheralueverkostoa. Tämän osuuden koillisin osa liittyy urheilupuistoon. Pääosin täyttömaalla olevalla viheralueella on koirapuisto, käyttönurmikoita ja pari pientä metsikköä, joissa kasvaa mm. rauduskoivuja, tammia ja mäntyjä.

Raappavuorentiehen rajoittuva osuus on asutusta suojaavaa metsää, tyypiltään kuusivaltaisia tuoreita kangasmetsiä. Kalliota on paikoin louhittu siten, että leikkaukset näkyvät hyvin tieltä.

Laajametsä

Viheralueen maaperä on pääosin moreenia ja kalliota ja kallio on paikoitellen myös näkyvissä. Luonteeltaan alue on asutusta suojaavaa metsää, joka on tyypiltään kuusivaltaista tuoretta ja lehtomaista kangasmetsää. Asutuksen tuntumassa on myös leikkikenttä ja käyttönurmikkoa. Laajakorven ja -metsän alueilla kulkevalla ulkoilureitillä on metsän tuntua, vaikka metsäkaistale onkin kapea.

1.3 Martinlaaksossa asutaan, opiskellaan ja tehdään töitä

Väestö

Martinlaakso on asukasmäärältään Vantaan toiseksi suurin kaupunginosa, jossa asui vuoden 2013 alussa reilut 11 800 henkeä. Kaupunginosan väestönkehitys oli pitkään laskusuuntainen: väestö vähentyi 30 vuodessa yli 3 000 asukkaalla saavuttaen alimman tasonsa 11 132 asukasta vuonna 2006. Sen jälkeen Martinlaakson väestö lähti uuteen kasvuun osin täydennysrakentamisen ansios-
ta ja kaupunginosassa oli vuoden 2013 alussa asukkaita 11 804. Väestön ikärakenne on nykyisin vanhusvoittoinen.

1.1.2013	Martinlaakso	Vantaa
asukkaat	11 804	205 312
0-6 v.	8,0	9,1
7-15 v.	8,3	10,2
16-64 v.	64,2	67,2
65+ v.	19,5	13,4
vieraskieliset	14,4%	11,9%

Taulukko 1. Ikärakenne

Työpaikat

Työpaikkaomavaraisuus oli noussut Vantaalla keskeiseksi tavoitteeksi 1970-luvun alkupuolella. Työpaikkoja oli osoitettu runsaasti erityisesti Kehä III:n varteen. Työpaikkaomavaraisuus on edelleen pysynyt Vantaan tavoitteena nykypäiviin asti.

Martinlaaksossa on runsaasti työpaikkoja, yli 5 300. Työpaikat ovat sekä julkisella että yksityisellä sektoreilla. Työpaikkojen määrä on lisääntynyt huomattavasti aina vuodesta 1980 lähtien. Monet työpaikat sijaitsevat Kehä III:n eteläpuoleisella yritysalueella, joka sai 1970-luvulla alkunsa Martinlaakson voimalaitoksesta ja Sanomalasta. Vantaankosken aseman ympärille on Sanomalan lisäksi sijoittunut myös muuta korkeaan tietotaitoon, ympäristöosaamiseen ja informaatiotuotantoon erikoistunutta osaamista.

31.12.2010	Martinlaakso	Vantaa
työpaikat	4 787	103 955
työvoima	5 306	99 594
työpaikkaomavaraisuus	90,2%	104,3%
työttömyys (31.12.2011)	10,1%	8,5%

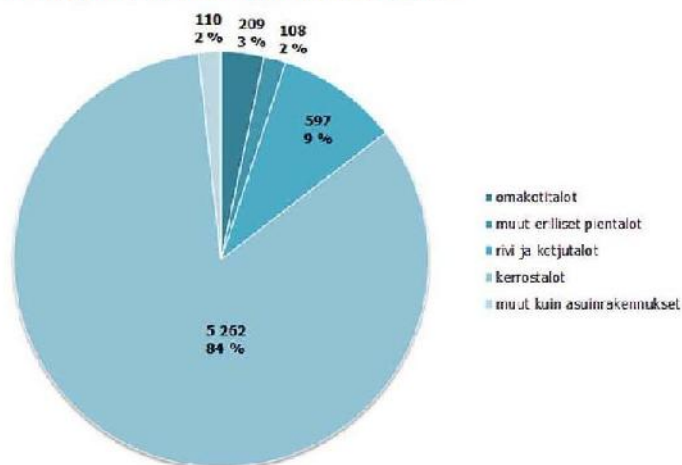
Taulukko 2. työpaikat

Asuminen

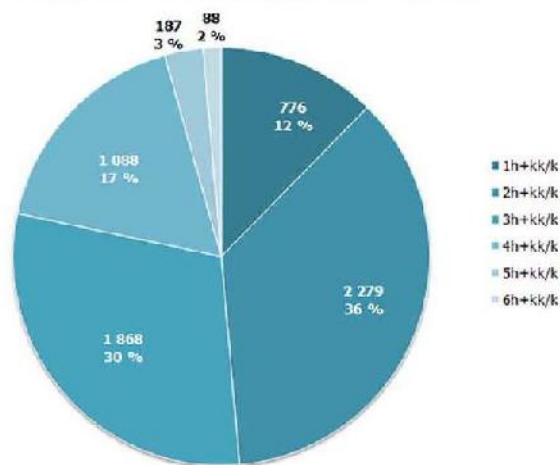
Viime vuosina Martinlaaksossa on rakennettu asuntoja erityisesti aseman ympäristöön, jonne on noussut uusia omistus- ja vuokra-asuntoja sekä vuonna 2012 avatun Martinlaakson ostarin yhteyteen ja tuntumaan junaradan itäpuolelle.

Asuntoja Martinlaaksossa oli vuoden 2013 alussa yhteensä 6 286, joista 5 262 (84% asuntokannasta) kerrostaloissa, 317 (5% asuntokannasta) omakoti- ja muissa erillisissä pientaloissa sekä 597 (9% asuntokannasta) rivi- ja ketjutaloissa. Martinlaaksossa asuntokannan huoneistojakauma on pienasuntovoittoinen. Lähes puolet asunnoista on yksiöitä tai kaksiota ja kolmioiden osuus on 30 prosenttia. Yli neljän huoneen perheasuntoja on reilut 20 prosenttia asuntokannasta.

Asuntojen määrä talotyyppittäin 1.1.2013



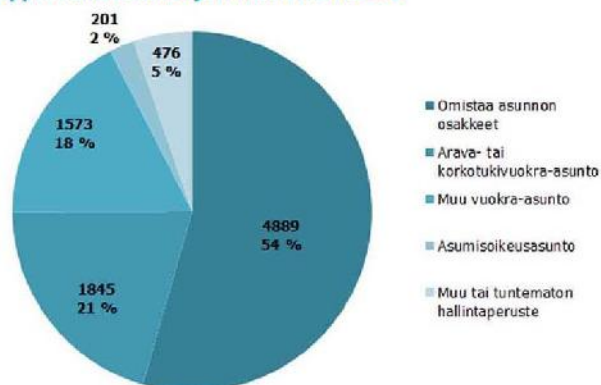
Asuntokannan huoneistojakauma 1.1.2013



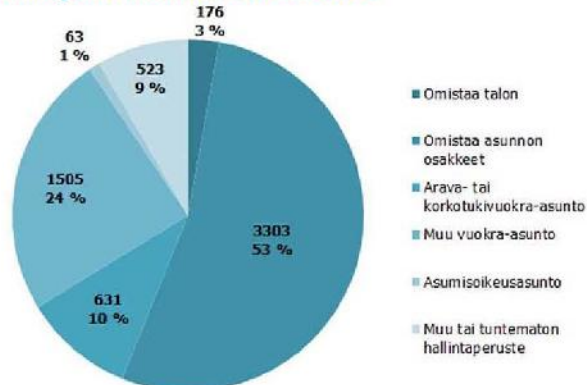
Taulukko 3. Asuntojen määrä talotyyppittäin 1.1.2013, Asuntojen huoneistojakauma 1.1.2013

Asuntojen hallintamuodoissa korostuu omistusasuminen, jonka osuus on 56 prosenttia. Arava- ja korkotukivuokra-asuntoja on 10 prosenttia ja vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja 24 prosenttia asuntokannasta. Asumisoikeusasuntoja on vain prosentti ja hallintamuoto on tuntematon noin 9 prosentilla asuntokannasta.

Myyrmäki: asuntojen hallintamuoto



Asuntojen hallintamuoto 1.1. 2012



Taulukko 4. Asuntojen hallintamuoto 1.1.2012

Vantaan suuralueista Myyrmäessä on tällä hetkellä eniten yli 65-vuotiaita asukkaita. Heitä on noin 18 prosenttia alueen väestöstä. Senioreiden osuuden ennustetaan pysyvän Myyrmäessä suuralueista suurimpana myös seuraavan kymmenen vuoden kuluessa. Vuonna 2023 ikääntyneitä on suuralueella jo yli 22 prosenttia väestöstä. Myyrmäen suuralueella sijaitsee myös eniten yksinasuvia yli 65-vuotiaita, noin 3350 asuntokuntaa. Myyrmäessä ja Martinlaaksossa väestön ikääntyessä kasvaa väistämättä tarve esteettömille ja elämäntilanteen mukaan muunneltaville asunnoille. Yksinasuvien senioreiden suuri määrä aiheuttaa myös kysyntää pienille ja kohtuuhintaisille asunnoille.

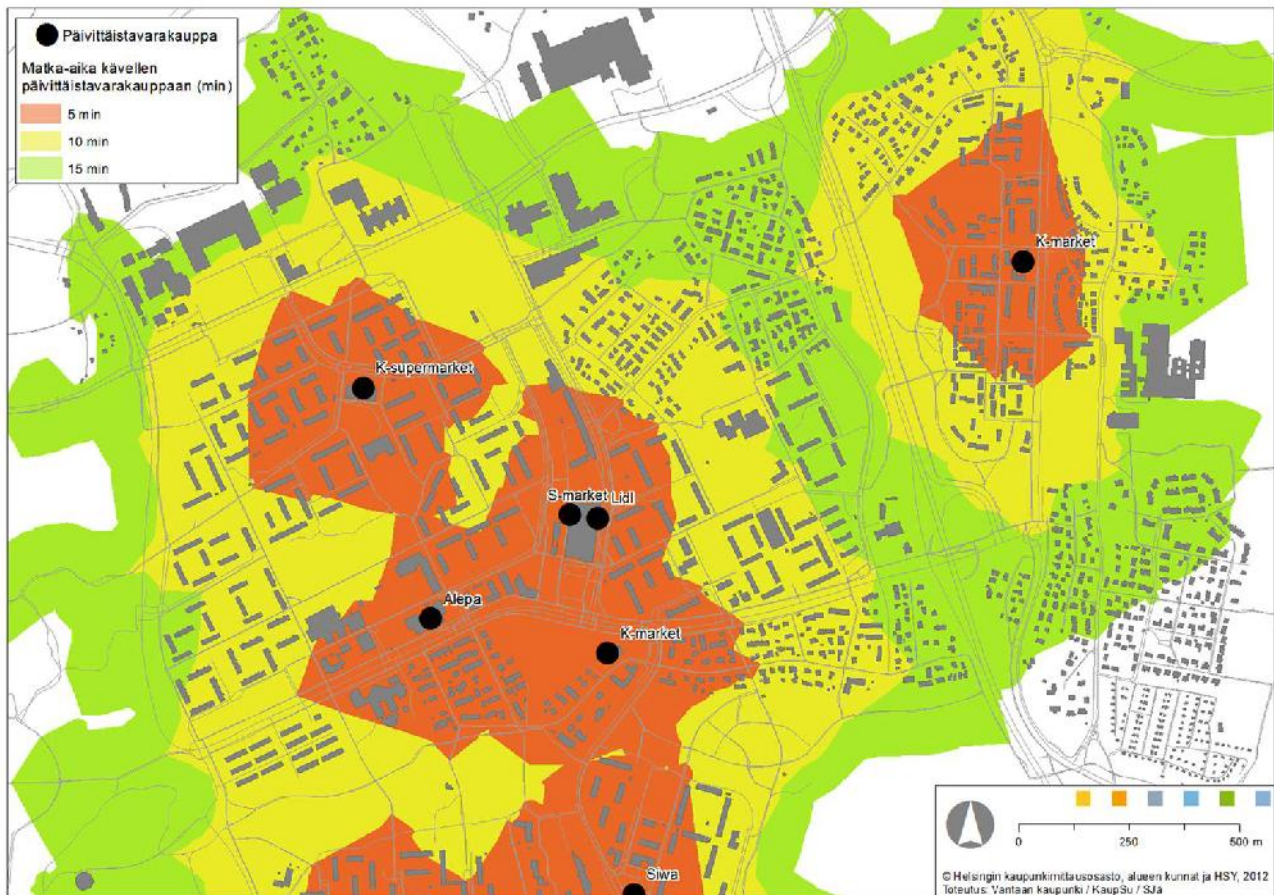
Palvelut

Nykyään Martinlaaksossa on melko kattavat palvelut. Alueelle ovat sijoittuneet nykyään mm. konserttitalo Martinus ja kauppaoppilaitos sekä lukuisia yrityksiä. Vuonna 1988 valmistuneessa julkisten tilojen rakennuskompleksissa Martinmiilussa toimii kunnallisia palveluita kuten kirjasto ja terveysasema.

Kaupalliset palvelut

Martinlaaksossa on hyvät päivittäistavarakaupan palvelut. Päivittäistavarakaupan myyntialaa on asukasta kohden selvästi enemmän kuin pääkaupunkiseudulla keskimäärin, vaikka myynti asukasta kohden onkin keskimääräistä pienempää (KSV 2013). Alueen viisi päivittäistavarakauppaa ovat hyvin saavutettavissa ja ne sijaitsevat rakenteellisesti järkevästi alueen eri osissa keskeisillä paikoilla (kuva 51). Keskimäärin päivittäistavarakauppa on saavutettavissa alueella reilussa kuudessa minuutissa (450 metriä), minkä johdosta saavutettavuus on merkittävästi parempaa kuin Vantaalla keskimäärin.

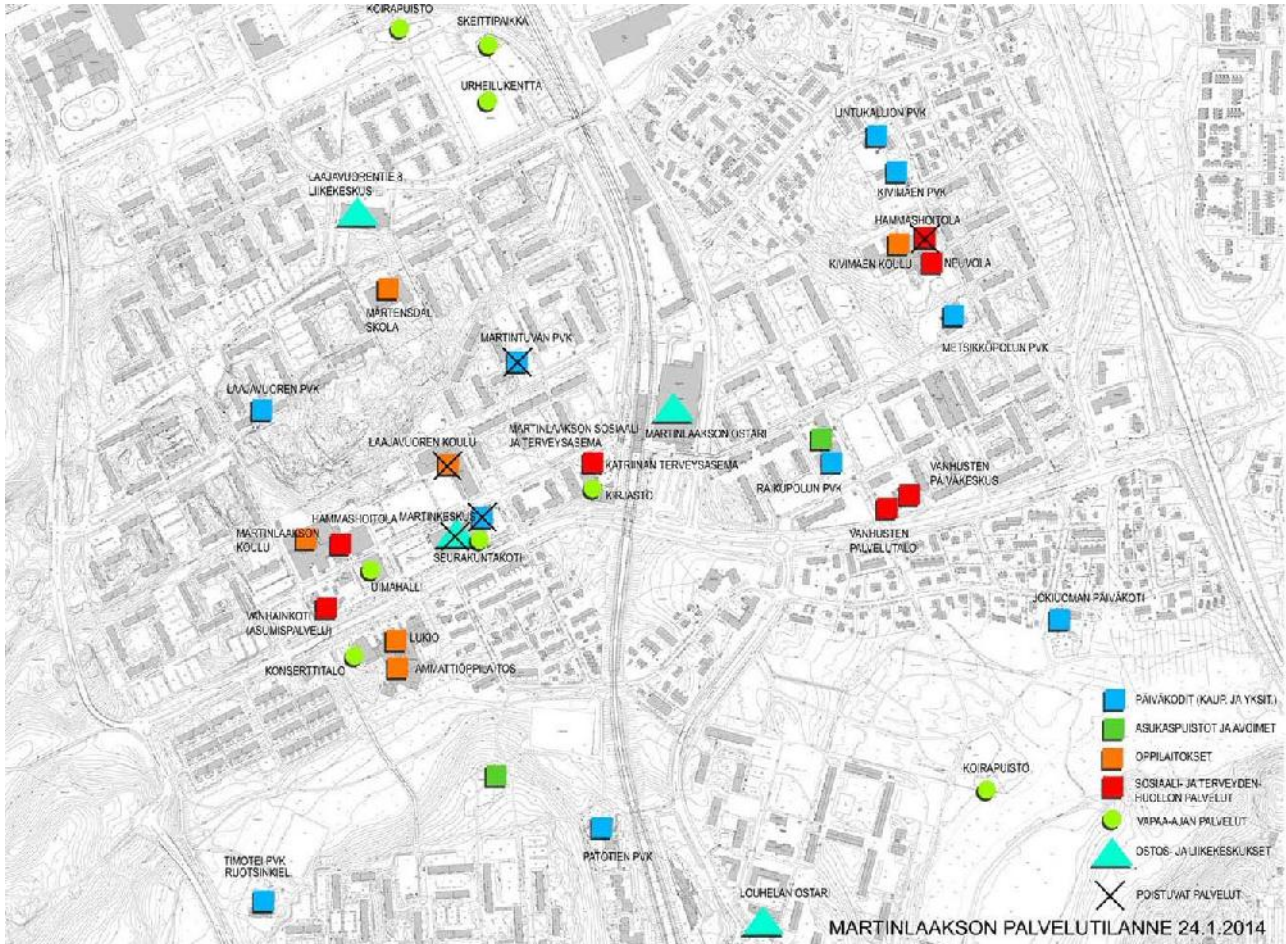
Martinlaakson ostarissa sijaitsee muutamia erikoiskaupan myymälöitä, mutta lähimmät suuret erikoiskaupan keskittymät sijaitsevat Pakkalan Jumbossa, Myyrmäen Myyrmannissa sekä naapurikuntien kaupan keskittymissä. Tilaa vaativaa kauppaa suunnittelualueella ei ole.



Kuva 51. Päivittäistavarakaupan saavutettavuus kävellen Martinlaaksossa.

Muu palvelurakenne

Martinlaaksossa opiskellaan eri kouluissa ja oppilaitoksissa. Martinlaakson juuri laajennetussa yhtenäiskoulussa on luokat ensimmäisestä yhdeksänteen. Kivimäen koulussa sekä Mårtensdalin ruotsinkielisessä alakoulussa on luokat kuudenteen asti. Martinlaakson lukio toimii Martinus-salin yhteydessä, samoin kauppaoppilaitos Mercuria. Alueen kouluihin tullaan opiskelemaan myös kauempaa. Lähin ammattikorkeakoulu Metropolia sijaitsee parin kilometrin päässä Myyrmäessä.



Kuva 52. Martinlaakson palvelutilanne 24.1.2014

Päiväkodit

Päiväkodiksi määritellään kiinteistö tai huoneisto, jossa on kotialueita samalla tontilla yhdessä tai useammassa rakennuksessa. Mikäli tontilla on useampi rakennus, nimitetään päärakennusta päiväkodiksi ja toista rakennusta lisärakennukseksi. Päiväkotitila taas on kotialue erillään päiväkodista tai muun kuin päivähoitotoiminnan yhteydessä (esim. esiopetusryhmä koululla). Tämän määritelmän mukaan Martinlaakson alueella on kahdeksan päiväkotia, yksi lisärakennus ja kolme päiväkotitilaa.

Jokuoma, Martintupa ja Metsikköpolku ovat vuokrapäiväkoteja, Laajavuori, Martinkeskus ja avoin päiväkotitila Soittorasia osaketiloja. Muut ovat kaupungin omia rakennuksia. Laajavuori ja Martintupa sijaitsevat kerrostalon alakerrassa, Martinkeskus purettavassa ostokeskuksessa. Muut sijaitsevat kaupungin omilla tonteilla, Metsikköpolku Kivimäen koulun kanssa samalla tontilla ja Lintukallio sekä Kivimäen päiväkotitila samalla tontilla. Kivimäen ja Laajavuoren kouluilla toimii esiopetusryhmä. Jokuoma, Metsikköpolku, Lintukallio ja Timotei ovat ns. 10 – päiväkotia, joita tehtiin 1980 -90 lukujen taitteessa 10 kappaletta sarjatuotantona edullisesti tiukalla mitoituksella vastaamaan päivähoitotarpeen äkkinaiseen lisääntymiseen. Alueella toimii myös kaksi yksityistä päiväkotia, joista toisen kanssa Vantaan kaupungilla on vuoteen 2016 asti voimassa oleva ostopalvelusopimus. Näissä päiväkodeissa on tällä hetkellä hoidossa noin 40 lasta, mikä on 5,2 % alueen päivähoitossa olevista lapsista.



1.4 Martsarin henki – Martsarilaiset (kokemuksellinen ympäristö)

Martinlaakson asumiskulttuuri

Aulis Nylund on kirjassaan Martinlaakso – lähiön arkea ja juhlaa kuvannut Martinlaakson asumiskulttuuria ja elämänmenoa monien vuosikymmenien ajalta. Suuri osa Martinlaaksoon 70-luvulla rakennetuista asunnoista oli Asuntohallituksen lainoittamia Arava-asuntoja. Myös vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja rakennettiin.

Taloyhtiöissä on alusta saakka ollut talkoohenkeä. Esimerkiksi Laajaniityntie 10:n asukkaat viimeistelivät piha-alueensa itse. He halusivat myös säästää taloyhtiön kuluissa hoitamalla itse paitoitusalueen sähköistykseen vaatimat kaivuutyöt. Tämä kaikki loi hyvää yhteishenkeä asukkaiden kesken. Asukkaiden hyvää yhteishenkeä kuvaa myös monina vuosina vietetyt Martinlaakson rakentamisen vuosijuhlat sekä erilaiset pihajuhlat. 2000-luvulta lähtien on järjestetty jo perinteeksi muodostuneita Martinmarkkinoita. Tällöin Martinkeskuksen kauppiaat ja paikalliset yhdistykset esittäytyvät ja muutakin ohjelmaa on tarjolla.



Kuvat 53-54.

Martinlaaksossa toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä. Samana vuonna 1974 kun Vantaan kauppa muuttui Vantaan kaupungiksi perustettiin Martinlaakson asukasyhdistys. Se on toiminut aktiivisesti muun muassa kaavoitusasioissa. Vantaan lähinäyttämö perustettiin 1979 ja se on toiminut aina näihin päiviin saakka. Asukkaat ovat aktivoituneet yhdessä muun muassa Töhrille Stop-projektissa yhteistyössä kaupungin kanssa. 2000-luvun tienoilla laitettiin alulle myös alueesta kertovat nettisivut, jonka tavoitteena oli luoda paikallinen tieto- ja keskustelufoorumi. Tällä hetkellä kaupunginosakohtaisia nettisivuja ylläpitää Martinlaakson asukasyhdistys.



Kuvat 55-57.

Martinlaaksossa asuu tai on asunut monia tunnettuja suomalaisia kuten Jorma Hynninen, Annikki Tähti, Virve Rosti ja Christal Snow. Martsari on tullut tunnetuksi myös formulakuskiemme Mika Häkkisen ja Mika Salon ansiosta, jotka ovat molemmat viettäneet lapsuutensa Martinlaaksossa. Mikä Häkkinen on jopa saanut keskusta oman aukion voitettuaan ensimmäisen maailmanmestaruuden. Aukion avajaiset oli vuonna 1999 oli suuri media tapahtuma. Paikalla oli muun muassa formulaselostaja Matti Kyllönen.



Kuvat 58-60.



Haastattelumateriaalia

Asukashaastatteluja Martinlaaksossa

Kehityskuvaa varten oli tarve saada näkemys alueen asukkaiden sekä erityisesti lasten ja nuorten ajatuksista Martinlaaksosta. Kaupunkisuunnittelussa harjoittelijana ollut sosiologian opiskelija Paula Mäki työsti haastatteluja osana Pro Gradu-tutkielmaansa, jonka tarkoitus oli selvittää, millaisia ovat nuorten hengailupaikat vantaalaisessa Martinlaakson lähiössä. Tehtävänä oli tarkastella hengailupaikkojen ominaisuuksia nuorten, asukkaiden ja tilan näkökulmasta. Tutkielma sijoittuu kaupunkitutkimuksen ja maantieteellisen nuoruudentutkimuksen kentälle ja on otteeltaan laadullinen.

Haastattelututkimuksen aineiston muodosti Martinlaakson koulun oppilailla täytetty kyselylomake sekä alueen asukkaiden ja nuorten kanssa tehty teemahaastattelut. Haastattelut ja kyselyt tehtiin pääosin syksyllä 2011.

Tutkimus osoitti, että nuorten hengailussa on kyse ensisijaisesti sosiaalisesta toiminnasta, ystävien tapaamisesta ja uusiin ihmisiin tutustumisesta. Hengailupaikkoja valittiin aineiston perusteella sen mukaan, että ne olivat tarpeeksi avoimia halutulle toiminnalle sen lisäksi, että siellä liikkui mahdollisimman paljon muita ihmisiä. Julkiset tilat olivat tutkimustulosten perusteella avoimempia nuorten hengailulle kuin puolijulkiset tilat. Puolijulkiset tilat ovat tärkeitä erityisesti kylmällä ja sateisellä säällä, jolloin ulkotiloissa oleskelua ei pidetty miellyttävänä. Asukkaat kiinnittivät nuorten hengailuun huomiota lähinnä silloin, kun se koettiin häiritsevänä. Siten suurin osa nuorten joutilaasta oleskelusta vaikutti sosiaalisesti hyväksytyltä. Hengailupaikat tunnistettiin yleensä ympäristöjen visuaalisesta epäjärjestyksestä, kuten tageista ja graffiteista, tai juhlivista, humaltuneista tai kovaäänisistä nuorista. Visuaalisen epäjärjestyksen pelättiin olevan uhka myös sosiaaliselle järjestykselle. Sosiaalisesti epäjärjestäytyneeksi miellettyä paikkaa pidettiin pelottavana ja sitä mielellään vältettiin. (Mäki 2012)

Teemahaastattelut

11 teemahaastattelua käsitti lähinnä aikuisväestöä, iältään 19 – 91 vuotiaita. Aihealueita olivat palvelut, liikkuminen, ulkoilu- ja harrastusmahdollisuudet, sosiaaliset paikat, pelon paikat, epämiellyttävät paikat ja lempipaikat.

Tuloksia teemahaastatteluista (haastateltavien kommentteja *kursiivilla*):

Palvelut

”Kannattaa käydä näissä lähikaupoissa, että ne pysyisi – ainakin ruokakaupat.”

”Ja se on yks lohtu (uudet asukkaat), että sitten pitäis olla terveyspalvelut lähellä”

- Koettiin pääosin hyviksi
- Kaivattiin laboratoriota ja postia, vaate- ja kenkäkauppoja, Alkoa, yleistavarakauppaa, ravintolaa ja tasokasta baaria.
- Haettiin yleisimmin Myyrmannista, sen jälkeen Helsingistä tai Jumbosta

Liikkuminen

”Meil on hyvät yhteydet ihan mihin paikkaan vaan: lentokentälle, Hesaan, Espooseen. Et täs on hirveen hyvät nämä bussi ja junayhteydet.”

- Kävellessä ja pyörällä: lähipalvelut, Myyrmäki, koulumatkat
- Julkisilla: työmatkat, kauppareissut, vapaa-aika, Myyrmäki, Helsinki, Tikkurila, Espoo
- Autolla: kauppareissut (Jumbo & Myyrmäki), mökkimatkat, työmatkat

Vilkkat kävelyreitit ja ulkoilualueet

- Vilkaana kävelyreittinä korostui Martinlaaksonpolku koululta asemalle. Se koettiin sosiaalisena paikkana, jonne voisi sijoittua asuntoja ja esimerkiksi kahvila.
- Raappavuorenpolkua pitkin Martinlaakson tien ali jatkaen Viherpolkua saavutetaan suosittu ulkoilualue Viherpuisto
- Puistoalueet toimivat ulkoilualueina. Raappavuorenpuistoon toivottiin jopa puutarhapalstoja. Koillinen pientaloalue koettiin tärkeänä kävelyalueena.
- Liikenteellisesti vaaralliseksi paikaksi osoittautui Raappavuorentien ja Raappavuorenkujan risteys.

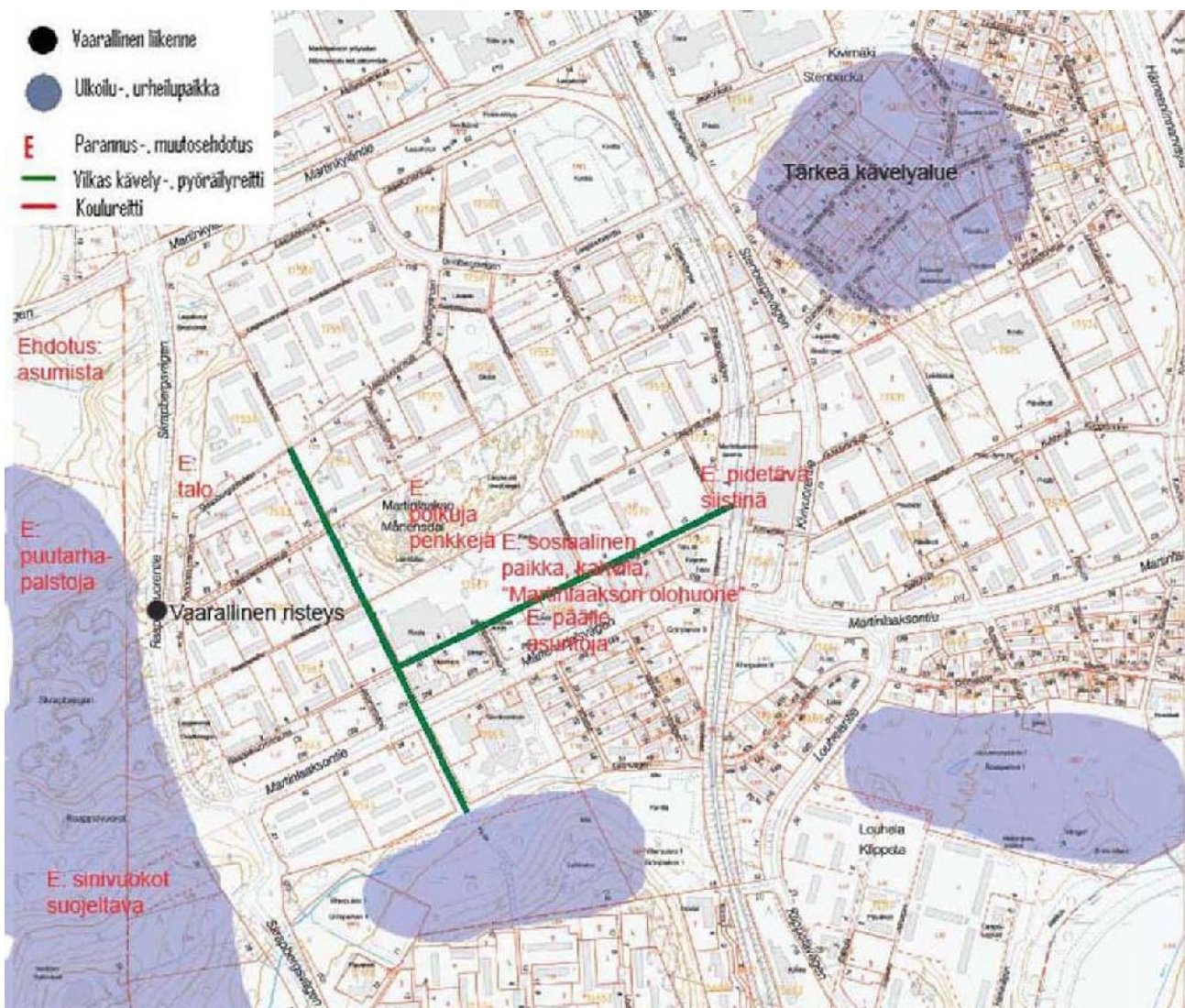
Pelon paikat

"Asemalla en niinkään liiku. Sitä meillä pidetään, et se on rauhaton. - - Ei mun kimppuun ole koskaan käyty. Ehkei ne ole katsoneet niin vanhaksi, että tuon kimppuun pitäisi käydäkään"

" Kyllä mä aina kyttään, ettei kukaan seuraa mua. Kyllä mä varuillaan olen."

"Jos mä tulen tuolta noin ja ovat tässä näin niin kyllä lähdän hiljalleen käveleen toiseen suuntaan kotiin, mä pääsen montaa kautta kotiin"

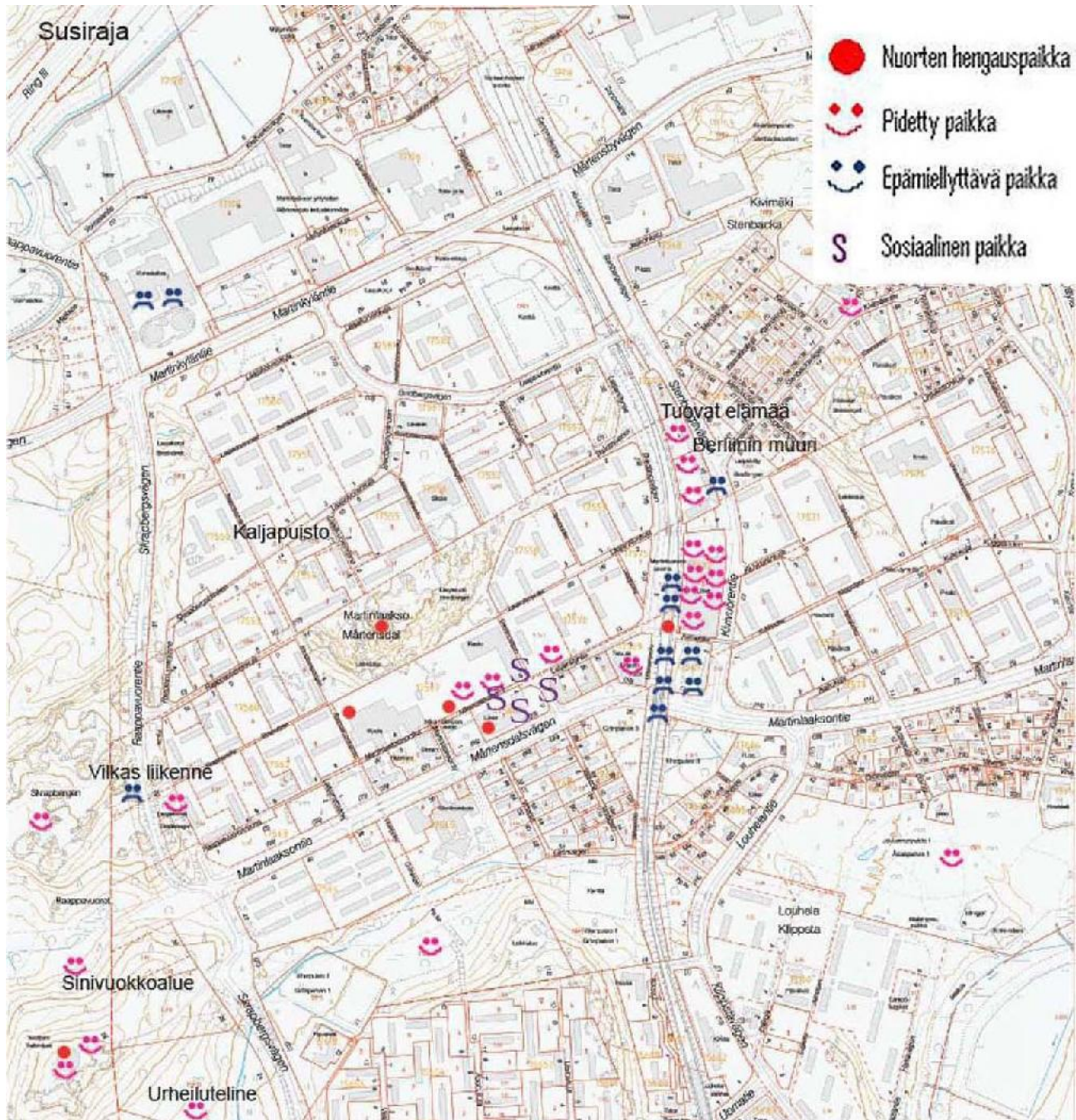
- Pelottavaksi koettu paikka oli erityisesti asemanseutu illalla.



Kuva 61.

Erlaisia paikkoja

- Aikuisten kokemia nuorten hengailupaikkoja olivat mm. kauppakeskusten seudut, koulun ympäristö sekä Laajavuoren puisto.
- Martinkeskus koettiin sosiaalseksi paikaksi.
- Martinlaaksonpolun ympäristö sekä uusi kauppakeskus ja asuinrakentaminen radan toisella puolella koettiin pääosin pidetyksi paikoiksi.
- Epämiellyttäväksi koettuja paikkoja olivat mm. rautatie- ja bussiasema sekä kauempana voimalaitoksen alue.



Kuva 62.

Nuorten kyselylomake

12 täytettyä kyselylomaketta saatiin paikalliselta koululta 13 – 15 vuotiailta oppilailta. Tämän lisäksi tehtiin 2 kävelyhaastattelua. Aihealueita olivat nuorten hengauspaikat, liikenteen vuoksi vaaralliset paikat, epämiellyttävät paikat, lempipaikat, koulureitti ja yleisimmät reitit sekä ulkoilupaikat.

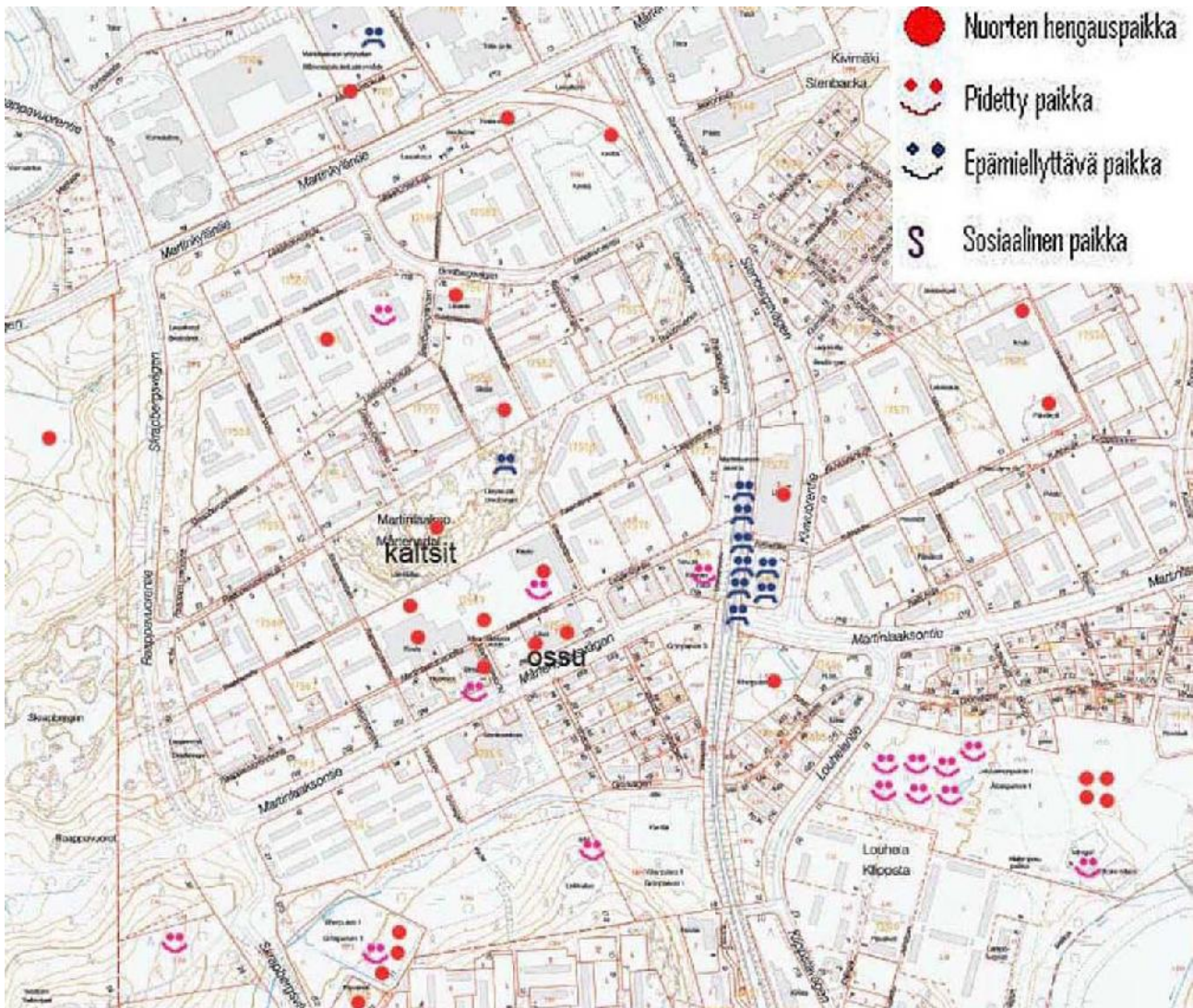
Tuloksia nuorten haastatteluista:

Koulu- ja vapaa-ajan reitit

- Koulureitit sijoituivat kyselyssä väliaikaisen koulun reiteille, joten tulevaisuudessa lasten koulureitit tulevat näyttämään erilaisilta kuin tässä kyselyssä. Martinlaaksonpolun merkitys koululaisten reittinä todennäköisesti olisi suurempi, jos kysely tehtäisiin nyt, kun Martinlaakson koulun laajennus on jo käytössä.
- Vapaa-ajan reitteinä korostuvat yhteydet Myyrmäkeen.
- Vaarallisina paikkoina koettiin erityisesti Martinlaakson tien ylitykset.

Erilaisia paikkoja

- Nuorten hengailupaikkoina erottuivat erityisesti Martinlaakson polun ympäristö koululta aseman suuntaan sekä puistoalueet, jotka myös olivat pidettyjä paikkoja.
- Aseman seutu koettiin epämiellyttävänä



Kuva 63.

Johtopäätöksiä

Martinlaaksonpolku korostui sekä kulkureittinä että sosiaalisena paikkana. Näyttäisi siltä, että alueella on helpompi liikkua pohjois-etelä – suunnassa kuin itä-länsi-suuntaisesti osittain johtuen juna-radan jakavasta vaikutuksesta. Viheralueet korostuivat vapaa-ajan kulkureiteissä. Vehreät kävely-polut innostavat ulkoiluun. Viheralueen halutaan olevan lähellä. Sen sijaan nuoret ovat valmiita menemään kauemmaksikin. Aseman huono maine rajoittaa asemanseudun käyttöä etenkin illalla. Uuden asuinrakentamisen koettiin tuovan Martinlaaksoon elämää ja ehkäisevän palvelujen siirtymistä. Uuden liikekeskuksen odotetaan parantavan palveluja. Jatkossa voitaisiin tutkia uuden liikekeskuksen vaikutuksia asukkaiden kulutuskäyttäytymiseen ja arkeen sekä erityisesti nuorten osalta Martinlaakson koulun laajennuksen vaikutusta.



Osallistuminen 1

Kehityskuvatyö laitettiin vireille toukokuussa 2013. Osallisille lähetettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma kirjeitse tai sähköpostilla. Mielipiteitä saapui niukasti, kirjeitse 3 kpl ja sähköpostitse 3 kpl.

- Kivimäen alueen asukkaat vastustavat Kivivuorenkallion puistoalueen sekä Kivimäen koulun viereisen puistoalueen ottamista täydennysrakentamiseen.
→ *Kehityskuvassa näille alueille ei ole määritelty täydennysrakentamista.*
- As Oy Martinkukon sekä As Oy Vihertie 43:n asukkaat toivovat junaradan itäpuolisen Viherpuiston säilyttämistä puistona.
→ *Alue on yleiskaavan keskustatoimintojen aluetta ja täten osoitettu täydennysrakentamiseen. Tontin tarkemmassa suunnittelussa voidaan kuitenkin ottaa huomioon viereinen pientaloalue uudisrakennusten sijoittelussa ja rakennusmassan madaltumisena pientaloalueen suuntaan. Jatkosuunnittelussa tutkitaan myös voidaanko kulku tontille järjestää suoraan Martinlaakson tieltä.*
- Pitkään Martinlaaksossa asunut pariskunta toivoi erityisesti seniori-ikäisille sopivia korkeatasoisia, uusia kerrostaloasuntoja Länsi-Vantaalta.
→ *Martinlaaksoon on suunnitteilla senioreiden erityisasumista vanhan nuorisotalon tontille. Myös Laajavuorenuoren koulutontin tontinluovutuskilpailun suunnitteluohjeissa kannustetaan löytämään sellaisia ratkaisuja, jotka mahdollista eri-ikäisten laadukkaan asumisen korttelissa. Myös Myyrmäkeen on suunnitteilla senioriasumista.*
- Laajaniityntie 10:n asukas toivoo uuden rakentamisen noudattavan aluerakentamisen periaatteita. Hän kritisoi myös uutta Kivivuorentien varren punatiilistä rakentamista epäsoviksi Martinlaaksoon.
→ *Martinlaakson kokonaisvaltaisessa suunnittelussa pyritään luomaan alueelle kerrostuneisuutta kuten 90-luvun kehityshankkeessa tehtiin. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan nykyiseen rakennuskantaan. Rakentamisessa saa kuitenkin näkyä tämän päivän moderni arkkitehtuuri.*

Työpajatyypiseen asukastilaisuuteen osallistui 15 asukasta. Sen sijaan netin asukaskyselyyn vastattiin runsaasti. Vastauksia saatiin 289. Kannanottoja muilta tahoilta ei osallistumis- ja arviointivaiheessa saapunut.

Asukastilaisuus 1: asukkaiden mielikuvat alueesta, imago, ideointi

Martinlaaksossa pidettiin työpajatyypinen asukastilaisuus 4.6.2013. Paikalla oli kaupungilla 11 virkamiestä ja asukkaita noin 15. Kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine avasi tilaisuuden ja toivotti kaikki tervetulleeksi. Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala kertoi lyhyesti kehityskuvatyön taustoista. Tämän jälkeen jakauduttiin kolmeen ideointiryhmään, joissa jokaisessa on 4-5 kaupungin asiantuntijaa ohjaamassa ja kirjaamassa ideointia: Kullakin ryhmällä oli oma teemansa, jota työstiin ryhmissä. Työpisteet vaihtuivat 20 minuutin välein siten, että lopuksi jokainen oli osallistunut kunkin työpisteen työskentelyyn. Lopuksi ryhmien koordinaattorit esittelivät tuotokset. Ryhmien aiheita olivat Martinlaakson imago, liikkuminen Martinlaaksossa ja Martinlaakson rakentaminen. Imago-ryhmässä pohdittiin, halutaanko imagoa muuttaa, parantaa vai pitää ennallaan. Mietittiin mitkä ovat Martinlaakson vahvuudet ja heikkoudet.



Alla olevat kommentit on kerätty työpajan aikana ja ne edustavat eri osallistujien mielipiteitä:

1. Martinlaakson imago

Halutaanko imagoa muuttaa, parantaa vai pitää ennallaan?

Mitkä ovat Martinlaakson vahvuudet?

- Vihreys, ulkoilumahdollisuudet, keskuspuisto
- Lasten hyvät harrastusmahdollisuudet
- Löytyy erityyppisiä asuntoja
- Luonnonläheisyys tärkeintä
- Laajavuori, idyllinen
- Viheryhteydet
- Palvelut löytyy mm. palvelutalo
- Martsarin kaltsit, keltsut ja ostaritapaamiset
- Asunnonyhtiö järjestää: Martinmarkkinat
- Vanha ostari
- Vahva kotiseuturakkaus
- Hyvät liikenneyhteydet -> lentokenttä, poikittaisliikenne, suorat, sujuvaa arkea niin on lapsiperheen hyvä olla ja turvallisuus
- Martsarin henki -> hyvää kotiseutua
- Monimuotoisuus
- Urheilukenttä
- Uimahalli
- Vihreätä
- Isot pihat
- Palvelut ja neuvolat
- Mika Häkkisen aukio
- Martinlaaksossa asuu paljon julkkiksia, mm. muusikoita
- Kulttuuria: Martinus-Sali
- nuorisotila uusittu, uusi skeittipuisto
- inhimillinen mittakaava
- vaihtelevuus, väljyys

Martinlaakson heikkoudet?

- Martinlaakson asema ja sen lähiympäristö, turvaton paikka, asemarakennus haisee ja epäsiisti
- alikulut epäsiistejä
- Kivimäen koulu kamala -> jotain tehtävä
- Slummiutumisen vaara
- Julkiset palvelut huononevat
- Alikulku pelottava ja kauhea
- Asema huono, pilaa imagon
- alueella liian vähän työpaikkoja
- rapistuneet rakennukset
- Osa Martinlaaksolaisista ei arvosta omaa aluettaan tarpeeksi

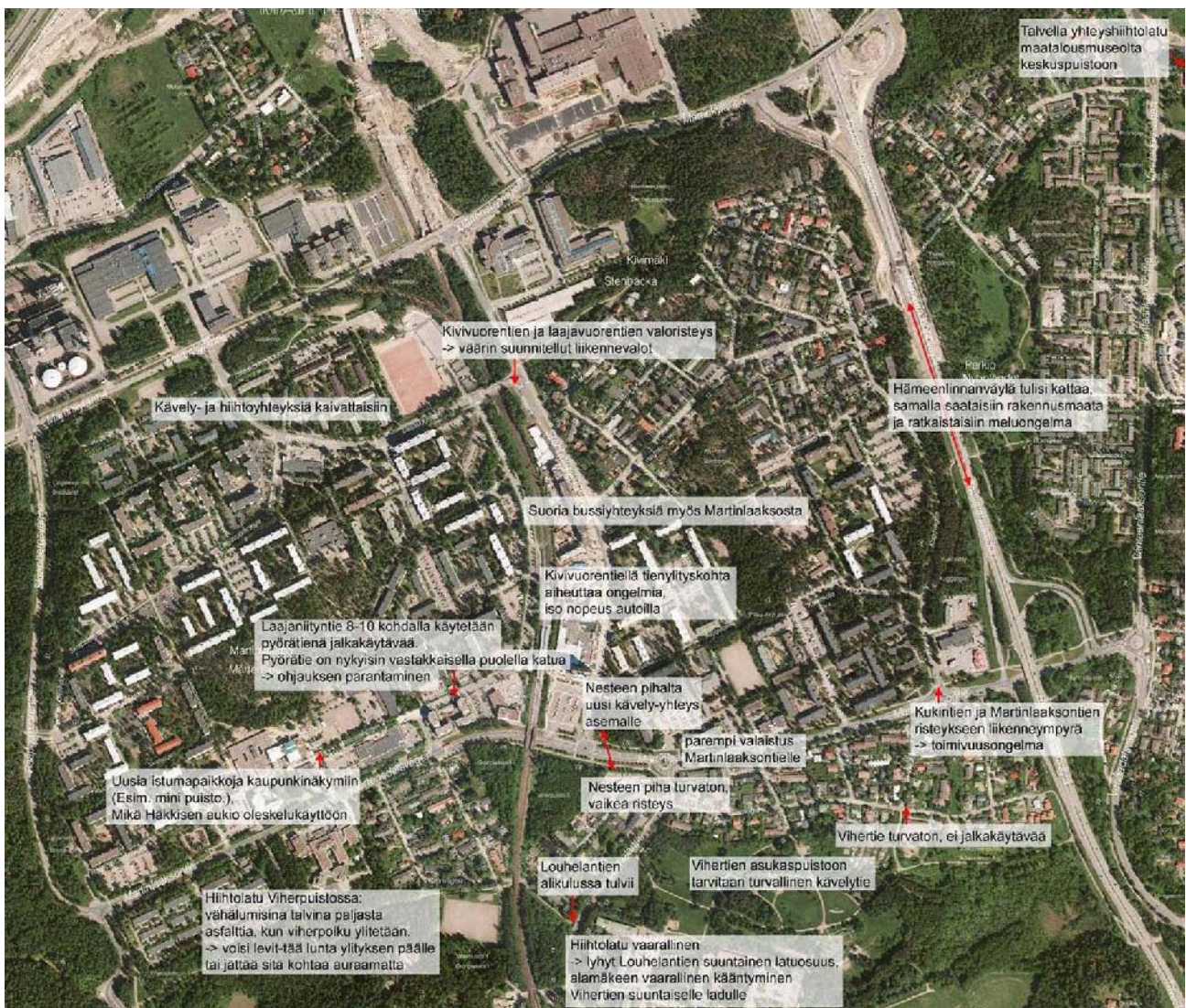
Iskulauseita:

- "Takaisin juurille", "Tavallisten ihmisten paikka", "Sujuva arki", "Martsarin henki", "Vaahteroiden kaupunki", "Pieni ja idyllinen", "Mika-Mika-Maa", "Mainio Martsari", "Juuret Martinlaaksossa"



2. Liikkuminen Martinlaaksossa

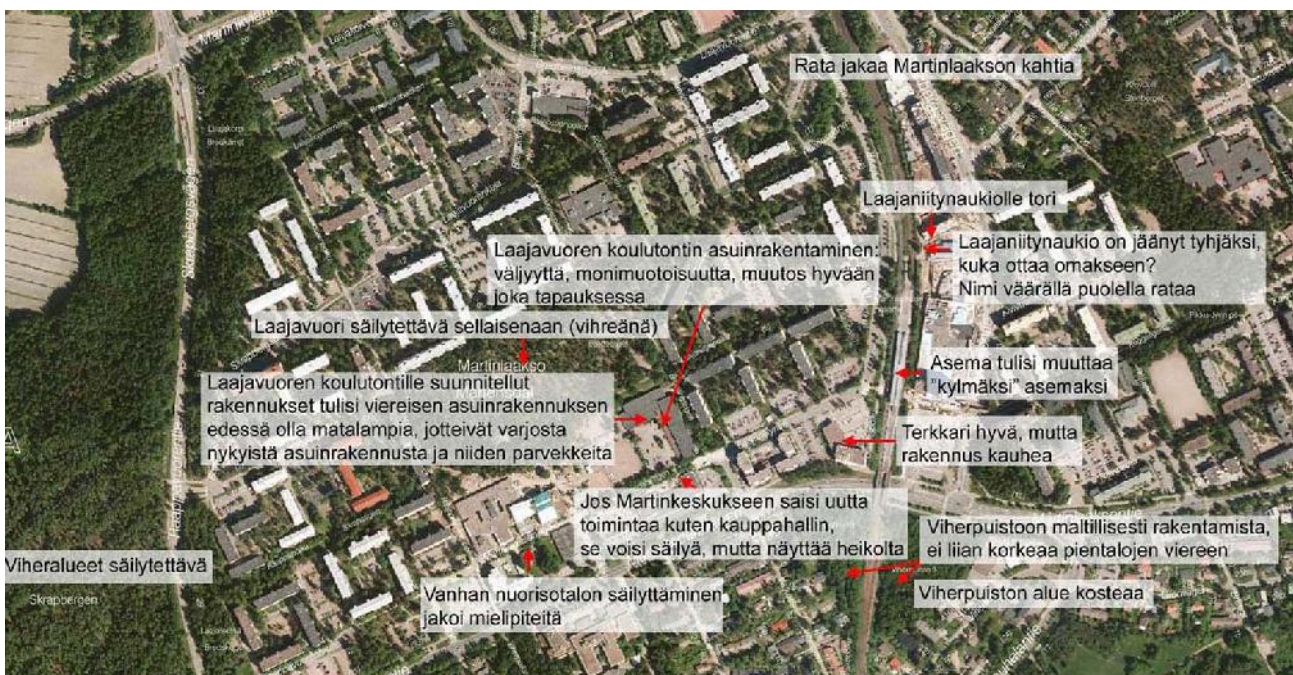
- Hiihtolatu Viherpuistossa: vähälumisina talvina paljasta asfalttia, kun viherpolku ylitetään. -> voisi levittää lunta ylityksen päälle tai jättää sitä kohtaa avaraamatta
- Laajaniityntie 8-10 kohdalla käytetään pyörätienä jalkakäytävää. Pyörätie on nykyisin vastakkaisella puolella katua -> ohjauksen parantaminen
- Martinlaakson aseman porrastilanne vajavainen, autojen paikoitus puutteellinen
- Kävely- ja hiihtoyhteyksiä kaivattaisiin
- Kivivuorentien ja laajavuorentien valoristeys -> väärin suunnitellut liikennevalot
- Yleisesti talvikunnossapito huonoa jalankulkuteillä ja isot lumikasat ovat näköesteinä teillä
- Talvikunnossapito parempi kuin edellisenä vuonna
- Yleisesti asfaltit huonossa kunnossa
- Hiihtolatu vaarallinen -> lyhyt Louhelantien suuntainen latuosuus, alamäkeen vaarallinen kääntymisen Vihertien suuntaiselle ladulle
- Vihertien asukaspuistoon tarvitaan turvallinen kävelytie
- Nesteen piha turvaton, vaikea risteys
- Vihertie turvaton, ei jalkakäytävää
- Kukintien ja Martinlaakson tien risteykseen liikenneympyrä -> toimivuusongelma
- Uusia istumapaikkoja kaupunkinäkömiin (Esim. mini puisto.)
- Mikä Häkkisen aukio oleskelukäyttöön
- Talvella yhteyshiihtolatu maatalousmuseolta keskuspuistoon
- Suoria bussiyhteyksiä myös Martinlaaksosta
- Nesteeltä Kukinniityn kevyenliikenteen raitti vantaanlaakson puolelle huonokuntoinen ja alikulku pelettava
- Louhelantien alikulussa tulvii
- Kivivuorentiellä tienyhteyksikohta aiheuttaa ongelmia, iso nopeus autoilla



Kuva 64. Asukasillan palautetta liikenteestä

3. Martinlaakson rakentaminen

- Jos Martinkeskukseen saisi uutta toimintaa kuten kauppahallin, se voisi säilyä, mutta näyttää heikolta
- Laajavuoren koulutontille suunnitellut rakennukset tulisi viereisen asuinrakennuksen edessä olla matalampia, jotteivät varjosta nykyistä asuinrakennusta ja niiden parvekkeita
- Martinlaakso on parantunut, harmaus vähentynyt
- Laajaniitynaukiolle tori
- Rata jakaa Martinlaakson kahtia
- Marsalkan asuinrakennukset: hyvä kun rakennusmassojen väliin jätettiin matalampi osa
- Palvelut tulisi turvata kun rakentaminen lisääntyy
- Ruokakauppa tulisi Martinkeskuksen tontilla säilyttää, Martinkeskus monelle tärkeä paikka, mutta kunto huono, uuteen vaikea luoda samanlaista henkeä
- ei liian tiivistä rakentamista, väljyys säilytettävä
- Viherpuiston alue kosteaa
- Martinkeskuksen purkaminen ok, joitain muistumia voisi jättää
- Nykyisiä piha-alueita tulisi parantaa
- kaupallinen vetovoima rajallinen, lähellä Myyrmäki ja Jumbo
- Martinkeskuksen tontille ei kapakoita
- Viheralueet säilytettävä
- Laajavuori säilytettävä sellaisenaan (vihreänä)
- Vanhan nuorisotalon säilyttäminen jakoi mielipiteitä
- Tori Martinlaaksoon
- Laajavuoren koulutontin asuinrakentaminen: väljyyttä, monimuotoisuutta, muutos hyvään joka tapauksessa
- Viherpuistoon maltillisesti rakentamista, ei liian korkeaa pientalojen viereen
- Asema tulisi muuttaa "kylmäksi" asemaksi
- Terkkari hyvä, mutta rakennus kauhea
- Laajaniitynaukio on jäänyt tyhjäksi, kuka ottaa omakseen? Nimi väärällä puolella rataa
- Palvelut pitäisi pysyä ajantasaisina



Kuva 65. Asukasillan palautetta rakentamisesta

Työpajassa syntyneitä muita ideoita Martinlaakson kehittämisestä:

- Hämeenlinnanväylä tulisi kattaa, samalla saataisiin rakennusmaata ja ratkaistaisiin meluongelma
- Martinlaaksoon ilmoitustaulu
- Koululaisten maalausprojekteja
- Torielämää Martinlaaksoon
- Lisää työpaikkoja, toimistotilaa, varastotilaa
- Mika Häkkisen aukioista tehtävä näkyvämpi
- lisää erikoiskauppoja



Nettikysely

Martinlaakson kehittämisestä tehtiin nettikysely asukkaille touko- ja kesäkuun aikana. Pienimuotoisella kyselyllä kartoitettiin asukkaiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden näkemyksiä Martinlaakson nykytilasta ja alueen kehittämisestä. Kyselyllä haettiin suuntaa antavia linjoja ja ideoita kaupunkisuunnitteluun ja tekeillä olevaan Martinlaakson kehityskuvaan. Aihealueita olivat mielikuvat, Martinlaakson imago ja tulevaisuus. Vastauksia saatiin yhteensä 289. Vastaaajista 54 % asuu Martinlaaksossa, 13 % vastaajista on töissä Martinlaaksossa. Muu osa on lähinnä opiskelijoita ja koululaisia, jotka eivät asu Martinlaaksossa.

Suurin osa vastaajista (72%) kaipasi Martinlaakson imagoon muutosta. Eniten imagon muutosta toivottiin rautatieaseman ja sen lähiympäristön suhteen. Alue koettiin yleisesti rauhattomaksi ja epäsiistiksi. Yleisilmeeltä osa vastaajista (erityisesti alueella vierailevat) koki Martinlaakson betoniseksi, harmaaksi ja tylsäksi. Haluttaisiin lisää väriä, virikkeellisyttä ja toimintaa. Martinlaaksossa asuvat sen sijaan kokivat alueensa värikkäänä ja viihtyisäksi. Vihreän luonnonläheisyyden toivottiin säilyvän.

Muutamia kommentteja ja ehdotuksia imagon parantamiseksi:

- Raikkautta, kansainvälisyyttä lisäämällä kahviloita, ravintoloita, liikkeitä ja palveluita.
- Martinlaaksolaisten itse tulisi kunnioittaa omaa asuinaluettaan, monet väheksyvät
- Tietynlaista pirteyttä, nykyinen julkisivu ja maine on väsynyt. Ei liikaa uutta ja modernia, vaan perinteikästä 'kylä-henkeä'. Lisää vihreyttä talojen keskelle.
- Alueelle pitäisi löytää joku "oma juttu", joka erottaa Martinlaakson muista pk-seudun alueista.
- Infoa Martsarista maailmalle, PRää, viherrakentamista ja kaupunkiviljeljiä, kulttuurien kohtaustapaikoja

Martinlaakso koettiin hyväksi paikasta asua erinomaisten liikenneyhteyksien sekä palvelujen ja luonnon läheisyyden takia. Sen sijaan aseman seudun turvattuus, osittainen rähjäisyys ja lähiömyisyys koettiin asumisviihtyvyyttä alentavina tekijöinä.

Kysyttiin, mitkä kolme kuvaa edustaa parhaiten vastaajan mielikuvaa Martinlaaksosta. Yli puolet vastaajista koki uuden ostarin (54% vastaajista) vastaavan mielikuvaa parhaiten. Myös Martinlaakson koulun julkisivu (31%), värikkäät perusparannetut talot (24%), Martinkeskuksen ostari (23%), uimahalli (21% vastaajista) ja Martinlaakson tien alikulku (18% vastaajista) edustivat vastaajien mielikuvia. Naisille viheralueiden merkitys oli hieman suurempi kuin miehille, joille sen sijaan Martinkeskus oli tärkeämpi kuin naisille. Alle 20-vuotiaista peräti 71 % koki uuden ostarin voimakkaimpana mielikuvana alueesta. Yli 65-vuotiaiden vastauksissa korostuivat kuvat asuinalueista, esimerkiksi värikkäät perusparannetut talot ja asuinalueen sisäiset kävelyreitit. Monet heistä ovat asuneet alueella vuosikymmeniä ja kokevat oman asuinkorttelinsa positiivisena mielikuvana alueesta. Yleisesti alueella asuvat valitsivat luonto- ja asuinalueaiheisia kuvia enemmän kuin ne, jotka eivät asu alueella. Heillä vastauksissa korostuivat enemmän alueen ohi kulkiessa vilahtavat maisemat kuten Martinlaakson tien varsi.



Kuvat 66-71. Kuvia kysymyksestä 'mitkä kolme kuvaa edustaa parhaiten vastaajan mielikuvaa Martinlaaksosta'

Kysymyksessä Martinlaaksoa edustavista materiaaleista ehdotettiin eniten seuraavia: maalattu pinta (48% vastaajista), betoni (41%), oranssinruskea tiili (30%), pesubetoni (27%) ja vaalea tiili (24%). Martinlaaksoa edustavissa väreissä nousi esille harmaan eri sävyjä, punaruskeat sävyt, pastellisävyt ja luonnon sävyt. Nuoret kokivat alueen värit hieman harmaampina kuin seniorit, joiden vastauksissa korostuivat erityisesti luonnonsävyt.



Kuva 72.

Martinlaaksoa kuvattiin eniten sanoilla *luonnonläheinen* (42%), *harmaa* (38%), *ihan kiva* (31%), *jalkankulkuystävällinen* (30%), *keskinkertainen* (26%), *viihtyisä* (26%), *monikulttuurinen* (23%) ja *sotakuinen* (18%). Nuorilla korostui sana '*harmaa*', senioreilla erityisesti '*luonnonläheinen*'.

Kyselyssä pyydettiin vastaajia merkitsemään eri asioita vahvuuksiksi, mahdollisuuksiksi, heikkouksiksi tai uhkiksi swot-analyysin tavoin. Muun muassa '*Täydennysrakentamisella lisää asukkaita*' koki vahvuutena tai mahdollisuutena 58% vastaajista, heikkoutena tai uhkana sen koki 32% (EOS 10%). Muita mahdollisuuksia/vahvuuksia olivat esimerkiksi aktiiviset asukkaat, tuleva kehärata, Myyrmäen läheisyys, viheralueet ja pyöräilijäystävällinen kaupunginosa. Heikkouksina nousi esiin keskeneräisyys sekä autopaikkojen ja yhteistilojen puute. Uhkiksi mainittiin muun muassa kasvava lentomelu, liian tiivis rakentaminen, nuorison virikkeiden vähäisyys ja palveluiden lakkautusuhat. Suuret parkkialueet, aluerakentamisen aikainen arkkitehtuuri ja Martinkeskuksen tontin kehittämisen jakoivat mielipiteet.

Suuri osa vastaajista toivoi uuden rakentamisen olevan arkkitehtuuriltaan Martinlaakson vanhaan rakennuskantaan sopivia, tähän päivään "päivitettyjä", maustettuna väriruiskein. Haluttiin ekologista, vaihtelevaa ja "vihreää" rakentamista.



Kuvat 73-76.

Martinlaaksonpolkua asemalta koululle on tarkoitus kehittää virikkeellisenä ja turvallisena kevyen liikenteen raittina. Kysyttiin mitä Martinlaaksonpolun katukuva kaipaisi. Eniten ehdotettiin seuraavia: penkkejä (49%), kiinteitä istutuksia (41%), katukahviloita (40%), puita (33%), torielämää (31%), lisää valaisimia (29%), vesielementti (25%).

Kommentteja Martinlaaksonpolun kehittämisestä:

- Mika Häkkisen aukiolle leikki-formula-auto lapsille. Pelkkä paalu on sääli.
- Säilytetään Martinlaaksonpolun vihreys, polku voisi olla jonkinlainen olohuone
- Kukkia, kenties vaihtuva taide-sermi tai vitriini! Paikallisten taidetta esiin ilostuttamaan! Koululaisetkin suoltavat taidetta jota olis kiva nähdä.
- kesätori olisi todella mukava.
- Voisi yrittää luoda omaa "pikkukaupunki" tyyliä.
- Nuorille ja teineille jotain tekemistä ettei niiden tarvitse siirtyä paikasta toiseen kun aina ajetaan pois.
- Taidetta, piirroksia, erilaisia viherkasveja ja joku osa polusta voisi olla "sisustettavissa" aina kuluvan vuoden ajan mukaan.
- Martinlaaksolaisuus. Ei sitä että kopioidaan muualta vaan tehdään omanlainen
- Ikäkausien ja kulttuurien kirjo.
- Siisteyttä ja julkisivujen parannusta
- Turvallinen liikkuminen myös ikäihmisille



Kuvat 77-81. Kuvia kysymyksestä 'Mitä Martinlaaksonpolun katukuva kaipaisi'

Martinlaakson kehittämisestä esitettiin monia hyviä ideoita. Tässä muutamia:

- Martinlaaksoa pitäisi kehittää lähiöstä kaupungiksi.
- siistimpi aseman seutu, palveluiden parantaminen, viheralueiden säästäminen, ei liian tiivistä rankentamista. Väriä rakennuksien seiniin
- Aseman uudistus. Epämääräistä sakkia vetävät sisätilat ja pimeät alikulut tulisi uudistaa rohkeasti.
- Nuorille suunnattua toimintaa ja tiloja, tavoitteena heidän oman asuinalueensa arvostuksen nosto ja siitä vastuunkanto
- Martinlaakson ympäristö pitäisi kohentaa, virikkeellisyttä lisätä, puukotuksista ja ampumisesta aiheutunut ikävää kohua Martsarista, uusi Ostoskeskus hyvä alueelle kuten myös uudet talot. Läpikulupaikka liikaa, alueelle omaleimaisuutta lisää vrt. Kartanonkoski.
- Aluetta saneerattaessa vanhan säilyttäminen, mutta rakennuksien värikyyden lisääminen. Myös väljätkö asemakaava tulisi säilyttää Myyrmäen tapaan. Myrksi on asukasystävällinen alue viheralueineen. Olemassaolevaa hyvää ei saa hukata aluetta uudistettaessa.
- Voisi mainostaa ympäristöystävälliseksi ja vaikka kohentaa ekologisuutta!
- Sotkuisten, vanhentuneiden rakennusten (Martinkeskus ja juna-asema) purkaminen tai kunnostaminen.
- yhteisiä tiloja, korttelitiloja, pieniä, kaikille avoimia :)

Vastaukset on esitetty tarkemmin liitteessä 2. Keväällä 2014 on tarkoitus tehdä toinen nettikysely, jossa asukkaat voivat karttapohjaisen kyselyn avulla kertoa tarkemmin mielipiteensä alueen kehittämisestä.

Yhteenveto osallisten näkemyksistä

Asukkaiden ja muiden osallisten tärkeimmät huomiot ja näkemykset tiivistyvät seuraavasti:

- Halutaan siistimpi ja turvallisempi aseman seutu.
- palveluiden parantaminen, lisää myös yhteisöllistä tilaa
- viheralueiden säästäminen, ei liian tiivistä rankentamista.
- Väriä rakennuksien seiniin
- Martinlaakso voisi profiloitua ekologisenä kaupunginosana

Paikan henki – Martinlaakson luonne

Nykytila-analyysien, haastatteluiden ja asukaskyselyiden perusteella Martinlaakson luonne tiivistyy seuraaviin kohtiin:

Vahva paikallinen yhteisöllisyys - martsarilaisuus:

- juuret aluerakentamisen alkua ajoilta, erityinen kotiseuturakkaus, "tavallisten ihmisten paikka"

Luonnonläheinen Martinlaakso:

- puistot, isot yhteispihat

Harrastusten ja vapaa-ajan Martinlaakso:

- Kulttuuritarjontaa arvostetaan: Martinus-sali, paikallisia teatteriryhmiä
- Formulot – Mika Häkkinen ja Mika Salo
- runsaasti harrastusmahdollisuuksi, mm. skeittipuisto, uimahalli, urheilukenttä

Kaupunkikuva muutakin kuin betonia!

- Runsaasti punatiiliä rakennuksia, asuinkerrostaloissa pastellisävyjä, väljä rakenne
- Tutustumalla paikkaan lähemmin mielikuva Martinlaaksosta paranee

Paikallinen yrittäjyys

- pienliikkeet, Martinmarkkinat

2. Martinlaakson kehittämisen tavoitteet

2.1 Mitä on ekologinen kaupunki?

"Voisi mainostaa ympäristöystävälliseksi ja vaikka kohentaa ekologisuutta! "

"Lisää vihreyttä talojen keskelle"

"jäljellä olevat viheralueet tulee säilyttää"

Kestävä kehitys on ympäristöongelmien ratkaisuun kehitetty toimintamalli, jonka päämääränä on turvata tuleville sukupolville yhtä hyvät tai paremmat toimintamahdollisuudet kuin nykyisillä sukupolvilla on. Kestävään kehitykseen pyritään esimerkiksi valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla: *"Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia. Taajamia eheyttäessä parannetaan elinympäristön laatua."*

Yhdyskuntasuunnittelussa kestävän kehityksen tavoitteita on pyritty toteuttamaan erityisesti raide-liikenteeseen perustuvalla kaupunkirakenteella. Kaupunkirakennetta asemien lähellä tiivistetään, jotta mahdollisimman monilla ihmisillä olisi mahdollisuus liikkua julkisilla kulkuneuvoilla tai kävellen ja pyöräillen, ja siten vähentää moottoriajoneuvoliikenteestä aiheutuvia moninaisia ympäristöhaittoja.

Kestävän rakentaminen ja rakennusten käyttö on yksi merkittävä päämäärä kaupungin ilmastonmuutostyössä. Kaupunki edistää tätä tavoitetta ohjaamalla ja tukemalla energiatehokasta uudis- ja korjausrakentamista, parantamalla kaupungin omien rakennusten energiatehokkuutta ja selvittämällä uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksia. Martinlaakson 60-70-luvun rakennuskannan osalta asiaa voidaan käsitellä tarvittaessa laajemmin erillisessä selvityksessä. Alueen tulevassa asemakaavoituksessa pyritään etsimään ja luomaan mahdollisuuksia aiempaa vähäpäästöisempään elämään ja rakennettuun ympäristöön. Alueen asemakaavoituksessa tullaan hyödyntämään kaavojen ilmastovaikutuksia ja ekotehokkuutta arvioivia työkaluja, ja alueen kehittämisessä matalahiilisemmäksi selvitetään muun muassa uusiutuvan energian käyttömahdollisuuksia, esimerkiksi aurinkosähkön- ja lämmön hyödyntämisen osalta.

Samalla, kun ennen väljiä alueita rakennetaan tiiviimmiksi, menetetään kuitenkin joitain arvoja. Tiiviissä kaupunkirakenteessa on vähemmän tilaa veden luonnolliselle kierrolle, eri lajien elinympäristöille, ihmisten ulko-oleskelulle ja pientalojen pihoilta.

Viime aikoina keskusteluun on nostettu ekosysteemipalvelujen käsite. Ekosysteemipalveluilla tarkoitetaan luonnon hyötyjä ihmisille. Ne voidaan jakaa tuotanto-, ylläpito-, sääntely- ja kulttuuripalveluihin. Ekosysteemipalvelujen näkökulma voi uudella tapaa nostaa esille kaupungin ei-rakennettujen alueiden välttämättömyyden. Kaupunkien viheralueiden ekosysteemipalveluita ovat esimerkiksi ilman puhdistaminen, pienilmaston sääntely, melun torjunta, hulevesien johtaminen, kuivatus ja puhdistus sekä virkistäytyminen ja maisemasta nauttiminen.

Erilaiset kestävästä kehityksestä tai ekologisuudesta johdetut tavoitteet ovat siis ristiriidassa keskenään. Kaupunkia rakennettaessa näitä tavoitteita on kuitenkin sovittava sellaiseksi kokonaisuudeksi, joka on riittävän hyvää kaikista eri näkökulmista.

Sateet tulevat ilmastonmuutoksen myötä lisääntymään. Kaupungissa on siis varattava tilaa, jossa vesi voi viipyä, haihtua ja puhdistua ennen kuin se virtaa vesistöihin. Veden näkyminen maisemassa täyttää samalla myös esteettisiä tavoitteita.

Viherkerroin on menetelmä, jota on hyödynnetty ulkomailla ja myös Suomessa kaupunkiympäristön ekologisuuden arviointiin. Esimerkiksi Helsingille kehitetty viherkerroin on laskentatyökalu, jonka avulla voidaan arvioida viherpintojen ja -elementtien hyötyjä hulevesien sääntelyn ja muiden

ekosysteemipalvelujen kannalta (Viherkerroinmenetelmän kehittäminen Helsingin kaupungille. Loppuraportti 29.11.2013).

Tiiviissä kaupungissa luonnon monimuotoisuudelle ja virkistytymiselle on luotava edellytyksiä myös katoille, kansille ja seinille. Viherkatoista voidaan luoda monimuotoisia biotooppeja, joilla on elintilaa esimerkiksi niittyjen lajistolle, joka maatalouden muutosten myötä on käynyt maatalousympäristöissä harvinaiseksi.

Martinlaaksossa:

- Tiivistetään kaupunkirakennetta kävelyetäisyydellä asemasta.
- Rakennetaan nykyisille pysäköintikentille tai rakennetaan enemmän ja monipuolisemmin purettujen rakennusten tilalle, ja vain vähän viheralueille.
- Säilytetään viheralueiden verkosto, jossa ekologiset yhteydet ja yhtenäiset ulkoilureitit ovat mahdollisia.
- Säilytetään rakentamattomia metsäisiä alueita ja maaperää sekä piholla että viheralueilla.
- Luodaan viihtyisää kävely-ympäristöä ja sujuvia pyöräilyreittejä.
- Kehitetään kestävä hulevesien hallintaa.
- Kannustetaan viljelemään piholla tai katoilla.
- Kannustetaan rakentamaan viherkattoja.



Kuvat 82-83. Kallioselänteiden kerrostalojen isoja, luonnonläheisiä pihvoja.

2.2 Vihreä Martinlaakso – ulkotilojen kehityskuva

Ekologisen kaupungin tavoitteet (luvussa 2.1.) koskevat kaupungin kokonaisuutta, myös ulkotiloja, mutta lisäksi on ajateltava myös ulkotilojen toiminnallisuutta ja viihtyisyyttä. Ihmiset tarvitsevat käytettäviä puistoja, katuja, aukioita, pihvoja, nurmikoita, pelipaikkoja, leikkipaikkoja, oleskelupaikkoja, terasseja ja urheilu- ja kuntoilupaikkoja. Erilaisista hyvän ympäristön tavoitteista johtuu tässäkin riskitiriitoja: esimerkiksi hulevesien hallinnan kannalta hyvä piha, joka on täynnä isoja puita, voi olla liian varjoisa ollakseen viihtyisä.

Pientaloalueilla on perinteisesti viihdytty omilla pihjoilla. Pientaloalueiden tiivistyessä saattaa kuitenkin käydä niin, että taloilla ei enää olekaan pihvoja, joilla mahtuisi leikkimään tai viljelemään. Tiiviiden pientaloalueiden yhteydessä on oltava kulutusta kestäviä julkisia leikki- ja oleskelupaikkoja viljelymahdollisuuksia unohtamatta. Martinlaaksossa on hyvä puistoleikkipaikkojen ja puistokenttien verkosto ja lisäksi kaksi uutta toimintapuistoa. Jokiuomanpuistossa on viljelypalstoja.

Viheralueiden palveluverkkosuunnitelma on esitetty Vantaan viheralueohjelmassa 2011-2020.

Martinlaaksossa:

- Parannetaan viheralueiden käytettävyyttä.
- Rakennetaan kaupunkimaista ulkotilaa – luodaan sosiaalista tilaa.

Täydennysrakentamisten yhteydessä myös viherympäristöä kehitetään.

Ulkotilojen kehityskuva, kartta 1:
Alueiden luonne ja kehittämistavoitteet

Kallioselänteiden kerrostaloalueet

Näillä alueilla on säilynyt kallioselänteiden alkuperäistä maastoa ja kasvillisuutta. Kalliopaljastumat, joita on varsinkin radan länsipuolisessa osassa Martinlaaksoa, ovat hienoja elementtejä pihoiden.

Kerrostalokortteleiden suuret pihat täyttävät monia tavoitteita: niillä on tilaa monipuoliselle kasvi- ja eläinlajistolle, tilaa ihmisten leikkiin ja oleskeluun ja tilaa veden kierrolle.

Näillä alueilla suuret pihat säilytetään. Alueita voidaan täydennysrakentaa, mutta ei pihoiden vaan pysäköintialueille tai liikennealueille.

Pihoiden hoidossa ja kehittämisessä kannattaa hyödyntää alkuperäisen luonnon elementtejä ja säilyttää kaikki kalliopaljastumat. Kasvillisuutta voisi rikastaa nykyistä enemmänkin ja istuttaa kunkin paikan olosuhteissa viihtyvää monipuolista kasvillisuutta. Puista kannattaa säilyttää esimerkiksi kaunismuotoisia mäntyjä. Varjostavia puita voidaan tapauskohtaisesti harkiten poistaa.

Tasankojen ja laaksojen kerrostaloalueet

Radan itäpuolella oleva tasangolle ja soistuneelle metsämaalle rakennettu osuus Martinlaaksosta kestää muutoksia. Jopa täydennysrakentamista pihoiden voisi täällä tutkia.

Radan länsipuolinen alue on rakennettu laakson pohjalle. Alue on täyttömaalla, joten pihoiden ei ole alkuperäisiä luonnonelementtejä.



84. Pieniä viljelypalstoja kerrostalopihalla Hammarby Sjöstadissa toukokuussa 2013.

Viljely kerrostalopihoiden

Kerrostalopihoiden voisi olla asukkaiden pieniä viljelypalstoja. Palstoille järjestetään aurinkoinen ja suojainen paikka ja riittävästi kasvualustaa. Kasteluun kerätään kattovesiä. Esimerkiksi yrttien viljely onnistuu vallan mainiosti kallioisillakin pihoiden.

Yhtenäiset rivitaloalueet

Nämä rivitaloalueet ovat eheitä kokonaisuuksia.

Pientaloalueet

Martinlaakson pientaloalueet ovat aikojen saatossa tiiviiksi rakennettuja monikerroksisia, mutta paikoin myös epäyhtenäisiä alueita. Pientaloalueiden tiivistyessä edelleen on kiinnitettävä nykyistä suurempaa huomiota uusiin rakennusten sijoitteluun. Rakennukset pitäisi sijoittaa siten, että jokaiseen taloon tai asuntoon kuuluu myös pihalla. Pihoiden pitäisi rajata siten, että syntyy yksityisiä oleskelupaikkoja. Pientalot pitäisi myös rakentaa useampaan kuin yhteen kerrokseen, jotta pihatilaa säästyisi.

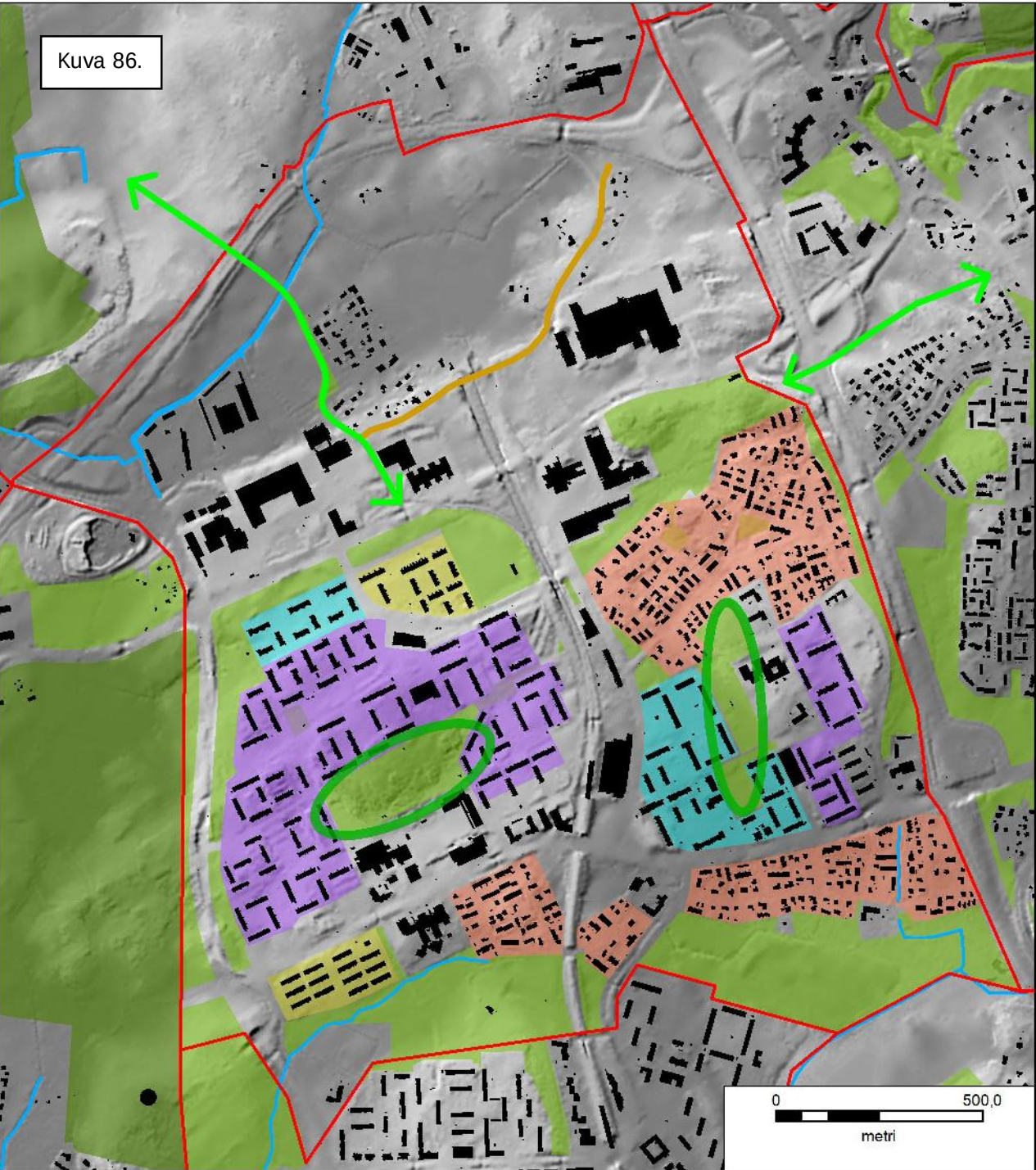
Maaston muodot, avokalliot ja puusto on otettava huomioon rakennusten sijoittelussa. Selänteelle rakennetulla pientaloalueella on kaunista vanhaa puustoa, erityisesti mäntyjä, joita tulisi säästää.

Pientaloalueet ovat suosittuja kävelyalueita. Pihoiden istutukset luovat viihtyisyyttä kävely-ympäristöön.

Helpointa ja luontevinta pienimuotoinen viljely on omalla pihalla asunnon vieressä, kun kasvien hoito ja käyttö on lähellä. Viljelyyn tarvitaan aurinkoa, joten rakennukset tai puut eivät saisi liiaksi varjostaa oman pihan viljelypalstaa.



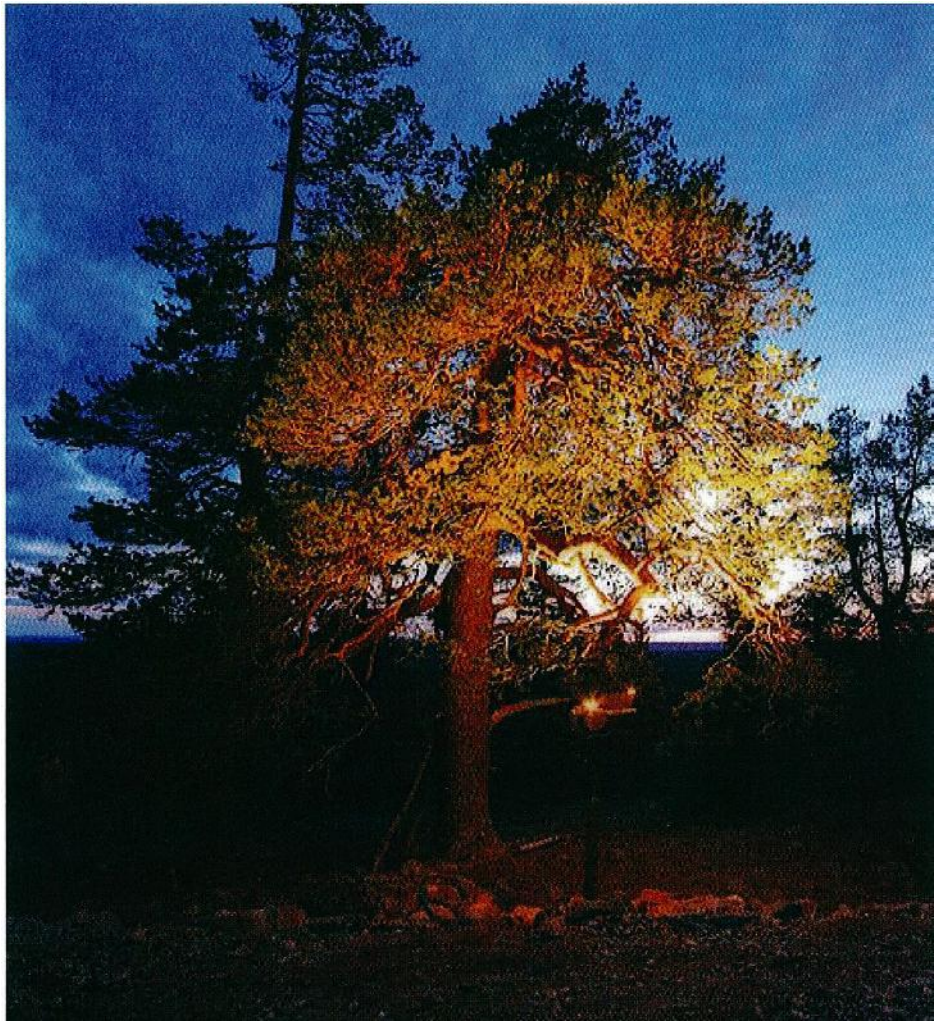
85. Maaston muotoihin kauniisti sovitettu pientaloalue näkyy ulkoilureitiltä Viherpuistosta.



- Merkinnät**
- Kallioselänteiden kerrostaloalueet
 - Laaksojen kerrostaloalueet
 - Yhtenäinen rivitaloalue
 - Pientaloalue
 - Kaupunginosan sisäinen iso viheralue
 - Kehitettävä ulkoilureitti- tai viheralueyhteys
 - Suuri rantatie
 - Asemakaavoitetut viheralueet
 - Yleiskaavan viheralue asemakaavan ulkopuolella



87. Laajavuoren kalliometsää.



88. Erikoisvalaistu puu Ylläksen maisematiellä (Kuva:Ramboll)

Laajavuoren ja Kivivuoren kokonaisuudet säilytetään ja niitä kehitetään. Lähtökohtana on alkuperäinen kallioselänne ja sen kasvillisuus. Kulkua ohjataan perustamalla uusia ulkoilupolkuja. Paikoin maisemaa voidaan avartaa puustoa karsimalla. Puistoihin suunnitellaan erikoisvalaistus. Esimerkiksi kaunismuotoisia vanhoja mäntyjä ja kalliopintoja voidaan valaista. Lisää istuskelupaikkoja tehdään polkujen varsille.

Laajempiin yhteyksiin liittyvät viheralueet

Raappavuoret - Laajakorpi – Kivimäenpuisto – Vantaanlaakso

Viheryhteyttä vahvistetaan toiminnallisesti ja ekologisena yhteytenä. Yleiskaavan osoittaman viheryhteyden kohdalle on myös asemakaavoitettava viheralueita Vantaanlaakson kaupunginosassa. Yleiskaavan mukainen ulkoilureittiyhteys pitäisi toteuttaa.

Jokuomanpuisto 1 – Viherpuisto 1-2

Vakiintuneet viheralueet säilytetään ja niitä kehitetään edelleen. Jokuomanpuistoa on kehitetty viime vuosina. Sinne on perustettu kosteikkoja ja tehty istutuksia.

Täydennysrakennettavat viheralueet

Viherpuisto 3:a rakennettaessa otetaan huomioon alueen luontoarvot. Kasvulista maata pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Maaperän kasvukykyä hyödynnetään pihan istutuksissa. Hulevedet käsitellään alueella ja niitä ohjataan oleviin kosteisiin painanteisiin.

Martinlaakson pohjoisosa

Myllymäenojan uoma, joka sijaitsee alueella, tulee säilyttää avoimena, ja sille pitää varata riittävästi tilaa. Alueelle pitää asemakaavoittaa riittävästi alueen sisäisiä viheralueita.

Työpaikkarakentamisen pihoilla tulee olemaan suuri merkitys ekosysteemipalvelujen tarjoajina. Pihoilla pitää olla läpäisevää pintaa ja monimuotoista kasvillisuutta.



89. Lapsi leikki hulevesikosteikossa Freiburgissa.



90. Vehreät reitit: Syysväriä Kukinpolun varrella.



91-92. Vehreät reitit: ulkoilureitti Laajametsän viheralueella ja Kukinpolku.

Urbaani syke - Ulkotila yhdistyy rakennusten alimpien kerrosten liiketiloihin, työtiloihin ja etupihoihin ja levenee välillä aukioksi. Ulkotila rakennetaan laadukkaaksi ja viihtyisäksi käyttäen erilaisia pintamateriaaleja, kasvillisuutta, kalusteita ja valaistusta.

Vehreät reitit - Kevyen liikenteen turvallinen ja viihtyisä verkosto säilytetään ja sitä kohennetaan. Raittien valaistus ja pinnoitteet ovat paikoin kunnostuksen tarpeessa. Mahdollisuuksien mukaan rakennetaan pyöräilylle erilliset kaistat. Usein tonteilla oleva kasvillisuus tekee kävelyreitistä miellyttävän. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä säilytetään tonttien kasvillisuutta kävelyreittien varrella.

Uusi vihreä reitti

Uusia ulkoilupolkuja – linjausta tarkennetaan jatkossa

Maiseman kauniita kohtia muualla kuin asemakaavoitetulla viheralueella. Mahdollisen täydennysrakentamisen yhteydessä tutkitaan tarkemmin säilytettävä maasto ja kasvillisuus sekä rakentamisen liittymisen maisemaan.

Hulevedet:

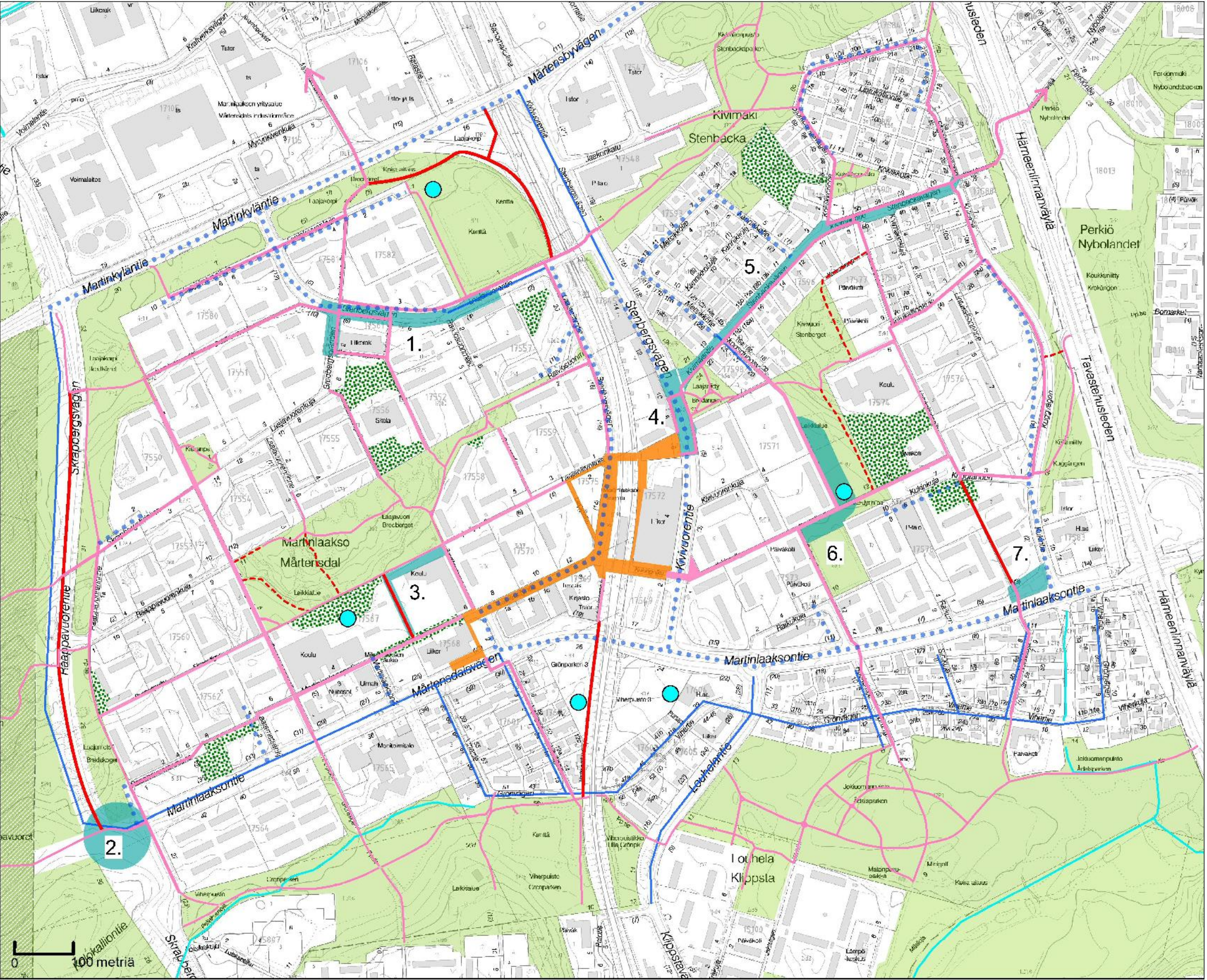
- Nykyiset avo-ojat
- Kadut, joille on mahdollista rakentaa hulevesipainanteita tai hulevesien biosuodattua
- Uusi hulevesiaihe tontilla tai puistossa. Tässä on esitetty joitain, muuallekin voidaan tehdä.

Ympäristöä kehitetään:

- Laajavuorentien pohjoisreunalla tonttien monipuolinen kasvillisuus muodostaa kauniin reunan katutilalle. Katupuina on vaahte- roita. Eteläpuolella maiseman muodostavat osin epämääräisesti rajautuvat pysäköintialueet, kioskit ja kulunut maasto. Aluetta pitäisi kehittää kokonaisuutena ja samalla luoda viihtyisä kävely- ympäristö.
- Kiertoliittymä suunnitellaan osaksi kaupunkikuvallista kokonai- suutta. Punaisella merkitty uusi vihreä reitti on tässä pyörätie, jonka tarkempi linjaus suunnitellaan Raappavuorentien mahdolli- sen saneerauksen yhteydessä.
- Alueen täydennysrakentamisen yhteydessä suunnitellaan uusi reitti yhteys Martilaaksonpolulta Laajavuorelle. Tontin ulkotilat lii- tetään luontevasti Laajavuoreen ja raitteihin.
- Kävely-yhteys Laajaniitynaukiolta Laajaniitylle ja Kivimäentielle pitäisi tehdä nykyistä sujuvammaksi. Jos Kivivuorentielle jossain vaiheessa tehdään avoin hulevesijärjestelmä, voidaan samalla myös kulkureittejä tutkia.
- Kivimäentielle pyöräilylle ja jalankululle omat reitit ja istutuksia.
- Kentän ympäristö on kunnostuksen tarpeessa. Pikku-Jyrin puis- toa kentän ja Kukinpulun välissä kehitetään puistomaiseksi: va- loisammaksi ja paremmin kulutusta kestäväksi. Hulevesien vii- vyttäminen Kivivuoren lounaisosassa olisi mahdollista.
- Kukintien ja Martilaakson tien kulmasta rakennetaan kaupunkiku- vallisesti korkeatasoinen.

Taustalla:

- Asemakaavoitetut viheralueet
- Yleiskaavan viheralueet ilman asemakaavoitettuja alueita
- Puro



Kuva 93.

Hulevedet kaupunkiympäristössä

Pitkäjärven valuma-alue on tulvimisherkkää aluetta. Kivistön, Keimolan ja Vehkalan rakentuminen tulevat lisäämään valuma-alueen virtaamia nykyisestä ellei hulevesien imeytystä ja viivytystä tehdä jo niiden syntypaikalla. Uusilla asuin- ja työpaikka-alueilla panostetaan hulevesien hallintaan, mutta samanaikaisesti on tärkeää viivyttaa hulevesiä myös jo rakentuneilla alueilla. Martinlaaksossa hulevesiä muodostuu etenkin kerrostalojen kattopinnoilla ja asfalttipintaisilta pysäköintialueilta ja pysäköintilaitoksista. Kuten uusilla alueilla, myös Martinlaaksossa tulee uudis- ja täydennysrakentamisessa noudattaa Vantaan hulevesiohjelmaa. Martinlaaksossa virtaa yhteensä kolme vesilain mukaista vesistöä; Myllymäenoja, Mätäoja ja Pellaksenoja. Tulevaisuuden suunnittelussa ja kaavoituksessa tulisi näille vesistöille jättää riittävästi tilaa, jotta niiden eliöstön elinolosuhteita ei heikennettäisi.

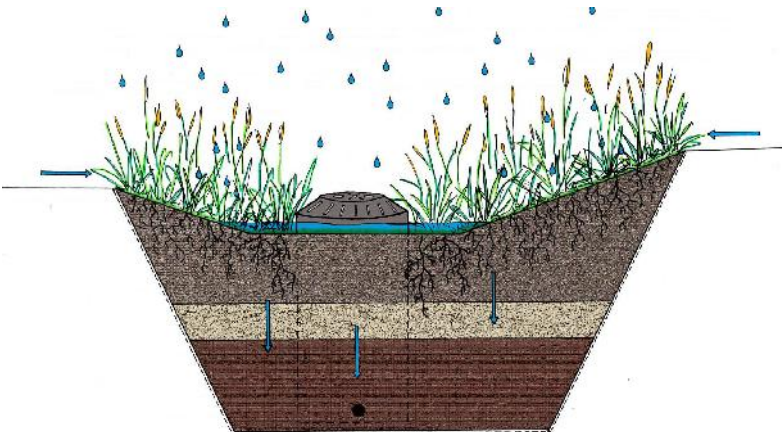
Hulevesien hallintaa tonteilla

Hulevesiohjelman mukaisesti hulevesien muodostumista pyritään ensisijaisesti vähentämään. Määrää voidaan vähentää korvaamalla vettä läpäisemättömiä pintoja läpäisevillä materiaaleilla. Asfalttipäällysteisiä alueita, kuten pysäköintialueita ja tontin kulkuyhteyksiä, voidaan korvata esimerkiksi kivituhkalla tai nurmikiveyksellä, jotka päästävät vettä lävitseen. Katot voidaan toteuttaa viherkattoina tai kattopuutarhoina, jotka paitsi kuluttavat vettä myös tasaavat rakennuksen lämpötilan vaihteluita ja mahdollistavat kattojen hyötykäytön myös asukkaille. Muodostuvaa hulevettä voidaan hyödyntää keräämällä katoille satavaa vettä saaveihin, jolloin vettä voidaan käyttää pihalla kasteluun. Mahdollistamalla tonteille kaupunkiviljelypalstoja, lisätään vettä kuluttavien kasvien määrää, yhteisöllisyyttä ja viihtyisyyttä.



Kuvat 94-95. Viherkatto vähentää muodostuvan huleveden määrää ja hulevesiallas viivyttaa hulevesiä.

Jos huleveden syntyä tai hyötykäyttöä ei saada riittävässä määrin toteutettua, tulee hulevesiä imeyttää tai ainakin viivyttaa pihalla. Viivytyksen jälkeen hulevedet ohjataan yleiseen hulevesijärjestelmään. Viherpainanteet sekä rehevä ja monipuolinen kasvillisuus lisäävät kasvillisuuden ja eliöstön monimuotoisuutta samalla, kun rakenteet viivyttävät ja puhdistavat hulevesiä.



Kuva 96. Poikkileikkaus hulevesiä suodattavasta rakenteesta.



Hulevesien hallintaa katualueilla

Katualueilla hulevesiä voidaan imeyttää ja viivyttää säilyttämällä nykyisiä avo-ojia ja painanteita sekä lisäämällä näitä rakenteita katujen kunnostuksen yhteydessä. Katujen saneerauksen yhteydessä voidaan ajoradan reunakivet poistaa ja viherkaistaa madaltaa painanteeksi, jonne kadun hulevedet ohjataan. Hulevesien laatua saadaan parannettua ohjaamalla kadulle satavia vesiä painanteisiin, joissa kiintoainesta saadaan laskeutettua painanteen pohjalle ja ravinteita ja raskasmetalleja sidottua kasvillisuuden avulla. Näillä toimenpiteillä parannetaan vastaanottavan puron vedenlaatua ja sitä kautta puron eliöstön elinolosuhteita. Viherpainanteet lisäävät turvallisuutta erottamalla kevyen liikenteen kulun ajoradasta. Samalla ne lisäävät myös katualueiden vehreyttä ja sitä kautta viihtyisyyttä.

Kehityskuvan yhteydessä arvioitiin pintakuivatukseen soveltuvia katuja sekä katuja, jotka jo nykyisin toimivat tässä tarkoituksessa. Nämä kadut on esitetty kartalla s. 45. Katujen saneerausten yhteydessä tulee tarkemmin tarkastella todelliset mahdollisuudet pintakuivatuksen toteuttamiselle tai nykyisten rakenteiden säilyttämiselle.



Kuvat 97-98. Kaupunkimainen hulevesikanava sekä hulevesiä imeyttävä pihakatu.

Hulevesien hallintaa puistoissa

Tonteilta ja katualueilta hulevedet päätyvät ojissa ja hulevesiviemäreissä puistoissa sijaitseviin puuroihin. Mikäli tonteilla ja katualueilla ei saada riittäviä hulevesien hallintatoimenpiteitä suoritettua ja puron alajuoksulla on tulvimisongelmia, voidaan puistoon suunnitella hulevesien viivytysaltaita tai kosteikkoja. Näillä rakenteilla saadaan vesiä viivytettyä, mutta myös puhdistettua kiintoaineiden painuessa rakenteen pohjalle ja kasvien sitoessa vedestä ravinteita ja raskasmetalleja.



Kuvat 99-100. Hulevesiaiheita puistoissa Hyvinkäällä ja Haminassa

2.3 Eheä kaupunkikuva

Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet

1. URBAANIN SYKKEEN ALUEET

Urbanin sykkeen alueille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita. Pääpaino on Martinlaakson koululta asemalle vievällä raitilla, josta pyritään tekemään asukkaiden yhteinen "ulko-olohuone". Raitin tärkeys asukkaille tuli esille jo haastatteluissa, nettikyselyssä ja asukasillassa. Raitin suunnittelussa tulee olla vahva kevyen liikenteen näkökulma ja turvallinen kulku erityisryhmille. Raitti sisältää erilaisia virikkeitä kauppakeskukseksi koululle, kuten esimerkiksi kävelyraitia, aukioita, pihakatua, jne...

2. KAUPUNKIMAISET, TÄYDENTYVÄT KATUJULKISIVUT

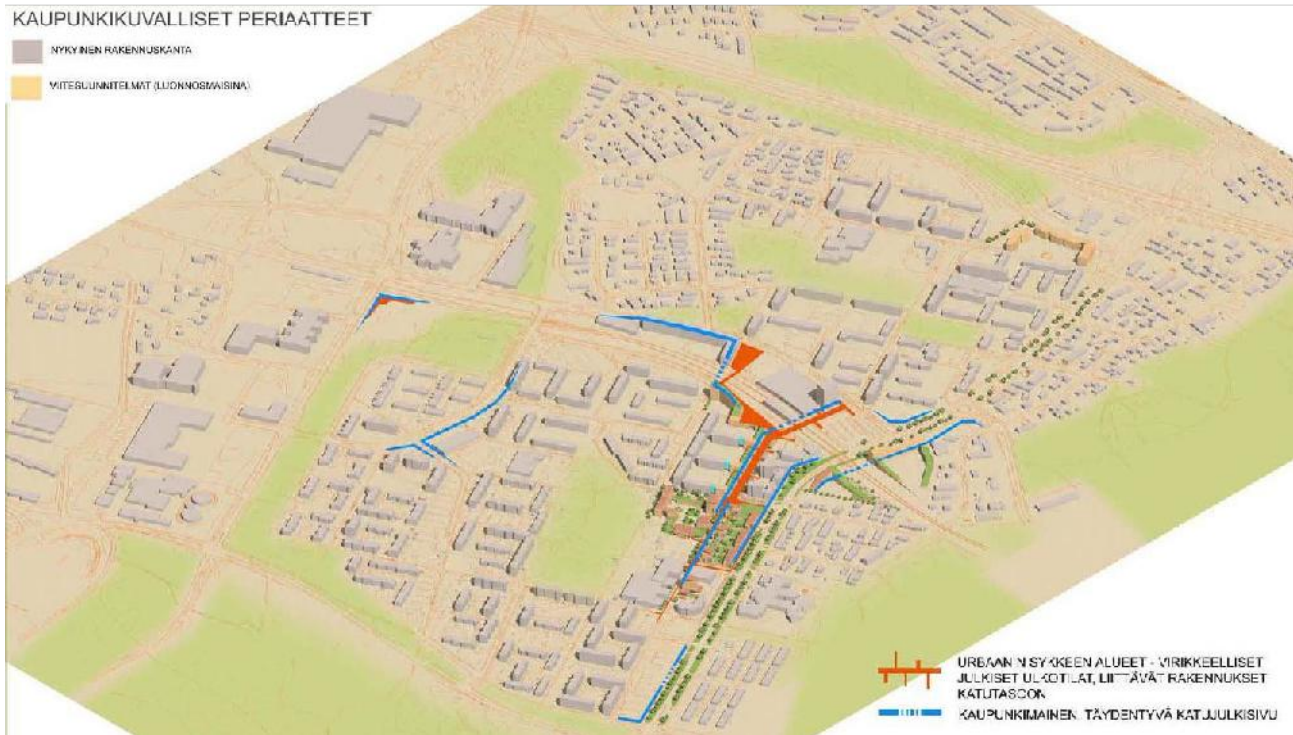
Luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille. Martinlaakson itä- ja länsipuoliskot "kudotaan" yhteen kaupunkisuunnittelullisin keinoin radan aiheuttaman estevaikutuksen eliminoimiseksi. Martinlaaksontielle pyritään luomaan yhtenäinen ja täydentyvä katujulkisivu, joka kuitenkin sisältää myös yllätyksellisyyttä ja kerroksellisuutta. Katutilassa säilytetään bulevardimaisuus ja otetaan huomioon jalankulkijan, pyöräilijän, autoilijan ja julkisen liikenteen käyttäjän näkökulmat.

3. MAAMERKIT JA MERKITTÄVÄT KAUPUNKIKUVALLIST KIIINNEKOHDAT

Korkeammat rakennukset toimivat maamerkkeinä. Ne tulee havaita jo kaukaa. Kaupunkikuvalliset kiinnekohdat helpottavat ympäristössä liikkujaa jäsentämään ja hahmottamaan aluetta. Niitä ovat esimerkiksi korkeampi rakennuksen osa, erikoinen julkisivu, muusta rakenteesta poikkeava katto-muoto, materiaali, sommittelu tai väritys. Saapumiskohdat Martinlaaksoon ovat kaupunkikuvallises-ti tärkeitä paikkoja. Ne pyritään suunnittelemaan arkkitehtuuriltaan mielenkiintoisiksi kiintopisteiksi ja tunnistettaviksi Martinlaakson "kulmapisteiksi". Tulijalle välittyy ajatus Martinlaaksoon saapumi-sesta ja alueen identiteetistä. Alueen sisällä 8-kerroksiset asuintornit jaksottavat kävelyraitin vartta asemalta koululle. Tornit pyritään suunnittelemaan rungoltaan kapeiksi, jotta ne eivät varjosta poh-joispuolisia alueita. Tornien välistä aurinko pääsee vapaasti paistamaan pohjoispuolen tonteille.



Kuva 101. Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet

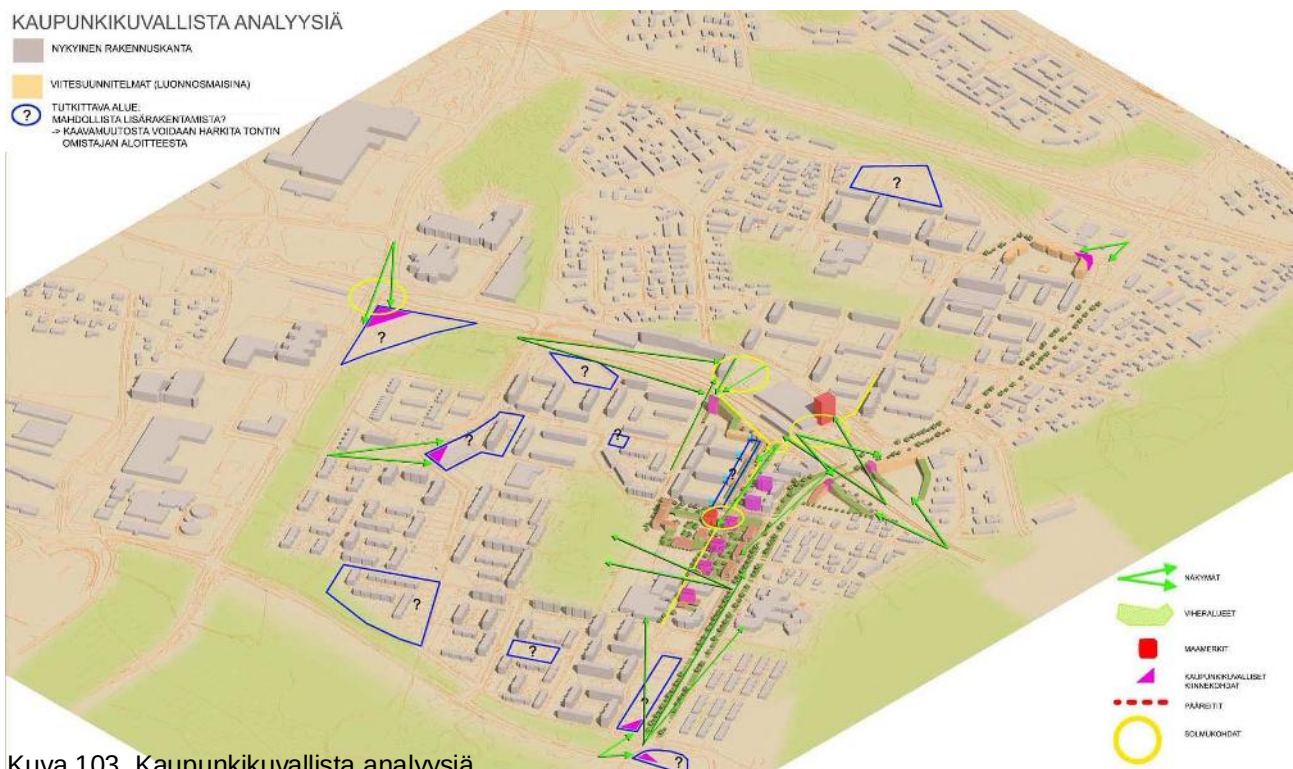


Kuva 102. Kaupunkikuvalliset periaatteet

Kaupunkitilan hahmottaminen

"Luettavan" ja ymmärrettävän ympäristön luominen auttaa ihmistä orientoitumaan ja selkeyttää tilan ymmärtämistä. Samalla paikan erityispiirteet tulevat esille ja se ymmärretään oma paikkanaan, joka on erilainen kuin muut paikat. Paikka voidaan identifioida tai muistaa tietyn muiston tai kokemuksen kautta.

Kokonaissuunnitelmassa olemassa olevat ja uudet pikkuaukiot ja torialueet pyritään yhdistämään mielenkiintoiseksi sarjaksi erilaisia urbaaneja kaupunkitiloja. Ne toimivat myös pieninä sosiaalisina solmukohtina. Raittia jaksottaa sarja erityyppisiä aukioita: uuden ostarin edusta – "Martinaukio" – Mika Häkkisen aukio. Välillä kaupunkitila tiivistyy ja kuljetaan porttimaisten tilojen läpi. Välillä tila aukeaa vihreille pihuille ja virkistysalueiden suuntaan. Tärkeät näkymälinjat muun muassa Laajavuoren puiston suuntaan pyritään säilyttämään.



Kuva 103. Kaupunkikuvallista analyysiä



Kuva 104. Näkymä Martinlaakson tieltä: viitteellinen kuva Martinkeskuksen tontin uudesta rakentamisesta



Kuva 105. Viitteellinen kuva Martinkeskuksen ja Laajavuoren tonttien uudesta rakentamisesta

Arkkitehtuuri

"Tietynlaista pirteyttä, nykyinen julkisivu ja maine on väsynyt. Ei liikaa uutta ja modernia, vaan perinteikästä 'kylähenkeä'. Lisää vihreyttä talojen keskelle"

"siistimpi aseman seutu, väriä rakennuksien seiniin"

"Martinlaaksolaisuus. Ei sitä että kopioidaan muualta vaan tehdään omanlainen"

Täydennysrakentamisen arkkitehtuurille asetetaan kehityskuvassa tiettyjä vaatimuksia. Pyritään luomaan sellaisia suunnitteluratkaisuja, jotka sopeutuvat muun muassa paikalliseen rakennusperintöön, historiaan ja maisemaan. Täydentyvien katujulkisivujen linjoille sekä kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille sijoittuva rakentaminen edellyttää erityistä panostusta rakennusten arkkitehtuuriin. Materiaali- ja värivalinnoissa tulee huomioida olemassa oleva rakennuskanta. Julkisissa ja kaupallisissa rakennuksissa mukaan lukien asuinrakennusten kivijalkaliiketilat voidaan käyttää kirkkaita perusvärejä erottamaan ne selkeämmin muusta rakenteesta.

Rakennetusta ympäristöstä tulisi löytää vaihtelevuutta siten, että yhdessä se kuitenkin muodostaisi yhtenäisen kokonaisuuden. Asunto- ja talotyyppit voivat olla erilaisia kunhan niitä yhdistää jokin elementti. Yksittäinen asunto voidaan tietyn ehdoin suunnitella hyvinkin omaleimaiseksi ja toisista erottuvaksi. Yksittäiset asuntoarkkitehtuurit voivat antaa alueelle erityisluonnetta, josta se muistetaan.

Myös asukkaille tehdyn nettikyselyn palautteesta on saatu hyviä huomioita. Kuten kyselyn palauteosiossa todettiin, suuri osa vastaajista toivoi uuden rakentamisen olevan arkkitehtuuriltaan Martinlaakson vanhaan rakennuskantaan sopivaa, tähän päivään "päivitettyjä", maustettuna väriruiskein. Haluttiin ekologista, vaihtelevaa ja "vihreää" rakentamista.

Vantaa valmistelee uutta arkkitehtuuripoliittista ohjelmaa. Työ tehdään vuoden 2014 aikana. Edellinen arkkitehtuuristrategia valmistui vuonna 2007. Valtioneuvosto hyväksyi 17.12.1998 valtakunnallisen arkkitehtuuripoliittisen ohjelman, joka toimii ohjeena kaupunkien ohjelmatyössä. Ohjelmassa todetaan mm. että jokaisella kansalaisella on oikeus nauttia hyvästä ympäristöstä ja korkeatasoisesta arkkitehtuurista. Arkkitehtuuripoliittikan keinoin pyritään parantamaan rakentamisen laatua, antamaan sisältöä kestäväen kehityksen periaatteisiin kaavoituksessa ja rakentamisessa sekä lisäämään avoimuutta ja vuorovaikutteisuutta. Nämä ovat myös maankäyttö- ja rakennuslakiuudistuksessa keskeisiä tavoitteita.



Kuvat 106-109. Asukaskyselyssä eniten valitut kuvat asuntoarkkitehtuurista

Rakennusperinnön turvaaminen, suojelukohteet

"Aluetta saneerattaessa vanhan säilyttäminen, mutta rakennuksien värikkyiden lisääminen"

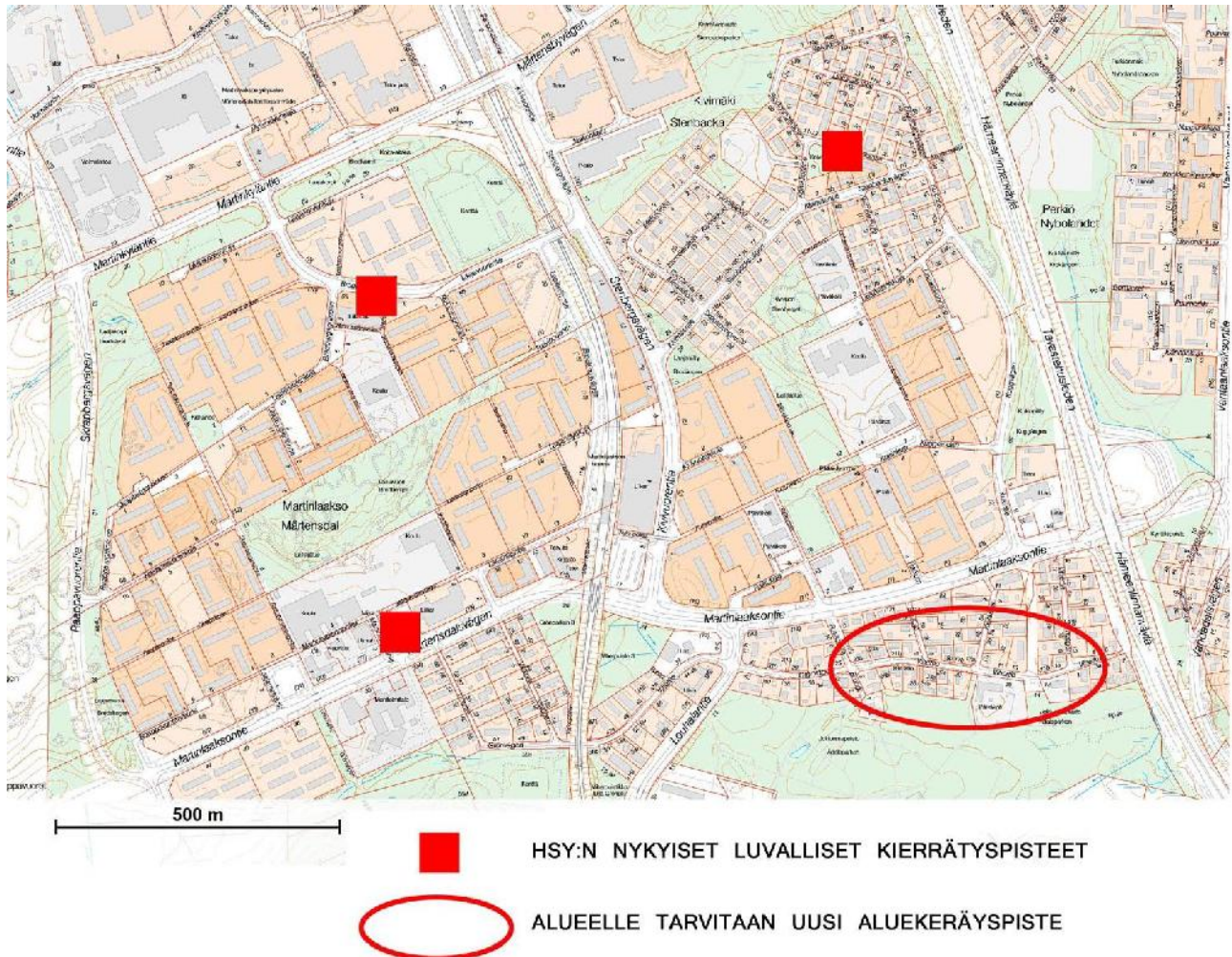
Kulttuurihistorian kannalta merkittävimmät julkiset rakennukset keskittyvät Martinlaaksonpolun varrelle. Kiistattomasti suojelukohde on Martinlaakson koulu. Yleisesti rakennusten suojeluperusteet tulee aina määritellä kaavatyön yhteydessä riittävin selvityksin. Maankäytön suunnittelussa tehdään tarvittaessa alueellisia ja rakennuskohtaisia kulttuuriympäristöselvityksiä.



Muuta

Tarkemmassa asemakaavasuunnittelussa erityisesti uusille asuinalueille tulee varata riittävät lumitilat. Samalla tulisi tutkia mihin voidaan sijoittaa mahdolliset lumien kaatopaikat. Kaavahankekohtaisesti voidaan esittää lumikuormille myös lähisiirtopaikkoja.

Kiinteistöjen jätehuolto käsitellään tapauskohtaisesti kiinteistöittäin. Nykyisten ja ehdotettujen uusin kierrätyspisteiden sijainnit on esitty kuvassa 110.



kuva 110. Aluekeräyspisteet



Eheyttä täydennysrakentamisella

” Martinlaaksoa pitäisi kehittää lähiöstä kaupungiksi”

”Lisää asukkaita tiivistysrakentamisen avulla. Kokeiluja esim. taloyhtiöt joissa olisi vähemmän autopaikkoja. Parkkitalojen tai -luolien rakentaminen jolloin vapautuisi tilaa asuntorakentamiselle. Uusien talojen kivijalkoihin liiketiloja.”

”Viheralueiden säästäminen, ei liian tiivistä rakentamista”

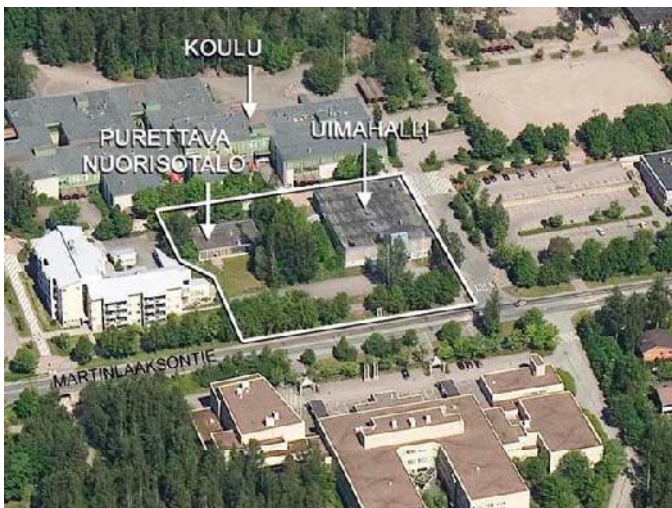
” Isoja puistomaisia pihvoja ja ympäristöjä hyvien palveluiden äärellä.”

”Yksi tärkein parannus olisi koirapuiston nykyaikaistaminen.”

Pitkällä tähtäimellä Martinlaaksosta halutaan kehittää parhaimmat ominaispiirteensä säilyttävä vehreä ja tiivis, puutarhamainen kaupunki, jossa uudis- ja täydennysrakentaminen muodostaa selkeitä kaupunkimaisia kortteleita. Alkuperäinen kaupunkisuunnittelullinen ajatus Martinlaaksossakin oli kontaktikaupunki - tiivistä vastareaktionä metsäkaupungille. Nyt tiivis tiivistyy entisestään. Kehityskuvan yhteydessä tutkitaan alueella jo vireillä olevia rakentamisen alueita sekä ehdotetaan potentiaalisia täydennysrakentamisen paikkoja (lähinnä yleiskaavan pohjalta). Tällä hetkellä vireillä olevat asemakaavat ja asemakaavamuutokset mahdollistavat noin 68 000 k-m2 uutta asumista. Tämä tarkoittaa vähintään 1700 uutta asukasta. Lisäksi muut täydennysrakentamiseen tutkittavat alueet vireillä olevien hankkeiden lisäksi käsittävät enimmillään noin 40 000 – 50 000 k-m2 uutta asuinrakentamista, mikä tarkoittaisi noin 1000 - 1250 uutta asukasta. Uusi rakentaminen täytyy kuitenkin ajoittaa tarkasti siten, että alueet rakentuvat vähitellen, eikä kaikkea kerralla. Kaavamuutoksia voidaan harkita tontin omistajan aloitteesta.

Vireillä olevia ja muita potentiaalisia täydennysrakentamiskohteita

Kartalla on merkitty vireillä olevia kaavahankkeita sekä ehdotettuja täydennysrakentamisen paikkoja. Merkintä kartalla ei välttämättä tarkoita, että paikka tullaan rakentamaan, vaan tutkitaan, onko tontille mahdollista täydennysrakentaa. Myös muille kuin ehdotetuille paikoille voidaan ehdottaa täydennysrakentamista kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Asukastyöpajassa sekä karttapohjaisella nettikyselyllä kysyttiin myös asukkaiden mielipiteitä ja ehdotuksia rakentamisen paikoista.



Kuvat 111-112. Kuvia asemakaavamuutoksesta 002159, vammaisten ja senioreiden erityisasumista



1 Laajavuoren koulun tontti, "Elämänkaarikortteli"

- vireillä, asemakaavamuutos 002031, tontinluovutuskilpailu keväällä 2014
- Rakentamisen aloitus n. 2017
- n. 18 000 kem2 asumista
- 450 asukasta
- liiketilaa n. 200 kem2, päiväkotia, jonka yhteyteen yhteisöllistä tilaa
- Tontti kaupungin omistuksessa
- Laajavuoren koulu puretaan huonokuntoisuuden vuoksi. Viereinen Martinlaakson koulu on peruskorjattu ja laajennettu äskettäin. Vapaaksi jäävälle Laajavuoren koulun tontille on tarkoitettu suunnitella asuinrakentamista sekä päiväkotia ja yhteisöllistä tilaa.

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinlaakson kaupunkikuvallisten ja maisemallisten tavoitteiden toteutuminen. mm. liittyminen katutilaan ja muihin rajapintoihin
- Toiminnallisuus: mm. laadukas piha, toimintojen yhteensovittaminen, kivijalkakauppojen sijoittaminen, liikenteellinen sujuvuus, esteettömyys
- Asumismuotojen monipuolisuus
- Pihan laadukkaat suunnitteluratkaisut, mm. hulevedet.
- Yhteisöllisyyteen liittyvä suunnittelufilosofia: Päiväkotiin suunnitellaan sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä (20x10 m), ruokailutila (60-70 m²) ja kotikeittiö (20 m²). Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti.
- Päiväkodin yhdistäminen muuhun rakenteeseen (asuinkortteli ja koulu)
- edellyttää maanalaista/pihakannen alaista pysäköintiä
- Suunnitelman keskeinen lähtökohta on luoda Martinlaaksoon keskustakortteli, jossa kohtaavat eri-ikäiset ja eri elämänvaiheissa olevat ihmiset sekä palvelut ja virikkeellinen urbaani katuymäristö.
- Alue suunnitellaan yhdessä eteläpuolisen Martinkeskuksen tontin uuden asuinrakentamisen kanssa. Kulku elämänkaarikorttelin parkkipaikoille järjestetään maanalaisena Martinlaaksonpolun ali. Samalla taataan jalankulkijoiden kannalta turvallinen kulkuyhteys koululta asemalle.

Asukas palaute raportin nähtävilläolon aikana

- *Laajavuorentien koulun paikan avoimuus säilytettävä*
- *Tärkeä Martinlaakson visuaalinen elementti ovat vaahterat! Jo Martinlaakson logo on muotoiltu vaahteranlehden ympärille. Tätä historiallista visuaalista omaleimaisuutta kannattaa ja pitää säilyttää.*
- *Martinlaaksonpolun varren kehittäminen tärkeää*
- *Laajavuoren koulun tilalle rakennettavat kohteet on suunniteltava niin, etteivät ne varjosta Laajaniityntie 8:n taloa enempää kuin nykyinen koulurakennus.*
- *Vanha koulu kannattaa purkaa ja rakentaa asumista tilalle.*
- *matalahko rakentaminen, jottei avaraa yleismaisemaa menetettäisi*
- *Pelialue säilytettävä*

2 Martinkeskuksen tontti

- vireillä, asemakaavamuutos 002178
- Rakentamisen aloitus n. 2016
- n. 18 000 kem2 asumista
- 450 asukasta
- liiketilaa n. 1000 kem2
- Tontti osin yksityisen, osin kaupungin omistuksessa

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinkeskuksen paikalle on tutkittu erilaisia vaihtoehtoja, mm. purkavia ja säilyttäviä. Nykytilassaan ostari ei voi kauan toimia. Se on jo melkein tyhjentynyt liikkeistä.
- Kaupungin teettämän Ostari-inventoinnin (Helasvuo & Vainio, 2008) jatkotyössä Martinkeskus on ehdotettu kategoriaan, jossa se voidaan purkaa, jos se on alueen kokonaisuuden kehittämisen kannalta toimivampi ratkaisu kuin säilyttäminen. Kaupunki on esittänyt ensisi-



jaisena vaihtoehtona tontille uutta asuinrakentamista, päivittäistavarakauppaa sekä kivijalkaliikkeitä. Vaihtoehdot tutkitaan tarkemmin ja tarvittavat lisäselvitykset teetetään kaavatyön yhteydessä.

- Martinlaakson kaupunkikuvallisten ja maisemallisten tavoitteiden toteutuminen. mm. liittyminen katutilaan ja muihin rajapintoihin, asuinkortteleiden suhde Martinlaaksonpolkuun
- Uusi rakentaminen täydentää Martinlaaksontien katujulkisivua
- Päivittäistavarakaupan sijoittuminen ja sisäänkäyntien suuntaus
- huoltoliikenne, asiakaspysäköinti, asiakasliikenne, missä ihmisvirrat?
- kivijalkakauppojen toteutuminen, minkä tyyppistä liiketilaa?
- edellyttää maanalaista/pihakannen alaista pysäköintiä
- Alue suunnitellaan yhdessä pohjoispuolisen elämänkaarikorttelin (nykyisen Laajavuoren koulutontin) uuden asuinrakentamisen kanssa. Kulku elämänkaarikorttelin parkkipaikoille järjestetään maanalaisena Martinlaaksonpolun ali. Samalla taataan jalankulkijoiden kannalta turvallinen kulkuyhteys koululta asemalle.

Asukas palaute raportin nähtävilläolon aikana

- *Martinkeskukseen uimahalli, ihan tavallinen*
- *Martinkeskusta ei tule purkaa. Päivittäistavara- ja pientarvikeliikkeitä Martinkeskukseen. HOK-Elannon ylivalta liikekeskuksen hallinnossa poistettava. Kirpparit pois, kunnon liikkeitä tilalle.*
- *Laajaniityntie 1:n, 8:n, Laajavuoren koulun ja vanhan Ostarin välinen aukio vaahteroineen ja muistolaattoineen on kaupunkikuvallisesti ja kaupunkihistoriallisesti Martinlaakson olennaisin paikka. Tämä pitää ehdottomasti säästää entisellään.*
- *Martsarin vanhan ostarin tilalle uusi ostari, johon yhdistettynä asuntoja, vanha alkaa olla jo aikansa nähnyt. Rakennuksessa voisi olla ravintoloita/kahviloita ja muutamia pienempiä kauppia. Tässä voisi olla joku pienempi ruokakauppa.*
- *Toivottavasti tulee niitä kivijalkapuoteja/kahviloita/elämää*
- *Tärkeää, ettei liiketilojen kustannukset kohoa niin, ettei kivijalkakauppoja (päivittäistavara) saadakaan vanhan ostoskeskuksen tilalle.*
- *Vanha ostari säilytettävä ja ehostettava!*
- *Ulkoa käytäviä liikkeitä / kauppia / kahviloita kävelytien varteen*
- *Jos vanha ostoskeskus puretaan, liiketiloja tuskin kannattaa enää keskittää jonnekin uuteen liikerakennukseen, vaan ripotella katutasoon esim. Martinlaaksonpolun ympärille.*
- *säästetään ostari ja tehdään siitä liikuntatila*

3 Erityisasumista

- vireillä, asemakaavamuutos 002159
- Rakentamisen aloitus n. 2015
- n. 3 000 kem2 vammaisten ja senioreiden asumista
- n. 70 asukasta
- Tontti kaupungin omistuksessa
- Huonokuntoinen nuorisotalo on tarkoitus purkaa ja paikalle rakennetaan erityisasumista omalle tontilleen.

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- esteettömät ja hyvät yhteydet virkistysalueisiin ja palveluihin
- viihtyisä piha
- julkisen liikenteen pysäkit ja parkkipaikat vieraille
- Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös mahdollista VAV:n vuokra-asuntojen sijoittamista erityisasumisen yhteyteen.

Asukas palaute raportin nähtävilläolon aikana

- *purettavaan nuorisotaloon väliaikainen ruokajakelupiste (Vahti ry)*



4 kolmiotontti asumiseen

- vireillä, asemakaavamuutos 001946
- Rakentamisen aloitus 2018 jälkeen
- 3 500 – 4 500 kem2 asumista: tontilla 17575/1 sijaitseva nykyinen paikoitusalue muutetaan asuinkerrostalotontiksi
- 90-115 asukasta
- Tontti yksityisen omistuksessa

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- junaradan läheisyys: melu, näkymät, asuntotyytit
- soveltuisi hyvin autottomille
- edellyttää maanalaista/pihakannen alaista pysäköintiä
- Uusi rakennusmassa tulee sijoittaa siten, että tontin länsipuolelle saadaan suojaisa ja aurinkoinen piha-alue, ja että asuntojen suuntaus olisi valon saannin kannalta mahdollisimman hyvä.
- Asuinrakennuksen korkein osa voisi toimia kaupunkikuvallisena kiinnekehänä Laajanintynaukion päätteeksi.

Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- joutomaata
- kolmiotontti hyvä paikka rakentamiseen
- Nykyinen pysäköintialue on yksityisessä omistuksessa eikä sinne voi kaavoittaa toistaiseksi mitään täydennysrakentamista.
- Tontti on yksityisaluetta ja sille on omistavilla taloyhtiöillä muuta käyttöä.

5 Täydennysrakentamista radan länsipuolelle

- ei vielä vireillä
- n. 5 000 kem2 asumista
- n. 125 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Täydentää Martinlaaksontien katujulkisivua
- junaradan läheisyys: melu, värinä, näkymät, asuntotyytit
- soveltuisi hyvin autottomille
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- hyvä paikka rakentaa nykyistä hukkatilaa, hyvää työpaikkatilaa, radanvarsi hyvä
- Säilytettävä puistomaisena
- Radan ympäristö on hyvä ottaa käyttöön, nykyiset pusikot eivät ole edes virkistyskäytössä.

6 Täydennysrakentamista radan itäpuolelle

- ei vielä vireillä
- n. 10 000 kem2 asumista
- n. 250 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Täydentää Martinlaaksontien katujulkisivua
- junaradan läheisyys: melu, värinä, näkymät, asuntotyytit
- tulee rakentaa liiketilaa katutasoon Martinlaaksontien puolelle
- soveltuisi hyvin autottomille
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- hyvä paikka rakentaa nykyistä hukkatilaa, hyvää työpaikkatilaa, radanvarsi hyvä
- ei liian korkeaa ja ihan kadun varteen, puro ja satakieli turvattava
- Säilytettävä puistomaisena



7 Sato:n asuinkortteli

- vireillä, asemakaavamuutos 002209
- Rakentamisen aloitus n. 2016
- n. 11 700 kem2 asumista
- n. 290 asukasta
- Tontti yksityisen omistuksessa

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinlaakson kaupunkikuvallinen kulmapiste
- melu, pihan suuntaus

Asukasalaute raportin nähtävilläolon aikana

- uusi rakentaminen matalaa
- Rivitalot ovat vanhoja ja huonokuntoisia. Suunnitteilla olevat talot ovat aika korkeita.
- Tässä on hyvä mahdollisuus kehittää edustavaa "porttia" Martinlaaksoon Hämeenlinnan väylän suunnasta tultaessa.
- Uudet asuintalot vanhojen tilalle.

8 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. 10 000 kem2 asumista
- 250 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- suhde liikennemeluun
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

Asukasalaute raportin nähtävilläolon aikana

- Erinomainen paikka uudelle kerrostaloalueelle. Autopaikat rakennusten alle.
- en kannata
- Liikenteen melu? Muutoin sopiva täydennyspaikka.

9 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- 2-8 -kerroksista?
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Suhde katutilaan: Laajaniitynkadun luonne pihakatuna tai pihakatumaisena katuna
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

Asukasalaute raportin nähtävilläolon aikana

- korkeat talot ruutukaavassa -> tuulitunnelit
- autopaikat mietityttävät
- osa asukkaista vastustaa jyrkästi
- Laajaniityntie 8 - 12 tonteille ei tulla sallimaan täydennysrakentamista. Asuntojen arvo putoaa välittömästi mikäli kuvitteellinen rakennuksien muuri toteutetaan taloyhtiöiden omistamille tonteille.
- Nykyinen pysäköintialue on yksityisessä omistuksessa eikä sinne voi kaavoittaa toistaiseksi mitään täydennysrakentamista.
- Kuvitteellinen pihakatu ei onnistu. Liian kallis toteuttaa. Taloyhtiöt eivät salli rakentamista tonteilleen. Pihojen avoimuus säilytettävä. Talomuuuri pihojen eteläsivuille täysin absurdi ajatus.
- Sopii hyvin parkkikentille, rakennukset voisivat rajata katutilaa ja tarjota hieman liiketiloja.
- matalaa rakentamista, jottei väylästä tulisi kuilumainen ja kolkko
- ei missään tapauksessa täydennysrakentamista Laajaniityntielle
- Uudisrakennukset Laajaniityntie 8-12:n tonteille voidaan suoralta kädeltä unohtaa. Asukkaat eivät halua luopua viheralueistaan. (Alueen vihreys on olennainen asia miksi täällä asutaan!)



10 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. 5 000 kem2 asumista
- n. 125 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

Asukaspaute raportin nähtävilläolon aikana

- *Onko todellista potentiaalia? Onko nykyisten taloyhtiöiden kannalta taloudellisesti mielekäs-tä / kestävä? Olisiko tässä kaupunkipientalokorttelille paikka? Pysäköintijärjestelyt? Vai skyscraper / urbaani olohuone / toiminnallinen kylätalo...*
- *Louhimalla nykyisen parkkipaikan Raiviosuonrinteen tasolle saadaan siihen 3 tasoinen parkkihalli ja sen päälle asuntoja kolmeen -neljään kerrokseen. U-muotoisen asuintalon si-säpiha (pitkä sivu Raiviosuonrinteen suuntainen) liittyisi päiväkodin leikkipihaan.*
- *Alueelle on muutenkin vaikea pysäköidä autoja, joten parkkihalli on ainoa mahdollinen ra-kennus kyseiselle tontille. Raskaalle liikenteellekin voisi harkita muutamaa hyvin suunnitel-tua paikkaa kyseiseltä tontilta tai ainakin lähistöltä.*

11 Täydennysrakentamista tutkitaan

- vireillä, asemakaavamuutos 002245 (tullut vireille raportin nähtävillä olon jälkeen)
- n. x kem2 asumista -> tarkentuu suunnittelun edetessä
- n. x asukasta -> tarkentuu suunnittelun edetessä

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä
- Suunnittelussa tulee huomioida erityisesti viereisten asuinrakennusten sijainti

Asukaspaute raportin nähtävilläolon aikana

- -

12 Sato/ Raiviosuonmäki

- vireillä, asemakaavamuutos 002249 (tullut vireille raportin nähtävillä olon jälkeen)
- n. 10 700 kem2 uutta asuinkerrosalaa (huom! osa vanhaa rakennuskantaa korvataan, hankkeen kokonaiskerrosala n. 18 000kem2)
- n. 270 uutta asukasta
- Tontti Sato:n omistuksessa

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Täydentää Laajavuorentien katuulkisivua
- Päivittäistavarakauppa palveluna edellytetään säilytettäväksi
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

Asukaspaute raportin nähtävilläolon aikana

- *Täydennysrakentamisella tässä kohteessa voitaisiin merkittävästi parantaa lähiympäristön laatua, joka on tällä hetkellä aika huono.*
- *Onhan tossa tilaa vaikka mille, mutta nyt toi kohta on ihanan avara. Jos nyt jotain pitää ra-kentaa, niin jokin hyvin matala rakennus esim. nykyiselle kukkakaupalle ja mahdollisesti jol-lekin toiselle pienelle liikkeelle.*
- *Jos liiketalo puretaan, pitää varmistaa että pohjoisessa Martsarissa on tulevaisuudessa myös palveluita lähellä.*
- *Erittäin pieni maapläntti, ei mitään järkeä rakentaa! Mahtuu ehkä yksi talo.*

13 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinlaakson kaupunkikuvallinen kulmapiste
- aluetta rajaavan metsävyöhykkeen ja ulkoilureitin suhde täydennysrakentamiseen



Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- -

14 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Uuden rakentamisen tulee sopeutua olemassa olevaan korttelirakenteeseen

Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- *en halua tuohon rakennettavan taloa*

15 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Keskeinen kohta Martinlaaksoon saavuttaessa, kaupunkikuvallisesti tärkeä alue
- Täydentää Martinlaaksontien katujulkisivua
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- *Kannatettavaa täydennysrakentamista. Ehkä näitä lähialueen kortteleita voitaisiin täydentää muiltakin osin pysäköintialueiden uudelleenjärjestelyillä?*

16 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- voidaan tehdä asemakaavamuutos yhteistyössä kiinteistön omistajien kanssa
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinlaakson kaupunkikuvallinen kulmapiste
- uudet liikennejärjestelyt ja pikaraitiovaraus
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä
- suuret liikennemäärät suhteessa asumisen luonteeseen ja sijoittumiseen

Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- *Raappavuorentien suoristus n 16 kohdalla, tontti vapautuu rakentamiseen*

17 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- tutkitaan asumiseen
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- Martinlaakson kaupunkikuvallinen kulmapiste
- uudet liikennejärjestelyt ja pikaraitiovaraus
- edellyttäisi pysäköintilaitosta tai maanalaista pysäköintiä

Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- *hyvä paikka rakentaa*
- *pitääkö skeittipaikka siirtää?*
- *Tyhjä kulma, johon voi rakentaa, mutta vain siten, että soveltuu urheilupuistoon hyvin.*
- *Kentät eivät saa kärsiä, tärkeitä alueita alueen lapsille.*

18 Täydennysrakentamista tutkitaan

- ei vielä vireillä
- tutkitaan asumiseen
- n. x kem2 asumista, x asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- kaupunkikuvallisesti tärkeä kohta, yhdistyy aseman seutuun



- edellyttäisi maanalaista pysäköintiä
- maastonmuodot haastelliset

Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- ehdotus tämän paikan täydennysrakentamiseen tullut asukaskyselyn kautta

19 Täydennysrakentamista pysäköintialueelle

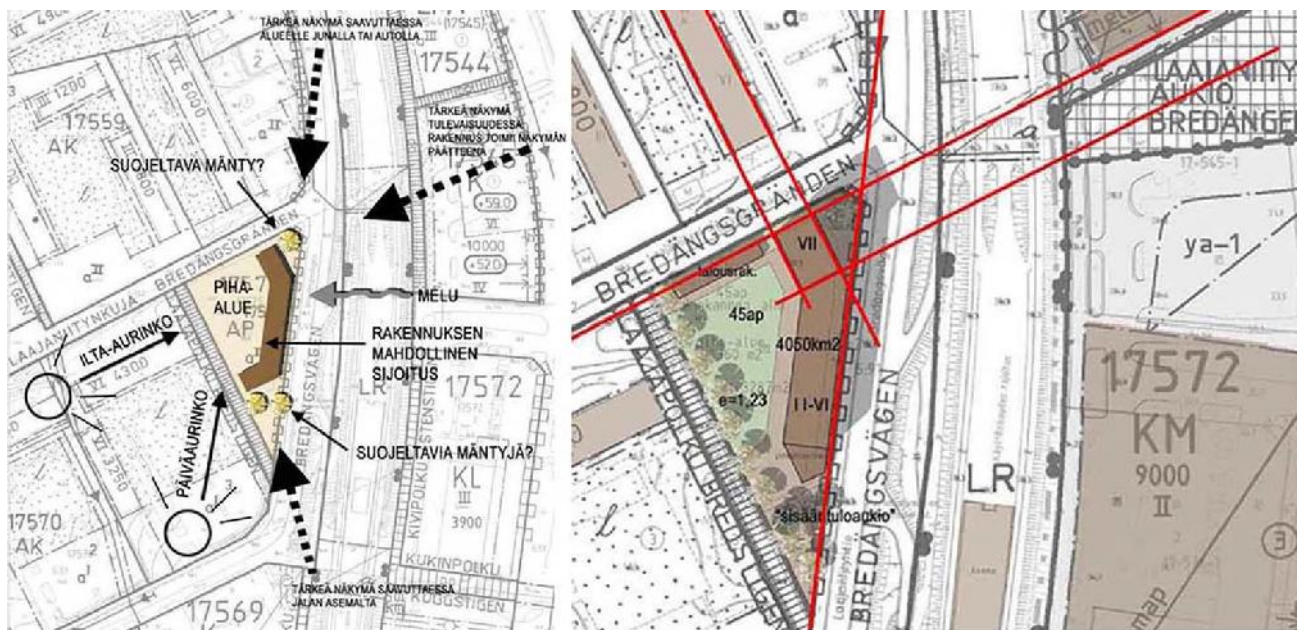
- vireillä, asemakaavamuutos 002257 (tullut vireille raportin nähtävillä olon jälkeen)
- uusi kuusikerroksinen kerrostalo nykyiselle pysäköintialueelle
- n. 2000 kem2 asumista, 50 asukasta

Erityistä suunnittelussa huomioitavaa:

- mm. pihan jäsentely

Asukaspalaute raportin nähtävilläolon aikana

- -



Kuva 114. kaupunkisuunnittelun luonnos tontinkäytöstä, kaavamuutos 001946 Laajaniitynkuja 2, täydennysrakentamiskohde 4



Kaavatalous

Kaavataloudella tarkoitetaan lähinnä maankäytön muutoksen aiheuttamia kustannuksia ja tuloja. Asemakaavan muutos aiheuttaa kunnalle ainakin kaavoituskustannuksia, yhdyskuntateknisen huollon (infra) rakentamistarpeita, mahdollisesti myös esirakentamista. Näitä peritään maanomistajilta kaavoitus-, toteuttamis- ja kunnallistekniikan sopimuksilla. Maanomistaja hyötyy silti kaavoituksella saatavasta rakennusoikeuden myynnistä, kunta puolestaan kiinteistö-, ja tuloveroina.

Myös palveluiden turvaaminen on olennainen osa tiivistyvässä palvelurakenteessa. Palvelut voidaan tuottaa tehokkaammin, kun niiden käyttäjiä on riittävästi. Palvelujen järjestämistä on viime vuosina kaupungin talouden parantamiseksi tehostettu, mikä on tarkoittanut esimerkiksi päiväkotien ja koulujen yhdistämiä.

Martinlaakso on jo sen verran tiiviisti rakennettu alue, että täysin uutta infrarakentamista ei juurikaan tarvita; kadut, kaukolämpö-, vesi- ja viemärijohdot ynnä muut ovat jo hyvin pitkälti valmiiksi rakennettuja. Näiden kapasiteettia pitää tietysti tutkia ja tarpeen tulla lisätä, mutta ylipäättään tiivistyvä yhdyskuntarakentaminen tulee kaupungille edulliseksi ja sen edistäminen on toivottavaa. Myös autoilun tarpeen vähentäminen tiivistämällä rakentamista hyvien joukkoliikenneyhteyksien lähellä on kannatettavaa muun muassa ilmastovaikutusten vuoksi.

Rakentamisen taloudellisuus

Hankalaksi taloudellisen yhtälön saamisen toimivaksi varsinkin asunto-osakeyhtiöillä tekee etupäässä pysäköinti. Nykyiset laajat parkkikentät ovat olleet edullisia rakentaa ja ylläpitää, mutta tuhlavat hyvää rakennusmaata. Nykyisten autopaikkojen korvaaminen rakenteellisella pysäköinnillä (kansiratkaisut, pysäköintilaitos, parkkihalli) on kallista, mutta tilalle saatava rakennusoikeus kompensoi tätä.

Karkeasti voidaan sanoa, että yhden maantasopaikan rakentamiskustannukset vaativat rakennuttajalle kymmenen neliön rakennusoikeutta ja on asunnon myyntihinnassa mitattuna kahden asuin- neliön hinta. Rakenteellisen pysäköinnin hinta vaihtelee ratkaisusta riippuen ja on nelin- tai jopa kuusinkertainen maantasopaikkaan verrattuna.

Tulevaisuudessa todennäköisesti käy niin, että autopaikkojen rakentamiskustannuksia siirretään entistä enemmän autopaikkojen tarvitsijoille, mikä toisaalta helpottaa taloudellista yhtälöä rakennuttajan kannalta.

Esimerkki tiivistävän täydennysrakentamisen kannattavuudesta, Laajaniityntie 8-12

Esimerkissä on pohdittu aivan aseman vieressä sijaitsevien kolmen asunto-osakeyhtiön parkkipaikalle sijoittuvaa uutta rakentamista. Paikka on kaupunkikuvallisesti ja myös toiminnallisesti merkittävä.

Suunnitelma perustuu tilanteeseen, jossa viereinen koulutontti rakennetaan suunnitelman mukaisesti niin, että tontin alle rakennetaan pysäköintitaso. Täältä tehtäisiin yhteys viereiselle tontille ja läpi koko korttelin niin, että toinen kulkuaukko olisi Laajaniityntien ja Laajapolun risteyksen läheisyydessä. Jos tämä on vaikea toteuttaa voidaan Laajaniityn koulutontin sijasta toiseksi liittymäksi tutkia myös Laajaniityntien länsipäätä.

Tämän maanalaisen pysäköintirivin päällä olisi kansi, jonka päällä on myös pysäköintiä. Lisäksi Laajaniityntie 12 tontin pohjoispuolelle Laajaniitynkujan varteen tulisi uusia maantasopaikkoja. Lisäksi uusia maantasopaikkoja voitaisiin osoittaa Laajaniityntien ja Laajaniitynpolun kulmaan. Liiketilöiden autopaikat sekä vieraspysäköinti voitaisiin ensisijaisesti saada järjestymään kadun varteen.

Autopaikkojen määrä on laskettu uudella normilla, joka on Vantaan keskusta-alueilla kokeiluluontoisesti käytössä vuoden 2018 loppuun asti. Tällöin autopaikkojen (ap) minimimäärä uusilla asuinrakennuksilla on 1 ap / 130 k-m². Vuodesta 2011 voimassa ollut norma on kerrosneliöillä laskettuna melko sama, mutta siinä rajoituksen luo asuntojen lukumäärään sidottu norma 0.6 ap / asunto. Kumpaakin normia käytettäessä olemassa olevien autopaikkojen määrä on säilytetty.

Laajaniityntien varteen tulisi kaksi neljäkerroksista kerrostaloa ja itäosaan kuudesta kahdeksaan kerroksinen kerrostalo. Nämä eivät merkitsevästi varjostaisi olemassa olevien talojen reunustamia isoja pihvoja, mutta näkymiä asunnoista ne tietysti muuttavat.

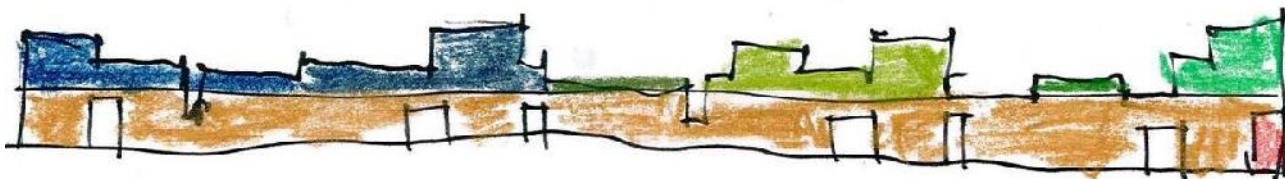
Tällaisella ratkaisulla saataisiin noin 12 000 k-m² - 14 000 k-m² uutta asuinkerrosalaa sekä lisäksi jonkin verran (esim. 600 k-m²) liiketilaa. Asuntoina tämä tarkoittaa 160 - 190 asuntoa (nykyisissä taloissa 288 asuntoa).

Taloudellinen vaikutus tonttien omistajille riippuu jonkin verran pysäköintijärjestelyistä: jos kaikki autopaikat toteutettaisiin rakenteellisena pysäköintinä, autopaikkojen rakentamiskustannukset söisivät rakennusoikeuden myynnistä saatavan tulon niin pieneksi ettei hanke olisi houkutteleva maanomistajalle tai rakennuttajaliikkeelle. Sen sijaan jo 40 maantasopaikan järjestäminen aikaansaa yli puolen miljoonan euron tulot mikä tekee noin 1700 euroa per nykyinen asunto. Myös tehokkaammalla rakentamisella saattaa olla tuloja nostava vaikutus.

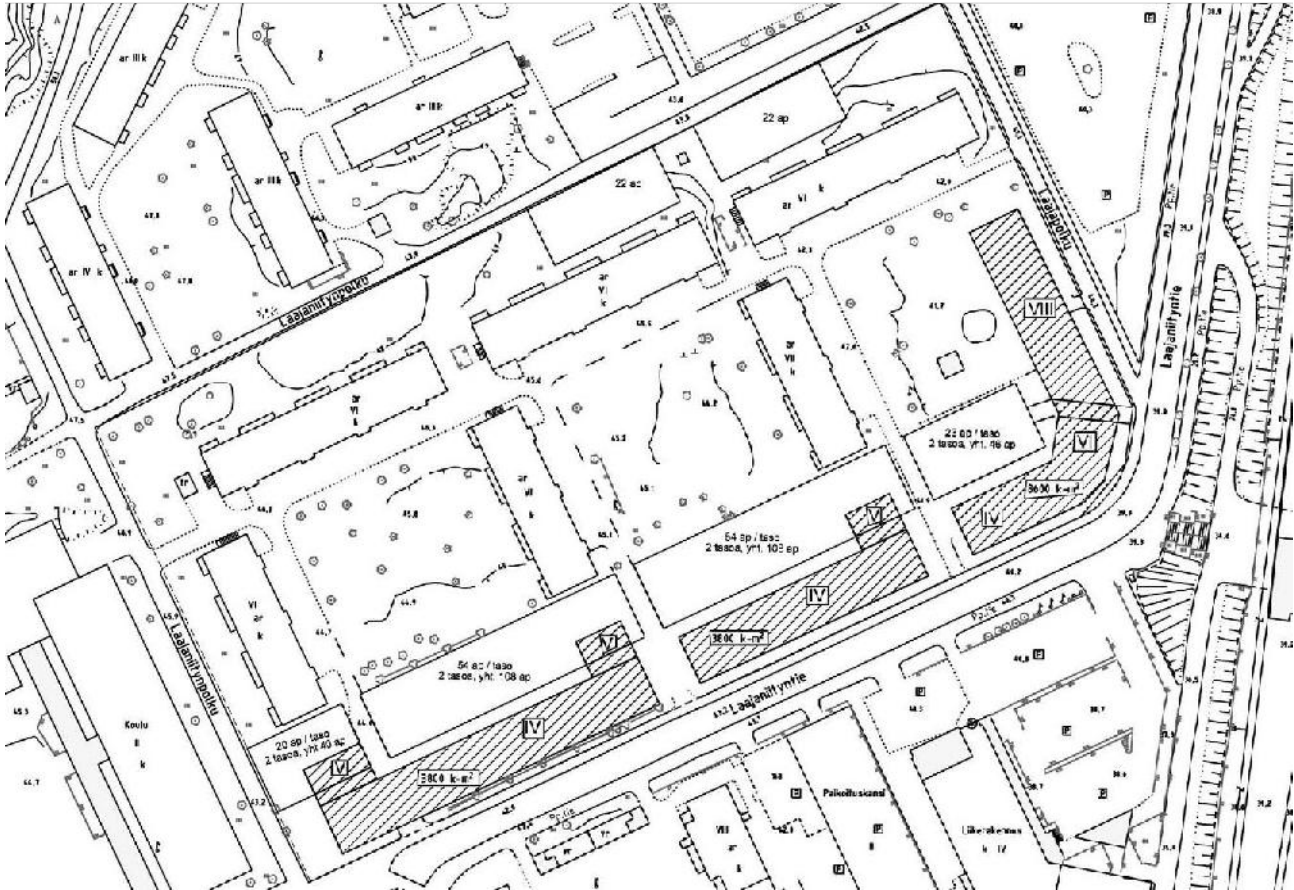
Karkea laskelma ei sisällä esimerkiksi johtosiirtoja tai kaupungille maksettavaa kehittämiskorvausta. Tässä voi olla nykyisen käytännön ongelma: asunto-osakeyhtiöillä ei ole mahdollisuuksia päästä kannattavaan tulokseen tiivistämishankkeissa, jos kaupunki edellyttää kehittämiskorvauksena puolta tulevasta rakennusoikeuden arvosta rahana. Esimerkiksi Helsingissä kehittämiskorvausta lasketaan vasta miljoona euroa ylittävältä osalta.

Asunto-osakeyhtiöiden saaminen mukaan tällaisiin hankkeisiin saattaa olla vaikeaa, koska ne vaativat asiantuntemusta sekä rakennuttamisesta että esimerkiksi asunto-osakeyhtiölaista ja vaivaa sekä laajaa yksimielisyyttä osakkaiden kesken.

Seuraavissa kuvissa rakennusmassoja on sijoitettu likimääräisesti ajatelluille paikoille.



Kuva 115.



Kuva 116.



Kuva 117. Näkymä aseman suunnalta Laajaniityntielle: viitteellinen kuva Laajaniityntien varren potentiaalisesta täydennysrakentamisesta



2.4 Sujuva ja turvallinen liikkuminen

"Turvallinen liikkuminen myös ikäihmisille"

"Martinlaakson vahvuus on hyvä joukkoliikenne"

"Alueella (ja alueelta) työssäkäyvien ihmisten liikkumistarpeiden (julkinen liikenne, yksityisautoilu ja kevyt liikenne) kartoitus ja niiden huomiointi suunnittelussa"

"Autot pois pyöriteiltä ja jalkakäytäviltä"

"Jättäkää Martinlaaksonpolku rauhaan ja pankaa kuriin autoilijat, jotka ajavat ostarin ylätasanteelle koulun ja lastentarhan vierestä."

"Vihertielle jalkakäytävä."

"Pyörätiet kuntoon, myös puistotiet."

"Jos Martinlaaksoa kehitetään viihtyisämmäksi ja jalankulkuystävällisemmäksi, voisin tulevaisuudessa siirtää pyöräilylenkkini sinne ja jopa harkita muuttavanikin sinne, sillä Martinlaaksosta on hyvät julkisen liikenteen yhteydet muualle, esim. Helsinkiin ja Tikkurilaan."

Kehityskohteita

Tavoitteet

Tavoitteena on edistää liikennejärjestelmän kestävyyttä ja tehokkuutta. Tulevaisuuden liikennejärjestelmä tarjoaa kaikille tasa-arvoiset liikkumismahdollisuudet ja tyydyttää kuljetustarpeet. Liikennejärjestelmä aiheuttaa vähemmän haittoja ihmisille ja luonnolle. Liikennejärjestelmä hyödyntää eri kulkumuotojen positiiviset vaikutukset Martinlaakson kehitykseen.

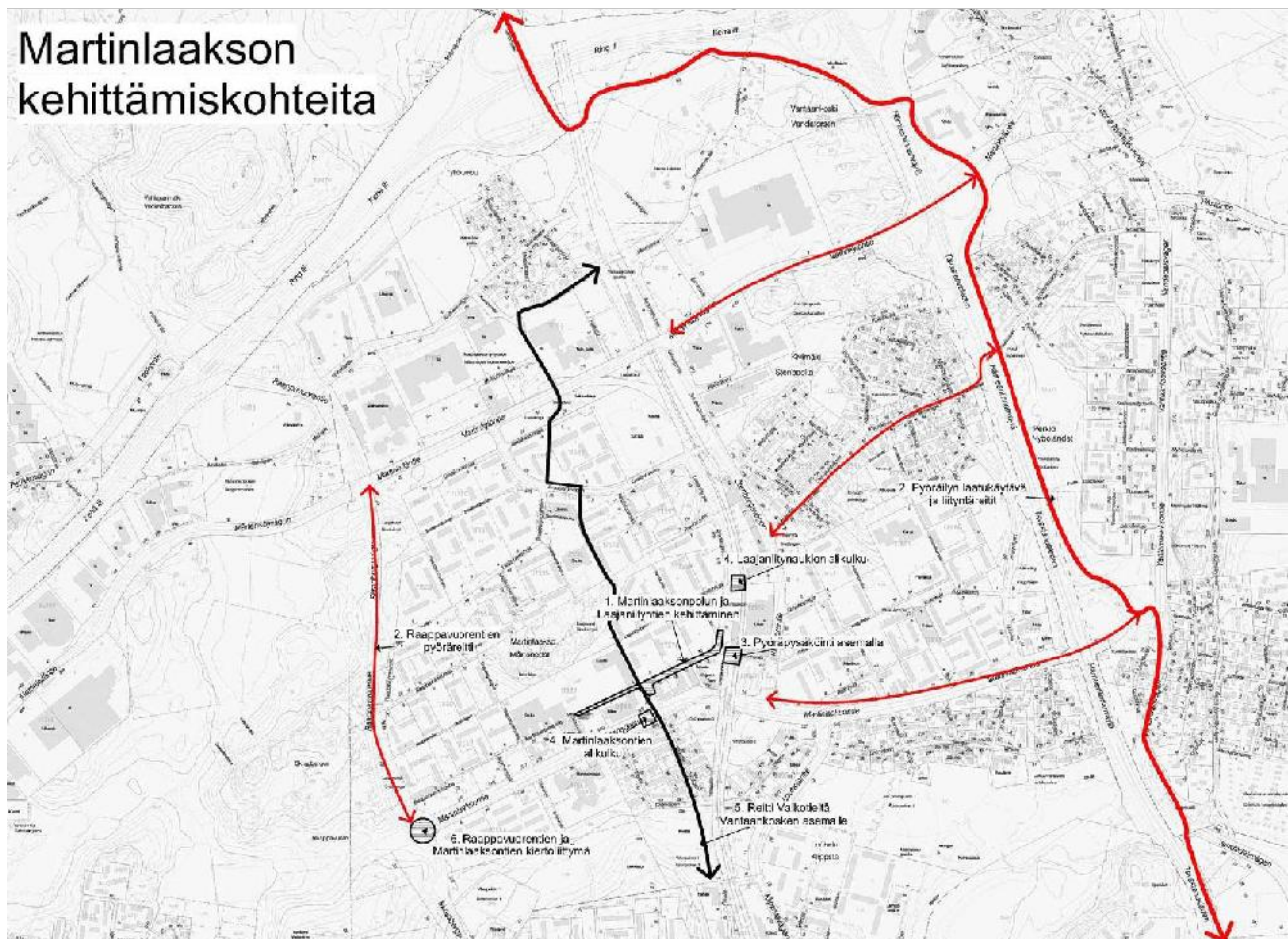
Tavoitteena on, että yhä useampi matka tehdään jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä. Eri kulkumuotoja yhdistetään entistä useammin ja matkanteon valinnanmahdollisuudet lisääntyvät. Myös autoliikenteen tarpeet turvataan.

Liikennejärjestelmää tulee tarkastella kokonaisuutena, jolloin eri katuluokista muodostuu liikkujille loogiset ja katu ympäristö ohjaa liikkujaa turvalliseen liikennekäyttäytymiseen. Tarpeellisia kehityssuunnitelmia ovat muun muassa:

- nopeusrajoitusten tarkistaminen,
- autopysäköinnin järjestäminen,
- joukkoliikenteen parannukset ja pikaraitiolinjauksen suunnittelu,
- jalankulun ja pyöräilyn verkkosuunnitelmat,
- pyöräpysäköinti sekä
- esteettömyyden ja liikenneturvallisuuden parannuskohteet.

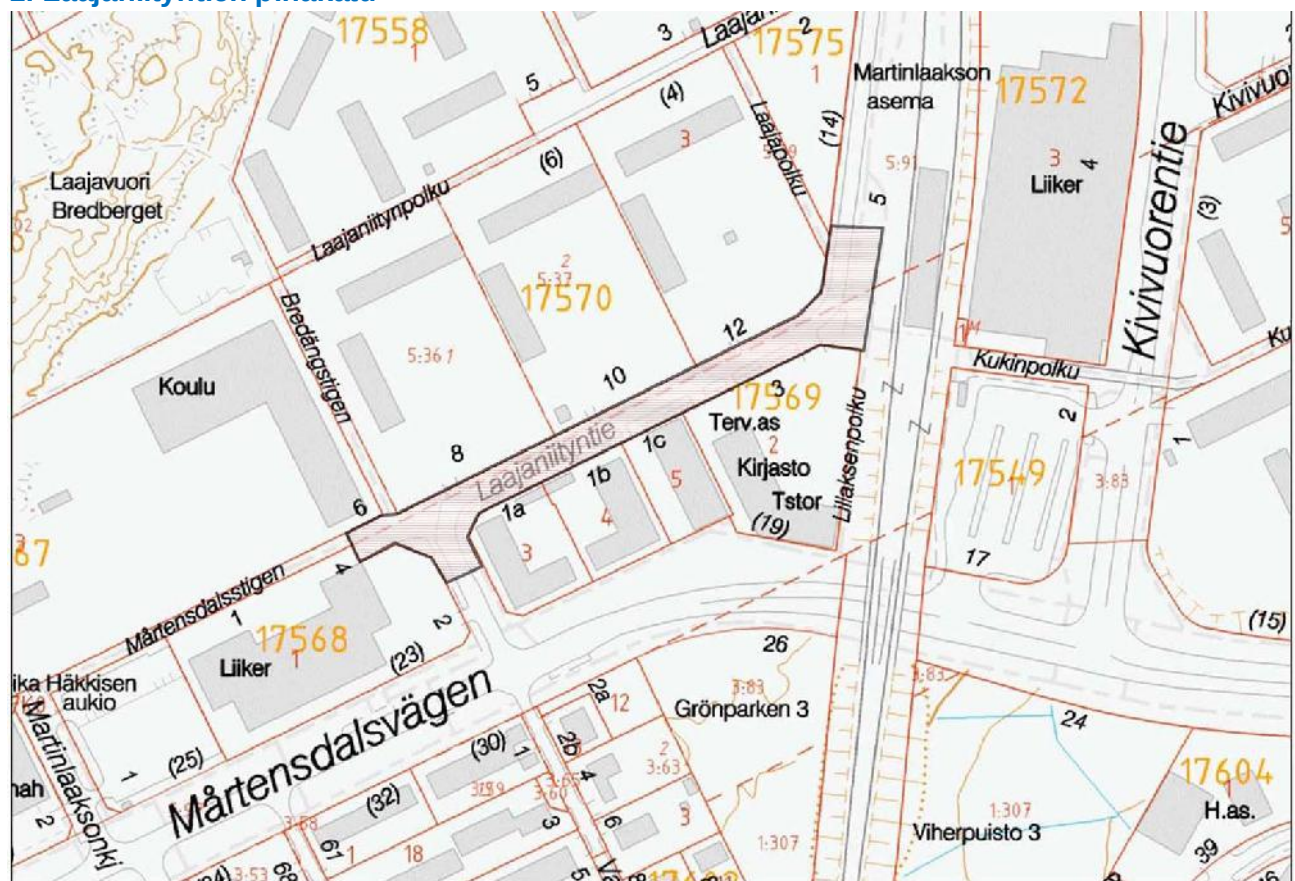
Yleiset kehittämiskohteet

Työn aikana tutkittiin tarkemmin Martinlaakson alueen kehittämiskohteita.



Kuva 118. Kehittämiskohteita

1. Laajaniityntien pihakatu



Kuva 119. Laajaniityntie

Laajaniityntie on nopeusrajoituksella 30 km/h oleva paikallinen kokoojakatu. Laajaniityntie on tärkeä jalankulun reitti Martinlaakson asemalle ja ostoskeskukseen. Martinlaaksonpolulta aseman kulmalle on noin 200 metriä. Katu toimii Martinlaaksonpolun jatkeena, mutta tällä hetkellä katu ei houkuttele kävelemään. Suoralla kadulla ajonopeudet saattavat helposti nousta yli nopeusrajoituksen.



Kuva 120. Laajaniityntie aseman suunnalta, Kuva 121. Laajaniityntie asemalle päin, Kuva 122. Laajaniityntie talvisena sunnuntaiaamuna

Martinlaaksonpolun kävelyreittiä asemalle on tarkoitus kehittää sosiaalseksi tapahtumaraitiksi. Laajaniityntiellä on perusteltua säilyttää mahdollisuus ajaa moottoriajoneuvolla muun muassa vierosten asuinrakennusten asukaspysäköinnin, julkisten palveluiden ja pelastusteiden takia. Jalankulun, pyöräilyn ja ajoneuvoliikenteen sovittaminen kadulle viihtyisästi ja turvallisesti voidaan tehdä hillitsemällä liikenteen nopeuksia katu ympäristön luonteen avulla.

Ruotsalaisessa Trafik för en attraktiv stad -suunnitteluohjeessa (TRAST 2006) on esimerkkejä eri katutypeistä. Ohjeessa hyödynnetään laajalti ns. shared space-suunnittelufilosofiaa, jossa eri liikennemuotoja ei erotella toisistaan liikennemerkein ja väylin, vaan kadun kalusteiden ja materiaalien avulla osoitetaan pääasiallinen kulkupaikka. Katu ympäristön luonne viestittää liikkujaa ajamaan hiljaa ja ottamaan muut huomioon. Liikennemympäristö on eri liikkumismuodoille tasa-arvoinen ja turvallinen (Mattsson 2010.).

GATURUM 15 m.

Gårdsgata, kantstensfri.



Kuva 123. Pihakatu TRAST-ohjeessa (TRAST 2006)

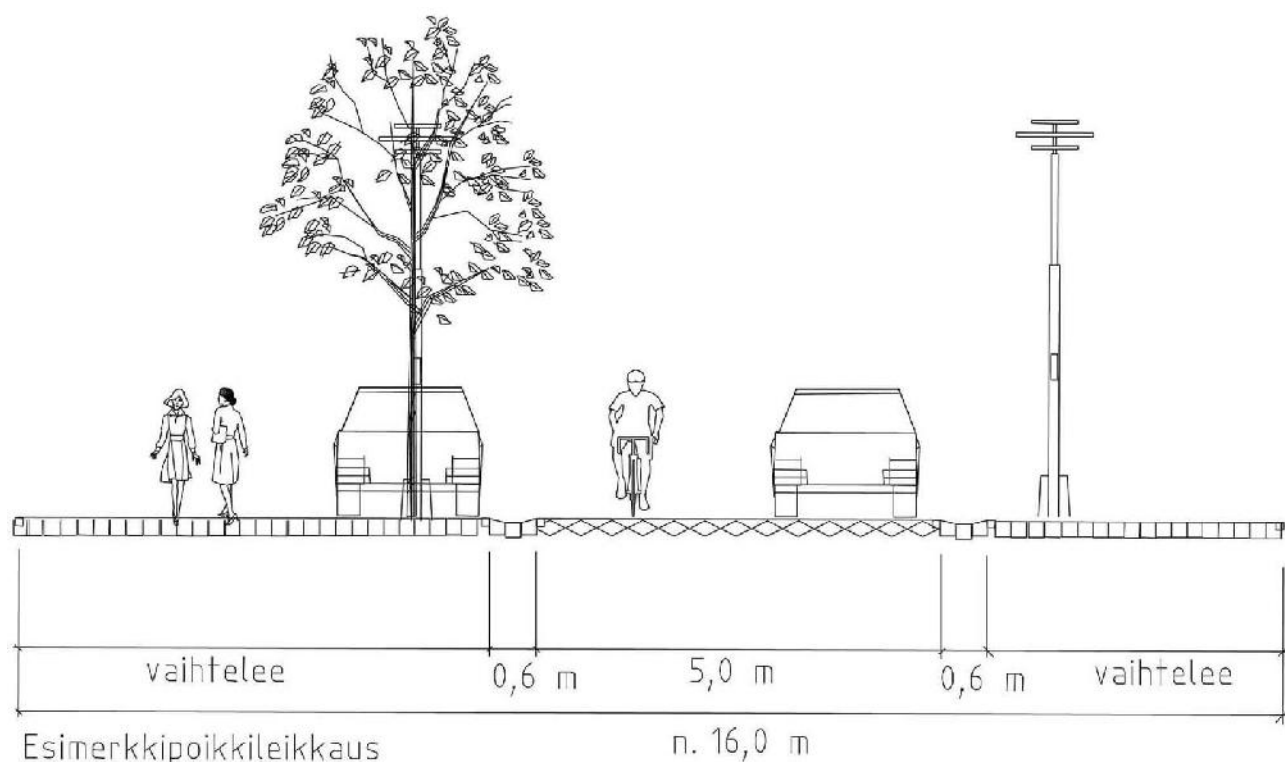


Kuva 124. Luonnonmukaista hulevesien hallintaa kadulla Berliinin Stralaussa. Kadun hulevedet valuvat painanteeseen, jossa on rehevää kasvillisuutta. Laajaniitynkujan hulevesien hallintaa voitaisiin toteuttaa tämän tapaisesti.

Kuva 125. Bussi- ja huoltoliikenteelle sallittu kauppakatu Kemptenissä Saksassa

Jos Laajaniityntien pohjoispuolelle sijoitetaan lisärakentamista, on myös Laajaniityntien luonnetta helpompi muuttaa. Laajaniityntien katutila on leveydeltään noin 16 metriä ja kadulla liikkuu liikennelaskennan perusteella suunnilleen samassa suhteessa autoja, jalankulkijoita ja pyöräilijöitä, joten se on otollinen pihakatumaiselle kadulle. Liikenteellisten ratkaisujen toimivuus tulee tarkastella erikseen tutkimusten avulla. Vaikka lisärakentaminen ei heti toteutuisikaan, tulisi Laajaniityntien luonnetta silti tutkia lähiympäristösuunnitelmassa.

Laajaniityntiellä moottoriajoneuvoille ja polkupyörille varattu kadunosa voidaan rajata muusta tilasta materiaaalieroin, vesikouruin, pollarein, istutuksin ja kalustein. Nykyisin kadulla ei ole sallittu pysäköintiä. Asiakaspysäköintiä varten voisi osoittaa paikkoja esimerkiksi puiden välistä. Pihakatumainen osuus alkaa ja loppuu molemmissa päissä aukioilla, joissa ajoväylä voidaan rajata esimerkiksi pollareilla.



Kuva 126. Esimerkkipoikkileikkaus Laajaniityntiestä pihakatuna

2. Pyöräilyverkon kehittäminen ja pyöräilyn laatukäytävä

Martinlaakson autoliikenteestä eroteltu kevyen liikenteen verkko mahdollistaa alueen sisäisen liikumisen turvallisesti ja nopeasti. Lyhyillä matkoilla pyöräilynopeudet ovat vähäiset ja liikkujien kesken aiheutuu vähän ongelmia.

Haasteita aiheutuu siellä, missä pyöräilynopeudet ovat suuremmat ja matkat pidempiä. Raappavuorentien suuntainen pääpyöräreitti kulkee talojen vierestä, jolloin varsinkin alamäessä nopeat pyöräilijät voivat aiheuttaa turvattomuuden tunnetta. Nykyisin pyöräilijöiden nopeuksia hillitään kukkalaatikoiden avulla. Lisäksi reittiä on vaikea hahmottaa, kun katua ei ole vieressä. Raappavuorentien mahdollisen saneerauksen yhteydessä pääpyöräreitti tulisi sijoittaa lähemmäksi katua.

Ongelmallisimmat paikat ovat alueen pääkaduilla, joissa pyöräiliikenne risteää autoliikenteen kanssa ja joissa jalankulkuliikenne on vilkasta. Liikkujien nopeuserot aiheuttavat usein ongelmia yhdistetyillä jalankulku- ja pyöräteillä. Pyöräilyn sujuvuus ja turvallisuus tulee taata suunnitteluratkaisujen avulla.



Kuva 127. Pyöräilijöitä hidastamaan tehtyt kukkalaatikot Raappavuorenreunalla



Kuva 128. Kivivuorentiellä pyöräilyn tila on ahtaalla

Hollannissa ja Tanskassa etenkin työmatkapyöräilyä on pyritty edistämään tarjoamalla erityisen laadukkaita reittejä kaupunkien ja kaupunginosien välillä. HSL:n seudullisten pääpyöräreittien ja laatukäytävien määrittelytyössä (HSL, 2012) Helsingistä Kivistöön kulkevan laatukäytävä kulkee Martinlaakson kautta. Laatukäytävä on pitkämatkaisen pyöräilyn pääreitti, joka yhdistää tärkeimpiä asutus- ja liikekeskustoja toisiinsa ja jossa pyöräilylle taataan normaalia korkeampi palvelutaso. Laatukäytävälle asetettiin työssä eri maankäytön alueille erilaiset laatutasotavoitteet. Jalankulku erotellaan pyöräilystä selkeästi ja liittymäjärjestelyissä pyöräliikennettä suositetaan aina kun se on mahdollista.

Laatukäytävän linjausvaihtoehtoja tutkittiin tarkemmin syksyllä 2013. Nykyinen nopea yhteys kulkee Hämeenlinnaväylän vartta ja sen kehittäminen on mahdollista pienillä investoinneilla. Reitti kuitenkin sijaitsee Martinlaaksosta hieman syrjässä, mikä vähentää sen houkuttelevuutta.

Toisena vaihtoehtona laatukäytävän tarkasteltiin kulkevan Louhelantieltä Kivivuorentietä pitkin edelleen Vantaankosken asemalle. Louhelantiellä ja Martinlaaksontien lyhyellä osuudella laatukäytävän sijoituksessa ei ollut ongelmia. Kivivuorentiellä laatukäytävän rakentaminen edellyttäisi kuitenkin paljon erilaisia toimenpiteitä, sillä katutilaa on niukalti.

Tarkastelussa ehdotettiin lopulta laatukäytävän sijoittamista Hämeenlinnaväylän varteen ja liittymäreittien kehittämistä.

3. Pyöräpysäköinti

Pyöräpysäköinnin tarjonta on olennainen osa pyöräilyn edistämistä. Uudisrakennuksissa tulee edellyttää helppokäyttöisien ja säältä suojattujen pyöräpaikkojen tarjontaa. Suurimmat pyöräpysäköintitarpeet kohdistuvat kouluihin, julkisiin palveluihin ja ostoskeskuksen alueelle.

Martinlaakson aseman pyöräpysäköinti ei vastaa nykyajan laatuvaatimuksia. Telineet ovat osittain rikki ja niihin saa pyörän vain eturenkaasta kiinni, mikä helpottaa pyörän varastamista. Viereisen ostoskeskuksen edessä on pyörätelineitä, jotka ovat myös ahkerassa liityntäpysäköintikäytössä runkolukitusmahdollisuuden vuoksi. Aseman kunnostuksen yhteydessä pyöräpysäköinnin laatuun ja riittävyteen tulee kiinnittää erityisesti huomiota.



Kuva 129. Ostoskeskuksen hyvät pyörätelineet Kuva



Kuva 130. Martinlaaksontien alikulku



Kuva 131. Martinlaaksontien alikulku

4. Alikulut

Monet alueen alikuluista ovat saneerauksen tarpeessa. Erityisesti Martinlaaksontien alittava alikulku Valkotien vieressä on epäkäytännöllinen ja ahdas. Näkemäolosuhteet aukon reunalla ovat huonot, alikulkuun johtavat portaat ovat jyrkät ja varsinkin liikuntaesteiselle vaikeasti kuljettavat. Alikulku voisi toimia paremmin, jos reitistä pääsisi suoraan esimerkiksi kauppakeskuksen pihalle ja Martinlaaksonpolulle. Myös Laajaniityntieltä uudelle Laajaniitynaukiolle johtava alikulku kaipaa ehостusta.

5. Reitti Valkotieltä Vantaankosken asemalle

Myyrmäenraitilta Martinlaaksoon kulkeva reitti radan länsipuolta jatkuu Valkotien kautta. Valkotie on läpiajettava tonttikatu, jossa ei ole jalkakäytävää. Jalkakäytävän rakentaminen Valkotielle parantaisi reitin toimivuutta ja lisäisi jalankulkijoiden turvallisuutta.

Martinlaaksonpolulta pohjoiseen reitti yhdistää Martinlaakson etelä- ja pohjoisosan aina Vantaanlaakson asemalle asti. Reitti ei kuitenkaan hahmotu helposti. Reittiä voidaan parantaa muun muassa pienillä liikenneturvallisuustoimenpiteillä, valaistuksella ja viitoituksella.

6. Raappavuorentien ja Martinlaaksontien kiertoliittymä

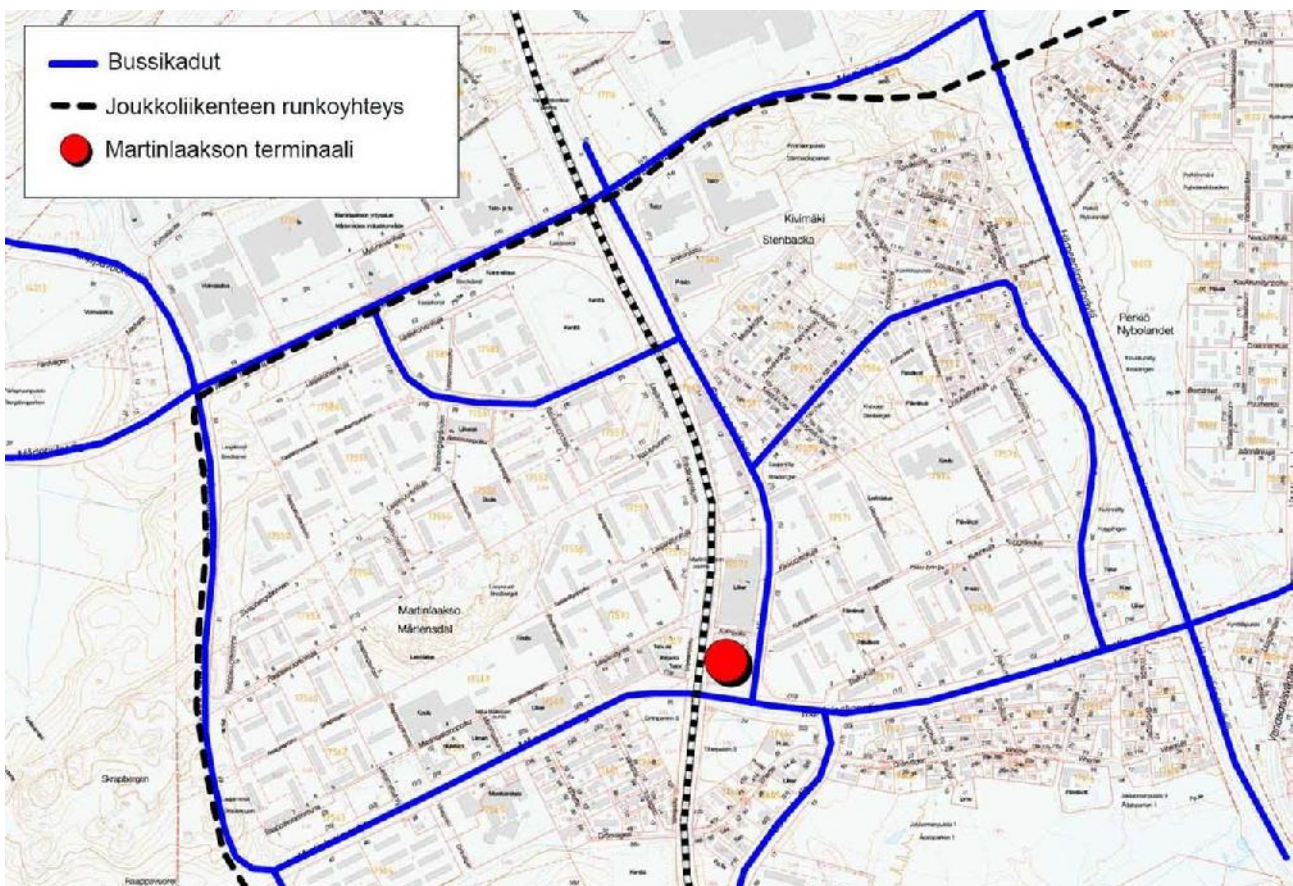
Raappavuorentien ja Martinlaaksontien välinen risteys on liikkujille haastava, sillä Raappavuorentie laskeutuu jyrkästi ja nopeudet ovat korkeat. Paikkaan on suunniteltu kiertoliittymää, joka parantaisi liikenneturvallisuutta.

Joukkoliikenteen kehittäminen

Runkoyhteys

Yleiskaavaan on merkitty joukkoliikenteen runkoyhteys Martinlaaksontieltä Raappavuorentielle. Tätä yhteyttä on tutkittu toteutettavaksi joko busseilla tai pikaraitiotienä. Linjaus kulkee Martinlaakson reunoja pitkin, mutta pysäkkien vaikutusalueet ulottuvat alueen sisälle. Runkolinjan pitkän pysäkki-välin johdosta Martinlaakson alueen kohdalle pysäkkejä tulisi todennäköisesti yksi Raappavuorentielle ja kaksi tai kolme Martinkyläntielle, jolloin alueen länsi- ja pohjoisreunan asukkaiden joukkoliikenteen palvelutaso nousee huomattavasti. Runkoyhteydellä voisi kulkea sen toteutuessa Myyrmäestä Martinlaakson kautta Pakkalaan, lentoasemalle, Tikkurilaan ja sieltä edelleen Hakunilaan ja Länsimäkeen.

Runkoyhteyden toteutumisaikataulusta ei ole suunnitelmia, mutta todennäköisesti se toteutuu ensimmäisessä vaiheessa tiheänä bussiyhteytenä. Kulkumuodosta riippumatta runkoyhteyden palvelutasoon kuuluu pysäkkien korkeatasoisuus ja esteettömyys sekä hyvät ja selkeät kävelyreitit pysäkeille.



Kuva 132. Martinlaakson bussikadut ja runkoyhteysvaraus.

Martinlaakson terminaali

Martinlaakson terminaali toimii bussi- ja raideliikenteen solmukohtana, joka sijaitsee Martinlaakson keskustassa uuden ostoskeskuksen edessä. Alueella on joitakin toiminnallisia ongelmia, joiden ratkaisemiseksi on käynnistetty suunnittelu. Pääpainona on bussien liikennöinnin sujuvoittaminen pienillä laiturien uudelleenjärjestelyillä sekä paikan löytäminen alueen saattoliikenteen lyhytaikaisille pysäköintipaikoille, jonka lisäksi tutkitaan taksiaseman siirtämistä keskeisemmälle paikalle.

Näiden pienten, nopeasti toteutettavien toimenpiteiden lisäksi terminaalista halutaan kehittää pidemmällä aikavälillä viihtyisä kaupunkitila, joka valaistuksen ja vihersuunnittelun avulla antaa kuvan turvallisesta ja mukavasta ympäristöstä. Myös terminaalin esteettömyyteen ja ajantasaiseen matkustajainformaatioon halutaan panostaa jatkossa.



Rautatieasema

Martinlaakson asema on pitkään herättänyt keskustelua muun muassa rähjäisyyden ja turvattomuuden takia. Esillä on ollut myös aseman muuttaminen niin sanotuksi kylmäasemaksi. Tällöin asemahalli purettaisiin. Nyt tekeillä olevassa aseman peruskorjauksen hankesuunnitelmassa (Tilakeskus) asema säilyy toistaiseksi lämpimänä asemana. Muuttaminen kylmäasemaksi olisi kallista. Asema on myös luokiteltu rakennushistoriallisesti arvokkaaksi, joten osittainen purkaminen ei tulisi kysymykseen. Asema on puhtaslinjainen aikakautensa betoniarkkitehtuurin edustaja, eikä kunnostuksessa saa hävittää aseman alkuperäistä arkkitehtuuria ja ilmettä. Hankesuunnitelmassa on esitetty rakenteiden ja pintojen kunnostamista ja uusimista sekä tarkistetaan asemalla olevien huoneilojen käyttöä verrattuna tilatarpeisiin. Myös valaistusta ja esteettömyyttä parannetaan. Asemahallista tehdään avarampi ja valoisampi. Pintoja graffitisuojaan. Peruskorjaustarve perustuu tilojen nykyisen huonon kunnan lisäksi Vantaan lähijuna-asemien kehittämisselvityksessä (YTV 2008) esitettyihin asemien turvallisuutta, esteettömyyttä, viihtyisyyttä sekä asematilojen käytön helppoutta parantaviin toimenpide-ehdotuksiin. Osa kunnostuksista on jo tehty.



Kuvat 133-135. Rautatieaseman nykytilanne

Pysäköinnin kehittäminen

Ajoneuvojen asukaspysäköinti järjestetään tonteilla tai erillisissä pysäköintilaitoksissa. Kaupunki haluaa edistää pysäköintilaitoksien rakentamismahdollisuuksia keskuksissa varmistamalla niiden kaavalliset edellytykset. Mahdollisten pysäköintilaitosten tai -alueiden tulee olla korkeatasoisesti toteutettuja ja sopia kaupunkikuvaan. Rakennushankkeeseen ryhtyvän on kyettävä suunnittelemaan pysäköintipaikkojen riittävä määrä ottaen huomioon rakennuksen koko elinkaari: kaupunki asettaa normeillaan asukaspysäköintipaikkojen osalta ainoastaan vaatimuksen vähimmäismäärästä ja toivoo suunnittelussa kiinnitettävän huomiota myös vieraspysäköinnin toimivuuteen. Asukaspysäköinnin oletettu tarve on aseman lähistöllä pienempi kuin vastaavasti kauempana sijaitsevilla alueilla, mutta siihen vaikuttaa myös moni muu tekijä. Polkupyörän käyttöä kulkumuotona edistetään muun muassa suunnittelemalla riittävän kokoiset laadukkaat ja helposti käytettävät pyörän varastointimahdollisuudet ja muut oheistilat tonteille.



Kuva 136. Pysäköintitalo Kemptenissä.

Esteettömyys

Mahdollisuus itsenäiseen liikkumiseen on keskeinen elämänlaadun tekijä, eikä ympäristön tulisi sulkea ketään ulkopuolelle vaan mahdollistaa kaikkien yhdenvertainen toiminta. Esteetön, kaikille soveltuva liikkumisympäristö on itsenäisen ja omatoimisen elämän edellytys (Vantaan esteettömyysohjelma). Myös Vantaalla esteettömyys tarkoittaa kaikkien mahdollisuutta liikkua ja toimia omien halujensa ja tarpeidensa puitteissa. Esteettömyys ei tarkoita vain liikuntaesteisten mahdollisuutta liikkua kaupungissa, vaan se sisältää myös kaikki aistivammaiset sekä henkilöt, joiden havainnointi- ja toimintakyvyssä on rajoitteita. Erilaiset ihmiset tarvitsevat siten erilaisia asioita esteettömyyden toteutumiseksi. Jollekin riittää korjaukset fyysisessä ympäristössä, toiset tarvitsevat kuljetuspalveluita ja avustajaa. Esteetön ympäristö on hyväksi kaikille kuntalaisille, sillä se helpottaa myös esimerkiksi lastenvaunujen ja matkalaukkujen kanssa liikkumista.

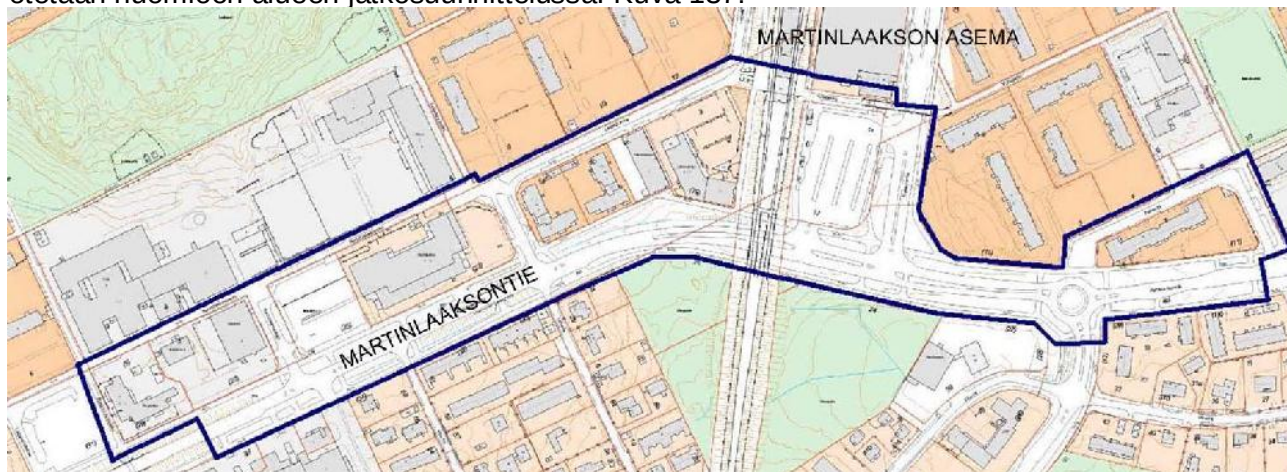
Ympäristö tai yksittäinen rakennus on esteetön, kun se on kaikille käyttäjille toimiva, turvallinen ja miellyttävä, ja kun rakennuksen kaikkiin tiloihin ja kerrostasoihin on helppo kaikkien päästä. Tilat ja niissä olevat toiminnot ovat mahdollisimman helpokäyttöisiä ja loogisia. Esteetön ympäristö auttaa kaikkia tilojen käyttäjiä, sillä esimerkiksi tavaroiden kuljettaminen, siivous ja tilojen huolto helpottuvat fyysisesti esteettömässä ympäristössä.

Esteetön joukkoliikenne kattaa koko matkaketjun. Se koostuu monesta osatekijästä, muun muassa kaikkien käytettävissä olevista liikennevälineistä ja niitä palvelevista pysäkki- ja laiturirakenteista sekä asema- ja terminaalirakennuksista ja informaatiojärjestelmistä. Turvallisuus vähentää tapaturmia. Esteettömyys ei yleensä tule rakennusvaiheessa kalliimmaksi, vaan vaatii vain hyvää suunnittelua ja suunnitelmien toteuttamista. Esteetön ympäristö mahdollistaa itsenäisen asumisen tai asioimisen henkilöille, jotka huonosti toimivassa ympäristössä olisivat toisten avun varassa.

Vantaan kaupunki edistää vammaisten ihmisten yhdenvertaisuutta huomioimalla esteettömyyden suunnittelun lähtökohtana. Joukkoliikenteen esteettömyyttä edistetään yhteistyössä HSL:n kanssa. (Vantaan vammaispoliittinen ohjelma ja toimenpidesuunnitelma vuosille 2012-2016) Kaupunki tekee yhteistyötä vammaisneuvoston ja vammaisjärjestöjen kanssa vammaisten ihmisten osallisuuden kehittämiseksi päätöksenteossa. Kestävän kehityksen periaatteet ovat mukana Vantaan kaupunkisuunnittelussa sekä uudis- ja korjausrakentamisessa.

Martinlaakson kehityskuvan esteettömyystavoitteet

Martinlaakson tien varteen uimahallin ja palvelutalon väliin suunnitellaan vammaisten erityisasumista. Alueen rakentaminen esteettömäksi ympäristöksi on haaste. Tavoitteena on Martinlaakson tien pysäkkien (Martinlaaksonkujan kohdalla) muuttaminen esteettömiksi. Martinlaakson aseman seudun esteettömyyden toteuttaminen on suuri tulevaisuuden haaste. Vantaan liikennesuunnittelu on tehnyt esteettömyyskartoituksen Martinlaakson keskusta-alueesta. Alue sijoittuu vanhusten palvelutalojen ja keskeisten palvelukohteiden välille kuvan 137 mukaisesti. Selvityksessä on määritely rajatun alueen kulkuväylien, risteysten, ennalta määriteltyjen palvelukohteiden sisäänkäyntien sekä joukkoliikennepysäkkien esteettömyyden nykytila. Nykytila-analyysin pohjalta on esitetty toimenpideehdotukset esteettömyyden parantamiseksi alueella. Selvityksen toimenpideehdotukset otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa. Kuva 137:





2.5 Elinvoimainen Martinlaakso

"Raikkautta, kansainvälisyyttä lisäämällä kahviloita, ravintoloita, liikkeitä ja palveluita"

"Taidetta, piirroksia, erilaisia viherkasveja ja joku osa polusta voisi olla "sisustettavissa" aina kuluvan vuoden ajan mukaan"

"kesätori olisi todella mukava"

" Uusia tarhapaikkoja, lapsiperheitä tullut lisää ja kaikki eivät mahdu päiväkoteihin, ilmaisharrastusmahdollisuuksia nuorille, leikkipuistoja joihin olisi mahdollista myös koti äitien päästä lastensa kanssa päivällä ja uusia leikki paikkoja."

Keskeinen osa elinvoimaista kaupunkia ovat elinvoimaiset ja omaleimaiset asuinalueet. Kasvavan kaupungin ideaalissa kehitys ei saa rajoittua vain sen historiallisen, hallinnollisen tai kaupallisen keskustan kehittämiseen vaan myös asumispainotteisia suuralueita tulisi kehittää ja vaalia osana monikeskuksista kaupunkikonaisuutta.

Erityiseen tärkeää tämä on yhdyskuntarakenteeltaan sirpaleiselle ja aidon monikeskuksiselle Vantaalle. Kaavoittajien, rakennuttajien ja asukkaiden yhteisin toimin tuleekin huomioida se että sekä uudet että vanhat asuinalueet kehittyvät viihtyisiksi, omaleimaisiksi ja ihmisiä kiinnostaviksi asuinalueiksi joihin asukkaan voivat samaistua, kiintyä ja juurtua.

Asuinalueen kiinnostavuutta, toiminnallisuutta ja elinvoimaa lisäävät alueen yleisen viihtyisyyden, ympäristön turvallisuuden sekä liikkumisen helppouden rinnalla sieltä saatavissa olevat palvelut - niin julkiset kuin yksityiset. Myös alueen omaleimaisuutta tukevat tapahtumat ja yhteisöllisyyttä lisäävät kohtaamisen tilat ja kaupunkiympäristöt ovat merkittävä osa niin alueen kiinnostavuuden kuin maineenhallinnan näkökulmasta.

Uusien ja jo olemassa olevien asuinalueiden kehittämisessä olisi tärkeää turvata tai ennemminkin lisätä paikallista kivijalkayrittäjyyteen sopivaa, ihmisten kohtaamista mahdollistavaa ja kiinnostavaan viiptyilyyn kannustavaa ja ihmismittakaavaista kaupunkiympäristöä. Paikallista kaupallista rakentamista tukemalla voidaan turvata myös asuinalueiden viihtyisyys, ympärivuorokautisuus sekä soveltuminen myös mahdollisimman hyvin myös ikäihmisille sekä autottomille talouksille.

Kaupunkien ja asuinalueiden välisessä eräänlaisessa asukaskilpailussa tärkeään asemaan nousee erottautuminen omaleimaisella ja kiinnostavalla tavalla. Siksi niin uusille kuin erityisesti vanhemmille asuinalueille keskeinen kilpailuetu olisi kyky luoda alueelle omintakeista profiilia, korostaa sille omaisia tunnuspiirteitä tai vahvuuksia (asumismuotoja, profiloivia työpaikkakeskittymiä, oppilaitoksia, harrasteympäristöjä, kaupunkikulttuurin muotoja, tms), huolehtia näitä vahvuuksia tukevasta maineystyöstä sekä rakentaa niitä tukevia kiinnostavia, ihmismittakaavaisia julkisia tiloja.



Virikkeellinen ja eloisa keskusta

Yhteisöllisyys, sosiaalinen aspekti suunnitteluun

Suunnittelun keinoin pyritään luomaan yhteisöllisyyttä tavoitteena elävä kaupunkikeskusta, jossa asutaan, tehdään töitä ja vietetään vapaa-aikaa. Alueelle suunnitellaan solmukohtia, joissa ihmisten "polut" risteävät, sekä turvallisia paikkoja, joissa asukkaat tapaavat toisiaan ja viettävät vapaa-aikaa. Näitä solmukohtia ovat esimerkiksi aukiot, raitit, pihakadut, yhteispihat. Tavoitteellisessa kaupunkikeskustassa asuu eri-ikäisiä ihmisiä ja erilaisia perhekuntia, myös yksin eläviä. Asemakaavoilla pyritään tarjoamaan monipuolinen talotyyppien ja niiden yhdistelmien, huoneistoja-kauman ja hallintamuotojen tarjonta. Ajatuksena on, että alueen sisällä voidaan muuttaa ihmisen elinkaaren mukaisesti; yksiöstä kaksioon, kaksion perheasuntoon jne. Tämän takia asuntojen muunneltavuuden tulisi kiinnittää erityistä huomiota. Yhteisöllisyyden syntymiseen tarvitaan aikaa. Suunnittelulla voidaan kuitenkin luoda potentiaalinen kasvualusta yhteisöllisyydelle.

Ihmisten välistä kanssakäymistä voidaan lisätä suunnittelun keinoin, esimerkiksi sekoittamalla toimintoja ja käyttötarkoituksia ('mixed land uses' / 'mixed uses'). Ihmiset myös haluavat viettää aikaa sellaisissa tiloissa, missä inhimillinen ja pieni mittakaava. Tämän vuoksi on tärkeää, että kävelykatujen ja aukioiden rakentamisessa kiinnitetään huomiota katutaso mittakaavaan ja arkkitehtuuriin. Vaikka aukiota ympäröivät tai kävelykadun viereiset rakennukset olisivatkin korkeita, tulee katutasolle silti välittyä inhimillinen mittakaava. Tämä voidaan saavuttaa esimerkiksi terassoimalla rakennusmassaa (kuva 138) tai kiinnittämällä erityistä huomiota katutaso julkisivun suunnitteluun (kuvat 138-142).



Kuvat 138-139.



Kuvat 140-142.

Kadun varren kivijalkakerroksen sekä varsinaisen katutilan tulee tarjota erilaista informaatiota ja viirikettä ympäristöstä. Näitä ovat erilaiset kadun varren yksityiskohdat, elämykset ja "visuaaliset kohokohdat".

• *Esimerkkejä:*

- ihmiset: lapset leikkivät, hääparin seuraaminen, katumuusikot, tapahtumat
- pikkukaupat ja niiden näyteikkunat, näyttelyt, lehtikioskit ja niiden lööpit, valokuvanäyttely ikkunassa
- opasteet, kyltit, tienviitat
- kadun kalusteet: pysähtymispaikat, penkit, katulamput, jne.
- arkkitehtuuri: värit, materiaalit, muodot, sommittelu



Kuva 143.

Erilaiset tapahtumat ja aktiviteetit tuovat ihmisiä kaupunkitiloihin; kaduille, toreille ja aukioille. Julkisten tilojen sijainti on tärkeä. Asuinalueilla tämä tarkoittaa lähinnä puoli-julkisia ulkotiloja, kuten pikkukatuja ja aukioita. Aukion vetovoima on usein juuri sen sijainnissa. Tori tai aukio tulisikin sijaita kevyen liikenteen solmukohdassa palveluiden vieressä. Aukion tai torialueen suunnittelun kannalta tärkeitä asioita ovat mikroilmasto luominen, valoisuusolosuhteet sekä kadun kalusteiden luonne ja sijoittelu. Aukiolla tulisi olla jotain aktiviteetteja, jotain visuaalista mitä seurata tai jotain mitä kuunnella, haistaa tai koskettaa. Ihmisen tulisi voida käyttää kaikkia aistejaan ympäristön havainnointiin.

Ympäristön havainnointi eri aistien avulla (Jan Gehl: 2001):

- *Kuulo*
 - alle 7 m: melko tehokas/ 7-35 m: luontosalit/ yli 35 m: kuuleminen heikkenee
 - keskustelu, lasten leikkiminen, musiikki, askeleet, ulkoilman äänet, eläimet, luonnonäänet: tuuli, sade jne.
- *Hajuaisti*
 - alle 1m: heikot tuoksut iholta, hiuksista ja vaatteista/ 2-3m: parfyymi/ 5-30m: tuoreen leivän tuoksu, kahvipaahtimo etc.
- *Näkö*
 - 100m: erottaa ihmisen hahmon
 - 70-100m: erottaa sukupuolen, summittaisen iän ja tekemisen
 - 30m: kasvon piirteet, tarkempi ikä/ 20-25m: tunteet ja mieliala
 - 1-3m: yksityiskohdat
- *Tunto*
 - pintamateriaalit, luonto
- *Tasapaino*
 - portaat, luiskat, rampit, parvekkeet ym.



Urbaanin sykkeen alueen katutilojen tarkemmassa suunnittelussa hyödynnetään Jan Gehlin (2001) huomioita onnistuneesta julkisesta ulkotilasta:

Hyödynnetään sosiaalisia etäisyyksiä suunnittelussa:

- 0-0.45m: intiimi
- 0.45-1.3m: henkilökohtainen (läheiset ystävät, perhe)
- 1.3-3.75m: sosiaalinen (keskustelu tuttujen esim. naapurien kanssa)
- 3.75-...m: "julkinen" etäisyys

Ulkona oleskelua edesauttavat suunnittelulliset tekijät (Jan Gehl):

- *Käveleminen:*
 - enintään 400-500m etäisyys
- *Seisoskelu:*
 - pollarit/ jotain, johon nojata/ auringonsuojat/ pylväät/ jne.
 - suojattu paikka, ei esillä: "selusta turvattu"
- *Istuskelu:*
 - syöminen, juominen, lukeminen, pelien pelaaminen, auringonotto, ihmisvilinän seuraaminen, juttelu
 - penkit, suihkulähteiden reunat, aidanteet, muurit, istutuspenkkien reunat, portaat
 - vähintään 100 m välein sijoitettuna

Aktiviteetit:

- 1. *Pakolliset tärkeät aktiviteetit*
 - työmatka
 - koulumatka
 - kauppamatka
 - bussin odottelu
- 2. *Vapaaehtoiset aktiviteetit*
 - ulkona jaloittelu, lenkkeily, kävely
 - istuskelu auringossa
 - ihmisvilinän seuraaminen
- 3. *sosiaaliset aktiviteetit*
 - lasten leikkiminen
 - tervehtiminen
 - keskustelut
 - yhteisölliset aktiviteetit, kyläjuhlat jne.
 - passiiviset kontaktit: "nähdä ja kuulla"

Sosiaaliset kontaktit

- *Intensiteetti*
 - läheiset kontaktit – ystävät – tutut – sattumalta tavatut kontaktit – passiiviset kontaktit
 - mahdollisuus sosiaalisiin kontakteihin kaikilla näillä tasoilla
 - ihmisiä yhdistää: sama matka, kiinnostukset kohteet, naapuruus – sama pihapiiri, kulttuuri-tausta, asuinpaikka yleensä, yhteiset ongelmat tai ilonaiheet

Erityisryhmien huomioiminen katutilan suunnittelussa

Erityisesti lapset tarvitsevat sellaisia inspiroivia ympäristöjä, jotka antavat haasteita ja virikkeitä ajattelulle ja luovuudelle. Tulisi suunnitella paikkoja, jotka tukevat lapsien kehitystä, mutta eivät eristä heitä muista ikäryhmistä. Asuinalueiden asuntojakauman tulisi olla mahdollisimman monipuolinen ja tarjota asumistoimintoja eri-ikäisille. Hyvin suunnitellussa asuinympäristössä asukkaat tapaavat toisiaan helposti esimerkiksi yhteispihalla, syntyy epävirallisia keskusteluja ja opitaan myös katsomalla ja seuraamalla muita.

Nuorille tulisi tarjota erilaisia hengailupaikkoja, sellaisia joissa he saavat halutessaan olla omassa rauhassa, mutta myös sellaisia, joissa nuoret ovat osana vilkasta kaupunkiympäristöä, siellä missä "tapahtuu". Myös senioreille on tärkeää saada olla siellä missä on elämää ja muita ihmisiä. Esimerkiksi kauppareissun tulisi olla turvallinen, virikkeellinen matka, jonka varrella törmää tuttuihin ja voi piipahtaa hetkeksi kahvittelemaan toriaukion viereiseen pikkukahvilaan, josta näkee muiden eläkeläisten kerääntyneen viereiseen pöytäan pelaamaan shakkia.

Katutilan esteettömyys takaa turvallisen liikkumisen kaikille. Esimerkiksi liikuntarajoitteisen asukkaan elämänpiiri laajenee, kun hän voi turvallisesti liikkua asunnostaan vaikkapa ostarille.



Kuva 144. Näkymä Laajaniityntieltä Martinlaaksonpolulle: viitteellinen kuva uudesta aukiosta, jonka ympärille sijoittuu kivijalkaliiketoja



Kuva 145. Näkymä Martinlaaksonpolulta: viitteellinen kuva Martinkeskuksen tontin uudesta rakentamisesta

Asumisen kehittäminen, asumisvaihtoehtoja

Elämäntapa-asuminen

Elämäntapa-asumisen otetaan huomioon ihmisten mahdollisuus asua ja viihtyä tutuksi tulleella alueella elämäntilanteiden ja asumistarpeiden muuttuessa. Asumisen elinkaaren suunnittelussa on oleellista huomioida alueen toimintojen ja palvelujen monipuolisuus, asuntotyyppien ja hallintamuotojen vaihtelevuus, esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus. Asuntojen suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota rakennuksen elinkaareen ja tarkoituksenmukaisiin materiaalivalintoihin. Tätä suunnittelufilosofiaa pyritään hyödyntämään Laajaniityn koulutontille sijoittuvan asuntorakentamisen tontinluovutuskilpailussa.



Kuvat 146-147. Kuvia Kampin elämäntapa-asumiskorttelista, jonne sijoittuu muun muassa omistusasumista, vuokra-asumista, palvelutalo ja päiväkotia

Senioriasumisen trendit

Ikääntyneiden asumista kotona mahdollisimman pitkään tuetaan määrätietoisesti ja kaupunki pyrkii tuomaan tarvittavat palvelut asiakkaiden omaan kotiin. Seniori-ikäisiä kannustetaan yhä vahvemmin miettimään oman asuntonsa esteettömyyttä ja muunneltavuutta jo hyvissä ajoin. Yli 65-vuotiaan väestöryhmän toiveet ja tarpeet asumisen suhteen vaihtelevat kuitenkin keskenään hyvin paljon. Myös mahdollisuudet vaikuttaa omaan asumiseen vaihtelevat varallisuuden määrän ja käytettävissä olevien tulojen mukaan.

Senioriasumisen markkinat ja kysyntä ovat selvässä kasvussa. Senioritaloja, joissa korostetaan esteetöntä asumista ja usein myös yhteisöllistä elämäntapaa, on jo olemassa erilaisilla hallintamuodoilla. Senioritalot muistuttavat pitkälti aivan tavallisia omistus-, vuokra- tai asumisoikeusasuntoja, mutta niihin on tarvittaessa mahdollista ostaa yksityisiä palveluja tai sitten kunta voi tuottaa ne kotihoidon palveluna. Mikäli omassa kodissa ei enää pärjää esimerkiksi muistisairaudesta, on mahdollisuutena erilaiset yksityiset tai kunnalliset palvelutalot ja tehostetun asumispalvelun yksiköt.

Erilaisten elämäntapojen ja asumistoiveiden myötä tarvitaan useita ratkaisuja ja konsepteja ikääntyneiden asumisen rahoitusmalleihin, hallintamuotoihin ja yhteisöllisyyden vaihtoehtoihin. Vaihtoehtoina voi olla esimerkiksi senioreille suunnattuja omia taloja ja kampuksia tai toisaalta taas erikokoisia ihmisiä yhdistäviä useamman sukupolven asumismalleja.

Pelkkä uusien esteettömien asuntojen rakentaminen ei riitä ikääntyvän väestön asuntotarpeeseen, vaan muutoksia täytyy tehdä myös olemassa olevaan asuntokantaan. Ympäristöministeriön Ikääntyneiden asumisen kehittämissuunnitelmassa vuosille 2013–2017 yhtenä neljästä toimenpiteestä mainitaan esteettömyyden parantaminen ja asuntojen korjaaminen. Näitä toimenpiteitä ovat esimerkiksi hissien jälkiasennus ja asuntojen korjausavustukset. Olemassa olevan asuntokannan muuttaminen ja korjaaminen esteettömäksi ovat pitkälti asunto-osaakeyhtiöiden aktiivisuuden varassa, mutta neuvontaa muutosprojekteihin ja avustushakemuksiin on saatavissa kaupungilta ja järjestöiltä.



Palvelut

Kehityskuva osana on tutkittu nykyisten ja uusien palveluiden sijoittumista alueelle. Palveluita sijoituu erityisesti Martinlaaksonpolun varteen, raitille uudelta ostarilta koululle. Nykyisellä Martinkeskuksen tontilla esitetään asuinrakentamisen lisäksi päivittäistavarakauppa ja kivijalkakauppoja elävöittämään katutilaa. Myös Martinlaakson tien varteen tulisi suunnitella elävää katutilaa, kivijalkakauppoja ym. Paikkoja uusille kaupungin palveluille on tutkittu.

Urbanin sykkeen alue yhdistää uuden Martinlaakson ostarin ja uuden suunnitteilla olevan ”pikkukeskuksen” palveluineen. Myös raitin varrelle asuinkerrostalojen katutasoon tulee sijoittua pikkupuutiikkejä ja pienyrityksiä. Martinkeskus on esitetty kehityskuvassa korvattavaksi asuinrakentamisella, jonka yhteyteen sijoitetaan päivittäistavarakauppa ja kivijalkaliikkeitä. Samalla Martinkeskuksen ostarin sisäkauppakäytävä korvataan uudella aukiolla, joka toimii asukkaiden uutena ulko-olohuoneena.

Martinlaakson väestömäärän kasvaessa kasvaa myös vähittäiskaupan sekä kaupallisten palveluiden kysyntä, jonka johdosta myös liiketilaa tarvitaan todennäköisesti lisää alueella. Päivittäistavarakauppa ja erikoiskauppa ovat kasvaneet voimakkaasti Uudellamaalla 2000-luvun ensimmäisen vuosikymmen aikana. Kasvun ennustetaan jatkuvan myös tulevaisuudessa, joskin sen uskotaan hidastuvan (Uudenmaan liitto, 2012). Vastikään laadittujen yleispiirteisten palveluverkkoselvitysten (Uudenmaan liitto, 2012; KSV 2013) perusteella liiketilan tarpeen ennustetaan kasvavan merkittävästi pääkaupunkiseudulla, joskin verkkokaupan kasvun ennakoinnin vaikeus hankaloittaa todellisen tarpeen arvioimista. Selvityksessä käytettyjen arvioiden perusteella uusi asukas kasvattaa liiketilatarvetta karkeasti taulukon 5 mukaisesti. Luonnollisesti luvut ovat vain suuntaa antavia arvioita, mutta niiden avulla voi karkeasti hahmottaa myös Martinlaakson teoreettista liiketilapotentiaalia. Erikoiskaupan ja tilaa vaativan kaupan kysynnästä valtaosa ohjautunee kuitenkin edelleen seudun suurempiin kaupallisiin keskittyymiin.

Taulukko 5. Väestönkasvusta aiheutuva teoreettinen lisätarve liiketilalle.

	per 1 asukas	per 1000 asukasta
Päivittäistavarakauppa & Alko	0,47 k-m ²	473 k-m ²
Tilaa vaativa kauppa	0,97 k-m ²	965 k-m ²
Muu erikoiskauppa	1,21 k-m ²	1206 k-m ²
Kaupalliset palvelut	1,06 k-m ²	1058 k-m ²

Martinlaakson alueen päiväkotiverkoston kehittämishanke kytkettiin mukaan kaupunkisuunnittelun syksyllä 2012 käynnistämään Martinlaakson kehityskuvahankkeeseen, jonka yhtenä osa-alueena oli palveluiden parantaminen. Selvitykseen kuului Martinlaakson alueen olemassa olevien päiväkotitilojen kartoitus, alueen päivähoidon tarpeen selvittäminen ja päiväkotien määrän ja kokojen optimointi suhteessa lasten määrään ja sijoittumiseen alueella seuraavan 10 -20 vuoden aikana.

Väestöennusteen 2013 -2023 mukaan koko Myyrmäen suuralue tarvitsee päivähoitoikäisten lasten (10 kk-6v.) määrän kasvusta johtuen uutta hoitokapasiteettia noin 180 lapselle ja Martinlaaksossa päivähoitopaikkojen painopisteen siirtämistä keskusta-alueella ja radan länsipuolelle. Tässä yhteydessä on selvitetty tonttivalintoja mahdollisille uusille päiväkodeille. Lisäksi Martinlaakson toimintaverkko tarvitsee uudistamista, jolla saadaan terveellisiä ja turvallisia uusia tai peruskorjattuja tiloja. Osa päiväkodeista on esitetty korvattaviksi. Nämä ovat teknisesti ja rakenteellisesti huonokuntoisia, toiminnallisesti huonoja sekä usein myös taloudellisesti kestävämpiä. Yksityisiä päiväkoteja olisi mahdollisesti tulossa alueelle lisäksi, jos niille pystytään osoittamaan soveltuva tontti.

Jatkossa asukasluvun kasvaessa tutkitaan takemmin myös kouluverkon kunto ja koulupaikkojen riittävyys koko Myyrmäen suuralueella.

Kuva 148. Martinlaakson täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksia

MARTINLAAKSON TÄYDENNYSRAKENTAMISEN JA PALVELUIDEN SIOJITTUMISEN MAHDOLLISUUKSIA 19.1.2015

Legend:

- Yhteisöllistä tilaa (Green)
- Kivijalkaliikkeitä (Orange)
- Täydennysrakentamista, vireillä (Red)
- Uusi päiväkotiki (Purple)
- Mahdollista täydennysrakentamista: voidaan tutkia tontin omistajan aloitteesta (yksityinen tai kaupunki) (Blue)
- Mahdollinen paikka uusille kaupungin palveluille tulevaisuudessa: vaihtoehtoja (Cyan)

2.6 Asukkaiden oma kaupunki – asukkaiden kädenjälki

"yhteisiä tiloja, korttelitiloja, pieniä, kaikille avoimia :)"

"Kukkia, kenties vaihtuva taide-sermi tai vitriini! Paikallisten taidetta esiin ilostuttamaan! Koululaisetkin suoltavat taidetta jota olis kiva nähdä"

"Alueelle pitäisi löytää joku "oma juttu", joka erottaa Martinlaakson muista pk-seudun alueilta."

"Mika Häkkinen aukiolle leikki-formula-auto lapsille. Pelkkä paalu on sääli."

On ilmeistä, että yhteisöllisyyden käsite liittyy läheisesti ihmisten sosiaalisiin tarpeisiin ja heidän mahdollisuuksiin tavata muita ihmisiä ja olla vuorovaikutuksessa muiden ihmisten kanssa päivittäin. Kun asukas on luonut sosiaalisen verkoston, hän voi luottaa siihen, että saa apua ja tukea muilta vaikeissa tilanteissa tai vaikka seuraa muista asukkaista. Esimerkiksi harrastustoimintaa voidaan järjestää yhdessä, jos asuinalueella on yhteisöllistä tilaa. Yksinäinen eläkeläinen voi tuntea olonsa turvalliseksi tietäen, että lähellä asuu tuttuja ihmisiä. Vanhemmat voivat jättää lapsensa leikkimään asuntojen ympäröimälle yhteispihalle tietäen, että kustakin asunnosta voi pitää leikki-alueita silmällä. Tietyillä suunnitteluratkaisuilla, kuten luomalla alueelle eriasteista yksityisyyttä, on mahdollista luoda ympäristöä, jossa luonnollinen valvonta toimii hyvin.

Asukkaiden kädenjälki

Kaupunkisuunnittelun haasteena on luoda suunnittelulle sellaiset kehitykset, johon myös asukkaat voivat tarttua ja vaikuttaa lopputulokseen. Asukkaita saatu palaute, ns. hiljainen tieto tai kollektiivinen viisaus, ovat parhaimmillaan tärkeitä rakennuspalikoita suunnitteluprosessissa. Kun ryhmä ihmisiä toimii yhteisen tavoitteen eteen, he muodostavat luonnollisesti ystävyssiteitä ja on todennäköistä heidän kesken syntyä ajan mittaan yhteisöllisyyttä. Heillä saattaa olla samankaltaisia mielikuvia alueestaan ja he puhuvat naapurustostaan "meidän paikkana", "meidän katuna" tai "meidän talona". Kehityskuvan tavoitteena on, että asukkaat voivat kokea saaneensa jollain tavoin vaikuttaa suunnitteluratkaisuihin ja kehityslinjoihin. Pelkällä fyysisen ympäristön suunnittelulla ei voida luoda paikan henkeä, vaan korkeintaan asettaa alustan, jolla paikan henki voi potentiaalisesti alkaa kasvaa. Usein kaikkein muistetuimmat ja mielenkiintoisimmat ympäristön elementit ovat niitä suunniteltuihin jätettyjä "aukkoja", jotka asukkaat ovat ajan myötä täyttäneet (kuva 148).



Kuva 149.

3. Tavoitteista totta – Visio

3.1 Yhteenveto kehittämisperiaatteista:

Viheralueiden kehittämisen periaatteet

- Säilytetään viheralueiden verkosto, jossa ekologiset yhteydet ja yhtenäiset ulkoilureitit ovat mahdollisia.
- Säilytetään rakentamattomia metsäisiä alueita ja maaperää sekä pihalla että viheralueilla.
- Luodaan viihtyisää kävely-ympäristöä ja sujuvia pyöräilyreittejä.
- Kehitetään kestävä hulevesien hallintaa.
- Kannustetaan viljelemään pihalla tai katoilla.
- Kannustetaan rakentamaan viherkattoja.
- Parannetaan viheralueiden käytettävyyttä.
- Rakennetaan kaupunkimaista ulkotilaa.

Yleiset kaupunkikuvalliset periaatteet

- Keskustaan suunnitellaan urbaanin sykkeen alueita, joille sijoittuu runsaasti uutta asuinrakentamista ja palveluita.
- Luodaan yhtenäisyyttä raittien varrelle ja kaupunkikuvallisesti tärkeille katujulkisivuille.
- Kaupunkitilan havainnointia parannetaan kaupunkikuvallisilla kiinnostavilla, jotka helpottavat ympäristössä liikkua ja jäsentämään ja hahmottamaan aluetta.

Täydennysrakentamisen periaatteet

Yleiset

- Tiivistetään kaupunkirakennetta kävelyetäisyydellä asemasta.
- Täydennysrakentaminen tulee vaiheistaa suhteessa päiväkot- ja koulupalveluihin.
- Monipuolistetaan asuntotarjontaa.
- Täydennysrakentamisen tulee olla liikenteellisesti, maisemallisesti ja ekologisesti järkeviä toteuttaa.
- Täydennysrakentamisen tulee olla ekotehokasta sekä taloudellisesti kannattavaa.
- Asuntorakentamisessa tulee pyrkiä monipuoliseen asuntotyyppien ja hallintamuotojen tarjontaan.
- Asuinrakennusten elinkaaren suunnittelussa tulee huomioida esteettömyys sekä tilojen muunneltavuus.
- Liiketilän sijoittaminen asuinrakennusten kivijalkaan ”urbaanin sykkeen” alueella (Martinlaaksonpolun alkupään uusi aukio + Laajaniityntien pihakatumainen osuus, Martinkeskuksen tontin Martinlaaksontien puoleinen osuus)
- Ajoneuvojen asukaspysäköinti järjestetään tonteilla tai erillisissä pysäköintilaitoksissa. Kaupunki haluaa edistää pysäköintilaitoksien rakentamismahdollisuuksia keskuksissa varmistamalla niiden kaavalliset edellytykset.
- Rakennushankkeeseen ryhtyvän kyettävä suunnittelemaan pysäköintipaikkojen riittävä määrä ottaen huomioon rakennuksen koko elinkaari.
- Polkupyörän käyttöä kulkumuotona edistetään muun muassa suunnittelemalla riittävän koiset laadukkaat ja helposti käytettävät pyörän varastointimahdollisuudet ja muut oheistilat tonteille.
- Uusille asuinalueille tulee varata riittävät lumitilat ja lumikuormien lähisiirtopaikat.

Kaupunkikuva

- Kaupunkimaiset, täydentyvät julkisivut tärkeimpien raittien ja katujen varrella
- Kulttuurihistoriallisten arvojen huomioonottaminen inventoiduissa kohteissa sekä julkisissa rakennuksissa tulee huomioida tapauskohtaisesti.
- Mahdollisten pysäköintilaitosten tai –alueiden tulee olla korkeatasoisesti toteutettuja ja sopia kaupunkikuvaan.
- Kaupunkikuvallisesti tärkeille paikoille halutaan luoda kaupunkimaisempaa korttelirakennetta.



Täydennysrakentamisen arkkitehtuuriset periaatteet

- Rakennusten julkisivujen käsittely kaupunkimaisesti, materiaalien, aukotuksen ja jäsentelyn osalta
- Maantasokerrokseen katujen puolella tulee sijoittaa toiminnallisesti aktiivisia tiloja, esimerkiksi liiketiloja, kerhohuoneistoja, yhteistiloja tms
- Nykyisen rakennuskannan korjausrakentamisessa tulee säilyttää kunkin aikakauden arkkitehtuurille ominaiset piirteet.
- Suunnittelussa tulee huomioida Vantaan arkkitehtuuripoliittiset periaatteet.

Sijoittuminen

- Sijoittuminen yleiskaavan mukaisille täydennysrakentamisalueille
- Rakentamisen keskittäminen Martinlaaksonpolun varteen
- Rakennetaan nykyisille pysäköintikentille tai rakennetaan enemmän ja monipuolisemmin purettujen rakennusten tilalle, ja vain vähän viheralueille.
- Pyritään säilyttämään aluerakentamisen aikaista korttelirakennetta ja sisäpihoja, uutta rakentamista ei vehreille sisäpihoille, korkeintaan rajaamaan pihaa
- Taloyhtiöiden laajat parkkipaikka-alueet, joille mahtuisi täydennysrakentamista -> Neuvotellaan tontin omistajien kanssa, selvitetään rakentamisen kannattavuus ja soveltuminen kaupunkikuvaan. Kaavam muutosta voidaan harkita tontin omistajan aloitteesta.
- Uusi rakentaminen ei saa aiheuttaa kohtuutonta haittaa naapuritaloille, esimerkiksi varjostusta koko päivän ajan.

Sujuvan ja turvallisen liikkumisen periaatteet

- Tavoitteena on, että yhä useampi matka tehdään jalan, pyörällä ja joukkoliikenteellä kaikissa ikäryhmissä.
- Suunnittelun lähtökohtana tulee olla esteetön ja tasavertainen liikkumisympäristö kaikille ihmisille.
- Kehitetään jalankulun ja pyöräilyn reitistöä ja pyöräpysäköintiä
- Tehdään toimenpiteitä liikenneturvallisuuden parantamiseksi, mm. nopeusrajoitusten tarkistaminen
- Aseman seudun lyhytaikaista pysäköintiä kehitetään
- Martinlaakson rautatieaseman ja bussiterminaalin alueen toiminnallisuutta ja turvallisuutta parannetaan.
- Laajaniityntien katutilaa Laajaniitynpolulta rautatieasemalle kehitetään turvalliseksi ja virikkeelliseksi raitiksi myös jalankulkijoille ja pyöräilijöille.

Elinvoimaisen Martinlaakson kehittämisperiaatteet

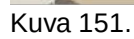
- Keskusta-aluetta kehitetään virikkeellisenä ja omaleimaisena alueen ytimenä: Urbanin sykkeen alueelle sijoitetaan erikokoista liike- ja toimistotilaa asuinrakennusten katutasoon.
- Palveluita keskitetään erityisesti Martinlaaksonpolun ja Laajaniityntien varteen, raitille uudelta ostarilta koululle.
- Martinlaaksoa kehitetään yhteistyössä asukkaiden kanssa omaleimaiseksi, muista keskustoista erottuvaksi ja tunnistettavaksi alueeksi.
- Järjestetään enemmän yhteistyötä alueen yrittäjien kanssa.

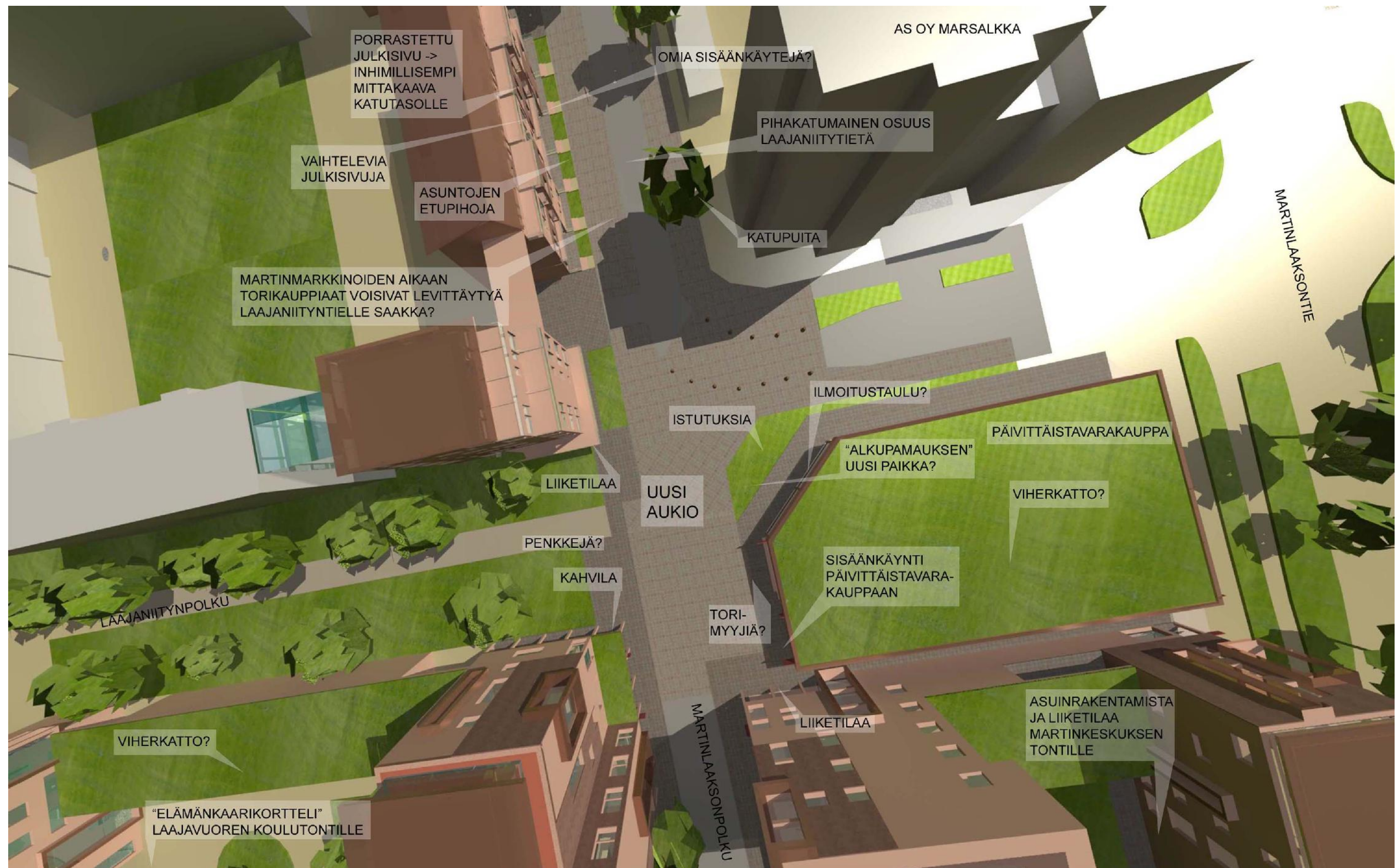
Asukkaiden oma kaupunki - kehittämisperiaatteet

- Asemakaavoissa edistetään yhteisöllisiä ratkaisuja ja kannustetaan rakentamaan yhteistiloja tai kylätaloja
- Asukkaita ja muita osallisia kuullaan asukastilaisuuksia ja ideoidaan miten, asukkaiden kädenjälki voisi paremmin näkyä kaupunkiympäristössä
- Laajavuoren koulun tontille sijoittuvan päiväkodin yhteyteen suunnitellaan sali, jossa on mahdollisuus pelata sählyä, ruokailutila ja kotikeittiö. Näitä tiloja voidaan vuokrata kuntalaisille vapaa-ajan käyttöön. Tiloihin järjestetään erillinen sisäänkäynti.

[illegible]

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.01.2015 / 10 §





Kuva 152. Tulevaisuuden visio Martinlaaksonpolun päätteenä olevasta aukiosta. Huom! Laajaniityntie varren rakentaminen toteutuu vain tontin omistajan aloitteesta (ideointia: Kauhanen, Muukka, Olkkola, Rajala)

3.3 Nähtäville, osallistuminen 2

Kehityskuvavaraportti ja sen liiteaineisto käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2014. Kaupunginhallitus päätti 3.3.2014 asettaa nähtäville 30 päiväksi (19.3.-17.4.2014.) MRA 30 §:n mukaisesti 24.2.2014 päivätyn Martinlaakson kehityskuvavaraportin 014200, sekä oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.

Asukastilaisuus 2: työpajatyypinen asukastilaisuus 8.4.2014

Nähtävilläoloaikana järjestettiin työpajatyypinen asukastilaisuus, jossa osalliset saivat kommentoida kehityskuvan visioita ja ideoita. Martinlaakson koululla järjestetyssä tilaisuudessa keskusteltiin hyvässä hengessä alueen kehittämistä. Paikalla oli kaupungilta peräti 21 virkamiestä ja asukkaita noin 50.

Asukasilta aloitettiin yllätysnumerolla kulttuurin parissa; Kirjailija ja filosofi Pauli Artturi Luttinen esitti runojaan tilaisuuden alkuun. Sen jälkeen kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine avasi tilaisuuden ja toivotti kaikki tervetulleeksi. Laine tiivistä omassa esityksessään kaupunkisuunnittelun näkökulman lauseeseen *"Iisää Martinlaaksoa Martinlaaksoon"*, mikä selvästi miellytti asukkaita. Kaupunkisuunnittelujohtajan puheenvuorossa korostui myös paikan hengen ymmärtäminen suunnittelussa sekä asukkaiden kädenjälki. Elinkeinojohtaja Jose Valanta kertoi elinvoimaisista keskusteluista ja yleisesti Vantaan uudesta elinkeino-ohjelmasta. Valannan mukaan kaupunkikeskustojen tulisi erottautua omaleimaisella ja kiinnostavalla tavalla. Martinlaaksossakin on tärkeää luoda alueelle omina takeinen profiili ja korostaa sille ominaisia tunnuspiirteitä ja vahvuuksia. Asukasyhdistyksen puheenvuorossa yhdistyksen puheenjohtaja Timo Saarinen toi esille asukkaille tärkeitä kehittämistarpeita kuten asemanseudun paikoitustilanteen parantamisen. Kehityskuvan eri osiot esiteltiin monen suunnittelijan voimin. Puhuttiin muun muassa ulkotiloista, liikenteestä, esteettömyydestä, hulevesistä, palveluista ja täydennysrakentamisesta. Tietopalvelupäällikkö Päivi Rapo kertoi osallisuuden toteuttamisesta käytettävästä nettipohjaisesta karttakyselytyökalun periaatteista. Vantaan kaupunki on mukana pilottiorganisaationa, joka kokeilee Valtiovarainministeriön SAden hankkeeseen liittyvää Harava-kyselytyökalua muun muassa Martinlaakson kehityskuvan yhteydessä.

Esitysten jälkeen jakauduttiin kolmeen työpajaryhmään, joissa jokaisessa oli kaupungin asiantuntijoita ohjaamassa ja kirjaamassa ideointia: Kullakin ryhmällä oli oma teemansa, jota työstettiin ryhmissä. Työpisteet vaihtuivat 15 minuutin välein siten, että lopuksi jokainen oli osallistunut kunkin työpisteen työskentelyyn. Lopuksi ryhmien koordinaattorit esittelevät tuotokset. Ryhmien aiheita olivat elinvoimainen Martinlaakso, ulkotilat ja liikenne sekä kaupunkikuva ja asuminen. Kehityskuvassa esitetty urbaani syke viritti paljon keskustelua ja ideoita.

Yhteistyö illan aikana koettiin sekä asukkaiden että virkamiesten osalta positiiviseksi ja rakentavaa keskustelua käytiin hedelmällisin tuloksin. Raitti asemalta koululle miellettiin alueen "aortaksi". Urbanin sykkeen alueen toivottiin osin jatkuvan uuden kauppakeskuksen itäpuolelle Kukinpolulle saakka. Asiaa tutkitaan tarkemmin asemakaavoissa, jotka rajoittuvat raittiin asemalta Kukinkujalle. Tällöin asukkaita tulisi kuulla asiasta uudelleen. Asemanseudulle haluttiin enemmän taidetta, mm. alikulkuihin maalattuja taideteoksia. Yleisesti ottaen keskusteluissa katsottiin positiivisesti tulevaisuuteen. Uudeksi sloganiksi ehdotettiin "mahdollisuuksien Martinlaakso". Kulkuyhteyksien solmupisteeseen haluttaisiin kahvilla, jonne olisi helppo mennä. Toivottiin, että virkamiehet luottaisivat asukkaisiin ja antaisivat heille myös vastuuta ja tehtäviä oman alueensa suunnittelussa ja ideoinnissa. Palautteiden perusteella raportin osioita on päivitetty. Kaikki työpajan tuotokset ja palautteet on koottu tämän raportin erilliseksi liitteeksi 4.



kuva 153. työskentelyä työpajassa



Mielipiteet ja lausunnot

Lausuntoja saatiin 3 kpl ja mielipiteitä 5 kpl. Lausunnot ja mielipiteet sekä niiden vastineet on esitetty tarkemmin liitteessä 5.

Lausunnot lyhyesti:

HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE: Jatkosuunnittelussa tulee turvata Martinkyläntien ja Kivivuorentien seudulliset pääpyöräilyreitit. Pysäköinti alueella on suunniteltava siten, että se ei rajoita täydennysrakentamisen mahdollisuuksia hyvän joukkoliikennepalvelun alueella. Asia tulee ottaa huomioon kaavojen pysäköintinormeissa. Martinlaakson asemaa suunniteltaessa tulee huolehtia esteettömyydestä ja turvallisuudesta. Aseman yhteyteen tulee esittää riittävästi liityntäpysäköintipaikkoja pyörille ja autoille. Bussiterminaalin ja aseman välille tulisi toteuttaa uusi aikataulunäyttö. Martinkyläntien ja Laajavuorentien risteyskseen ehdotetaan kiertoliittymää.

- *Uusi rakentaminen suunnataan yleiskaavan mukaisille täydennysrakentamisalueille, erityisesti nykyisille pysäköintikentille. Rakennetaan enemmän ja monipuolisemmin purettujen rakennusten tilalle, ja vain vähän viheralueille. Mahdollisimman suuri osa pysäköintiä pyritään toteuttamaan rakenteellisina ratkaisuin (kuten pihakannen alle tai pysäköintitalona).*
- *Martinkyläntien ja Laajavuorentien risteyksessä ei ole tilaa kiertoliittymälle, koska Martinkyläntien eteläpuolella kulkevalla puistokaistaleella on varauduttu pikaraitiotiehen. Liittymän sujuvoittamiseksi tarkastellaan muita vaihtoehtoja, kuten valo-ohjausta. Martinlaakson bussiterminaalin laitureita tullaan kehittämään ja lisäämään polkupyörien pysäköintipaikkoja Martinlaakson asemalla. Samassa yhteydessä tarkastellaan myös aikataulunäyttötarpeet. Raappavuorentien ja Martinkyläntien raitiotievaraus otetaan huomioon alueen asemakaavoissa.*

HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT: Kehittämisperiaatteisiin tulisi lisätä energianäkökulma sekä rakentamisen uudistuotannon että korjausrakentamisen osalta. Kehityskuvassa tulisi käsitellä kiinteistöjen jätehuollon järjestäminen. Kiinteistökohtaisessa jätekeräyksen järjestämisessä tulee varautua jätteiden lajitteluun asianmukaisin tiloin. Aluekohtaisten kierrätyspisteiden sijoittelussa tulee ottaa huomioon HSY:n ohjeet. Jatkosuunnittelussa tulee selvittää uuden vesihuollon tarve ja sen kustannukset sekä huomioida riittävät tilavaraukset putkille ja laitteille.

- *Alueen tulevaisuudessa voidaan mahdollisesti hyödyntää matalahiilisen aluekehityksen tukityökaluja. Uudis- ja korjausrakentamisen osalta noudatetaan periaatteita, joihin Vantaan kaupunki on sitoutunut. Erityisesti 60-70-luvun rakennuskannan osalta asiaa voidaan käsitellä tarvittaessa laajemmin erillisessä selvityksessä. Kiinteistöjen jätehuolto käsitellään tapauskohtaisesti kiinteistöittäin. Nykyisten ja ehdotettujen uusien kierrätyspisteiden sijainnit esitetään liitekartassa, jos liitetään raporttiin. Nykyiset vesihuoltolinjat otetaan huomioon kaavahankkeiden yhteydessä.*
- *Tarkistukset: Kehitysraporttiin lisätään kohta kiinteistöjen jätehuolto liitekuviin sekä tekstiä kestävästä rakentamisesta kohtaan 2.1 ekologinen kaupunki.*

Myrmyäen aluetoimikunta: Myrmyäen aluetoimikunta pitää Martinlaakson kehityskuvaa lähtökohdiltaan hyvänä. Aluetoimikunta toivoo, että Martinlaaksonpolusta tehdään elävä väylä, eräänlainen "Martinlaakson aortta", jonka varrella on mm. liiketiloja ja kahviloita vanhan Martinkeskuksen palveluja korvaamaan. Elävä väylä voisi jatkua Kukinpolulta Vesitornimäelle saakka. Martinlaakso ei saa jakautua Länsi- ja Itä-Martinlaaksoon, vaan yhteyttä radan eri puoltien välillä on vahvistettava. Lisäksi toimivaa ja esteetöntä kävelyreittiä Myrmyäkeen Viherpuiston ja radan välissä pidetään tärkeänä. Martinlaakson asemalta länteen olisi parannettava esteetöntä yhteyttä korkeiden portaiden ohi Martinpolun varren liikkeisiin, uimahallille, Martinukseen jne.

Jos Martinkeskus puretaan, Alepan tilalle on saatava korvaava kauppa ja myös rakennusaikainen tilapäinen vähittäiskaupan sijainti olisi ratkaistava.

Martinlaakson historian ja tarinallisuuden hyödyntäminen nähdään tärkeänä alueen omaleimaisuuden vahvistamisessa.

- *Urbanin sykkeen alueen jatkumista uuden kauppakeskuksen itäpuolelle Kukinpolulle saakka tutkitaan tarkemmin asemakaavoissa, jotka rajoittuvat raittiin asemalta Kukinkujalle. Tällöin asukkaita tulisi kuulla asiasta uudelleen.*
- *Esteetöntä kävelyreittiä Myrmyäkeen Viherpuiston ja radan välissä tutkitaan Viherpuiston täydennysrakentamisen yhteydessä. Vantaan liikennesuunnittelu on tehnyt esteettömyyskartoituksen Martinlaakson keskusta-alueesta.*
- *Martinkeskuksen purkamisen yhteydessä voidaan tutkia kaupan väliaikaista sijoituspaikkaa.*
- *Martinlaakson historiaa, asukkaiden ajatuksia ja muun muassa formula-teemaa voidaan hyödyntää jatkosuunnittelussa esimerkiksi rakentamiseen liittyvän taiteen tai ympäristötaiteen keinoin.*



Saadut mielipiteet lyhyesti:

Mielipide 1: toivomus Metsikköpolun ja Kukinpolun kulmassa olevan "puiston" kunnostuksesta

- *Ulkotilojen kehittämistarpeet voidaan ottaa esille, kun lähialueita kaavoitetaan. Alueiden yksityiskohtaisemmasta jatkosuunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kuntateknikka.*

Mielipide 2: Martinlaakso kaipaa eniten palvelujen kehittämistä. Alueelle on turhaa muodostaa enää uusia "keskustoja". Kehityskuvan viitteellisen talomuurin rakentaminen Laajaniityntien pohjoispuolelle yksityisten taloyhtiöiden tontille ei tule onnistumaan. Yksimielisyyttä kolmessa eri taloyhtiössä ei varmasti saada.

Martinlaakso on alun pitäen mielletty luonnonläheiseksi, väljästi rakennetuksi, viihtyisäksi, valoisaksi ja yhtenäisen ominaisilmeen omaavaksi kerrostalovaltaisiksi lähiöksi. Uudet Kivivuorentien varren rakennukset kuten tornitalo, uuden ostarin parkkitalon tiilimuuri ja tummanpunatiiliset asuinkerrostalot viinoräystäineen ovat jo pilanneet alueen valoisaa vaaleasävyisen kokonaisilmeen. Viheralueet tulee säilyttää nykyisellään.

Monimuotoisen ja melkoisia korkeuseroja käsittävän maiseman vuoksi liikuntarajoitteisilla saattaa olla monin paikoin hankaluuksia. Erityisesti siirtyminen radan länsipuolelta itäpuolen palveluiden saavuttamiseksi on hankalaa.

Vieras pysäköinti on koko alueella erittäin hankalaa ja vaikeaa toteuttaa, kun kadunvarsipysäköintikin on yleisesti kiellettyä.

Täydennysrakentaminen todetaan Martinlaakson kaltaisessa lähiössä lähinnä kirosanaksi, koska sillä vain tuhotaan alueen luonnonläheisyys, väljyys ja viihtyvyys. Laajavuoren koulun tontille rakentamisessa on huomioitava lähirakennusten ominaispiirteet ja sävyt. Martinkeskus on säilytettävä jo Vantaan kaupungin rakennusperintö-dokumentin esittämällä tavalla ja sen palveluita parannettava läntisen alueen asukkaita paremmin palvelevaksi. Martinlaaksolla on oma 70-luvun kokonaisarkkitehtuuri. Se tulee säilyttää ja huomioida myös kaikissa korjaus- ja täydennysrakentamistoimenpiteissä. Valtaosin taloyhtiöt ovat jo suurelta osin parantaneet alueen ilmettä omilla peruskorjauksillaan.

- *Martinlaakson kokonaisvaltaisessa suunnittelussa pyritään luomaan alueelle kerrostuneisuutta kuten 90-luvun kehityshankkeessa tehtiin. Uusi rakentaminen pyritään sovittamaan nykyiseen rakennuskantaan. Rakentamisessa saa kuitenkin näkyä tämän päivän moderni arkkitehtuuri. Nykyisen rakennuskannan korjausrakentamisessa tulee säilyttää kunkin aikakauden arkkitehtuurille ominaiset piirteet.*
- *Asunto-osaakeyhtiöiden tonteille ehdotettu täydennysrakentaminen voidaan kaavoittaa vain tontin omistajan aloitteesta. Tällöin neuvotellaan tontin omistajien kanssa, sekä selvitetään rakentamisen kannattavuus ja soveltuminen kaupunkikuvaan.*
- *Vantaan liikennesuunnittelu on tehnyt esteettömyyskartoituksen Martinlaakson keskusta-alueesta. Alue sijoittuu vanhusten palvelutalojen ja keskeisten palvelukohteiden välille. Selvityksessä on määriteltä rajatun alueen kulkuväylien, risteysten, ennalta määriteltujen palvelukohteiden sisäänkäyntien sekä joukkoliikennepysäkkien esteettömyyden nykytila. Nykytila-analyysin pohjalta on esitetty toimenpide-ehdotukset esteettömyyden parantamiseksi alueella. Selvityksen toimenpide-ehdotukset otetaan huomioon alueen jatkosuunnittelussa.*
- *Kehityskuva osana on tutkittu nykyisten ja uusien palveluiden sijoittumista alueelle. Palveluita sijoittuu erityisesti Martinlaaksonpolun varteen, raitille uudelta ostarilta koululle. Nykyisellä Martinkeskuksen tontilla esitetään asuinrakentamisen lisäksi päivittäistavarakauppa ja kivijalkakauppoja elävöittämään katutilaa. Myös Martinlaakson tien varteen on tarkoitus suunnitella elävää katutilaa, kivijalkakauppoja ym. Myös paikkoja uusille kaupungin palveluille on tutkittu osana kehityskuvaa. Martinlaakson väestömäärän kasvaessa kasvaa myös vähittäiskaupan sekä kaupallisten palveluiden kysyntä, jonka johdosta myös liiketilaa tarvitaan todennäköisesti lisää alueella.*
- *Uusi rakentaminen suunnataan yleiskaavan mukaisille täydennysrakentamisalueille, erityisesti nykyisille pysäköintikentille. Rakennetaan enemmän ja monipuolisemmin purettujen rakennusten tilalle, ja vain vähän viheralueille.*

Mielipide 3: Asumme Martinlaaksossa omakotitalossa osoitteessa Viherkuja 7. Samassa osoitteessa on 5 samanlaista asuntoa. Talomme on rakennettu HYVIN lähelle Hämeenlinnantietä ja meluhaitta on erittäin huomattava. Erittäin ikäväksi asiaa tekee se, että taloa ostaessamme vuonna 2006 sekä välittäjä, että rakennusliike vakuuttivat meille, että meluvalli ollaan rakentamassa aivan lähiaikoina. Tämä tieto oli ratkaisevassa asemassa ostopäätöstä tehdessämme.

- *Hämeenlinnanväylä on valtion tie. Siksi meluntorjunta on valtion vastuulla. Rakentaminen sijoittuu vanhalle asemakaava-alueelle vuodelta 1975, jolloin tulevaa melua ei ole voitu huomioida kaavassa. Kiinteistövälittäjän olisi pitänyt selvittää alueen meluolosuhteet eikä antaa väärää tietoa tuleville asukkaille. Asukkaiden tulisi ottaa asiasta yhteyttä valtion viranomaisiin.*



Mielipide 4: Kävisin mielelläni kivijalkakaupoissa, vaikka niissä olisi kalliimpaa kuin suurissa ostoskeskuksissa. Ajatus Laajaniityntie tekemisestä kävelykaduksi asemalta koululle on loistava. Yksityisautoilua ei tule suosia ja mitä järkeä on pitää kallista tonttimaata autojen parkkipaikkana? Ylipäättään Martinlaakson tulisi profiloitua vihreänä, urbaanina kaupunginosana. Täydennysrakentaminen ok, että saadaan hieman urbaanimpi katukuva mutta ei liian korkeita taloja, mieluummin korkeintaan kolme- tai nelikerroksisia.

- Kivijalkaliiketojen syntymistä pyritään edistämään ns. urbaanin sykkeen alueilla. Rakentamisen kerskorkeudet tutkitaan tapauskohtaisesti asemakaavojen yhteydessä.

Mielipide 5: Aluetta kun kehitellään, ehdottaisin skeittipuiston laajentamista suureksi freestyleparkiksi joita vantaalla ei ole, Helsingissä on useita jotka ovat todella suosittuja. Scootaus on vahvasti nousussa 8-14v keskuudessa, skeittaus ja BMX -pyöräily hieman vanhemmilla. Asia vaikuttaisi varmasti nuorien ja lapsiperheiden kiinnostukseen alueeseen.

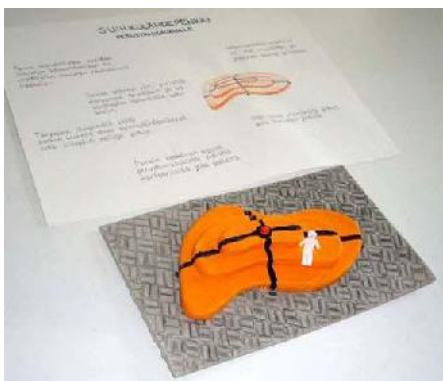
- Ulkotilojen kehittämistarpeet voidaan ottaa esille, kun lähialueita kaavoitetaan. Asiaan voidaan palata, kun Vantaankosken asemanseutua kehitetään. Tähän liittyy Martinkyläntien ja Kivivuorentien risteyksen eteläpuolisen alueen mahdollinen täydennysrakentaminen. Alueiden yksityiskohtaisemmasta jatkosuunnittelusta, toteutuksesta ja ylläpidosta vastaa kuntatekniikka.

Kysely asukkaille: karttapohjaisen palautejärjestelmän pilottiprojekti Harava

Karttapohjaisella nettikyselyllä kartoitettiin Martinlaakson asukkaiden ja muiden asiasta kiinnostuneiden näkemyksiä Martinlaakson kehityskuvassa esitetyistä periaatteista. Aihealueita ovat muun muassa täydennysrakentamisen paikat, reitit, esteettömyys ja palvelut. Vastauksia saatiin yli sadalta henkilöltä. Suurin osa vastaajista oli Myyrmäen suuralueelta, mutta myös alueella työskentelevät ja ohikulkevat vastasivat kyselyyn. Ikäjakaumaltaan vastaajat edustivat kaikki ikäluokkia. Kyselyn palautteet on koottu tämän raportin erilliseksi liitteeksi 6. Niihin palataan aluekohtaisesti, kun kyseistä aluetta asemakaavoitetaan.

Nuorten osallisuus - Taidekilpailu lukiolaisille kehityskuvan periaatteista

Toukokuussa 2014 järjestettiin taidekilpailu Martinlaakson lukiolaisille yhteistyössä asukaspalveluiden, Myyrmäen aluetoimikunnan ja koulun opettajan kanssa. Kilpailu toteutettiin osana kuvaamataidon kurssia. Kysyimme lukiolaisilta, mitä kehityskuvassa esitetty ”urbaani syke” heille merkitsee. Toteutustapa oli vapaa. Moni nuorista oli uudistanut Mika Häkkisen aukiota, toiset taas olivat suunnitelleet erilaisia kadunkalusteita, joita voitaisiin käyttää aukioilla. Kilpailuraati oli todella vaikuttunut lukiolaisten hauskoista ideoista. Myyrmäen aluetoimikunta lahjoitti ennen kesää kaikille leffaliput. Voittajat saavat palkinnon Myyrmäen aluetoimikunnan järjestämässä asukastilaisuudessa 10.9. Lisäksi kuvaamataidon oppilaat olivat tehneet ryhmitöinä erilaisia kuvakollaaseja, siitä minäkäläisen ympäristön he kokevat miellyttävänä ja mitä he toivoisivat näkevänsä Martinlaakson katukuvassa.



Kuva 154. Kilpailun voittaja Maiju Lindberg on ideoinut orgaanisen muotoisen suihkulähdepenkin aukiolle
Kuva 155. Ote kilpailun toiseksi tulleesta ehdotuksesta

Myös saman lukion maantieteen kurssin kanssa tehtiin yhteistyötä. Aiheena yhdelle oppitunnille oli sovittu paikkatiedot sekä Kevin Lynchin teorian soveltaminen kaupunkisuunnitteluun. Esitysten jälkeen oppilaille annettiin erilaisia tehtäviä, muun muassa mielikuvakartan piirtäminen Martinlaaksosta. Tulokset analysoitiin yhdessä tunnin lopussa.



Kokemuksia yhteistyöstä lasten ja nuorten kanssa

Lasten ja nuorten kanssa tehdystä yhteistyöstä on ollut ihan konkreettista hyötyä Martinlaakson kehityskuvatyölle. Muun muassa kyselyiden kautta olemme saaneet vahvistusta suunnittelun suurille linjoille ja esittäneet ratkaisuja myös nuorilta saadun palautteen perusteella. Nuorten havainnot ympäristöstä olivat nokkelia ja ytimekkäitä. Pyrimme huomioimaan nuorten ajatuksia myös jatko-suunnittelussa.



Kuva 156. Muuta kilpailun satoa

3.4 Johtopäätöksiä

Kehityskuvareporttia on päivitetty saadun palautteen, kyselyiden tulosten ja muun osallisuusmateriaalin perusteella:

- Kohtaa Martinlaakson kehityskuvan esteettömyystavoitteista on täydennetty
- Kehityksraporttiin on lisätty kohta kiinteistöjen jätehuollosta liitekuviineen.
- Täydennysrakentamisen periaatteisiin on tehty lisäys ekotehokkuudesta sekä riittävästä lumitiloista ja lumikuormien lähisiirtopaikoista asuinalueille.
- Vireillä olevan uuden asuntokerrosalan määrää on tarkennettu sivulla 53 'Eheyttä täydennysrakentamisella'
- Kehityskuvareporttiin on lisätty tekstiä kestävästä rakentamisesta kohtaan 2.1 ekologinen kaupunki.
- Viitteellisiin selostuksiin täydennysrakentamiskoista (1-19) on lisätty raportin nähtävilläolon aikana saadut asukaspalautteet kustakin kohteesta
- Karttaa täydennysrakentamiskoista on päivitetty vireillä olevien kohteiden ja kahden uuden kohteen (18,19) osalta (kuva 113)
- Karttaa Martinlaakson täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksista on päivitetty vireillä olevien täydennysrakentamiskohteiden osalta (Kuva 148)
- Havainnekuvaa (kuva 150) yleissuunnitelmasta on päivitetty vireillä olevien kohteiden osalta

Martinlaakson kehityskuvaan tulee palata alueella vireillä olevissa asemakaavoissa, asema-kaavamuutoksissa tai muissa suunnitelmissa. Tällöin tulisi tarkistaa aluekohtaisesti, mitä kehitystoimenpiteitä tai rajoituksia on kyseiselle paikalle kehityskuvassa esitetty.



4. Liitteet

Liite A. Kaavatilanne

Liite B. Työryhmän kokoonpano

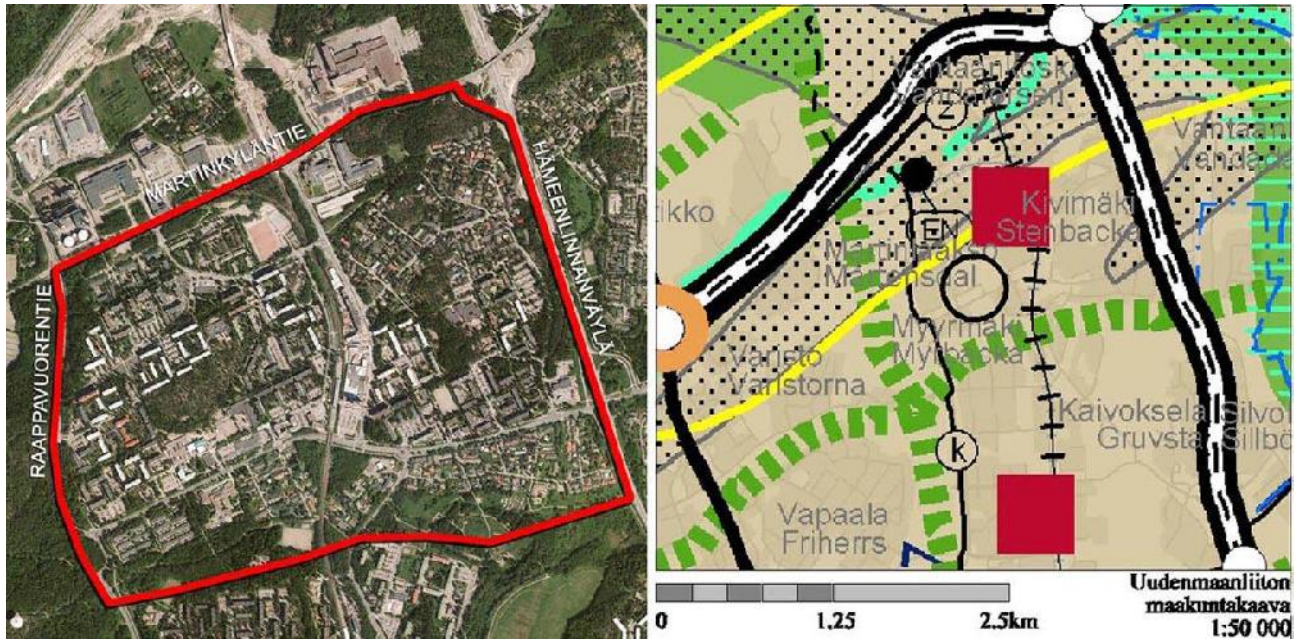
Liite C. Lähteet

Liite D. Kuvalähteet

Liite E. Erilliset liitteet

A. Kaavatilanne

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Valmisteilla olevassa 2. vaihemaakuntakaavassa Martinlaakso ei ole enää keskusta vaan tiivistettävää aluetta.



The diagram illustrates the layout of a workplace, divided into several functional areas, each represented by a colored box with a label and a description.

- A1** (Brown box): **Tehokas asuintalo**
Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.
- A3** (Light Brown box): **Pientaloalue**
Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti pientaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.
- C** (Pink box): **Keskustatoimintojen alue**
Alue varataan toimisto-, liike- ja palvelutiloille, esunnoille sekä keskustalaueelle soveltuville työpaikkatoiminnoille.
- P1** (Orange box): **Palvelujen alue**
Alue varataan yksityisille ja julkisille palvelutiloille. Alueella voidaan sallia urheilutaloksia, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä näyttely-, koulutus-, virkistys- ja kulttuurioloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä.
- TP** (Red box): **Työpaikka-alue**
Alue varataan työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.
- VL** (Green box): **Lähiaviristysalue**
Alue varataan yleiseen virkistystoimintaan ja lähiluokiluun. Alueella sallitaan kulkua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraisia kuten maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Below the diagram, there are five empty circles: ○ ○ ○ ○ ○

VU

SL

K

LJ

m2

m3

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue

Alue varataan urheilu-, virkistys- ja vapaa-aikatoiminnille. Alueella sallitaan näihin toimintoihin liittyvä rakentaminen, ei kuitenkaan suurten urheilukalusteiden rakentamista.

Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu tai rauhoitettava luonnonsuojelualue. Alueen suojelu turvataan maankäytön- ja rakennuslain nojalla, kunnes luonnonsuojelulainsäädännön mukainen rauhoitus astuu voimaan. Alueella sallitaan alhaastaan sen käyttöä tarkoitusta palveleva vähäinen rakentaminen. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu näihin verrattavissa oleva toimintaplane on luvanvaraisista siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä on säädetty.

Maakaasun runkojohto

Joukkoliikenteen terminaali

Alueella varaudutaan raide liikenteen tai linja-autoliikenteen terminaali-rakennusten ja pysäkkialueiden sekä liityntäpysäkkien tarpeisiin.

Ohjeellinen Joukkoliikenteen runko yhteys

Lentomeluvyöhyke 2 (LDEN 55-60 dB)

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

Lentomeluvyöhyke 3 (LDEN 50-55 dB)

Nimi	Toimenkuva	Osuus/ vastuualue/ kommentointi
<i>Kaupunkisuunnittelu:</i>		
Heikkola Joni	yleiskaavasunnittelija	kaupalliset palvelut, osayleiskaavallinen näkemys
Jaakola Ari, kevät 2012 asti	tietopalvelupäällikkö	haastattelututkimuksen kommentointi
Järvi Mikko	kaavoitusinsinööri	täydennysrakentamisen kannattavuus, kaavatalous
Jäppinen Sakari	yleiskaavasunnittelija	kaupalliset palvelut, osayleiskaavallinen näkemys
Kallaluoto Timo	aluearkkitehti	taustat, 90-luvun kehityshankkeet, yhteydenpito eri tahoihin, suunnitteluedellytysten varmistaminen
Kauhanen Jyrki	asemakaavasunnittelija	täydennysrakentamisen ideointi
Laine Tarja	kaupunkisuunnittelujohtaja	kannustus ja kommentointi, yhteydenpito eri tahoihin, suunnitteluedellytysten varmistaminen
Muukka Laura	maisema-arkkitehti	nykytilanteen analyysi, ekologinen kaupunki –periaatteet, ulkotilojen kehityskuva, täydennysrakentamisen ideointi
Mäki Paula	harioittelija	asukashaastattelut



Oikkola Anne	asemakaavasuunnittelija	täydennysrakentamisen ideointi
Pentinmikko Anitta	kehityspäällikkö	"sparraus", keskustojen yleisen kehittämisen periaatteet
Rajala Johanna	asemakaavasuunnittelija	analyysit, täydennysrakentamisen ideointi, kokonaisuuden ja raportin kokoaminen, työn organisointi, havainnekuvat
Rapo Päivi, kevät 2013 alkaen	tietopalvelupäällikkö	haastatteludatan hyödyntäminen (Harava-pilottikohde)
Shala Agon	kesätyöntekijä	Martinlaakson lähiympäristön kehittämiseen liittyvä ideointi ja luonnostelu, mm. Mika Häkisen aukion parannusehdotukset
Elinkeinopalvelut:		
Jose Valanta	elinkeinojohtaja	Elinvoimaiset keskustat
Kuntatekniikka:		
Burjam Heidi	maisema-arkkitehti	viheralueet, julkiset ulkotilat
Heiska Ilari	liikenneinsinööri	liikenneasiat yleisesti, paikoitus
Hiltula Mira	insinööriharjoittelija	esteettömyys
Hulkko Tiina	liikenneinsinööri	joukkoliikenneasiat
Jääskeläinen Paula	Kehitysinsinööri	Kunnallisteknisten sopimusten valmistelu
Keskinen Hanna	maisema-arkkitehti / puistosuunnittelupäällikkö	viheralueet, julkiset ulkotilat
Komulainen Elina, kevät 2013 alkaen	suunnitteluinsinööri	hulevedet, tekniseen huoltoon liittyvät kysymykset
Koskinen Emmi	liikenneinsinööri	joukkoliikenneasiat, esteettömyys
Orava Marika, syksy 2012 asti	vesihuollon suunnittelupäällikkö	hulevedet, tekniseen huoltoon liittyvät kysymykset
Pasanen Teppo	liikenneinsinööri	liikenneasiat yleisesti, kevyt liikenne, Laajanii-tyntien ideointi
Virtanen Jaana	liikenneinsinööri	liikenneasiat yleisesti, esteettömyys
Rakennusvalvonta:		
Kärki Matti	lupa-arkkitehti	kaupunkikuva, täydennysrakentamisen ideointi
Kaupunginmuseo:		
Moberg Jaana, syksy 2012 asti	rakennustutkija	suojelukohteet
Vuojolainen Anne/ Paa-vola Susanna, 2013 alk.	rakennustutkija	suojelukohteet
Yrityspalvelut:		
Henriksson Tomi	asumisen erityisasiantuntija	asuntopolitiikka, asumisen kehittäminen
Hurme Tuula	Asumisasioiden päällikkö	asuntopolitiikka, asumisen kehittäminen
Virkkunen Heikki	Projektijohtaja	keskustojen kehittäminen
Koivisto Sakari	Projektijohtaja	keskustojen kehittäminen
Ympäristökeskus:		
Vähämäki Jaakko	Johtava ympäristösuunnittelija	ympäristöasiat
Tilakeskus:		
Juolahti Mikko	Rakennuttaja-arkkitehti	kaupungin omistamien kiinteistöjen hallinta ja käyttö
Tanner Ritva	Rakennuttaja-arkkitehti	kaupungin omistamien kiinteistöjen hallinta ja käyttö
Törmä Arja	Rakennuttaja-arkkitehti	kaupungin omistamien kiinteistöjen hallinta ja käyttö
Sosiaali- ja terveydenhuollon toimiala:		
Mellais Asta	suunnittelija	Palveluympäristö ja toimitilat



Sivistystoimi, rakentamisasiat:		
Kurki Aimo	toimistoarkkitehti	Koulujen ja oppilaitosten palveluverkko
Riehungangas Päivi	suunnittelija	Varhaiskasvatuksen palveluverkko
Asukkaat:		
Martinlaakson asukasyhdistys		kommentointi, työpajoihin osallistuminen tms.
Asukkaat		kommentointi, työpajoihin osallistuminen tms.
Yritykset:		
Martinlaakson Ostari/ Citycon		kommentointi, työpajoihin osallistuminen?
muita?		
Muuta:		
Myyrmäen aluetoimikunta		kommentointi, työpajoihin osallistuminen?

C. Lähteet

- Gehl, Jan (2001), *Life between buildings – Using public space*, The Danish Architectural Press, Skive
- Hirvonen, Sari (2005). *Ruraali Urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia*. Vantaan kaupunkisuunnittelu 8/2005, C18:2005
- HSL Helsingin seudun liikenne, *Helsingin seudun pääpyöräilyverkon ja pyöräilyn laatukäytävien määrittely*, HSL:n julkaisuja 21/2012, 2012.
- KSV (2013). Helsingin yleiskaava. *Helsingin palveluverkkoselvitys sekä tavoiteverkko 2050*. Helsingin kaupunkisuunnitteluviraston yleissuunnitteluosaston selvityksiä 2013:10.
- Lynch, Kevin (1990), *The image of the city*: The M.I.T. Press, Cambridge, USA
- Mattsson, Ruut-Maria. *Shared Space –suunnittelumetodin soveltaminen ja käyttömahdollisuudet Suomessa*. Diplomityö, Tampereen teknillinen yliopisto, 2009.
- Mäki, Paula. *Kaupunkitila osana nuorten arkea - Hengailun tiloja suomalaisessa lähiössä*. Pro gradu –tutkielma, Yhteiskuntatieteiden ja filosofian laitos, Jyväskylän yliopisto 2012
- Nylund, Aulis. *Martinlaakso – arkea ja juhlaa*, Martinlaakson Asukasyhdistys ry, 2009
- Paavola, Susanna. *Rakennuskulttuuri Martinlaaksossa*, Vantaan kaupungin museo, 28.5.2013
- TRAST, Trafik för en attraktiv stad. Trafikverket. 2006, http://www.trafikverket.se/PageFiles/56347/gatutyper_en_exempelsamling.pdf
- Uudenmaan liitto (2013). *Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava. Kaupan palveluverkon mitoittaminen ja vaikutusten arviointi*. Uudenmaan liiton julkaisuja E-125 – 2013.
- *Vantaa alueittain 2010*
- YTK ryhmätyö 2011: *suunnittelukäsitykset case Vantaa*

D. Kuvalähteet:

- Arkkitehtitoimisto Rouhiainen: 16-18, 66
- Asukastilaisuudesta kerätys kommentit: 64-65
- Henriksson Tomi: 39, taulukot 1-4
- Hiltula mira: 137
- http://www.trafikverket.se/PageFiles/56347/gatutyper_en_exempelsamling.pdf : 113
- Jäppinen Sakari: 49, 51, taulukko 5
- Järvi Mikko: 116
- Kauhanen Jyrki: 115
- Komulainen Elina: 94, 99, 100
- Lehtikoinen Elina: 96
- Liikennesuunnittelu, Vantaan kaupunki: 132
- *'Martinlaakso – arkea ja juhlaa'* –Kirjasta, Nylund, Aulis. 8, 53-60
- Muukka Laura: 5, 11-13, 42, 50, 82-83, 112, 124
- Muukka Laura ja Rajala Johanna: 35,



- Mäki Paula: 61-63
- Niskanen Petteri: 153
- Niva Seppo: 95, 98
- Martinlaakson kehityshanke 1996: 9
- Olkkola Anne: 138-140, 142
- Pasanen Teppo: 48, 118-122, 125, 126, 128-131, 136
- Raami Pertti: 14,15,19-27, 40, 44, 67
- Ramboll Oy: 88
- Salpa Rakennuttaa –lehti 1968: 7
- Vesanen Sari: 97
- Ympäristökeskus, Pienvesiselvitys: 6
- Muut kuvat: Johanna Rajala

E. Erilliset liitteet

- Liite 1. Asukashaastatteluita
- Liite 2. Nettikysely Martinlaakson kehittämisestä, touko- ja kesäkuu 2013, vastaukset ja palautteet
- Liite 3. Paavola, Susanna. *Martinlaakson rakennusperintö*, Vantaan kaupunginmuseo, 7.2.2014
- Liite 4. Asukastyöpajan palautteet 8.4.2014
- Liite 5. Mielenpitoet ja lausunnot kehityskuvaraportista 19.1.2015
- Liite 6. Harava – karttapohjaisen nettikyselyn palaute 4.12.2014



11 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 231800 sekä tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5 / TLA**

VD/5930/10.02.04.00/2013

TLA/LVA/A-RK/SRU

Kivistön keskusta, tulevan Kehäradan eteläpuolelle, Kivistön aseman välittömään läheisyyteen, kaavoitetaan keskusta-asumisen korttelikokonaisuus, joka sisältää asumista (yht. 45 450 ka-m²), johon voidaan sijoittaa erityisasumista 6 500 ka-m² sekä puistoaluetta 0,66 ha ja katualuetta 1,3 ha.

Asemakaava koskee kortteleita 23150 - 23153 sekä tori-, katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosassa 23, Kivistö. Kokonaisuudessaan kaava-työ rajautuu Keimolantiehen lännessä, Safiiriaukiioon ja Kehäraan pohjoisessa. Muilta osin suunnittelualue rajautuu Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 alueisiin.

Asemakaavan muutos koskee voimassa olevan Kivistön keskusta-asuminen 2 -asemakaavan nro 231300 torialuetta ja Kehäradan asemakaavan nro 700170 rautatiealuetta (LR). Rautatiealueesta liitetään puistoalueeksi ne alueet, joita ei tarvita radanpitoa varten. Uusi rautatiealueen raja sijoittuu rautatiealueen suoja-aitoihin.

Tonttijako koskee kortteleita 23150, 23151, 23152 ja 23153.

Kaavan hakija

Vantaan kaupunki ja yksityiset perikunnat maanomistajina ovat käynnistäneet kaavoittamisen. Yksityisten perikuntien kanssa on allekirjoitettu yhteistoimintasopimus (31.5.2007) ja yhteistyösopimuksen täydennyssopimus 31.8.2012, joka koskee myös ko. maiden asemakaavoittamista.

Maanomistus

Vantaan kaupunki, yksityiset perikunnat, Suomen valtio ja Vantaan kaupungin 100 %:sti omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistavat maa-alueet. Kaupunki ostaa valtiolta ne rautatiealueen maat, joita ei tarvita rataliikenteelle, lunastus on meneillään.

Suunnitteluvaukset

Kaava-alueelle on myönnetty suunnitteluvauus Lujatalo Oy:lle (18.11.2013). Suunnitteluvauus on voimassa 31.12.2020 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, vauus päättyy 31.12.2015.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut toteuttajakumppanin arkkitehtisuunnittelukonsultti Jari Lonka, Anu Pakkala, Sari Samuli, Robert Trapp / L Arkkitehdit Oy, maisemasuunnittelukonsultti Kirsi Laatonen / Vireo Oy, taidesuunnittelukonsultti Eeva-Kaisa Berry / Both Oy ja liikennesuunnittelukonsultti Jouni Ikäheimo / Trafix Oy.

Maakuntakaavassa

Kaava-alue on maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu keskustatoimintojen yleispiirteinen aluevauus. Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä. Lentomelun (m1) verhoikäyrä sijoittuu suunnittelualueen eteläpuolelle, jolloin asumista on osoitettu maakuntakaavan mukaan vain niille alueille, mihin se on lentomelun vuoksi mahdollista. Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

Asemakaavatyö tukee myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, sijoittamalla asumista kestävän kehityksen mukaisen raideliikenteen vaikutuspiiriin.

Yleiskaava

Kaava-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavan mukainen (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) ja osayleiskaavassa alue on merkitty tehokkaan asumisen alueeksi, A1, joka rajautuu Kehäraan



pohjoisessa. Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 - 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen. Asumisen uudet korttelialueet sijoittuvat tälle m3 vyöhykkeelle.

Asemakaava

Kaava-alue sisältyy Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230 600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2011. Asemakaavaehdotus vastaa asemakaavaluonnosta. Asemakaavalla mahdollistetaan nykyaikaisten asuinkorttelien toteuttaminen (n. 45 450 ka-m2). Suunnittelussa noudatetaan Kivistön keskustasuunnittelun periaatteita. Raideliikenteeseen tukeutuva kevyt liikenne ja polkupyöräily on asetettu tärkeään rooliin. Asukaspysäköinti on ratkaistu keskistetysti. Kivistön keskustassa on kestävän kaupunkisuunnittelun kautta etsitty erilaisia mahdollisuuksia edistää ilmastomuutoksen torjuntaa ja siihen sopeutumista. Aiemmin jo käytetyt teemat jatkuvat, kuten kannustaminen uusiutuvien energiamuotojen käyttöön, kestävien materiaalien edellyttäminen, hulevesien hallinnan suunnittelu, jne. Taidesuunnittelulla on kaava-alueelle luotu mm. värityssuunnitelma, joka luo alueelle oman vahvan identiteetin.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.4.2014. Kaava-alueen tarkentumisen myötä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 29.9.2014.

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

Mielipiteitä on voinut lisäksi jättää osallistumis-arviointisuunnitelman nähtävillä oloaikana järjestetyssä yleisötilaisuudessa (23.4.2014), johon osallistui n. 80 henkilöä. Keskustelu oli rakentavaa. Kaupungin edustajat sekä hankkeen toteuttaja suunnittelijoihin osallistuivat tilaisuuteen, ja heille oli mahdollisuus esittää varsin yksityiskohtaisiakin kysymyksiä hankkeesta ja suunnitteluasioista. Suunnittelun etenemisestä on kerrottu muiden yleisötilaisuuksien yhteydessä vuoden 2014 aikana.

Kooste saaduista mielipiteistä on kirjattu kaavaselostukseen.

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012), joita on tarkistettu (alkusyksystä 2014). Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (45450 k-m2, n. 800 asuntoa).

Asemakaavaehdotus toteuttaa MAL-tavoitteita 2000 asunnon rakentamisesta vuosittain Vantaalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 231800 sekä tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 5,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan selostus 19.1.2015
- Meluselvitys 2011

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle



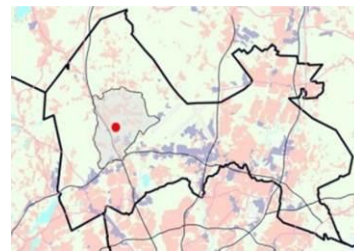
Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 09 8392 2247,
asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala, puh. 09 8392 9306
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön keskusta-asuminen 5

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijako, joka koskee 19.1.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 231800.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015



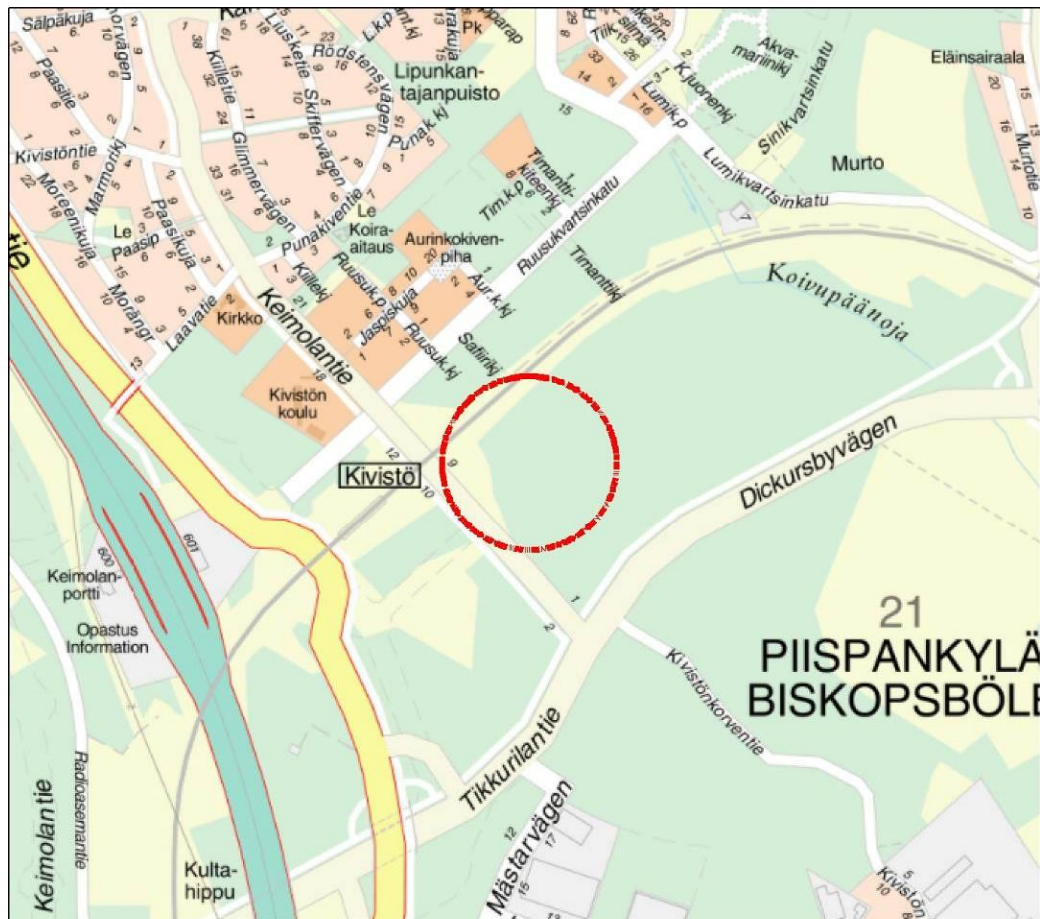
Näkymä Punasafiiripolkua etelään. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan Kivistön, kaupunginosa 23, Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen
sekä tonttijaon selostus, joka koskee 19.1.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 231800.

1.2 Kaava-alueen sijainti



0 0.5 1km 1:20 000

Kaava-alueen sijainti ja rajaus 1:20 000.

Asemakaava-alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivultaan rakenteilla oleviin asemakaavan mukaisiin katu- ja rautatiealueeseen, lounaassa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie) ja luoteessa Safiiriaukiioon. Keimolantien länsipuolelle on suunnitteilla Kivistön Kaupunkikeskus palveluineen ja liiketiloineen. Koillisessa, kaakossa ja etelässä alue rajautuu Kivistön keskustan asemakaavaluonnokseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n.4,1 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos, nro 231800 ja tonttijako, Kivistön keskusta-asuminen 5.

Kaavoituksen lähtökohtana on suunnitella Kivistön keskustan alueelle, Kehärataan ja asemaan tukeutuva asuinalue virkistys- ja palvelutiloineen Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 mukaisesti.

Asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa monipuolisen asuntorakentamisen toteuttaminen sekä asumista tukevien palvelujen (yksityinen palvelutalo 6500 k- m²) sijoittuminen alueelle.

Kaavaan sisältyy rakennusoikeutta yhteensä n. 45 450 k-m². Asukaspysäköinti on ratkaistu keskitetysti pysäköintilaitoksessa.

1.4 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.4 Sisällysluettelo	4
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	6
Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	6
2 TIIVISTELMÄ	7
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	7
2.1.1 Vireilletulo	7
2.1.2 Kaavaehdotuksen laadinta.....	7
2.2 Asemakaava	8
2.3 Asemakaavan toteuttaminen	9
3 LÄHTÖKOHDAT	10
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	10
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	10
3.1.2 Luonnonympäristö	11
3.1.3 Rakennettu ympäristö	12
3.2 Suunnittelutilanne	16
3.2.1 Asemakaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	16
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	20
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	20
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	20
4.3.1 Osalliset.....	20
4.3.2 Vireille tulo	20
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	21
4.4 Asemakaavan tavoitteet	25
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	25
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet.....	26
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	26
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	26
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	29
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	29
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	30
5.1 Asemakaavan rakenne	30
5.1.1 Mitoitus	31
5.1.2 Palvelut.....	33
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	33
5.3 Aluevaraukset	36
5.3.1 Korttelialueet.....	36
5.3.2 Muut alueet.....	38
5.3.3 Tekninen huolto	38
5.4 Asemakaavan vaikutukset	40
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset	40
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	43
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	45
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset.....	45

5.5 Ympäristön häiriötekijät	46
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	47
5.7 Nimistö.....	47
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	47
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	47
6.1.1 Toteuttaminen.....	47
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	47

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Havainnekuva ja alueleikkaukset. L Arkkitehdit Oy
5. Katujen yleissuunnitelma. Trafex Oy
6. Vesihuollon yleissuunnitelma. Vantaan kaupunki
7. Sähköverkon yleissuunnitelma ja muuntamoiden paikat. Vantaan energia

Muut liitteet:

Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue (nro 230600) meluselvitys. WSP Finland Oy, 28.3.2011

Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutostuonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen, erityisesti meluselvitys (2010 WSP Group Finland, 19.5.2010 FCG Oy, Melukatselvitys), taloudellisten ja sosiaalisten vaikutusten arvioinnit
- Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue (nro 230600) meluselvityksen päivitys.
- WSP Finland Oy, 28.3.2011
- Marja-Vantaan osayleiskaava (KV 2006) selvityksineen, Vantaan kaupunki
- Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma; Maisemaarkkitehtitoimisto Näkymä Oy, raportti 14.3.2011
- Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2010 FCG Oy
- Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys, 2010, Strafica, Motiva
- Design Manual, 2011, WSP Group Finland Oy
- Marja-Vantaan liito-oravaselvitys, Faunatica 2012
- Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma, FCG 2009

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

Kivistön keskusta-asuminen 5, kaava nro 231800 on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin ja alueen yksityisen maanomistajan yhteistoimintasopimuksen pohjalta (kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennyssopimus).

Kaavatyö on tullut vireille 3.4.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisen yhteydessä. Nähtävilläoloaikana 3.4. – 2.5.2014 järjestettiin Kivistön keskustan kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 23.4.2014. Yleisötilaisuudessa esiteltiin myös em. osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Keskustelu oli rakentavaa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 7 mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin 29.9.2014. Päivityksessä tarkennettiin asemakaavan rajausta ja rakennusoikeusarviota. Siitä jätettiin neljä mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä suunnitteluun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute ja palautteeseen laaditut vastaukset on kerrottu tarkemmin selostuksen kohdassa "4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt, Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja niihin laaditut vastineet".

2.1.2 Kaavaehdotuksen laadinta

Asemakaavan suunnittelu alkoi vuonna 2013, Lujatalo Oy:n suunnitteluvarauksen (kh 18.11.2013) myötä ja asemakaavoituksen aloituskokous pidettiin (5.12.2013). Kaavaehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annetun palautteen ja Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos nro 230600 pohjalta. Suunnitteluryhmä koostui kaupungin linjaorganisaation edustajista ja tontinvarauksen saaneen Lujatalo Oy:n konsulteista.

Kaava-alueen katualueiden yleissuunnitelma on laadittu konsulttityönä (Trafix Oy). Konsulttityötä ovat ohjanneet kuntatekniikan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitseva Safiiriauquio ja kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva kulku Kivistön tähti -puistoon sisällytettiin vuoden 2013 - 2014 aikana keskusta-asuminen 2 -kaavatyön yhteydessä Safiiriauquion päivitettyyn suunnitelmaan. Aukiosuunnittelutyö tehtiin konsulttityönä (Näkymä Oy). Työtä ohjasivat kuntatekniikan ja kaupunkisuunnittelun henkilöstö.

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia korttelirakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä (L Arkkitehdit Oy) kaava-alueen toteuttajan toimeksiannosta. Luonnoksissa tutkittiin mm. rakentamisen määrää, pysäköintilaitoksen sijoittumista sekä kerroslukuja.

2.2 Asemakaava

Kivistön keskusta-asuminen 5, asemakaava nro 231800 on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, Marja-Vantaan osayleiskaavan ja Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 mukainen.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,1 ha. Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä n. 45 450 k-m². Rakennusoikeudet on merkitty kaavakarttaan numeerisesti tontikohtaisesti. Korttelitehokkuudet asuinrakennusten korttelialueilla (AK) vaihtelevat $e = 1.61 - 2.05$ välillä. Tehokkainta rakentamien on Safiiriauquioon rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaa. Asukaspysäköinnin autopaikat (yhteensä n. 350 kpl) sijoitetaan erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Lyhytaikaisia asiakaspaikkoja sijoittuu pääkatujen varrelle.

Kaava mahdollistaa kerrostalojen maantasokerrokseen Safiiriauquion, Keimolantien ja Kivistön puistokadun varressa pienimuotoisten liike-, työ- ja / tai palvelutilojen sijoittumisen. Maantasokerroksen tilat Safiiriauquion, Keimolantien ja Kivistön puistokadun varressa tulee heti alussa rakentaa muita kerroksia korkeampina (5 m), siten että ne voidaan tarvittaessa ottaa helposti liikekäyttöön. Tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Viheraluetta kaava-alueella on n. 0,66 ha, joka sijoittuu alueen itäosassa sijaitsevaan Kivistön tähti -nimiseen puistoalueeseen (VP). Kivistön tähti on ensimmäinen asemakaavoitettava osa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600 mukaista Kivistön keskustan keskuspuistoa ja siten osa laajempaa viheralueverkostoa. Puistoalue rajaa Kehäradan rautatiealuetta kaavan pohjoissivustalla.

Kaava-alue rajautuu kahdelta sivultaan Kivistön keskustan asemakaavoitettuihin katu- ja liikennealueisiin, joista Safiiriauquio rautatiealueen päällä on osa Kivistön keskustan keskusaukioiden sarjaa ja Keimolantie toimii alueen kokoojakatuna. Kaava-alueeseen kuuluu etelässä Kivistön puis-

tokadun ensimmäinen asemakaavoitettava osuus. Kaava-alueen korttelien sisäiset liikennealueet ovat pihakatuja ja kevyenliikenteen reittejä.

Katu- ja kevyenliikenteen verkon suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitu kaupunkimaisten asuinkorttelien luonne ja sujuvat jalankulku-yhteydet korttelin läpi sekä aseman ja Kivistön kaupunkikeskuksen helppo saavutettavuus. Alueen sisäinen ajoneuvoliikenne on minimoitu ja ohjattavissa pysäköintilaitoksiin siten, että sen aiheuttamat asumiseen kohdistuvat häiriöt jäävät vähäisiksi.

Kaava-alueesta on yksityisessä omistuksessa 1,2 ha, valtion omistuksessa 0,34 ha; Vantaan kaupungin omistuksessa 0,07 ha ja Vantaan kaupungin 100 %:sti omistaman Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistuksessa 2,53 ha.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-alueeseen kuuluvien katu- ja puistoalueiden toteutussuunnittelu käynnistyy v. 2015. Kaava-alueen katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen käynnistyy v. 2016.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee rakenteilla olevan Kivistön keskustan ytimessä Kehäradan eteläpuolella. Alue on rakentamatonta mäntyvaltaista seka-metsää. Alueen lähiympäristössä käynnistyneet useat rakennushankkeet ovat muuttaneet alueen laajempaa metsäistä maisemakuvaa voimakkaasti.



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

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue sijaitsee suurimuotoisen reunamoreeniselänteen vaihtumisvyöhykkeellä, jossa selänne vaihtuu laaksoksi. Rinne viettää loivasti koilliseen. Maaston alin kohta on noin 48 metriä. Rakenteilla oleva Keimolantie on noin 55,5 metrin korkeudessa. Maasto nousee 150 metrin matkalla noin 7,5 metriä eli keskimääräinen kaltevuus on 5%.

Maaperä alueen lounaisosassa on moreenia ja vaihtuu siitä siltiksi pohjoisessa ja hiekaksi etelässä. Alueen itälaidalta alkaa soistunut painanne. Metsä on sekametsää, jossa pääpuulajeina ovat kuusi ja koivu. Maisemakuva on metsäisen suljettu. Historiallisten karttojen perusteella alue on aina ollut metsää, eikä siihen liity mitään erityisiä maiseman kulttuuriarvoja.

Maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alueen yleispiirteiset pohjasuhteet on esitetty maaperäkartassa. Maalajikerrokset ja niiden tiiveysaste voivat vaihdella pienipiirteisesti koko alueella.

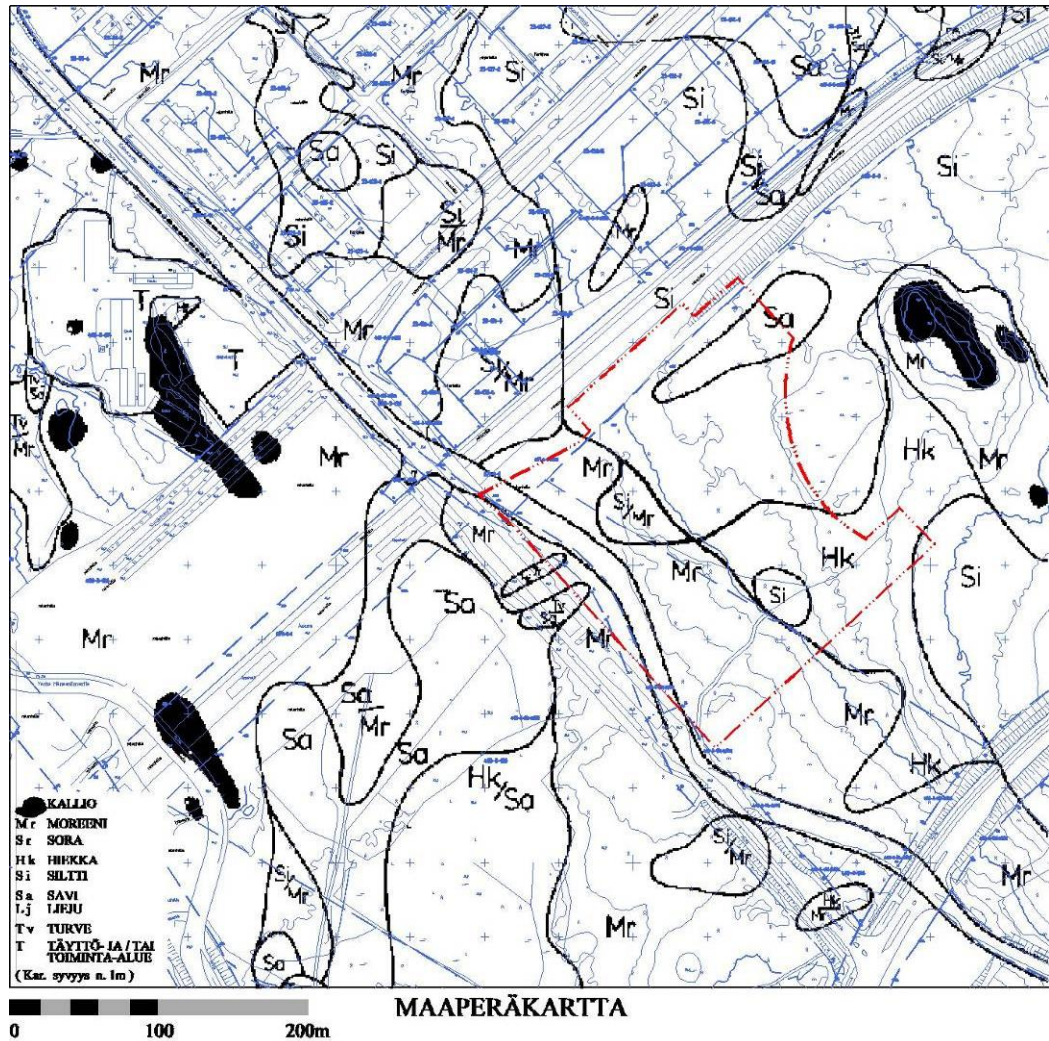
Maanpinta on kaava-alueen länsiosassa noin tasolla +51...+54. Maanpinta laskee loivasti kohti itää. Alueen itäosalla maanpinta vaihtelee noin tasovälillä +46...+49. Alue rajautuu pohjoisessa Kehärataan.

Kaava-alueen länsiosassa on luode-kaakkosuuntainen moreenimuodostuma. Muodostuman alueella kairaukset ovat päättyneet 1...5 m syvyydellä maanpinnasta kovaan pohjaan tai kallioon.

Kaava-alueen itäosa on pintamaalajikartan mukaan savi-, siltti- ja hiekka-alueita. Kairausten perusteella hienojakoista maata esiintyy noin 0...4 m syvyydelle maanpinnasta. Hienojakoisen maan alapuolella on hiekkaa ja tiivistä moreenia tai soraa. Lisäksi hiekka-alueella on kairauksissa havainnoitu pehmeä välisavikerros. Kairaukset ovat päättyneet 6...8 m syvyydellä maanpinnasta kovaan pohjaan tai kallioon.

Porakonekairauksin varmistettu kallionpinta on alueella noin 6...7 m syvyydellä maanpinnasta. Pohjaveden taso on arviolta noin 1...3 m nykyisen maanpinnan alapuolella.

Rakennukset voidaan pääosin perustaa anturoilla kantavan pohjamaan tai kallion varaan. Pehmeä maakerros voi edellyttää massanvaihtoa. Kehäradan maa- ja kallioluiskien vakavuus tulee tarkastella niiden lähelle perustettaessa. Hiekka-alueella välisavikerroksen takia rakennukset voidaan joutua paaluttamaan. Katu, puisto- ja pysäköintialueet voidaan perustaa pohjamaan varaan. Pehmeä maakerros voi edellyttää massanvaihtoa. Lisäksi on tehtävä rakennuspaikkakohtaisia tärinäselvityksiä niiltä osin kun rakennusala ulottuu rata-alueeseen kiinni tai radan päälle. Rakentaminen alueella edellyttää rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja -suunnitelmia.



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys

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

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

Tekninen huolto

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

Kaava-alueen länsipuolella Keimolantiella on rakennettu kunnallistekniikka. Alueen itäpuolelle suunnitellaan Keskusta-asuminen 7 asemakaava-alueita, jonka kunnallistekniikan rakentuminen tukee keskusta-asuminen 5:n teknistä huoltoa.

Alue on nykyisin rakentamatonta metsää, jossa sade- ja sulamisvedet johtuvat luonnon reittejä pitkin kohti Koivupäänojan latvaosia.

Tiestö ja liikenne

Kaava-alue rajautuu lounaassa Keimolantiehen (ent. Vanha Nurmijärventie), jossa kulkee muutamia joukkoliikenteen linjoja. Kivistön keskustan katuverkon valmistuttua suunnittelualue tulee rajautumaan kolmelta sivultaan keskustan katuverkkoon. Lähimmät joukkoliikenteen pysäkit tulevat sijaitsemaan Keimolantien varressa. Kaava-alueen länsipuolelle sijoittuvaan Kivistön kaupunkikeskus sijaitsee Kivistön Kehäradan ympäristön molemmin puolin. Läntisimmän asemarakennuksen viereen sijoittuu linja-autotermiinali.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Kaava-alueella ei ole palveluita. Suunnittelualueen pohjoispuolella, Kehäradan ja vanhan Kivistön välisellä osalla keskustaa on uudisrakennuskohteiden kivijalkakerrokseen varattu tiloja palveluille. Yksityinen palvelutalo on rakenteilla Jaspiskujan varteen.

Kivistön keskustan pohjoispuolella olevan pientaloalueen nykyinen keskustan palvelutaso on vaatimaton. Pientaloalueella toimii tällä hetkellä ruokakauppa, baari ja kioskki sekä julkisista lähipalveluista, päiväkotia ja kirkko sekä ala-aste. Asemakaavoitettava alue tukeutuu alkuvaiheessa osittain edellä mainittuihin alueen nykyisiin palveluihin.

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

Kivistön uutta keskustaa palveleva ensimmäinen lähikauppa avataan vuoden 2015 loppupuolella. Kauppa sijoittuu Ruusukvartsinkadun ja Ruusukvartsinkujan kulmaukseen rakennettavan pysäköintitalon maantasokerrokseen noin 200 metrin etäisyydelle suunnittelualueesta.

Lähivuosina tärkeimmät kaupunginosatasoiset palvelut tulevat sijoittumaan suunnittelualueen länsipuolelle Kivistön aseman ympärille rakennettavaan Kivistön kaupunkikeskukseen. Alueelle sijoittuvien kahden hypermarketin ja niihin kytkeytyvän kauppakeskuksen myötä alueen kaupalliset palvelut paranevat huomattavasti. Kaupunkikeskukseen sijoittuu myös julkisia palveluita, joiden määrä ja vaihteellinen toteutus ratkaistaan ko. kaavatyön yhteydessä.

VT3:n ja Tikkurilantien varteen sijoittuu keskustan työpaikka-alue. Alueiden asemakaavoitus on käynnissä. Kaupunkikeskukseen sijoittuvien julkisten palveluiden lisäksi julkisia palveluita tulee lähivuosina tarjoamaan Ruusukvartsinkadun varteen rakentuva Aurinkokivi. Rakennus tulee sisältämään monipuolisia tiloja mm. koulun, päiväkodin, lastenneuvolan, nuorisotoiminnan sekä musiikki- ja kuvataideopetuksen käyttöön. Aurinkokiven ensimmäinen vaihe on tarkoitus valmistua vuonna 2016.

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

Virkistys

Kaava-alueelta on hyvät yhteydet lähiympäristön virkistysalueille. Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva Kivistön tähti niminen puistoalue on ensimmäinen asemakaavoitettava osa Kivistön keskuspuistoa. Suunnittelualue sijoittuu keskeisesti Kivistön keskustaan jossa hyvät virkistysalueet ovat helposti saavutettavissa: ulkoilureitin ja urheilukentän sisältämä Lipunkantajanpuiston puistosuunnitelma valmistui keväällä 2014, Kanniston koulun kupeessa olevat urheilukentät sijaitsevat 1,5 kilometrin etäisyydellä. Lipunkantajanpuiston pohjoispuolella noin 400 metrin etäisyydellä sijaitsee koirien ulkoiluttamiseen tarkoitettu Punakivenpuisto. 800 m etäisyydellä olevalle asuntomessualueelle rakennetaan monipuolinen toimintapuisto. Lisäksi Keimolanmäen asemakaavassa on varaus VT3:n ylittävälle vihersillalle, joka valmistuttuaan yhdistää Petikon laajat virkistysalueet Kivistön keskustan toiminnallisiin puistoihin.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kaava-alueelta ei ole löydetty muinaismuistokohteita.

Ympäristön häiriötekijät

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

Katu- ja raideliikenteen melulta pystytään suojautumaan sijoittamalla rakennukset katualueisiin kiinni ja sijoittamalla oleskelualueet umpikortteleiden sisäpihoille.

Lentomelun osalta aluetta koskevat tiedot perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhoikäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa, Marja-Vantaan osayleiskaavassa (9.7.2008) ja edelleen aluetta koskevassa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksessa nro 230600. Osayleiskaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustossa valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen juuri lentomelun vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Kaavan suunnittelualueelle voidaan sijoittaa asumista.

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

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

Kehäradan raideliikenteen aiheuttamia haittoja (melu, runkomelu ja täriinä) on tutkittu Kehäradan avoratasuunnittelun osana tehdyssä runkomeluselvityksessä (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010 sekä Kivistön Kaupunkikeskus 1, runkomelu-täriinäselvitys, Ramboll 2014)). Kehäradan suunnittelussa on huomioitu runkomelun ja täriinän torjunta teknisillä ratkaisilla, jotka täyttävät asuinalueen vaatimustason rataa rajoituvissa asuinkortteleissakin.

Raideliikenteen aiheuttamasta ilmassa kantautuvasta melusta selvityksen päivityksessä todetaan, että raideliikenteen aiheuttamat meluviyöhykkeet eivät leviä ko. asemakaava-alueelle, sillä Kehärata sijaitsee leikkauksessa, joka katetaan (ja joka on suurimmalta osalta jo tehty keuhällä 2014) Kivistön aseman ympäristössä. Safiiriaukion rakentamisen yhteydessä lisättiin runkomelun leviämistä estäviä eristeitä, koska radan pohjoissivustalla asuinrakennus rakennetaan kannen rakenteisiin kiinni. Vaikka rataa katetaan Safiiriaukiolla vähemmän kuin asemakaavaluonnoksessa oli aikanaan ajatus, rataliikenne ei vaaranna oleskelualueita.

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

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen lounais- ja luoteisosissa on yhteensä 3417 m² Suomen valtion omistamaa maata (kiinteistöt RN:ot 871-1-1 ja 895-2-11). Kaava-alueen eteläisimmän kiinteistön RN:o 409-3-136 omistavat Sandellien perikunnat (12005 m²). Kaava-alueen luoteisosassa sijaitsevan määräalan RN:o 871-1-1-M501 omistaa Vantaan kaupunki (652 m²). Suurimman osan asemakaava-alueesta (kiinteistö RN:o 409-8-0) omistaa 100%:sti Vantaan kaupungin omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas (25340 m²)."



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

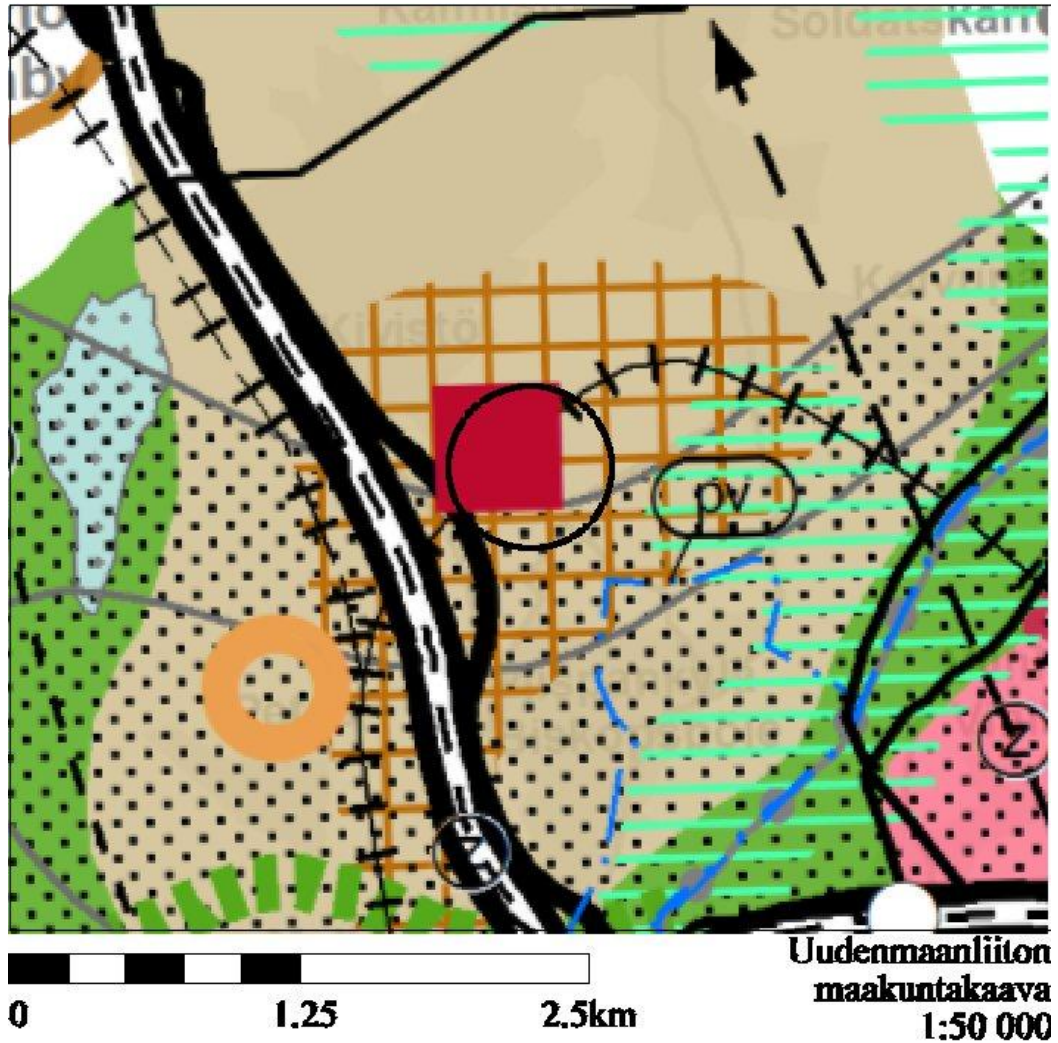
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

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

Ympäristöministeriö on vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaakunta-kaavan 20.3.2013. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.

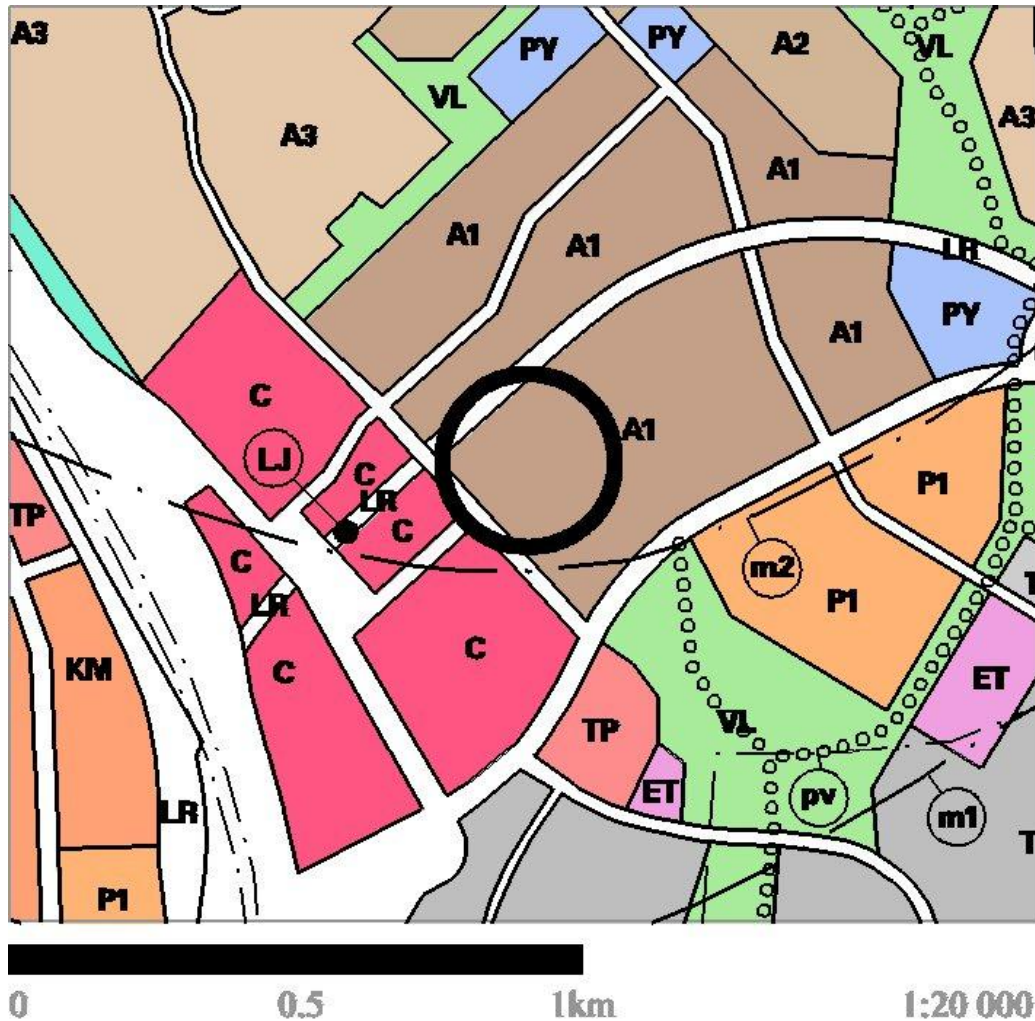


Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 8.11.2006)

Asemakaava toteuttaa maakuntakaavaa.

Osayleiskaava

Marja-Vantaan osayleiskaava on hyväksytty kaupungin valtuustossa 19.6.2006 ja se on tullut voimaan 9.7.2008. Osayleiskaavassa alue on merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Kaavamerkinnän mukaan alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



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

Rakenteilla olevan Kivistön aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaali. Osayleiskaavan mukaan alue varataan raide-liikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäköintialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Suunnittelualue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m3:n eli Lden 50 – 55 dB:n alueella, joka ei aseta rajoituksia asumisen suhteen.

Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaavat nro 231300 (Kivistön keskusta-asuminen 2) ja 701100 (Kehärata), joita asemakaavamuutos koskee. Asemakaavan muutokset koskevat torialuetta ja rautatiealuetta (LR). Rautatiealueesta liitetään puistoalueeksi ne alueet, joita ei tarvita radanpitoa varten.

Kaava-alue rajautuu lounaassa asemakaavoitettuun katualueeseen ja luoteessa Kehäradan rautatiealueeseen (kaava nro 701100) ja asemakaavaan numero 231300. Muilta osin alue rajautuu Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen nro 230600

alueisiin. Lännessä Keimolantien lounaispuolella on ehdotusvaiheessa kaupunkikeskus 1:n asemakaava ja asemakaavan muutos (kaava nro 230800).

Kivistön keskustassa on voimassa seitsemän asumisen ja palveluiden asemakaavaa.

Kivistön keskustan asemakaavoissa on varauduttu pikaraitiotieyhteyteen Keimolantien tilavarauksena, ja joka yhdistäisi Kivistön aseman esim. Nurmijärven taajamiin: yhteys on esim. vaihtoehto Klaukkalan radan tilavaraukselle.

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

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

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

Kivistössä toteutetaan Vantaan hulevesiohjelmaa, joka on hyväksytty kaupunginhallituksessa v. 2009.

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

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

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

Kivistön keskustaan tullaan toteuttamaan keskitetty putkijätejärjestelmä, joka on rakenteilla v. 2015. Järjestelmän edellyttämät tilavaraukset on

huomioitu kaavasuunnittelussa. Tavoitteena on ottaa järjestelmä osittain käyttöön kesällä 2015.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Suunnittelun tarve liittyy Vantaan kaupungin strategiaan tavoitteisiin tuoda pääkaupunkiseudunkin näkökulmasta merkittävää kaupunkirakennetta ja palveluja hyvien raideliikenneyhteyksien varten. Asemakaavaehdotus on laadittu asuinrakentamisen edistämiseksi ja toteuttamiseksi alueelle. Asemakaavaehdotus toteuttaa MAL -tavoitteita 2000 asunnon rakentamisesta vuosittain Vantaalle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitettavan alueen yksityinen maanomistaja ja Vantaan kaupunki ovat tehneet yhteistoiminta-sopimuksen alueen kaavoittamisesta (kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoiminta-sopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennyssopimus). Suunnittelutyö on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa vuosina 2013 ja 2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

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

4.3.2 Vireille tulo

Tämä asemakaavatyö (Kivistön keskusta asuminen 5, kaava nro 231800) on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin ja alueen yksityisen maanomistajan aloitteesta sekä Lujatalo Oy:n suunnitteluvarauksen myötä.

Kaavatyö on tullut vireille 3.4.2014 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävälle asettamisen yhteydessä (Oas nähtävillä 3.4. – 2.5.2014).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 3.4. – 2.5.2014 järjestettiin Kivistön keskustan kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 23.4.2014.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (3.4.2014) ja niihin laaditut vastineet

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

1 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 24.4.2014

HSL kannattaa maankäyttöluonnoksessa esitettyä tiivistä rakentamista Kivistön asemanseudulla, koska siten saadaan enemmän ihmisiä asemana vaikutuspiiriin ja mahdollistetaan pyöräilyn ja kävelyn hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä.

Keimolantielle Kivistön puistokadun risteyskseen läheisyyteen on varattava paikat linja-autopysäkeille. Sujuvat kävely- ja pyöräyhteydet Kivistön asemalle ja alueen bussipysäkeille on turvattava.

Vastaus:

Linja-autopysäkeille on varattu Kivistön puistokadun risteyskseen läheisyyteen paikat Keimolantien katusuunnitelmien yhteydessä. Sujuvat kävely- ja pyöräyhteydet Kivistön asemalle ja alueen bussipysäkeille on turvattu huolehtimalla kaava-alueen sisäisistä poikkaisista kevyenliikenteen yhteyksistä ja määrittämällä kaava-alueen sisäiset moottoriajoneuvoille sallitut katualueet pihakaduiksi.

2 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 24.4. / 7.5.2014

Uusien muuntamoiden tarve tulee huomioida asemakaavaehdotuksessa. Liitekuvassa on esitetty toivotut muuntamoiden sijainnit.

Kaukolämpöverkon osalta ei huomioitavaa.

Vastaus:

Uusien muuntamoiden tarve ja niiden sijainti toive on huomioitu asemakaavaehdotuksessa.

3 Vantaan kaupunginmuseo 30.4.2014

Kaava-alueen länsireunassa kulkee Vanhan Nurmijärventien linjaus, joka on Vantaan kaupungin vanha rakennuskulttuurikohde (luokitustunnus A, 1600-1700-luvun tielinjaus Vanha Kaarelantie – Vanha Nurmijärventie). Kaupunginmuseon asemakaavaluonnoksesta 230600 antamassa kom-

mentissa on esitetty Vanhan Nurmijärventien historiallisen luonteen ja linjauksen huomioon ottamista kaavassa. Tulevan keskustarakenteen vuoksi tien linjaus ja luonne tulevat kuitenkin muuttumaan. Perusteita tien linjauksen ja luonteen säilyttämiselle ei uudessa ympäristössä enää ole.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 29.4.2014

HSY pyytää huomioimaan korttelikohtaiset kierrätyshuoneet jäteputkijärjestelmän yhteydessä.

Vesihuoltolinjat on pyrittävä sijoittamaan yleisille alueille ja johtokujaluovarausten tarve tulee selvittää. Vesihuollon putkille ja linjoille tulee varata riittävästi tilaa asemakaavassa. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia alustava vesihuollon yleissuunnitelma ja se tulee hyväksyttää HSY:llä.

Tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Vastaus:

Korttelikohtaiset kierrätyshuoneet huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Kaavoituksen yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma, jossa on varattu riittävät tilat vesihuollon putkille ja linjoille. Suunnitelmasta pyydetään HSY:n lausunto muun kaava-aineiston yhteydessä. Tulevissa suunnitteluvaiheissa tehdään tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

5 Museovirasto 6.5.2014

Museovirasto toteaa, ettei sillä ole asemakaavaan liittyen huomautettavaa Alueelta ei tunneta rauhoitettuja kiinteitä muinaisäännöksiä.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asemakaavasta lausuu Vantaan kaupunginmuseo.

6 Hannu Huhta 19.5.2014

Kivistöön on rakenteilla ja suunnitteilla kerrostaloja, joille on kaavoitettu erittäin vähän autopaikkoja asuntomäärään nähden. Vähäistä pysäköintipaikkamäärää on perusteltu hyvillä joukkoliikenneyhteyksillä.

Hyvistä joukkoliikenneyhteyksistä huolimatta moni tarvitsee autoa mm. työn ja harrastusten vuoksi sekä ruokaostosten kuljettamiseen. Autopaikkoja on tehtävä riittävästi. Mikäli riittäviä autopaikkoja ei muutoin mahdu alueelle, on järjestettävä aikarajoitukseton kadunvarsipysäköinti molemmille puolille katua.

Vastaus:

Kaavoituksessa on noudatettu Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun autopaikkanormia, jonka mukaisesti kaava-alueella varataan autopaikkoja vähintään seuraavasti: 1 ap / 130 k-m² asunnot, 1 ap / 50 k-m² toimitot, 1 ap / 35 k-m² liiketilat, 1 ap / 170 k-m² palveluasunnot ja palvelutilat. Lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten katualueiden varrelle rakennetaan kaupungin puolelta autopaikkoja.

7 Keski-Uudenmaan pelastuslaitos 22.7.2014

Osa alueesta sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevän ja varastoivan laitoksen ns. konsultointivyöhykkeellä (Oy Transmeri Ab, Kisällintie 13). Kaavoituksessa ja rakentamisessa on huomioitava suuronnettomuusriski ja mahdollisen onnettomuuden seuraukset alueelle.

Katujen suunnittelussa on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus sekä tonttiliittymien sijainti osoitteen mukaisessa kohdassa.

Rajalle tai rajan lähelle rakennettaessa on huomioitava palomuurien rakentamisen mahdollistaminen. Palomuurien rakentaminen voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla. Kaavaan on selkeästi kirjattava, millä ehdoilla palomuri voidaan jättää rakentamatta.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava kansirakenteet ja istutettavat puut. Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön. Varatie voidaan korvata kahdella erillisellä, tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan sijoitetulla porrashuoneella.

Erityisasumisen rakennukset on varustettava automaattisella sammutuslaitteistolla. Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida sammutuslaitteiston tarvitsema vesimäärä.

Vastaus:

Osoitteiden selkeys ja loogisuus on huomioitu nimistösuunnittelussa ja tonttiliittymät sijoitetaan osoitteen mukaisesti mahdollisuuksien mukaan.

Rakennusjärjestys määrittää palomuurin rakentamisen ehdot ja ohjaa rakennussuunnitteluvaihetta.

Asuinrakennukset on sijoitettu tonteille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista. Kansirakenteet ja istutettavat puut on huomioitu pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa. Rakennussuunnitteluvaiheessa varmistetaan, että erityisasumiselle varattavat rakennukset varustetaan automaattisella sammutuslaitteistolla. Sammutuslaitteiston tarvitsema vesimäärä huomioidaan kunnallistekniikan suunnittelussa.

Mielipiteet päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (29.9.2014) ja niihin laaditut vastineet

Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin neljä mielipidettä.

1 Vantaan kaupunginmuseo 24.10.2014

Vantaan kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä 1. OAS:iin yhteydessä eikä sillä ole siihen lisättävää.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

2 Finavia Oyj 29.10.2014

Kaava alue sijaitsee Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelusta laadittun v. 2025 ennusteen melukäyrien L_{den} 50 ja 55 välisellä alueella. Kaavaa laadittaessa on arvioitava, millä tavoin otetaan melulle herkkien toimintojen sijoittamisessa meluhäiriö huomioon toimintojen sijoittelussa, rakenteiden ja rakennusten mitoituksessa ja sijoittelussa. Kaavamääräyksissä nämä tulee huomioida hyvän kaavoitustavan edellyttämällä tavalla.

Vastaus:

Kaavamääräyksissä on varauduttu niin lentomeluun kuin muuhunkin liikennemeluun antamalla normaalia tiukemmat ääneneristävyysvaatimukset. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimitilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Rakennusjärjestyksessä edellytetään 32 ja 28 dB:ä. Lisäksi on parvekkeille annettu lasitusmääräyksiä, mikä omalta osaltaan vaimentaa meluhaittoja.

3 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 28.10.2014

Vesihuoltolinjat on pyrittävä sijoittamaan yleisille alueille ja johtokujal aluevarausten tarve tulee selvittää. Vesihuollon putkille ja laitteille tulee varata riittävästi tilaa asemakaavassa. Kaavoituksen yhteydessä tulee laatia vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen. Suunnitelma tulee hyväksyttää HSY:llä.

Tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

Vastaus:

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu vesihuollon yleissuunnitelma josta pyydetään lausunto HSY:ltä muun kaava-aineiston ohessa. Tulevissa suunnitteluvaiheissa tehdään tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa.

4 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 29.10.2014

HSL:n aikaisempi kannanotto 24.4.2014 on voimassa eikä siihen ole tarpeen tehdä muutoksia.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

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

Kotikaupunki teemaan liittyen tavoitteena on mahdollistaa tiiviin kaupunkimaisen korttelin rakentuminen alueelle: luodaan edellytykset monipuolisen asuntorakentamisen toteuttamiselle siten, että syntyy viihtyisiä ja toimivia kaupunkimaisia korttelikonaisuuksia, jotka kytkeytyvät monella tasolla luontevasti ympäröivään kaupunkirakenteeseen.

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

Kestävä kaupunki teemaan liittyen tavoitteena on mm. rakentaa viherkatuja osana sade- ja hulevesien hallintajärjestelmää sekä mahdollistaa alueelle putkijätejärjestelmän toteuttaminen jätekuljetuksien ja energian kulutuksen vähentämiseksi ja viihtyvyyden lisäämiseksi. Alueelle on tarkoitus toteuttaa myös keskitetty pysäköintiratkaisu.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

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

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten esittämät tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien nähtävilläoloaikana kaavatyön osalliset jättivät yhteensä 11 mielipidettä. Osassa palautteesta ei varsinaisesti esitetty alueen suunnitteluun liittyviä tavoitteita vaan tuotiin esille suunnittelussa huomioitavia asioita kuten alueen muuntamoiden ja kaa-peleiden sijainti tms.

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

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia alueen rakenteesta. Luonnokset laadittiin Kivistön asemakaavayksikössä ja rakentajan konsulttityönä (L Arkkitehdit Oy) kaava-alueen yksityisen maanomistajan toimeksiannosta. Konsulttityötä ohjasivat yksityisen maanomistajan lisäksi Kivistön asemakaavayksikön ja kuntatekniikan henkilöstö.

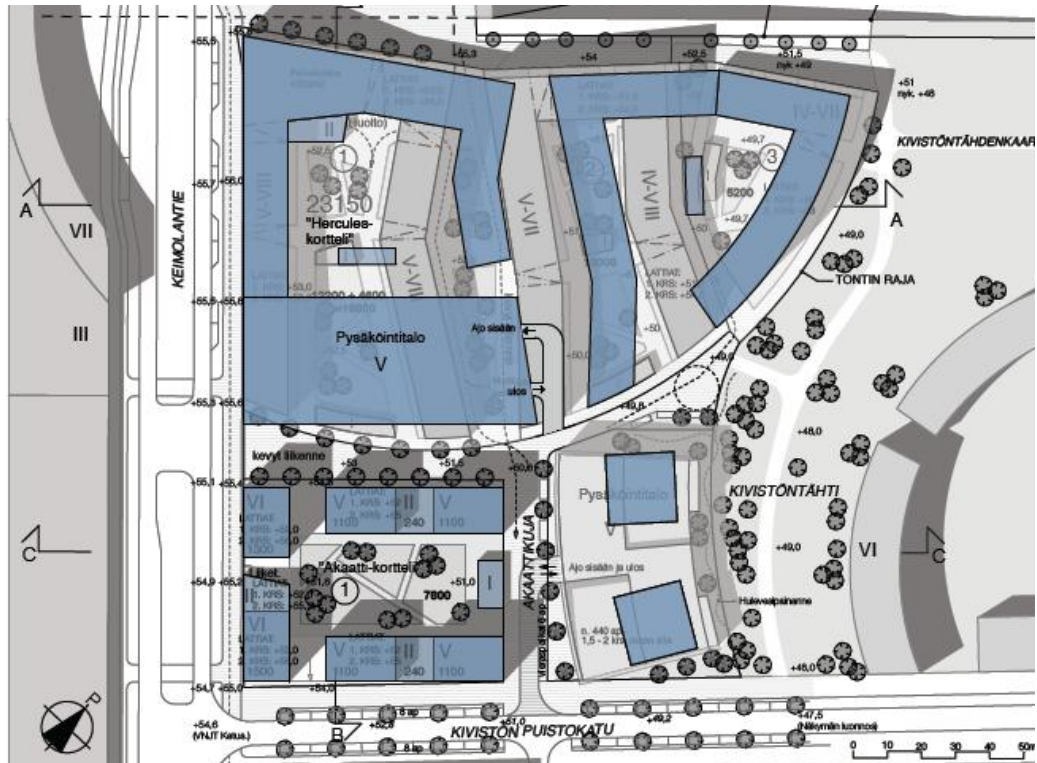
Kaikissa vaihtoehtoissa on huomioitu suunnittelualueen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa. Vaihtoehdot noudattavat pääosin samoja peruseriaatteita ja poikkeavat toisistaan lähinnä pysäköintilaitoksen ja Keimolantiehen liittyvän pihakadun sijoittumisen osalta.



Kaavaehdotuksen pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Vaihtoehto A. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)



Kaavaehdotuksen pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Vaihtoehto B. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)



Kaavaehdotuksen pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Vaihtoehto C. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)



Kaavaehdotuksen pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Vaihtoehto D. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)



Kaavaehdotuksen pohjaksi on laadittu useita korttelirakennevaihtoehtoja. Kaavaratkaisun perustana on korttelirakennevaihtoehto E. (Kuva: L Ark-kitehdit Oy)

Luonnoksien avulla on arvioitu eri ratkaisuvaihtoehtojen etuja ja haittoja sekä vaikutusta alueen suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin. Luonnokista ilmenee hyvin pysäköintilaitoksen suuri vaikutus kaupunkikuvaan. Em. lisäksi luonnoksissa tutkittiin mm. rakentamisen määrää, kerroslukuja, Kivistön tähti -puiston ja korttelialueiden rajausta, näkymiä alueelle ja alueelta sekä alueen kytkeytymistä ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Tässä esitetyn materiaalin lisäksi kaavaprosessin aikana laadittiin eri variaatioita eri suunnitteluratkaisuista sekä kaavoita joilla tutkittiin mm. rakaisuutta, alueen sisäistä liikennettä ja kytkeytymistä ympäröivään rakenteilla olevaa kaupunkirakenteeseen.

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asemakaavaehdotusta varten jatkokehitettäväksi valitussa vaihtoehdossa Kivistön puistokatuun rajautuva pysäköintilaitos sijoittuu keskeisemmin rakenteen sisään. Ratkaisua pidettiin kestävän kehityksen näkökulmasta parempana kuin vaihtoehtoa jossa pysäköintilaitos rajautuu Keimolantiehen, koska valitussa vaihtoehdossa asuminen tuodaan mahdollisimman lähelle Kivistön asemaa. Pysäköintilaitosten etäisyys asuntoihin koko kaava-alueella on mahdollista pitää alle 120 metrissä.

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tämän asemakaavatyön käsittelyt:
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

Suunnittelualueen maankäyttö ja kaavaratkaisu perustuu Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230600. Kaava-alueita kolmelta sivulta rajaavat Kivistön keskustan liikenneverkon katu- ja rautatiealueet kytkevät alueen paikalliseen ja seudulliseen liikenneverkkoon.

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



*Rakennusten julkisivut kortteleiden sisäpihoilla on luonnosteltu vaaleiksi.
(Kuva: L Arkkitehdit Oy)*

Korttelialueet on osoitettu pääosin asuinrakentamiselle. Pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi keskitetysti suunnittelualueelle osoitetulla LPA-korttelialueella (autopaikkojen korttelialue).



Kaavaratkaisu noudattelee asemakaavaluonnoksen kaupunkirakennetta. Näkymä pohjoisesta. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)

Kaava-alueen rajaaville katualueille, mm. uudelle Kivistön puistokadulle on kaava-alueen tonteilta osoitettu liittymäkielto. Ajo kaavoitettaville AK- ja LPA -korttelialueille tapahtuu Kivistön puistokatuun liittyvän korttelin sisäisen tonttikadun kautta. Kaava-alueen katuverkko ei mahdollista alueen läpiajoa. Ajo aluetta palvelevaan pysäköintilaitokseen tapahtuu siten, että mahdollisimman suuri alue kaava-alueesta on pystytty rauhoittamaan autoilta. Liikennetarkoituksena on ollut minimoida autoilusta aiheutuvia asumista häiritseviä ja haittaavia vaikutuksia.

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raide- ja linja-autoliikenne) ja pyöräilyyn tukeutuvien kaupunkikorttelien toteutumiselle.

5.1.1 Mitoitus

Korttelialueet

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on n. 45 450 k-m². Kerrosalasta saa toteuttaa 6 500 k-m² erityisasumisena Safiiriaukion ja Keimolantien kulmaan rajautuvissa rakennuksissa. Tämän lisäksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saadaan rakentaa muita kerroksia korkeampaa tilaa (liike-, työ, palvelutiloja) asuinrakennusten katutasoon alirakennusaloille.

Alueelle on tulossa noin 950 asukasta, kun asumisväljyytenä 1 asukas / 45 k-m² asuinkerrosalaa. Asuntokerrosala mahdollistaa yhteensä noin

800 asunnon rakentamisen, jos asunnon keskikoko on 60 k-m². Lopulliset asukas- ja asuntoluvut määräytyvät pitkälti asuntotyyppijakauman perusteella alueen rakennussuunnittelun aikana.

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23150:

tontti 1	12870 k-m ² (AK)
<u>tontti 2</u>	<u>4760 k-m² (AK)</u>
yht.	17630 k-m ² (AK)

kortteli 23151:

tontti 1	17700 k-m ² (AK)
----------	-----------------------------

kortteli 23152:

tontti 1	5300 k-m ² (AK)
----------	----------------------------

kortteli 23153:

tontti 1	4820 k-m ² (AK)
----------	----------------------------

Pysäköintilaitoksen laajuus määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan. Rakennusoikeuden saa muun rakennusoikeuden päälle.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Tilojen tulee olla korkeudeltaan muita kerroksia korkeampia (5 m).

Asuinkerrostalojen kattokerrokseen sijoitettavia talosaunoja, viherhuone-, kuntosali-, harrastus- ym. tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen. Tilat voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Autopaikkoja on varattava vähintään seuraavasti:

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

AK -kortteleiden asuinkerrostalojen autopaikat sijaitsevat pysäköintilaitoksissa. Lyhytaikaista asiakaspysäköintiä varten katualueiden varrelle rakennetaan kaupungin puolelta autopaikkoja.

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

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

Katualueet

Katualueiden mitoitus perustuu konsulttityönä Trafix Oy:ssä laadittuun katujen yleissuunnitelmaan.

5.1.2 Palvelut

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

Kaavaehdotuksessa on Safiiriaukioon, Keimolantiehen ja Kivistön puistokatuun rajautuvilla asuinrakennusten korttelialueilla osoitettu ah-merkinnällä rakennusalat joilla maantasokerroksen tilat tulee kadunpuoleisilla osilla toteuttaa niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike-, työ- ja palvelutila käyttöön. Näiden tilojen rakennusoikeus tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Näihin tiloihin voi sijoittua kauppoja ja palveluja, kuten partureita ja kampaamoja, kioskeja, ravintoloita, toimistoja tai asuntoihin liittyviä työtiloja. Tilojen yksityiskohtainen käyttö ja soveltuvuus esim. ravintolatoiminnalle, tulee huomioida rakennusten suunnittelun yhteydessä. Liike-, työ- ja palvelutilojen sijoittuminen lähelle asuntoja mahdollistaa lähipalvelut, työnteon lähellä kotia ja luo mahdollisuuksia pienyrittäjille löytää vaihtoehtoisia liike- ja palvelutiloja Kivistön keskustasta alueelle toteutettavan Kaupunkikeskuksen lisäksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä sekä kaavaratkaisulla on pyritty varmistamaan laadukkaan ja vaihtelevan kaupunkikuvan syntyminen alueelle. Asemakaavaratkaisun ja määräysten lisäksi laatutavoitteiden toteutumiseen vaikuttaa osaltaan asemakaavatyön yhteydessä laaditut taide- ja maisemasuunnitelmat, jotka täsmentävät korttelialueiden rakentamisen lisäksi yleisten alueiden rakentamiselle asetettuja laatutavoitteita.



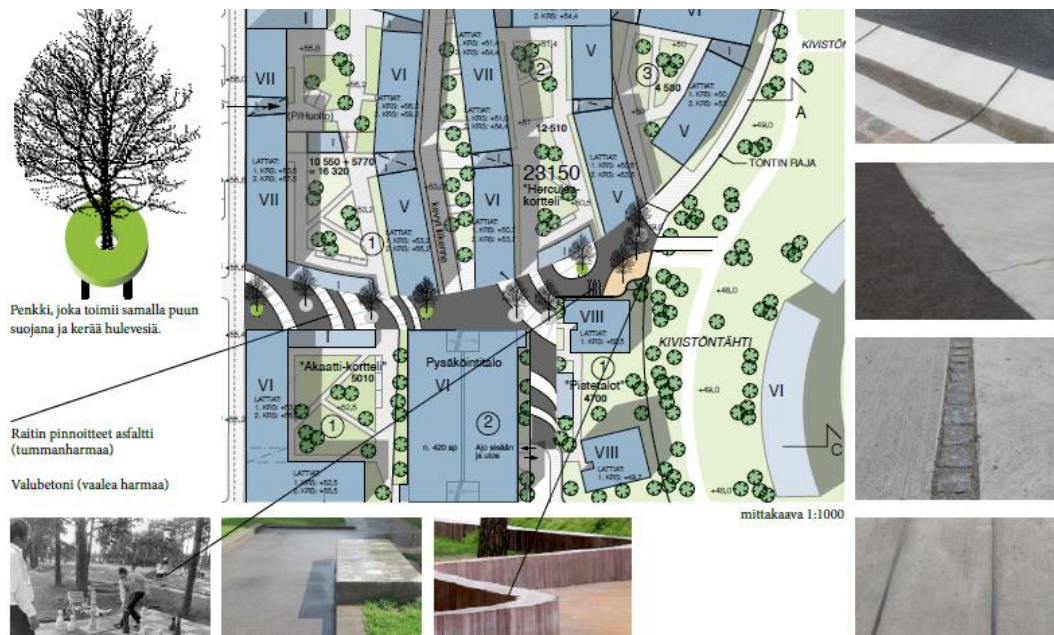
Kortteleiden värisuunnitelmat on laadittu osana kaavatyön taidesuunnitelmaa. (Kuva: Both Oy)

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



Kaavaratkaisun keskeinen tavoite on luoda käveltävää kaupunkia. Näkymä Keimolantieltä Safiiriaukiolle ja kaava-alueen kortteleihin. (Kuva: L Arkkitehdit Oy)

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



Keltasafiirinpolun "akaatti"-taidekonsepti on osa kaavatyön taidesuunnittelmaa. (Kuva: Both Oy)

Kaava-alueen lähivirkistysalue (Kivistön tähti -puisto) on osa laajempaa viherverkostoa.



Maisemasuunnittelu tukee korttelipihojen monipuolisuutta ja alueen luonnon monimuotoisuutta huomioiden mm. hulevesien luonnonmukaisen käsittelyn paikallisesti. (Kuva: Vireo Oy)

Kaavamääräysten mukaan alueen hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Hulevesien käsittelyn ja kestävän kaupunkisuunnittelun kannalta on eduksi, että alueelle rakennetaan viherkattoja. Kaavamääräysten mukaan AK -korttelialueilla matalissa rakennusmassoissa hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja. Lisäksi LPA -korttelialueella hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennuksen kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona. Hulevesien viivyttämisen lisäksi alueelle toteutettavat viherkatot rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja pienilmastoa. Rakennusten mataluus suhteessa ympäröiviin rakennuksiin tekee alueen viherkatoista myös kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja niiden vaikutus ylempien kerrosten asunnoista avautuviin näkyymiin on oleellinen.

Korttelialueille on paikoin osoitettu maanpinnan ohjeellisia +tasoja. Syyinä ovat kadunrakentamisen edellyttämät tontintasojen nostot. Korttelin sisäisen kevyen liikenteen väylän molemmin puolin tarvitaan lupa sijoittaa rakentamisen yhteydessä muodostuvat penkereet väliaikaisesti tonttien puolelle.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kaavaehdotuksessa on osoitettu korttelialueita asuntorakentamiseen ja aluetta palvelevan pysäköintilaitoksen rakentamiseen (AK, LPA). Kaavamääräyksissä on kaikkia korttelialueita koskevia kaupunkikuvaan, pysäköintiin ja hulevesiin liittyviä määräyksiä.

Asuinrakennusten korttelialueelle saa Safiriauukion ja Keimolantien kulmaan rajautuviin rakennuksiin toteuttaa erityisasumista 6 500 k-m².

Kaava-alueen pinta-alasta (4,1 ha) korttelialueiden osuus on 2,5 ha. Korttelialueet on osoitettu asuinrakennusten, AK (2,2 ha) ja autopaikkojen korttelialueiksi, LPA (0,3 ha).

Korttelialueiden pysäköintiä koskevat määräykset on kerrottu selostuksen kohdassa "5.1.1 Mitoitus" ja asemakaavamääräyksissä kohdassa § 4 liikenne ja pysäköinti.

Asuinrakennusten korttelialueet (AK)

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

Kerrosluvut vaihtelevat välillä I – VIII. Rakennukset rakennetaan Safiiriaukiioon, Keimolantiehen ja Kivistön puistokatuun rajautuvilla tonteilla kiinni em. katualueisiin. Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteileita, joiden sisään syntyy suojaisia pihatiloja. Rakentamisten sijoittelulla suojataan sisäpihat liikennemelulta.

Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa tonttikohtaisesti numeerisesti. Rakentamistehokkuudet vaihtelevat tonteilla $e=1.6 - 2.1$ välillä. Tehokkainta rakentaminen on Safiiriaukiioon rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan kaava-alueen LPA- alueelle rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä inva -paikkoja.

Kaavamääräysten mukaan osa maantasokerroksesta tulee rakentaa asunnoiksi. Asunnot voidaan avata rakennusten pihanpuolelle. Safiiriaukiioon, Keimolantiehen ja Kivistön puistokatuun rajautuvilla tonteilla maantasokerroksen kadunpuoleiset tilat (asemakaavassa ah - merkinnällä osoitettu rakennusala) tulee toteuttaa korkeampina (5 m) siten, että ne voidaan tarvittaessa heti ottaa liike-, palvelu- ja työtiläkäyttöön. Nämä tilat saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Rakennusten maantasokerros tulee olla kadun puolella avonainen. Kerrostalokortteileiden pihat ovat vehreitä. Oleskelu- ja leikkialueet toteutetaan yhteisinä, eikä tonttien välisiä rajoja saa aidata.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavakarttaan on osoitettu yksi autopaikkojen korttelialue (LPA). Korttelialueelle on mahdollista toteuttaa V kerroksinen pysäköintilaitos. LPA-alueen laajuus määräytyy kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun mukaan. Pysäköintilaitoksen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Pysäköintilaitos on sijoitettu siten, että etäisyys asuntojen ulko-ovelta pysäköintilaitokseen on enintään 120 metriä. Kaavamääräysten mukaan, pysäköintilaitoksen tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja sen tulee arkikitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.



Pysäköintilaitokselle on laadittu "helminauha"-taidekonsepti osana kaavatyöhön taidesuunnitelmaa. (Kuva: Both Oy)

Pysäköintilaitokseen varataan varastotilaa polkupyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein. Pysäköintilaitoksien suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan sähköautojen varauspisteet sekä aluetta palvelevan sähkömuuntamoin sijoittaminen rakennukseen. Pysäköintitiloihin voidaan sijoittaa myös osa (enintään 70 %) asuinkorttelialueiden asumista palvelevista aputiloista, kuten jätehuone-, varasto-, harrastus- ja kerhotiloja.

5.3.2 Muut alueet

Puistot (VP)

Kaava-alueen itälaidalla sijaitsee Kivistön tähti -niminen puisto, joka on ensimmäinen asemakaavoitettava osa Kivistön keskuspuistoa. Kaavakartassa puistoon on osoitettu ohjeellisena puistoreitti, joka jatkuu tulevissa asemakaavoissa.

5.3.3 Tekninen huolto

Vesihuolto

Kivistön keskusta kuuluu Keimolan painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä toimii Myyrmäen yläsäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³, ylävesipinta +95,67 (N2000) ja alavesipinta +86.18 (N2000).

Vedensyöttö Myyrmäen painepiiriin tapahtuu Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkorotuspumppaamoiden kautta. Myyrmäen painepiiristä vesi johdetaan Keimolan painepiiriin Vantaanpuiston länsipuolella olevan Kivistön (ent. Myllymäen) paineenkorottamon kautta.

Kivistön paineenkorottamolta vesi johdetaan DN 400 - 500 vesijohdolla Kivistöön. Paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89.00 ja ylin painetaso noin +98.00. Korkeimmat rakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta.

Vesijohtoverkostoa rakennetaan yleisille katualueille palvelemaan kaa-voitettavia tontteja.

Jätevedet ohjataan kaava-alueen eteläosaan sijoittuvan Kivistön Puistokadun varteen rakennettavaan väliaikaiseen jätevedenpumppaamoon, josta jätevedet pumpataan Keimolantien varteen ja edelleen Tikkurilantien runkoviemärissä lounaaseen, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Itäpuolisen Keskusta-asuminen 7 –alueen rakentumisen jälkeen väliaikainen jätevedenpumppaamo poistetaan käytöstä ja jätevedet johdetaan viettoviemärissä Piispankyläntien jätevedenpumppaamolle, joka nostaa jätevedet Tikkurilantien runkoviemäriin.

Korttelissa 23150 saatetaan tarvita kiinteistökohtaista jätevedenpumppausta.

Vesihuollon rakentamiseksi Punakivenraitille tullaan rakentamaan viereisille tonteille alkuvaiheessa penkereet, jotka asuinrakentamisen myötä voidaan poistaa.

Energiahuolto

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

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Vantaan Energia Oy:n mukaan alueelle tarvitaan kaksi muuntamoita. Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat muuntamoille. Muuntamot on sijoitettu Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti, korttelialueille 23150 ja 23152. Kaavaehdotuksessa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennuksiin toteutetaan tarvittaessa kiinteistömuuntamoita.

Jätehuolto

Kivistön keskustan alueella varaudutaan keskitetyn putkikeräysjärjestelmän toteutukseen. Putkikeräysjärjestelmä perustuu kiinteistö- tai kiinteistöryhmäkohtaiseen neljän eri jätelajin keräämiseen jättepisteisiin, josta ne maahan sijoitetun välivaraston ja keräysputkiverkoston kautta ilman painevoiman avulla siirretään alueelliselle jätteenkeräysasemalle. Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten

mukaisesti. Järjestelmää tukee Kivistön aluekeräyspisteiden verkosto, joissa kerätään mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Putkikeräysjärjestelmän etuna ovat jätehuollosta aiheutuvan raskaan liikenteen poistuminen asuntoalueelta, jolloin liikenteen melutaso laskee ja päästöt vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee. Järjestelmän haittana ovat raskaat alkuinvestoinnit sekä putkistoon että jätekeräysasemaan.

Kaava-alueen kiinteistöjen edellytetään liittymään keskitettyyn putkijätejärjestelmään.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Kivistön uuden keskustan rakentamisen sosiaalisia vaikutuksia on tutkittu keskustan asemakaavaluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta asemakaava ja asemakaavanluonnos, kaava nro 230600) yhteydessä laaditussa erillisessä raportissa: Sosiaalisten vaikutusten arviointi (Sito Oy 2011). Sosiaalisten vaikutusten arviointityö keskittyi Kivistön keskustaluodele. Keskusta-alueen lisäksi selvitystyössä tarkasteltiin joitakin asioita myös nykyisten Kivistöläisten näkökulmasta. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei nostonut Kivistö keskustan alueelle laadittujen suunnitelmien suhteen esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa oli huomioitu jo laajasti eri osatekijöitä.

Tämän asemakaavaehdotuksen sosiaalisia vaikutuksia on voitu arvioida em. keskustan kaavaluonnoksen sosiaalisten vaikutusten arviointiraportin pohjalta ja tarkennettu ajatellen nyt laadittua asemakaavaehdotusta.

Kaavaehdotus mahdollistaa Kivistön keskustaan asuntorakentamisen kortteleiden toteutuksen Kivistön rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. Korttelit sisältävät monimuotoista kerrostaloasumista noin 950:lle asukkaalle sekä palvelu- ja työtiloja. Suunnittelun tavoitteena on ollut pyrkimys luoda omaleimainen, monipuolisia asumisvaihtoehtoja ja vaihtelevia kaupunkitiloja tarjoava kestävä kehityksen mukainen alue, jonne rakentuu monipuolista asuntotarjontaa eri elämänvaiheissa oleville, eri väestöryhmille ja eri tulotason omaaville.

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti

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

Tämän asemakaava-alueen tontit valmistuvat Kivistön keskustan rakentamisen alkuvaiheessa.

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

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

Aurinkokivi tulee julkisena rakennuksena olemaan alueen paikallisen identiteetintekijä. Tässä roolissa se mahdollistaa uuden alueen sosiaalisen ympäristön syntymistä ja myönteistä yhtenäisyyttä. Rakentaminen ja uusien asukkaiden muutto alueelle tukee olennaisesti uuden alueen paikallisten palvelujen kehittymistä, myös nykyisten kivistöläisten kannalta. Tämä vaikuttaa positiivisesti arkielämän toimivuuteen sekä alueen houkuttelevuuteen ja imagoon.

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

Arkielämä ja palvelut

Kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisu mahdollistaa monimuotoista asumista noin 956:lle uudelle asukkaalle sekä palvelu- ja työtiloja. Alue soveltuu hyvin lapsiperheille, senioreille ja kaikille ryhmille, jotka viettävät paljon aikaa omalla asuinalueellaan. Suunnittelualueen länsipuolelle rakentuva Kivistön kaupunkikeskus sekä n. 600 metrin etäisyydelle sijoittuva Aurinkokivi tulevat sisältämään monipuolisia tiloja, palveluita ja harrastusmahdollisuuksia. Aurinkokivi ja Kivistön koulun ympäristön päiväkotia turvaavat lapsia ja heidän huoltajiaan tukevaa palveluverkostoa.

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

mahdollistaa hyvät ja monipuoliset, seututasoiset kaupalliset palvelut myös ilman henkilöauton käyttöä.

Suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivien alueiden asukkaiden palvelujen saavutettavuus erityisesti joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä. Kevyen liikenteen reittien jatkuvuus ja sujuvuus on turvattu.

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

Yhteisöllisyys

Kaavaehdotus mahdollistaa erityyppisten yhteistilojen toteuttamisen kuten yhteissaunat, -pesulat, kerhohuoneet, liikunta-, paja- tai bänditilat. Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia.

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

Yhteistiloissa voi olla myös huoneita tai pöytäpaikkoja, joita on mahdollista vuokrata etätyöntekoon tai pienyrittäjätoimijoille.

Asukkaat voivat vaikuttaa asuintalojen ja kortteleiden yhteisten piha-alueiden suunnitteluun ja käyttöön. Piha-alueille on suunniteltu yhteisiä oleskelun ja tekemisen paikkoja kuten leikkipaikka ja kasvimaata.

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

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

Mahdollisia uhkia ja riskejä

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

Haasteena voi olla, miten alueen uudet asukkaat (n. 956) saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusiin asukkaiden juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi alueella toimivan MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

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

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

Kaavaehdotuksen toteutuessa alueen metsät kaadetaan, ja luonnontilainen maisema korvataan pihojen viherrakentamisella. Rakentamisen myötä alue muuttuu maankäytöltään tehokkaaksi kaupunkimaiseksi palvelu- ja asuinalueeksi jolla on keskeinen rooli Kivistön keskustan kaupunkikuvassa.

Rakentaminen joukkoliikenteen yhteyksien äärelle lisää kestävän kehityksen mukaisen kaupunkirakenteen syntymistä.

Palvelut

Alueen rakentamisesta seuraava asukasmäärän kasvu tulee lisäämään palvelujen kysyntää ja tarjontaa. Kaavaehdotus mahdollistaa Safiiriauki-
on ja Keimolantien varressa liike- ja palvelutilojen rakentamisen asuin-
kerrostalojen maantasokerrokseen. Toteutuessaan tilat mahdollistavat
monipuoliset lähipalvelut, elävöittävät kaupunkikuvaa, luovat yhteisöllisyyttä ja sosiaalista kontrollia sekä toiminnallista vaihtelua asuinkortteleihin.

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

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

Liikenne

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

Kaavan toteutumisen myötä ajoneuvoliikenne lisääntyy keskustan pääkatuverkossa jonkin verran painottuen Keimolantien varteen.

Kaava-alueen kevyenliikenteen yhteyksien suunnittelussa on tavoiteltu sujuvia reittejä alueen sisällä ja sen läpi. Kaavan toteutuminen parantaa alueen kevyenliikenteen yhteyksiä.

Tekninen huolto ja hulevedet

Uutta rakentamista varten kaava-alueelle rakennetaan tarpeelliset uudet verkostot.

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

Hulevesien hallinnan osalta Kivistön keskusta alueella on ensisijaisena tavoitteena estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamisen kasvu. Toisin sanoen hulevesiä tulee tavoitteen mukaan viivyttää hallitusti alueen sisällä niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Kaavamääräyksen mukaan suunnittelualueen hulevedet tulee viivyttää tonteilla. Käytännössä tämä tarkoittaa mm. sitä että, kaava-alueen pysäköintilaitoksen katto tulee rakentaa viherkattoina. Myös asuinkortteleiden yksikerroksisiin massoihin on rakennettava viherkatot viivytyksen ohella kaupunkikuvallisista syistä.

Virkistysreitit ja viheralueet

Kaava-alueen Kivistön tähti -puisto on ensimmäinen asemakaavoitettava osa Kivistön keskuspuistoa. Kaavan vaikutus virkistysalueisiin ja laajempaan viheralueiden muodostamaan verkostoon on merkittävä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

Asuinrakennuksille asetettu meluntorjuntamääräykset noudattavat Kivistön keskustan periaatetta: määräykset ovat kauttaaltaan astetta tiukemmat kuin kaupungin yleiset lentomelun torjunnan normit.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Nykyinen metsä muuttuu rakennetuksi kaupunkiympäristöksi, pihat istutetaan vehreiksi. Alueen tiivis, kaupunkimainen rakentaminen muuttaa luonnonmukaista veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Rakentamisesta seuraava lisääntyvä pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan viemärointiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittää hulevesivirtaamia ja kuivattaa maaperää ja pienilmastoa. Tätä kehitystä on kaavaehdotuksessa pyritty ehkäisemään. Kaavamääräysten mukaan hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesimääräyksestä johtuen osa rakennusten katoista tulee rakentaa viherkattoina. Alueelle toteutettavat viherkatot luovat mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle.

Alueen eläinlajisto tulee rakentamisen takia korvautumaan osittain kaupunkilajistolla.

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

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Kaava-alueen rakentuminen edellyttää kaupungilta Kivistön puistokadun ja alueen sisäistä liikennettä palvelevien pihakatuja ja kunnallisteknisten linjojen rakentamista. Putkijätejärjestelmä otetaan käyttöön myös tällä kaava-alueella ja siihen liittyy toteutuskustannuksia. Putkijätejärjestelmän ja vesihuollon rakentamisen osalta kaavoituksesta seuraavat investoinnit

ovat noin 786 000 €, jota kustannusarvioita tarkistetaan kaavatyön edetessä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Aluetta rasittavat Kivistön keskustan pääkatuverkon liikenteen aiheuttama liikennemelu sekä jossain määrin VT3:n liikenteen aiheuttama liikennemelu ja lentomelu.

Vantaan kaupungin ja Finavian välisten neuvottelujen tuloksena asemakaavojen laadullisena tavoitteen Kivistön keskustassa on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Siksi kaavamääräyksiin on esitetty astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille. Kaava-alue kuuluu lentomelun Lden 50-55 dB:n alueelle, jonne saa muodostaa uutta asutusta. Kaavamääräyksissä on varauduttu niin lentomeluun kuin muuhunkin liikennemeluun antamalla normaalia tiukemmat ääneneristävyysvaatimukset. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimitilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Rakennusjärjestyksessä edellytetään 32 ja 28 dB:ä. Lisäksi on parvekkeille annettu lasitusmääräyksiä, mikä omalta osaltaan vaimentaa meluhaittoja.

Finavian on hakenut ympäristölupaa Helsinki-Vantaan lentokentälle. Hakemuksessaan Finavia on mm. esittänyt maankäyttöä ohjaamaan uusia lentomelun verhoikäyriä, jossa olisi otettu huomioon lentoliikenteen ennustettu kehitys vuoteen 2025 asti, kun nykyiset lentomelun verhoikäyrisä ennuste päättyy vuoteen 2020. Näiden verhoikäyrien mukaan valtaosa kaava-alueesta kuuluu lentomelun Lden 55-60 dB:n alueelle.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on myöntänyt ympäristöluvan, mutta päätöksestä on valitettu. Valitus on parhaillaan KHO:n ratkaistavana. Mutta niin Etelä-Suomen aluehallintovirasto kuin Helsingin hallinto-oikeus eivät ole ottaneet kantaa itse verhoikäyriin. Hakemuksessa ennustetun lentomeluhaittojen vähentämiseksi Etelä-Suomen aluehallintovirasto antanut päätöksessään määräyksiä, jotka vähentävät lentomeluhaittoja. Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätöksen mukaisesta ennustetusta lentomelutilanteesta Finavia ei ole laatinut lentomelun verhoikäyriä, jossa olisi siis mukana lentomelutilanteen ennustettu kehitys vuoteen 2025 asti. Ongelmana maankäytön kannalta on tällöinkin se, että maankäytön aikatahtain on huomattavasti pitempi, kaavamääräysten mukaan julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaavoite on vähintään 100 vuotta. Mm. lentomelun kehityksen ennakoimattomuuden takia ulkokuoren ääneneristävyysvaatimuksia on asemakaavassa tiukennettu rakennusjärjestykseen verrattuna.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja -määräykset on laadittu noudattaen Kivistön asemakaavayksikön (ent. Marja-Vantaa -projektin) mallia eri teemoista koottuine pykälineen. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksissaan syksyllä 2014 kaava-alueen katujen ja puiston nimiä. Kaava-alueen nimistö noudattaa Kivistön keskustan eri kivilajeihin perustuvaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu selostuksen liitteenä esitettyä suunnitelmaa havainnollistavaa aineistoa mm. havainnekuva ja alueleikkaukset (liite 4).

6.1.1 Toteuttaminen

Alueen katu- ja kunnallisteknisten verkostojen rakentaminen käynnistyy v. 2016. Alue rakentunee arviolta noin viiden vuoden kuluessa kaavan vahvistumisesta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

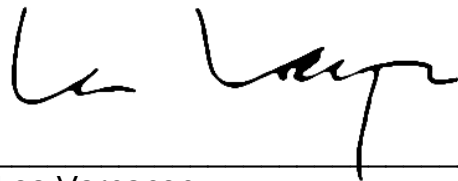
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Projektinjohtaja Gilbert Koskela
Projektinjohtaja Sakari Koivisto
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Suunnitteluavustaja Outi Colliander
Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira, 15.10.2014 saakka
Suunnitteluavustaja Marko Hoffrén
Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihtööri, Erja Tarvonen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Suunnitteluinsinööri Emma Lottanen
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Kaupungininsinööri Henry Westlin

Lupapäälikkö Ilkka Rekonen
Lupa-arkkitehti Jari Saajo
Kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki
Kadunsuunnittelupäälikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäälikkö Harri Johansson
Vesihuollon suunnittelupäälikkö Marika Orava
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen
Puistosuunnittelupäälikkö Hanna Keskinen
Maisema-arkkitehti Sirpa Törrönen
Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Tonttipäälikkö Armi Vähä-Piikkiö
Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
Asuntoasiainpäälikkö Tuula Hurme

Konsultit edustamistaan yhtiöistä:

L arkkitehdit Oy
Vireo Oy
Both Oy
Trafix Oy
Vantaan Energia Oy

Vantaalla 19.1.2015



Lea Varpanen
kaavoituspäälikkö



Anna-Riitta Kujala
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	12.01.2015
Kaavan nimi	231800 Kivistö 23, Kivistön keskusta-asuminen 5		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		29.09.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092231800
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,1414	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	3,8619
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2795

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1414	100,0	45450	1,10	3,8619	45450
A yhteensä	2,1649	52,3	45450	2,10	2,1649	45450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6638	16,0	0		0,6638	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,3127	31,7			1,0332	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

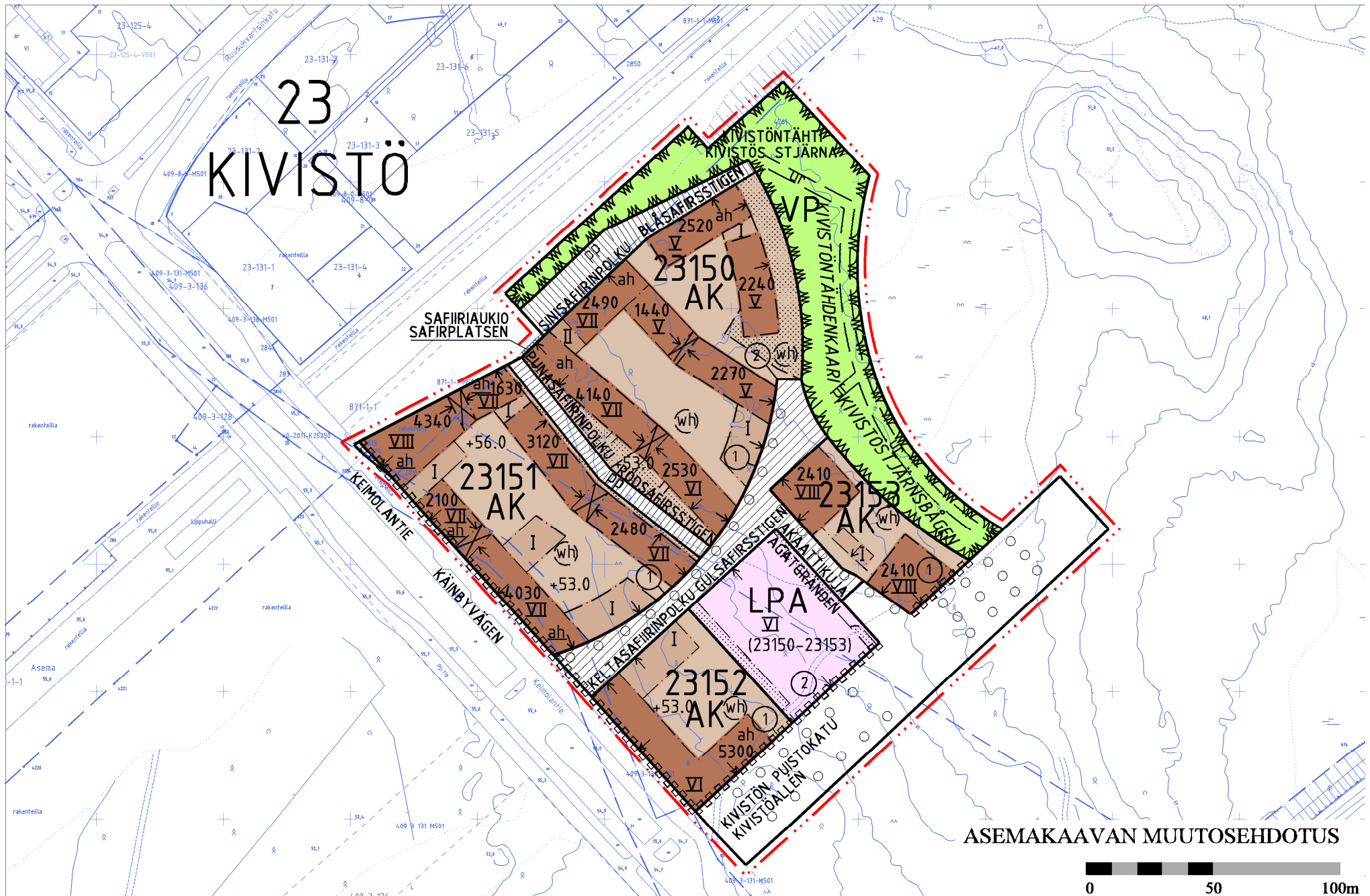
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Liite 1. Tilastolomake

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,1414	100,0	45450	1,10	3,8619	45450
A yhteensä	2,1649	52,3	45450	2,10	2,1649	45450
AK	2,1649	100,0	45450	2,10	2,1649	45450
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6638	16,0	0		0,6638	0
VP	0,6638	100,0	0		0,6638	0
R yhteensä						
L yhteensä	1,3127	31,7			1,0332	0
Kadut	0,5917	45,1			0,5917	0
Pihakadut	0,2558	19,5			0,2558	0
Katuauk./torit	0,0019	0,1			-0,0656	0
Kev.liik.kadut	0,1815	13,8			0,1815	0
LR					-0,2120	0
LPA	0,2818	21,5			0,2818	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

231800

Päiväys
Datum

19.1.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

689491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23, Kivistö

KIVISTÖN KESKUSTA- ASUMINEN 5

Asemakaava

Korttelit 23150, 23152 - 23153

sekä osa korttelia 23151

sekä katu-, tori- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 23151 sekä

Katu- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan
tori- ja liikennealueet.)

Tonttijako

Korttelit 23150 - 23153.

1:2000



Vanda stad

Stadsdel 23, Kivistö

KIVISTÖ CENTRUMBOENDE 5

Detaljplan

Kvarteren 23150, 23152 - 23153

samt del av kvarteret 23151

samt gatu-, torg- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 23151 samt

gatu- och rekreationsområden

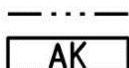
(Torg- och trafikområden i den plan
som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteren 23150 - 23153.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kortteliin 23151 saa sijoittaa erityisasumista.

Kortteleita koskevat § 1 - 7.



Puisto.



Autopaikkojen korttelialue.

Korttelia koskevat § 1 - 6.

§ 1 Kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

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

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneelleita ja muita energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja saa rakentaa. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

Korttelialueiden ah-merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroskorkeudeltaan viisi metriä korkeina ja niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. Maantasokerrosten julkisivun ja massoittelemat tulee antaa avonainen ja toiminnallinen vaikutelma.

Varasto- ja piharakennusten sekä pysäköintilaitoksen katot tulee rakentaa viherkattoina. Safiiriauktion, Keimolantien ja Kivistön puistokadun puoleisilla julkisivuilla parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä, mutta yksittäiset arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut ulokeparvekkeet ovat sallittuja ja saavat ylittää rakennusalan.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

I kvarter 23151 får specialboende placeras.

§ 1-7 gäller kvarteren.

Park.

Kvartersområde för bilplatser.

§ 1-6 gäller kvarteret.

§ 1 Stadsbilden

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

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

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

På de byggnadsytor i kvartersområdena som angetts med markeringen ah ska våningshöjden i utrymmena vara fem meter i markplanet och dessa ska byggas på ett sådant sätt att de vid behov genast kan tas i bruk som affärs- och servicelokaler. Fasaderna och byggnadsmassornas artikulering i markplanet ska ge ett öppet och funktionellt intryck.

Förråds- och gårdsbyggnadernas samt parkeringsanläggningarnas tak ska byggas som gröntak. Balkongerna längs fasaderna mot Safirplatsen, Känbyvägen och Kivistöallén ska i regel vara indragna, men enstaka utskjutande balkonger som kan motiveras av arkitektoniska och stadsbildsmässiga skäl är tillåtna och får överskrida byggnadsytan.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada.

Asuinrakennuksen julkisivut ovat tiili- ja luonnonkivipintaisia Keimolantien, Kivistön Puistokadun, Safiriaukion, Keltasafiriinpolun ja Sinisafiriinpolun puoleisissa ja näille kaduille näkyvissä julkisivuissa. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä kadun puoleisissa ja kaduille näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja.

Muista osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Tiilirakennusten julkisivujen tulee olla tiiliyypiltä ja tilien värisävyiltä toisistaan poikkeavia. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla. Näkyvää betonisokkelia ei sallita.

Rakennusten maantasokerrosten ja ylimpien kerrosten julkisivuja sekä sisäänkäyntejä tulee korostaa kaupunkimaisesti.

Asuinrakennusten maantasokerroksesta, muualla kuin ah-rakennusallalla osa, on rakennettava asunnoiksi ja niillä tulee olla omat sisäänkäynnit ja asuntopihat.

Pääkadun puoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin asuinrakennusten arkkitehtuurin liittyviin rakentein.

§ 2 Laatu

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätaivoite on vähintään 100 vuotta.

Kaava-alueen ekotehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä.

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

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

§ 3 Rakennusoikeus

Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoiteta auto- tai polkupyöräpaikkoja. Ah -merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liiketiloille tulee järjestää autopaikat.

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

Kortteliin 23151 saa sijoittaa erityisasumista 6500 k-m².

Rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa:

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

Teknisen huollon tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetut rakennusalat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Asumista palvelevia tiloja sekä viherhuoneita saa rakentaa kaavassa asumiselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 20% asuntokerroksalasta. Tiloja voidaan rakentaa AK-korttelien asumisen rakennusaloille sekä kyseistä korttelia palvelemaan LPA -kortteliin.

Edellä mainitun lisäksi asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneina ei lasketa rakennusoikeuteen. Tilat voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä.

Korttelialueelle tulee rakentaa asukastilaa kortteli 23150 kohden 100 k-m², kortteli 23151 kohden 100 k-m² sekä kortteleita 23152 ja 23153 kohden 100 k-m².

Kaava-alueelle tulee rakentaa pihasauna, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi rakennusalan ulkopuolelle. Korttelipihoille saa rakentaa arkkitehtonisesti korkeatasoisia ulko- ja varastotiloja.

§ 4 Liikenne ja pysäköinti

Pysäköintilaitoksen tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja se tulee ratkaista taiteen keinoin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintilaitoksessa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

Pysäköintilaitokseen varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostustilaa tarvittavin varustein.

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

Bostadsbyggnadens fasader är klädda i tegel och natursten i de fasader som ligger intill eller syns till Käinbyvägen, Kivistöallén, Safirplatsen, Gulsafirsstigen och Blåsafirsstigen. Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som är synliga till gatorna får inte ha synliga elementfogar.

Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Tegelbyggnadernas fasader ska till tegelsort och färgnyanser avvika sinsemellan. Markplansvåningen måste byggas i högklassiga och hållbara material. Synliga betongsocklar tillåts inte.

Fasaderna i byggnadernas markplan och översta våningsplan samt entréerna ska betonas på ett stadsbildsmässigt vis.

I bostadsbyggnadernas bottenplan, förutom inom ah-byggnadsområdet, ska en del byggas i form av bostäder med egna ingångar och bostadsgårdar.

På den sidan av en tomt som ligger utmed en huvudgata avgränsas tomten med högklassiga konstruktioner som passar ihop med bostadsbyggnadernas arkitektur.

§ 2 Kvalitet

Hållbara material ska användas i byggnadernas fasader. Målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Ekoeffektiviteten i planområdet ska hålla en god nivå.

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

Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering.

§ 3 Byggrätt

De tilläggsbyggrätter för boende som tillåts i denna paragraf dimensionerar inga bil- eller cykelplatser. Bilplatser måste ordnas för de affärslokaler i markplanet som ligger inom byggnadsytorna med beteckningen ah.

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

I kvarter 23151 får 6500 m²-vy specialboende placeras.

Utöver byggrätten får byggas:

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

Utrymmen för teknisk service får byggas utöver byggrätten.

Kvarterssområdenas byggnadsytor med beteckningen ah får byggas utöver byggrätten.

Utrymmen som betjänar boendet och vinterträdgårdar, får utöver den byggrätt för boende som anvisats i planen, byggas på högst 20% av bostadsvåningsytan. Dessa utrymmen kan byggas inom byggnadsytorna för boende i AK-kvarteren samt i det LPA-kvarter som betjänar kvarteret i fråga.

Utöver det som anges i det föregående räknas de gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som placeras i flervåningshusens och parkeringsanläggningarnas takvåningar inte in i byggrätten. Utrymmena kan förverkligas utan att våningstalet utgör något hinder.

På kvarterssområdet ska byggas ett invånarutrymme på 100 m²-vy för kvarter 23150, 100 m²-vy för kvarter 23151 och 100 m²-vy för kvarteren 23152 och 23153.

På planläggningsområdet ska byggas en gårdsbastu som utöver byggrätten får byggas utanför byggnadsytan. På kvartersgårdarna får uterum och förråd av arkitektoniskt hög klass byggas.

§ 4 Trafik och parkering

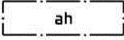
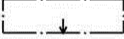
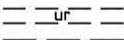
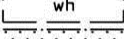
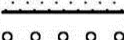
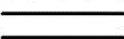
Parkeringsanläggningen ska ha dagsljusinsläpp och vara trivsam och ha konstnärliga lösningar. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysningen och färganvändningen.

I parkeringsanläggningen ska beredskap finnas för laddningsställen för elbilar.

I bilparkeringsanläggningen reserveras förrådsutrymme för långtidsförvaring av cyklar och mopeder samt ett med behövlig utrustning försett utrymme om 40 m²-vy för underhåll av cyklar med tillhörande utrustning.

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

Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.

+53.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
ah	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori.	Öppen plats/Torg.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(23150-23153)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

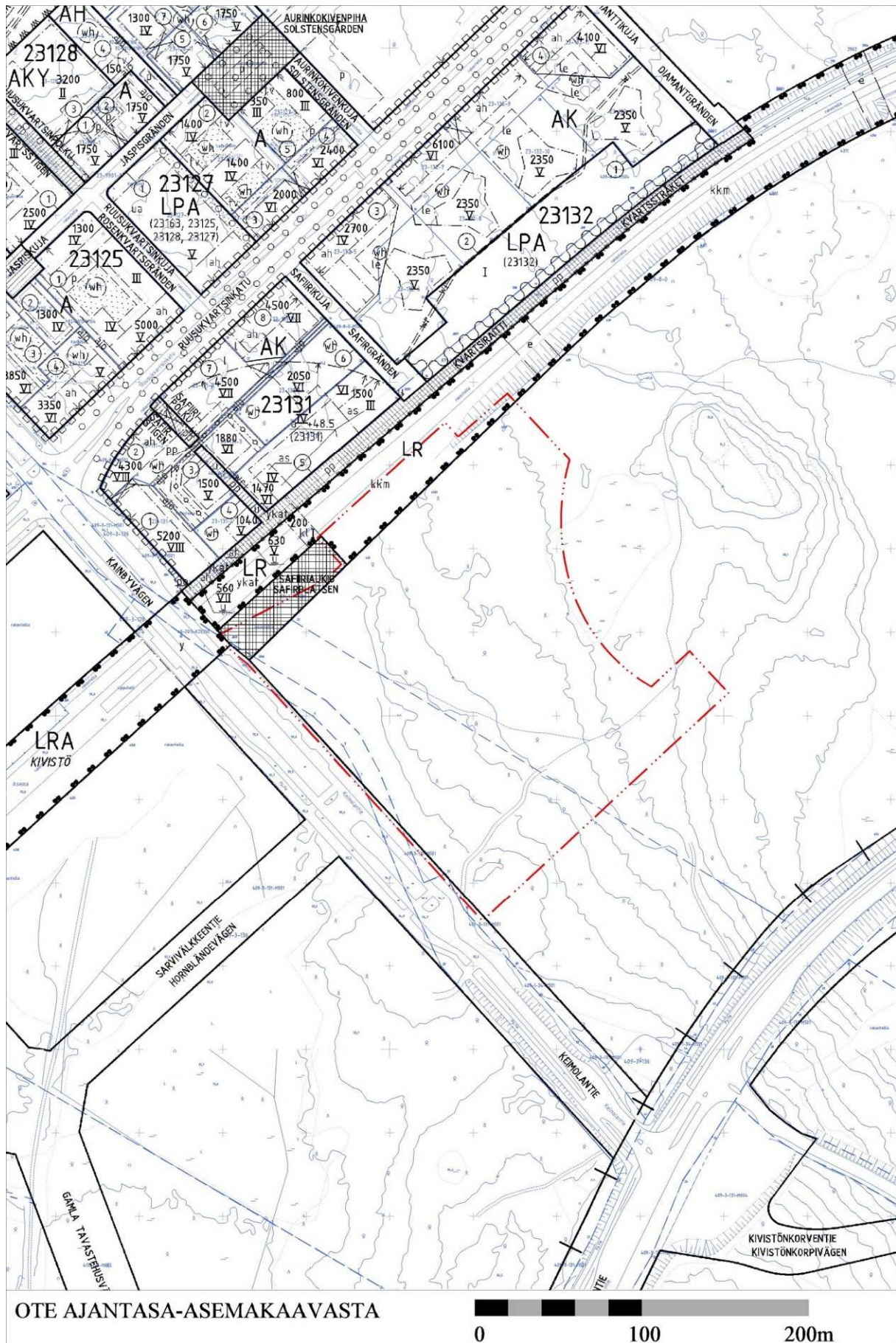
Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

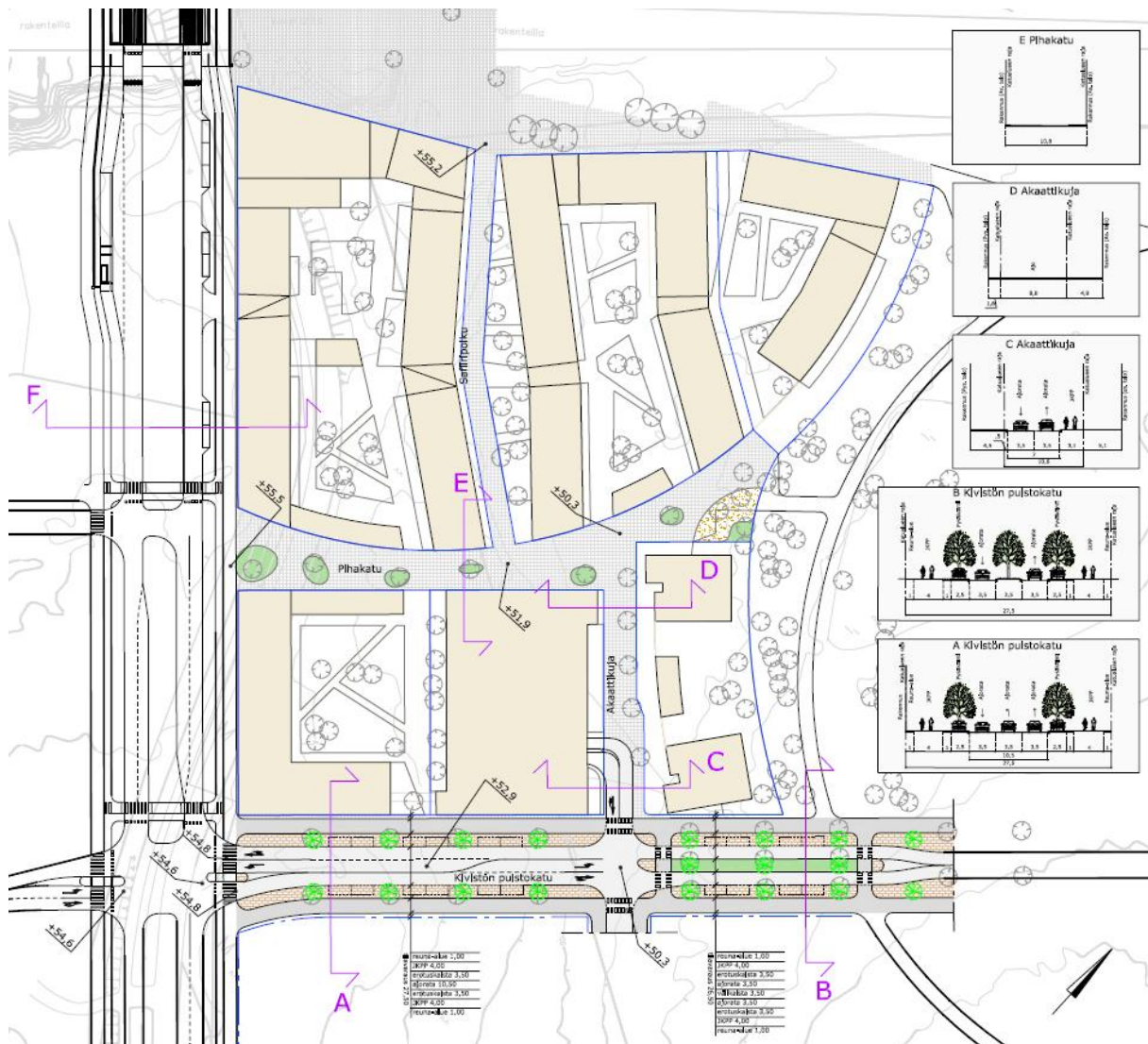
Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



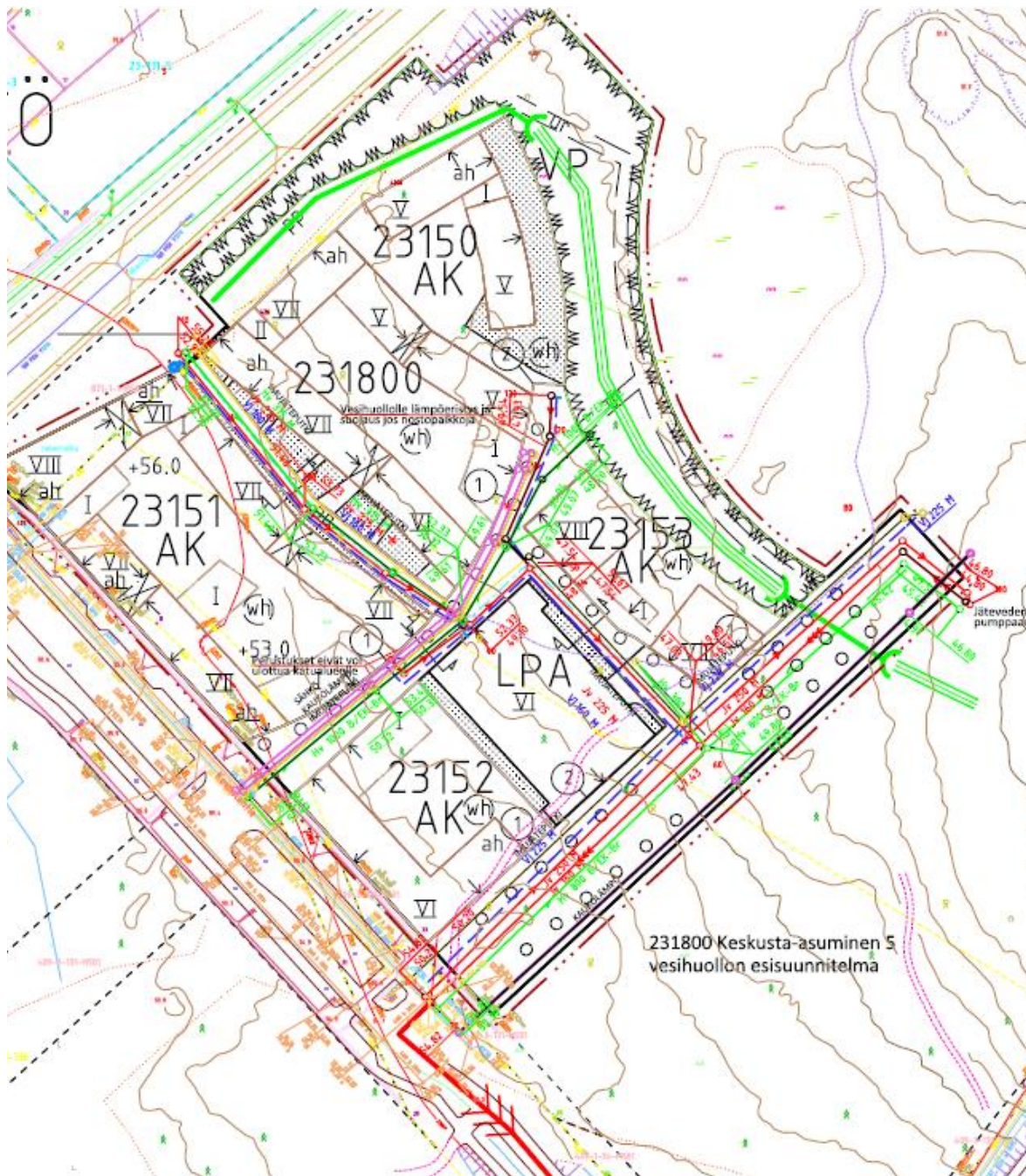
Liite 3. Ote ajantasa-asemakaavasta



Liite 4. Havainnekuva ja alueleikkaukset

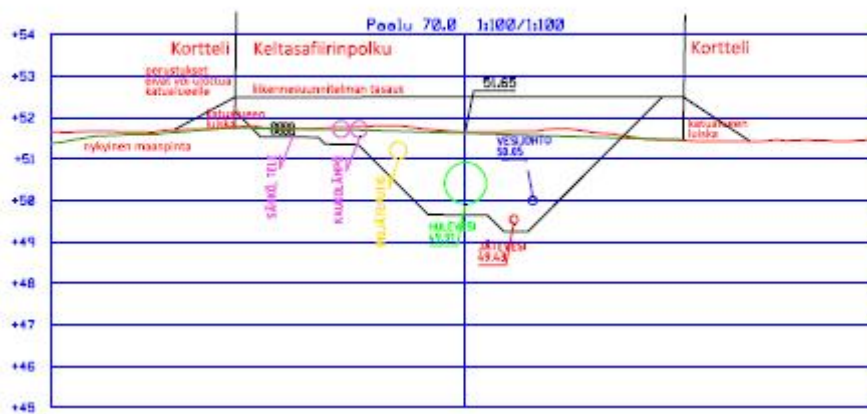
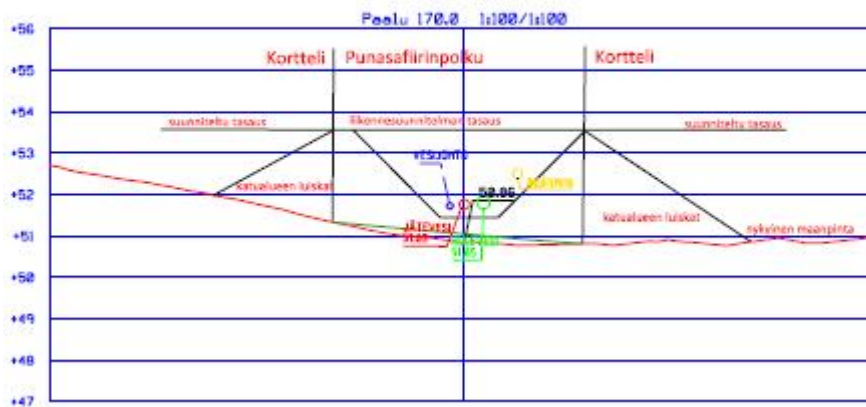
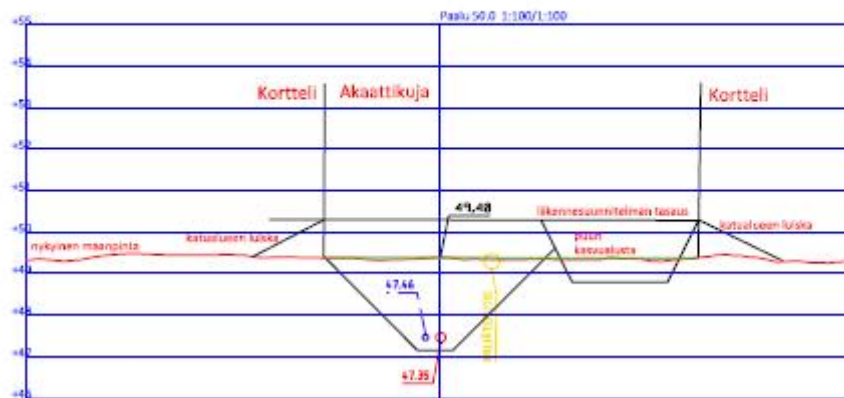


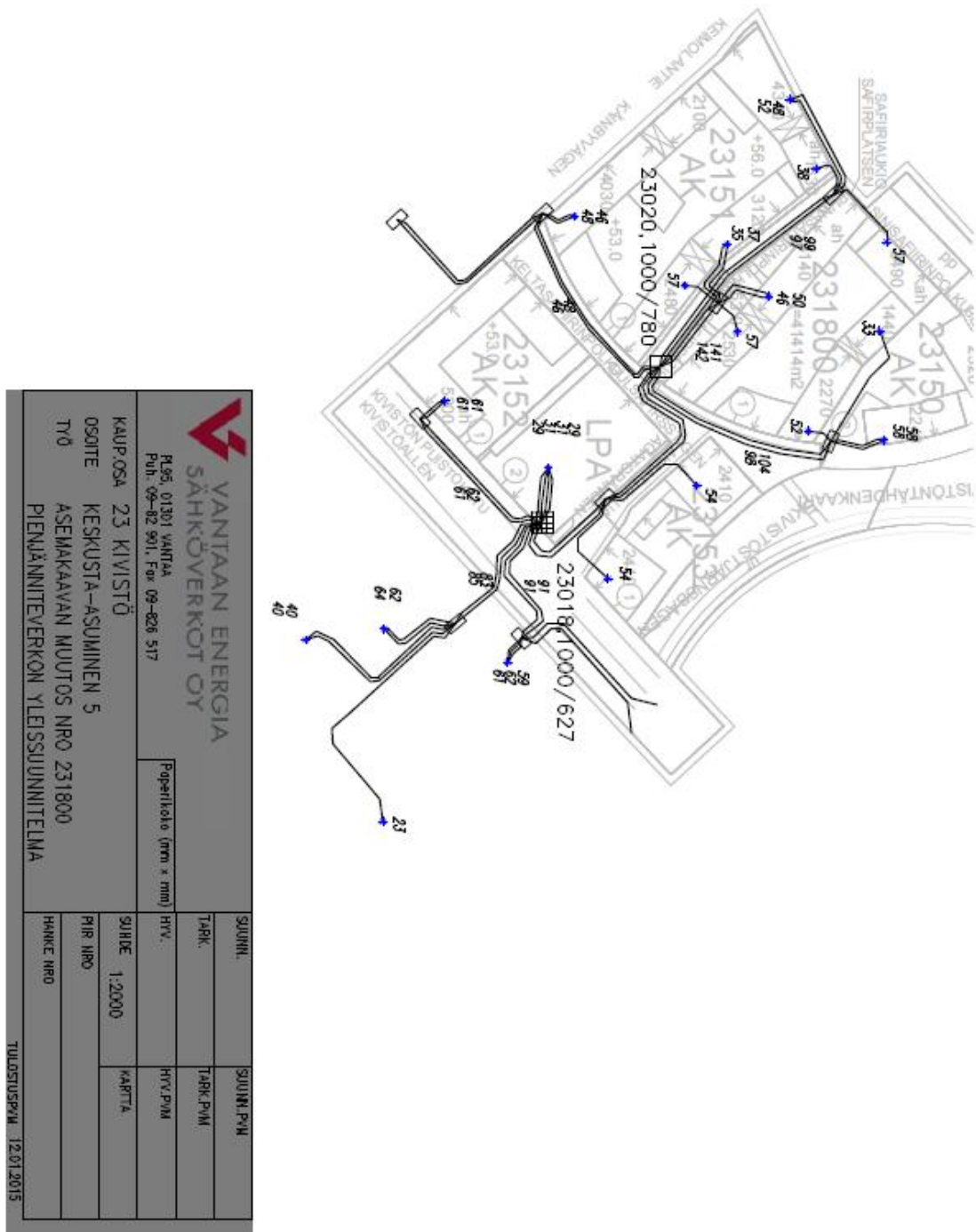
Liite 5. Katujen yleissuunnitelma



Liite 6. Vesihuollon yleissuunnitelma

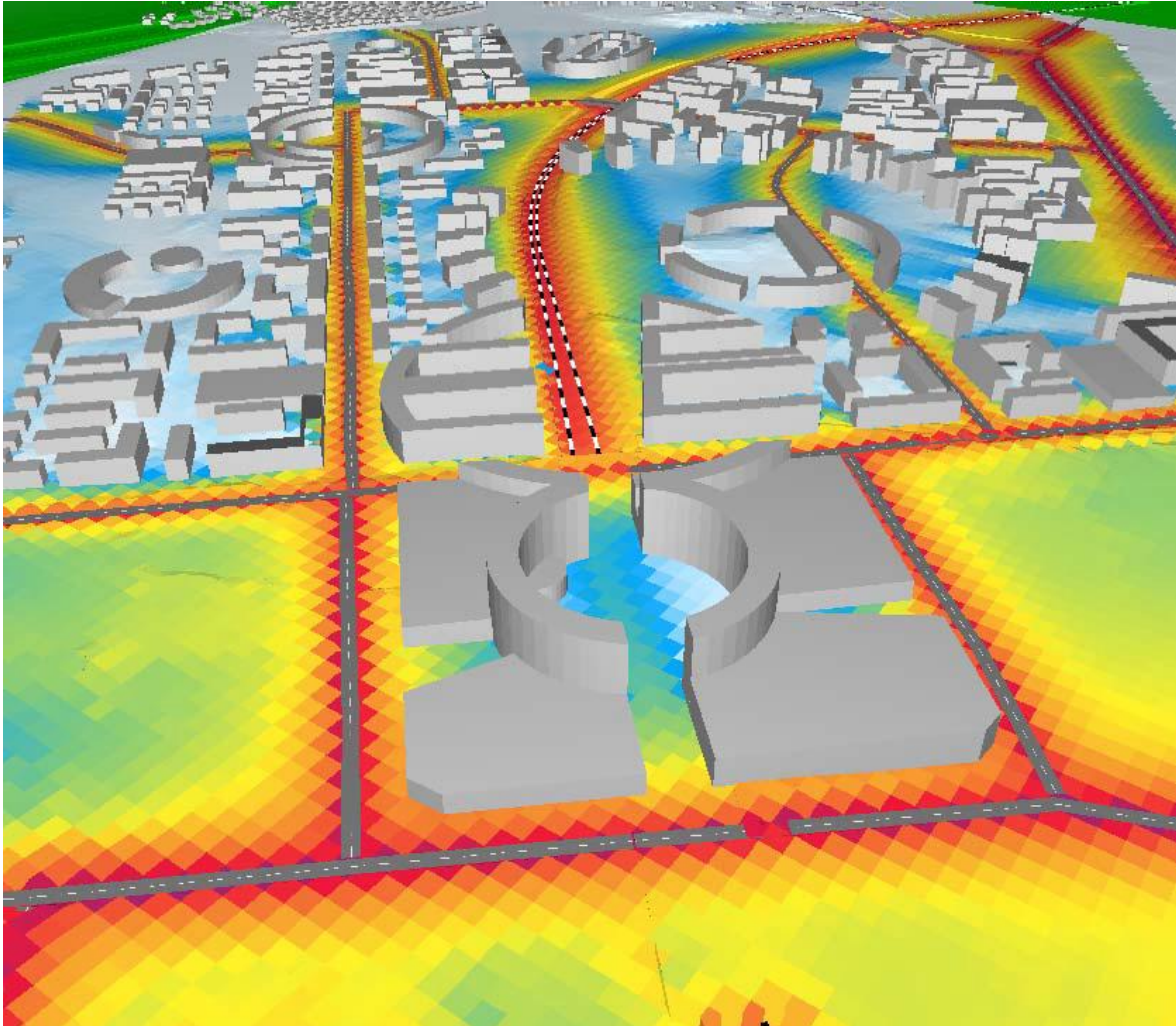
POIKKILEIKKAUKSET





Liite 7. Sähköverkon yleissuunnitelma ja muuntamoiden paikat

MARJA-VANTAAN KESKUSTA-ASUMISEN ALUE (NRO 230600) MELUSELVITYKSEN PÄIVITYS



28.3.2011

28.3.2011

SISÄLLYSLUETTELO

Toimeksianto	3
1 Lähtötiedot ja menetelmät	3
1.1 Suunnittelualue	3
1.2 Laskentamalli ja sen muodostaminen	3
1.3 Laskennassa käytetyt liikennemäärät	4
1.4 Ympäristömelun ohjearvot	5
2 Tulokset ja niiden tarkastelu	6
2.1 Raideliikenteen melu	6
2.2 Tieliikenteen melu	7
2.3 Lentoliikenteen melu	8
2.4 Melun yhteisvaikutukset	8
3 Johtopäätökset	9
4 Viittaukset	10

LIITTEET

Liite 1. Melulaskennoissa käytetyt liikennemäärätiedot

Liite 2. Tieliikenteen ja raideliikenteen aiheuttamat melutasot

Liite 3. Tieliikenteen ja raideliikenteen aiheuttamat suurimmat keskiäänitasot rakennusten julkisivuilla

Liite 4. Ehdotetut meluntorjuntatoimenpiteet

Liite 5. Ehdotetut melua koskevat kaavamääräykset ja muut toimenpiteet melutilanteen parantamiseksi

28.3.2011

Toimeksianto

Kehäradan ja valtatie 3 (Hämeenlinnanväylä) läheisyyteen Marja-Vantaan osayleiskaava-alueelle suunnitellaan keskusta-asumisen (nro 230600) aluetta. Alue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Valtatie 3, Vanhan Nurmijärventien ja Vanhan Hämeenlinnantien, Tikkurilantien ja Riipiläntien läheisyydessä, minkä vuoksi kaavoituksessa ja rakennuksen suunnittelussa on otettava huomioon liikenteen melupäästöjen aiheuttamat vaikutukset. Lisäksi alueen läpi tulee kulkemaan Kehärata ja myös lentoliikenne aiheuttaa alueella melua.

Työn tarkoituksena on tehdä meluselvitys asemakaavaaluonnostyön tueksi. Selvityksessä arvioidaan katu-, tie-, raide- ja lentoliikenteen melupäästöjen vaikutuksia, jotka kohdistuvat suunnitellun Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen asuinrakennuksiin ja niiden ympäristöön. Selvityksessä arvioidaan rakennusten ulkoseinärakenteen ääneneristävyyden vaatimuksia sekä asuinrakennusten oleskelupihojen melutasoja.

Selvitys on tehty Vantaan kaupungin toimeksiannosta. Tämä raportti on 25.3.2010 valmistuneen meluselvityksen päivitys. Selvityksen päivitystarpeen aiheutti muuttuneet rakennusmassoittelut suunnittelualueella. FM Sirpa Lappalainen WSP Finland Oy:stä on tehnyt projektin melulaskennat ja laatinut tämän raportin.

1 Lähtötiedot ja menetelmät

1.1 Suunnittelualue

Marja-Vantaan keskusta-asumisen alue sijoittuu Vanhan Nurmijärventien, Tikkurilantien jatkeen (nykyisin Riipiläntie), Riipiläntien ja Kivistön olemassa olevan asuinalueen väliin. Kehärata tullaan rakentamaan alueen halki.

Alueelle on suunniteltu enimmäkseen asuinrakentamisen kortteleita ja niihin liittyviä alueita (pysäköintikortteleita, lähivirkistysalueita ja puistoja). Alueen länsiosassa on varattu alueet myös keskustatoimintojen kortteille sekä Tikkurilantien ja Vanhan Nurmijärventien risteyksessä toimistotiloille.

1.2 Laskentamalli ja sen muodostaminen

Ympäristömelun laskennallinen arviointi tehtiin Cadna A 4.0 ympäristömelumalliin kuuluvalla pohjoismaisella tieliikenne- ja raideliikennemelumalleilla (Nordic Council of Ministers 1996, Nordic Council of Ministers 1996b). Laskennallisesti arvioitiin alueen tie- ja katuliikenteen (Valtatie 3, Vanha Hämeenlinnantie, Vanha Nurmijärventie, Tikkurilantie, Riipiläntie sekä asemakaavaaluonnosalueen katuverkko) aiheuttamat melutasot sekä Kehäradan aiheuttamat raideliikenteen melualueet. Laskentamalli ottaa huomioon maaston ja rakenteiden muodostamien esteiden vaikutukset äänen etenemiseen sekä maanpinnan aiheuttamat vaimennukset.

Melulaskennan lähtökohtana oli tarkastella 1. vaiheen tilannetta eli radan käyttöönottotilannetta. Laskentamallissa pohjana on käytetty Vantaan kaupungin kartta-aineistojen pohjalta laadittua maastomallia, jossa korkeuskäyrät on esitetty 1 metrin välein. Saatua maastomalliaineisto sisälsi korkeuskäyrät, katujen korkeustiedot ja nykyiset rakennukset. Laskentamallia tarkennettiin ratalinjan kohdalta Destian tekemällä

28.3.2011

laserkeilatulla maastomallilla, joka ulottui noin 100 metriä radan molemmille puolille. Maastomallia on tarkennettu tarkemmittauksin ja sen keskivirhe on alle 10 cm. Ratalinjaus, ratapenkereet ja –leikkaukset on malliin muodostettu ratasuunnitelmien perusteella. Radan pohjoispuolella on tukimuuri Promenadin kohdalla paaluvälillä 18+480 – 18+900. Muutoin avorataosuudet ovat luiskattuja. Tie- ja katulinjausten tiedot saatiin Vantaan kaupungilta.

Vaikka todellisuudessa 1. vaiheessa alueen maankäyttö ei ole vielä toteutunut, melulaskentamalliin sisällytettiin suunniteltavat rakennusmassat. Melun laskentamallissa suunnitellut rakennukset on sijoitettu Vantaan kaupungilta saadun asemakaavaluonnoksen (14.2.2011) mukaisesti. Rakennusten korkeus määritettiin kerroslukumäärien perusteella. Rakennusten korkeus laskettiin kaavalla $3 \text{ m} * \text{krs lukumäärä} + 2 \text{ m}$. Laskentamalliin muodostettiin myös Kehäradan päälle tulevat kansirakenteet, joita on suunniteltu vaiheessa 1 suunnittelualueen lounaispään paaluvälille 18+120 – 18+480 (keskustatoimintojen korttelin kohdalle). Rakennusten toteutuksen yhteydessä toteutettavaksi suunniteltu radan kattaminen paaluvälillä 18+480 – 18+660 ja radan eteläpuolelle rakennettavat tukimuurit jätettiin tässä tarkastelussa pois.

Laskentamallissa maan pinta on oletettu akustisesti pehmeäksi (absorptiosuhde 1). Alueella ei ole merkittäviä melulaskentaan vaikuttavia vesialueita. Laskennassa huomioitiin ensimmäisen kertaluokan heijastukset rakennuksista ja tukimuureista. Laskentamalli on niin sanottu myötätuulimalli eli sillä arvioitujen laskentatulokset pätevät olosuhteissa, joissa tuulen suunta on melulähteestä arvioitavaan kohteeseen.

Melutasoja on laskettu 10 x 10 metrin välein sijoitettuihin laskentapisteesiin kahden metrin korkeudelle maan pinnan tasosta ja tulokset on esitetty keskiäänivyöhykkeinä 5 dB luokissa. Rakennuksiin kohdistuvia äänenpainetasoja on lisäksi tarkasteltu julkisivuihin sijoitettujen laskentapisteiden avulla.

Tieliikennemelun laskentamallin tulokset ja mittaustulokset ovat hyvin vertailukelpoisia silloin, kun maasto on tasainen ja sääolosuhteet vastaavat mallissa asetettuja sääolosuhdevaatimuksia. Tällöin tulokset eroavat $\pm 1 \text{ dB}$ toisistaan. Mitä monimutkaisempi maasto on, sitä enemmän lasketut ja mitatut tulokset eroavat toisistaan. Laskentamallivertailussa mitatut ja lasketut melutasot mäkisessä maastossa erosivat suurimmillaan 5 - 6 dB (Eurasto 2005). Tässä selvityksessä tarkastellun suunnittelualueen rakennusmassoineen voidaan pitää suhteellisen yksinkertaisena laskentaympäristönä, minkä vuoksi arvioimme, että laskentamallin tarkkuus tässä tapauksessa on luokkaa $\pm 2 \text{ dB}$.

1.3 Laskennassa käytetyt liikennemäärät

Melulaskennat tehtiin tie- ja katuliikenteen osalta vuoden 2030 ennusteliikennemäärillä. Tieliikenteen määrät saatiin WSP Finland Oy:ssä tehdyistä liikennetarkasteluista (Marja-Vantaan keskusta-asumisen A1+n asemakaavaluonnoksen liikennereportti, kesäkuu 2009) asemakaavaluonnosalueen osalta. Hämeenlinnanväylän liikennemäärät saatiin Ramboll Finland Oy:n meluselvityksestä [Valtatien 3 (Hämeenlinnanväylä) parantaminen välillä Kehä III – Keimola (Kehäratavaihe), Vantaa, meluselvitys 20.6.2008, Ramboll Finland Oy]. Laskennoissa käytetyt tieliikenteen määriä koskevat lähtötiedot on esitetty liitteessä 1.

Laskennoissa junien nopeuksina käytettiin rataosuudelle oletettua suurinta nopeutta (myös asemien kohdilla). Kehäradan melulaskennassa käytetyt vuoden 2030 ennusteliikennemäärät esitetään taulukossa 2. Melulaskennoissa käytettiin Sm4-junan me-

28.3.2011

lupäästötietoja, koska Sm5-junan melupäästötietoja ei ollut saatavilla. Junan pituutena käytettiin kuitenkin Sm5-junan pituutta.

Taulukko 2. Kehäradan melulaskennassa käytetyt liikennemäärät.

	Päivällä, klo 7 – 22 (kpl)	Yöllä, klo 22 – 7 (kpl)	Nopeus (km/h)	Pituus/ yksikkö (m)	Sm-
Lähiliikenne- juna, Sm5	172	50	110	75	

Päivällä junista 54 kpl on kahden Sm5-yksikön pituisia ja 118 kpl yhden Sm5-yksikön pituisia. Yöllä kaikki junat ovat yhden Sm5-yksikön pituisia. Kaikkien junien yhteispituus on päivällä 16 950 m ja yöllä 3 750 m.

Sm5-junalle ei ole määritetty Suomessa raideliikennemelun laskentamallin lähtöarvoja, joten sen melun leviämistä ei voida määrittää laskennallisesti. Melulaskennat tehtiin siksi Sm4-junan melupäästötiedoilla. Sm5-junalle on tehty tyyppihyväksynnän melumittaukset saksalaisen Müller-BBM -yhtiön toimesta lokakuussa 2009 (Müller-BBM 2009). Kun Müller-BBM:n mittaustulokset normalisoidaan vastaamaan 10 metrin mittauasetäisyyttä ja 100 metrin pituista junaa on Sm5-junan aiheuttama äänialtistustaso (L_{AE}) 83 dB 80 km/h nopeudella. Sm4-junan vastaava äänialtistustaso (L_{AE}) 80 km/h nopeudella on 90 dB (Ympäristömeludirektiivin mukainen ylimenokauden raideliikennemelun laskentamalli, Ympäristöministeriö 2005, kuva 1). Tämän perusteella Sm5-juna on noin 7 dB hiljaisempi kuin Sm4-juna. On huomattava, että tyyppihyväksynnän melumittaukset Sm5-junalle on tehty mahdollisimman hyväkuntoisella ja suoralla rataosuudella, kun taas Sm4-junan melupäästömittaukset edustavat erilaisia ja erikuntoisia rataosuuksia. Sen vuoksi Sm5-juna ei todennäköisesti todellisuudessa ole 7 dB hiljaisempi Sm4-junaa.

1.4 Ympäristömelun ohjearvot

Valtioneuvoston päätöksessä (993/1992) on annettu maankäytön ja rakentamisen, liikenteen suunnittelussa ja rakentamisen lupamenettelyssä sovellettavat melutason ohjearvot. Näitä ohjearvoja sovelletaan myös ympäristölupaharkinnassa (taulukko 1).

Melutason ohjearvot on annettu erikseen päiväaikaiselle keskiäänitasolle (klo 7 – 22) ja yöaikaiselle keskiäänitasolle (klo 22 – 7).

28.3.2011

Taulukko 1. Melutason yleiset ohjearvot (Vnp 993/1992).

Alueen kuvaus	Päiväajan (klo 7 – 22) keskiäänitason ohjearvot, $L_{Aeq,7-22}$	Yöajan (klo 22 – 7) keskiäänitason ohjearvot, $L_{Aeq,22-7}$
Ulkona		
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- ja oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	45 / 50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, virkistysalueet taajamien ulkopuolella ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ³⁾
Sisällä		
Asuin-, potilas- ja majoitus-huoneet	35 dB	30 dB
Opetus- ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike- ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla melutason yöohjearvo on 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleensä käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

Ulkoalueiden ohjearvoja sovelletaan myös asuntojen parvekkeisiin.

2 Tulokset ja niiden tarkastelu

Junaliikenteen ajoituksesta johtuen yöajan melutasot jäävät noin 4 dB päiväajan keskiäänitasojen alapuolelle. Yöajan melutasot ovat kuitenkin melusuojausta mitoittava tekijä, koska yöaikana uudella asuinalueella sovelletaan 45 dB ohjearvoa. Myös sisätiloissa yöajan ohjearvo 30 dB ($L_{Aeq,7-22}$) on junaliikenteen osalta mitoittava. Tieliikenteen ajoituksesta johtuen yöajan melutasot jäävät noin 7 dB päiväajan keskiäänitasojen alapuolelle. Tieliikenteen melun osalta yöajan ohjearvo on ulkona mitoittava. Sisätiloissa päiväajan ohjearvo 35 dB on mitoittava.

2.1 Raideliikenteen melu

Kehärata kulkee asemakaavaluonnosalueella maaleikkauksessa, joka rajoittaa melun leviämistä ympäristöön. Suunnittelualueen lounaiskulmassa keskustatoimintojen korttelien kohdalla rata on katettu. Raideliikenteen yöajan 45 dB keskiäänivyöhyke ulottuu kauimmillaan 110 metrin päähän radasta alueilla, joille on suunniteltu asuinrakennuksia (liite 2). Suunnittelualueen keskellä radan eteläpuolelle olevat rakennusmassat estävät raideliikenteen aiheuttaman yöajan 45 dB keskiäänivyöhykkeen leviämisen

28.3.2011

asuinrakennusten sisäpihoille. Paaluvälillä 18+500 – 18+900 (radan pohjoispuolella) suunniteltujen rakennusten ulkoalueilla 45 dB keskiäänitaso ylittyy yöllä lähimpänä rataa sijaitsevien asuinrakennusten kohdalla. Myös yhden rakennuksen kohdalla radan eteläpuolella (paalulla 19+000) yöajan 45 dB ohjearvo ylittyy. Keskustatoimintojen korttelin kohdalla Kehärata on katettu ja siksi melu ei pääse leviämään tähän kortteliin.

Kehäradan melun leviämisen rajoittamiseksi tarkasteltiin laskennallisesti tukimuurin korottamista, jolloin se ulottuisi 1 metrin Promenadin tason yläpuolelle. Korottaminen parantaa radan pohjoispuolella olevien rakennusten melutilannetta, mutta erityisesti myöhemmin katettavaksi suunnitellulla alueella (18+480 – 18+660) ohjearvon ylittävä melu leviää melko pitkälle rakennusten sisäpihoille.

Radan varrella olevien asuinrakennusten julkisivuun kohdistuu enimmillään 58 – 59 dB keskiäänitaso yöllä ja 63 – 64 dB päivällä (liite 3). Radan puoleisten julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksen täytyy siten olla suurimmillaan 29 dB, jotta sisätiloissa ei ylitetä yöajan ohjearvotasoa 30 dB eikä päiväajan ohjearvoa 35 dB. Liitteen 3 kartoissa esitetään julkisivutasot vain niille julkisivuille, joilla ne ylittävät ulkotiloille annetut ohjearvotasot. On kuitenkin huomattava, että sisätiloissa ohjearvotasoa ei uusissa rakennuksissa ylitetä ennen kuin julkisivutaso ylittää ohjearvon selvästi. Ohjearvotasojen ylittyminen sisätiloissa estetään julkisivun ääneneristävyysvaatimuksilla.

Paaluvälillä 19+400 – 19+600 radan eteläpuolelle suunnitellaan koulua. Koulua ei esitetä melukartoilla, koska rakennusten massoitelusta ei ole päätetty. Oppilaitosten kohdalla ei sovelleta yöohjearvoa, joten koulun tontilla päiväajan melutilanne on mitoittava. Päiväajan 55 dB keskiäänivyöhyke leviää tontilla noin 55 metrin päähän radasta (mitattuna ratojen välistä). Tätä kauemmaksi voidaan sijoittaa koulun oleskelupihoja ja leikkialueita. Koulurakennusten massoitelulla voidaan haluttaessa melun leviämistä estää, niin että pihoja voidaan sijoittaa lähemmäksikin rataa. Koulurakennuksille ei tarvitse antaa julkisivun ääneneristävyysmääräystä, vaikka ne sijoitettaisiin aivan tontin laidalle radan puolelle, koska lentoliikenteen melun takia annettava ääneneristävyysmääräys 32 dB on mitoittava.

2.2 Tieliikenteen melu

Valtatie 3 on selvästi vilkkaiten liikennöity alueen teistä. Valtatie 3 kuitenkin sijaitsee niin kaukana suunnitelluista rakennuksista, että sen vaikutus suunnittelualueella jää vähäiseksi. Tikkurilantien ja Vanha Hämeenlinnantie ovat myös vilkkaasti liikennöityjä ja niiden melualueet ovat sen vuoksi suuret. Tikkurilantien yöajan 45 dB melualue ulottuu kahden suunnitellun asuinrakennuksen pihalle suunnittelualueen keskellä/länsipäässä (liite 2). Tikkurilantien varteen suunniteltiin meluvalli (liite 4), jotta asuinrakennusten pihat saatiin suojattua ohjearvotason ylittävältä melulta.

Vanhan Nurmijärventien koillispuolelle on suunniteltu asuinrakennuksia. Melutason ohjearvot eivät ylitä rakennusten pihoilla, koska rakennukset on massoiteltu kadun suuntaisesti. Ruusukvartsinkadulla olevan pyöreän aukion ympärillä melutaso ylittää yöajan ohjearvon 45 dB. Pyöreä aukio on suunniteltu yleiseksi tilaksi eikä siellä ole asuinrakennusten oleskelualueita. Aukion ympärillä uloimpien ja sisempien asuinrakennusten välinen tila on asuinpihaa ja se täytyy suojata melulta. Ruusukvartsinkadun länsipäässä yöajan melutaso ei leviä asuinrakennusten pihoille.

Lumikvartsinkadulla asuinrakennukset estävät ohjearvon ylittävien melutasojen leviämisen rakennusten sisäpihoille. Kivistön puistokadun eteläpuolella yhden asuinra-

28.3.2011

nuksen pohjoispuolinen piha jää yli 45 dB melualueelle yöllä. Suunnittelualueen pohjoisosassa Lipputien varrella yöajan melualueelle ei jää asuinrakennusten sisäpihoja. Riipiläntien varrella asuinrakennukset on sijoitettu niin, ettei melun ohjearvotasoa ylitetä.

Asemakaavaluonnosalueen ulkopuolelle nykyisen Kivistön koulun kortteliin on suunniteltu tulevaisuudessa asuinkorttelia. Korttelin melutasoihin vaikuttavat valtatie 3 melu sekä korttelia ympäröivien katujen (merkittävimmin Vanhan Hämeenlinnantien ja Vanhan Nurmijärventien) melu. Korttelia tarkasteltiin melulaskennassa ilman rakennusmassoja. Laskennallisen melutarkastelun mukaan kaksi metriä korkea tonttiaita ei riitä suojaamaan korttelia yöajan yli 45 dB ($L_{Aeq,22-7}$) melulta. Korttelin rakennuksia suunniteltaessa tulee ottaa huomioon melu ja suunnitella rakennusmassat niin, että ne estävät melun leviämisen korttelin sisään ja asuinrakennusten piha-alueille. Raideliikenteen melu ei aiheuta ohjearvojen ylityksiä tässä korttelissa.

Tieliikenteen aiheuttamat julkisivuihin kohdistuvat suurimmat melutasot ovat päivällä 66 dB Tikkurilantien länsipäässä (liite 3). Kyseiset rakennukset ovat kuitenkin toimistorakennuksia ja niiden sisätiloissa sovelletaan 45 dB ohjearvoa päiväaikana, kun asuinrakennusten sisätiloissa päiväaikana sovellettava ohjearvo on 35 dB. Vanha Hämeenlinnantie aiheuttaa keskustatoimintojen korttelin rakennusten julkisivuihin 64 dB keskiäänitason päivällä. Useiden asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu enimmillään 63 dB keskiäänitasoa päivällä, mm. Vanhan Nurmijärventien, Lipputien ja Lumikvartsintien varrella. Julkisivun ääneneristävyysvaatimuksen tulee siten olla enimmillään 29 dB, ettei sisätiloissa ylitetä asuintiloille annettua ohjearvoa. Liitteen 3 kartoissa esitetään julkisivutasot vain niille julkisivuille, joilla ne ylittävät ulkotiloille annetut ohjearvotasot. On kuitenkin huomattava, että sisätiloissa ohjearvotasoa ei uusissa rakennuksissa ylitetä ennen kuin julkisivutaso ylittää ohjearvon selvästi. Ohjearvotasojen ylittyminen sisätiloissa estetään julkisivun ääneneristävyysvaatimuksilla.

2.3 Lentoliikenteen melu

Suurin osa asemakaavaluonnosalueesta sijaitsee lentomelun verhoikäyrän vyöhykkeellä L_{DEN} 50 – 55 dB. Aivan eteläisin osa asemakaavaluonnosalueesta sijaitsee lentomelun verhoikäyrän vyöhykkeellä L_{DEN} 55 – 60 dB. Vantaan Rakennusvalvonta on antanut rakentamisohteen lentomelun ääneneristävyysvaatimuksista (Vantaan rakennusvalvonnan rakentamistapaohje, Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset 2007). Lentomeluvyöhykkeellä m3 (L_{DEN} 50 – 55 dB) asuinhuoneiden kattorakenteiden, ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia että lento- ja liikennemelun ulko- ja sisämelutasojen erotus ΔL on vähintään 32 dB. Lentomeluvyöhykkeellä m2 (L_{DEN} 55 – 60 dB) ulko- ja sisämelutasojen erotuksen tulee olla 35 dB. Lentomelun aiheuttama julkisivun ääneneristävyysvaatimus on siis mitoitettava asemakaavaluonnosalueella.

2.4 Melun yhteisvaikutukset

Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen melutasoihin vaikuttaa tuleva Kehärata, valtatie 3, Tikkurilantie, Vanha Hämeenlinnantie, Vanha Nurmijärventie, alueen katuverkko ja lentomelu.

Teiden, katujen ja radan vaikutukset ovat melko paikallisia, mutta lentomelu vaikuttaa koko suunnittelualueella. Lentomelu ja raideliikenteen melu ovat kuultavissa vain ajoit-

28.3.2011

tain, kun taas katuliikenteen melu ja erityisesti valtatie 3 aiheuttama melu on luonteeltaan jatkuvaa.

Asemakaavaluonnosalueella katuliikenteen ja raideliikenteen meluvaikutukset kohdistuvat pääosin eri alueille. Vaikutukset myös kohdistuvat pääasiassa kadun tai radan puoleiselle julkisivulle ja suojan puolella olevalla piha-alueella päästään selvästi alle ohjearvotasojen oleviin melutasoihin.

Merkittävimmät yhteisvaikutukset kohdistuvat alueille, joilla sekä tieliikenteen melu että raideliikenteen melu aiheuttavat lähellä ohjearvotasoa olevia melutasoja. Tällainen kohta on Lumikvartsinkadun ja Kehäradan risteämisen ympäristössä olevat rakennukset. Sekä katuliikenne että raideliikenne aiheuttavat alueella yöllä noin 50 – 55 dB melutasoja melulähteen puolella. Myös lentoliikenne aiheuttaa noin 50 – 55 L_{DEN}-tasoja. Sisäpihoilla melutason ohjearvoja ei silti ylitetä.

Suunnittelualueen keskellä olevat Ruusukvartsinkadun ja Lipputien risteykseen sijoitetut asuinrakennukset ja Kehäradan pohjoispuolelle paaluvälille 18+500 – 18+900 sijoitetut asuinrakennukset ovat avoimia melun kannalta ja niiden kohdalla esiintyvät suurimmat meluhaitat. Kuitenkin kaikkien asuinrakennusten ympärillä on ainakin osittain aluetta, jolla päästään alle ohjearvotasojen.

Alueen lentomelutasojen perusteella julkisivujen ja kattorakenteiden äänitasoero vaatimukseksi tulee suurimmalla osalla aluetta 32 dB ja alueen eteläosissa 35 dB (Vantaan rakennusvalvonnan rakentamistapaohje, Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset 2007).

3 Johtopäätökset

Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen asemakaavaluonnosalueella päästään lähes kaikilla oleskelupihoilla melutason ohjearvojen mukaisiin tasoihin. Liitteessä 5 esitetään ehdotukset alueen kaavamääräyksiksi. Tikkurilantielle ehdotetaan meluvallia, joka suojaa Tikkurilantien pohjoispuolelle suunniteltujen asuinrakennusten oleskelu-alueet yöajan ohjearvon ylittävältä melulta. Ruusukvartsinkadulle ja Lipputielle ehdotetaan tonttialtoja suojaamaan muutamien asuinrakennusten pihvoja. Nämä meluesteet voidaan vaihtoehtoisesti korvata toteuttamalla rakennusten massoittelu, niin että rakennukset suojaavat piha-alueet melulta.

Kehäradan melun leviämisen rajoittamiseksi tarkasteltiin laskennallisesti tukimuurin korottamista, jolloin se ulottuisi 1 metrin Promenadin tason yläpuolelle. Korottaminen parantaa radan pohjoispuolella olevien rakennusten melutilannetta, mutta ei täysin ratkaise sitä. Kehäradan kattaminen paaluvälillä 18+480 – 18+660 suunnitelmien mukaisesti, suojaisi osan radan melualueelle jäävistä rakennuksista. Paaluvälille 19+400 – 19+600 suunniteltavan koulun kohdalla tulisi huomioida pihojen sijoittelussa se, ettei pihvoja sijoiteta melualueelle.

Lentomelu mitoittaa julkisivun ääneneristävyysvaatimuksia. Vantaan rakennusvalvonnan rakentamisohjeen "Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" (2007) mukaan lentomelua vastaan tulee antaa julkisivun ääneneristävyysvaatimus 32 dB ja alueen eteläosissa 35 dB. Liitteen 5 kartassa on oletettu että myös C-kortteliin rakennetaan asuinhuoneistoja tai muita tiloja, joilla sovelletaan sisätiloissa asuin-, potilas- ja majoitushuoneiden tai opetus- ja kokoontumistilojen ohjearvotasoja. Toimistokorttelis-

28.3.2011

sa julkisivun ääneneristävyysvaatimusta ei tarvita, koska julkisivun aiheuttaman äänitasoeron tulee olla 25 dB, johon päästään normaalirakentein.

Kivistön koulun korttelissa matalalla kahden metrin tonttiaidalla ei saada suojattua korttelia tieliikenteen melulta. Korttelin suunnittelussa tulisi huomioida melu ja suunnitella rakennukset suojaamaan piha-alueita melulta.

4 Viittaukset

Eurasto, R. 2005: Ympäristömeludirektiivin täytäntöönpanoon liittyvät laskentamalliverailut – Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 753.

Marja-Vantaan keskusta-asumisen A1+n asemakaavaluonnoksen liikenne raportti, Vantaan kaupunki, WSP Finland Oy, Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik Oy, Kesäkuu 2009.

Müller-BBM 2009: Acoustical Acceptance Test according to TSI Noise. Test Report No M77 651/10.

Nordic Council of Ministers 1996a: Road Traffic Noise – Nordic Prediction Method. – TemaNord 1996: 525.

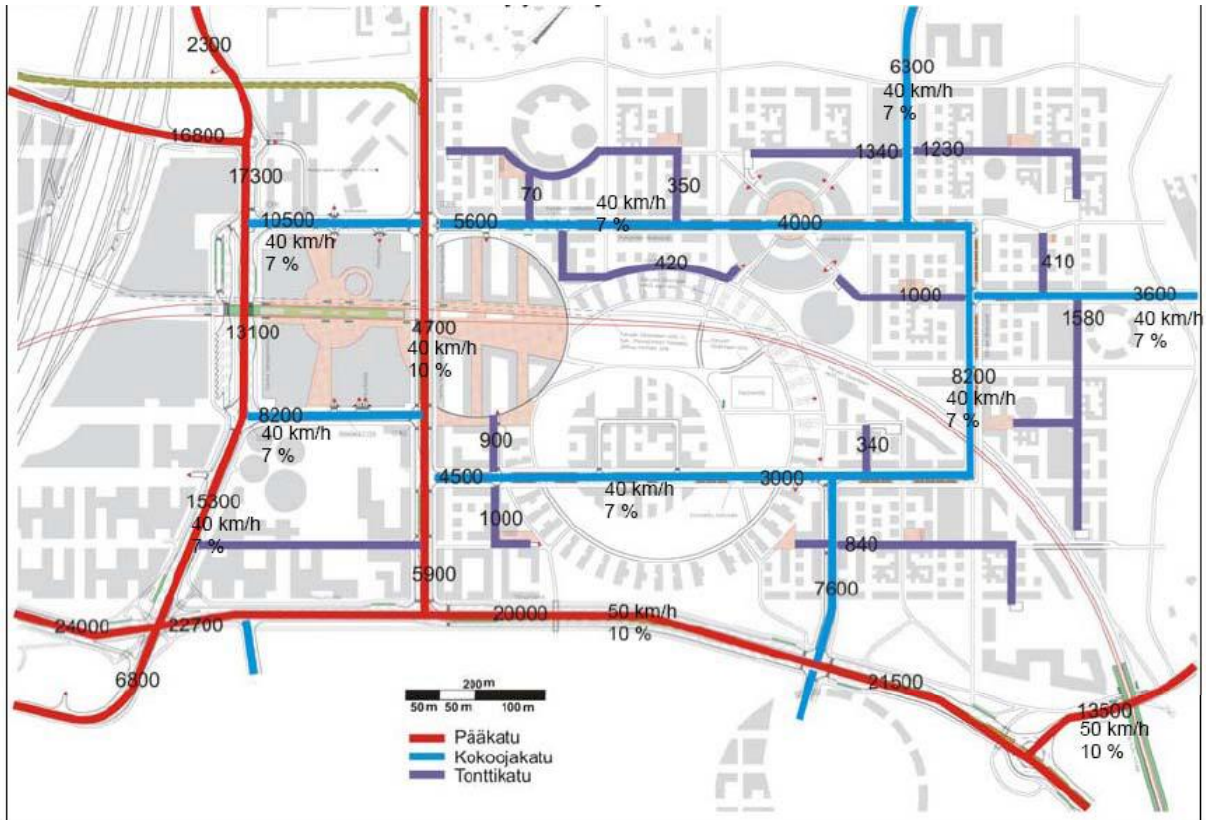
Nordic Council of Ministers 1996b: Railway Traffic Noise – Nordic Prediction Method. – TemaNord 1996: 524.

Valtatien 3 (Hämeenlinnanväylä) parantaminen välillä Kehä III – Keimola (Kehärata-vaihe), Vantaa, meluselvitys 20.6.2008, Ramboll Finland Oy.

Vantaan rakennusvalvonnan rakentamistapaohje, Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset (2007).

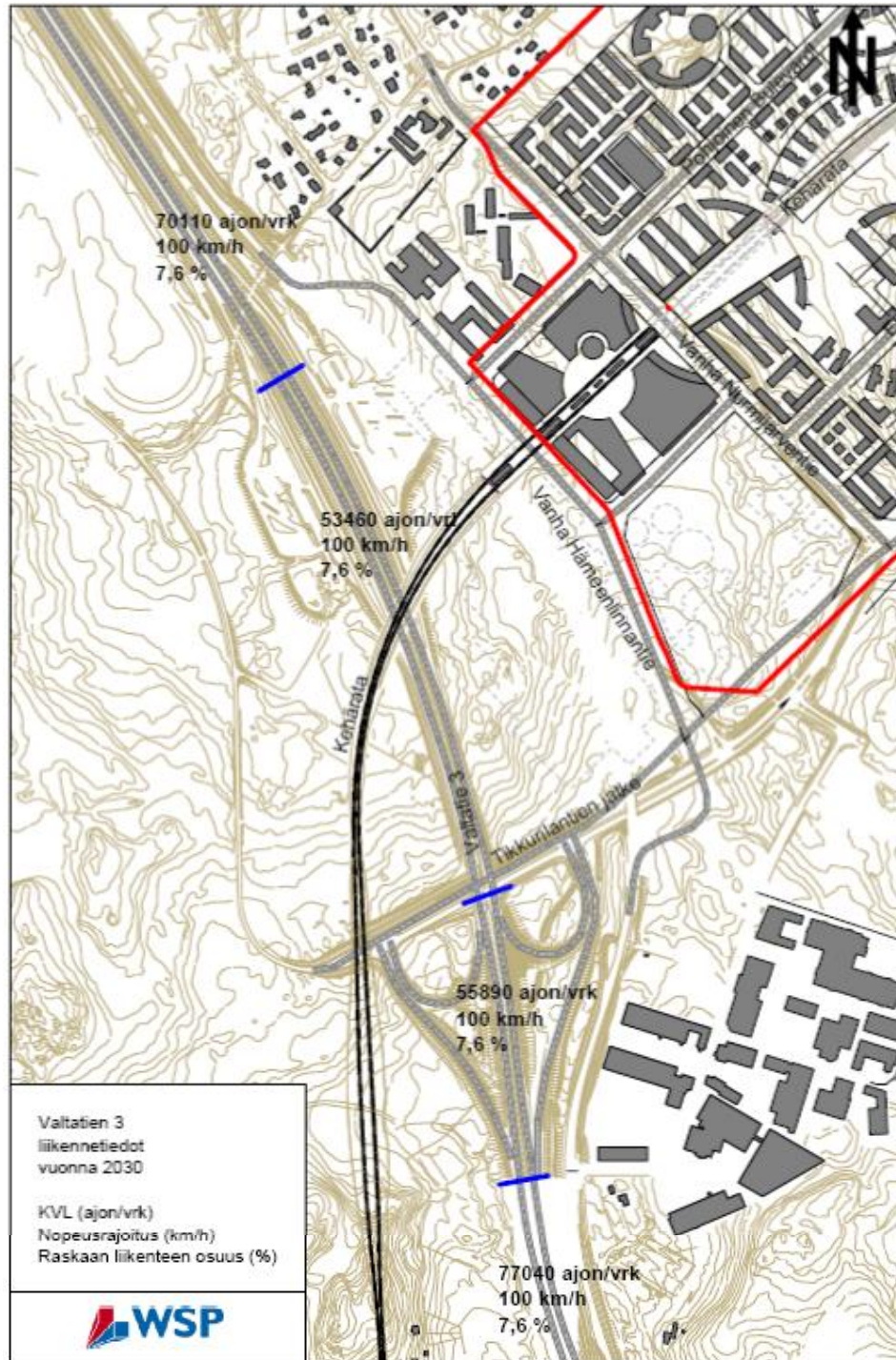
28.3.2011

Liite 1. Melulaskennoissa käytetyt liikennemäärätiedot.

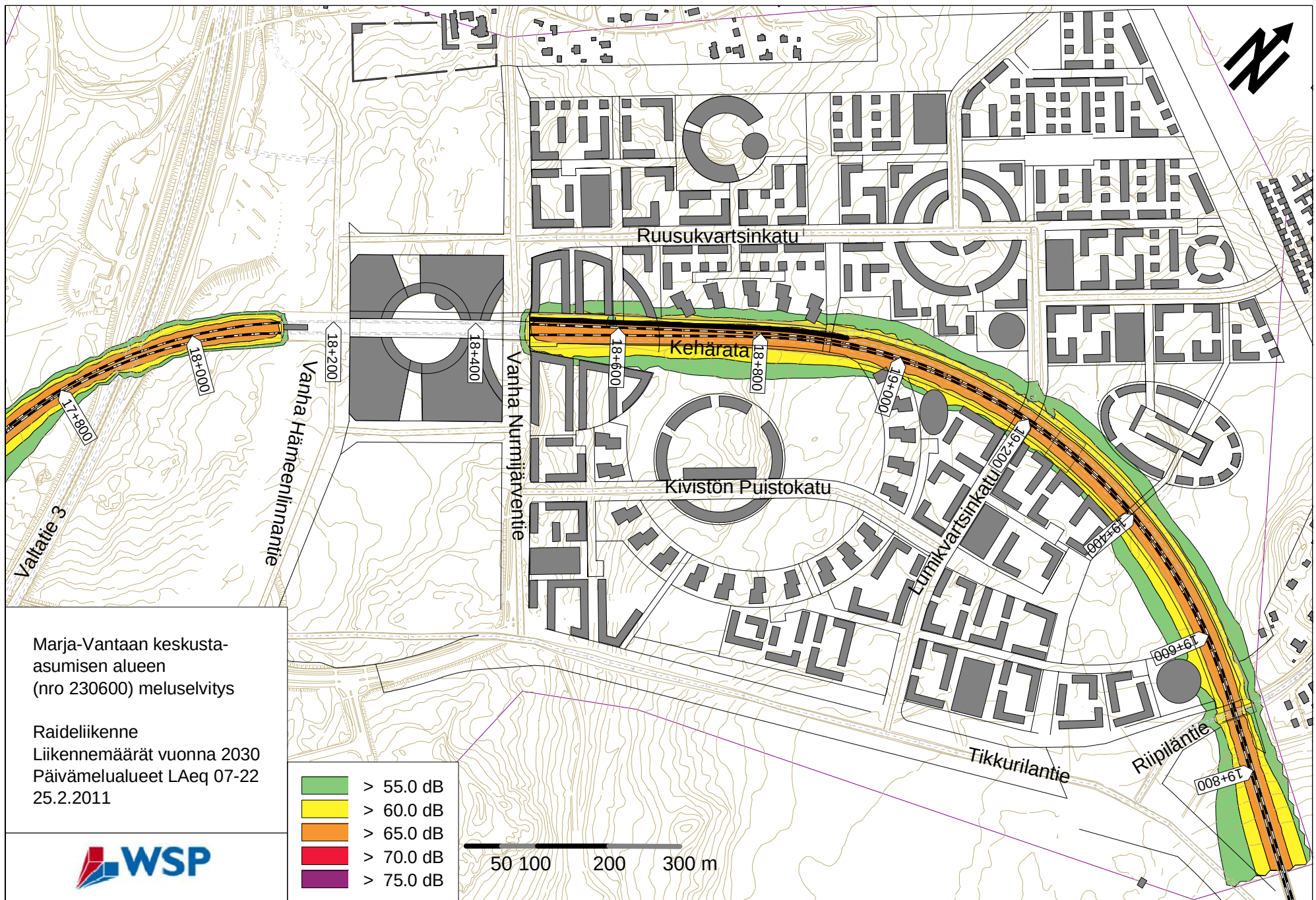


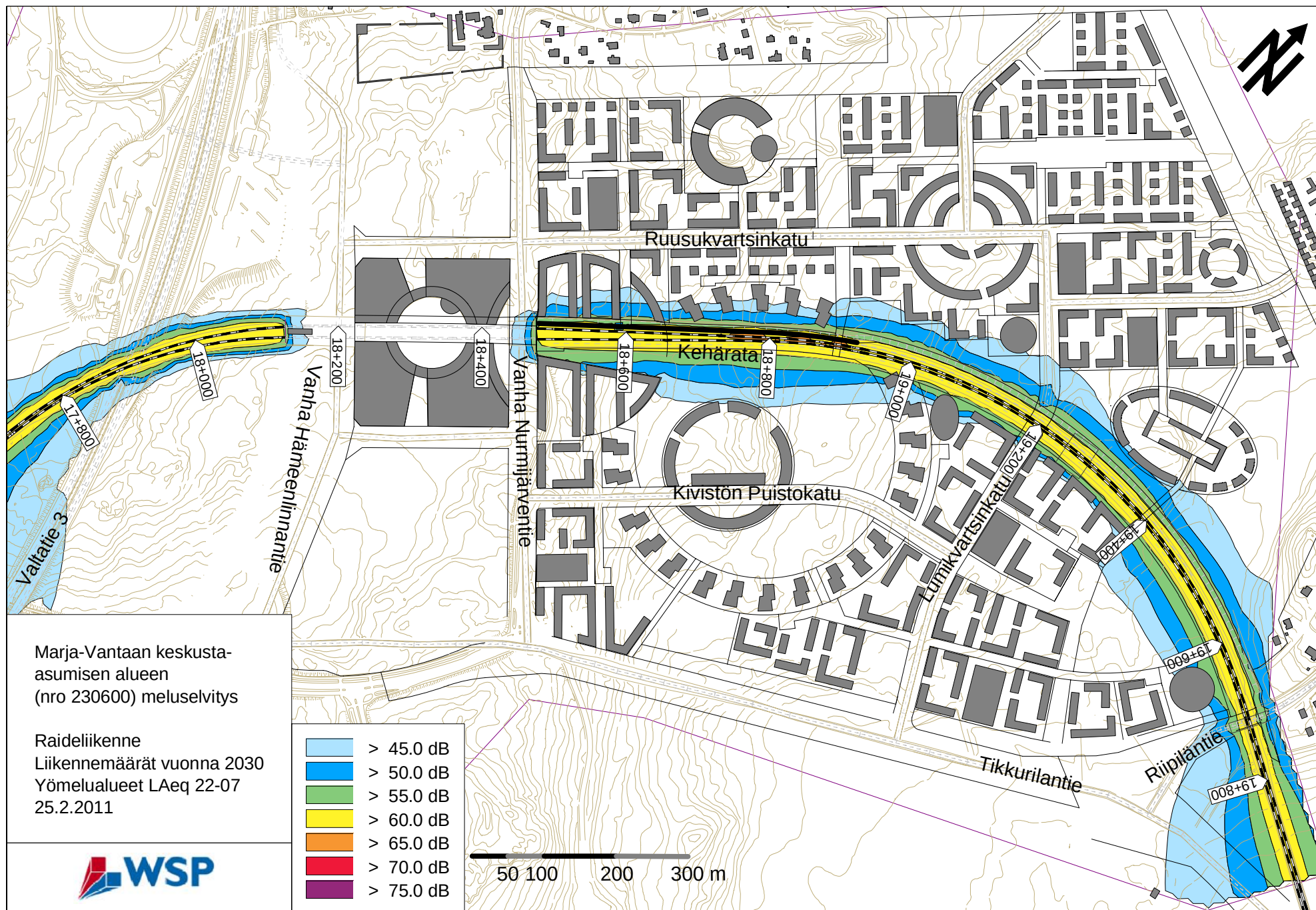
Kuva 1. Vuoden 2030 liikennemäärätiedot, KVL / ajonopeus (km/h) / raskaan liikenteen osuus (%). Liikennemäärätiedot raportista Marja-Vantaan keskusta-asumisen A1+n asemakaavaluonnoksen liikennereportti, Vantaan kaupunki, WSP Finland Oy, Arkkitehtitoimisto Harris&Kjistik Oy, Kesäkuu 2009. Nopeusrajoitukset ja raskaan liikenteen osuudet on saatu Vantaan kaupungilta.

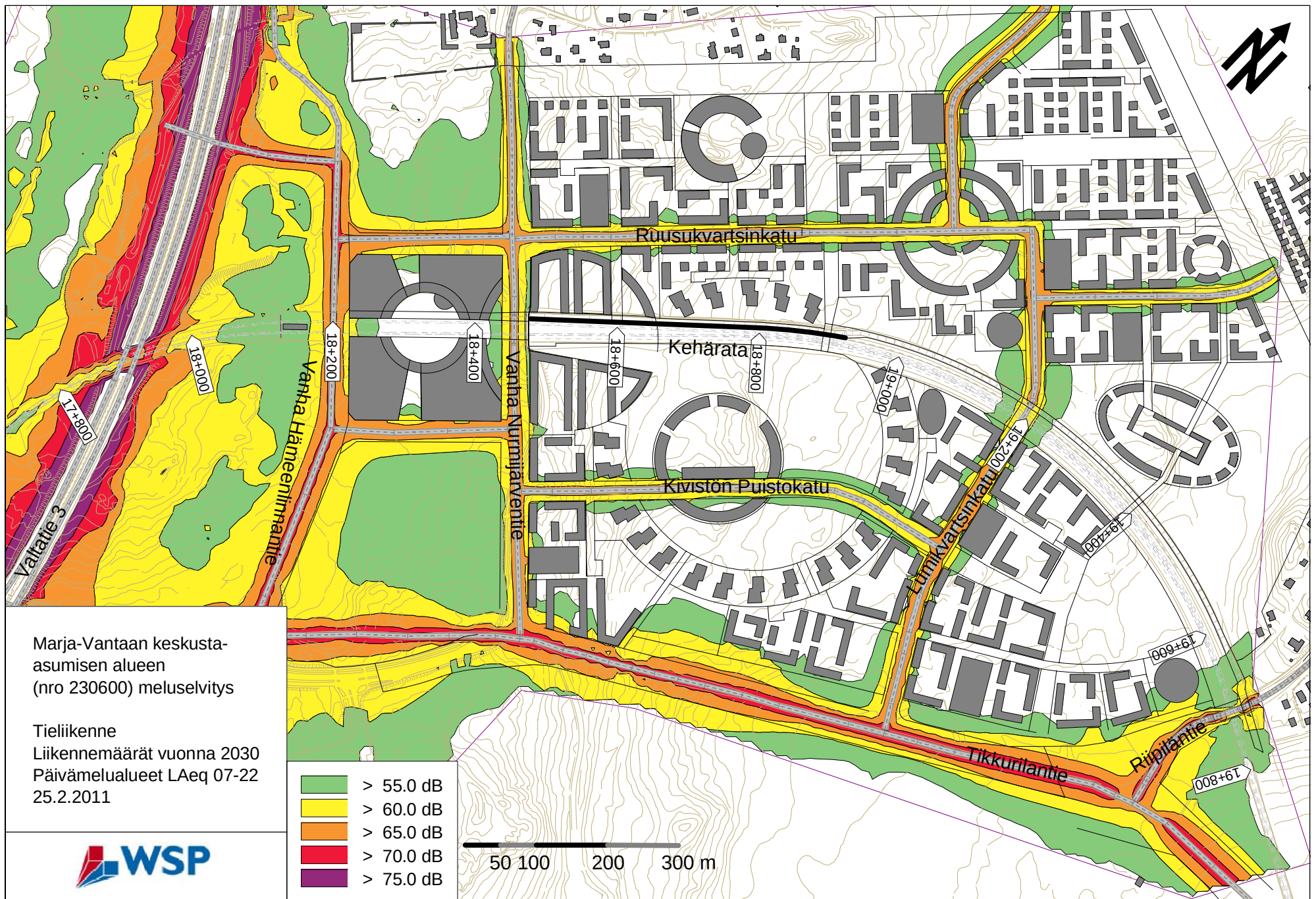
28.3.2011

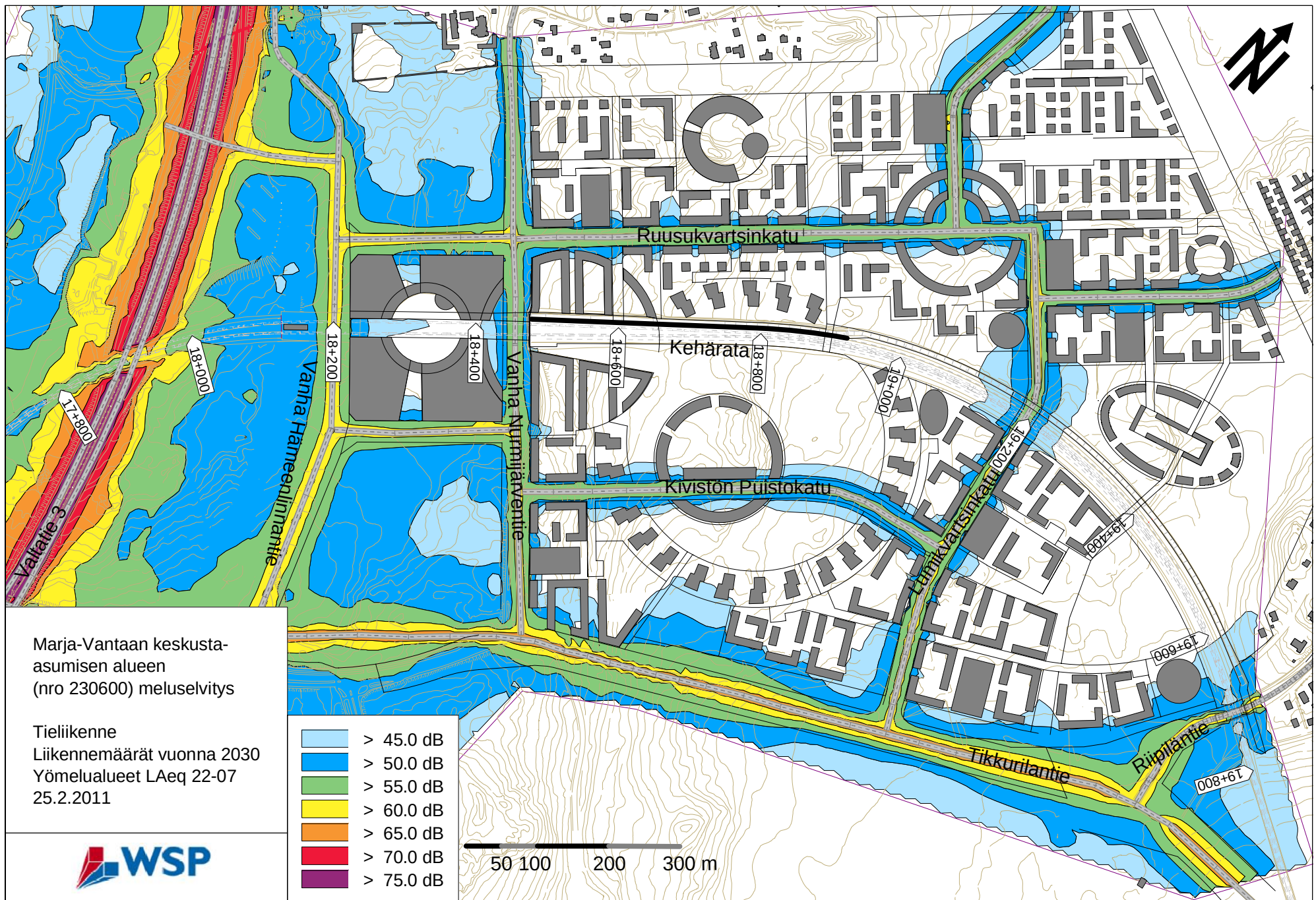


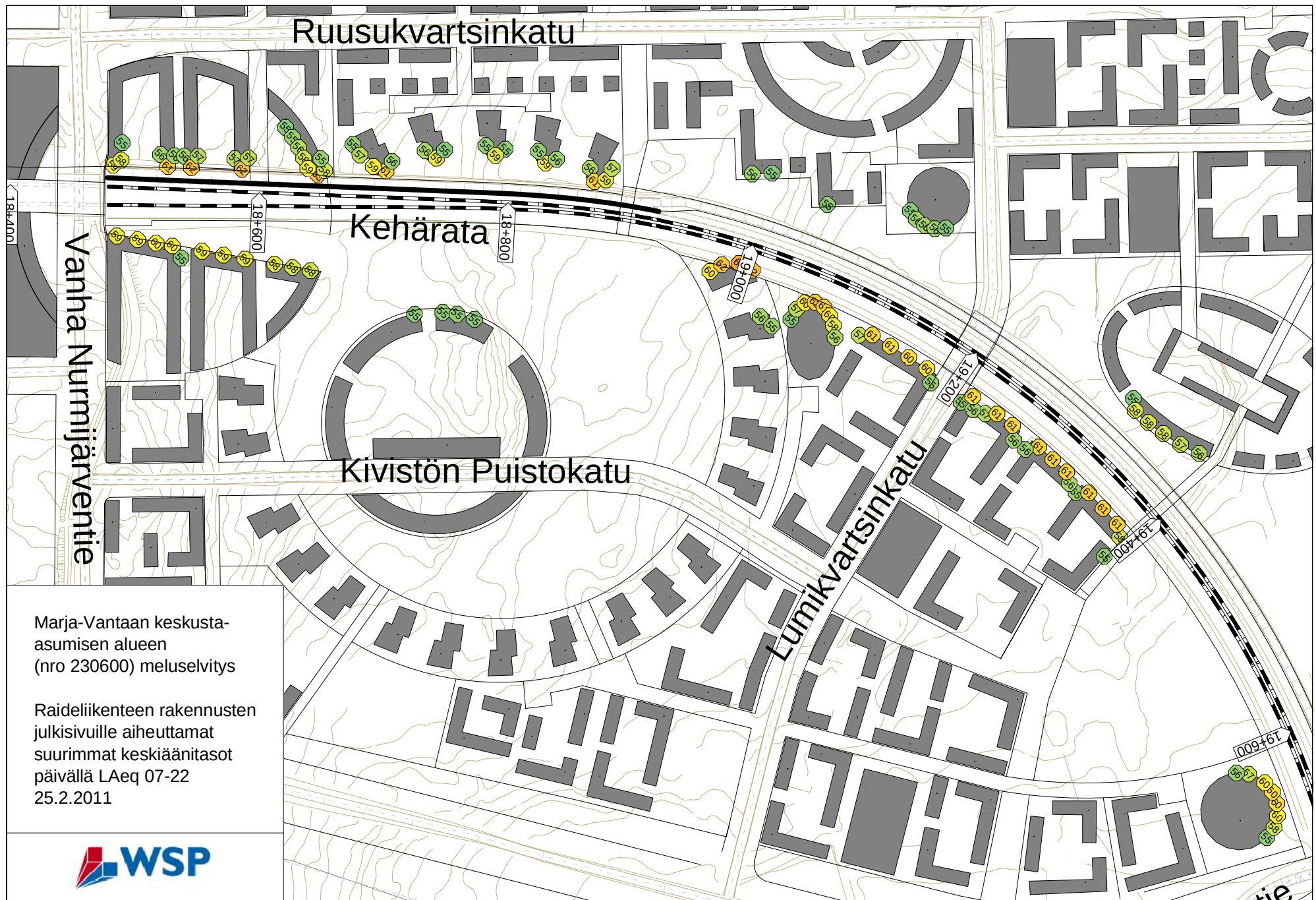
Kuva 2. Valtatiellä 3 käytetyt liikennemäärät. Liikennetiedot on poimittu raportista Valtatie 3 (Hämeenlinnanväylä) parantaminen välillä Kehä III – Keimola (Kehäratavaihe), Vantaa, meluselvitys 20.6.2008, Ramboll Finland Oy.

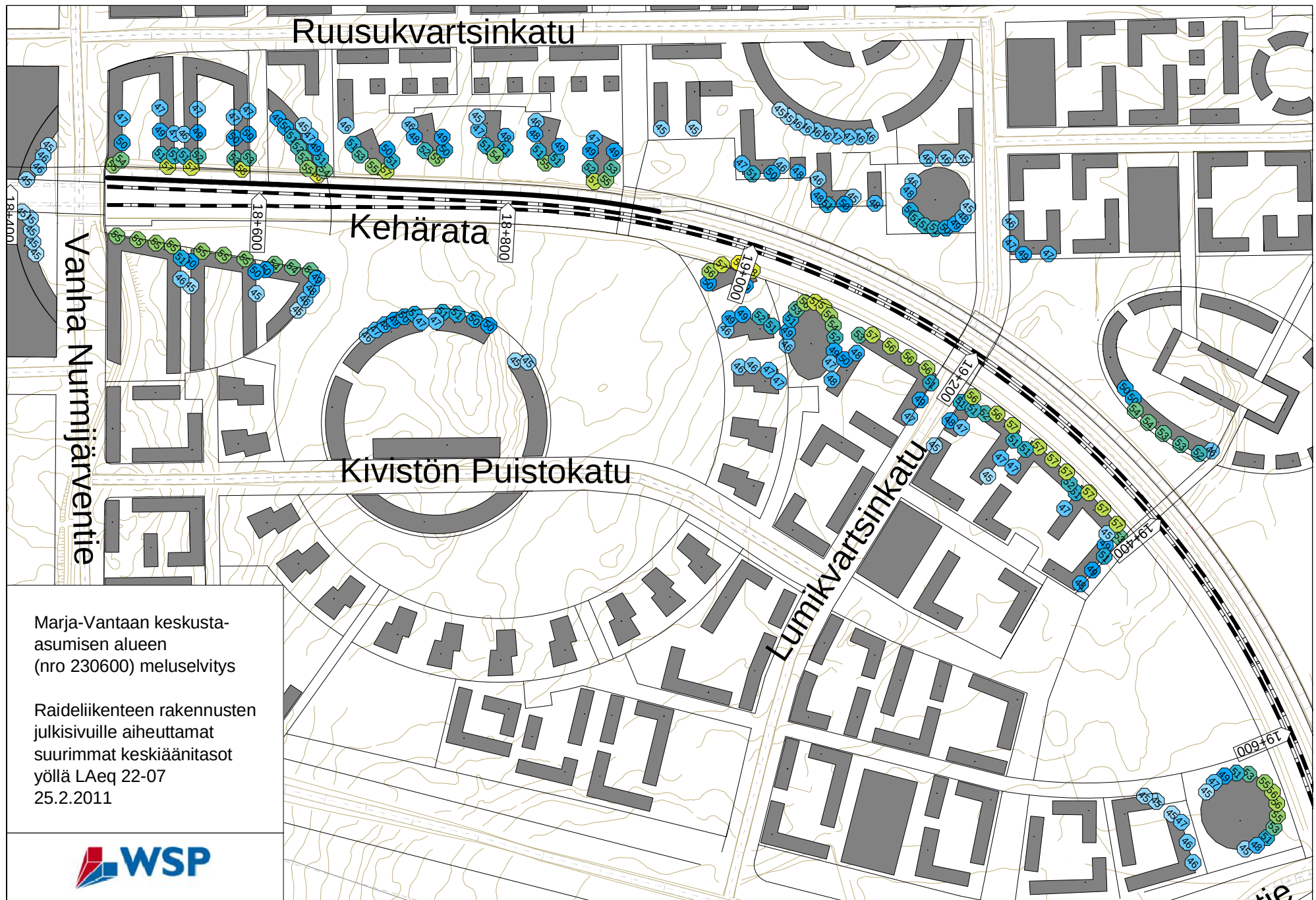


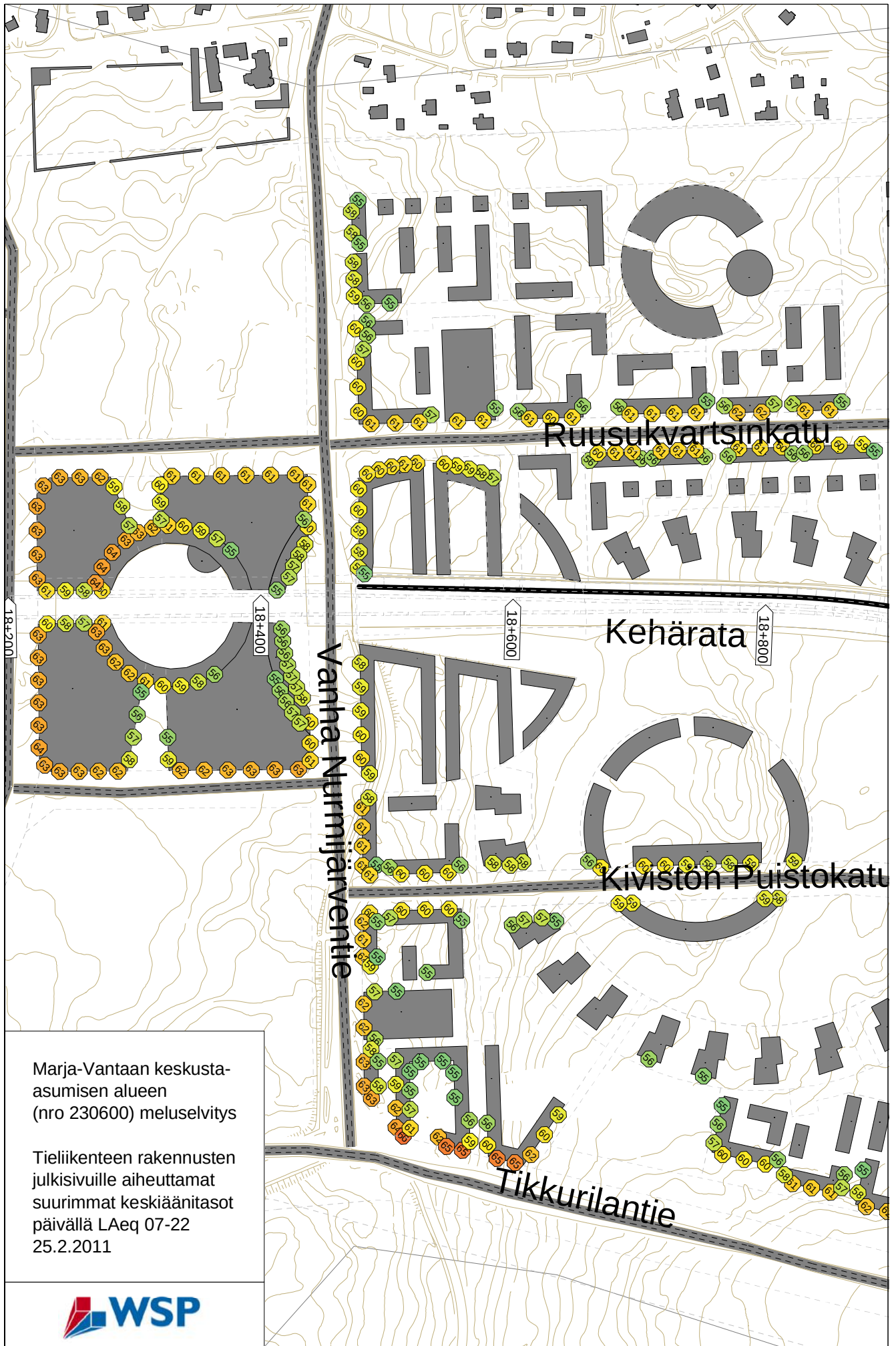


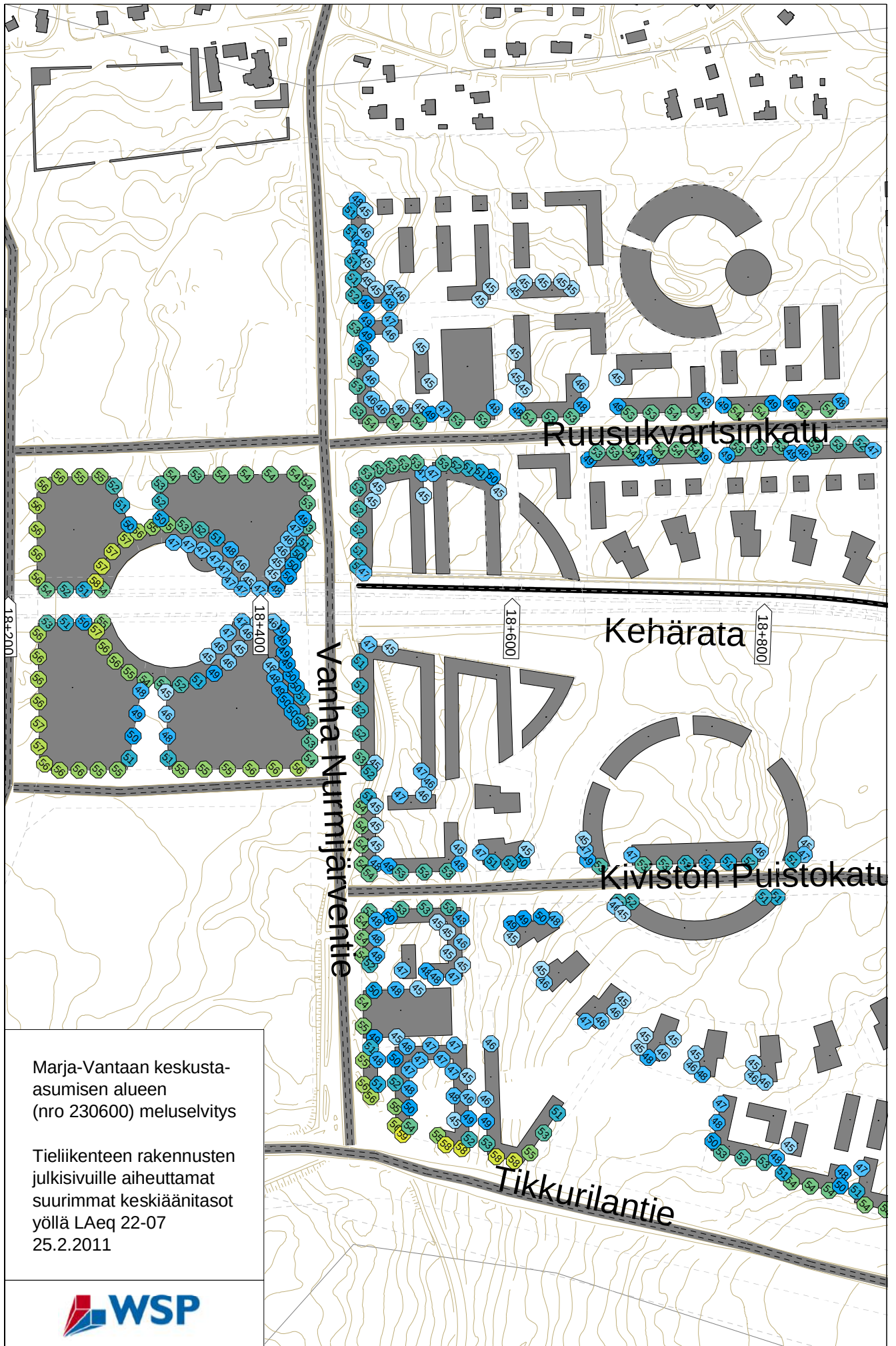


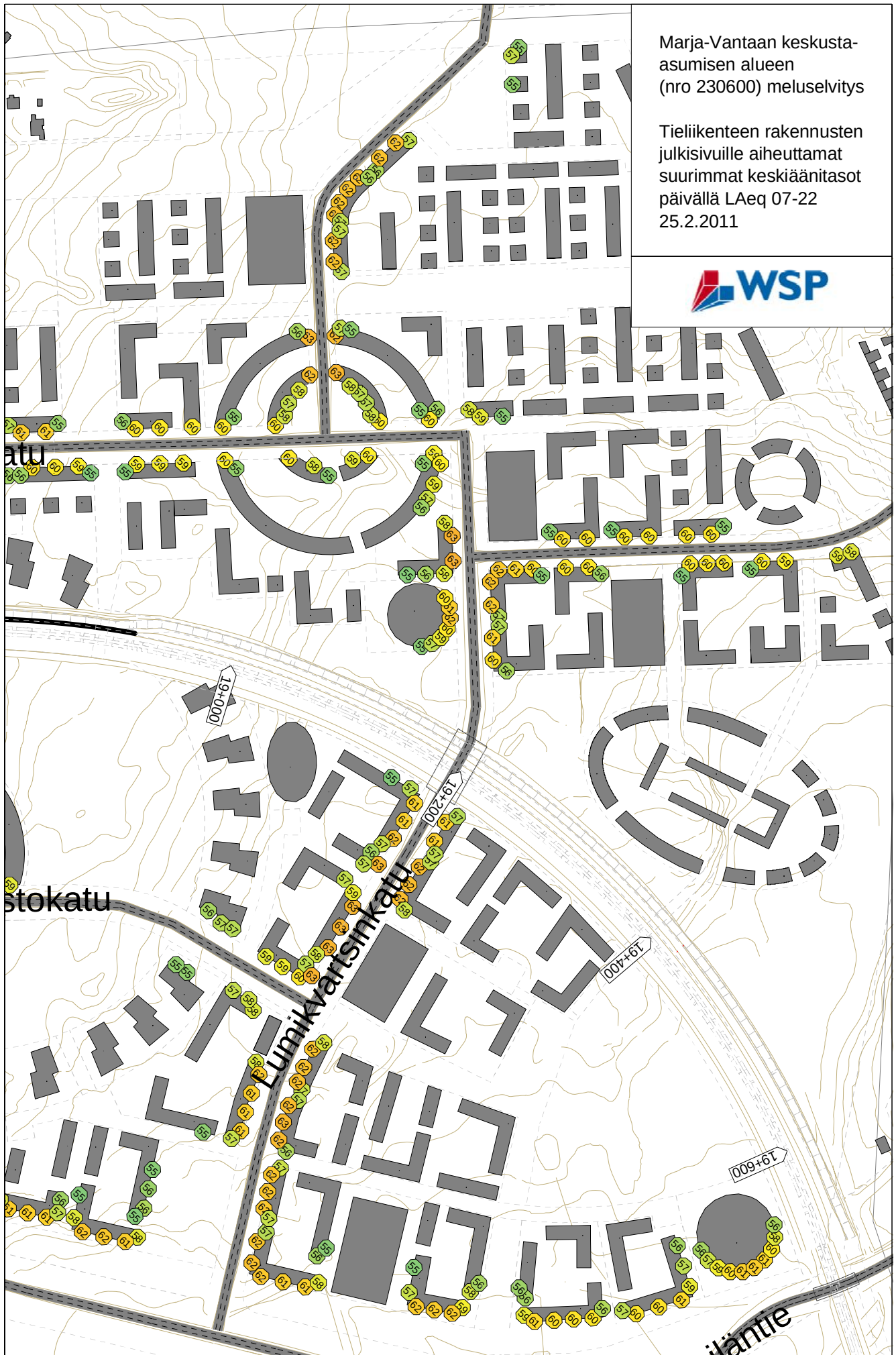


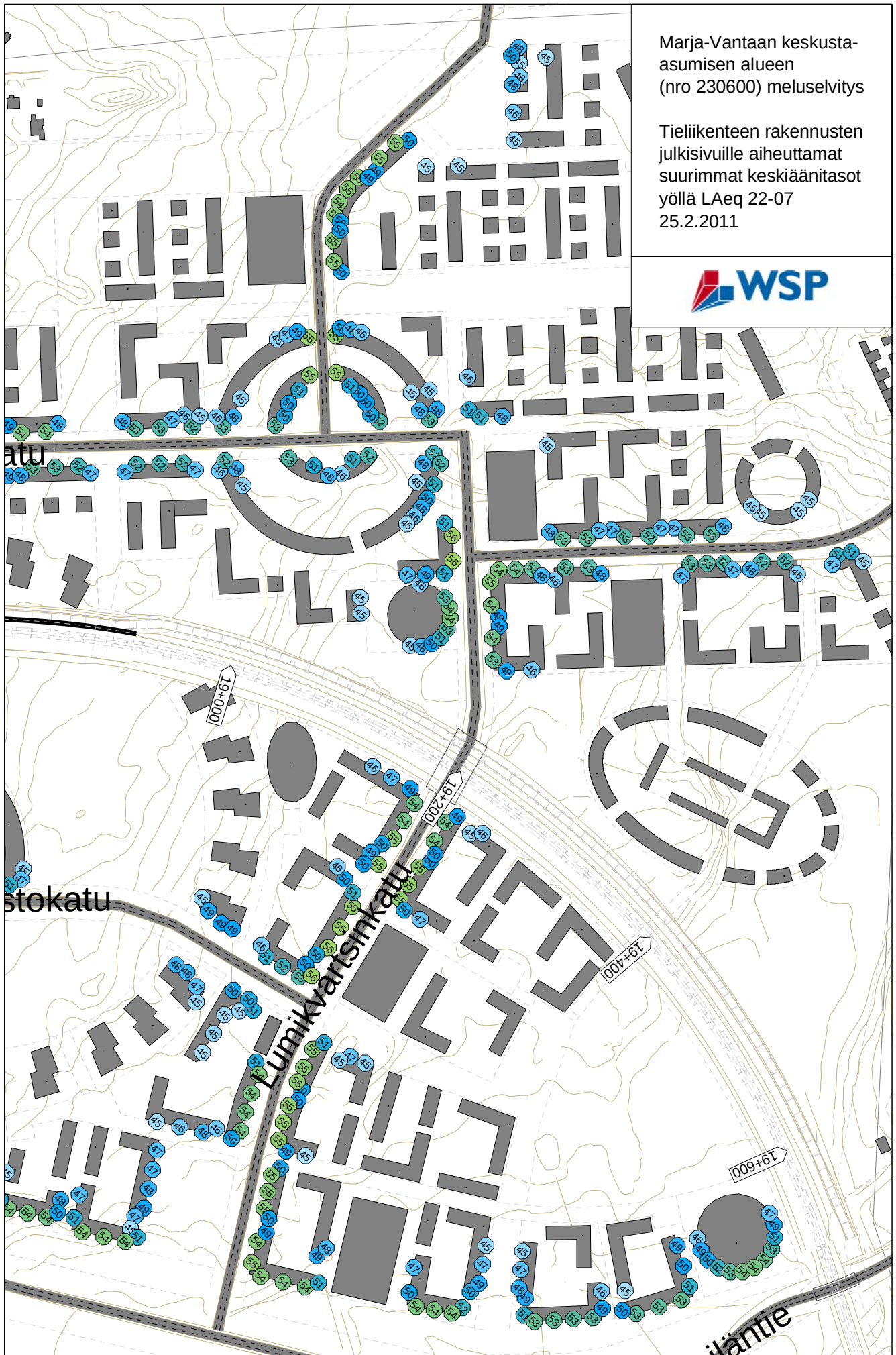


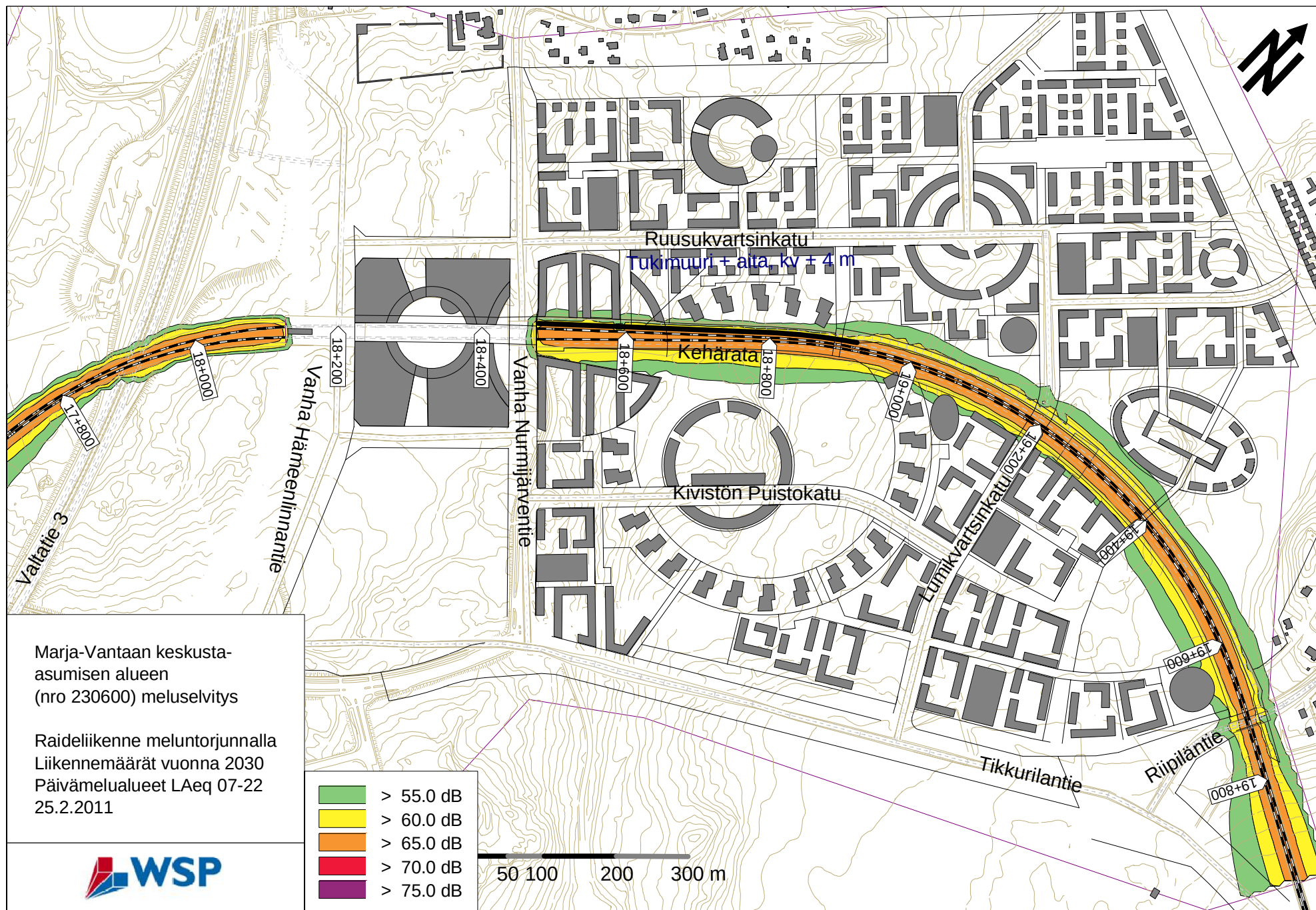


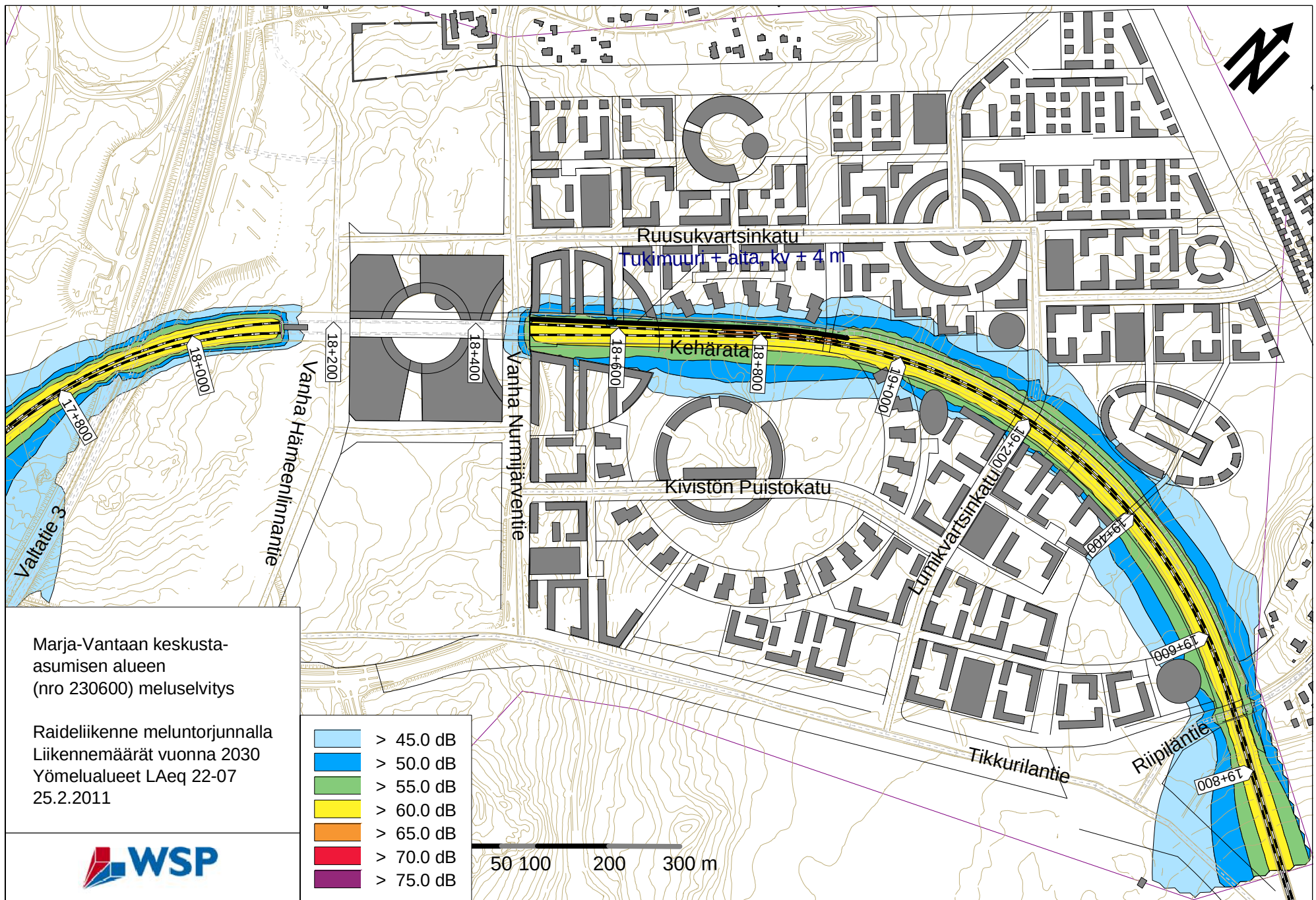


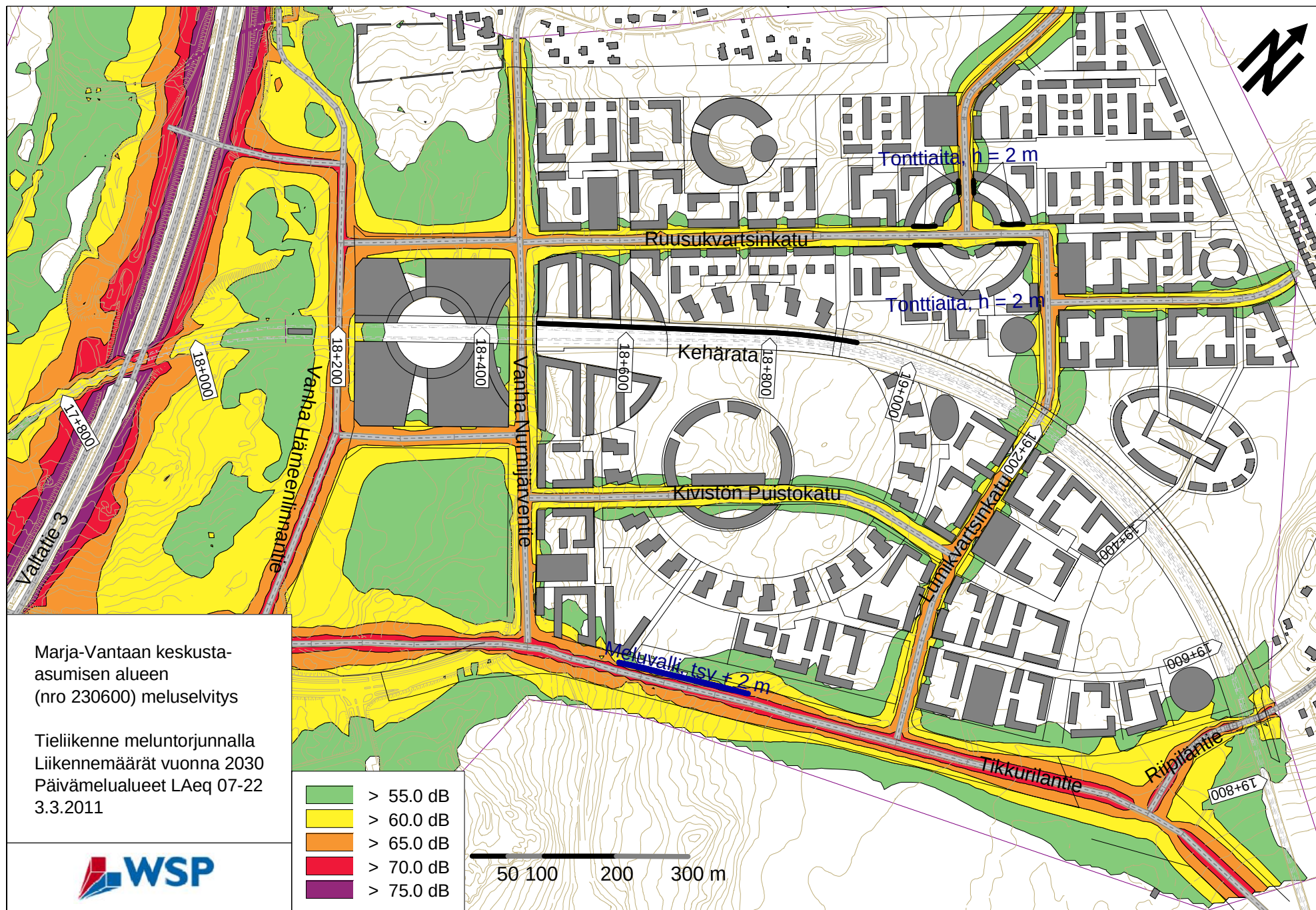


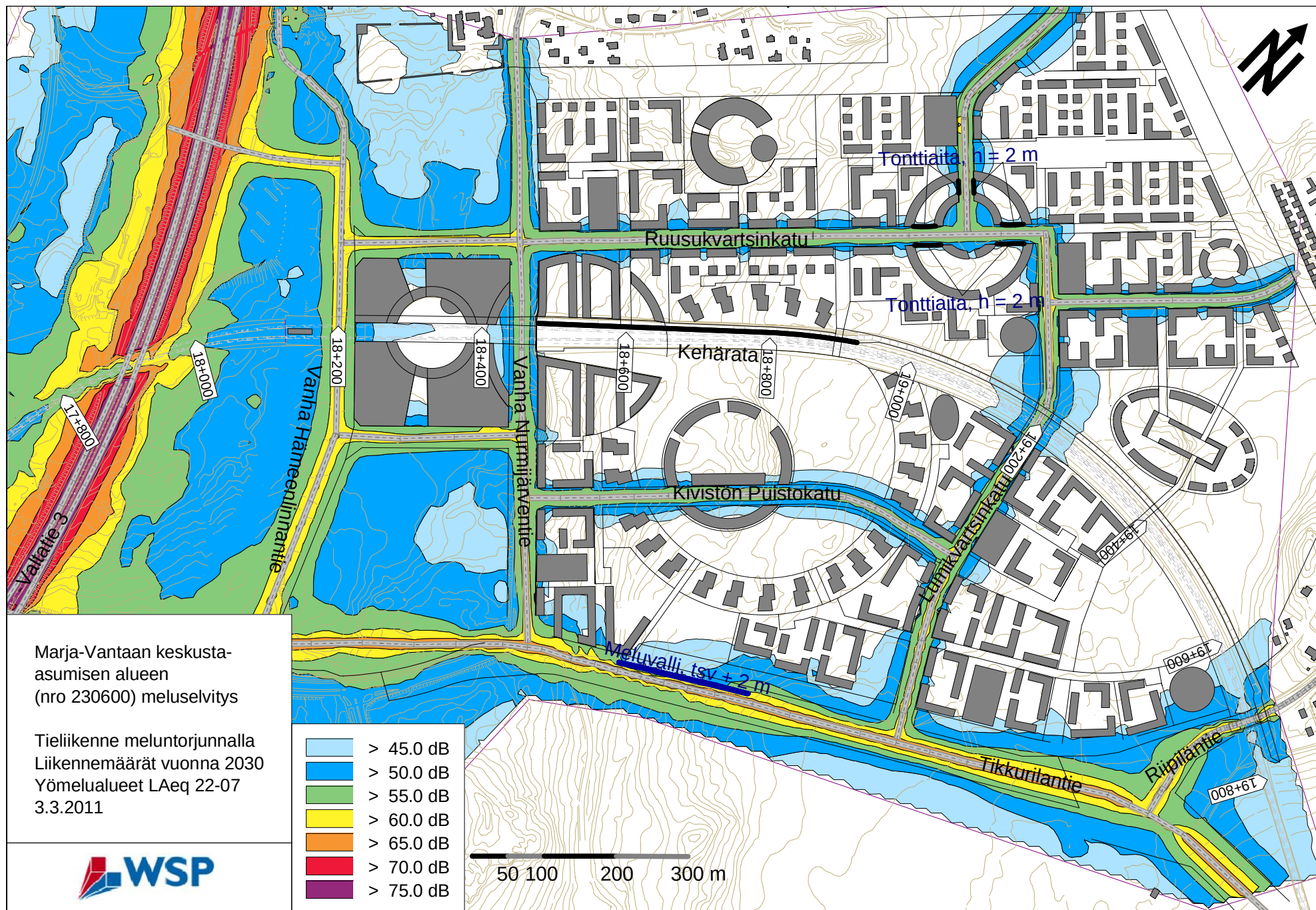


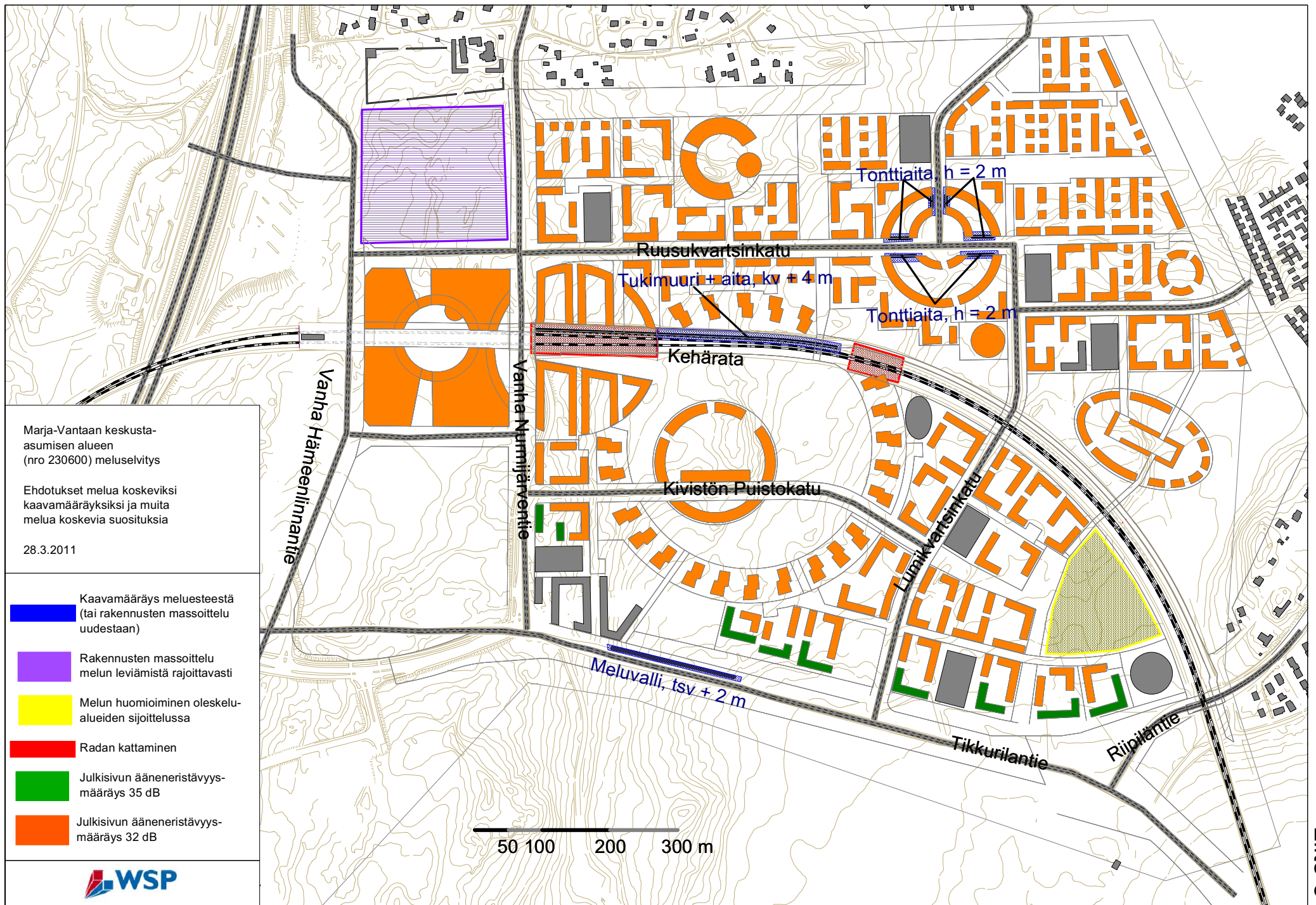














12 §

Asemakaavamuutos 002229 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20 / TLA

VD/6164/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/MKO/SRU/JB

Asuinkerrostalorakentamista Valkoisenlähteentien eteläpuolella sijaitsevien 40–50-luvulla rakennettujen omakotitalojen tilalle. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 1 760 k-m².

Asemakaavamuutos koskee osa korttelia 61305, kaupunginosassa 61, Tikkurila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 61305.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osa korttelia 61305.

Alue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Orvokkitien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä, Valkoisenlähteentien eteläpuolella.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu

Maanomistus

Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu ja Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 18 B

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty konsulttina.

Yleiskaava

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

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Osa asuinrakennusten (A) ja osa rivitalojen (AR) korttelialueista muutetaan asuinkerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiksi. Kaavamuutoksen myötä määräala 1049-M601 liitetään kiinteistöön 1049 (Orvokkitie 18 b). Näiden kiinteistöjen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Alueella sijaitsevat 40–50-luvuilla rakennetut omakotitalot ja 50-luvulla rakennettu myymälärakennus puretaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden uuden asuinkerrostalon rakentaminen. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1 760 k-m², kun asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2 600 k-m². AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee $e=1,0$, asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään $e=0,35$. Alueelle tulee yhteensä 50–60 asuntoa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2014. Työn edetessä kaavamuutosalue laajeni ja asemakaavamuutostyöstä tehtiin uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.5.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin ensimmäisen kuulemisen aikana yhdeksän kappaletta ja toisen kuulemisen aikana kahdeksan kappaletta. Saadut mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavamuuotosehdotus 002229 sekä tonttijako ja tonttijaon muuotosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu maksaa muutostkustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 20.10.2014 § 29

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavamuuotosehdotus 002229 sekä tonttijako ja tonttijaon muuotosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Tikkurilan kruunu maksaa muutostkustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuuotosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muuotosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 12.11 - 11.12.2014. Tänä aikana jätettiin 1 muistutus. Asunto Oy Oksanmäki 4:sen jättämän muistutuksen johdosta kaavamääräyksiä on tarkistettu ja täydennetty uudella kaavamääräyksellä.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 1 kpl ja saatiin 0 kpl.

Tehdyt tarkistukset

Kaavamääräyksiin on lisätty kaavamääräys: "Koko alueen jätehuoltoliikenne tulee hoitaa Orvokkitien puolelta."

Tehdyt tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävilläpano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdään esitetyt tarkistukset,



- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 19.1.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002229 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61 Tikkurila / Orvokkitie 20.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.1.2015
- Muistutus ja vastine 19.1.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 09 8392 6185,
kaavasuunnittelija Minna Koskinen, puh. 09 8392 3440
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

002229

Orvokkitie 20, Tikkurila 61



Orvokkitie 20 Valkoisenlähteentien suunnasta kuvattuna syksyllä 2014

Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 19.1.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002229. Kaavoitus on tullut vireille 3.3.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

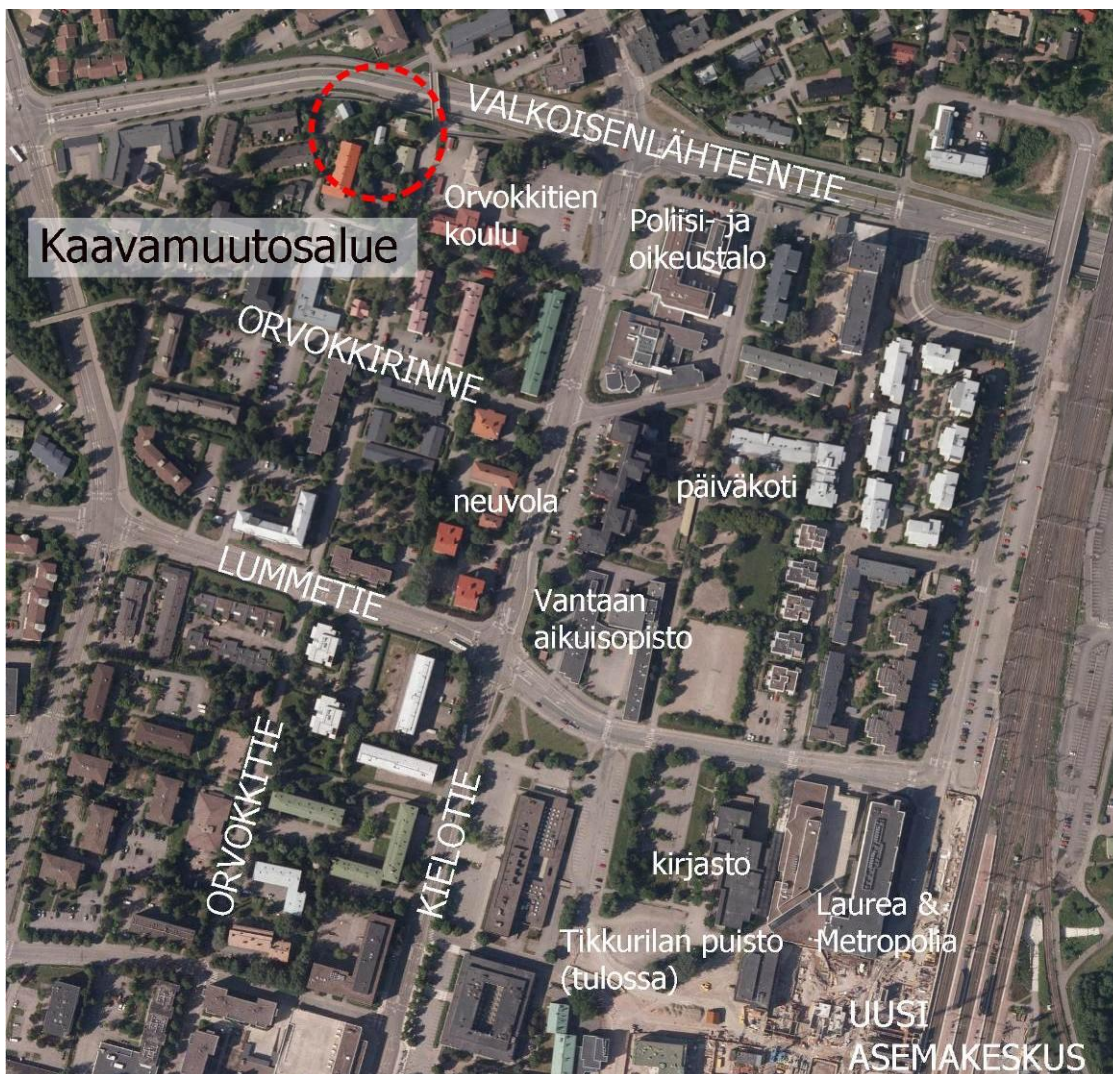
Asemakaavan muutos: kaupunginosa 61, Tikkurila
koskee osa korttelia 61305
(Kumoutuva asemakaava koskee osa korttelia 61305)

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

Ilmoitus vireille tulosta on annettu 3.3.2014. Vantaan kaupungin asukaslehdessä oli ilmoitus kaavoituksen alkamisesta 15.3.2013.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Orvokkitien kaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan kaupunginosassa Orvokkitien ja Valkoisenlähteentien risteyksessä, Valkoisenlähteentien eteläpuolella.



Ilmakuva Tikkurilasta 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002229, Orvokkitie 20. Kaavamuutoksen tarkoituksena on Tikkurilan kaupunginosan maankäytön tehostaminen ja asukasmäärän lisääminen. Osa asuinrakennusten (A) ja osa rivitalojen (AR) korttelialueista muutetaan asuinkerrostalojen (AK) ja asuinrakennusten (A) korttelialueiksi.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 0,33 ha. Kaavamuutoksen myötä alueen rakennusoi-
keus kasvaa noin 1760 k-m². Suunniteltu aluetehokkuus asuinkerrostalojen korttelialueella
(AK) on $e=1,0$. Asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään, $e=0,35$.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 22.12.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 19.1.2015
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 19.1.2015
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 3.3.2014 (Erillinen asiakirja)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, toinen kuuleminen 26.5.2014 (Erillinen asiakirja)
- Meluselvitys 27.6.2014, Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy (Erillinen asiakirja)
- Muistutusten koonti 19.1.2015 (Erillinen asiakirja)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Koy Tikkurilan kruunu. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Kaavamuutoshakemuksessa esitettiin, että asuinrakennusten (A) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten (AR) korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).
- Orvokkitie 20 asemakaavamuutostyö käynnistyi 3.3.2014 työnumerolla 002229. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaavamuutosta on laadittu yhteistyössä Koy Tikkurilan kruunun kanssa. Pohjana on ollut arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rädyn laatimat luonnokset, joita on työn kuluessa kehitetty edelleen.
- Työn edetessä kaavamuutosalue laajeni ja asemakaavamuutostyöstä järjestettiin uusi kuuleminen 26.5.2014. Mielipiteet pyydettiin 30.6.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Koy Tikkurilan kruunu teetti kaavamuutosalueesta meluselvityksen 27.6.2014. Meluselvityksen on laatinut Insinööritoimisto Heikki Helimäki Oy.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta teki 13.10.2014 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtäville panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaupunginhallitus päätti 20.10.2014 asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi ja oikeutti kaupunkisuunnittelua pyytämään tarvittavat lausunnot.

- Kaavaehdotus oli nähtävillä 12.11.–11.12.2014.
- Nähtävillä olo aikana saatiin yksi muistutus.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa:
http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Osa asuinrakennusten korttelialueesta (A) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueesta (AR) muutetaan asuinkeuhkojen korttelialueeksi (AK). Kaavamuutoksen myötä määräala 1049-M601 liitetään kiinteistöön 1049 (Orvokkitie 18b). Näiden kiinteistöjen rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Alueella sijaitsevat 40–50-luvulla rakennetut omakotitalot ja 50-luvulla rakennettu myymälärakennus puretaan. Kaavamuutoksella mahdollistetaan kahden uuden asuinkeuhkon rakentaminen. Keuhkot ovat korkeudeltaan 3-5-kerroksisia. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus kasvaa 1760 k-m². AK-korttelialueen tehokkuudeksi tulee $e=1,0$. Asuinrakennusten korttelialueen (A) tehokkuus säilyy entisellään: $e=0,35$.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

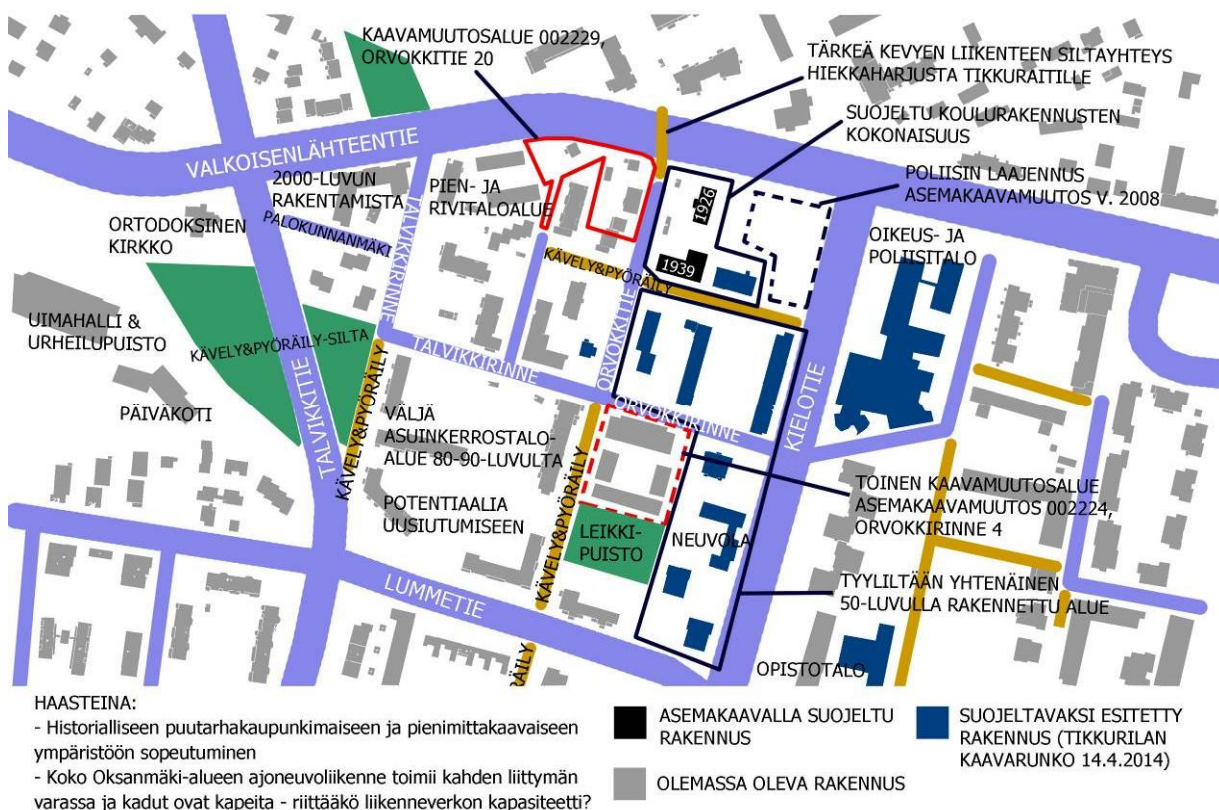
Maanomistaja aloittaa olemassa olevien rakennusten purkamisen ja uudisrakennusten rakentamisen, kun kaavamuutos on saanut lainvoiman. Kaavamuutokseen liittyy sopimus.

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 asuntovaltainen lähiympäristö edustaa Tikkurilan vanhinta ja yhtenäisintä osaa. Kaavamuutosalueen rajaa pohjoispuolella uudehko, vilkasliikenteinen katuysteys, Valkoisenlähteen tie.



3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne

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

Topografia

Maaston korot vaihtelevat alueella +23,0 ja +25,0 metrin välillä. Maasto laskee kaavamuutosalueen keskiosassa itä-länsi suuntaisesti. Muuten alueen sekä itä että länsipuoliskot ovat maastoltaan melko tasaiset. Alueen pohjoispuolella kulkeva Valkoisenlähteentie on kaavamuutosalueen maanpintaa matalammalla: tien korko kaavamuutosalueen läheisyydessä on noin +21,0.

Maaperä

Kaavamuutosalueen itäpuoli on maaperäkartan mukaan maaperältään moreenia (Mo) ja länsipuoli hiekkaa (Hk). Maalajin vaihtuminen sijoittuu alueen keskivaiheille, kaavamuutosalueen kapeimpaan kohtaan.

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.



Orvokkitien koulu kevättalvella 2014

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueen lähistöltä löytyvät kattavat julkiset palvelut. Noin 500 metrin säteeltä löytyvät mm. peruskoulu, lukio ja useampi päiväkot, Vantaan aikuisopisto, Poliisi- ja oikeustalo ja Tikkurilan urheilupuisto monipuolisine urheilupalveluineen. Lähialueen kaupalliset palvelut keskittyvät, muutamaa kivijalkaliiketilaa lukuun ottamatta, Kielotien varteen, Tikkuraille ja uuden asemakeskuksen, Dixin 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 ”postimerkki-puistoja”, jotka ovat saaneet muotonsa palstoittamalla syntyneestä kaupunkirakenteesta. Laajemmat virkistysalueet ja -reitit sijoittuvat Keravanjoen, Kylmänojan ja Rekolanojan varsille.



Kaavamuutosalueella sijaitsee 50-luvulla rakennettu myymälärakennus, kuva otettu syksyllä 2014.

Liikenne

Orvokkitie ja Oksanmäki ovat tonttikatuja, joista autoliikenne kulkee Talvikkirinteen ja Orvokkirinteen kautta Kielotielle. Liikennettä kaduille tuottavat asuinrakennusten lisäksi Orvokkitien koululla sijaitseva Vantaan musiikkiopisto ja kuvataidekoulu sekä Talvikkirinteessä sijaitseva kuntoutuskeskus, jonne ajo tapahtuu Oksanmäeltä.

Kevyt liikenne

Orvokkitie 20:stä on suora yhteys Orvokkitietä pitkin Tikkurilan keskustaan. Kielotielle johtaa Oksanmäki, joka jatkuu Orvokkitien koululta kevyen liikenteen väylänä. Länteen, Tikkurilan urheilupuistoon johtaa kevyen liikenteen väylä siltää pitkin Talvikkirinteestä Talvikkitien yli. Pohjoiseen Orvokkitie jatkuu kevyenliikenteen väylänä Valkoisenlähteentien yli siltää pitkin.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalue on joukkoliikenteellisesti hyvin saavutettavissa. Alueelta on noin kilometrin matka Tikkurilan asemalle, joten hyvät raideyhteydet ovat kohtuullisen kävelymatkan päässä. Lähimmät bussipysäkit löytyvät Lummetieltä ja Kielotieltä noin 200–300 metrin päästä kaavamuutosalueesta.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Vesijohto DN100 on rakennettu Oksanmäelle, josta se tulee noin 40 metrin matkan kaava-alueelle rasitekujaa pitkin. Oksanmäeltä vesijohto liittyy Orvokkirinteen kautta Kielotien runkovesijohtoon, joka kuuluu Tikkurilan painepiiriin.

Tikkurilan painepiiri saa vetensä Helsingin Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta, josta vesi pumpataan Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta Tikkurilaan.

Alueen verkostopainetta ylläpidetään Tikkurilan vesitornilla, jonka ylin vedenpinnankorkeus HW = +80.00 m ja alin vedenpinnankorkeus on LW = 72.00 m. Vesitornin varastotilavuus on 6700 m³. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäri DN200 kulkee vesijohdon yhteydessä. Viemäri laskee eteenpäin Orvokkirinteen kautta Tikkurilan runkoviemäriin, josta vedet johtuvat Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Suutarilasta vedet johtuvat lopulta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemärointi

Kaava-alueelle ei tule nykyisellään hulevesiverkostoa vaan hulevedet haihtuvat ja imeytyvät pääsääntöisesti tontilla.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle.

Ympäristöhäiriöt

Liikenne- ja lentomelu

Tikkurilantien tiemeluennuste 2030 -kartan mukaan kaavamuutosalueelle kohdistuu 50–64 dB:n liikennemelu. Liikennemelu on voimakkainta alueen pohjoisreunassa, Valkoisenlähteen-tien välittömässä läheisyydessä. Melutasot vaimenevat etelän suuntaan siirryttäessä.

Kaavamuutosalue ei sijaitse lentomelualueella.

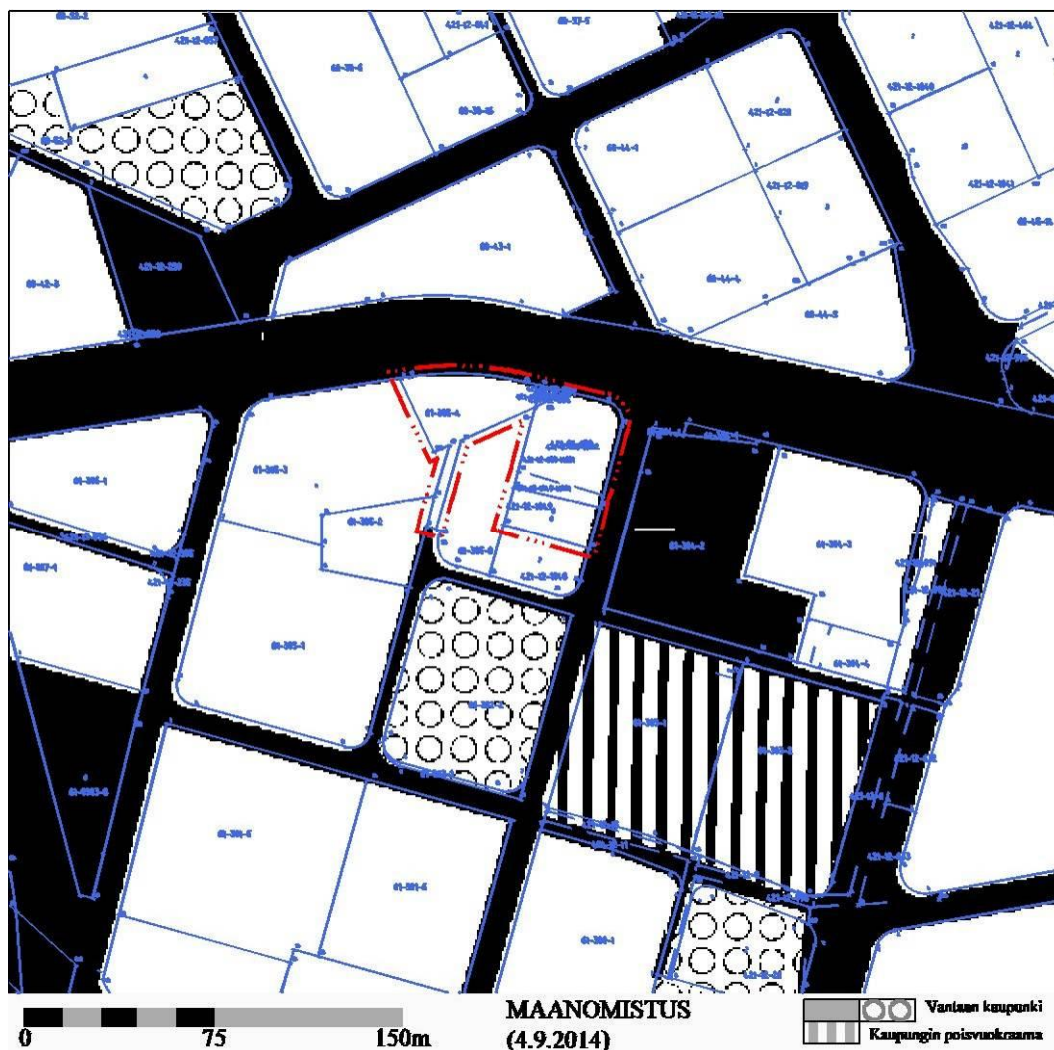
Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu ekvivalenttitaso LAeq saa enintään olla asuinhuoneissa klo 7-22 (päiväohjearvo) 35 dB ja klo 22-7 (yöohjearvo) 30 dB.



Kaavamuutosalueen pohjoispuolella kulkeva Valkoisenlähteen tie syksyllä 2014

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat Koy Tikkurilan kruunu ja Asunto Oy Vantaan Orvokkitie 18b.



3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

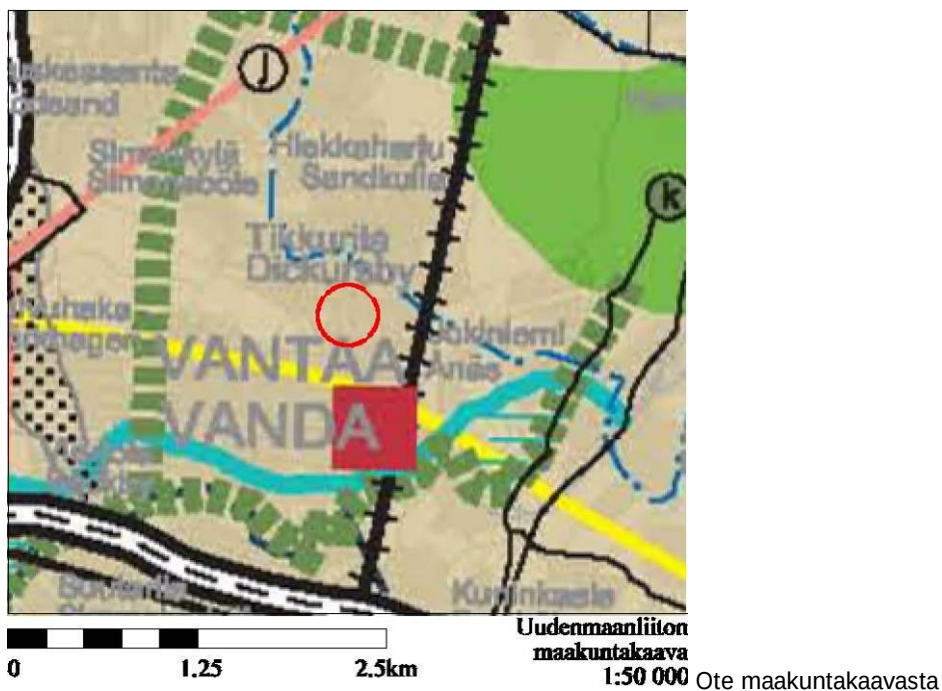
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.

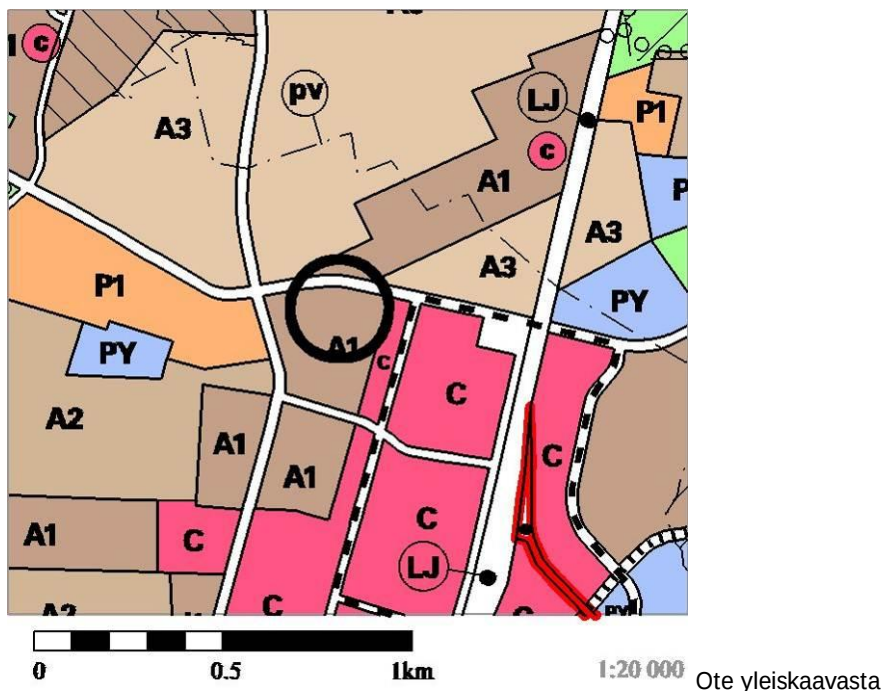
Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava (KV 17.12.2007)

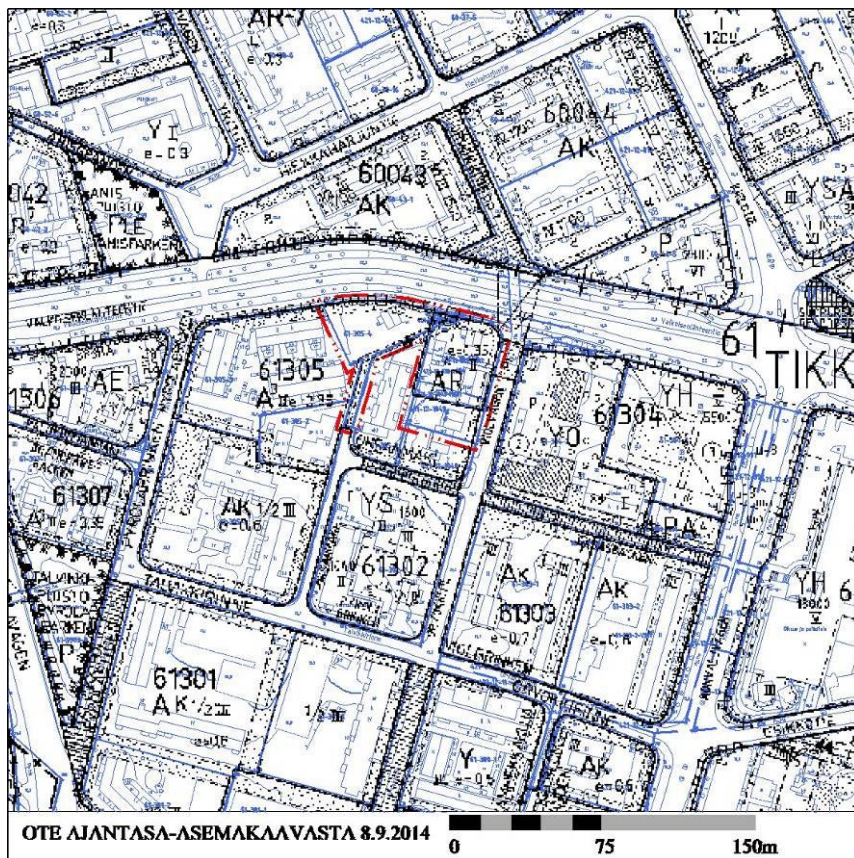
Alue on merkitty yleiskaavaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia. Alueella voidaan sallia asuin ympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueen länsipuolella sijaitsee joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt yleiskaavan 17.12.2007. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava (SM 29.4.1981, KV 30.9.1996)

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 610500 (Tikkurila IX) on vahvistunut sisäasiainministeriön päätöksellä 29.4.1981. Suunnittelualue on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Osa korttelia 61305 on tehty kaavamuuos nro 001290, jossa asuinrakennusten

korttelialue on muutettu rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi.
Kaavamuutos nro 001290 on hyväksytty kaupungin valtuustossa 30.9.1996.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

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

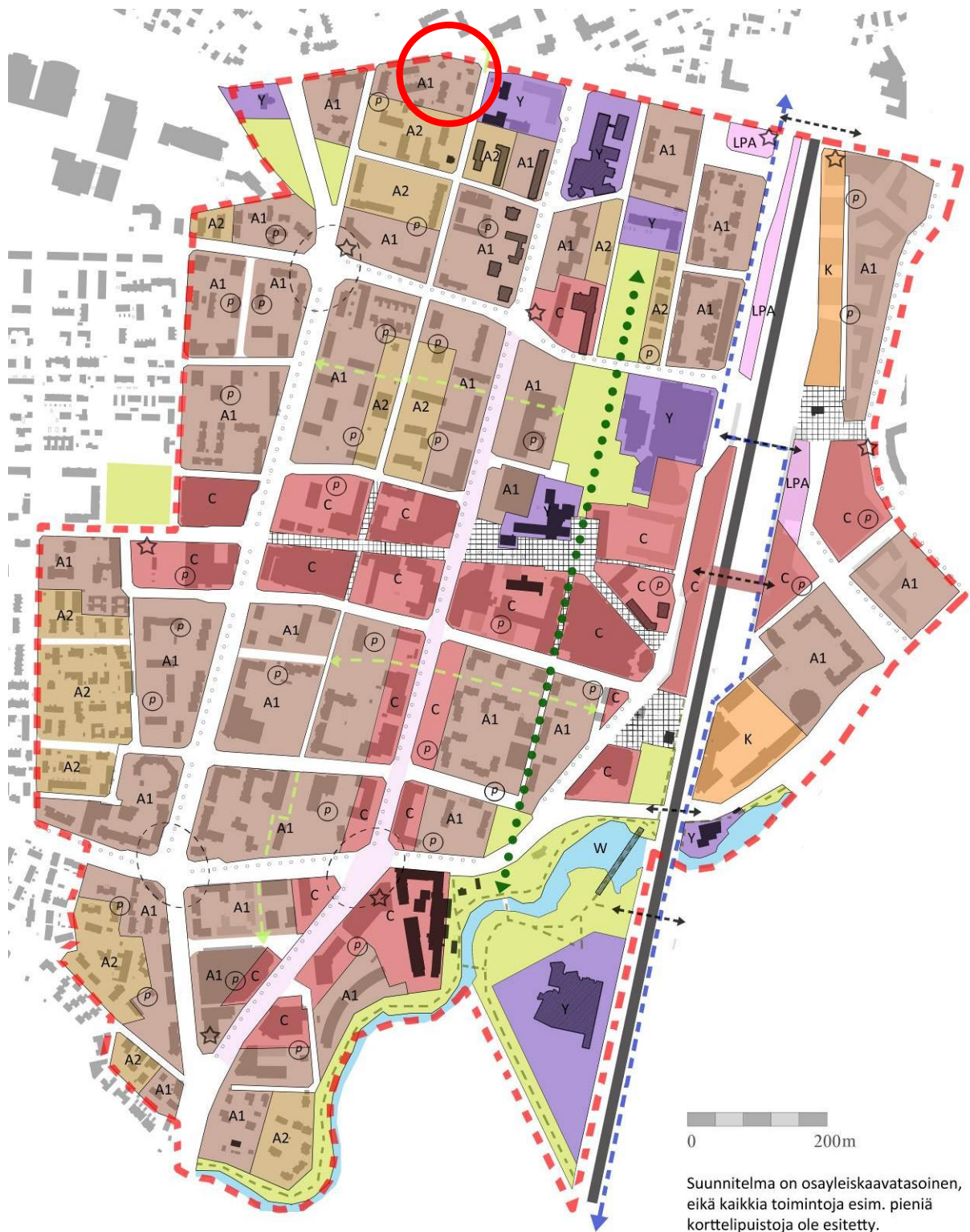
- Edistetään toimivan ja kestävästä kaupunkirakenteesta toteutumista kaupunkirakennetta eheyttämällä ja tiivistämällä, kestäviä liikkumismuotoja edistämällä.
- Koko kaupunkiorganisaatio osallistuu kaupunkikuvan kehittämiseen – kaupungin veto-voimaisuus asuinpaikkana paranee.

Vantaan arkkitehtuuristrategian (kv 30.1.2006) toimenpiteitä:

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

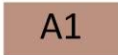
Tikkurilan kaavarunko (KALA 14.4.2014)

- Vahvuudet (sijainti, historia, vehreys) hyödynnetään
- Imago ja kaupunkikuvaa kohennetaan
- Asukkaita ja palveluja lisää
- Kävely ja pyöräily osaksi kaupunkielämää
- Väriä kaupunkiin



Orvokkitie 20:n kaavamuutosalue on merkitty Tikkurilan kaavarunkoon tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1, ensisijaisesti kerrostaloille)

MERKKIEN SELITYKSET:

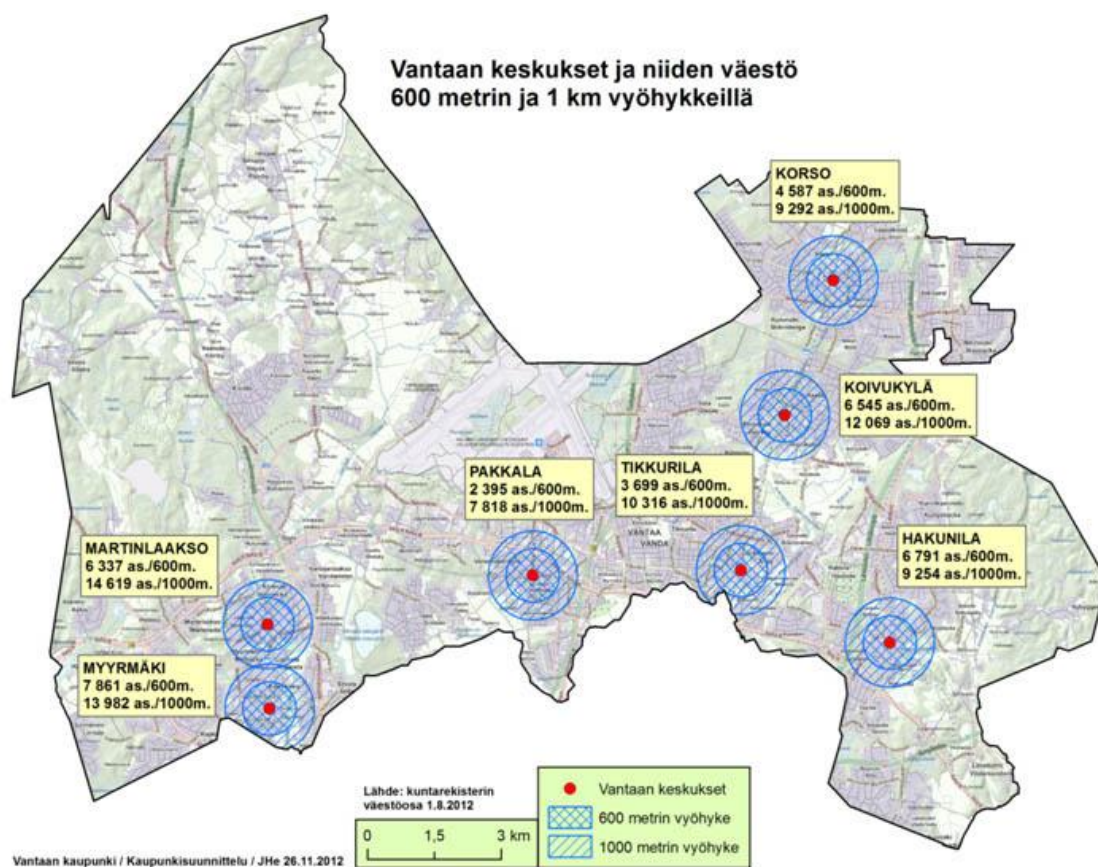
	KESKUSTATOIMINTOJEN ALUE
	LIIKE- JA TOIMISTORAKENNUSTEN ALUE
	YLEISTEN RAKENNUSTEN ALUE
	PYSÄKÖINNILLE VARATTU ALUE
	TEHOKAS ASUNTOALUE, ENSISIJAISESTI KERROSTALOILLE
	MATALA JA TIIVIS ASUNTOALUE, ENSISIJAISESTI PIENKERROSTALOJA JA KYTKETTYJÄ PIENTALOJA.
	VIRKISTYSALUE
	VESIALUE
	ASEMAKAAVALLA SUOJELTU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

Tikkurilan 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 raide-liikenneyhteyksien 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 asutokannan tilalle monipuolista asuinkerrostalorakentamista, keskitettyä ja rakennettua pysäköintijärjestelmää ja kivijalkaliiketilajoja.



4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen on tehnyt Koy Tikkurilan kruunu. Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Orvokkitie 20:n asemakaavamuutostyö oli kaupunkisuunnittelun kevään 2014 työohjelmassa työnumerolla 002229.

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 3.3.2014

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 15.3.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002229 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 3.3.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 7.4.2014 mennessä jätettiin yhteensä 9 mielipidettä. Naapureiden ja lähialueiden asukkaiden mielipiteissä (4 kpl) kritisoitiin suunnitelman tehokkuutta: alue nähdään pientaloalueena, jolle ei sovellu kolmea kerrosta korkeampi kerrostalorakentaminen. Naapureiden mielestä suunniteltu kaavamuutos ei ole oikeudenmukainen lähistön muita asukkaita kohtaan. Se ei huomioi naapureiden pihoja eikä sovellu tehokkuutensa vuoksi suojelukohteen (Orvokkitien koulu) viereen. Kaikissa lähialueen asukkaiden mielipiteissä oltiin myös erityisen huolissaan alueen liikennejärjestelyiden ja pysäköintipaikkojen riittävydestä.

Vantaan kaupungin museo ei esitä olemassa olevien rakennusten suojelua niiden vaatimattomasta luonteesta johtuen. Museo on käynyt dokumentoimassa valokuvaamalla rakennukset.

Museovirastolla ei ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa kaavamuutoksesta.

Senaatti kiinteistöt muistuttaa, että kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee Vantaan oikeus ja poliisitalo sekä kiinteistö 92-61-604-3, joka on hankittu ja kaavoitettu Itä-Uudenmaan poliisilaitoksen pääpoliisiaseman tulevia toimitilarpeita varten. Poliisin sijainti lähistöllä muodostaa turvallisuusriskin, sekä asukkaille että poliisille. Yksityisyyden varmistamiseksi sujuvat ja turvalliset liikenneyhteydet tulee ottaa ennalta huomioon. Kerroskorkeudet, ikkunoiden ja parvekkeiden suuntaukset tulee määrittää kaavaan niin, ettei ikkunoista, parvekkeilta eikä rakennusten katolta synny suoraa näköyhteyttä poliisin työtiloihin, pihalle eikä sisäänkäynteihin. Lisäksi Senaatti kiinteistöt kehottaa varmistamaan, että suunnitelmaan varataan riittävästi pysäköintipaikkoja tuleville asukkaille ettei pysäköinnistä synny paineita poliisin käytössä oleville pysäköintialueille eikä poliisin läheisille katualueille.

Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus muistuttaa, että asemakaavan muutosta laadittaessa on tehtävä meluselvitys. Meluntorjunta on hoidettava tontilla. Kuntatekniikan keskus antaa hankkeen rakennuslupaa varten kunnallistekniikan lausunnon, jossa otetaan kantaa 2011 rakennettuun meluaitaan. Asemakaavan muutosta laadittaessa on otettava huomioon liikenteen aiheuttamat päästöt (pakokaasut, katupöly).

HSY katsoo, että alueelle rakennettu vesihuolto, vesijohto ja jätevesiviemäri, riittävät kapasiteetiltaan oletettavasti myös kaavamuutoksesta aiheutuvalle kulutuksen kasvulle. Tontilla olevan vesihuoltohaaran omistussuhteet ovat osin epäselviä ja niistä on varmistuttava. Haaran loppupää ja tontilla oleva paloposti jäävät suunnitellun rakennusalan alle.

Työn edetessä kaavamuutosaluetta laajennettiin ja muuttuneesta kaavamuutosalueesta järjestettiin uusi kuuleminen. Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 26.5.2014. Mielipiteitä saapui määräaikaan (30.6.) mennessä 8 kappaletta. HSY, Museovirasto, Senaatti kiinteistöt, Vantaan kaupungin kuntatekniikan keskus ja Vantaan kaupungin museo toivat esiin uusissa mielipiteissään samat huomiokohdat kuin aikaisemmassa kuulemisessa. Naapureiden uusissa mielipiteissä (3 kpl) oltiin entistä suuremmissa määrin huolissaan alueen liikennejärjestelyiden toimivuudesta tulevaisuudessa. Asukkaat toivoivat kadunvarsipysäköinnin kieltämistä alueella ja liikennejärjestelyjen uudelleen suunnittelua laajemmalla aluekokonaisuudella. Vaikka uudessa kuulemisessa esitetyissä suunnitelmissa kerroskorkeutta oli laskettu ja rakennusoikeutta vähennetty, pitivät naapurit suunnitelmaa edelleen epäoikeudenmukaisena ja ympäristöönä sopimattomana, liian tehokkaana rakentamisena.

Suunnitteluyhteistyö

Kaavamuutosta on valmisteltu yhteistyössä Koy Tikkurilan kruunun edustajien ja heidän konsulttinsa (arkkitehtuuritoimisto Klemetti ja Rätty) sekä Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Nähtävillä olo – muistutukset, vastineet ja lausunnot

Asemakaavamuutosehdotus 002229 oli nähtävillä 12.11. – 11.12.2014. Nähtävillä olo aikana saatiin yksi muistutus.

Asunto Oy Oksanmäki 4:n jättämässä muistutuksessa oltiin huolissaan:

- alueen liikennejärjestelyiden, erityisesti Oksanmäki – tien pohjoisosan, toimivuudesta ja turvallisuudesta lisääntyvien liikennemäärien jälkeen
- suunniteltujen uudisrakennusten sopimisesta kapealle, kiilamaiselle tontille
- suunniteltujen parkkipaikkojen riittävydestä
- suunnitellun rakentamisen sopimisesta Valkoisenlähteen tien läheisyyteen
- Lisäksi aluetta toivottiin suunniteltavan osana laajempaa kokonaisuutta.
- Alueen jätehuoltoliikenne edellytettiin järjestettäväksi Orvokkitien puolelta.

Vastineeksi muistutukseen on esitetty seuraavat huomiot:

Suunniteltu kaavamuutos lisäisi toteutuessaan Oksanmäki -kadun liikennettä 7 henkilöauton verran. Orvokkitien liikenne lisääntyisi 13 henkilöauton verran. Asuinkerrostalojen korttelialuetta (merkintä AK) palvelevien autopaikkojen suunniteltu määrä perustuu tällä hetkellä käytössä olevaan pysäköintinormiin 1 autopaikka / 130 k-m².

Kaavamuutoksen toteutuminen toisi Oksanmäki -kadulle vain asukasliikennettä. Alueelle ei ole suunnitteilla liike- tai palvelutiloja, jotka voisivat tuoda alueelle asiointiliikennettä. Alueen kaikki huoltoliikenne on ohjattu Orvokkitielle kaavamääräyksiin. Muistutuksessa mainittu Oksanmäki-

tien pohjoispää on yksityisessä maanomistuksessa, eikä täten kuulu kaupungin katusuunnittelun ja kunnossapidon piiriin. Kaavamuutosalueen liikennejärjestelyitä on suunniteltu yhteistyössä Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun asiantuntijoiden kanssa. Alueen liikenneverkon kapasiteetti on kaavatyön aikana katsottu riittäväksi sekä nykyiselle että suunnitellulle liikenneverkon käyttäjämäärälle.

Suunniteltu kaavamuutos koskee kaavamuutoshakemuksessa esitettyä aluetta. Kaupungilla ei ole resursseja suunnitella yksityisessä maanomistuksessa olevia maita ilman maanomistajan kaavamuutoshakemusta ja tähän liittyvää kaavatyöstä aiheutuvia maksuja koskevaa maksusitoumusta. Kyseenomaisessa kaavamuutoksessa kaavamuutosalueen kaksi omistajatahoa ovat keskenään kirjallisesti sopineet kaavamuutostyöstä aiheutuvien kustannusten jaosta.

Kaavamuutostyön aloitusvaiheessa alueelle oli suunnitteilla 5-7-kerroksinen asuinkerrostalo. Lähialueen asukkaiden mielipiteiden mukaisesti suunnitelman kerroskorkeutta on kaavatyön aikana madallettu ja suunnitelman rakennusoikeutta on pienennetty. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä, oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa kaavamuutosalueen rakentamista nykyistä käyttöä tehokkaammaksi. Alue on yleiskaavassa merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi A1, mikä tarkoittaa sitä, että alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja.

Alueen pohjoispuolelle sijoittuvan Valkoisenlähteentien nykyisten ja ennustettujen liikennemäärien vaikutusta kaavamuutosalueeseen on tutkittu kaavatyön aikana meluselvityksellä. Suunnitellulla rakennusten sijoittelulla on saavutettu riittävän alhaiset melutasot oleskelu- ja piha-alueille. Kadunpuoleisten julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia on tarkennettu meluselvityksen tulosten perusteella kaavamääräyksiin. Kerrostaloratkaisussa on mahdollista suunnatta suunnitellut asuinhuoneistot meluttomampaan ilmansuuntaan ja hoitaa rakennusten ilmanvaihto koneellisesti pihan puolelta.

Rakennusten sopeutumista tontin korkeuseroihin ja suunnittelualueen muotoon on tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä tarvittavin rakennuspiirroksin.

Kaavamuutosehdotuksesta pyydettiin yksi lausunto Senaatti kiinteistöiltä. Määräaikaan mennessä ei saatu yhtään lausuntoa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee Tikkurilan kaavarunkoalueella. Yhtenä kaavarunkotyön pää-tavoitteena on Tikkurilan asukasmäärän kasvattaminen. Kaavamuutosalue on merkitty kaavarunkokarttaan tehokkaaksi asuntoalueeksi (A1). Myös voimassa oleva yleiskaava ohjaa alueen rakentamista nykyistä tehokkaammaksi. Kaavamuutoksen tavoitteena on kaavarunkon ja yleiskaavan periaatteiden mukaisesti tehostaa alueen maankäyttöä kaupunkimaisella asuntorakentamisella.

Kaava-alueen pohjoispuolella kulkeva vilkasliikenteinen Valkoisenlähteentie asettaa uudisrakentamiselle ja sen piha-alueille omat vaatimuksensa melutasoerojen ja pienhiukkaspäästöjen osalta. Lähiympäristön ajallisesti rikas rakennuskanta luo alueelle omanlaisensa identiteetin ja mittakaavan. Tavoitteena on, että uudisrakentaminen soveltuu tyyliltään sekä vilkkaasti liikennöidyn kadun varteen, että olemassa olevaan ympäristöön ja sen mittakaavaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

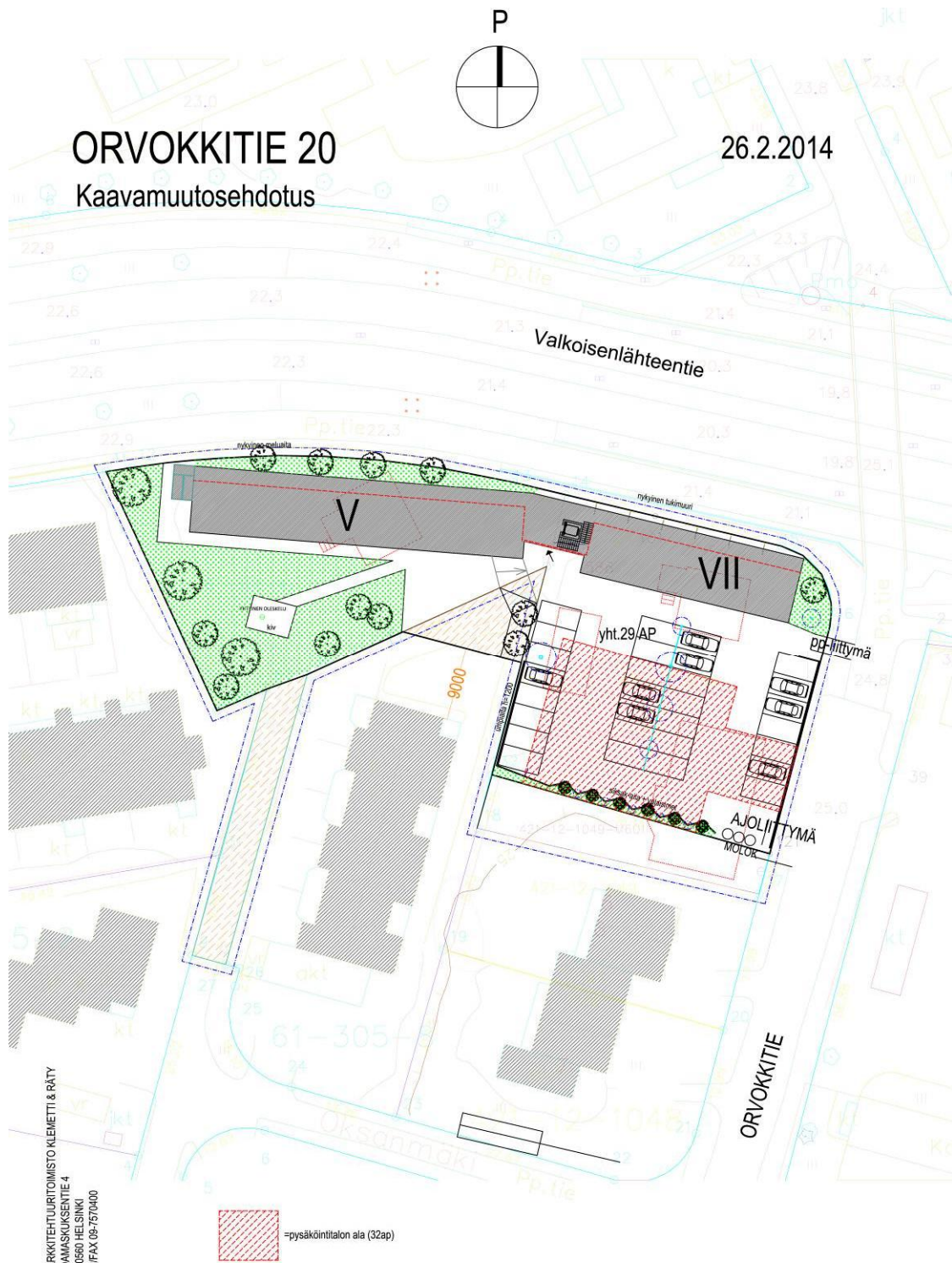
Asemakaavan suunnittelun lähtökohtana käytettiin arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rädyn tekemiä luonnoskuvia.



Havainnekuva uudisrakennuksesta, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty (OAS 3.3.2014)

Kaavamuutostyön alkuvaiheessa suunnitteilla oli yksi yhtenäinen 5-7-kerroksinen asuinkerrostalo, joka sijoittui Valkoisenlähteentien suuntaisesti. Suunniteltu kerrostalo oli rungoltaan hyvin kapea, sivukäytävätaalo, jonka kaikki asunnot avautuivat etelän suuntaan. Ratkaisulla haettiin muurimaista, Valkoisenlähteentien liikennemelua hyvin torjuvaa uudisrakentamista, joka toimi ympäristöstään tyyliään poikkeavana maamerkinä ja Tikkurilan suuraluetta rajaavana reunarakennuksena.

Lähialueen asukkaiden mielipiteissä suunnitelmaa pidettiin liian tehokkaana ja ympäristöön sopimattomana. Lisäksi asukkaat olivat huolissaan suunniteltujen autopaikkojen riittävydestä ja alueen katuverkon toimivuudesta tulevaisuudessa. Katso tarkemmin mielipiteet kohdasta 4.3.3.

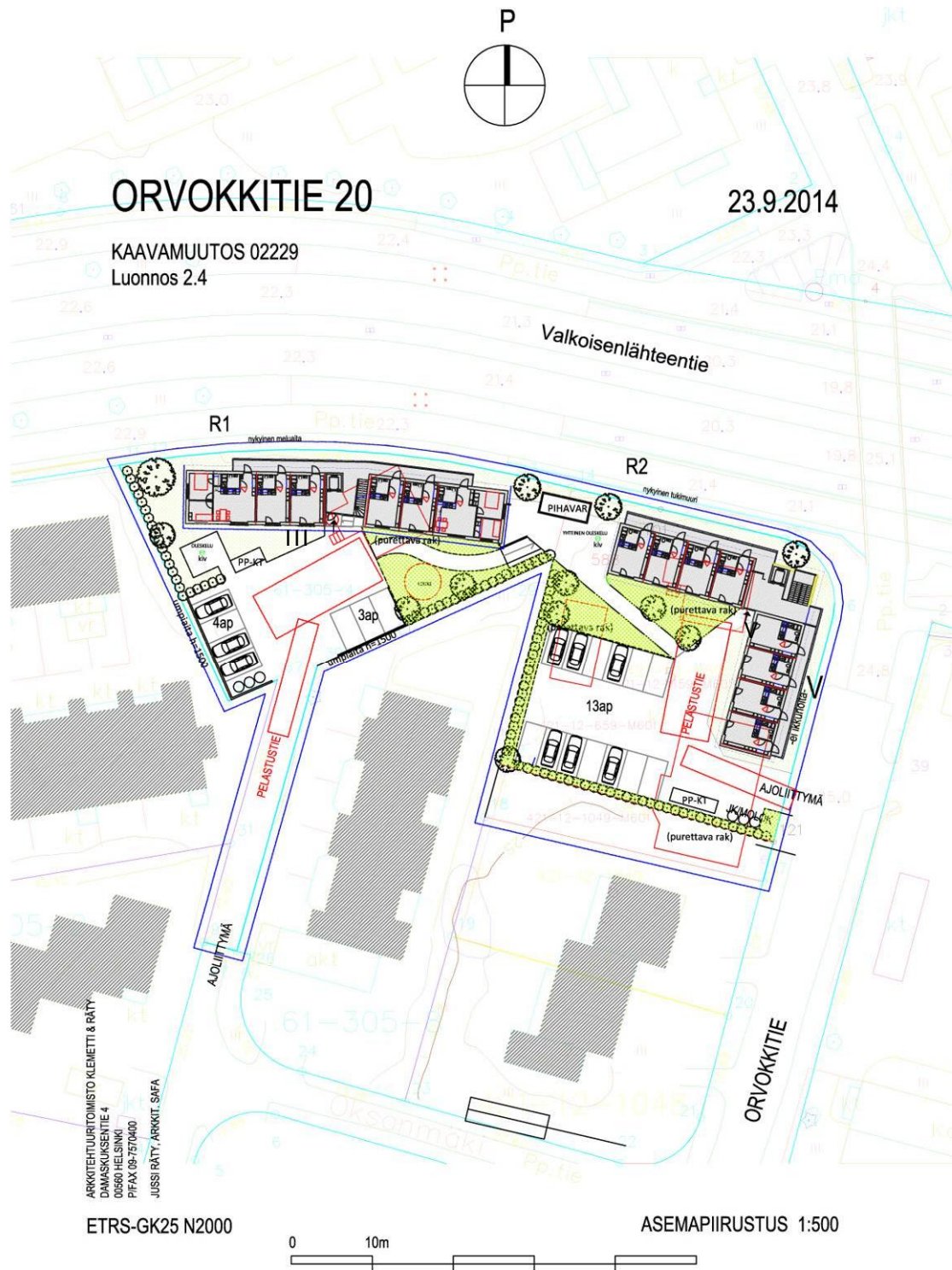


ETRS-GK25 N2000

ASEMAPIIRUSTUSLUONNOS/ tontinvaihtoehdotus 1:400

Havainnekuva pihapiiristä, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty (OAS 3.3.2014)

Suunnitelmaa kehitettiin eteenpäin kuulemisessa saatujen mielipiteiden mukaisesti: kerroskorkeutta madallettiin ja rakennusoikeutta vähennettiin. Suuren yhtenäisen rakennusmassan tilalle tuli kaksi erillistä rakennusta. Alueen länsipuolelle, lähinnä olemassa olevia naapureita suunniteltiin enintään kolmekerroksista rakentamista. Valkoisenlähteentien ja Orvokkitien kulmaan katsottiin mahdolliseksi korkeampi 5-kerroksinen rakentaminen.



Myöhempi havainnekuva pihapiiristä, arkkitehtuuri-toimisto Klemetti & Rätty

Suunnitelmien jatkokehittelyssä muokattiin myös laajaa yhtenäistä pysäköintikenttää pienemiksi osiksi ja pelastusajoneuvolle mitoitettiin tarpeelliset nostopaikat.



Havainnekuva uudisrakennuksista Valkoisenlähteen tien suunnasta, arkkitehtuuri-toimisto Klemetti & Rätty 23.9.2014



Havainnekuva uudisrakennuksista pihan puolelta katsottuna, arkkitehtuuri-toimisto Klemetti & Rätty 23.9.2014

4.5.1 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Valittu kaavaratkaisu on kompromissi Tikkurilan kaavarungon ja voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden sekä alueen asukkaiden toiveiden kesken. Kaavaratkaisussa on pyritty huomioimaan olemassa oleva ympäristö ja sen ainutlaatuiset ominaispiirteet kaava-alueen poikkeuksellisen muodon ja haasteellisen sijainnin mahdollistamissa puitteissa.



Havainnekuva uudisrakennuksista, arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty 23.9.2014

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalueen pohjoispuoli on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK), jonka rakennusalat sijoittuvat Valkoisenlähteen ja Orvokkitien suuntaisesti, lähelle katualueita. Rakentaminen saa olla asuinkerrostalojen korttelialueen itäpuolella enintään viisikerroksista ja länsipuolella enintään kolmekerroksista. Asukaspysäköinti sijoittuu AK-korttelialueella rakennusalojen eteläpuolelle, maantasoon. Alueen keskelle ja länsireunaan on varattu tilaa istutettavaksi alueen osaksi. Asuinkerrostalojen korttelialueelle ajetaan Oksanmäeltä ja Orvokkitieltä. Kaavamuutosalueen eteläisin osa jää edelleen asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Asuinrakennusten korttelialueella rakennusala on laaja eikä sille ole määritelty tarkempia pysäköinnin tai istutusten paikkoja tässä kyseenomaisessa asemakaavamuutoksessa.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2600 k-m². Asuinrakennusten korttelialueella rakennusoikeus ei muutu kaavamuutoksessa. Voimassa olevaan asemakaavaan nähden alueen rakennusoikeus lisääntyy 1760 k-m². Kaavamuutosalueelle tulee arviolta 50–60 asuntoa. Asukkaita tulee 52, kun asukasta kohden lasketaan 50 k-m².

Autopaikkojen vähimmäismäärä on:

asuinkerrostalojen korttelialueella: 1 autopaikka / 130 k-m²

asuinrakennusten korttelialueella: 2 autopaikkaa / asunto

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla ja kaavamääräyksillä on varmistettu rakentamisen korkea laatutaso ja uudisrakennusten sopeutuminen nykyiseen ympäristöönsä.

Uudisrakentamisessa pyritään seuraamaan ympäröivien rakennusten väri- ja materiaalimaailmaa. Kaupunkimaista täydennysrakentamista tavoitellaan siten, että uudisrakennukset sijoittuvat katualueiden läheisyyteen ja pysäköintikentät jaetaan pienempiin osiin.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialueen näkyvä sijainti mäen päällä sekä historiallisen ja asemakaavalla suojellun Orvokkitien koulun läheisyys edellyttävät uudisrakennuksilta arkkitehtonisesti korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. Lähialueen 50-luvun rakennusten julkisivujen värimaailmaa ja ilmettä mukaillen, tulee uudisrakennusten julkisivujen olla pääosin vaaleat ja lämpimänsävyiset. Pääasiallisina julkisivumateriaaleina tulee käyttää muurattua tiiltä ja/tai rappausta. Mikäli rakennukset toteutetaan sivukäytävätaloina, tulee kadun puoleisten sivukäytävien ilmentää tavanomaisia asuinkerrostalon julkisivuja ikkunamaisine aukotuksineen.

Oikeus- ja poliisitalon läheisyys asettaa kaavalle omat vaatimuksensa: asuntojen avaamista poliisi- ja oikeustalon suuntaan tulee välttää. Oikeus- ja poliisitalon suuntaan avautuvia näkymiä on tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä alueleikkauksin. Tutkimusten myötä näkymien avautumista päädyttiin rajoittamaan kaavassa siten, että 4. kerroksen yläpuolella tulee näköyhteys poliisi- ja oikeustalon suuntaan peittää materiaalivalinnoin tai muin suunnittelun keinoin.

A Asuinrakennusten korttelialue

Asuinrakennusten korttelialueen määräykset on ajantasaistettu.

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 50–60 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 arviolta 50–60 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

Kaavamuutosalueella sijaitsevan, 50-luvulla rakennetun myymälärakennuksen purkaminen vähentää alueen palvelun tarjontaa hiukan. Toisaalta asukasmäärän lisäys tukee jäljelle jäävien ja 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 viher yhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Orvokkitie 20 sijaitsee kadun päässä ja suurin osa tontin liikenteestä tulee kulkemaan Orvokkitien kautta. Toinen tonttiliittymä tulee Oksanmäelle, jonka kautta ajetaan Talvikkirinteeseen ja edelleen Kielotielle. Autoliikennettä uusi asuminen tuottaa noin 60 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Kaavaratkaisu perustuu alueen hyviin joukkoliikenneyhteyksiin. Hyvien bussiyhteyksien lisäksi Tikkurilan matkakeskus sijaitsee kävelymatkan, noin kilometrin päässä.

Vesihuolto

Oksanmäeltä kaava-alueelle tulevat vesijohto ja jätevesiviemäri uusitaan 40 metrin matkalta ja samassa yhteydessä rakennetaan uusi hulevesiviemäri niiden rinnalle.

Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttaa/imeyttää tontilla ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Tontille tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Katso kohta 5.2

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Tieliikennemeluennusteen mukaan vuonna 2035 suurin kaavamuutosalueelle kohdistuva melutaso on päivällä 64 dB ja yöllä 55 dB. Tämä on otettu huomioon määräämällä kadunpuoleisille julkisivuille vähintään 35 dB:n ääneneristävyys. Suunnitellut uudisrakennukset torjuvat Valkoisenlähteen liikenteen aiheuttamaa melua, eikä pihojen oleskelualueiden sallitut melutasot näin ollen ylitä. Lentomelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys. Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriöitä alueelle.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kasvihuonepäästöt

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

5.4.3 Yhteenveto

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

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Lentoliikennemelu on otettu huomioon määräämällä asuinhuoneiden ulkokuorelle vähintään 28 dB:n ääneneristävyys. Valkoisenlähteentien tieliikennemeluennusteet on otettu huomioon määräämällä kadunpuoleisille julkisivuille vähintään 35 dB:n ääneneristävyys tieliikennemelua vastaan.

6 Asemakaavan toteutus

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

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Koy Tikkurilan kruunu

Tommi Saari

Hannu Holma

Irene Riihimäki

Arkkitehtuuritoimisto Klemetti & Rätty

Jussi Rätty

Vantaan kaupunki

kaavasuunnittelija Minna Koskinen

asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen

aluearkkitehti Asta Tirkkonen

liikenneinsinööri Samuli Haveri

suunnitteluinsinööri Antti Auvinen

suunnitteluinsinööri Harri Keinänen

lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas

suunnitteluavustaja Kimmo Kangas

kaavoitusteknikko Anna-Liisa Vanhala

VANTAA KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus

Vantaalla 19.1.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
Kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	22.12.2014
Kaavan nimi	002229 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.03.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002229
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3265	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3265

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3265	100,0	1730	0,53	0,0000	1730
A yhteensä	0,3265	100,0	1730	0,53	0,0000	1730
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

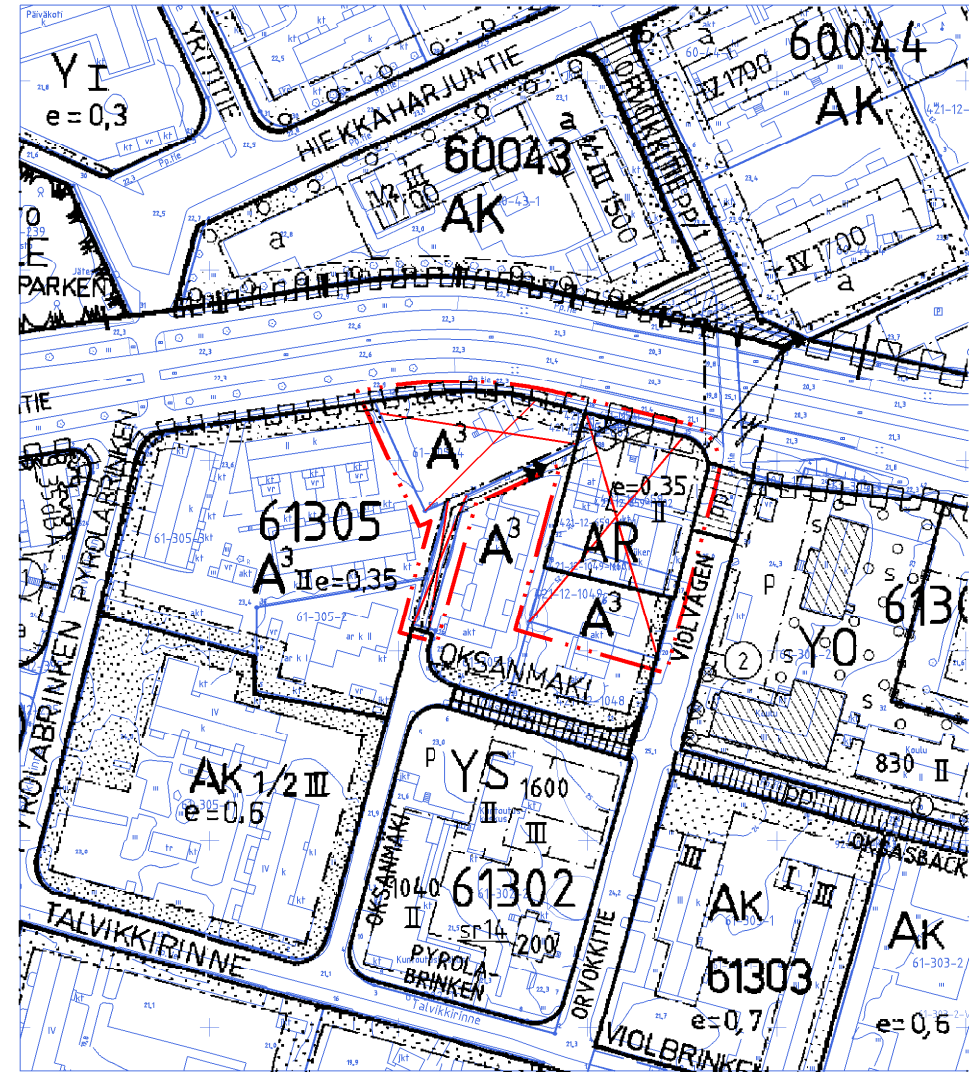
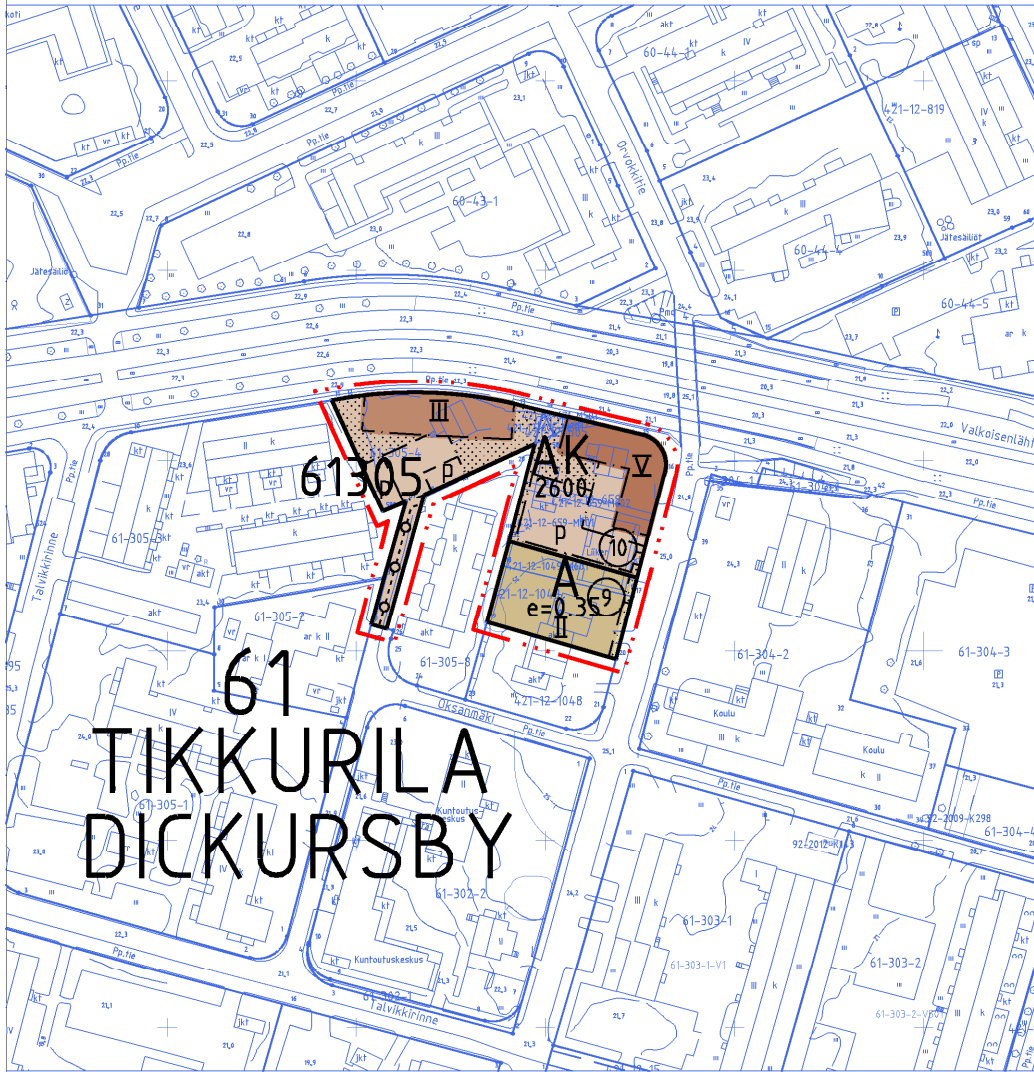
Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,3265	100,0	1730	0,53	0,0000	1730
A yhteensä	0,3265	100,0	1730	0,53	0,0000	1730
A	0,0780	23,9	-358	-0,46	-0,1022	-358
AK	0,2485	76,1	2600	1,05	0,2485	2600
AR	0,0000		-512		-0,1463	-512
P yhteensä						
Y yhteensä						
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

002229

Päiväys
Datum

19.1.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

687502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61305.

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 61305.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 61

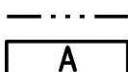
DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61305.

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 61305.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Asuinrakennusten korttelialue.

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 2 ap/asunto



Asuinkerrostalojen korttelialue.

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

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Asuntojen korvausilma tulee ottaa pihan puolelta.

Asuntojen avaamista poliisi- ja oikeustalon suuntaan tulee välttää. 4.kerroksen yläpuolella tulee näköyhteys poliisi- ja oikeustalon suuntaan peittää materiaalivalinnoin tai muin suunnittelun keinoin.

Koko alueen jätehuoltoliikenne tulee hoitaa Orvokkitien puolelta.

Melusuojaus

Valkoisenlähteen tien puoleiseen julkisivuun ei saa sijoittaa parvekkeita.

Kadunpuoleisten julkisivujen ääneneristävyyden tieliikennemelua ΔL vastaan on oltava vähintään 35 dB.

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

Katto

Rakennuksissa on käytettävä harja- ja/tai lapekattoa.

Katon tulee olla tummanharmaa tai punaruskea.

Rakennuksissa on oltava avoräystäät.

Katolle rakennettavien tilojen julkisivumateriaalien tulee olla yhtenäisiä rakennuksen muiden julkisivumateriaalien kanssa.

Julkisivut

Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia ja vähäeleisiä.

Mikäli rakennukset toteutetaan sivukäytävätaloina, tulee sivukäytäväjulkisivujen ilmentää tavanomaisia asuinkerrostalojen julkisivuja ikkunamaisine aukotuksineen.

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.

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

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 2 bp/bostad

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen och den del av trapphusen som överkrider 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.

Bostädernas ersättningsluft ska tas från gårdssidan.

Man bör undvika att bostäderna öppnar sig mot polis- och tingshuset. Utsikten mot polis- och tingshuset ovanför 4 våningen ska döljas genom materialval eller andra planeringsåtgärder.

Hela områdets trafik i anslutning till avfallshantering ska skötas från Violvägens sida

Bullerskydd

På fasaden mot Vitbäcksvägen får inte balkonger placeras.

Ljudisoleringen mot trafikbuller ΔL i fasaderna mot gatan ska vara minst 35 dB.

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

Tak

I byggnaderna ska sadel- och/eller pulpettak användas.

Taket ska vara mörkgrått eller rödbrunt.

Byggnaderna ska förses med öppen takfot.

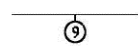
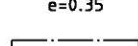
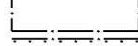
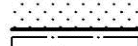
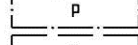
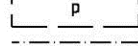
Fasadmaterialet till utrymmen som byggs på taket ska stämma överens med byggnadens övriga fasadmateriäl.

Fasader

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

Ifall byggnaderna byggs som loftgångshus ska loftgångsfasaderna likna fasaderna på vanliga bostadsvåningshus med fönsterlika öppningar.

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

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.
Julkisivujen tulee olla yleisilmeeltään vaaleat ja lämpimänsävyiset.	Fasaderna ska huvudsakligen gå i ljusa och varma färgnyanser.
Pihat Alueelle tulee laatia erillinen hulevesisuunnitelma.	Gårdar För området ska utarbetas en separat dagvattenplan.
Piha-alueelle on varattava tontin yhteinen leikki- ja oleskelualue.	På gårdsområdet ska reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela tomten.
Istutettavalle tontin osalle saa sijoittaa välttämättömiä kulkureittejä.	På den tomtedel som planteras får nödvändiga färdtrutter placeras.
Auto- ja polkupyöräpaikat Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asunto.	Bil- och cykelplatser Det ska reserveras minst 1 lättillgängliga parkeringsplatser för cyklar/bostad.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/130 k-m ²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bp/130 m ² -vy
Auton säilytyspaikalle saa sijoittaa jätekatoksen.	På bilens förvaringsplats får ett sopskjul placeras.
 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.
 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.
 Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
 Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
 Korttelin numero.	Kvartersnummer.
 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
 Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
 Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
 Rakennusala.	Byggnadsyta.
 Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
 Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
 Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
 Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin 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

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Mättningsavdelningen

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

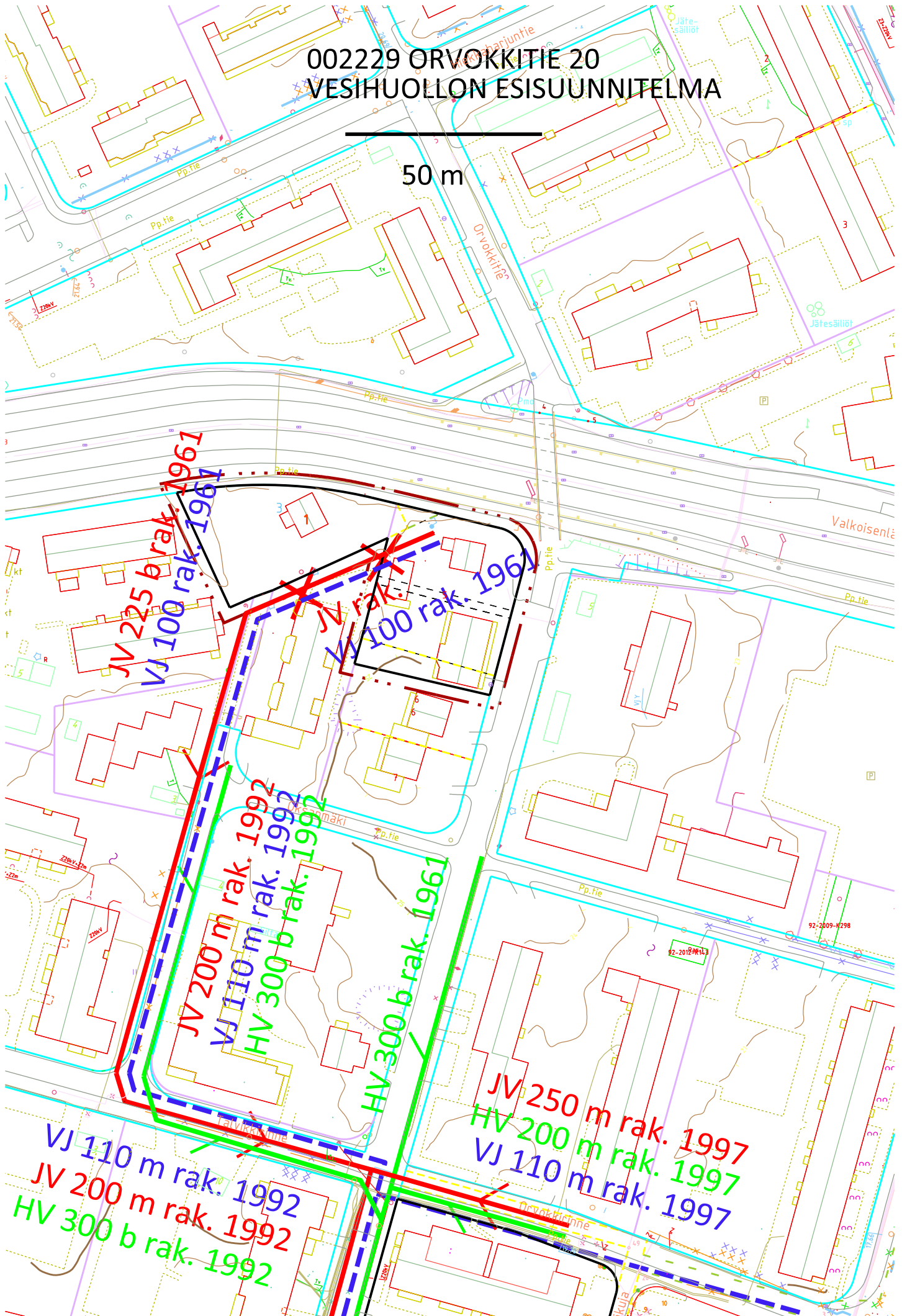
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

002229 ORVOKKITIE 20
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA

50 m



Asemakaavan muutosehdotus nro **002229 / Orvokkitie 20, Tikkurila** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä **12.11. – 11.12.2014**. Tänä aikana jätettiin **yksi (1 kpl) muistutus**.

ASUNTO OY OKSANMÄKI 4**Muistutus:****ASIA: KAAVATYÖ NUMERO 002229; ORVOKKITIE 20, ASEMAKAAVAN JA TONTTIIJAON MUUTOS**

Asunto-Osakeyhtiömme esitti 27.6.2014 päivätyllä kirjeellä mielipiteemme Vantaan kaupungille otsikossa mainitun asemakaavan ja tonttijaon muutokseen. Esitimme kirjeessä näkökantamme siitä, että liikennöinti ja liikkuminen kapeimmillaan 3,20 metriä leveällä Oksanmäki- tiellä tulee mahdollisen asemakaavamuutoksen toteutuksen myötä tekemään tien varressa olevilta tonteilta ja tonteille liikkumisen erittäin turvattomaksi, hankalaksi ja ongelmalliseksi, sekä nykyisille, että tuleville uusille asukkaille. Tiemme pohjoisosassa on niin kapea, että tiellä ei voi nytkään kaksi henkilöautoa ohittaa toisiaan, vaan toisen on peruutettava ensin toisen tieltä pois lähimpään pihaan tai tien haaraan. Lisäksi tähän tien kapeimpaan kohtaan peruutetaan yhtiömme kuudelta parkkipaikalta. Tien kapeimman kohdan risteyksestä kuljetaan ja ajetaan kiinteistöihin Oksanmäki 8, Vantaan Perhekuntoutuskeskus, Oksanmäki 4 ja Oksanmäki 6 (ainoa kulku- ja ajoreitti). **Oksanmäki- tie on aikanaan rakennettu palvelemaan pientalokorttelialueen tonttiliikennettä. Tiemme on pohjoispää on suunniteltu omakotitaloa ja sen pientä liikennetarvetta varten.** Suunnittelussa uudessa tilanteessa tietä ja sen pohjoispäätä tulisi jatkossa käyttämään päivittäin ainakin 35 taloutta lisää nykyisten käyttäjien, sekä lisääntyvän huolto- ja asiointiliikenteen lisäksi. Lisäksi rinnakkaisen Orvokkitien pohjoispään liikenne kasvaisi suunnitelman mukaan 40 taloudella. Korttelialueellemme tulisi näin olleen 75 uutta, säännöllistä tienkäyttäjätaloutta. Alueella on lisäksi Orvokkitien Koulu, Vantaan kaupungin Perhekuntoutuskeskus, sekä AA-kerho, sekä eteläpuolella korttelialueettamme Viola, mistä on tehty myös uusi asemakaavasuunnitelma. Koko korttelialueelle johtaa vain yksi tie; Orvokkirinne. Korttelialueen pohjoispuolelta ts. Valkoisenlähteentieltä ei ole sallittua ajoliikennettä alueelle. Tällä hetkellä myös Orvokkirinne on jo niin tukkoinen, johtuen osittain tien varteen ympäri vuorokauden parkkeeratuista autoista, että tietä ajettaessa joudutaan jo nyt käyttämään ohitustilanteissa Orvokkirinteen jalkakäytävää.

Huomioon ottaen jo nyt liikenteellisen tilanteemme alueella ja kun alueella on myös iltaisin ja viikonloppuisin runsasta asiointiliikennettä ja autoparkkitarpeita yllä mainittujen yleisöpalvelupisteiden myötä, emme voi parhaalla tahdollakaamme ymmärtää, miten nyt suunniteltu kasvava liikumis-, asiointi-

ja huoltoliikenne voidaan saada toimimaan alueellamme asukkaiden viihtyvyyttä ja turvallisuutta olennaisesti vaarantamatta.

Nyt vireillä oleva asemakaavan muutos korttelialueellamme koskisi vain neljää hankkeeseen liittyvää tonttia. Mielestämme suunniteltu asemakaavan muutos rajatulle korttelialueen osalle ja kiinteistöömme rajoittuvalle kiinteistölle ei **kohtelee myöskään oikeudenmukaisesti ja tasavertaisesti kiinteistöämme ja kiinteistöemme asukkaita**. Nykyiselle kiinteistöömme rajoittuvalle omakotitalotontille suunnitellaan 900 krs-m2:n asuinkerrostaloa ja tähän tonttiin suunnitelmassa yhdistettävälle kolmelle omakotitalotontille 1635 krs-m2 eli yhteensä 2600 asuinkrs-m2. Naapuriimme suunniteltu 3-kerroksinen kerrostalo ei sovellu millään muotoa nykyiselle kapealle kiilamaiselle omakotitalotontille. Tontti on liian kapea näin massiiviselle rakentamiselle. Kiinteistön korkoero tontin pohjoispuolella, sekä tontin pohjoisrajalla kulkeva Tikkurilan yksi pääväylästä (Valkoisenlähteen tie) rajoittaa jo itsessään tontin tämänkaltaiseen rakennuskäyttöön soveltumista. Kiinteistön kaikille asukkaille pitäisi olla myös riittävä piha-alue leikkipaikkoineen ja viheralueineen kelvollisen ja hyvän asumisviihtyvyyden aikaansaamiseksi. Lisäksi kiinteistölle suunnitellut 10 autopaikkaa Oksanmäki-tien päähän eivät ole riittävät näin suurelle asukas- ja kerros-m2-määrälle. Myöskään huolto- ja asiointiliikenne tontilla ei tule toimimaan, koska esim. kuorma-autojen kääntyminen tontilla ei onnistu tilanpuutteen takia. Huoltoliikenne jouduttaisiin hoitamaan poikkeuksetta peruuttamalla pois tontilta. Oksanmäki-tien pohjoispäähän (leveys siis maksimissaan 3,20 metriä) on suunniteltu tien molemmin puolin lisäksi 1,50 metriä korkeita umpiaitoja. Nämä aidat toteutuessaan peittävät entisestään näkyvyyttä tiemme päässä, mikä lisää riskejä liikenneonnettomuuksiin.

Asunto-Osakeyhtiömme edustajien tapaamisessa 26.11.2014 Vantaan kaupungin kaupunkisuunnittelun edustajien, arkkitehtien Asta Tirkkosen ja Minna Koskisen kanssa yhtiömme sai lupauksen, että suunnitelmassa nyt olevan Oksanmäki-tien päähän piirretyn jätekatoksen ja siihen suunniteltujen kolmen molokkin paikka siirretään suunnitelmassa Orvoktien puolelle, sinne piirretyn jätekatoksen ja molokkien yhteyteen. Tämä muutos parantaa liikenneoientiongelmia Oksanmäki-tiellä, mutta ei kuitenkaan poista kasvavaa liikkumis- ja liikenneoientiongelmaa. Johtaako tämä osittainen asemakaavamuutos korttelialueellamme viihtyisään, ihmisläheiseen ja toimivaan asumiseen koko korttelialueellamme? Ovatko suunnitelmat tontin rakentamisen toteutuksesta kestäviä tällä hetkellä ja tulevaisuudessa?

Asemakaavaehdotuksessa Oksanmäki-tie on merkitty pelastustieksi. Pelkkä pelastustiehän tämä tiemme ei tule suunnitelmassa olemaan, vaan toinen tähän kiinteistöön johtava ajotie. Olemme esittäneet kantamme jo aiemmin Vantaan kaupungin myöntämään aiempaan rakennuslupaamme tälle kyseessä olevalle tontille. Siinä suunnitteilla oli silloin rakentaa tontille 375 krs -m2:n kerrostalorakennus. Jo silloin teimme valituksen myönnettyyn rakennuslupaamme. Syynä silloin oli suunnitellun rakennuksen sopimattomuus kapealle kiilamaiselle tontille, tontin suuri korkoero, tontin rajalla kulkeva Tikkurilan valtavyylä, piha-alueen

ja parkkipaikkojen riittämättömyys, sekä tontille suunnitellun liikenteen ohjaaminen yksinomaan kapean ja jo nyt raskaasti liikennöidyn Oksanmäki-tien kautta. Teimme valituksen rakennuslupapäätöksestä myös hallinto-oikeuteen, missä myönnetty rakennuslupapäätös kumottiin. Nyt asemakaavasuunnitelmassa on rakentaa tälle tontille 2,4-kertainen rakennus edelliseen kumottuun lupaan nähden. Liikenne Oksanmäki-tiellä kasvaisi jo aiemmin kumottuun lupaan nähden siis vielä 2,4-kertaiseksi. Käsityksemme on, että jos asemakaavassa ainoastaan näiden neljän tontin käyttötarkoitusta muutetaan suunnitellulla tavalla, korttelialueemme kaikkien tulevien ja nykyisten asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien asumisviihtyvyys, liikenteen toimimattomuus ja suoranaisten liikenneonnettomuuksien kasvava riski alueella lisää alueen turvattomuutta ja päivittäiseen asumiseen liittyviä käytännön ongelmia. Mielestämme keskeisin asia toteutettavissa asemakaavamuutoksessa on saada kaavoituksen piiriin riittävän suuri aluekokonaisuus, jotta liikennejärjestelyt saadaan toimiviksi asukkaille ja kiinteistöissä asioiville, taataan asumisviihtyvyys ja -turvallisuus, riittävän suuret tonttien viheralueet, lasten leikkipaikat asukkaille ja riittävä määrä autojen parkkipaikkoja vieraspaikkoineen. Maankäyttö- ja rakennuslain 1 §:ssä on määritelty lain Yleinen tavoite: *"Tämän lain tavoitteena on järjestää alueiden käyttö ja rakentaminen niin, että siinä luodaan edellytykset hyvälle elinympäristölle, sekä edistetään ekologisesti, taloudellisesti, sosiaalisesti ja kulttuurisesti kestävää kehitystä."* Mielestämme nämä yllä perustelemamme asiat eivät toteudu edes osittain tässä asemakaavan muutoshankkeessa. Kiinteistöimme asukkaat joutuvat tahtomattaan päivittäisessä elämässään törmäämään näihin lukuisiin käytännön ongelmiin, mitä muutoshankkeen hyväksyminen ja mahdollinen toteuttaminen aiheuttaa. Näiden syiden takia emme voi tonttinaapurina hyväksyä suunniteltua asemakaavan muutoshanketta edes osittain.

Vastine:

Suunniteltu kaavamuutos lisäisi toteutuessaan Oksanmäki-kadun liikennettä 7 henkilöauton verran. Orvokkitien liikenne lisääntyisi 13 henkilöauton verran. Asuinkerrostalojen korttelialuetta (merkintä AK) palvelevien autopaikkojen suunniteltu määrä perustuu tällä hetkellä käytössä olevaan pysäköintinormiin 1 autopaikka / 130 k-m².

Kaavamuutoksen toteutuminen toisi Oksanmäki-kadulle vain asukasliikennettä. Alueelle ei ole suunnitteilla liike- tai palvelutiloja, jotka voisivat tuoda alueelle asiointiliikennettä. Alueen kaikki huoltoliikenne on ohjattu Orvokkitielle kaavamääräyksiin. Muistutuksessa mainittu Oksanmäkitien pohjoispää on yksityisessä maanomistuksessa, eikä täten kuulu kaupungin katusuunnittelun ja kunnossapidon piiriin. Kaavamuutosalueen liikennejärjestelyitä on suunniteltu yhteistyössä Vantaan kaupungin liikennesuunnittelun asiantuntijoiden kanssa. Alueen liikenneverkon kapasiteetti on kaavatyön aikana katsottu riittäväksi sekä nykyiselle että suunnitellulle liikenneverkon käyttäjämäärälle.

Suunniteltu kaavamuutos koskee kaavamuutoshakemuksessa esitettyä aluetta. Kaupungilla ei ole resursseja suunnitella yksityisessä maanomistuksessa olevia maita ilman maanomistajan kaavamuutoshakemusta ja tähän liittyvää kaavatyöstä aiheutuvia maksuja koskevaa maksusitoumusta.

Kaavamuutostyön aloitusvaiheessa alueelle oli suunnitteilla 5-7-kerroksinen asuinkerrostalo. Lähialueen asukkaiden mielipiteiden mukaisesti suunnitelman kerroskorkeutta on kaavatyön aikana madallettu ja suunnitelman rakennusoikeutta on pienennetty. Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä, oikeusvaikutteinen yleiskaava ohjaa kaavamuutosalueen rakentamista nykyistä käyttöä tehokkaammaksi. Alue on yleiskaavassa merkitty tehokkaaksi asuntoalueeksi A1, mikä tarkoittaa sitä, että alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja.

Alueen pohjoispuolelle sijoittuvan Valkoisenlähteentien nykyisten ja ennustettujen liikennemäärien vaikutusta kaavamuuutosalueeseen on tutkittu kaavatyön aikana meluselvityksellä. Suunnitellulla rakennusten sijoittelulla on saavutettu riittävän alhaiset melutasot oleskelu- ja piha-alueille. Kadunpuoleisten julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksia on tarkennettu meluselvityksen tulosten perusteella kaavamääräyksiin. Kerrostaloratkaisussa on mahdollista suunnatta suunnitellut asuinhuoneistot meluttomampaan ilmansuuntaan ja hoitaa rakennusten ilmanvaihto koneellisesti pihan puolelta.

Rakennusten sopeutumista tontin korkeuseroihin ja suunnittelualueen muotoon on tutkittu kaavamuutoksen yhteydessä tarvittavin rakennuspiirroksin.

Tarkistukset:

Asunto Oy Oksanmäki 4:sen muistutuksen johdosta kaavamääräyksiin on lisätty kaavamääräys: "Koko alueen jätehuoltoliikenne tulee hoitaa Orvokkitien puolelta."



13 § Rakennuskiellon määrääminen alueelle nro 90098R, Pirttiranta / TLA

VD/9945/10.02.06/2014

TLA/APE/SRU

Vantaan Pirttirannan alue määrätään rakennuskieltoon alueen asemakaavoittamisen ajaksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 53 § 1 momentin 1 kohdan nojalla kunta voi määrätä rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä. MRL 53 § 2 momentin

nojalla rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Kunnan määräämä rakennuskielto kaava-alueen laajentamiseksi voi kuitenkin kestää enintään kahdeksan vuotta, mutta muutoin rakennuskiellolla ei ole aikarajaa. Rakennuskiellosta voi hakea poikkeamista.

Kunta voi määrätä asemakaavan laatimisen tai muuttamisen ajaksi rakennuskiellon turvaamaan, ettei kaavoituksen aikana ryhdytä toimenpiteisiin, jotka estäisivät tai vaikeuttaisivat tulevan kaavan laatimista ja toteuttamista.

Vantaan Pirttiranta on yleiskaavassa loma-asuntoaluetta RA (Alue varataan yksiasuntoisille loma-asunnoille ja ryhmäpuutarhoille. Alueella voidaan sallia myös aluetta palvelevia yhteistiloja). Pirttirannan alueella ei ole asemakaavaa.

Kieltoalueella toimii Pirttiranta Oy jonka alueella on noin 57 lomarakennusta. Näistä ilmeisesti yli puolet on ympärivuotisesti asuttuja. Alueella on tulvavallista huolimatta tulvan ja sortuman vaaraa.

Vantaan kaupunkisuunnittelu ottaa alueen asemakaavoittamisen vuoden 2015 työohjelmaan. Kaupunki katsoo, että alueen asuntorakentamisen ja käytön edellytykset on syytä tutkia asemakaavatyön yhteydessä, ja alueelle esitetään rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi (MRL132, 53 § 1.mom).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että

- a) määrätään maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 1 momentin mukainen rakennuskielto 18.1.2017 asti liitekarttaan merkitylle alueelle, numero 90098R,
- b) päätöstä on noudatettava maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n nojalla ennen kuin se on saanut lainvoiman,
- c) pöytäkirjan tämä pykälä tarkastetaan heti kokouksessa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Uusi rakennuskieltoaluekartta: Pirttiranta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677



kaavoitusteknikko Raila Lindgren, puh. 8392 2230
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





14 § Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2015 / TLA

VD/10903/00.01.02.00/2014

TLA/MSI/TKA/ATI/VKA/LVA/APE/SRU

Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelma 2015 toteuttaa Vantaan kaupungin strategiaa 2013 – 2016 sekä Vantaan kaupungin maapoliittisia linjauksia ja elinvoimaohjelmaa. Kaupunkisuunnittelun työ on pitkäjänteistä ja kaavoituksen painopisteessä on edelleen keskusten ja joukkoliikennevyöhykkeiden vahvistaminen. Tämä tarkoittaa, että asemakaavoitus keskitetään näille alueille ja mahdollisuuksien mukaan kaupungin maille.

Työohjelmalla ohjataan kaupunkisuunnittelun toiminnan painopisteitä.

Kaupunkisuunnittelun keskeisiä tavoitteita vuonna 2015 ovat

- kaupunkikeskusten ja joukkoliikennevyöhykkeiden potentiaalin tunnistaminen ja kehittäminen Jouk- koliikennekaupunki Vantaa 2015 -selvityksen periaatteiden pohjalta
- kaupungin maiden kaavoituksen lisääminen. Tänä vuonna 2015 kaavoitusohjelmasta kaupungin maille asuntokaavoista sijoittuu noin 90 %, mutta lukua on mahdoton pitää niin korkeana vuodesta toiseen. Viiden vuoden keskiarvo on noin 50 %.
- asuntokaavoituksen varmistaminen niin, että laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen edellytykset syntyvät.
- kaavoitusprosessin kehittäminen niin, että pystymme täyttämään valtion ja kaupungin meille aset- tamat kaavoituksen tavoitteet.

Hyväksytyn, uuden asuntokerrosalan määrä on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut keskimäärin 160 000 kem2. Tämä määrä tulee nostaa 250 000 kem2:iin vuonna 2016. Lisäksi kaupungilla tulee olla asuntokaavavarantoa miljoona k-m2.

Kaupunki on talousarviossa varannut kaupunkisuunnittelulle mahdollisuuden palkata kuusi asiantuntijaa kaavoitustehtäviin vauhdittamaan kaavoitusta. Tämän lisäksi uudistamme omia toimintatapojamme ja yhteistyömuotoja.

Työohjelman avulla seurataan myös työn tuloksellisuutta. Ohjelmaan on liitetty 5-vuotissuunnitelma, jolla seurataan syntyvän asuntokerrosalan määriä sekä kaavoitettavien pientalotonttien lukumäärää, sekä 5- ja 10-vuotisennuste kaavavarannolle.

Vuonna 2014 asemakaavatöitä käsiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 68 ja kaupunginhallituksessa 56 kertaa. Asemakaavoja ja kaavamuuoksia hyväksyttiin kaupunginhallituksessa ja -valtuustossa 31 kpl ja ne sisälsivät uutta asuntokerrosalaa lähes 210 000 k-m2, työpaikkakerrosalaa lähes 168 000 k-m2 ja erillispientalojen kerrosalaa 320 k-m2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) hyväksyä ohjeellisena kaupunkisuunnittelun työohjelma 2015,
- b) esittää kaupunginhallitukselle merkittäväksi työohjelma tiedoksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kaupunkisuunnittelun työohjelma vuodelle 2015

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, puh. 09 8392 2677
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Työohjelma vuodelle 2015 Kaupunkisuunnittelu

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015



Julkaisija	Kaupunkisuunnittelu
Tekstit	Tarja Laine, Anitta Penttimikko, Timo Kallaluoto, Vesa Karisalo, Mari Siivola, Asta Tirkkonen, Lea Varpanen
Kartat	Antti Kairus
Taulukot	Antti Kairus, Päivi Rapo
Ulkoasu, taitto	Ritva-Leena Kujala
Kannen kuva	Keimolanmäki, WSP
C1/2015	



Sisällysluettelo

Esipuhe: Vuosi 2015 ja uudet tavoitteet	2
Asuntokaavoitusta tehostetaan tulevina vuosina + 25%	4
Organisaatiokaavio (tulosityksiköt ja henkilökunta)	5
Kaupunkisuunnittelun tulokortti 2015	6
Vantaa kasvaa ja kehittyy joukkoliikennekaupunkina	7
Vantaan arkkitehtuuristrategia 2015	8
Uusia työkaluja ilmanstovaikutusten arviointiin ja kaavatalouteen	11
Tietopalveluyksikkö	13
Yleiskaavayksikkö	17
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö	23
Kivistön asemakaavayksikkö	29
Keski-Vantaan asemakaavayksikkö	33
Itä-Vantaan asemakaavayksikkö	38



Esipuhe

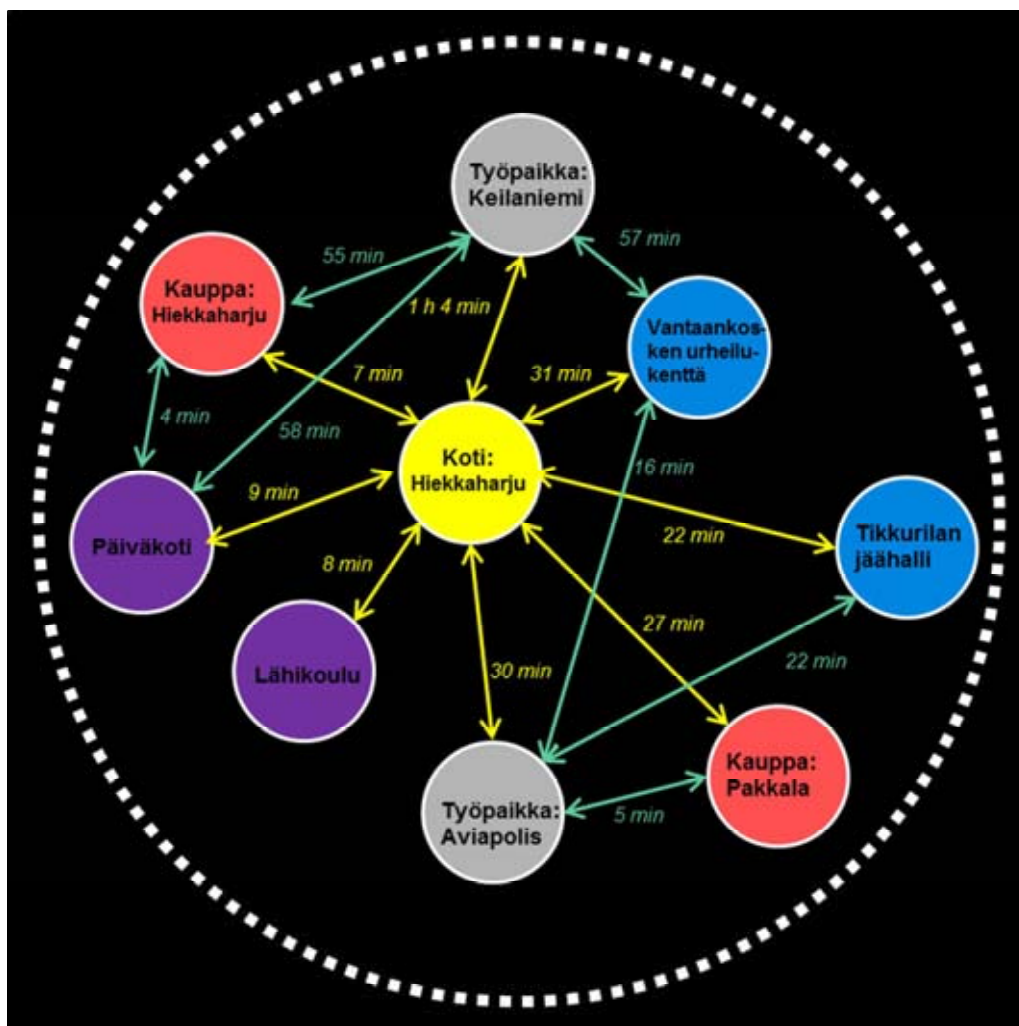
Vuosi 2015 ja uudet tavoitteet

Kaupunkisuunnittelun tulosalueen tavoitteena on aito ja kestävä kaupunki. Sanoissa kiteytyvät Vantaan kaupungin strategiasta ja maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan tavoitteista johdetut tehtävät kaupunkisuunnittelulle. Pitkäjänteisen työn tulokset näkyvät juuri nyt runsaana yhteistyökumppaneiltamme saatuna myönteisenä palautteena.

Kaupunkisuunnittelun keskeisiä punaisia lankoja vuonna 2015 ovat:

- o Kaupunkikeskusten ja joukkoliikennevyöhykkeiden potentiaalin tunnistaminen ja kehittäminen
Joukkoliikennekaupunki Vantaa 2015 –selvityksen periaatteiden pohjalta. Katsomme pitkälle tulevaisuuteen ja työmottona on 100 000 uutta asukasta ja 100 000 uutta työpaikkaa.
- o Asuntokaavoituksen varmistaminen niin, että laadukkaan ja kohtuuhintaisen asumisen edellytykset syntyvät. Haluamme olla kohtuuhintaisen asumisen laadukas malli.
- o Arkkitehtuuristrategian toimenpiteiden käynnistäminen tarkoittaa erityisesti osaamisen kehittämistä. Vahvistamme siis mm. resurssiviisautta ja laatu tietoisuutta. Luovuus ei kulu käyttämällä!
- o Vantaan elinvoimaohjelman ja kaupungin yrityselämän edellytysten varmistamisessa kaavoitus haluaa olla luotettava kumppani. Kilpailukyvyssä mitataan myös kaupunkirakentamisen laatua.
- o Osallistumista ja osallistamista kehittämällä saamme uusia resursseja kaupungin ja kaupunkisuunnittelun voimavaraksi. Vantaa haluaa olla tunnettu siitä, että täällä kuunnellaan asukkaita.

Kivijalkana tälle työlle on kaavoitusprosessin kehittäminen niin, että pystymme täyttämään valtion ja kaupungin meille asettamat kaavoituksen tavoitteet. Hyväksytyn, uuden asuntokerrosalan määrä on viimeisen kymmenen vuoden aikana ollut keskimäärin 160 000 k-m² vuodessa. Tämä määrä tulee nostaa 250 000 k-m²:iin vuonna 2016. Kaupunki on talousarviossa varannut kaupunkisuunnittelulle mahdollisuuden palkata kuusi asiantuntijaa kaavoitustehtäviin vauhdittamaan kaavoitusta. Tämän lisäksi uudistamme omia toimintatapojamme ja yhteistyömuotoja. Me onnistumme, koska osaamme ja haluamme uudistua ja valjastaa käyttöömmä omat ja yhteiset resurssimme.



Vaikka määrälliset tavoitteet näyttävät nyt keskeisiltä ja haluamme ne saavuttaa, eivät ne kuitenkaan ole meidän visiomme. Meidän tehtävämme on luoda edellytykset kaupungille, jossa asukkaat viihtyvät, yritykset pystyvät toimimaan ja joka pystyy selviytymään ilmastotavoitteista. Ja tämän haluamme tehdä rohkeasti, innovatiivisesti ja inhimillisesti.

Työn iloa vuodelle 2015!

Vantaalla 19.1.2015

Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuva: Ihmisten "liikkumiskaavio" Joukkoliikennekaupunki Vantaa 2015 – selvityksen periaatteiden pohjalta



Asuntokaavoitusta tehostetaan tulevina vuosina + 25%

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 22.9.2014 § 8 valtion ja Helsingin seudun kuntien välisen sopimuksen suurten infrahankkeiden tukemiseksi ja asumisen edistämiseksi. Vantaan kaupungille sopimus tarkoittaa mm. asuntoasemakaavoituksen lisäämistä niin, että nykyisen MAL- tavoitteen 200 000 kem²:a nostetaan 25% vuosina 2016- 2019. Tällä hetkellä asuntokaavoituksen 10 vuoden keskiarvo on noin 160 000 kem². Lisäksi asuntokaavoituksen asemakaavavarantoa nostetaan vastaamaan viiden vuoden tarvetta (1 miljoona kem²).

Sopimuksen mukaan kaavat on sijoitettava joukkoliikenteen saavutettavuuden kannalta hyvin. Asuntotuotannosta on 20% oltava yleishyödyllistä asumista. Mahdollinen kaavoitusvaje siirretään seuraavan vuoden tavoitteeseen.

Kaupunkisuunnittelun kymmenen vuoden keskiarvo asuntotuotannossa on ollut noin 160 000 kem². Nyt kaava tuotantoa on nostettava noin 90 000 kem². Kaupungin talousarvioon on lisätty kaupunkisuunnittelulle mahdollisuus kuuteen lisäresurssiin vuodesta 2015 alkaen. Siitä huolimatta kaavoituksen tehostamisen kannalta merkittävintä on toimintatapojen ja prosessien kehittäminen ja vahvistaminen.

TOIMINNAN TEHOSTAMINEN (40%)

Ohjelmoinnin kehittäminen edelleen
Kaupungin maalle tehtävien kaavojen priorisointi ja varantokaavojen tekemisen kehittäminen
Kaavaprosessi: aloituskokous, kumppanien parempi sitouttaminen, isommat kaavoitettavat alueet jne
Koulutuksen ja erikoistumisen lisääminen
Kehittämiskeskusteluiden roolin vahvistaminen

KONSULTTIMÄÄRÄRAHOJEN KÄYTÖN LISÄÄMINEN (20%)

Suunnitelmallisuus ja varojen yhdistäminen, Marja-Vantaa –rahaston hyödyntäminen

LISÄHENKILÖSTÖN PALKKAAMINEN (40%)

Pientaloalueiden kaavoituksen koordinaattori
Vuorovaikutuskoordinaattori
Kaavoittajat/ insinöörit/suunnitteluavustajat; selvitettävä

Kaupunkisuunnittelun tulosityksiköt ja henkilökunta 1.1.2015

Yhteystiedot: http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto/asiakaspalvelu_ja_neuvonta/kaupunkisuunnittelun_henkilokunta

Tarja Laine				
Yleiskaava- Yksikkö <u>Mari Siivola</u> Anne Mäkynen Laura Muukka Sakari Jäppinen Joni Heikkola Paula Kankkunen Jussi Viinikka (sij) Helene Vierimaa	Länsi-Vantaan ak-yksikkö <u>Timo Kallaluoto</u> Johanna Rajala Jyrki Kauhanen Hanna Tiira <u>Mikko Järvi</u> Leena Kaunismäki Marko Hoffren	Kivistön ak-yksikkö <u>Lea Varpanen</u> Veli-Pekka Ristimäki A -R Kujala R-M Pihlaja <u>Kai Zukale</u> Outi Colliander	Keski –Vantaan ak-yksikkö <u>Asta Tirkkonen</u> Merja Häsänen Seppo Niva Ritva Kotilainen Minna Koskinen Satu Onnela (sij) <u>Anna-Liisa Vanhala</u> Kaija Topra Kimmo Kangas Sari Simonen	Itä-Vantaan ak-yksikkö <u>Vesa Karisalo</u> Lassi Tolkki Noora Koskivaara Eeva Sauramo Jukka Köykkä Mikel Aizpuru Ruiz Kolttola Lauri (ma) <u>Jyrki Nieminen (oa)</u> Merja Hokkanen Satu Still Vuokko Rova
Hallinto- yksikkö <u>Tarja Laine</u>	Toimisto Viestintä Kehittäminen	Tuija Halme, Toini Suomi, Susanna Rutqvist Ritva-Leena Kujala Ani Pentinmikko		
Tietopalvelu- yksikkö <u>Päivi Rapo</u>	Arkistot, ajantasa- asemakaava Perusrekisterit Asiakaspalvelu	<u>Raila Lindgren</u> , Merja Kuparinen, Tuula Muhonen, Juhani Nieminen, Raija Vihakara Tarja Itätalo, Raija Lehtola, Joonas Arponen, Antti Kairus (sij.) Pirjo Björkqvist, Tiina Kelomäki		

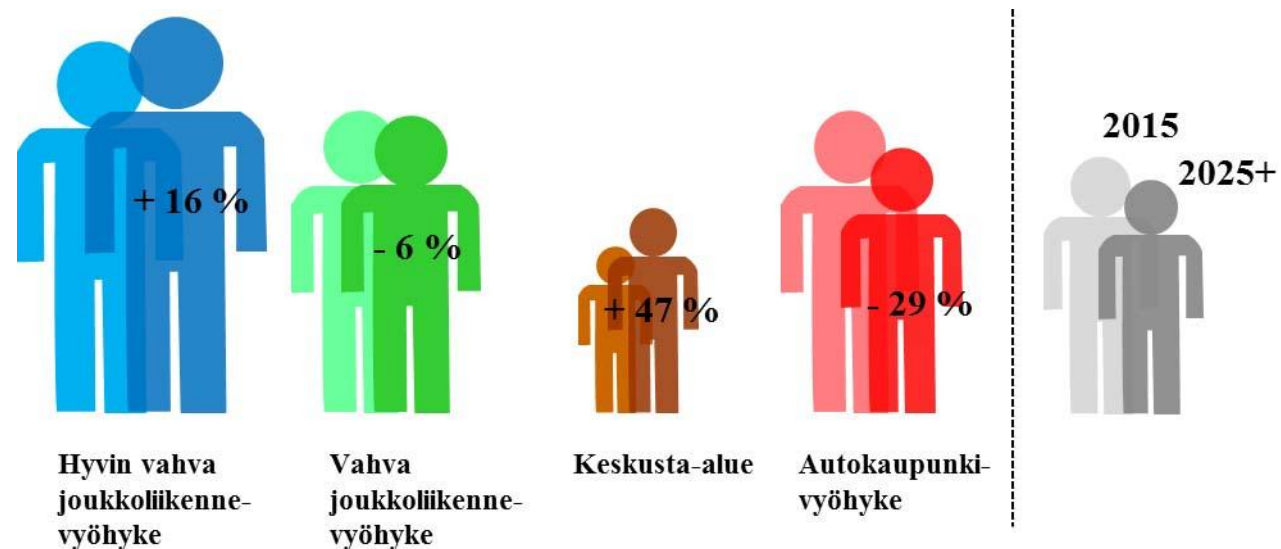
Kaupunkisuunnittelun tulokortti 2015



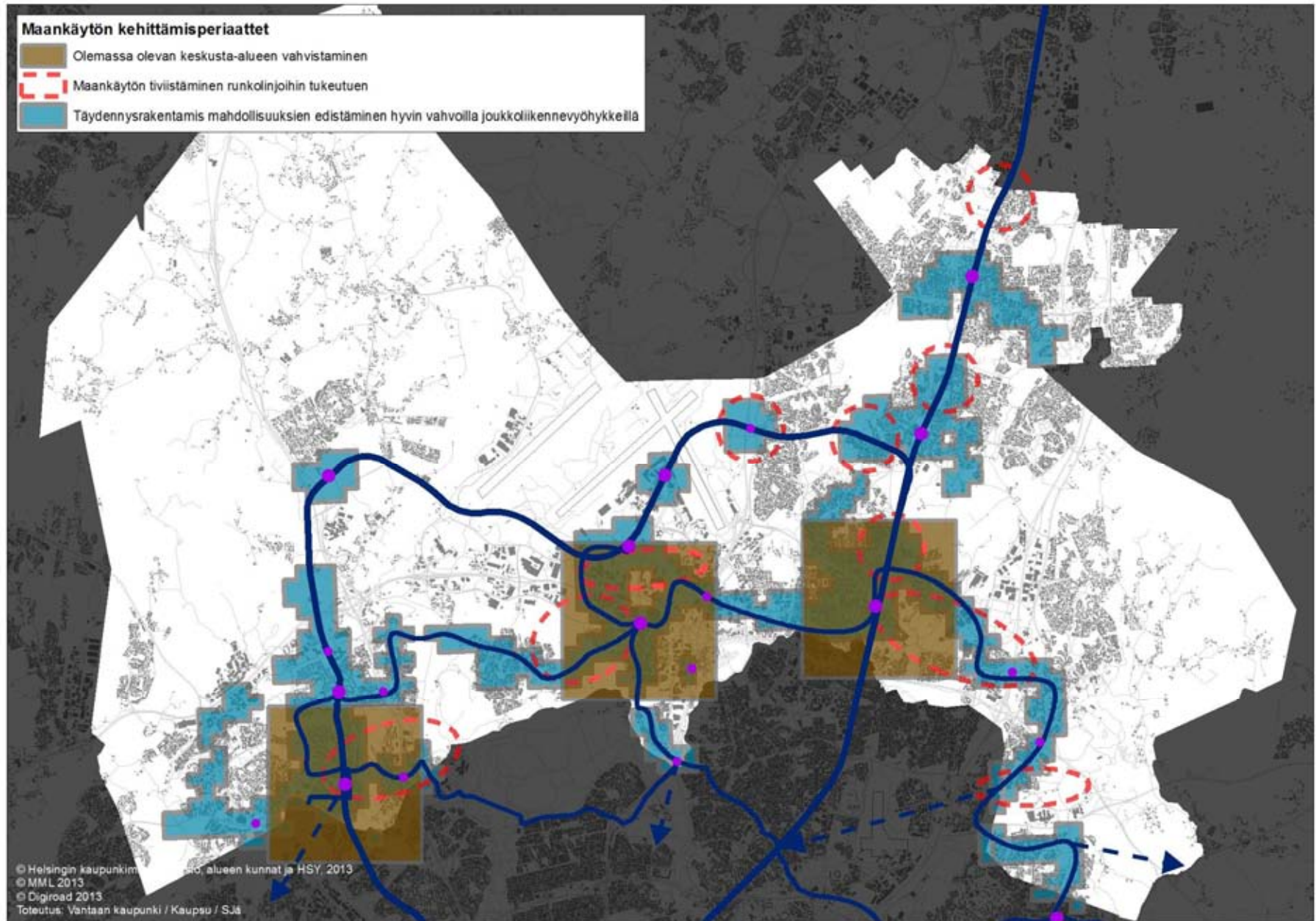
Vantaa kasvaa ja kehittyy joukkoliikennekaupunkina (Sakari Jäppinen, yleiskaavasuunnittelija)

Heinäkuussa liikenteelle avautuva Kehärata on seudun merkittävimpiä raideliikenneinvestointeja vuosikymmeniin. Sen myötä lentoasemalle muodostuu vaihdoton raideyhteys yli kahdeltakymmeneltä asemalta. Kehärata kuroo Länsi- ja Itä-Vantaata yhteen tarjoten samalla erinomaisen ponnahduslaudan 2000-luvun vantaalaiselle joukkoliikennekaupungille.

Viime vuonna valmistunut Joukkoliikennekaupunki Vantaa –työ luotsaa Vantaata kohti joukkoliikennekaupunkia, kaupunkia, jossa liikkuminen perustuu kestäviin kulkumuotoihin. Se on kaupungin strategian mukainen tahtotila, joka edellyttää tietoisia valintoja ja toimenpiteitä kasvavan kaupungin rakenteen hallinnassa. Työ toimii kaupungin kestävän kasvun selkärankana ohjaten kasvua keskustoihin ja vahvoille joukkoliikennevyöhykkeille kehittyvän joukkoliikenteen runkolinjaston ääreen. Tänä vuonna kehitystä edistetään merkittäville kaavatoilla esimerkiksi Aviapoliksessa, Kaivokselassa, Hakunilassa, Myyrmäessä ja Martinlaakossa. Kaupunki kasvaa ja kehittyy joukkoliikennekaupunkina.



Kuva: Väestön määrä joukkoliikennevyöhykkeillä vuosina 2015 ja 2025



Vantaan arkkitehtuuristrategia 2015 (Anitta Pentinmikko, kehittämispäällikkö)



Vantaan arkkitehtuuristrategia 2015 linjaa asioita ja tekijöitä, joilla kaupunkia rakennetaan tuleville polville. Strategia sisältää myös esityksiä työtavoiksi ja toimenpiteiksi, joilla edistetään kaupungin sisäistä yhteistyötä ja arkkitehtuurin laadun valvontaa sekä arkkitehtuuriviestintää. Strategia luo suuntaa tulevaisuuteen. Se toimii ohjeena tuleville päätöksille ja valinnoille.

Yhteinen suunta

Vantaasta kehitetään monikeskuksista joukkoliikennekaupunkia, jossa kaikkien on hyvä asua, tehdä työtä ja harrastaa. Jokainen asuntoalue, keskusta ja asemaseutu tarvitsee tunnistettavuutta, oman arkkitehtuurinsa ja sisääntulonsa.

Kaupunki kaipaa näyttävää arkkitehtuuria, mutta myös pienet arjen arkkitehtuurin toimet luovat mielihyvää ja välittämistä. Kaikki mikä kannattaa tehdä, kannattaa tehdä hyvin. Vantaalainen vau ei maksa paljoa.



Vantaan kaupungin arvot innovatiivisuus, kestävä kehitys ja yhteisöllisyys

Kaupungin arvona oleva innovatiivisuus näkyy vantaalaisessa rakentamisessa ja arkkitehtuurissa ennakkoluulottomina ja rohkeina ratkaisuin. Kestävä kehitys ilmenee rakennusten ja alueiden suunnittelussa sekä kulttuuri- ja luontoarvojen kunnioittamisena. Yhteisöllisyys ja vuorovaikutus on vantaalainen työtapana, jota kehitetään edelleen.

Myös kaupungin ohjelmista monet, kuten maapoliittinen ohjelma, elinvoimaohjelma ja ympäristöohjelma, asunto-ohjelma sekä Lasten ja nuorten Vantaa ovat linjanneet sisältöä. Arkkitehtuuristrategialuonnos saadaan kommentoille vuoden alussa. Strategiatyön lisäksi keväällä valmistuvat Vantaan kaupunkisuunnittelupeli, Vantaa -värityskirja sekä tietokanta Vantaan arkkitehtuurikohteista.



Koko kaupungin ohjelma

Työhön ovat osallistuneet tilakeskus, kuntatekniikka, rakennusvalvonta, yrityspalvelut, kaupunginmuseo ja ympäristökeskus sekä yhteistyökumppaneita, mm. Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkki, Lasten ja nuorten Vantaa II –projekti, Tikkurilan lukio sekä Vantaan taidemuseo.

Työhön osallistettiin myös kuntalaisia ja päättäjiä. Aktiiviset www-sivut, asukaskyselyt ja munvantaa –blogi ovat nostaneet myös vantaalaisen kaupunkikeskustelun esille.

Arkkitehtuuristrategiatyön 10 tavoitetta:

1. Tunnistetaan kohteessa vantaalaisuus sekä paikan henki ja vahvistetaan niitä rakentamisen keinoin.
2. Luodaan yhteisiä tavoitetiloja, kuten liikennejärjestelmät, kehityskuvat ja visiot.
3. Asetetaan tavoitetasot ja laatuvaatimukset hyvälle ympäristölle ja arkkitehtuurille, otetaan laatukäsikirjat käyttöön.
4. Tavoitteena taloudellisuus, tehokkuus ja toteutuskelpoisuus.
5. Selkeytetään prosesseja ja tunnistetaan ja vastuutetaan ne avainhenkilöt, joilla on vastuu arkkitehtuurista ja rakentamisen laadusta.
6. Haetaan arkkitehtuurilla julkisuutta.
7. Osallistetaan kuntalaisia ja näytetään mallia.
8. Panostetaan kestävän kehityksen mukaiseen rakentamiseen.
9. Kannustetaan hyvään ympäristöön.
10. Tuodaan luonto ja taide osaksi kaupunkia.



Uusia työkaluja ilmastovaikutusten arviointiin ja kaavatalouteen

Ilmastovaikutusten arviointi on yksi Vantaan ympäristöohjelman tavoitteista



Kaavojen valmistelussa arvioidaan ilmastovaikutuksia erilaisilla laskentamenetelmillä. Vantaa käyttää kahta laskentatyökalua vaikutusten arviointiin: KekoB ja Maltti-työkaluja.

- Vantaan ja Helsingin kaupungit koekäyttävät LOCO-hankkeessa (Low Carbon Neighbourhood Construction) kehitettyä matalahiilisen aluerakentamiseen tukityökalua MALTtia vielä kevään 2015 ajan.
- Vantaa on mukana myös Kaupunkien ja kuntien aluetasoiset ekolaskurit – KEKO –projektissa, missä luodaan alueellisen ekotehokkuuden arviointityökalu yhdyskuntasuunnitteluun. KEKO B - laskentaohjelma on Vantaan kaavoituksen käytössä ja työkalua kokeillaan eri kaavatasoilla.

Molempia työkaluja hyödynnetään kaavojen ilmastovaikutusten arvioinnissa. Vuoden 2015 työohjelman töistä lasketaan mm. Lipstikka, Martinlaakson kilpailutyöt, Hercules, sekä Aviapoliksen kaavarunkotyö. Ohjelmien pääkäyttäjänä Vantaalla on Paula Kankkunen, yleiskaavoitus.

Vantaa pilotoi OnePlanetLiving –konseptia Kivistön kaupunkikeskuksessa



OnePlanetLiving eli OPL on Englannista lähtöisin oleva kestävän elämäntavan konsepti, jota on käytetty useassa hankkeessa ympäri maailman. Konseptin vahvuutena nähdään sen ymmärrettävyys, joka perustuu maapallon käytettävissä olevien resurssien niukkuuteen ja niiden oikeudenmukaiseen j jakamiseen. Tarkoituksena on kannustaa ihmisiä ja yhteisöjä sosiaalisesti ja ekologisesti kestäväan elämäntapaan.

Vantaa pilotoi OnePlanetLiving –konseptia Kivistön kaupunkikeskus –hankkeessa yhteistyössä hankeosapuolten kanssa (Sitra, HOK-Elanto, Ruokakesko, NCC ja Skanska). Kokeiluhanke käsittää OnePlanetLiving Action Plan -vaiheen, eli kestävän kehityksen toimintasuunnitelman laatimisen Kivistön kaupunkikeskushankkeelle Vantaan edustajana pilotissa on Anna-Riita Kujala, asemakaavoitus.

Kivistön alueesta halutaan rakentaa kansallisen ekologisen rakentamisen mallialue. OnePlanetLiving -konseptin katsotaan toimivan erilaisia kestävän kehityksen toimintoja ja ohjelmia yhdistävänä työkaluna ja etenkin kestävän kehityksen viestinnän välineenä. Toimintamallin toivotaan nopeuttavan yhteiskunnallista uudistusta kohti kestäväa kehitystä ja resurssiviisautta.

Vantaan kaupunkisuunnittelu on koonnut kaavataloustyöryhmän



Asemakaavatöissä lasketaan ja arvioidaan aiempaa tarkemmin kaavojen kaavataloutta ja toteuttamiskelpoisuutta. Kaavataoustyöryhmään kutsutaan asiantuntijoita maankäyttötoimen eri yksiköistä. Edustettuina ovat kaupunkisuunnittelun lisäksi mm. kuntatekniikan keskukselta geotekniikan, vesihuollon ja liikennesuunnittelun sekä kehitysyksikön (sopimusvalmistelu) edustajia ja yrityspalveluista projektijohtaja tai tonttipäällikkö.

Työryhmän tehtävänä on ohjata ja auttaa kaavatöiden kaavatalouden arvioinnissa sekä seurata kaavojen toteutumista. Myyrmäen Loiskekuja on case-esimerkki, jossa seurataan infrarakentamisen arvioituja ja toteutuneita kustannuksia koko suunnittelu- ja rakentamisprosessin ajalta aina valmistumiseen saakka.

Vuonna 2014 suppeaa kaavatalouden arviointia kokeiltiin kahdessa kaavoituskohteessa, 002127 Ylästö sekä 002112 Askisto. Kummatkin ovat kaupungin oman maan pientaloalueiden täydennyskaavoitusta.

Kevään 2015 aikana kokeillaan ulkopuolista kaavatalouskonsulttia Kormuniitynpuiston ja Tuomelan koulun asemakaavatöissä sekä Aviapolis-alueella.

Jatkossa ainakin kaupungin maata kaavoitettaessa kaavataloutta tarkastellaan mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jotta eri vaihtoehtojen erot tulevat esiin. Tarkoituksena on saada aikaan toteutuskelpoinen ja taloudellinen ratkaisu.

Kaavataloustyöryhmää vetää Mikko Järvi, kaupunkisuunnittelu.

Tietopalveluyksikkö (tietopalvelupäällikkö Päivi Rapo)

Kaupunkisuunnittelun tietopalveluyksikkö vastaa kaavojen hallinnollisesta käsittelystä, kaavarekisteristä, arkistoinnista ja tietopalvelusta sekä asiakaspalvelusta.

Kaavoituksen tilastointi ja seuranta

Asemakaavoituksen tilastoinnista ja seurannasta vastaa kaupunkisuunnittelun tietopalveluyksikkö.

Vuosi- ja osavuositilastot

Kaupunkisuunnittelulle asetettujen tulostavoitteiden toteutumista seurataan kaavoituksen vuosi- ja osavuositilastoilla. Tilastoissa seurataan hyväksytyjen kaavojen netto kerrosalaa ja määrä sekä erityisesti asumiseen kaavoitetun rakennusoikeuden määrää. Vuonna 2014 laadittu hieman yli 200 000 m² uutta asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta. (Päivi Rapo, Antti Kairus)

MAL-seuranta

HSY kerää kaksi kertaa vuodessa kunnista asuntotuotanto- ja asemakaavoitustietoja Helsingin seudun MAL-aiesopimuksen toteutumisen seurantaan. Tietopalveluyksikkö osallistuu MAL-seurannan tilastointiin, jossa säännöllisesti tarkastellaan kuntien kaavoitustavoitteiden toteutumista. Vantaan MAL-tavoitteena on kaavoittaa 250 000 m²/vuosi asumiseen vuosina 2016-2019. (Päivi Rapo, Antti Kairus)

Rakennusmaavaranto – SeutuRAMAVA

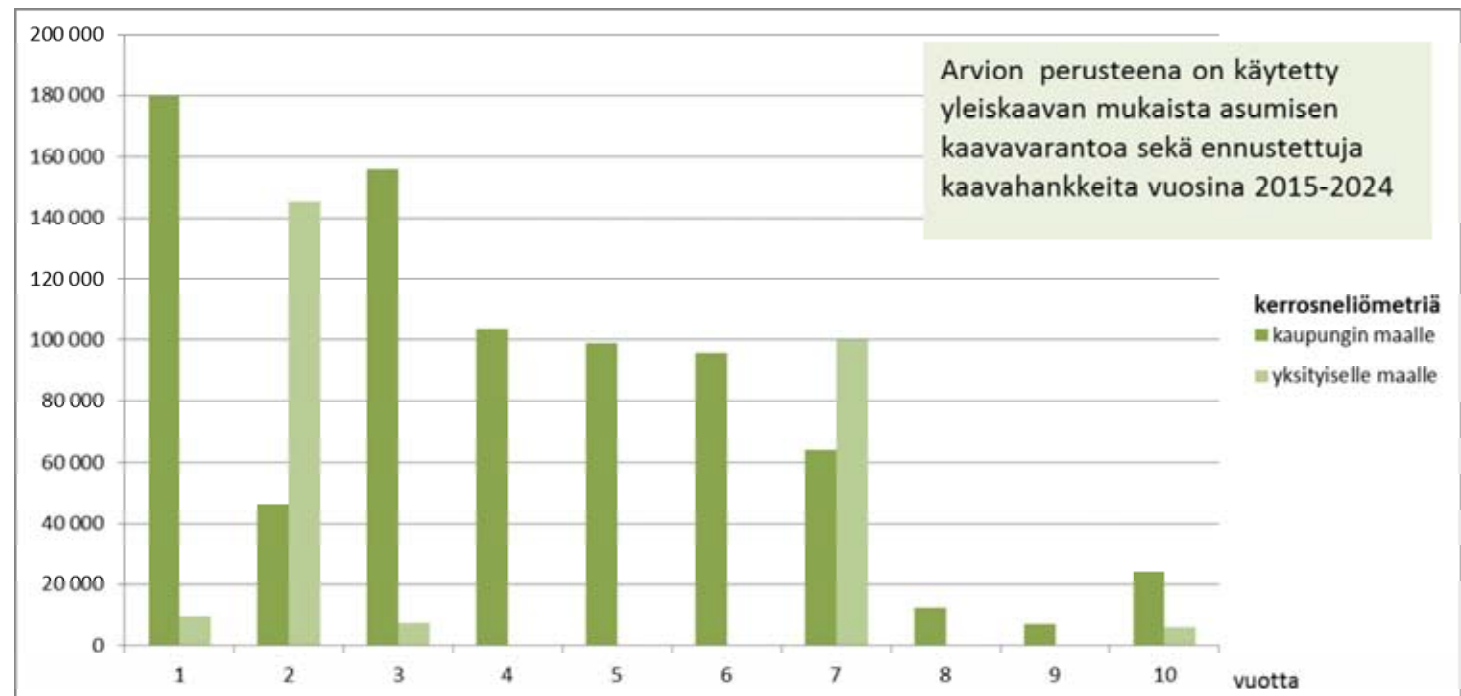
HSY kerää kaavoitustietoja myös käytettäväksi mm. SeutuRAMAVAssa. SeutuRAMAVA tarjoaa koottua ja yhdenmukaista paikkatietoa lainvoimaisista asemakaavoista pääkaupunkiseudun neljästä kaupungista Helsingistä, Espoosta, Vantaalta ja Kauniaisista. HSY tuottaa SeutuRAMAVAn Seudullisen perusrekisterin (Sepe) aineistoista. (Päivi Rapo, Antti Kairus)

Kymmenen suurimman kunnan vertailu

Kaupunkisuunnittelu on osallistunut useana vuonna myös 10 suurimman kunnan vertailuun. Kaavoitustietojen lisäksi vertaillaan mm. resursseja, kaavojen käsittelyaikoja ja valitusten määriä. Vantaa on pärjännyt vertailussa hyvin mm. käsittelyaikojen ja valitusten määrän suhteen. (Päivi Rapo, Antti Kairus)

Kaavoittaminen kaupungin maille

Pylväsdiagrammissa on esitetty arvioi vuosina 2015-2024 kaupungin ja yksityisen maalle kaavoitettavan osuuden muutoksesta. Yksityisten maille kaavoitettavia hankkeita on vaikea arvioida kovin kauas tulevaisuuteen.



Seuraavassa taulukossa on esitetty asuntorakentamisennusteeseen perustuva 5 – ja 10-vuotisennuste kaupungin maille vuosina 2015 -2024. Ennusteen perusteena on käytetty yleiskaavavarantoon perustavaa asuntorakentamisennustetta ja sitä on täydennetty lähivuosina käynnistävillä kaavoitushankkeilla, jotka sijoittuvat kaupungin maille.

Asemakaavoitus 5- ja 10- vuotisennuste kaupungin omistamille maille

Kaupungin-osa	Työnimi	Käyttötär			2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
		A3	A2	A1										
Linnainen	Linnaisten eteläosa	20 000							20 000					
Hämevaara	Viikatepuisto	4 000	4 000					8 000						
Hämeenkylä	Ainonkuja		2 800			2 800								
Hämeenkylä	Tuomela		3 600			3 600								
Varisto	Variston laajennusalue		20 000							20 000				
Myyrämäki	Myyrämäen keskusta			30 000				30 000						
Myyrämäki	Piipuisto			6 000		6 000								
Myyrämäki	Ojapuisto			4 000		4 000								
Myyrämäki	Ajopuunpuisto			8 000			8 000							
Myyrämäki	Raappavuoret (Luhtitien pohjoispuoli)							10 000						
Myyrämäki	Myyrämäenmetsä (Luhtitien eteläpuoli)							25 000						
Myyrämäki	Norotie			9 000						9 000				
Martilaakso	Viherpuisto 3 (Uomatie 24-26)		2 300	13 700				16 000						
Vantaanlaakso	Potinkorpi		2 400								2 400			
Petikko	Friimetsä		100 000											
Ylästö	Etelä-Ylästö	20 000									20 000			
Ylästö	Kuukusentie	3 000			3 000									
Pakkala	Lustikulla			20 000										
Kivistö	Kivistön koulun ympäristö, kaupunki ja Sandell			48 000	48 000									
Kivistö	Keskusta-asuminen 5, kaupunki ja Sandell			43 000	43 000									
Kivistö	Kaupunkikeskus 1, kaupunki ja Sandell			85 780	85 780									
Kivistö	Keskusta-asuminen 6, kaupunki ja Erikas			30 000		30 000								
Kivistö	Keskusta-asuminen 7, kaupunki ja Erikas			120 000			120 000							
Kivistö	Keskusta-asuminen 8, kaupunki ja Erikas			48 000				48 000						
Kivistö	Riipiläntie 1, kaupunki ja Sandell, Vehkoset			17 000			17 000							
Kivistö	Riipiläntie 2, Sandell, Vehkoset			14 400				14 400						
Kivistö	Riipiläntie 3, Sandell Vehkoset			15 500				15 500						
Kivistö	Kehäradan eteläpuoli 1, kaupunki			33 000						33 000				
Kivistö	Kehäradan eteläpuoli 2, kaupunki			30 000							30 000			
Tikkurila	Viertola, Peltolantori			14 000						14 000				
Tikkurila	Hiekkaharju, Malmimäenpuisto	4 500									4 500			
Tikkurila	Hiekkaharju, Tarhurinpuisto			9 000			9 000							
Koivukylä	Havukoski, Piippalakinpuisto		12 000											12 000
Koivukylä	Päiväkumpu, Ulpuntie	2 000							2 000					
Korso	Korso, Urpiaisentie			10 000										
Korso	Vallinoja, Saviontie	4 700								4 700				
Korso	Vallinoja, Kotkanrinne	7 400									7 400			
Korso	Vallinoja, Siepporinne		6 750	6 750				13 500						
Korso	Leppäkorpi, Oljemäkinmetsä	6 000	6 000											12 000
Korso	Metsola, Mäyräkuja 8			3 500						3 500				
Korso	Metsola, Peltomyyräkuja (Toyota)			14 000										
Korso	Metsola, Rautaportti			14 500										
Korso	Jokivarsi, Sorvatie 2-8	1 000	1 000				2 000							
Korso	Mikkola, Kaakkoisväylänpuisto		3 200	9 200								12 400		
Hakunila	Hakunila, Kaskela		27 000											
Hakunila	Hakunila, Saagapolku			7 000									7 000	
Hakunila	Länsimäki, Pallaksen koulu			11 500						11 500				
	Yhteensä	72 600	191 050	674 830	179 780	46 400	156 000	103 400	99 000	95 700	64 300	12 400	7 000	24 000

Asuntokaavoitus kaupungin maille yhteensä vuosina 2015-2026

938 480

kaupungin maille
vuosina 2015-2019

584 580

kaupungin maille
vuosina 2019-2024

203 400



Harava-kyselytyökalun pilotti päättyy

Vantaan kaupunki on osallistunut Valtiovarainministeriön SADE-ohjelmaan eli Sähköisen asioinnin ja demokratian vauhdittamisohjelmaan kuuluvaan rakennetun ympäristön ja asumisen palvelukokonaisuuden yhteydessä kehitetyn karttapohjaisen kyselytyökalun, Haravan kehittämiseen. Kehittämistä koordinoi Ympäristöministeriö ja Suomen ympäristökeskus. Harava-työkalun käyttöönoton koordinointi Vantaalla on kuulunut pilotin aikana kaupunkisuunnittelun tietopalveluyksikölle.

Pilotin aikana toteutetaan kaikkiaan 10 kyselyä, joista viimeiset tehdään vuoden 2015 aikana. Pilotin päättymisen jälkeen päätetään, jatkuuko Harvan käyttö Vantaalla. (Päivi Rapo, Antti Kairus)



Yleiskaavayksikkö (Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola)

Yleiskaavayksikön työt jakaantuvat sekä seudulliseen vaikuttamiseen että paikallisten suunnitelmien ja selvitysten laadintaan. Seudun suunnitelmista merkittävimmät ovat Helsingin ja Sipoon kanssa yhdessä laadittava Östersundomin yleiskaava ja Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava.

Kaupungin strategian mukaisesti kaupunkirakenteen kasvun ja palvelurakenteen halutaan tukeutuvan raideliikenteeseen ja joukkoliikenteen laatukäytäviin. Voimassa olevassa yleiskaava 2007 on sama eheyttämisen tavoite, mutta tarvetta on arvioida miten hyvin yleiskaava riittää tavoitteiden toteuttamiseen. Tätä työtä on tehty jo 2014 "Joukkoliikennekaupunki Vantaa" työssä sekä Y-tonttiselvityksessä. Samaan tavoitteeseen tähtäävät käynnissä olevat kaupan ja viherrakenteen selvitykset sekä Luoteis-Vantaan maankäyttöselvityksen päivitys. Selvitykset toimivat myös vuorovaikutuksessa seudullisten suunnitelmien laadinnassa, kuten käynnissä oleva 4. vaihemaakuntakaava, ja jo valmistuneiden suunnitelmien tulkinnassa. Erityisesti vantaalaisia kaupan linjauksia on tarvetta päivittää syksyllä 2014 vahvistuneen 2. vaihemaakuntakaavan mukaisesti.

Voimassa olevien yleiskaavojen arviointityö alkaa vasta loppuvuodesta 2015. Siinä linjataan seuraavan yleiskaavatyön toimintamalli. Koska kokonaisarviointi tulee olemaan aikaa vievä prosessi, tehdään ennen sitä vielä Kaivokselaan yleiskaavan muutos, mikä mahdollistaa työpaikka-alueen muuttumisen osittain asuntorakentamiseen, ja viimeistellään käynnissä oleva Aviapoliksen kaavarunko.

Yleiskaavatasoiset suunnitelmat

YK0044 Aviapoliksen kaavarunko

Aviapoliksen ydinalueelle laaditaan voimassa olevaa yleiskaavaa tarkentava kaavarunko, joka mahdollistaa alueen rakentumisen urbaaniksi ja viihtyisäksi monitoimintoiseksi kaupunkikeskustaksi. Valmistuttuaan kaavarunko ohjaa alueen asemaakaavoitusta ja hankekehittämistä. Työtä tehdään laajan yhteistyöverkoston kanssa siten, että suunnitteluun saadaan mukaan myös yksityisten toimijoiden ja maanomistajien uudet ideat. Kaavarunko valmistuu syksyyn 2015 mennessä.

(Mari Siivola, Merja Häsänen, Sakari Jäppinen, Anne Mäkynen, Joni Heikkola, Ritva-Leena Kujala)



YK0042 Luoteis-Vantaan osayleiskaavan pohjaselvitys

Vuonna 2010 2. vaihemaakuntakaavan pohjaksi laaditun maankäyttöselvityksen jatkotyöstäminen siten, että selvityksen pohjalta voidaan vaikuttaa käynnissä olevan 4. vaihemaakuntakaavan sisältöön. Maakuntakaavan teemoina ovat mm. elinkeinot ja logistiikka, viherrakenne ja kulttuurimaisemat. Selvitystyö pohjaa tulevia yleiskaavatöitä ja valmistuu kevään 2015 aikana.

(Mari Siivola, Jussi Viinikka, Anne Mäkynen, Tiina Hulkko)

YK0045 Yleiskaavan muutos: Kaivoksela

Joukkoliikennekaupunki Vantaa -työssä linjattiin aluekokonaisuuksia, joiden muuttaminen nykyistä tehokkaampaan käyttöön vahvistaisi kestäväään liikkumiseen perustuvaa kaupunkikehitystä. Kaivokselan vajaakäyttöinen työpaikka-alue 2015 käynnistyvän Jokeri II varrella on yksi näistä aluekokonaisuuksista. Myös maanomistajilta on saatu ehdotuksia alueen muuttamisesta asuinkäyttöön. Yleiskaavan muutoksen valmistelu käynnistyy loppukeväästä siten, että alueen asemakaavojen laadinta voidaan käynnistää tarvittaessa rinnakkain muutosprosessin kanssa.

(Mari Siivola, Anne Mäkynen, Sakari Jäppinen; Johanna Rajala)

Helsingin seudun maankäyttösuunnitelma ja Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelma

Helsingin seudun aiesopimuksen 2012 – 2015 edellyttämän maankäyttösuunnitelman ja siihen sisältyvän asuntostrategian sekä Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) luonnokset valmistuivat loppuvuodesta 2014. Alkuvuodesta suunnitelmaluonnoksia muokataan lausuntojen pohjalta siten, että ne valmistuvat huhtikuun alkuun mennessä seuraavien MAL-sopimusneuvottelujen pohjaksi.

(Mari Siivola, Sakari Jäppinen, Tiina Hulkko)

Uudenmaan maakuntakaava

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on edennyt luonnosvaiheeseen. Kaavan tavoitteena on tukea kestäväää kilpailukykyä ja hyvinvointia Uudellamaalla. Neljäs vaihekaava on aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Siinä määritellään suuret yhteiset kehittämislinjat mm. seuraavien teemojen osalta elinkeinot, logistiikka, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavaan laaditaan Östersundomin aluetta koskeva täydennys, joka tulee sisältämään myös 4. vaihemaakuntakaavan teemat.

(Mari Siivola, Anne Mäkynen, Sakari Jäppinen, Joni Heikkola, Jussi Viinikka)

YK0035 Östersundomin yhteinen yleiskaava

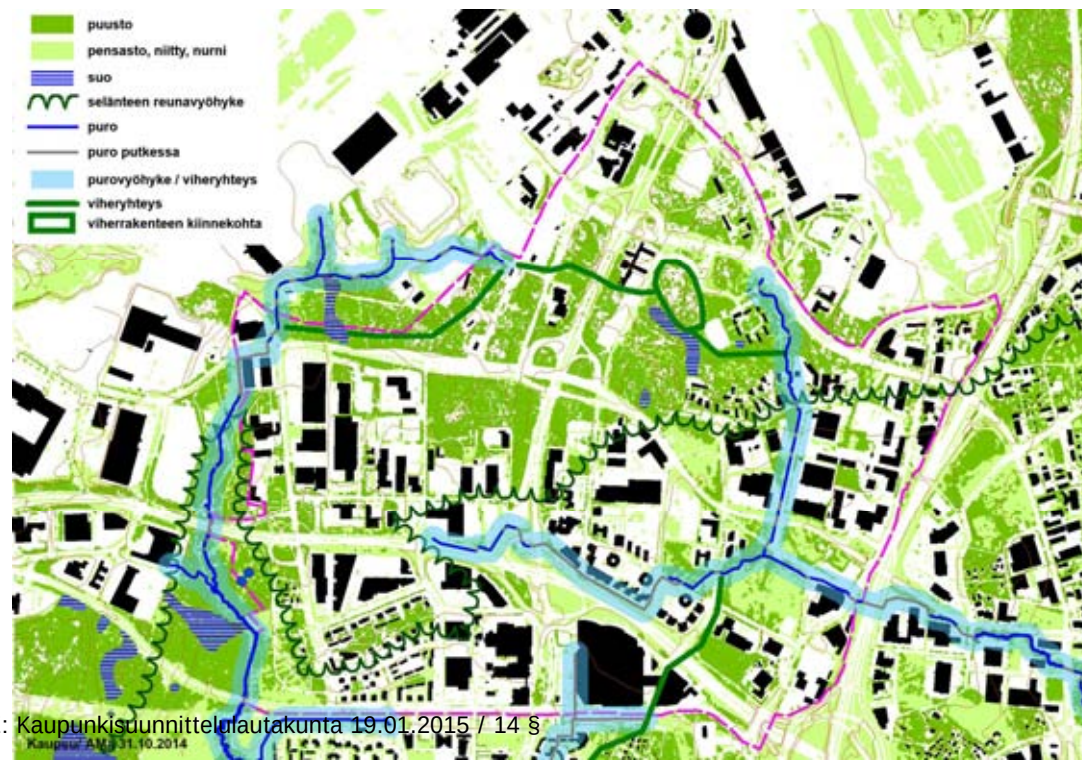
Yleiskaavaehdotus on nähtävillä ja lausunnoilla heti alkuvuodesta 2015. Tavoitteena on, että kommenttien pohjalta muokattu yleiskaava lähtee vahvistumiskäsittelyyn vuoden 2015 aikana. (Mari Siivola, Vesa Karisalo)

Selvitykset

YK0038 Vantaan viherrakenne

Yleiskaavan 2007 pohjaksi vuonna 2002 laadittu Viheralue selvitys päivitetään ja uudistetaan. Viherrakennetta tarkastellaan myös ekosysteemipalveluiden näkökulmasta. Selvityksessä käsitellään viherverkoston kasvupotentiaalia ja jatkuvuutta, viherverkoston tarjoamia virkistysmahdollisuuksia, virkistysalueiden saavutettavuutta ja käyttöpainetta, viljelymaata ja metsiä luonnonvarana sekä luonnon monimuotoisuutta. Kaavoissa varatun viheralueverkoston lisäksi tarkastellaan myös tonttimaan kasvullisten alueiden merkitystä viherrakenteen osana. Viherrakenneselvitys palvelee muun muassa Vantaan maankäytön tehostamisen selvityksiä. Uudenmaan liiton 4. vaihemaakuntakaavan yhteydessä tehdään kaksi aihepiiriin liittyvää selvitystä, joita Vantaan työ sekä hyödyttää että hyödyntää. Vantaan viherrakennetyö palvelee myös muita seudullisia maankäyttöselvityksiä. (Anne Mäkynen)

Kuva: Viherrakenneanalyysi
Aviapoliksen kaavarunkotyöhön.
Rakentamattomilla alueilla on vielä runsaasti puustoa ja muuta kasvullista aluetta, mutta rakennetulla alueella kasvullista maata on hyvin vähän. Kun Aviapolis kehittyy myös asuin ympäristöksi, se tarvitsee viheralueita. Purokäytävistä ja niitä yhdistävistä viheryhteyksistä syntyy viheralueverkoston runko, mutta myös tontit muuttuvat toimintojen muuttuessa.



YK0043 Kaupan palveluverkkoselvitys

Vähittäiskauppaa ohjaavat maankäyttö- ja rakennuslain säädökset uudistuivat keväällä 2011. Tämän jälkeen seudulliset kaupan kysymykset on ratkaistu syksyllä 2014 vahvistetussa toisessa vaihemaakuntakaavassa. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys tarkentaa maakuntakaavan ratkaisuja kuntatasolle ja ottaa kantaa kaupan maankäytölliseen ohjaamiseen muuttuneessa toimintaympäristössä.

Selvityksessä mitoitetaan kaupan liiketilan lisätarve ja osoitetaan sen alueellinen jakautuminen, määritellään kaupan alueiden rajaukset sekä uudet potentiaaliset kaupan paikat. Selvitys tehdään yhteistyössä kaupan edustajien kanssa. Vantaan kaupan palveluverkkoselvitys palvelee mm. tulevia yleis- ja asemakaavatasoisia suunnitelmia.
(Joni Heikkola)





Kestävä ja kokonaisvaltainen hulevesien hallinta

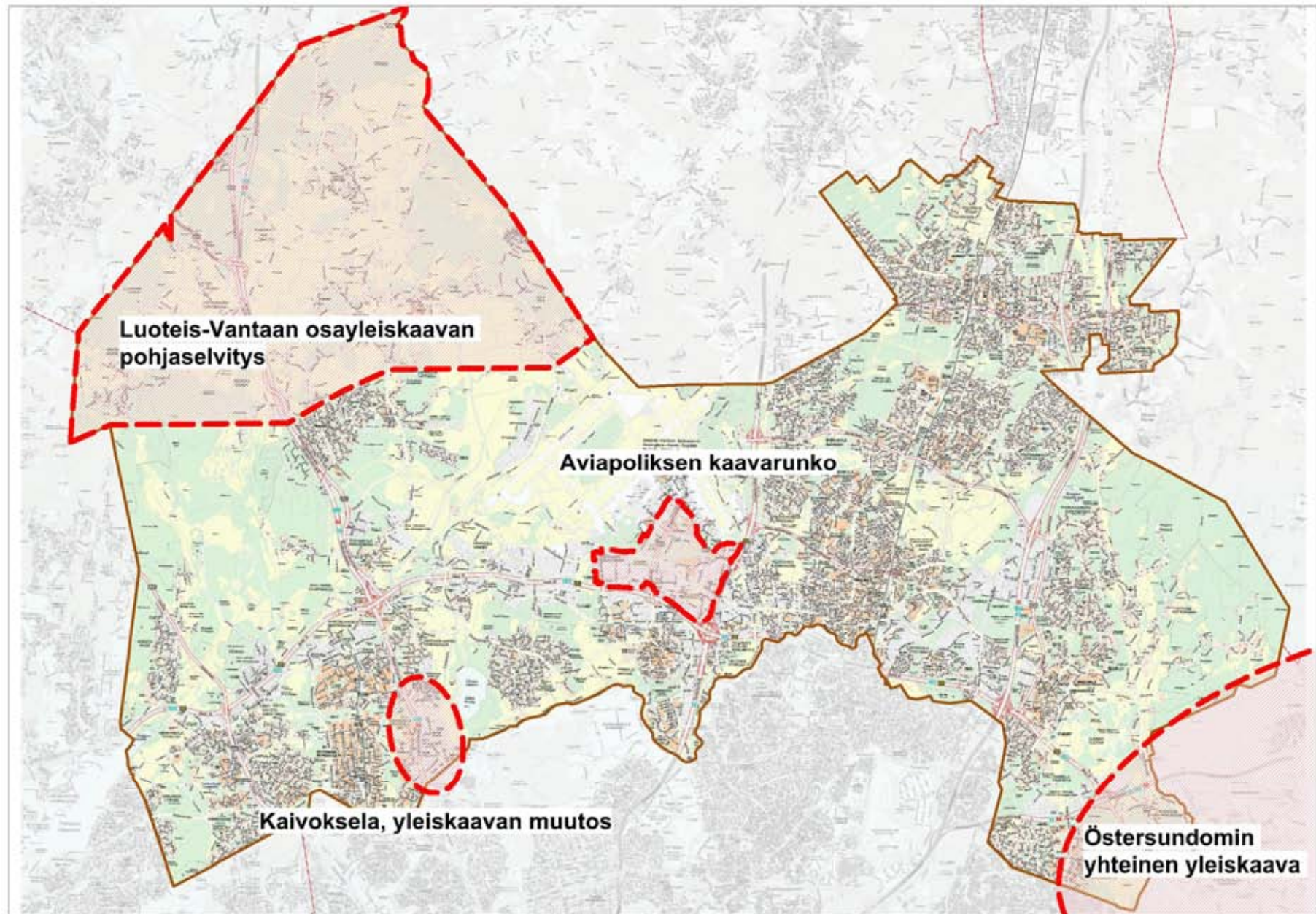
Viherrakenneselvityksen rinnalla tehdään yleiskaavatasoinen tarkastelu hulevesien hallinnasta ja purojen kantokyvystä maankäytön yhteensovittamiseksi.
(Paula Kankkunen)

Maankäytön toteuttamisen ohjelmointi

Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnissa jatketaan maankäytön tarkoituksenmukaista ja oikeanaikaista kehittämistä sekä selvitetään resurssien kohdentamisen tarpeet kehitettävillä alueilla. Maankäytön toteuttamisen ohjelmoinnin keskeisin tehtävä on toimia tiedonvälittäjänä ja koordinoijana eri tulosalueiden välillä.

Ohjelmointityö tuottaa vuosittain mm. asuntorakentamisennusteen sekä kaava- ja palveluvarantotiedot, joita on mahdollista käsitellä paikkatietoympäristössä. Kyseisiä tietovarantoja kehitetään ja ne integroidaan entistä paremmin mm. kaavoitusohjelmaan, palveluverkkosuunnitelmiin, investointiohjelmiin sekä kaupungin maanhankintaan.
(Mari Siivola, Sakari Jäppinen, Joni Heikkola)

Yleiskaavayksikön työohjelman kohteet



Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö (aluearkkitehti Timo Kallaluoto)

Kehittämisen haasteet

Myyrmäki ja Martinlaakso ovat kehittymässä monipuolisiksi kaupunkikeskuksiksi rautatieasemien ympärille. Myyrmäessä on vireillä keskustan suunnittelu- ja toteuttamiskilpailu, joka sisältää asuntorakentamista ja kivijalkakauppoja. Martinlaaksossa keskustaa kehitetään Martinkeskuksen ja Laajavuoren koulun suunnittelu- ja toteutuskilpailujen pohjalta. Molemmissa kaupunginosissa on Kehärataan liittyen runsaasti täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Tämä tarjoaa asumismahdollisuuksia, tuo alueelle uusia asukkaita ja monipuolistaa väestörakennetta.

Pientaloalueilla pyritään hyödyntämään potentiaalia täydennysrakentamiseen. Merkittävimmät pientalokaavat on laadittavana Askistoon ja Ylästöön.

Alueellinen kehittäminen

Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita, joten täydennysrakentamisen mahdollisuuksia tutkitaan kaikissa kaupunginosissa, kuitenkin erityisesti keskustoissa ja joukkoliikennevyöhykkeillä. Samalla kaavoitetaan myös yleiskaavan mukaisia virkistys- ja luonnonsuojelualueita. Myös tieverkon parantamiseen liittyen on vireillä useita asemakaavoja.

Myyrmäkeen alkaa alueellisen kehityskuvan laatiminen. Martinlaakson kehityskuva valmistuu. Lisäksi alkaa Kaivoksela – Silvolan yleissuunnitelman laatiminen.

Asuntotuotanto

Myyrmäessä on huomattava potentiaali uudelle asuntorakentamiselle. Myyrmäen keskustan kaavamuuotos luo edellytykset kehittää Myyrmäen keskusta monipuoliseksi ja viihtyiseksi kaupunkikeskukseksi. Kehittämishankkeessa keskusta-asumista ja liiketiloja lisätään aivan kaupallisten palvelujen ytimeen. Samalla keskustan lähiympäristöä kehitetään viihtyiseksi julkiseksi ulkotilaksi.

Keskustaan sijoittuu myös palvelukeskus vanhuksille ja vammaisille. Merkittäviä asuinkerrostalojen kaavoituskohteita on myös Raappavuorentien länsipuolella (35 000 k-m²) sekä Ajopuunpuistossa, Piipuistossa, Ojapuistossa, Uomarinteellä, Kilterinkujalla ja Eräkujalla. Loiskekujan kaavan (20 000 k-m²) toteuttaminen on alkanut. Lisäksi Metropolia ammattikorkeakoulu on laajentamassa tilojaan.

Martinlaaksossa on vireillä useita asemakaavahankkeita. Martinlaakson kehityskuva antaa suuntaviivat kaupunginosan kehittämiseksi ja täydentämiseksi. Martinkeskuksen ja Laajavuoren koulutontin paikalle ollaan kaavoittamassa asuntorakentamista 36 000 k-m², kauppaa ja muuta liiketilaa. Martinlaaksonpolusta ideoidaan asukkaiden ulko-olohuone ja virikkeellinen kevyen liikenteen raitti. Muita kaavamuutoskohteita asuntojen lisärakentamiseen on laadittavana Raivosuonmäelle, Laajaniitynkujalle ja Raikukujalle.

Länsi-Vantaalla on laadittavana myös useita pientalokaavoja mm. Askistoon ja Ylästään. Hämeenkylässä Tuomelan koulutontti kaavoitetaan asumiseen.

Hämeenkylässä kartanoon liittyen suunnitellaan puukerrostalokorttelia Vanhankyläntien koillispuolelle.

Työpaikkarakentaminen

Vantaankosken asemalla on mahdollisuuksia työpaikkarakentamiselle. Alueella on osin jo voimaan tulleita asemakaavoja ja osin uuttakin kaavoitettavaa.

Petikossa ja Varistossa lisätään yritysten toimintamahdollisuuksia mm. sallimalla vähittäiskaupan suuryksikköjen rakentamista. Tiilipojanlenkille kaavaillaan monipuolista toimitilaa pienyrityksille.

Myllymäen koulutontin kaava muutetaan toimitilarakentamiselle sopivaksi.

Erityiskohteet

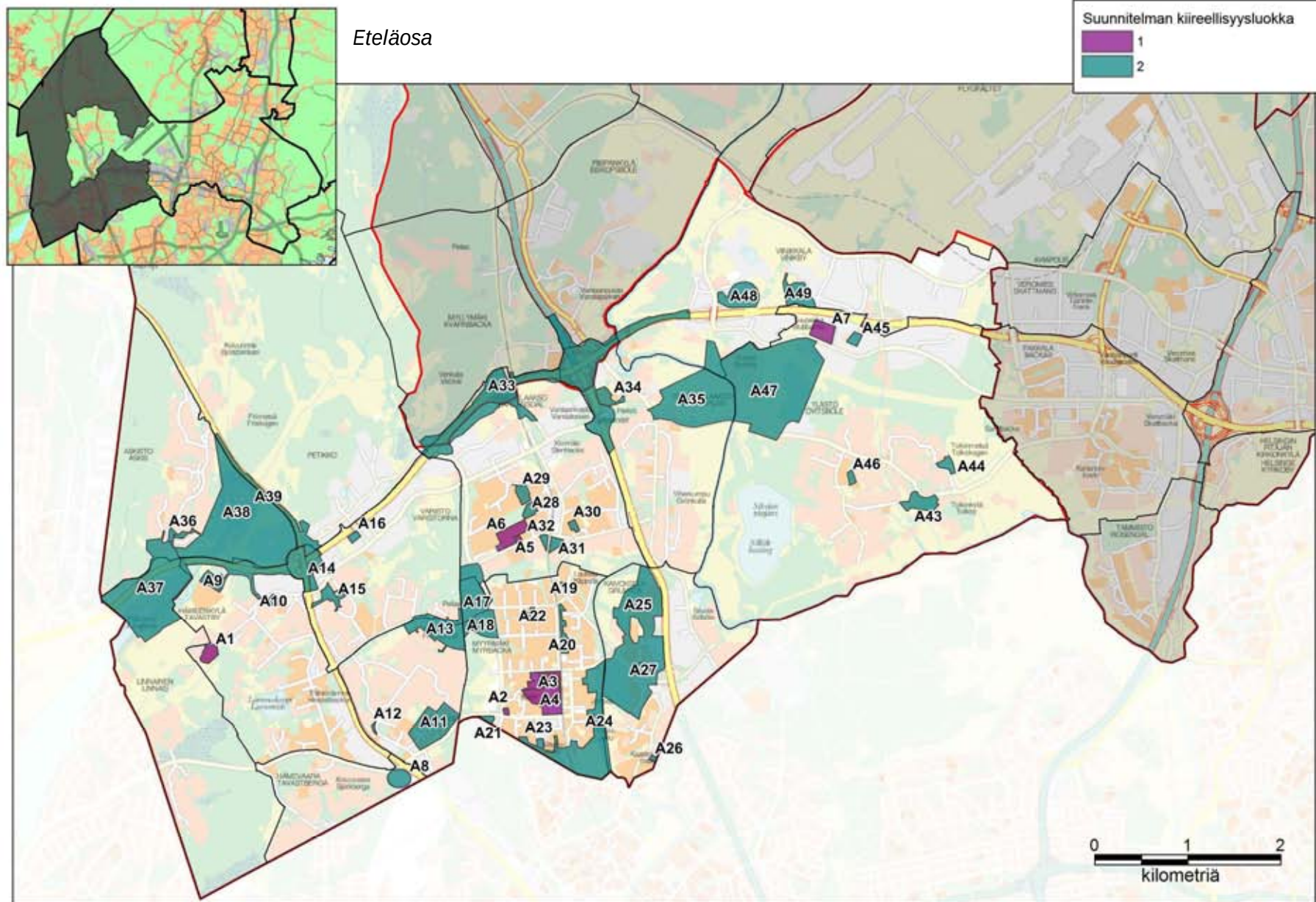
Kehä III:n ja Vihdintien asemakaavat sisältävät tiesuunnitelmien mukaiset tiealueet sekä virkistys- ja luonnonsuojelualueita. Samalla Askistoon kaavoitetaan uusia omakotitontteja.

Kaivoksen ja Rajatorpan kaavatyöt jatkuvat. Ne sisältävät pysäköintijärjestelyjä ja alueen arkkitehtuurin määrittämistä kaavaan.

Kuva: Laajavuoren suunnitelmia



Länsi-Vantaan asemakaavayksikön työohjelman kohteet







nro	Kaupunginosa	Kaavanro	Kaavan nimi	Kohde	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A1	Hämeenkylä	002220	Tuomelan koulutontti	Hämeenkylä 12000/1, Ainonbe 44	Kallaluoto	Kaupunki	—	—	—	—	k	>>	>>	>>	k	kh	kv	
A2	Myrämä	002232	Pipuisto	Myrämä, Pipuisto	Kallaluoto	Kaupunki	—	—	—	k	>>	>>	>>	k	kh	kv		
A3	Myrämä	002251	Myrämän palvelukeskus ym. (sis. 002087 Isomyyri)	kaavamuutoksen 001925 pohjoisosa	Kallaluoto	Kaupunki	—	k	>>	>>	>>	k	>>	kh	kv			
A4	Myrämä	001925	Myrämän keskusta	Myrämän keskusta-asuminen ja kauppaa	Tiira	Kaupunki / voittajat	>>	>>	>>	>>	k	kh	>>	>>	>>	>>	>>	k
A5	Martinlaakso	002178	Martinkeskus	Martinkeskuksen tontille asumista, kauppa ja liiketiloja	Rajala	Martinlaakson liikekeskus Oy / Pohjola Oy / Arkkit.tsto Petri Rouhiainen Oy	—	—	—	k	kh	>>	>>	>>	k	kh	kv	
A6	Martinlaakso	002031	Laajavuoren koulutontti	Laajavuoren koulutontille asumista, liiketiloja ja päiväkot	Rajala	kaupunki / T2h, Avain / Arkkit.tsto Helamaa-Heiskanen	—	—	—	k	kh	>>	>>	>>	k	kh	kv	
A7	Ylästö	002242	Nuolenkärjenkuja	Ylästö, kortteli 40102, Kalliosolantie	Kuparinen	Kaupunki	—	k	>>	>>	k kh	kv						
A8	Hämevaara	001901	Köysikuja	Köysikuja, Vihtintien liikennealue ja asumista	Kauhanen						o	—	—	—	—	—	k	kh
A9	Hämeenkylä	121300	Hämeenkylä kartano	Vanhankyläntie 11:n toimistotontti asumiseen 15 000 k-m2, hotellin laajennus ja asemakaavan ajantasaistus	Kallaluoto Kauhanen	Varma / Arkkit.tsto HMV Oy, arkkit. Eero Lonka	—	—	—	—	—	—	—	—	k	kh	>>	>>
A10	Hämeenkylä	002207	Ainonkuja ja Vakokuja	Hämeenkylä, Y-kortteli 12010	Kallaluoto		—	k	>>	>>	>>	k	>>	kh	kv			
A11	Vapaala	002048	Rajatorppa	Rajatorpan pysäköinti; sisältää 002005, Rajatorpan ostoskeskus	Kallaluoto	Rajatorpan huolto Oy osakasyhtiöiden valtuuttamana, Rajatorpan ostoskeskus Oy / SCC Viatak, Arkkitehtitoimisto Juha Mutanen Oy	—	—	—	—	—	—	—	k	kh	>>	>>	>>
A12	Vapaala	002120	Vapaalantie 10	Vapaalantie 10, omakotitonteja	Kallaluoto	Kaupunki / -	—	—	—	—	—	—	—	k	>>	>>	k	kh
A13	Vapaala, Varisto	141100	Varisto 11	Varisto 11, Luhtitie ja Vapaalanpuisto	Kallaluoto	Kaupunki / -	—	—	—	—	—	—	—	—	—	k	>>	>>
A14	Varisto	002098	Sarkatie 4 ja 7	Sarkatie 4 ja 7, Vihtintien tiealue, mahdollisesti vähittäiskaupan suuryksikkö	Kallaluoto	Vantaan MacBread Oy, kaupunki / ELY-keskus / Finnmap Infra Oy	—	—	k	kh	>>	>>	>>	k	kh	kv		
A15	Varisto	002189	Ulkoniitty ja Haravakuja 19	Haravakuja 19:n tontin laajennus, Ulkoniitty, pientaloja	Kauhanen	Yksityinen / Arkkitehtitoimisto Seppo Kokko Oy								o	—	—	—	—
A16	Varisto	002253	Riihimiehentie 8	Varisto, 14207/7, 8	Kallaluoto		—	k	kh	>>	>>	k kh	>>	kv				
A17	Myrämä	002049	Raappavuoret, Loisketie	Uomatien pohjois- ja Raappavuorentien länsipuolen asuinkortteli, Raappavuoret, Luhtitie, Loisketie 10 000 k-m2	Tiira	Kaupunki	—	—	o	—	—	—	—	—	k	>>	>>	>>
A18	Myrämä	002156	Myrämänmetsä, Lainerinne ja Suistokuja	Uomatien etelä- ja Raappavuorentien länsipuoleiset asuinkorttelit, Lainerinne, Suistokuja, Myrämänmetsä 25 000 k-m2	Tiira	Kaupunki	—	—	o	—	—	—	—	—	k	>>	>>	>>
A19	Myrämä	002217	Eräkuja 2	Myrämä, Eräkuja 2	Kallaluoto	Ermani Oy / YIT / Arkkitehdit T Grönlund Oy	kv											
A20	Myrämä	002230	Ojapuisto	Myrämä, Ojapuisto	Kauhanen	Kaupunki	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	k
A21	Myrämä	002231	Ajopuunpuisto	Myrämä, Ajopuunpuisto	Kauhanen	Kaupunki								o	—	—	—	—
A22	Myrämä	002235	Uomarinne	Myrämä, 15658/1, 15666	Rajala		—	k	kh	>>	>>	>>	>>	k	kh	kv		
A23	Myrämä	002243	Kilteninkuja 4	Myrämä, 15801/2	Tiira	ELO / A-konsultit			o	—	—	—	—	—	k	kh	>>	>>



nro	Kaupunginosa	Kaavanro	Kaavan nimi	Kohde	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
A24	Myyrmäki, Kaivoksela	152300	Myyrmäki 23	Kehä III:n Korutien liittymä, Honkasuontunneli, Kiltierinmäenpuisto, Löydöspuisto, kortteihin laajennus	Kallaluoto	Kaupunki / ELY-keskus / Ramboll, Sito, A-konsultit	>>	>>	>>	k	kh	kv						
A25	Kaivoksela	001721	Vanha Kaivoksela	Vanha Kaivoksela, asemakaavan ajantasaistaminen ja pysäköinti. Sisältää 001721 Kaivosvoudintie 2 ja 4 pysäköinti, 001867 Kaivoksen koulun ympäristö, 001989 Kaivoksen ostoskeskus	Rajala	Kaupunki, As.Oy Kaivosvouti / -	—	—	—	o	—	—	—	—	—	—	—	k
A26	Kaivoksela	002072	Lahtilankuja 7	Lahtilankuja 7, tarpeeton katualue liitetään tonttiin	Järvi	Yksityinen / -	—	o	—	k	kh	>>	>>	k	kh	kv		
A27	Kaivoksela	001989	Kaivoksen ostoskeskus	Kaivoksen ostoskeskus, asumista ja liiketiloja	Rajala	Kaivospuhos Oy ja Koy Kaivoskaupat / Arkkitehtitoimisto CJN Oy	—	—	—	o	—	—	—	—	k	kh	>>	>>
A28	Martinlaakso	002245	Laajanitynkuja 5	Martinlaakso, 17558/1	Kallaluoto	Y-säätiö / Arkkitehtitoimisto Maki-Marttunen	—	k	kh	>>	>>	>>	>>	k	kh	kv		
A29	Martinlaakso	002249	Raivosuonmäki 1 ja 7	Martinlaakso, 17552/1 ja 4	Rajala	Saato Oy / Arkkitehtitoimisto ArkOpen	—	—	—	k	kh	>>	>>	>>	k	kh	kv	
A30	Martinlaakso	002257	Raikuja 4	Martinlaakso, 17573/2	Järvi	Sato Oy / Arkkitehtitoimisto Vuorelma	—	—	k	kh	>>	>>	>>	k	kh	kv		
A31	Martinlaakso	001307	Viherpuisto 3, kerrostalot	Martinlaakso, Viherpuisto 3, Punakuja, Uomatie 24	Rajala										o	—	—	—
A32	Martinlaakso	001307	Viherpuisto 3, pientalot	Martinlaakso, Viherpuisto 3, Uomatie 26	Rajala										o	—	—	—
A33	Martinlaakso, Vantaanlaakso, Viinikkala	181000	Kehä III	Kehä III:n tiealue välillä Raappavuori - Tuupakka ja Hämeenlinnanväylä Martinkyläntieltä Kivistöön	Järvi	Kaupunki / Uudenmaan ELY-keskus / Ramboll Finland Oy	kv											
A34	Vantaanlaakso	002222	Myllymäen koulun ympäristö	Vantaanlaakso 18107/1 ja 2 sekä 18022	Kallaluoto		—	—	k	>>	>>	>>	>>	k	kh	kv		
A35	Vantaanlaakso	181100	Stenbacka ja Smeds	Vantaanlaakso 11, Stenbacka ja Smeds (ent. 001943) sekä Ylästontie	Kallaluoto	Yksityiset / Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo	>>	>>	>>	k	kh	kv						
A36	Askisto	002112	Askinpuistikko	Askinpuistikon omakotitontit	Kallaluoto		>>	>>	>>	k	kh	kv						
A37	Askisto	200400	Askisto 3	Askisto 3, Kehä III:n tiealue, Pitkärävenniitty ja Uudenkyläntien ympäristö. Sisältää 001496, neljä omakotitaloa (y)	Kallaluoto	Kaupunki, yksityiset / Uudenmaan ELY-keskus / Finnmap Infra Oy	>>	>>	>>	k	kh	kv						
A38	Askisto, Petikko	200500	Askisto 5	Askisto 5, Pikkujärvi ja Kakolanmäki sekä Lehtokujan omakotitontit	Kallaluoto	Kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus	>>	>>	>>	k	kh	kv						
A39	Petikko	261500	Vihdintie, Tiilipojanlenkki	Vihdintie, Tiilipojanlenkki 8 ja 9	Kallaluoto	Kaupunki, Koy Talentum/Hartela / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura	—	—	k	kh	>>	>>	>>	k	kh	kv		
A40	Luhtaanmäki	310200	Tiepalvelualue	Luhtaanmäen tiepalvelualue														
A41	Seutula	330200	Pirttiranta	Pirttirannan loma-asuntoalue	Tasanko		—	—	—	—	o	—	—	—	—	—	—	—
A42	Kila	002172	Lavanko	Lavangon moottorirata ja teollisuus	Kuparinen	Kaupunki / Vantaan vauhtikeskus Oy / Arkkitehtitoimisto Forma-Futura	—	k	>>	>>	k kh	kv						
A43	Ylästö	402100	Ylästö 7	Ylästö 7, Ylästöntien eteläpuolen asuinalue Isonmänyntien molemmin puolin	Kallaluoto	YIT-Rakennus Oy, yksityiset / -	—	—	—	o	—	—	—	k	kh	>>	>>	k
A44	Ylästö	002127	Kuukusentie	Kuukusentie, Kuukusenkuja, omakotitontteja Peltovuorentien varrella	Kallaluoto	Kaupunki / -	>>	>>	k	kh	kv							
A45	Ylästö	002212	Linkokuja	Ylästö 40105/3,6	Kuparinen		—	—	—	—	k	kh	>>	>>	>>	k	kh	kv
A46	Ylästö	002213	Ahokuja	Ylästö 40055	Järvi		—	—	k	kh	>>	>>	>>	k	kh	kv		
A47	Ylästö	400700	Voutila	Voutilan kylä	Kauhanen	Kaupunki / -	—	—	—	—	—	—	—	o	—	—	k	
A48	Viinikkala	002073	Turvalaakso	Viinikkala 41100/1, 41101/1, 3,5						o	—	—	—	—	k	kh	>>	
A49	Viinikkala	001983	Varsikuja	Viinikkala Varsikuja 41270, 41271				o	—	—	—	—	—	k	kh	>>	>>	>>

Kaava luokiteltu kiireelliseksi

o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet

kh kaupunginhallitus

kv kaupunginvaltuusto

— laadinta

>>> nähtävillä ja lausunnoilla

(k) Kaupungin hakema kaavamuuos.

(y) Yksityisen hakema kaavamuuos.

s sopimusneuvottelut

kl kilpailutus



Kivistön asemakaavayksikkö (kaavoituspäällikkö Lea Varpanen)

Kehittämisen haasteet

Kehärata otetaan käyttöön ja kaupunkielämän mahdollisuuksia radan varrella edistetään. Kivistön uuden keskustan toteuttaminen on käynnistynyt vauhdilla ja asuntojen kysyntä on runsasta: alueella on voimassa kaikkiaan viisi asumisen asemakaavaa, lisäksi yksi palveluja sisältävä (Aurinkokivi) sekä keskitetyn putkijätejärjestelmän koonti-aseman kaava. Kaikki nämä kaava-alueet ovat rakenteilla. Merkittävin vaikutuksiltaan on Vantaan asuntomessualue keskustan koillisnurkassa, joka rakentuu aikataulun mukaisesti.

Asuntomessutapahtuma tuo Kivistöön runsaasti kävijöitä. Myös Keimolanmäen asuntorakentaminen on käynnistymässä usealla hankkeella.

Kaupunkikeskus Colosseum

Kivistön keskustan ytimeen, Kehäradan aseman ympärille muodostuu kumppanuushankkeena monipuolinen kaupunkikeskus kauppoinen ja palveluinen, asuin- ja työpaikkakortteleinen sekä linja-autotermiinaaleinen: koko Kivistön symbolirakennus, ns. Colosseum saa hahmonsä. Kaavatyö on ehdotusvaiheessa, tavoitteena on hyväksymisvaihe vuoden 2015 keväällä niin, että kaupunginvaltuusto saisi aineiston käsittelyyn ennen kesälomakautta 2015. Kaavatyö sisältää kaikkiaan kerrosalaa eri käyttötarkoituksille yht. n. 350 000 k-m².

Lisää asuntorakentamista

Asumisen mahdollisuuksia edistetään kahdella meneillään olevalla laajalla kaavatyöllä: Kivistön koulun ympäristö ja Keskusta-asuminen 5 eli ns. Herkules-korttelit. Yhteensä niissä on asumisen kerrosalaa n. 93 000 k-m². Meneillään on myös Keskusta-asuminen 7, joka sisältää Tikkurilantien linjauksen muutoksen ja tien varren asuinkortteleita yht. n. 110 000 k-m². Entuudestaan asumisen varantoa on n. 155 000 k-m².

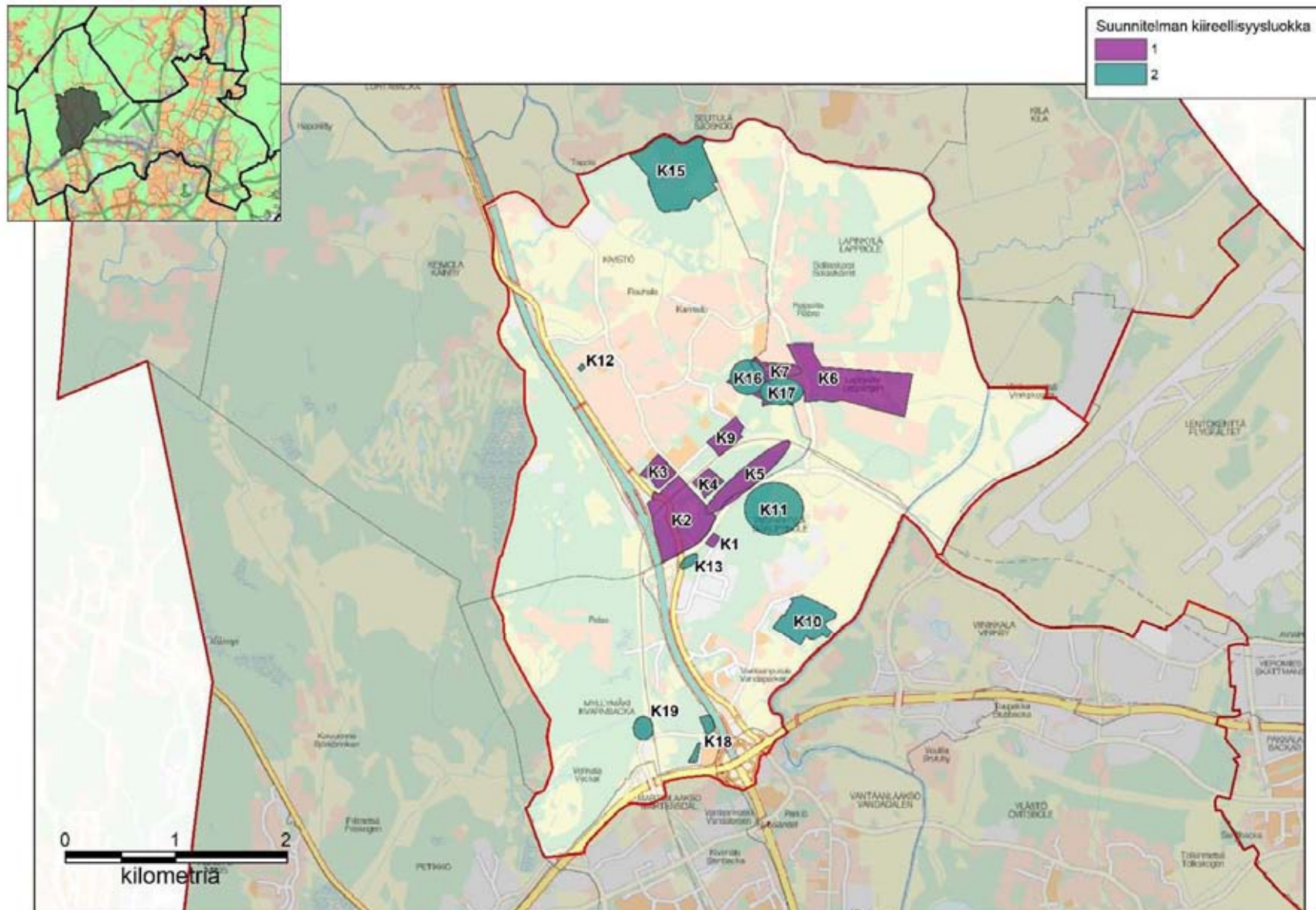
Uusina töinä v. 2015 alkaa Keskusta-asuminen 6 Ruusukvartsinkadun ja Kehäradan välisellä osalla. Riipiläntien eteläosassa Murtotien eteläpuolella jatkuu v. 2010 keskeytynyt maankäytön yleissuunnitelman laatiminen, osin yksityisille maille. Laajan alueen ensimmäiset asemakaavat käynnistyvät myös. Palveluiden kehittämiseen liittyy rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti merkittävän Linnan kartanon kehityshanke Vantaanjoen varressa.

Vehkalan työpaikka-alue laajenee Vehkalan aseman itäpuolella yksityisille maille sekä Kehä 3:n että valtatie 3:n varressa.

Kuva: Näkymä Härkähaantieltä Vehkalan aseman suuntaan



Kivistön asemakaavayksikön työohjelman kohteet





nro	Kaupunginosa	Kaavanro	Kaavan nimi	Kohde	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
K1	Piispankylä	211700	Mestarin tien siirto	Mestarin tien ja Tikurilantien liittymän siirto.	Zukale		o	---	---	k, kh	>>>	>>>	---	k, kh	kv			
K2	Kivistö	230800	Kivistön Kaupunkikeskus 1	Kaupunkikeskus 1: Kehäradan etelä- ja pohjoispuolinen osa Colosseumia, alueet vt 3:lla Keimolantietie (sisältää entisen kaavatyön 230700), kaupakeskus ja hyperit, liike-, palvelu-, asuin- ja palvelutilat, linja-autoterminaalit, rautatiealueen leveyden tarkistaminen, OPL	Ristimäki, Pihlaja, Kujala / Tiira -> 13.10.	kaupungin kilpailuttamat toteuttajakumppanit NCC ja Skanska (Arkkitehtitoimistot ARPT, C&J, AA-R) sekä Hok-Elanto ja Kesko (Arkkitehti Hakamäki, Arkkitehti Innovarch), Trafex, Byman-Ruokonen / Harris-Kjisk Oy / Kehäradaprojekti	>>>	---	---	k	kh, kv							
K3	Kivistö	231600	Kivistön koulun ympäristö	Asumista ja päiväkotia nykyisen koulun paikalle	Ristimäki	Arkkitehdit Harris-Kjisk / Ramboll / omana työnä	k	kh	kv									
K4	Kivistö	231800	Kivistön Keskusta-asuminen 5	Asumista Kehäradan ja Safirinaukion eteläpuolelle, ns. Herkules -kortteit.	Kujala	rakentajakumppani Lujatalo, konsultti L. Arkkitehdit	k, kh	>>>	>>>	---	---	---	---	---	k, kh	kv		
K5	Kivistö	232000	Kivistön Keskusta-asuminen 7	Tikurilantien siirto etelään, asumista, työpaikkatontteja, jne.	Varpanen, Kujala		k, kh	>>>	>>>	---	k, kh	kv						
K6	Lapinkylä	240400	Ripiläntien varren yleissuunnitelma	Ripiläntien varren osayleiskaavan A2 ja A3 alueita	Pihlaja		---	o	---	---	---	k	---	>>>	>>>	k		
K7	Lapinkylä	240500	Ripiläntien varsi osa 1	Asumista Sinikvartsinkadun pohjoispuolelle. Sinikvartsinkadun jatke Ripiläntielle	Pihlaja										o	---	---	k, kh
K8	Myllymäki	R00121	Vehkalan 1. työpaikka-alueen rakentamissuhteet		Ristimäki				k									
K9	Kivistö	231900	Kivistön Keskusta-asuminen 6	Asumista Kehäradan ja pääkadun väliselle alueelle, keskusta-asuminen 2:n itäpuolelle	Kujala		---	o	---	---	---	---	---	---	k, kh	>>>	>>>	
K10	Piispankylä	002264	Varman vanhentunut asemakaava	Kortteli 21139/3. Teollisuustontin asemakaavan ajantasaistaminen.	Zukale		---	---	---	o	---	---	---	---	k, kh	>>>	>>>	
K11	Piispankylä	211800	Kivistön liikuntakeskus	Liikuntakeskus Tikurilantien eteläpuolelle.	Kujala											o	---	
K12	Kivistö	002216	Hiekkavuontie 14	Kortteli 23006. Lähivirkistysalueen osan liittäminen tonttiin ja tehokkuusluvun nosto	Zukale		kh	kv										
K13	Kivistö	002265	Vantaankoskentie ja Tikurilantien ramppialue	Kivistön entasoliittymän rampin väliin bensaa-asema	Zukale			---	o	---	---	---	---	---	k, kh	>>>	>>>	---
K14	Kivistö	R00120	Kivistön koulun ympäristön rakentamissuhteet		Ristimäki					k								
K15	Kivistö	232200	Linnan kartanon alue	Suojelukysymykset, hevosmaneesi, lisärakentaminen	Pihlaja				o	---	---	---	---	---	---	---	---	---
K16	Lapinkylä	240600	Ripiläntien varsi osa 2	Asumista Sinikvartsinkadun länsipuolelle.	Pihlaja												---	o
K17	Lapinkylä	240700	Ripiläntien varsi osa 3	Asumista Sinikvartsinkadun eteläpuolelle.	Pihlaja												---	o
K18	Myllymäki	251000	Vehkalan työpaikka-alueet 2	yksityiset maanomistajat	Ristimäki		o	---	k	kh	>>>	>>>	---	---	k, kh	kv		
K19	Myllymäki	251100	Paakonttoritontti	Paakonttoritontti Vehkalan aseman yhteyteen.	Ristimäki						o	---	---	---	k	kh	>>>	

Kaava luokiteltu kiireelliseksi

- o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
- kh kaupunginhallitus
- kv kaupunginvaltuusto
-
- laadinta
- >>> nähtävillä ja lausunnoilla
- (k) Kaupungin hakema kaavamuutos.
- (y) Yksityisen hakema kaavamuutos.
- s sopimusneuvottelut (uusi!)

Keski-Vantaan asemakaavayksikkö (aluearkkitehti Asta Tirkkonen)

Kehittämisen haasteet

Tikkurila on Vantaan hallinnollinen keskus ja Suomen toiseksi vilkkain rautatieasema. Se muuttuu ja kasvaa silmissä: matkakeskus Dixin ensimmäinen vaihe valmistuu alkuvuonna 2015 ja uudet kerrostalot tarjoavat mahdollisuuksia kaupunkimaiseen asumiseen sadoille uusille asukkaille. Kaupungintalon ympäristö ja Tikkurilan uusi tori valmistuvat 2015. Kehäradan valmistuminen kesällä 2015 parantaa Tikkurilan saavutettavuutta ja liittää sen entistä paremmin pääkaupunkiseutuun, lentoasemaan, Aviapolikseen ja muuhun Länsi-Vantaaseen.

Aviapolis on mahdollisuus koko Suomen mittakaavassa. Siitä tulee aidosti kansainvälinen, tulevaisuuden kaupunki, jossa työ ja asuminen sekä paikallisuus ja kansainvälisyys liittyvät toisiinsa. Kehärata lisää alueen saavutettavuutta ja tekee siitä houkuttelevan ja kiinnostavan. Aluetta kehitetään, suunnitellaan ja rakennetaan yhteistyössä kaupungin, yrittäjien, maanomistajien ja asukkaiden kanssa. Veromiehen alue on asetettu rakennuskieltoon asemakaavan tarkistamista varten 29.10.2015 asti. Alueen kaavarunkotyö käynnistyi keväällä 2014.

Kehä III:n ja Lentoasemantien liittymien parantaminen vaikuttaa tulevaisuudessa niitä ympäröivien alueiden suunnitteluun. Saavutettavuuden paraneminen lisää Kehä III:n pohjoisreunan tonttien houkuttelevuutta.

Alueellinen kehittäminen / yhteistyöhankkeet

Aviapolis-alueen kehittämistyö jatkuu Lentoasemakiinteistöjen kanssa. Kärkihankkeena alueella on Aviapolis-aseman eteläistä ulostuloa ympäröivän korttelin asemakaavoittaminen.

Kaupunkisuunnittelu jatkaa edelleen yhteistyötä myös Aviapolis-kehitysryhmän kanssa.

Asuntotuotanto

Asuntotuotanto keskittyy erityisesti keskusta-alueille sekä yleiskaavan täydennysrakentamisalueille.

Tikkurilassa on keskustan kaavahankkeissa syntymässä n. 84 000 k-m² asuntorakentamista. Lisäksi asuntohankkeita on käynnissä Viertolassa ja käynnistymässä Aviapoliksen alueella. Osa Aviapolis-aseman ympäristöstä varataan asuntorakentamiseen. Osa asuntohankkeista sisältää varauksia erityisryhmien asumiselle.

Työpaikkarakentaminen

Veromiehen ja Aviapoliksen työpaikka-alueet ovat valtakunnallisesti merkittävä työpaikkakeskittymä, joka tavoittelee lisää myös kansainvälistä merkittävyyttä. Myös työpaikkarakentamisessa tavoitellaan kiinnostavuutta, monipuolisuutta, laadukasta ympäristöä sekä hyvää saavutettavuutta. Hyvä näkyvyys ja sijainti Kehä III:n ja Lentoasemantien varressa houkuttelee alueelle toimijoita.

Tavoitteena on myös monipuolistaa Koivuhaan työpaikkatarjontaa.

Erityiskohteet

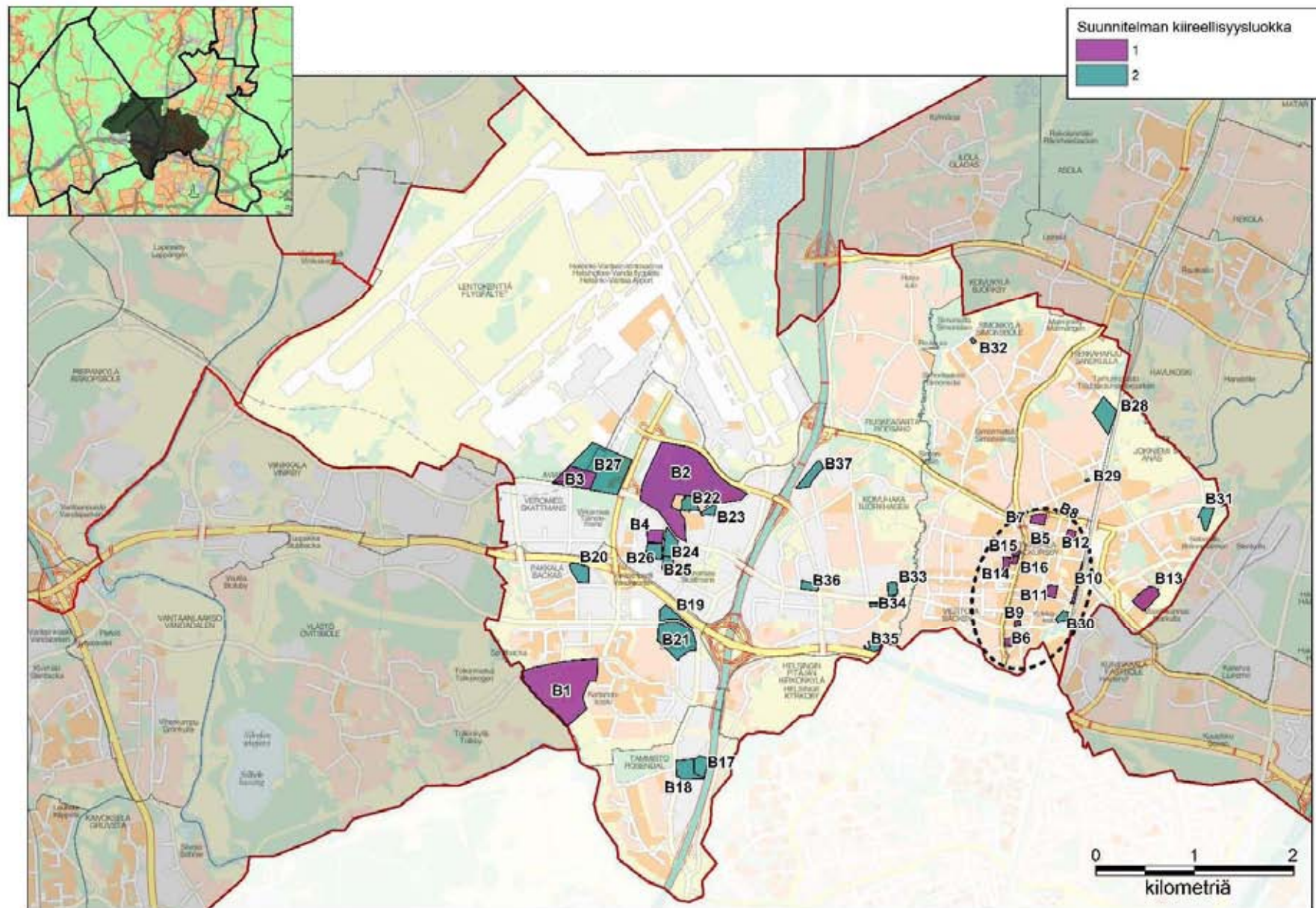
Tikkurilan jokirannan ympäristön suunnittelun tavoitteena on luoda edellytykset Keravanjoen rantavyöhykkeiden kehittämiseksi kaupunkilaisten olohuoneeksi ja kehittää toimintoja ympäröivissä kiinteistöissä.

Backaksen kartanoalueen asemakaavoitustyö jatkuu. Alueen toimintoja kehitetään ympäristöä kunnioittavalla lisärakentamisella. Kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö suojellaan. Kartanon sijainti valtakunnallisesti arvokkaassa kulttuurihistoriallisessa maisemassa asettaa rakentamiselle ja toiminnalle rajat, mutta luo myös mahdollisuuksia arvokkaan ympäristön hyödyntämiselle alueen kehittämisessä.



Kuva: Näkymä Kultarikontien varrelta

Keski-Vantaan asemakaavayksikön työohjelman kohteet





nro	Kaupunginosa	Kaavanro	Kaavan nimi	Kohde	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B1	Pakkala	511800	Backaksen kartano	Backaksen kartano	Kotilainen, Häsänen							k,kh		>>>		k,kh	kv	
B2	Veromies	002150	Aerolan asuinalue	Korttelit 52307, 52103 ja lentokenttäaluetta / Aerolan asuinalue	Häsänen, Muukka	Arktisto Heikkinen-Komonen Oy, Mais.ark. Byman-Ruokonen	kil	kil	kil	kil	kil	o						
B3	Veromies	002151	Aviapolis-aseman aloituskortteli	Aviapolis-aseman ympäristö, lentokenttäaluetta,	Kotilainen, Häsänen, Tirkkonen, Muukka	Arktisto Helamaa&Pulkkinen, Innovarch Oy	>>>	k	kh,kv									
B4	Veromies	002258	Huberin halli	osa korttelia 52128	Kotilainen		o		s	k	kh	>>>			k,kh	kv		
B5	Tikkurila	002224	Orvokkirinne 4, vuokra-asuntoja	kortteli 61300/1	Koskinen		>>>	>>>	k	kh,kv								
B6	Tikkurila	002228	Horsmakuja 1	Kortteli 61103/7	Niva		>>>	k	kh,kv									
B7	Tikkurila	002229	Orvokkitie 20	osa korttelia 61305	Koskinen, Kotilainen		k	kh,kv										
B8	Tikkurila	062800	Tikkurilan kaavarunko	Tikkurilan kaavarunko	Niva, Kotilainen, Koskinen, Muukka, Tirkkonen		k											
B9	Tikkurila	002237	Orvokkikuja 1	kortteli 61107/1	Niva		k,kh	>>>	>>>	k	kh,kv							
B10	Tikkurila	002247	Tikkurilan asemakeskus	kortteli 61308/1, 2	Koskinen		>>>	>>>	k,kh	kv								
B11	Tikkurila	002254	Tikkurilan kirkon kortteli	kortteli 61204/5	Niva			kil	kil	kil	kil	kil		kil		o		
B12	Tikkurila	002263	Kortteli 61220	Kortteli 61220	Kotilainen			o				s	k,kh	>>>		k,kh	kv	
B13	Jokiniemi	002234	Meäla	kortteli 62042/1	Koskinen						s	k,kh	>>>	>>>	k,kh	kv		
B14	Viertola	002147	Kultarinkontie 5-7	Osa korttelia 63172, Kultarinkontie 5-7	Niva	Arktisto Jukka Turtiainen	k	kh	>>>	>>>	k	kh,kv						
B15	Viertola	002256	Hemetie 1	kortteli 63173/3, 4	Niva				o			s	k,kh	>>>	>>>	k		
B16	Viertola	002174	Pajunotko	Kortteli 6317/2, Pajunotko	Niva (Ölander)	Arktisto HMY Oy		k	kh	>>>	>>>	k,kh	kv					
B17	Tammisto	002171	Sähkötie 3-5	Kortteli 50004/18 /Gigantti ja XXL	Onnela	Kiint. Oy Vantaan Sähkötie 3, Gigantti			k,kh	>>>	>>>		k,kh	kv				
B18	Tammisto	002255	Sähkötie 1	kortteli 50004/20	Koskinen				o			s	k,kh	kv	>>>	>>>		
B19	Pakkala	002194	Hotelli Flamingo	Flamingon laajennus	Niva	Haroma & partners	>>>		k,kh	kv								
B20	Pakkala	002177	Silvastianie 2	kortteli 51207/45	Onnela		>>>	>>>	k,kh	kv								
B21	Pakkala	002236	Tammiston sähköasema	kortteli 51314/43, 44	Onnela			k,kh	>>>			k,kh	kv					
B22	Veromies	002191	Aerola/ VVO	Kortteli 52308/ 10, Aerola /VVO	Niva	Arktisto Jarmo Pulkkinen	>>>		k,kh	kv								
B23	Veromies	002196	Pyhtäänkorventie 8	kortteli 52308/11	Ölander												o	
B24	Veromies	002204	Perintötie 5	kortteli 52121/10	Häsänen				o									
B25	Veromies	002205	Perintötie3	kortteli 52127/1	Häsänen				o									
B26	Veromies	002260	kortteli 52125	osa korttelia 52125	Koskinen					o				s	k,kh	kv	>>>	
B27	Veromies	002192	Aviapolis-aseman kaavarunko	Aviapolis-aseman ympäristö, kaavarunko	Ölander, Häsänen, Tirkkonen, Muukka	Arktisto HelsinkiZürich, Sito Oy					-	-	-	-	-	-		
B28	Hiekkaharju	002261	Kullerupuisto	60070-70074, 60082, Kullerupuisto	Kotilainen			o			s	k,kh	>>>		k,kh	kv		



nro	Kaupunginosa	Kaava nro	Kaavan nimi	Kohde	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
B29	Hiekkaharju	002227	Talkootie 1, Asuinkerrostalo	kortteli 60012/2	Kotilainen		k	kh	>>>			k, kh	kv					
B30	Tikkurila	002190	Hotelli Vantaa	Kortteli 61113, Hotellin laajennus	Niva	Hotelli Vantaa laajenee										k, kh	>>>	
B31	Jokiniemi	002262	Gammelbacka	osa Satomäenranta-puistoa	Koskinen					o					s	k, kh	kv	>>>
B32	Simonkylä	002153	Kallioimarteenrinne	Kortteli 65897/1, Kallioimarre	Koskinen		o			s	k, kh	kv	>>>	>>>	k, kh	kv		
B33	Koivuhaka	002166	Koivuhaan pientalot	Osa kortteliä 68161,	Niva, Vanhala, Muukka		k, kh	>>>		k	kh, kv							
B34	Koivuhaka	002202	Kuriinkuja 3	kortteli 68143/7	Onnela			k	kh, kv									
B34	Koivuhaka	002203	Kuriinkuja 3	kortteli 68143/8, TEHDÄÄN 002202 YHTEYDESSÄ	Onnela			k	kh, kv									
B35	Koivuhaka	002211	Uusitie 12 ja 15	kortteli 66156, yhdessä 001536 kanssa	Vanhala, Kuparinen													
B36	Koivuhaka	002240	Onvest Oy	kortteli 68010/14, 20	Kuparinen		k, kh											
B37	Koivuhaka	002252	Koivupuistontie-Koivulehdontie	kortteli 68104 ja VP-alue	Kuparinen			k, kh	>>>			k, kh	kv					

Kaava luokiteltu kiireelliseksi

o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
 kh kaupunginhallitus
 kv kaupunginvaltuusto
 - laadinta
 >>> nähtävillä ja lausunnoilla
 (k) Kaupungin hakema kaavamuutos
 (y) Yksityisen hakema kaavamuutos
 s sopimusneuvottelut
 kil kilpailutus

Itä-Vantaan asemakaavayksikkö (aluearkkitehti Vesa Karisalo)

Kehittämisen haasteet

Itä-Vantaa kasvaa kolmen merkittävän keskustan, Korson, Koivukylän ja Hakunilan ympärillä. Keskuksia kehitetään omaleimaisina ja monipuolisina kaupunkiympäristöinä. Niissä turvataan monipuolinen ja jatkuva asuntotuotanto, palvelut, joukkoliikenneyhteydet ja yhteydet viheralueille. Lisäksi vahvistetaan Länsimäen alueen asuntotuotannon käynnistämistä ympäristöministeriön asuntoalueohjelman kohdealueena.

Östersundomin kasvusuunta liitetään Vantaan rakenteeseen.

Alueellinen kehittäminen / keskustojen kehittäminen / yhteistyöhankkeet

Korsossa keskustaa kehitetään keskustakilpailun tulosten perusteella. Vuoden aikana käynnistetään asemakaavan muutoksia, joilla toteutetaan kilpailun tavoitteita monipuolisesta asuin- ja palvelukeskustasta. Korso on omaleimainen kylänsä, jonka yhteisöllisyys pitää näkyä kaupunkikuvassakin.

Koivukylän keskustaa kehitetään keskustasuunnitelma 2009:n mukaisesti. Keskustaan suunnitellaan mm. uutta kaupan, palvelun ja asumisen keskusta (~ 30 000 k-m²), joka liittyy saumattomasti Hakopolun liikekiinteistöön ja rautatieasemaan.

Helsingin ja Vantaan seurakuntayhtymät ovat yksi merkittävä maanomistaja Koivukylän alueella, ja heidän kanssaan kehitetään Leinelän, Rekolanmäen ja Elmo-urheilupuiston alueita.

Hakunilan keskustan kokonaissuunnitelman päivitystyö käynnistyy 2015.

Hevoshaantiellä jatkuu asemakaavan muutostyö Kormuniitty. Siinä tutkitaan asuinkortteleita entiselle julkisen rakentamisen ja erityisasumisen korttelialueille Urheilupuiston vieressä.

Kaupunkisuunnittelu jatkaa Hakilan alueen kehittämistä ja yhteistyötä Vantaan Akselin kehitysryhmässä.





Asuntotuotanto

Asuntotuotantoa edistetään kaavoittamalla yleiskaavan mukaisia täydennysrakentamisalueita enimmäkseen kaupungin omistamilla mailla.

Koivukylän alueella Leinelä 1-alueen asuntorakentamista jatketaan edelleen. Alkuperäistä suunnitelmaa muokataan kaavamuutoksilla.

Uutta asuntoaluetta kaavoitetaan yleiskaavan mukaisesti Vaaralassa Lähdepuiston alueella. Alue voidaan ottaa rakentamiseen kun Kehä 3:n melusuojaus on toteutettu.

Leppäkorvessa Oljemarkin alueella käynnistyy Leppäkorpi 4A -asemakaavatyö.

Hakunilan alueen asuntotuotantoa pyritään lisäämään, jotta nykyinen asukasmäärä ja palvelutaso voidaan alueella taata. Uusi keskustan laajennuksen asuntoalue sijoittuu osittain kaupungin omistamille maille (42 000 k-m²). Länsimäessä on käynnissä merkittävä asuntokaavahanke kaupungin omistamalle maalle (12 500 k-m). Maalinauhantiellä on myös suunniteltu täydennysrakentamiskohdetta.

Työpaikkarakentaminen

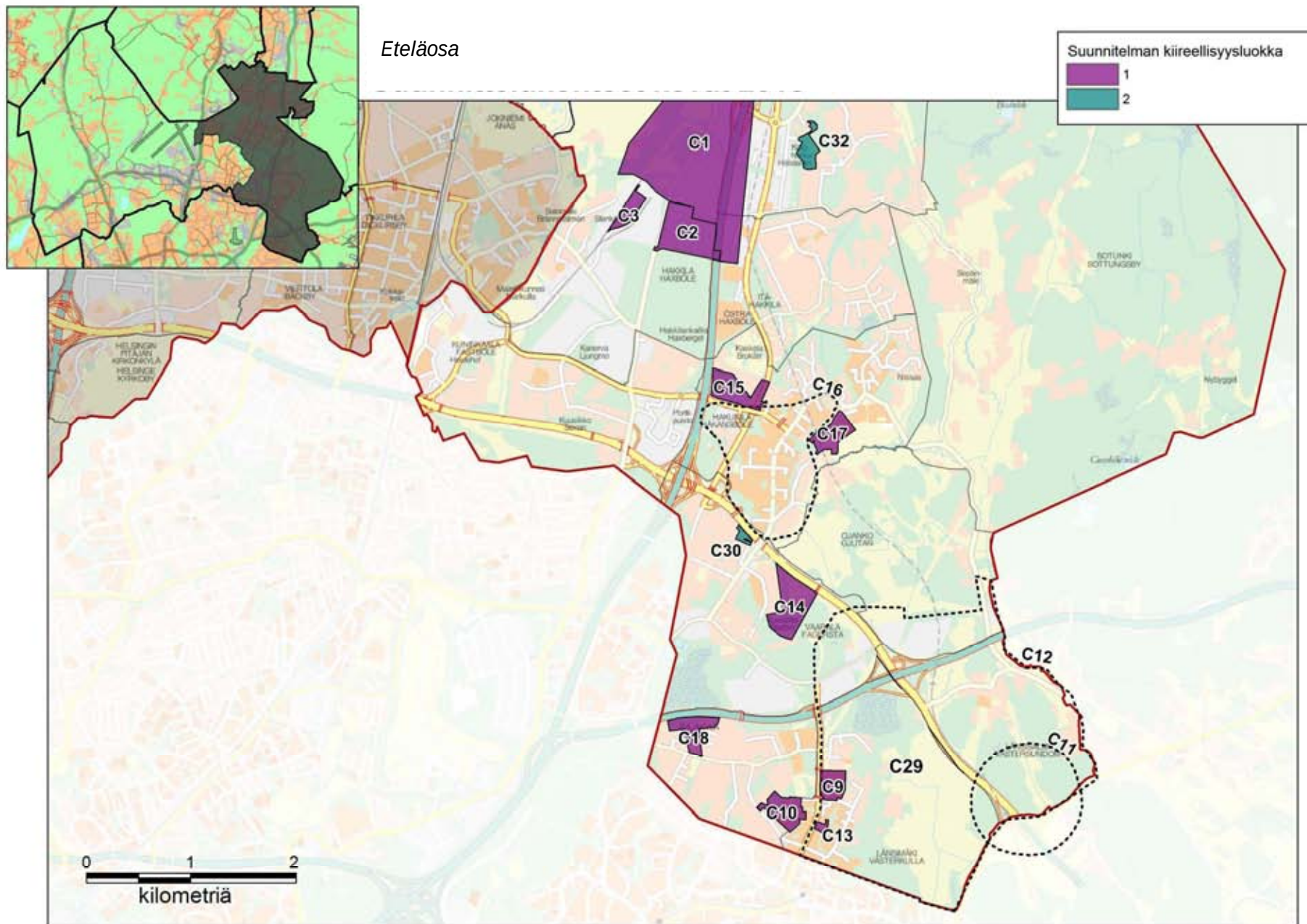
Työpaikkarakentaminen keskittyy voimakkaasti Vantaan Akselin alueelle, minne siirtyy merkittäviä logistiikka- ja tuotantolaitoksia. Hakkilan alueen kaavoittaminen jatkuu kaavarunkotöiden pohjalta asemakaavan muutoksina.

Erityiskohteet

Östersundomin yhteisen yleiskaavan nähtävilläolo on heti vuoden alussa. Vantaan osalta kaavassa varaudutaan noin 10 000 asukkaan lisäykseen Länsisalmen keskuksessa sekä Länsimäen pohjoisosan työpaikka-alueilla noin 3000 uuteen työpaikkaan.

Kaupunkisuunnittelu osallistuu Länsimäen asuntoalueohjelman toteutukseen. Ohjelma luo Länsimäkeen edellytyksiä mm. monipuoliselle asukastyölle ja tuo tukea alueen kunnallistekniikan investointeihin. Alueen kaavamuutoksia kytketään ohjelmaan.

Itä-Vantaan asemakaavayksikön työohjelman kohteet



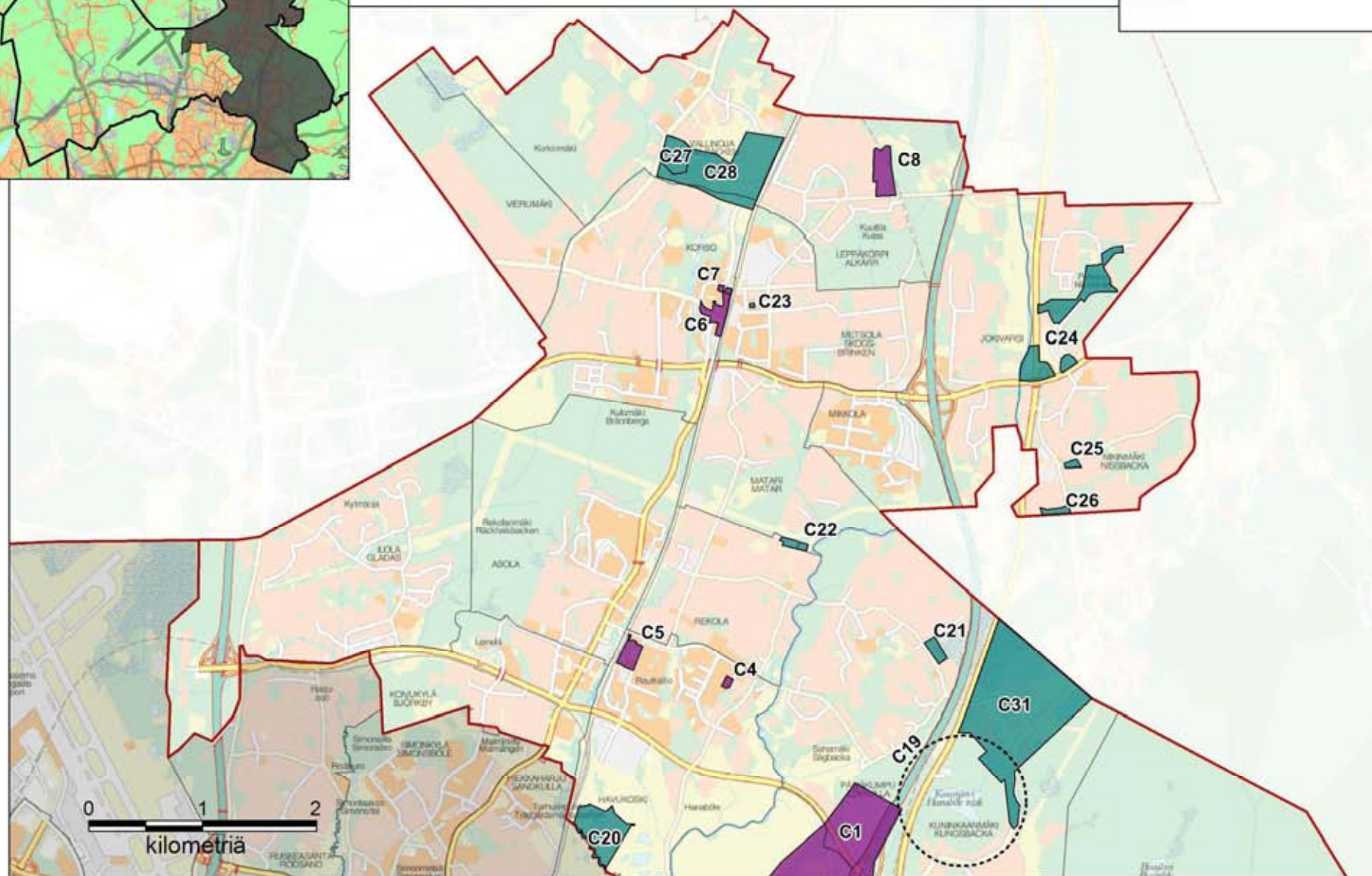


Pohjoisosa



Suunnitelman kiireellisyysluokka

- 1
- 2





nro	Kaupunginosa	Kaavanro	Kaavan nimi	Kohde	Suunnittelija	Konsultit	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
C1	Hakkila	062400	Vantaan Akselin kaavarunko 2	Logistikkaa	Köykä	(k) / Arkkitehdit Anttila & Rusanen Oy	---	---	---	---	---	k						
C2	Hakkila	002085	Metso	Hakkila K66200 ja katu-alueita teollisuus- ja varastorakentamiseen	Köykä	Arkkitehtitoimisto R-H. Laakso Oy	---	---	---	k, kh	>>>	>>>		k, kh				
C3	Hakkila	002118	Kontio	Kortteli 66019 / 2,3	Sauramo	(y) Laila Arkkitehdit Oy			k, kh									
C4	Havukoski	002186	Tarhapiisto	Purettavan koulukinaston tilalle asuinkerrostalorakentamista (k)	Toltti	konsultti	---	---	k	>>>	>>>	k, kh						
C5	Havukoski	002114	Koivutori	Kortteli 74401, 74406 sekä virkistys ja puistoalueet. Liike- ja toimistotila muutetaan liike-, toimisto- ja asuintilaksi	Toltti	(k) / TKD/Arkkitehtitoimisto Larkas&Laine	---	---	k	kh	>>>	>>>		k, kh	kv			
C6	Korso		Keskustakilpailun kaavamuutokset	Käynnistetään kun osallistujat tiedetään	Toltti		---	---	---	---	---	---	---	o				
C7	Korso	002144	Korson tornitalo	Kortteli 81101 ja 81102. Korson keskustaan asuintornitalo ja asemannäälle uusi kevyenliikenteen yhteys	Toltti	(k) Skanska / Arkkitehtitoimisto L-N Oy			o	---	---	k, kh	>>>	>>>	k, kh			
C8	Leppäkorpi	840500	Leppäkorpi 4A	Asuminen, virkistys, lähikauppa. Kaupungin maalle	Koskivaara, Aizpuru		---	---	---	---	---	---	---	k, kh	>>>	>>>		
C9	Länsimäki	002187	Pallas	Purettavan koulurakennuksen tilalle uutta rakentamista (k)	Sauramo		---	---	k, kh	>>>	>>>			k, kh	kv			
C10	Länsimäki	002241	Maalintuhtie 6-16	VAV. Täydennysrakentamista. Asuntoja	Köykä	VAV / konsultti	---	---	k	kh	>>>	>>>		k, kh				
C11	Länsimäki	Y/Px	Länsisalmen keskus	Ostersundomin yhteisen yleiskaavan mukainen metrokeskus. Yleissuunnitelma	Köykä		---	---	---	---	---	---	---		k, kh			
C12	Länsimäki	Y/P7	Ostersundomin yhteinen yleiskaava		Karisalo / Köykä / Yleiskaavoitus	Vantaa, Helsinki, Sipoo/ Useita selvityskonsultteja		>>>	>>>									
C13	Länsimäki		Kuntopolku	Kuntopolku Y-tontit Asuntoja ja palveluja			---	---	---	---	---	---	---	---	---	0		
C14	Vaarala	002239	Lahdepuisto	Yleiskaavan mukaista asumista	Sauramo		---	---	---	---	---	---	---	---	---	k, kh	>>>	>>>
C15	Hakunila	001987	Hakunilan keskusta	Destia, Hakunilan varikko asuinkortteleiksi	Karisalo, Köykä	Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy												
C16	Hakunila		Hakunilan keskustan kaavarunko	Yhteistyössä yleiskaavoituksen kanssa	Karisalo, Köykä	Konsultti	---	---	---	---	---	---	---	k, kh	---	---	---	---
C17	Hakunila	002226	Komunityn asuinalue	Uusi asuinalue urheilupuiston viereen	Toltti, Koskivaara, Aizpuru		---	---	---	k, kh			>>>	>>>	k, kh	kv		
C18	Rajakylä	002238	Rimapiisto	osa Rimapiistoa lähikaupalle	Aizpuru		---	---	---	o	---	---	---		k, kh	>>>	>>>	
C19	Kuninkaanmäki	081400	Kuusijärvi-Sipoonkorpi -selvitys.	Sipoonkorven kansallispuiston ympäristön ja Kuusijärven virkistysalueen toiminnallinen ja maisemallinen selvitys (k)	Muokka													
C20	Havukoski	741600	Rosenlund	Omakotitaloalue. Käsittely nippu sopimusilanteesta.	Karisalo		---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
C21	Päiväkumpu	750800 rkm	Päiväkumpu 8	Seniorikeskus, Ulpuntie	Koskivaara	(k) Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
C22	Matari	002128	Joukontie, K 80120	Y kortteli ja 73273 TY-3 muutetaan senioriasumiselle (k)	Koskivaara	(k) Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo Oy	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
C23	Metsola	002218	Metsotorni	Metsola, 83104/5. Toimistotalo erityisasumiselle.	Toltti		kh	kv										
C24	Nikinmäki	002208	Harrikuja	Senioriasuntoja, asuntoja, Lahdentien tiealue.	Koskivaara		---	---	k, kh	>>>	>>>	k, kh						
C25	Nikinmäki	002134	Nikinmäki osa K66151	Rakennusoikeuden lisäys	Nieminen				o	---	---	---	---	k, kh	>>>	>>>		
C26	Nikinmäki	002246	Aynäsenkuja		Hokkanen													
C27	Vallinjoja	880800	Vallinjoja 8	Tiivis-matala -pientaloja kaupungin omistamille maille	Toltti	(k,y)	---	---	kol	---	---	---	---	---	---	---	---	---
C28	Vallinjoja	081200	Vallinjojan kaavarunko	Vallinkylän asuinalue, asema	Toltti	(y,k) FCG Maisemaselvitys 2009	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
C29	Länsimäki	081500	Länsimäki -selvitystyö		Köykä					o	---	---	---	---	---	---	---	---
C30	Vaarala	001737	Vaarala, K93222	K-korttelialue asumiseen	Sauramo		---	---	---	k, kh	>>>	>>>		k, kh				
C31	Kuninkaanmäki		Byända asemakaava	Yleiskaavan A4- ja virkistysalueita asemakaavaan	Karisalo	Arkkitehdit Harris-Kjisk	---	---	---	---	---	---	---	o	---	---	---	---
C32	Kuninkaanmäki		Maanmittarintie	Puistoon rakennettu uima-alas tontin laajennus. Täydennysrakentamista laajemmalla tontilla	Koskivaara										o	---	---	---



 Kaava luokiteltu kiireelliseksi

- o MRL 62 § mukainen tiedottaminen, sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma, jossa mahdolliset yleisötilaisuudet
- kh kaupunginhallitus
- kv kaupunginvaltuusto
- laadinta
- >>> nähtävillä ja lausunnoilla
- (k) Kaupungin hakema kaavamuutos.
- (y) Yksityisen hakema kaavamuutos.
- s sopimusneuvottelut
- kil kilpailutus



Vantaa

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa



15 § **Asemakaavan muutos 002242 ja maanalainen asemakaava 403200ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 40 Ylästö / kortteli 40102 / TLA**

VD/2264/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/TKU/SRU

Kaavamuuotos koskee korttelia 40102 ja maanalainen asemakaava raakavesitunnelia. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta (TY). Kaavamuuotoksessa korttelin käyttötarkoituksmerkintä muuttuu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), jolle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä, sekä toimisto- ja liikerakennuksia. Rakennusoikeudeksi muodostuu noin 18 600 k-m2.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 40102 sekä katu- ja virkistysaluetta kaupunginosassa 40, Ylästö. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa kortteli- ja katualuetta.

Maanalainen asemakaava koskee raakavesitunnelia.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelia 40102.

Alue sijaitsee Tuupakantien ja Kehä III:n välisellä alueella. Kaavamuuotosaluetta rajaavat Tuupakantie, Kalliosolantie, Nuolitie ja Riistakuja.

Kaavamuuotoksen hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 6.3.2014 päivätyllä hakemuksella esittänyt asemakaavan muuotosta.

Maanomistus

Alue on Vantaan kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun ei ole osallistuneet muita.

Yleiskaava

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan. Kaava-alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta, TT. TT-alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Miten tilanne muuttuu

Kaavamuuotosalue (kortteli 40102) rakentuu hieman tehokkaammin. Kalliosolantien katualuevarausta poistuu pääosin, koska Kalliosolantien ei katsota olevan tarpeellinen katuna Nuolitien ja Riistakujan välisellä osuudella. Pääosa Kalliosolantien katualuevarauksesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, VL. Osa Kalliosolantien aluevarausta säilyy Nuolitien suunnasta katuna. VL-alueelle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, joten kulkuyhteys Linkokujan ja Nuolitien välillä säilyy.

Miksi asemakaava tehdään

Voimassa oleva asemakaava ei sovellu alueelle kaavailulle rakennushankkeelle, eikä alueen asemakaava vastaa enää alueen maankäyttötavoitteita.

Lainvoimainen asemakaava

Kaavamuuotosalueella on voimassa Tuupakka 2D asemakaava (nro 401200), joka on vahvistunut 7.10.1996. Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY. Tehokkuusluku on pääasiassa korttelialuetta e = 0,50. Korttelin itäosassa tehokkuusluku on e = 0,30.



Asemakaavan muutos

Pääosa Kalliosolantien katualuevarauksesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, VL.

VL-alueen nimeksi esitetään Nuolenkärjenpuisto – Pilspetsparken.

VL-alueelle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Osa Kalliosolantiestä Nuolitien suunnasta säilyy katuna. Tämä noin 70 metrin pituinen katu tarvitaan ajoyhteytenä kortteleiden 40100 ja 40102 länsiosiin. Kadun nimeksi esitetään Nuolenkärjenkuja – Pilspetsgränden.

Korttelin 40102 käyttötarkoituksmerkintä on uudistettu merkinnäksi, KTY (toimitilarakennusten korttelialue). Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä toimisto- ja liikerakennuksia. Tehokkuusluku on koko korttelissa $e = 0.5$ ja kerrosluku III ja IV. Liiketiloihin sallitaan osassa korttelia 10 % (kl). Korttelin 40102 pinta-ala on noin 3,7 ha, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 18 600 k-m².

Maanalainen asemakaava

Kaavakarttaan on lisätty korttelin 40102 itäosaan merkintä: Raakavesitunnelin suoja-alueen raja (rvt). Päijänne-tunneli kulkee kaavamuuotosalueen itäpuolella noin 200 metrin päässä "rvt" rajasta.

Tonttijako

Kaavamuuotosalueella on yksi tontti nro 3 (40-102-3). Tonttijako tuli voimaan 19.9.1989.

Kaavatyo sisältää korttelia 40102 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen. Tonttijako tulee hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.

Kortteliin 40102 on muodostettu kaksi uutta tonttia, joiden numerot ovat 1 ja 2.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallisille on annettu mahdollisuus lausua mielipiteensä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 21.7.2014.

Kaavamutoksen vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 9.8.2014.

Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä 10.9.2014 mennessä.

Mielipiteitä saatiin 7 kpl.

Sopimus

Asemakaavan ei liity sopimuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002242 ja maanalainen asemakaavaehdotus 403100ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutosehdotus, 40 Ylästö / kortteli 40102,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan muutoksen selostus 19.1.2015
- Kooste mielipiteet 19.1.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5



Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 09 8392 2675

asemakaavasuunnittelija Teuvo Kuparinen, puh. 09 8392 2673

etunimi.sukunim[at]vantaa.fi



Vantaa

VANTAAN KAUPUNKI

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Asemakaavan muutos nro 002242 Maanalainen asemakaava nro 403200ma kaupunginosa (40) Ylästö



Asemakaavan muutoksen ja maanalaisen asemakaavan selostus, joka koskee 19.1.2105 päivättyä **asemakaavakarttaa nro 002242 (nro 403200ma)**.

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

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin 9.8.2014 Vantaan asukaslehdessä
Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015

1 PERUS - JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

Ylästö (40) kortteli 40102 sekä katu- ja virkistysalueet
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli- ja katualuetta)

Tonttijako

Osa kortteliä 40102

Tonttijaon muutos

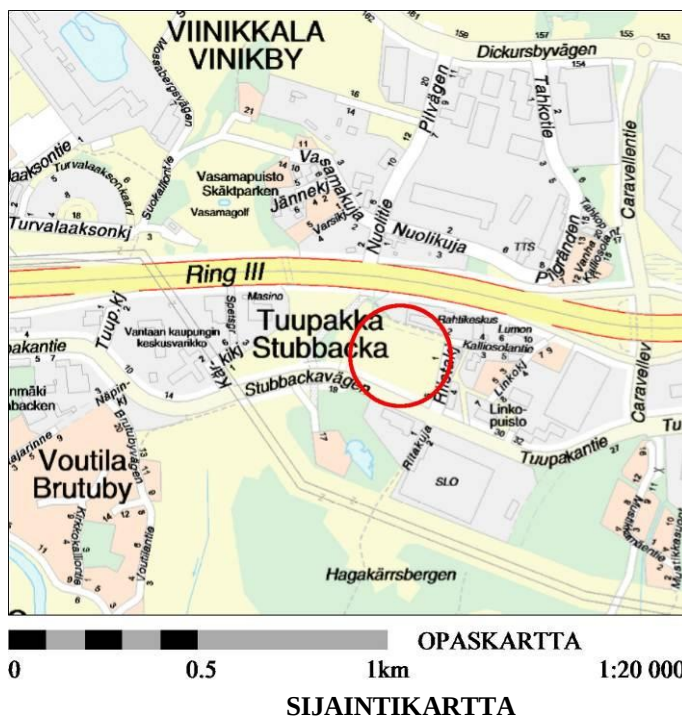
Osa kortteliä 40102

Maanalainen asemakaava

Raakavesitunneli

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

Alue sijaitsee Tuupakantien ja Kehä III:n välisellä alueella. Kaavamuutosaluetta rajaavat Tuupakantie, Kalliosolantie, Nuolitie ja Riistakuja.



1.3 KAAVAN NUMERO

Kaavamuutoksen numero on 002242 ja maanalaisen asemakaavan numero on 403200ma.

1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	SIVU
1.1	TUNNISTETIEDOT	1
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	1
1.3	KAAVAN NUMERO	1
1.5	LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
1.6	LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIA- KIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA	3
2	TIIVISTELMÄ	
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	4
2.2	ASEMAKAAVAN MUUTOS	4
2.3	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	6
3	LÄHTÖKOHDAT	
3.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2	Luonnonympäristö	6
3.1.3	Rakennettu ympäristö	8
3.1.4	Maanomistus	9
3.2.	SUUNNITTELUTILANNE	
3.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	11
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE	14
4.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	14
4.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	
4.3.1	Osalliset	14
4.3.2	Vireille tulo	15
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.4	Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö	15
4.4	ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
4.5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET	
4.5.4	Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	16
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	
5.1	KAAVAN RAKENNE	18
5.1.1	Mitoitus	18
5.3	ALUEVARAUKSET	
5.3.1	Korttelialue	18
5.3.2	Muut alueet	19
5.3.3	Nimet	19

5.4	KAAVAN VAIKUTUKSET	
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	19
5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2	TOTEUTTAMINEN	21
-----	---------------	----

1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA

liitekuvien sivut

22 ja 23	TILASTOLOMAKKEET
24	RUKSIKUVA (KAAVATILANNE)
25	ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
26 - 28	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ
29	VESIHUOLLON ESISUUNNIELMA
30	HULEVESIHALLINNAN ESISUUNNIELMA
31	ILMAKUVA

1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Aloite asemakaavatyölle

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on 6.3.2014 esittänyt asemakaavan muutosta.

Viranomaisneuvottelu

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavamuutoksen suunnitteluvaiheessa on kuultu eri alojen suunnittelijoita sekä tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§) 21.7.2014.

Kuuleminen

Osallisia kuultiin MRL:n 62 §:n mukaisesti.

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

Osallisten tuli toimittaa mielipiteensä mennessä 10.9.2014.

Mielipiteitä saatiin 7 kpl.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoshakemuksen sisältö

Kaavamuutoksen hakija esittää seuraavaa:

- Korttelin 40102 asemakaavan ajantasaistaminen sekä sovittaminen kortteliin kaavailulle rakennushankkeelle.
- Kalliosalontien tarpeellisuuden selvittäminen.

Lainvoimainen asemakaava

Kaavamuutosalueella on voimassa Tuupakka 2D asemakaava (nro 401200), joka on vahvistunut 7.10.1996. Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY.

Tehokkuusluku on pääasiassa korttelialuetta $e = 0,50$. Korttelin itäosassa tehokkuusluku on $e = 0,30$.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on korttelissa pääosin +55,0. Tuupakantien varrella on rakennusala, jolla rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +59,0. Luvut tarkoittavat korkeusasemaa meren pinnan yläpuolella. Kortteli 40102 on louhittu noin +40,0 korkeusasemaan.

Korttelin itäosassa on eri kaavamääräysten välinen raja ja sen molemmin puolin on leveät istutettavat alueen osat.

Korttelin itäosa on Päijänne-tunnelin suoja-alueella, vaikka suoja-aluetta ei ole merkitty voimassa olevaan asemakaavan.

Asemakaavan muutos

Pääosa Kalliosolantien katualuevarauksesta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, VL.

VL-alueen nimeksi esitetään **Nuolenkärjenpuisto – Pilspetsparken**.

VL-alueelle on merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t).

Osa Kalliosolantiestä Nuolitien suunnasta säilyy katuna. Tämä noin 70 metrin pituinen katu tarvitaan ajoyhteytenä kortteleiden 40100 ja 40102 länsiosiin.

Kadun nimeksi esitetään **Nuolenkärjenkuja – Pilspetsgränden**.

Korttelin 40102 käyttötarkoituksmerkintä on uudistettu merkinnäksi, **KTY** (toimitilarakennusten korttelialue).

Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä toimisto- ja liikerakennuksia. Tehokkuusluku on koko korttelissa $e = 0.5$ ja kerrosluku III ja IV.

Liiketiloja sallitaan osassa korttelia 10 % (kl).

Korttelin 40102 pinta-ala on noin 3,7 ha, jolloin rakennusoikeudeksi muodostuu noin 18.600 m².

Muita voimassa olevan asemakaavan tarkistuksia korttelissa 40102:

- Korttelin pohjoisosan istutettava alueen osa on poistettu, sillä uusi VL -alue korvaa istutettavan alueen osan ja näin kortteliin saadaan lisätilaa rakentamista varten.
- Korttelin itäosassa oleva eri kaavamääräysten välinen raja ja istutettavat alueen osat rajan molemmin puolin on poistettu.
- Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman (+59,0) rajausta on laajennettu korttelin länsiosassa. Tällä rakennusosalalla rakennukset voivat olla noin 19 metrin korkeita.
- Nuolitien puoleiseen osaan korttelin rajaa on merkitty katualueen rajana osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
- Päijänne-tunnelin suoja-alueen raja (pv) on merkitty korttelin 40102 itäosaan.
- Kaavamääräyksiä on lisätty mm. hulevesien käsittelyn, Päijänne-tunnelin veden suojauksen osalta.
- Korttelin länsikulmaan on merkitty ohjeellinen hulevesialue (wh)

Maanalainen asemakaava

Kaavakarttaan on lisätty korttelin 40102 itäosaan merkintä: Raakavesitunnelin suoja-alueen raja (rvt).

Päijänne-tunneli kulkee kaavamuuotosalueen itäpuolella noin 200 metrin päässä ”rvt” rajasta.

Tonttijako

Kaavamuuotosalueella on yksi tontti nro 3 (40-102-3). Tonttijako tuli voimaan 19.9.1989.

Kaavatyö sisältää korttelia 40102 koskevan tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotuksen. Tonttijako tulee hyväksytyksi asemakaavan muutoksen hyväksymisen yhteydessä.

Kortteliin 40102 on muodostettu kaksi uutta tonttia, joiden numerot ovat 1 ja 2.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Toteuttamisaikataulu

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa tontilla nro 1, kun tarvittavat luvat on voitu hankkia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kortteli 40102 ja Nuolitien aluevarausta on louhittu tasaiseksi.

Nuolitietä ei ole rakennettu. Nuolitie on suunniteltu ylittämään Kehä III:n nykyiselle Nuolitielle Kehä III:n pohjoispuolella. Kehä III:n ylittävän sillan rakentamisajankohtaa ei ole määritelty.

Kalliosolantien katualuevarausta ei ole louhittu ja osassa aluevarausta on vanha hiekkapintainen tie.

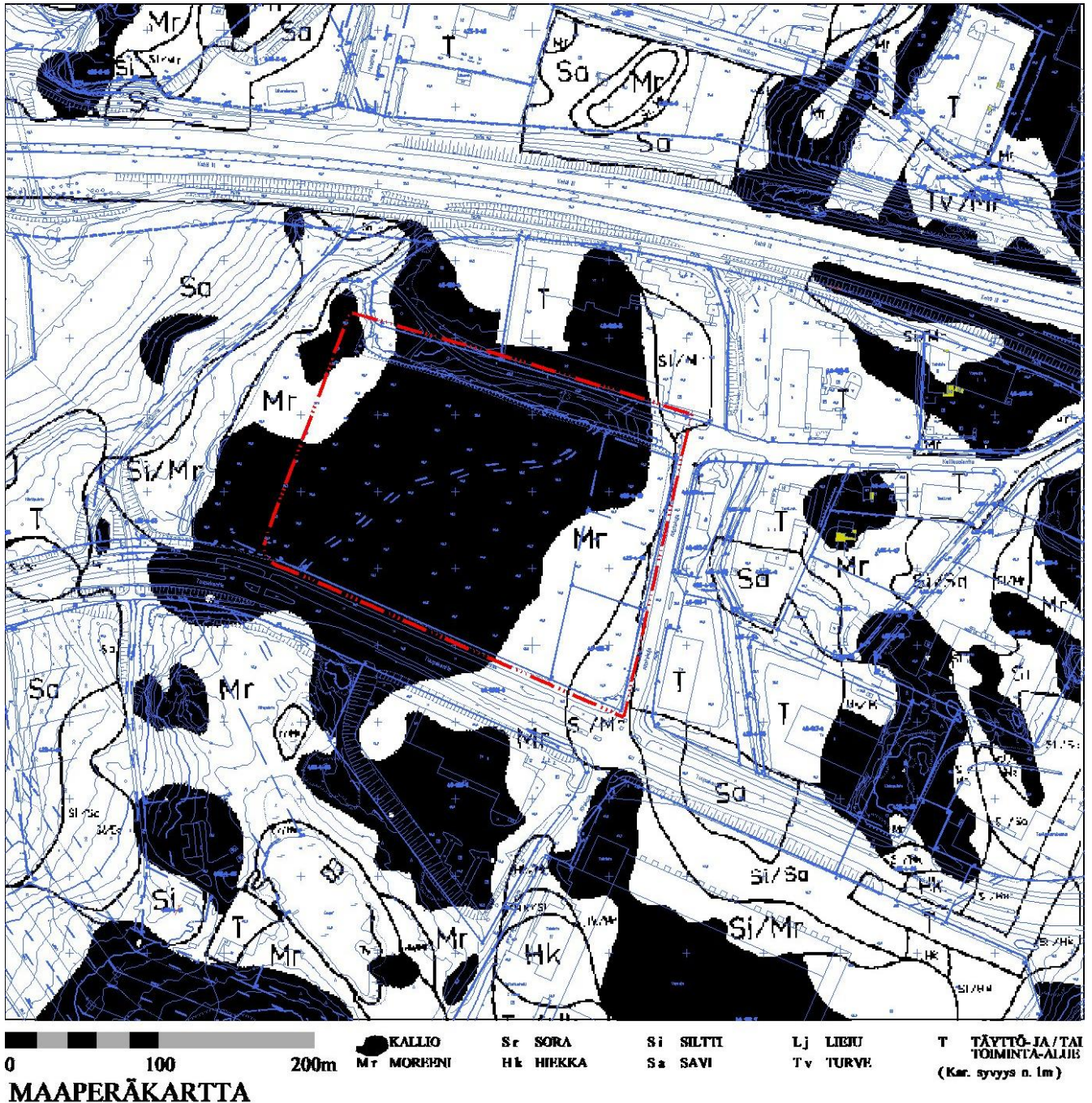
Ajoyhteys kaavamuuotosalueelle tapahtuu Tuupakantien suunnasta Riistakujan kautta. Tuupakantieltä ei ole suoraa ajoneuvoliittymäkohtaa kortteliin 40102.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristöä ei ole muulla kuin louhimattomalla Kalliosolantien katualuevarauksella.

Maaperä

Kaava-alueen maaperä on pääosin kalliota ja moreenia.



Rakennettavuus maaperän suhteen

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

Pohjavesi

Suunnittelualue kuuluu Päijänne-tunnelin selvitysalueeseen, jota kohdellaan I-luokan pohjavesialueena. Muutoin alue ei ole pohjavesialueella.

Päijänne-tunneli

Päijänne-tunnelin kautta kuljetetaan raakavettä pääkaupunkiseudulle. Tunnelin suoja-alue kattaa 200 metrin levyisen vyöhykkeen putken molemmin puolin sen keskilinjasta mitattuna. Alueella tapahtuva toiminta ei saa vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laatua. Alueiden käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet. Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutusalueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitason +43 m alapuolelta ilman erityisselvitystä.

Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava värinätaso. Toimenpiteitä suunniteltaessa tulee olla yhteydessä Pääkaupunkiseudun Vesi Oy:öön.

Kemikaali- ja öljytuoteonnettomuuksien varalta ovat ojat Päijänne-tunnelin vaikutusalueella tiivistettävä siten, etteivät haitalliset aineet pääse imeytymään maaperään.

Laaditun ohjeen "Ohje Päijänne-tunnelin suojaustarpeen huomioon ottamisesta Vantaalla, 12.1.2001" mukaisesti kaavamuutoksesta pyydetään lausunto PSV:ltä. PSV = Pääkaupunkiseudun Vesi Oy

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalue on rakentamaton.

Kaavamuutosalueen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on teollisuus- ja varastorakennuksia. Kaavamuutosalueen länsipuolella on Kärkipuisto ja lounaispuolella Ritapuisto.

Kaava-alueen ympäristö

Tuupakantien varrella ja sen sivukaduilla on isoja varastorakennuksia. Rakennusten ympärillä on laajoja asfaltoituja alueita, joita käytetään tonttien sisäiseen liikenteeseen sekä trailer:eiden pysäköimiseen.

Liikenne

Voimassa olevan asemakaavan mukaan ajoyhteys kaavamuutosalueelle tapahtuu Tuupakantien suunnasta Riistakujan tai Nuolitien kautta.

Tuupakantie on hyväkuntoinen kaupunginosia yhdistäviä pääkatukatu sekä Kehä III:n eteläpuolinen rinnakkaistie. Kadun pohjoispuolella on erillinen kevyen liikenteen väylä.

Lähin ajoyhteys Kehä III:lle on Caravellentietä Kallionsolan eritasoliittymän kautta. Caravellentietä pääsee Kehä III:n ali Tikkurilantielle asti.

Joukkoliikenne

Tulkintiellä/Tuupankatiellä kulkee tällä hetkellä vain linja 50, mutta Kehä III:n joukkoliikenteen pysäkit ovat kävelyetäisyydelle kaava-alueelta.

YHDYSKUNTATEKNIikka

Vesihuolto

Kaava-alueen itä- ja kaakkoispuolella Riistakujalla ja Tuupakantiellä sijaitsevat rakennetut vesijohdot, jätevesiviemärit ja hulevesiviemärit.

Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m³. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Kaivoksen paineenkorottamon kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +99.00 ja alin painetaso noin +85.00.

Jätevedet johdetaan alueelta Kehä III:n eteläreunaa pitkin kohti Martinlaaksoa ja Hämevaaraa, josta jäteveden runkoviemäri jatkaa Espooseen. Lopulta vedet päätyvät Espoossa sijaitsevaan Suomenojan jätevedenpuhdistamoon.

Nykyisin kaava-alue on esirakentamisessa tasattu tasaiseksi alueeksi, joka viettää loivasti lännen suuntaan. Sadevedet valuvat maaston muotoja mukaillen kohti länttä tonttia ympäröivään maastoon sekä Tuupakantien varrella olevaan avo-ojaan.

Ympäristön häiriötekijät

Lentomelu on alueen merkittävin häiriötekijä, mutta Kehä III:n liikennemelu on myös melko voimakasta.

3.1.4 Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa asemakaavan muutosalueen.

Maanomistuskartta on seuraavalla sivulla.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Uudenmaan maakuntasuunnitelma 2033

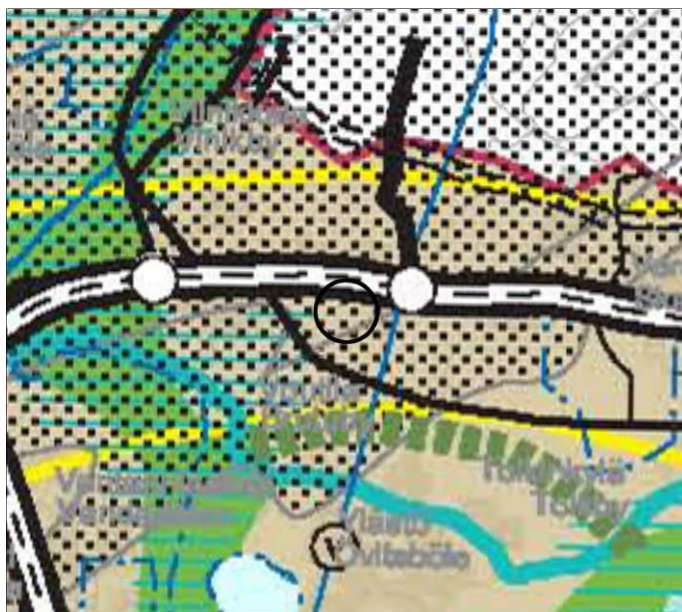
Maakuntavaltuusto hyväksyi joulukuussa 2009 Uudenmaan maakuntasuunnitelman 2033. Suunnitelman yleislinjat ovat kasvuhakuisuus ja ekologinen kestävyys. Maakuntasuunnitelma sisältää Uudenmaan tulevaisuuskuvan ja toimintastrategiat. Se on pohja alueen kaikelle suunnittelulle. Suunnitelma tarkistetaan neljän vuoden välein ja sen hyväksymisestä päättää maakuntavaltuusto. Maakuntasuunnitelma sisältää maakunnan kehittämisen päätavoitteet. Maakuntaohjelmassa sekä sen toteuttamissuunnitelmassa esitetään, miten nämä tavoitteet halutaan toteuttaa. Maakuntasuunnitelmassa määritellään myös käynnissä olevan maakuntakaavan uudistamistyön linjaukset. Maakuntasuunnitelman tavoitteet ohjaavat yleiskaavoitusta välillisesti maakuntakaavan kautta.

Maakuntakaava

Vertailu maakuntakaavaan

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

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta (kartassa ruskea alue). Ympäristöministeriö 8.11.2006.
Lentomelualue näkyy kartassa pisteinä. Päijänne-tunneli on merkitty sinisellä yhtenäisellä viivalla.



0 1.25 2.5km
MAAKUNTAKAAVA

Uudenmaanliiton
maakuntakaava
1:50 000

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava 30.10.2014. Vaihemaakuntakaava käsittää Uudenmaan alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, liikennejärjestelmään, vähittäiskaupan palveluverkkoon ja haja-asutuksen ohjaukseen liittyvät alueidenkäyttöratkaisut. Vaihemaakuntakaava kumoaa osittain alueella voimassa olevat maakuntakaavat.

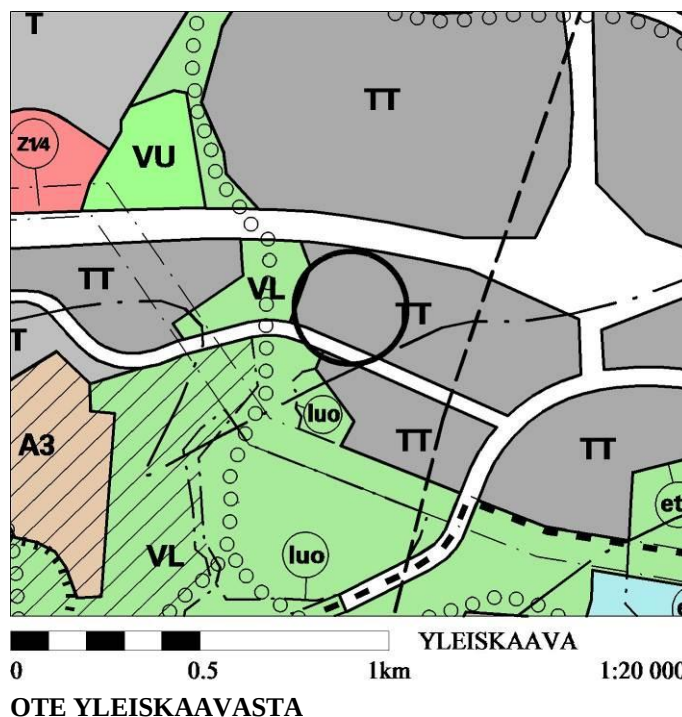
Yleiskaava

Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 Vantaan yleiskaavan. Kaava-alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta, TT. Alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille.

Päijänne-tunneli kulkee koillis- lounaissuunnassa kaavamuuos alueelta itään.

Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m1. Lentomelutaso vyöhykkeellä m1 Lden on yli 60 dB.

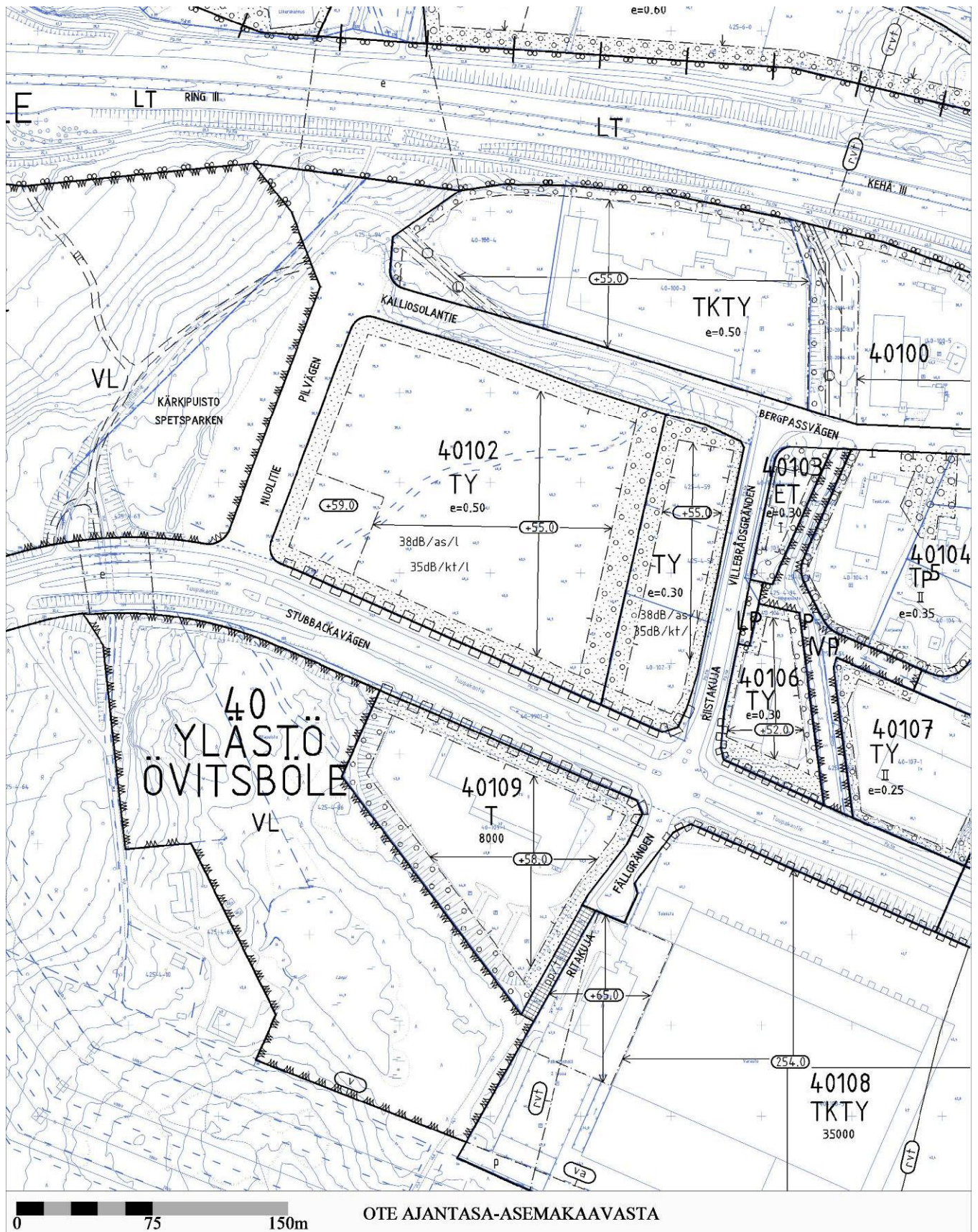
(m1)- Lentomeluvyöhyke 1 (L_{DEN} yli 60 dB). (m2)- Lentomeluvyöhyke 2 (L_{DEN} 55-60 dB). (m3)- Lentomeluvyöhyke 3 (L_{DEN} 50-55 dB).



Asemakaava

Kaavamuuosalueella on voimassa Tuupakka 2D asemakaava (nro 401200), joka on vahvistunut 7.10.1996. Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY.

Ote ajantasakaavasta on seuraavalla sivulla.



Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri

Alueen kiinteistöt kuuluvat Vantaan tontti- ja kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Ei ole.

Pohjakartta

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Vantaan hulevesiohjelma

Vantaalla on hulevesiohjelma, jonka kuntatekniikan keskus on laatinut.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE

Kaavatyölle on konkreettinen tarve, koska alueelle on kaavailtu rakennushanketta.

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kaupunkisuunnittelussa päätettiin haetun asemakaavan valmistelusta.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

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

4.3.2 Vireille tulo

Asemakaavoituksen alkaminen (MRL 62 ja 63 §) ilmoitettiin:
-kuulutus Vantaan kaupungin ilmoitustaululla
-asukaslehdessä 9.8.2014

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Kaavam muutoksen suunnitteluvaiheessa on kuultu eri alojen suunnittelijoita sekä tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63§) 21.7.2014.

KUULEMINEN

Osallisia kuultiin MRL:n 62 §:n mukaisesti.
Mielipiteitä saatiin 7 kpl.

Alla lista mielipiteiden antajista:

1. KOy RK-Kehä Oy, c/o Aberdeen
2. Cramo Oyj
3. HSL, Helsingin seudun liikenne
4. HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut
5. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
6. Museovirasto
7. Vantaan kaupungin museo

4.3.4 Viranomaisyhteistyö ja konsulttityö (MRL 66 §)

Kaavam muutoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot.

Seuraavat kaupungin asiantuntijat ovat osallistuneet kaavan valmisteluun:

Colliander Outi	Asiakirjojen valmistelu, kartan piirtäminen
Kallaluoto Timo	Aluearkkitehti
Virtanen Jaana	Liikenne
Komulainen Elina	Vesihuolto
Kuparinen Teuvo	Asemakaavoitus

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia:

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

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on Vantaan työpaikkaomavaraisuuden säilyttäminen ja lisärakentamisella Vantaa saa uusia työpaikkoja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Voimassa oleva asemakaava ei vastaa enää alueen maankäyttötavoitteita eikä nykyinen asemakaava sovellu alueelle suunnitellulle rakennushankkeelle.

Kalliosolantien katualuevaraus on kaavamuutoksessa poistettu, koska Kalliosolantien ei katsota olevan tarpeellinen katuna Nuolitien ja Riistakujan välisellä osuudella.

Liikenne alueelle kulkee nyt ja tulevaisuudessakin Tuupankantien suunnasta, koska vain sen kautta on ajoyhteys Kehä III:lle. Nuolitie on suunniteltu vain Kehä III:n ylittävänä katuna ilman suoria liittymiä Kehä III:lle.

Kulkuyhteys Nuolitien ja Riistakujan välisellä osuudella entistä Kalliosolantietä halutaan kuitenkin säilyttää. Kulkuyhteyden turvaamiseksi on VL -alueen pohjoisosaan merkitty yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Samoin Nuolenkärjenkujan merkitsemällä kaavaan varmistetaan ajoyhteydet kortteleiden 40100 ja 40102 länsiosaan.

Kalliosolantien katualuevarauksen käsittämää aluetta ei ole louhittu ja tämä alue sijaitsee 5-9 metriä korttelin 40102 louhittua maanpinnan korkeusasemaa ylempänä. Kulkuyhteydeksi tarkoitettu alueen osa sijaitsee kuitenkin matalammalla siten, että kulkuyhteys voidaan rakentaa louhimatta nykyisen vanhan tien paikalle.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusaseman (+59,0) rajausta on laajennettu korttelin länsiosassa. Rajauksen muutos ei ole ristiriidassa lentoesteiden korkeusrajoituspintojen kanssa, jotka ovat kaava-alueen kohdalla huomattavasti korkeammalla. Louhintataso on korttelissa 40102 noin +40.

Liikenne

Kaavamuuotos ei muuta alueen nykyisiä liikennejärjestelyitä, koska Kalliosolantietä välillä Nuolitie/Riistakuja ei ole vielä rakennettu. Haittaa Kalliosolantienosan poistamisesta ei uskota syntyvän, koska Nuolitieltä Linkokujalle/Riistakujalle suuntautuvan liikenteen määrä olisi vähäinen. Vähäinen liikenne johtuu siitä, ettei Nuolitien kohdalle tule suoria liittymiä Kehä III:lle.

Joukkoliikenne

Tuupankantietä/Tulkintietä kulkee nykyisin linja 50, joka ajaa arkisin 23-24 vuoroa ja lauantaisin 11 vuoroa suuntaansa. Kehäradan liikennöinnin alkaminen tulee muuttamaan jonkin verran joukkoliikenneyhteyksiä.

Pysäköinti

Kaava-alueen pysäköintinormina on käytetty teollisuus 1 ap/100 kem, varastot/logistiikka 1 ap/150 kem, toimistot 1 ap/50 kem ja liiketilat 1 ap/35 kem.

Yleiseen pysäköintiin ei kaavamuuotosalueelta ole osoitettu alueita.

Kaupunkikuva

Rakennettu ympäristö täydentyy, kun kaavamuuotosalueelle tulee lisää rakennuksia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Alue tukeutuu Tuupakantiehen/Tulkintiehen ja Kehä III:lle johtavaan Caravellentiehen.

Kaava-alueelle liitytään Tuupakantieltä Riistakujan kautta sekä Nuolitieltä alkavan Nuolenkärjenkujan kautta.

Tuupakantielle ja Nuolitielle ei ole suoria tonttiliittymiä.

Liittymäkiellon asettaminen Nuolitielle muuttaa voimassa olevan kaavan rakennetta.

Alueen kaavallinen rakenne muuttuu Kalliosalontien osalta katualuevarauksen poistumisen johdosta.

Kevyen liikenteen kulkuyhteys kuitenkin säilyy ja kulkuyhteyttä käyttänevät alueen työntekijät kulkiessaan Kehä III:n bussipysäkeille.

Kortteli rakentuu tehokkaammin korttelin itäosan rakennusoikeuden noston myötä.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,2 ha.

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY	noin 3,7 ha.
Lähivirkistysaluetta, VL	noin 0,4 ha
Katualuetta	noin 0,14 ha

Rakennusoikeus on noin 18.600 k-m².

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialue, KTY

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

Rakennuslupa on liitettävä hulevesisuunnitelma.

Hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien viivytysaltailla.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

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

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Korttelin itäosassa on raakavesitunnelin suoja-alueen raja (rvt).
Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Kaavamuuotos sisältää noin 70 metriä pituisen osan katualuetta (Nuolenkärjenkuja) Nuolitien risteyksestä itään.
Lyhyttä katu voidaan käyttää liittymiseen kortteleihin tai vain autojen kääntöpaikkana.
Kadusta ei ole vielä tarkempia suunnitelmia, mutta kadun aluevaraus on riittävän suuri ajoneuvoliikenteen tarpeeseen nähden.

Lähivirkistysalue, VL

VL -alue on tarkoitettu vain lähikulkuun, eikä se pienuutensa ja Kehä III:n voimakkaan liikennemelun johdosta sovellu aktiiviseen virkistykseen.

5.3.3 Nimet

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä päätti 13.10 seuraavista nimistä:

Nuolenkärjenkuja, Pilpetsgränden, katu
Nuolenkärjenpuisto, Pilpetspark, lähivirkistysalue

5.4 KAAVAMUUTOKSEN VAIKUTUKSET

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen ja liikenteeseen

Yhdyskuntatalouteen kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia verrattaessa tilannetta lainvoimaisen asemakaavan mukaiseen tilanteeseen.

Energialous

Ei vaikutuksia.

Alerakenne

Alerakenne muuttuu, kun Kalliosolantieltä poistetaan osa ajoneuvoliikenteelle tarkoitettu osuudesta. Vaikutus aluerakenteeseen on vähäinen, koska Kalliosolantietä ei ole rakennettu eikä se ole liikenteellisistä syistä välttämätön. Kalliosolantien aluevarauksen poistamisella ei ole aluerakenteeseen mitään vaikutusta, jos Nuolitien Kehä III:n ylittävä silta jää toteutumatta.

Yhdyskuntarakenne

Ei ole vaikutusta aluerakenteen kokonaisuuteen eikä yhdyskuntarakenteeseen.

Liikenne ja liikenneturvallisuus

Ei vaikutuksia.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Maisema ja kaupunkikuva

Kaavamuuotosalue muuttuu hieman tehokkaammin rakennetuksi ympäristöksi. Viheralueita (VL) tulee lisää. Istutettavia alueenosia on edelleen korttelin reunoilla.

Teollisuus- ja varastoalueiden kaupunkikuvassa on aina laajoja asfaltoituja alueita, jotka eivät paranna kaupunkikuvaa, mutta ovat toiminnan kannalta välttämättömiä.

Vaikutukset maisemaan ja kaupunkikuvaan ovat vähäiset verrattaessa tilannetta lainvoimaiseen asemakaavaan.

Kulttuuriperintöön hankkeella ei ole vaikutuksia.

Rakennettu ympäristö

Rakennettu ympäristö täydentyy ja eheytyy rakentamatta oleva korttelialueen toteutumisen myötä.

Kerrosluvun nostaminen ei vaikuta rakennuksien kokonaiskorkeuteen, koska rakennuksien enimmäiskorkeus on määritelty erikseen.

Ihmisen elinoloihin ja ympäristöön

Kaavamuuotosalueen läheisyydessä ei ole asukkaita.

Ihmisen elinolot ja ympäristö eivät kaavamuutoksen johdosta muutu.

Vesihuolto

Kaavamuutosta varten tulee Tuupakantien varressa olevia vesijohto- ja jätevesiviemärilinjoja jatkaa 60 m, jotta tontti 1 saadaan liitettyä vesihuoltoverkostoon. Tontti 2 voidaan liittää Riistakujan tai Tuupakantien yleisiin vesihuoltoverkostoihin. Tontti 1 kuivatetaan Nuolitielle rakennettavaan hulevesiviemäriin, josta vedet johdetaan länteen. Tontti 2 kuivatetaan Tuupakantien tai Riistakujan hulevesiviemäriin. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 215 000 €.

Tonteilla muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Viivytyks voidaan hoitaa maanpäällisillä tai maanalaisilla hulevesirakenteilla. 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 taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi

voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitin suunnittelussa on syytä varautua 50 mm sadetapahtumaan. Lisätietoja ja mitoitusohjeita löytyy kaupungin Internet-sivuilta. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Työllisyys ja talous

Työllisyyteen ja talouteen rakentamisella on aina positiivinen vaikutus.

Sosiaaliset vaikutukset

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

0 vaihtoehto (hanketta ei toteuteta)

Jos kaavamuutosta ei tehdä, voi Tuupakkaan suunniteltu rakennushanke siirtyä muualle.

5.4.2

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

(maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan, ilmastoon, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin)

Ei vaikutuksia voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, koska koko kaavamuutosalue on ollut rakentamiseen varattua aluetta.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN

Rakennuslupavaiheeseen on tehtävä tarkemmat hulevesisuunnitelmat.

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus

Vantaalla, 19. päivänä tammikuuta 2014



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	29.12.2014
Kaavan nimi	002242 Ylästö 40		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.07.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002242
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,2477	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0806	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	4,2477

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,2477	100,0	18614	0,44	0,0000	1553
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7227	87,6	18614	0,50	3,7227	18614
T yhteensä	0,0000		0		-3,7272	-17061
V yhteensä	0,3825	9,0	0		0,3825	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1425	3,4	0		-0,3780	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

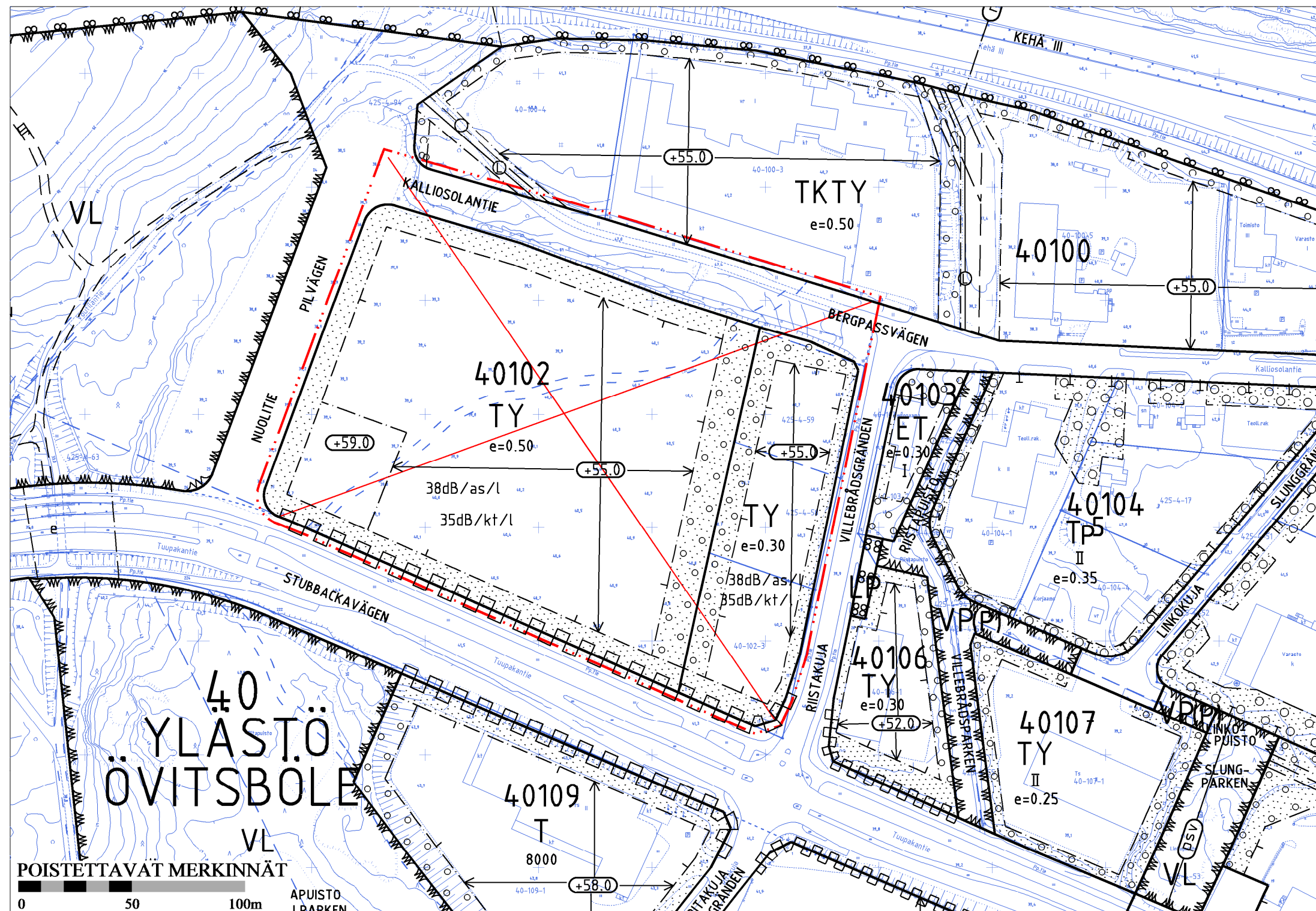
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0806	1,9			

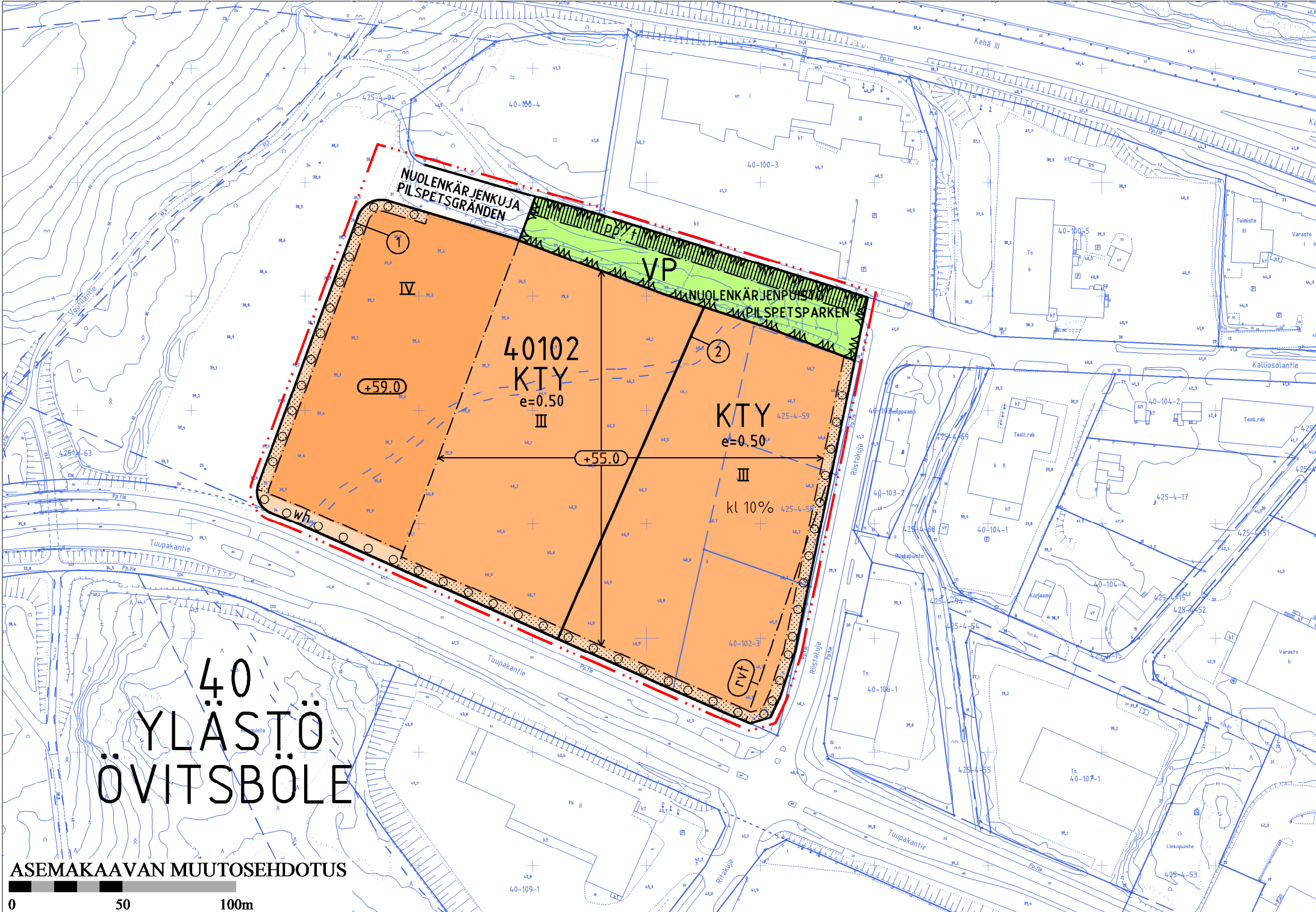
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,2477	100,0	18614	0,44	0,0000	1553
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	3,7227	87,6	18614	0,50	3,7227	18614
KTY	3,7227	100,0	18614	0,50	3,7227	18614
T yhteensä	0,0000		0		-3,7272	-17061
TY	0,0000		0		-3,7272	-17061
V yhteensä	0,3825	9,0	0		0,3825	0
VP	0,3825	100,0	0		0,3825	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1425	3,4	0		-0,3780	0
Kadut	0,1425	100,0	0		-0,3780	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,0806	1,9			
rvt	0,0806	100,0			





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002242 403200ma	19.1.2015	686494, 687494

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40

YLÄSTÖ

Asemakaavan muutos
Kortteli 40102
sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
40102 sekä katualuetta.)

Tonttijako
Osa korttelia 40102.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 40102.

Maanalainen asemakaava
Raakavesitunneli.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 40

ÖVITSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 40102
samt gatu- och rekreationsområden.
(Kvarteret 40102 samt gatu-
område i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 40102.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 40102.

Underjordisk detaljplan
Råvattentunnel.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Toimitilarakennusten korttelialue.

Alueelle saa rakentaa ympäristöhaittoja aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä sekä toimisto ja liikerakennuksia.

Ilmanvaihtokonehuoneet ja jätekatokset saadaan rakentaa kaavassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten julkisivut on jäsennettävä esim. porrashuoneilla, hissikuiluilla, erkkereillä, julkisivusyvennyksillä yms. siten, että jäsentämättömän julkisivun pituus on enintään 50 metriä.

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

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.

Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.

Rakennuksen päämassa on sijoitettava Tuupakantien puoleiseen osaan tonttia ja kuorma-autojen lastausalueet Nuolenkärjenpuiston puoleiseen osaan tonttia.

Lastausalueet eivät saa sijaita suoraan Tuupakantien suuntaan.

Lastaukseen käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä katualueeseen tai naapuritonttiin rajoittuvalla osallaan.

Lastaus- ja purkualueiden hulevedet on johdettava öljynerotusjärjestelmän ja osastoidun ja suljettavan hulevesijärjestelmän kautta.

Hulevesien virtausta tulee hidastaa maanpäällisillä ja/tai maanalaisilla hulevesien viivytyslaitteilla.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

I området får byggas sådana industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa samt kontors- och affärsbyggnader som inte orsakar miljöolägenheter.

Ventilationsmaskinrum och sopskjul får byggas utöver den byggrätt som tillåts i planen.

Byggnadernas fasader ska indelas med t.ex. trapphus, hisschakt, erker, fasadnischer o.dyl. så att den oindelade fasadens längd är högst 50 meter.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller i kontor- och motsvarande tysta arbetslokaler ytterväggar ska vara minst 32 dB.

På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lagring- eller trafikområde ska finnas träd och buskar.

Det är förbjudet att ens tillfälligt uppsätta någon som helst struktur, anläggning eller antenn som överskrider flyghindrens hinderytor.

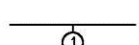
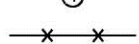
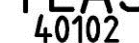
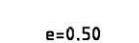
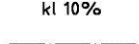
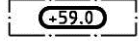
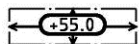
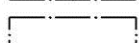
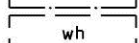
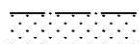
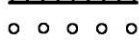
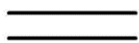
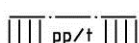
Byggnadens huvudmassa ska placeras i den del av tomten som ligger mot Stubbackavägen och lastningsområdena för lastbilar i den del av tomten som ligger mot Pilspetsparken.

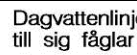
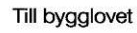
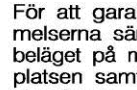
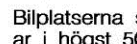
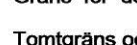
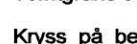
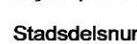
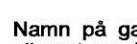
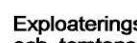
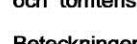
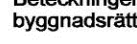
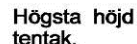
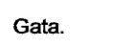
Lastningsområdena får inte ligga direkt vända mot Stubbackavägen.

Den del av tomten som ska andändas för lastning och öppen lagring ska avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränskar mot trafik-, gatu- och parkområde eller mot granntomt.

Dagvattnen från lastnings- och lossningsområden ska avledas via ett oljeavskiljningssystem och ett avskilt och förslutningsbart dagvattensystem.

Dagvattnet måste renas och dess strömning dämpas genom utjämningsbassänger för dagvatten ovan jord och/eller under jord.

	Hulevesireitit tulee hoitaa siten, etteivät ne kerää lento-toimintaa haittaavaa linnustoa.
	Rakennuslupa-alue on liitettävä hulevesisuunnitelmaan.
	Rakennuksen ja niihin liittyvien rakenteiden, katosten ja ai-tojen tulee olla kaupunkikuvallista ja materiaaleiltaan yhtenäisen kokonaisuus.
	Lentoturvallisuuden varmistamiseksi ovat ilmailumääräykset erityisesti otettava huomioon, koska kaava-alue sijaitsee alle 10 kilometrin etäisyydellä lentoasemasta sekä nousu-/laskukiihtien välittömässä läheisyydessä.
	Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksiin enintään 500 neliömetrin suuruisiin osiin.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Teollisuus 1 autopaikka/100 krs-m ² Varastot 1 autopaikka/150 krs-m ² Toimistot 1 autopaikka/50 krs-m ² Liiketilat 1 autopaikka/35 krs-m ²
	Lähivirkistysalue.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijonon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Tehokkuusluku eli kerrosluvun suhde tontin pinta-alaan.
	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.
	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
	Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen hulevesialue. wh-merkinnällä varustettu alue voidaan tarvittaessa varata koko korttelin 40102 käyttöön.
	Istutettava alueen osa.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.
	Katu.
	Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla tontille ajo sallittu.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
	Raakavesitunnelin suoja-alueen raja. Alueen käytössä on otettava huomioon raakaveden ja tunnelin suojaamiseksi tarvittavat toimenpiteet.
	Raakavesitunnelin suoja-alueella koskevia määräyksiä: Päijänne-tunneli on otettava huomioon tunnelin vaikutus-alueella rakennettaessa. Raakavesitunnelin suoja-alueella ei kalliota saa louhia tunnelin painevesitasen +43 m alapuolelta ilman erityis-selvitystä. Suoja-alueella tulee louhintatöissä ottaa huomioon tunnelin vaurioitumisriski ja sallittava värinä-aste. Raakavesitunnelin (Päijänne-tunnelin) suoja-alueella ei saa sijoittaa sellaista toimintaa (esim. vaarallisten kemikaalien varastointia tai käsittelyä), joka voi vaarantaa Päijänne-tunnelin veden tai pohjaveden laadun. Polttonesteiden käsittelyyn tai varastointiin tarkoitettut alueet on suojattava asianmukaisilla suojarakenteilla.

	Dagvattenlinjerna ska ombesörjas så att de inte drar till sig fåglar som stör flygverksamheten.
	Till bygglovet ska bifogas en plan för dagvattenhantering.
	Byggnaderna med anslutande konstruktioner, skärmtak och inläggningar ska i fråga om stadsbild och material utgöra en enhetlig helhet.
	För att garantera flygsäkerheten ska luftfartsbestämmelserna särskilt beaktas, eftersom planområdet är beläget på mindre än 10 kilometers avstånd från flygplatsen samt i omedelbar närhet av en start-/landningsbana.
	Bilplatserna ska indelas med träd- och buskplanteringar i högst 500 kvadratmeter omfattande delar.
	Minimiantalet bilplatser: Industri 1 bilplats/100 m ² -vy Lager 1 bilplats/150 m ² -vy Kontor 1 bilplats/50 m ² -vy Affärslokaler 1 bilplats/35 m ² -vy
	Område för närrekreation.
	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Stadsdelsnummer.
	Stadsdelens namn.
	Kvartersnummer.
	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Högsta höjd för skärningspunkt mellan fasad och vattentak.
	Byggnadsyta.
	Riktgivande dagvattenområde. Området försett med beteckningen wh kan vid behov reserveras för användning av hela kvarteret 40102.
	Del av område som bör planteras.
	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Gata.
	Områdesdel som reserverats för allmän gång- och cykeltrafik, där infarten till tomt tillåts.
	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	Skyddsområde för råvattentunnel. Vid användning av området ska åtgärder för skyddande av råvattnet beaktas.
	För skyddsområde för råvattentunnel i detaljplanen gällande bestämmelser: Päijännetunneln måste beaktas då man bygger på dess verkningsområde. På råvattentunnelns skyddsområde får berg inte sprängas nedanför tunnelns tryckvattennivå +43 m utan specialutredning utan specialutredningar. Vid sprängningsarbeten på skyddsområdet måste risken för skador på tunneln och den tillåtna vibrationsnivån beaktas. I råvattentunnelns (Päijännetunnelns) skyddsområde får sådan verksamhet ej placeras (t.ex. upplagring eller behandling av farliga kemikalier) som kan äventyra kvaliteten på Päijännetunnelns vatten eller grundvattnet. Områden avsedda för behandling eller upplagring av flytande bränslen ska skyddas med lämpliga skyddskonstruktioner.

Suoja-alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavesiä likaavia aineita.

Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen.

Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Lastaus- ja purkualueet sekä ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla.

Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava hiekan- ja öljynerotuskaivojen kautta viemäriin suoja-alueen ulkopuolelle.

Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

TONTTIJAKO

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

Inga flytande bränslen eller andra ämnen som smutsar ner grundvattnet får löst förvaras eller lagras inom grundvattenområdet.

Alla behållare avsedda för flytande bränslen eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet måste placeras i en tät och täckt skyddsbassäng.

Bassängen ska ha en större volym än den största mängden vätska som lagras.

Lastnings- och lossningsområdena samt de områden som används för fordonstrafik och parkering ska isoleras med material som inte släpper igenom vatten.

Regn- och smältvatten som samlas upp från området ska ledas ut från grundvattenområdet via sand- och oljeavskiljningsbrunnar i avloppet.

Byggnad, dikningar och schaktningar ska utföras, så att de inte orsakar förändringar i grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar i grundvattnets nivå.

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

Mittaosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää
sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatio
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav
som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__





**Mielipiteiden luettelo Mielipiteiden kuuleminen / Asemakaavamuutos 002242 / 40 Ylästö
/ Kortteli 40102 ja Kalliosolantie**

Kuulemis aika 21.7.2014 – 10.9.2014

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 21.7.2014 jätettiin kirjaamoon seuraavat mielipiteet:

1. KOy RK-Kehä Oy, c/o Aberdeen
2. Cramo Oyj
3. HSL, Helsingin seudun liikenne
4. HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelut
5. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
6. Museovirasto
7. Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Teuvo Kuparinen

LAUSUNTO

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002242

Kaavamuutokseen liittyen lausumme seuraavaa:

- Tontille 40-100-4 (omistaja Cramo Oyj). tulee olla mahdollisuus uuteen ajoyhteyteen rakennettavalta Nuolitieltä. Nykyisin liikennöinti ko. tontille on mahdollista ainoastaan tontin 40-100-3 (omistaja RK-Kehä Oy) kautta.
- Rakennusoikeuden nostaminen lisää tarvetta ajoliittymille kortteliin 40102. Korttelin 40102 alueelle tulee järjestää tontille ajoa varten useampia liittymiä sekä Riistakujan että rakennettavan Nuolitien puolelle. Kortteliin 40102 ja nykyisille kiinteistöille tuleva liikenne puuroutuu Riistakujan risteykseen, koska jo nyt on ajoittain vaikeaa päästä kääntymään Riistakujalta itään Tuupakantielle. Mahdollisuus ajaa myös uuden Nuolitien kautta jakaa liikenneasetusta. Liikennevalojen asentaminen Riistakujan ja Tuupakantien risteykseen on yksi, mutta liikennevirtoja hidastava mahdollisuus.
- Kalliosolantien rakentamatta jättäminen Riistakujan ja suunnitellun Nuolitien välillä heikentää liikenneyhteyksien järjestämistä 40102 korttelin huomattavasti sekä haittaa Kalliosolantien nykyisten kiinteistöjen liikenteen sujuvuutta. Mielestämme Kalliosolantie tulisi rakentaa normaaliksi kaduksi.
Mikäli Kalliosolantietä ei rakenneta Riistakujan ja Nuolitien välille, tulee lisätä molempiin korttelin päihin ajoyhteyksimahdollisuus kortteliin (ks. liitepiirros)
- Nykyistä Kalliosolantietä tulee myös kehittää palvelemaan paremmin nykyisiä käyttäjiä liikenteen lisääntyessä.

Yhteyshenkilömme asiassa on Markku Kosonen, puh. [REDACTED]

Helsinki 10.9.2014

KOy RK-Kehä Oy



Pekka Riikonen



Markku Kosonen

c/o Aberdeen Asset Management
Kaivokatu 6
00100 Helsinki

Aberdeen Asset Management

Kaivokatu 6

FI-00100 Helsinki

Puh/Tel +358 (0)10 3040 100

www.aberdeen-asset.fi

Huulistonkatu 1

FI-20100 Turku

Fax +358 (0)10 3040 900

Kauppakatu 18 B 9

FI-40100 Jyväskylä

Saaristonkatu 9

FI-90100 Oulu

Keskuskatu 10

FI-48100 Koivka

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Teuvo Kuparinen

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002242

Kaavamuutokseen liittyen lausumme seuraavaa:

- Tontille 40-100-4 tulee järjestää uusi ajoyhteys rakennettavalta Nuolitieltä. Nykyisin liikennöinti ko. tontille on mahdollista ainoastaan tontin 40-100-3 (omistaja RK-Kehä Oy) kautta.
- Korttelin 40102 alueelle tulee järjestää tontille ajoa varten useampia liittymiä sekä Riistakujan että rakennettavan Nuolitien puolelle. Rakennusoikeuden nostaminen lisää tarvetta lisäliittymille.
- Kalliosolantien rakentamatta jättäminen Riistakujan ja Nuolitien välillä heikentää liikenneyhteyksien järjestämistä 40102 korttelin. Molempiin korttelin päihin tulee lisätä ajoyhteysmahdollisuus kortteliin (ks. liitepiirros)
- Kalliosolantietä tulee myös kehittää palvelemaan paremmin nykyisiä käyttäjiä liikenteen lisääntyessä.

Cramo Oyj
Kalliosolantie 2
01740 Vantaa

Psta Kari Kuusisto
Sisäisen tarkastuksen johtaja
Kiinteistöasiat, oto

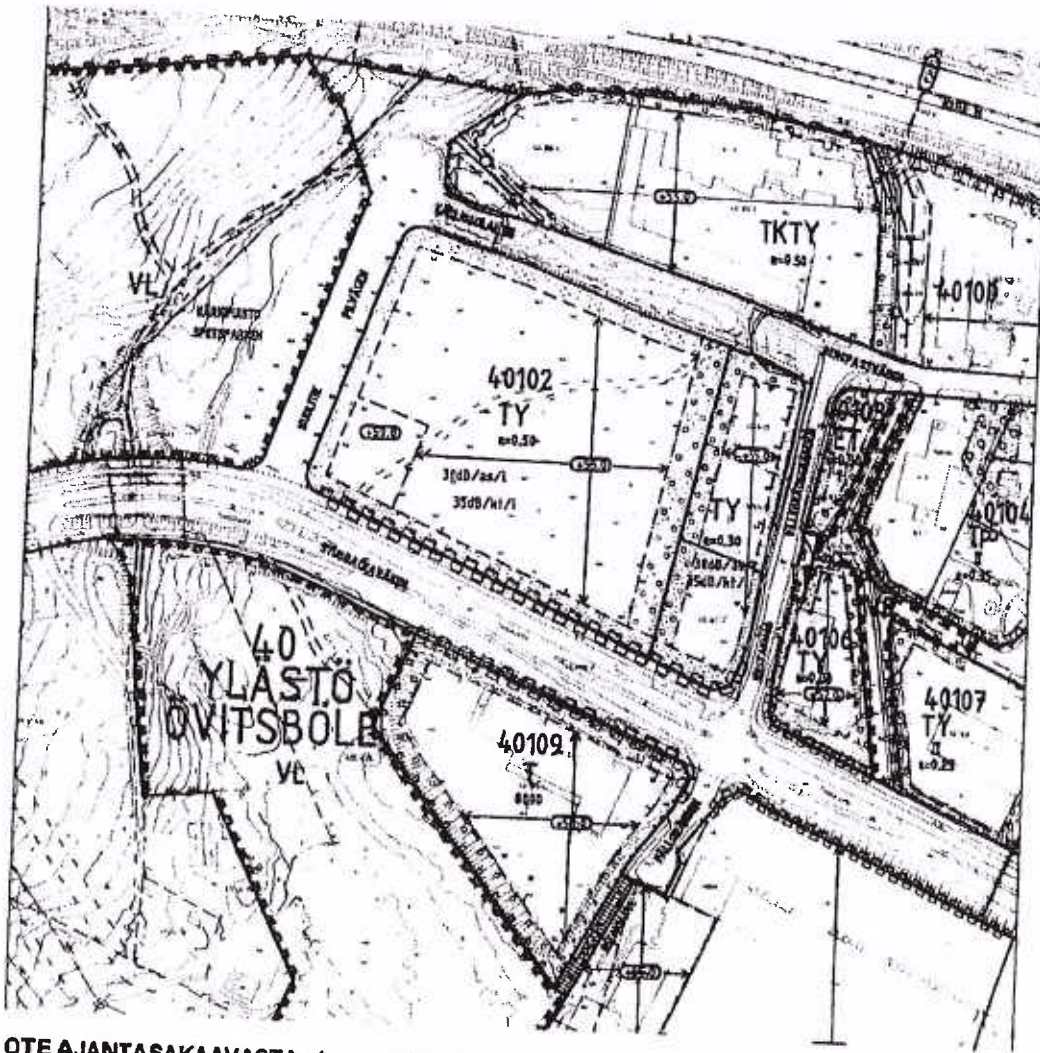
LIITE Kaavapiirros

LIITE! CRAMO

- Vantaan kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2007 yleiskaavan.
- Kaavamuutosalue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta (TT).
- Alue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä m1. Lentomelutaso vyöhykkeellä m1 on Lden yli 60 dB.
- Päijänne-lunneli sijaitsee kaavamuutosalueen itäpuolella. (kartassa katkoviiva)

Asemakaava

- Kaavamuutosalueella on voimassa Tuupakka 2D asemakaava (nro 401200), joka on vahvistunut 7.10.1996. Muutosalue on voimassa olevassa asemakaavassa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta, TY.
- Tehokkuusluku on pääasiassa korttelialuetta $e = 0,50$. Korttelin iläosassa tehokkuusluku on $e = 0,30$.
- Kerroslukua ei ole – rakennuksien korkeutta säätelee enimmäiskorkeus. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylin korkeusasema on +55,0. Tuupakantien varrella on rakennusala, jolla rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema on +59,0. Luvut tarkoittavat korkeusasemaa meren pinnan yläpuolella.
- Korttelissa on eri kaavamääräysten välinen raja ja sen molemmin puolin on leveät istutettavat alueen osat.



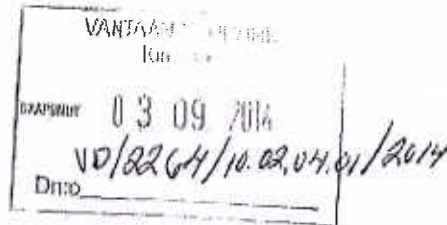
Sisään-
ajoalueet

OTE AJANTASAKAAVASTA (suurempi kartta mittakaavassa on liitteenä).

1.9.2014

321/07.70.701/2014

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Asematie 7
01300 Vantaa
kirjaamo@vantaa.fi



Viite
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 21.7.2014

**HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE -KUNTAYHTYMÄN KANNANOTTO ASEMAKAAVAMUUTOKSEN
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMAAN: 002242, YLÄSTÖ 40**

Kaavamuutosalue sijaitsee Ylästön kaupunginosassa, Tuupakantien ja Kehä III:n välisellä alueella. Kaavamuutosalue käsittää korttelin 40102 sekä Kalliosolantien katualuetta.

Asemakaavamuutoksessa nostetaan rakennusoikeutta, koska voimassa oleva asemakaava ei vastaa enää alueen nykyisiä maankäyttötavoitteita eikä nykyinen asemakaava sovellu alueelle suunnitellulle rakennushankkeelle. Lisäksi selvitetään Kalliosolantien tai sen tietyn osuuden tarpeellisuus.

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä lausuu kannanottonaan asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta seuraavaa:

HSL Helsingin seudun liikenne pitää vanhojen alueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä. Tuupakantietä ja Kehä III:a pitkin kulkevat linjat tarjoavat hyvät yhteydet Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin sekä Helsingin keskustaan. Kun Kehärata valmistuu vuonna 2015, Vantaan kaupungin joukkoliikenneverkosto uudistuu. Uudistuksessa säilyvät alueen nykyiset joukkoliikenneyhteydet sekä Vantaan kaupungin aluekeskuksiin että Helsinkiin.

Kaavamuutosehdotuksessa tutkitaan myös Kalliosolantien tai sen osan poistamisen mahdollisuus. HSL pitää tärkeänä, että kaava-alueelta säilyvät suorat kevyen liikenteen yhteydet Kehä III:n pysäkeille riippumatta Kalliosolantien muuttamisesta.

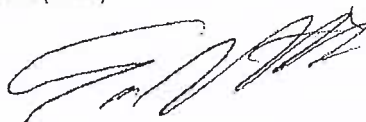
HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

Lisätietoja antaa Jenö Adam, puh. [REDACTED]

1.9.2014

321/07.70.701/2014

Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL)

Suvi Rihniemi
toimitusjohtajaTero Anttila
joukkoliikennesuunnitteluosaston
johtaja

TIEDOKSI

HSL:n kirjaamo
Jussi Heinämies
Hannu Palmén
Kyösti Ronkainen
Emmi Koskinen
Arttu Kuukankorpi
Johanna Vilku
Ville Uusi-Rauva
Janne Markkula
Matti Verkkonen
Ossi Berg
Aleksi Manninen
Jenö AdamUudenmaan ELY
Uudenmaan ELY
Vantaa
Vantaa
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL
HSL

8.9.2014

Vantaan kaupunki
Kirjaamo
Kaupunkisuunnittelu
Asematie 7
01300 VANTAA

Asianumero VD/2264/10.02.04.01/2014
HSY:n Dnro 521/00.02.022/2014

Asemakaavamuutos 002242 kannanotto osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää kannanotto-
naan seuraavaa:**

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet ovat Tuupakantien ja Riistakujan risteyksessä (vj 225 m 1995, jv 200 m 1995 ja hv 600 b 1995). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

HSY:n vesihuollon osalta yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Minna Järvenpää puh. [REDACTED]

Jukka Saarijärvi
yksikön päällikkö
Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY



Vantaan kaupunki / Kirjaamo
(Kaupunkisuunnittelu)
Asematie 7
01300 Vantaa

**Asemakaavan muutos nro 002242, kortteli 40102 ja Kalliosolantie
40. Ylästö**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Olemme tutustuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Pelastusviranomaisella ei ole huomioitavaa oas:n suhteen.

Vantaalla 22.7.2014

Piia Piekkari
paloinsinööri

10.09.2014

Vantaan kaupunki
Asematie 7
01300 Vantaa

Viite VD/2264/10.02.04.01/2014

Asia VANTAA, Asemakaavamuutos (nro 002242) Ylästö

Vantaan kaupunki on lähettänyt Museovirastoon lausuntoa varlen asemakaavamuutoksen (nro 002242) Ylästö (40).

Museovirasto toteaa, ettei sillä ole huomautettavaa asemakaavan muutokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Alueella ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuonna 2005 tehtyyn arkeologiseen inventointiin.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asemakaavan muutoksesta lausuu Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

Yli-intendentti

Helena Taskinen

Intendentti

Satu Mikkonen-Hirvonen

Tiedoksi Vantaan kaupunki/kaupunginmuseo



VANTAAN
KAUPUNGINMUSEO
VANDA STADSMUSEUM
VANTAA CITY MUSEUM

PVM
8.9.2014

MIELIPIDE

Vantaan kaupunki / Kirjaamo
(Kaupunkisuunnittelu / Teuvo Kuparinen)
Asematie 7
01300 Vantaa



Onn. VO/2264/10.02.04/01/2014

Viite: Mielipiteiden kuuleminen 1.8.2014

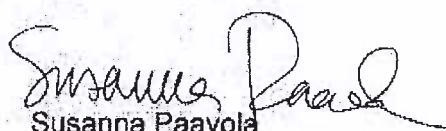
Asia: ASEMAKAAVAN MUUTTAMINEN SUUNNITELLUN
RAKEKENNUSHANKKEEN MUKAISEKSI, ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO
002242 OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Sijainti: Kortteli 40102 ja Kalliosolantien katualuetta, Tuupakantien
pohjoispuolella, 01740, 40. Ylästö

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 002242, osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tarkoituksena on muuttaa alueen asemakaavaa siten, että korttelissa 40102 rakennusalat ja rakennusoikeudet vastaisivat suunnitellun rakennushankkeen tarpeita. Samalla selvitetään Kalliosolantien tarpeellisuutta ja mahdollisuutta poistaa linjaus. Suunnittelualue on tällä hetkellä rakentamaton.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.


Marjo Poutanen
vs. Museonjohtaja


Susanna Paavola
Rakennustutkija

Tiedoksi: Museovirasto
Uudenmaan ELY-keskus



16 § **Asemakaavamuutos 002207 ja tonttijako, 12 Hämeenkylä / Ainonkuja ja Vakokuja / TLA**

2354/10.02.04.01/2013

TLA/TKA/SRU

Ainonkujalla ja Vakokujalla opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO muutetaan kaupungin omistamilta osin asuinrakennusten korttelialueeksi A ja erillispientalojen korttelialueeksi AO. Asuntorakentamiseen tulisi uutta rakennusoikeutta 2 720 k-m². Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Alueella on punainen puutalo, joka on entinen opettajien asuintalo, muuten alue on metsää. Naapuritontilla on seuratalo Bygård.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 12010, kaupunginosassa 12 Hämeenkylä. (Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 12010 sekä katualuetta.)

Tonttijako koskee osaa korttelia 12010.

Alue sijaitsee Ainonkujalla ja Vakokujalla.

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 oleva asemakaava

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta YO, tonttitehokkuus $e = 0,30$, suurin kerrosluku on kaksi, sekä katualuetta. Nykyinen rakennusoikeus on 2 640 k-m².

Alue on tonttimaata, metsäinen mäki. Tontilla on punainen puutalo, entinen opettajien asuintalo vuodelta 1949, joka näkyy Ainontielle. Tontilla on ollut Tavastby folkstkola, joka paloi 1984. Naapuritontilla on seuratalo Bygård ja sen talousrakennus, molemmat punaisia puutaloja. Myös Vakokujan eteläpuolella on punaisia puutaloja.

Lähellä on ruokakauppa, pikaravintola, urheilukenttä, bussipysäkit ja kirkko. Ainonkujalla ja Vakokujalla on valmis kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa isompi alue muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi A, jonka rakennusoikeudeksi tulee $2400 + \text{nykyinen talo } 160 = 2560 \text{ k-m}^2$, sekä pienempi alue erillispientalojen korttelialueeksi AO, jonka rakennusoikeudeksi tulee 2 tonttia $\times 160 = 320 \text{ k-m}^2$, kaikki yhteensä 2880 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 240 k-m² eli 9 %, mikä on perusteltua hyvän sijainnin ja yleiskaavan tiivistämistavoitteen vuoksi. Suurimpana sallittuna kerroslukuna säilyy kaksi (II).

Tarpeetonta katualuetta muuttuu tonttimaaksi 126 m².

Ainonkujalle voitaisiin rakentaa kaksikerroksisia kerros-, rivi- tai erillispientaloja. Vakokujalle tulisi kaksi punaista puutaloa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 1.10.2014.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.



Kaavatilaisuus pidettiin Ainonkujalla 14.10.2014.

Tavastby Ungdoms- och Allmogeförening r.y. ilmoitti, että Bygårdin toiminta aiheuttaa jatkuvaa meteliä, sallittu melutaso sisällä on 85 dB, ja että tontti olisi lahjoitettu maalaiskunnalle koulua varten.

Lisäksi esitettiin, että kaksi Vakokujan tonttia pitäisi poistaa ja että liikenne tulisi järjestää Ainontieltä viheralueella kulkevaa vanhaa tietä.

Uudenmaan Viva Oy Ikv ilmoitti, että haluaisi rakennuttaa A-tontin tonttitehokkuudella $e = 0,40$, mutta ei esittänyt vastaavaa rakentamislunnosta.

Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Alue on kaupungin tonttimaata. Tila 4:2 on lahjoitettu 14.2.1964 tilan 4:1 lisämaaksi ilman peruutusehtoja ja molemmat osapuolet ovat hyväksyneet lahjan. Kaavaan annetaan aitaamis- ja melumääräys. Liikenne järjestyy valmista katua Ainonkujalta, jolle puolelle myös pysäköinti on helpommin sijoitettavissa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavamuutos noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012).

Kaava kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 2720 k-m², noin 20 asuntoa, sekä omakotitontteja 2 kpl.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.1.2015 päivätty asemakaavaehdotus 002207 ja tonttijakoehdotus, 12 Hämeenkylä / Ainonkuja ja Vakokuja,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 19.1.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Vantaa

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Asuntorakentamista Ainonkujalle ja Vakokujalle



Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 19.1.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002207

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

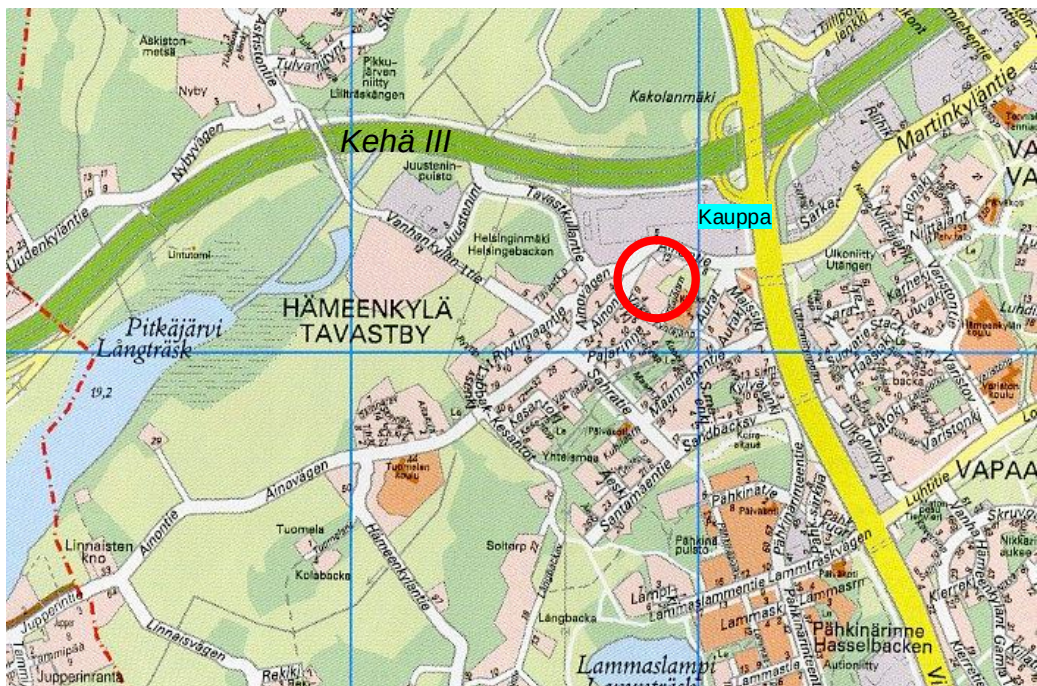
Vantaan kaupungin 12. kaupunginosa, Hämeenkylä
osa kortteliä 12010
(Kumoutuvan asemakaavan osa kortteliä 12010 sekä katualuetta)

Tonttijako

Osa kortteliä 12010

Kaava-alueen sijainti

Ainonkuja 11 ja Vakokuja 2



Sijaintikartta ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Ilmakuva vuodelta 2011.

Vantaan kaupunki hakee omistamiltaan osin asemakaavamuutosta opetus-toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen Yo muuttamiseksi asumiseen yleiskaavan mukaisesti. Tontteja ei tarvita opetustoimintaan.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue.

Alueella on entinen opettajien asuintalo (1949). Tontilla on ollut Tavastby folkskola, joka paloi 1984. Naapurikiinteistöllä on kylätalo Bygård ja sen talous-rakennus. Rakennukset ovat punaisia puutaloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta Yo ja katualuetta. Tonttitehokkuus on $e = 0,30$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II). Nykyinen rakennusoikeus on 2641 k-m².

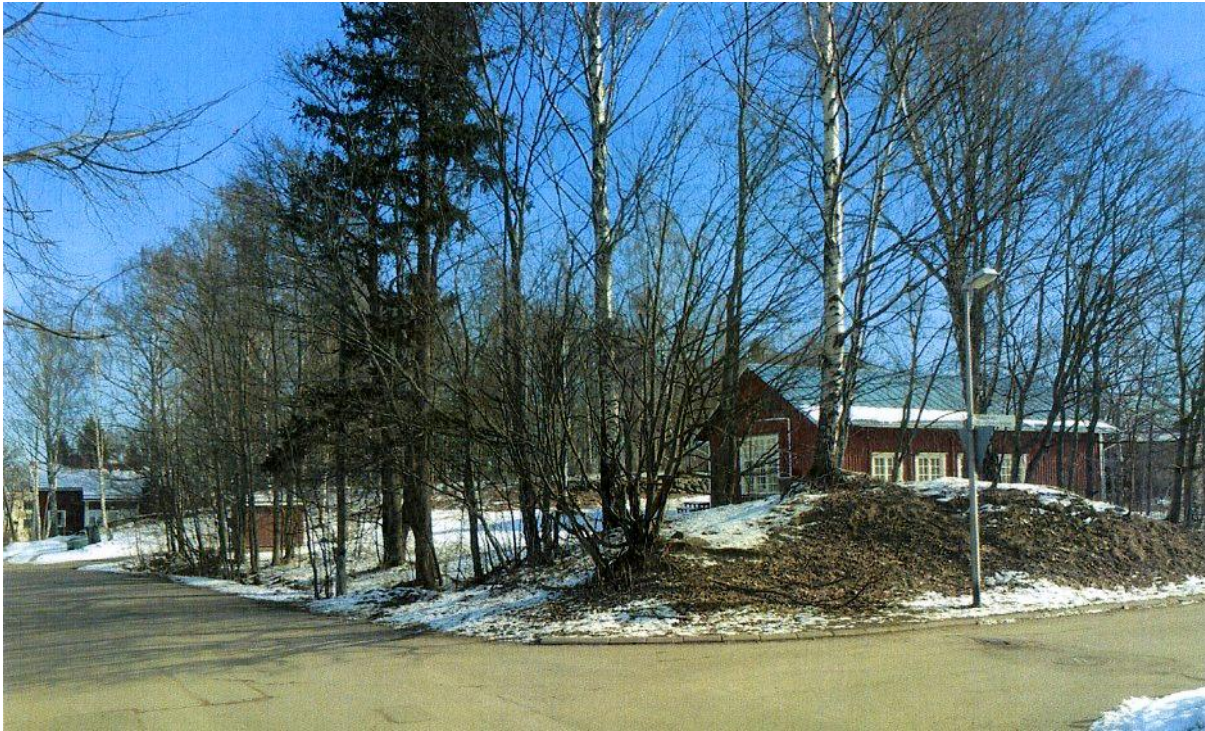
Asemakaavamuutoksessa alue muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi A, jonka rakennusoikeudeksi tulee $2400 + 160 = 2560$ k-m², sekä erillispientalojen korttelialueeksi AO, jonka rakennusoikeudeksi tulee $2 \times 160 = 320$ k-m², yhteensä 2880 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 239 k-m² eli 9 %, mikä on perusteltua alueen sijainnin ja yleiskaavan tiivistämistavoitteen vuoksi. Suurimpana sallittuna kerroslukuna säilyy kaksi (II).

Tarpeetonta katualuetta muuttuu tonttimaaksi 126 m².

Vakokujalle tulisi punaisia puutaloja, kuten kadun toisella puolella. Ainonkujalle voisi rakentaa kerros-, luhti-, rivi- tai erillispientaloja. Rakennukset tulee suunnitella maaston muotoihin sopeutuvasti ja sopeuttaa ympäristöön.

Asemakaavaan merkitään tonttijako.

3. Lähtökohdat



Kuva suunnittelualueesta Ainonkujan ja Vakokujan risteyksestä.

TKa 2014

● Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Hämeenkylä on Helsingin pitäjän vanhimpia kyliä, nyt pientaloaluetta. Kaava-alue on rakentamatonta tonttimaata.

Luonnonympäristö

Alue on metsäinen mäki. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Maaperä on pääosin savea, alavammilla osilla esiintyy savea, silttiä ja hiekkaa.

Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

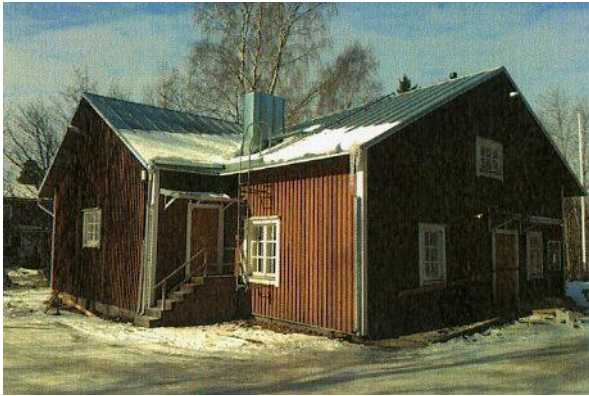
Alueella on kaksikerroksinen kaksiasuntoinen punainen puutalo, joka on entinen opettajien asuintalo vuodelta 1949 (160 k-m²). Tontilla on ollut Tavastby folkskola, joka paloi 1984. Nykyinen rakennusoikeus on 2 641 k-m².

Naapurikiinteistöllä on kaksikerroksinen nuorisoseurantalo Bygård, sekin entinen Tavastby folkskola vuodelta 1952, ja sen talousrakennus. Molemmat ovat punaisia puutaloja valkoisin nurkkalaidoin.

Myös Vakokujan eteläpuolella on punaisia puutaloja (2005). Ainonkuja 4:n tontilla on luhtitalo (2013). Ainontie 10:n tontille on myönnetty poikkeamislupa luhtitalon rakentamista varten. Muilla naapuritonteilla on asuinpienitaloja, Hämeenkylän kirkko, teollisuusrakennus ja Keskon varasto.

Asunnot

Kaava-alueella on nyt kaksi asuntoa.



Bygård pihalta päin.



Opettajien talo.



Bygård Vetokujan kääntöpaikan suunnasta.



Kiviaita.

TKa 2014

Palvelut

Ainontielleä on K-Supermarket ja Maissikujalla McDoland's. Petikko-Varistossa on lukuisia erikoisliikkeitä. Kaupunginosassa on useita päiväkoteja, lähin Sahratiellä. Kouluja on Pähkinärinteessä, Varistossa ja Askistossa (Tuomelan koulu lakkautetaan 2016). Myyrmäen aluekeskukseen on 5 km.

Virkistys

Lähin virkistysalue on viereinen urheilukenttä, Hämeenkylänkenttä. Sahrapuistossa on leikkipaikka.

Liikenne

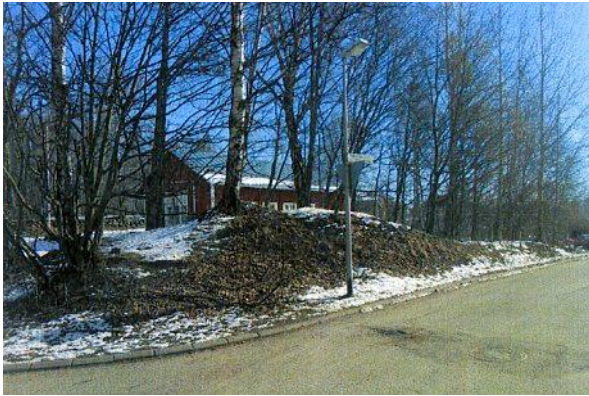
- **Autoliikenne:** Ainontien itäpään liikennemäärä oli 4 166 ajon/vrk v. 2013. Ainonkuja on tonttikatu, jolla on kadunvarsipysäköintiä.
- **Joukkoliikenne:** Ainontieltä on bussiyhteyksiä Helsinkiin, Myyrmäkeen ja Tikkurilaan. Vihdintieltä kulkee busseja Helsinkiin.
- **Kevyt liikenne:** Ainonkujalla ja Vakokujalla ei ole jalkakäytäviä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Kaava-alueella ei ole inventoituja kulttuurihistoriallisia kohteita eikä inventoituja muinaismuistoja.

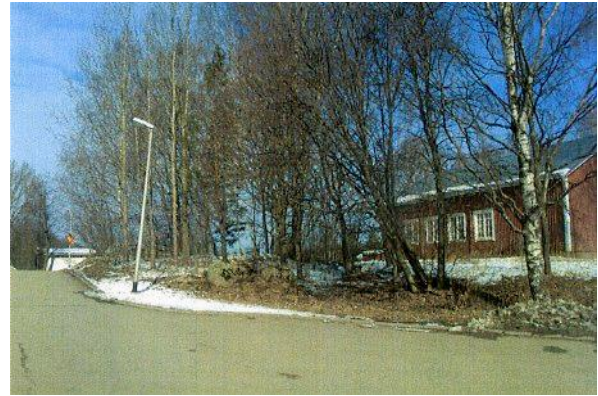
Kaava-alue liittyy **Ainonkujaan**, joka on ollut osa **Suurta Rantatietä** eli keski-aikaisperäistä Turun – Viipurin maantietä. Ainonkujan ohitus (Ainontien mutka) on rakennettu 1980-luvulla. Museovirasto ja Tiemuseo inventoivat tien 1991.

Ainonkuja 14-16:n tontilla on ollut **Tavastby folkskola**, yksityinen ruotsinkielinen kansakoulu, joka perustettiin 1897. Koulua varten lohkottiin palsta Jussaksesta 1899. Koulu paloi 1919. Peruskorjaus ja laajennus valmistuivat 1958. Koulu toimi vuoteen 1971 ja muuttui 1972 kutomakouluksi. Sittemmin rakennus toimi kaupungin kurssikeskuksena ja Tuomelan sivukouluna, mutta paloi 1984.



Vakokujan pohjoisempi tontti (pohjoisesta).

TKa 2014



Vakokujan eteläisempi tontti (etelästä).

Samassa korttelissa on seuratalo **Bygård**. 1908 perustettiin Tavastby Svenska Ungdoms- och Allmogeförening r.f., joka rakensi talon. Siinä toimi pikkukoulu eli ruotsinkielisten lasten alakoulu. Bygård lohkottiin Jussaksesta 1921. Uusi nuorisoseuratalo rakennettiin 1922–23. Rakennusrekisterin mukaan nykyinen rakennus on vuodelta 1952. Rakennus on peruskorjattu 1986–88.

Naapurissa on vielä **Hämeenkylä kirkko**. Seurakuntataloa varten lohkottiin 1963 kaksi tilaa. Vanha osa vuodelta 1966 oli Hämeenkylä seurakuntatalo (arkkitehti Göran Malmström), mutta vihittiin kirkoksi. Se kuului 1966 Vantaan-kosken seurakuntaan. Hämeenkylä seurakunta perustettiin 1985. Rakennusta laajennettiin kirkko-osalla 1992, jolloin vanha seurakuntatalo jäi kirkon sisään (arkkitehti Olli-Pekka Jokela). Kirkkosalissa on 7 kuvanveistäjä Martti Aihan reliefimäistä teosta ja 7 taidemaalari Silja Rantasen öljymaalauksia, jotka viittavat Kristuksen kärsimysten 14 pysähdyspaikkaan. Kirkon tontilla on uurnalehto.

Tekninen huolto

Ainontie ja Vakokujalla on vesijohdot, viemäri ja kaukolämpö. Hulevedet virtaavat Pitkäjärveen.

• Vesihuolto

Asemakaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Painetaso vaihtelee välillä +86.00 ... +95.00. Alueen jätevedet johdetaan Variston kautta Askiston jätevedenpumppaamolle, josta vedet johdetaan paineviemäriin Espooseen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Kaava-alueen rajalla on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri, johon kaava-alue voidaan liittää. Uutta vesihuolto-verkostoa tarvitaan Vakokujalle.

Alue on nykyisin pääasiassa rakentamatonta aluetta, yhtä kiinteistöä lukuun ottamatta, jonka vesijohto ja jätevesiviemäri kulkevat kaava-alueella. Sadevedet johtuvat nykyisin maaston muotoja mukaillen ja osittain imeytyen maaperään. Kaava-alueen läheisyydessä on rakennettu hulevesiviemäri Vakokujalla sekä alueen itäpuolella hiekkakentän reunassa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

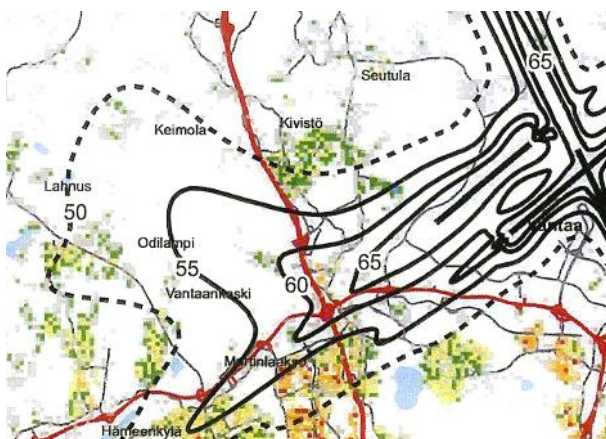
• Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden on 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.

Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003-2020 ennusteiden verhoikäyrä. (<http://www.finavia.fi/melualuekartat>) Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

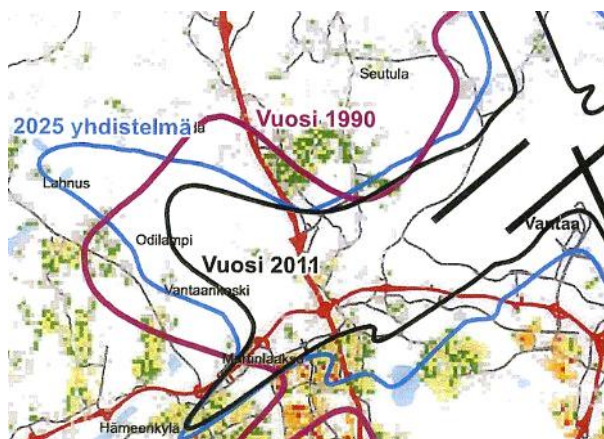
Lden = Lentomelun ilta- ja yöaika painottava keskiäänitaso.

ΔL = Äänitasoero, ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.



Lentomelutilanne 2011 (Lden dB).

Lentokonekuljetus, Finavia 17.7.2012 (uusin).



Lentomelun kehitys 1990 – 2025 (Lden 55 dB).

• Tieliikennemelu

Ainonkujan tonteilla tiemelun nykytaso (2009, 2012) ja tiemeluennuste (2030) on 50 – 60 dB, mikä tuottaa asunnoille 30 dB ääneneristävyysvaatimuksen.

Vakokujan tonteilla tiemelun nykytaso (2009, 2012) ja tiemeluennuste (2030) on 50 – 55 dB, mikä ei tuota ääneneristävyysvaatimusta.

Vantaan rakennusjärjestys 57 §, Kv 15.11.2010.

Lentomelun ääneneristävyysvaatimus 32 dB on määräävä.



Tiemelu 2009 päivä

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



Tiemelu 2009 yö

Promethor Oy 27.12.2010



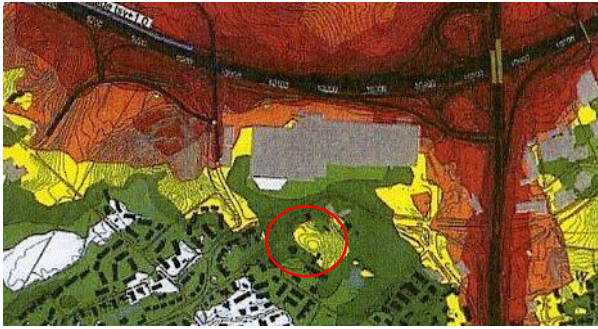
Tiemelu 2012 päivä

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



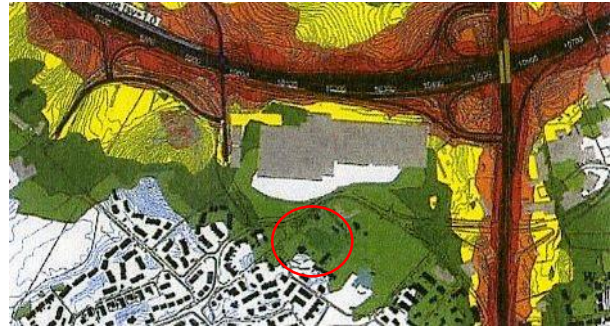
Tiemelu 2012 yö

Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemelu 2030, Kehä III parannettu, päivä.

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



Tiemelu 2030, Kehä III parannettu, yö

Promethor Oy 27.12.2010

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

Liikennemeluvyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa 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.

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

● Suunnittelutilanne

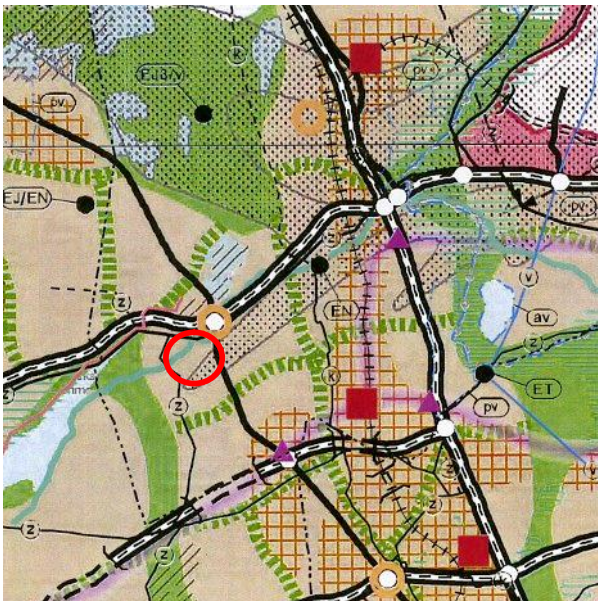
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto 13.11.2008. Tavoitteena on mm. että asuinalueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Hanke on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta ja Suuri rantatie (Ainontie) on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä tie. Uudenmaan toisessa vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueeseen ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.

– Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

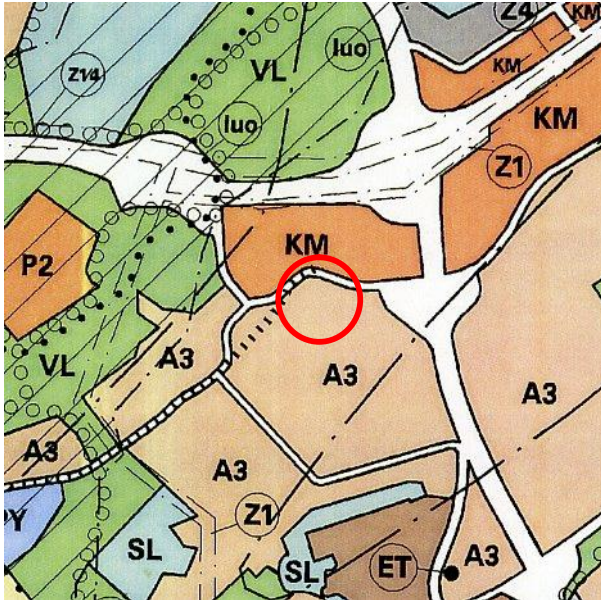


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- /// Arvokas harjuaalue tai muu geologinen muodostuma.
- (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.

Yleiskaava

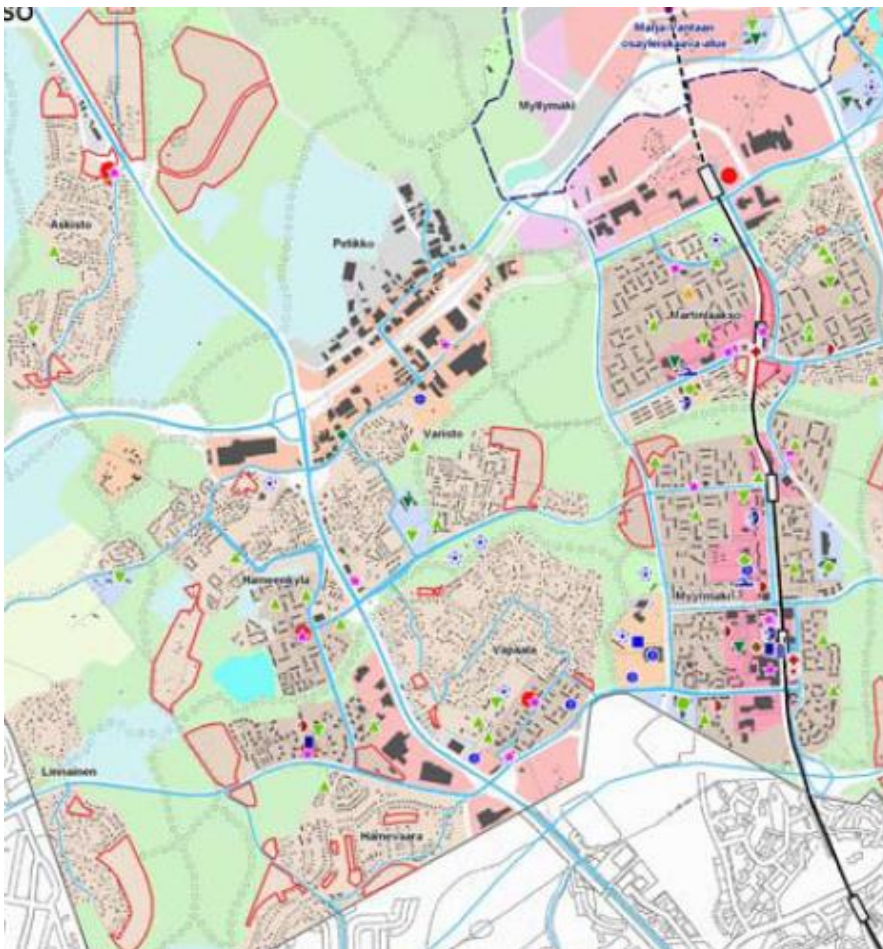
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Suuri Rantatie on merkitty historialliseksi tieksi. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (selostuksen kuva 8.9, s. 77). Hanke on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

- A3 Pientaloalue.
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- P2 Palvelujen alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (luo)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- (Z4)- Voimansiirtolinja, 400 kV.
- (Z1)- Voimansiirtolinja, 110 kV.
- o o o Ulkoilureitti.
- ● ● Ratsastusreitti.
- / / / Maisemallisesti arvokas alue.
- Historiallinen tie.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi



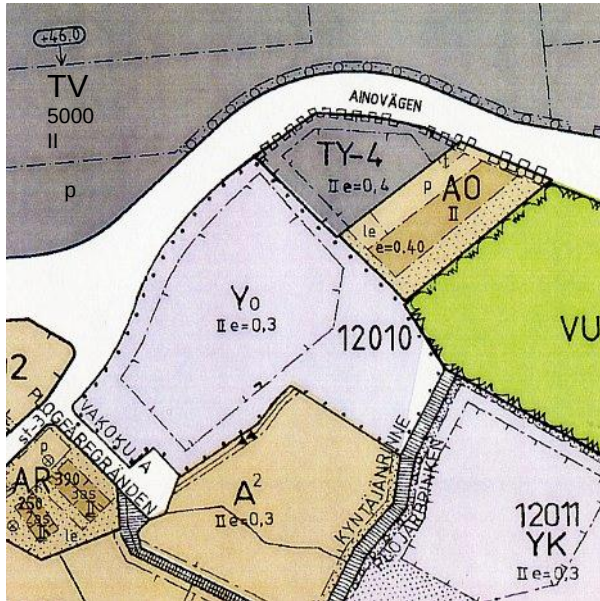
Täydennysrakentamisen mahdollisuuksia. Kaava-alue on merkitty täydennysrakentamiskohteeksi.

■ Asuinalueen laajennus (asumisen osuus vaihtelee) tai mahdollinen täydennysrakentaminen.

Yleiskaavan selostus s. 67, kuva 8.4.

Asemakaava

Ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava nro 120500, Hämeenkylä, on vahvistettu Sisäasiainministeriössä SM 31.8.1976. Siinä kaavamuutosalue on opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta Yo. Tonttitehokkuus on $e = 0,30$ ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II).



Ajantasa-asemakaava.

 A²	Asuntorakennusten korttelialue.
 AO	Erillispientalojen korttelialue.
 AR	Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.
 TV	Varastorakennusten korttelialue.
 TY-4	Ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
 YK	Kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialue.
 Yo	Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.
 VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
5000	Rakennusoikeus kerrosalana.
$e=0,3$	Tonttitehokkuus.
II	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin)
p	Pysäköimispaikka.

Vantaan karttoja, ilmakuvia, yleiskaavaa ja ajantasa-asemakaavaa voi katsoa tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vantaan maapoliittinen ohjelma

Tavoitteena on kaavoittaa ensisijassa kaupungin omaa maata (Kv 17.12.2012).

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2014

Tavoitteena on kaavoittaa laadukasta kohtuuhintaista asumista 200 000 k-m² ja 65 pientalotonttia vuodessa.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Kaavamuutoshakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki 6.6.2013 omistamiltaan osin asema-kaavamuutosta opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen YO muuttamiseksi asumiseen yleiskaavan mukaisesti. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue. Kaupungin tavoitteena on luovuttaa vuosittain 65 pientalotonttia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 1.10.2014, lähetettiin osallisille, julkaistiin internetissä ja jaettiin postilaatikkojakeluna naapureille 2.10.2014. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 7.11.2014 mennessä.

- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4. – 5.10.2014.

- **Kaavatilaisuus** pidettiin Vakokujan risteyksessä 14.10.2014 klo 18.00.

- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija (kaupunki), Tavastby Svenska ungdoms och Allmoge förening r.f., alueen asukkaat, naapurit, kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Maarit Paajanen, 6.10.2014:

Siirtyykö meidän tie Vakokuja, koska tekstissä oli maininta tarpeetonta katu- aluetta. Siirtyykö Vakokuja muutamalla metrillä valmiina olevaan taloyhtiöön päin? Ja onko tuleva rakennuskohde kovanrahan / omistusasuntoja vai mahdollisesti kaupungin vuokra-asuntoja?

► *Katu ei siirry, vaan rakentaminen mahtuu Vakokujan pohjoispuolelle. Tarpeetonta katualuetta on Vakokujan kääntöpaikan pohjoispuolella. Asuntojen toteutusmuotoa ei voida ratkaista asemakaavassa. Asuntotontit myydään kaupunkisuunnittelulautakunnan erillisin päätöksin. Yhtiömuotoisen tontin toteutustapa ei ole vielä tiedossa, alustavasti tontti ollaan kilpailuttamassa rakennuttajille. Omakotitontit ollaan alustavasti myymässä rakentajille.*

2. Maarit Paajanen, 6.10.2014:

Vielä sen verran kyselin tästä samaisesta kaavasta. Katselimme piirustuksia ja meillä heräsi kysymyksiä vielä muutama. Siirtyykö meidän tie Vakokuja, koska tekstissä oli tarpeetonta katualuetta. Siirtyykö Vakokuja muutamalla metrillä valmiina olevaan taloyhtiöön päin?

Vakokuja 2: Vakokujan koillispuolinen alue on rakentamaton. Alueella on puita. Maalaji on moreenia. Tontin vieressä on tarpeetonta katualuetta.

Ja onko tuleva rakennuskohde kovanrahan / omistusasuntoja vai mahdollisesti kaupungin vuokra-asuntoja.

Nämä kaksi kysymystä herätti keskustelua taloyhtiössämme.

► *Vakokujan katua (ajorataa) ei siirretä, vaan rakentaminen mahtuu Vakokujan koillispuolelle. Tarpeetonta katualuetta on Vakokujan kääntöpaikan pohjoispuolella. Tonttien ja asuntojen hallintamuotoa ei voida ratkaista asemakaavassa. Asuntotontit myydään kaupunkisuunnittelulautakunnan erillisin päätöksin.*

Omakotitontit ollaan alustavasti myymässä rakentajille. Yhtiömuotoisen tontin toteutustapa ei ole vielä tiedossa, alustavasti tontti ollaan kilpailuttamassa rakennuttajille.

3. Vesa Heinonen, 6.10.2014:

Tiedusteli mahdollisuutta Ainontie 14–16:n tontin rakentamiseen.

► *Vastattiin, että kaupunki kilpailuttaa tontin. Katso myös mielipiteet 9 ja 12.*

4. Kaavatilaisuudessa 14.10.2014 klo 18.00 – 18.40 oli läsnä aluearkkitehdin lisäksi kahdeksan osallista. Tällöin saatiin seuraavat mielipiteet:

- Bygård on juhlatalo, jossa voi olla sisällä 85 dB, ulkomelua ei ole mitattu. Uudet talot tulevat lähelle Bygårdin tontin rajaa. Uudet tontit saavat kustantaa meluaidat.
- Bygårdin asemakaavaa ei ole tarpeen muuttaa.
- Autoliikenne Ainonkujalla lisääntyy.
- Ajoyhteys kaupungin tontille tulisi järjestää urheilukentän vieressä olevaa vanhaa tietä.
- Opettajien asuintaloa ei kannata säilyttää. Parempi purkaa ja rakentaa uusi.
- Bygård on lahjoittanut kaupungin tontin kunnalle 1950-luvulla.
- Tuomelan koulu olisi pitänyt säilyttää, koska tulee uutta asutusta. Lapset menevät kolmeen eri kouluun.
- Tontilla ollut Tavastby folkskola on palanut 30 vuotta sitten. Koulussa oli suomenkielistä opetusta.
- Vakokujan uudet talot eivät miellytä.
- Ainonkujan valaistus on hämärä, mutta Keskon valot valaisevat Ainonkujaa.

► *Kaavamuutos ei koske Bygårdin tonttia. Kaavassa annetaan määräys asuntojen 35 dB:n ääneneristävyydestä ja 2 metriä korkeista tiiviistä puuaidoista Bygårdin tonttia vastaan. Autoliikenteen lisäys Ainonkujalla on arvioitu jäljempanä. Liikennettä ei ole syytä ohjata virkistysalueen vaan valmiin kadun kautta, jolloin myös pysäköinti sijoittuu paremmin maastoon. Tontti on kaupungin omistuksessa. Vakokujan uudet talot rakennetaan samaan tyyliin kuin Vakokujan eteläpuoleinen talo, joka on kaavoitettu 2003 ja valmistunut 2005.*

5. Tavastby Ungdoms- och Allmogeförening r.y, Bengt Lindström, puheenjohtaja, 19.10.2014:

Tavastby Ungdoms- och Allmogeförening (TUF) r.y (Rek.nro 14.757) joka omistaa ja hallinnoi seurataloa ja sen tonttia osoitteessa Ainonkuja 9 haluaa lausua seuraavaa koskien kaavamuutosta 002207:

- Perinteisen nuorisoseuran on tarkoitus jatkossakin toimia yllä mainitussa osoitteessa nykykäytäntönsä mukaisesti eli tontti säilyy YO-kaavassa.
- Tontilla oleva rakennus on vuodelta 1923 ja katsottava kulttuurikohteeksi kuten Vantaan Museo tekeekin.
- Suunniteltaessa kaavamuutosta ja mahdollisia uusia asuntoja Ainonkujalle ja Vakokujalle tulee huomioida se tosiasia että TUF:n toiminta aiheuttaa meteliä käytännöllisesti katsoen jatkuvasti, niin päivisin kuin iltaisin/öisin, arkisin ja pyhäisin.
- Seurantalo on Vantaan Museon ohjeiden mukaisesti pyritty jättämään sekä ulkoasultaan että eritoten sisätiloiltaan alkuperäiseen asuunsa ja näin ollen äänieristys on hyvin heikko.
- Tilassa (ja ajoittain myös pihalla) järjestetään runsaasti melua aiheuttavia toimintoja kuten:
 - o Häitä, suku- ja vuosipäiväjuhlia etenkin viikonloppuisin
 - o Kuoro Vivandi harjoittelee viikottain
 - o Hämeenkylänsä Muskarit (lapsimusiikkikoulu) pitää useita konsertteja
 - o Vanda Teater harjoittelee tilassa

- o kaksi paikallista nuorisobändiä harjoittelee tilassa
- o Hämeenkylään päiväkotia ja seudun perhepäivähoitajat käyttävät sekä pihaa että rakennusta
- o Muita sattunnaisia tilaisuuksia on runsaasti
- Tilan sisällä on desibelirajoitus 85 joka osoitetaan mittarilla. Tosin tämä raja ylitetään aika ajoin. Heikon eristyksen takia ulkopuolella melu on oletettavasti merkittävä etenkin kesäisin jolloin tuuletuksen takia ovia ja ikkunoita avataan.
- Seuran toiminta ja rakennuksen kunnossapito rahoitetaan pääosin viikonvaihteiden hää- ja merkkipäiväjuhlien vuokratuotoilla (n. 90% tuotoista) joten toiminnan jatkuminen nykyisellä on taloudellisesti ensiarvoisen tärkeää.
- Mikäli kaavamuutoksessa ehdotettuja asuntoja rakennetaan alueelle tulee tarvittavat melusuojat rakentaa. Maalaisjärkeä käyttäen Vakokujalle suunnitellut kaksi omakotitaloa tulisi jättää kokonaan rakentamatta/suunnittelematta koska riittävien meluaitojen rakentaminen rumentaisi merkittävästi koko ympäristöä ja asuminen "karsinassa" ei liene kenellekään mieleen.
- TUF haluaa myös muistuttaa että seura on aikanaan lahjoittanut nyt esillä olevat alueet/tontit maalaiskunnalle koulukäyttöä varten. Olisi näin vähintäänkin moraalisesti väärin että kunta nyt kaavamuutoksella jotenkin vaikeuttaisi seuran toimintaa ja toimintaedellytyksiä.

► Kaavaan annetaan määräys asuntojen 35 dB:n ääneneristävyydestä ja 2 metriä korkeista tiivistä melua estävistä puuaidoista Bygårdin tonttia vastaan. Tontit omistaa kaupunki. Bygårdin ja Vakokujan välissä on tonttimaata. Tavastby Svenska Allmode & Ungdomsförening on lahjoittanut 14.2.1964 tilan 4:2 tilan 4:1 lisämaaksi. Lahjoitus on hyväksytty TUF:n vuosikokouksessa 14.2.1964 ja Helsingin mlk:n kunnanhallituksessa 25.5.1964. Lahjoitus ei sisällä peruutusehtoa.

6. Vantaan kaupunginmuseo, 3.11.2014, saapunut 4.11.2014:

--- Ainonkuja 9:ssä sijaitsee vuonna 1923 valmistunut seuratalo Bygård, joka on Vantaan rakennusperintökohde. Tämän tontin kohdalla asemakaavan on suunniteltu säilyttävän merkinnän Y (yleisten rakennusten korttelialue). Ainontie 14–16 kohdalla sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1949 rakennettu opettajien asuintalo. Muuten suunnittelualue on rakentamatonta. Välittömästi kaava-alueen ulkopuolella kulkeva Ainonkuja on osa Suuren rantatien keskiaikaista linjausta, joka on Vantaan erittäin merkittävä rakennusperintökohde (luokitus R1).

Bygårdin nuorisoseuratalo tunnetaan myös nimellä Tavastby ungdomsföreningshus. Rakennus on mukana Vantaan vanhojen rakennusten "Vaari" -inventoinnissa, jossa se on saanut luokitustunnuksen R2. Luokitus tarkoittaa, että rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Rakennuksella on historiallista todistusvoimaisuutta vuosisadan alun nuorisoseuratoiminnasta kertovana rakennuksena, jollaisena sillä on myös harvinaisuusarvoa Vantaan mittakaavassa. Rakennuksessa ilmenee vielä alkuperäinen tyyli ja rakennustapa, vaikka se on läpikäynyt perusteellisen korjauksen yhdistyksen 100-vuotisjuhlien yhteydessä 2008–2009. Rakennuksen suojeluperusteet tulee selvittää kaavatyön yhteydessä ja taatarakennusperintöarvojen säilyminen mahdollisen suojelumerkinnän ja siihen liittyvän kaavamääräyksen avulla.

Suunnittelualueella sijaitsevasta opettajien asuintalosta ei ole olemassa olevaa inventointitietoa. Myös tämän rakennuksen suojeluperusteet tulisi selvittää kaavatyön yhteydessä.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

► *Bygård ei sisälly kaava-alueeseen. Opettajien asuintalolle merkitään nykyinen rakennusoikeus ja annetaan kaavamääräyksiä.*

7. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), 3.11.2014, saapunut 6.11.2014:

Alueella on kohtuulliset joukkoliikenneyhteydet. Ainontietä ja Vihdintietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat yhteydet sekä Helsingin keskustaan että Lentoaseman, Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin. Kehäradan valmistuttua vuonna 2015 alueen bussilinjat muuttuvat. Helsingin keskustan ja Myyrmäen yhteydet säilyvät ennallaan; Lentoaseman ja Tikkurilan saavutettavuus nopeutuu, kun vaihtaminen Kehäradan juniin tulee mahdolliseksi.

HSL pitää vanhojen alueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

8. Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 5.11.2014, saapunut 6.11.2014:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat 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. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

► *Johdot ilmenevät kaupungin johtokartasta.*

9. Vesa Heinonen, Uudenmaan Viva Oy LKV, Helsinki, 6.11.2014:

Ehdotuksemme kaavanmuutokseen $e = 0,40$. II kerrosta. Luhtitalo mahdollinen. Rivitalo mahdollinen. Ei rajoitusta asuntokoolle. Autopaikkoja 1/80 m². Ei määräystä rakenteellisille autopaikoille. Hankkeen rahoitus/rakentaja ovat kunnossa. Olemme myös valmiita ennen tarjouskilpailua esittämään ajatuksemme osalle asunnoista suunnitelluista erityisasunnoista.

► *Pyydetty luonnos, kuinka $e = 0,40$ voitaisiin toteuttaa kyseisellä mäkityöllä. Luonnosta ei saatu. Kaavassa noudatetaan Vantaalla käytössä olevia pysäköintinormeja. Tontin luovutuksesta järjestetään tarjouskilpailu. Alueella sallitaan vain nykyinen erityisasuminen.*

10. Juha Kehusmaa, 6.11.2014:

Huomioitani ja mielipiteitäni kaavamuutokseen liittyen:

1. Ainonkujalla on tienvarsipysäköinti, se on heikosti valaistu, melko jyrkkä-mäkinen ja jalkakäytävätön umpikuja, jonka kautta kuitenkin kulkee muun liikenteen lisäksi Ainontieltä koukkaava kevyen liikenteen reitti. Parinkymmenen uuden asunnon rakentaminen Ainonkujalle ja Vakokujalle lisäisi liikennettä Ainonkujalla huomattavasti nykyisestäään, jolloin Ainonkuja tulisi liikenneturvallisuuden takia parantaa käyttöä vastaavaksi: Parempi valaistus, jalkakäytävä/pyörätie jne. Toisena vaihtoehtona voisi olla ajoyhteyden rakentaminen Ainonkujan kaavoitettavalle tontille koillisesta Ainontieltä urheilukentän ja Ainontie 10:n välistä.

2. Bygårdin rakennus toimii juhlatilana, jossa järjestetään usein hääjuhlia ym. tilaisuuksia, joissa soitetaan musiikkia suurella voimakkuudella. Tämä säännöllinen "meluhaitta" tulisi tiedostaa ja huomioida kaavoituksessa, ja sen

takia asuntojen sijoittaminen Vakokuja 2:n tonteille sekä Ainonkuja 11:n / Ainontie 14:n tontin lounaisreunalle on ilmeisen ongelmallista.

- 1. Tontit liittyvät Ainonkujaan ja Vakokujaan, jotka ovat tonttikatuja. Liikennettä ei ole syytä ohjata virkistysalueen vaan valmiin kadun kautta, jolloin myös pysäköinti sijoittuu paremmin maastoon. Mahdolliset katuparannukset ratkaistaan katusuunnitelmassa, ei asemakaavassa.
2. Kaavaan annetaan määräys asuntojen 35 dB:n ääneneristävyydestä ja 2 metriä korkeista tiivistä melua estävistä puuaidoista Bygårdin tonttia vastaan.

11. Marianne ja Seppo Rantanen, 6.11.2014:

Vireillä oleva kaavamuutos on suurimmalta osaltaan asiallinen, mutta parilla oleellisella muutoksella ratkaisusta tulee mielestämme kokonaisuuden kannalta asukasystävällisempi ja paremmin toimiva.

1. Suunnitelma kahdesta omakotitalosta Vakokuja 2:n kohdalle. Pidämme suunnitelmaa turhana. Bygård on juhlatalo, jossa järjestetään toistuvasti erilaisia juhlia. On mukava, että lähistöllä on tuon kaltainen perinnetalo, mutta nykyisellään juhlien äänet kuuluvat voimakkaana Ainonkuja 7:n kiinteistölle. Nyt uusia taloja suunnitellaan aivan Bygårdin välittömään läheisyyteen ja meluhaitat ovat varmasti merkittävästi suurempia kuin Ainonkuja 7:ssä. Asuinviihtyisyyden kannalta kannattaa säilyttää edes yksi vihreä vyöhyke ympäristössä, jos asemakaavan muutoksen mukana käytännössä koko läheinen metsikkö kaadetaan ja muutetaan asuinalueeksi.

2. Liikennejärjestelyt

Esitämme uutta tieyhteyttä Ainontieltä. Olemme ymmärtäneet, että alustavassa suunnitelmassa liikenne uudelle asuinalueelle kulkisi vain ja ainoastaan Ainonkujan kautta. Oletamme, että suurin osa uuden alueen liikenteestä suuntautuu kuitenkin Vihdintien suuntaan. Tulevien asukkaiden kannalta olisi kummallista, jos Vihdintien suunnasta / suuntaan kulkevien pitää kiertää pitkä lenkki, kun tieyhteys on rakennettavissa pienellä vaivalla suoraan Ainontieltä. Nykyisinkin on näkyvissä vanha tienpohja urheilukentän ja "valkoisen talon" välissä. Uutta tietä pitkin myös kulkeminen kävelen lähimmälle bussipysäkillä tulee helpomaksi suurelle osalle uusista asukkaista. Ainontien yhteyden rakentaminen olisi kaiken kaikkiaan asukas- ja ympäristöystävällistä sekä vanhoille että uusille asukkaille.

- 1. Vakokujan ja Bygårdin välinen alue on korttelimaata. Bygårdin taloa vastaan määrätään rakennettavaksi tiivis puuaita, joka parantaa myös Ainonkujan 7:n melutilannetta. 2. Tontit liittyvät Ainonkujaan. Liikennettä ei ole syytä ohjata virkistysalueen vaan valmiin kadun kautta, jolloin myös pysäköinti sijoittuu paremmin maastoon. Vanha tie on johtolinja.

12. Uudenmaan Viva Oy LKV / Vesa Heinonen ja aluearkkitehti Kallaluodon kirjeenvaihtoa sähköpostitse:

- Vesa Heinonen 6.11.2014: Hankkeen toteutus sopisi ehdotukseemme loistavasti.
- Timo Kallaluodon vastaus 6.11.2014: Pyydän lähettämään luonnoksen (asemapiirroksen), kuinka Ainonkujan mäkitontti olisi rakennettavissa ehdottamallanne tonttitehokkuudella $e = 0,40$ ja Vantaalla täällä sovellettavilla autopaikkainormilla, vähintään kerrostalot (luhtitalot) 1,1 ap/asunto, rivitalot 1,24 ap/asunto, erillistalot 1,5 ap/asunto.
- Riku Aramo, Arkkitehtiruutu Oy, 6.11.2014: Toimitamme kuvia kaupungin käyttöön kun saamme varauksen tontille. Ei liene järkevää tehdä työtä kilpailutuksen pohjaksi.

- Vesa Heinonen 7.11.2014: Tätä mieltä on hankkeen arkkitehti. Paikka on kiinnostava, onko mahdollisuuksia saada mitään pitoa kohteeseen, työstäisimme alueen hankekuvat ja tulisimme esittelemään paikan päälle.
- Timo Kallaluodon vastaus 7.11.2014: Kaupunki ensin kaavoittaa alueen ja kilpailuttaa vasta valmiit tontit. (Liite: osallistumis- ja arviointisuunnitelma.)

► *Luonnosta ei saatu, joten ehdotusta ei tutkittu. Vertaa mielipiteet 3 ja 9.*

13. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY), 7.11.2014:

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet ovat Vakokujan itäpuolella (vj 100 v, jv 250 m) ja Vakokujan kääntöpaikalla (hv 300 bet). Asemakaavan laatimisen johdosta muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon tulisi tarkastella kustannusarvioineen kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

► *Kaavaselostus sisältää vesihuollon esisuunnitelman (jäljempänä).*

14. Tomi Routamo, As Oy Vakokuja 4:n hallituksen puheenjohtaja, 7.11.2014:

Vakokujalle suunnitellut kaksi omakotitaloa vaikeuttavat huomattavasti alueen lumenhoitoa, sillä kujaa reunustava alue on toiminut katujen kunnossapidolle lumenkasauspaiikkana. Mikäli tämä mahdollisuus poistuu, olisi alueelta lumet kuormattava välittömästi pois lumitöiden yhteydessä, koska riittävää lumenkasauspaiikkaa ei esitetyn muutoksen jälkeen enää olisi.

Vakokuja 4:ssä on myös toive, ettei kaavaan merkittyä Kyntäjänrinteen kevyenliikenteen väylää toteutettaisi nyt suunnitellun mahdollisen rakentamisen yhteydessä. Tällä väylällä ei juurikaan ole merkitystä alueen nykyisten ja mahdollisten uusien asuntojen kannalta, sillä alueella on jo nyt kattavat kevyenliikenteen ratkaisut. Tämän väylän rakentamisen seurauksena pelkona on taloyhtiömme ja kirkon alueella häiriöiden ja ilkeivallan lisääntyminen, kun väylä kulkisi aivan talomme ja kellarivarastomme sekä kirkon ja uurnalehdon vieressä.

Pyydän myös ottamaan kaavamuutoksen yhteydessä huomioon, että alueeltamme on poistumassa ala-aste (Tuomelan koulu). Alueelle on luultavasti muuttamassa lisää lapsiperheitä uusien asuntojen myötä, joten alueen koulunkäyntimahdollisuudet pitäisi suunnitella uudestaan, mikäli näin merkittävään täydennysrakentamiseen päädytään.

► *Tontille sataneet lumet tulee kasata omalle tontille tai kuljettaa pois. Katualueen lumet voidaan kasata ajoradan luoteispuolelle. Asemakaavamuutos ei koske Kyntäjänrinnettä, jonka rakentaminen ratkaistaan erikseen. Lähellä on kolme muuta koulua: Askistossa, Varistossa ja Pähkinärinteessä. Yleiskaavan mukainen täydennysrakentaminen on huomioitu kouluverkkosuunnitelmassa.*

15. Museovirasto, 7.11.2014, saapunut 11.11.2014:

Kaavamuutosalueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäänöksiä. Tiedot perustuvat vuonna 2005 tehtyyn arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin. Näin ollen Museovirastolla ei ole huomauttamista asemakaavan muutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta asiasta lausuu Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

- **Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan**

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 maakuntakaavojen mukainen.

- **Vertailu yleiskaavaan**

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- **Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan**

Opetustoimintaa varten varattu korttelialue muutetaan asuinkäyttöön.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Jos kaavamuutosta asumiseen ei tehdä, niin asunnot jäävät rakentamatta. Tarvetta voimassa olevan asemakaavan mukaisen oppilaitoksen rakentamiselle ei ole.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*

Kaavoitukseen osallistuivat	
asuntotuotannon kehittämispäällikkö	<i>Tuula Hurme</i>
asumisen erikoisasiantuntija	<i>Tomi Henriksson</i>
liikenneinsinööri	<i>Pirjo Suni</i>
suunnitteluinsinööri (vesihuolto)	<i>Elina Komulainen</i>
ympäristöinsinööri	<i>Krister Höglund</i>
kiinteistösihteeri	<i>Sirpa Olli</i>
suunnitteluavustajat	<i>Marko Hoffren, Joonas Arponen</i>

5. Asemakaavan kuvaus



Havainnekuva mahdollisesta rakentamisesta.

Sato Oy 2013, täydennys TKa 2014

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksessa alue muuttuu asuinrakennusten korttelialueeksi A, jonka rakennusoikeudeksi tulee $2400 + 160 = 2560$ k-m², sekä erillispientalojen korttelialueeksi AO, jonka rakennusoikeudeksi tulee $2 \times 160 = 320$ k-m², yhteensä 2880 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 240 k-m² eli 9 %, mikä on perusteltua alueen sijainnin ja yleiskaavan tiivistämistavoitteen vuoksi. Suurimpana sallittuna kerroslukuna säilyy kaksi (II).

Tarpeetonta katualuetta muuttuu tonttimaaksi 126 m².

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaavamuutos luo edellytyksiä asuntorakentamiselle. Kaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen ja kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde.

Kaupungissa on pulaa pientalotonteista. Sijaintinsa puolesta paikka soveltuu hyvin asumiseen. Koska alue tulee rakennetuksi, se on tarkoituksenmukaista kaavoittaa riittävän tehokkaasti. Melutilanne on otettu asemakaavassa huomioon.

Rakennettu ympäristö

Ainonkujan uusi asuintontti sijoittuu ympäröivästä maastosta kohoavalle mäelle Bygårdin ja opettajien asuintalon väliin. Tontille saa rakentaa kaksikerroksisia kerros-, luhti-, pari- tai erillistaloja. Rakennukset tulee suunnitella maaston muotoihin sopeutuvasti ja sovittaa ympäristöön.

Vakokujan uudet omakotitontit ovat 319 m² ja 283 m². Tonteille saa rakentaa 160 k-m² suuruiset omakotitalot, joiden koko on sama kuin alueella jo olevan opettajien asuintalon koko. Rakennusoikeuteen ja tonttitehokkuuteen vaikuttavat tontin sopiva muoto ja talojen sijainti kadun vieressä.

Muodostuvat tontit

Osoite	Pinta-ala m ²	Rak.oikeus k-m ²	Tehokkuus e	Erityistä
Ainonkuja 11	7 616	2 400	0,32	Tontille saa rakentaa kerros-, luhti-, pari- tai erillistaloja. Tontin saa jakaa.
Ainonkuja 13	711	160	0,26	Tontilla on punainen puutalo.
Vakokuja 2a	319	160	0,50	Tontille tulee punainen puutalo.
Vakokuja 2b	283	160	0,58	Tontille tulee punainen puutalo.

Kadusta tonttiin saatava lisämaa on 126 m².

Luonnonympäristö

Tontilla oleva luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Liikenne

Alueen liikenne kulkee Ainonkujan kautta Ainontielle. Kaavassa sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 31.3.2004 § 27 hyväksymää Vantaan asuinalueiden pysäköinnin mitoitusohjetta.

Autopaikkoja on varattava

- uudet kerrostalot	1,1 ap/asunto
- uudet pientalot	1,5 ap/asunto
- uudet omakotitalot tonteille 11 ja 12	2 ap / asunto
- nykyinen asuinrakennus	2 ap

Mitoitus

Alueelle saa rakentaa uutta asumista yhteensä 2880 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

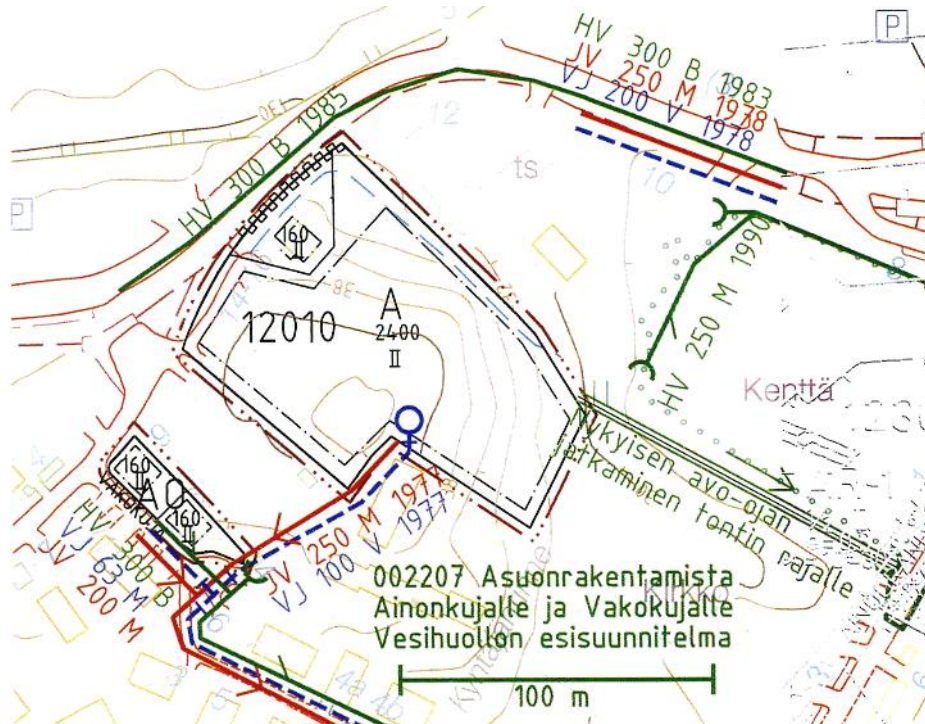
Rakennusalat on rajattu luonnosten mukaisiksi. Asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista, aitaamisesta ja ääneneristävyydestä.

Tonttijako

Asemakaava sisältää tonttijaon (tontit 11, 12, ja 13).

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydeksi lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään ΔL 32 dB, Bygårdia vastaan kuitenkin 35 dB. Lisäksi Bygårdia vastaan on rakennettava 2 metriä korkea tiivis puuaita, joka torjuu melua.



Vesihuollon esisuunnitelma.

Elina Komulainen 21.11.2014

Tekninen huolto

• Vesihuolto

Kaavan myötä Vakokujalle rakennetaan vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri. Ainkokujan vartein tuleva kortteli voi liittyä Kyntäjänpolun rakennettuun vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Rakennusten sijoittamisesta riippuen jätevedet saatetaan joutua pumppaamaan. Ainkokujan varressa olevan kiinteistön vesijohto tulee tarvittaessa siirtää uusien Ainkokujalle tulevien rakennusten tieltä kaava-alueen luoteisosassa. Nykyisen kiinteistön jätevesiviemäri, vesijohto ja kaivo jäävät kaavaan perustettavalle rasitealueelle. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 16 000 €.

Vakokujan tonttien hulevedet johdetaan kadulle rakennettavaan hulevesiviemäriin. Ainkokujan tonttien hulevedet voidaan johtaa osittain luoteeseen Ainkotielle ja loput itään hiekkakentän eteläreunassa kulkevaan avo-ojaan.

Ainkokujan varren A-korttelissa muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavaan liittyy riittävät kaavamääräykset, joten erillinen rakentamisohje ei ole tarpeen.

Nimistö

- **Ainkokuja** (1980) on Ainkotien (1972) vanha linjaus. Ainkotie on saanut nimensä Tuomelan tilan emännän Aino af Heurlinin mukaan.
- **Vakokuja** (1979) liittyy Hämeenkylässä käytettyyn maatalousaiheeseen.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

- **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen ja kaupunkirakenteeseen**
Rakentamaton tonttimaa tulee rakennetuksi yleiskaavan mukaisesti.

- **Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan**
Opetustoimintaan varattu korttelialue muutetaan asumiseen.

- **Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön**
Bygårdin kylätalon molemmin puolin tulee uutta asumista, jolloin kylätalon nykyinen merkitys kaupunkimaisemassa vähenee. Opettajien asuintalo säilyy omalla tontillaan ja jää näkymään Ainontielle.

- **Vaikutukset suhteessa luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan**
Kaava-alueen luonnonympäristö muuttuu rakennetuksi ympäristöksi. Uudet talot tulevat näkymään lähialueelle.

- **Liikenteelliset vaikutukset**

Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Alueelta on hyvät joukkoliikenne yhteydet erityisesti Helsinkiin ja Myyrmäkeen.

Voimassa olevan asemakaavan mukaan tontille voitaisiin rakentaa 2600 k-m² suuruinen peruskoulu, johon tulisi noin 180 oppilasta ja henkilökunta. Koulu olisi lakkautettavan Tuomelan koulun kokoinen. Ala-asteen koulumatkoista tehtäisiin arviolta jalan 176, polkupyörällä 52, henkilöautolla 70, bussilla 28 ja koulukuljetuksella 34 matkaa. Lisäksi tulisi henkilökunta, paketti- ja kuorma-autot ja iltakäyttö. – Tarvetta uudelle koululle ei kuitenkaan ole.

Kun alueelle tulee uutta asuntorakennusoikeutta 2720 k-m², voidaan asumisesta arvioida syntyvän arkisin 138 matkaa (lähtevää tai saapuvaa), joista jalan 37, polkupyörällä 10, henkilöautolla 63 ja joukkoliikenteellä 28 matkaa. Näistä arjen huipputunnin (klo 16–17) aikana kulkisi 11 henkilöautoa, mikä mahtuu Ainonkujalle. Liikennetuotos on vähempi kuin jos tontille rakennettaisiin peruskoulu. Ympäristöministeriö, Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa, Suomen ympäristö 27/2008.

Ilman jalkakäytävää kadun varrelle voidaan rakentaa asumista 10 000 k-m². Ainonkujaan liittyy nykyistä asumista 6360 k-m² ja uutta asumista 2720 k-m², yhteensä 9080, joten jalkakäytävää ei välttämättä tarvita eikä se mahtuisikaan Ainonkujan katualueelle.

- **Sosiaaliset vaikutukset**

Asemakaava vastaa asuntojen tarpeeseen ja tarjoaa asuinmahdollisuuksia lähellä yritysalueita. Alueelle rakennetaan uusia asuntoja, joista kaksi omakotitaloa, mikä parantaa ihmisten asumisoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. Asemakaavan toteutus

Kaupunki myy tai vuokraa muodostuvat tontit rakentajille.
Toteuttamissopimusta ei tarvita.

Vantaalla 19.1.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

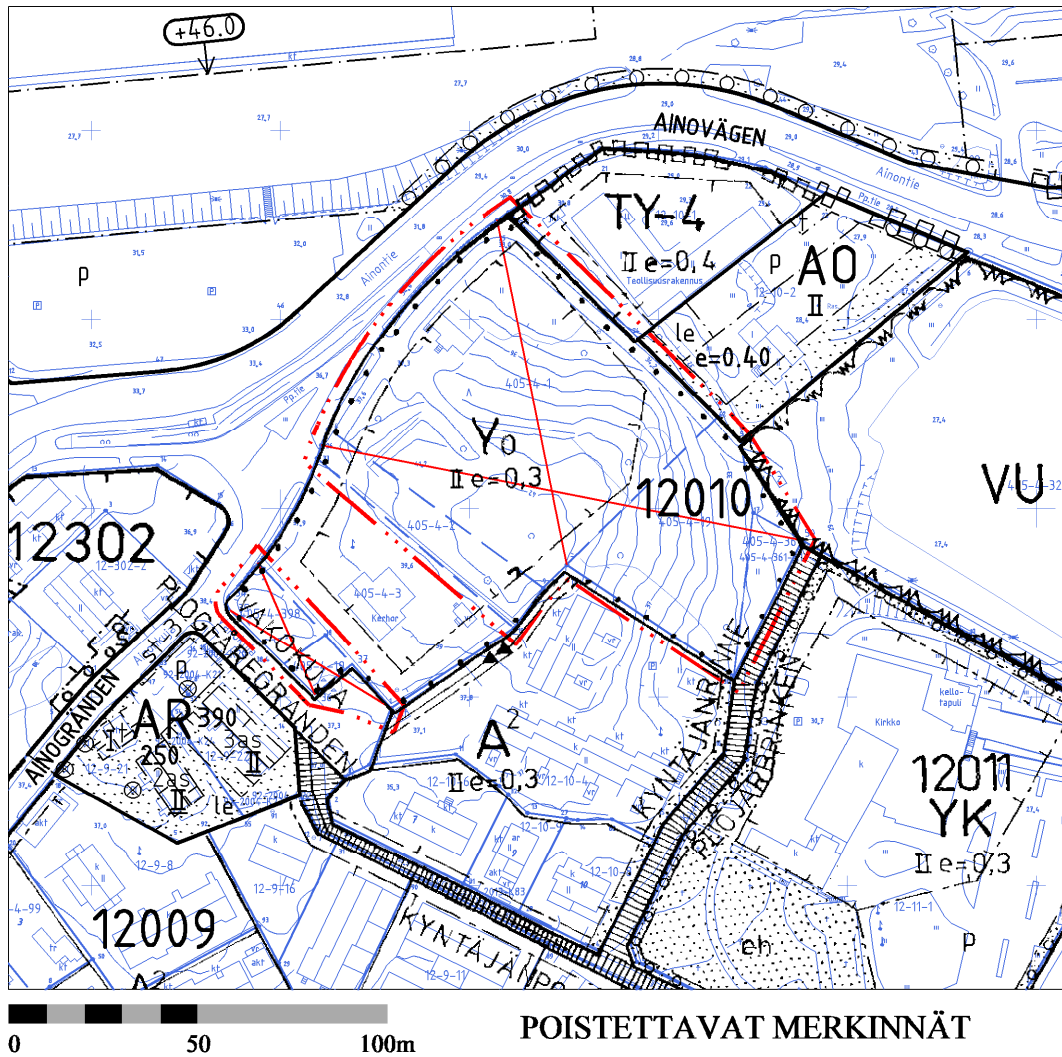


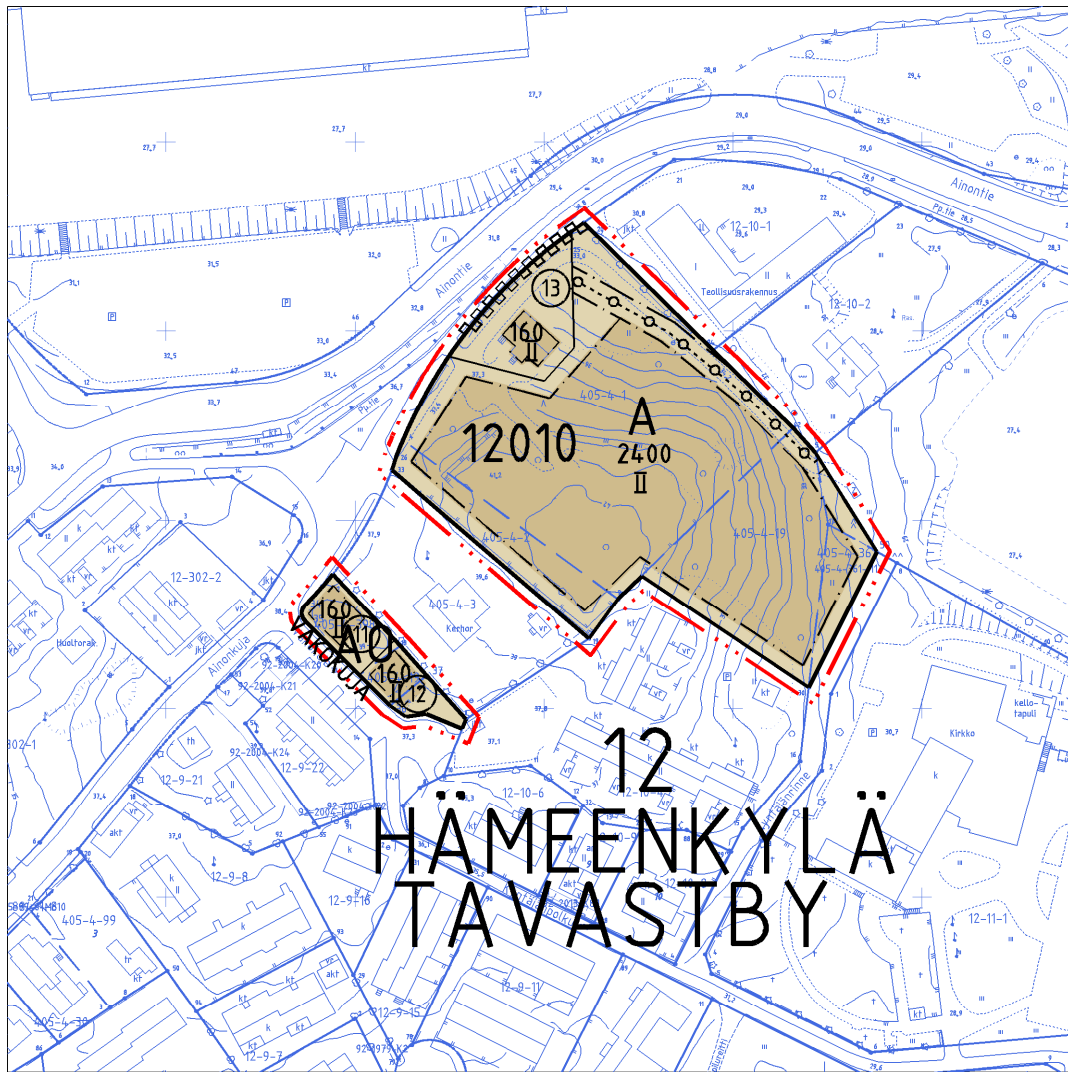
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:

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

Asemakaavan muutosehdotus





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002207

19.1.2015

684488

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 12Vanda stad
Stadsdel 12**HÄMEENKYLÄ**

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 12010.

(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 12010 sekä katualuetta.)

Tonttijako

Osa korttelia 12010.

1:2000

TAVASTBY

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 12010.

(Del av kvarteret 12010 samt gatu- och
område i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Del av kvarteret 12010.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A**Asuinrakennusten korttelialue.**Korttelialueella on opettajien asuintalo vuodelta 1949, jonka
tulee olla punakattoinen punainen puutalo.

Nykyisessä rakennuksessa saa olla palvelu -ja erityisasuntoja.

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka osoi-
taa uudisrakennusten ja rakennelmien sopeutumisen ympä-
ristöönsä.Rakennukset tulee suunnitella maaston muotoihin mukau-
tuvasti.Bygårdin kylätalon YO-korttelialuetta vastaan on rakennet-
tava 2 metriä korkea tiivis puuaita, joka torjuu melua.Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tie-
liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, Bygårdia vastaan kuitenkin 35 dB.

Hulevesiä on viivytettävä, mikä tulee esittää rakennusluvassa.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

Uudet kerrostalot 1,1 ap / asunto, autokatoksen tai auto-
tallin saa rakentaa asemakaavassa annetun rakennusoi-
keuden lisäksi.Uudet pientalot 1,5 ap / asunto, joista vähintään 1 ap /
uusi asunto tulee olla autokatoksessa tai autotallissa,
jonka saa rakentaa asemakaavassa annetun rakennusoi-
keuden lisäksi.

Tontilla 13 oleva nykyinen asuintalo 2 ap.

A0**Erillispientalojen korttelialue.**

Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon tonttia kohti.

Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen kattotiili.

Julkisivumateriaalina tulee käyttää punamullan sävyyn peit-
tomaalattua puuta.Rakennuslupahakemukseen on liitettävä selvitys, joka
osoittaa rakennusten/rakennelmien sopeutumisen ympäris-
töönsä.Bygårdin kylätalon YO-korttelialuetta vastaan on rakennet-
tava 2 metriä korkea tiivis puuaita, joka torjuu melua.Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tie-
liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB, Bygårdia
vastaan kuitenkin 35 dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 ap / asunto.

— — — — Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · · · — Osa - alueen raja.

— (11) — Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

— x — x — Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

12
HÄME Kaupunginosa numero.

Kaupunginosa nimi.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.På kvartersområdet ligger lärarnas bostadshus av år 1949
som ska vara rött trähus med rött tak.

I nuvarande byggnad ska vara service- och specialbostäder.

Till ansökan som byggnadslov skall bifogas utredning som
visar nybyggnadernas och konstruktionernas anpassning
till omgivningen.Byggnaderna ska planeras så, att de följer terrängens
former.Mot Bygårds YO-kvartersområdet ska byggas minst 2 meter
høgt slutet träplank som förhindrar buller.Ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostädernas
ytterskal ska vara minst 32 dB, mot Bygård dock 35 dB.

Dagvattnet ska fördröjs, vilken ska visas i byggnadslov.

Minimiantalet bilplatser är:

Nya höghus 1,1 bp / bostad, bilskydd eller bilgarage
får byggas utöver den i detaljplan anvisat byggnads-
rätten.Nya småhus 1,5 bp / bostad, varav minst 1 bp / ny bostad
ska vara i bilskydd eller i bilgarage som får byggas utöver
den i detaljplan anvisat byggnadsrätten.
På tomten 13 liggande nuvarande bostadshus 2 bp.**Kvartersområde för fristående småhus.**

På området får byggas i högst en bostad per tomt.

Byggnaderna ska ha sadeltak.

Takmaterialet ska vara krukröd taktegel.

Som fasadmateriäl ska användas i rödmylleton täckmålat
trä.Till ansökan som byggnadslov skall bifogas utredning som
visar byggnadernas/konstruktionernas anpassning till om-
givningen.Mot Bygårds YO-kvartersområdet ska byggas minst 2 meter
høgt slutet träplank som förhindrar buller.Ljudisolering ΔL mot flyg- och trafikbuller i bostädernas
ytterskal ska vara minst 32 dB, mot Bygård dock 35 dB.

Minimiantalet bilplatser är minst 2 bp / bostad.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

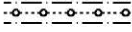
Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

12010	Korttelin numero.	Kvartersnummer.	2 / 2
24.00	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.	
	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 kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.	
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen	
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.	
	Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda ____ 20__ Pekka Tervonen Kaupungeodeetti / Stadsgeodet	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____ 20__		Godkänd av stadsfullmäktige ____/____ 20__	

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	20.11.2014
Kaavan nimi	002207 Hämeenkylä 12 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002207
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8929	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,8929

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	0,8929	100,0	2880	0,32	0,0000	239
A yhteensä	0,8929	100,0	2880	0,32	0,8929	2880
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,8803	-2641
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0126	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,8929	100,0	2880	0,32	0,0000	239
A yhteensä	0,8929	100,0	2880	0,32	0,8929	2880
A	0,8327	93,3	2560	0,31	0,8327	2560
AO	0,0602	6,7	320	0,53	0,0602	320
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,8803	-2641
YO	0,0000		0		-0,8803	-2641
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0126	0
Kadut	0,0000		0		-0,0126	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



17 §

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. Viljelty, 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 tarkoituksiksi 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 €/m². Osayleiskaavassa rakentamiseen osoitettuun alueeseen sisältyy myös kadut ja muut tarvittavat yleiset alueet. Osayleiskaavassa osoitettujen urheilu-, virkistyspalvelu- ja lähivirkistysalueiden hinnan kaupunki katsoi olevan 2 €/m². Suojaviheralueen ja tieliikenteen alueen hinta oli 1 €/m². 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 täytyneet.

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 maa- ja metsätalouden laki tukee edellä mainittua hinnoitteluperiaatetta. Maa- ja metsätalouden näkemys lähivuosien aikana antamiensa tuomioiden perusteella on, että Vantaalla yleiskaavassa ei-rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 1-6 €/m² ja yleiskaavassa rakentamiseen osoitetun maan markkina-arvo on 5-12 €/m². 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 viime vuosina 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 €/m². Ostotarjouksen kohteena olleen alueen osayleiskaavassa ei rakentamiseen osoitetuista alueista kaupunki tarjosi urheilu- virkistyspalvelu- ja lähivirkistysalueiden osalta 2 €/m² ja suojaviheralueen sekä tieliikenteen alueen osalta 1 €/m². 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 €/m². Osayleiskaavan osoittamista urheilu-, virkistyspalvelu- ja lähivirkistysalueista kaupunki tarjosi edelleen 2 €/m² ja tieliikenteen alueesta 1 €/m². Osayleiskaavan osoittaman suojaviheralueen osalta kaupungin korotettu tarjous oli 2 €/m². 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 peltöjen 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 €/m². Yleiskaavan mukaisesta liikennealueesta ja luonnonsuojelualueesta sekä asemakaavan mukaisesta Laurintie -nimisestä katualueesta kaupunki maksoi kustakin 1 €/m². 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 tarkoitettun 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 lunastuslupa perustuvasta maan lunastamisesta seuraavaa:

99 § Lunastuslupa 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 suojelualueita.

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 käyttönotolle 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 uusi 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-m², josta kerrostalovarantoa oli noin 440 000 k-m² (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-m², josta kaupungin omistuksessa 340 000 k-m² (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 yleislausekejäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.



Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 17

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 Karén esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Jäsen Göran Härmälä kannatti tehtyä palautusesitystä.

Puheenjohtaja totesi, että asiasta joudutaan äänestämään ja teki seuraavan äänestysesityksen; He, jotka kannattavat yrityspalvelujohtajan esitystä, äänestävät jaa, ja he, jotka kannattavat varapuheenjohtaja Karénin esitystä, äänestävät ei. Äänestysesitys hyväksyttiin.

Äänestyksessä annettiin 10 jaa-ääntä, 6 ei-ääntä ja yksi jäsen äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi palautusesityksen tulleen hylätyksi.

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen poistui yleislausekejäävyyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin yrityspalvelujohtajan esitys.

Liitteet:

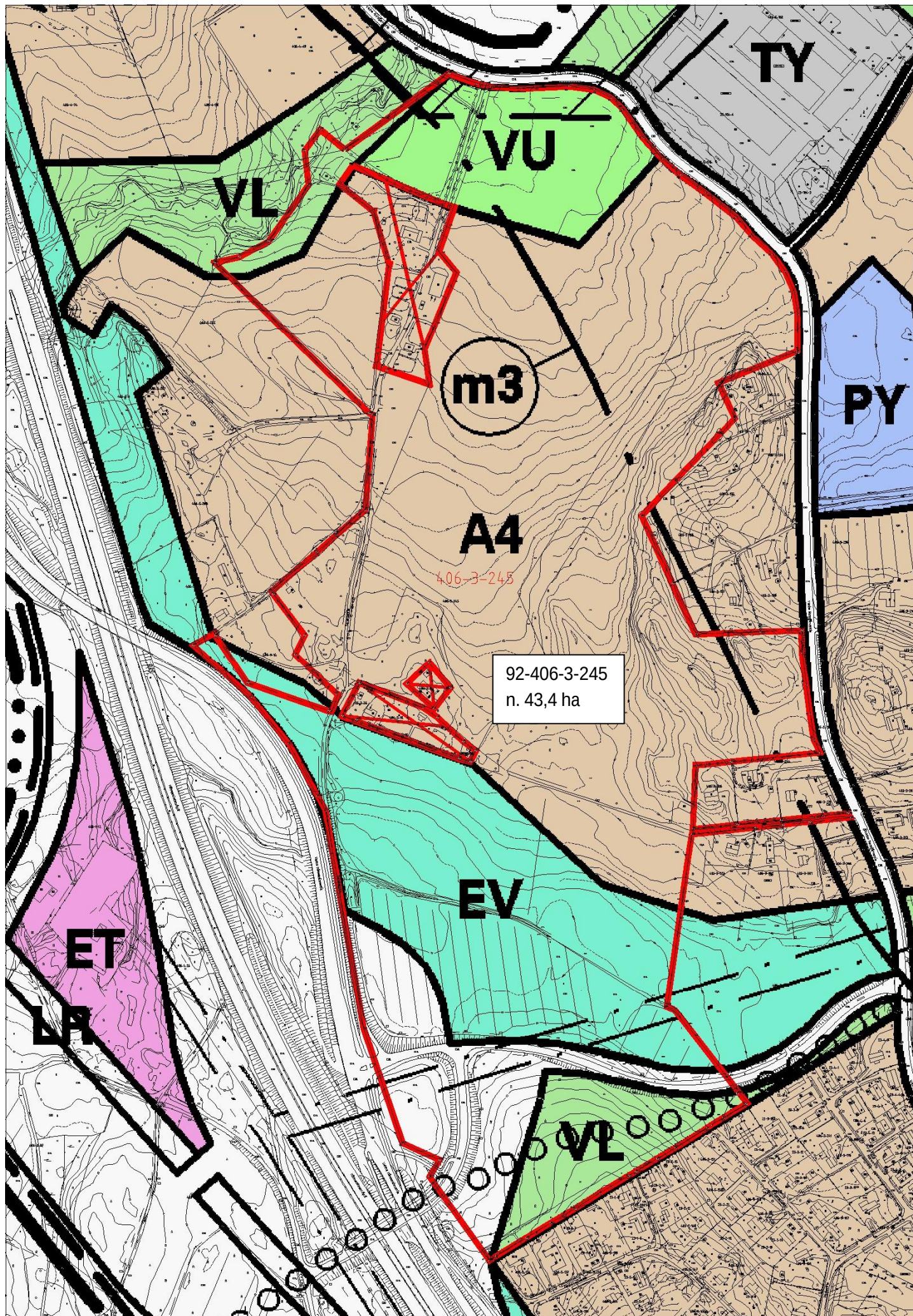
- Liite 1a ja 1b. Kohdekartta
- Liite 2. MAL 2012-2015, asuntotuotannon tavoitteet kunnittain (taulukko 1)
- Liite 3. MAL 2012-2015 asuntotuotannon tavoitteet ensisijaisilla kohdealueilla (taulukko 2)
- Liite 4. MAL 2012-2015 asuntotuotannon tavoitteet ensisijaisilla kohdealueilla (kartta 2)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.1

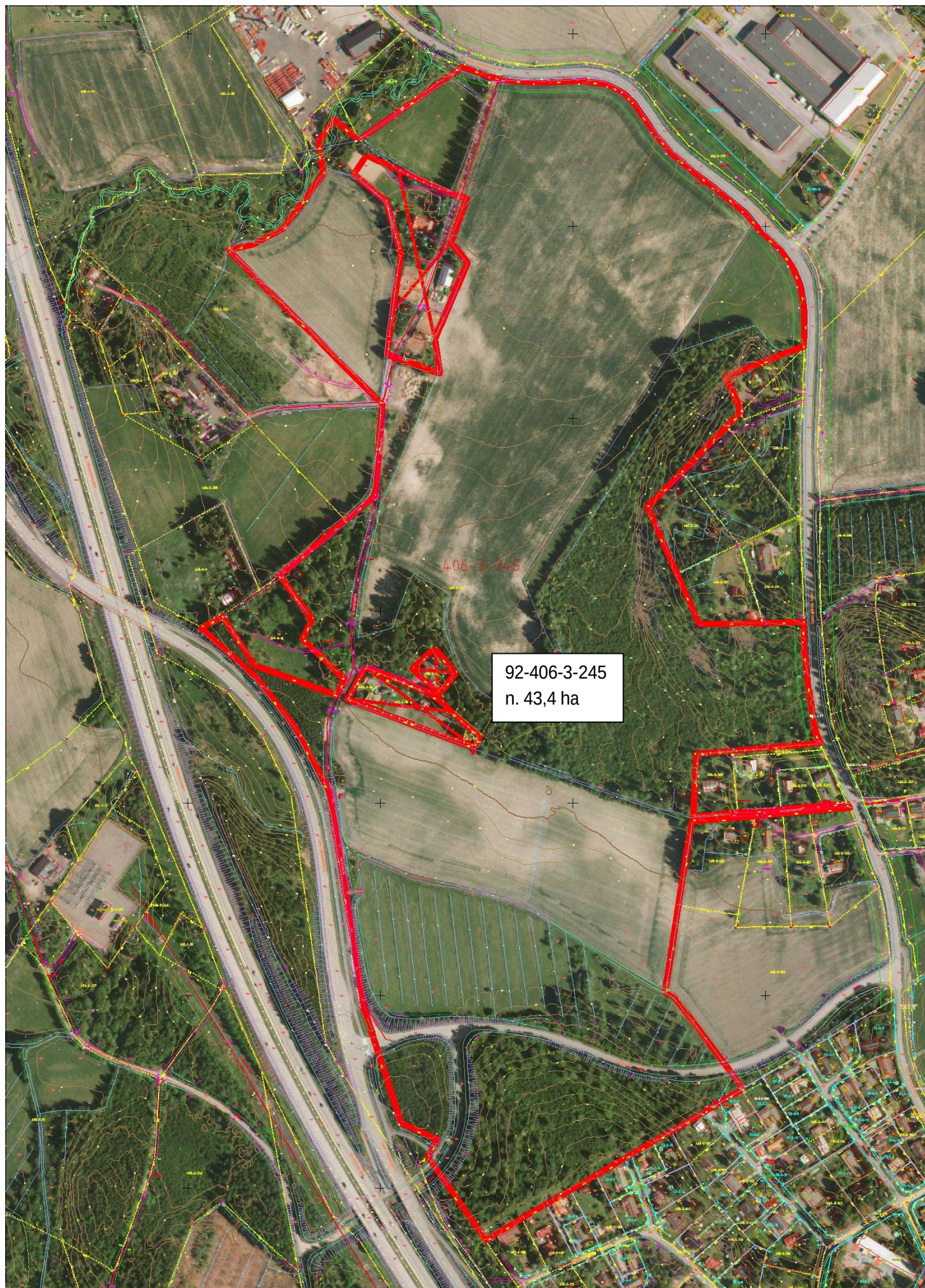
Lisätiedot:

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

LITTE 2

Taulukko 1: Helsingin seudun asuntotuotannon tavoitteet ja tuotannon edellyttämä asemakaavoitettu kerrosala kaudella 2012 - 2015

Kunta/seutu	Asuntotuotantavoite		ARA-tuotannon tavoite				Tuotantotavoitteen edellyttämä asemakaavoitettu kerrosala kaudella 2012 - 2015, kerrosneliometriä			
	Kaudella 2012 - 2015	Kaudella 2012 - 2015	ARA-tuotannon tavoite	Kaudella 2012 - 2015	Kaudella 2012 - 2015	Kaudella 2012 - 2015	Kaudella 2012 - 2015	Kaudella 2012 - 2015	Kaudella 2012 - 2015	Kaudella 2012 - 2015
	Keskim. vuodessa, asuntoja	Kaudella yhteensä, asuntoja	ARA-tuotannon tavoite osuus ¹⁾	Keskim. vuodessa, ARA-asuntoja	Kaudella yhteensä, ARA-asuntoja	Keskim. vuodessa, kem ²	Kaudella yhteensä, kem ²	Asemakaavat ²⁾ voimassa, 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 %	
Poriainen	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 maalisku 2012 (TASKI), muu PKS-alue lokaku 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

Taulukko 2: Asuntotuotannon tavoitteet asumisen ensijailla kohdealueilla vuosina 2012 - 2015 (tarkistettut tiedot 15.5.2012)

3 (8)

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-Jokinieniemi	1 167	112	1 279	320		55 %
092_03	Hiekkaharju-Jokinieniemi	578	81	659	165		69 %
092_04	Leinela-Koivukylä	1 018	237	1 255	314		100 %
092_05	Iloja	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	Nikimäki	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 kerrosalasta²⁾ 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

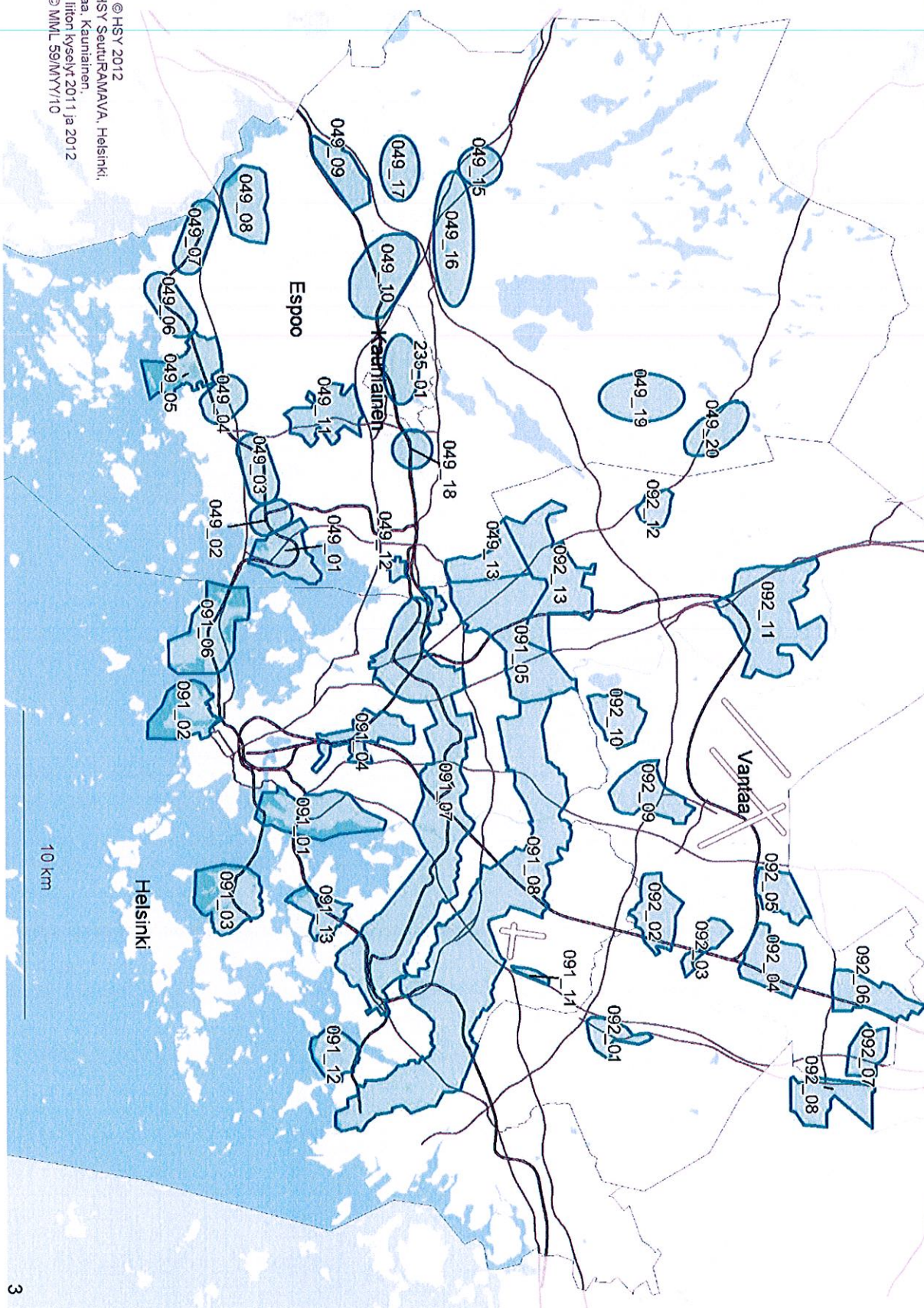
Lähde: Kauniainen kaupunki

AK = asuinkerrostalot

AP = asuinpientalo (erilliset pientalot sekä rivi- ja keijutalot)

Kartta 2: Asumisen ensisijaiset kohdealueet pääkaupunkiseudulla vuosina 2012 - 2015 , aluetunnukset

 kohdealueet
(asuntotuotantavoitteet esitetty liitetaulukossa 2)





18 § **Esisopimus määräalan luovutuksesta / Asemakaava nro 231800/
Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesät**

VD/220/10.00.01.05/2015

LM-H/AVP

Kaupungin ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007

Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 **Yhteistyösopimuksen täydennyssopimus**.

Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettavan alueen rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yleisten rakennusten korttelialueita korkeintaan 10 000 k-m²:n rakennusoikeutta vastaavat alueet Kuolinpesät ovat sitoutuneet Yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Yhteistoimintasopimuksen mukaan tarvitaan kaupungin hyväksyntä, mikäli kuolinpesät luovuttavat sopimusalueelta kiinteistöjä kolmannelle osapuolelle. Kuolinpesät sitoutuvat sisällyttämään mahdollisiin vastaisiin kiinteistöjen luovutuskirjoihin määräyksen, jolla Yhteistyösopimuksessa sovitut velvollisuudet siirtyvät sopimusalueella myös kiinteistöjen uusien omistajien vastattaviksi. Kuolinpesät ovat toimittaneet 20.5.2014 kaupungille kirjeen, jossa kuolinpesät ilmoittavat, että Lujatalo Oy on neuvotellut heidän kanssaan maa-alueiden ostamisesta asemakaavan nro 231800 alueelta.

Kuolinpesät esittävät, että Vantaan kaupunki hyväksyy suunnitellun kaupan.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.11.2013, että **kaupunki varaa Lujatalo Oy:lle asuntorakennusoikeutta noin 18 000 k-m² asemakaavan nro 231800 alueelta.**

Suunnitteluvaraus on voimassa 31.12.2020 saakka, kuitenkin siten, että mikäli Lujatalo Oy ei ole aloittanut asuntorakentamista 31.12.2015 mennessä asemakaavan ollessa lainvoimainen, varaus päättyy 31.12.2015. Suunnitteluvarausta valmisteltaessa on jo todettu, että kuolinpesät ovat käyneet neuvotteluja Lujatalo Oy:n kanssa, ja alueen toteuttaminen yhdessä kuolinpesien ja kaupungin ja toteuttajien kanssa on mahdollista.

Kivistön keskusta-asuminen 5, asemakaava nro 231800 ja asemakaavan muutos alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu lounaassa Keimolantiehen ja luoteessa Safiiriaukioon. Suunnittelualueen pinta-ala on n.2,8 ha. Asemakaavalla mahdollistetaan monipuolisen asuntorakentamisen toteuttaminen sekä asumista tukevien palvelujen (palvelutalo) sijoittuminen alueelle. Suunnittelualue sisältää asuntorakentamista n. 45 450 k-m². Asuinrakentaminen edellyttää pysäköintilaitoksen rakentamista alueelle. Suunnittelualueesta on noin 29,0 % Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomien kuolinpesien omistuksessa.

Asemakaavassa nro 231800 ja asemakaavan muutoksella Kuolinpesien omistamasta Klemets -nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136) noin 12 005 m²:n määräala on osoitettu osaksi asuinrakennusalueiden korttelialueita (AK) 23151 ja 23152, osaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi sekä katualueeksi.

Edellä mainittu noin 12 005 m²:n suuruinen kuolinpesien omistama määräala on osa Yhteistoimintasopimuksen sopimusaluetta. Asemakaavan nro 231800 laatimisen yhteydessä osapuolet ovat sopineet, että kaava-alue suunnitellaan kokonaisuutena ja kaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus jaetaan maanomistajien kesken maanomistuksen suhteessa. Näin ollen suunnittelualueen asuinrakennusten kokonaisrakennusoikeudesta 45 450 k-m² noin 29,0 % eli n. 13 175 k-m² katsotaan kohdistuvan kuolinpesien omistamalle alueelle. Kuolinpesät luovuttavat Yhteistoimintasopimusehtojen mukaisesti sopimusalueen asuinrakennusoikeuden määrää vastaavista alueista korvauksetta puolet sekä yleiset alueet. Näin ollen Kuolinpesien tulee luovuttaa noin 6587 k-m².

Osapuolet sopivat, että maanluovutukset toteutetaan siten, että molemmat osapuolet saavat omistukseensa toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden. Asuinrakennusalueiden korttelialue 23151 voidaan jakaa Kuolinpesien, Kaupungin ja Kaupungin omistaman yhtiön kesken suoraan rakennusoikeuksien mukaisissa suhteissa, koska on suunniteltu, että korttelin toteuttaa yksi rakennusliike.



Maanluovutusten jälkeen Kuolinpesien omistukseen jää asuinkerrostalojen korttelialueesta 23151 noin 518,5 m² suuruinen määräala ja asuinkerrostalojen korttelialue 23152 lukuun ottamatta noin 53 m²:n suuruista määräalaa, joka on maantien tiealuetta rekisteriyksiköstä 92-835-2-11. Kaupunki tulee saamaan kaavaan sisältyvän osan tiealueesta omistukseensa maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:n nojalla kaavan tullessa voimaan. Kaupunki sitoutuu luovuttamaan mainitun tontinosan edelleen Kuolinpesille vastikkeetta kaavan tullessa voimaan. Kuolinpesien omistukseen jää asuinrakennusoikeutta noin 6587 k-m² maanluovutusten jälkeen. Kuolinpesien omistukseen asemakaava-alueella jäävä määräala on esitetty ohjeellisesti liitekartassa 2.

Kunnallistekniikan rakentamisen osalta kaupungin tavoitteena on, että Punasafiiripolun, Keltasafiiripolun, Akaattikujan ja Kivistön puistokadun rakennussuunnitelmat valmiiksi vuoden 2015 loppuun mennessä. Rakentamisen tarkemmista aikatauluista sovitaan yhteisesti perustettavassa yhteistyöryhmässä, mutta tavoitteena on, että kadut rakennetaan vuoden 2016 aikana sorapintaiseksi. Aikataulujen edellytyksenä on mm., että asemakaava 231800 on tullut voimaan 31.12.2015 mennessä, eikä suunnitelmia tai urakkahankintaa koskevista päätöksistä valiteta.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät sopivat seuraavaa:

Kuolinpesät luovuttavat Vantaan kaupungille noin 8416 m²:n määräalan Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets – nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136). Asemakaavassa nro 231800 luovutuksen kohde on osoitettu osaksi asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) 23151, osaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), ja katualueeksi (Keltasafiiripolku ja Kivistön puistokatu). Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti karttaliitteeseen 1. Luovutus on vastikkeeton.

Luovutuksen kohteena olevalle määräalalle on osoitettu asemakaavassa nro 231800 osin autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle tulee sijoittaa korttelialueiden 23150-23153 autopaikat. Muu osa autopaikkojen korttelialueesta on kaupungin kokonaisuudessaan omistaman yhtiön Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistuksessa. Kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas tulevat tekemään ennen asemakaavan 231800 voimaan tuloa toteuttamissopimuksen, jossa sovitaan mm. autopaikkojen korttelialueen omistuksen siirtymisestä kaupungille. LPA alue ja sille toteutettavat pysäköintialueet ja -laitokset toteutetaan korttelialueiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.

Kaupunki sitoutuu vastikkeetta luovuttamaan LPA- tontin kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistussuhtein. Kaupunki luovuttaa LPA- alueen kiinteistöille myöhemmin tarkoituksenmukaisten (yleensä autopaikkojen määrän mukaisten) omistussuhteiden määrittelyn jälkeen erillisin sopimuksin.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava että asemakaava nro 231800 ja asemakaavan muutos on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki antaa hyväksynnän Axel Sandellin ja Greta Sandellin kuolinpesien asemakaava-alueella nro 231800 omistamien kiinteistöjen luovutukselle Lujatalo Oy:lle ehdolla, että kuolinpesät sitoutuvat sisällyttämään vastaisiin kiinteistöjen luovutuskirjoihin määräyksen, jolla Yhteistyösopimuksessa sovitut velvollisuudet siirtyvät sopimusalueella myös kiinteistöjen uusien omistajien vastattaviksi,
- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesien kanssa liitteenä olevan esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
- c) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava nro 231800 on tullut voimaan,
- d) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Esisopimus määräalan luovutuksesta
- 2 esisopimuksen liitekarttaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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

ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Axel Sandellin ja Greta Sandellin jakamattomat kuolinpesät (jäljempänä Kuolinpesät) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

Taustaa

Kivistön keskusta-asuminen 5, asemakaava nro 231800 ja asemakaavan muutos alue sijaitsee Kivistön keskustassa, rakenteilla olevan Kehäradan eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu kahdelta sivultaan rakenteilla oleviin asemakaavan mukaisiin katualueisiin. (Lounaassa Keimolantie ja luoteessa Safiiriau-
kio). Koillisessa ja kaakossa alue rajautuu Kivistön keskustan asemakaavaluonnokseen. Suunnittelualueen pinta-ala on n.2,8 ha. Asemakaavalla mahdollistetaan monipuolisen asuntorakentamisen toteuttaminen sekä asumista tukevien palvelujen (palvelutalo) sijoittuminen alueelle. Suunnittelualue sisältää asuntorakentamista n. 45 450 k-m². Asuinrakentaminen edellyttää pysäköintilaitoksen rakentamista alueelle. Suunnittelualueesta on noin 29,0 % Kuolinpesien omistuksessa.

Asemakaavassa nro 231800 ja asemakaavan muutoksella Kuolinpesien omistamasta Klemets -nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136) noin 12 005 m²:n määräala on osoitettu osaksi asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) 23151 ja 23152, osaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), ja-lankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi sekä katualueeksi.

Kaupungin ja Kuolinpesien välillä on allekirjoitettu 31.5.2007 Yhteistoimintasopimus ja 31.8.2012 Yhteistyösopimuksen täydennyssopimus. Yhteistoimintasopimuksen nojalla Kuolinpesät ovat sitoutuneet luovuttamaan Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena rakennusmaata sopimusalueelta. Luovutettavan alueen rakennusoikeus vastaa 50 % Kuolinpesien kokonaisuudessaan omistaman sopimusalueen rakennusoikeuden määrästä. Asemakaavoissa osoitetut yleiset alueet, yhdyskuntateknisen huollon alueet sekä yleisten rakennusten korttelialueita korkeintaan 10 000 k-m²:n rakennusoikeutta vastaavat alueet Kuolinpesät ovat sitoutuneet Yhteistoimintasopimuksen nojalla luovuttamaan Kaupungille vastikkeetta.

Edellä mainittu noin 12 005 m²:n suuruinen kuolinpesien omistama määräala on osa Yhteistoimintasopimuksen sopimusaluetta. Asemakaavan nro 231800 laatimisen yhteydessä osapuolet ovat sopineet, että kaava-alue suunnitellaan kokonaisuutena ja kaavassa osoitettu asuinrakennusoikeus jaetaan maanomistajien kesken maanomistuksen suhteessa. Näin ollen suunnittelualueen asuinrakennusten kokonaisrakennusoikeudesta 45 450 k-m² noin 29,0 % eli n. 13 175 k-m² katsotaan kohdistuvan kuolinpesien omistamalle alueelle. Kuolinpesät luovuttavat Yhteistoimintasopimusehtojen mukaisesti sopimusalueen asuinrakennusoikeuden määrää vastaavista alueista korvauksetta puolet sekä yleiset alueet. Näin ollen Kuolinpesien tulee luovuttaa noin 6587 k-m².

Osapuolet sopivat, että maanluovutukset toteutetaan siten, että molemmat osapuolet saavat omistukseensa toteuttamiskelpoisen kokonaisuuden. Asuinkerrostalojen korttelialue 23151 voidaan jakaa Kuolinpesien, Kaupungin ja Kaupungin omistaman yhtiön kesken suoraan rakennusoikeuksien mukaisissa suhteissa, koska on suunniteltu, että korttelin toteuttaa yksi rakennusliike.

Maanluovutusten jälkeen Kuolinpesien omistukseen jää asuinkerrostalojen korttelialueesta 23151 noin 518,5 m² suuruinen määräala ja asuinkerrostalojen korttelialue 23152 lukuun ottamatta noin 53 m²:n suuruista määräälaa, joka on maantien tiealuetta rekisteriyksiköstä 92-835-2-11. Kaupunki tulee saamaan kaavaan sisältyvän osan tiealueesta omistukseensa maankäyttö- ja rakennuslain 93 §:n nojalla

8.1.2015

2(5)

asemakaavan nro 231800 tullessa voimaan. Kaupunki sitoutuu luovuttamaan mainitun määrään edelleen Kuolinpesille vastikkeetta asemakaavan nro 231800 tullessa voimaan. Kuolinpesien omistukseen jää asuinrakennusoikeutta noin 6587 k-m² maanluovutusten jälkeen. Kuolinpesien omistukseen asemakaava-alueella nro 231800 jäävät alueet on esitetty ohjeellisesti oheisessa liitekartassa 2.

Asemakaavan 231800 tonttien suunnitelmat ja korkomaaailma on sovitettava hyvin yhteen katujen ja vesihuollon sekä muun teknisen huollon suunnitelmien kanssa. Katujen ja vesihuollon suunnittelu ja rakentaminen on sovitettava yhteen myös Kivistön kaupunkikeskuksen (asemakaavaehdotus 230800) rakentamisen aikatauluihin. Kaupungin tavoitteena on, että Punasafiiripolun, Keltasafiiripolun, Akaattikujan ja Kivistön puistokadun rakennussuunnitelmat valmiiksi vuoden 2015 loppuun mennessä. Rakentamisen tarkemmista aikatauluista sovitaan yhteisesti perustettavassa yhteistyöryhmässä, mutta tavoitteena on, että kadut rakennetaan vuoden 2016 aikana sorapintaiseksi. Aikataulujen edellytyksenä on mm., että asemakaava 231800 on tullut voimaan 31.12.2015 mennessä, eikä suunnitelmia tai urakahankintaa koskevista päätöksistä valiteta.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava nro 231800 ja asemakaavan muutos [päivätyy xx.xx.201x] on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttajat:

Axel Edgar Sandellin ja Greta Helena Sandellin kuolinpesät

Osakkaat:

Sandell, Carl-Gustaf

Sandell, Per-Erik

(jäljempänä Kuolinpesät).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 8416 m²:n määräala Lapinkylän kylässä sijaitsevasta Klemets – nimisestä tilasta RN:o 3:136 (kiinteistötunnus 92-409-3-136).

Asemakaavassa nro 231800 luovutuksen kohde on osoitettu osaksi asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) 23151, osaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), ja katualueeksi (Keltasafiiripolku ja Kivistön puistokatu).

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 1.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

- 1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

- 2.1 Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Kuolinpesät luovuttavat luovutuksen kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Kuolinpesät vastaavat niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevan määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Osapuolten tietojen mukaan luovutuksen kohteena olevalla määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Kuolinpesiin, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Kuolinpesät vastaavat pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

8. PYSÄKÖINTIJÄRJESTELYT

- 8.1 Luovutuksen kohteena olevalle määräalalle on osoitettu asemakaavassa nro 231800 osin autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jolle tulee sijoittaa korttelialueiden 23150-23153 autopaikat. Muu osa autopaikkojen korttelialueesta on kaupungin kokonaisuudessaan omistaman yhtiön Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistuksessa. Kaupunki ja Kiinteistö Oy Vantaan Erikas tulevat tekemään ennen asemakaavan 231800 voimaan tuloa toteuttamissopimuksen, jossa sovitaan mm. autopaikkojen korttelialueen omistuksen siirtymisestä kaupungille. LPA alue ja sille toteutettavat pysäköintialueet ja -laitokset toteutetaan korttelialueiden rakentamisen edellyttämässä aikataulussa.
- 8.2 Kaupunki sitoutuu vastikkeetta luovuttamaan LPA- tontin kaikille asemakaavassa määrätyille kiinteistöille tarkoituksenmukaisin omistusosuuksin. Kaupunki luovuttaa LPA- alueen kiinteistöille myöhemmin tarkoituksenmukaisten (yleensä autopaikkojen määrän mukaisten) omistusosuuksien määrittelyn jälkeen erillisin sopimuksin.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kaupan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan nro 231800 ja asemakaavan muutoksen (päivätyy pp.kk.201x), mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

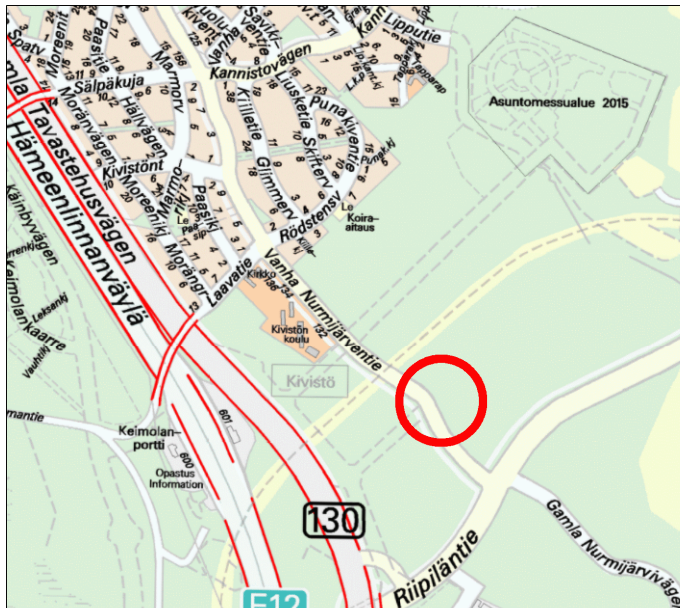
2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Kuolinpesät sitoutuvat ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Jos Kuolinpesät eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Kuolinpesät vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, kaksi Kuolinpesien osakkaille, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

KOHTEEN SIJAINTI



MÄÄRÄALAN LUOVUTUS /
Axel Sandellin kuolinpesä ja
Greta Sandellin kuolinpesä

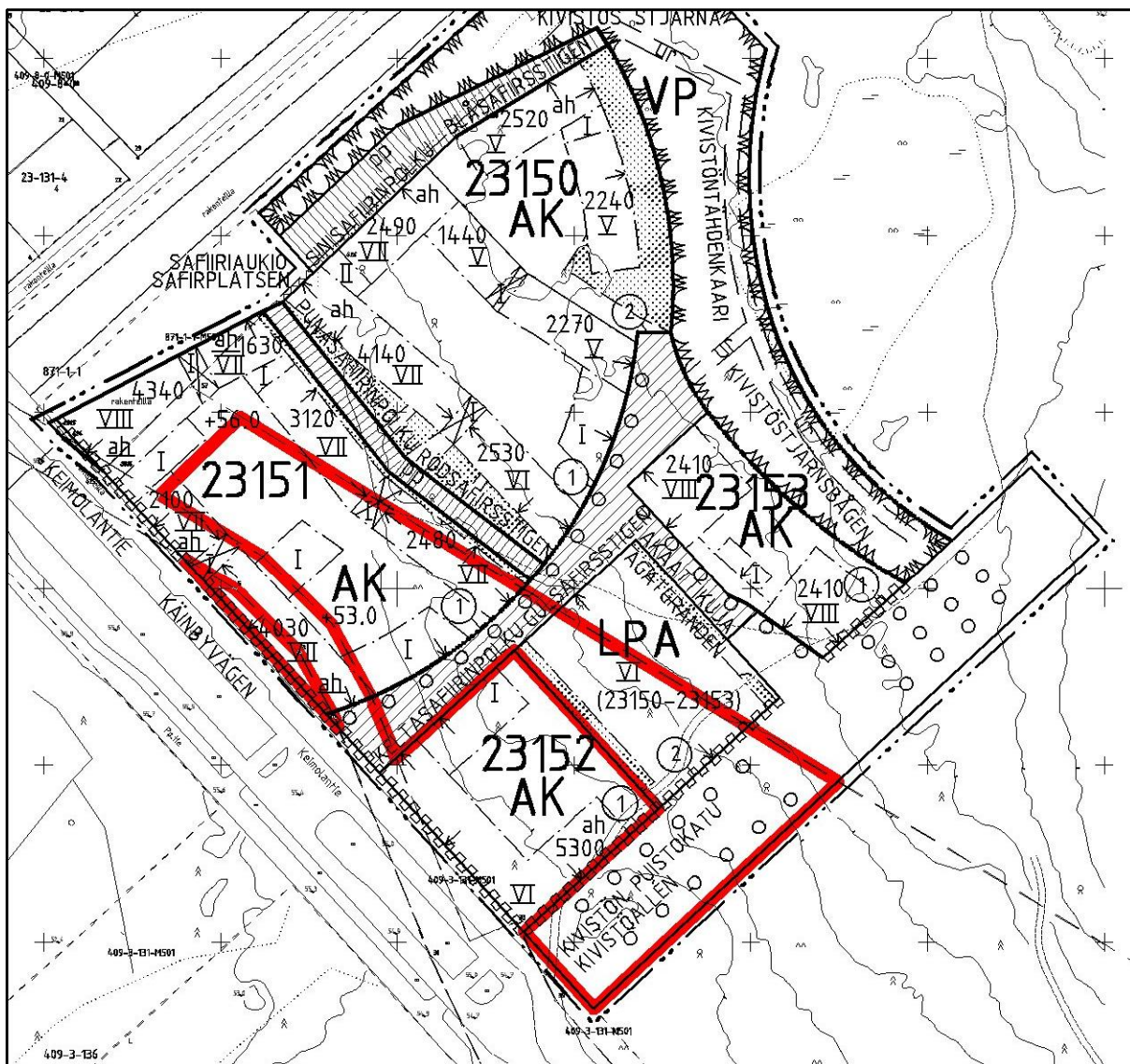
YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

Noin 8416 m² suuruinen määräala
tilasta: 92-409-3-136

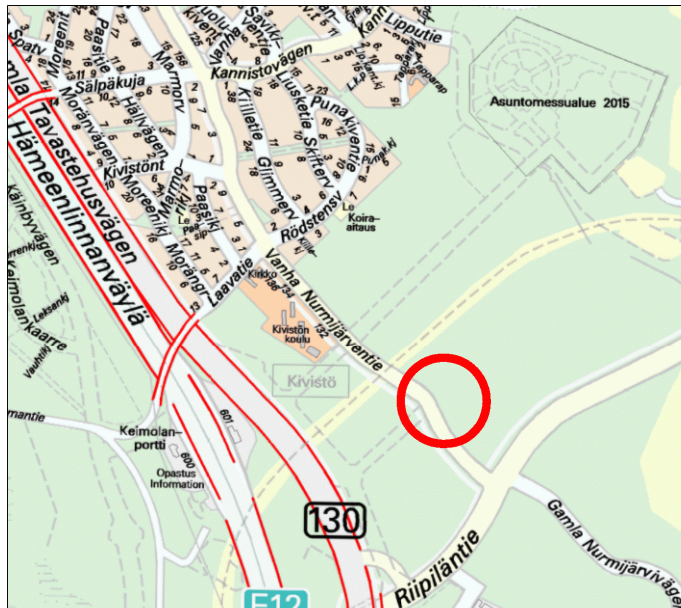
1:20 000



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



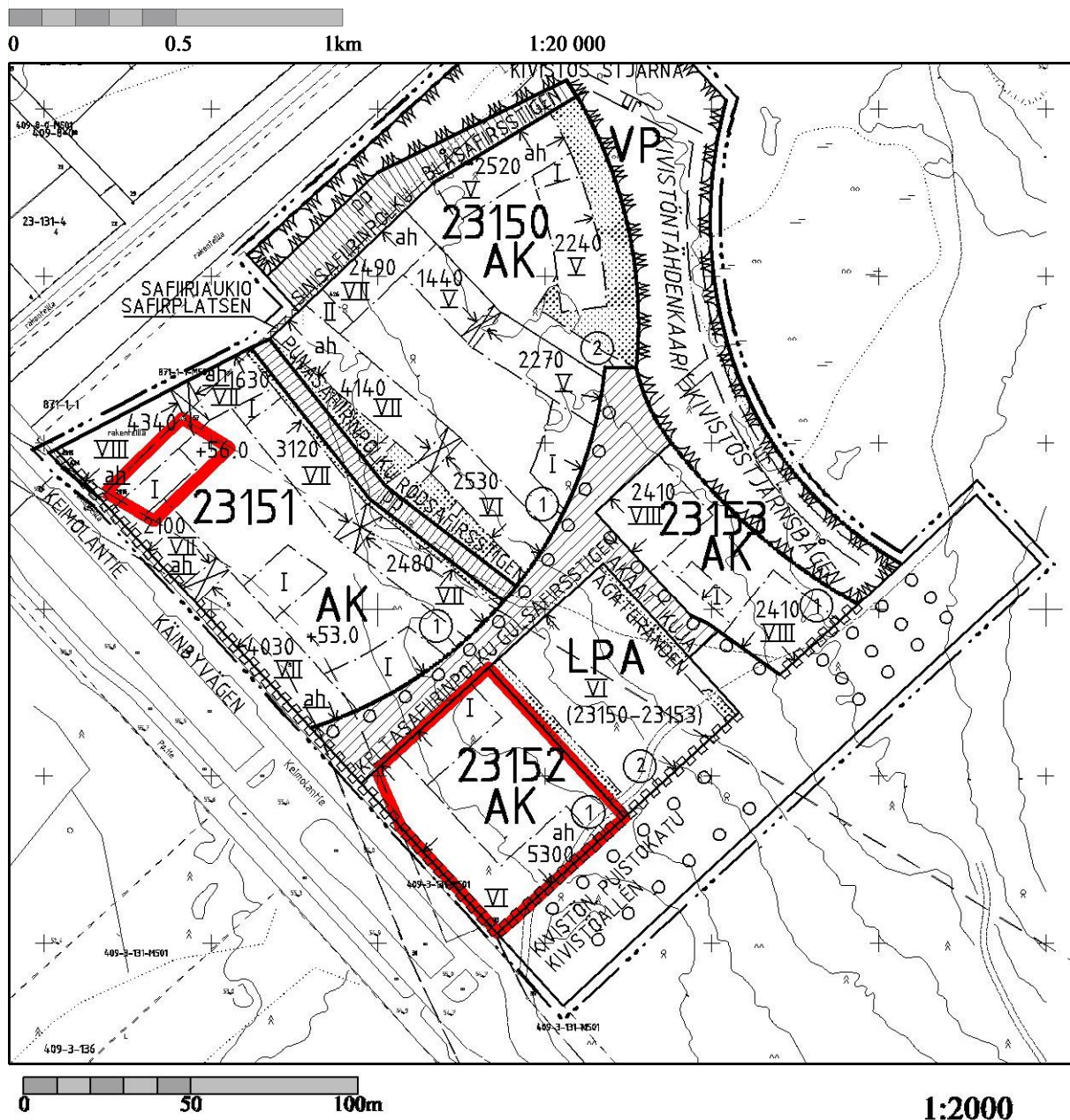
Asemakaavan nro 231800 alueella
Axel Sandellin kuolinpesän ja
Greta Sandellin kuolinpesän
omistukseen jäävät alueet.

YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

Tila: 92-409-3-136





19 § **Asuntotonttien yleisten luovutusperiaatteiden, luovutusehtojen ja luovutushintojen hyväksyminen vuonna 2015 luovutettaville tonteille / LM-H**

VD/194/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunginhallitus hyväksyi 27.1.2014 § 38 asuntotonttien luovutusperiaatteet, luovutushinnat ja luovutusehdot vuodelle 2014.

HSY:n hallitus päätti 19.12.2014 esittää asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA:n hyväksyttäväksi pääkaupunkiseudulla vuonna 2015 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat. ARA on 19.12.2014 päättänyt vuonna 2015 pääkaupunkiseudulla sovellettavista tonttien enimmäishinnoista. ARA:n päätös karttoineen on liitteenä.

HSY:n tonttikustannustoimikunnan tehtävänä on määritellä alueittain yhtenäinen ja johdonmukainen kohtuullisen hintatason yläraja, jota käytetään ohjeena ARA-tuotantoon luovutettavien tonttien hinnoittelussa. Esitys kootaan kartalle, jossa enimmäishinnat näkyvät vyöhykkeinä, joille on määritelty erikseen hinnat kerrostalo- ja pientalotonteille. Toimikunnan työn pohjaksi kootaan kunnittain hintatilasto toteutuneista pientalotonttikaupoista.

Pientalotonttien kauppa on hiljentynyt ja vuonna 2014 kauppvoja tehtiin vuoden alusta syyskuun loppuun pääkaupunkiseudulla noin 16 % vähemmän kuin samana tarkastelu-jaksona vuotta aikaisemmin. Kauppvoja on myös tehty hyvin epätasaisesti eri alueilla. Pientalotonttien hinnat ovat myös laskeneet ensimmäistä kertaa sitten vuoden 2008. Koko pääkaupunkiseudulla hinnat ovat laskeneet noin 5 % verrattuna edelliseen vuoteen 2013. HSY:n tonttikustannustoimikunta päätyi esittämään, että vuoden 2015 hinnat pidetään ennallaan eli vuoden 2014 tasossa.

Käyrien muotoon toimikunta esitti paikallisia tarkistuksia pääradan vyöhykkeen länsi- ja itäpuolilla, jossa käyriä esitettiin siirrettäväksi pohjoiseen. Tarkistuksen vaikutukset kohdistuvat kehäradan vyöhykkeeseen ja mm. tulevien asemien ympäristöihin. Itä-Vantaalle syntyy tarkistuksen myötä hintatasoltaan aiempaa yhtenäisempi vyöhyke Mellunmäen metroaseman ympäristöstä Länsimäestä Hakunilaan ja Itä-Hakkilaan. Koko seudun keskimääräistä hintatasoa muutokset nostavat noin 1,5 %, joskin paikalliset vaikutukset voivat olla suuremmat.

Koska kerrostalotonttien osalta ei ole käytettävissä kattavia hintatilastoja, lasketaan niiden hinnat kaavamaisesti vähentämällä pientalotonteille määritellystä enimmäishinnasta 20 prosenttia.

Asuntotonttien luovutusperiaatteiden, luovutushintojen ja luovutusehtojen muuttamiseen vuodesta 2014 ei ole tullut tarvetta, koska ne tarkistettiin vuoden 2013 alussa vastaamaan kaupunginvaltuuston 17.12.2012 hyväksymiä maapoliittisia linjauksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että luovutettaessa asuntotontteja ja asuntorakentamiseen tarkoitettuja yleisten rakennusten tontteja eli ns. erityispalvelutontteja noudatetaan seuraavia periaatteita:

1) LUOVUTUSMUOTO

Tontit luovutetaan pääsääntöisesti myymällä.
Tontit voidaan myös erityistapauksessa vuokrata.
Erityispalvelutontit voidaan myös vuokrata.

2) LUOVUTUSHINTA JA VUOKRA

Tontit myydään käypään hintaan. Valtion tukeman asuntotuotannon tontit myydään liitteen mukaisella ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla.



Vaparaahoitteiseen vuokra-asunto- tai muuhun vastaavaan asuntotuotantoon tontit myydään ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla, jota korotetaan 10–20 %:lla.

Vaparaahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaalisen rakenteen eriytymistä, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäis-hinnalla.

Rakentamiseen, jonka tavoitteena on kehittää uusia malleja kohtuuhintaiseen asunto-tuotantoon, voidaan tontti myydä ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla. Tällöin asuntojen enimmäismyyntihinnan hyväksyy kaupunki.

Erityispalvelutontit myydään tai vuokrataan ARA:n hyväksymällä enimmäishinnalla tai vuosivuokralla. Tontin vuotuinen vuokramaksu on pääsääntöisesti 4–6 prosenttia edellä mainituin perustein vahvistettavasta tontin hinnasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.

Tontinosien luovutuksissa käytetään kussakin tapauksessa määriteltävää keskimääräistä käypää hintaa.

3) LUOVUTUSEHDOT

Rakentamisvelvoite ja luovutuskielto

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee sitoutua aloittamaan rakennustyö vuoden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta ja rakentamaan tontille 2,5 vuoden kuluessa kauppa-kirjan allekirjoittamisesta 80 prosenttia tontin kerrosalasta. Jos tontti ei ole luovutusajankohtana rakentamiskelpoinen, luetaan määräaika siitä, kun tontti on rakentamiskelpoinen.

Tontinostajan tulee sitoutua olemaan luovuttamatta tonttia ennen rakentamisvelvollisuuden täyttämistä jonka kaupunki hyväksyy. Rakentamisvelvollisuuden täyttämisen turvaamiseksi ja rakentamattoman tontin edelleen luovuttamisen estämiseksi otetaan kauppakirjaan tai vuokrasopimukseen sopimussakkolauseke. Sopimussakon määrä tulee olla enintään kauppahinnan viisinkertainen tai vuosivuokran satakertainen määrä. Sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä luopua pätevistä syistä.

Vesijohdon ja jätevesiviemärin liittymismaksut

Tontin saajalta peritään liittymismaksut yleiseen vesijohtoon ja viemäriin kulloinkin voimassa olevien säännösten ja niiden nojalla tehtyjen päätösten mukaisesti.

Energiatehokkuus

Energiatehokkuuden osalta noudatetaan rakennusluvan myöntämishetkellä voimassa olevia energiamääräyksiä.

Yhtiömuotoisen erillistalo-, paritalo- ja rivitalohuoneiston lämmityksen, käyttöveden ja sähkön kulutusta osoittavat näyttölaitteet ja ohjaavat säätölaitteet on sijoitettava sellaiseen paikkaan, että niiden seuraaminen ja käyttö on helppoa ja kannustavaa.

Kerrostalotonttien energiatehokkuusvaatimukset sovitaan tonttikohtaisesti erikseen.

Lähiympäristösuunnitelmavelvoite

Tontinostajan tai vuokralaisen tulee esittää ympäristön laatutaso kaupungin hyväksyttäväksi (korttelisuunnitelma).

Lohkominen

Tontit pyritään luovuttamaan kiinteistörekisteriin merkittyinä itsenäisinä kiinteistöinä. Tontinsaajalta peritään tonttien lohkomiskustannukset.

Yleinen sopimussakko

Tontin ostajalle tai vuokralaiselle asetetaan kauppa/vuokrasopimuksessa enintään tontin myyntiajan myyntihinnan suuruinen sopimussakko tai vaihtoehtoisesti 20 vuoden vuokranmaksua vastaava sopimussakko, mikäli ostaja rikkoo muutoin (pois lukien rakentamisvelvoite ja edelleen luovutus) tämän sopimuksen mukaisia velvoitteitaan.

Vuokra-aika



Vuokra-aika on 50 vuotta.

Erityisasumisen palveluntuottaja

Erityisasumiseen luovutettavien tonttien tontinluovutusehdoksi kirjataan, että kunnan on voitava halutessaan vaihtaa palvelutalossa toimivaa palveluntuottajaa esimerkiksi kilpailutuksen seurauksena ja säilyttää samalla asukkaiden vuokrasuhde.

Hintojen, luovutusehtojen ja -periaatteiden voimassaoloaika

Tonttien hinnat, luovutusehdot ja -periaatteet ovat voimassa 1.2.2015 - 31.1.2016.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- ARA:n 19.12.2014 tekemä päätös
- hintakartta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

HSY

PL 100
00066 HSY

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän esitys 19.12.2014

VALTION TUKEMASSA ASUNTOTUOTANNOSSA SOVELLETTAVAT ENIMMÄISTONTTIHINNAT PÄÄKAUPUNKISEUDULLA VUONNA 2015

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus (ARA) on 19.12.2014 päättänyt pääkaupunki-seudulla vuonna 2015 valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavista enimmäistonttihinnoista seuraavasti.

- 1 Valtion tukemaan, muuhun kuin asukkaiden omatoimiseen, asuntotuotantoon luovutettavia tontteja hinnoiteltaessa noudatetaan seuraavia enimmäishintoja, jotka on osoitettu vyöhykkeittäin hintakartalla euroina kerrosneliömetriä kohti erikseen pientalo- ja kerrostalotonteille:

Hintavyöhykkeiden rajat (hintakäyrät)	Pientalotontin enimmäishinta €/kem ²	Kerrostalotontin enimmäishinta €/kem ²
I	275	220
II	385	310
III	460	370
IV	530	425

Vyöhykkeen mukaiseen tontin hintaan voidaan lisätä kohtuulliset, voimassa olevien taksojen mukaiset kunnallistekniset kustannukset. Sen sijaan kaavoituskustannukset sisältyvät tontin hintaan.

Tontin asuntokerrosalan hintaa määriteltäessä ei oteta huomioon tontilla olevaa muuhun kuin asumiseen käytettävää kerrosalaa (kuten liike- palvelu- tai muu vastaava), joka hinnoitellaan erikseen.

- 2 Pientalotontin hinta voidaan periä silloin, kun talotyyppi on määritelty asemakaavassa merkinnöillä AR, AP ja AO tai niiden yhdistelmillä. Tiivis- ja matalahenkisessä kohteessa voidaan tapauskohtaisesti hyväksyä myös talotyyppi AKR pientaloksi. Jos talotyyppiä ei ole määritelty, käytetään pientalon määrittelyssä tehokkuuslukua (et ≤ 0,50) ja kerrosluvun rajoitusta alle kolme.
- 3 Hintavyöhykkeiden rajakäyrien välisellä alueella käytetään suoraviivaista interpolointia.

- 4 Jos tontti sijaitsee nykyisessä tai tulevassa keskuksessa hyvällä paikalla, esimerkiksi hyvien julkisten tai kaupallisten palvelujen tai esimerkiksi rautatie- tai metroaseman läheisyydessä (maksimietäisyys 1 000 m), voidaan tontin enimmäishintaa korottaa enintään 15 prosentilla.
- 5 Rannalla sijaitsevien tonttien hintoja voidaan korottaa enintään 20 prosenttia.
- 6 Vuokratonteille toteutettavassa asuntotuotannossa tontin vuosivuokra on enintään 4 prosenttia em. tontin enimmäishinnasta. Tontin vuosivuokra voidaan sitoa elinkustannusindeksiin.
- 7 Kalleimmilla alueilla IV-vyöhykkeen sisäpuolella sovitaan tonttien enimmäishintojen kohtuullisesta tasosta erikseen.
- 8 Ne perustellut tapaukset, joissa tontti jää vajaasti rakennetuksi ja rakennetun kerrosalan mukaisesti laskettu hinta sen vuoksi ylittää suositellun enimmäishinnan, voidaan hyväksyä asuntolainakelpoiseksi edellyttäen, että sallittu rakennusoikeus on alitettu enintään 5 prosenttia. Jos rakennusoikeuden alitus on yli 5 prosenttia, on tontin hintaa tai vuokraa vastaavasti alennettava.
- 9 Mikäli luovutettavan tontin maaperä aiheuttaa kunnan normaalitasoon nähden poikkeuksellisen korkeat rakennusten perustamiskustannukset tai tontinsaajan kustannusvastuulle siirretään huomattavia purku- puhdistus- tai johtojen siirtokustannuksia, on nämä otettava huomioon tontinhintaa alentavana tekijänä.

Päätöstä sovelletaan vuonna 2015 valtion tukemaan asuntotuotantoon. Mikäli tontin luovutus tapahtuu myöhempanä ajankohtana, käytetään asianomaiseksi vuodeksi määriteltävää enimmäishintaa.

Lisätietoja antaa yli-insinööri Timo Hieta puh. 029 525 0839.



Hannu Rossilahti
Ylijohtaja



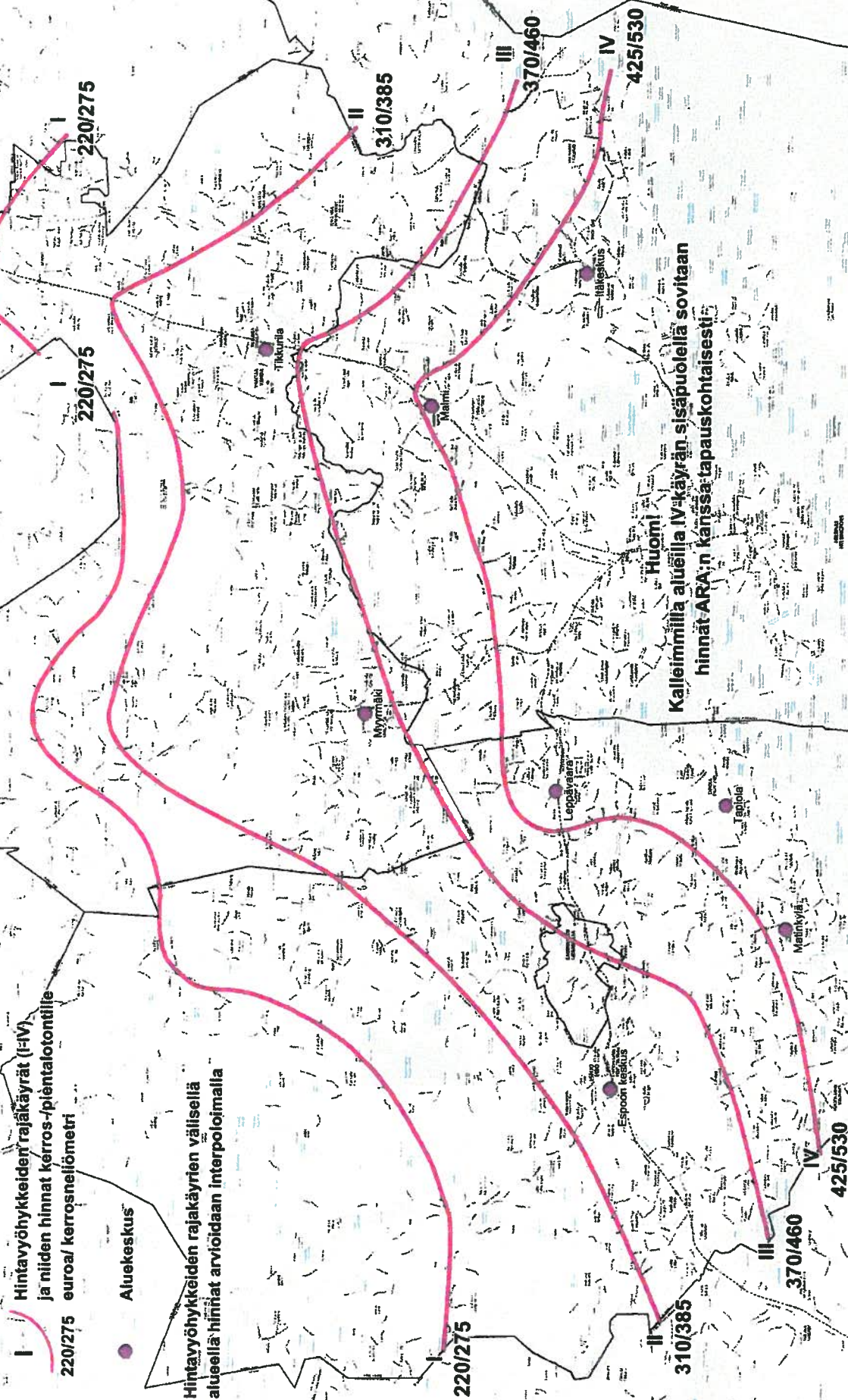
Timo Hieta
Yli-insinööri

LIITE Hintakartta

JAKELU Helsingin kaupunki / Esko Patrikainen
Espoon kaupunki / Laura Schrey
Kauniaisten kaupunki / Johanna Määttä
Vantaan kaupunki / Tuula Hurme
Suomen kuntaliitto / Matti Holopainen

TIEDOKSI Ympäristöministeriö
Uudenmaan liitto
Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry
Rakennusteollisuus RT

Liite 2: Valtion tukemassa asuntotuotannossa sovellettavat tonttien enimmäishinnat pääkaupunkiseudulla vuonna 2015





20 § **Vuokrattujen pientalotonttien tarjoaminen vuokramiesten lunastettavaksi vuonna 2015 / LM-H**

VD/195/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Kaupungilta vuokrattuja pientalotontteja on vuosina 1992–2014 tarjottu vuokralaisten lunastettaviksi. Tarjouskierrokset ovat johtaneet yhteensä 392 tontin myyntiin. Vuosina 2012, 2013 ja 2014 luovutettaessa pientalotontteja ei vuokrausvaihtoehtoa ollut. Vuosien 2007–2011 luovutusehtojen mukaan vuokramies voi halutessaan myöhemmin ostaa tontin omakseen kulloinkin voimassa olevalla myyntihinnalla.

Vuonna 2014 lunastettiin 9 tonttia. Vuosina 2006-2013 on lunastettu tontteja muutamasta lähes kolmeen kymmeneen.

Vuokrattuja tontteja on vuoden 2015 alussa yhteensä 454 kappaletta ja ne sijaitsevat Linnaisissa, Hämevaarassa, Hämeenkylässä, Varistossa, Askistossa, Kivistössä, Ylästössä, Hiekkaharjussa, Kuninkaalassa, Simonkylässä, Ruskeasannassa, Koivukylässä, Ilolassa, Päiväkummussa, Matarissa, Korsossa, Metsolassa, Nikinmäessä, Hakunilassa ja Kuninkaanmäessä.

Vuokratonttien hinnoittelussa siirryttiin vuonna 2007 käyttämään soveltuvin osin suoraan Valtion asuntorahaston vahvistamia hintoja, jotka seuraavat vapaiden markkinoiden hintakehitystä maltillisesti ottaen huomioon kaupunginosien väliset hintaerot. Vuosina 2009–2010 tonttien lunastushinnat olivat samat kuin vuonna 2008. Vuodelle 2011 lunastushintoja korotettiin keskimäärin noin 8,8 prosenttia, minkä jälkeen hintoja ei ole korotettu, koska ARA- hintojakaan ei ole korotettu.

Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA on 19.12.2014 päättänyt, että vuonna 2015 noudatetaan vuoden 2014 enimmäistonttihintoja. Hintakäyrien muotoa on tarkistettu vähäisessä määrin pää-radan sekä Kehäradan läheisyydessä, joka vaikuttaa joitakin prosentteja korottavasti hintoihin. Toisaalta omakotitonttien hinnat ovat laskeneet vuoden 2014 aikana, josta syystä vuokratonttien lunastushintoihin ei esitetä korotuksia vuodelle 2015.

Tonttien lunastushinnat esitetään olemaan voimassa 31.1.2016 asti.

Tonttien lunastusmahdollisuudesta tiedotetaan vuokralaisille maaliskuussa kirjeellä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Esitetään kaupunginhallitukselle, että vuokrattuja pientalotontteja myydään vuokramiehille seuraavasti:

1. LUOVUTUSALUEET

Vuokratut pientalotontit sijaitsevat Linnaisissa, Hämevaarassa, Hämeenkylässä, Varistossa, Askis-tossa, Kivistössä, Ylästössä, Hiekkaharjussa, Kuninkaalassa, Simonkylässä, Ruskeasannassa, Koivu-kylässä, Ilolassa, Päiväkummussa, Matarissa, Korsossa, Metsolassa, Nikinmäessä, Hakunilassa ja Kuninkaanmäessä.

2. LUOVUTUSHINTA

Alueelliset perushinnat 700 m²:n suuruisilla tonteilla, jotka on vuokrattu **ennen vuotta 2007**, ovat seuraavat:

10 Linnainen	66 500 euroa
11 Hämevaara	67 900 euroa
12 Hämeenkylä	60 200 euroa
14 Varisto	63 700 euroa
20 Askisto	57 400 euroa



40 Ylästö	63 000 euroa
64 Kuninkaala	63 700 euroa
65 Simonkylä	58 800 euroa
67 Ruskeasanta	55 300 euroa
71 Ilola	49 000 euroa
75 Päiväkumpu	50 400 euroa
80 Matari	49 000 euroa
81 Korso	46 200 euroa
83 Metsola	47 600 euroa
94 Hakunila	53 900 euroa

Tonttien hinnoittelussa alle 700 m²:n suuruisella tontilla käytetään suoraan alueellista neliömetrihintaa.

Tontin koon ollessa yli 700 m² yhden asunnon tontin hintaa laskettaessa 700 m²:n ylittävältä osalta korotuksesta huomioidaan vain yksi kolmasosa. Paritalotonttien osalta perushinnan perusteella laskettavaa hintaa alennetaan 20 %.

Vuosina 2007–2010 vuokrattujen tonttien lunastushinta lasketaan alueellisen kerrosneliömetrihinnan mukaan. Alueelliset kerrosneliömetrihinnat ovat:

23 Kivistö	480 euroa/k-m ²
60 Hiekkaharju	500 euroa/k-m ²
70 Koivukylä	480 euroa/k-m ²
71 Ilola	350 euroa/k-m ²
86 Nikinmäki	370 euroa/k-m ²

Kivistöstä vuonna 2011 vuokrattujen tonttien luovutushinta on **495 euroa/k-m²** vuonna 2015. Luovutushintana käytetään vuoden 2011 myyntihintaa.

Ilolasta vuonna 2011 vuokrattujen tonttien luovutushinta on **370 euroa/k-m²** vuonna 2015. Luovutushintana käytetään vuoden 2011 myyntihintaa.

Kuninkaanmäestä vuonna 2011 vuokratun tontin luovutushinta on **500 euroa/k-m²** vuonna 2015. Luovutushintana käytetään vuoden 2011 myyntihintaa.

Asumisasioiden päällikkö vahvistaa myyntipäätöksessään alueellisten hintojen perusteella jokaisen tontin hinnan erikseen ottaen huomioon mm. tontin muodon, sijainnin ja maaperän.

3. HINTOJEN VOIMASSAOLOAIKA

Luovutushinnat ovat voimassa 1.2.2015 – 31.1.2016.

4. MYYNTIPÄÄTÖS

Asumisasioiden päällikkö oikeutetaan myymään vuokrattuja pientalotontteja vuokralaisten hakemusten mukaisesti edellä esitetyllä tavalla määritellyillä myyntihinnoilla

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 09 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



21 §

Kohtuuhintaisen asumisen konsepti – tonttikilpailu Vantaan Iolassa / Kilpailun voittajien valinta ja tonttien varaaminen

VD/4348/10.00.02.00/2014

J-VN/TH/TH/ER

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.5.2014 (§16) päättänyt kohtuuhintaisen asumisen konseptin tontinluovutuskilpailun järjestämisestä Iolassa. Yrityspalvelut on järjestänyt kilpailun aikavälillä 15.9.–28.11.2014.

Iolassa kilpailun kohdealue muodostui kolmesta tontista, joista kahdelle (71224/1 ja 2) pyydettiin tekemään kilpailuehdotus. Kilpailun tavoitteena oli suunnitella asuntokohde, jonka myyntihinta jää noin 10 prosenttia alle vastaavien uusien asuntojen keskimääräisen myyntihinnan Vantaalla. Kaikille kilpailutonteille haettiin rakennettavaksi vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tonttien myyntihinnaksi päätettiin 400€/k-m².

Kilpailuun tuli määräajan päättymiseen mennessä viisi kilpailuehdotusta, jotka kaikki olivat kilpailuohjelman mukaisia.

Kilpailun arviointiryhmä muodostui toimialan johdon, yrityspalvelujen ja kaupunkisuunnittelun edustajista. Kilpailuehdotuksia arviointiin muun muassa asuntojen keskimääräisen velattoman myyntihinnan (€/h-m² sisältäen tonttikustannukset), asumisaikaisten kustannusten (arvioitu hoitovastike €/kk/h-m²), kilpailuehdotuksen idean sekä ratkaisun kaupunkikuvallisen ja arkkitehtonisen kokonaisuuden perusteella. Myös lähiympäristön ja pihajärjestelyiden laatu sekä rakennuksen ja asuntojen tilaratkaisujen toimivuus erilaisissa elämäntilanteissa otettiin arvioinnissa huomioon.

Kilpailun yhtenä tärkeimmistä arviointikriteereistä pidettiin asuntojen keskimääräistä velatonta myyntihintaa. Ilmoitetut keskimyymyntihinnat vaihtelivat ehdotuksissa alimmillaan 3264 eurosta aina 3835 euroon, joita voidaan pitää alueen keskihintatasoon nähden kohtuullisina. Paikoittain ehdotusten hintatason vertailu oli haastavaa eri laatu- ja varustelutason vuoksi. Asuntojen myyntihintaan vaikutti muun se, kuinka saunan tarve oli ratkaistu tai sisältykö autopaikka asunnon hintaan. Keskihintaan vaikutti myös osaltaan asuntojakauman koko, sillä pienet asunnot ovat neliöhinnaltaan kalliimpia kuin suuret asunnot. Tästä syystä ehdotuksia ei voitu suoraan asettaa valintasuositusjärjestykseen pelkästään edullisimman keskineliöhinnan perusteella. Tämän vuoksi arvioinnissa on tarkasteltu myös eri asuntokokojen hintoja. Hinnan lisäksi arviointiryhmän valintasuositukseen vaikutti kilpailuehdotuksen toteuttamiskelpoisuus, sopivuus ympäristöön sekä kaupunkikuvallinen kokonaisuus.

Arviointiryhmän valintasuositusjärjestys ja lyhyet perustelut:

1. Skanska "Bo Klok"

Huolellisesti ja valmiiksi suunniteltu luhtitalokokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Monipuolinen asuntovalikoima, joiden koot vaihtelevat välillä 44,5–72 m² (2h+k - 4h+k). Hyvät ja yhteisölliset piharatkaisut, jota rajaavat kaupunkimaisesti kaksikerroksiset talot. Ehdotus on kokonaisarvioinnin perusteella kilpailuehdotuksista vahvin. Keskimääräinen velaton myyntihinta on 3720 € ja hoitovastike 3,50 €/m. Yksi pistokkeellinen autopaikka kuuluu hintaan ja taloyhtiössä on yhteissaunat.

2. Kastelli-talot Oy

Yksi- ja kaksikerroksista asunnoista koostuva rivitalokokonaisuus, joka sisältää 40 asuntoa. Monipuolinen asuntovalikoima, joiden koot vaihtelevat 50,5–85,5 m² (2h+k - 4h+k). Kilpailuehdotuksista pientalomaisiin ratkaisu. Kaksi- ja yksitasoisten asuntojen vaihtelu on arkkitehtuurin kannalta hieman levotonta ja toinen parkkipiha sijaitsee yhteispihan keskellä. Ehdotus on kokonaisuudessaan toteutuskelpoinen, mutta se sisältää vähemmän asuntoja kuin muut kilpailuehdotukset ja pihajärjestelyt eivät ole yhtä hyvät kuin Skanskan "Bo Klok"-ehdotuksessa. Arviointiryhmä toteaa, että Kastellin kilpailuehdotus on sovitettavissa tontille 71224/3, jota tarjotaan kilpailuohjelman mukaisesti toiseksi tulleelle ehdotukselle. Kastelli-talot Oy:n ehdotus on kilpailuosallistujista sekä myynti- että vastikehinnaltaan edullisin: keskimääräinen velaton myyntihinta 3264–3540 € ja hoitovastike 2,65 €/m. Asunnoissa on oma sauna ja autopaikka sisältyy asunnon hintaan.



3. Rakennusosakeyhtiö Hartela "Kotipuu Laulukuja"

Laadukas ja hallittu luhtitalokokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotuksessa on kaksi asuntotyyppiä: kaksio 53m² ja kolmio 67 m². Suunnitelmassa on hyvät yhteispihat ja -tilat. Luhtirakennukset ja piharakennukset rajaavat luontevasti katutilaa. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta oli kilpailuehdotuksista kallein: hinta on 3835 €/m² ja hoitovastike 3,50 €/m². Ehdotuksen kaikissa asunnoissa on huoneistosauna. Autopaikat katoksessa maksavat 5000€ paikka. Hinnanmuodostuksesta johtuen Hartelan ehdotus jää arvioinnissa Skanskan ja Kastellin ehdotusten taakse.

4. Lapti Oy Etelä-Suomi "Marimba"

Luhtikerrostaloista ja yksikerroksisista rivitaloista koostuva suunnitelma, joka sisältää 51 asuntoa. Monipuolinen asuntojakauma yksiöistä suuriin perheasuntoihin (5h+k), koot vaihtelevat 31–92 m². Suunnitelmassa autopaikat vievät tilaa yhteispihalta ja tekevät piha-alueesta turvattoman. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta 3578 € /m² ja hoitovastike on 3,85 €/m. Autopaikka katoksessa maksaa 6000 € ja pihapaikka 3000 €. Suurissa asunnoissa on sauna, yksiöissä ja kaksioissa ei ole.

5. Master Yhtiöt Oy

Luhtikerrostaloista ja yksikerroksisista rivitaloista koostuva suunnitelma, joka sisältää 50 asuntoa. Asuntojakaumassa kaksioita ja kolmioita, joiden koko vaihtelee 52–67,5 m². Kilpailuehdotus on keskeneräisen oloinen ja yleisilme on harmaan ankea. Suunnitelmassa on esitetty pieni yhteispiha. Ajoreittiratkaisut tontilla ovat ahtaat ja riittämättömät. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3650 €/h-m² ja hoitovastike on 3,25 €/m. Asunnoissa on huoneistokohtaiset saunat.

Arviointiryhmän keskusteluissa todettiin, että kaikki ehdotukset ovat toteuttamiskelpoisia, mutta joitakin yksittäisiä muutoksia ja täsmennyksiä kaikkiin suunnitelmiin tarvitaan. Tarjouspyynnön mukaisesti kaupunkisuunnittelulautakunta voi tarvittaessa määrittää kehittämistoimenpiteitä voittaneille ehdotuksille.

Kilpailuohjelman mukaisesti voittajalle tarjotaan ostettavaksi tontit 71224/1 ja 2. Toiseksi tulleen ehdotuksen tekijälle tarjotaan ostettavaksi tontti 71224/3. Lisäksi toiseksi tulleen ehdotuksen tekijälle tarjotaan ostettavaksi tontti 71228/13, joka ei ollut mukana varsinaisessa kilpailussa, mutta joka sisältyi kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen 19.5.2014 (§16) Ilolan tonttien kilpailuttamisesta. Tontti 71228/13 sijaitsee kaupungin luovuttamien pientalotonttien ympäröimänä ja alue on lähtemässä rakenteille lähiaikoina. Tästä syystä toteuttajan löytäminen myös tälle tontille on tärkeää ja tontille tulee kaupunkisuunnittelun näkemyksen mukaan rakentaa ympäristöön sopivia erillispientaloja tai paritaloja. Toiseksi arvioidun ehdotuksen tekijä Kastelli-talot Oy on kokenut näiden talotyyppien toteuttaja, joten tonttia esitetään varattavaksi tälle toimijalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 21

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään,

- a) valita kilpailun voittajaksi Skanska Oy:n ehdotus "Bo Klok",
- b) valita kilpailun toiseksi Kastelli Oy:n ehdotus,
- c) varata tontit 71224/1 ja 2 kilpailun voittajalle Skanska Oyj:n "Bo Klok"-ehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivaraus on voimassa 31.8.2015 saakka,
- d) varata tontti 71224/3 kilpailussa toiseksi tulleelle Kastelli Oy:lle ehdotuksen toteuttamista varten. Tonttivaraus on voimassa 31.8.2015 saakka,
- e) oikeuttaa yrityspalvelut neuvottelemaan Kastelli Oy:n kanssa tontin 71228/13 toteuttamisesta ja varata tontti ko. yhtiölle,
- f) tarjota kilpailutontteja perusteluosassa esitetyn valintasuosituksen mukaisessa järjestyksessä seuraavaksi tulleeille ehdotuksille, mikäli kilpailun voittaja tai toiseksi tulleen ehdotuksen tekijä kieltäytyvät tarjotuista tonttivarauksista,
- g) oikeuttaa yrityspalvelut käynnistämään neuvottelut muiden toteuttajien kanssa, mikäli tonteille ei löydy kilpailuehdotuksen tehneiden joukosta toteuttajia ja



- h) edellyttää kilpailun voittaneiden ehdotuksen tekijät ottamaan yhteys kaupunkisuunnitteluun suunnitelmien kehittämistoimenpiteitä varten.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Powerpoint-esitys Ilolan kilpailuehdotuksista
- Kartta kilpailutonteista

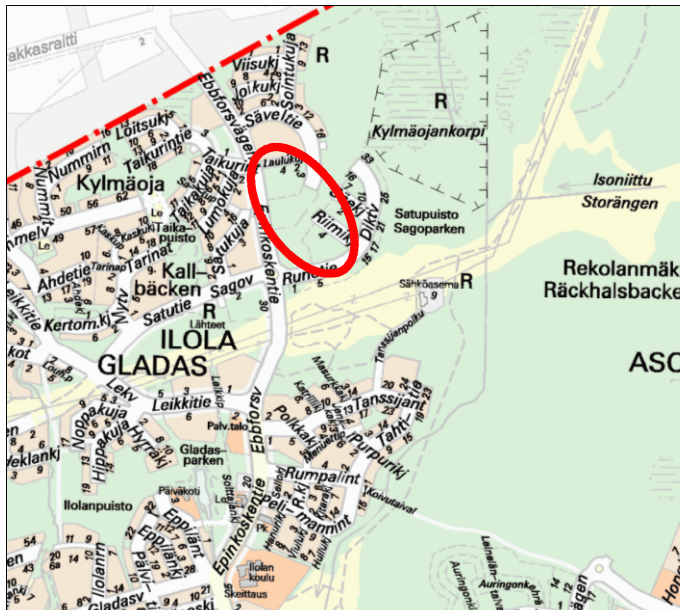
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 098392 2966,
asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



ILOLAN KILPAILUTONTIT

YPA/ER

Kaupunginosa: ILOLA (71)

Mukana kilpailuohjelmassa:

Kortteli: 71224

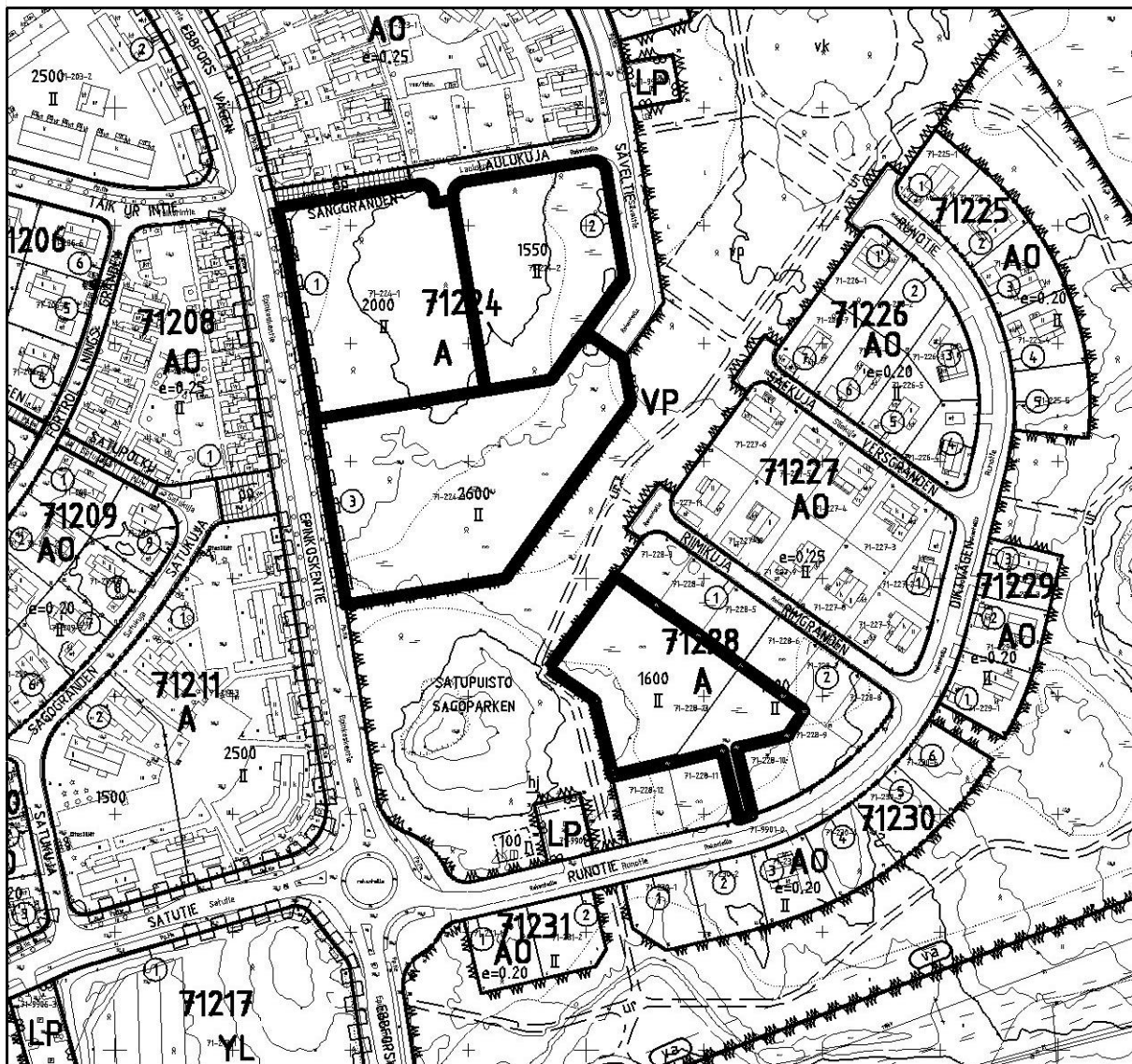
Tontit: 1, 2 ja 3

Toiseksi tulleelle tarjottava tontti:

Kortteli: 71228

Tontti: 13

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000

Kohtuuhintaisen asumisen konsepti

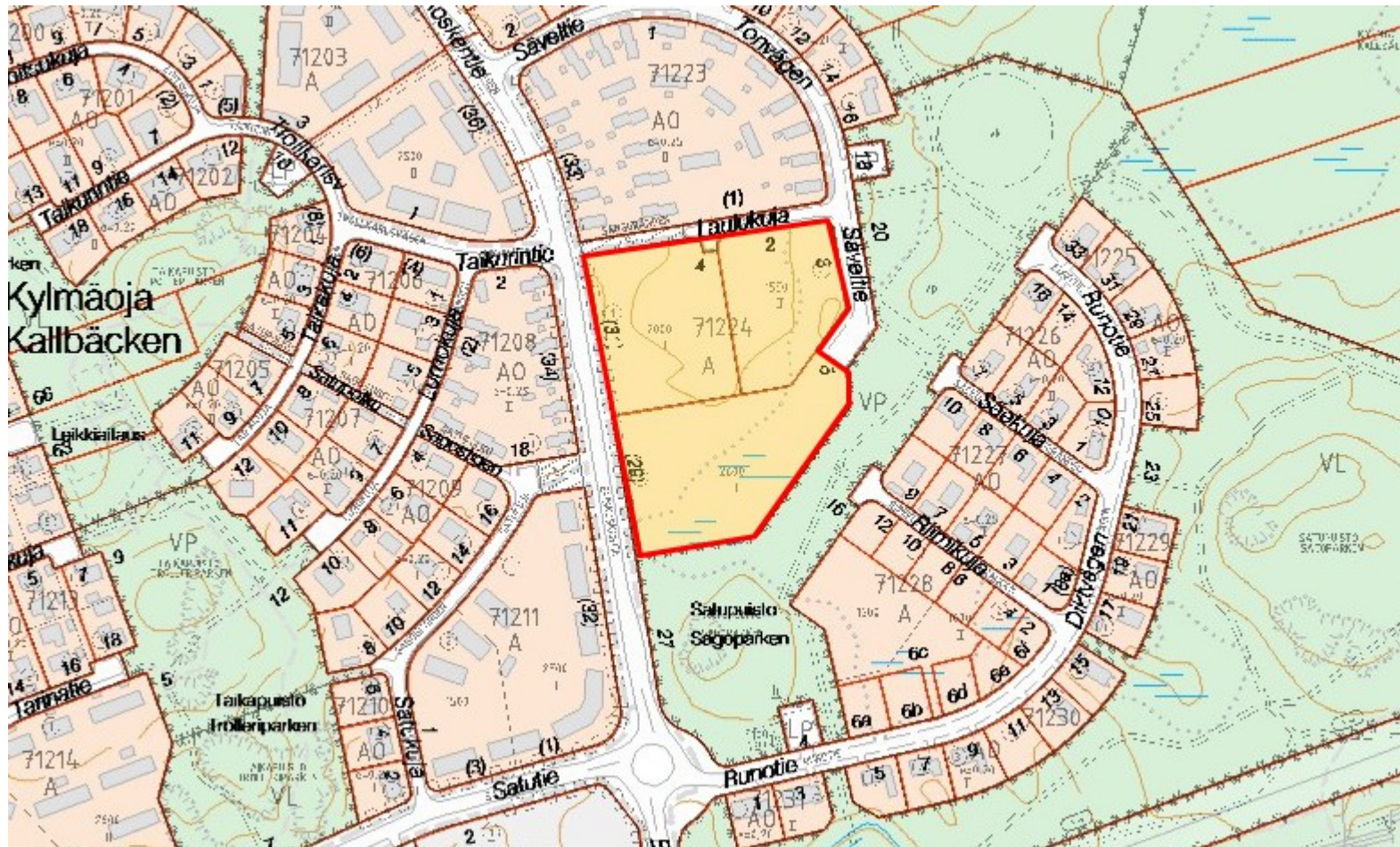
ILOLAN YHTIÖMUOTOISET PIENTALOTONTIT



Vantaa

Kilpailutontit

Suunnitelmat pyydettiin tekemään vain tonteille 71224/1 ja 2

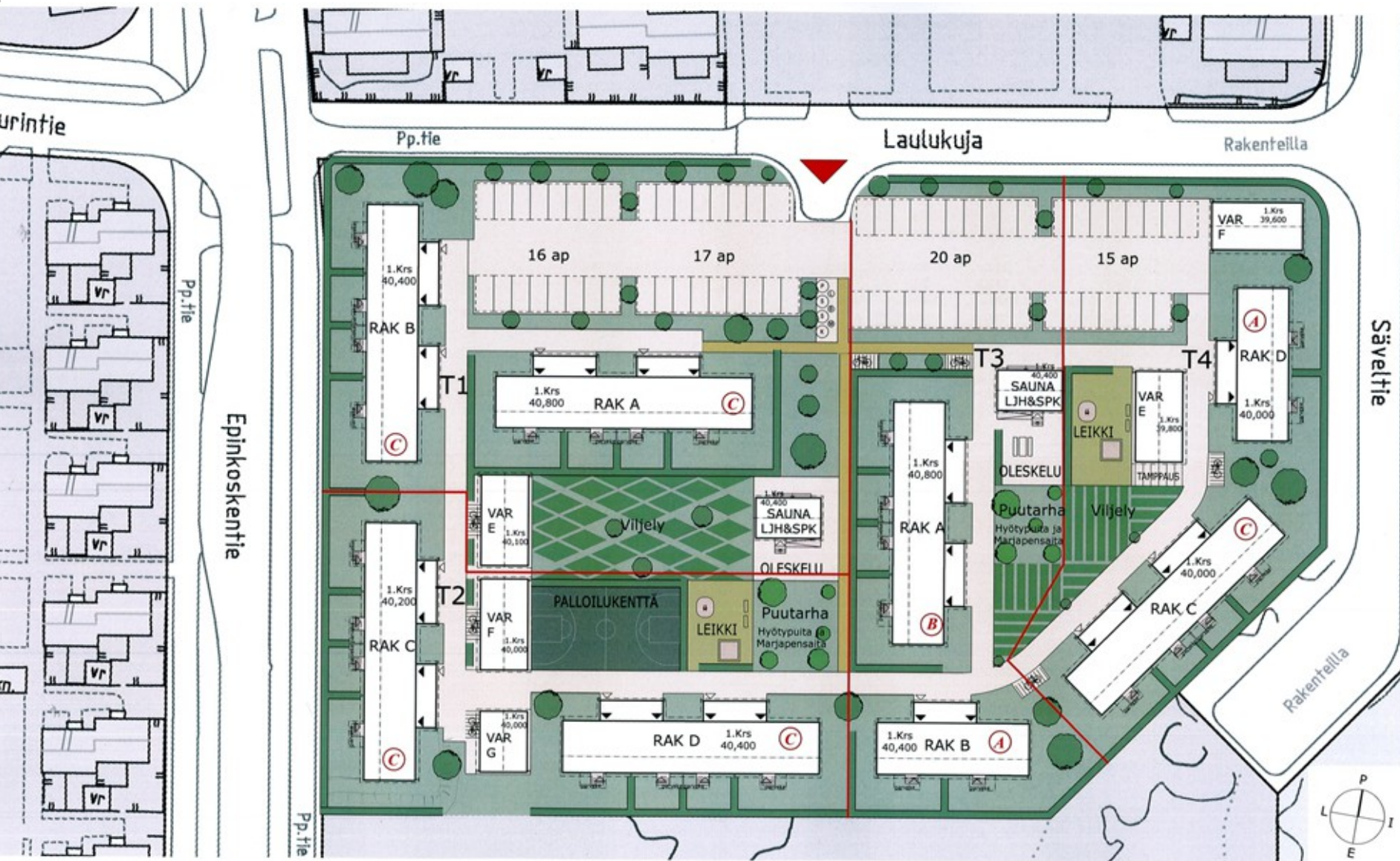


vantaan kaupunki, esityksen tekijä

1/14/15

Skanska Oy "Bo Klok"

Huolellisesti ja valmiiksi suunniteltu luhtitalokokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Monipuolinen asuntovalikoima, joiden koot vaihtelevat välillä 44,5–72 m² (2h+k - 4h+k). Hyvät ja yhteisölliset piharatkaisut, jota rajaavat kaupunkimaisesti kaksikerroksiset talot. Ehdotus on kokonaisarvioinnin perusteella kilpailuehdotuksista vahvin. Keskimääräinen velaton myyntihinta on 3720 € ja hoitovastike 3,50 €/m. Yksi pistokkeellinen autopaikka kuuluu hintaan ja taloyhtiössä on yhteissaunat.





Kastelli-talot Oy

Yksi- ja kaksikerroksista asunnoista koostuva rivitalokokonaisuus, joka sisältää 40 asuntoa. Monipuolinen asuntovalikoima, joiden koot vaihtelevat 50,5–85,5 m² (2h+k - 4h+k). Kilpailuehdotuksista pientalomaisiin ratkaisu. Kaksi- ja yksitasoisten asuntojen vaihtelu on arkkitehtuurin kannalta hieman levotonta ja toinen parkkipiha sijaitsee yhteispihan keskellä. Ehdotus on kokonaisuudessaan toteutuskelpoinen, mutta se sisältää vähemmän asuntoja kuin muut kilpailuehdotukset ja pihajärjestelyt eivät ole yhtä hyvät kuin Skanskan ”Bo Klok”-ehdotuksessa. Arviointiryhmä toteaa, että Kastellin kilpailuehdotus on sovitettavissa tontille 71224/3, jota tarjotaan kilpailuohjelman mukaisesti toiseksi tulleelle ehdotukselle. Kastelli-talot Oy:n ehdotus on kilpailuosallistujista sekä myynti- että vastikehinnaltaan edullisin: keskimääräinen velaton myyntihinta 3264–3540 € ja hoitovastike 2,65 €/m. Asunnoissa on oma sauna ja autopaikka sisältyy asunnon hintaan.



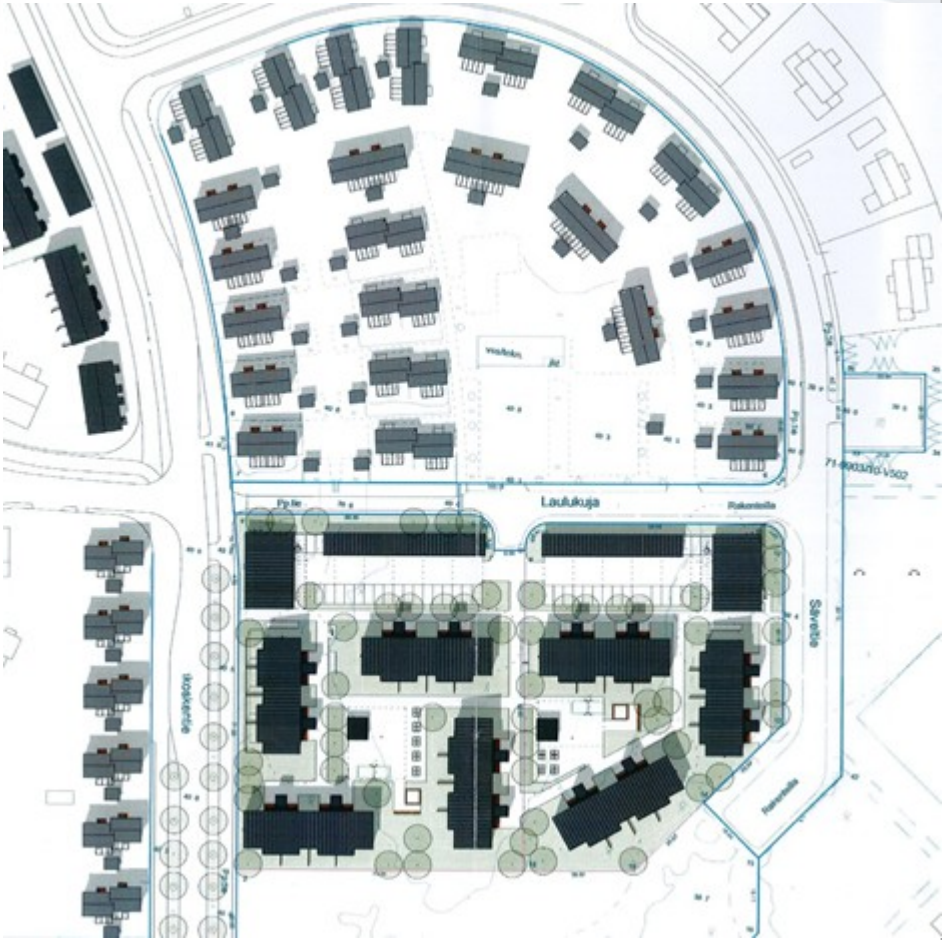
Hartela Oy ”Kotipuu Laulukuja”

Laadukas ja hallittu luhtitalokokonaisuus, joka sisältää 56 asuntoa. Ehdotuksessa on kaksi asuntotyyppiä: kaksio 53m² ja kolmio 67 m². Suunnitelmassa on hyvät yhteispihat ja –tilat. Luhtirakennukset ja piharakennukset rajaavat luontevasti katutilaa. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta oli kilpailuehdotuksista kallein: hinta on 3835 €/m² ja hoitovastike 3,50 €/m². Ehdotuksen kaikissa asunnoissa on huoneistosauna. Autopaikat katoksessa maksavat 5000€ paikka. Hinnanmuodostuksesta johtuen Hartelan ehdotus jää arvioinnissa Skanskan ja Kastellin ehdotusten taakse.





Vantaan kaupunki, esityksen tekijä



Lapti Oy "Marimba"

Luhtikerrostaloista ja yksikerroksisista rivitaloista koostuva suunnitelma, joka sisältää 51 asuntoa. Monipuolinen asuntojakauma yksiöistä suuriin perheasuntoihin (5h+k), koot vaihtelevat 31–92 m². Suunnitelmassa autopaikat vievät tilaa yhteispihalta ja tekevät piha-alueesta turvattoman. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta 3578 €/m² ja hoitovastike on 3,85 €/m. Autopaikka katoksessa maksaa 6000 € ja pihapaikka 3000 €. Suurissa asunnoissa on sauna, yksiöissä ja kaksioissa ei ole.



PINTA-ALAT

TONTTI 1

PINTA-ALA	6582 m ²
RAKENNUSOIKEUS	2000 k-m ²
ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ	30
AUTOPAIKKAVAATIMUS	1,5 AP/AS

KERROSALA 2104 k-m² (var 192 k-m²)

TALO D	408 k-m ² + var 20 k-m ²
TALO E	530 k-m ² + var 64 k-m ²
TALO F	408 k-m ² + var 20 k-m ²
TALO G	530 k-m ² + var 64 k-m ²
YHT. VARASTO	11 k-m ²
VVS (TONTILLA 2)	25 k-m ²

KÄYTETTÄVÄ RAK.OIKEUS (US = 250 mm)

2000 k-m ² (var 192 k-m ²)	
TALO D	384 k-m ² + var 20 k-m ²
TALO E	514 k-m ² + var 64 k-m ²
TALO F	384 k-m ² + var 20 k-m ²
TALO G	514 k-m ² + var 64 k-m ²
YHT. VARASTO	11 k-m ²
VVS (TONTILLA 2)	25 k-m ²

TILAVUUS 6920 m³

TALO D	1490 m ³
TALO E	1930 m ³
TALO F	1490 m ³
TALO G	1930 m ³
ERILLISET VARASTOT	80 m ³

AUTOPAIKAT TONTILLA 1 48 AP (SIS TONTIN 2 2AP)

TONTTI 2

PINTA-ALA	5143 m ²
RAKENNUSOIKEUS	1550 k-m ²
ASUNTOJEN LUKUMÄÄRÄ	21
AUTOPAIKKAVAATIMUS	1,5 AP/AS

KERROSALA 1246 k-m² (var 111 k-m²)

TALO A	530 k-m ² + var 64 k-m ²
TALO B	408 k-m ² + var 20 k-m ²
TALO C	487 k-m ² + var 27 k-m ²
VVS/YHT.TILA	80 k-m ² (VVS 70 k-m ²)

KÄYTETTÄVÄ RAK.OIKEUS (US = 250 mm)

1550 k-m ² (var 111 k-m ²)	
TALO A	514 k-m ² + var 64 k-m ²
TALO B	384 k-m ² + var 20 k-m ²
TALO C	476 k-m ² + var 27 k-m ²
VVS/YHT.TILA	55 k-m ²

TILAVUUS 5500 m³

TALO A	1930 m ³
TALO B	1490 m ³
TALO C	1780 m ³
VVS/YHT.TILA	300 m ³

AUTOPAIKAT TONTILLA 1 30 AP + 2AP TONTILLA 1

VP

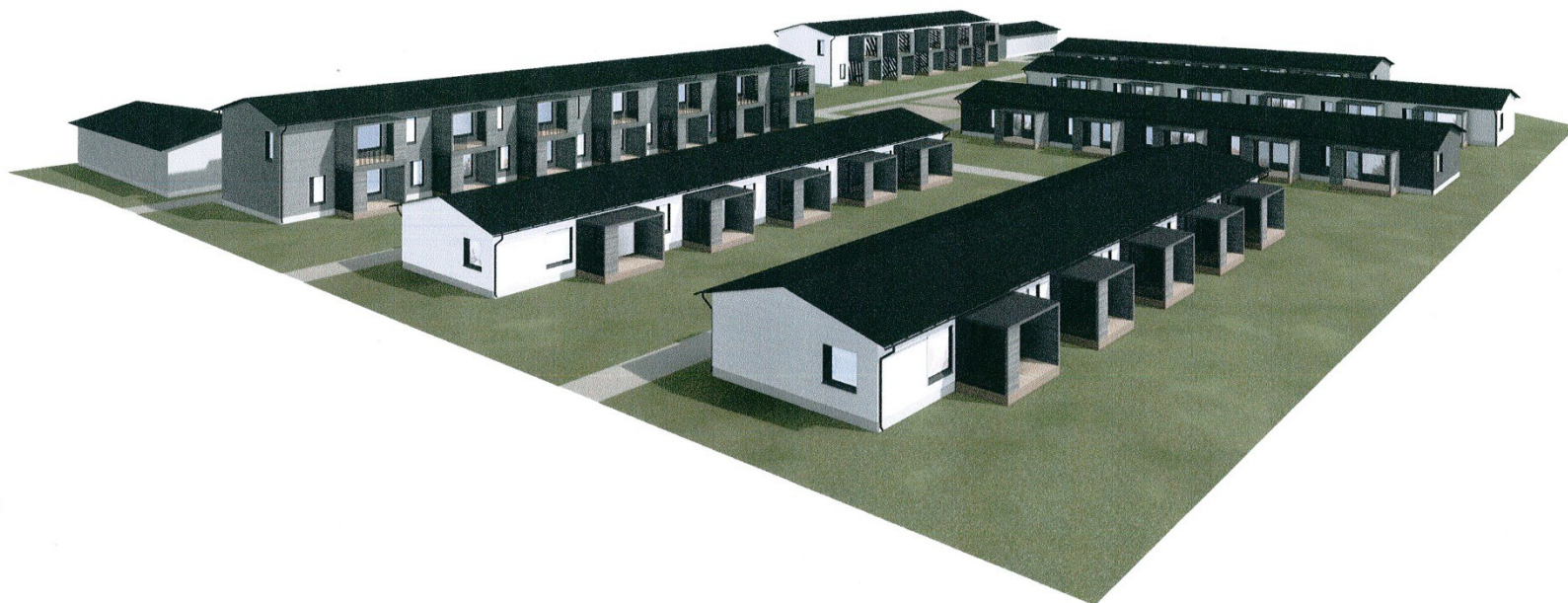
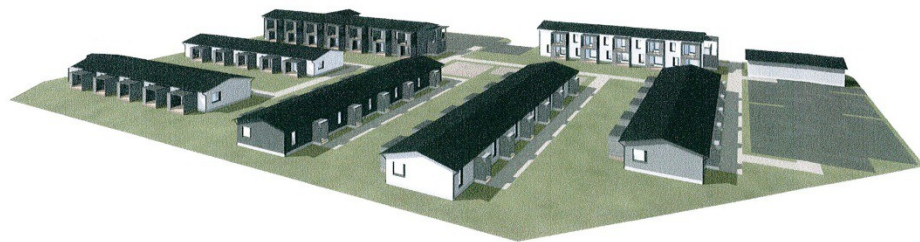




Master-yhtiöt Oy

Luhtikerrostaloista ja yksikerroksisista rivitaloista koostuva suunnitelma, joka sisältää 50 asuntoa. Asuntojakaumassa kaksioita ja kolmioita, joiden koko vaihtelee 52–67,5 m². Kilpailuehdotus on keskeneräisen oloinen ja yleisilme on harmaan ankea. Suunnitelmassa on esitetty pieni yhteispiha. Ajoreittiratkaisut tontilla ovat ahtaat ja riittämättömät. Asuntojen keskimääräinen velaton myyntihinta on 3650 €/h-m² ja hoitovastike on 3,25 €/m. Asunnoissa on huoneistokohtaiset saunat.





TONTTIHAVAINNEKUVA
KOHTUUHINTAISEN ASUMISEN KONSEPTI - TONTTIKILPAILU VANTAAN ILOLASSA



22 § Tarjouskilpailun järjestäminen asuntotonteista vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon

VD/286/10.00.02.00/2015

JV-N/TH/ER/THe

Vantaan kaupungin maapoliittisten linjausten mukaisesti (KV 17.12.2012) kaupungin tonttien luovutuksensaajat voidaan valita tarjous- tai laatukilpailulla tai niiden yhdistelmällä. Linjausten täytäntöönpanoksi laadittujen maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteiden (KH 17.6.2013) mukaisesti kaupunki voi kilpailuttaa asuntoalueet kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä silloin, kun ne ovat kortteli- tai tonttikohtaisia hankkeita.

Yrityspalvelut on valmistellut kilpailutettavaksi yhdeksän asumiseen asemakaavoitettua tonttia Vantaan eri kaupunginosista. Asemakaavassa tontit ovat merkinnällä A, asuinrakennusten korttelialue tai AK, asuinkerrostalojen korttelialue. Tavoitteena on järjestää tonteista hintakilpailu, jossa kukin tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle toimijalle.

Kilpailutonteille on rakennettava vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa siten, että tontti jää joko asunto-osakeyhtiön omistukseen tai sijoittajan omistukseen, joka vuokraa tontin asunto-osakeyhtiölle huoneistokohtaisella lunastusoikeudella. Rakennuttaja saa myydä kunkin kohteen asunnoista korkeintaan kolmasosan asuntosijoittajille (pankit, rahoituslaitokset ym.). Tonttien luovutuksessa noudatetaan luovutushetkellä voimassa olevia kaupunginhallituksen hyväksymiä asuntotonttien luovutusehtoja.

Kukin tontti myydään erikseen kyseisestä tontista korkeimman ostotarjouksen (€/k-m²) tehneelle kilpailuosallistujalle. Kilpailuun osallistuvat voivat jättää halutessaan ostotarjouksen kaikista kilpailun tonteista. Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsee kilpailutonttien voittajat korkeimman ostotarjouksen perusteella apulaiskaupunginjohtajan esityksestä. Tarjotun ostohinnan perusteella kilpailuun osallistuneet asetetaan järjestykseen.

Lista kilpailutonteista

Alue	Kiinteistö-tunnus	Osoite	Asemak-merkintä	Rak.oik. (k-m ²)	Lisätietoa
Hämeenkylä	12-202-9	Pähkinärinteentie 23	AK	1 810	Rak.kelpoinen
Hämeenkylä	12-202-10	Pähkinärinteentie 21	AK	1 810	Rak.kelpoinen
Hämeenkylä	12-202-11	Pähkinärinteentie 19	AK	1 810	Rak.kelpoinen
Myyrmäki	15-807-4	Loiskekuja 2	AK	4 800	Rak.kelpoinen
Keimolanmäki	22-15-4	Keimolankaarre 3	AK	4 400	Rak.kelpoinen
Kivistö	23-163-1	Jaspiskuja 6	A	3 850	Rak.kelpoinen 2016
Kivistö	23-125-1 (osa)	Jaspiskuja 7	A	1 300	Rak.kelpoinen 2016
Kivistö, asuntomessualue	23-175-1	Rubiinikehä 3	A	3 600	Rak.kelpoinen s 2015
Kivistö, asuntomessualue	23-176-4	Rubiinikehä 4	A	3 600	Rak.kelpoinen s 2015
Yhteensä				26 980	

Kaupunki tulee kilpailuohjelmassa pidättämään oikeuden pyytää tarkennuksia annettuihin tarjouksiin, hyväksyä korkeimmat tarjoukset tai hylätä kaikki tarjoukset.

Kilpailun järjestelystä vastaa Vantaan kaupungin maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala. Alustava kilpailuaika on 2.3.2015–31.3.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 22

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään, että



- a) kaupunki järjestää asuntotonteista edellä esitetyn tarjouskilpailun vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon
- b) tonttien alin hyväksyttävä myyntihinta määritellään maapoliittisten linjausten mukaisesti
- c) tontit luovutetaan kaupunginhallituksen päättämin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

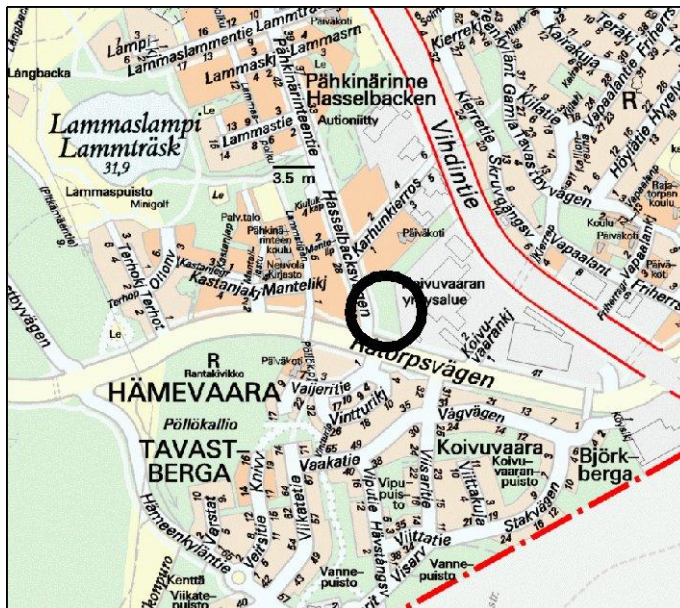
- Kartat kilpailutonteista

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 09 8392 2030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 09 8392 2966,
asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson, puh. 09 8392 7000
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



KILPAILUALUE

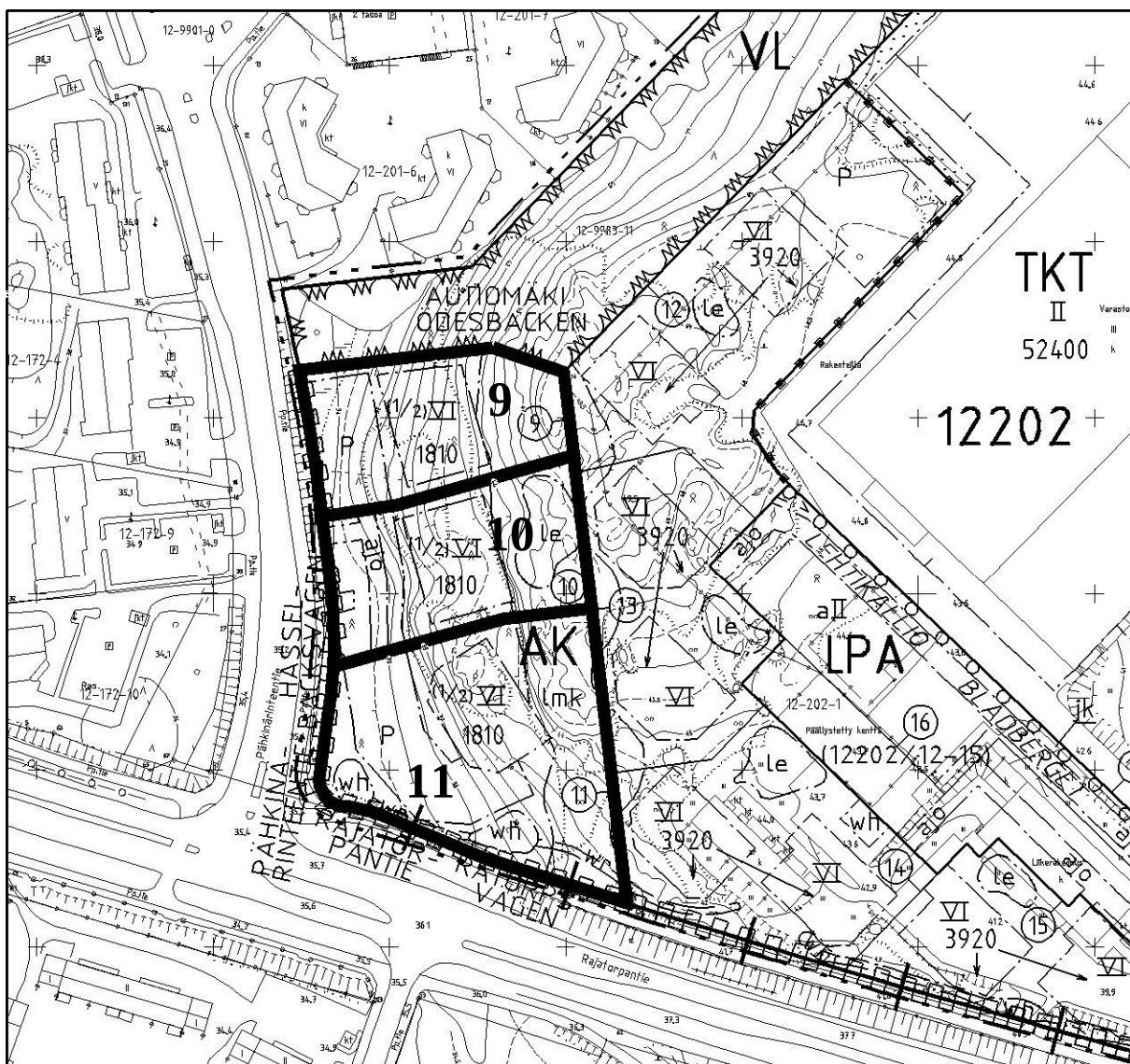
YPA/ER

Kaupunginosa: HÄMEENKYLÄ (12)

Kortteli: 12202

Tontit: 9, 10 ja 11

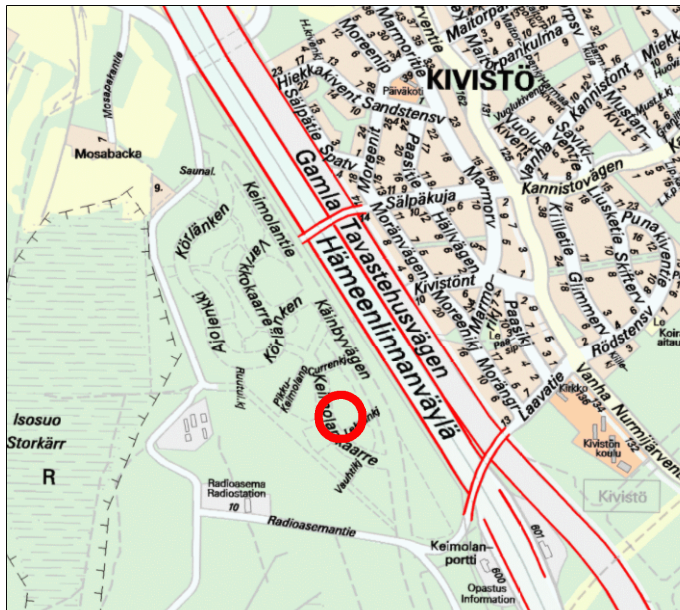
0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

KOHTeen SIJAINTI



KILPAILUALUE

YPA/ER

Kaupunginosa: KEIMOLA (22)

Kortteli: 22015

Tontti: 4

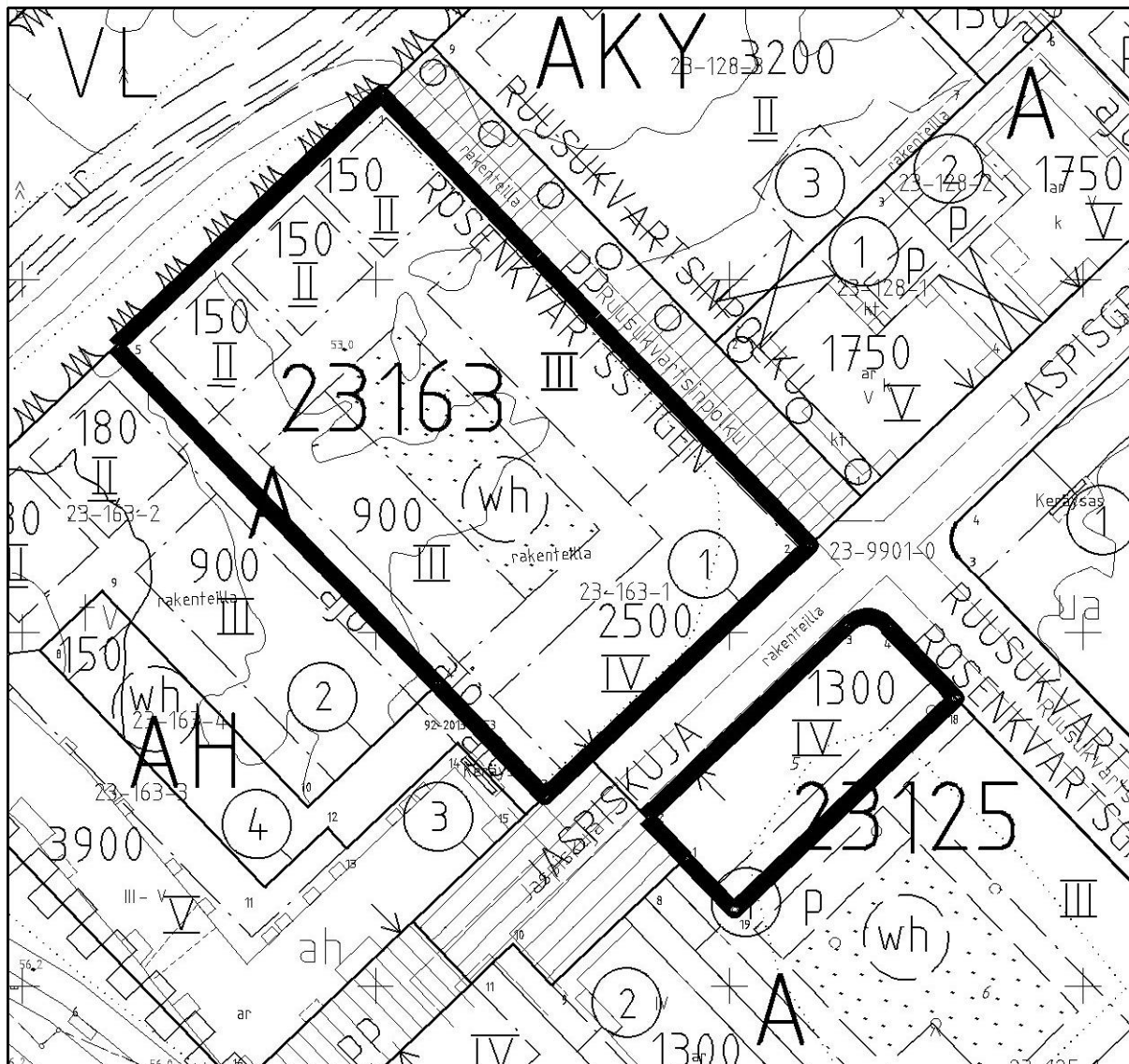
0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

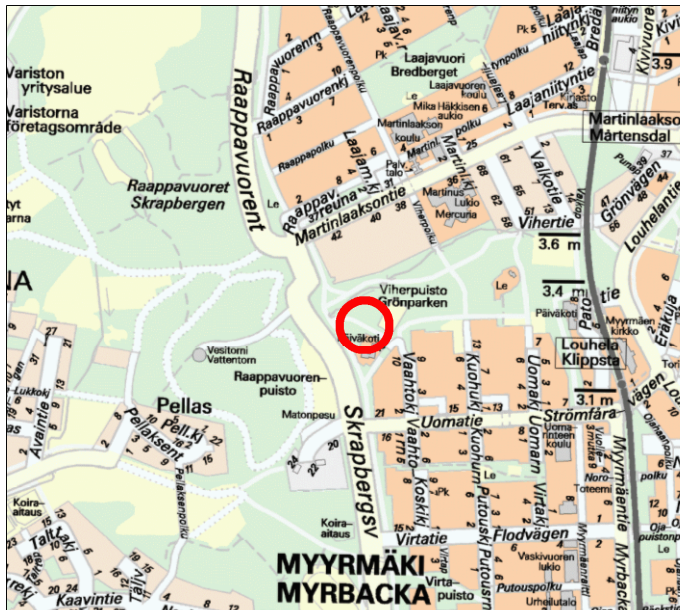
1:1000

Tuleva tontti: 5



1:1000

KOHTeen SIJAINTI



KILPAILUALUE

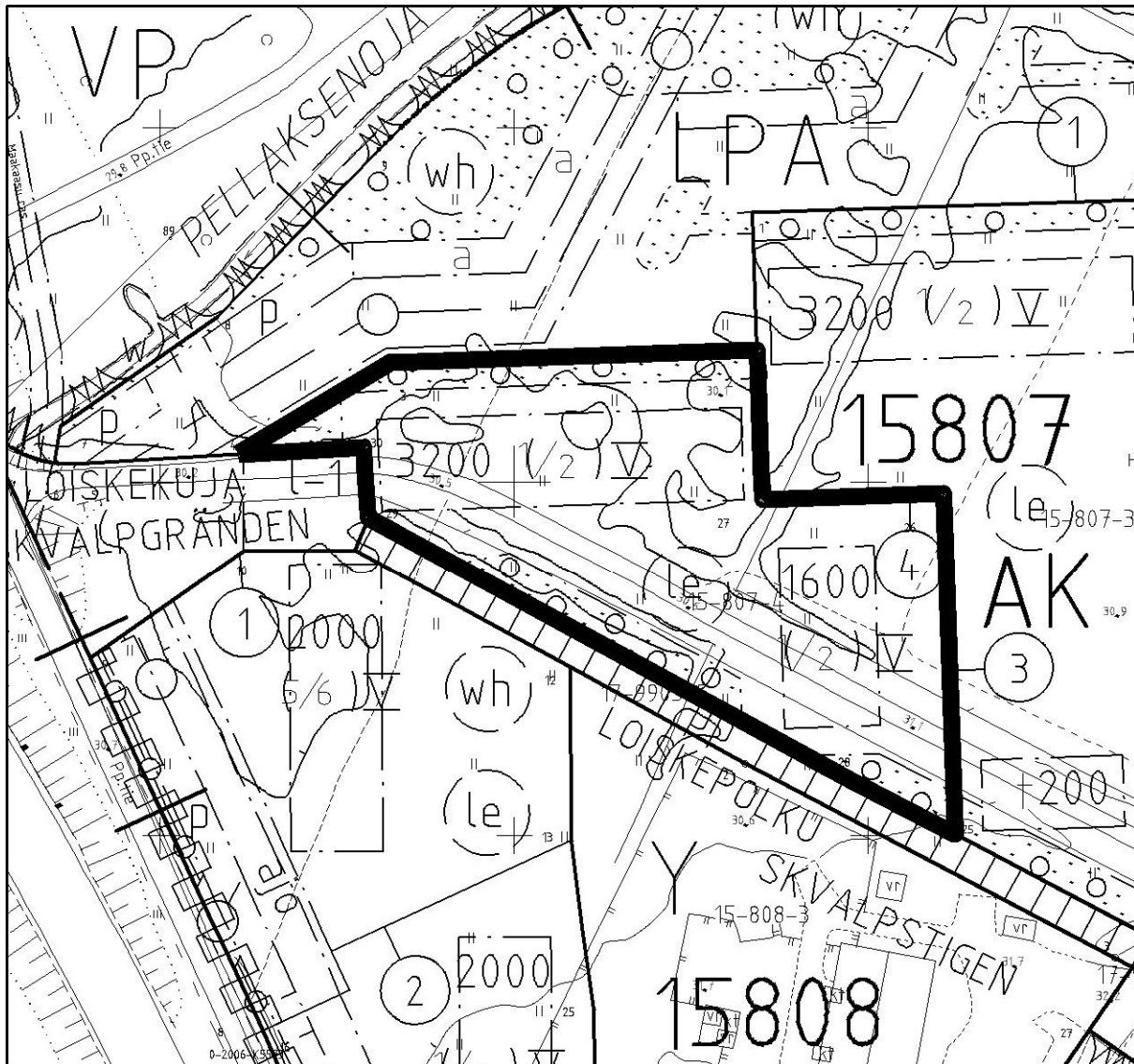
YPA/ER

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15807

Tontti: 4

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



23 § **Tonttivarauksen jatko Myyrmäen urheilupuistoon asemakaavan mukaiseen kortteliin 15806 / Fysioline Fressi Oy perustettavan yhtiön lukuun / J-VN**

VD/4098/10.00.02.02/2014

JV-N/LM-H/AV-P

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Myyrmäen kaupunginosassa Myyrmäen urheilupuiston alueelle sijoittuvan kaavan mukaisen liikerakennusten korttelialueen 15806 tontin nro 1. Tontin lohkomisen on vireillä. Korttelialueelle saa sijoittaa hotelli-, liikunta-, urheilu-, toimisto- ja liiketiloja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.5.2014 antanut tonttivarauksen Fysioline Fressi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun liikuntakeskuksen toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon asemakaavan mukaiseen kortteliin 15806 karttaliitteessä 1 ohjeellisesti osoitetulle alueelle 28.2.2015 saakka.

Fysioline Oy on maamme suurimpia liikunta- ja terveysalan yrityksiä, joka tuottaa terveydenhoito- ja liikuntatuotteita ja -palveluita. Fysioline Oy työllistää yli 400 henkilöä, liikevaihto on noin 40 M€, toiminnan ollessa vakavaa ja kannattavaa. Fysioline Oy:llä on käytössään noin 35 000 k-m² liikuntatiloja lähes 20 eri kohteessa ja useita vireillä olevia uusia hankkeita. Fysioline Oy operoi mm. Fressi -liikuntakeskuksia, joiden pinta-alat voivat olla jopa yli 2 000 m². Fressi -liikuntakeskuksen keskeiset liikuntatoiminnot, missä käyttäjinä pääasiassa yksityishenkilöt ja yhteisöt, ovat tavanomaisesti iso kuntosali, ohjattu ryhmäliikunta, sisäpyöräily, hieronta, solarium, lapsiparkki yms. Mahdollisten muiden osapuolten kanssa yhteiset tilat ja toiminnot (vastaanotto, kahvila, ravintola, sauna yms) ovat ensisijaisesti Fysioline Oy:n hallinnassa. Vantaalla ei ole vielä Fressi -liikuntakeskusta.

Fysioline Fressi Oy on ilmoittanut olevansa halukas toteuttamaan liikuntakeskuksen oheistiloineen Myyrmäen urheilupuistoon sijoittuvaan KL – kortteliin 15806. Toimintamalli Myyrmäessä olisi se, että Fysioline Oy voisi vuokrata tulevan tontin sekä investoida ja omistaa rakennuksen. Fysioline Oy rakentaisi myös tarvittavat autopaikat.

Fysioline Fressi Oy / toimitusjohtaja Hannu Välikoski on toimittanut 7.11.2014 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa yhtiö on ilmoittanut, että rakennushankkeen valmistelu on edennyt siten, että tontin pohjatutkimukset on suoritettu ja alustavat rakennuslupasuunnitelmat on laadittu. Yhtiö ilmoitti mm. myös, että hanketta on tarpeellista valmistella vielä pidemmälle, ennen kuin päätös rakentamisesta voidaan tehdä. Kirjeen liitteenä olivat arkkitehdin laatimat pääpiirustukset sekä havainnekuva suunnitelmasta. Alustava asemapiirros on liitteenä 2 ja havainnekuva julkisivusta on liitteenä 3.

Em. kirjeen ja Hannu Välikosken kanssa käydyn keskustelun perusteella yhtiölle on päädytty esittämään tonttivarauksen jatkoa hankkeen jatkosuunnittelua varten Myyrmäen urheilupuiston asemakaavan mukaiseen liikerakennusten kortteliin 15806 31.12.2015 saakka.

Lopullisen päätöksen liikerakennusten tontin vuokrauksesta tekee kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 23

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) että kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun erikseen osaltaan Myyrmäen urheilupuistoon sijoittuvan asemakaavan mukaiseen kortteliin 15806 suunnitellun liikerakennusten tontin toteuttajaa ja
- b) esittää, että kaupunki jatkaa Fysioline Fressi Oy:lle perustettavan yhtiön lukuun annettua tonttivarauksia liikuntakeskuksen toteuttamiseksi Myyrmäen urheilupuistoon asemakaavan mukaiseen kortteliin 15806 karttaliitteessä 1 ohjeellisesti osoitetulle alueelle esittelyosassa mainituin ehdoin 31.12.2015 asti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- Karttaote varausalueesta
- Alustava asemapiirros
- Havainnekuva julkisivusta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

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

KOHTEEN SIJAINTI



**TONTTIVARAUKSEN JATKO/
Fysioline Fressi Oy perustettavan
yhtiön lukuun**

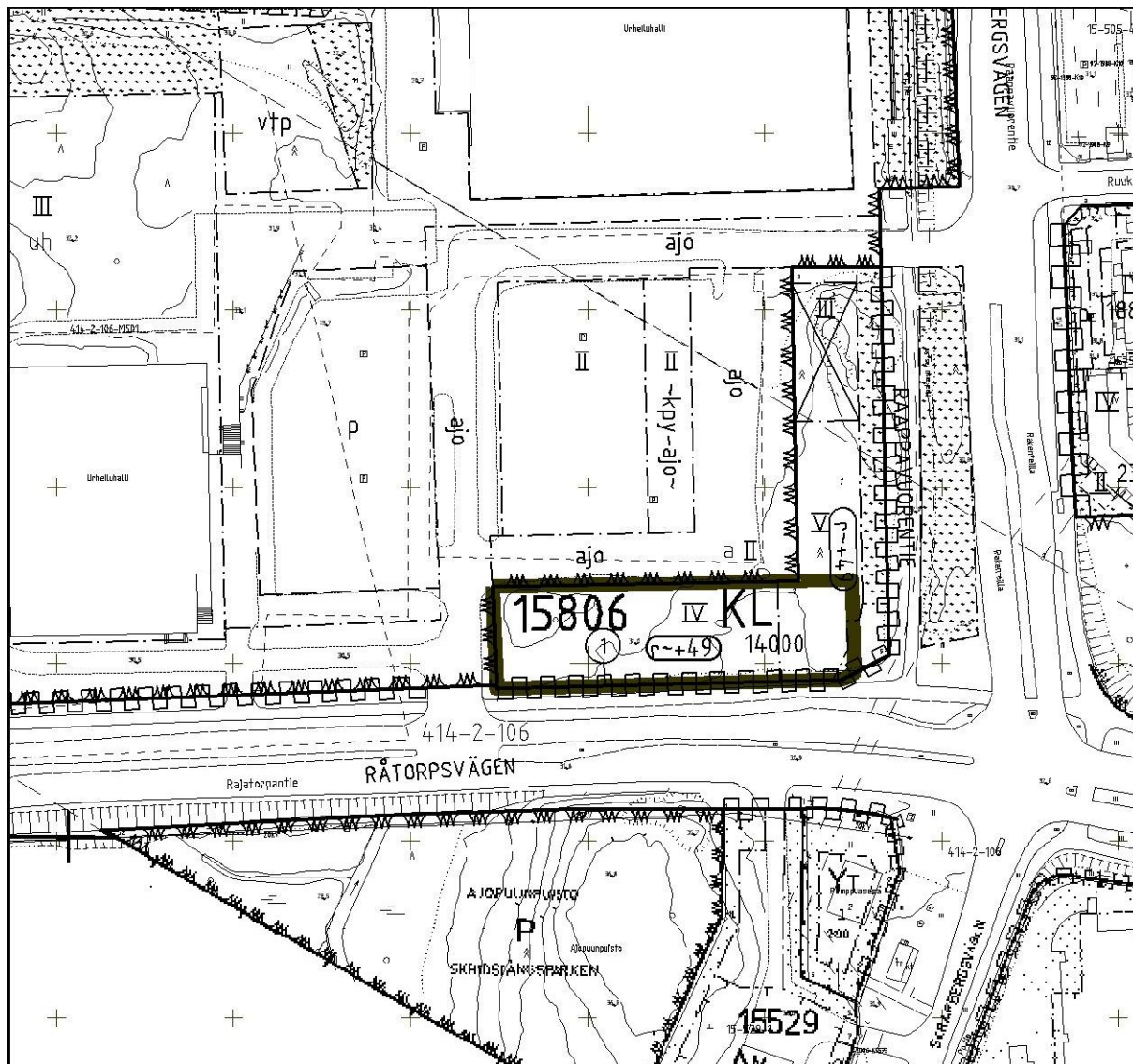
YPA/AVP

Kaupunginosa: MYRSMÄKI (15)

Kortteli: 15806

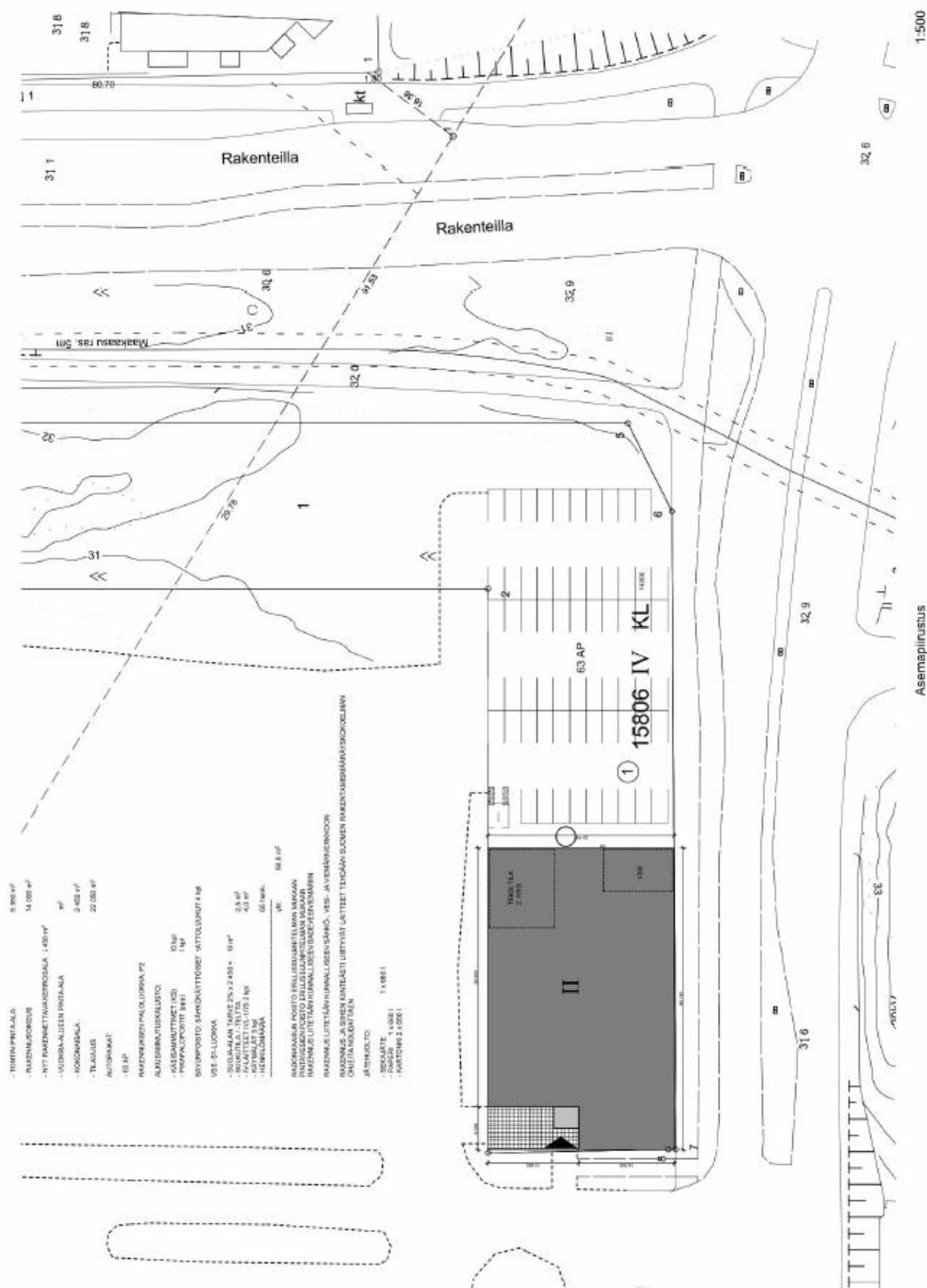
**Määräala tilasta: 92-414-2-106
Rajaus alue ohjeellinen**

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000







24 §

Tonttivarauksen jatko Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosan korttelin 40505 tonttiin 1 / Hakonen Solutions Oy ja SRV Rakennus Oy / LM-H

VD/7657/10.00.02.01/2014

LM-H/AV-P

Vantaan kaupunki omistaa Vantaan kaupungin Ylästön kaupunginosassa kaupunginhallituksen hyväksymän kaavamuutoksen nro 002149 mukaisen toimitilarakennusten korttelialueen 40504 tontin 1. Tontin pinta-ala on noin 23563 m² ja sen rakennusoikeus on e=0,5 tehokkuudella noin 11781 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.5.2014 antanut Hakonen Solutions Oy ja SRV Rakennus Oy:lle tonttivarauksen Hakonen Solutions Oy:n uusien toimitilojen toteuttamiseksi tulevan korttelin 40504 toimitilarakennusten tontille 1 Tulkintien varrella 31.12.2014 saakka.

Hakonen Solutions Oy:lle suunniteltavien uusien toimitilojen laajuus on noin 10 000 -11 000 k-m². Toimitiloihin sijoittuvat yrityksen pääkonttoritoiminnot, tuotantotoiminnot sekä varastotoimintoja. Hankkeen arvioidun rakentamisaikataulun mukaisesti rakentaminen alkaisi viimeistään syksyllä 2015. Yritys tulee työllistämään uusissa toimitiloissa noin 250 työntekijää, joista noin 220 toimii tuotanto- ja 30 pääkonttoritoiminnoissa. Hakonen Solutions Oy:n liiketoiminta on kasvanut viimeisinä vuosina merkittävästi, ja tällä hetkellä toimitilojen riittämättömyys on kasvun esteenä. Hakonen Solutions Oy tarjoaa logistiikan lisäarvopalveluita sekä kuluttaja- että yritysasiakkaille, toimialueenaan Uudenmaan lisäksi myös Kanta-Häme ja Pirkanmaa.

SRV Rakennus Oy toimii hankkeen rakennusurakoitsijana.

Hakonen Solutions Oy ja SRV Rakennus Oy ovat toimittaneet 4.12.2014 Vantaan kaupungille kirjeen, jossa he pyytävät, että Vantaan kaupunki pidentäisi aiempaa 31.12.2014 päättynyttä tonttivarausta niin, että varauksen päättymispäivä olisi aikaisintaan 30.4.2015. Osapuolet ovat aktiivisesti kehittäneet hankesuunnitelmia tulevan korttelin 40504 tontille 1, mm. laatimalla alustavia arkkitehtisuunnitelmia, kustannuslaskelmia sekä tilaamalla pohjatutkimuksen kustannuslaskelmien ja suunnitelmien tarkentamiseksi. Myös viereisen uuden rakennettavan katualueen (Lumijälki) ja tonttiliittymien yhteensovittaminen sekä sijoittajaneuvotteluiden käynnistäminen vaativat lisää suunnittelu- ja neuvotteluaitaa, jotta lopulliset rakennuslupahakemukseen tähtäävät suunnitelmat olisivat laadittuina. Hankesuunnittelu on edennyt hyvin.

Em. kirjeen ja SRV Rakennus Oy:n kanssa käydyn keskustelun perusteella yhtiöille on päädytty esittämään tonttivarauksen jatkoa hankkeen jatkosuunnittelua varten tulevan korttelin 40504 toimitilarakennusten tontille 1 Tulkintien varrella 31.5.2015 saakka.

Maapoliittisten linjausten mukaan työpaikkatontit myydään loppukäyttäjälle tai loppukäyttäjän yhteistyötaholle käyväällä hinnalla. Tontin käypä hinta on 220 €/k-m². Kokonaishinta on näin ollen tontin rakennusoikeuden n. 11781 k-m² mukaan laskettuna noin 2,59 M€. Kaupunkikirja laaditaan kaupungissa yleisesti käytössä olevien luovutusehtojen mukaisena.

Lopullisen päätöksen toimitilarakennusten tontin myynnistä tekee kaupunginhallitus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) että kaupunki ei kilpailuta eikä laita julkiseen hakuun erikseen osaltaan Ylästön kaupunginosan tulevan korttelin 40504 toimitilarakennusten tontin 1 toteuttajaa ja
- b) esittää, että kaupunki jatkaa Hakonen Solutions Oy ja SRV Rakennus Oy:lle annettua tonttivarausta Hakonen Solutions Oy:n uusien toimitilojen toteuttamiseksi tulevan korttelin 40504 toimitilarakennusten tontille 1 Tulkintien varrella esittelyosassa mainituin ehdoin 31.5.2015 saakka



Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Karttaote suunnittelualueesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

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

KOHTeen SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

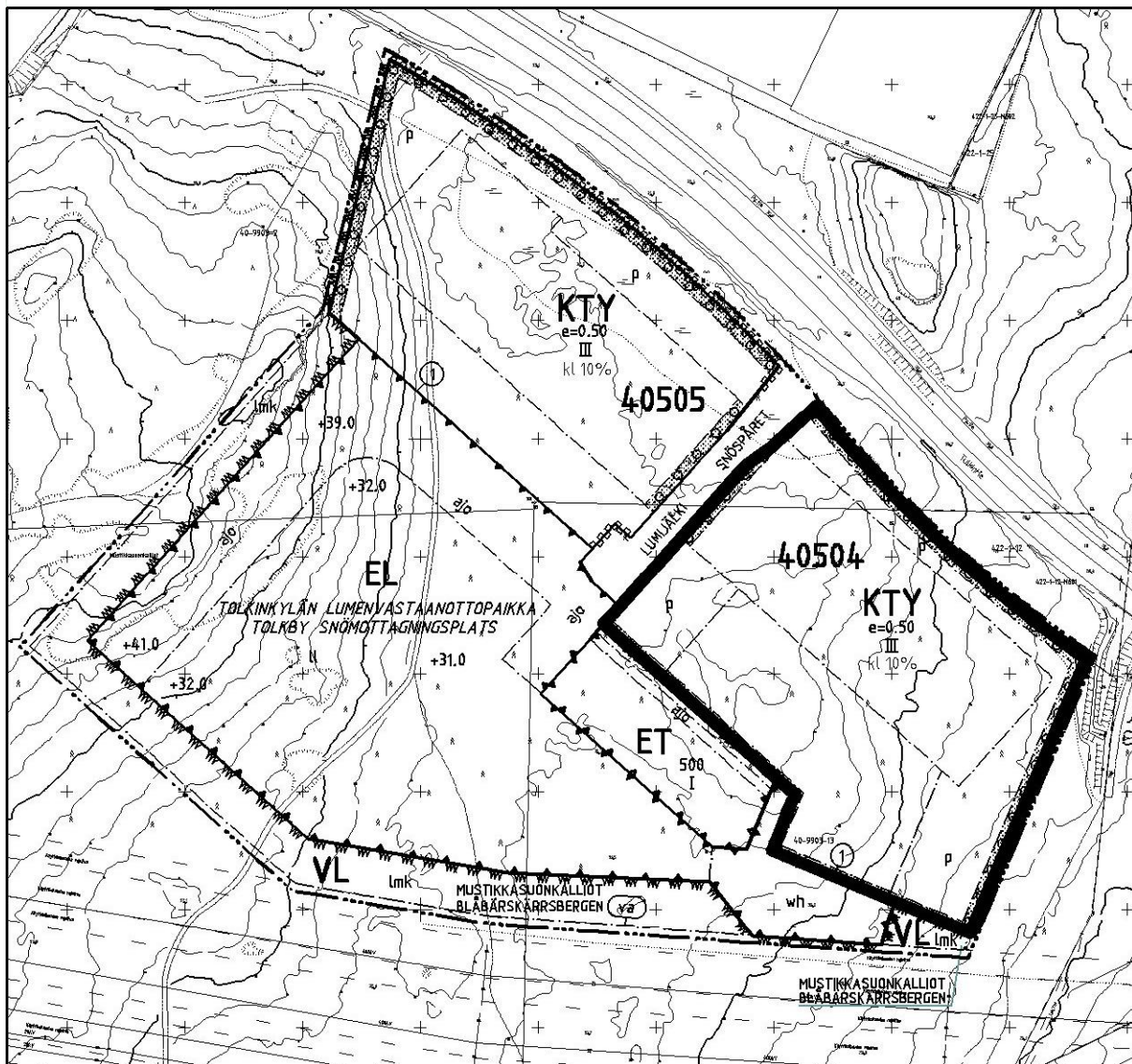
TONTTIVARAUKSEN JATKO /
Hakonen Solutions Oy ja
SRV Rakennus Oy

YPA/AVP

Kaupunginosa: YLÄSTÖ (40)

Kortteli: 40504

Tuleva tontti 1



0 75 150m

1:3000



25 §

Tontin 23128/12 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Vantaan Senga c/o T2H Rakennus Oy / LM-H

VD/250/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 Kivistön Keskusta-asuminen 1 asemakaavan nro 230900 ja se kuulutettiin voimaan 20.2.2013. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 1 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.12.2012 ja allekirjoitettiin 19.12.2012. Sopimuskumppaneina ovat Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy, Lujatalo Oy, Rakennustoimisto Pohjola Oy (nyttämmin Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) sekä YIT Rakennus Oy.

T2H Rakennus Oy on ostanut sopimusalueelta tontit 23128/7 ja 8 ja toteuttaa niille asemakaavan mukaiset asuinkerrostalot. Tontille 23128/8 valmistuu toukokuussa 2015 Asunto Oy Vantaan Sonata ja tontille 23128/7 valmistuu elokuussa 2015 Asunto Oy Vantaan Korona. Molemmat kohteet ovat vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja asuntoja niissä on yhteensä 63 kappaletta.

T2H Rakennus Oy pyytänyt, että kaupunki myy sen perustamalle Asunto Oy Vantaan Sengalle Kivistön korttelin 23128/12. Korttelin 23128 tonttijakoa on muutettu siten, että asemakaavan yhteydessä hyväksytyn tonttijaon mukaisista tonteista 5 ja 6 on muodostettu uudet tontit 11 ja 12, joille on poikkeamispäätöksillä myönnetty rakennusoikeutta yli asemakaavan salliman määrän. Uuden tontin 23128/12 asuinrakennusoikeus on 2530 k-m² ja sille on suunniteltu rakennettavaksi 63 asuntoa.

Asunto Oy Vantaan Sengalle myytäväksi esitettävä tontti 23128/12 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on em. 2530 k-m². Tontille on suunniteltu vapaarahoitteinen omistusasuntokohde. Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Myytäväksi esitettävän tontin hinnaksi tulee 390 €/k-m², joten kauppahinnaksi muodostuu 986 700 €. Mikäli kauppa tehdään ennen 28.2.2015, luovutetaan tontti kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 38 hyväksymien asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin. Muutoin noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutusajankohtana voimassa olevia asunto-tonttien luovutusehtoja ja -hintoja.

Yhteistoimintasopimuksen 11. 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.

Yhteistoimintasopimuksen 12. kohdan mukaan alueen asukaspysäköinti järjestetään keskitetysti ja pääosin erillisiin pysäköintilaitoksiin. Myytävän tontin 23128/12 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23127 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontin 23128/12 pysäköintipaikat tulevat sijaitsemaan rasiteoikeuden perusteella LPA-tontille 23127/1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, jota omistamaan ja hallinnoimaan on perustettu erillinen Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki – niminen pysäköintiyhtiö. Tontin 23128/12 ostaja on liittynyt pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja allekirjoittanut rasitesopimuksen autopaikkojen sijoittamisesta pysäköintiyhtiöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Sengalle Kivistön korttelin 23128 tontti nro 12 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 986 700 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen 27.1.2014 § 38 hyväksymien asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.



Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:

- a) Mikäli kauppa tehdään 28.2.2015 jälkeen, luovutetaan tontti kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- b) Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
- c) Pysäköintijärjestelyjen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2014 § 24 hyväksymiä, perusteluosassa esitettyjä pysäköintimallin periaatteita.
- d) T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Sengan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

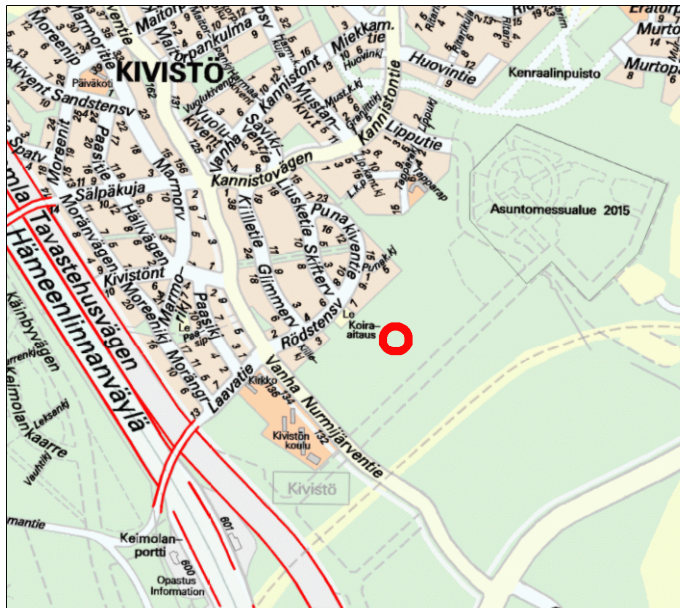
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 839 22030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



**TON TIN MYYN TI /
AS OY VANTAAN SENG A**

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

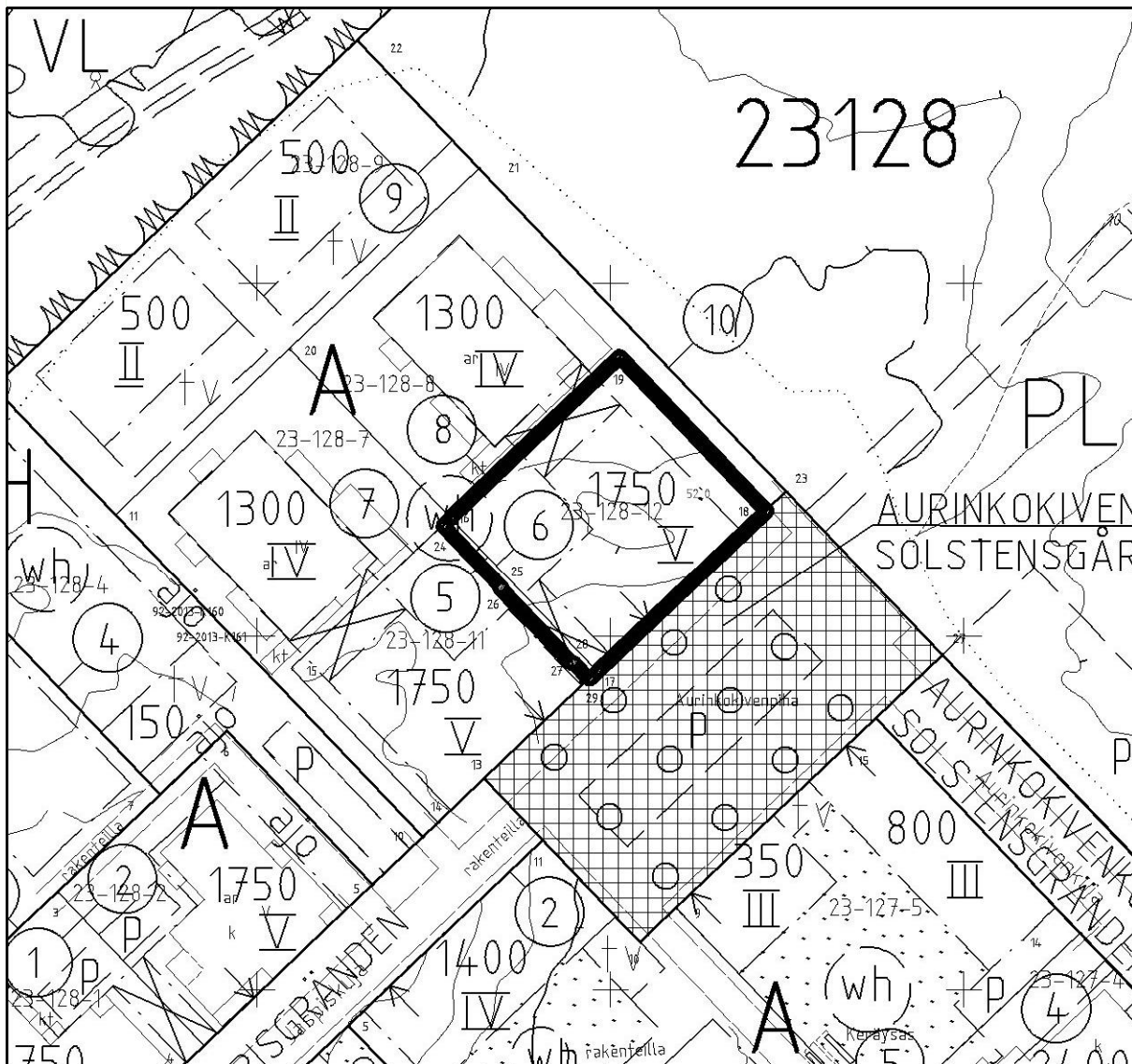
Kortteli: 23128

Tontti: 12

Pinta-ala 1039 m²

Rakennusoikeus 2530 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



26 § Määräalojen myynti Simonkylän korttelista 65102 / Lujatalo Oy / LM-H

VD/267/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 § 21 valitessaan Korson keskustan suunnittelu- ja tontinluovutuskilpailun voittajiksi Lujatalo Oy:n ja YIT Rakennus Oy:n myydä Lujatalo Oy:lle Simonkylän Malminiitystä perustettavan yhtiön/perustettavien yhtiöiden lukuun noin 5229 m²:n määräalan kiinteistöstä 92-421-5-612. Määräala muodostaa vireillä olevan tonttijaon mukaisen noin 3743 m²:n suuruisen tontin 8 korttelissa 65102 ja noin 1486 m²:n suuruisen tontinosan tontista 7 samassa korttelissa. Luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja. Kauppa on tehtävä viimeistään 1.4.2015.

Hankkeiden suunnittelu on käynnissä ja Lujatalo Oy:n on tarkoitus aloittaa asuntojen rakentaminen keväällä 2015. Tulevia tontteja omistamaan on perustettu kaksi yhtiötä, tontille 65102/8 Asunto Oy Vantaan Sokerikoivu ja tontille 65102/7 Asunto Oy Vantaan Kivikoivu. VVO Asunnot Oy omistaa tonttijaon mukaisesta tontista 65102/7 noin 2399 m² ja kaupunki noin 1486 m². VVO tulee myös myymään omistamansa tontinosan Asunto Oy Vantaan Kivikoivulle.

Simonkylän Malminiityn alue on VVO:n ensimmäinen laaja vuokratotaloalue, jossa yhtiön omistuksessa on 591 vuokra-asuntoa. Aluetta on peruskorjattu jo 1990-luvulla ja parhaillaan on käynnissä alueen kattava laajempi peruskorjaus. VAV Palvelukodit Oy:n omistukseen on juuri valmistunut alueen eteläosaan 44 vuokra-asuntoa ja palvelutiloja käsittävä palvelutalo. Lujatalo Oy on rakentanut alueen pohjoisosaan Koivukyläntien varteen neljä asuinkerrostaloa, yhteensä 168 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joista viimeiset valmistuvat kesään 2015 mennessä. Lujatalo Oy tulee toteuttamaan nyt myytäväksi esitettävälle tonteille myöskin vapaarahoitteisia omistusasuntoja yhteensä noin 80 kappaletta. Tämä edesauttaa Malminiityn vuokra-asuntovaltaisen alueen monipuolistumista ja estää segregaaation lisääntymistä.

Myytäväksi esitettävät tontti 65102/8 ja osa tontista 65102/7 (määräalat kiinteistöstä 92-421-5-612) on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Maapoliittisten linjausten mukaisesti voidaan vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon, jonka pyrkimyksenä on estää asuinalueiden sosiaaliseen rakenteen eriytyminen, myydä tontti ARA:n hyväksymällä hinnalla. Malminiityn alueen hyvän sijainnin, mm. Leinelän aseman läheisyys, johdosta myytävä tontti ja tontinosa esitetään hinnoiteltavaksi korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla. Kerrosneliömetrihinnaksi saadaan 355 €/k-m², joten Asunto Oy Vantaan Sokerikoivulle myytävän määräalan hinnaksi tulee 2050 k-m² x 355 €/k-m² = 727 750 € ja Asunto Oy Vantaan Kivikoivulle myytävän määräalan hinnaksi tulee 695 k-m² x 355 €/k-m² = 246 725 €. Määräalojen luovutuksissa noudatetaan kaupungin hallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) Asunto Oy Vantaan Sokerikoivulle noin 3743 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-421-5-612 (tonttijaon mukainen tontti 65102/8) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 727 750 euron kauppahinnalla ja
- b) Asunto Oy Vantaan Kivikoivulle noin 1486 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-421-5-612 (osa tonttijaon mukaista tonttia 65102/7) vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 246 725 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

- 1) Määräalat luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymän luovutushetkellä voimassa olevien asuntotonttien luovutusehdoin.



- 2) Lujatalo Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Sokerikoivun ja Asunto Oy Vantaan Kivikoivun kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartat

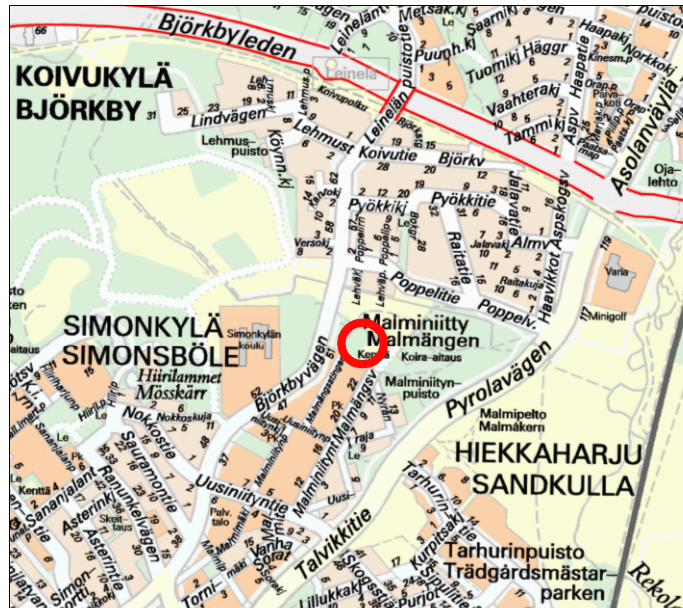
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**MÄÄRÄALAN MYYNTI /
AS OY VANTAAN KIVIKOIVU**

YPA/TH

Kaupunginosa: SIMONKYLÄ (65)

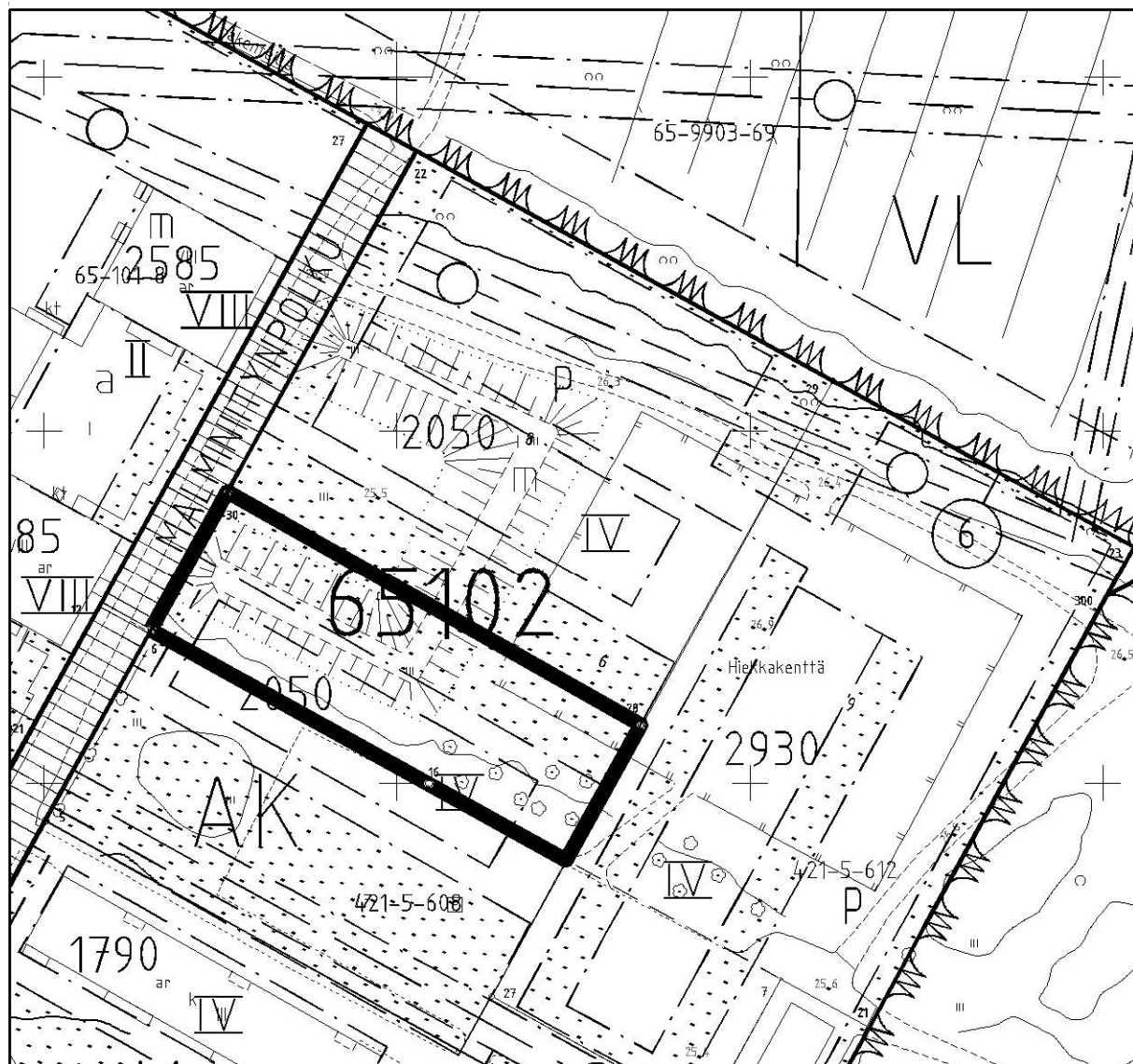
Määräala tilasta: 92-421-5-612

Kortteli: 65102

Osa tulevaa tonttia: 7

Pinta-ala 1486 m²

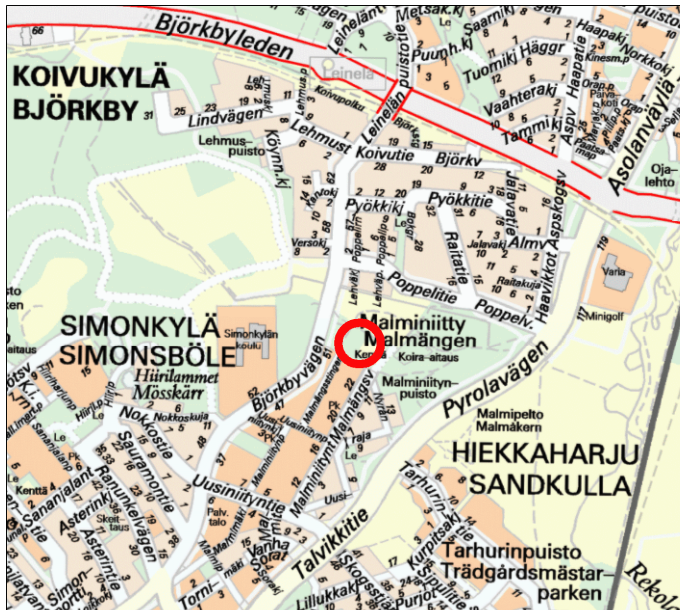
Rakennusoikeus 695 k-m²



0 25 50m

1:1000

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**MÄÄRÄALAN MYYNTI /
AS OY VANTAAN SOKERIKOIVU**

YPA/TH

Kaupunginosa: SIMONKYLÄ (65)

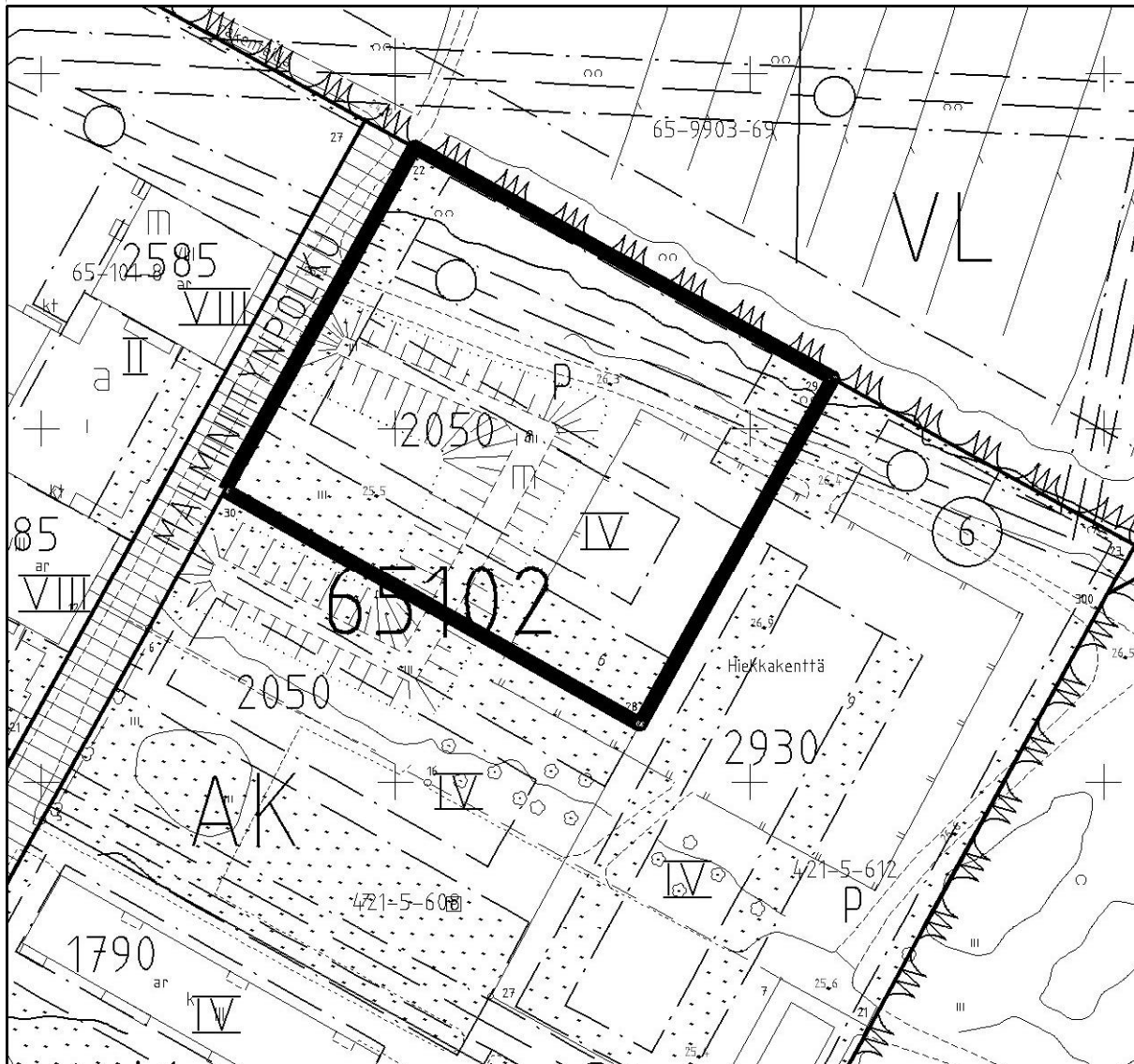
Määräala tilasta: 92-421-5-612

Kortteli: 65102

Tuleva tontti: 8

Pinta-ala 3743 m²

Rakennusoikeus 2050 k-m²



0 25 50m

1:1000



27 § **Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / Ming Zhao ja Mika Rantala / LM-H**

KA/548/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 20.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ming Zhao'lle ja Mika Rantalalle kaupunginosan 23 korttelin 23077 tontin nro 5.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen 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 pätevistä syistä.

Ming Zhao ja Mika Rantala ovat 18.12.2014 saapuneella hakemuksellaan anoneet rakennustöiden aloittamisvelvoitteen siirtämistä kahdella vuodella ja vuoden pidennystä osittaiseen loppukatselmusvelvoitteeseen vedoten taloudelliseen tilanteeseen. Rakennuslupaa ei ole vielä haettu.

Kaupunki perii Ming Zhao'ltä ja Mika Rantalalta kauppakirjassa 5.1 kohdan määritetyn sopimussakon 21.12.2014 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 20.12.2014 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 hakea rakennuslupaa ja pitää rakennusluvan edellyttämä aloituskokous vuoden sisällä kaupantekohetkestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle.

Käsittely:

Yrityspalvelujohtaja muutti päätösesityksensä seuraavaksi:

Päätetään olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle ja todeta, että Kaupunki perii Ming Zhao'ltä ja Mika Rantalalta kauppakirjassa 5.1 -kohdan määritetyn sopimussakon 21.12.2014 lähtien, koska rakennustöiden aloittamisvelvoitetta ei ole täytetty 20.12.2014 mennessä.

Päätös:

Hyväksyttiin muutettu esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
asuntoinsinööri Marja Hannikainen, puh. 8392 3355
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



28 § **Hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / Tomi ja Minna Laurell / LM-H**

KA/548/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 9.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Tomi Laurell'ille ja Minna Laurell'ille tontin 92-97-92-2.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat aloittamaan rakentamisen tontille yhden (1) vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen 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 viivästys-kuukautta kohti. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Tomi ja Minna Laurell ovat 1.12.2014 sähköpostihakemuksellaan pyytäneet jatkoaikaa rakentamistöiden aloittamiselle siihen saakka kunnes heidän sisään jättämänsä rakennuslupa saa lainvoiman. Tomi ja Minna Laurell ovat esittäneet perusteluina sitä, että he eivät ole saaneet rakennuslupaa kahden kuukauden ohjeajan puitteissa ja naapuri on luvannut hidastaa heidän rakennushankettaan valittamalla kaikki valitusasteet läpi.

Vantaan kaupunki on myöntänyt rakennusluvan Tomi ja Minna Laurell'in omistamalle tontille 26.11.2014. Rakennusluvan myöntämisen jälkeen naapurikiinteistön omistaja on tehnyt oikaisuvaatimuksen Tomi ja Minna Laurell'in rakennusluvasta. Oikaisuvaatimuksen johdosta Tomi ja Minna Laurell'in rakennuslupa ei ole saanut lainvoimaa, jonka vuoksi he eivät ole voineet pitää rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta 9.12.2014 mennessä. Oikaisuvaatimus käsitellään ympäristölautakunnan rakennuslupajaostossa tammikuussa 2015.

Em. syystä johtuen olisi tarkoituksenmukaista myöntää tonttia koskevalle rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes asianosaisten jättämä rakennuslupa (97-1002-14-A) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta. Tarkoituksenmukaista on myös olla perimättä sopimussakkoa tältä ajalta.

Jos asianosaiset eivät ole rakennusluvan edellyttämää aloituskokousta pitäneet kahden kuukauden kuluessa siitä kun rakennuslupa (97-1002-14-A) on saanut lainvoiman, kaupunki perii sopimussakkoa 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti kunnes rakennustyöt on aloitettu (rakennusluvan edellyttämä aloituskokous).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) myöntää edellä esittelyosassa mainituin perustein rakennustöiden aloittamiselle jatkoaikaa siihen saakka kunnes Tomi ja Minna Laurell'in rakennuslupa (97-1002-14-A) on saanut lainvoiman ja rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidetty. Rakennusluvan edellyttämä aloituskokous on pidettävä kahden kuukauden kuluessa rakennusluvan lainvoimaisuudesta.
- b) olla perimättä rakennustöiden aloittamisen jatkoajalta sopimussakkoa.

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



29 § **Maa-alueen vuokraus matkaviestintukiasemalle Sotungissa / TeliaSonera Finland Oyj**

VD/282/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

TeliaSonera Finland Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 60 m²:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Sotungin kaupunginosasta Sotungin kylän kiinteistöstä RN:o 92-420-8-115.

Vuokrattava alue on osa yleiskaavan mukaista Riimumäki -nimistä lähivirkistysaluetta (VL).

Vuokratulle alueelle sijoitetaan 39 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs (ylhäällä sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa) ja tumman harmaa laitesuojakoppi.

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.3.2015 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 uusista matkaviestintukiasemapaikoista 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 19.1.2015 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-420-8-115 matkaviestintukiasema varten karttaliitteen osoittaman noin 60 m²:n suuruisen alueen 1.3.2015 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 30.6.2015, raukeaa tämä päätös.

Käsittely:

Jäsen Göran Härmälä esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Varapuheenjohtaja Timo Karén kannatti tehtyä palautusesitystä.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

Liitteet:

- sijainti- ja asemapiirustus ARK 01
- pylväs, julkisivut ARK 02
- laitesuojakoppi, julkisivut ARK 03
- havainnekuva ARK 04
- ilmakuva sijainnista ARK 05
- selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / TeliaSonera Finland Oyj
- viheralueyksikön lausunto 9.12.2014 / Riikka Äärelä



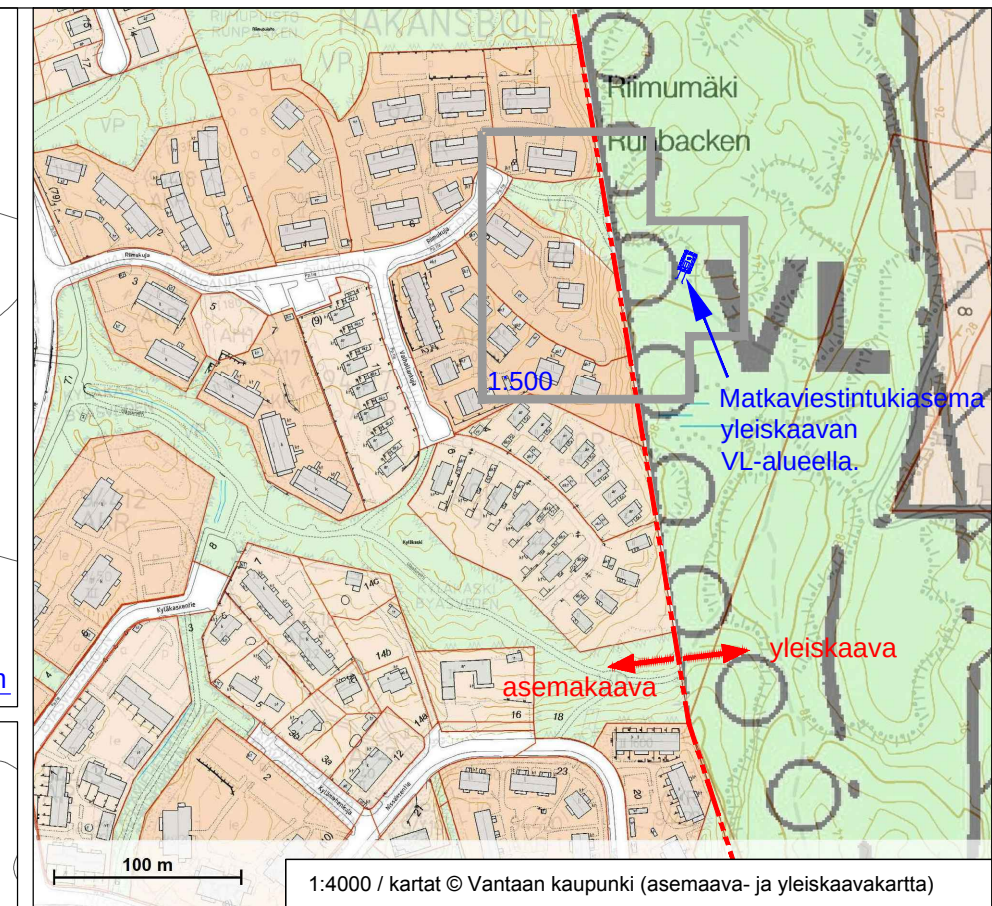
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 8392 4040

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



	pylvään keskipisteen koordinaatit	
	p	i
ETRS-GK25 / ETRS-GKn	6 686 063.6	25 507 206.1
KKJ yhtenäiskoordinaatisto (YKJ)	6 687 654.2	3 396752.5
KUNTA: no 92 Vantaa		
KYLÄ: no 420		
TILA: r:no 8:115 Miekkaniitty		
vuokra-ala = 60 m ²		

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 98 Sotunki)				
Kauposa / Kylä 420	Kortteli/Tila Miekkaniiitty	Tontti/RNo 8:115	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE	Pvm. 17.11.2014	Piirustuslaji PAAPIIRUSTUS		Juokseva nro 1
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Sotunki, site no 09 092 20493 Riimukuja 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS Pylvään ja laitesuojan sijainti	Mittakaava 1:500 Piir. koko A3
		Piirt. AE	Suunnittelualue ARK	Numero 01
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti				Rev.

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 550 mm - 750 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 450 - 850 mm välillä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Väri, pylvään ristikko-osat:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")



Väri, pylvään putkiosat:
- tumma harmaa



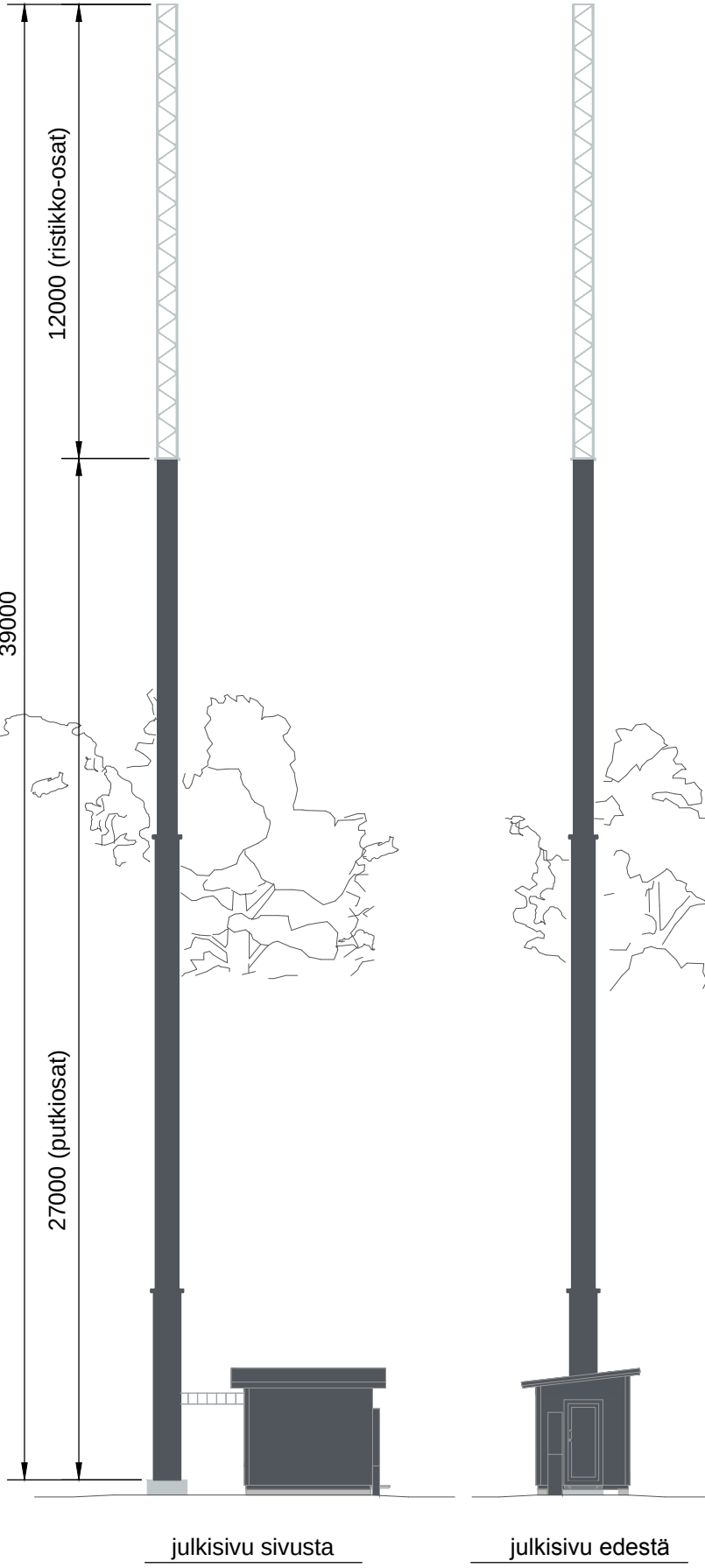
RAL 7024
grafiitti harmaa

Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi väriyssuunnitelma
laitesuojan omasta piirustuksesta

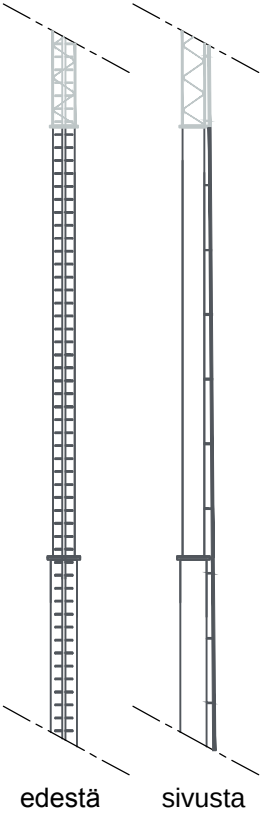


RR23
tumma harmaa

Tulostetut värisävyt voivat
tulostusteknisistä syistä poiketa
hieman oikeasta sävystä.

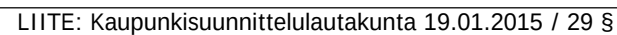


Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas.
Väri, pylvään ristikko-osan kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")
Väri, putkiosien kohdalla
- tumma harmaa (RAL 7024 grafiitti harmaa)
Kiipeilytikkaaseen asennetaan kiipeilynesto.



(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 98 Sotunki)

Kaup.osa / Kylä 420	Kortteli/Tila Miekkaniitty	Tontti/RNo 8:115	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723		
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 17.11.2014	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 2	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Sotunki, site no 09 092 20493 Riimukuja 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT Värisävyt Pylväs ja laitesuoja	Mittakaava 1:150	Piir. koko A3
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 02	Rev.

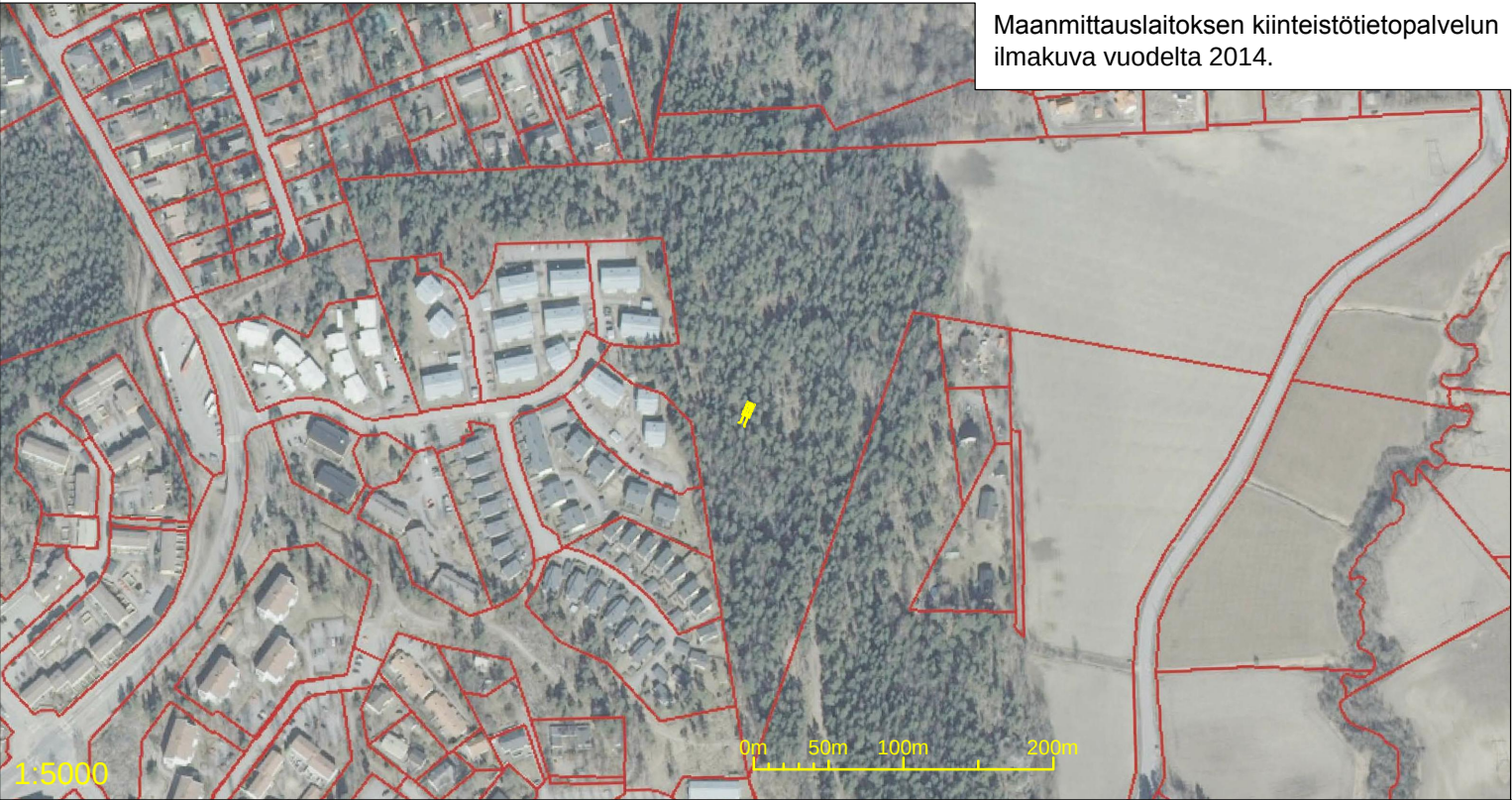
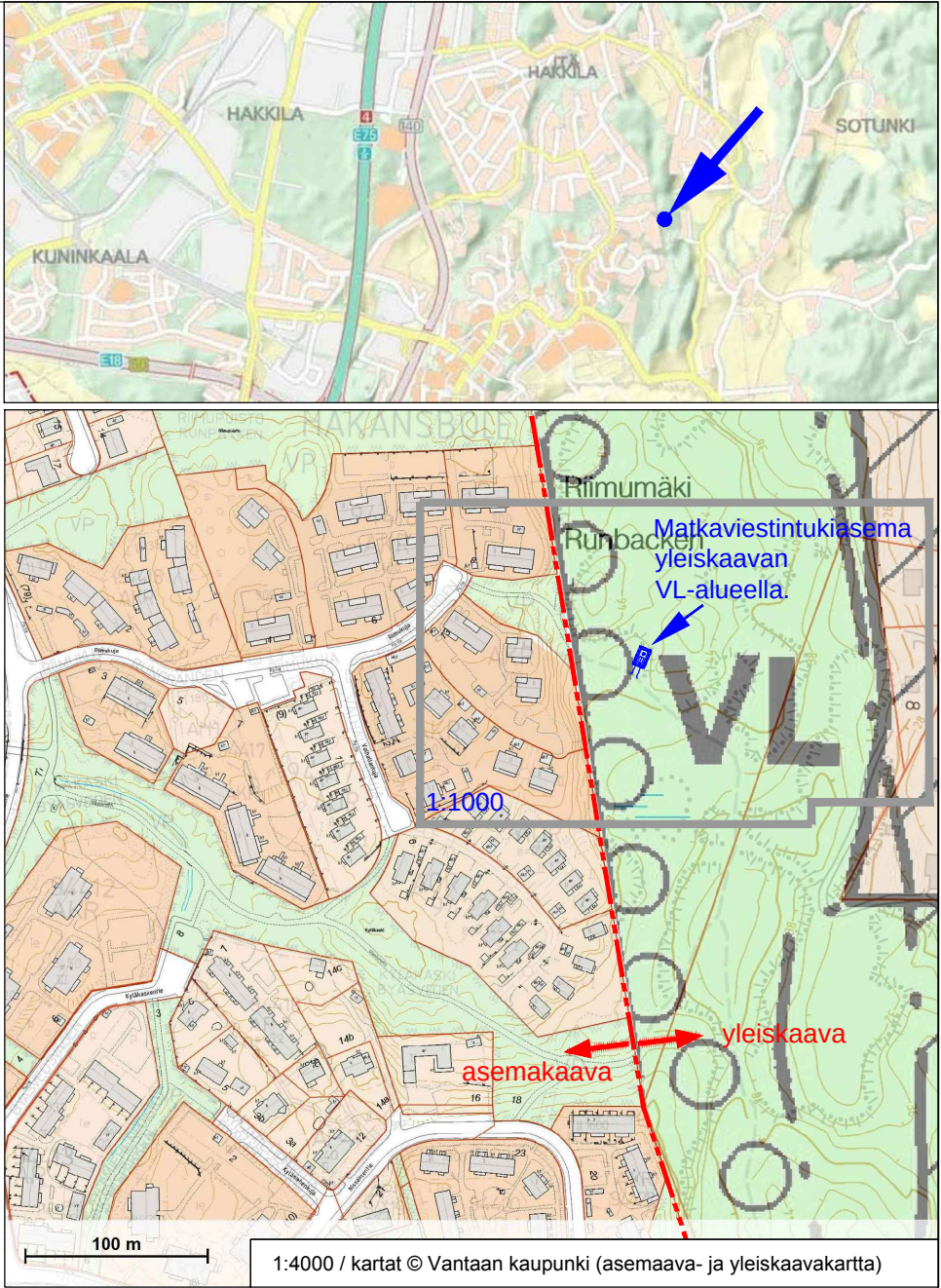


Kaup.osa / Kylä 420		Kortteli/Tila Miekkaniitty	Tontti/RNo 8:115	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE			Pvm. 17.11.2014	Piirustustaji PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 3
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Sotunki, site no 09 092 20493 Riimukuja 01200 Vantaa				Piirustuksen sisältö LAITESUOJA Pohja, leikkaus ja julkisivu City mini	Mittakaava 1:50 Piir. koko A3
			Piirt. JK	Suunnitteluala ARK	Numero 03
Suunnittelija Esari Oy, RI Jonas Knutar			ESARI Oy Veikontie 3 69600 Kaustinen		



(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 98 Sotunki)

Kaup.osa / Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/RNo	Pääsuunnittelija		
420	Miekkaniitty	8:115	Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723		
Rakennustoimenpide		Pvm.	Piirustustyyppi	Juokseva nro	
ERILLISLAITE		17.11.2014	PAAPIIRUSTUS	4	
Kohteen nimi ja osoite			Piirustuksen sisältö	Mittakaava	
Matkaviestintukiasema			HAVAINNEKUVA	-	
Sotunki, site no 09 092 20493			Pylväs ja laitesuoja	Piir. koko	
Riimukuja				A3	
01200 Vantaa					
Suunnittelija		Piirt.	Suunnitteluala	Numero	Rev.
Sito Oy, Ari Ervasti		AE	ARK	04	



Ilmakuvat ovat vain viitteeksi, jossa havainnollistetaan suunnitellun tukiaseman ympärillä oleva puusto/kasvillisuus ja oleva asutus.

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 98 Sotunki)

Kauposa / Kylä 420	Kortteli/Tila Miekkaniitty	Tontti/RNo 8:115	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723		
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 17.11.2014	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 5	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Sotunki, site no 09 092 20493 Riimukuja 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö ILMAKUVA Pylvään ja laitesuojan sijainti	Mittakaava 1:1000	Piir. koko A3
		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 05	Rev.
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti					

Helsinki 9.12.2014
tunnus: "Sotunki"

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttötekniikka Jorma Hopponen
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 liitettävät selvitykset.

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 seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkoja, 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 se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa 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 asukasmäärään 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-tukiasemien 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 suunnittelussa 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, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 39 m.

TeliaSonera Finland Oyj on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön. Viheralueyksikkö antoi myönteisen lausunnon tukiaseman sijoituksesta.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat lännen suunnassa, joiden kiinteistön raja on tulee matkaa 40 metriä ja asuinrakennuksiin noin 56 - 60 metriä. Seuraavaan lähimpiin asuinrakennuksiin antennipylvästä lounaan ja luoteen suuntiin tulee matkaa noin 73 – 80 metriä. Etelälounaan suunnan asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 125 metriä. Idän ja kaakon suunnan asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 140 – 190 metriä. Muihin ilmansuunnan asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 200 – 300 metriä. Lupahakemuksen liitteessä on ilmakuva, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuinrakennuksiin.

Antennipylvään ympärillä on olevaa korkeaa ja tiheää lehti- ja havupuustoa, jotka estävät pylvään alimman osan näkymisen ympärillä oleviin asutuksiin merkittävästi. Antennipylväs ei häiritse ympärillä olevaa asutusta.

Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu Riimukujalta lähtevän puistokäytävän kautta, jonka varrelle antennipylväs sijoittuu. Puistokäytävästä rakennetaan noin 8 metrin pituinen ja 3 metrin levyinen huoltotie. Tukiasema rakennetaan huoltotien piston päähän. Antennipylväs ei häiritse puistokäytävän käyttöä.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön jonkin verran, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Pimeänä aikana antenni pylväs ei siis ole havaittavissa. Rakennettava antennipylvästyypin ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Antennipylväät eivät aiheuta melua juuri enempää kuin esim. valaisintolpat, joita on kaikkialla. Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttäekin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään 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 pylväs rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

TeliaSonera Finland Oyj 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. TeliaSoneran verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. TeliaSoneran asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antennit 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 sijoitettujen antennien asennustavasta 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 altistumismääryksiä muuttaa.

Turun kaupungin Tilaliikelaitos on 1.2.2010 teettänyt Turvallisuusarvion nimellä selvityksen Turun koulukiinteistöissä sijaitsevien matkapuhelimien tukiasemien aiheuttaman mikroaaltosäteilyn mittauksista. Turvallisuusarviosta käy ilmi, että tukiasemien aiheuttama mikroaaltosäteily ei ylitä väestön altistumisen enimmäisarvoja missään tutkituissa tiloissa. Suurin mitattu altistumistaso oli 0,8 % väestön altistumisen enimmäisarvosta yhdessä kohteessa. Selvitys osoitti, että säteilyä ei juuri ollut, vaikka tukiasemat sijaitsivat mitatuissa rakennuksissa.

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 datalaitte tarvitsee lähetystehoa ja sitä turvallisempaa on ko. laitteen 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 antennipylvästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkonet 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 antennipylvään 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 katveja ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.
Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot / pylväät

Tämän hankkeen aikana TeliaSonera Finland Oyj:llä on myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Niiden osalta TeliaSonera Finland Oyj on ollut viheralueyksikön kanssa yhteydessä ja saanutkin alustavasti myönteisiä kommentteja ja suhtautumista hankkeille. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat pohjoisen ja luoteen suunnissa, joihin tulee peräti matkaa noin 1.9 – 9 km. Nämä muut pylväshankkeet tulevat palvelemaan omia lähialueita.

Kuten edellä mainittiin, niin 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

Nämä suunnitellut tukiasemat ovat mikrosolutukiasemia, jotka tulevat palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä. Kukin tukiasema palvelee omaa lähialuettaan. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä. Sen vuoksi tätä hanketta ja muita suunniteltuja hankkeita ei voi yhdistää, vaan jokainen eri pylväshanke on oma erillinen hankkeensa, jotka täydentävät toisiaan.

TeliaSonera Finland Oyj:llä ei ole muiden pylväshankkeiden lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen
Jouni Karhunen
Rakennuttamispäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN, YMPÄRISTÖN JA RAKENTAMISEN TOIMIALA

Viheralueyksikkö 9.12.2014

Viite: Lausuntopyyntö Riimümäen (VL) alueelle sijoittuvan matkaviestintukiaseman (putkipylväs ja laitesuojakoppi) sijoittamisesta **27.11.2014 TeliaSonera Finland Oyj:n toimeksiannosta Sito Oy / Tele / Ari Ervasti.**

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN SJOITTAMISESTA RIIMUMÄEN VL-ALUEELLE

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa TeliaSonera Finland Oyj:n ehdotusta sijoittaa matkaviestintukiasema Sotungin kaupunginosassa sijaitsevalle VL-alueelle (kiinteistö 092-420-8-115) asemapiirustuksen (17.11.2014), pylvään julkisivupiirustuksen (17.11.2014) sekä laitesuojan pohja-, leikkaus ja julkisivupiirustuksen (17.11.2014) mukaisesti.

Pylvään ristikko-osat: väri vaalea harmaa, sinkitty

Pylvään pylväsosa: väri RAL 7024

Laitesuojan katto, seinät, ovet ja sokkeli: väri RR23 tumma harmaa.

Laitesuojan koko 2,5m x 3,4m.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Aloitus- ja loppukatselmukseen on pyydettävä kaupunginmetsänhoitaja Sanna Ervasti, puh. 050-302 6421
- Tukiaseman rakentamisen yhteydessä ei saa suorittaa kallioluohintaa.
- Täyttötöyt sijoitusalueella tulee tehdä olemassa olevaan maastoon luonnollisesti liittyen.
- Hakija vastaa kustannuksellaan kaikista mahdollisista haitoista, joita rakenteista/rakentamisesta aiheutuu puistolle ja kevyenliikenteen väylille. Rakentamisen jäljet maastossa viimeistellään alkuperäiseen tilaan koko töiden vaurioittamalta alalta.
- Laitesuoja ja masto suositellaan käsiteltäväksi graffitinsuoja-/poistoaineella. Pylvään ja laitesuojan ylläpidosta, myös graffitien poistosta, vastaa TeliaSonera Finland Oyj.
- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Isot männyt alueella on pyrittävä säästämään. Säilytettävää kasvillisuutta tai niiden juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa. Poistettavat puut sovitaan aloituskatselmuksen yhteydessä.

- Puistoja ei saa käyttää muuna työmaa- tai varastoalueena.
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Jakokaapit ja maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 9.12.2014

Riikka Äärelä
Maisema-arkkitehti MARK
Aluesuunnittelija, Itä-Vantaa

Vantaan kaupunki
Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö
050 3030 534
riikka.aarela@vantaa.fi



30 § **Tammiston tontin 50037/7 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Suomen Hoivatilat Oy**

VD/4792/10.00.02.02/2014

LM-H/TH/ER/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 varannut Suomen Hoivatilat Oy:lle yksityisen päiväkodin ja vammaisten asumispalveluyksikön toteuttamista varten noin 7000 m²:n suuruisen osan Tammiston korttelin 50037 tontista 5. Varaus oli voimassa vuoden 2014 loppuun.

Suomen Hoivatilat Oy on luopunut vammaisten asumispalveluyksikön toteuttamisesta Tammistoon, koska kaupungilla ei ole ko. yksikölle tarvetta. Päiväkodin suunnittelu on edennyt siten, että rakentaminen voi käynnistyä välittömästi. Kaupungin sivistystoimi odottaa päiväkodin toiminnan käynnistyvän elokuussa 2015.

Tammiston korttelin 50037 tontille 5 laadittu tonttijaon muutos nro 7593 on hyväksytty 15.1.2015. Tontista 5 muodostetaan uudet tontit 6 ja 7, joista tontti 7 esitetään vuokrattavaksi Suomen Hoivatilat Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista ja päiväkotitoiminnan harjoittamista varten. Tontin 50037/7 muodostaminen / lohkomistoimitus on vireillä. Tontin 7 pinta-alaksi tulee 4207 m² ja sille on myönnetty poikkeamispäätöksellä 50-0074-14-POP rakennusoikeutta 890 k-m². Vuokrattavaksi esitettävä tontti 50037/7 on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, jolle saa rakentaa koulun ja lasten päiväkodin. Vuokrattavaksi esitettävän tontin 50037/7 vuokrasopimus esitetään allekirjoitettavaksi sen jälkeen, kun tontti 50037/7 on merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.3.2015.

Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 % tontin hinnasta. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja. ARA:n hyväksymä enimmäishinta tontille 50037/7 on 382 €/k-m², joten tontin hinnaksi tulee 339 980 € ja vuosivuokraksi 13 599 €. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään vuokrata Suomen Hoivatilat Oy:lle Tammiston tontti 50037/7 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra on 13 599 € ja se sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.
2. Vuokra-aika on 30 vuotta.
3. Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
4. Vuokrasopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun tontti 50037/7 on merkitty kiinteistörekisteriin.
5. Vuokra-aika alkaa 1.3.2015.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

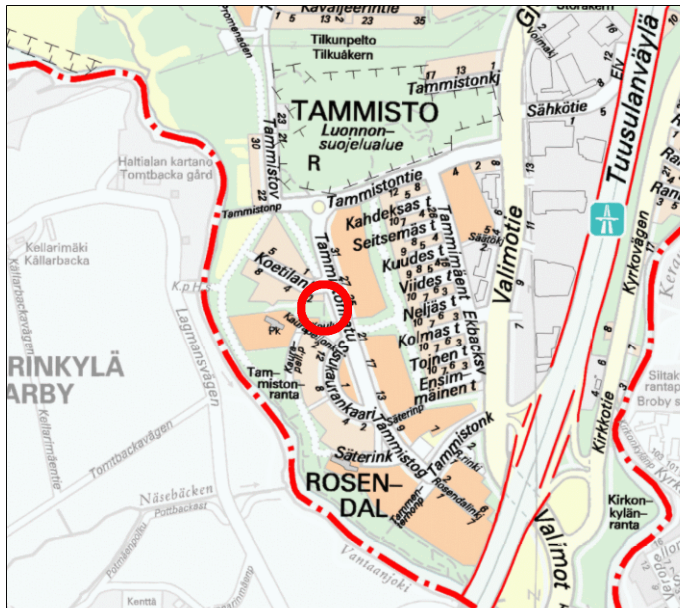


Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



**TON TIN VUOKRAAMINEN/
SUOMEN HOIVATILAT OY**

YPA/TH

Kaupunginosa: TAMMISTO (50)

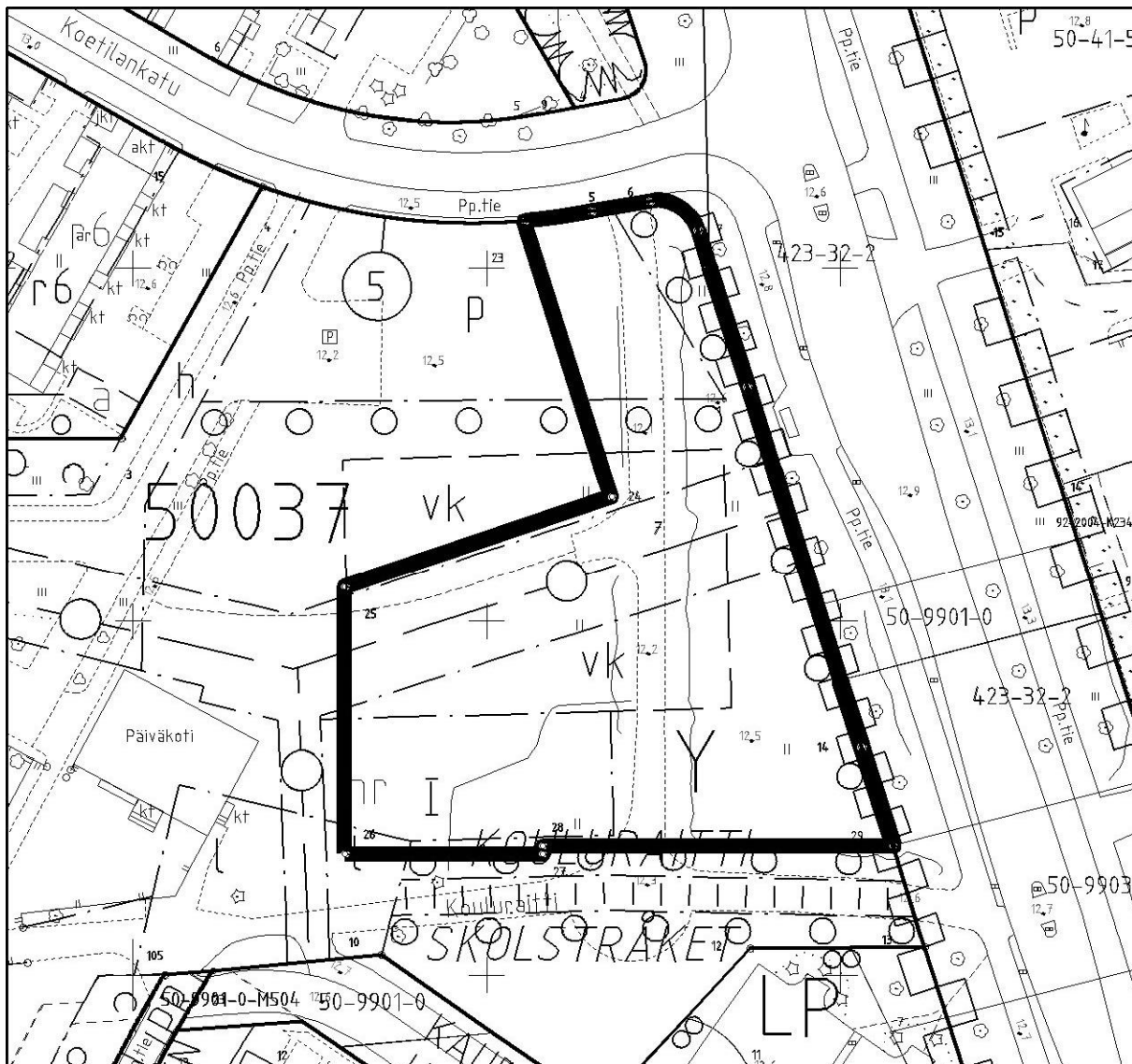
Kortteli: 50037

Tontti: 7

Pinta-ala 4207 m²

Rakennusoikeus 890 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079



Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisäantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.



Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähtetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.



Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkisanon jälkeen annettu.

Julkisanonpäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki



Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
KUUN PÄIVÄNÄ 2014, JOLLOIN SEN
KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON