SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 23.02.2015

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 asiat / J-VN 8

- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9

7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / J-VN 10

8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 2014 / J-VN 12

- : Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 2014 13

- : Tuottavuusohjelma vuosille 2015-2017, Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala 33

9 § Pysäköinnintarkastajan viran perustaminen / RN 45

10 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 232000 sekä kaupunginosarajan muutos ja tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 7 / TLA 47

- : Kaavaselostus 23.2.2015 / Asemakaava 232000, 23.Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 7 49

- : Meluselvitys 124

11 § Asemakaavamuutos 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli / TLA 151

- : Asemakaavamuutosselostus 23.2.2015 / Asemakaavan muutoshakemus 002151, Veromiehenkylä, Lentokenttäalue 153

12 § Asemakaavamuutos 002235 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15. Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän / TLA 201

- : Asemakaavamuutosselostus / Asemakaavamuutos 002235, 15. Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän 203

13 § Asemakaavamuutos 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1 / TLA 238

- : 23.2.2015 / Asemakaavamuutos 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1 241

- : Vastineiden antaminen muistutuksiin 23.2.2015 / Asemakaavamuutos 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1 266

14 § Asemakaavamuutos 002127 ja tonttijako, 40 Ylästö / Kuukusentie / TLA 268

- : Lausunnot ja vastineet / Asemakaavamuutos 002127 ja tonttijako, 40 Ylästö / Kuukusentie 270

- : Muistutukset ja vastineet / Asemakaavamuutos 002127 ja tonttijako, 40 Ylästö / Kuukusentie 271

- : Asemakavamuutosselostus 23.2.2015 / Asemakaavamuutos nro 002127 Ylästön kaupunginosa 40, Kuukusentie, osia tiloista 422-1-12 ja 422-3-65 272

15 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 181100, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11 / TLA 299

- : Lausunnot ja vastineet / Asemakaava 181100, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11 302

- : Asemakaavamuutosselostus 23.2.2015 laatiminen / Asemakaava 181100, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11 307

16 § Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta / Vantaan Energia Oy, Lentokentän lämpökeskus, Helsinki-Vantaan lentoasema, 01530 Vantaa / TLA 354

- : Karttaliite / Lämpökeskus 358

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 23.02.2015

- : Lausunto Etelä-Suomen aluehallintoviranomaiselle ympäristönsuojelulain mukaisesta ympäristölupahakemuksesta (ESAVI/6140/2014) 359

17 § Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle hinnanalennusvaatimuksen hylkäävästä päätöksestä / J-VN 360

- : Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle hinnanalennusvaatimuksen hylkää-västä päätöksestä 363

- : VD/9297/10.00.02.00/2014 Vaatimus tonttihinnan alentamisesta 11 000 eurolla koskien tonttia Tiikerinsilmä 5, 01700 Vantaa (Kortteli 23179, tontti nro. 4), Kröger Laura & Pertti 368

18 § Esisopimus kiinteistön kaupasta / Asemakaava ja asemakaavan muutos 232 000/ Olander Raine Christian / LM-H 382

- : Liitekartta Esipimukseen / Olander Raine 384

19 § Esisopimus kiinteistön kaupasta / Asemakaava ja asemakaavan muutos 232 000/ Collin Eva Rita ja Collin Kaj Ernst / LM-H 385

- : Liitekartta Esisopimus määräalan kaupasta /Kaj Collin ja Eva Collin 387

20 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta, Lentoasemakiinteistöt Oyj, asemakaavamuutos 002151 / LM-H 388

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta/ Lentoasemakiinteistöt, asemakaavan muutos nro 002151 390

- : Liite A1. Kartta sopimusalueesta 398

- : Liite A2. Ympäristön viitesuunnitelma 399

- : liite B1 kartta, esisopimus määräalan luovutuksesta/423-4-44-M516 400

- : liite B2 kartta, esisopimus määräalan luovutuksesta/423-4-44-M524 401

21 § A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B Esisopimus vaihtokirjasta/ Myyrmäen Huolto Oy / Asemakaavamuutos nro 002235 / LM-H 402

- : A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B Esisopimus vaihtokirjasta/ Myyrmäen Huolto Oy / Asemakaavamuutos nro 002235 404

- : Liite A1. Sopimusalue kunnallistekniikan sopimukseen. 410

- : Liite B1, Esisopimus vaihtosopimuksesta, m-ala 92-15-666-1/Myyrmäen huolto Oy 411

- : Liite B2, Esisopimus vaihtokirjasta, m-ala 92-414-12-0 412

22 § Tonttien 93137/8 ja 9 myynti Vaaralasta Hervannan vuokratontit Oy:lle / LM-H 413

- : Kartta Vaaralan korttelin 93137 tonteista 8 ja 9 415

23 § Tontin 15808/4 myynti Myyrmäestä / VAV Asunnot Oy / LM-H 416

- : Kartta Tontin 15808/4 myynti Myyrmäestä 417

24 § Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta sekä Hiekkaharjun pientalotontin 92-60-2-22 takaisin ostamisesta / Pasi ja Pipsa Hämäläinen / LM-H 418

25 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Nikinmäessä / DNA Oy / LM-H 420

- : Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivu ARK P40, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuva ARK 04, ilmakuvat sijainnista ARK 05 421

- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 4.12.2014 / DNA Oy 426

- : Viheralueyksikön lausunto 9.12.2014 / Riikka Äärelä 430

26 § Suostumuksen antaminen tonttia 92-23-173-1 koskevan kauppakirjan ehdon poistamiseen / J-VN 432

27 § Maa-alueen (n. 3,1 ha) vuokraaminen kiinteistöstä RN:o 92-420-22-0 varikkoalueeksi Hakunilassa / Kiinteistö Oy Kehäsuora / LM-H 434

- : karttaliite 436

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 437

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 438

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 440

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 441

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 444

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 445

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 23.2.2015 klo 17.00 – 18.55
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		
Kuusela Minna	x		
Kyyrö Marja	x		
Leikkainen Christian	-		
Mäkelä Mikko	x		
Nieminen Johannes	x		
Pajula Vesa	x		
Puha Seija	x		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	x		
Sipilä Marianne	17.10 – 18.55		
Tamminen Risto	x		
Vanhanen Maija	x		
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	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
Varpanen Lea, kaavoituspäällikkö	17.00 – 18.00	
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	17.00 – 18.00	
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti	17.00 – 18.15	
Koskela Gilbert, projektijohtaja	17.00 – 18.10	
Rajala Johanna, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 18.15	
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä		x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 26.2.2015

Risto Tamminen Marja Kyyrö

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 27.2.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:
Todettiin.

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

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Risto Tamminen (varalla Maija Vanhanen ja Christian Leikkainen) ja Marja Kyyrö (varalla Matti Aittakallio ja Timo Karén).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:
Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Risto Tamminen ja Marja Kyyrö.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:
Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista ja jatkolista.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 1 / 19.1.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:
Todettiin.

5 § **Selostukset, apulaiskaupunginjohtajan tiedotusasiat / J-VN**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Asia 10 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 232000 sekä kaupunginosarajan muutos ja tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 7 / kaavoituspäällikkö Lea Varpanen ja projektijohtaja Gilbert Koskela

Asia 11 / Asemakaavamuutos 002151, Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli / aluearkkitehti Asta Tirkkonen

Asia 12 / Asemakaavamuutos 002235 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15. Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän / asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala

Asia 8 / Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 2014 / talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

6 § **Tiedoksi merkittävät asiat / J-VN**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMIA

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 26.1.2015 § 7 myöntää eron Jasi Kuokkaselle kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenen tehtävästä ja päättänyt valita Maija Vanhasen kaupunkisuunnittelulautakunnan jäsenen tehtävään ja Marja-Liisa Kari hänen henkilökohtaiseksi varajäseneksi.

Kaupunginhallitus nimesi kokouksessaan 9.2.2015 § 17 edustajansa eri toimielimiin toimikaudeksi 2015 – 2016. Kaupunginhallituksen edustajaksi kaupunkisuunnittelulautakuntaan päätettiin nimetä Lauri Kaira ja hänen henkilökohtaiseksi varaedustajakseen Arja Niemelä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely:
Kokouksen alussa apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen ja varapuheenjohtaja Timo Karén onnittelivat lautakunnan ja sen virkamiesten puolesta puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärää 22.2.2015 olleen merkkipäivän johdosta.

Lautakunnan uusi jäsen Maija Vanhanen ja kaupunginhallituksen edustaja Lauri Kaira esittelivät itsensä ja puheenjohtaja toivotti heidät tervetulleiksi lautakunnan toimintaan.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat v. 2014 ja 2015

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
200400	Askisto 3 (sisältää muutoksen 001496)	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95520_200400_oas.pdf
200500	Askisto 5	2.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95528_200500oas.pdf
2221	Kivistö/osa Jaspiskujan katualuetta	3.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95551_002221_oas.pdf
2222	Vantaanlaakso/18107 tontit 1,2 sekä 18022	3.1.2014	https://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95640_002222_oas_03012014.pdf
2191	Veromies/52306 tontti 10	14.1.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/95861_002191_OAS_netti.pdf
2220	Hämeenkylä/12000 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96830_002220_oas.pdf
2224	Tikkurila/61300 tontti 1	7.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/96679_002224_oas.pdf
2228	Tikkurila/61103 tontti 7	17.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97011_002228_oasnetti.pdf
2112	Askisto/osa Askinpuistikkoa	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/70575_002112_oas.pdf
2209	Martinlaakso/17578/7	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97234_002209_oas.pdf
2235	Myyrmäki/15658 tontti 1, 15666	26.2.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97226_002235_oas.pdf
2227	Hiekkaharju/60012 tontti 2	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97261_002227_oas030304.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	3.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97451_002229_oas.pdf
2216	Kivistö/osa 23006 ja osa puistoaluetta	4.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97488_002216_OAS.pdf
230800	Kivistön kaupunkikeskus 1	6.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97524_korj06032014_OAS_230800_25092013_paivitys.pdf
2212	Ylästö/40105 tontit 3 ja 6	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97595_002212_oas.pdf
2217	Myyrmäki/Eräkuja 2, 1:70	7.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/94691_002217_oas.pdf
2226	Hakunila/94302 ja 94051	12.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97642_002226_oas.pdf
2186	Havukoski/74314/2 (Tarhapuiston koulu)	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97616_002186_oas.pdf
2223	Korso/Kulotie 4:n kohdalla oleva pp/t-alue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97700_002223_OAS.pdf
2233	Koivukylä/70117 ja torialue	13.3.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/97612_002233_OAS.pdf
2240	Koivuhaka/68010 tonti 14, 20	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98214_002240_oas.pdf
232000	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 7	1.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98174_232000_OAS_01042014.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	3.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98237_OAS_Kiviston_keskusta-asuminen_5_03042014.pdf
2239	Vaarala/Lähdepuisto	7.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98338_002239_oas_Lahdepuisto.pdf
121300	Hämeenkylä/	30.4.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/98815_121300_oas_30042014.pdf
2218	Metysola/83104 tontti 5	7.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99074_002218_OAS.pdf
2241	Länsimäki/91002, 91003, 91004	12.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99075_002241_oas.pdf
2229	Tikkurila/osa 61305	26.5.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99447_002229_oas_26052014.pdf
2242	Ylästö/40102, Kalliosolantie	21.7.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/99686_002242_oas.pdf
2234	Jokiniemi/62042 tontti 1	11.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/100792_002234_oas.pdf
2237	Tikkurila/61107 tontti 1	25.8.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101181_002237_OAS_netti.pdf
2244	Hämeenkylä/12065 tontti 2	1.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101372_002244_oas.pdf
2230	Myyrmäki/Ojapuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101450_002230_oas_LKA.pdf
2232	Myyrmäki/Piipuisto	4.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101459_002233_oas_LKA.pdf
2177	Pakkala/51207 tontti 4	9.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101519_OAS_002177_netti.pdf
2202	Koivuhaka/68143/7- Tässä mukana 002203.	9.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/101555_002202_oas.pdf
231800	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 5	29.9.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102058_231800_oas_29.9.14.pdf
2207	Hämeenkylä/12010	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102095_002207_oas.pdf
2245	Martinlaakso/17558 tontti 1	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102074_002245_oas.pdf
2251	Myyrmäki/ Myyrmäen palvelukeskus	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102070_002251_oas.pdf
2252	Koivuhaka/68104 ja VP-alue	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102056_oAS_002252_NETTI.pdf
2253	Varisto/14207 tontit 7 ja 8	1.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102108_002253_oas.pdf
2213	Ylästö/40055 sekä puistoaluetta	2.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102121_002213_oas.pdf
2247	Tikkurila/61308 tontit 1 ja 2	13.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102444_002247_oas_NETTI.pdf
2206	Nikinmäki/401-4-44 (Siimapuisto)	28.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102730_OAS_002206_nettiin.pdf
340700	Lavanko 1,mukana maanalainen asemakaava 340700ma	28.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102823_340700oas.pdf
2257	Martinlaakso/17573 tontti 2	29.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102735_Ilmoitus_MRL62_.pdf
2236	Pakkala/51314 tontit 43 ja 44	31.10.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102738_002236_Tammiston_sahkoasema_OAS_301014.pdf
2031	Martinlaakso/17566, 17567, 17568	14.11.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/103220_002031_OAS_19112014.pdf
2178	Martinlaakso/17568 tontti 1	14.11.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/103222_002178_OAS_19112014.pdf
2249	Martinlaakso/17552 tontit 1 ja 4	14.11.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/103140_Ilmoitus_MRL62_.pdf
1737	VAARALA/OSA KORTTELIA 93222	17.11.2014	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/102826_001737_OAS_Kukkarokuja.pdf
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
232100	Kivistö/Lipputie-nimisen kadun asemakaavoittamaton osa+ messualueen muutosta	19.1.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104403_OAS_232100.pdf
2243	Myyrmäki/15801 tontti 2	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104897_002243_oas.pdf
2267	Viinikkala/41271	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104924_002267_oas.pdf
	Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 60		

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 7

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

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 1 Katualueiden korvaaminen / Sinirikontie ja -kuja / Kiinteistö 92-421-12-785

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula
§ 1 Tilan (katua) ostaminen Ilolassa / Katja Pukkila ja Jaakko Pukkila

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 2 Määräalan (erillisen palstan) ostaminen Lapinkylässä kiinteistöstä RN:o 92-418-4-87 / Lindfors Karl Torsten
§ 3 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen linja-autojen pysäköintiä varten Viinikkalassa / Kiinteistö Oy Kehäsuora
§ 4 Maankäyttölupa työmaapysäköinnille Keimolassa / SRV Rakennus Oy
§ 5 Määräalan ostaminen Kiilassa kiinteistöstä RN:o 92-418-5-19 / Oy KWH Freeze Ab

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 3 Maanomistajan lupa pintamaiden poistoon Kivistössä korttelin 23131 alueella / YIT Rakennus Oy
§ 4 Maankäyttölupa tilapäisille pysäköintipaikoille ja jätepisteelle Kivistössä korttelissa 23125 / Pohjola Rakennus Oy, Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy
§ 5 Maankäyttölupa tilapäisille pysäköintipaikoille Kivistössä korttelissa 23131 / YIT Rakennus Oy
§ 6 Maankäyttölupa tilapäisille työmaatielle Kivistössä korttelissa 23131 / YIT Rakennus Oy ja Skanska Talonrakennus Oy
§ 7 Maankäyttölupa työmaakyltin sijoittamiseen Kivistössä / YIT Rakennus Oy

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
§ 5 Erillispientalotontin 92-13-5-30 myyminen / Vapaala
§ 6 Erillispientalontontin 92-11-40-4 myyminen / Hämevaara / ns. jatkuva myynti
§ 7 Erillispientalontontin 92-51-221-7 myyminen / Pakkala / ns. jatkuva myynti
§ 8 Erillispientalotontin 92-51-221-4 myyminen / Pakkala / ns. jatkuva myynti
§ 9 Erillispientalotontin 92-13-5-31 myyminen / Vapaala / ns. jatkuva myynti
§ 10 Erillispientalotontin 92-51-221-6 myyminen / Pakkala / ns. jatkuva myynti

Erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta
§ 1 Välivuokrauslupa Niittäjäntie 13 C 15 / VAV Asunnot Oy
§ 2 Asukasvalinnan hyväksyminen vammaispalvelut / VAV Lehtikallio 2

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 2 Määräalan (tulevia yleisiä alueita) ostaminen Kivistössä / Suomen valtio / Liikennevirasto

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 8 Maa-alueen vuokraus Länsisalmen kylän tilasta 92-410-6-52 veneiden talvisäilytystä ja kunnostusta varten / PR Marine Service Oy
§ 9 Viljelysmaan vuokraaminen Silvolan kylästä / Harri Himmanen
§ 10 Viljelysmaan vuokraaminen Hakkilan ja Rekolan kylistä / Kari Ylinen

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

§ 11 Erillispientalotontin 92-11-40-2 myyminen / Hämevaara / ns. jatkuva myynti

Päätös:
Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.

8 § Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 2014 / J-VN

VD/11128/02.01.02.00/2014

J-VN/RN

Osavuosiraporteissa, jotka laaditaan vuosikolmanneksittain, pääpaino on tiivistetysti kuvata toimialan toimintaa ja taloutta. Toimiala arvioi talousarvionsa toteutumista sekä käyttötalouden että investointien tulojen ja menojen osalta perusteluineen. Vuoden 2014 toisessa osavuosikatsauksessa toimialat raportoivat arvion siitä, miten talous- ja velkaohjelman (TVO) selvitykset ovat toteutumassa. Lisäksi raportoidaan sitovien tavoitteiden toteutumisesta.

Käyttötalouden osalta katsauksessa käytetään seuraavaa otsikointia sekä lautakunta- että tulosaluetasolla:

1. Talousarvion toteutumisen keskeiset onnistumiset ja haasteet
2. Toiminnan kehittäminen ja keskeiset muutokset
3. Talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman (TVO) toimenpiteiden toteutuminen

Investointien osalta raportoidaan hankeryhmittäin työohjelmien eteneminen ja poikkeamat talousarvioon nähden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 8

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään merkitä tiedoksi vuoden 2014 vuosiraportti sekä toimialan tuottavuusohjelma ja toimittaa ne edelleen kaupunginhallitukselle ja -valtuustolle tiedoksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaisen toiminnan vuosiraportti 2014
- Toimialan tuottavuusohjelma

Täytäntöönpano: taloussuunnittelu / kaupunginhallitus

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
talous- ja hallintojohtaja Ralf Nordström, puh. 0400-809 532
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

VANTAA

Vuosiraportti 2014

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alainen toiminta

Sisällys

Liitteet:

1. TVO-selvitysten raportointi 2014
2. Sitovien tavoitteiden toteutuminen 2014
3. Valtuustokauden 2013–2016 strategiaan sisältyvien ohjelmien raportointi
4. Strategisten päämäärien mittareiden raportti 31.12.2014

14 Maankäytön rakentamisen ja ympäristön toimiala

Toiminta ja keskeiset muutokset vuonna 2014

Toimialan ja toimintaympäristön suurimpia haasteita ovat taloudellinen tilanne, vaatimustason nousu sekä sisäilma- ja kosteusongelmat. Näihin haasteisiin on pyritty vastaamaan mm. positiivisella viestinnällä, perusteellisemmalla laadunvarmistuksella sekä uusilla toimintamalleilla ja teknisillä ratkaisuilla.

Hankintaprosesseja ja menettelytapoja selvitettiin yhdessä hankintakeskuksen, tilakeskuksen ja kuntatekniikan keskuksen kanssa kaupunginhallitukselle luvattua selvitystä varten. Välittöminä parannustoimenpiteinä sovittiin mm. henkilöstön hankintakoulutuksista ja tiiviimmästä yhteistyöstä hankintakeskuksen kanssa. Toimialan synergiaetuja tavoiteltaessa tilakeskuksen ja kuntatekniikan välillä otettiin käyttöön uusia yhteistoimintamuotoja ja asiantuntijafoorumeja.

Valtuustokauden strategisten päämäärien sekä talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman toteuttaminen vuonna 2014

TVO- ohjelmaa toteutettiin suunnitelman mukaisesti. TVO:n mukainen toimialan tulojen lisäystavoite vuodelle 2014 ylittyi reilusti johtuen pääosin kuntatekniikan keskuksen sopimus- ja maanläjitystuloista, maanmyynnistä sekä rakennusvalvonnan ja pysäköinninvalvonnan tuloista.

Energiansäästötoimenpiteistä Esco- hankinnan rahoitussopimus allekirjoitettiin ja hankkeita on käynnistetty vaiheittain kesän aikana. Lähes nollaenergiapäiväkodin konsepti ja esisuunnitelma sekä pilottihankkeen energialaskentaprosessi esiteltiin elokuun lopulla tilakeskuksen järjestämässä Energiatehokkaat toimitilat seminaarissa. Tuloksia tullaan hyödyntämään tulevissa uudisrakennushankkeissa.

Henkilöstömenojen haasteena säästöissä oli suuri eläköityminen avaintehtävissä, jolloin toteutettiin joiltakin osin myös ennakoivaa rekrytointia.

Talousarvion toteutuminen 2014

Toimialan tulot ylittyivät 17,3 miljoonaa euroa ja menot ylittyivät 0,5 miljoonaa euroa, joten toimialan nettotulos oli noin 17 miljoonaa euroa positiivinen. Tuloissa toteutuma ylittyi kuntatekniikan keskuksessa 9,1 milj. eurolla (sopimustulot ja maanläjitys), maanmyynnissä 5,5 milj. euroa, maavuokrissa (0,6 milj. euroa), pysäköinninvalvonnassa (0,6 milj. euroa), varikolla (0,5 milj. euroa) ja rakennusvalvonnassa (1,4 milj. euroa).

Irtaimen omaisuuden määrärahojen toteutuminen

Irtaimen omaisuuden määräraha alittui noin 0,3 milj. eurolla. Irtaimistohankintaohjelma toteutui pääosin suunnitelman mukaisesti, mutta kaksi tilattua lumilinkoa jäi toimittajan toimitusvaikeuksista johtuen saamatta.

14 0

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Vastuuhenkilö: Juha-Veikko NikulainenToimielin: Kaupunkisuunnittelulautakunta

Puheenjohtaja: Sirkka-Liisa Kähärä

Toiminnan kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunnan alaiseen toimintaan kuuluvat sitovina bruttobudjetoituina yksiköinä kaupunkisuunnittelulautakunta, toimialahallinto, yrityspalvelut ja kaupunkisuunnittelu.

14 10
Kaupunkisuunnittelulautakunta

	Talousarvio yhteensä 2014	Kumulatiivinen toteutuma 1-12/ 2014	Kumulatiivinen toteuma %	Ylitys / alitus
TOIMINTAKULUT	-116 000	-52 350	45,1 %	-63 650

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2014

Vuoden aikana lautakunta tutustui Jyväskylän asuntomessuihin. Lautakunta kokoontui 11 kertaa.



Asuntomessualue rakentuu Vantaalla.

14 20
Toimialahallinto

	Talousarvio yhteensä 2014	Kumulatiivinen toteutuma 1-12/ 2014	Kumulatiivinen toteuma %	Ylitys / alitus
TOIMINTATUOTOT	1 600 000	2 174 336	135,9 %	-574 336
TOIMINTAKULUT	-3 090 959	-2 554 807	82,7 %	-536 152

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2014

Talous- ja hallintopalveluissa toiminta toteutui suunnitellusti ja TVO:n tavoitteet saavutettiin. Pysäköinninvalvonnassa toiminta oli vilkasta ja tavoitteet ylitettiin. Pysäköinninvalvonnan asiakaspalvelu siirrettiin Tikkurilan uuteen asemakeskukseen avattuun Vantaa infoon vuoden 2014 lopulla.

Toimialan merkittävin tietohallinnollinen kehittämishanke vuosiin, nk. Sukare-hanke, käynnistyi syksyllä 2014. Kyseessä on toimialan suunnittelu, kartantuotanto- ja rekisterijärjestelmä -kokonaisuuden kehittämishanke.

Talousarvion toteutuminen

Toimialahallinnon talousarvio toteutui siten, että menot alittivat (palveluiden ostot) budjetoidun ja tulot ylittivät budjetoidun merkittävästi, pysäköinninvalvonnan tuloksesta johtuen.

Tunnusluvut

HALLINTO	TP2013	TA2014	TP2014
Henkilöstö*/toimialan henkilöstö	2,4	2,4	2,4
Pysäköintivirhemaksut/kpl	38 083	36 500	38 762
*** = ei sisällä pysäköinninvalvontaa**			

14 30
Yrityspalvelut

	Talousarvio yhteensä 2014	Kumulatiivinen toteutuma 1-12/ 2014	Kumulatiivinen toteuma %	Ylitys / alitus
TOIMINTATUOTOT	33 172 000	39 687 309	119,6 %	-6 515 309
TOIMINTAKULUT	-1 961 611	-1 786 744	91,1 %	-174 868

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2014

Kaupunki on saanut maanmyyntituloja Kivistön alueelta vuonna 2014 20,0 M€, josta maanmyyntivoittoa 18,3 M€. Vuosina 2011–2014 Tikkurilan keskustasta on myyty tontteja 14,7 M€:lla, josta maanmyyntivoiton osuus on 13,7 M€.

Maapoliittisten linjausten mukaan rahastoon voidaan siirtää kaupungin budjetoidun maanmyyntivoiton (30M€) ylittäviä maanmyyntivoittoja. Maanmyyntivoittoja oli vuonna 2014 35,5 M€.

Asuntoja valmistui 2022 kappaletta, joita 292 oli valtion rahoittamia vuokra-asuntoja.

Kaupunki luovuttu vuoden 2014 aikana 49 omakotitalotonttia, joista 7 oli asuntomessutontteja ja 5 vuoden 2013 haussa olleita. Omakotitontteja tarjottiin myytäväksi yhteensä 78 kpl.

Uusi maanhallintajärjestelmä on kilpailutettu ja se otetaan käyttöön vuonna 2015.

Talousarvion toteutuminen

Maanmyyntitulot toteutuivat yli budjetin 5,5 miljoonaa euroa. Menot alittivat hieman budjetoidun.

Tunnusluvut

YRITYSPALVELUT	TP2013	TA2014	TP2014
Isoja maanhankineuvotteluja käynnissä	10	10	20
Käynnissä olevat luovutuskilpailut	3	3	9
Vehkalan esirakentamisen tilanne	lupaprosessi aloitettu	esirak. käynnissä	esirak. käynnissä
Nikinmäen pienteollisuustontteja luovutettu	0	5	0*
Haetut asemakaavamuutokset	7	10	12
Luovutettujen tonttien rakennusoikeus (k-m2)	100 000	100 000	98 978
Luovutetut pientalotontit	75	65	49**
Valmistuneet asunnot	2000	2000	2022
Valmistuneet vuokra-asunnot	400	400	292
Maanmyynti- ja vuokratulot	33 096	31 096	39 086

***) Tarjottu 5 luovutettaviksi syksyllä 2014, mutta yhtään ostotarjousta ei tullut**
****) Tarjottu 2014 ostettavaksi 78 tonttia, mutta kaikkiin ei**

tullut halukkaita ostajia

14 40
Kaupunkisuunnittelu

	Talousarvio yhteensä 2014	Kumulatiivinen toteutuma 1-12/ 2014	Kumulatiivinen toteuma %	Ylitys / alitus
TOIMINTATUOTOT	189 000	141 833	75,0 %	47 167
TOIMINTAKULUT	-4 080 332	-3 632 694	89,0 %	-447 638

Toiminta, keskeiset muutokset ja palvelujen kehittäminen vuonna 2014

Vuoden loppuun mennessä on hyväksytty 31 asemakaavaa tai asemakaavamuutosta. Uutta asuntojen rakennusoikeutta niissä on noin 209 209 k-m2 ja muuta rakennusoikeutta noin 97 420 k-m2. Uusista vireille tulleista kaavoista on vuoden aikana laadittu 53 osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Asemakaavan muutosaloitteita oli 31.12.2014 valmisteltavana kaikkiaan 163 kpl.

Tulosalueella etsitään jatkuvasti keinoja toiminnan tehostamiseksi ja tuottavuuden kasvattamiseksi.

Talousarvion toteutuminen

Käyttötalouden osalta toimintatulot toteutuivat talousarvion mukaisesti, toimintamenoissa säästöjä on syntynyt henkilöstömenoissa ja asiantuntijapalveluiden ostoissa. TVO:n tavoitteissa pysyttiin.

Tulosalueen toiminta eteni suunnitellusti ja merkittäviä poikkeamia talousarvion ja tavoitteiden saavuttamisen kohdalla ei ilmennyt.

Tunnusluvut

KAUPUNKISUUNNITTELU	TP2013	TA2014	TP2014
Hyväksytyt asemakaavat kpl	20	35	31
Uusi asuntokerrosala k-m2	96 000	200 000	209 209
Uusi toimitilakerrosala k-m2	86 500	200 000	97 420
Asemakaavan muutosaloitteet yht	163	135	163
Vuoden ak-muutoshakemukset	35	45	36
Poikkeamispäätökset	44	80	61

Investoinnit

95
Kiinteä omaisuus

Kiinteän omaisuuden osto

Maapoliittiset linjaukset on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 17.12.2012, ja niihin liittyvät täytäntöönpano-ohjeet tontinluovutuksiin ja maanhankintaan hallituksessa 17.6.2013.

Kiinteän omaisuuden ostoon oli vuoden 2014 talousarviossa varattu 8,5 milj. euroa ja sitä käytettiin 7,2 milj. euroa. Tuloja saatiin 3,4 milj. euroa (ta 3,5 milj. euroa).



Vantaan asuntomessualue

Rahastot

Asuntolainarahasto

Asuntolainarahastosta on ollut mahdollista hakea lainoja ja avustuksia sääntöjen mukaisiin asunto- ja elinkeinopoliittisesti tarkoituksenmukaisiin hankkeisiin. Kaupunkisuunnittelulautakunta vahvisti 24.2.2014 asuntolainarahaston käyttösuunnitelman eli lainalajittaiset enimmäiskiintiöt eri tarkoituksiin seuraavasti: korjauslainoihin kaupungin yhtiöille 500.000 euroa, korjauslainoihin asunto-osakeyhtiöille 3.000.000 euroa, hissiavustuksiin 1.000.000 euroa ja palvelurakentamiseen 1.500.000 euroa sekä kiintiöimättömään osuuteen 12.988.117,43 euroa.

Kaupunginvaltuusto päätti 12.5.2014 Asuntolainarahaston nimen ja sääntöjen muutoksesta ja pääomituksesta. Uudeksi nimeksi vahvistettiin Vantaan kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahasto. Rahaston sääntöjä päivitettiin mm. siten, että rahaston tarkoitus muutettiin muotoon ”Vantaan kaupungin asuntolaina-, kiinteistö- ja rakentamisrahaston tarkoituksena on edistää asuntotuotantoa, kiinteistöjen ja kiinteän omaisuuden hankintaa ja kehittämistä sekä talon- ja infrastruktuurin rakentamista ja elinkeinopolitiikan tukemista”. Samalla päätettiin korottaa rahaston pääomaa 20 miljoonalla eurolla Vantaan kaupungin tilikauden 2013 ylijäämäisestä tuloksesta vuoden 2014 kirjanpidossa.

Vuoden aikana myönnettiin 5 lainaa asunto-osakeyhtiötalojen peruskorjauksiin yhteismäärältään 1.930.375 euroa, lainat Kivistön Putkijäte Oy:lle 2.500.000 euroa ja Kivistön Pysäköinti Oy:lle 5.700.000 euroa sekä yksi hissiavustus määrältään 120.000 euroa. Myönnettyjen lainojen yhteismäärä oli 10.130.375 euroa. Luottotappioita ei ollut.

Marja-Vantaan ja keskusten kehittämisrahasto

Rahastosta rahoitettiin asuntomessu-projektin käyttömenot sekä Kivistön keskuksen sekä Tikkurilan kehittämishankkeiden menot. Investointimenoista suurin osa kohdistui Kivistön Safiiriaukion rakentamiseen sekä Ratakujan parkin osakekannan ostoon Tikkurilassa.

Kivistön keskustan asemakaavoitusta jatkettiin toteuttajakumppanien kanssa yhteistoimintasopimuksen mukaisesti. Keskusta-asuminen 2 ja 4 asemakaavat tulivat voimaan kuten myös Kivistön jäteaseman asemakaava. Näissä kaavoissa on asuntorakennusoikeutta 61 930 kem^2. Vuoden 2014 lopussa Kivistössä on asuntorakennusoikeutta voimassaolevissa asemakaavoissa 135 000 kem^2. Vehkalan yritysalueen ensimmäinen asemakaava tuli voimaan myös 2014, kaavassa on työpaikkarakentamista 83 200 kem^2. Asuntomessualueen pientalojen ja Kivistön keskustan asuntorakentaminen sekä Keimolanmäen ja Vehkalan esirakentaminen alkoivat vuonna 2014.

Vuoden 2015 asuntomessujen 29 erillispientalotonteista on myyty vuoden 2014 loppuun mennessä 27 tonttia. Asuntomessualueelta myytiin 2 kerrostalotonttia vuonna 2014. Kaupunki sai maanmyyntituloja Kivistön alueelta vuonna 2014 20,0 M€, josta maanmyyntivoittoa 18,3 M€.

Kivistön Putkijäte Oy valitsi putkikeräysjärjestelmän toimittajan. Toimittaja aloitti putkien asentamisen katualueille ja Kivistön Putkijäte Oy aloitti jätteiden koonta-aseman rakennuttamisen.

Tikkurilan keskustaan valmistui liike- ja toimistokeskus Dixin I-vaihe, linja-autoterminaali, asemasilta, kerrostalo, pysäköintitalo sekä tori. Osa Dixin rakennuksesta otettiin käyttöön vuoden 2015 alussa. Keskustassa on rakenteilla kaksi kerrostaloa, jotka valmistuvat vuonna 2015.

1. TVO-selvitysten seuranta

Nro	Selvitys	VUOSIRAPORTTI 2014
6	**Perustetaan maapoliittinen työryhmä valmistelemaan keskeiset linjaukset kaavoitusta ja maanhankintaa koskien**	Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 kokouksessaan maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien. Kaupunginhallitus hyväksyi 17.6.2013 § 24 ja 25 linjaukset maankäytön suunnittelulle ja maanhankinnalle 2013-2016 sekä hyväksyi maaomaisuuden luovutus- ja varausperiaatteet
14	**Ulkopuolisista vuokratiloista luopuminen**	Raportti on valmis. Raportissa on esitetty vuokrattujen tilojen kokonaistilanne ja arvio säästöpotentiaalista. Raportti esitellään toimialan johtoryhmässä ja kaupungin johtoryhmässä, minkä jälkeen se tuodaan kaupunginhallitukseen vuoden 2014 aikana.
32	**Selvitetään uuden maanläjitysalueen käyttöönotto**	Seepsula Oy on jatkanut teknisen esiselvitystyön laatimista ja maanhankintaa. Sopimusneuvottelut jatkuvat. Kaupunki on tutkinut kohdealueen maaperän.
33	**Selvitetään romuajoneuvotoiminnan ulkoistaminen**	Selvitystyö on valmis, ja se hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.1.2013 ja kaupunginhallituksessa 18.3.2013. Romuajoneuvotoiminnan ulkoistamisesta on päätetty kaupunginhallituksessa 26.5.2014.
34	**Kaupungin varikkotoiminnan ulkoistaminen**	Selvitystyö on valmis, se hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 21.1.2013 ja kaupunginhallituksessa 18.3.2013. Varsinaisten varikkotoimintojen osalta jatketaan nykyistä käytäntöä ja seurataan jo tehtyjen kehittämistoimenpiteiden vaikutuksia.
40	**Selvitetään palveluverkon maankäytölliset edellytykset**	Palveluverkon maankäytöllisten edellytysten selvittämisen aktiivinen vaihe on valmis. Valmistunut Y-tonttiselvitys esiteltiin 19.5.2014 kaupunkisuunnittelulautakunnalle, joka päätti merkitä sen tiedoksi. Maankäytön toteuttamisen ohjelmointityölle on luotu uusi rakenne sekä paikkatietopohjainen työtila. Työn aikana kehitetyt menetelmät ovat vakiintumassa osaksi maankäytön ja palveluverkkosuunnittelun arkea. Palveluverkon maankäytöllisten edellytysten selvittämisen tuloksia hyödynnettiin kokonaisuudessaan kaupunkitasoisen palveluverkkosuunnitelman laatimisessa, joka hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 16.6.2014.
42	**Selvitetään energian-, veden- ja paperinkulutuksen vähentämisen sekä jätteiden tehokkaamman lajittelun mahdollistamat säästöt**	Säästöselvitys on hyväksytty kaupunginhallituksessa 17.3.2014.

2. Sitovien tavoitteiden raportointi

Sitova tavoite 2014	Sitovan tavoitteen mittari	Mittarin lähtötaso, v:n 2012 loppu	Mittarin tavoitetaso 2014	Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2014 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi	Mittari(e)n tilanne 31.12.2014	Tavoitteen toteutuminen
Kuntien prosentuaalinen joukkoliikenteen maksuosuus ei kasva HSL:n toimintatuloista.	Kuntien prosentuaalinen joukkoliikenteen maksuosuus	v. 2012 jäsenkuntien maksuosuus 49,2 %	Sama kuin nykytila	Vantaan vuoden 2014 joukkoliikenteen käyttösuunnitelma on 43,2 milj. euroa. Joukkoliikenteen menojen ennakoidaan toteutuvan käyttösuunnitelman mukaisesti.	Joukkoliikenteen menot 31.12.2014 43,9M€.	Tavoite toteutui melko hyvin.
Toimialat laativat tuottavuusohjelmat koko valtuustokaudelle.	Toimialojen tuottavuusohjelmien valmistuminen.	Ei valmis	Valmistuminen v. 2014	Mato: valmistuu vuoden 2014 aikana.	Mato: Suunnitelma valmistunut ja se käsitellään lautakunnissa helmikuussa 2015	Tavoite toteutui täysin.
Kaupunki saa maanmyyntivoittoja vähintään 30 milj. euroa vuoden 2014 aikana.	Maanmyyntivoitot	30 milj. euroa	Min. 30 milj. euroa	Maapoliittisten linajausten mukainen tulostavoite 30M€.	Maanmyyntivoitto 31.12.2014 35,5 M€.	Tavoite toteutui täysin.
Kaavoitusohjelmassa priorisoidaan keskustojen ja joukkoliikennevyöhykkeiden kaavoittaminen.	Kaupunki- ja palvelurakennetta kehittäviä asemakaavoja valmistuu 9 kpl vuonna 2014.	7 kpl	9 kpl	Kaavoitusohjelma etenee suunnitelman mukaisesti.	20 kaavaa on hyväksytty.	Tavoite toteutui täysin.
Ratojen varsien ja joukkoliikennevyöhykkeiden maankäytön tehostamisen kaavallinen tarkastelu valmistuu.	Kaavallinen tarkastelu valmistuu vuonna 2014.	Ei valmis	Valmis vuonna 2014	Yleispiirteinen maankäytön ja liikenteen suunnitelma *Joukkoliikennekaupunki Vantaa* valmistui.	Kala ja tela hyväksyivät (8. ja 9.12) Joukkoliikennekaupunki Vantaa -suunnitelman jatkosuunnittelun pohjaksi.	Tavoite toteutui täysin.

Investointiohjelmaa toteutetaan talouden tasapainottamis- ja velkaohjelman mukaisesti.	Kaupungin investointien määrä (ilman kehärataa, Kehä III:a, rahastoja ja liikelaitoksia).	TVO:n taso	Kaupungin investoinnit max. 98 milj. euroa	Investointiohjelmat on laadittu TVO-tasoon.	Toteuma 31.12.2014 94M€ (investointimenot ilman Kehärataa, Kehä III:a, liikelaitoksia ja rahastoja)	Tavoite toteutui täysin.
Sitova tavoite 2014	**Sitovan tavoitteen mittari**	**Mittarin lähtötaso, v:n 2012 loppu**	**Mittarin tavoitetaso 2014**	**Keskeiset toimenpiteet 1.1. - 31.12.2014 sitovan tavoitteen toteuttamiseksi**	**Mittari(e)n tilanne 31.12.2014**	**Tavoitteen toteutuminen**
Kaupunki luovuttaa vähintään 65 omakotitalotonttia.	Luovutettujen omakotitalotonttien määrä.	49	Vähintään 65	Kaupunki luovutti vuoden 2014 aikana 49 omakotitonttia, joista 7 oli asuntomessutontteja, ja 5 vuoden 2013 haussa olleita.. Vuonna 2014 järjestettiin tarjouskilpailu, pisteytykseen perustuva (kummassakin 31 tonttia=62 tonttia) sekä jatkuvassa myynnissä oli 16 tonttia. Yhteensä siis tarjottiin ostettavaksi 78 tonttia, mutta halukkaiden ostajien puutteessa myytiin 2014 haussa olleista vain 37 tonttia.	49	Tavoite toteutui melko hyvin.
Palvelumuotoilu otetaan käyttöön.	Asukkaiden ja palvelujen käyttäjien kanssa kehitettyjen palvelujen lukumäärä toimialoittain.	Palvelumuotoilu vähäistä	Palvelumuotoil-tujen palvelujen määrä kasvaa.	Asukkaat on otettu mukaan eri tavoin maankäytön suunnitteluun. Erityisenä painopisteenä ovat olleet lapset ja nuoret. Kaupunkisuunnittelussa asukkaita on osallistettu mm. Martinlaakson ja Tikkurilan kaavarunkotöihin kyselyiden ja työpajojen avulla. Asukkaat ovat olleet eri tavoin mukana myös Kivistön suunnittelussa. Esimerkiksi asuntomessualueelle tulevat Tiikerinsilmän taidekivet ovat lähialueen lasten käsialaa. Asukkaita on otettu mukaan myös puistojen, kuten Kvartsijuonen puiston, suunnitteluun. Myös päiväkotien ja koulujen pihoja on kehitetty yhdessä asukkaiden kanssa.	kts. toimenpiteet tavoitteen toteuttamiseksi.	Tavoite toteutui täysin.

Toimialojen sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen määrää lisätään suunnitelmallisesti.	Sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen määrä toimialoittain.	Arvio sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen käytöstä, määrä/toimiala 31.12.2012	Sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen määrä kasvaa kaikilla toimialoilla.	Rakennusvalvonnan "yhden luukun periaate"-hanke on käynnistynyt.	Yhden luukun periaate ja pientalolupien täysin sähköinen hakeminen ja käsittely otettiin käyttöön 1.11.2014 jälkeen haetuissa luvissa.	MATO: Tavoite toteutui täysin

3. Valtuustokauden 2013 - 2016 strategiaan sisältyvien ohjelmien raportointi

	Ohjelma	Ohjelman tilanne 31.12.2014
5.	Kaupungin ympäristöohjelma valtuustokaudelle 2013 - 2016	Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 7.10.2013.
8.	Arkkitehtuuripoliittinen ohjelma	Apoli-työn käynnistyminen 17.12.2013 Vernissa, työ ohjelmoitu, yhteistyöryhmät käynnistyneet, kumppanit hankittu
11.	Maapoliittiset linjaukset	Kaupunginvaltuusto hyväksynyt 17.12.2012. Noudatetaan kattavasti.
12.	Asunto-ohjelma	Kaupunginhallitus 2.3.2009. Noudatetaan.

4. Strategisten päämäärien mittareiden raportti 31.12.2014

Mittari	Lähtötaso 31.12.2012	Tavoitetaso 31.12.2016	Toimenpiteet vuonna 2014	Mittarin tilanne 31.12.2014	Tilanne - arvio väreinä
Maanmyyntitulot strategiakaudella kasvavat maapoliittisen ohjelman mukaisesti	Maanmyyntivoittojen budjettitaso 30 milj. euroa	Maanmyyntivoitot vuosina 2013 – 2016 yhteensä vähintään 120 milj. euroa	Maapolittinen linjausten mukainen tulostavoite 30 miljoonaa euroa	Maanmyyntivoitto vuonna 2014 35,5 M€	
Rakentuminen ja tontinmyynti tehostuvat	Kivistön asemakaavat voimaan	Kivistön maanmyyntivoitot 8 milj. euroa/vuosi ja puolet keskusta-alueesta rakennettu tai rakenteilla	Kivistöstä ensimmäiset tontit myydään ja kunnallistekninen rakentaminen alkaa	Maanmyyntivoitto Kivistön alueelta 2014 18,3M€, kunnallistekniikka rakenteilla ja talonrakentaminen käynnissä.	
Asukasmäärän kehittyminen 1000 metrin vyöhykkeellä asemista/joukkoliikenteen runkovyöhykkeellä	92 300/120 000	99 000/126 000	Asemakaavojen toteuttaminen	95 200 / 122 300	
Kasvihuonekaasupäästöt	Asukaskohtaiset päästöt: 6,5 t CO2-ekv, kokonaispäästöt: 1,335 milj. t CO2-ekv (v. 2012)	Vuotuinen väheneminen kokonais- ja asukaskohtaisissa päästöissä jatkuu	Toimialan valtuustokaudelle hyväksytyn ympäristöohjelman toimenpiteet tukevat tavoitteen toteutumista.	Asukaskohtaiset päästöt vähentyneet 2 % verrattuna vuoteen 2012 ja kokonaispäästöt 1 % edellisvuodesta- Vuoden 2014 tiedot ovat käytössä vasta kesällä 2015	
Asemien liityntäpysäköintipaikat	1530	2600	Tikkurilaan on valmistunut lisää paikkoja ja Kehäradan uusien asemien liityntäpysäköintipaikkojen suunnittelu ja toteutus on käynnissä.	Rakentamisen vuoksi pysäköintipaikkojen määrä vaihtelee jatkuvasti. Valtuustokauden tavoitteen ennustetaan toteutuvan.	

Mittari	Lähtötaso 31.12.2012	Tavoitetaso 31.12.2016	Toimenpiteet vuonna 2014	Mittarin tilanne 31.12.2014	Tilanne - arvio väreinä
Kivistön, Leinelän sekä Vehkalan, Aviapoliksen asemaseutujen rakentuminen	Kaavoitusohjalma	Kaavoitusohjelman toteutuminen	Kaavat ovat vireillä	Kivistö, Vehkala ja Leinelä valmistuneet, Aviapolis vireillä	
Kehä III ja Kehärata valmistuvat 2015	Rakentaminen käynnissä	Hankkeet valmistuneet	Rakentaminen käynnissä.	Ennusteen mukaan KehäIII valmistuu 2016 ja kehärata otetaan käyttöön heinäkuussa 2015	
Keskustojen valmistuvien kaavojen kerrosala/vuosi	100 000 k-m2/v	100 000 k-m2/v	KV:ssä hyväksytyt kaavat	142 644	
Pyöräteiden pituus yhteensä	685 km	710 km	Tieto ei ole vielä saatavissa.	Tieto ei ole vielä saatavissa.	
Arkkitehtuuristrategian päivitys	Päivityksen valmistelu	Arkkitehtuuristrategian päivitys valmis	Päivityksen aloitus ja ohjelmointi	Strategialuonnos valmisteilla	
Investointiohjelman toteutuminen	TVO:n taso	TVO:n taso	Investointiohjelmat on laadittu TVO-tasoon.	Toteuma 31.12.2014 94M€ (investointimenot ilman Kehärataa, Kehä III:a, liikelaitoksia ja rahastoja)	
Kaupungin toimitilamäärä, m2	884 192 m2	Toimitilamäärä kasvaa enintään 0,5 prosenttia vuodessa	Toimitilamäärä on noussut 0,5% vuodesta 2013.	Toimitilojen määrä 2014 859 825,35m2	
Asuntojen määrä (MAL-sopimus)	Toteutunut uusi tuotanto	Sopimusten mukainen	Tavoite sopimuksen mukaisesti 2000 asuntoa	Toteutui 2 022 asuntoa	

Mittari	Lähtötaso 31.12.2012	Tavoitetaso 31.12.2016	Toimenpiteet vuonna 2014	Mittarin tilanne 31.12.2014	Tilanne - arvio väreinä
Asukkaiden ja palvelujen käyttäjien kanssa kehitetyt palvelut ja niiden järjestämistavat (palvelumuotoilu)	Nykytilanne	Raportoidaan uudet asiakkaiden ja palvelujen käyttäjien kanssa kehitetyt palvelut	Asukkaat on otettu mukaan eri tavoin maankäytön suunnitteluun. Erityisenä painopisteenä ovat olleet lapset ja nuoret. Kaupunkisuunnittelussa asukkaita on osallistettu mm. Martinlaakson ja Tikkurilan kaavarunkotöihin kyselyiden ja työpajojen avulla. Asukkaat ovat olleet eri tavoin mukana myös Kivistön suunnittelussa. Esimerkiksi asuntomessualueelle tulevat Tiikerinsilmän taidekivet ovat lähialueen lasten käsialaa. Asukkaita on otettu mukaan myös puistojen, kuten Kvartsijuonen puiston, suunnitteluun. Myös päiväkotien ja koulujen pihoja on kehitetty yhdessä asukkaiden kanssa.	Kts toimenpiteet	
Toimialojen monituottajamallit palvelutuotannossa lisääntyvät.	Nykytilanne	Uusien asiakkaan valinnanvapautta lisäävien monituottajamallien käyttö palvelutuotannossa kasvaa	Toimialan palvelutuotannossa käytetään monituottajamallia erityisesti kunnallistekniikassa ja toimitiloissa. Tuotantomalleja ovat ostopalvelut, oma tuotanto, pks-yhteishankkeet ja kumppanuusmallit.	Kts toimenpiteet	
Toimialojen sähköinen asiointi ja itsepalvelut	Arvio sähköisen asioinnin ja itsepalvelujen käytöstä, määrä/toimiala 31.12.2012	Määritellyissä palveluissa sähköisten palvelujen osuus kasvaa vähintään kolmanneksella	Rakennusvalvonnan yhden luukun periaaate-hanke on käynnistynyt.	Yhden luukun periaate ja pientalolupien täysin sähköinen hakeminen ja käsittely otettiin käyttöön 1.11.2014 jälkeen haetuissa luvissa.	

Vantaa
Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 83911

VANTAA

Tuottavuusohjelma vuosille 2015–2017

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Sisällys

1. Tiivistelmä

Toimialan tavoitteena on kehittää palveluprosesseja ja tarjota asiakkaiden tarvitsemat palvelut ja tuotteet kilpailukykyisesti, tehokkaasti ja laadukkaasti.

Toimialan keskeisiksi tuottavuushankkeiksi vuosille 2015–2017 on kohonnut:

- Kaavoituksen työohjelman kehittäminen
- Asuntokaavoituksen lisääminen 25 %
- Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen
- Maapolitiikan toteuttaminen
- Rakennuslupakäsittelyn yhden luukun periaate
- Tilakeskuksen ja kuntatekniikan keskuksen synergiaetujen hyödyntäminen
- Kaupungin omat energiansäästöhankkeet

Vantaan kaupungin valtuustokauden 2013 - 2016 strategiasta on johdettu toimialan toteuttamisvastuulle useita kaupunkitasoisia erittäin vaikuttavia sitovia tavoitteita. Toimialan rooli kaupungin kehittämisessä ja tulevaisuuden rakentamisessa on erittäin keskeinen.

Käyttötalouden määrärahat ovat useina viime vuosina olleet reaalisesti laskevia. Myöskään toimialan henkilöstömäärä ei kasva. Toisaalta toimialan palvelutuotannon volyymit kasvavat vuosittain. Tästä johtuen taloussuunnitelma jo itsessään sisältää huomattavan tuottavuuden kasvun vaatimuksen ja sen toteuttaminen on suuri haaste toimialalle. Resurssien tehokas käyttö on tärkein tekijä tuottavuuden parantamisessa.

Johtamisen ja henkilöstön kehittämisen osalta merkittäviä keinoja ovat mm. suorituksen johtaminen ja uuden osaamisen kehittämisen toimintamalli sekä Kunta10-tutkimuksen ja CAF -itsearviointien hyödyntäminen.

Toimiala toteuttaa sitoutuneesti TVO- ohjelmaa ja etsii jatkuvasti uusia keinoja toiminnan tuloksellisuuden lisäämiseksi. Toimialan strategiset tavoitteet ja taloudelliset on saavutettu. Tämä luo vakaan pohjan myös tulevien vuosien haasteiden saavuttamiselle.

Globaali talouskehitys luo viitekehykset toimialan talousarvion toteutumiselle. Tulonmuodostus, erityisesti maanmyynti ja muut myyntitulot ovat ratkaisevasti riippuvaisia rakentamisen vilkkaudesta. Menopuolen hallinnan merkittävä haaste on kustannustaso ja ylläpidettävät volyymit.

Tavoitteiden saavuttaminen edellyttää uusien maapolitiikan keinojen käyttöönottoa. Tämä tarkoittaa etuostojen ja pakkolunastusten lisäämistä, jolloin tavoitteena on se, että kaavoitetaan ensisijaisesti kaupungin omia maita. Samalla on varmistettava tarvittavat maanhankintavarat. Pitkällä tähtäimellä tämä myös varmistaa maanmyyntitulojen saamisen.

Rakentamista fokusoidaan niin, että eheytetään kaupunkia rakentamalla asuntoja, palveluita ja toimitiloja nykyisiin keskuksiin joukkoliikenteen varteen. Erityisenä haasteena on laadukas ja kohtuuhintainen asuntotuotanto, jolloin asuntotuotannon määrä ja houkuttelevuus lisäävät jatkossa kaupungin verotuloja. Samalla otetaan huomioon myös täydennysrakentamisen vaatimukset sekä ekologiset näkökulmat ja ilmastonmuutoksen vaikutus.

2. Tuottavuusohjelman lähtökohtia

Vuoden 2014 strategian sitova tavoite n:o 1.4:
”Toimialat laativat tuottavuusohjelmat koko valtuustokaudelle”

Koska kuntavaalien järjestäminen jatkossa siirtynee vuoden 2016 keväälle, on esitetty että Vantaan kaupunginvaltuuston 17.6.2013 hyväksymä valtuustokauden strategia vuosille 2013 - 2016 on voimassa vielä vuoden 2017 loppuun. Tästä syystä myös tämä tuottavuusohjelma on voimassa vuodet 2015 - 2017.

2.1. Toimintaympäristön keskeisimmät muutokset

• Asuntomessut heinä-elokuussa 2015
• Kehäradan avautuminen liikenteelle kesä- heinäkuun 2015 vaihteessa
• Tikkurilan matkakeskus Dixin käyttöönotto vuoden 2015 alusta
• Asuntokaavatuotannon aiesopimuksen toteuttaminen
  - Metropolihallinto, mikäli se toteutuu.

2.2. Tuloskortin keskeiset tavoitteet

Toimialan tuloskortissa korostuu erityisesti kaupungin talouden tasapainottaminen, kaupunkirakenteen eheytyminen, maapolitiikka, asuntokaavoitus ja asuntotuotannon edistäminen sekä kaupungin elinvoiman vahvistaminen.

Kaupunkirakenteen kehittymisen merkittävät ja haasteellisimmat hankkeet ovat mm. Kivistön ja asuntomessualueenrakentuminen sekä keskustojen kehittäminen.

Toimialan tavoitteiden toteutumisen suurin riski on yleinen taloudellinen kehitys ja sen mahdolliset seurannaisvaikutukset. Tämä vaikuttaa laajasti toimintaan ja erityisesti suuriin maanmyyntitavoitteisiin ja sitä kautta myös mm. asuntotuotantoon.

3. Valtuustokauden strategisten päämäärien toteuttamisen edistäminen

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

Painopistealue: Kaupungin talous tasapainossa
Tällä painopistealueella toimiala tukee seuraavien strategisten päämäärien toteutumista esimerkiksi maapoliittisen ohjelman tehokkaalla toteuttamisella:

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

Painopistealue: Kaupunkirakenne eheytyy
Tällä painopistealueella toimiala edistää seuraavien strategisten päämäärien toteutumista maankäytön, asumisen, liikenteen ja elinkeinojen yhteensovittamisella:

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

Painopistealue: Kaupungin elinvoima vahvistuu

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

Painopistealue: Palvelut uudistuvat

- Rakennuslupien yhden luukun periaate
- Tulosalueiden sähköiset palvelut lisääntyvät

4. Itsearviointien tulokset

Uusimmissa CAF-itsearvioinneissa on nostettu esiin seuraavia kehittämiskohteita, jotka nostavat toimialan tuottavuutta.

Kumppanuussuhteita kehitetään kuulemalla asukkaita entistä enemmän ja laajentamalla yhteistyötä kolmannen sektorin kanssa. Useiden tehtävien osalta kuntalaisten/ asiakkaiden osallistaminen ja vuorovaikutuksen lisääminen on haastavaa.

Kaupungin sisäisten sidosryhmien kanssa arvioidaan ja kehitetään yhteisiä prosesseja. Näitä ovat esimerkiksi kaavoitusprosessit, ympäristöjohtaminen ja ympäristöviestintä.

Kehittämiskohteita ovat ympäristöviestinnän kehittäminen kaupungin maineen edistäjänä sekä ympäristötietoisuuden ja vastuun lisääminen ja elinkaariajattelun edistäminen.

5. Toimialan tuottavuushankkeita vuosille 2015–2017

5.1. Kaavoituksen työohjelman kehittäminen

Aikataulu: aloitettu syksyllä 2012 ja jatketaan jatkuvan kehittämisen mallilla

Tavoitteet

- suunnitelmallisuuden ja ennakoitavuuden lisääminen
- sisäisen yhteistyön kehittäminen ja sujuvoittaminen
- maapoliittisten linjausten toimeenpanon vahvistaminen
- asuntokerrosalan tuotannon varmistaminen riittävällä tasolla joka vuosi

Toimenpiteet

- asuntotuotannon nostaminen kaavoituksen prioriteetiksi
- maapolitiikan, asunto-ohjelman, kunnallistekniikan ohjelman yhteensovittaminen (infrakokouksissa)
- yksiköiden työohjelmien terävöittäminen

Jatkotoimenpiteitä

- yksiköiden ja asiantuntijoiden työohjelmien kehittäminen, työajan seuranta

Tulokset

- vuonna 2014 kaavoitetun kerrosalan määrä noussut edellisten vuosien tasosta
- lopullinen onnistuminen näkyy pidemmän aikavälin seurannassa

5.2. Asuntokaavoituksen lisääminen 25 %

Valtion ja Helsingin seudun kuntien sekä HSL:n (Helsingin seudun liikenne) maankäyttöä, asumista ja liikennettä koskevan sopimuksen mukaan valtio tukee Helsingin seudun suuria infrastruktuurihankkeita ja kunnat sitoutuvat edistämään asuntotuotantoa MAL-aiesopimuksen lisäksi kasvattamalla asuntotonttien kaavoitusta 25 prosentilla.

Vantaalle sopimus tarkoittaa asuntojen asemakaavoituksen lisäämistä niin, että vuosina 2016 – 2019 kokonaismäärä on 250 000 kem2. Lisäksi asuntokaavoituksen asemakaavavarantoa nostetaan vastaamaan viiden vuoden tarvetta. Tavoitteeseen päästään mm. priorisoimalla oman maan kaavoitusta, tehostamalla kaavatuotantoa sekä lisäämällä kaavoituksen resursseja.

5.3. Kohtuuhintaisen asumisen edistäminen

Aikataulu
- aloitettu keväällä 2013
- toteutetaan jatkuvan kehittämisen mallilla

Tavoite
- tuottaa kohtuuhintaisia, kilpailukykyisiä asuntoja Vantaalla

Toimenpiteet
- profiloitumisen edistäminen: kohtuuhintaisen asumisen merkittävät seminaarit ja tavoitteet tulossuunnittelussa
- pysäköintinormin muuttaminen keskusta-alueilla, josta seuraa asuntorakentamisen kustannusten väheneminen
- oman maan kaavoituksen lisääminen
- joustavat kaavat
- maltilliset tonttihinnat

Tulokset
- halvemmat asuntoneliöt
- asuntorakentamisen määrän kasvu/ ennätysmäinen asuntotuotanto

5.4. Maapolitiikan toteuttaminen

Aikataulu
- aloitettu 1.1.2013 KV:n hyväksyttyä maapoliittiset linjaukset kaavoitusta, maanhankintaa ja maanluovutusta koskien

Tavoitteet
- mahdollisuus kaupungille rakentamisen ja tonttimarkkinoiden hallintaan
- kaupungin taloutta tasapainotus
- yhdyskuntarakenteen eheyttäminen

Toimenpiteet
- aktiivinen maanhankinta sisältäen myös pakkokeinoja
- aktiivinen maanmyynti
- kaupungin maan kaavoittaminen etusijalla
- kilpailuttamisen lisääminen
- sopimuksien korvauksien sitominen arvonnousuun

Tulokset
- maanhankinnalla ja kaupungin maan kaavoituksella varmistettu tulevat maanmyyntitulot lyhyellä aikajänteellä
- maanmyyntitulot nousseet 20 miljoonasta yli 30 miljoonaan/vuosi
- kilpailuttaminen on lisännyt avoimuutta
- yhdyskuntarakenne on eheytynyt mm. keskustojen rakentamisella, jolla varmistetaan rakennetun infran täysimääräinen hyötykäyttö
- sopimuskorvaustulot ovat nousseet
- lopullinen onnistuminen näkyy pidemmän aikavälin seurannassa

5.5. Rakennuslupakäsittelyn yhden luukun -periaate

Aikataulu
Pientalojen osalta sähköinen asiointi otettiin käyttöön 1.11.2014 alkaen. Muiden lupien osalta käyttöönotto vuoden 2015 lopussa.

Tavoitteet
Tavoitteena on kehittää lupaprosesseja siten, että luvan hakija saa luvan asioimalla vain rakennusvalvonnan kanssa joka huolehtii tarvittavasta yhteydenpidosta muiden hallintokuntien kanssa.

Toimenpiteet
Yhden luukun periaate on kehityshanke asiakasrajapinnassa.
Hanke käynnistyi maaliskuussa 2014. Samanaikaisesti käynnistettiin prosessikuvausten laadinta ja selvitykset tietotekniikan ja tarvittavan kaluston osalta. Valmisteluaiheessa pidettiin useita tiedotustilaisuudet hankkeen vaikutuspiirissä oleville. Vantaa liittyi pilottikunnaksi Lupapiste.fi ohjelmiston osalta, joka merkitsee käytännössä siirtymistä pelkästään sähköiseen lupakäsittelyyn parin vuoden siirtymäajan jälkeen. Pientalojen osalta sähköinen asiointi otettiin käyttöön 1.11.2014 alkaen. Kehityshankkeet Älykäs asemapiirros ja Vantaa 3D –mallinnus otetaan kilpailutuksen jälkeen käyttöön vuoden 2015 aikana.

Sidosryhmiä, joihin uusi menettely ensisijaisesti vaikuttaa ovat kuntatekniikan keskus (mio, katu, viheralue), museo, ympäristökeskus, kaupunkisuunnittelu, HSY ja Vantaan energia.

Tulokset
Koko rakennuslupaprosessin vaikuttavuus lisääntyy merkittävästi asiakkaan kannalta. Vantaan joustavaksi ja tehokkaaksi tunnettu rakennuslupaprosessi paranee edelleen. Lopputuloksesta hyötyy sekä asiakas että lupaviranomainen.

5.6. Tilakeskuksen ja kuntatekniikan keskuksen synergiaetujen hyödyntämisen tuottamat tuottavuustoimenpiteet

- Synergian mahdollistava organisaatiomuutos tehtiin v. 2012 (tike matoon)
- Kaksi hyvin toimivaa organisaatiota, joiden toiminnoissa yhteisiä rajapintoja
- Etsitään hyviä käytänteitä, laadun parantamista, tuottavuuden nostoa

Perusteluja tiiviimmälle yhteistyölle:
- Toimialan strateginen tavoite
- Viimeisimmän organisaatiomuutoksen peruste
- Yhteinen lautakunta
- Samankaltaiset prosessit
- Samankaltaista osaamista
- Tuottavuuden kasvu

Hyviä käytänteitä, joita hyödynnetään:
- Kumppanuus ja yhteistyö
- Paikkatiedon hyödyntäminen

- Selvityksiä ja ohjelmia
- Hyvää osaamista

Kehittämiskohteita:
- Yhteishankkeet ja niiden eri vaiheet
- Yhteistyön lisääminen
- Hankinnat ja sopimukset
- Lupa-asiat
- Palveluverkot ja kaavoitusyhteistyö
- Hankkeiden aikataulutus
- Suunnitelmien tulostus ja sähköinen arkistointi jne.
- Erityiskohteet
- Tiedon kulkeminen siitä kuka, mitä ja milloin jotain tekee
- Ohjelmistohankinnat

Aikataulu:
Jatkuvan kehittämisen malli

Tavoitteet:
Molempien organisaatioiden yhteisiä rajapintoja ja tiedonkulkua parantamalla etsitään hyviä käytänteitä, laadun parantamista sekä tuottavuuden nostoa.
Toimenpiteet:
Vuonna 2014 pidettiin kaksi yhteistyöseminaaria. Niissä kehitettiin ryhmätöinä useita edellä mainittuja käytänteitä ja kehittämiskohteita. Tuolloin kootut kehittämisryhmät kokoontuivat vuoden mittaan aina kulloisenkin tarpeen mukaan.
Hankintaosaamisen kehittämiseen panostetaan erityisesti laajalla koulutuksella.

Tulokset:
Toiminta on tuottanut useita yhteisiä kehittämishankkeita mm. sähköisen arkistoinnin, innovatiivisten hankintojen kehittämisen ja yhteishankkeiden suunnittelun ja koordinoinnin osalta.

5.7. Energiansäästöhankkeet

Aikataulu:
Jatkuvan kehittämisen malli

Tavoitteet:
Energiansäästö on sisältynyt kaupungin strategisiin tavoitteisiin useamman vuoden ajan. Viime vuosina kaupungin omien rakennusten energiatehokkuuden parantamiseen tähtäävät merkittävimmät hankkeet ovat olleet ESCO-hanke (energy service company), e-palvelu (energy edge) sekä vantaalainen nollaenergiapäiväkotikonsepti.

Toimenpiteet:
Tavoitteena on parantaa kiinteistöjen energiataloutta, teknistä toimivuutta sekä toteuttaa työ- ja elinkeinoministeriön ja Vantaan kaupungin välisen energiatehokkuussopimuksen tavoitteita. Myös koettu sisäympäristön laatu paranee. Hankinnan tavoitteena oli myös löytää innovatiivisia tapoja kiinteistöjen energiansäästöön. Keskeistä ESCO-palvelussa on, että koko hanke rahoitetaan säästyneillä energiakustannuksilla.

Tulokset:
ESCO- hanke ja e-palveluhanke ovat saaneet valtakunnallisesti laajempaa positiivista huomiota.

Vantaan kaupunki palkittiin Motivan Kestävä julkinen hankkija 2014 -kilpailussa ympäristönäkökohtien huomioon ottamisesta hankinnoissa ja kestävän kehityksen edistämisestä.

E-palvelun hyvien tulosten johdosta Kuntaliitto palkitsi keväällä 2014 kuntien parhaat ilmastoteot, jolloin Vantaalle palkinto tuli tilakeskuksen energianhallintatyöstä.

Kolmantena energiansäätöhankkeena nollaenergiapäiväkotikonsepti on juuri valmistunut ja tulosten avulla päiväkotirakentaminen voidaan toteuttaa tulevien energiamääräysten mukaisena kustannustehokkaasti ja ympäristöä säästäen.

5.8. Muita toimialalla tehtäviä tuottavuustoimenpiteitä:

Toimialan toiminta tukee monin tavoin kaupungin vision ja arvojen mukaista kestävää kehitystä. Kaupunkisuunnittelun lähtökohtana on kaikki kolme kestävän kehityksen näkökulmaa: taloudellinen, sosiaalinen ja ekologinen. Kestävän kehityksen mukainen toiminta mm. hankinnoissa ja kiinteistöjen hoidossa ja käytössä kulkee rinnan tuottavuuden paranemisen kanssa.

5.9. Johtaminen ja henkilöstön kehittäminen:

TVO:n säästötavoitteet henkilöstön osalta:
Tehtäviä arvioidaan ja järjestellään uudelleen parhaan tuottavuuden varmistamiseksi. TVO:n puitteissa suoritetaan kriittinen tarveharkinta aina, kun jokin tehtävä vapautuu.

Henkilöstön sitoutumisen ja osaavan työvoiman varmistaminen
Toimialalla jatketaan kattavaa osaamisen arvioinnin ja kehittämisen prosessia. Aktiivisella henkilöstösuunnittelulla ja rekrytointitoimenpiteillä, mm. tekniikan huiput- harjoitteluohjelman jatkamisella varmistetaan osaavan työvoiman saatavuutta jatkossakin.

Kunta10 -tutkimuksen tulosten käsittely keväällä 2015 osana työolojen arviointia tuo esille keskeiset kehittämiskohteet. Johtamisen ja henkilöstötulosten arviointi CAF -itsearvioinnilla tehdään kevään 2015 aikana. Em. arviointien perusteella käynnistetään myös tuottavuutta kohottavia kehittämishankkeita.

6. TVO:n jatkotoimenpiteiden valmistelu 2015–2017

TVO- ohjelmaa 2013 – 2016 päivitetään ja sille laaditaan jatko-ohjelma vuosille 2015- 2017 talousarvion 2015 sitovan tavoitteen mukaisesti. Valmistelu tehdään kevään 2015 aikana. Tavoitteet ovat samat kuin alkuperäisessä ohjelmassa, ts. tulojen lisääminen, menokehityksen hillintä ja investointitason kriittinen tarkastelu.

Esille nostettuja uusia painotuksia ovat mm:

- uudet toimintatavat
- tuottavuuden lisääminen

- johtamisen kehittäminen

Vantaa
Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kielotie 28

9 § Pysäköinnintarkastajan viran perustaminen / RN

VD/1464/01.01.00.00/2015

RN/TH

Vantaan kaupungin pysäköinninvalvonnassa on tällä hetkellä kahdeksan pysäköinnintarkastajan virkaa. Pysäköinninvalvonta valvoo pysäköintiä ja joutokäyntiä koskevien määräysten noudattamista yleisillä alueilla. Yleisten alueiden valvonnan ohella pysäköinninvalvontaa suoritetaan myös yksityisillä alueilla maanomistajien tai haltijoiden kanssa tehtyjen pysäköinninvalvontasopimusten perusteella. Vantaan kaupungin pysäköinninvalvonta huolehtii myös ajoneuvon siirtämisestä annetun lain mukaisista ajoneuvojen siirroista kaduilta ja yleisiltä alueilta sekä yksityisiltä alueilta maanomistajien tai haltijoiden perustellusta pyynnöstä.

Pysäköinnintarkastajien työmäärä on lisääntynyt pysäköinninvalvonnasta annetun lain säätämisen ja ajoneuvon siirtämisestä annetun lain säännösten muuttumisen myötä vuodesta 2012 lukien. Lain muutosten myötä on pystytty puuttumaan virheelliseen pysäköintiin entistä tehokkaammin ja siirtämään autoja esim. maksamattomien virhemaksujen perusteella.

Em. lainmuutosten myötä myös oikaisuvaatimusten määrät ovat lisääntyneet, mikä puolestaan on johtanut valitusten määrän kolminkertaistumiseen vuoden 2012 tasosta. Oikaisuvaatimuksiin ja valituksiin tarvitaan yleensä pysäköinnintarkastajan selvitys. Lisääntyvien selvitysten vuoksi on perusteltua, että yhden tarkastajan työpanosta käytetään osittain myös oikaisuvaatimusten ja valitusten edellyttämien selvitysten laatimisessa.

Vuodesta 2015 alkaen pysäköinninvalvonnassa on päätetty tehostaa yksityisalueiden valvontaa. Tarkoituksena on puuttua tehokkaasti esim. pelastusteille pysäköintiin ja näin taataan mahdollisten pelastustöiden sujuvuus. Pysäköinninvalvonnan valvonnassa olevat yksityiset alueet sijaitsevat hajallaan eri puolilla Vantaata ja niiden tarkastaminen vie enemmän aikaa kuin julkisen katualueen valvominen.

Oikeusministeriö on julkaissut toukokuussa 2012 yksityiseen pysäköinninvalvontaan liittyvät lakiesitykset, joissa esitetään, että yksityisellä pysäköinninvalvonnalla ei olisi jatkossa itsenäistä oikeutta määrätä valvontamaksuja yksityisillä alueilla. Lainsäädäntöuudistuksen käsittely ei ole edennyt eikä sen aikataulusta ole mitään varmuutta. Yksityisen pysäköinninvalvonnan jatkumisen epävarmuus on kuitenkin jo näkynyt kunnallisen pysäköinninvalvonnan kanssa laadittujen valvontasopimusten määrän kasvuna.

On myös huomattava, että Vantaalla on rakenteilla uusia asuinalueita, joiden katujen ja yleisten alueiden valvonta kuuluu pysäköinninvalvonnalle. Lisäksi liikennemäärät keskusta-alueilla tulevat kasvamaan.

Edellä esitetyillä perusteilla kunnallisen pysäköinninvalvonnan toiminnan tehostaminen edellyttää yhden pysäköinnintarkastajan viran perustamista. Pysäköinninvalvonnasta annettu laki edellyttää, että pysäköinnintarkastajat ovat virkasuhteessa julkisyhteisöön. Hallintosäännön 18 §:n mukaan ao. lautakunta päättää virkojen perustamisesta. Toimialan henkilöstösuunnitelmaan sisältyy 2 -3 uuden pysäköinnintarkastajan viran perustaminen vuonna 2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 9

Talous- ja hallintojohtajan esitys:
Päätetään
a) perustaa pysäköinnintarkastajan virka 1.3.2015 alkaen Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan talous- ja hallintopalveluiden tulosalueelle ja
b) vahvistaa viran kelpoisuusehdoksi "Liikennesääntöjen hyvä tuntemus, B-ajokortti ja kokemusta asiakaspalvelusta" ja todeta, että virka kuuluu kunnallisen yleisen virka- ja työehtosopimuksen soveltamisalaan, ja että viikkotyöaika on 38.25 tuntia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Talous- ja hallintopalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
lakimies Tommi Hietanen, puh. 050 3104572
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

10 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 232000 sekä kaupunginosarajan muutos ja tonttijako, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 7 / TLA**

VD/2756/10.02.04.00/2014

TLA/LVA/A-RK/SRU

Kivistön keskustaan, tulevan Kehäradan eteläpuolelle, Lapinkylän seisakkeen välittömään läheisyyteen, kaavoitetaan keskusta-asumisen korttelien kokonaisuus, joka sisältää asumista (yht. 125 000 ka-m2), johon voidaan sijoittaa erityisasumista 2000 ka-m2 sekä puistoaluetta 0,79 ha ja katualuetta 6,1 ha. Asemakaavalla siirretään Tikkurilantietä n.40 m etelään.

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskevat kortteleita 23155, 23156, 23160 - 23162 sekä katu- ja virkistysaluetta, kaupunginosissa 21 Piispankylä ja 23 Kivistö. Kaavatyö rajautuu lännessä Kivistön keskusta-asuminen 5 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotukseen 231800 ja pohjoisessa Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen 2306000. Muilta osin suunnittelualue rajautuu asemakaavoittamattomiin alueisiin. Asemakaavan muutos koskee Tikkurilantien siirtoa.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki on käynnistänyt kaavoittamisen.

Maanomistus
Suurimman osan maista omistaa Vantaan kaupunki ja sen omistama Kiinteistö Oy Erikas sekä lisäksi yksityiset maanomistajat. Nykyisen asemakaavan Tikkurilantien katualueen lunastus valtiolta kaupungille on meneillään. Maat siirtyvät arviolta helmikuussa 2015 kaupungin omistukseen.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaava-aineiston 230600 valmisteluun ovat osallistuneet Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik Oy, WSP Finland Oy, FCG Planeko Oy, Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, Strafica Oy, Pöyry Environment Oy, Motiva Oy, Sito Oy (SVA), Rapal Oy ja Sito Oy.

Maakuntakaavassa
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta, jolle on osoitettu keskustatoimintojen yleispiirteinen aluevaraus. Suunnittelu vastaa maakuntakaavan sisältöä. Lentomelun
verhokäyrät sijoittuvat suunnittelualueen etelärajalle. Asumista sijoitetaan vain lentomelun verhokäyrälle, jolle asuminen on mahdollista sijoittaa.

Yleiskaava
Kaava-alue on Marja-Vantaan osayleiskaavassa (Kv 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008) merkitty tehokkaan asumisen alueeksi, A1, palvelujen alueeksi P1, julkisten palveluiden alueeksi PY ja tiealueeksi. Lentomeluvyöhykkeiden m2 ja m3 välinen raja kulkee Tikkurilantien eteläpuolella, P1-aluevarausten puolella, lounais – koillis -suunnassa. Uutta asumista osoitetaan oyk:n lentomelun verhokäyrälle m3.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus
Kaava-alue sisältyy Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen nro 230 600, jonka kaupunginhallitus hyväksyi jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2011. Asemakaavaehdotus vastaa asemakaavaluonnosta. Kaavoituksen lähtökohtana on ollut suunnitella osayleiskaavan mukaisesti keskustan eteläosan asuinkortteleita, jotka liikenteellisesti tukeutuvat Tikkurilantien siirrettävään linjaukseen sekä Kehäradan raideliikenteeseen. Asemakaavalla mahdollistetaan urbaanin keskustan rakentaminen Kivistön rakenteilla olevan aseman ja tulevan Lapinkylän seisakkeen vaikutusalueelle. Asemakaavan 232000 suunnittelussa noudatetaan Kivistön keskustasuunnittelun periaatteita.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Asemakaavan laatiminen on tullut vireille Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutoksen, nro 230 600 vireille tulon yhteydessä keväällä 2008.

Kaavatyön nro 232000 aloittamisesta ja vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa keväällä 2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 1.4.2014. Kaavatyön aloittamiseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 1.4.2014. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 18.12.2014, Molemmista osallistumis-arviointisuunnitelmista lähetettiin myös kirjeet maanomistajille ja sähköpostitse osallisille. Osallistumis-arviointisuunnitelmat ovat olleet kaupungin internet-sivustoilla nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012), joita on tarkistettu (alkusyksystä 2014). Kaavatyö kohdistuu pääosin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (125 000 k-m2, n. 2000 asuntoa).

Asemakaavaehdotus toteuttaa pääkaupunkiseudun MAL-sopimusta ja kaupunkisuunnittelun vuosittaista tavoitetta tuottaa 250 000 kem2 asumista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.2.2015 päivätty asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 232000 sekä kaupunginosarajan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön keskusta-asuminen 7 ja

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

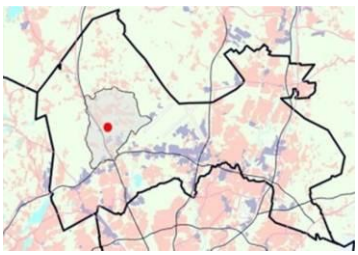
Liitteet:
- Asemakaavan selostus 23.2.2015
- Meluselvitys 2011

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kaavoituspäällikkö Lea Varpanen, puh. 8392 2247,
asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala, puh. 8392 9306
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Piispankylä 21 ja Kivistö 23

Kivistön keskusta-asuminen 7

Asemakaava- ja asemakaavan muutoksen selostus sekä kaupunginosanrajan muutos ja tonttijako, joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232000.



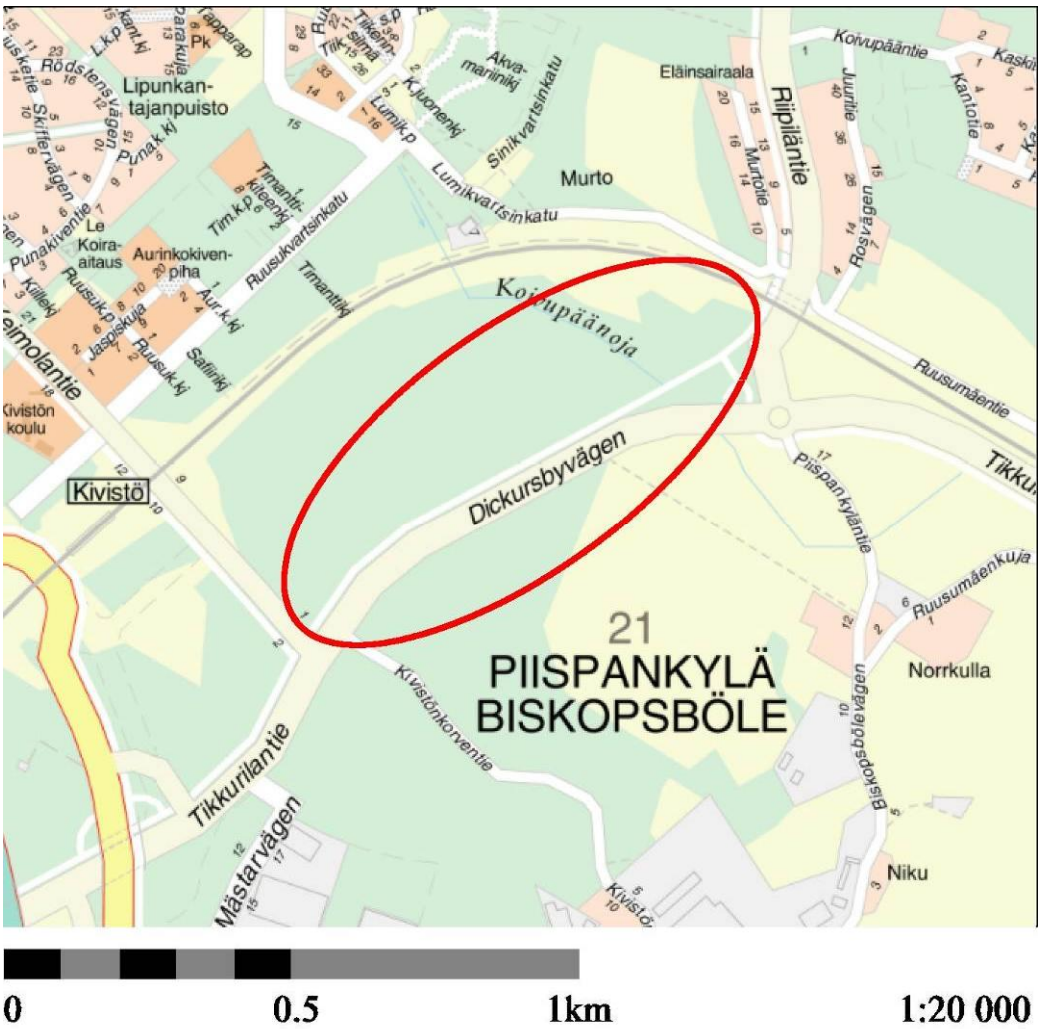
Näkymä kortteleiden läpikulkevalta kujalta.Kuva: Veli-Pekka Ristimäki

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan Piispankylän, kaupunginosa 21 ja Kivistön, kaupunginosa 23, Kivistön keskusta-asuminen 7 asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus sekä kaupunginosanrajan muutos ja tonttijako, joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 232000.

1.2 Kaava-alueen sijainti



Kaava-alueen sijainti ja rajaus.

Asemakaava-alue sijaitsee Kehäradan eteläpuolella Kivistössä, nykyisen Tikkurilantien linjauksen pohjois- ja eteläpuolella, osuudella Lapinkylän seisakkeesta länteen. Pohjoisessa ja lännessä kaava-alue rajautuu Kivistön Puistokadun osalta Keskusta-asuminen 5:n kaava-alueeseen, Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavaluonnoksen 230600 asuin- ja työpaikkakortteleihin sekä puistoalueisiin, idässä Kehäradan rautatiealueeseen. Alueen eteläpuolella on asemakaavoittamattomia alueita. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19 ha.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava ja asemakaavan muutos sekä kaupunginosan rajan muutos ja tonttijako nro 232000, Kivistön keskusta-asuminen 7.

Asemakaavalla mahdollistetaan Marja-Vantaan osayleiskaavan ja ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen 230600 mukaisesti asuntojen rakentaminen Kehäradan Kivistön aseman vaikutuspiirissä. Tikkurilantietä esitetään siirrettäväksi kovan lentomelun verhokäyrän m2 suuntaan n. 40 m, jolloin saadaan enemmän asuntoja lievemmän lentomelun m3 -alueelle.

Kaava-alue sisältää asuinrakentamista n. 124 000 ka-m2. Asemakaavaluonnoksessa Tikkurilantien ja Keimolantien risteykseen varatut loput asuin-, AK, työpaikkakorttelit, KTY, palvelurakennusten kortteli, P sekä virkistysalueet kaavoitetaan toisessa työssä.

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 Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230600 7
2.1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos 232000 8
2.1.3 Asemakaavojen 230600 ja 232000 vireilletulo 8
2.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus 9
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 9
2.4 Saadut lausunnot 9
2.5 Saadut muistutukset 9
2.6 Kokoukset ja päätökset 9
3 LÄHTÖKOHDAT 11
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 11
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 11
3.1.2 Luonnonympäristö 12
3.1.3 Rakennettu ympäristö 15
3.2 Suunnittelutilanne 21
3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 21
4 ASEMAKAAVAN SUUNITTELUN VAIHEET 26
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 26
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 26
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 26
4.3.1 Osalliset 26
4.3.2 Vireille tulo 26
4.3.3 Osallistumis-arviointisuunnitelmat ja niistä saatu palaute 27
4.4 Asemakaavan tavoitteet 28
4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet 28
4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet 29
4.4.3 Liikennesuunnittelun tavoitteet 29
4.4.4 Laatukriteerit 30
4.4.5 Rakentamisen määrä 30
4.4.6 Taiteen tavoitteet 31
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 31
4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 32
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 33
5.1 Asemakaavan rakenne 33
5.1.1 Mitoitus 40
5.1.2 Palvelut 40
5.1.3 Tekninen huolto 42
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 42
5.3 Aluevaraukset 43

5.3.1 Korttelialueet ... 43
5.3.2 Muut alueet ... 44
5.3.3 Tekninen huolto ... 46
5.4 Asemakaavan vaikutukset ... 47
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset ... 47
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 49
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 52
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset ... 53
5.5 Ympäristön häiriötekijät ... 53
5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset ... 56
5.7 Nimistö ... 56
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS ... 57
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 57
6.1.1 Toteuttaminen ... 57
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET ... 58

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Ote ajantasa-asemakaavasta
4. Havainnekuva
5. Katukartta, Vantaan kaupunki
6. Katupoikkileikkaukset, WSPGroup Oy, Vantaan kaupunki
7. Vesihuollon yleissuunnitelma. Vantaan kaupunki
8. Kaukolämpö- ja kaukokylmäverkko, Vantaan Energia, 2011
9. Sähköverkon yleissuunnitelma; muuntamosijoitus, Vantaan energia, 2011
10. Sähköverkon yleissuunnitelma; keskijänniteverkko, Vantaan energia, 2011

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 muutosluonnos nro 230600 selvityksineen ja liitteineen, taloudellisten ja sosiaalisten vaikutustsen arvioinnit
- Marja-Vantaan keskustan maisemasuunnitelma, raportti 2011 Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy, 14.3.2011
- Marja-Vantaan keskusta-alueen tarkennettu hulevesisuunnitelma, 2010 FCG Oy
- Marja-Vantaan pyöräilykaupunkiselvitys, 2010, Strafica, Motiva
- Marja-Vantaan liito-oravaselvitys, Faunatica 2012
- Marja-Vantaan lepakkokartoitus 2009, 2010 Faunatica Oy
- Marja-Vantaan keskusta-asumisen ideakilpailu, Kansainvälinen kutsukilpailu, 2007 - 2008, SAFA ja Vantaan kaupunki
- Marja-Vantaan maiseman ja virkistyskäytön yleissuunnitelma, 2009 FCG
- Vantaan hulevesiohjelma, Vantaan kaupunki
- Marja-Vantaan osayleiskaavan hulevesien hallintasuunnitelma, 2009 FCG Planeko Oy
- Asukaspysäköintipaikkojen omistamisen, hallinnan ja kunnossapidon organisointi, WSP Finland Oy, 2009
- Marja-Vantaan osayleiskaava selvityksineen (kv 2006), Vantaan kaupunki

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos 230600

Kivistön uudelle keskustalle laadittiin asemakaavaluonnoksen aineisto, rakenteilla olevan Kehäradan molemmille puolille, Kivistön aseman vaikutuspiiriin. Kaava-alue ulottui etelässä Tikkurilantien eteläsivustalle saakka ja kaavan 232000 alue sisältyy kaavaluonnoksen alueeseen.

Marja-Vantaan osayleiskaavan tehokkaan asuntorakentamisen alueesta järjestettiin kansainvälinen kutsukilpailu v. 2007, jonka voittaneen ehdotuksen perusteella laadittiin asemakaavaluonnoksen aineisto. Työhön sisältyi useita erillisiä selvityksiä, joista merkittävimmät koskivat maisema-, melu- ja liikennesuunnittelua. Vaikutuksia arvioitiin mm. sosiaalisten ja taloudellisten vaikutusten arvioinneilla.

Asemakaavaluonnoksen kaupunkirakennetta jouduttiin muuttamaan Kehäradan rakentamista koskevien kesällä 2010 saatujen uusien pohjavesitietojen perusteella. Kaupunkirakenteen muutokset koskivat erityisesti rautatiealueen reunustaa sekä Lumikvartsinkadun ja sen ratasillan linjausta. Kyseiseen kaava-alueeseen muutoksilla oli vaikutuksia Lumikvartsinkadun ja Tikkurilantien risteyksen sekä Kivistön puistokadun linjauksen muutoksilla.

Kaavaluonnoksen vaiheessa todettiin, että Tikkurilantie tarvitsee peruskorjausta arviolta v. 2020 – 2025, jonka vuoksi tielinjauksen siirto ja uuden tiepohjan rakentaminen uusien liikennemäärien kulutusta vastaavaksi on siinä vaiheessa kestävän talouden kannalta parempi ratkaisu.

Luonnoksen suunnittelun yhteydessä selvitettiin Tikkurilantien liikennemäärien ja niiden aiheuttaman melun vaikutusta viereisiin asuntokortteleihin ja asuntojen suuntauksiin. Kaupunkikuvallisesti tiemaisema on varsin merkittävä saavuttaessa lentoaseman suunnasta Kivistön keskustaan. Vaihtoehtojen laadinnassa oli esillä taideteemaa toteuttava meluaita, luonnontilainen metsikkö, sekundäärirakennusten sijoittaminen tien varteen, jne. Kaavaluonnokseen kirjattiin suojaviheralueen vyöhyke Tikkurilantien varteen.

Asemakaava-aineisto oli nähtävillä ja lausunnoilla syksyllä 2010, jolloin Finavialta saadun lausunnon mukaan Tikkurilantien varren korttelirakennetta muutettiin: asuinkortteleiden etelään eli kovemman lentomelun suuntaan avautuvat pihatilat muutettiin suljetuiksi, kaavamääräyksillä edellytettiin ulko-oleskelutilojen osittaista kattamista, ilmanottoaukkoja edellytettiin muualle kuin Tikkurilantien suuntaan, jne. Finavian kanssa käydyssä neuvottelussa näiden muutosten todettiin vastaavan lausunnonantajan tavoitteita. Tikkurilantien pohjoissivustalle määriteltiin suojaviheralue, EV.

Kaupunginhallitus hyväksyi tarkistetun asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen jatkosuunnittelun pohjaksi 11.4.2011. Tämän jälkeen Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskustan suunnittelu on jatkunut osa-alueittain laadituilla asemakaavaehdotuksilla. Teknisistä syistä jokainen osa-alueen kaavatyö on tarvinnut oman numeron.

Alkuvuodesta 2015 keskustassa on voimassa 7 asunto- ja palvelurakentamisen asemakaavaa ja kolme on asemakaavaehdotusvaiheessa. Vahvat asemakaavat sijaitsevat Kehäradan pohjoispuolella. Yhteensä asumisen varantoa on vuoden 2015 alussa n. 155 000 ka-m2, joiden toteuttaminen etenee vauhdilla.

2.1.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos 232000

Asemakaavaa on laadittu asemakaavaluonnokseen perustuen. Tikkurilantien pohjoissivustalle esitetään ratkaisua, jossa EV korvattaisiin maanpäällisillä pysäköintilaitoksilla, jotka estävät Tikkurilantien maantieliikenteen aiheuttaman melun leviämistä asuinkortteleihin. Pääosin kaupunkirakenne noudattaa muilta osin asemakaavaluonnoksen kaupunkirakennetta.

2.1.3 Asemakaavojen 230600 ja 232000 vireilletulo

Asemakaavatyö ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutos 230600 käynnistyi vireille tulona keväällä 2008. Osallistumis-arviointisuunnitelma oli nähtävillä yhdessä kansainvälisen kutsukilpailun töiden kanssa kaupungintalolla. Kaavatyöstä ilmoitettiin Vantaan Sanomissa ja siitä lähti kirjeet kaikille maanomistajille. Kaavatyötä esiteltiin laajasti eri yleisötilaisuuksissa ja siitä järjestettiin prosessin aikana myös työpajoja Kivistön nykyisten asukkaiden kanssa. Kaavatyö 232000 sisältyy tähän laava-alueeseen ja vireille tulo koskee myös sitä kaavaa.

Koko keskustaa koskevaa kaavaluonnosta ei viety valtuuston hyväksyttäväksi vaan keskustan asemakaavoitusta jatkettiin osa-alueittain suoraan toteutukseen liittyvinä osina. Tämän vuoksi eri kaavatöille on jouduttu ottamaan uudet numerot ja vireille tulosta on tiedotettu aina erikseen.

Keskusta-asuminen 7 eli nro 232000 on ollut Kivistön asemakaavayksikön työohjelmassa vuodesta 2014 alkaen. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin aloitteesta.

Kaavatyö on tullut vireille 1.4.2014 päivätyllä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtäville asettamisella. Osallistumis-arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.12.2014 mm. muuttuneen aluerajauksen vuoksi.

Kevään osallistumis-arviointisuunnitelman kuulemisen aikana aineistoa esiteltiin 23.4.2014 Kanniston asukastila KanNussa järjestetyssä tilaisuudessa, mielipiteitä sai jättää 30.4.2014 mennessä. Päivitetystä OAS:sta pyydettiin mielipiteet 26.1.2015 mennessä.

Asemakaavatyön aloittamisesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa sekä ensin 1.4.2014 ja sitten 18.12.2014 päivätyillä kirjeillä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Myös päivitetystä OAS:sta lähetettiin kirjeet mm. maanomistajille.

Saadut mielipiteet on kirjattu selostuksen kohtaan 4.3.2.

2.2 Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Kaavan laatiminen perustuu paitsi Marja-Vantaan osayleiskaavaan myös ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnokseen 230600, keskustaan laadittuihin asemakaavoihin sekä Kivistön aluetta koskeviin uusimpiin selvityksiin. Kaavaehdotus on laadittu kaupungin omana työnä.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen tulee käynnistymään Tikkurilantien siirrolla arviolta v. 2020. Kivistön Puistokadun ja Lumikvartsinkatujen rakentaminen saattaa tulla ajankohtaiseksi jo aiemmin keskustaan toteutettavan jätteiden keskitetyn keräysjärjestelmän vuoksi: jätteiden keräysasema sijaitsee keskeisesti keskustan asuinkortteleihin nähden Kehäradan pohjoisreunalla, Lumikvartsinkadun varressa ja radan eteläpuolisten asuinkortteleiden jätteiden keräysputket liitetään tälle keräysasemalle.

2.4 Saadut lausunnot

2.5 Saadut muistutukset

2.6 Kokoukset ja päätökset

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta 230600 koskevat päätökset
Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt Arkkitehtien Harris - Kjisik konsulttityön väliraportin v. 2008 joulukuussa ja loppuraportin syksyllä 2009. Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnosta on käsitelty 31.5.2010 ja 14.6.2010 kaupunkisuunnitetlulautakunnassa, jolloin lauta-

kunta hyväksyi sen osaltaan esitettäväksi kaupunginhallitukselle. Kaupunginhallitus hyväksyi aineiston 21.6.2010 asetettavaksi nähtäville ja velvoitti Marja-Vantaa -projektin pyytämään tarvittavat lausunnot.

Luonnosaineisto oli nähtävillä 11.8. - 9.9.2010 ja siitä pyydettiin lausunnot syyskuun 2010 loppuun mennessä. Suunnittelun etenemisestä on tiedotettu kaupunkisuunnittelulautakuntaa syksyn 2010 kuluessa.

Tarkistettu asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnos asiakirjoineen sekä saadut mielipiteet ja lausunnot vastineineen olivat hyväksyttävinä kaupunkisuunnittelulautakunnassa4.4.2011. Aineisto hyväksyttiin 11.4.2011 kaupunginhallituksessa jatkosuunnittelun pohjaksi. Luonnosaineistoa ei viety kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Asemakaavatyötä 232000 koskevat päätökset
kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015

3 LÄHTÖKOHDAT

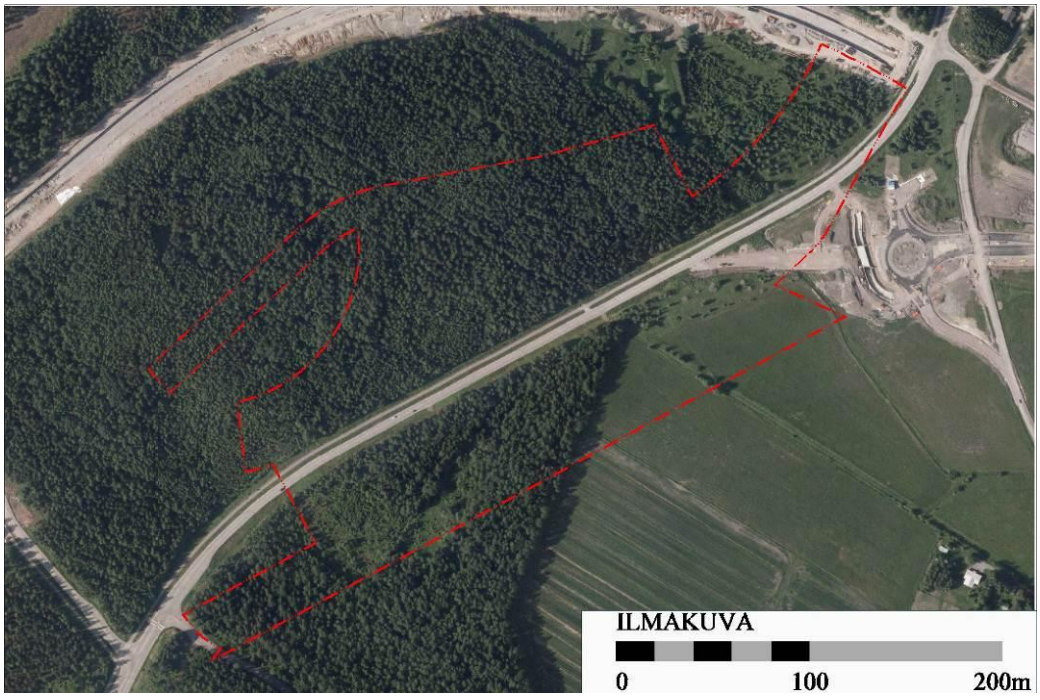
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Kivistön keskustan eteläosassa, Tikkurilantien varrella. Kyseinen tie liittää Kivistön keskustan seudulliseen ja valtakunnalliseen tieverkkoon, ja sitä kautta on yhteydet Helsinki-Vantaan lentoasemalle idässä ja valtatie 3:lle lännessä Kivistön eritasoliittymän kautta.

Keskustan asuntorakentaminen ja erityisesti Vantaan vuoden 2015 asuntomessualueen rakentaminen on aktiivisessa vaiheessa talvella 2015. Kehäradan rakentaminen etenee aikataulussa niin, että rataliikenne avataan 1.7.2015. Ensimmäiset asukkaat muuttavat keskustaan ennen rataliikenteen avaamista. Myös Keimolanmäen asuntoalueen toteutus on käynnistynyt.

Keskustan kaupalliset palvelut ovat vielä vaatimattomat, mutta suunnitteilla olevan Kivistön kaupunkikeskuksen ensimmäinen vaihe on arvioitu avautuvan v. 2018.

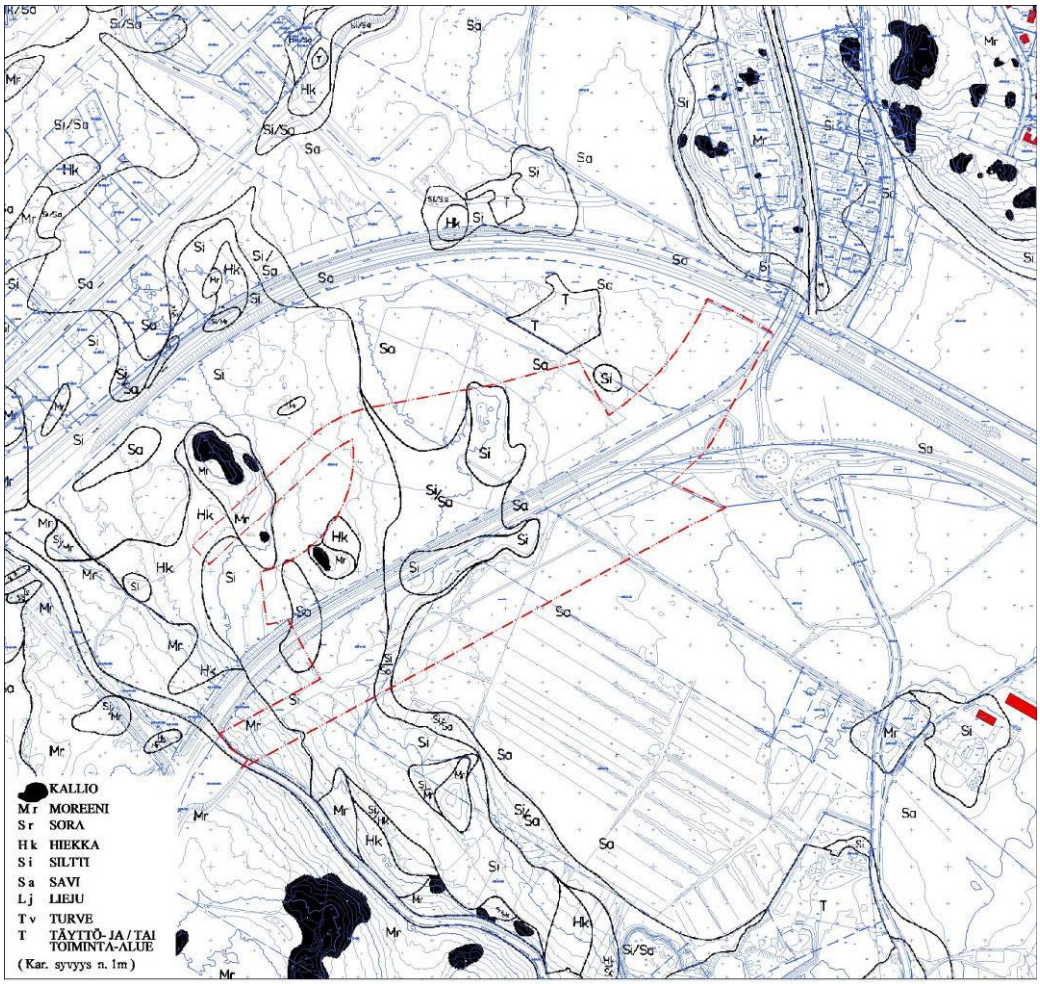


Kivistön rakenteilla olevaa keskustaa kesällä 2014. Asemakaavoitettava alue rajattu punaisella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maiseman historia ja maisemakuva
Alue on länsiosaltaan suurimuotoisella reunamoreeniselänteellä, joka viettää itään. Suunnittelualue on melko tasaista. Maasto laskee loivasti Vantaanjokilaaksoon eli itään päin. Maanpinnan korot vaihtelevat +32 metristä +45 metriin merenpinnan yläpuolella.

Maaperä ja rakennettavuus
Korkeimmat kohdat ovat moreenia, idässä savea ja silttiä esiintyy paksuina kerroksina. Savikerroksen paksuus vaihtelee välillä 3 – 8 metriä, paksuimmillaan se on kaava-alueen itäosassa. Saven vesipitoisuus on myös suurimmillaan itäosassa.



MAAPERÄKARTTA

Alueen länsiosassa perustaa kantavan pohjamaan varaan. Perustaminen voi edellyttää massanvaihtoa. Savialueella rakennukset joudutaan paaluttamaan. Tukipaalujen pituus alueella vaihtelee 10 – 20 m.
Savi-, siltti- ja paksuilla hiekka-alueilla rakennukset joudutaan paaluttamaan. Tukipaalujen pituus alueella vaihtelee 2 – 20 m.

Piha- ja katurakenteet edellyttävät mahdollisesti pohjanvahvistusta esim. syvästabiloimalla. Rakentaminen alueella edellyttää aina rakennuspaikkakohtaisia pohjatutkimuksia ja –suunnitelmia.

Luonnonsuojelu
Marja-Vantaan osayleiskaava-alueen kasvillisuus ja eläimistö tunnetaan varsin tarkasti. Osayleiskaavoituksen yhteydessä tunnistettiin luontosuhteiltaan arvokkaimmat kohteet, jotka varustettiin päällekkäismerkinnällä LUO (luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas alue). Näitä ei ole ydinkeskustassa eikä tälläkään kaava-alueella.

Suunnittelualue on pääosin kuusivaltaista sekametsää, joka on iältään valtaosin noin 50-vuotiasta. Metsällä ei ole erityisiä luontoarvoja.

Koko Vantaan kattavassa kääpäinventoinnin esiselvityksessä (Keijo Savola) ei alueella todettu sellaisia vanhan metsän kuvioita, joihin olisi ollut tarpeen kohdentaa yksityiskohtaista lajistoselvitystä kääpien tai muun lahopuulajiston osalta. Sama todetaan myös Metsätähti Oy:n vuonna 2003 tekemässä rata-alueen ympäristöineen kattaneessa luontoselvityksessä. Putkilokasveissa keskustan 230600:n kaava-alueella ei ole suunnittelussa erikseen huomioitavaa lajistoa, mutta tulevan viherrakentamisen yhteydessä pyritään kuitenkin alueelle aikaansaamaan monimuotoista kaupunkiluontoa .

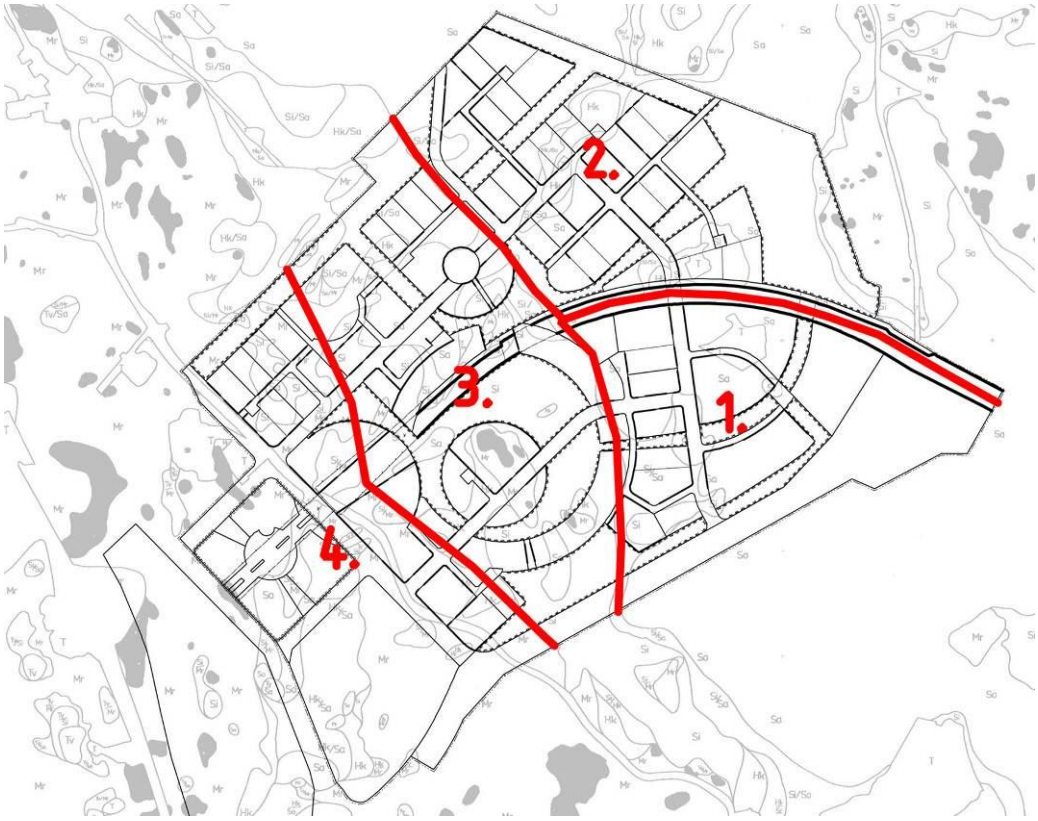
Alueen metsälinnusto tulee rakentamisen takia korvautumaan osittain kaupunkilajistolla, mutta myös säilyy keskustan itä- ja pohjoisosien luonnontilaan jätettävillä puistoalueilla. Linnustossa ei ole Luontotutkimus Solonen Oy:n vuonna 2004 tekemän selvityksen mukaan uhanalaisia tai muuten huomionarvoisia lajeja.

Kivistön keskustassa on tehty useita liito-oravakartoituksia. Tärkeimmät näistä ovat osayleiskaavaan liittyvä vuodelta 2004 ja v. 2012 koko Marja-Vantaan alueen päivitetty selvitys. Tällä kaava-alueella ei ole tehty liito-oravahavaintoja missään selvityksissä.

EU:n luontodirektiivin nelosliitteen lajeista alueella esiintyy myös lepakoita, joista teetettiin selvitys vuonna 2009. Lepakoilla ei todettu keskustassa olevan lisääntymis- tai levähdyspaikkoja, joita tulisi suojella. Havaintoja saatiin niukasti tavanomaisista lajeista, joilla on Suomessa elinvoimainen kanta. Lepakoiden kulkureitit ovat samoja kuin liito-oravalla ja otetaan huomioon suunnittelussa, tämä koskee erityisesti Kehäradan pohjoispuolen liito-oravien eliinpiiriä. Muut keskustassa mahdollisesti tavattavat ko. liitteessä mainitut lajit ovat sellaisia, joilla Suomessa on todettu elinvoimainen kanta, joten niiden esiintymistä alueella ei tarvitse erikseen selvittää. Matelijoitten ja sammakkoeläinten elinolosuhteet alueella saattavat jopa parantua alueelle rakennettavien hulevesialtaiden ja ojien ansiosta.

Pienvedet
Kehäradan rakentaminen katkaisee luonnolliset vesien pintavalumareitit. Siksi hulevesien hallinta ja uusien valumareittien järjestäminen on oleellista.

Pohjavesi
Alueen pohjaveden pinta noudattelee loivapiirteisesti itään laskevan rinteen korkotasoja. Pohjaveden taso suhteessa maanpintaan vaihtelee ollen välillä n. 2 – 3 metrin syvyydessä. Kaava-alue ei ole pohjaveden muodostumisaluetta.



Kartassa on esitetty keskustan osa-aluejako (1...4) maaperän kuvauksille. Kaava-alueen länsiosat ovat pääosin moreenin ja hiekan peittämää loivaa rinnealuetta ja paikoin avokalliota. Maanpinnassa voi olla myös ohuita kerroksia savea, silttiä tai turvetta. Maasto laskee itään. Kaava-alueen itäosalla savea ja silttiä esiintyy paksumpina kerroksina. Saven vesipitoisuus on myös suurimmillaan kaava-alueen itäosalla.

Pienilmasto
Alueen loivapiirteisyyden ja metsäisyyden takia kaava-alueelle ei muodostu pienilmastoltaan selvästi poikkeavia paikkoja. Savialueet ovat muita alueita viileämpiä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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.

Suunnittelualue on tällä hetkellä asumaton. Marja-Vantaan osayleiskaavan tavoitteena on mitoittaa asunnot Kivistön keskustassa noin 6 000 asukkaalle. Ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen 230600 yhteydessä tavoitteena oli tuoda enemmän asukkaita Kehäradan vaikutusalueelle ja tutkittiin useita eri vaihtoehtoja eri väestömäärille ja siten rakentamisen tehokkuudelle. Kaavaluonnos mahdollistaa asunnot noin 12 000 – 14 000 asukkaalle, riippuen asuntotyypeistä.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee vanhoja tilakeskuksia sekä Åbyn työpaikka-alue.

Kaava-alue kuuluu Piispankylän ja Kivistön kaupunginosaan (kaupunginosa 21 ja 23). Kivistön kaupunginosassa, keskustan pohjoispuolella, asuu noin 3 500 asukasta.

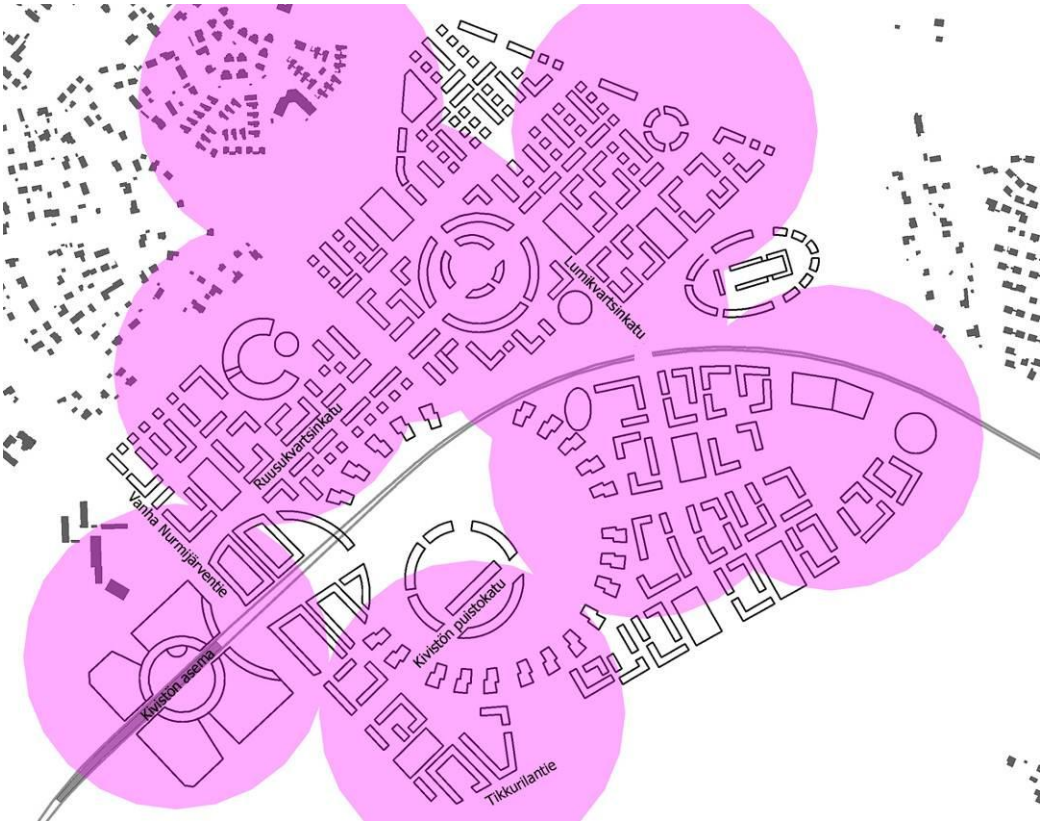
Osa keskustaa, Kehäradan pohjoispuoliset korttelit ovat rakenteilla v. 2015.

Yhdyskuntarakenne
Kivistön nykyinen keskusta on rakenteilla, palveluita ei vielä ole. Ensimmäinen elintarvikekauppa toteutetaan pääkadun eli Ruusukvartsinkadun varteen rakennettavan pysäköintilaitoksen kivijalkaan. Kauppa avattaneen v. 2016. Keskusta tukeutuu alkuvaiheessa osittain vanhan Kivistön palveluihin, joita ovat ruokakauppa, baari, kioski, kirkko, kaksi koulua sekä useampia päiväkoteja. Aurinkokiven uusi palvelurakennus sisältää koulu- ja päiväkotitiloja. Rakennushankkeen ensimmäinen vaihe valmistuu v. 2016. Tärkeimmät muut julkiset palvelut sijaitsevat Martinlaaksossa ja Myyrmäessä, jossa on myös aluekeskustason palvelut ennen Kaupunkikeskuksen 1. vaiheen valmistumista.

Tärkeimmät kaupunginosatasoiset palvelut tulevat sijoittumaan uuden Kehäradan Kivistön aseman läheisyyteen, Kivistön Kaupunkikeskus 1:n kaavatyö sisältää rakentamismahdollisuuksia 350 000 ka-m2 eri liike-, palvelu-, toimitila-, asuin- ja julkisille rakennuksille. Asemakaavaehdotuksen aineiston mukaan ensimmäisessä vaiheessa saadaan rakentaa kaupan tiloja 60 000 ka-m2 ja palveluita 20 000 ka-m2. 1. vaihe valmistunee v. 2018, jonka jälkeen kauppakeskus saa laajentua, kun seuraavat edellytykset ovat olemassa:
1) Kehäradan Kivistön asema on otettu käyttöön
2) asumisen kerrosalavarantoa on 2,5 km:n säteellä juna-asemasta 1 milj. ka-m2 asemakaavoissa
3) työpaikkatilojen kerrosalavarantoa on 2,5 km:n säteellä juna-asemasta 1 milj. ka-m2. asemakaavoissa

Kauppakeskuksen laajenemisvara on kaupantilojen osalta 40 000 ka-m2 ja palveluiden osalta 10 000 ka-m2.

Julkiset palvelut
Koko keskustassa lähipalvelurakennusten korttelialueet on ajateltu sijoitettavan hyvien liikenneyhteyksien varrelle, lähelle asuinkortteleita, mikä mahdollistaa palvelujen hyvän saavutettavuuden myös ilman henkilöautoa.



Ydinkeskustan asemakaavaluonnoksessa laadittiin esitys palveluiden sijoittumisesta keskustan eri osiin, jolloin palveluverkon kattavuus olisi mahdollisimman hyvä. Keskustan kaavatöissä rakenne on jossain määrin jo muuttunut. Rasteroidulla alueella lähin julkinen palvelu on alle 230 m päässä. Paikoin useampi kuin yksi palvelupiste on alle 230 m päässä. Kuvassa ei ole huomioitu yksityisiä palveluja, kuten yksityisiä päiväkoteja. Keskustan pääkadun varressa, Ruusukvartinkadulla on rakenteilla Aurinkokiven julkinen palvelurakennus, johon sijoittuu 1. rakennusvaiheessa päiväkoti, lastenneuvola ja ala-aste.

Yksityiset palvelut
Kaupunkirakentamisen edetessä kivijalkakerroksiin tulee tiloja pienimuotoisia yksityisiä palveluita varten, kuten liike-, palvelu- ja työtiloja.

Työpaikat ja elinkeinotoiminta
Kivistön Kaupunkikeskus aseman vieressä tulee tarjoamaan myös uusia työpaikkoja, kaavavarantoa toimitiloja varten sisältyy kaavaehdotukseen n. 122 000 ka-m2. V. 2015 lähimmät työpaikka-alueet ovat suunnittelu-

alueen eteläpuolella Piispankylässä, Åbyssä ja Vantaankoskella. Vehkalan Kehäradan aseman ympäristöön on asemakaavoitettu ensimmäinen työpaikka-alue, joka mahdollista n. 90 000 ka-m2 monipuolisesti erilaisille työpaikkatoiminnoille.

Virkistys
Alueella ei ole asemakaavoitettuja virkistysalueita. Suunnittelualue on metsää, jota Vanhan Kivistön, Kanniston ja Piispankylän asukkaat ovat tottuneet käyttämään virkistykseen. Keskustaan on rakenteilla ja rakennettu useita toiminnallisia virkistysalueita ja puistoja. Suunnittelualueelta järjestetään hyvät yhteydet keskustaa ympäröiville virkistysalueille, Petikon erinomaisiin virkistysalueisiin lännessä ja Vantaanjoen varteen idässä. Tikkurilantien eteläpuolelle on osayleiskaavassa varattu Kivistön liikuntakeskuksen alue.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot
Alueelta ei ole tehty muinaismuistolöytöjä.

3.1.4 Liikenne

Kaava-alueen liikenneyhteydet muodostuvat nykyisin yhdystieluokkaisen Tikkurilantien kautta Hämeenlinnan väylälle. Tikkurilantie on siirtymässä kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon helmikuussa 2015. Keimolantietä (ent. Vanhaa Nurmijärventietä) pitkin kulkee kolme bussilinjaa, joilla pääsee Martinlaakson ja Myyrmäen juna-asemille. Keimolantie (Vanha Nurmijärventie) toimii nykyisin erikoiskuljetusten reittinä, kunnes se siirtyy valtatien länsipuolelle.

3.1.5 Tekninen huolto

Vesihuolto
Kehäradan rakentaminen katkaisi keskustan vesihuoltolinjat, joille on rakennettu uusia reittejä viime vuosina. Tämä on edellyttänyt kaava-alueen eteläsivustalle rakennettavaksi vesihuoltoreittiä tulevan Tikkurilantien linjauksen alle.

Kaava-alueen eteläosassa sijaitsee rakennettu runkovesijohto ja jäteveden paineviemäri. Alueen itäosassa on kaava-aluetta varten rakennettu jäteveden viettoviemäri, johon kaava-alueen jätevedet voidaan johtaa. Alueen länsipuolinen vesihuoltoverkosto rakentuu ennen tämän kaavan toteutumista ja vaatii väliaikaisjärjestelyitä. Tämän kaavan vesihuollon rakentuessa länsipuoliset vesihuoltolinjat liitetään tämän kaava-alueen vesihuoltoon, jolloin väliaikainen jätevesipumppaamo voidaan poistaa käytöstä. Kaava-alueen halki koillisesta lounaaseen kulkee alustavan aikataulun mukaan vuonna 2015 käytöstä poistettava vesijohto ja jätevesiviemäri. Nämä putket voidaan purkaa rakentamisen tieltä.

Hulevedet
Alue on nykyisin pääasiassa rakentamatonta metsää, jossa sade- ja sulamisvedet johtuvat luonnon reittejä pitkin kohti Koivupäänojan latvaosia ja edelleen kaava-alueen ulkopuolelle Vantaanjokeen. Alueen halki kulkeva Tikkurilantie on kuivatettu avo-ojin.

Vantaanjoki on pääkaupunkiseudun merkittävin jokivesistö. Sen valuma-alueen pinta-ala on 1680 km2 ja valuma-alueella asuu yli miljoona suomalaista. Jokeen kohdistuu huomattavaa kuormitusta. Vantaanjokea on viime vuosikymmeninä kunnostettu mittavin toimin. Vantaanjoki on pääkaupunkiseudun raakaveden varalähde, valtakunnallisesti arvokas maisema- ja luontokokonaisuus sekä merkittävä virkistysympäristö.

3.1.6 Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu
Melulähteet ja meluselvitys
Merkittävimmät melunlähteet, jotka rasittavat kaava-aluetta, ovat lentoliikenne ja tie- ja tulevaisuudessa pääkatuverkon liikenne. Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa. Asemakaava perustuu näihin ylemmän asteen kaavoihin lentoliikenteen melun osalta.

Kaikkien liikennemuotojen sisältämien liikennemäärien aiheuttaman liikennemelun määriä tulevaisuudessa on selvitetty koko keskustan osalta asemakaavatyötä 230600 varten laaditussa meluselvityksessä (Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen meluselvitys, WSP Finland Oy, 25.3.2010, päivitetty 3.3.2011). Meluselvityksessä tie- ja katuliikenteen sekä raideliikenteen melulaskennat perustuvat vuodelle 2030 laadittuihin liikenne-ennusteihin.

Lentomelu
Lentomelua on kuultavissa koko kaava-alueella. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti asemakaavoitusta ohjaa ylemmän asteen kaavat kuten maakuntakaava ja kunnan yleiskaava. Uudenmaan maakuntakaavassa ja 2. vaihemaakuntakaavassa kaava-alue on taajamatoimintojen aluetta, lentomelun verhokäyrä mahdollistaa asumisen sijoittamisen asemakaavan mukaisesti. Myös Marja-Vantaan osayleiskaava sallii asumisen tälle paikalle suhteessa lentomelun verhokäyriin.

Tiedot lentomelusta ja sen kehityksestä perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhokäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen Marja-Vantaan osayleiskaavassa (9.7.2008). Osayleiskaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustossa valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen juuri lentomelun vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Keimolanmäen sekä keskustan kahdesta ase-

makaavasta on valitettu samoin perustein, mutta valitukset on hylätty Helsingin hallinto-oikeudessa.

Osayleiskaavassa asemakaava-alue on pääosin lentomeluvyöhykettä m3 (Lden 50-55 dB), jolle saadaan osoittaa uutta asuinrakentamista. Kaava-alueen eteläsivusta on osayleiskaavan lentomeluvyöhykettä m2, jolle ei saa sijoittaa uutta asuinrakentamista tai muuta melulle herkkiä toimintoja.

Vantaan kaupungin ja Finavian kesken on sovittu, että Kivistön alueella lentomeluvyöhykkeellä m3 (LDEN 50-55 dB) käytetään tiukempaa ääneneristysvaatimusta asuinrakennusten ulkovaipalta kuin mitä Vantaan rakennusjärjestys edellyttää.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksessa 230600 Tikkurilantien uusi linjaus ja sen reunustan EV -alue sijoittuu lentomeluvyöhykkeelle m2. Asuinkorttelit ovat m3:n puolella.

Keskustan asemakaavatyötä 230600 varten laaditussa meluselvityksessä on tutkittu myös lento- ja maaliikenteen aiheuttaman melun yhteisvaikutusta. Selvityksen mukaan niiden yhteisvaikutuksen ei voida katsoa kasvavan merkittävästi: yhteisvaikutus 1 - 2 dB:n luokkaa, jolloin sitä ei voida pitää merkittävänä

Tie- ja pääkatuverkon liikennemelu
Kaava-alueelle liikennemelua aiheuttaa Tikkurilantien ja osittain Kehäradan ylittävän Riipiläntien osuus. Muuta tie- tai katuverkkoa alueella ei vielä ole. Melulaskennoissa ovat lisäksi mukana pääkadut Lumikvartsinkatu ja Kivistön puistokatu.

Tikkurilantien varressa liikennemäärät ovat suurimmat ja siten myös liikennemelu on suurinta. Maantasoliikenteen aiheuttama melu pystytään torjumaan laaditun meluselvityksen mukaan rakennusten sijoittamisella. Tie- ja katuliikenteen aiheuttama melu tulee olemaan välittömästi katujen varsien puoleisten rakennusten sivustalla päiväsaikaan enimmillään 64 dB, mutta heti kadunpuoleisten rakennusten sivuilla enimmillään 60 dB. Yöaikaan tie- ja katuliikenteen aiheuttama melu tulee vastaavasti olemaan välittömästi katujen varsien puoleisten rakennusten sivustoilla enimmällään 57 dB, mutta melutaso laskee kadunpuoleisten rakennusten sivuilla ollen enimmällään 50 dB. Tie- ja katuliikenteen melu ei ylitä melutason ohjearvoja asuinkortteleiden oleskelualueilla.

Tie- ja katuliikenteen melun osalta yöajan ohjearvo on mitoittava tekijä niin ulkona ja päiväajan ohjearvo sisällä. Rakennusten sijoittelua on tarkistettu meluselvityksen perusteella.

Asemakaavaluonnoksessa 230600 muutettiin kaupunkirakennetta meluselvityksen ja erityisesti lentomelun vaikutusten vuoksi sekä Finavian lausunnon perusteella. Kaavatyö 232000 laaditaan tämän muutetun

kaupunkirakenteen mukaisesti. Asuinrakentamisen osalta käytetään kaavaluonnoksen kaavamääräyksiä lentomelun vaikutusten torjumiseksi.

Raideliikenteen runkomelu
Kehäradan liikenteen aiheuttama melu ei ulotu tälle kaava-alueelle.

Maaperän haitta-aineet
Alueella ei ole pilaantuneita yms. maita.

Haitallisten aineiden varastointi
Suunnittelualueen lounaispuolella sijaitsee Transmeri Oy ja Scanfil Oy. Transmerille on myönnetty Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristölupa 4.4.2007 ja Turvatekniikan keskuksen päätös kemikaalien teolliseen käsittelyyn ja varastointiin 11.7.2007. Molemmissa luvissa on huomioitu kemikaalien käsittelyn aiheuttamien vaarojen minimoiminen. Transmeri Oy on ns. Seveso II direktiivin mukainen laitos, joka on otettava huomioon kaavoituksessa (YM:n kirje ja laitosluettelo).

Kyseisen luettelon mukaan konsultointivyöhyke on 1 km eli maankäytön suunni-telmista, jotka sijoittuvat 1 km:n sisälle ko. laitoksista, tulee pyytää tarvittavat lausunnot Tukesilta.

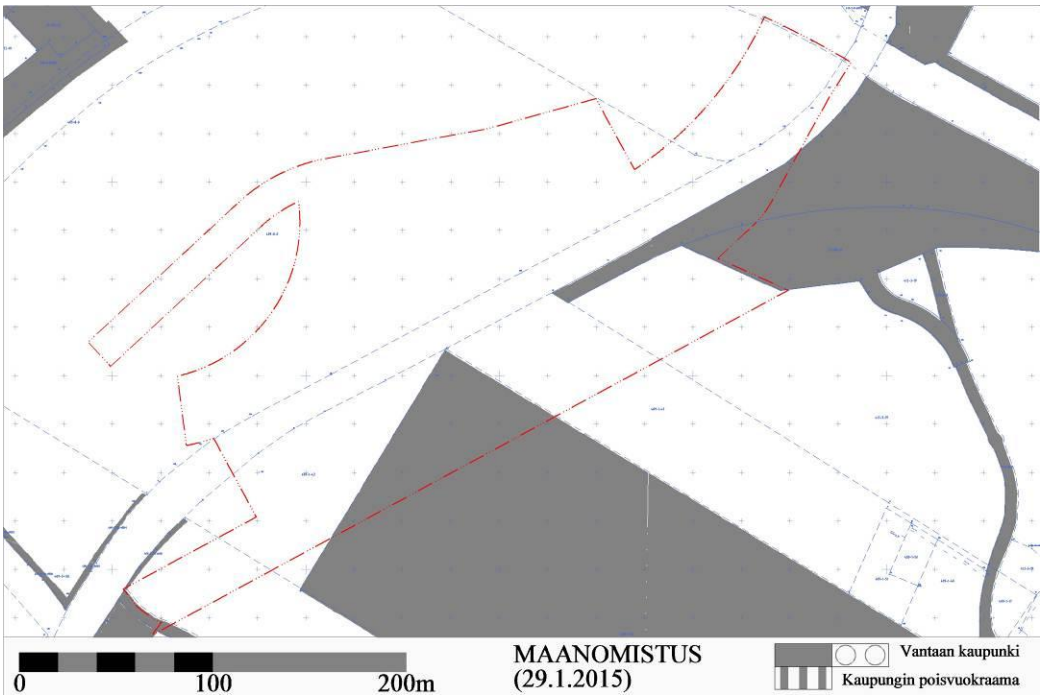
Tukesilta saadun lausunnon mukaan asuminen on osoitettu kaavatyössä 230600 riittävälle etäisyydelle ko. laitoksista.

Ilman epäpuhtaudet ja pienhiukkaset
Tikkurilantien liikenne aiheuttaa pienhiukkasten leviämistä kaava-alueelle, mutta niiden leviämistä estetään tien varren rakentamisella.

Asemakaavaluonnoksesta 230600 pyydettiin asiantuntijoiden lausunto ilman epäpuhtauksien ja pienhiukkasten osalta. Koska lausuntoa ei saatu, jatkosuunnittelussa huomioidaan lisää Tikkurilantien varren pienhiukkaskysymykset. Parkkitaloon yhdistettävä kasvillisuus sitoo pienhiukkasia.

3.1.7 Maanomistus

Kiinteistöt 409-8-0, 409-1-43, 409-3-136, 413-2-8 ja 413-3-19 ovat yksityisessä maanomistuksessa. Kiinteistöt 409-1-34, 21-9901-0 ja 21-9901-9 ovat Vantaan kaupungin omistuksessa.



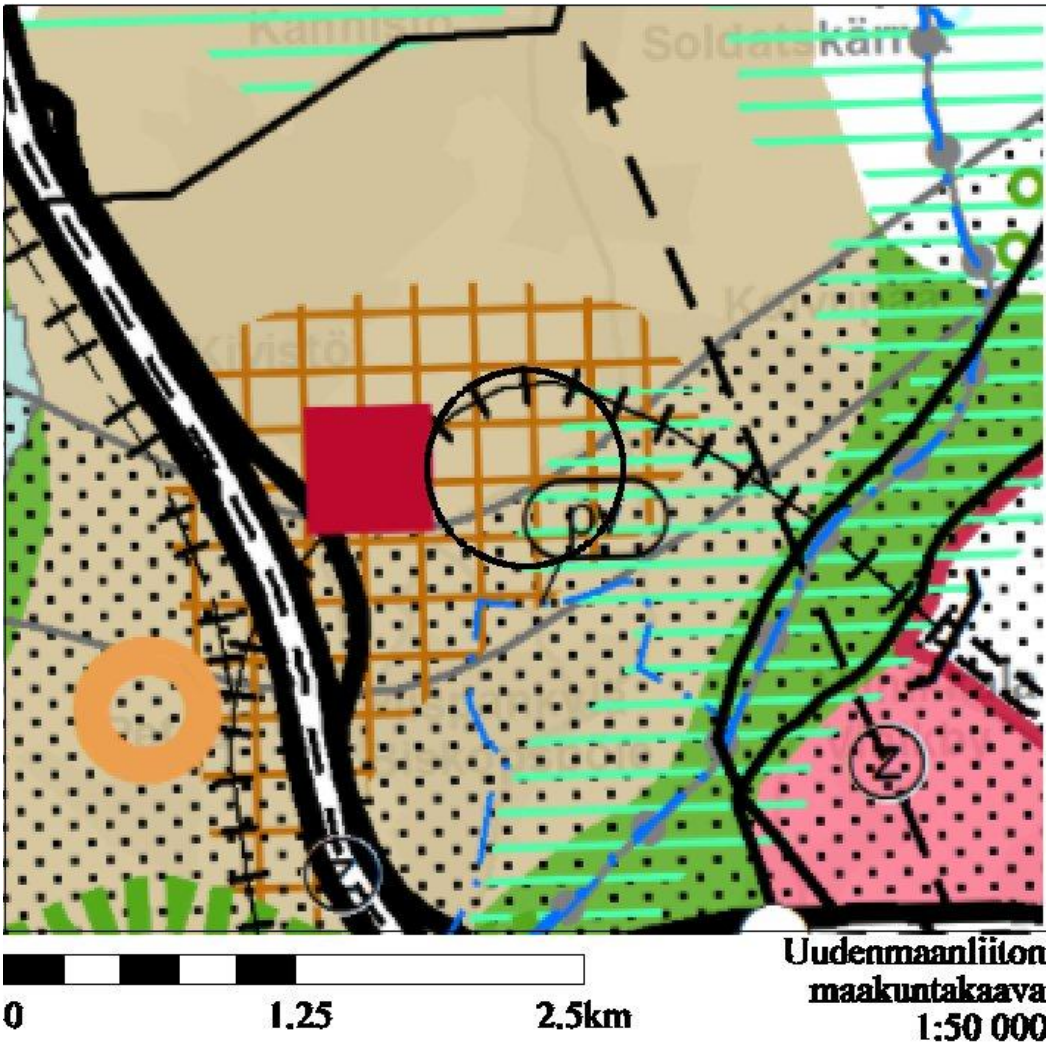
3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Kaavatyö toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteita tuomalla lisää asutusta kestävän joukkoliikennejärjestelmän eli Kehäradan aseman vaikutuspiiriin.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Etelä- ja lounaissivustaltaan kaava-alue on merkitty lentomelualueeksi, jolla melutaso LDEN on 55-60 dBA eli sille osalle ei voida osoittaa uutta asumista. Asemakaavatyö on maakuntakaavan mukainen.

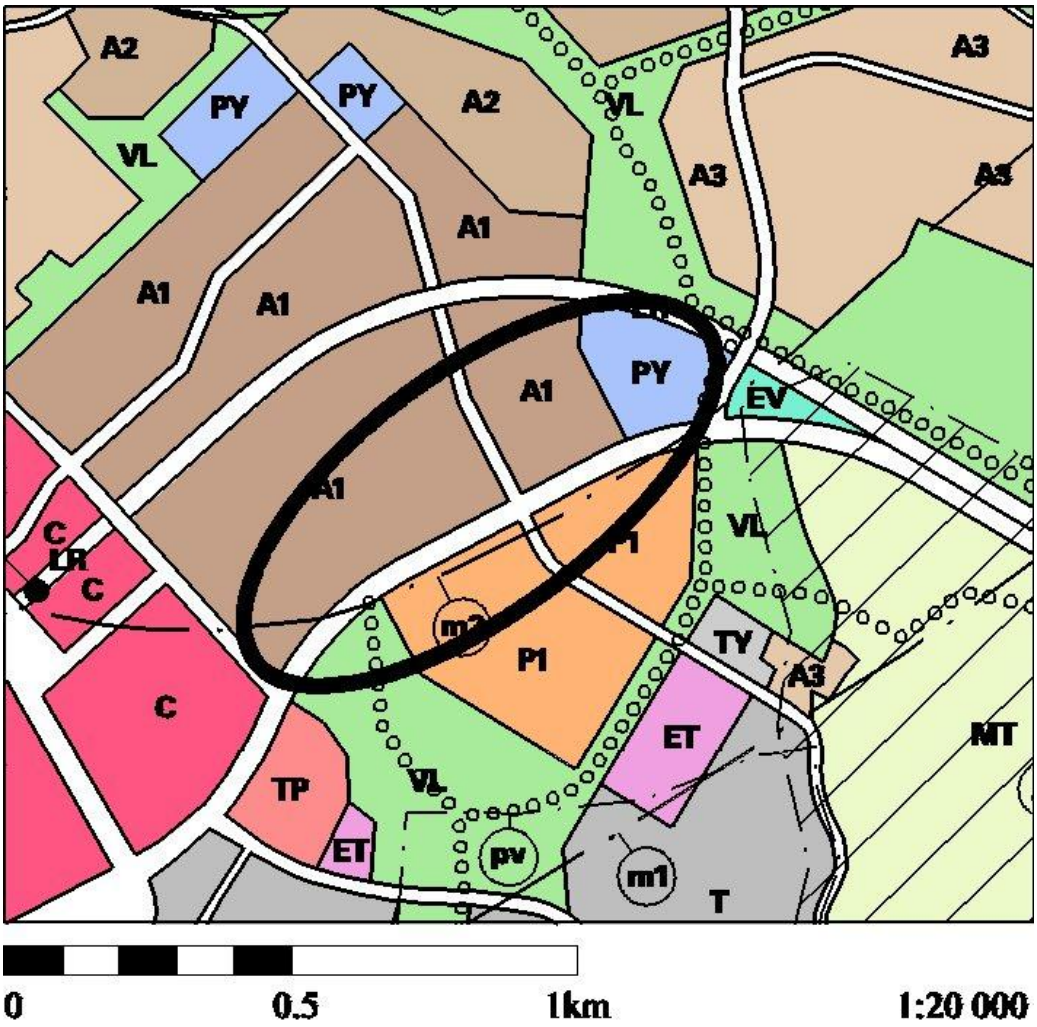
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on tullut voimaan. Asemakaava-alue on edelleen taajama-aluetta. Asemakaava on 2. vaihemaakuntakaavan mukainen. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavaluonnos on lausunnoilla ja nähtävillä.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 8.11.2006), suunnittelualue merkitty kaavakarttaan luonnosmaisesti.

Osayleiskaava (KV 19.6.2006, lainvoimainen 9.7.2008)
Suunnittelualue on merkitty tehokkaan asumisen alueeksi A1, julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi PY, tieliikenteen aluetta, L sekä urheilutoimintojen alueeksi P1. Suunnitelma poikkeaa jonkin verran osayleiskaavasta, lähinnä Tikkurilantien linjauksen osalta. Myös osayleiskaavan PY –varaus on siirretty ydinkeskustan asemakaavaluonnoksessa 230600 paremmalle maaperälle, eikä sisälly tähän kaavatyöhön. Asuinrakentamisen tehokkuutta on nostettu osayleiskaavan mitoituksesta (kts. tavoitteet).

Suunnittelualue on pääosin lentomeluvyöhykettä m3 (LDEN 50-55 dB), jonka osalta ei ole toiminnallisia rajoituksia. Asemakaavaluonnoksen tie- ja suojaviheralue, EV on lentomelualuetta m2.



Ote Marja-Vantaan osayleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty mustalla ympyrällä luonnosmaisesti.

Asemakaavat

Kaava-alueella on voimassa Tikkurilantien katualuetta koskeva Kehäradan asemakaavaan nro 701100. Kaupunginosaraja Lapinkylän ja Kivistön välillä kulkee tielinjausta myöten.

Kaava-alue rajautuu idässä ja lännessä asemakaavoihin Kivistönkorventien ympyrä (Piispankylä 9), nro 211600 ja Piispankyläntien ympyrä nro 211400 (Piispankylä 7). Kivistön Puistokadun länsipää liittyy ehdotusvaiheessa olevaan asemakaavatyön, Keskusta-asuminen 5 (ns. Herkuleskorttelit) osuuteen Kivistön Puistokatua. Muilla osin ei ole voimassa asemakaavoja, vaan kaava-alue rajautuu Ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavaluonnoksen nro 230600 asuin-, yleisten rakennusten kortteleihin ja työpaikkakortteleihin sekä katu- ja virkistysalueisiin.

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.

Rakennuskiellot
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa kaavan laatimiseksi.

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat
Maankäytön johtoryhmä käsitteli aikanaan useita keskustan suunnittelun keskeisiä linjauksia, kuten mm. Tikkurilantien mahdollista siirtoa tulevaisuudessa. Taloudellisten arvioiden mukaan tie tulee perusparantaa noin 10 vuoden kuluttua, jolloin uudisrakentaminen on taloudellisesti kannattavaa. Samalla saadaan lisää asuinrakentamisen varantoa. Tienrakentamisen kustannuksiksi arvioitiin n. 4,2 milj. euroa. Tien rakentaminen tulee ajankohtaiseksi arviolta v. 2020.

Liikenteen toimivuustarkastelujen lisäksi on laadittu selvityksiä eri pysäköintivaihtoehdoista, mm. kallioluola- ja asukaspysäköinnistä. Kevyen liikenteen osalta M-V:n pyöräilykaupunkiselvitys (Strafica) on tuonut lisätietoa reitistön suunnitteluun.

Hulevedet
Hulevesien määrien tulevasta kasvusta ja erityisesti kasvun hallinnasta on laadittu selvityksiä. Vantaan kaupungin hulevesiohjelmassa (v.2009) on esitetty periaatteet, joilla hulevesiä tullaan tulevaisuudessa Vantaalla ratkomaan eri suunnitteluhankkeissa. Lähtökohtaisesti hulevedet tulee ratkaista niiden muodostumisalueilla ja vasta toissijaisesti kuljettaa muualle.

Hulevesien hallinnan lähtökohdat ja periaatteet Kivistössä 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 (ent. Marja-Vantaan) 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 asemakaavaluonnoksen maankäyttötehokkuutta. Tarkastelualueena on ollut ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen 230600 alue (ja siten myös kaava-alue 232000) siihen liittyvine valuma-alueineen, yhteensä kokonaispinta-alaltaan noin 2,4 km2. Suunnitelmassa on laadittu myös esimerkkitarkastelut hulevesien paikallisen hallinnan menetelmistä ja mitoituksesta keskusta-alueen viidelle eri korttelityypille.

Maisemasuunnittelu
Keskustan maisemasuunnitelma (Näkymä OY) on ohjannut kaupunkirakenteen kehittymistä. Kivistön (ent. Marja-Vantaan) keskustan maisemasuunnitelmassa on esitetty maisemalliset ja kaupunkikuvalliset tavoitteet ja periaatteet Kivistön koko keskusta-alueen yleisille puisto- ja aukioalueille sijoittuville hulevesien hallintarakenteille.

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) liito-oravaselvitys on laadittu v. 2012, jossa aineistossa todettiin, ettei tällä kaava-alueella oli liito-oravahavaintoja.

Kaikki selvitykset ja suunnitelmat on kirjattu selostukseen tausta-aineisto-osaan.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Suunnittelualue rajautuu Kivistön Puistokadun linjauksen osalta Keskusta-asuminen 5:n asemakaavatyöhön nro 231800 (ns. Herkules-korttelit), joka on nähtävillä helmikuussa 2015: kaava-alueeseen liittyy asemakaavan muutosta, jolla rautatiealuetta muutetaan puistoalueeksi, kaava rajautuu lännessä Keimolantiehen. Kaava eteläosassa on osuus Kivistön Puistokatua.

Keimolantien länsipuolella on menossa Kivistön Kaupunkikeskus 1:n asemakaava- ja asemakaavan muutostyö, joka menee arviolta elokuussa 2015 kaupunginvaltuuston käsittelyyn.

Muilta osin kaava rajautuu Tikkurilantien pohjoispuolella ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen kortteli- ja puistoalueisiin.

Tikkurilantien eteläpuolella on asemakaavoittamattomia alueita, mutta Vantaan kaupunkisuunnittelun työohjelmassa on ajoitettu loppuvuodelle 2015 Kivistön urheilu-liikuntakeskuksen kaavatyön aloittaminen Tikkurilantien eteläpuolelle.

Helsinki-Vantaan Lentoaseman ympäristöluvasta on Korkein Hallinto-oikeus tehnyt päätöksen 21.1.2015 usean vuoden valitusvaiheen jälkeen. Ympäristölupa on lainvoimainen.

4 ASEMAKAAVAN SUUNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavatyö toteuttaa Vantaan kaupungin strategisia tavoitteita tuoda asumisen mahdollisuuksia kestävää kehitystä tukevien erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien eli Kehäradan vaikutusalueelle. Kaavatyö toteuttaa myös MAL –sopimuksen Vantaan osuutta mahdollistamalla osan asumisen vuosittaisesta varannosta 250 000 ka-m2.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistetty Vantaan kaupungin toimesta ja se on sisältynyt Kivistön asemakaavayksikön vuoden 2014 työohjelmaan. Se on ollut myös aiemmin ko. yksikön 5-vuotis työohjelmassa.

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, Tukes
- 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

Asemakaavan laatiminen on tullut vireille Marja-Vantaan ydinkeskustan asemakaava- ja asemakaavan muutoksen, nro 230 600 vireille tulon yhteydessä keväällä 2008.

Kaavatyön nro 232000 aloittamisesta ja vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa keväällä 2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 1.4.2014. Kaavatyön aloittamiseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 1.4.2014. Päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin osallisille 18.12.2014, Molemmista osallistumis-arviointisuunnitelmista lähetettiin myös kirjeet maanomistajille ja sähköpostitse osallisille.

Osallistumis-arviointisuunnitelmat ovat olleet kaupungin internet-sivustoilla nähtävillä koko kaavaprosessin ajan.

4.3.3 Osallistumis-arviointisuunnitelmat ja niistä saatu palaute

Kaavatyön osallistumis-arviointisuunnitelma julkistettiin keväällä 2014. Siitä saatiin 6 mielipidettä. Vireille tulosta lähetettiin tiedot 1.4.2014 päivätyllä kirjeellä. Maanomistajilla ei ollut kommentoitavaa.

Vantaan kaupunginmuseo 25.4.2014 toteaa mielipiteessään mm. ”Kaupunginmuseo on kommentoinut aiemmin asemakaavaluonnosta 230600 ja todennut, että vanhalle historiallisen tien (Vanha Nurmijärventien) säilyttämiselle ei ole enää perusteita keskustan muuttuneessa ympäristössä.”

”Kaavoitettava alue on Tikkurilantietä lukuun ottamatta rakentamatonta. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvissä asioissa lausunnonantajana on Museovirasto.”

Museovirasto 25.4.2014 toteaa, että sillä ”ei ole huomautettavaa asemaakaavan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta”.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY 28.4.2014 toteaa, että ”vesihuollon toteuttamiseen on kiinnitettävä riittävästi huomiota kaikissa suunnitteluvaiheissa. Väliaikaisten vesihuoltojärjestelyjen tarvetta minimoidaan huolellisella suunnittelulla ja aktiivisella eri osapuolten välisellä yhteystyöllä.”

Vantaan Energia Oy 30.4.2014 toteaa, että ”asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamoiden tarve. Alueen laajuudesta johtuen muuntamoita tarvitaan 4 – 5 kappaletta. Uudet muuntamot voidaan sijoittaa puistoon, parkkihalleihin tai rakennuksiin. ”

Osallistumis-arviointisuunnitelma päivitettiin vuoden 2014 lopussa ja siitä saatiin 4 mielipidettä. Vireille tulosta lähetettiin kirjeet 18.12.2014 päiväyksellä. Maanomistajilla ei ollut kommentoitavaa.

Vantaan kaupunginmuseo toistaa aiemman mielipiteensä päivitetystä osallistumis-arviointisuunnitelmasta 18.12.2014.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä, HSY 26.1.2015 toistaa aiemman kannanottonsa ja toteaa lisäksi, että korttelikohtaiset kierrätyshuoneet tulee huomioida putkikuljetuksen yhteydessä.

Finavia 30.1.2015, mielipide on saapunut myöhässä, mutta esittää, että ”Finavia pyytää Vantaan kaupunkia soveltamaan kaavoitustyössään Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun leviämisennusteen 2025

mukaisia lentomelualueita. Kyseiset melualueet on esitetty lentoaseman lainvoimaisessa ympäristöluvassa (Etelä-Suomen aluehallintoviraston päätös nro 49/2011/1, 4.8.2011, Vaasan hallinto-oikeuden päätös nro 13/0230/1, 5.9.2013 ja korkeimman hallinto-oikeuden päätös taltionumero 94, 21.1.2015).”

Vastaus:
Asemakaavoitusta ohjaa maankäyttö-rakennuslain mukaisesti kaavahierarkian ylemmän asteen kaavat kuten maakuntakaava ja yleiskaava. Asemakaava- ja asemakaavan muutos 232000 laaditaan voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavan ja Marja-Vantaan osayleiskaavan ja erityisesti niiden lentomelun verhokäyrien mukaan: asumista on osoitettu vain niille alueille, joille se on em. verhokäyrien mukaan mahdollista.

Asemakaavaratkaisussa on huomioitu asuinkortteleiden läheisyys lentomelun verhokäyrän m2 alueesta kuten Finavian kanssa v.2010 käydyissä neuvotteluissa on sovittu.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavatyön tavoitteet muodostuvat Kivistön (ent. Marja-Vantaan) vision toiminnallisista, visuaalisista ja kestävän ympäristön mukaisista tavoitteista. Näihin liittyen tavoitteena on ”fillarikaupunki”, taidekaupunki ja ekokaupunki. Taidekaupungin tavoite on visuaalisesti virikkeinen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa sekä ympäristörakentamisessa. Merkittävän maisemallisen sijaintinsa vuoksi kaava-alueen tavoitteita on täsmennetty suunnittelun kuluessa korostamalla kattomuotojen ja veistoksellisuuden mahdollisuuksia myös akustisena elementtinä.

4.4.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteet

Osallistumis-arviointisuunnitelman tavoitteet noudattavat asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen 230600:n tavoitteita.

Suunnittelulla toteutetaan Kivistön vision ja laatukriteereiden mukaisia tavoitteita muodostamalla 2020 –luvun modernia kaupunkiympäristöä. Suunnittelualue on merkittävä osa Kivistön keskustaa ja muodostaa sen eteläisen rajauksen.

Tavoitteena on toteuttaa enemmän asumista Marja-Vantaan osayleiskaavan lentomeluvyöhykkeelle m3 (LDEN 50 – 55 dB), joka ei aseta rajoituksia asumiselle tai muulle maankäytölle. Tikkurilantietä siirretään lentomeluvyöhykkeen m2 ja m3 rajalle, jolloin asumisen rakennusoikeus lisääntyy nykyisen tiepohjan molemmin puolin.

Keskitetty pysäköintiratkaisu on keskustan suunnittelun keskeisiä tavoitteita. Muita suunnittelun merkittäviä teemoja ovat kestävän kaupunkisuunnittelun eri tavoitteet ja niiden mukaiset toteutukset. Tavoitteita tullaan täsmentämään kaavaprosessin kuluessa. Tavoitteena on myös tuo-

da taide osaksi arkkitehtuuria ja elämisen arkea. Asemakaavaluonnoksen mukaan taide tulee ottaa osaksi kaikkea rakentamisen ja ympäristön suunnittelua heti alkuvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteita on täsmennetty suunnittelun kuluessa.

4.4.2 Kestävän kaupunkisuunnittelun tavoitteet

Kaava-alueelle tullaan soveltamaan One Planet Living –konseptia, jonka kaupunki on ottanut Kaupunkikeskuksen suunnittelussa käyttöön. Mallin tavoitteena on turvata suunnittelun ja myös alueiden käytön aikana, että kaikki ratkaisut perustuvat yhden maapallon resurssien huomioimiseen.



Paris Smart City 2050. Kuva: http://vincent.callebaut.org/planche-parissmartcity2050_pl04.html, ©Vincent Callebaut Architectures

4.4.3 Liikennesuunnittelun tavoitteet

Kevyt liikenne asetetaan etusijalle ja tärkeään rooliin. Hyvät ja jatkuvat reitit turvataan, reittien mitoitus tehdään tavallista väljemmäksi. Kaava-alue liitetään paikalliseen katuverkkoon Tikkurilantien ja Kivistön Puistokadun välityksellä. Uusi osuus Tikkurilantietä liitetään kahteen liikenneympyrään, jotka on jo rakennettu ja joiden rakentamisessa on varauduttu tien siirtoon. uuden tien mitoituksessa ja linjauksessa huomioidaan kasvavat liikennemäärät, tien merkitys yhdystienä lentoaseman läheisyyteen sijoittuvien logististen laitosten väylänä moottoritielle sekä toisaalta keskustabulevardin luonne.



Paris Smart City 2050. Kuva: http://vincent.callebaut.org/planche-parissmartcity2050_pl04.html, ©Vincent Callebaut Architectures

4.4.4 Laatukriteerit

Kivistön (ent. Marja-Vantaan) suunnittelulle on laadittu laatukriteerit, joiden toteutumista seurataan myös aluerakentamisen aikana.

4.4.5 Rakentamisen määrä

Tavoitteena on saada Kehäradalle mahdollisimman paljon käyttäjiä.



Paris Smart City 2050. Kuva: http://vincent.callebaut.org/planche-parissmartcity2050_pl04.html, ©Vincent Callebaut Architectures

4.4.6 Taiteen tavoitteet

Keskeinen tavoite on liittää taide osaksi rakentamista ja ympäristöä. Tämän vuoksi laatu -pykälään on annettua sitä koskevia määräyksiä.

Asemakaavatyön keskeinen tavoite on tuoda taide osaksi asukkaiden arkea: kaavamääräyksen mukaan taide tulee olla osa kaikkea rakennus- ja ympäristösuunnittelua alusta alkaen. Syksyllä 2010 on myös tutkittu mahdollisuuksia muodostaa Tikkurilantien varren meluvallista ympäristötaideteos: alueen toteutuksen myötä kertyy suuri määrä maa-aineksia, joita voitaisiin sijoittaa meluvalliin. Toisaalta alueen louhinnasta kertyvää kivilouhetta puolestaan voitaisiin hyödyntää eri kiviaineksisen taiteen teemoissa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavatyössä 230600 tutkittiin useita vaihtoehtoisia kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja Tikkurilantien varressa. Tähän liittyi myös osayleiskaavan yleisten rakennusten korttelialueen paikan tutkiminen: Y-kortteli siirrettiin kaavaluonnoksessa pois Tikkurilantien varresta, kovemmalle maaperälle radan varteen.

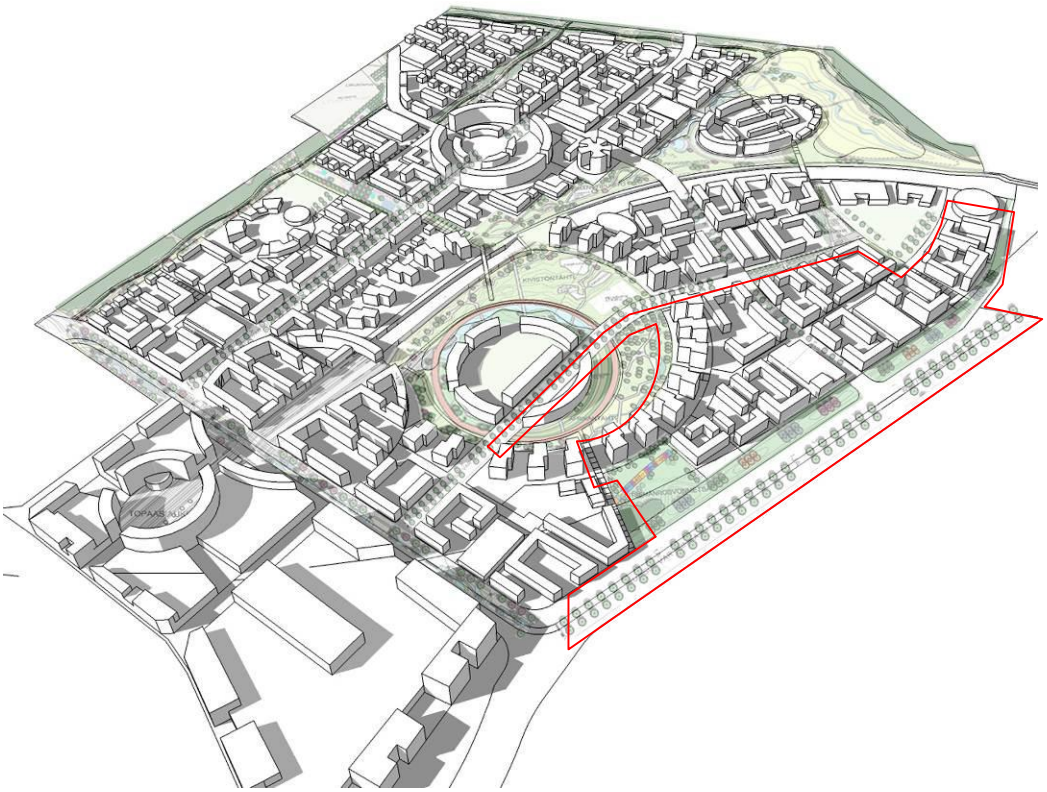
Syksyllä 2009 suunnittelua jatkettiin Vantaan kaupungin omana työnä, jolloin Tikkurilantein varsi sai kaavaluonnoksen hahmonsa. Jatkotyön yhteydessä valmistui mm. Kehäradan avorataosuuden runkomelun tarkennettu selvitys, keskusta-alueen vesihuollon yleissuunnitelma, ydinkeskustan tarkennettu hulevesisuunnitelma, alueen täyttöjen toteutettavuusselvitys, keskustan maisemasuunnitelma, keskusta-alueen meluselvitys sekä liito-oravaselvitys.

Hulevesi- ja alueen täyttöjen toteuttamisselvitysten mukaisesti itäinen bulevardi eli Lumikvartsinkadun linjaus muuttui oleellisesti: katu linjattiin maanpinnan tasausten mukaisesti.

Kesällä 2010 Kehärata -projektissa todettiin tarve nostaa radan tasausta Kivistön aseman ja Lapinkylän asemavarauksen välisellä osuudella, sen itäosassa. Syynä oli erityisesti pohjavesien alkuperäisiin tietoihin verrattuna suuremmat virtaamat. Radan tasauksen noston seurauksena keskustan kaupunkirakennetta on tarkistettu erityisesti radan varressa, ja se vaikutti tämän kaavatyön kaupunkirakenteeseen. Ratakuilua koskevien uusien tietojen kautta todettiin, että radan ylittävä silta (Lumikvartsinkatu) on syytä siirtää noin oman mittansa verran länteen, jotta sillan perustukset saadaan paremmalle maaperälle. Osa rata-aluetta on toteutettu betonikaukaloon.

Loppusyksystä 2014 Kivistön asemakaavayksikössä järjestettiin työpaja, jossa luonnosteltiin ja ideoitiin erilaisia vaihtoehtoja Tikkurilantien rajaukselle. Esillä oli mm. viherseinän ja maavallin sisältämiä vaihtoehtoja. Jat-

kotyön pohjaksi valittiin pysäköintilaitos tien varressa, johon yhdistetään viherseinä.

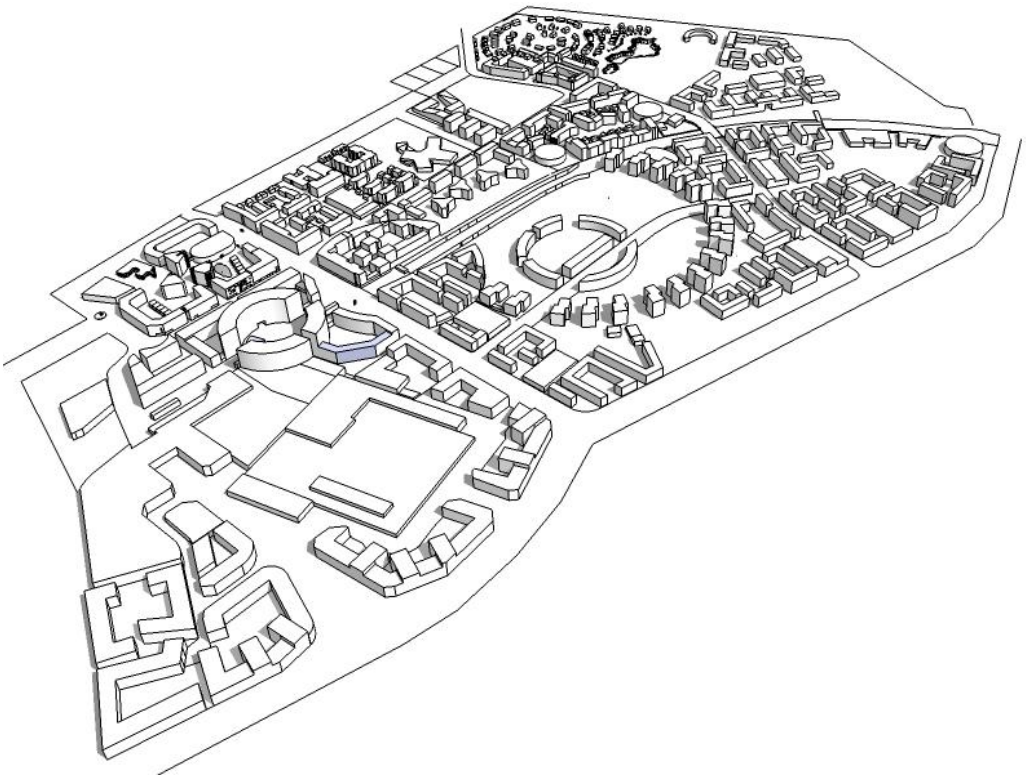


Asemakaava- ja asemakaavan muutosluonnoksen havainnekuva 4.4.2011.

4.6 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Tämän asemakaavatyön käsittelyt:
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus, Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Kivistön keskustasuunnittelun havainnollistavaa aineistoa. Osa asemakaavoista on jo lainvoimaisia, osa ehdotusvaiheessa, osa seuraavien vuosien työohjelmissa.

5.1 Asemakaavan rakenne

Asuinkorttelit sijoittuvat kaava-alueen pohjoisempaan osaan, jolloin ne ovat suojassa maantieliikenteen aiheuttamalta melulta. Asuinkorttelit voidaan toteuttaa usealla eri mallilla, havainnekuva kertoo vaihtoehdoista. Asuinkorttelit muodostavat umpikorttelimaisia kokonaisuuksia. Puistoalueet sijoittuvat myös kaava-alueen suojaisampiin sisäosiin suhteessa maantieliikenteen aiheuttamaan meluun.



Lissabonin maailmannäyttely 1998, portugalin paviljonki, arkkitehti Alvaro Siza.

Asuinkortteleiden kattomuodoilla heijastetaan lentomelua pois ulko- ja pihatiloilta, joista osa suojataan katoksilla. Kattomuotoja ja rakennusten veistoksellisuutta hyödyntäen voidaan vähentää lentomelun heijastusvaikutuksia. Esim. Lissabonin Ponte 25 Abril –sillan teräsrakenteiden sekä juna- ja autoliikenteen aiheuttaman melun torjunnassa on käytetty akustisesti oikein muotoiltua kattomuotoa viereisessä ulkoilmatilaisuuksien katoksessa. Katoksen alla pystytään järjestämään mm. musiikkitilaisuuksia.



Lissabonin Ponte 25 Abril –riippusillta liikenteen melua torjutaan katosrakenteella.

Tikkurilantie yhdistää kaava-alueen seudulliseen ja valtakunnalliseen tieverkkoon. Pysäköintilaitokset tien pohjoissivustalla suojaavat asuinkortteleit ja niiden pihat maantiemelulta sekä pienhiukkasilta. Pysäköintilaitoksen pitkä seinämä voidaan jatkosuunnittelulla muotoilla viherseinän ja taiteen yhdistelmänä maisemallisesti kiinnostavaksi aiheeksi.



Esimerkkikuvia viherseinäratkaisuista. Kuva: Ria Ruokosen aineisto (kaava nro 230800).



Asemakaava-alueen 3D-mallinnos, Veli-Pekka Ristimäki. Asemakaava mahdollista useita toteuttamisvaihtoehtoja asuinkortteleissa.

Liikenneverkko
Tikkurilantie on pääsisääntulo Kivistöön, erityisesti Helsinki-Vantaan lentoaseman suunnasta, mutta myös valtatie 3:n eritasoliittymästä lännestä. Kivistön Puistokatu on keskustan keskeinen asuntokatu, joka on osa keskustan lenkkimäistä pääkatuverkkoa. Tikkurilantien varteen tulee tämän kaava-alueen länsipuolelle aikanaan työpaikkakortteleita kovemman lentomelun alueelle.

Suunnittelun keskeisenä tavoitteena on pidetty liikenne-ennusteisiin perustuvaa keskustamaisen tiivistä liikenneverkkoa, joka liittyy luontevasti ympäröivään maankäyttöön paikallisesti ja seudullisesti. Erityisesti jalankulkijoiden, pyöräilijöiden ja joukkoliikenteen roolia on korostettu, tavoitteena lisätä kestävien kulkumuotojen houkuttelevuutta ja vähentää yksityisautoilun tarvetta. Kivistön asema ja bussien syöttöliikenne tarjoavat keskustaan korkeatasoiset joukkoliikennepalvelut. Tältä kaava-alueelta on kävelymatka Kivistön juna-asemalle ja bussiterminaaliin. Joukkoliikenteen pysäkit sijoittuvat Kivistön puistokadun, Tikkurilantien ja Lumikvartsinkadun varteen.

Asukkaiden auton omistusta ei pyritä rajoittamaan, mutta suunnitteluratkaisuin kestävien kulkumuotojen käyttömahdollisuus pyritään järjestämään niin helpoksi ja houkuttelevaksi, että omalle autolle löytyisi kilpailukykyinen vaihtoehto mahdollisimman usein.

Keskustassa on huomioitu myös tulevaisuuden liikkumismuotoja, esim. Keimolantielle ja Tikkurilantielle on jätetty tilavaraus, jolle voidaan myöhemmin toteuttaa pikaraitiotie. Lapinkylän aseman läheisyyteen voidaan sijoittaa liityntäpysäköintiä. Keskustassa mahdollistetaan myös kaupunkipyörä- ja -autojen yhteiskäyttötoiminta. Sähköautojen latauspaikkoja varataan pysäköintilaitoksiin ja mahdollisesti kauppakeskukseen sekä valmistaudutaan kuskittomien ajoneuvojen tuomien mahdollisuuksien hyödyntämiseen.

Kestävän kaupunkisuunnittelun mukaisesti tavoitteena on pitkällä aikajänteellä taloudellinen, laadukas ja viihtyisä yhdyskuntarakenne. Tikkurilantien siirto voidaan toteuttaa vaiheittain, kun olemassa oleva tie voi toimia riittävän kauan uuden linjauksen rakentamisen aikana.

Pysäköinti
Asukaspysäköinti perustuu keskitettyyn pysäköintiratkaisuun. Tikkurilantien pysäköintilaitoksen lisäksi puiston reunuksen pistetalojen autopaikat sijoitetaan kellari- kansitiloihin.

Pysäköinti on suunniteltu toteutettavaksi keskitetysti pysäköintitaloissa sekä pysäköinti kellareissa / pihakansien alla. Maksimi kävelyetäisyytenä asumisen ja pysäköinnin välillä on pidetty 120 metriä. Pysäköintitalot muodostavat matalan nauhan Tikkurilantien varteen, joka voi välillä olla korkeampaakin rakentamista. Siihen liitetään Tikkurilantien puoleisella

sivustalla taideteema sekä viherseinä, jotka yhdessä pehmentävät tien pitkää, muurimaista rakennetta tuoden siihen vaihtelua.
Pysäköintilaitosten yhteyteen mahdollistetaan myös muuta toimintaa kuten työ-, varasto- ja harrastetiloja asuinkortteleiden puolelle sekä pysäköintitalojen katoille. Vieraspysäköintiä ja kivijalkatilojen asiointiliikennettä palvelevia pysäköintipaikkoja on suunniteltu maantasoon keskeisten kokoojakatujen varsille puiden lomaan.

Pysäköintinormina asumisen osalta on käytetty 1 ap / 130 asumisen ka-m², kilometrin säteellä Kivistön asemasta. Ah-tiloille normi on sama kuitenkin vähintään 1 ap / työ-palvelutila. Erityisasumisen edellyttää 1 ap / 170 ka-m2. Polkupyörien tilavaraukset näkyvät kaavamääräyksissä. Asuinkortteleissa asetetaan vaatimuksia riittävälle määrälle säältä suojattuja ja helppokäyttöisiä pyöräpaikkoja. Lisäksi autojen pysäköintilaitoksiin edellytetään varattavaksi varastotilaa pyörien pitkäaikaissäilytykseen ja pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein ja vesipistein.

Hulevedet
Tiivis, keskustamainen yhdyskuntarakentaminen muuttaa luonnontilaisen valuma-alueen luontaista veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Lisäksi Kehäradan rakentaminen katkaisee nykyiset luontaiset pintavesien virtausreitit. Lisääntynyt pintavalunta yhdistettynä hulevesien tehokkaaseen ja nopeaan kuljettamiseen pois valuma-alueelta sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittää virtaamia ja kuivattaa maaperää ja pienilmastoa. Rakentamisen aiheuttamia haittoja voidaan ehkäistä ja vähentää hulevesien hallintatoimenpiteillä vähentämällä syntyvien hulevesien määrää sekä pidättämällä ja puhdistamalla hulevesiä valuma-alueella.

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet
Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistössä 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.

Hulevesien hallinnan muita tavoitteita ovat rakentamisesta vesistöille ja vesitaloudelle aiheutuvien haittojen vähentäminen hulevesien kokonaisvaltaisen hallinnan menetelmillä Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti hulevesiä imeyttämällä ja suodattamalla sekä kasvillisuuden avulla. Hulevesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaisissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä pienilmastoa parantavaksi osaksi keskustan maisemaa ja kaupunkikuvaa. Hulevesiä voidaan myös hyödyntää korttelialueilla mm. kasteluvetenä.

Yleisenä periaatteena Kivistön hulevesien hallinnassa on, että hulevesien määrää vähennetään kasvillisuuden ja imeytyksen avulla ja hulevesien hallinta aloitetaan mahdollisimman lähellä niiden syntypaikkaa. Hulevesien hallintajärjestelmä muodostuu korttelikohtaisista hallintatoimenpiteistä, hulevesiä kuljettavasta ja viivyttävästä verkostosta sekä alueelli-

sista laajemmista viivytys- ja tulva-alueista. Hulevesiverkostoon sisältyvät avoimet rakenteet ja hulevesiviemärit.

Hulevesien hallintajärjestelmän mitoitusperusteena on kerran viidessä vuodessa toistuva 180 minuutin rankkasade, jonka keskimääräinen rankkuus on 31 l/s*ha. Hulevesiä koskevia määräyksiä on § 6:ssa ja kaavakartassa.

Maisemasuunnittelu

Maisemasuunnitelma (Näkymä Oy) laadittiin keskustan kaavatyön 230600 arkkitehtikonsulttien työn jälkeen ja se vaikutti erityisesti kaupunkirakenteen selkiintymiseen ja virkistysalueverkoston jatkuvuuden ja eri osien saavutettavuuden paranemiseen eri käyttäjäryhmät huomioiden. Keskeistä on ollut eri virkistysalueiden identiteetin pohtiminen. Keskustan ytimessä on keskuspuisto, johon tämä kaavatyö liittyy seuraavien asemakaavojen kautta. Jatkosuunnittelussa puiston rajaukset ratkaistaan kokonaisuutena. varressa.

Tikkurilantien varteen asemakaavaluonnoksessa esitetty suojaviheralue on muutettu kaavassa pysäköintilaitoksen korttelialueeksi, jolloin saadaan estettyä maantieliikenteen aiheuttaman melun leviäminen asuinkortteleihin. Maisemallisesti pysäköintilaitos on varsin hallitseva, jonka vuoksi se tulee ratkaista viherseinän ja eri taideaiheen (esim. valoteoksen) yhdistelmänä.



Maisemasuunnitelma 2011 Maisema-arkkitehtitoimisto Näkymä Oy.

Kivistön keskustan tapaan myös tälle kaava-alueelle on esitetty mahdollisuuksia asukkaiden viljelyharrastukselle pihoilla ja asuinrakennuksiin liitettävissä kasvihuoneissa. Teema toteuttaa Kivistön visiota asukkaiden osallistumisen lisäämisestä ja tuo erityisen paljon mahdollisuuksia luoda alueelle oma vahva identiteetti. Asukastilaksi toteutettava kasvihuone / talvipuutarha voisi toimia myös erinäisten asukkaiden yhteisten tilaisuuksien näyttämönä.

<u>Lento- ja maaliikenteen aiheuttama melu</u>
Lentomeluvyöhykkeelle m2 ei ole osoitettu asuntojen rakentamista, tämä alue on asuinkortteleiden työ-, varasto- harrastustiloja sekä katualuetta ja LPA- korttelialuetta.

Rataliikenteen aiheuttama melu
Kaava-alue rajautuu koillisosassa Kehärataan. Ratakiskot sijoittuvat tällä osuudella lähimain maantasoon ennen Lapinkylän seisaketta. Kehäradan rakentamisen yhteydessä on pohjavesien vuoksi jouduttu rataosuus toteuttamaan betonikaukaloon. Kaukaloon pohjoissivustalle on jo toteutettu graafisen betonin taideteos, eteläsivustalle se toteutetaan asuntorakentamisen edetessä. Raide- ja maantieliikenteen aiheuttamalle melualueelle on sijoitettu LPA –kortteli, jonka sivustoille tulee toteuttaa maavalleista ja istutuksista suoja melun leviämisen estämiseksi.

Melun huomioiminen
Meluselityksessä on tutkittu myös lento- ja maantieliikenteen aiheuttaman melun yhteisvaikutuksia. Selvityksessä ei todettu huomattavaa yhteisvaikutusta vaan se on kokoluokkaa 1 - 2 dB. Melu tulee torjua rakenteellisesti kaavakartan määräysten mukaan. Oleskelupihoista osa tulee kattaa. Kattomateriaalien valinnoin ei saa edistää melun heijastusvaikutuksia. Kattomuodoin voidaan heijastaa melua pois asuinkortteleista.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen yhteenlaskettu kerrosala on n. 124 500 ka-m2. Lisäksi ahtiloja eli liike- työ ja palvelutiloja saadaan rakentaa rakennusoikeuden estämättä. Myös kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä saadaan toteuttaa asukkaiden yhteiskäyttöisiä tiloja kuten sauna-, viherhuone-, kuntoilu- ym. tiloja. Pysäköintilaitosten tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Asemaakaavatyön kerrosalamäärä tarkoittaa n. 2 000 asuntoa ja 2 500 asukasta, silloin kun asunnon keskikoko on 60 ka-m2 ja asukasta kohden on 50 ka-m2.

Kaava-alueen pohjoissivustalla on yksi erityisasumisen korttelivaraus, jonka rakennusoikeus on 2 000 ka-m2.

Alueelle on arvioitu lopputilanteessa olevan noin 960 asukaspysäköinnin paikkaa, jonka lisäksi tonteille saadaan sijoittaa mm. invalidipaikkoja. Kadun varren kivijalkatiloille tulee varata 1 ap / 130 ka-m2, kuitenkin vähintään 1 ap / työ-palvelutila. Erityisasumiselle korttelissa 23156 autopaikkanormi on 1 ap / 170 ka-m2.

Asuinrakentamisoikeudet kortteleittain / sisältää AKY:n 2 000 ka-m2:

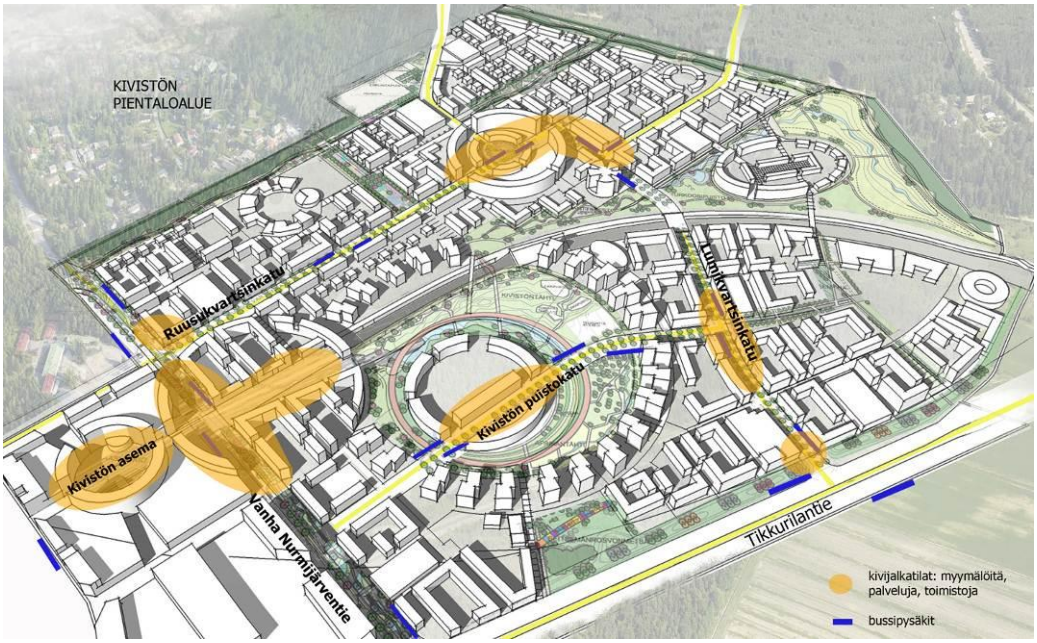
Kortteli 23155	44 240 ka-m2
Kortteli 23156	23 550 ”
Kortteli 23160	21 550 ”
Kortteli 23161	20 980 ”
Kortteli 23162	14 200 ”
**********	**********
yht.	n.124 620 ka-m2

Rakennusoikeudet tarkentuvat tontinmittauksen yhteydessä.

5.1.2 Palvelut

Kivistön keskustan kaupalliset palvelut keskittyvät Kivistön Kaupunkikeskukseen, aseman ympäristöön.

Kaava-alueelle saadaan sijoittaa kivijalkatiloihin pienimuotoisia liike-, työ- ja palvelutiloja. Niiden rakennusoikeuksia ei lasketa kokonaisrakennusoikeuteen. Pysäköintilaitoksen, LPA:n yhteyteen, asuinkortteleiden puolelle voidaan toteuttaa työ-, toimisto-, harrastus- ym. tiloja rakennusoikeuden lisäksi.



Koko Kivistön keskustan keskeiset kivijalkakerrosten liike- ja palvelutilojen sijainnit. Näiden lisäksi kivijalkatyö- ja palvelutiloja voi olla myös muualla kortteleissa.

Julkiset palvelut

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa erityisasumista kaupungin tarpeisiin kaava-alueen pohjoissivustalla, Kivistön Puistokadun varressa (AKY).

Asukkaiden yhteistilat

Asemakaavaratkaisun yhtenä tavoitteena on tukea alueen yhteisöllisyyttä, tehostaa tilankäyttöä ja energiankulutusta sekä edistää laadukkaiden ja monipuolisten, koko asuinyhteisöä palvelevien yhteistilojen rakentamista. Taloyhtiöön, kortteleihin tai asuinalueelle tulee olla mahdollista järjestää yhteistiloja kuten yhteissauna, -pesula, kerhohuone, liikunta-, paja- tai bänditila. Yhteistilat voivat sijoittua asuintaloihin, pihalle tai ne voivat olla kortteli- tai aluekohtaisia. Näitä tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen eikä niitä varten tarvitse rakentaa autopaikkoja (Kaavamääräykset § 3, rakennusoikeus). Yhteistiloja voidaan toteuttaa myös pysäköintitaloihin, joihin soveltuvat hyvin esimerkiksi pyörän- tai auton huoltotilat tai bänditilat. Yhteistila voi rakentua myös esimerkiksi leivinuunin ympärille, joka tukee eri ikäisten ja kulttuuritaustaisten asukkaiden yhteisöllisyyttä ja perinteiden vaalimista ruokakulttuurin kautta. Yhteistiloissa voi olla myös huoneita tai pöytäpaikkoja, joita on mahdollista vuokrata etätyöntekoon tai pienyrittäjätoimijoille. Palvelu- ja asuintaloissa, joissa tarjotaan

eriasteista yhteisasumista, yhteistilat voivat olla monipuolisia talo- tai kerroskohtaisia oleskelu-, harrastus- tai keittiötiloja.

Lisäksi tulee pyrkiä siihen, että asukkaat voivat vaikuttaa asuintalojen ja kortteleiden yhteisten piha-alueiden suunnitteluun ja käyttöön. Piha-alueilla tulisi olla yhteisiä oleskelun ja tekemisen paikkoja, kuten mahdollisuuksia viljelyyn, puutarhanhoitoon, leikkiin, oleskeluun ja ruuanlaittoon. Pihatiloista osa tulee kattaa lentomelun torjumiseksi.

5.1.3 Tekninen huolto

Vedenjakelu
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. Myllymäen paineenkorottamon kapasiteettia on tarpeen nostaa, vaikka painetasoa ei voida nostaa merkittävästi käyttöpaineen liiallisen nousun välttämiseksi. Vesijohtoverkon alin painetaso kaava-alueella on noin +89.00 ja ylin painetaso noin +98.00. Korkeimmat rakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaista paineenkorotusta.

Vesijohtoverkostoa rakennetaan yleisille katualueille palvelemaan kaavoitettavia tontteja.

Jätevesiviemäröinti
Kaava-alueen jätevedet ohjataan idän suuntaan Tikkurilantien eteläpuolelle rakennettuun Piispankylän jätevesipumppaamoon. Pumppaamolta jätevedet ohjataan Tikkurilantien runkoviemärissä lounaaseen, Hämeenlinnanväylän ja Kehä III:n ali kohti Espoon viemäriverkostoa ja edelleen puhdistettavaksi Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Kaava-alueelle rakennetaan jätevesiviemäriverkostoa uusille katualueille. Uusi jätevesiverkosto liitetään rakennettuun jätevesiviemäriin alueen itäosassa. Kaava-alueen vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 1 250 000 €.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kivistön keskustan suunnittelulle asetetut laatutavoitteet ovat pääosin täyttyneet kaavamääräyksiin kirjattuina. Jatkossa rakennussuunnitteluvaiheessa laatutavoitteiden toteutuminen ratkaistaan lopullisesti.

Asemakaavaan liittyy määräys: ”Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.” Kivistön keskustan taideluonnoksen teemat ovat kivet eri muodoissaan, jota teemaa tullaan jatkamaan. Pysäköintilaitokseen kaupunkikuvallisesti tärkein seinä Tikkurilantien puolella ratkaistaan taiteen ja viherseinän yhdistelmänä.

Asemakaavaa koskee kestävän ympäristön osalta mm. määräys: ”Kaava-alueen ekotehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä. Suunnittelun eri osatehtävissä tulee kiinnittää erityistä huomiota kestävyyden ja muunneltavuuden vaatimuksiin sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Viherkatot ja talotekniikkaan liittyvät tekniset laitteet ja tilat kuten esim., aurinkopaneelit, ilmastointihuoneet ja lauhduttimet tulee suunnitella kokonaisuutena ja niiden tulee olla kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoisia. ”

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

A Asuinrakennusten korttelialueet
Kortteli mahdollistaa erityyppisiä asuntoratkaisuja, kerrostalojen lisäksi myös kaupunkipientaloja. Kivistössä kaupunkipientalolla tarkoitetaan paitsi erillistaloja, myös rivitaloja, ns. townhouseja ja pienkerrostaloja.

AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Asuinkerrostaloja on kaupunkirakenteellisesti kahta eri typologiaa: puistoa helminauhana reunustavat pistetalot sekä umpikorttelimaiset asuinkorttelit.

Asuinkortteleissa 23155, 23156, 23160, 23161 ja 23162 tulee kattomateriaalien ja kattomuotojen valinnalla estää melun heijastusvaikutukset. Tämä johtuu erityisesti lentoliikenteen aiheuttaman melun vaikutuksien huomioimisesta.

AK -kortteleiden eteläsivustalle on mahdollistettu pysäköintilaitokseen kiinni rakennettavia toimisto- työ-, kasvihuone- ja harrastetiloja, kaavamerkintä kt. Näitä tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

AKY Asuinkerrostalojen ja palvelutilojen korttelialue
Näille alueille on mahdollista sijoittaa erilaista erityisasumista, kaupungin tarpeisiin.

LPA Autopaikkojen korttelialue
Pysäköintilaitokset rajaavat Tikkurilantietä ja rautatiealuetta. Pysäköintilaitosten asuinkortteleiden puoleisille sivustoille rakennettavat työ-, harrastus- ja kasvihuoneet saavat ulottua pysäköintilaitoksen korttelialueen puolelle enintään 5m.

5.3.2 Muut alueet

VP Puisto
Kaava-alueen luoteis- ja pohjoissivustoille on varattu Afrikan Tähti ja Vuorikiteen puisto -nimiset puistoalueet. Afrikan Tähti liittyy tulevaisuudessa koko keskustan virkistysalueisiin: Kivistön Tähti ja Afrikan Tähti muodostavat laajan, ympyränmuotoisen ja toiminnallisen keskuspuiston. Niihin sijoittuu myös näkyviä hulevesireittejä. Ne ovat ilmeeltään kaupunkimaisimmat ja toiminnoiltaan monipuolisimmat viheralueet keskustassa.

Wh Hulevesialueet
Asuinkortteleille on esitetty ohjeelliset hulevesialueet, wh ja puistoalueille ohjeelliset hulevesireitit, wr.

Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on lähtökohtaisesti 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² läpäisemätöntä pintaa kohti.

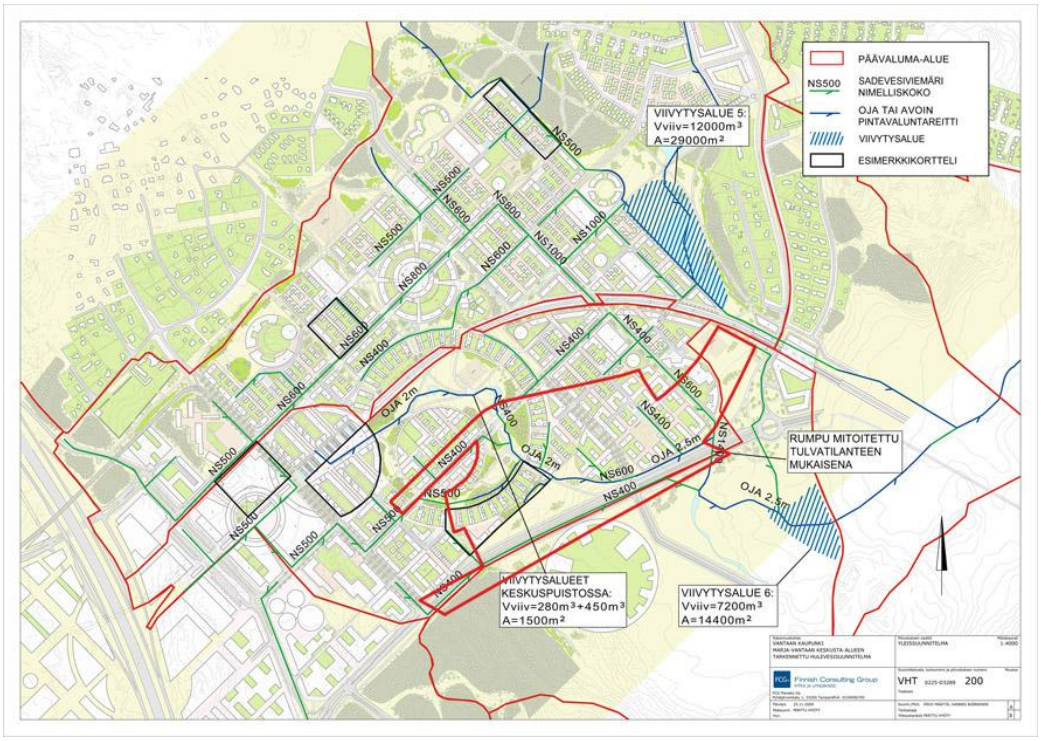
Kivistön keskustaa koskevassa aiemmassa hulevesien hallintasuunnitelmassa määriteltiin erilaisia keskustan osa-alueita. Kaava-alue on luokkaa 3: Tiivis asuinalue.

1. Tiivis keskusta-alue
Hulevesimäärän vähentäminen katto- ja kansikasvillisuuden (viherkatot, kattopuutarhat, istutuslaatikot) avulla. Hulevesien viivytykseen käytetään korkeatasoisia allasratkaisuja sekä biopidätysalueita. Alueen sisällä johtamiseen suositellaan pintaratkaisuja, kuten kivettyjä painanteita sekä linja-kuivatusta. Hulevedet johdetaan korttelialueilta eteenpäin sadevesiviemärissä
2. Keskustan lähialue
Hulevesimäärää vähennetään katto- ja kansikasvillisuuden avulla. Hulevesien viivytykseen käytetään biopidätysalueita, jotka ovat suodattavia (salaojitettu) kansipihoilla ja imeyttäviä maanvaraisilla pihoilla Hulevesien johtamiseen käytetään painanteita, pintakouruja sekä linja-kuivatusta

Alueelta eteenpäin hulevedet johdetaan sadevesiviemärissä. Kansipihoilla sadevesiviemäröintiä käytetään BP-alueiden salaojavesien keräämiseen
3. Tiivis asuinalue
Hulevesimäärää vähennetään katto- ja kansikasvillisuuden avulla sekä läpäisevillä päällysteillä pihoilla ja kulkuväylillä. Hulevesien viivytykseen käytetään biopidätysalueita, jotka ovat suodattavia (salaojitettu) kansipihoilla ja imeyttäviä maanvaraisilla pihoilla Hulevesien pintajohtamiseen käytetään kouruja ja painanteita. Kansipihoilla sadevesiviemäröintiä käytetään BP-alueiden salaojavesien keräämiseen Alueelta eteenpäin hulevedet johdetaan sadevesiviemärissä.
4. Rakennettuun viheralueeseen tukeutuva alue
Hulevesimäärän vähentämiseen käytetään imeyttäviä biopidätysalueita Keskitetyillä biopidätysalueilla hulevesiä myös viivytetään tehokkaasti Keskitetyt BP-alueet voivat olla rakenteeltaan lähes allas- tai lammikkomaisia Hulevedet johdetaan pintaratkaisuilla kuten painanteilla, kouruilla ja linjakuivatuksella alueen sisällä ja alueelta eteenpäin.
5. Luontoon tukeutuva alue
Hulevesimäärää vähennetään käyttämällä johtamiseen imeyttäviä ratkaisuja, kuten viherpainanteita. Ympärillä olevia yleisiä alueita hyödynnetään mahdollisuuksien mukaan esim. paikalliseen kosteikon tai lammikon toteuttamiseen. Hulevedet johdetaan pintaratkaisuilla kuten painanteilla, kouruilla ja linjakuivatuksella alueen sisällä ja alueelta eteenpäin.

Asemakaava-alueen laajuuden ja rakentamisen tiiviyden takia hulevesivirtaamien rankkasateiden aikaiseen viivyttämiseen tarvitaan lisäksi laajemmat alueelliset viivytys- ja tulva-alueet keskusta-alueen koillis- ja itäpuolelle. Niiden sijainti on valittu maankäytön sekä luontaisten painanteiden ja valumareittien perusteella siten, että hulevedet voidaan johtaa alueelle helposti ja maaston muokkaustyöt jäävät mahdollisimman vähäisiksi. Lisäksi osa Kehäradan eteläpuoleisen alueen viivytystilavuudesta on sijoitettu keskuspuiston hulevesiuoman yhteyteen.

Hulevesiä kuljetetaan ja viivytetään puistoalueilla avouomissa ja katualueilla hulevesiviemäreissä. Hulevesiviemärien mitoitus on tehty normaalisti kerran kahdessa vuodessa toistuvalla lyhytkestoisella sateella. Yhdistettynä korttelikohtaisiin menetelmiin hulevesiviemärit pystyvät johtamaan vähintään 5 vuoden välein toistuvien mitoitussateiden aiheuttamat hulevesivirtaamat.



Viivytysalueiden sijainti, hulevesiverkosto ja tulvareitit, 2010 FCG Oy.

Tulvareitteinä toimivat pääosin kokoojakadut, mutta tulvavesiä ohjautuu myös keskuspuiston sekä muiden viherkäytävien kautta. Tulvareittitarkastelu on laadittu kerran 50 vuodessa toistuvalla 3 tunnin sateella. Tulvariskien varalta tulee kiinnittää erityistä huomiota molemmin puolin Kehärataa alueisiin, joiden tasaukset viettävät rataa kohti. Tulvavesien johtuminen ratakuiluun on estettävä tasauksen nostoilla, muureilla tms. ratkaisuilla.

5.3.3 Tekninen huolto

Vesihuolto
Kehäradalla ja Kivistön aseman rakentamisella on merkittävä vaikutus vesihuoltoon. Rata katkaisee pohjoiseen johtavat vesihuoltolinjat ja varsinkin viettoviemärit joudutaan ohjaamaan itään kiertäen ratakanjonin. Jätevesiä varten on rakennettu jätevesipumppaamo Piispankyläntien tuntumaan. Nykyisen Riipiläntien varressa olevat vesihuoltolinjat on siirretty uuden rakennettavan Tikkurilantien katualueelle.

Vedenjakelusta sekä jätevesien ja hulevesien viemäröinnistä on laadittu kaava-alueelle vesihuollon esisuunnitelma, joka löytyy selostuksen liitteenä.

Alue liitetään HSY:n vesihuoltoverkostoon.

Energiahuolto
Vantaan Energia Oy:n olemassa oleva kaukolämpöverkko sijaitsee Piispankylän teollisuus alueella, kaava-alueen välittömässä läheisyydessä,

sen eteläpuolella. VTT:n tekemän selvityksen /1/ mukaan Marja-Vantaan keskusta-alueen kaukolämmön tehontarve on niin suuri, että kaukolämpöverkko kannattaa toteuttaa ko. alueelle, vaikka talojen lämmöntarve putoaa huomattavasti siirryttäessä matalaenergiatalojen kautta passiivitaloihin.
Alue voidaan liittää Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöverkkoon.

Vantaan Energia pyrkii kehittämään tuotantojärjestelmäänsä ympäristövaatimusten mukaisesti.

Käyttöön otettu jätevoimala ja myöhemmin toteutettavat biopolttoainekaisut lisäävät uusiutuvan energian osuutta ja vähentävät fossiilisten polttoaineiden hiilidioksidipäästöjä sähkön ja lämmön tuotannossa.

Kaukokylmä
Vantaan Energian mukaan erityisesti kauppakeskus ja muu liike- ja toimitilarakentaminen tarjoavat mahdollisuuksia kaukojäähdytystoimintaan, johon johtojen tilavarauksella varaudutaan. Sopiva jäähdytyslaitoksen sijoituspaikka olisi Tikkurilantien eteläpuolella, Vanhan Nurmijärventien risteyksen tuntumassa.

Jätehuolto
Kivistön keskustaan toteutetaan keskitetty jätteidenkeräysjärjestelmä, jonka koontiasema sijaitsee Lumikvartsinkadun varrella, Kehäradan reunalla ja se valmistuu v. 2015. Kaava-alue liitetään tähän järjestelmään.

Jätteenkeräysasemalta jätteet toimitetaan eteenpäin HSY:n määräysten mukaisesti. Järjestelmää tukee aluekeräyspisteiden verkosto, joissa mm. lasia, pienmetallia, kartonkia, paperia, paristoja ja vaatteita. Lisäksi tarvitaan tilavarauksia isomman, kierrätettävän jätteen keräämiselle.

Putkikeräysjärjestelmän etuna ovat jätehuollosta aiheutuvan raskaan liikenteen poistuminen asuntoalueelta, jolloin liikenteen melutaso laskee ja päästöt vähenevät ja liikenneturvallisuus paranee. Järjestelmän haittana ovat raskaat alkuinvestoinnit sekä putkistoon että jätteenkeräysasemaan.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

Asemakaavatyön 230600 yhteydessä laadittiin sekä sosiaalisten että taloudellisten vaikutusten arviointia. Sosiaalisten vaikutusten arvioinnista korostettiin vaiheittaisuuden hallinnan merkitystä uusien asukkaiden kotouttamisessa, taloudellisissa vaikutuksissa korostui vaiheittaisuuden hallinta näin laajan kaupunkirakentamishankkeen hallinnassa.

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Keskustaan on muuttamassa arviolta 12 000 - 14 000 asukasta lähivuosina, ensimmäiset keväällä 2015. Lopullinen määrä riippuu mm. asuntojen jakaumasta. Kaavatyön alue sisältää asunnot noin 2 500 asukkaalle. Myös työtiloja on mahdollista sijoittaa jossain määrin kaava-alueelle, etenkin kivijalkatiloihin ja LPA -korttelin yhteyteen työtilojen rakennusaloille. Asuminen on kuitenkin alueen tärkein käyttötarkoitus, koska lentomelu estää niin laajojen alueiden käytön Kivistössä. Osa-alueen rakentaminen edistää koko keskustan eheytymistä ja myönteisiä sosiaalisia vaikutuksia.

Keskustan eri osa-alueilta järjestettävät hyvät ja turvalliset yhteydet Kivistön aseman ympäristön palvelukeskittymiin edistävät alueen asuttavuutta. Ilman palveluita alue jää erilliseksi saarekkeeksi ja eriytyy helposti sosiaalisesti. Palveluiden riittävä sijoittaminen keskustan eri osiin tuo paikallisia kiintopisteitä ja lisää kiinnostusta keskustan eri osia kohtaan. Erityisen merkittävää on myös sosiaalisten vaikutusten kannalta yhteydet Vantaanjoen puistoihin ja kulttuurimaisemiin sekä lännessä Petikon laajoihin luonnontilaisiin virkistysalueisiin.

Nämä tekijät mahdollistavat sosiaalisesti eheän ja tasa-arvoisen asuinympäristön, joka tukee yhteisöllisyyttä ja mahdollistaa erilaiset, yksilölliset elämäntavat ja -vaiheet.

Toteutuksen vaiheittaisuus ja sen hallinta on haasteellista keskustan ja sen osa-alueiden kannalta.

Tulevien asukkaiden juurtuminen alueelle on välttämätöntä kestävän kaupungin rakentamisenkin vuoksi. Eri kulttuuriset taustat omaavien ihmisten sitoutumisesta alueelle on myös pohdittu. Jatkossa asukkaiden juurtumiseen tullaan panostamaan kaikin mahdollisin keinoin.

Ydinkeskustan kaavaluonnoksen yhteydessä laadittiin sosiaalisten vaikutusten arviointi (Sito Oy) ja sen yhteydessä sukupuolien tasa-arvoisuuden arviointi eli suvaus. Arviointi ei nostanut esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa on huomioitu jo eri osatekijöitä ns. Pikku-Marjojen teemaryhmissä. Suvauksesta todetaan raportissa: "Keskustan hyvä palvelutarjonta, virkistäytymismahdollisuudet, työpaikka- ja työtilatarjonta sekä hyvät joukkoliikenneyhteydet tukevat perhe- ja työelämän yhteensovittamista, koska työ- ja asiointimatkat ovat lyhyitä. Samalla alue tukee naisten ja miesten tasa-arvoa."

Arvioinnissa todetaan mm. että ”asemakaavamääräyksissä on käsitelty sosiaalisiin vaikutuksiin liittyen esim. asukastilojen ja kivijalkaliiketilojen toteuttamista. Osa määräyksistä on velvoittavassa ja osa mahdollistavassa muodossa. On tärkeää varmistaa suunniteltujen asioiden toteutuminen esimerkiksi muuttamalla määräykset määräävämpään muotoon tai määräämällä niistä tarkemmin asemakaavaehdotuksissa, rakennustapaohjeessa tai tontinluovutusehdoissa. Asemakaavamääräyksissä on paljon myönteisiä asioita sosiaalisten vaikutusten kannalta liittyen esimerkiksi yhteisiin tiloihin ja polkupyörille varattaviin tiloihin. ”

Arvioinnin perusteella on kaavamääräyksien ohjaavaa ja sitovaa luonnetta osin tarkistettu.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Asukasmäärän kasvu tulee lisäämään merkittävästi palvelujen kysyntää ja tarjontaa sekä kasvattamaan liikennemääriä. Hyvien joukkoliikenne- ja raideliikenneyhteyksien vaikutuspiirissä oleva monipuolinen ja tiivis kaupunkimainen yhdyskuntarakenne mahdollistaa ekologisen ja laadukkaan kohtuuhintaisen asumisen, jossa palvelut ja pääkaupunkiseudun keskeiset työpaikka-alueet ovat saavutettavissa ilman henkilöautoa. Kyseinen kaava-alue sijoittuu keskustan eteläsivustalle ja luo rajauksen aukeiden kulttuurimaisemien suuntaan.

Kaupunkikuva
Rakentamattomana alue säilyisi pääosin metsänä. Kaavaratkaisulla muodostetaan vahvaa identiteettiä omaava elinympäristö, jota ei muodostu mikäli asemakaavaa ei laadita. Rakentamisen on arvioitu kestävän n. 5 - 10 vuotta. Sinä aikana nykyistä metsää ja kasvillisuutta säilyy rakentamattomissa osissa.

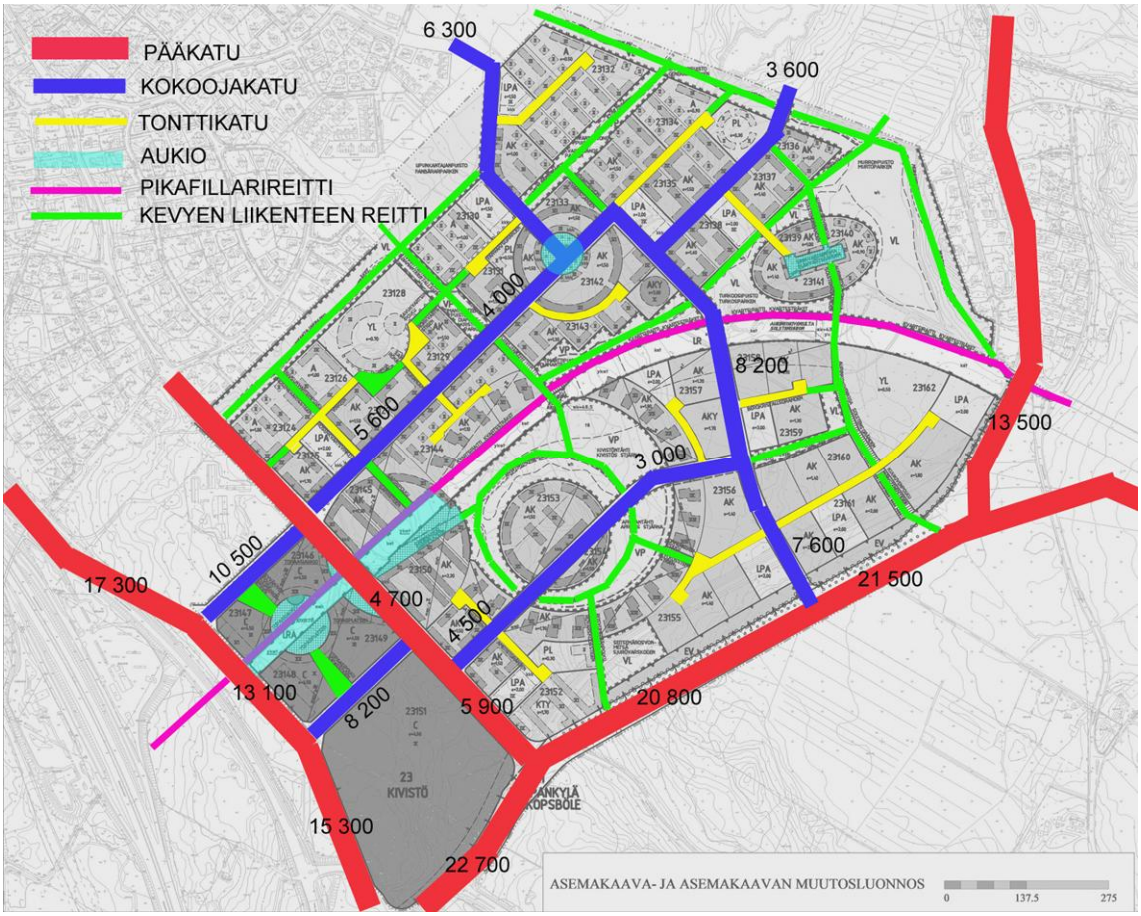
Liikenne
Kivistön liikenneverkko muuttuu kaupunkimaisemmaksi ja tiheämmäksi asemakaavoituksen edetessä, jotta lisääntyvä liikenne saadaan jakaantumaan useammalle reitille. Erikoiskuljetukset ja raskas liikenne käyttävät Tikkurilantietä, kunnes mm. erikoiskuljetusreitti siirtyy Keimolantieltä moottoriväylän länsipuolelle, Klaukkalaan pohjoisessa ja Kehä 3:lle etelässä suuntaavalle maantielle.

Tikkurilantie sekä pää- ja kokoojakadut suunnitellaan bulevardityyppisiksi kaduiksi, joita myös kevyen liikenteen on miellyttävää ja turvallista käyttää. Jalankulku ja pyöräily erotetaan istutuskaistalla ajoradasta omille kaistoilleen. Tärkeimmät kevyen liikenteen reitit on linjattu kulkemaan puistojen kautta, nämä jatkuvat kaavoituksen edetessä. Tavoitteena on ollut kevyen liikenteen virikkeelliset ja autoreittejä suoremmat kulkuyhteydet keskusta-alueella.

Tikkurilantien ali järjestetään kevyen liikenteen turvallinen yhteys kaava-alueen itäosassa, jonka 1. vaihe on rakennettu v. 2015. Alitukseen liitetään nuorten kanssa yhdessä tehty taideteos. Tältä kevyen liikenteen reitiltä järjestetään yhteydet Kehäradan varressa kulkevalle ”pikapyörätielle” eli Kvartsiraitin kevyen liikenteen reitille, jolta on yhteydet sekä Aviapolikseen, Helsingin keskuspuistoon että Petikon luontomaisemiin.

Tonttikaduista suunnitellaan kaikille kulkumuodoille yhteisiä yksilöllisiä ja viihtyisiä kotikatuja, joissa autojen ajonopeuden määrittä luontevasti ih-

misen nopeus. Turvallisuuden tulisi muodostua katutilan harkitun jäsentämisen avulla.



Katuhierarkia ja keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä KVL (ajon/vrk) v. 2030, koko keskustassa, kaupunkirakenne ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen 230600 4.4.2011 mukainen.

Joukkoliikenne

Kehäradan Kivistön asemalle toteutettavaa linja-autoterminaalia käyttää kaikki Kivistöön saapuvat bussilinjat, jolloin joukkoliikenteen palveluketjun taso on Kivistössä erinomainen. Siksi keskustan kaikilla pää- ja kokoojakaduilla on varauduttu liityntäbussilinjojen kulkureitteihin. Kokoojakaduilla bussit pysähtyvät ajoradalla hidastaen samalla muuta autoliikennettä. Kaava-alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Kaava-alueen katusuunnittelussa on varattu paikat bussipysäkeille. Koska Kehäradan asemalle on alle kilometrin kävely- ja pyöräilymatka, joukkoliikenne voi olla varsin suosittua liikkumismuoto.

Tekninen huolto

Hulevedet

Hulevesien hallinnan tavoitteet ja yleiset periaatteet

Hulevesien hallinnan ensisijainen tavoite koko Kivistön alueella on estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamien kasvu. Hulevesiä viivytetään hallitusti alueen sisällä paikallisesti ja alueellisesti niin, et-

tä alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua.

Kaava-alueen hulevesien hallintajärjestelmä muodostuu kortteli- tai tonttikohtaisista hallintatoimenpiteistä ja hulevesiä kuljettavasta hulevesiviemäriverkostosta sekä alueellisista laajemmista viivytys- ja tulva-alueista.

Huleveden käsittely on suunniteltava joko tonttikohtaisesti tai yhteisenä järjestelmänä naapuritonttien kesken. Mikäli usealla tontilla on yhteinen hulevesijärjestelmä, tontinomistajien tulee tehdä keskenään sopimus järjestelmän kunnossapidosta ja kustannusjaosta. Hulevesisuunnitelman laatimisessa tulee ottaa huomioon Vantaan kaupungin hulevesiohjelma. Hulevesisuunnitelma hyväksytetään rakennusluvan hakemisen yhteydessä.

Kaava-alueen hulevesien muodostumista pyritään ehkäisemään läpäisevillä pintamateriaaleilla, ohjaamalla hulevettä kasvillisuuden käyttöön ja soveltamalla hulevesien luonnonmukaisen hallinnan periaatteita. Hulevesien käsittely ja johtaminen avoimissa ja kasvillisuuspintaisissa rakenteissa tuo huleveden näkyviin ja kuuluviin sekä parantaa pienilmastoa, keskustan maisemaa ja kaupunkikuvaa. Hulevesiä voidaan myös hyödyntää korttelialueilla mm. kasteluvetenä. Mikäli tontilla ei ole tilaa luonnonmukaisille hallintarakenteille, tulee hulevesiä hallita maanalaisin viivytysrakentein.

Hulevesien hallintajärjestelmän mitoitusperusteena on, että 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohden on viivytettävä 1 m³ hulevettä. Tulvatilanteena tarkastellaan 30 mm sade, joka kestää 30 minuuttia. Tulvatilanteessa on varauduttava vesien väliaikaiseen kertymiseen tontille. Tulvatilanteen mitoitussadetta suuremmat sateet ohjataan tontilta yleisille alueille tulvareittejä pitkin. Nämä tulvareitit on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle. Tulvareitin suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että vedet eivät aiheuta tulvavahinkoa omille tai naapurin rakennuksille.

Mikäli hulevesien hallinta tontilla ei ole toteutettavissa, se voidaan toteuttaa tontin ulkopuolella kompensaatioperiaatteella. Tällöin hulevesien johtamisesta yleisen alueen hulevesirakenteeseen tai suoraan kunnalliseen hulevesiviemäriin sovitaan kunnan kanssa ja kunta voi periä huleveden käsittelystä maksun kiinteistöltä. Kompensaatiota tulee käyttää vasta viimeisenä vaihtoehtona, kun muut ratkaisut eivät tule kyseeseen. Kompensaatio edellyttää aina erillistä sopimusta kaupungin kanssa.

Keskusta-alueen rakentamisen hydrologiset vaikutukset
Kivistön keskusta-alueen valumakerroin kasvaa nykytilanteen mukaisesta kertoimesta 0,18 noin arvoon 0,49, jolloin koko keskustan suunnittelualueelta purkautuvien hulevesien määrän arvioidaan kasvavan lähes kolminkertaiseksi nykytilanteen mukaiseen pintavaluntaan verrattuna. Näin suuret virtaamat ja vesimäärät tehokkaasti viemäröityinä ja suoraan

vesistöihin johdettuina aiheuttavat väistämättä purkureiteillä ja vesistöissä välittömiä haittoja, kuten tulvimista ja eroosiota sekä kiintoaineen ja erilaisten epäpuhtauksien kuormitusta.

Keskusta-alueen ja Kehäradan rakentaminen sekä hulevesiviemäröinti muuttavat alueen nykyisiä valuma-aluerajauksia ja luontaisia valumasuuntia. Keskusta-alueen ja Kehäradan rakentaminen muuttavat merkittävästi myös Koivupäänojaa. Hulevesien hallinta on keskeinen tekijä kaava-alueen ympäristön muutoksen hallintaa.

Energiahuolto
Vantaan Energian sähkön- ja lämmöntuotanto perustuu valtaosin energian yhteistuotantoon, jossa sähkö ja lämpö tuotetaan samanaikaisesti. Yhteistuotannossa säästetään keskimäärin kolmannes energiasta verrattuna siihen, että lämpöä ja sähköä tuotettaisiin erikseen omissa prosesseissaan. Päästöt vähenevät samassa suhteessa. Vantaan Energian yhteistuotannon pääpolttoaineet ovat maakaasu ja kivihiili. Vantaan Energia on rakentanut jätevoimalan Itä-Vantaan Långmossebergeniin Kehä III:n ja Porvoonväylän risteyksessä olevalle tontilleen. Voimalassa tuotetaan sekä sähköä että lämpöä. Laitoksen lämmöntuotanto tulee vastaamaan noin puolta Vantaan vuotuisesta lämmöntarpeesta. Kaava-alueen energiajakeluverkko noudattaa keskustan yleisiä periaatteita.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt
Lisääntyvän maantieliikenteen aiheuttamat meluhaitat on ratkaistu pääosin sijoittamalla Tikkurilantien varteen pysäköintilaitos. Näin turvataan mahdollisimman meluttomat asuinkorttelit kaava-alueen sisäosissa. Muun autoliikenteen aiheuttama melu asuinkortteleissa ratkaistaan rakennusten sijoittamisella.

Lentoliikenteen aiheuttama melu on ratkaistu sekä rakenteellisilla meluntorjuntamääräyksillä, että ulko-oleskelualueiden kattamista ja materiaalivalintoja koskevilla määräyksillä. Kivistön keskustassa käytettyjä rakenteellisen meluntorjunnan määräyksiä jatketaan myös tällä kaava-alueella: melunmääräykset ovat astetta tiukempia kuin rakennusjärjestyksessä. Kortteleiden suuntauksista on neuvoteltu Finavian kanssa ydinkeskustan asemakaavaluonnoksen 230600 työn yhteydessä ja kaavaratkaisu noudattaa neuvottelutulosta.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue sijaitsee Vantaanjoen valuma-alueella. Vantaanjoki on tulvaherkkä vesistö, jossa elää mm. Vuollejokisimpukka. Luontoarvojen vuoksi huleveden laatua tulee pyrkiä parantamaan.

Tiivis, keskustamainen yhdyskuntarakentaminen ja Kehäradan toteuttaminen muuttavat luonnontilaisen valuma-alueen veden kiertoa ja vesitaloudellisia olosuhteita. Lisääntynyt pintavalunta yhdistettynä hulevesien

tehokkaaseen ja nopeaan viemäröintiin sekä kasvillisuuden vähenemiseen ja maaperän tiivistymiseen äärevöittävät hulevesivirtaamia ja kuivattavat maaperää ja pienilmastoa.

Rakentamisen aiheuttamia haittoja voidaan ehkäistä ja vähentää hulevesien paikallisilla hallintatoimenpiteillä eli vähentämällä muodostuvien hulevesien määrää sekä viivyttämällä ja puhdistamalla hulevesiä paikallisesti.

Kivistössä on kestävän kehityksen mukaisena tavoitteena ja ilmastonmuutoksen hallinnan keskeisenä keinona hulevesien hallittu käsittely ja johtaminen. Kaupunginhallituksen 11.5.2009 hyväksymän Vantaan hulevesiohjelman visiona on, että luonnollinen vesitasapaino säilyy ja vesien ekologinen tila paranee Vantaalla ja että hulevesistä ei aiheudu haittaa terveydelle, turvallisuudelle, viihtyisyydelle eikä kaupungin toimivuudelle. Ohjelman keskeisenä linjauksena on hulevesien hallinnan ottaminen maankäytön yleiseksi suunnitteluperiaatteeksi uusilla alueilla.

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

Koko keskustan taloudellisten vaikutusten arvioinnissa todetaan, että kaupungin näkökulmasta rakentamisen taloudellinen onnistuminen riippuu pääasiassa siitä, millainen hinta kaavoitetusta kerrosneliömetristä saadaan markkinoilla. Mikäli hinta kattaa kaava-alueella kaupunkiinfrasta kaupungille aiheutuvat kustannukset, voidaan hanketta pitää taloudellisessa mielessä onnistuneena. Vaikutusten arvioinnissa esitetään, että jatkosuunnittelussa tulisi tehdä tarkastelu, jossa alueen kerrosneliömetristä saatavaa hintaa arvioidaan suhteessa muihin pääkaupunkiseudulla toteutettuihin alueisiin. Talouden tasapainoa seurataan kokonaisuudessa Kivistön osalta.

Tikkurilantein rakentamisen kustannusarvio on n. 4,5 milj. E.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Eri melulähteiden yhteisvaikutukset

Raide- ja lentoliikenteen melu on luonteeltaan ajoittaisia, tie- ja katuliikenteen melu on enemmän jatkuvanluonteista. Raide- sekä tie- ja katuliikenteen melu vaikuttavat paikallisesti eri alueilla, pikaraitiotien toteutuminen ehkä tulevaisuudessa lisää Tikkurilantien varren melumääriä, mutta pysäköintilaitosten rivistö estää sen leviämisen asuinkortteleille. Raide- sekä tie- ja katuliikenteen melun yhteisvaikutuksia on todettu olevan vain Kehäradan ylittävien siltojen luona.

Laskennallista melumallia lentomelun ja muun liikennemelun yhdistämiseksi ei ole olemassa melulähteiden erilaisen luonteen takia. Toisistaan poikkeavia melutyyppejä kuten tieliikennemelua ja lentomelua, tulee EU:n ja ympäristöministeriön kannan mukaan yleensäkin käsitellä erikseen, eikä niitä tule yhdistää summameluksi. Tämä ilmenee mm. EU:n ympäristömeludirektiivin (2002/49/EY) ja tämän toimeenpanemiseksi tehdyn ympäristösuojelulain muutoksen (459/2004) nojalla laadittavien meluselvitysten soveltamisohjeissa.

Meluntorjunta
Tehtävillä meluntorjuntatoimenpiteillä ja annettavilla kaavamääräyksillä päästään kaikilla oleskelupihoilla ja rakennusten sisätiloissa melutason ohjearvon alittaviin arvoihin.

Tikkurilantien varrella oli asemakaavaluonnoksessa suojaviheralue (EV), joka oli varattu meluvallia varten Tikkurilantien pohjoispuolella olevan asutuksen suojaamiseksi melulta. Meluselvityksessä esitetty kaksi metriä korkea meluvalli laskee päivämelua lähimpien asuinrakennusten seinustoilla 62 dB:stä yli 7 dB:ä ja yömelua 55 dB:stä noin 10 dB:ä. Meluvallia on esitetty asemakaavaehdotuksessa suojamaan kaava-alueen koillisnurkassa raideliikenteen ja Riipiläntien maantieliikenteen aiheuttaman melun leviämistä. Maavalliin yhdistetään istutuksia.

Pääkatuverkon liikenteen meluntorjuntaa on hoidettu pitkälti rakenteellisin ratkaisun. Rakennusten pääkatujen suuntaiset pitkät julkisivut suojaavat hyvin sisäpihoja. Tällöin ei tarvitse rakentaa meluselvityksessä esitettyjä aitoja katujen varsille.

Finavian antaman lausuntoon perustuen lentoliikenteen aiheuttamaa melua on torjuttu kaava-alueen eteläosassa muuttamalla Tikkurilantien varren asuinkortteleiden rakennetta: rakennukset eivät enää muodosta U - mallisia tontteja, jotka avautuisivat suoraan lentomelun suuntaan ja siten "imisivät" melua enemmän korttelipihoille. Eteläosan kortteleille on annettu myös määräyksiä kattosivumateriaaleista eli materiaalien valinnoilla ei saa edesauttaa melun heijastusvaikutuksia. Asuntojen ilmastoinnista on myös annettu määräyksiä (§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto). Kattomuodoilla voidaan myös vähentää melun heijastuvaikutuksia.

<u>Kaavamääräykset</u>
Kaava-alueella lentomelu on rakennusten ulkokuoren eristävyyttä mitoitettava tekijä. Soveltamalla Vantaan kaupungin rakennusvalvonnan rakennusohjeen "Rakennusten ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset" (31.10.2007) melutason yleiset ohjearvot täyttyvät. Näitä ohjeita sovellettaessa täyttyvät myös raide- sekä tie- ja katuliikenteen melun aiheuttamat sisätilojen eristävyysvaatimukset. Kaava-alueen laadullisena tavoitteena on ollut asuntojen tavanomaista parempi suojaus lentomelulta. Finavian kanssa on sovittu, että kaavamääräyksissä käytetään astetta tiukemmat normit sisätilojen ääneneristävyysvaatimuksille.

Kaava-alueella on annettu meluntorjuntaa varten määräyksiä. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden delta L lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden delta L lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Asuinpihojen meluntorjunnassa on huolehdittava rakentamisjärjestyksellä siten, että Tikkurilantien puoleiset pysäköintilaitokset tulee ottaa käyttöön ennen niihin rajautuvien AK -kortteleiden asuinrakennusten käyttöönottoa tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi.

Myös asuntojen ilmastoinnin järjestämisestä on annettu määräyksiä: Tikkurilantien puolelle ei saa sijoittaa asuinkerrostalojen ilmanvaihtoaukkoja, eikä korvausilmaa saa ottaa Tikkurilantien puolelta.

Tärinä ja runkomelu
Raideliikenne ja tärinäselvitykset
Kaava-alueen koillisreunassa kulkee Kehärata, joka avataan liikenteelle kesällä 2015. Kehäradan rakentaminen alkoi vuonna 2009. Kehärata on henkilöliikenteelle suunniteltu kaupunkirata, jolle ei ole suunniteltu tavara- eikä kaukoliikennettä. Ratasuunnittelun osana tehtyjen selvityksin on varmistettu, ettei raideliikenne tule aiheuttamaan tärinähaittoja nykyisiin tai kaavoitettuihin rakennuksiin tai niissä oleskeleville ihmisille. Selvityksissä oli mukana Marja-Vantaan osayleiskaavan alue. Työhön kuului tärinän raja-arvojen selvitys, haitalle mahdollisesti altistuvien alueiden ja kohteiden tunnistaminen sekä tarvittavien toimenpiteiden alustava suunnittelu. Kaava-alueen asuinrakennukset sijaitsevat niin kaukana rata-alueesta, ettei junaliikenteestä aiheudu tärinä- tai runkomeluongelmia asuinrakennuksille.

Ratasuunnitteluvaiheen selvitykset on esitetty raporteissa:
- Raideliikenteen tärinä- ja runkomeluselvityksen tiivistelmä (Insinööritoimisto Akukon Oy, 25.2.2008, 073061-A05.1)
- Tärinäalueiden selvitys (Insinööritoimisto Akukon Oy, 11/2007, 073061-02.1)
- Tärinän vaikutukset herkkiin laitteisiin (Insinööritoimisto Akukon Oy, 11/2007, 073061-03.1).

Värähtelynopeuksien ohjearvot
Suomessa ei ole toistaiseksi virallisia ohjearvoja liikenteen aiheuttamalle tärinälle. Yli 0,3 mm/s olevien värähtelynopeuksien tiedetään häiritsevän asuinviihtyvyyttä. Tavallisten rakennusten vaurioitumisalttiuden raja-arvo on noin 4 mm/s.

Tärinähaittojen välttäminen
Maaperätietojen perusteella on eritelty Kehäradan varrelle sijoittuvat mahdolliset tärinäalueet. Raideliikenteen aiheuttamien tärinähaittojen välttämiseksi rata perustetaan riittävän tukevasti, ettei tärinä pääse indu-

soitumaan voimakkaasti maaperään. Tärinän kannalta vaikeimmat alueet sijoittuvat Kehäradan varteen, ei tälle kaava-alueelle.

Pienhiukkaset
Koko keskustan osalta pyydettiin asemakaava- ja asemakaavan muutos-luonnoksesta 230600 lausunto ilmanpuhtauksien osalta. Lausuntoa ei saatu. Pysäköintilaitokset ja niiden viherseinät Tikkurilantien pohjoissivustalla torjuvat pienhiukkasten leviämisen.

Kemikaalien varastointi
Transmeri Oy:n ja Scanfil Oy:n toiminnan etäisyysvaatimukset on huomioitu asumisen sijoittelussa. Turvatekniikan keskuksen lausunnon mukaan riittävät etäisyydet on turvattu.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja -määräykset on laadittu Kivistön mallia käyttäen. Suunnittelun sisällön vuoksi on ollut tarpeen etsiä uusia merkintöjä ja määräyksiä.

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kaava-alueen katujen ja puiston nimet. 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 (liite 4).

6.1.1 Toteuttaminen

Tikkurilantien siirto tullaan toteuttamaan arviolta v. 2010. Koko kaava-alue tulee toteutumaan n. 10 vuodessa.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala
Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja
Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Suunnitteluavustaja Outi Colliander
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo

Vantaalla 23.2.2015



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Anna-Riitta Kujala,
asemakaavasuunnittelija



Riikka-Maija Pihlaja,
asemakaavasuunnittelija



Veli-Pekka Ristimäki,
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	13.02.2015
Kaavan nimi	Kivistön keskusta-asuminen 7		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	18.12.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	18,6235	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	14,9867
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	3,6368

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	**18,6235**	**100,0**	**124531**	**0,67**	**14,9867**	**124531**
A yhteensä	8,3698	44,9	124531	1,49	8,3698	124531
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7933	4,3	0		0,7933	0
R yhteensä						
L yhteensä	9,4604	50,8	0		5,8236	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

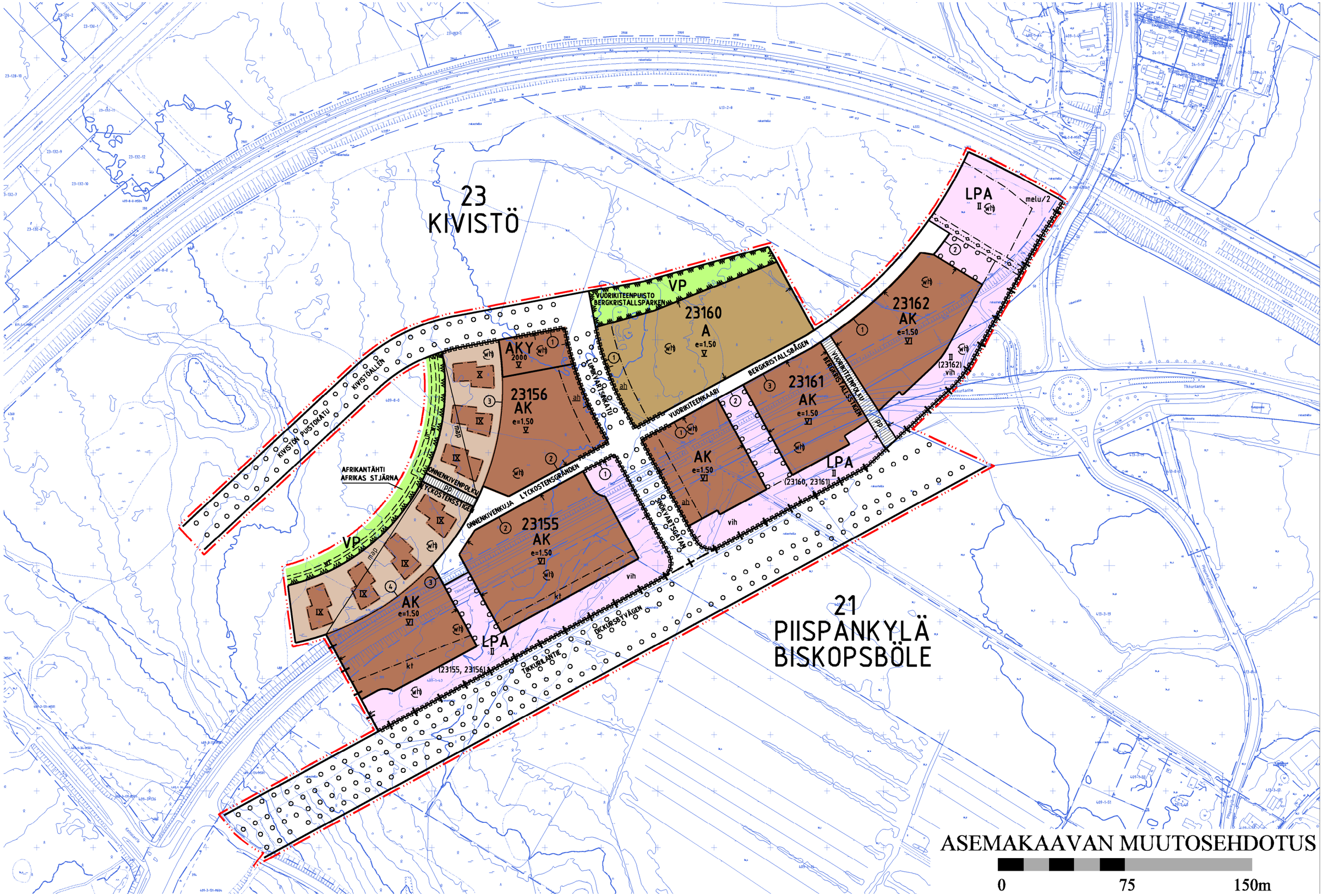
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

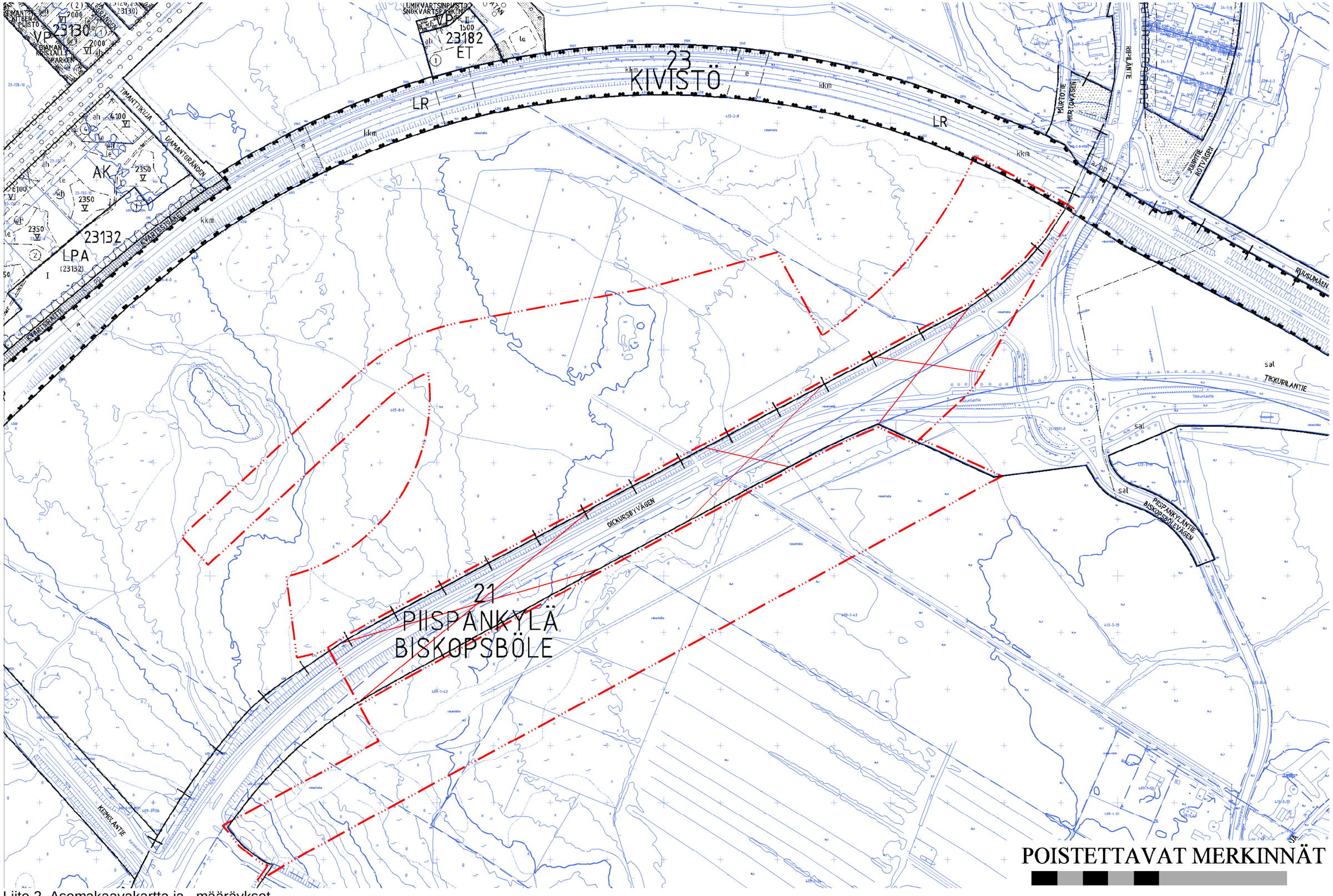
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**18,6235**	**100,0**	**124531**	**0,67**	**14,9867**	**124531**
A yhteensä	8,3698	44,9	124531	1,49	8,3698	124531
A	1,4377	17,2	21566	1,50	1,4377	21566
AK	6,7310	80,4	100965	1,50	6,7310	100965
AKY	0,2011	2,4	2000	0,99	0,2011	2000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,7933	4,3	0		0,7933	0
VP	0,7933	100,0	0		0,7933	0
R yhteensä						
L yhteensä	9,4604	50,8	0		5,8236	0
Kadut	6,1466	65,0	0		2,5098	0
Kev.liik.kadut	0,1702	1,8	0		0,1702	0
LPA	3,1436	33,2	0		3,1436	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Liite 1. Tilastolomake


23
KIVISTÖ
21
PIISPANKYLÄ
BISKOPSBÖLE
VP
VUORIKITEENPUISTO
BERGKRISTALLSPARKEN
23160
A
e=1.50
V
AKY
2000
V
23156
AK
e=1.50
V
23155
AK
e=1.50
VI
AK
e=1.50
VI
23161
AK
e=1.50
VI
23162
AK
e=1.50
VI
LPA
II
melu/2
(23160, 23161)
(23155, 23156)
BERGKRISTALLSBÅGEN
VUORIKITEENKAARI
KIVISTÖNTIE
KIVISTÖN PUISTOKATU
AFRIKANTÄHTI
AFRIKAS STJÄRNA
ONNENKIVENPOLKU
LYCKOSTENSSTIGEN
ONNENKIVENKUJA
LYCKOSTENSGRÄNDEN
TIKKURILANTIE
DICKURSBYVÄGEN
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
75
150m



Liite 2. Asemakaavakartta ja –määräykset

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.02.2015 / 10 §

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
232000	23.2.2015	688492, 689491-689492

Vantaan kaupunki

KIVISTÖN KESKUSTA-ASUMINEN 7

Asemakaava
Kaupunginosa 21, Piispankylä
Katualuetta.

Kaupunginosa 23, Kivistö
Korttelit 23156, 23160 ja
osat kortteleista 23155, 23161 ja 23162
sekä katu- ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 23, Kivistö
Osat kortteleista 23155, 23161 ja 23162
sekä katualueet ja kaupunginosan raja
(Kumoutuvan asemakaavan katualuetta
ja kaupunginosan rajaa kaupunginosassa
21 Piispankylä.)

Tonttijako
Kaupunginosa 23, Kivistö.
Korttelit 23155, 23156 ja 23160-23162.

1:2000

Vanda stad

KIVISTÖ CENTRUMBOENDE 7

Detaljplan
Stadsdel 21, Biskopsböle
Gatuområde.

Stadsdel 23, Kivistö
Kvarteren 23156, 23160 och
delar av kvarteren 23155, 23161 och 23162
samt gatu- och rekreationsområden.

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 21, Kivistö
Delar av kvarteren 23155, 23161 och 23162
samt gatuområden och stadsdelsgräns.
(Gatuområde och stadsdelsgräns i stadsdel
21 Biskopsböle i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Stadsdel 23, Kivistö.
Kvarteren 23155, 23156 och 23160-23162.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

A **Asuinrakennusten korttelialue.**
Kortteleita koskevat § 1 - 7.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**
Kortteleita koskevat § 1 - 7.

AKY **Asuinkerrostalojen ja palvelutilojen korttelialue.**
Kortteleita koskevat § 1 - 7.

VP **Puisto.**

LPA **Autopaikkojen korttelialue.**
Kortteleita koskevat § 1 - 7.

§ 1 kaupunkikuva
Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

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

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneeleita ja muita energiaa säästäviä ja tuottavia ratkaisuja tulee suosia. Aurinkopaneelien asentaminen myöhemmin tulee mahdollistaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

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

Rakennusten kattomuotojen ja kattokulmien valinnassa tulee huomioida katu- ja pihatilojen valonsaanti kaikkina vuodenaikoina.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för bostadshus.
§ 1-7 gäller kvarteren.

Kvartersområde för flervåningshus.
§ 1-7 gäller kvarteren.

Kvartersomåde för flervåningshus och serviceutrymmen.
§ 1-7 gäller kvarteren.

Park.

Kvartersområde för bilplatser.
§ 1-7 gäller kvarteren.

§ 1 stadsbilden
Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

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

Tekniska anordningar ska på ett naturligt vis integreras i arkitekturen och markanvändningen. Solpaneler och andra energisparande och -producerande lösningar ska gynnas. Solpaneler ska kunna installeras i ett senare skede. Luftkonditioneringsmaskinrummen samt inhägnader och murar ska anpassas till husarkitekturen och stadsbilden.

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

Vid val av byggnadernas takformer och takvinklar ska tillgången på ljus i gatu- och gårdsrummen under alla årstider beaktas.

Lumikvartsinkadun ja Kivistön Puistokadun puoleisten parvekkeiden tulee pääsääntöisesti olla sisäänvedettyjä tai antaa sisäänvedetyn parvekkeen vaikutelma. Arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti perustellut yksittäiset ulokeparvekkeet ovat sallittuja. Parvekkeet saavat ylittää rakennusalan.

Balkongerna mot Snökvartsgatan och Kivistöallén ska huvudsakligen vara indragna eller ge intryck av att gå i liv med fasaden. Enstaka arkitektoniskt och stadsbildsmässigt motiverade konsolbalkonger är tillåtna. Balkongerna får överskrida byggnadsytan.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä kadun puoleisissa ja kaduille näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Maantasokerros tulee toteuttaa laadukkailla ja kestävillä materiaaleilla.

Utgångspunkten är att fasaderna ska vara färgglada. 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.
Markplansvåningen måste byggas i högklassiga och hållbara material.

Rakennusten kattokerroksiin saadaan rakentaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia asukkaiden yhteisiä tiloja ja viherhuoneita kerrosluvun estämättä.

I byggnadernas takvåningar får utan hinder av våningstal

trädgårdar som håller arkitektoniskt hög klass.

Tontin rajalle sijoittuva palomuuri voidaan korvata tarkoituksenmukaiseen paikkaan sijoitettavalla palo-osastoinnilla.

Den brandmur som placeras på tomtgränsen kan ersättas med en brandsektionering som placeras på en ändamålsenlig plats.

Korttelin 23155 tontin 3 ja korttelin 23156 tontin 3 pistetalojen rakennusalan merkintä on sitova, paikka ohjeellinen.

I kvarteren 23155 på tomt 3 och i kvarteren 23156 på tomt 3 är beteckningen för punkthusens byggnadsyta bindande till formen medan läget är riktgivande.

Korttelien 23155 ja 23156 Afrikantähden puistoon rajautuvien tonttien rakennusten massoittelussa ja julkisivujen suunnittelussa tulee huomioida niiden kaupunkikuvallinen asema puistoa rajaavassa kaarevassa rakennuskokonaisuudessa.

På de tomter i kvarteren 23155 och 23156 som gränsar till parken med namnet Afrikas stjärna ska man vid gestaltningen av byggnadsvolymerna och planeringen av fasaderna beakta byggnadernas ställning i stadsbilden som en del av den svängda helheten av byggnader som ingärdar parken.

Kadunpuoleisella tontin sivustalla tontti rajataan korkeatasoisin asuinrakennusten arkkitehtuurin liittyviin rakentein.

På den sidan av en tomt som ligger utmed en huvudgata avgränsas tomten med högklassiga konstruktioner som passar ihop med bostadsbyggnadernas arkitektur.

§ 2 laatu
Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita ja kestäviä materiaaleja. Julkisivujen päämateriaalien käyttöikätavoite on vähintään 100 vuotta.

§ 2 kvaliteten
Högklassiga och hållbara material ska användas i byggnadsfasaderna. Målet för byggnadsfasadernas brukslivslängd är minst 100 år vad gäller huvudmaterialen.

Alueen ekotehokkuuden tulee olla hyvä.

Ekoeffektiviteten i området ska hålla en god nivå.

Rakennusten ja ulkoalueiden toteutuksen tulee täyttää kestävän kehityksen ja tilojen muunneltavuuden vaatimukset sekä tukea energiaa säästäviä ja uusiutuvia energiamuotoja mahdollistavia ratkaisuja. Asuinpihojen ja ulkooleskelutilojen tulee olla vehreitä ja viihtyisiä.

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. Bostädernas gårdar och utevistelseområden ska vara grönskande och trivsamma.

Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.
Asemakaavan alueelle laaditaan Taiteen konsepti.

Redan i inledningsskedet ska konst anknytas till all arkitektur- och miljöplanering.
Ett konstkoncept utarbetas för detaljplaneområdet.

§ 3 rakennusoikeus
Tässä pykälässä sallitut asumisen lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja. Ah -merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liiketiloille tulee järjestää autopaikat.

§ 3 byggrätten
De tilläggsbyggrätter för boende som tillåts i denna paragraf dimensionerar inga bil- eller cykelplatser. För de affärslokaler i markplanet som finns inom de byggnadsytor som är utmärkta med beteckningen ah måste bilplatser ordnas.

Pysäköintitilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Niiden laajuus on ilmaistu rakennusalana ja kerroslukuna.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver byggrätten. Deras omfattning har uttryckts genom byggnadsyta och våningstal.

Korttelialueiden ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla tulee maantasokerroksen tilat toteuttaa kerroskorkeudeltaan muita kerroksia korkeampina niin, että ne voidaan ottaa tarvittaessa heti liike- ja palvelutilakäyttöön. ah -merkinnällä osoitetuilla rakennusaloilla saa maantasokerrokseen rakentaa asumisen yhteyteen sopivia liike-, työ-, palvelu-, harrastus- ja asukastiloja rakennusoikeuden lisäksi.

På de byggnadsytor i kvartersområdena som angetts med beteckningen ah ska våningshöjden i utrymmena i markplanet förverkligas så att den överskrider höjden i de övriga våningsplanen så att de vid behov genast kan tas i bruk som affärs- och servicelokaler. På de byggnadsytor som angetts med beteckningen ah får i markplanet utöver byggrätten byggas sådana affärs-, arbets-, service-, hobby- och invånarlokaler som är lämpliga i anslutning till boendet.

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

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

Asumista palvelevia tiloja sekä viherhuoneita saa rakentaa kaavassa asumiselle osoitetun rakennusoikeuden lisäksi enintään 20 % asuntokerrosalasta. Asuinpihojen melulta suojaavia katoksia sekä asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten kattokerroksiin sijoitettavia asukkaiden yhteistiloja ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen. Tilat voidaan toteuttaa kerrosluvun estämättä.

Utrymmen som betjänar boendet och vinterträdgårdar, får utöver den byggrätt för boende som anvisats i planen, byggas i en omfattning om högst 20 % av bostadsvåningsytan. Takkonstruktioner som skyddar bostadsgårdarna från buller samt de gemensamma utrymmen för invånarna och vinterträdgårdar som placeras i flervåningsbo stadshusens och parkeringsanläggningarnas takvåningar räknas inte med i byggrätten. Utrymmena kan förverkligas utan att våningstalet utgör något hinder.

Korttelin 23155 kt-rakennusalan tilat saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin enintään 20% korttelin asuntokerrosalasta.

Utrymmena på byggnadsytan märkt kt i kvarteret 23155 får byggas utöver byggrätten, dock högst omfattande 20 % av våningsytan för bostäder i kvarteret.

§ 4 liikenne ja pysäköinti
Maanpäällisten pysäköintitalojen tulee olla luonnonvaloisia. Pysäköintitilojen ja -laitosten tulee olla viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin raken-

§ 4 trafik och parkering
Ovanjordiska parkeringshus ska ha dagsljusinsläpp. Parkeringsutrymmena och -anläggningarna ska vara trivsamma och arkitektoniskt anknyta till omgivande bygg-

nuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä.

Pysäköintitalojen julkisivut on ratkaistava taiteen keinoin ja Tikkurilantien puoleiset julkisivut taiteen ja viherseinien yhdistelmänä. Julkisivumateriaaleina tulee käyttää myös ratkaisuja, jotka toimivat kasvien kasvupohjana. Tikkurilantien puoleisten pysäköintitalojen julkisivujen tulee olla ilmeeltään vaihtelevia.

Pysäköintitaloihin ja -laitoksiin tulee rakentaa sähköautojen latauspisteitä.

Pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa pyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein.

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

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavien autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap / 130 asumisen k-m²
kaupunkipientalot 1 ap / asunto
1 ap / 50 toimistotilan k-m²
1 ap / 35 liiketilan k-m²
1 ap / 170 erityisasumiseen k-m²

ah-merkinnällä varustettujen rakennusalojen maantasokerroksen liike-, työ- ja palvelutiloja varten on rakennettava 1 ap/130 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/tila.

Korttelin 23155 ja 23156 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23155 LPA -alueelle.

Korttelin 23160 ja 23161 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23161 LPA -alueelle.

Korttelin 23162 autopaikkoja saa sijoittaa korttelin 23162 LPA -alueelle.

Yhtiömuotoisten pientalojen / kaupunkipientalojen 1 ap / asunto tulee sijoittaa korttelialueelle ja tämän määrän ylittävät autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitoksiin

Rakennettavien polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa:

asuminen	1 pp / 35 k-m²
toimisto-, palvelu- ja liiketilat	1 pp / 100 k-m²

Asumisen polkupyörätiloista vähintään 50 % on oltava lukittavia tiloja, 30% saa olla katoksia ja 20 % avopaikkoja. Polkupyörien säilytystiloja saa rakentaa pihaalueelle rakennusalan ulkopuolelle.

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Kortteleissa nro:t 23155, 23156, 23161 ja 23162 ei saa kattomateriaalien valinnoin ja kattomuodoin edistää melun heijastusvaikutuksia. Tikkurilantien puolelle ei saa sijoittaa asuinkerrostalojen ilmanvaihtoaukkoja, eikä korvausilmaa saa ottaa Tikkurilantien puolelta.

Rakennuksiin ja pihoille tulee rakentaa luonnonvaloisia ulkotiloja, joissa on säältä ja melulta suojaava kate. Näitä tiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

Tikkurilantien, Lumikvartsinkadun ja Kivistön Puistokadun tien puoleisten parvekkeiden on oltava lasitettuja. Muiden parvekkeiden lasittaminen on suositeltavaa.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.

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

Asuinpihojen meluntorjunnasta on huolehdittava rakentamisjärjestyksellä siten, että Tikkurilantien puoleiset pysäköintilaitokset tulee ottaa käyttöön ennen niihin rajautuvien AK-korttelеiden asuinrakennusten käyttöönottoa tai muuten osoitettava meluhaitan tulevan torjutuksi.

Muuntamot tulee mahdollisuuksien mukaan liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueen kiinteistöjen on liityttävä Kivistön keskustaan rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään.
Putkikeräysjärjestelmään soveltumattoman suurikokoisen pahvin ja sekajätteen sekä pienmetallin ja keräyslasin keräämiseksi korttelialueille sijoitetaan korttelikohtainen kierrätyshuone. Kierrätyshuoneiden on oltava helposti huollettavissa.

nader. Utrymmenas trygghet och användbarhet ska främjas med hjälp av belysning och användning av färger. 3 / 5

Parkeringshusens fasader ska ha konstnärliga lösningar och fasaderna mot Dickursbyvägen ska utgöra en kombination av konst och grönväggar. Som fasadmaterial ska också sådana lösningar som fungerar som växtunderlag användas. Parkeringshusens fasader mot Dickursbyvägen måste ha ett omväxlande utseende.

I parkeringshusen och -anläggningarna ska byggas laddningsställen för elbilar.

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

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

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser som ska byggas:
1 bp/ 130 m²-vy bostäder
stadssmåhus 1 bp / bostad
1 bp / 50 m²-vy kontorslokaler
1 bp / 35 m²-vy affärslokaler
1 bp / 170 m²-vy specialbostäder

För de affärslokaler i markplanet som finns inom de byggnadsytor som är utmärkta med beteckningen ah måste byggas 1 bp/130 m²-vy, dock minst 1 bp/lokal.

Bilplatserna för kvarter 23155 och 23156 får placeras i LPA-området för kvarter 23155.

Bilplatserna för kvarter 23160 och 23161 får placeras i LPA-området för kvarter 23161.

Bilplatserna för kvarter 23162 får placeras i LPA-området i kvarter 23162.

För småhus/stadssmåhus i bolagsform ska 1 bp/bostad placeras i kvartersområdet och de bilplatser som överskrider detta antal ska placeras i en parkeringsanläggning.

Minimiantalet cykelplatser som ska byggas:

Utrymme för lättillgängliga cykelplatser ska reserveras enligt följande:

boende	1 cp / 35 m²-vy
kontors-, service och affärslokaler	1 cp / 100 m²-vy

Minst 50 % av cykelparkeringsutrymmena för boende ska vara låsbara utrymmen, 30 % får förläggas till skjultak och 20 % är under bar himmel. Förvaringsutrymmen för cyklar får också byggas på gårdsområdet utanför byggnadsytan.

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning

I kvarteren nr 23155, 23156, 23161 och 23162 får bullrets ekoeffekt inte förstärkas genom valet av takmaterial och takformer. Ventilationsöppningarna i flervåningsbostadshusen får inte placeras mot Dickursbyvägen, ej heller får ersättningsluft tas från Dickursbyvägens sida.

Byggnaderna och gårdsplanerna ska förses med uterum med naturligt ljusintag och tak som skyddar mot väder och buller. Dessa utrymmen räknas inte in i byggrätten.

Balkongerna mot Dickursbyvägen, Snökvartsgatan och Kivistöallén ska vara inglasade. Det rekommenderas att övriga balkonger förses med inglasning.

Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 35 dB.

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

Bullerbekämpningen för bostadsgårdarnas del ska ordnas via byggnadsförordningen så, att parkeringsanläggningarna mot Dickursbyvägen ska ta tas i användning innan de angränsande bostadsbyggnaderna i A-kvarteren tas i bruk eller i övrigt genom att det påvisas att bullerproblemet blir avvärjt.

Transformatorer ska integreras med byggnaderna och vara lätta att underhålla.

Fastigheterna i bostadskvarteren i detaljplaneområdet ska anslutas till det rörsystem för centraliserad insamling av avfall som byggs i centrum av Kivistö.
Ett återvinningsrum för varje kvarter placeras i kvartersområdena för att samla in kartong av större storlekar, blandavfall, mindre metallskrot och insamlingsglas som inte lämpar sig för avfallsinsamling via rörsystem.

§ 6 hulevedet
Hulevedet tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikka-/korttelikohtainen hulevesisuunnitelma. Hulevesien hallinnassa tulee hyödyntää esim. viherkattoja.
Hulevesien imeytymistä tulee edesauttaa materiaalivalinnoilla.

§ 6 dagvatten
Dagvattnen ska fördröjas inom kvartersområdet. För bygglovet måste en dagvattenplan för respektive byggplats/kvarter sammanställas. Vid hanteringen av dagvatten ska t.ex. gröntak utnyttjas.
Material ska väljas som underlättar absorberingen av dagvatten.

§ 7 pihatilat ja ulko-oleskelualueet
Tonteilta saa (taloyhtiöiden hoitovastuulla) rakentaa yhteyden puistoon.

Pihojen ja ulko-oleskelutilojen viherrakentaminen liitetään hulevesien hallintaan teknisesti ja toiminnallisesti. Asuinpihojen tulee olla suojaisia ja viihtyisiä.

Asuinkortteleiden pihasuunnitelmassa esitetään mm. istutukset, hulevesien tilavaraukset, pelastusreitit, leikki- ja oleskelualueet ja muut pihan toiminnot.

Maantasokerroksessa asuinhuoneen liittyessä katutasoon muualla kuin ah-merkinnällä osoitetulla rakennusalalla asunnon yksityisyys tulee turvata, esim. siten että lattia on vähintään 0,5 m viereisen katutason pintaa ylempänä.

Tonttien aitaaminen:
Rakenteellisten aitojen tulee liittyä asuinrakennusten arkkitehtuuriin.

AK -korttelien toisiinsa rajautuvien tonttien pihoja ei saa erottaa aidoin.

§ 7 gårdsplaner och utevistelseområden
Från tomterna får (på husbolagens skötselansvar) byggas förbindelser till parken.

Anläggningen av gårdarnas och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Bostadsgårdarna ska vara skyddade och trivsamma.

I planerna för gårdsplanerna i bostadskvarteren ska bl.a. planteringar, utrymmesreservationer för dagvatten, räddningsvägar, lek- och vistelseområden och andra av gårdarnas funktioner presenteras.

Då bostadsrum i markplan ansluter till gatunivån annanstans än på en byggnadsyta som angetts med markeringen ah ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom intilliggande gatunivå.

Tomternas inhägnad:
Ingärdande konstruktioner ska ansluta till bostadsbyggnadernas arkitektur.

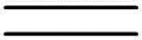
I kvarteren med beteckningen AK får angränsande tomter inte separeras med staket.

-+—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
—·—·—	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
— — —	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
———	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
② ———	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
23	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
KIVIS	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
23155	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
TIKKURILANTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
IX	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
———	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
e=1.50	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.
ah	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
kt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimistotiloja. Rakennusalalle saa sijoittaa toimisto-, harrastus-, varasto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja sekä viherhuoneita. Tilat saavat ylittää rakennusalan rajan 5 metrillä siten, että ne eivät vaikeuta LPA-korttelin toimintaa.	Byggnadsyta där kontorslokaler får placeras. På byggnadsytan får kontors-, hobby-, förråds- och arbetslokaler som inte orsakar störningar för omgivningen samt vinterträdgårdar placeras. Utrymmena får överskrida byggnadsytans gräns med 5 meter på ett sådant vis att de inte försvårar verksamheten i LPA-kvarteret.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
↓	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
wr	Ohjeellinen hulevesireitti.	Riktgivande dagvattenled.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.



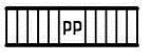
Viherkatto.
Viherkaton merkintä on sitova mutta paikka ohjeellinen.

Gröntak.
Gröntaksbeteckningen är bindande men platsen riktgivande.



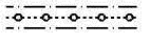
Katu.

Gata.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.



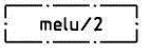
Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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.



Meluesteelle varattu alueen osa. Luku osoittaa meluesteen kokonaiskorkeuden metreinä.
Melueste tulee toteuttaa istutettuna maavallina.

Del av område reserverat för bullerskärm. Siffran anger den totala höjden på bullerhindret i meter.
Bullerhindret ska förverkligas i form av en jordvall med planteringar.

(23155,23156)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

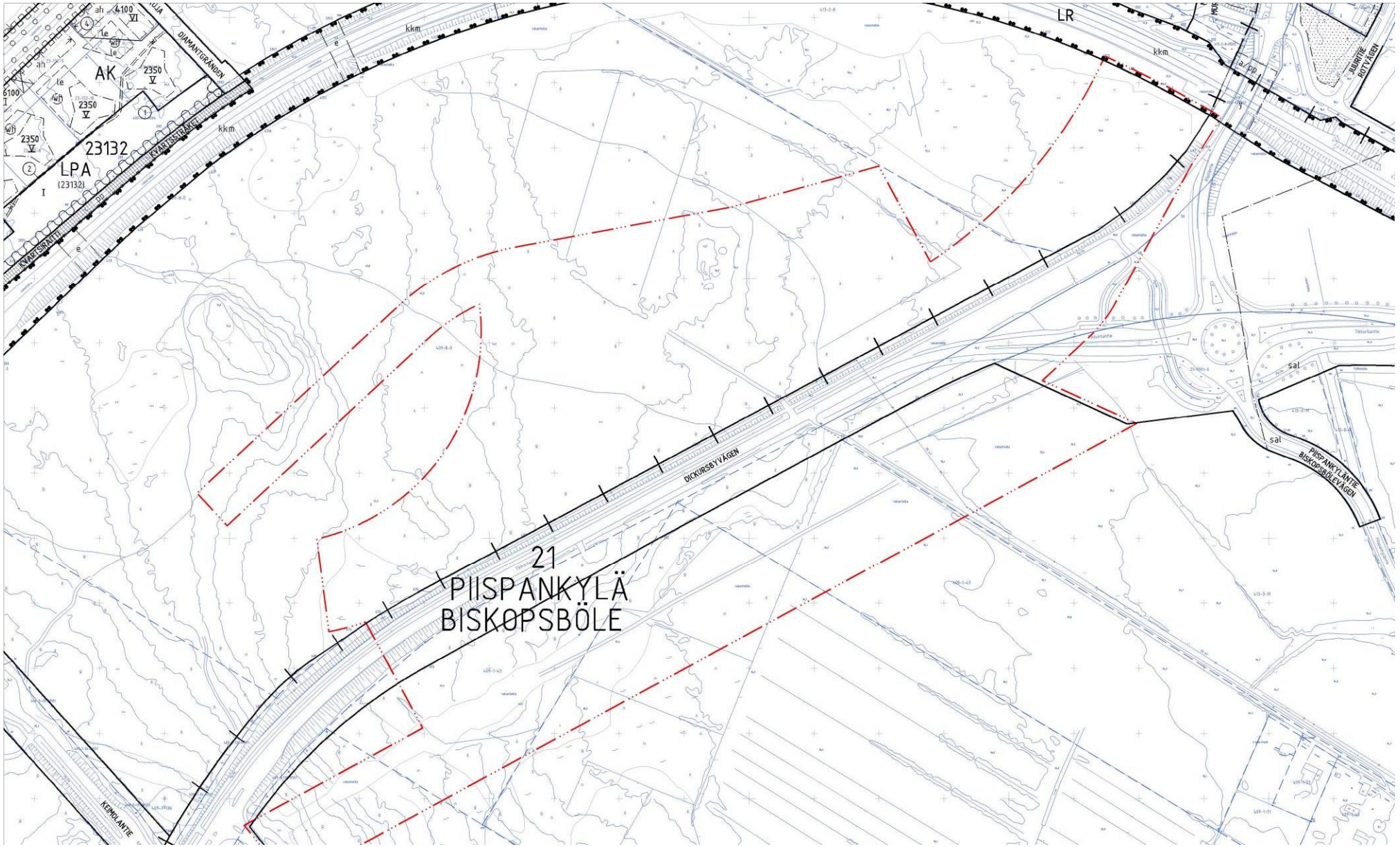
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

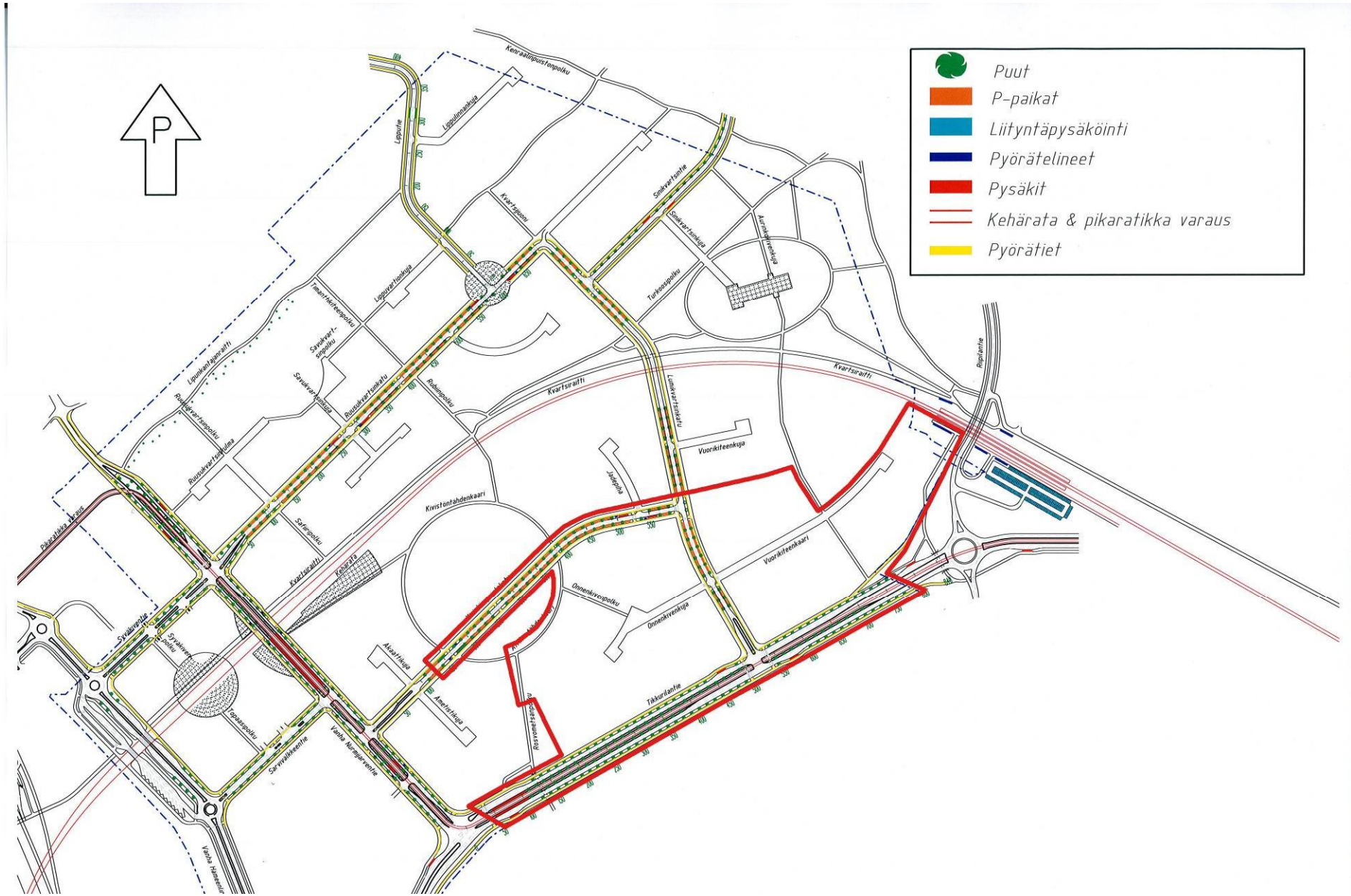
Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Liite 3. Ote ajantasa-asemakaavasta

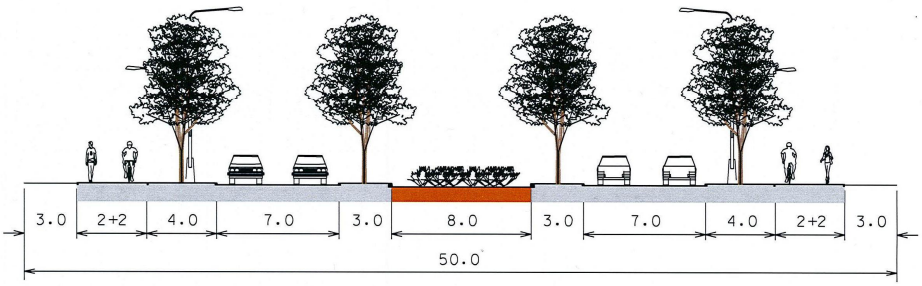


Liite 4. Havainnekuva

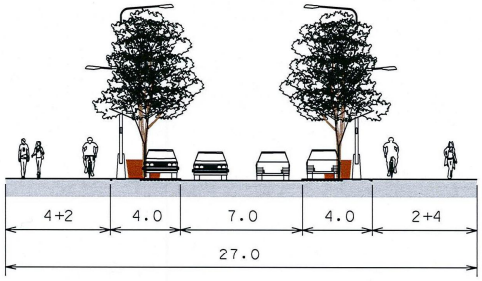


Liite 5. Katukartta

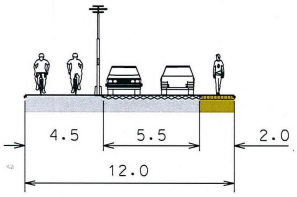
Tikkurilantie



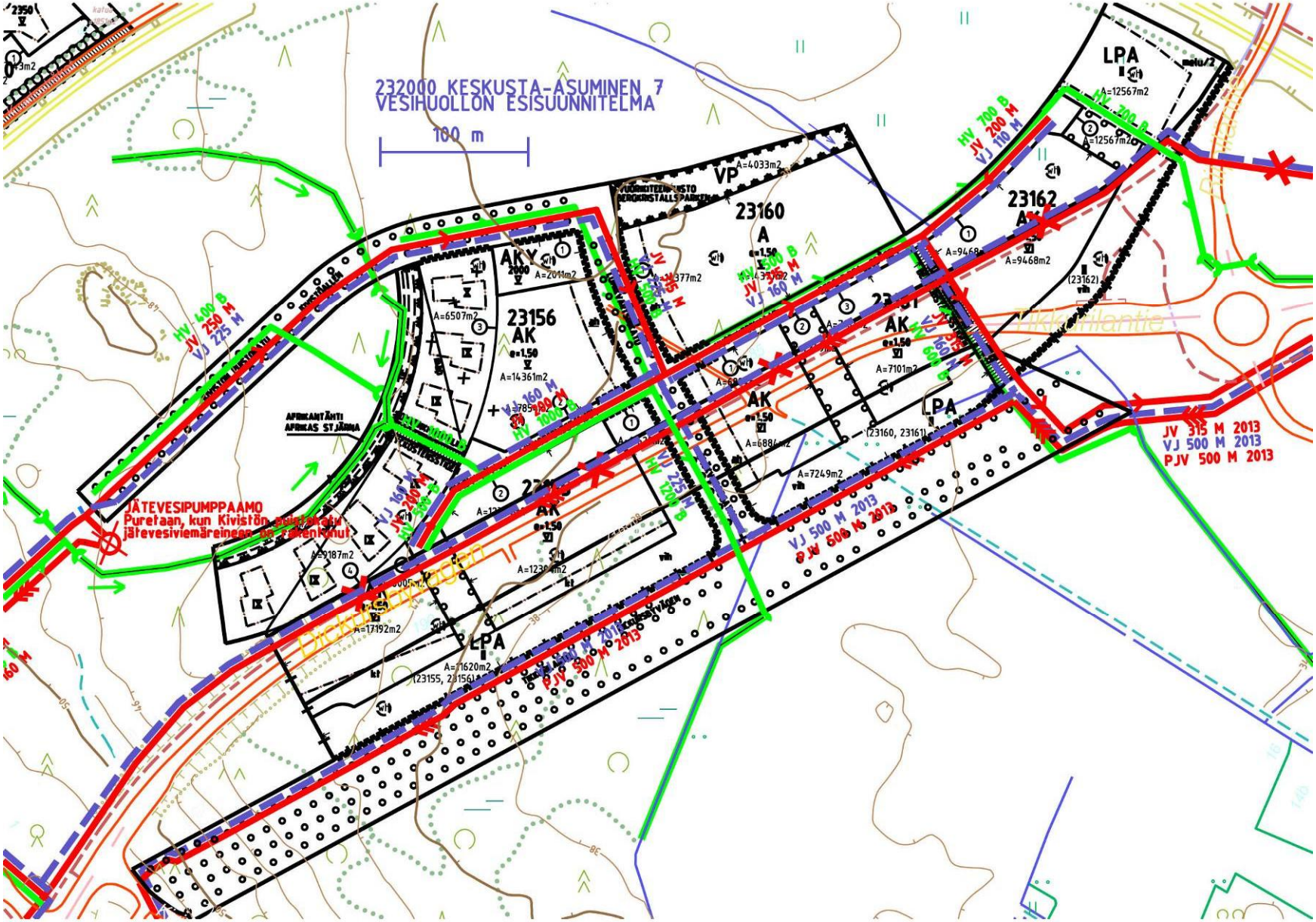
Lumikvartsinkatu
Kivistön puistokatu



Vuorikiteenkaari
Onnenkivenkuja



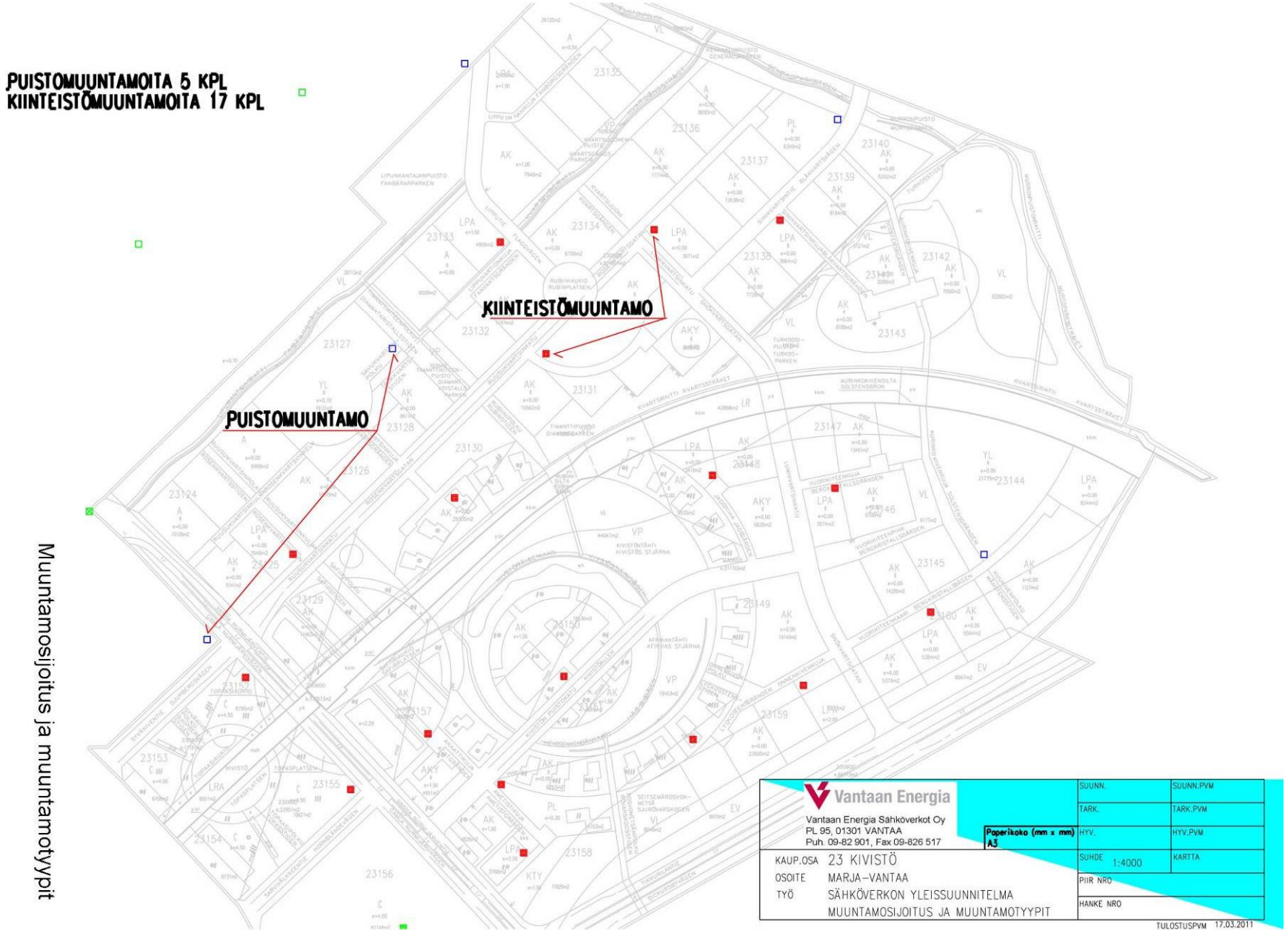
Liite 6. Katupoikkileikkaukset



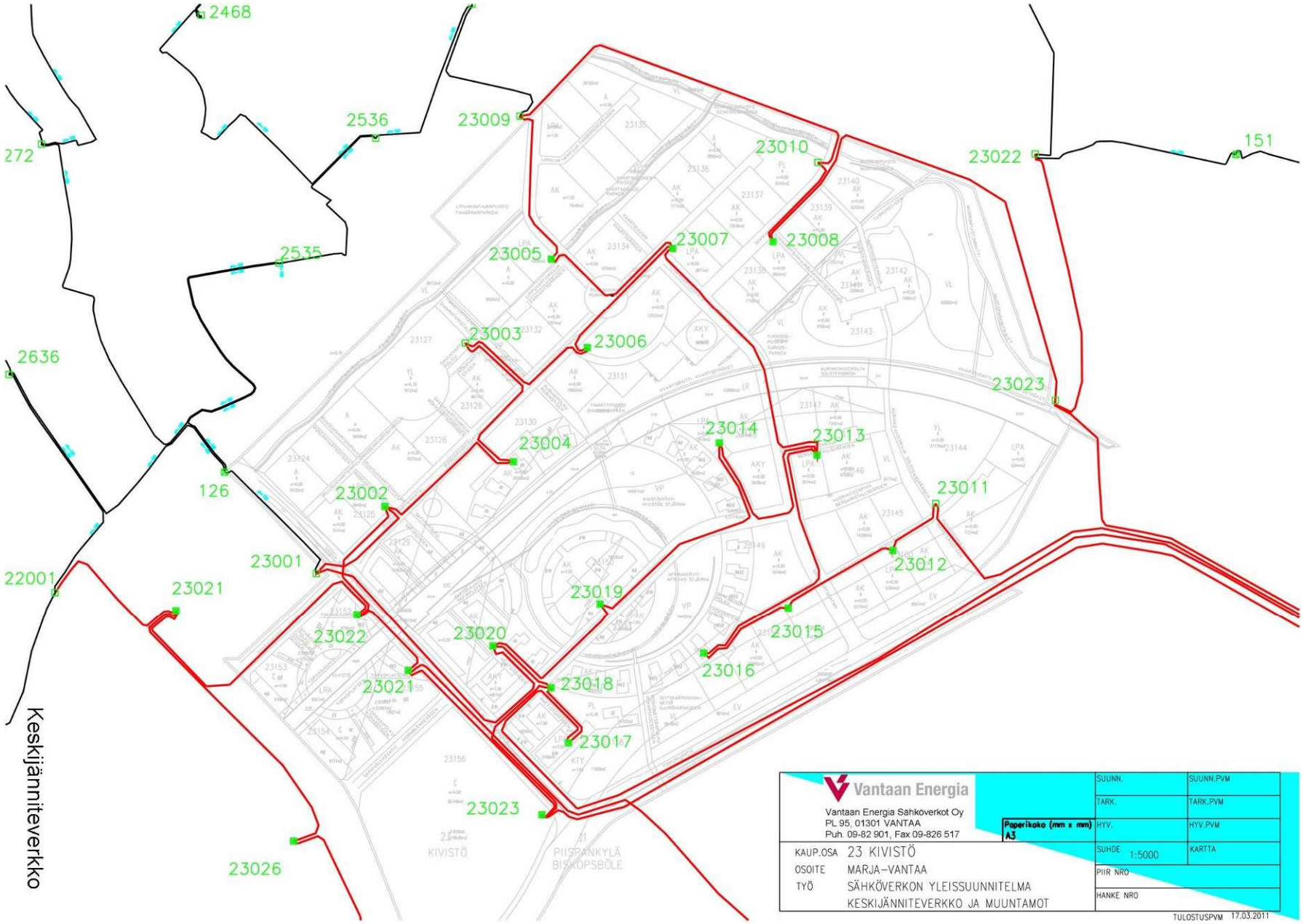
Liite 7. Vesihuollon yleissuunnitelma



Liite 8. Kaukolämpö- ja kaukokylmäverkko



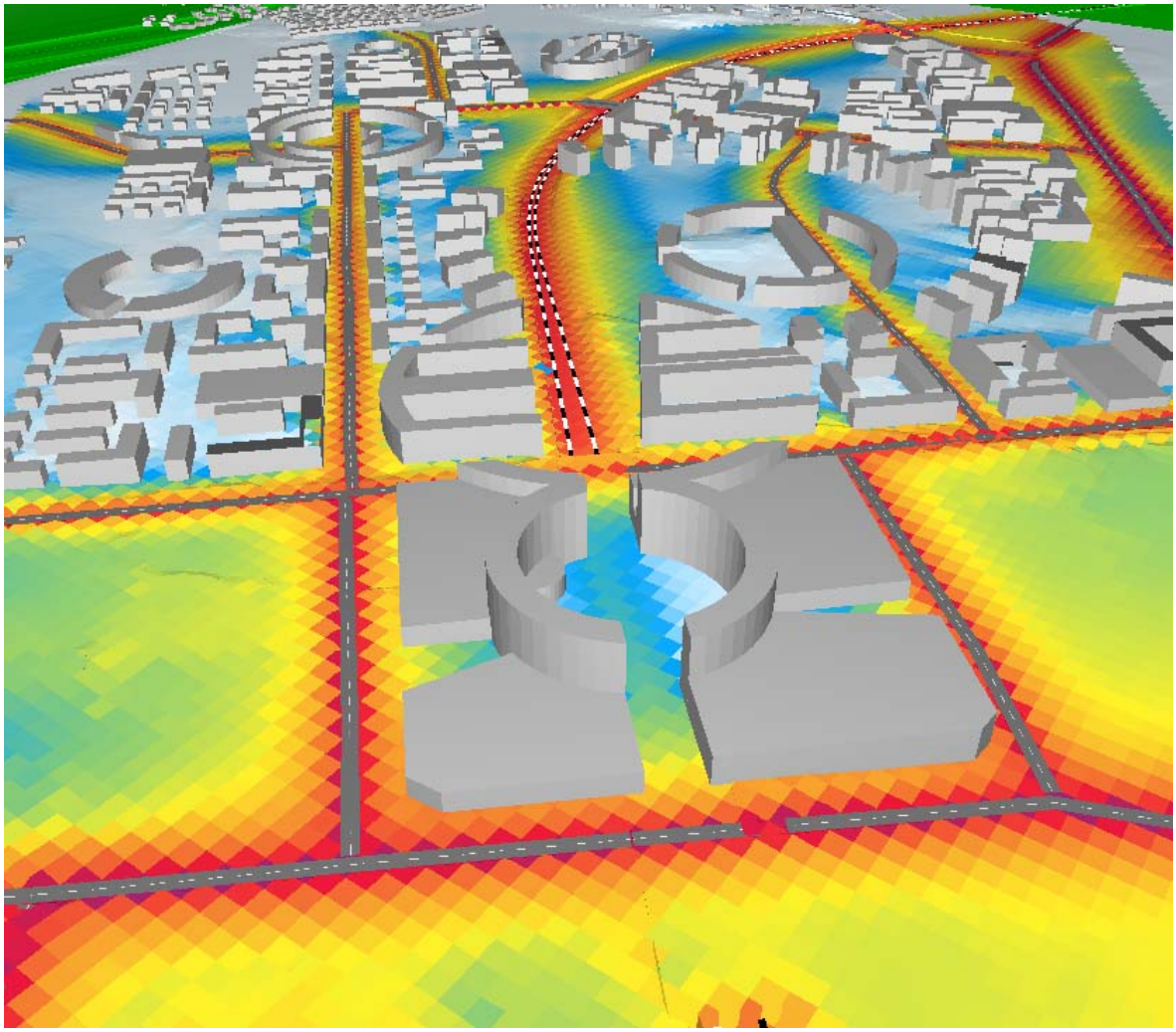
Liite 9. Sähköverkon yleissuunnitelma; muuntamosijoitus



Liite 10. Sähköverkon yleissuunnitelma; keskijänniteverkko

MARJA-VANTAAN KESKUSTA-ASUMISEN ALUE (NRO 230600)

MELUSELVITYKSEN PÄIVITYS



28.3.2011

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.02.2015 / 10 §

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

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

Toimeksianto

Kehäradan ja valtatien 3 (Hämeenlinnanväylä) läheisyyteen Marja-Vantaan osayleiskaava-alueelle suunnitellaan keskusta-asumisen (nro 230600) aluetta. Alue sijaitsee vilkkaasti liikennöityjen Valtatien 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 asemakaavaluonnostyön 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 kortteleille 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 asemakaavaluonnosalueen 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 karttaaineistojen pohjalta laadittua maastomallia, jossa korkeuskäyrät on esitetty 1 metrin välein. Saatu maastomalliaineisto sisälsi korkeuskäyrät, katujen korkeustiedot ja nykyiset rakennukset. Laskentamallia tarkennettiin ratalinjan kohdalta Destian tekemällä

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

laserkeilatulla maastomallilla, joka ulottui noin 100 metriä radan molemmille puolille. Maastomallia on tarkennettu tarkemittauksin 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 m * krs lukumäärä + 2 m. Laskentamalliin muodostettiin myös Kehäradan päälle tulevat kansirakenteet, joita on suunniteltu vaiheessa 1 suunnittelualueen lounaispäähän 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 arvioidut laskentatulokset pätevät olosuhteissa, joissa tuulen suunta on melulähteestä arvioitavaan kohteeseen.

Melutasoja on laskettu 10 x 10 metrin välein sijoitettuihin laskentapisteisiin 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 ± 1 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 suunnittelualuetta rakennusmassoineen voidaan pitää suhteellisen yksinkertaisena laskentaympäristönä, minkä vuoksi arvioimme, että laskentamallin tarkkuus tässä tapauksessa on luokkaa ± 2 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 liikenneraportti, 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-

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

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/ Sm-yksikkö (m)**
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 mittausetäisyyttä 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).

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

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 majoitushuoneet	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

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

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 ohjearvotasoja ei uusissa rakennuksissa ylitetä ennen kuin julkisivutaso ylittää ohjearvon selvästi. Ohjearvotasojen ylittyminen sisätiloissa estetään julkisivun ääneneristävyysvaatimuksilla.

Paaluvälille 19+400 – 19+600 radan eteläpuolelle suunnitellaan koulua. Koulua ei esitetä melukartoilla, koska rakennusten massoittelusta 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 massoittelulla 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 ylity 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 asuinraken-

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

nuksen pohjoispuolinen piha jää yli 45 dB melualueelle yöllä. Suunnittelualueen pohjoisosassa Lipputien varrella yöajan melualueelle ei jää asuinrakennusten sisäpihoja. Riipiläntien varrella asuinrakennukset on sijoiteltu niin, ettei melun ohjearvotasoja ylitetä.

Asemakaavaluonnosalueen ulkopuolelle nykyisen Kivistön koulun kortteliin on suunniteltu tulevaisuudessa asuinkorttelia. Korttelin melutasoihin vaikuttavat valtatien 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 ($L_{Aeq,22\text{-}7}$) 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 keskiäänitasoja päivällä, mm. Vanhan Nurmijärventien, Lipputien ja Lumikvartsintien varrella. Julkisivun ääneneristävyysvaatimuksen tulee siten olla enimmillään 29 dB, ettei sisätiloissa ylitetä asuintiloille annettua ohjearvoja. Liitteen 3 kartoissa esitetään julkisivutasot vain niille julkisivuille, joilla ne ylittävät ulkotiloille annetut ohjearvotasot. On kuitenkin huomattava, että sisätiloissa ohjearvotasoja 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 verhokäyrän vyöhykkeellä L_{DEN} 50 – 55 dB. Aivan eteläisin osa asemakaavaluonnosalueesta sijaitsee lentomelun verhokäyrän vyöhykkeellä L_{DEN} 55 – 60 dB. Vantaan Rakennusvalvonta on antanut rakentamisohjeen 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 mitoittava 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-

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

tain, kun taas katuliikenteen melu ja erityisesti valtatien 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 ohjearvotasoja olevia melutasoja. Tällainen kohta on Lumikvartsinkadun ja Kehäradan risteämän 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 äänitasoerovaatimukseksi 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 oleskelualueet yöajan ohjearvon ylittävältä melulta. Ruusukvartsinkadulle ja Lipputielle ehdotetaan tonttiaitoja suojaamaan muutamien asuinrakennusten pihoja. 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 pihoja 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-

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

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 laskentamallivertailut – Ympäristöministeriö. Suomen ympäristö 753.

Marja-Vantaan keskusta-asumisen A1+n asemakaavaluonnoksen liikenneraportti, 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.

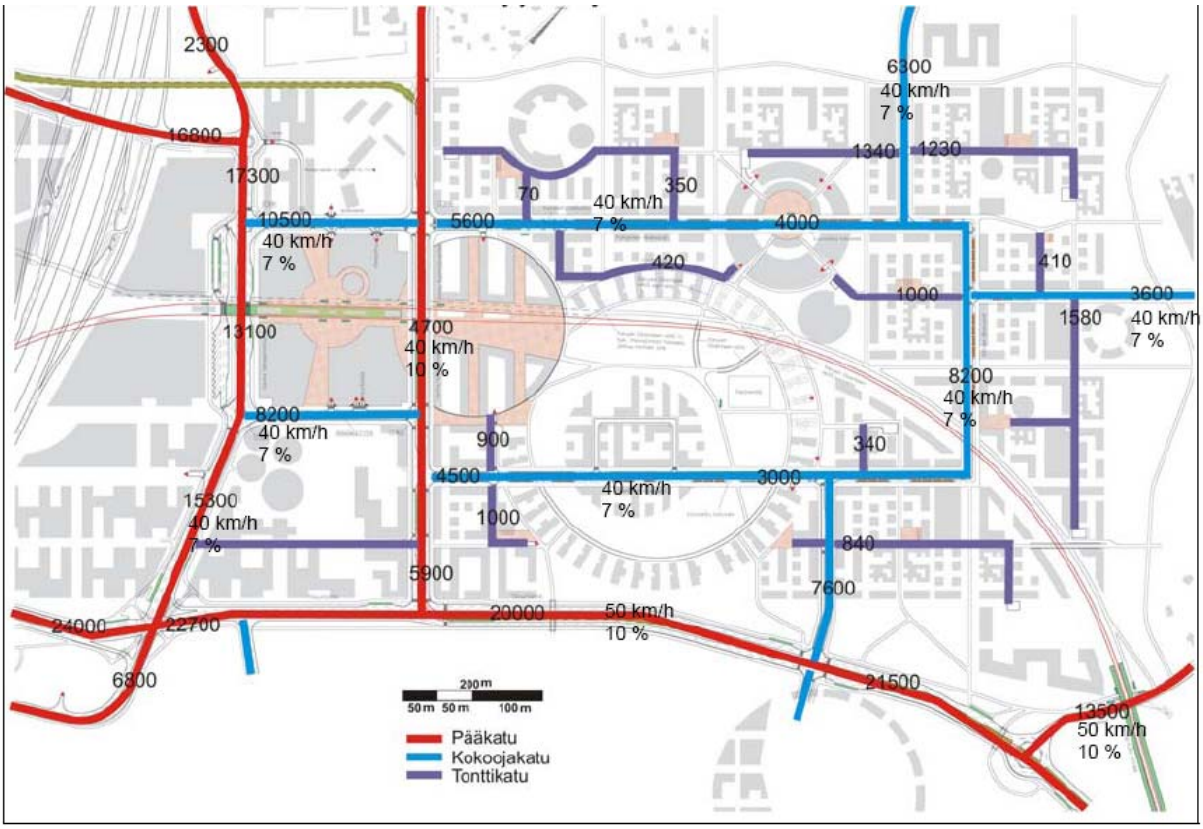
Nordic Council of Ministers 1996b: Railway Traffic Noise – Nordic Prediction Method. – TemaNord 1996: 524.

Valtatien 3 (Hämeenlinnanväylä) parantaminen välillä Kehä III – Keimola (Kehäratavaihe), Vantaa, meluselvitys 20.6.2008, Ramboll Finland Oy.

Vantaan rakennusvalvonnan rakentamistapaohje, Rakennuksen ulkovaipan ääneneristävyysvaatimukset (2007).

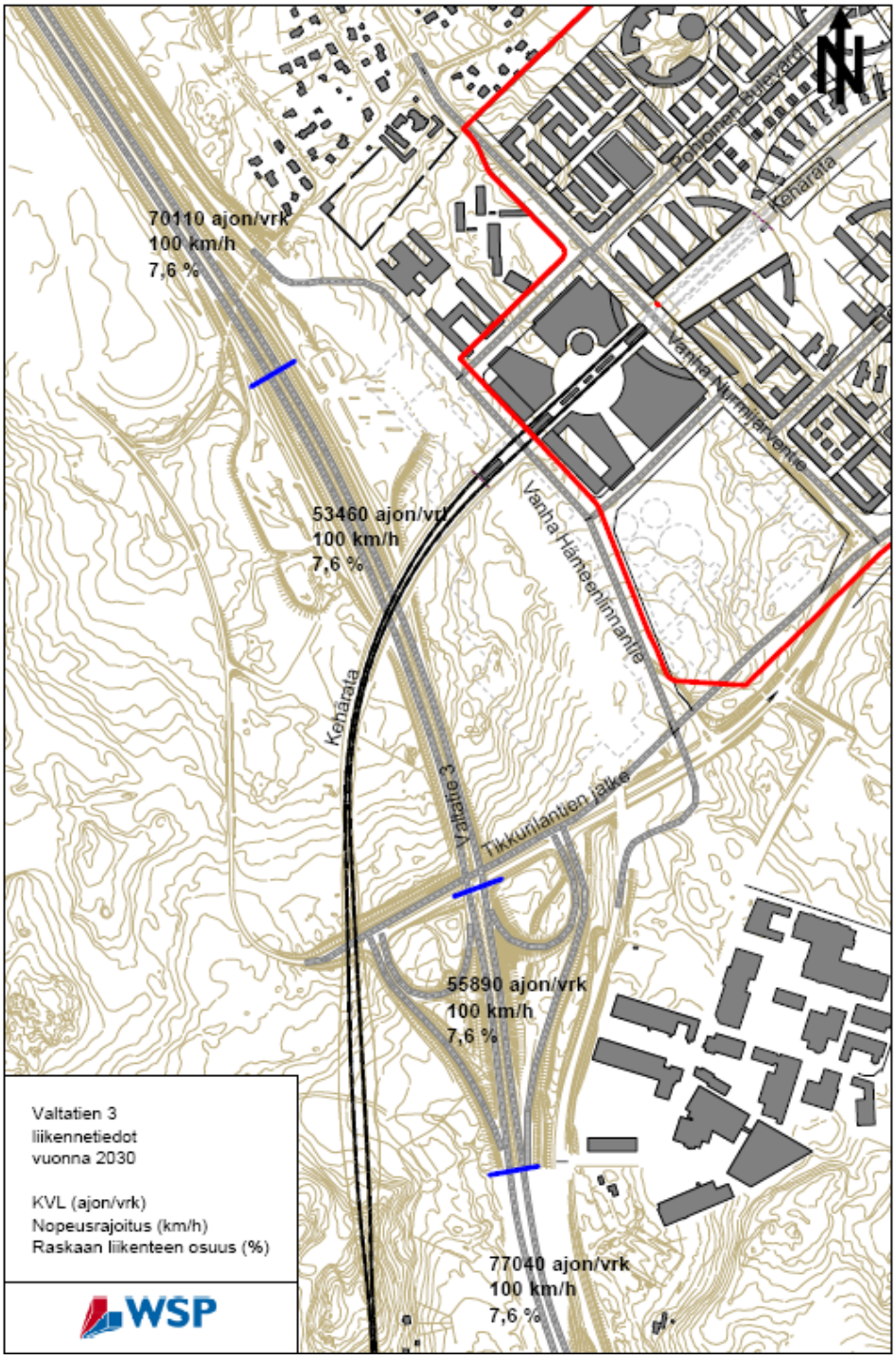
WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

Liite 1. Melulaskennoissa käytetyt liikennemäärätiedot.



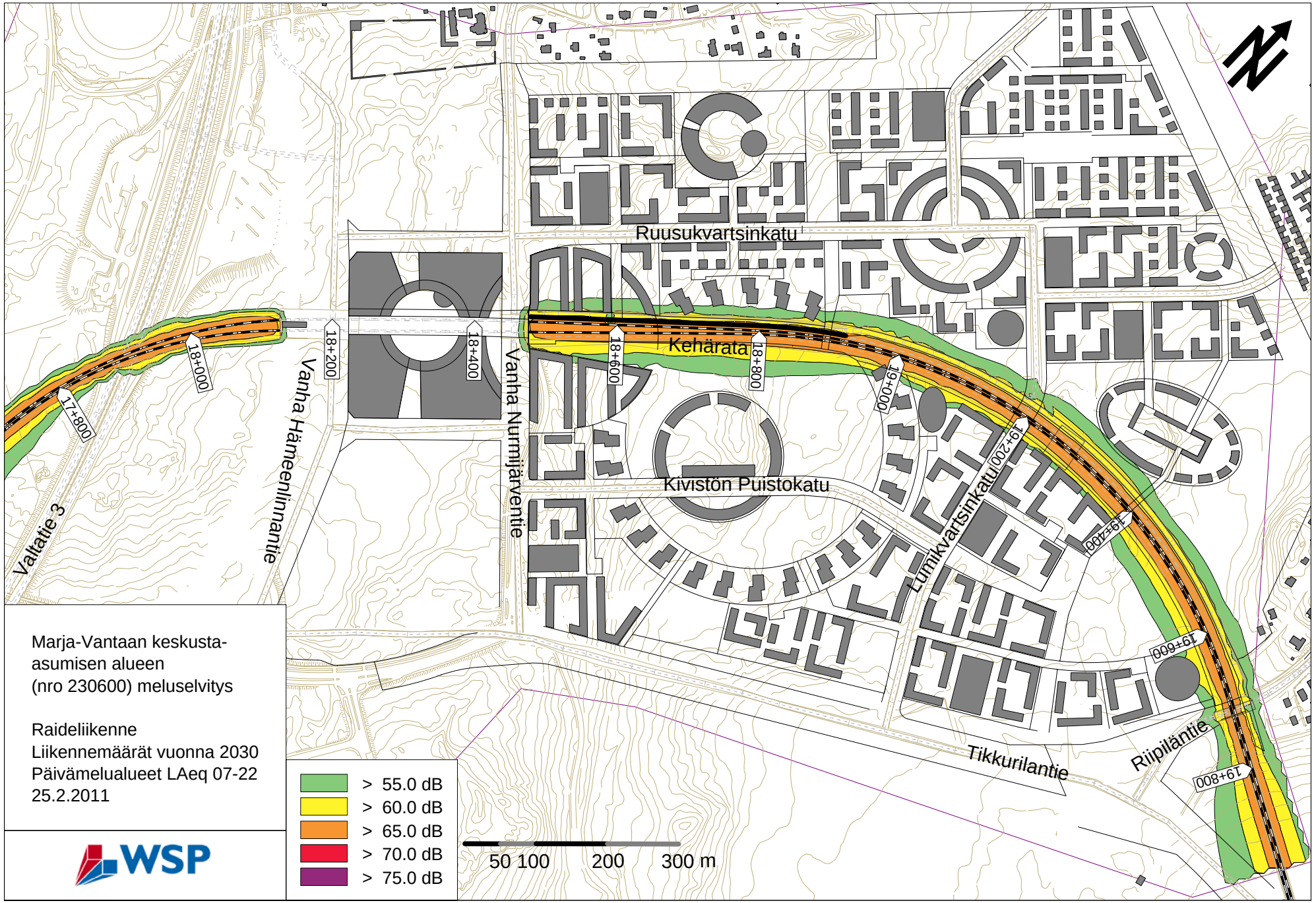
Kuva 1. Vuoden 2030 liikennemäärätiedot, KVL / ajonopeus (km/h) / raskaan liikenteen osuus (%). Liikennemäärätiedot raportista Marja-Vantaan keskusta-asumisen A1+n asemakaavaluonnoksen liikenneraportti, Vantaan kaupunki, WSP Finland Oy, Arkkitehtitoimisto Harris&Kjisik Oy, Kesäkuu 2009. Nopeusrajoitukset ja raskaan liikenteen osuudet on saatu Vantaan kaupungilta.

WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi

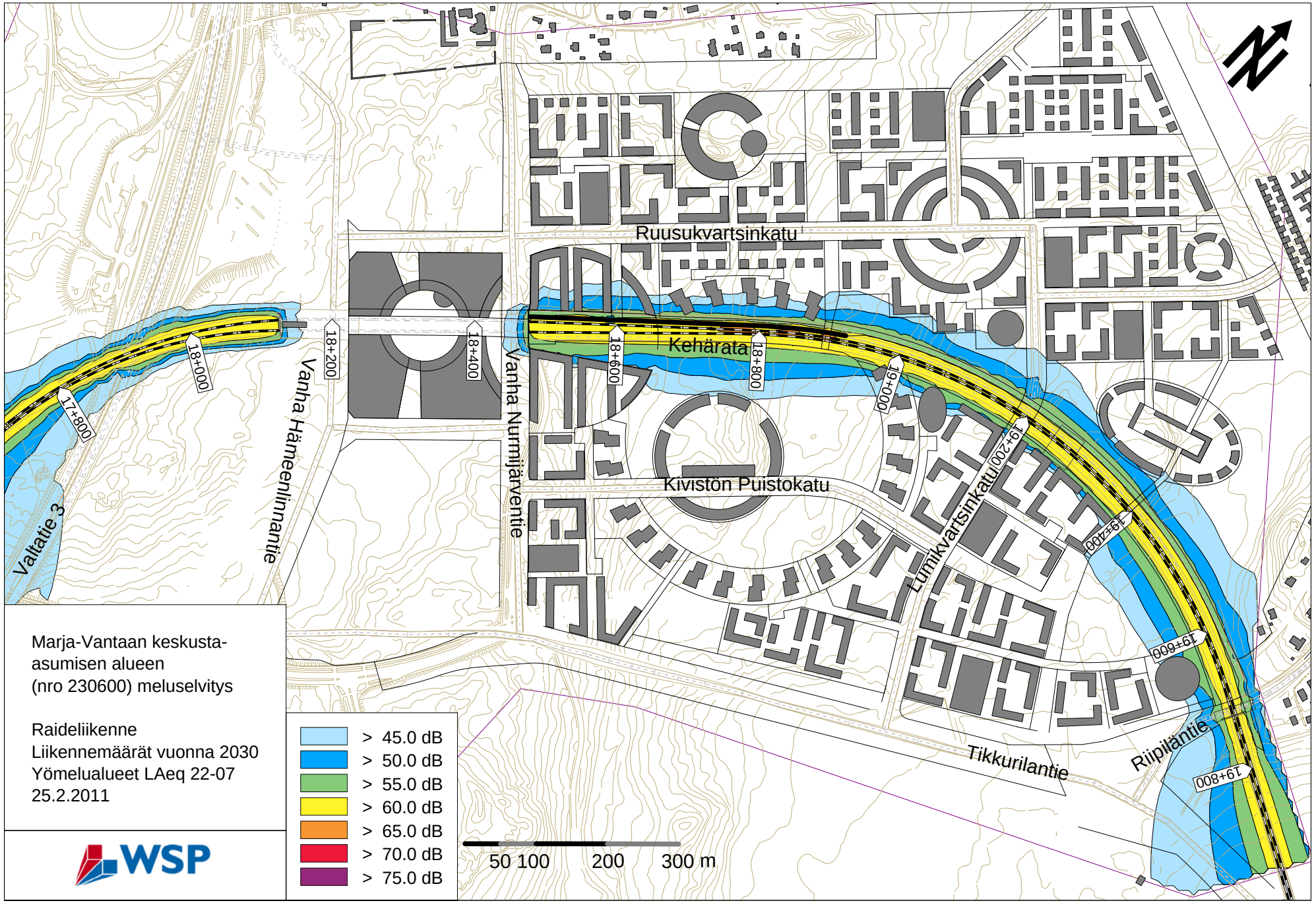


Kuva 2. Valtatiellä 3 käytetyt liikennemäärät. Lliikennetiedot on poimittu raportista Valtatien 3 (Hämeenlinnanväylä) parantaminen välillä Kehä III – Keimola (Kehäratavaihe), Vantaa, meluselvitys 20.6.2008, Ramboll Finland Oy.

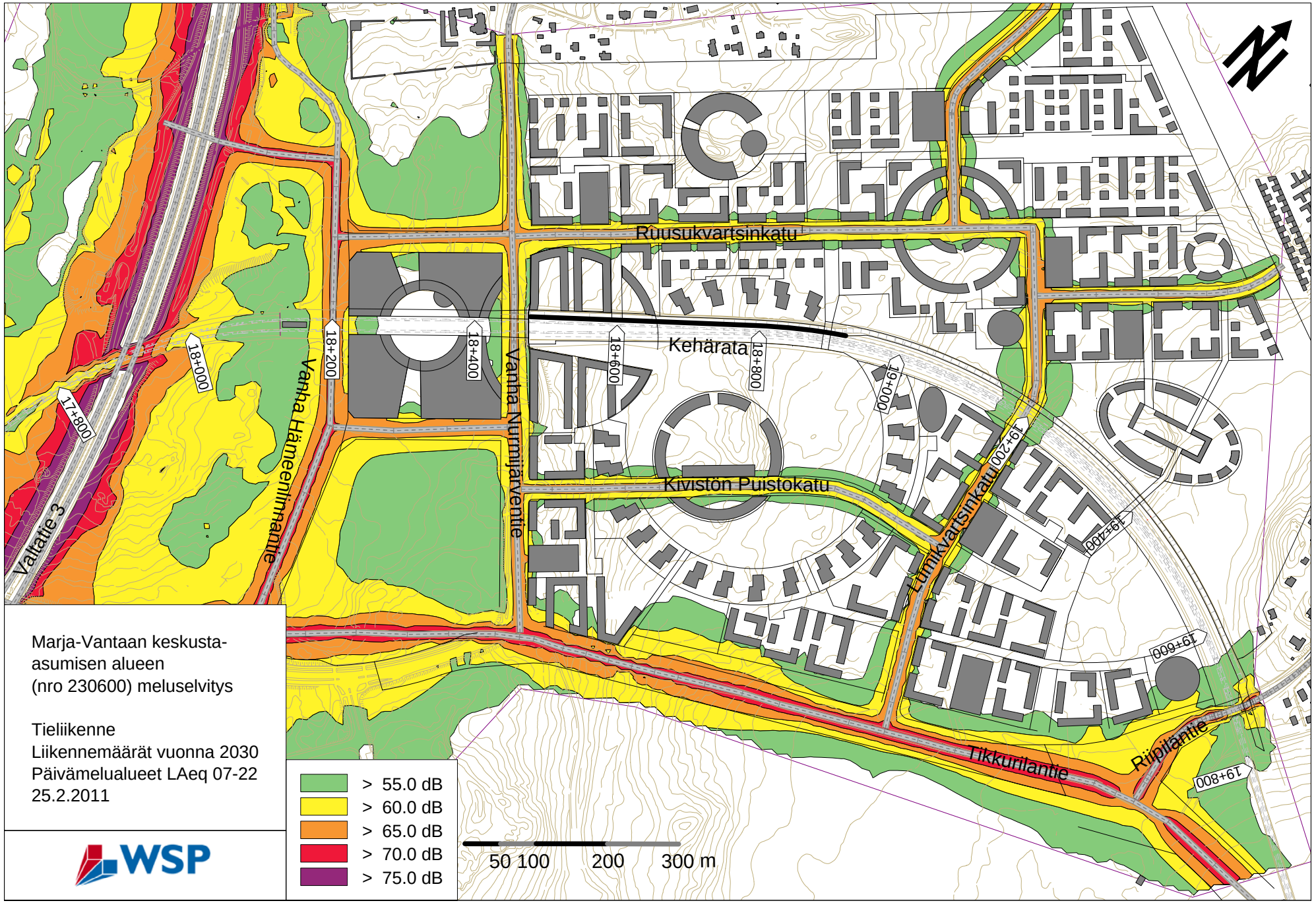
WSP Finland Oy
Heikkiläntie 7
00210 HELSINKI
Puh. +358 207 864 11
www.wspgroup.fi


Ruusukvartsinkatu
Kehärata
Kivistön Puistokatu
Vanha Hämeenlinnantie
Vanha Nurmijärventie
Valtatie 3
Lumikvartsinkatu
Tikkurilantie
Riipiläntie
17+800
18+000
18+200
18+400
18+600
18+800
19+000
19+200
19+400
19+600
19+800
Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen (nro 230600) meluselvitys
Raideliikenne
Liikennemäärät vuonna 2030
Päivämelualueet LAeq 07-22
25.2.2011
WSP
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
50 100 200 300 m

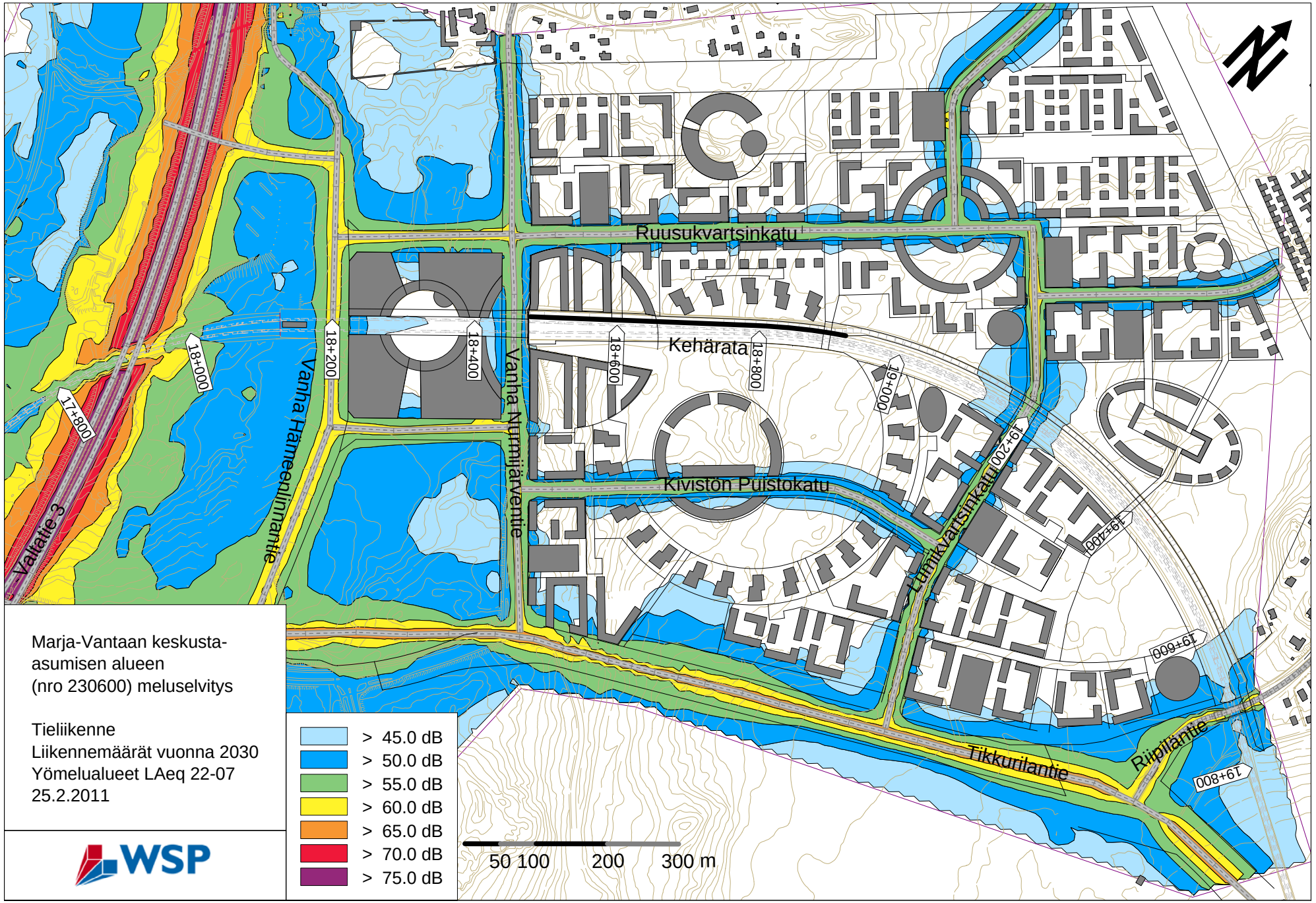
Liite 2 (1/4)


Ruusukvartsinkatu
Kehärata
Kivistön Puistokatu
Vanha Hämeenlinnantie
Vanha Nurmijärventie
Lumikvartsinkatu
Tikkurilantie
Riipilänitie
Valtatie 3
17+800
18+000
18+200
18+400
18+600
18+800
19+000
19+200
19+400
19+600
19+800
Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen (nro 230600) meluselvitys
Raideliikenne
Liikennemäärät vuonna 2030
Yömelualueet LAeq 22-07
25.2.2011
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
50 100 200 300 m
WSP

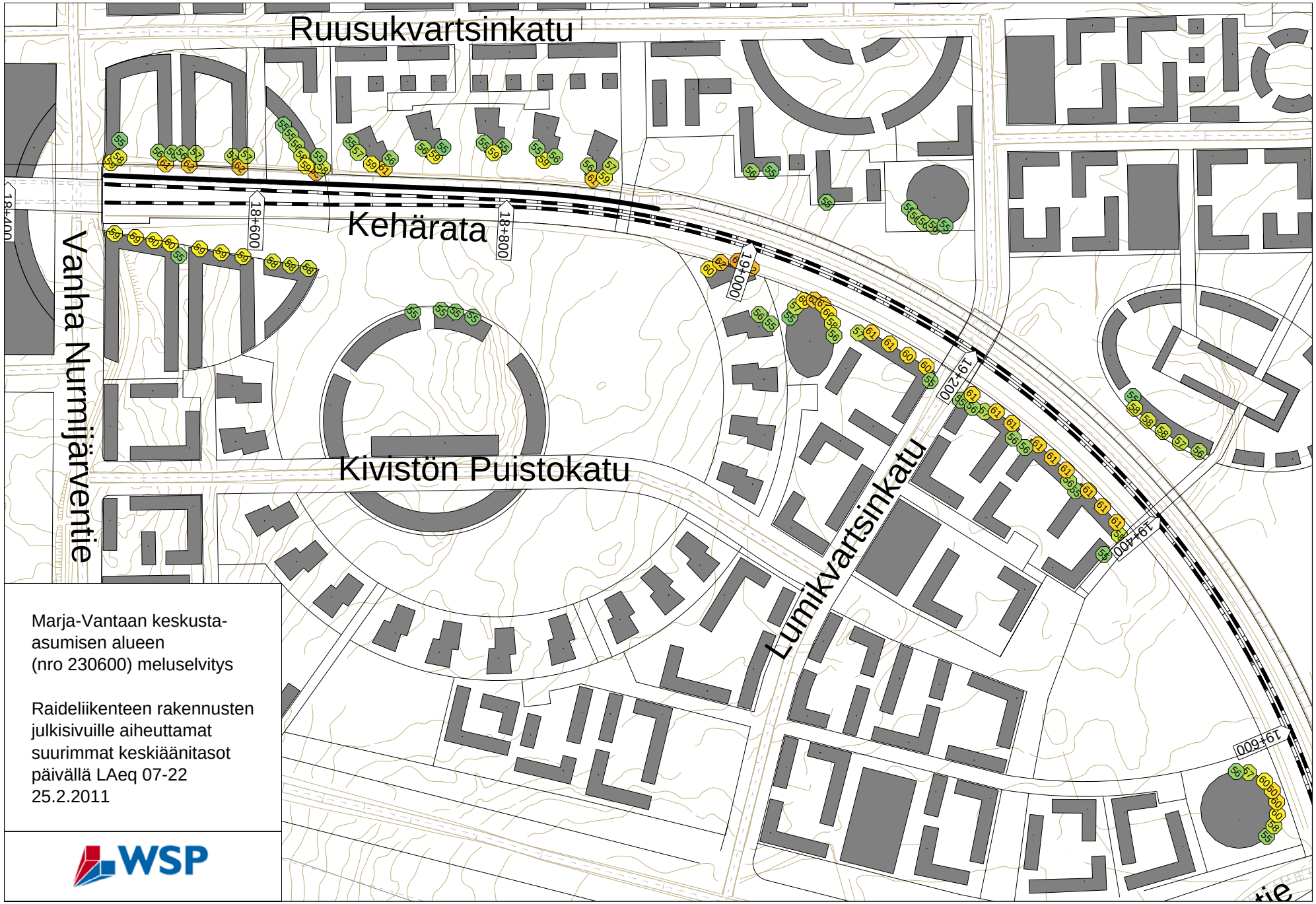
Liite 2 (2/4)


Marja-Vantaan keskusta-
asumisen alueen
(nro 230600) meluselvitys
Tieliikenne
Liikennemäärät vuonna 2030
Päivämelualueet LAeq 07-22
25.2.2011
WSP
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
50 100 200 300 m
Ruusukvartsinkatu
Kehärata
Kivistön Puistokatu
Tumikvartsinkatu
Tikkurilantie
Riipilänantie
Vanha Hämeenlinnantie
Vanha Nurmijärventie
Valtatie 3
17+800
18+000
18+200
18+400
18+600
18+800
19+000
19+200
19+400
19+600
19+800

Liite 2 (3/4)


Ruusukvartsinkatu
Kehärata
Kiviston Puistokatu
Vanha Hämeenlinnantie
Vanha Nurmijärventie
Valtatie 3
Tikkurilantie
Riipilänitie
Lumikvartsinkatu
17+800
18+000
18+200
18+400
18+600
18+800
19+000
19+200
19+400
19+600
19+800
Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen (nro 230600) meluselvitys
Tieliikenne
Liikennemäärät vuonna 2030
Yömelualueet LAeq 22-07
25.2.2011
WSP
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
50 100 200 300 m

Liite 2 (4/4)

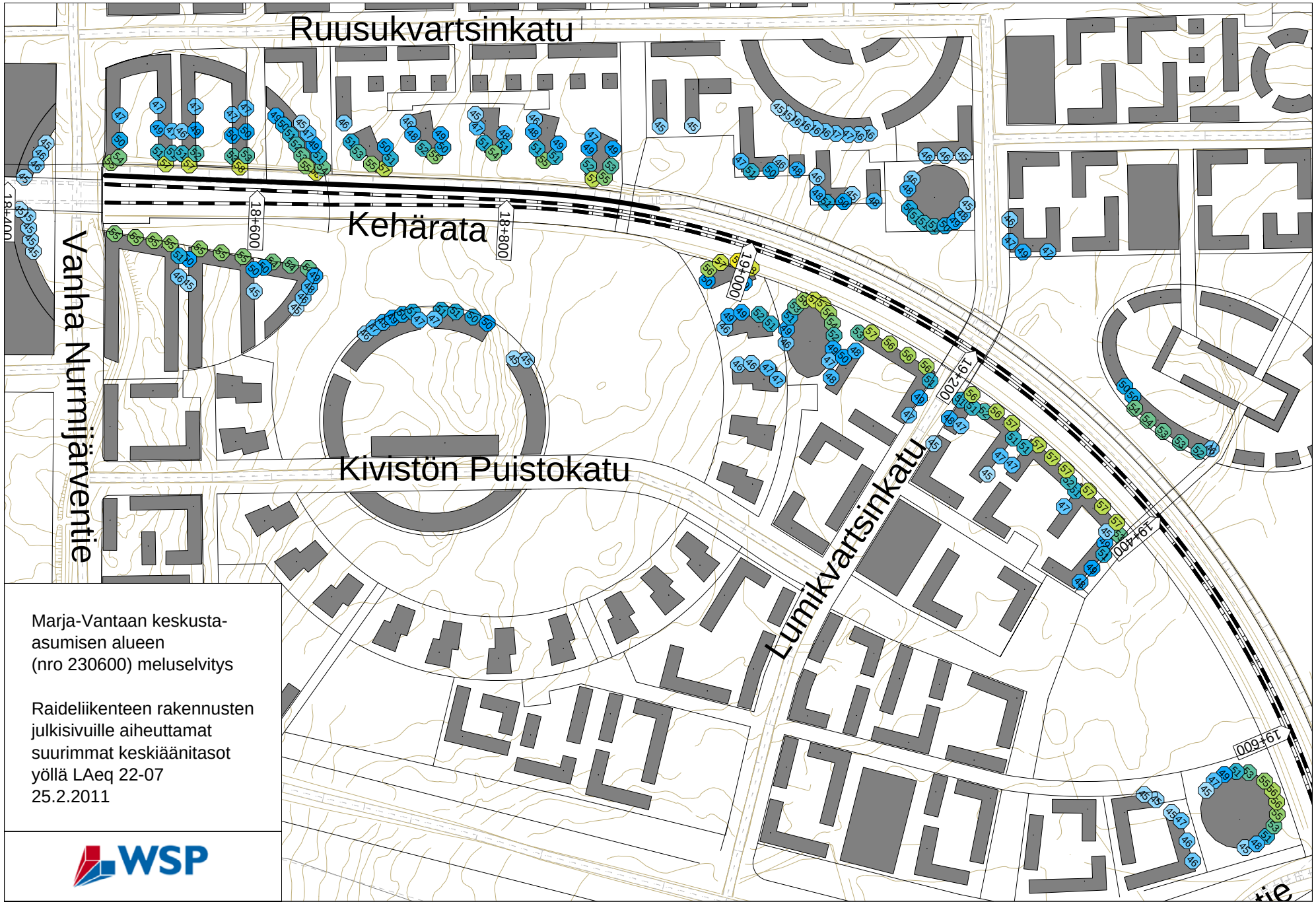


Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen (nro 230600) meluselvitys

Raideliikenteen rakennusten julkisivuille aiheuttamat suurimmat keskiäänitasot päivällä LAeq 07-22 25.2.2011

WSP

Liite 3 (1/6)

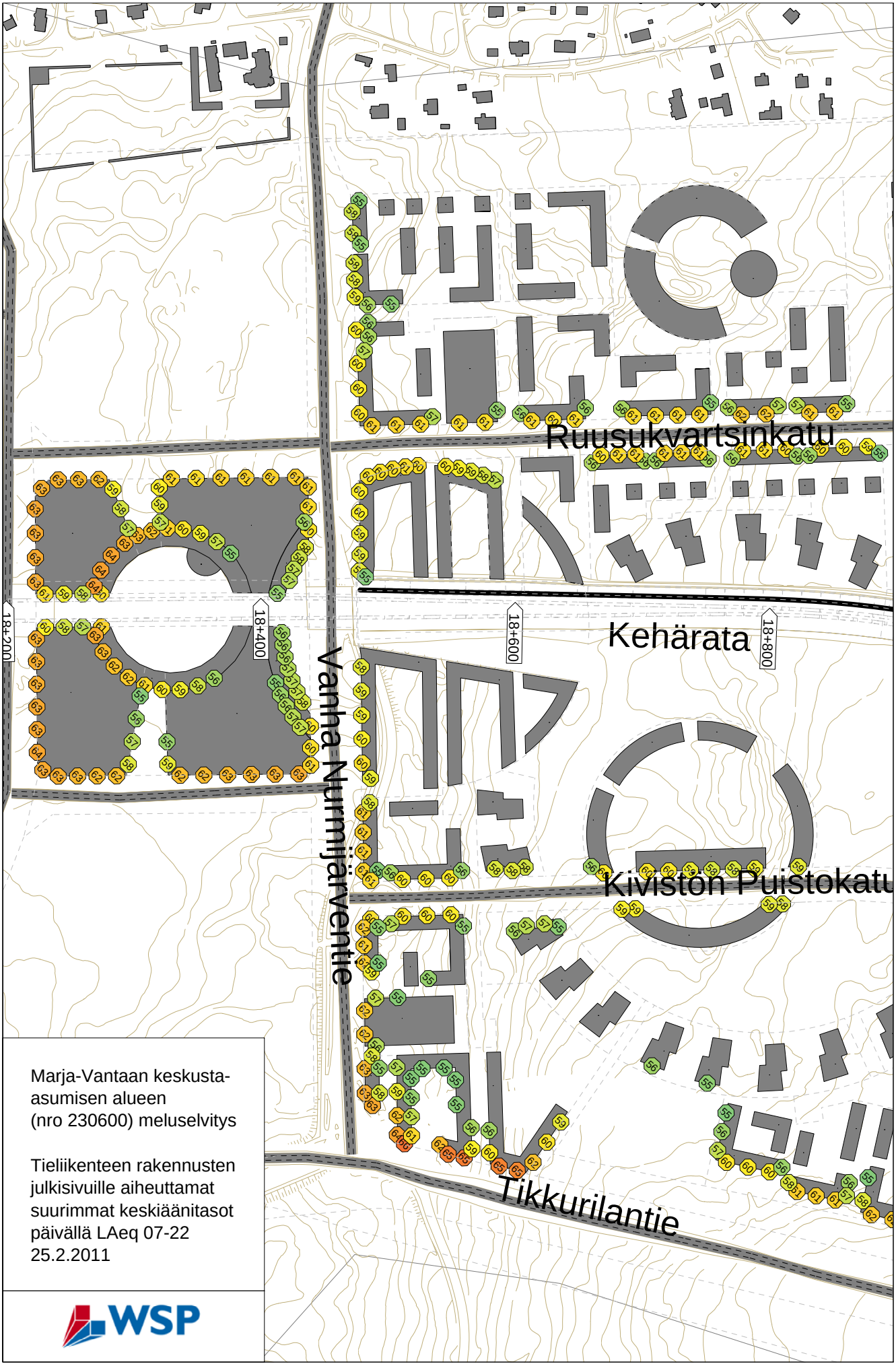


Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen
(nro 230600) meluselvitys

Raideliikenteen rakennusten julkisivuille aiheuttamat suurimmat keskiäänitasot yöllä LAeq 22-07
25.2.2011

WSP

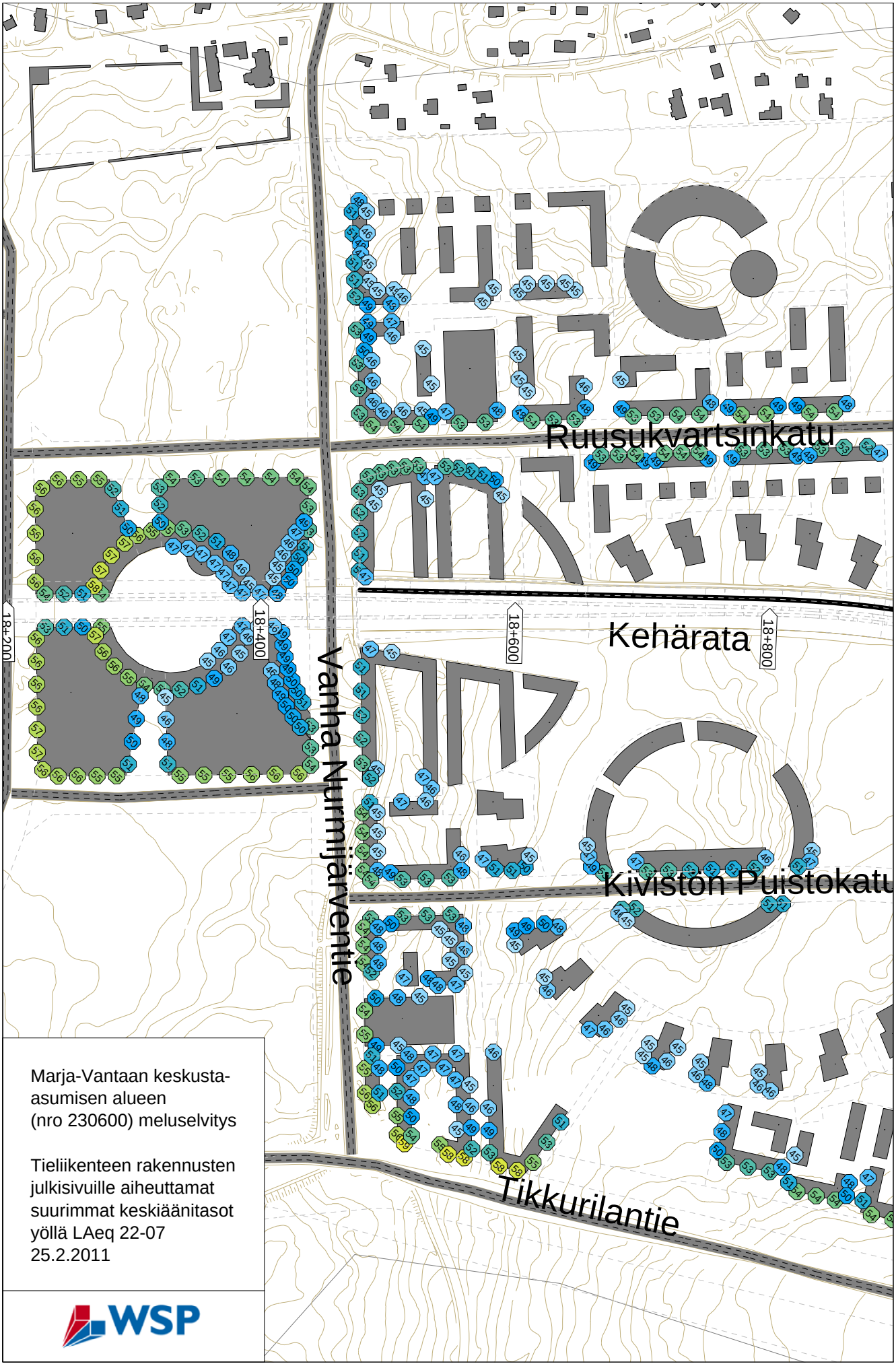
Liite 3 (2/6)



Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen (nro 230600) meluselvitys

Tieliikenteen rakennusten julkisivuille aiheuttamat suurimmat keskiäänitasot päivällä LAeq 07-22 25.2.2011

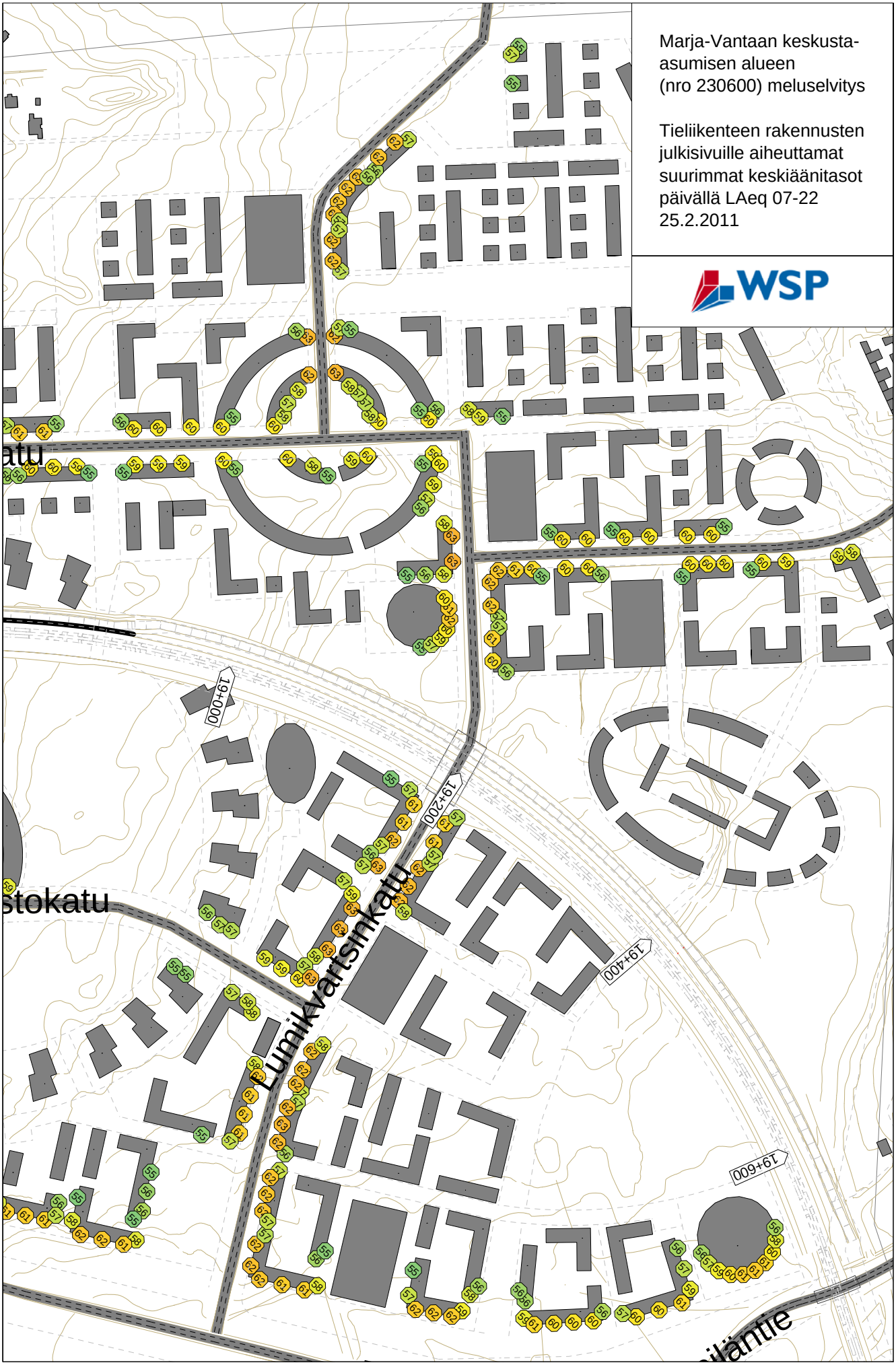
WSP

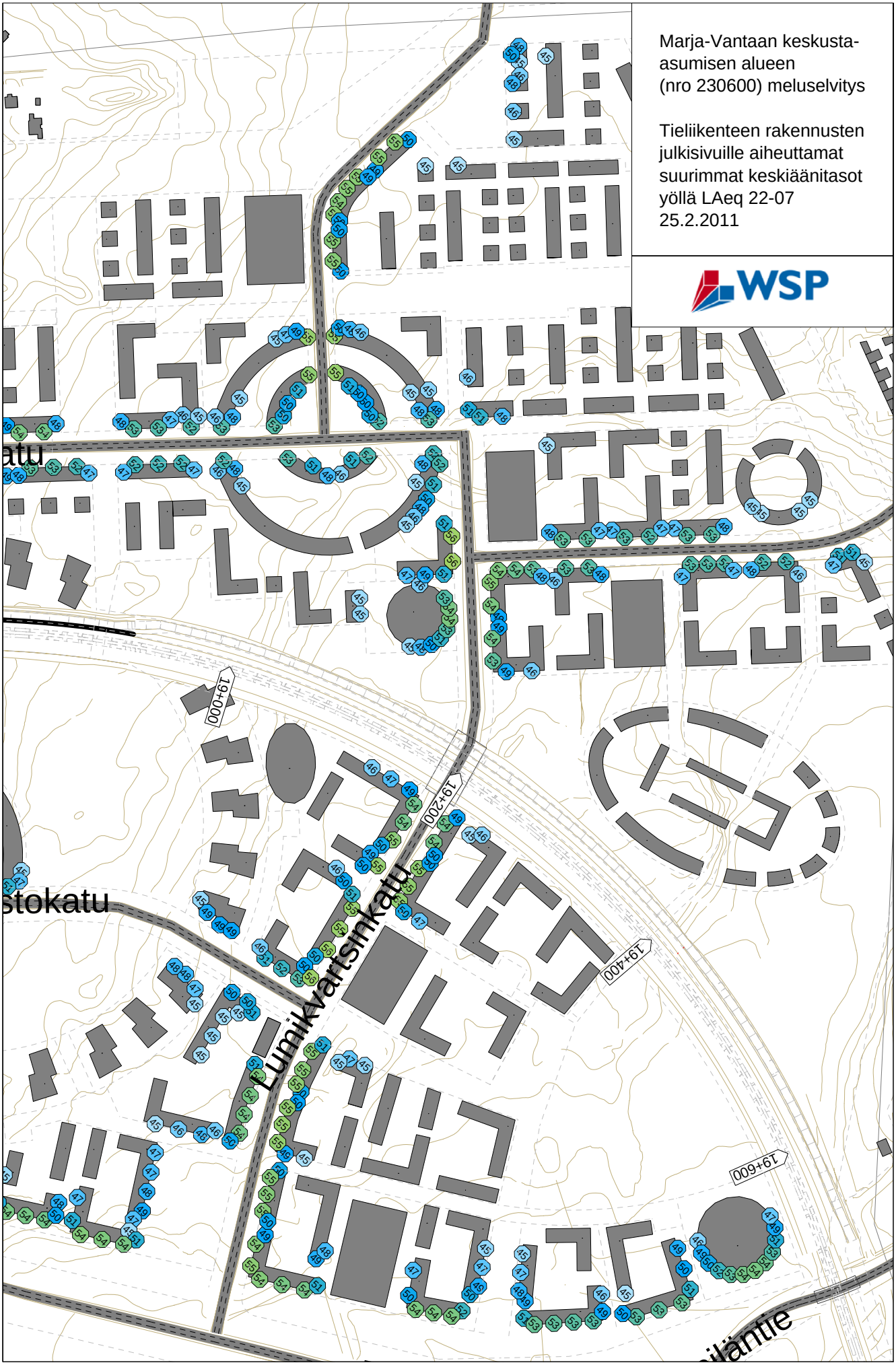


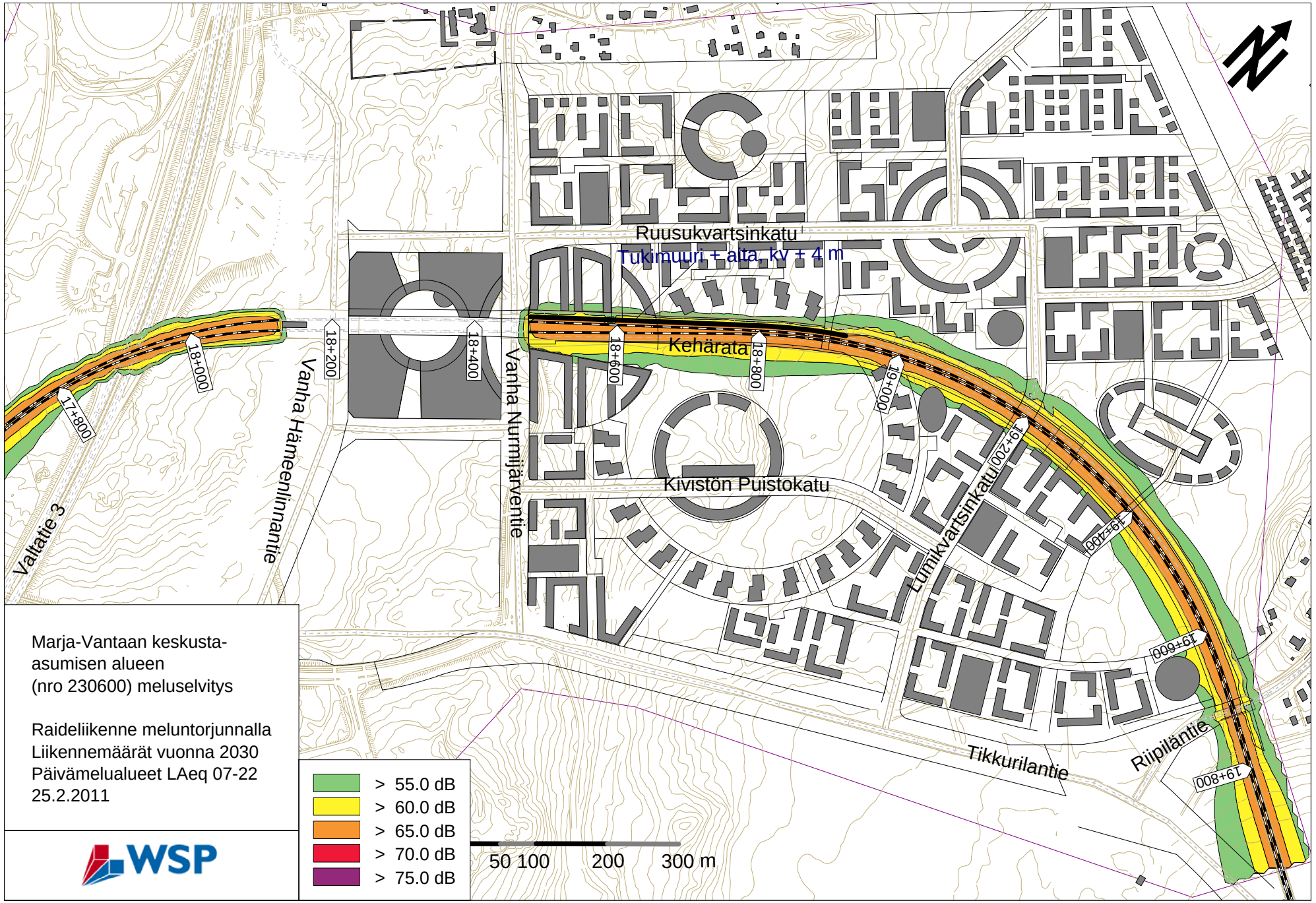
Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen (nro 230600) meluselvitys

Tieliikenteen rakennusten julkisivuille aiheuttamat suurimmat keskiäänitasot yöllä LAeq 22-07
25.2.2011

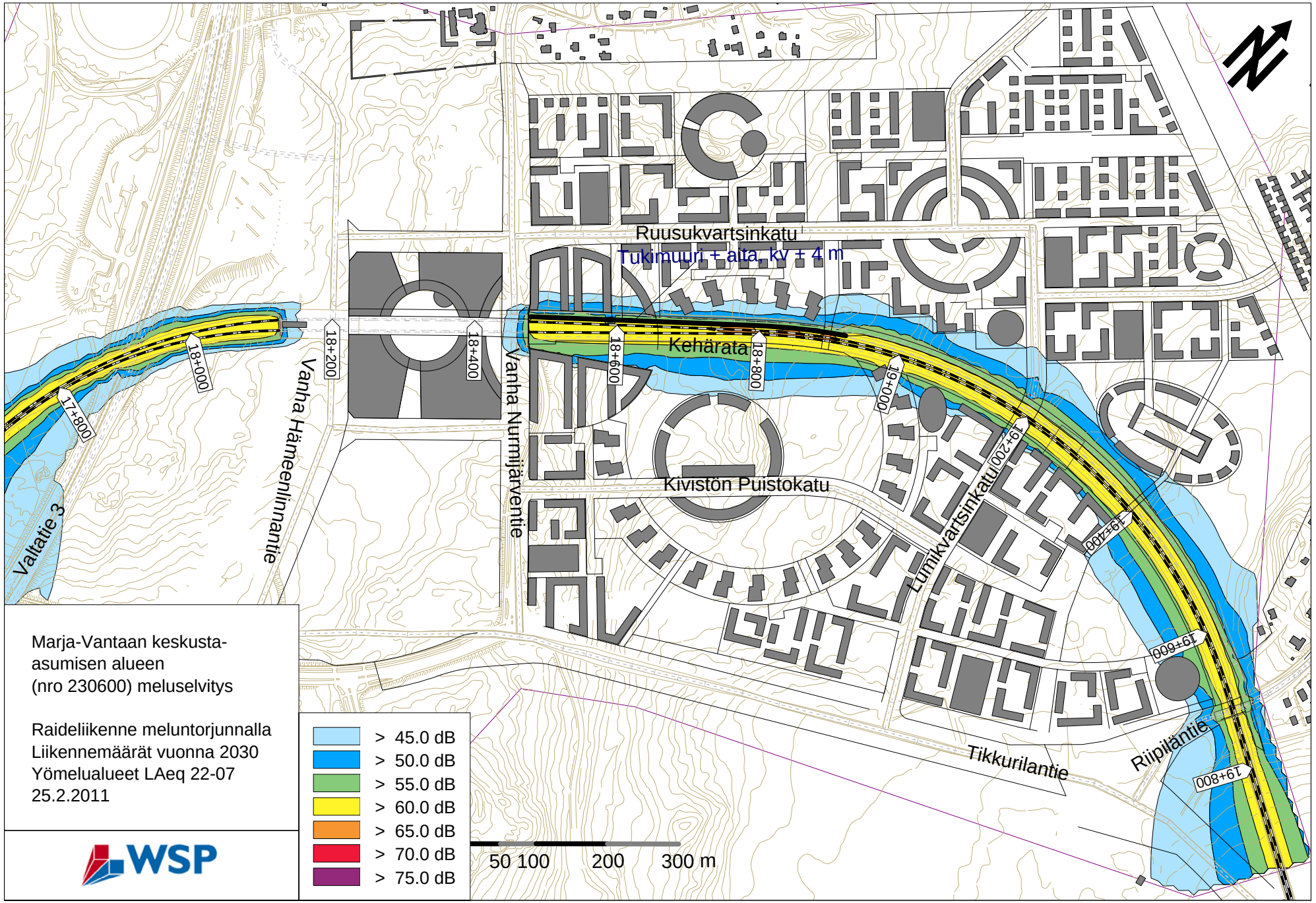
WSP


Marja-Vantaan keskusta-
asumisen alueen
(nro 230600) meluselvitys
Tieliikenteen rakennusten
julkisivuille aiheuttamat
suurimmat keskiäänitasot
päivällä LAeq 07-22
25.2.2011
WSP
19+000
19+200
19+400
19+600
Lumikvartsinkatu

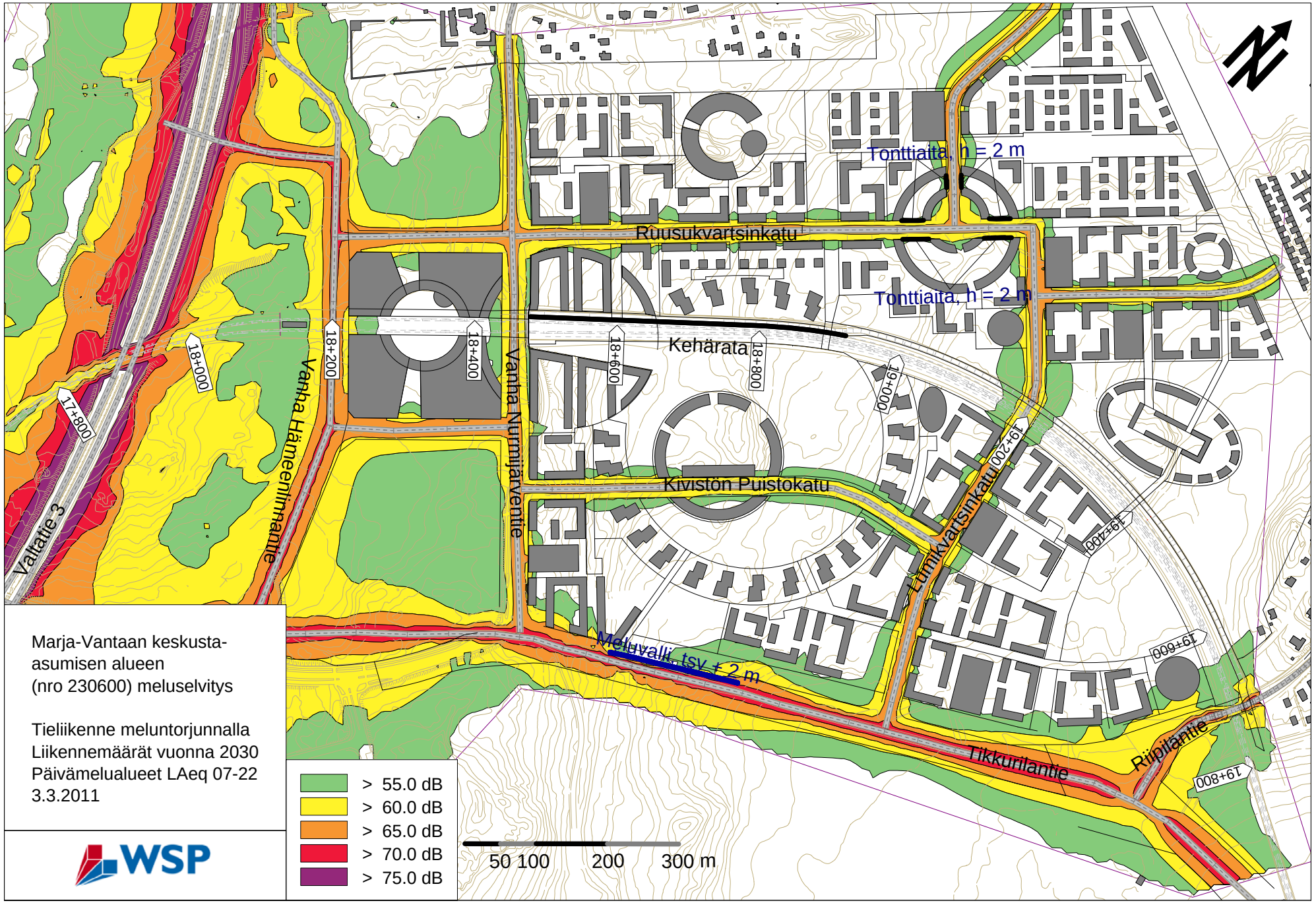

Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen (nro 230600) meluselvitys
Tieliikenteen rakennusten julkisivuille aiheuttamat suurimmat keskiäänitasot yöllä LAeq 22-07 25.2.2011
WSP
19+000
19+200
19+400
19+600
Lumikvartsinkatu


Ruusukvartsinkatu
Tukimuuri + aita, kv + 4 m
Kehärata
Kivistön Puistokatu
Vanha Hämeenlinnantie
Vanha Nurmijärventie
Valtatie 3
Lumikvartsinkatu
Tikkurilantie
Riipiläntie
17+800
18+000
18+200
18+400
18+600
18+800
19+000
19+200
19+400
19+600
19+800
N
Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen
(nro 230600) meluselvitys
Raideliikenne meluntorjunnalla
Liikennemäärät vuonna 2030
Päivämelualueet LAeq 07-22
25.2.2011
WSP
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
50 100 200 300 m

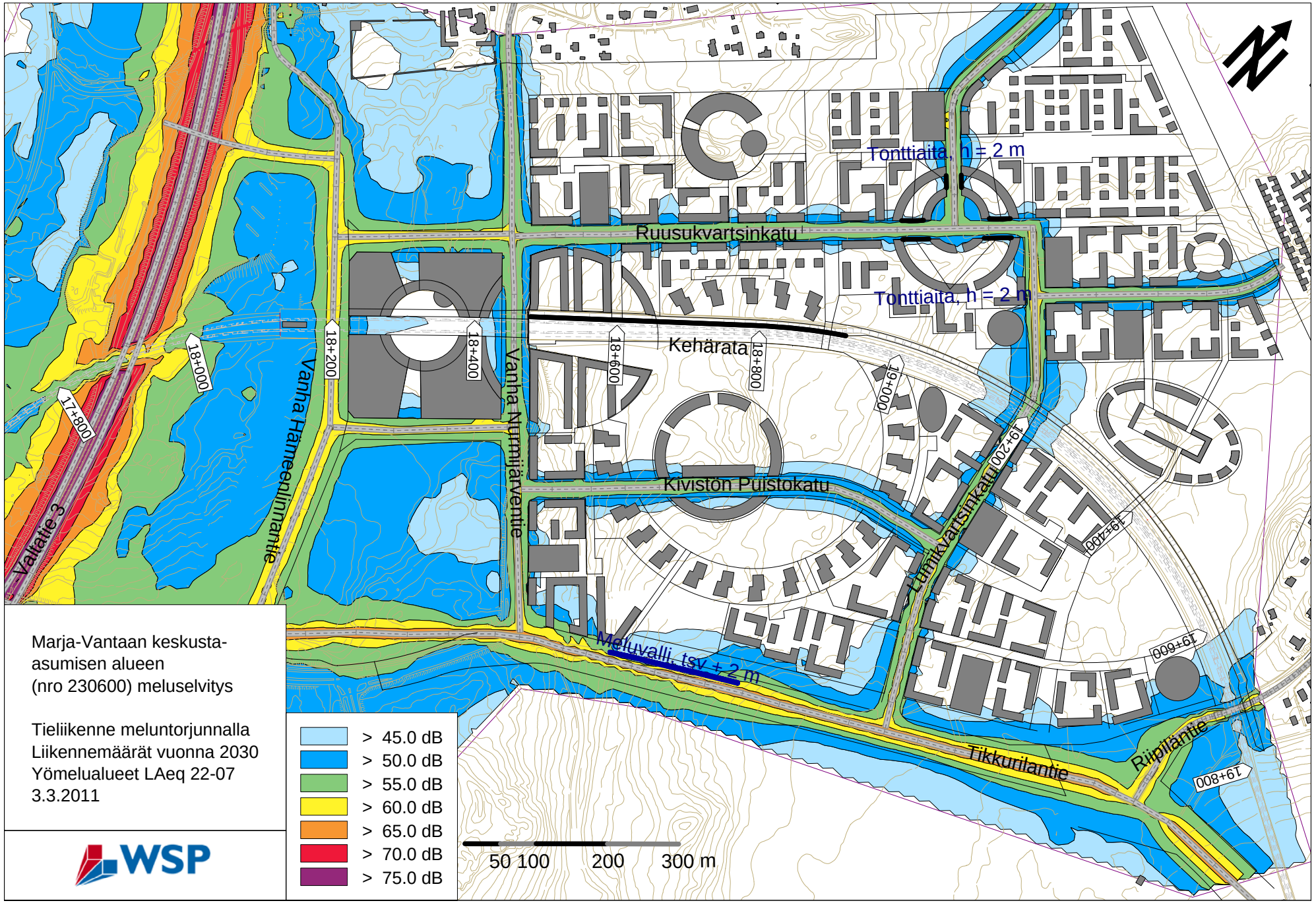
Liite 4 (1/4)


Ruusukvartsinkatu
Tukimuuri + aita, kv + 4 m
Kehärata
Kivistön Puistokatu
Vanha Hämeenlinnantie
Vanha Nurmijärventie
Lumikvartsinkatu
Tikkurilantie
Riipilänitie
Valtatie 3
17+800
18+000
18+200
18+400
18+600
18+800
19+000
19+200
19+400
19+600
19+800
Marja-Vantaan keskusta-asumisen alueen
(nro 230600) meluselvitys
Raideliikenne meluntorjunnalla
Liikennemäärät vuonna 2030
Yömelualueet LAeq 22-07
25.2.2011
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
50 100 200 300 m
WSP

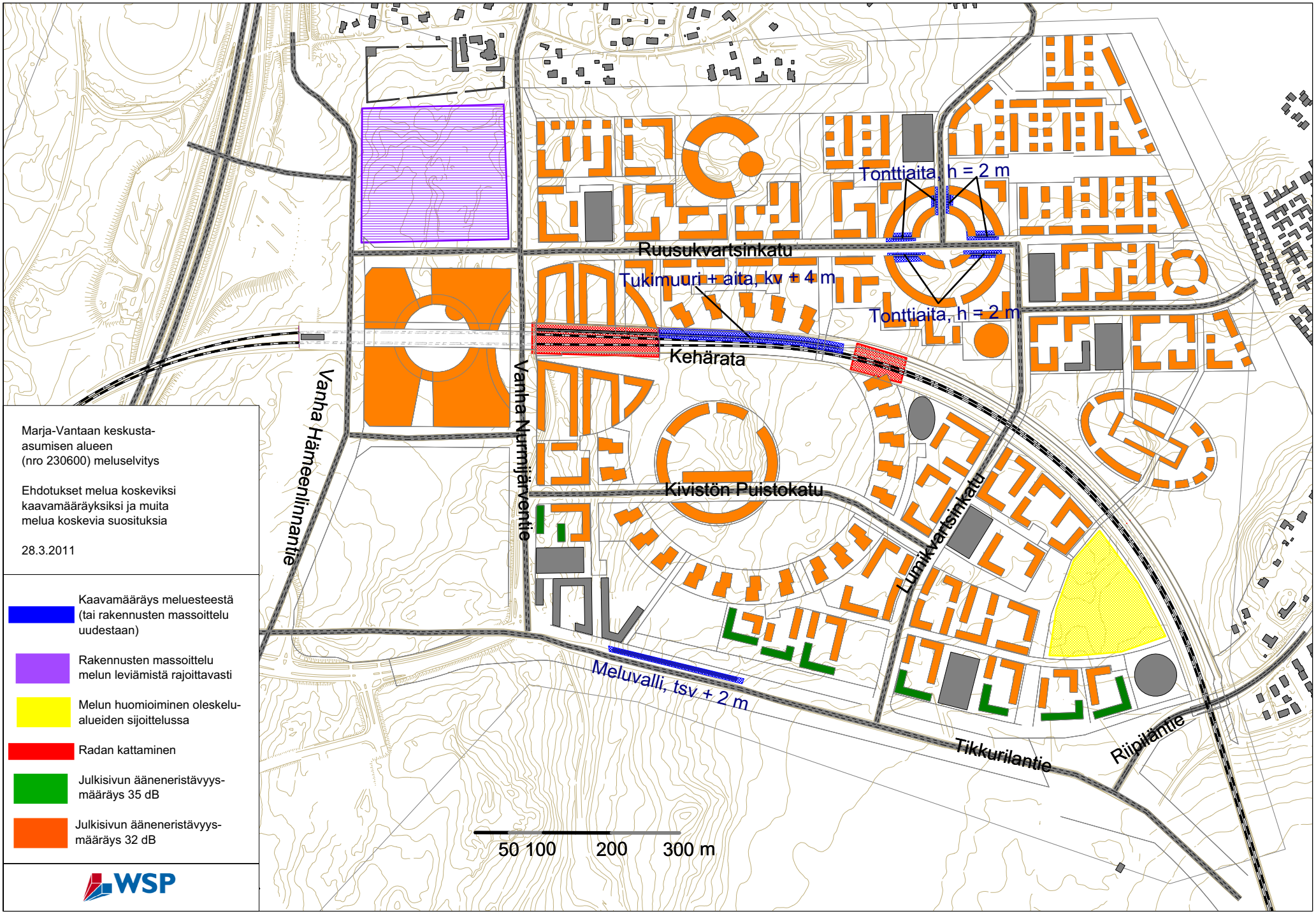
Liite 4 (2/4)


Marja-Vantaan keskusta-
asumisen alueen
(nro 230600) meluselvitys
Tieliikenne meluntorjunnalla
Liikennemäärät vuonna 2030
Päivämelualueet LAeq 07-22
3.3.2011
WSP
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
50 100 200 300 m
N
Tonttiaita, h = 2 m
Tonttiaita, h = 2 m
Ruusukvartsinkatu
Kehärata
Kivistön Puistokatu
Tumikvartsinkatu
Vanha Nurmijärventie
Vanha Hämeenlinnantie
Valtatie 3
Meluvalli, tsv + 2 m
Tikkurilantie
Riipilänantie
17+800
18+000
18+200
18+400
18+600
18+800
19+000
19+200
19+400
19+600
19+800

Liite 4 (3/4)


Marja-Vantaan keskusta-
asumisen alueen
(nro 230600) meluselvitys
Tieliikenne meluntorjunnalla
Liikennemäärät vuonna 2030
Yömelualueet LAeq 22-07
3.3.2011
WSP
> 45.0 dB
> 50.0 dB
> 55.0 dB
> 60.0 dB
> 65.0 dB
> 70.0 dB
> 75.0 dB
50 100 200 300 m
N
Tonttiaita, h = 2 m
Tonttiaita, h = 2 m
Ruusukvartsinkatu
Kehärata
Kiviston Puistokatu
Lumikvartsinkatu
Meluvalli, tsv + 2 m
Tikkurilantie
Riipilänitie
Vanha Hämeenlinnantie
Vanha Nurmijärventie
Valtatie 3
17+800
18+000
18+200
18+400
18+600
18+800
19+000
19+200
19+400
19+600
19+800

Liite 4 (4/4)


Marja-Vantaan keskusta-
asumisen alueen
(nro 230600) meluselvitys
Ehdotukset melua koskeviksi
kaavamääräyksiksi ja muita
melua koskevia suosituksia
28.3.2011
Kaavamääräys meluesteestä
(tai rakennusten massoittelu
uudestaan)
Rakennusten massoittelu
melun leviämistä rajoittavasti
Melun huomioiminen oleskelu-
alueiden sijoittelussa
Radan kattaminen
Julkisivun ääneneristävyys-
määräys 35 dB
Julkisivun ääneneristävyys-
määräys 32 dB
WSP
Tonttiaita, h = 2 m
Ruusukvartsinkatu
Tukimuuri + aita, kv + 4 m
Tonttiaita, h = 2 m
Kehärata
Vanha Hämeenlinnantie
Vanha Nurmijärventie
Kivistön Puistokatu
Lumikvartsinkatu
Meluvalli, tsv + 2 m
Tikkurilantie
Riipilänntie
50 100 200 300 m

Liite 5

11 § Asemakaavamuutos 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli / TLA

KA/1350/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/RIK/SRU

Kehäradan Aviapolisaseman eteläisen sisäänkäynnin ympäristöön on kehitteillä urbaani kaupunkikeskus. Kaavamuutosalueelle sijoittuu liike- ja palvelutoiminnan lisäksi asumista noin 600:lle uudelle asukkaalle. Alueelle sijoittuu myös bussiterminaali sekä maanalainen juna-asema.

Asemakaavamuutos koskee osaa Lentokenttäaluetta sekä katualuetta, kaupunginosassa 52 Veromies. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa Lentokenttäaluetta sekä katualueita kaupunginosassa 53 Lentokenttä.

Alue sijaitsee pääosin Veromiehen kaupunginosassa, Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmassa. Muutosalueeseen liittyy myös osa Karhumäentietä ja Karhumäenportti.

Kaavan hakija
Lentoasemakiinteistöt OYJ:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 6.3.2012.

Maanomistus
Kaavamuutosalue on osin kaupungin ja osin yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajien (Lentoasemakiinteistöt OYJ, asiamies Juha Jaakola) palkkaamana konsulttina Helsinki-Zürich Oy ja Innovarch Oy (Harri Nikulainen).
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa työpaikka-aluetta (TP). Alueen halki kulkee Kehäradan linjaus. Alue kuuluu lentomeluvyöhykkeisiin m2 ja m3. osittain

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos on osa kestävän kehityksen edellyttämää keskustojen tiivistämistä ja asuntorakentamisen sekä palvelujen lisäämistä hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle.
Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että Lentokenttäaluetta muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C) , autopaikkojen korttelialueeksi (LPA), yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), Puistoksi (VL) sekä aukioksi ja katutiloiksi.
Rakennusoikeutta alueelle on kaavassa mahdollistettu 38 000 k-m^2, josta asumista saa olla enintään 25 000 k-m^2. Rakennusoikeudesta vähintään 5000 k-m^2 tulee olla toimistotilaa ja vähintään 5000 k-m^2 liike- ja palvelutilaa. Kaavamuutos mahdollistaa kodin yli 600:lle uudelle asukkaalle. Tällä hetkellä muutosalue on pääosin metsää.
Alueella sijaitsee Kehäradan Aviapolis-aseman eteläinen sisäänkäynti.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 12.4.2012 ja päivitetty 23.9.2014.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta rakentamista raideliikenteen aseman yhteyteen.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus ja sitoumus maanvaihdosta.

Muutoskustannukset maksaa hakija ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 5 (16 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.2.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002151, 52 Veromies ja 53 Lentokenttä / Aviapoliksen aseman aloituskortteli,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja

c) vahvistetaan maksuluokka 5 (16 000 €) ja todetaan, että hakija Lentoasemakiinteistöt OYJ maksaa muutoskustannukset 16 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 23.2.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
aluearkkitehti Asta Tirkkonen, puh. 8392 6185,
asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen, puh. 8392 2335
etunimi.sukunim[at]vantaa.fi

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunginosat 52 ja 53

AVIAPOLIKSEN ASEMAN ALOITUSKORTTELI



Asemakaavamuutoksen selostus,
joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002151.
Kaavoitus on tullut vireille 12.4.2012

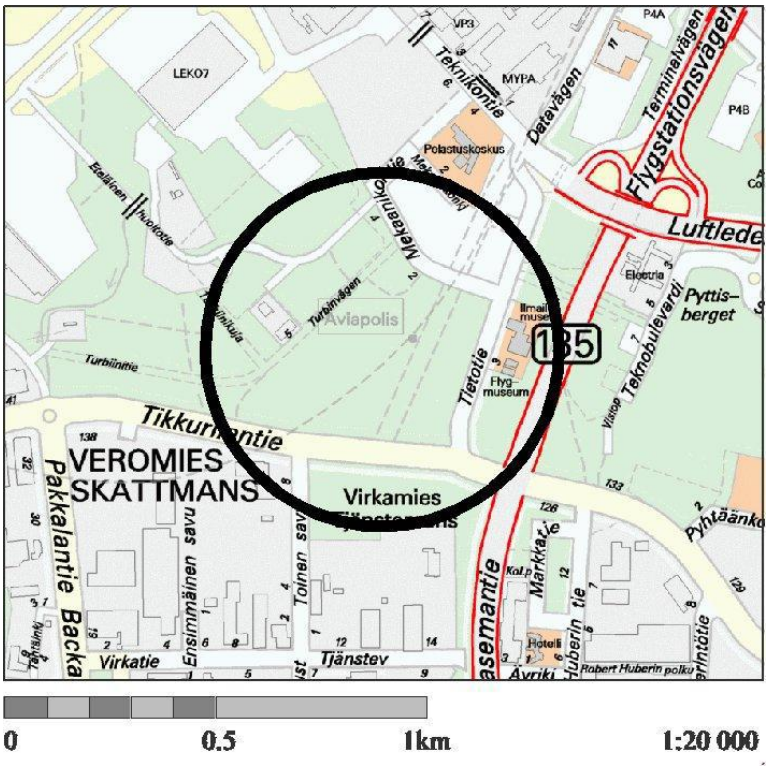
1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutosehdotus: Kaupunginosa 52, Veromies ja Kaupunginosa 53, Lentokenttä

1.2 Kaava-alueen sijainti

Muutosalue sijaitsee pääosin lentokenttäalueella Tikkurilantien pohjoispuolella, rajautuen lännessä rakentamattomaan Turbiinitiehen ja idässä Aviabulevardiin. Muutosalueeseen liittyy myös osa Karhumäentietä sekä Karhumäenportin katualue.



Ote Vantaan opaskartasta

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002151.

Vuona 2015 avattavan Kehäradan Aviapoliksen aseman ympärille kehitetään elävä ja urbaani kaupunkikeskus, joka tukeutuu Aviapoliksen aseman erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin. Tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan eteläisemmän Aviapoliksen aseman sisäänkäynnin ympäristön rakentaminen.
Alueelle sijoittuva liike- ja palvelutoiminta tulee palvelemaan myös Veromieheen muuttavia uusia asukkaita sekä alueen läheisyydessä sijaitsevien yritysten työntekijöitä.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS JA TUNNISTETIEDOT 2

1.1 TUNNISTETIEDOT 2
1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI 2
1.3 KAAVAMUUTOKSEN NIMI JA TARKOITUS 2
1.4 SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO 3
1.5 LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA 4
1.6 LUETTELO MUISTA KAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALEISTA 4
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 5
2.2 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS 5
2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN 5

3 LÄHTÖKOHDAT 6

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 7
3.1.4 Maanomistus 12
3.2 SUUNNITTELUTILANNE 13
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 13

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 17

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE 17
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 17
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 17
4.3.1 Osalliset 17
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 18
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 18
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 18
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 19
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 19
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 23
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 23

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 24

5.1 KAAVAN RAKENNE 24
5.1.1 Mitoitus 24
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 25
5.3 ALUEVARAUKSET 25
5.3.1 Korttelialueet 25
5.3.2 Katualueet 25
5.3.3 Virkistysalueet 29
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 30
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 30
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 32
5.4.3 Yhteenveto 32
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 33
5.6 KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET 33
5.7 NIMISTÖ 33

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 33

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS 33

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET 34

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1 Tilastolomake
2 Asemakaavan muutosehdotus nro 002151 ja poistuvat kaavamerkinnät
3 Asemakaavamerkinnät ja -määräykset
4 Vesihuollon yleissuunnitelma
5 Hulevesisuunnitelma
6 Pelastusreitit
7 Ympäristön yleissuunnitelma

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Konsepti ja taustaraportti Arkkitehtitoimisto, Helsinki- Zürich Oy (2011)
Maisemaselvitys, Eduarch Oy / Vahanen yhtiöt Oy (2012)
Nykytilanteen ilmanlaatuselvitys asemakaavan muutosta varten, Enwin (2012)
Pysäköintiliiketoiminnan kehittäminen Aviapolis-alueella, FIRA (2012)
Ekotehokas Aviapolis, Vahanen Oy (2012)
Hulevesitarkastelu / Aviapoliksen alue, Vahanen Oy (2012)
Aviapolis aseman suunnittelukäsikirja, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy (2013)
Aviapolis -kaavarunko, Lähtökohdat ja tavoitteet, Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.8.2014.
Aviapolis ympäristömeluselvitys, Akukon (2013), päivitetty 14.11.2014
Aviapolis -katualueiden yleissuunnitelma 1.7.2014, WSP
Vantaa alueittain (2014)



Helsinki-Zürich Oy

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavamuutoksen hakija, LAK Lentoasemakiinteistöt Oyj haki kaavamuutosta 6.3.2012.

Kaavamuutoksen hakijan ja kaupungin yhteisenä tavoitteena on asemakaavamuutos, joka mahdollistaa kaupunginosakeskuksen rakentamisen.

MRL 63§:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 12.4.2012. Osallisten MRL 62§:n mukainen kuuleminen oli 27.4.2012 ja kirjalliset mielipiteet pyydettiin 7.5.2012 mennessä.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 23.9.2014. Kaavamuutosalueen rajausta on täydennetty koskemaan myös Karhumäenportin ja osittain Karhumäentien katualuetta.

Kaavamuutoksen suunnittelu käynnistettiin jo vuonna 2011. Luonnossuunnitelmat laadittiin yhteistyössä hakijan sekä hakijan konsulttien Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy:n, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy:n, Trafix Oy:n ja Vahanen Oy:n kanssa.
Kaavamuutoksen suunnittelua on jatkettu mm. Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:n ja Skansa Oy:n kanssa vuosien 2013-14 aikana.

2.2 Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, yleiskaavan ja Vantaan strategioiden mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on lentokenttäaluetta, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Osittain alue on kaavallisesti katualuetta, joiden rajauksia korjataan vastaamaan olemassa olevia katusuunnitelmia.

Toiminnot ja rakenne

Aviapoliksen aseman ympäristön aloituskortteliin sisältyy koko asemanseudun alueen kannalta tärkeitä toimintoja. Kaava-alueelle sijoittuu Kehäradan maanalaisen aseman eteläinen sisäänkäynti. Maanalaisen juna-aseman yläpuolelle maantasoon rakennetaan Aviabulevardin varteen sijoittuva bussiterminaali. Asema ja terminaali yhdessä muodostavat joukkoliikenteen solmukohdan. Aloituskorttelista rakennetaan eri toimintojen alue, johon suunnitellaan liike-, palvelu- ja toimitiloja sekä asuntoja.

Mitoitus

Rakentamisen yhteen laskettu rakennusoikeus on 38 000 k-m^2 ja rakennukset ovat kahdesta kuuteentoista kerroksisia.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat toimitiloille ja palveluille 1 ap/50 k-m^2 sekä asumiselle 1 ap/130 k-m^2. Polkupyöränormi on 1 pp/100 k-m^2. Pysäköinti voidaan sijoittaa korttelien maanalaisiin tiloihin ja pysäköintitaloon.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Helsinki-Vantaa-lentokentän ja Veromiehen työpaikka-alueiden välissä, rajautuen etelässä Tikkurilantiehen, lännessä rakentamattomaan suunnitteilla olevaan Turbiinitiehen ja idässä Aviabulevardiin. Alueelta on noin puolentoista kilometrin matka lentoaseman terminaaleille. Alue on tällä hetkellä suurelta osin havumetsää. Suunnittelualueeseen kuuluu myös pohjoisempana pieni katualueen osa, joka käsittää Karhumäenportin ja osan Karhumäentietä.

Alue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n ja Lentoasemantien läheisyydessä. Rakenteilla oleva Kehäradan asema sijaitsee kaava-alueella.

Vilkas lentokenttä tuo runsaasti lentomatkustajia aivan kaava-alueen läheisyyteen.



Ilmakuva alueelta

Veromiehen alueella on noin 4000 työpaikkaa. Kaupunginosassa sijaitsee toimistoja, varastoja, kolme hotellia, erityiskauppoja ja tuotantolaitoksia. Iltaisin Veromies on hiljaista aluetta. Veromiehen alueelle on tavoitteena lisätä asumista työpaikkojen lo-

maan, jolloin kaupunginosassa syntyy mahdollisuudet ympärivuorokautiseen kaupunkielämään.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Tuleva Aviapoliksen keskus sijaitsee selänteellä, vedenjakaja-alueella Vantaanjoen ja Keravanjoen valuma-alueiden välissä. Alueella on kallioisia kumpareita, joiden välissä on ohuita irtainten maalajien kerroksia, lähinnä moreenia. Aloituskorttelin maaperä on lähes kokonaan kalliota ja kallio on laajalti näkyvissä.

Alueelle on laadittu maisemaselvitys, johon liittyvät maastokäynnit on tehty marraskuussa 2011. Suunnittelualueen puuston valtalajeina ovat mänty ja kuusi. Alueella esiintyy kahdenlaista metsätyyppiä. Asemarakennuksen länsipuolella on tuoretta kangasmetsää ja ns. ylätasanteella esiintyy kuivaa kangasmetsää ja karua kalliomaastoa. Puusto on harvaa ja pensaskerros puuttuu lähes täysin.
Aviabulevardia sekä asemaa ja aseman ilmanvaihtorakennelmaa rakennettaessa on tehty kalliolouhintaa. Maisemaselvityksen mukaan tarkasteltavalla alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä muitakaan kasvistollisesti tai eläimistöltään arvokkaiksi määriteltyjä alueita.

Mäntyvaltainen metsä, jossa on paljon avokallioita, on maisemakuvaltaan puistomainen ja kaunis. Aviabulevardi ja Aviapoliksen asema ja aseman huoltokuilu on jo rakennettu.



Alueen puustoa, Maisemaselvitys

Maaperä ja rakennettavuus

Kaavamuutosalue sijoittuu pääosin kallioiselle maaperälle. Osa alueesta on moreenia. Alueella on tehty kalliolouhintatöitä ja tämänhetkinen maapinnan taso vaihtelee noin +41.000:n ja +51.000:n välillä mpy.

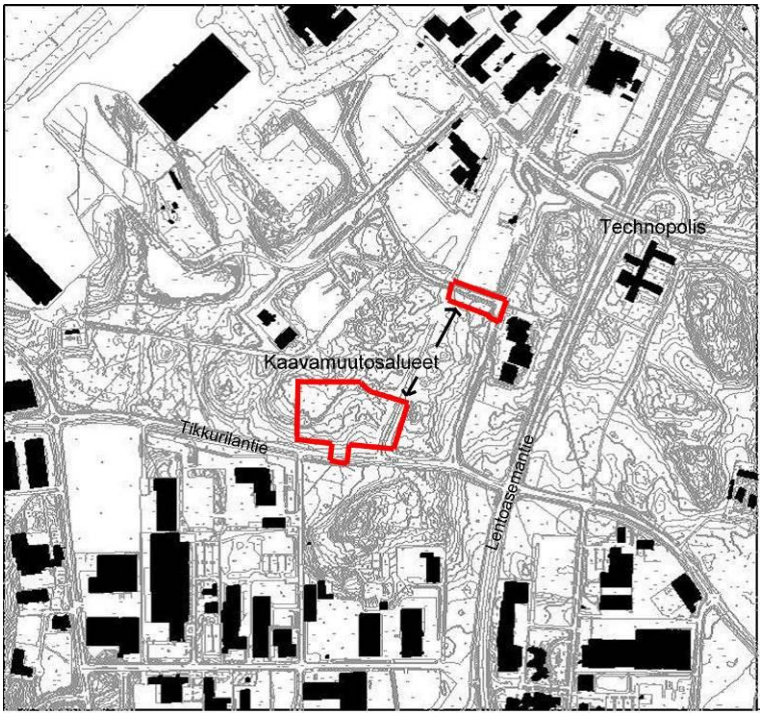
3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön kehitys kaava-alueella

Asemakaavamuutosalueella ei ole asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutosalue sijaitsee Helsinki-Vantaa-lentokentän ja Veromiehen työpaikka-alueen välissä. Alueen läheisyydessä on lentoasema palveluineen ja työpaikkoineen, Technopoliksen työpaikka-alue sekä ilmailumuseo. Joukkoliikenneyhteydet ovat Kehäradan aloittaessa toimintansa (kesällä 2015) erinomaiset.
Veromiehen alueen rakenne on hiljalleen muuttumassa työpaikkapainotteisesta kohti kaupunkimaisempaa erityyppisten toimintojen aluetta. Asumista ja erilaisia palveluja suunnitellaan Veromieheen monelle alueelle.



Nykyinen kaupunkirakenne

Kaupunkikuva

Kaava-alue on pääosin rakentamatonta metsää. Alueella sijaitsee Aviapoliksen aseman eteläisin sisäänkäyntirakennus. Alueelle on lisäksi rakennettu huolto- ja iv-kuilu.



Aviapolis-aseman eteläisin sisäänkäynti



Huolto- ja iv-kuilu

Suunnittelualueen ympäristö on rakentunut suurimittakaavaisista työpaikka- ja varastorakennuksista. Alueen pohjoispuolelta hallitsevat lentokenttäalueen terminaalit ja logistiikkarakennukset. Lentoasemantien itäpuolella on Technopoliksen alkuvaiheen rakennusryhmä, joka laajenee tulevaisuudessa etelään päin.

Asuminen

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei tällä hetkellä ole asutusta. Veromiehen ainoa asuinalue on noin kilometrin päässä Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan varrella.
Aviapoliksen suuralueen asuntokannan asunnoista yli puolet on rakennettu 2000-luvulla.
Vuoden 2011 alussa suuralueen väkiluku oli hieman yli 16 400. Väestö on lisääntynyt vuodesta 2001 vuoteen 2011 mennessä yli 11 000 asukkaalla ja väestömäärän uskotaan kasvavan vielä monen vuoden ajan.
Alueella asuu suhteellisesti enemmän alle kouluikäisiä ja vähemmän 65 vuotta täyttäneitä kuin Vantaan muilla suuralueilla. Koulutus- ja tulotaso on korkeampi ja työttömyysaste alhaisempi kuin muualla Vantaalla (Vantaa alueittain).

Palvelut

Veromiehen alue on ollut työpaikka-aluetta, jossa palvelujen osuus toiminnasta on ollut melko vähäistä. Kaupalliset toiminnot painottuvat Kehä III:n eteläpuolelle Pakkalan alueelle, jossa sijaitsee mm. kauppakeskus Jumbo sekä kylpylähotelli ja viihdekeskus Flamingo.
Veromiehen alueella on tavoitteena nostaa palvelujen osuutta, osa alueesta on yleiskaavan tarkistuksessa osoitettu erityisesti palvelutyöpaikoille.

Alueen poikkeuksellisen hyvät liikenneyhteydet, olemassa olevat työpaikat, lähialueen runsaat palvelut kaupan ja majoituksen osalta sekä suunniteltavan rakennuskannan volyymi antavat mahdollisuuden uudenlaiseen kokonaisvaltaiseen ratkaisuun, joka on onnistuessaan myös taloudellisesti toteutuskelpoinen. Alueelle toteutettava palvelurakenne ja asuminen tukevat myös ympäröivän alueen kilpailukykyä ja kehittymistä.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Kaavamuutosalueella ei ole tällä hetkellä työpaikkoja.
Aviapoliksen suuralueen työpaikkamäärä on omaa luokkaansa verrattuna muuhun Vantaaseen. Aviapoliksen suuralueella on ollut vuonna 2008 liki 35 000 työpaikkaa, joka on noin kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Eniten työpaikkoja on kuljetuksen ja varastoinnin parissa (Vantaa alueittain).

Virkistys

Yleiskaavan mukainen ulkoilureitti kulkee alueen halki etelä-pohjoissuunnassa. Alue on pääosin harvaa metsää, joten kasvillisuuden osalta alue soveltuu virkistyskäyttöön hyvin. Lentomelu kuitenkin ulottuu osalle suunnittelualueesta heikentäen hieman alueen virkistyskäytön laatua.



Maasto ulkoilureitin alueella, Maisemaselvitys

Liikenne

Kaavamuutosalue tulee liittymään Turbiinitien ja Aviakujan-Aviabulevardin kautta Tikkurilantielle ja Lentoasemantielle, joiden kautta alueelta on yhteys seudulliseen päätieverkkoon, mm. Tuusulanväylälle ja Kehä III:lle. Lähiympäristön katuverkossa ajoneuvo- ja jalankulkuliikenne on osittain eroteltu toisistaan.

Julkisen liikenteen yhteydet alueella ovat hyvät. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiellä ja nykyisellä Aviabulevardilla. Kehäradan sekä bussiterminaalin rakentamisen myötä joukkoliikenneyhteydet tulevat olemaan erinomaiset, muodostaen joukkoliikenteen vaihtoalueen, jossa liikennemuodosta toiseen siirtyminen tulee olemaan sujuvaa. Aviapoliksen aseman eteläinen uloskäynti ja bussiliikenteen paikallinen terminaali tulevat asemakaavan muutosalueelle. Yleiskaavan pikaraitiotievaraus kulkee Aviabulevardia pitkin. Sen pysäkit sijoittuvat kaavamuutosalueen kohdalle. Lisäksi Aviabulevardille tulee bussipysäkit lentoasemalle kulkeville bussilinjoille.

Alueen läpi suunnitellaan seudullinen kevyen liikenteen yhteys joka tulee lännestä Tikkurilantien vartta pitkin ja jatkuu kaavamuutosalueen pohjoisreunassa kohti Tiiranpuistoa ja edelleen Technopolis-alueelle Lentoasemantien yli.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Alueella ei ole rakennettua kulttuuriympäristöä eikä muinaismuistoja.

Tekninen huolto

<u>Vesihuolto</u>

Kaava-alueelle on rakennettu vesihuoltoverkostoa Aviabulevardin yhteyteen. Johdot on liitetty kunnalliseen verkostoon etelän suunnassa Toisen savun pohjoispäässä.

<u>Vedenjakelu</u>

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken veden-

puhdistus-laitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti
Alueen jätevedet johdetaan Toisen savun viemäriin, jonka kautta ne johtuvat Veromiehen runkoviemäriin. Runkoviemäristä vedet johtuvat Köyhämäen mittausaseman kautta Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunneliin ja lopulta Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti
Valtaosa alueen hulevesistä johdetaan Aviabulevardin hulevesiviemäriin, josta vedet johtuvat itään laskevan Tikkurilantien hulevesiviemärin kautta Kirkonkylänojaan. Osa alueen hulevesistä johtuu Tikkurilantien länteen laskevaan hulevesiviemäriin, josta vedet päätyvät lopulta Krakanojaan.

Ympäristöhäiriöt

Melu
Kaava-alueelle on laadittu meluselvitys. Alueelle kohdistuu liikennemelua Tikkurilantieltä.
Suunnittelualueen luoteispuolella sijaitseva Helsinki-Vantaan lentoaseman Finavian ylläpitämä lentokoneiden koekäyttöpaikka on suunniteltu siirtää nykyistä kauemmaksi. Se olisi käytössä mahdollisesti jo vuonna 2016 (Akukon meluselvitys 28.11.2014). Tällä hetkellä koekäyttöalue on noin 450 metrin päässä tulevasta asuinrakentamisesta. Koekäyttöalueen aiheuttamat hetkelliset keskiäänitasot L_{Aeq} korttelin pohjoisosan asuinrakennusten julkisivuilla voivat olla laskennan mukaan noin 80 dB.
Jos halutaan välttää unenhäirinnän esiintymistä asuintiloissa, on käytettävä $\Delta L_A \geq 45$ dB julkisivuilla, joilla koekäyttöalueen aiheuttamat hetkelliset keskiäänitasot ylittävät 75 dB.
Kaavamuutosalue sijaitsee osittain myös lentomelualueella, pääosin yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (50-55 dB), pohjoisin kulma lentomeluvyöhykkeellä m2 55-60 dB).

Hiukkaset
Kaavaa varten on laadittu selvitys alueen ilmanlaadusta (Envin 2012). Aviapolis suunnittelualueen ilmanlaatuun vaikuttavat Helsinki-Vantaan lentoaseman lentoliikenteen ja lentokentälle suuntautuvan ajoneuvoliikenteen päästöt sekä lähialueen tieliikenteen päästöt sekä mm. kaukokulkeuma erityisesti pienhiukkasissa. Myös kauempana sijaitsevien isojen teiden mm. Kehä III:n ja Tuusulanväylän liikenne vaikuttavat kokonaisuutena alueelliseen ilmanlaatuun.

Mittausten ja mallinnusten perusteella ilmanlaatu nykytilanteessa Aviapoliksen asemanseudun alueella vastannee epäpuhtauspitoisuuksien osalta likimain Tikkurilan tai pääkaupunkiseudun Kehä I eteläpuoleisten asuinalueiden ilmanlaatua. Typpidioksidin ohje- ja raja-arvoihin verrannolliset tuntipitoisuudet olivat pääkaupunkiseudun mallinnusten mukaan samaa tasoa kuin vilkasliikenteisten kehäteiden tai vastaavien väylien ympäristössä. Bioindikaattoritutkimuksen mukaan alueella on ilmanlaatuindeksin mukaan lievästi köyhtynyt lajisto, mutta selvästi parempi tilanne kuin itäisen Vantaan osissa.

Tulevaisuudessa sekä autoliikenteen että lentoliikenteen yksikköpäästöjen (NOx) arvioidaan vähenevän suhteellisen voimakkaasti päästömääräysten kiristyessä, mutta lentoliikenteen ja autoliikenteen kasvuennusteet tulevaisuudessa Helsinki-Vantaan lentoaseman seudulla toisaalta kompensoivat vähennystä.

Ilmanlaatua kaava-alueella voidaan parantaa seuraavilla toimenpiteillä:

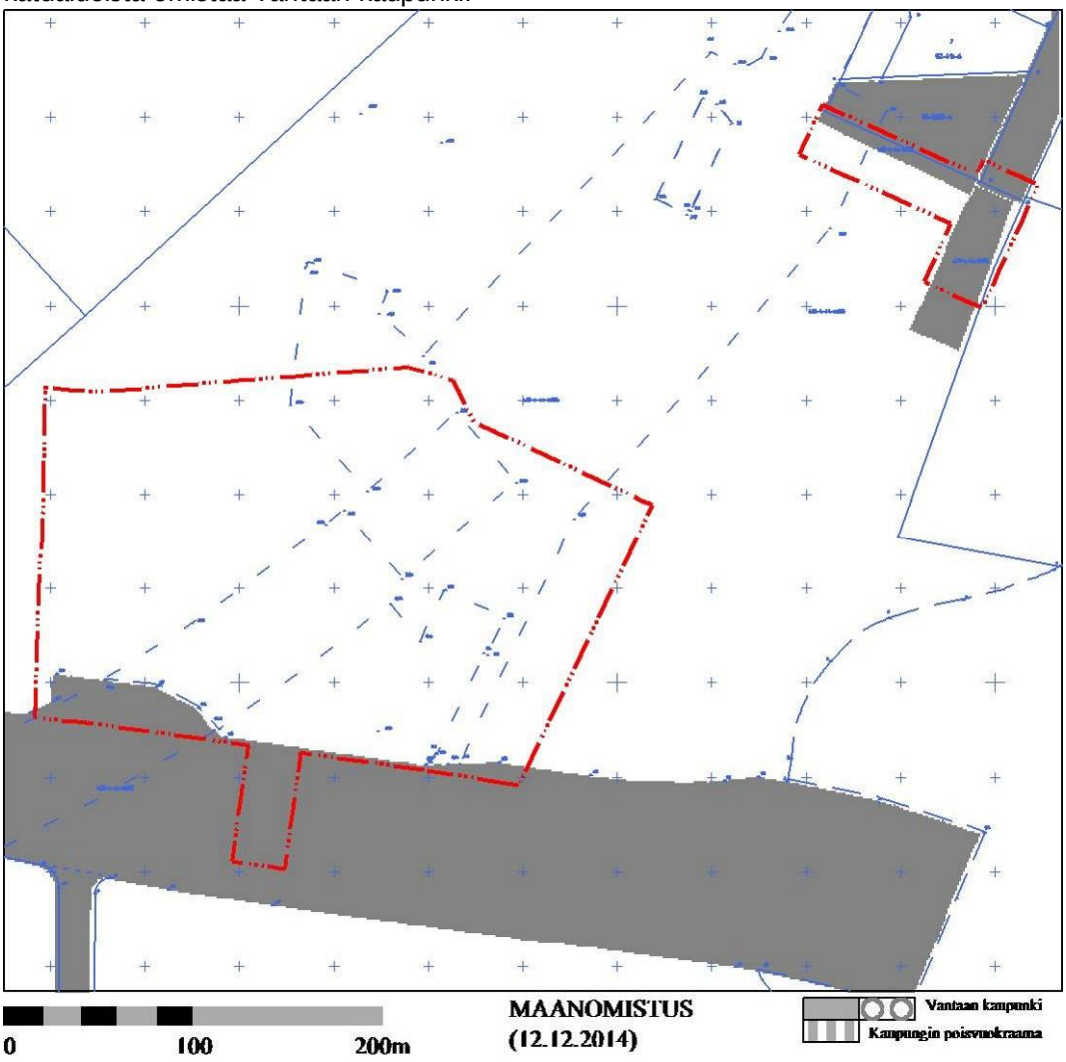
- Jättämällä riittävän suuri etäisyys Tikkurilantien ja kiinteistöjen väliin
- suuntaamalla kiinteistöjen raittiinilmanotto mahdollisimman ylös ja pihan puolelle
- sijoittamalla lasten leikkipaikat ja pihojen virkistysalueet sisäpihoille ja mahdolli simman kauas vilkasliikenteisistä teistä
- sijoittamalla parkkihallien ilmanvaihdon purkupaikat kauas lasten leikkipaikoista
- suunnittelemalla alueelle runsaasti kasvillisuutta

Vaara-alueet

Asemakaavamuutosalue kuuluu usean lentokentällä olevan sevesodirektiivin mukaisen laitoksen tai lupalaitoksen konsultaatiovyöhykkeisiin. Laitosten riskianalyysien perusteella vaaravyöhykkeet eivät ulotu asemakaavamuutosalueelle. Osan laitosten toiminta on myös supistunut huomattavasti rekisteriin merkinnän jälkeen, jonka johdosta esim. räjähdysvaara on pienentynyt huomattavasti ja toiminta muuttunut direktiivin mukaisesta lupalaitokseksi.
Vain Vantaan Energian varavoimalasta saattaa suuronnettomuustilanteessa kohdistua alueelle paineaalto.

3.1.4 Maanomistus

Suurimman osan kaavamuutosalueesta omistaa LAK Lentoasemakiinteistöt Oyj. Osan katualueista omistaa Vantaan kaupunki.



Maanomistuskartta

3.2 Suunnittelutilanne

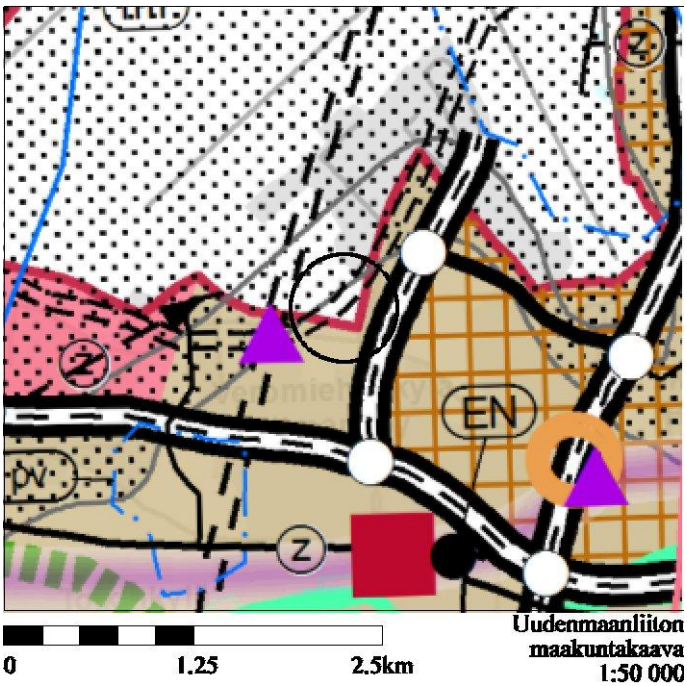
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston päättämien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (1.3.2009. tarkistettu 30.11.2014) erityistavoitteena on mm., että asuin-, työpaikka-, tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten on varattava riittävät alueet ja edistettävä niiden jatkuvuutta. Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen, kun huomioidaan koko Aviapolisalueen kehityssuunnitelmat. Tavoitteiden mukaisuus on esitetty tarkemmin kohdassa 5.1.

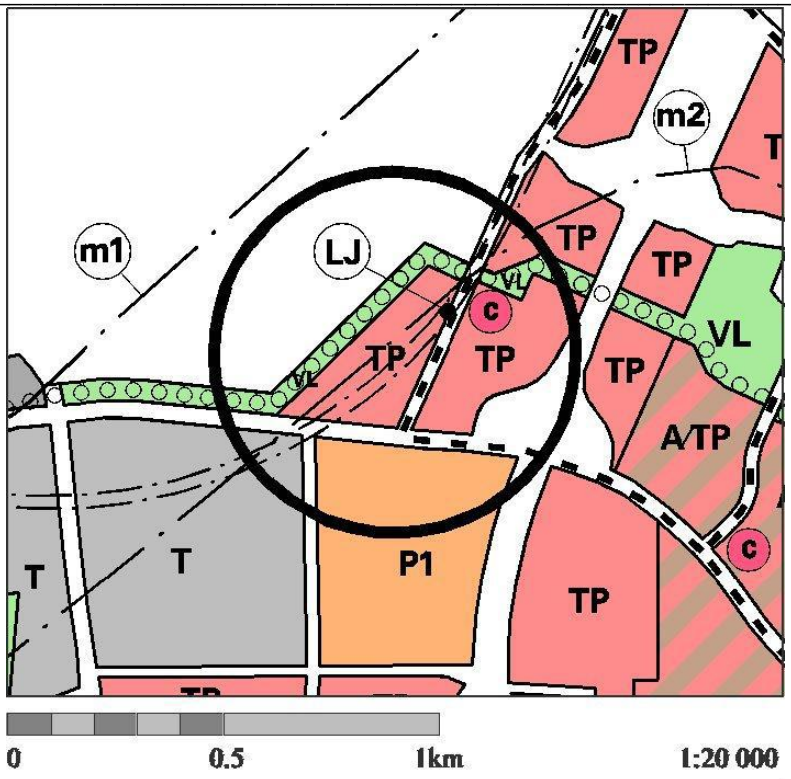
Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta ja liikennealuetta (lentokenttä). Alueen halki kulkee Kehäradan tunnelivaraus. Alue on osittain maakuntakaavan lentomelualueella. Alueen itäpuolella sijaitsee kehittämisperiaatemerkintä. Merkinnällä osoitetaan tiivistettävät taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä on osoitettu keskustatoimintojen alueiden ulkopuolisten, seudullisesti merkittävien joukkoliikenteen vaihtopaikkojen yleispiirteinen sijainti. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2. vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on osoitettu pääkäyttötarkoitukseltaan työpaikka-alueeksi (TP). Alueelle on osoitettu joukkoliikenteen terminaali (LJ). Alueen pohjoispuolella kulkee yleiskaavan ohjeellinen ulkoilureitti. Tikkurilantietä ja Aviabulevardia pitkin kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys. Osa alueesta kuuluu lentomeluvyöhykkeeseen m3. Alueen halki kulkee Kehäradan linjaus. Alueen läheisyydessä on keskustatoimintojen alakeskus (c). Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

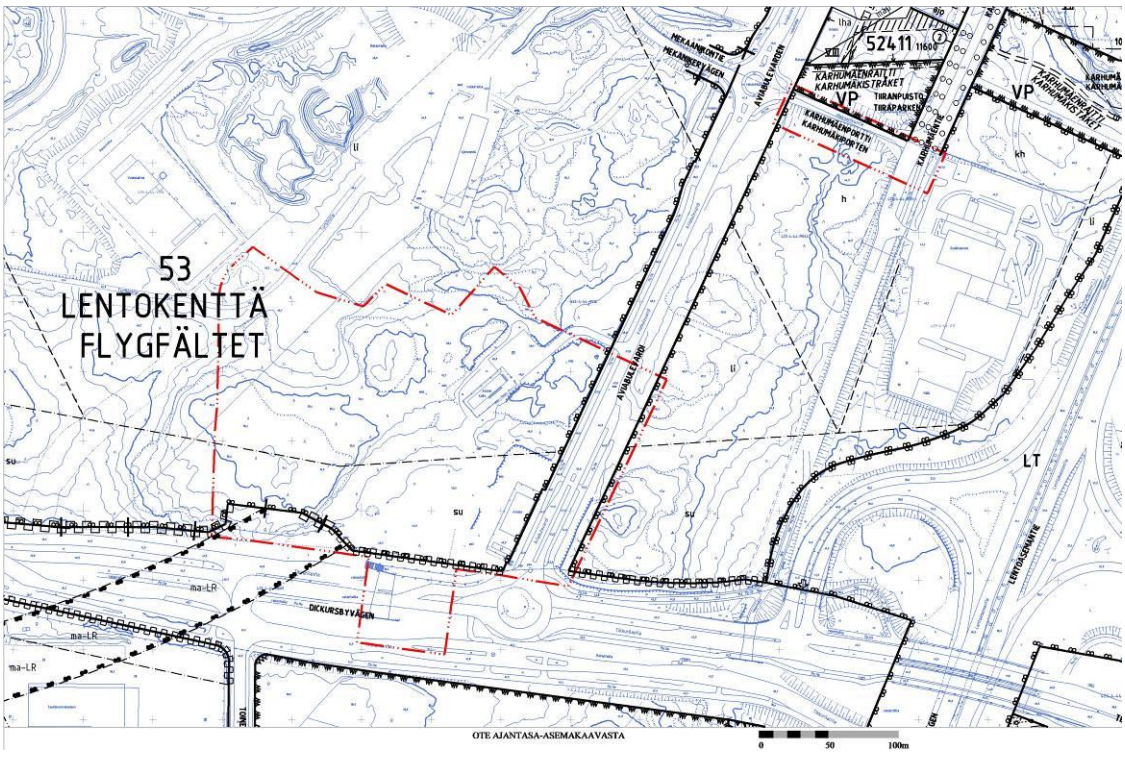


Asemakaava

Asemakaava 530100 (SM 5.3.1981) käsittää koko suunnittelualueen. Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 701100ma (KV 15.12.2008).

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa lentokenttäaluetta (LL). Maanalaisessa asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR), maanalaiselle rautatieasemalle varattu alueen osa (ma-LRas), alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (ma-ajo), sekä ohjeellisia maanalaisia tiloja hätä-poistumista ja yhteyksiä varten (maph) ja (mai).

Alueella on myös voimassa kolme erillistä kaavamuutosta; kaavamuutos nro 001134 (YM) 18.1.1995, muutos nro 002060 (kv)12.12.2011 sekä kaava nro 530800m (Kv) 18.6.2012.



Rakennusjärjestys
Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2002 lähtien.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri
Korttelialue on merkitty tilana kiinteistörekisteriin Kiinteistö (92-423-4-44).

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

Rakennuskiellot
Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

Vantaan kaupungin strategiat
Vantaan tasapainotettu strategia 2012-2015:
Metropolialueen kilpailukykystrategiaa toteutetaan Vantaan kilpailukykyohjelmalla. Kaupungin palvelut rakentavat kilpailukykyä ja luovat vetovoimaa, joka houkuttelee niin asukkaita kuin yrityksiäkin.
Vantaan kilpailukykyä parannetaan erityisesti kehittämällä Aviapolis-aluetta.

Arkkitehtuuristrategia
- Voimistetaan alueiden identiteettiä
- Vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella.

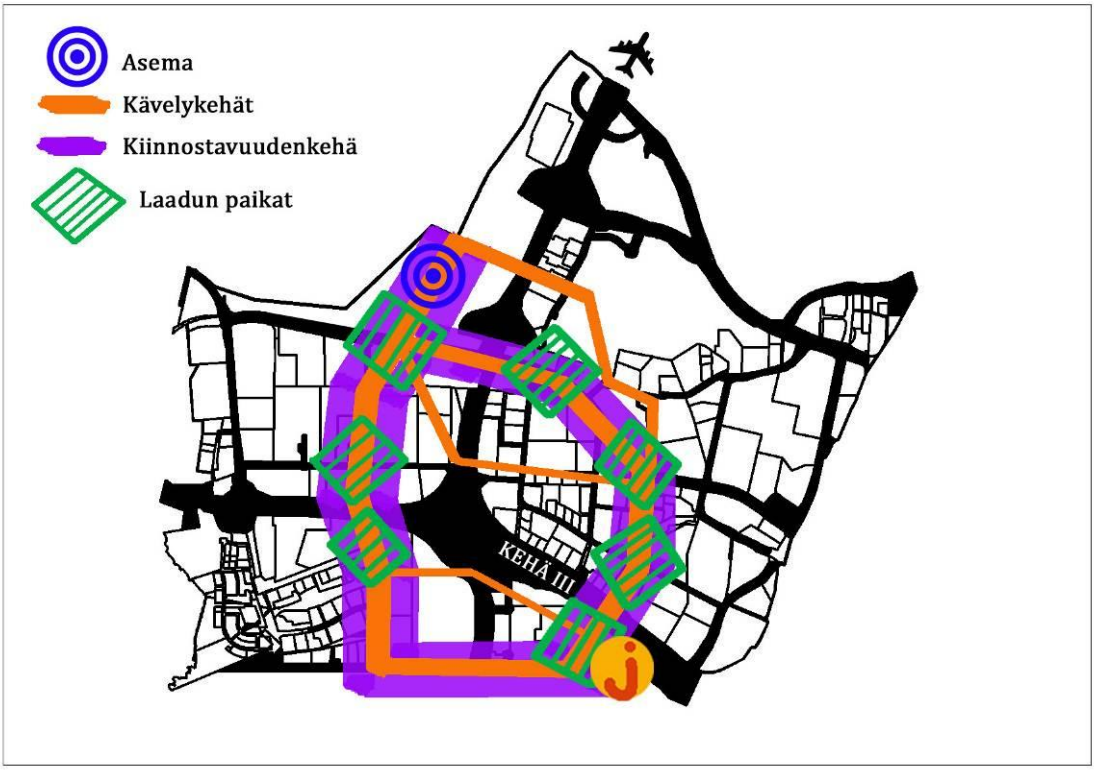
Suunnitelmat ja selvitykset

Aviapolis-kaavarunko. Lähtökohdat ja tavoitteet (kala 18.8.2014)
Kaupunkisuunnittelulautakunta on 18.8.2014 hyväksynyt Aviapoliksen kaavarungon lähtökohdat ja tavoitteet kaavarunkotyön pohjaksi. Kaavarunkoalue käsittää koko Veromiehen kaupunginosan.

Aviapolis on kasvava kansainvälinen työpaikka-alue, jonka kehittämiseen Vantaan kaupunki on sitoutunut. Aviapoliksen keskus rakentuu tulevina vuosikymmeninä lentoaseman viereen, uuden Aviapoliksen aseman ja Pakkalan keskuksen yhteyteen Veromieheen. Kasvun ja kehittymisen varmistamiseksi alueelle laaditaan yhteistyössä alueen toimijoiden ja kaupungin eri toimialojen kanssa yleiskaavaa täsmentävä, asemakaavoitusta ja hankkeita ohjaava kaavarunko.

Aviapoliksen suunnittelun tavoitteet:
- Tehdään autokaupungista käveltävän kokoinen kaupunki, missä voi viihtyä ja viipyä.
    - Tuleva suunnittelu tähtää toiminnoiltaan nykyistä monipuolisemman, kaupunkikuvaltaan laadukkaamman sekä mittakaavaltaan ihmisen kokoisen alueen kehittymiseen.
- Rakennetaan ekologisesti ja kulttuurisesti kestävää kaupunkia.
    - Koska alue rakentuu ja uudistuu vähitellen, on laadun varmistaminen varsinkin kaikkein näkyvimmillä paikoilla tärkeää.
    - Ilmastonmuutoksen hillintä on Vantaan keskeisempiä tavoitteita, mikä on innoituksena rakentaa Aviapoliksesta ekologisen lentokenttäkaupungin esikuva.
- Tehdään kestävistä kulkumuodoista kilpailukykyisiä ja luodaan innovatiivisia liikkumisratkaisuja.
    - Alueen kehityksessä suositaan ja edistetään jalankulkua, pyöräilyä ja joukkoliikennettä.
- Mahdollistetaan 60 000 työpaikan sijoittuminen alueelle.

  - Moni toimija haluaa Aviapolikseen, josta maailman metropolit ovat vain parin tunnin päässä.
- Tehdään elämisen ja asumisen kaupunginosa 20 000 vantaalaiselle.
  - Muodostetaan identiteetiltään erilaisia ja omailmeisiä kaupunginosia ja tuodaan asuntorakentamiseen yhteisöllisyyttä ja leikkimielisyyttä.
- Rakennetaan Aviapoliksesta haluttu kohde, jonne tullaan läheltä ja kaukaa.
  - Houkutellaan alueelle suurten ihmisvirtojen hankkeita ja tehdään Aviapolis-asemasta alueen toinen keskus Jumbon vastapariksi.
  - Yhdistetään Aviapoliksen aseman alue sekä Jumbon ja Flamingon palvelut pääkatujen nauhalla



Aviapolis, alustava kuva "kiinnostavuuden kehästä".

Aviapolis-asemanseudun suunnittelukäsikirja

Tämän asemakaavan kanssa on samanaikaisesti valmisteltu koko Aviapolis asemanseudun alueelle suunnittelukäsikirjaa. Suunnittelukäsikirja toimii alueen asemakaavaluonnosten rinnalla työkaluna ohjaamassa alueen kehitystä yhdessä alueen eri toimijoiden kanssa.
Suunnittelukäsikirja mahdollistaa joustavan asemakaavan. Se on tehty kaavoituksen ja toteutuksen tueksi varmistamaan tavoitteiden toteutumisen ja korkean laadun syntymisen.

Seveso-selvitys

Gaia Consulting Oy on tekemässä riskisen arvioinnin selvitystyötä talven 2015 aikana, jossa tarkastellaan vaaratilanteen aiheuttamien laitosten toiminnan edellyttämiä suojavyöhykkeitä sekä selvitetään niitä toimenpiteitä, joilla suojavyöhykkeen laajuuteen voidaan vaikuttaa.
Selvityksen tavoitteina on tuottaa kaavarunkotyöhön riittävän arviointipohjan antava perusteltu näkemys alueen Seveso-laitosten ja mahdollisten muiden vaaraa aiheuttavien toimintojen onnettomuusriskien ulottuvuuksista ja vaikutuksista kyseessä olevalle suunnittelualueelle sekä esittää miten nykyinen toiminta ja tuleva maankäyttö alueella sovitetaan yhteen.

Onnettomuusriskin huomioon ottaminen kaavoituksessa yleisesti sisältyy valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin sekä yleis- ja asemakaavojen sisältövaatimuksiin.

Tätä kaavatyötä varten on laadittu seuraavat selvitykset ja taustaraportit on esitetty sivulla 4.

Aluetta koskevat myös seuraavat Vantaan kaupungille laaditut selvitykset:
- Kai Wartiaisen "K2 Vantaa 2025" -visio (2002) Tikkurilantien kaupunkibulevardista
- Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik Oy:n "Aviavillat" (2006)
- Arkkitehtuuritoimisto Heikkinen-Komonen Oy:n "Veromiehen ideasuunnitelma" (2009) Veromiehen alueen kaupunkirakenteen eheyttämiseksi.
- Aviapolis-alueen kävely ja pyöräilyselvityksessä (28.2.2012, Kuntatekniikan keskus, WSP Finland Oy)
- Vantaa alueittain (2012)
- Keski-Vantaan hulevesijärjestelmän nykytilan toiminnallinen selvitys (2007)

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Vuona 2015 avattavan Kehäradan Aviapoliksen aseman ympärille on tarkoitus kehittää urbaani kaupunkikeskus, joka tukeutuu Aviapoliksen aseman erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin. Lentokentän läheisyys tuo myös monia mahdollisuuksia alueen toiminnoille ja erilaisille toimijoille. Tällä kaavamuutoksella mahdollistetaan Aviapoliksen aseman ympäristön eteläisimmän korttelin rakentaminen, jonka alueelle sijoittuu myös Kehäradan maanalaisen aseman eteläinen sisäänkäynti.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Lentoasemakiinteistöt Oyj on hakenut kaavamuutosta 6.3.2012 päivätyllä hakemuksella. Maanomistaja on teettänyt luonnoksia alueen käytöstä asemakaavan pohjaksi arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich:illä sekä arkkitehtitoimisto Helamaa-Pulkkisella ja arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:llä.
Asemakaavan muutos nro 002151 on otettu kaupunkisuunnittelun suunnitteluohjelmaan keväällä 2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Alueen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset, viereisten ja vastapäisen kiinteistöjen omistajat ja vuokralaiset
- kaupunginosan tai lähialueen asukkaat
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas ym. yhdistykset
- kunnan jäsenet
- kaikki, jotka katsovat olevansa osallisia
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset
- Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa 15.4.2012, sähköpostilla Vantaan kaupungin asiantuntijoille sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin neljä mielipidettä.

Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä LAK:in, Skanskan edustajien, konsulttien ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitettiin 23.9.2014 lisäämällä kaavamuutosalueeseen myös Karhumäenportti ja osa Karhumäentien katualuetta. Päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu palautetta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaavaan liittyvä viranomaisyhteistyö on hoidettu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettävien kuukausikokousten yhteydessä sekä lausuntomenettelyllä asiaan liittyviltä viranomaisilta.
Kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä Vantaan kaupungin eri toimialojen viranomaisten kanssa.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on muodostaa korkeatasoinen kaupunkikeskus, jossa asuminen, palvelut ja työpaikat sekoittuvat. Lisäksi tavoitteena on muodostaa joukkoliikenteen solmukohta, jossa matkaketjujen vaihdot ovat sujuvat ja kevyen liikenteen yhteydet ovat toimivat ja kaupunkimaiset.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.
Asemakaavamuutoksen pohjoispuolella on yleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti, joka tulee ottaa alueen suunnittelussa huomioon.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen sijainti lentokentän läheisyydessä asettaa erityiset vaatimukset rakennettavan alueen kaupunkikuvalle. Alueelle on tarkoitus muodostaa palveluita, joita myös lentokentän käyttäjät voivat hyödyntää.
Aviabulevardin ja Tikkurilantien aiheuttamat meluhäiriöt ja pienhiukkaset, sekä lentomelu on otettava huomioon suunnittelussa. Tikkurilantien varteen sijoittuva asuminen ja asumiseen liittyvät pihat on suunniteltava huolella niin, että melusta ja pienhiukkasista ei aiheudu haittaa.

Suuronnettomuusriskit ja Seveso-selvitys

Vantaan kaupunkisuunnittelu on tilannut Seveso-selvityksen suuronnettomuusriskien arvioimiseksi.
Seveso selvitys tulee olla valmis kaavamuutosalueelta ennen kuin kaava menee kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiskäsittelyyn.

Maanomistajan tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on alueen tehokas ja omaleimainen toteuttaminen, jossa asuminen, palvelut ja liiketoiminta yhdistyvät hyvin ja laadukkaasti.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavamuutoksen laadullisena tavoitteena on saada edustava ja kaupunkimainen korttelialue Tikkurilantien varteen. Alueelle toivotaan kohtaamispaikkoina toimivia julkisia tiloja sekä viihtyisää kaupunkimaista jalankulkuympäristöä, asumista, palveluita sekä työpaikkoja.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Alueelle on laadittu useampia maankäyttövaihtoehtoluonnoksia vuosien 2012-2014 aikana.

Konseptivaihe

Konseptivaiheessa korttelille esitettiin rakennetta, jossa korttelia ympäröivät sekoittuneiden toimintojen rakennukset ja alueen keskellä sijaitsi matalampia kaupallisten toimintojen viherkattoisia rakennuksia. Rakennusten väliin jäi kaksi eri tasossa sijaitsevaa aukiota, joista alempi, lähempänä Tikkurilantietä oleva aukio, on katettu. Pysäköinti on keskitetty yhteen rakennukseen.
Linja-autoterminaalista oli esillä kaksi vaihtoehtoa: perinteinen sisäterminaali ja kuvassa näkyvä Aviabulevardin varren kadunvarsiterminaali, jota pidettiin parempana vaihtoehtona.
Konseptivaiheessa päädyttiin rakenteeseen, jossa suurin osa ajoneuvoliikenteestä ohjataan alueen ohi Turbiinitietä pitkin. Näin Aviabulevardi bussiterminaalin pohjoispuolella voidaan rauhoittaa joukkoliikenne ja shared space -kaduksi. Konsepti toteuttaa hyvin alueelle asetettuja tavoitteita.
Konseptivaihetta suunniteltiin yhdessä LAK:in, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürichi Oy:n sekä kaupungin toimihenkilöiden kanssa.

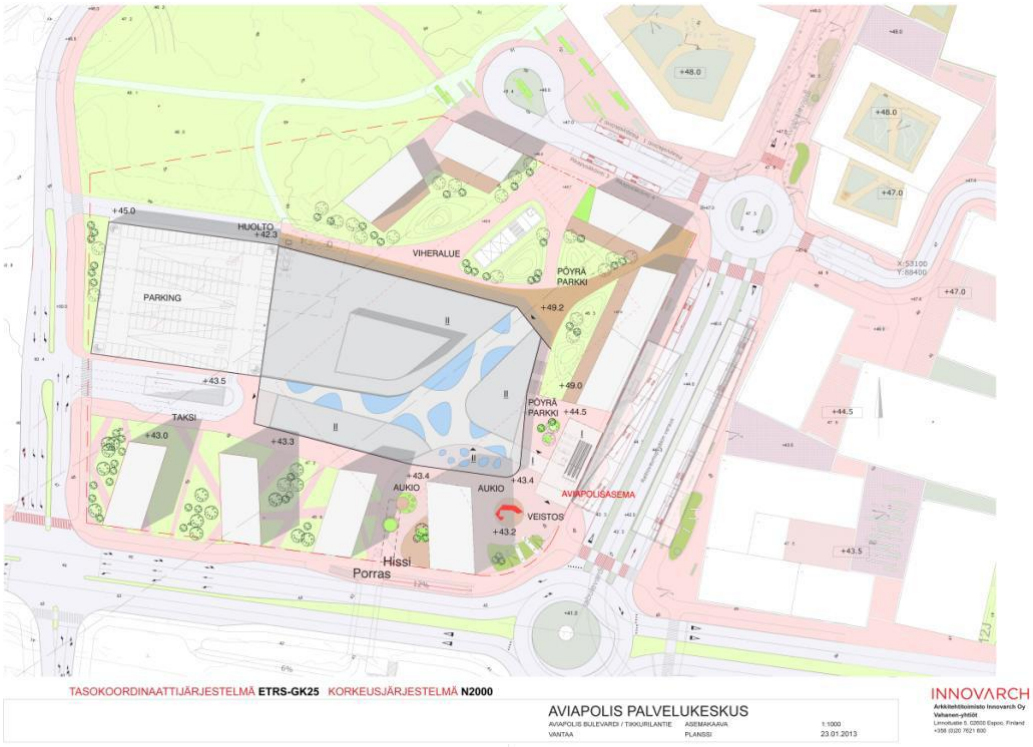


Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich

Suunnitelmat

Vuoden 2013-14 välisenä aikana suunnittelua on jatkettu yhteistyössä LAK:n, Skanska Oy:n sekä arkkitehtitoimisto Innovarch Oy:n kanssa.

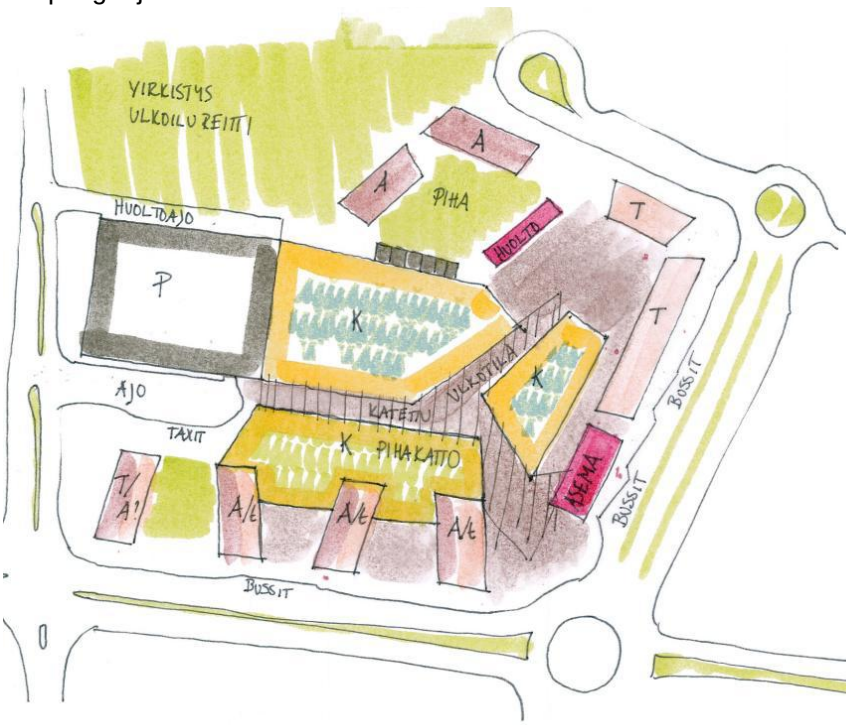
Tammikuun 2013 suunnitelmassa kaupalliset toiminnot on sijoitettu alueen keskellä sijaitsevaan kauppakeskukseen. Kauppakeskusta ympäröivät rakennukset ovat asuinrakennuksia. Kauppakeskuksen sisäänkäynnin yhteyteen, Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmaan, muodostuu pieni kaupunkiaukio. Tässä ehdotuksessa ei ole hybridirakennuksia vaan kaikki eri toiminnat sijaitsevat omissa rakennuksissaan.
Tikkurilantielle päin rajautuu neljän asuinkerrostalon rivi, jossa ongelmana on pihojen ulkotiloille tuleva Tikkurilantien melu.



Arkkitehtitoimisto Innovarch Oy, 2013

Suunnitelmaan kaivattiin asumisen lisäksi konseptissa esiintynyttä toimintojen sekoittumista, kuten asumisen ja liiketilojen lisäksi toimistoja ja mm. palvelualan työpaikkoja. Öisin suljettua kauppakeskusta ei pidetty hyvänä ratkaisuna kaupunkimaisen rakenteen aikaansaamiseksi. Keskellä aluetta olevien kaupallisten palvelujen katoille toivottiin muun muassa viherrakentamista, kattojen muodostaessa näkymän ympäröivien korkeampien rakennusten käyttäjille.
Asema-aukiota pidettiin melko pienenä ja meluisana ollakseen alueen ainoa julkinen kokoontumispaikka.

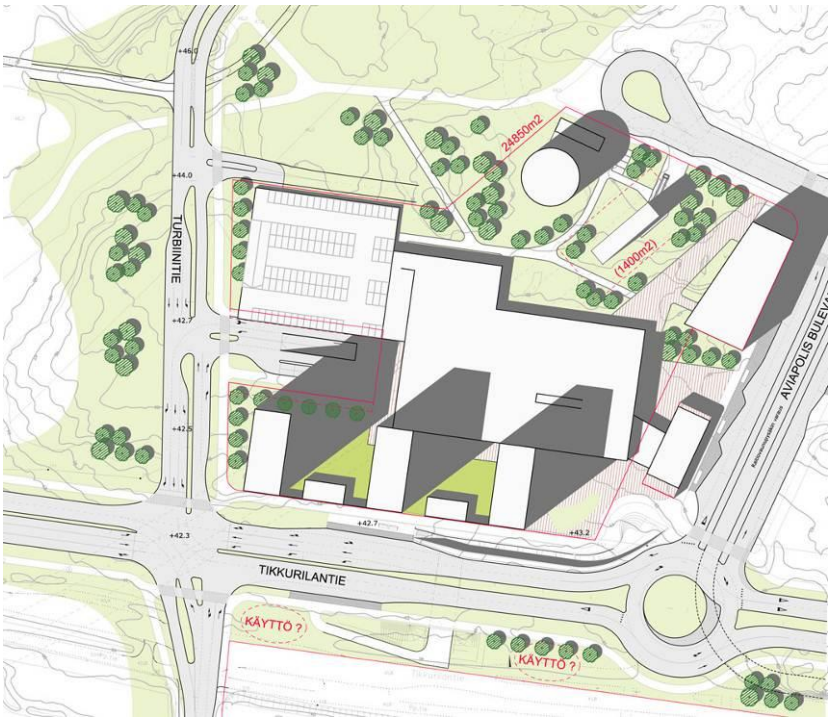
Kaupungin jatkosuunnitelmia:



Kuva Carina Ölander 2014

Edellä mainittuja periaatteita on tuotu esiin yllä olevassa kuvassa. Siinä kaupallisten palveluiden reitit ovat ympäri vuorokauden auki olevaa julkista tilaa. Osa ympäröivistä rakennuksista on työpaikkarakennuksia, jotka yhdessä kaupallisten rakennusten kanssa muodostavat julkisen kaupunkiaukion myös alueen koillisosaan. Matalien rakennusten katot on käsitelty pihakattoina.

Huhtikuussa 2014 Innovarch Oy:n tekemässä luonnoksessa on tutkittu asumista Tikkurilantien varressa asuinpihojen rajautuessa matalin varastorakennuksin Tikkurilantiehen. Kauppakeskus sijoittuu alueen keskiosaan ja Aviakujan eteläpuolella sijaitsee kaksi asuinkerrostaloa.



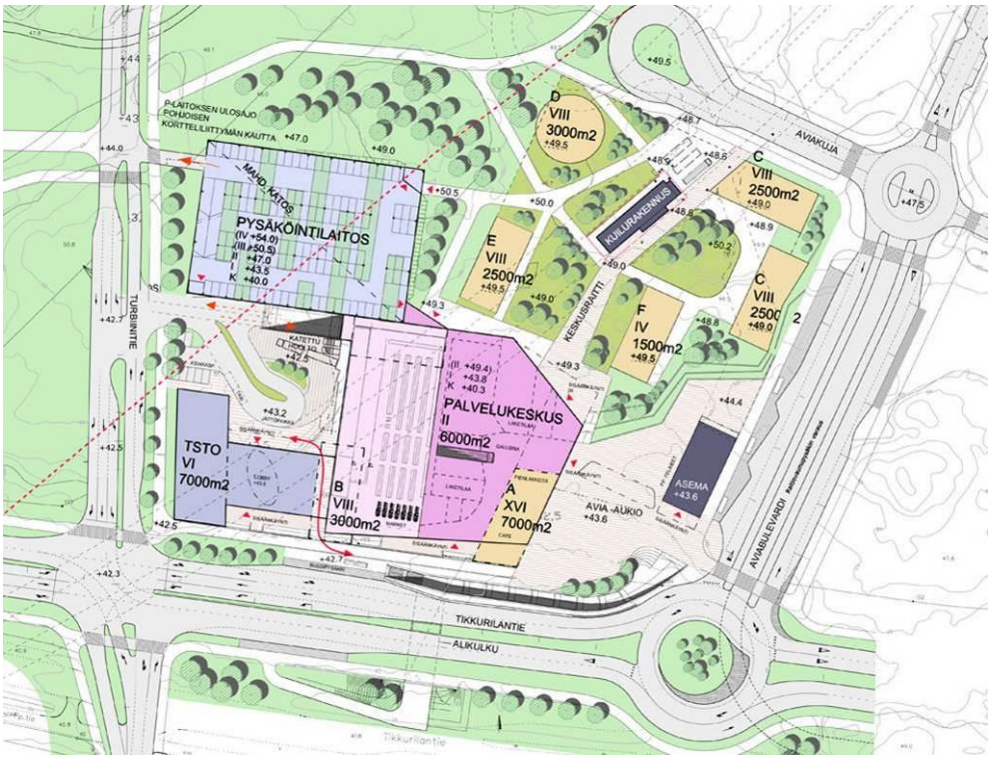
Innovarch Oy, 7.4.2014

Tämän suunnitelman ongelmana on kaupunkitilojen hajautuminen. Aviakujan eteläpuoli ei ole kaupunkimaista katutilaa.
Tikkurilantien varren rajaaminen varastoin ja asuinkerrostaloin ei myöskään anna positiivista kaupunkitilallista elämystä alueen ohi kulkeville, eikä riittävää meluestettä oleskelupihoille.

Kesällä 2014 kaupunkisuunnittelussa tutkittiin vielä ratkaisuja, jossa kaupallisia palveluja olisi jaettu pienempiin yksiköihin ja näin olisi saatu aikaiseksi useampia erityyppisiä jalankulkuympäristöjä.

Tutkittaessa liike- ja kauppakeskuksen huoltoliikenteen toimivuutta sekä pysäköintitalon sijoittumista tontille, suunnittelun jatkokehittämisen reunaehtojen yhdeksi määrääväksi tekijäksi tulivat maanalaisen aseman määrittelemät louhintarajat.
Liike- ja palvelurakennuksen toimivuuden kannalta maanalainen pysäköinti sekä toimiva huoltoliikenne määrittelivät reunaehdot niin, että liikekeskuksen sijainnin paras paikka oli Tikkurilantien reunassa.

Näin asemakaavan pohjaksi otettiin syksyllä 2014 valmistunut Innovarch Oy:n tekemä luonnos, jossa liike- ja palvelukeskus sekä kaksi asuinkerrostaloa/asuntohotellia sekä toimistotalo rajautuvat Tikkurilantiehen. Palvelukeskuksen katto toimii pihana Tikkurilantiehen rajautuvien asuinkerrostalojen asukkaille. Tikkurilantien varren asuintalot ja palvelukeskus muodostavat ns. hybridirakennuksen.
Asemarakennuksen ja liike-palvelukeskuksen välillä on Avia-aukio, joka on mahdollista jäsentää tilallisesti kasvein ja kadunkalustein.
Alueen pohjoisosaan muodostuu ns. yläpihan alue, joka on noin viisi metriä korkeammalla kuin Avia-aukio. Yläpihan aluetta reunustavat asuinkerrostalot, joiden keskelle jää suojaisa piha-alue, jonka hallitsevana elementtinä on tumma korkea maanalaisen aseman ilmanvaihtokuilu.



Innovarch Oy, 20.11.2014

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Laadituista maankäytöllisistä vaihtoehdoista viimeisin suunnitelma toteuttaa parhaiten alueelle asetetut tavoitteet. Tämä vaihtoehto on myös kaupungin näkökulmasta toteuttamiskelpoinen.
Tikkurilantien varteen sijoittuva hybridirakennus; liike- ja palvelukeskus sekä asuin- ja toimistorakennukset sekä pohjoisosaan sijoittuvat asuinkerrostalojen ns. yläpihan alue muodostavat Aviapolis- asemanseudulle monipuolisen aloituskorttelin.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen

Kaavamuutoksen nro 002151 käynnistyessä saatiin neljä mielipidettä.

1. HSL

HSL pitää tärkeänä Aviapoliksen asuin- ja työpaikka-alueen sekä palvelujen kehittämistä. Junaradan liikennöinnin alkaessa 2015 alueen saavutettavuus paranee huomattavasti. HSL katsoo, että sekoitettu kaupunkirakenne sopii hyvin Aviapoliksen ympäristöön.
Aviapoliksen asemalle tulee varata riittävät tilat polkupyörien säilytykseen. Alueen jalankulku- ja pyöräily-ympäristöön tulee kiinnittää huomiota, jotta liikkuminen olisi miellyttävää.
Tulevaisuuden joukkoliikenneratkaisujen kannalta on tärkeää, että asemakaavoituksessa huomioidaan myös raitiotievaraukset.

2. HSY

Kaavamuutos edellyttää vesihuollon lisärakentamista. Rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä. Vesihuoltomuutosten, kuten johtosiirtojen kustannuksista, vastaa hankkeen toteuttaja.

3. Vantaan Energia

Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n rakenteilla olevat puistomuuntamo ja keskijännitekaapelit sijaitsevat Aviabulevardilla. Asemakaavan muutosehdotuksessa tulee huomioida muuntamon ja maakaapeleiden sijainnit.
Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputken sijainti.
Mikäli muuntamoa, maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa olla mukana alueen kaavoituksessa sähköverkon komponenttien osalta.

4. Museovirasto

Alueella ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Museovirastolla ei näin ollen ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS



Havainnekuva, Innovarch Oy

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen, palvelujen ja asumisen alueen rakentamisen Kehäradan Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen ympärille.
Suunnittelualuetta reunustavat pääosin katualueet sekä pohjoisreunalla lähivirkistysalue ulkoilureitteineen. Suurin osa pysäköinnistä sijoittuu autopaikkojen korttelialueelle (LPA) pysäköintilaitokseen. Osa autopaikoista on kellaritiloissa tai huoltopihakannen alla. Maanalaista rakentamista rajoittaa Kehäradan linjaus ja sen rajoittama alhaisin mahdollinen louhintasyvyys. Ajo korttelialueen pysäköintilaitokseen sekä huoltoajo on osoitettu Turbiinitieltä.
Rakentaminen sijoittuu keskustatoimintojen korttelialueelle C.
Asuinrakentamista ohjaavat kerroskorkeudet ovat kuudesta kuuteentoista kerrokseen. Tikkurilantiehen rajautuvien asuinrakennusten pihat on osoitettu 1-2 kerroksisen liike- ja palvelurakennuksen katolle. Seitsemänkerroksinen toimistorakennus sijoittuu Turbiinitien ja Tikkurilantien rajaamaan kulmaan.
Aviakujan eteläpuolelle sijoittuu lähinnä asumiseen tarkoitettu korttelialue. Asuinrakennusten kivijalkatiloihin on kaavoitettu asukas-, liike- ja työtiloja. Asuinpihan keskelle sijoittuu massiivinen maanalaisen aseman ilmanvaihtohormi, joka on omalla ET-yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueella.
Kehäradan maanalaisen rautatieaseman eteläinen sisääntulon sijoittuu tori- ja aukioalueelle.
Alueella on voimassa myös Kehäradan maanalainen asemakaava.

5.1.1 Mitoitus

Aviapolis asemakeskuksen asemakaavamuutosalueen pinta-ala on 5,7 ha. Siitä C-korttelialuetta on n. 2,0 ha, katu- ja LPA-alueita n. 2,9 ha, ET-aluetta n. 0,08 ha ja virkistysalueita n. 0,6 ha

Kaavamuutosalueen keskustatoimintojen korttelialueen (C) rakennusoikeus on 38 000 k-m^2, josta asuinrakentamista on enintään 25 000 k-m^2, toimistorakentamista vähintään 5 000 k-m^2 ja liikerakentamista vähintään 5 000 k-m^2.

Autopaikkoja tulee toteuttaa toimisto- liike- ja palvelutiloille 1/50 k-m^2 sekä asunnoille 1ap/130 k-m^2. Mikäli pysäköintilaitos toteutetaan vähintään 400 ap:n suuruisena, voidaan se toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin palvelu- ja toimistotilojen autopaikkanormi on 1ap/60 k-m^2.
Alueelle syntyy yhteensä n. 600-700 pysäköintipaikkaa.
Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja varten on varattava tilaa 1 pp/100 km^2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja –merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön laatutaso. Koska kaavamääräyksillä ei ole haluttu sitoa tulevaa rakentamista liian tiukasti, on kaavamääräysten tueksi laadittu suunnittelukäsikirja. Suunnittelukäsikirja tarjoaa ohjeet ja laadulliset periaatteet tavoitellun kaupunkiympäristön ja –kuvan syntymiseen. Suunnittelukäsikirja on tehty yhteistyössä Vantaan kaupungin eri edustajien, LAK:in, Skanskan, Finavian sekä eri konsulttifirmojen yhteistyönä. Suunnittelukäsikirjan toteutuksen on laatinut Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Keskustatoimintojen korttelialue (C)
Kaavamuutosalue on pääosin varattu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C).
Alueelle saa rakentaa liiketilaa, palvelutilaa, asuntoja ja toimitiloja. Kaavassa on määritelty asuinrakentamiselle enimmäismäärä ja toimisto- ja liike / palvelurakentamiselle vähimmäismäärä. Koska alueen aloituskorttelissa on vaikea määritellä tarkkoja tarpeita tulevaisuudelle, on kaavassa ns. liikkumavaraa eri toimintojen kesken 3000 k-m^2.

Asema-aukion ympärille tulee muodostua kaupunkitila johon avautuu liiketiloja sekä kaupunkiin kuuluvaa tiivistä ja korkeaa rakentamista.
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkeatasoista ja näyttävää.

Jalankulkuympäristön tulee olla kaupunkien keskustoihin kuuluvaa kaupunkitilaa, jossa liiketilat avautuvat jalankulkureiteille ja asema-aukiolle. Asema-aukiolla on myös polkupyörien säilytykseen varattavia telineitä/katoksia, istutuksia sekä istuskelupaikkoja ja terasseja.
Liike- ja palvelurakennuksen katto toimii Tikkurilantiehen rajautuvien asuinrakennusten piha-alueena.

Autopaikat sijoittuvat korttelialueen pysäköintilaitokseen ja osittain liike- ja toimistotalon kellariin sekä huoltopihan kannen alle.

5.3.2 Katualueet

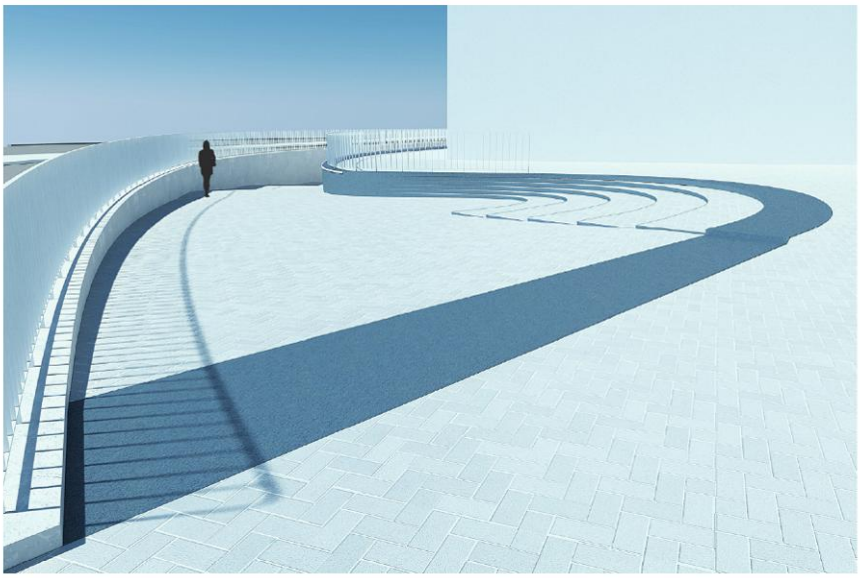
Kaava-aluetta ympäröi Aviabulevardi, Tikkurilantie, Turbiinitie ja Aviakuja. Aviabulevardin ja Tikkurilantien kulmassa sijaitsee Avia-aukio.
Kaava-alueeseen kuuluu myös pohjoisempana sijaitseva Karhumäenportti sekä osa Karhumäentiestä.



Kuva Karhumäenportista (Mekaanikontie) sekä Karhumäentiestä (Tietotie).

Tikkurilantie

Kaava-alueen eteläpuolella olevaa Tikkurilantietä on siirretty ja rakennettu entistä sijaintia pohjoisemmaksi. Kaava-aluetta ja Tikkurilantien eteläpuolista aluetta yhdistää Tikkurilantien jalankululle ja paikalliselle pyöräliikenteelle tarkoitettuna alikulku, joka jatkuu luiskana avautuen viuhkamaisesti Avia-aukiolle. Kaava mahdollistaa sen, että alikulusta rakennetaan myös suora yhteys maan alta korttelin kaupalliselle alueelle kellarikerroksen pysäköintitason kautta.



Kävelyramppi avautuu viuhkamaisesti Avia-aukiolle, muodostaen osan aukiosta. WSP.

Avia-aukio

Avia-aukio on asemaseudun keskus, joka yhdistää aseman eteläisen sisäänkäynnin, bussiterminaalin ja alueen liikekeskuksen palvelut tosiinsa. Aukio tulee toteuttaa koko aukion alueelle laadukkaasta yhtenäisestä materiaalista.



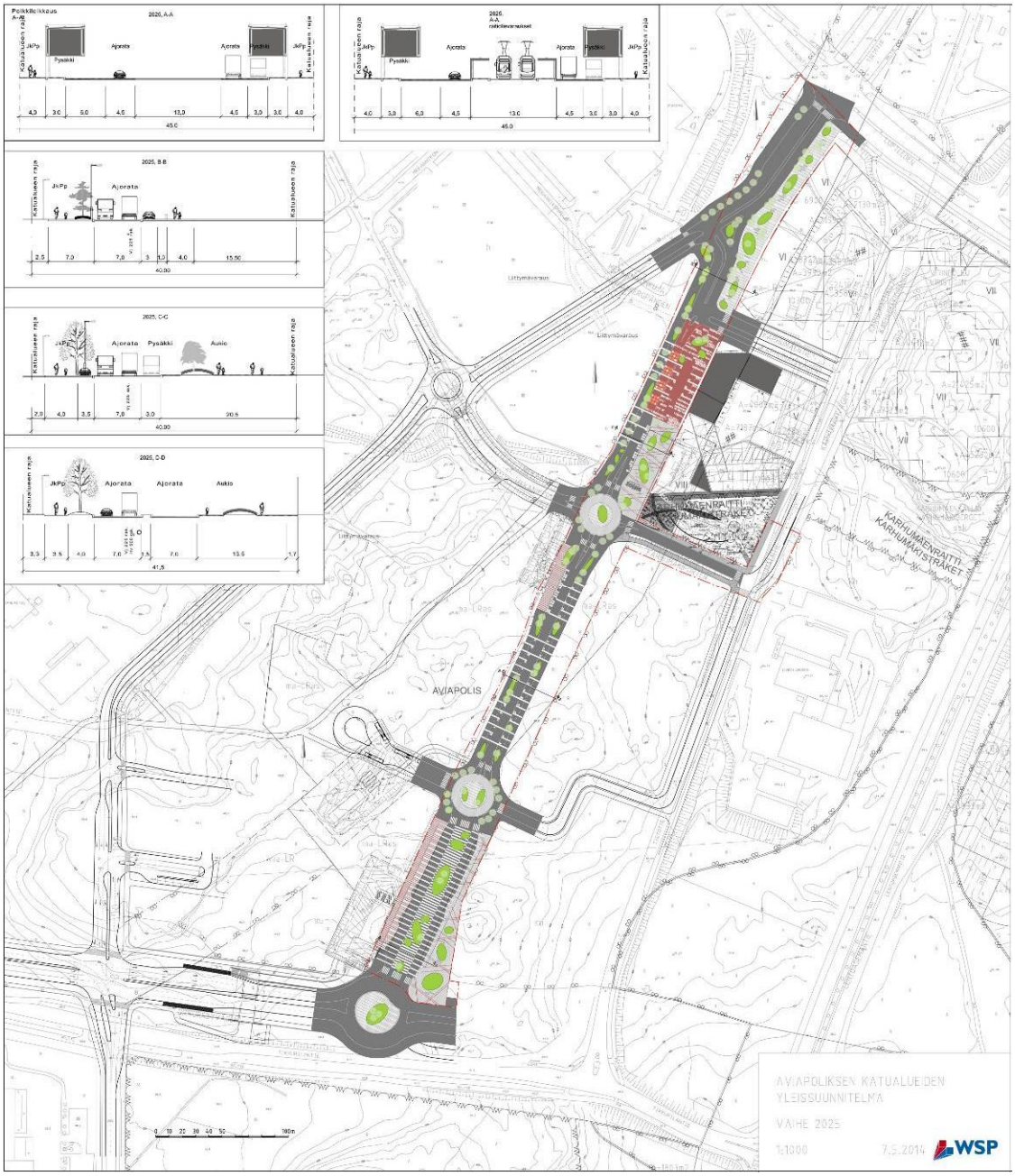
Aviapoliksen juna-asema. Kehärata projekti, PES arkkitehdit

Aviabulevardi ja Aviabulevardin katuterminaali

Aviabulevardi on koko asemanympäristön yhdistävä katu. Se yhdistää mm. pohjoisen ja eteläisen asemarakennuksen. Aloituskorttelin kohdalla Aviabulevardi on myös katuterminaali, jonka varrella bussipysäkit sijaitsevat. Keskellä katua on varaus joukkoliikenteen pikaraitiovaunujen runkolinjaa varten. Alueelle on ollut suunnitteilla korkeat katosrakennelmat (Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy), jotka reunustavat katutilaa ja muodostavat yhtenevän ilmeen alueelle.
Aviabulevardi jatkuu katuterminaalista pohjoiseen asemanseudun pääkatuna. Aviabulevardi kokonaisuudessaan on tarkoitus rakentaa kolmessa vaiheessa siten, että lopputilanteessa se on luonteeltaan Shared Space -katu jonka keskellä kulkee pikaraitiotie ja reunoja aktivoivat kivijalkaliikkeet.



Bussiterminaali, Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy



Aviabulevardi, shared space katusuunnitelma, WSP, 2014

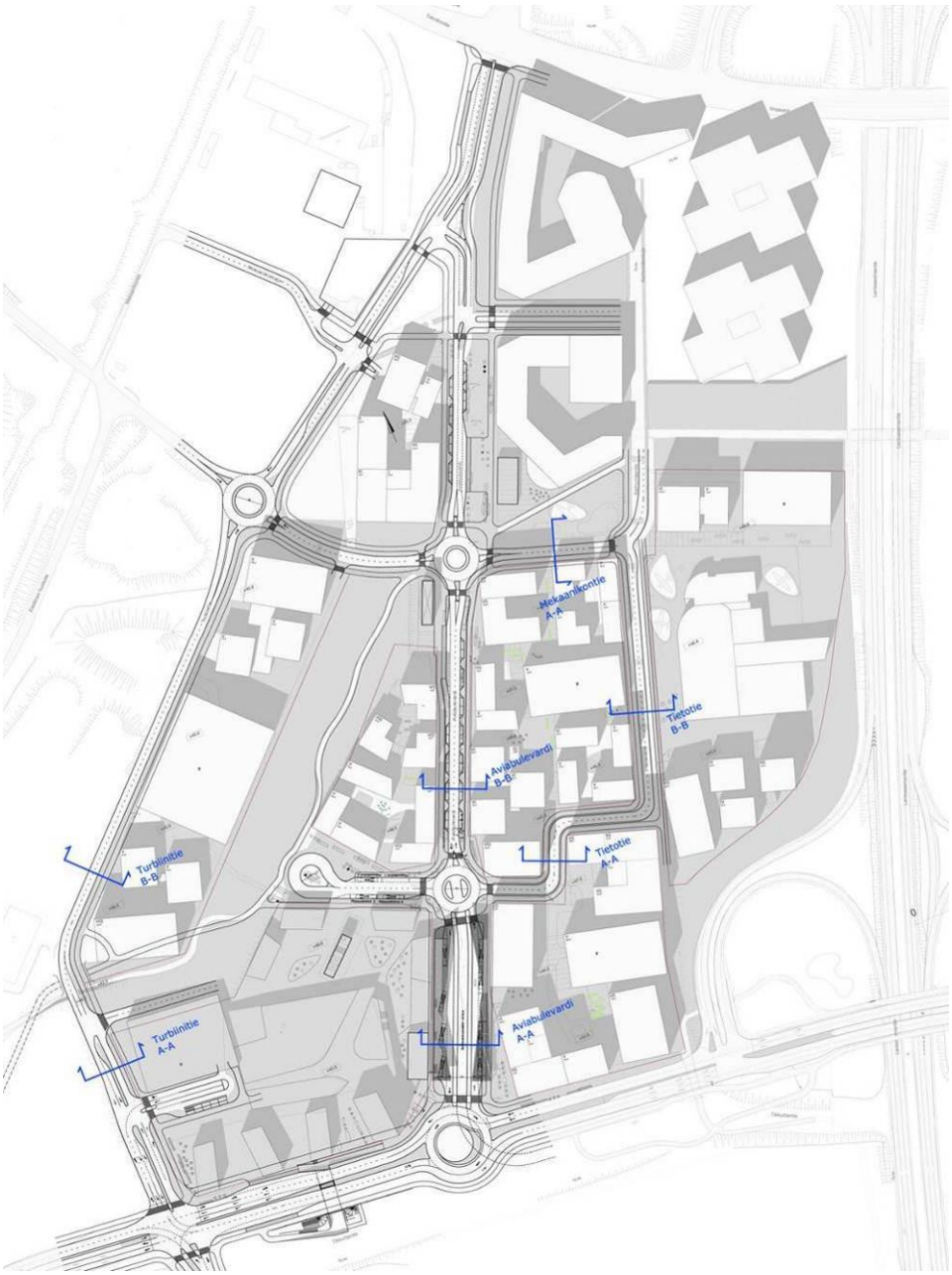
Aviakuja

Aluetta rajaa pohjoispuolella Aviakuja, joka toimii myös bussien ajantasauspaikkana. Kujalta on myös pelastusajoneuvoyhteys Aviapoliksen aseman iv-kuilurakennukseen sekä pohjoisemman asuinkorttelin pihoille.

Turbiinitie

Kun Turbiinitie valmistuu, ohjataan suurin osa alueen läpiajavasta liikenteestä Turbiinitielle. Turbiinitie on myös ylikorkeiden kuljetusten ajoväylä.

Liikenneverkko



Yleiskuva katuverkosta (Trafix 2013)

5.3.3 Virkistysalueet

Kaavamuutosalueen pohjoispuolella on virkistysalue, Lokkipuisto, jonka läpi kulkee yleiskaavan edellyttämä ulkoilureitti. Alueen puusto on harvaa mäntymetsää, joka säilytetään pitkälti luonnontilaisena. Virkistysalue jatkuu pohjoiseen, jossa se yhdistää Aviapoliksen asemanseudun Karhumäenraittiin ja Lentoasemantien itäpuolella Technopolikseen sekä rakentuvaan Aerolan alueeseen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön



Innovarch Oy, 2014

Kaavamuutoksessa on tarkasteltu hankkeen MRA 1§:n mukaisia vaikutuksia. Muutos on kuvattu nykytilan, olemassa olevan tilanteen ja suunnitellun tilanteen välillä. Jos alueelle ei suunniteltaisi mitään, alue säilyisi nykyisessä käytössä ja liikennemäärät säilyisivät liki ennallaan.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksella luodaan uuden kaupunginosan keskus. Kaavamuutosalue laajentaa olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta samalla mahdollistaen yhdyskuntarakenteen tiivistymisen luomalla uuden vetovoimaisen alueen, jonka ympäristöön on mielekästä rakentaa uuttaa kaupunkia.
Kaavan toteuttaminen täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta.

Kaupunki-/taajamakuva

Alueen rakentaminen luo uutta kaupunkikuvaa nykyisen metsämaiseman keskelle. Kaavamuutoksessa alueelle syntyy laadulliset tavoitteet uuden rakentamisen myötä.

Asuminen

Kaavamuutoksella mahdollistetaan noin kuudensadan uuden asukkaan muuttamista alueelle. Asumisen lisääminen elävöittää aluetta ja mahdollistaa ihmisvirtojen syntymistä kaikkina vuorokauden aikoina.

Palvelut

Alueelle sijoittuu paikallinen liike- ja palvelukeskus sekä joukkoliikenteen solmukohta. Palvelut monipuolistavat alueen nykyistä palvelutarjontaa, tarjoten alueen läheisyydessä asuville tavoitettavia palveluita sekä lähityöpaikka-alueille.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueelle syntyy uusia työpaikkoja palvelu- ja liikekeskukseen, toimistotiloihin sekä kivijalkatiloihin. Alue muodostaa uuden työpaikkakeskittymän lentokentän läheisyyteen.

Virkistys

Alueen asuintaloista on hyvät yhteydet kaavan mahdollistavalle uudelle virkistysalueelle ja ulkoilureitille. Ensimmäisessä vaiheessa Turbiinitien ylitys tapahtunee maan-

tasossa, mutta reitin käytettävyys jatkossa edellyttää Turbiinitien ylittävän sillan tai alikulun rakentamista. Ulkoilureitti on VAT:n tavoitteiden mukainen.

Liikenne

Kaavamuutosalueen rakentaminen lisää liikennettä ympäröivässä katu- ja tieverkossa. Liikenteen sujuvuutta on tutkittu liikenteen simuloinneilla. Traficon Oy (2012)
Ennen kun Turbiinitie on rakennettu kokonaan, suuri osa ajoneuvoliikenteestä ohjataan Aviabulevardia pitkin. Kun katuterminaali rakennetaan, ajoneuvoliikenne ohjataan Turbiinitielle, ja Aviabulevardin luonne muuttuu aloituskorttelin kohdalla katuterminaaliksi ja pohjoisemmassa Shared Space -kaduksi. Pikaratitiotien tilavaraus voidaan ensimmäisessä vaiheessa, ennen raitiotien rakentamista, istuttaa ja käyttää hulevesien keräämiseen.

Joukkoliikenne

Kaavamuutosalueen rakenne tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen, erityisesti Kehäradan Aviapolis-asemaan, mutta myös linja-autoliikenteeseen sekä mahdollisesti myöhemmin rakennettavaan pikaraitiotiehen. Alueen rakentaminen tehostaa joukkoliikenteen käyttöä. Esitetyt toimenpiteet ovat VAT:n tavoitteiden mukaisia.

Kevyt liikenne

Kaavamuutosalueen toteuttamista tukemaan on rakennettu Tikkurilantien alittava korkeatasoinen kevyen liikenteen yhteys. Avia-aukio on joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen kohtaamispaikka. Avia-aukiolta pohjoiseen kulkee kevyen liikenteen reitti bussiterminaalin sivuitse. Myös ns. yläpihan korttelirakenteen keskellä kulkee jalankulkuyhteys.
Alueen pohjoisosan ulkoilureitti on osa laajempaa verkostoa, ja sen rakentaminen parantaa reitistön käytettävyyttä ja sitä kautta ympäröivien alueiden asukkaiden liikkumismahdollisuuksia. Alueen sisäiset yhteydet synnyttävät sujuvan kevyen liikenteen kulun alueen sisällä ja sen läpi. Esitetyt toimenpiteet ovat VAT:n tavoitteiden mukaisia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Uudisrakentamisella on mahdollista luoda tulevaisuuden kulttuuriympäristöä kaupunkikuvallisesti merkittävään kohtaan. Alueella ei sijaitse muinaismuistoja eikä rakennettua kulttuuriympäristöä.

Tekninen huolto

<u>Vesihuolto</u>
Kaavamuutos vaatii vesihuollon rakentamista Aviakujalle sekä Turbiinitielle. Aviakujalle rakennettava vesihuolto yhtyy Aviabulevardin vesihuoltoverkostoon. Turbiinitielle rakennettava vesihuolto yhtyy Toisen Savun pohjoispäässä olevaan vesihuoltoverkostoon Tikkurilantien eteläpuolella.
Alueelta tulevia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiverkostoon, jotta alueen rakentuminen ei aiheuta huomattavaa lisäkuormitusta olemassa olevaan verkostoon.

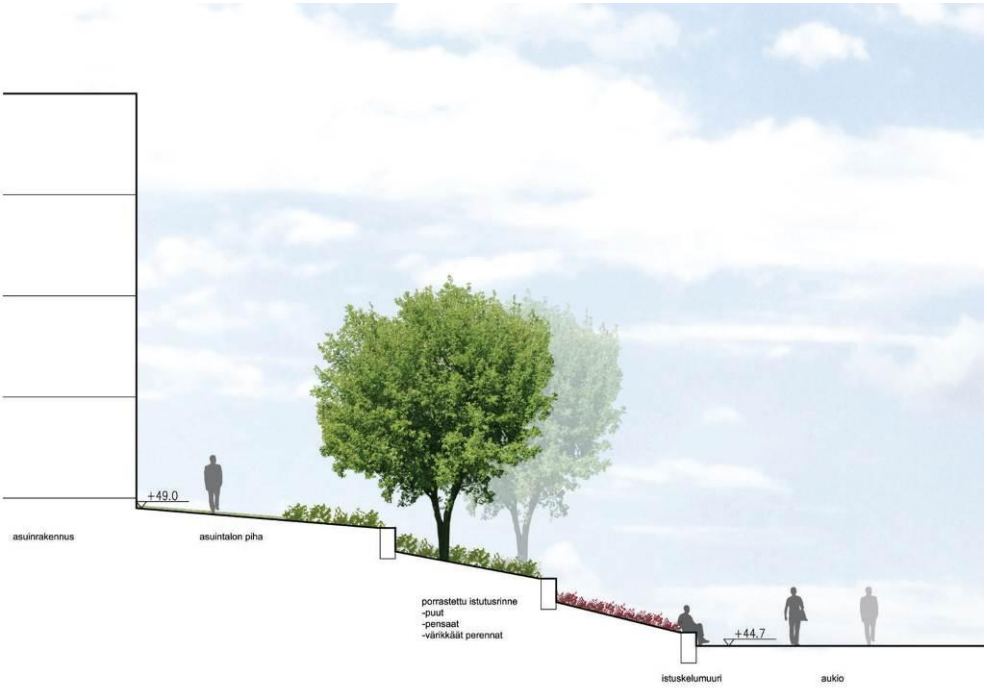
<u>Tekninen huolto</u>
Alueen toteuttaminen edellyttää kaukolämpö- ja sähköverkon laajentamista. Teknisen verkoston investoinnit hyödyttävät tulevaisuudessa asemakaavan muutosaluetta laajempaa aluekokonaisuutta.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Rakennusten ulkoseinille on annettu määräyksiä äänieristävyydestä häiriöttömien asuin- ja työskentelyolojen aikaan saamiseksi.

Sosiaalinen ympäristö

Alue tulee olemaan kaupunkimainen keskus. Alueen toteutuksen korkeatasoisuudella luodaan myös sosiaalisia virikkeitä ja kohtaamispaikkoja. Uuden asutuksen myötä alueella tulee olemaan toimintaa kaikkina vuorokauden aikoina. Alueen naapurustoon ei ole vielä tehty asemakaavaa ja lähimmät rakentamisen mahdollistavat asemakaavat sijaitsevat pohjoisen asemarakennuksen pohjoispuolella.



Avia-aukion pohjoisreuna, Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen tieltä louhitaan laaja kallioalue. Kaunista kalliometsää menetetään, kun alue rakennetaan kaupunkikeskukseksi. Maastoa on jäänyt myös Tikkurilantien alle. Aluekokonaisuus on kuitenkin suunniteltu siten, että osa kallioisesta metsästä on virkistysaluetta, jolla kaunis maisema säilyy ja joka tulee ihmisten käyttöön.

Maisemaselvityksen mukaan tarkasteltavalla alueella ei ole luonnonsuojelualueita eikä muitakaan kasvistollisesti tai eläimistöltään arvokkaiksi määriteltyjä alueita.

5.4.3 Yhteenveto

Kulttuuriset vaikutukset

Asemakaavamuutoksen toteuttaminen synnyttää korkeatasoista uutta kaupunkia. Alueelle muodostuu kaupunkimaisia tiloja ja hyvää jalankulkuympäristöä.

Sosiaaliset vaikutukset

Alueelle syntyy uusi kaupunkikeskus, siihen liittyvine kohtauspaikkoineen. Kaupallisten rakennusten ja maantasokerrosten palvelut tuovat elämää ja turvallisuuden tunnetta katutilaan ja muihin ulkotiloihin. Kaikkialla alueella on sujuvat jalankulkuyhteydet. Alueen pohjoisreunassa kulkee luonnontilassa oleva virkistysalue.

Ekologiset vaikutukset

Tiivis rakentaminen aseman välittömään läheisyyteen tukee joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia. Kun asuminen, työpaikat ja palvelut ovat aseman lähellä, oman auton käyttötarve vähenee. Polkupyöräilijöiden tarpeet on otettu suunnittelussa huomioon. Korttelirakenne synnyttää edullista pienilmastoa.

Taloudelliset vaikutukset

Uusi kaupunkirakenne, korkeatasoinen rakentaminen ja viihtyisä ympäristö nostavat kaavamuutos- ja Aviapolis-alueen vetovoimaa sekä arvoa. Kaavamuutoksen toteuttaminen edistää palvelujen monipuolistamista ja työllisyyttä. Kaavamuutosalueen rakentaminen on mahdollista tehdä vaiheittain. Vetovoimainen ja korkeatasoinen alue parantaa Vantaan ja pääkaupunkiseudun kilpailukykyä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutosalueelle kohdistuu tulevaisuudessakin melua ympäröiviltä liikenneväyliltä, lentomelua sekä lentokentän koekäyttöalueen melua. Rakennusten sijoittelulla ja muilla meluesteillä on luotu liikennemelulta suojattuja ulkotiloja. Rakennusten sisätilojen meluttomuus on varmistettu äänieristävyysvaatimuksin asemakaavassa.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso selostuksen liitesivut.

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on tehnyt päätöksen alueen sisäisistä nimistä kokouksessaan, joka on pidetty 8.12.2014.

Kaavamuutosalueelle tulevat nimet:

Turbiinitie
Lokkipuisto
Aviakuja
Avia-aukio

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.
Alueen toteuttaminen on tarkoitus tehdä vaiheittain. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Avia-aukion ympäristö, niin että Kehäaseman eteläisen sisääntulon ympärille rakentuu mahdollisimman valmista kaupunkiympäristöä. Katuverkko rakennetaan toteuttamisen edellyttämässä aikataulussa.

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

Asemakaavan muutoksen suunnitteluun ovat osallistuneet seuraavat henkilöt:

Vantaan kaupunki:

Maankäyttötoimi:
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti Elli Maalismaa (02/2012 asti)
va Aluearkkitehti Merja Häsänen (07/2012 asti)
Suunnittelija Jan Wolski (01/2012 asti)
Asemakaavasuunnittelija Carina Ölander
Asemakaavasuunnittelija Merja Häsänen
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Suunnitteluavustaja Kaija Topra
Yleiskaavapäällikkö Matti Pallasvuo (12/2013 asti)
Yleiskaavapäällikkö Mari Siivola
Yleiskaavasuunnittelija Markku Immonen
Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen

Muut kaupungin toimialat:
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Liikenneinsinööri Teppo Pasanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Liikenneinsinööri Ilari Heiska
Liikenneinsinööri Emmi Koskinen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo
Maankäytön kehittämispäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
Ympäristöinsinööri Krister Höglund
Lupa-arkkitehti Arja-Liisa Järvineva
Lupa-arkkitehti Matti Karjanoja

Toteuttajat, konsultit ja muut yhteistyökumppanit:

Lentoasemakiinteistöt
Antti Ala-Heikkilä
Juha Jaakola
Innovarch Oy
Harri Nikulainen
Arkkitehtitoimisto Helsinki-Zürich Oy
Tommi Mäkynen
Eduarch Oy
Minna Raassina
Pekka Määttänen
Trafix Oy
Jouni Ikäheimo
Finavia
Sami Kiiskinen
Vahanen Yhtiöt
Pekka Määttänen
Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki
Johanna Ristimäki

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnitteluyksikkö
Asemakaavoitus

Vantaalla 23.2.2015



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Ritva Kotilainen
Asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	05.02.2015
Kaavan nimi	002151 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.04.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002151
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,7752	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,5244	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	5,7752

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	**5,7752**	**100,0**	**38000**	**0,66**	**0,0000**	**38000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,1211	36,7	38000	1,79	2,1211	38000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6256	10,8	0		0,6245	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9418	50,9	0		-2,8323	0
E yhteensä	0,0867	1,5	0		0,0867	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

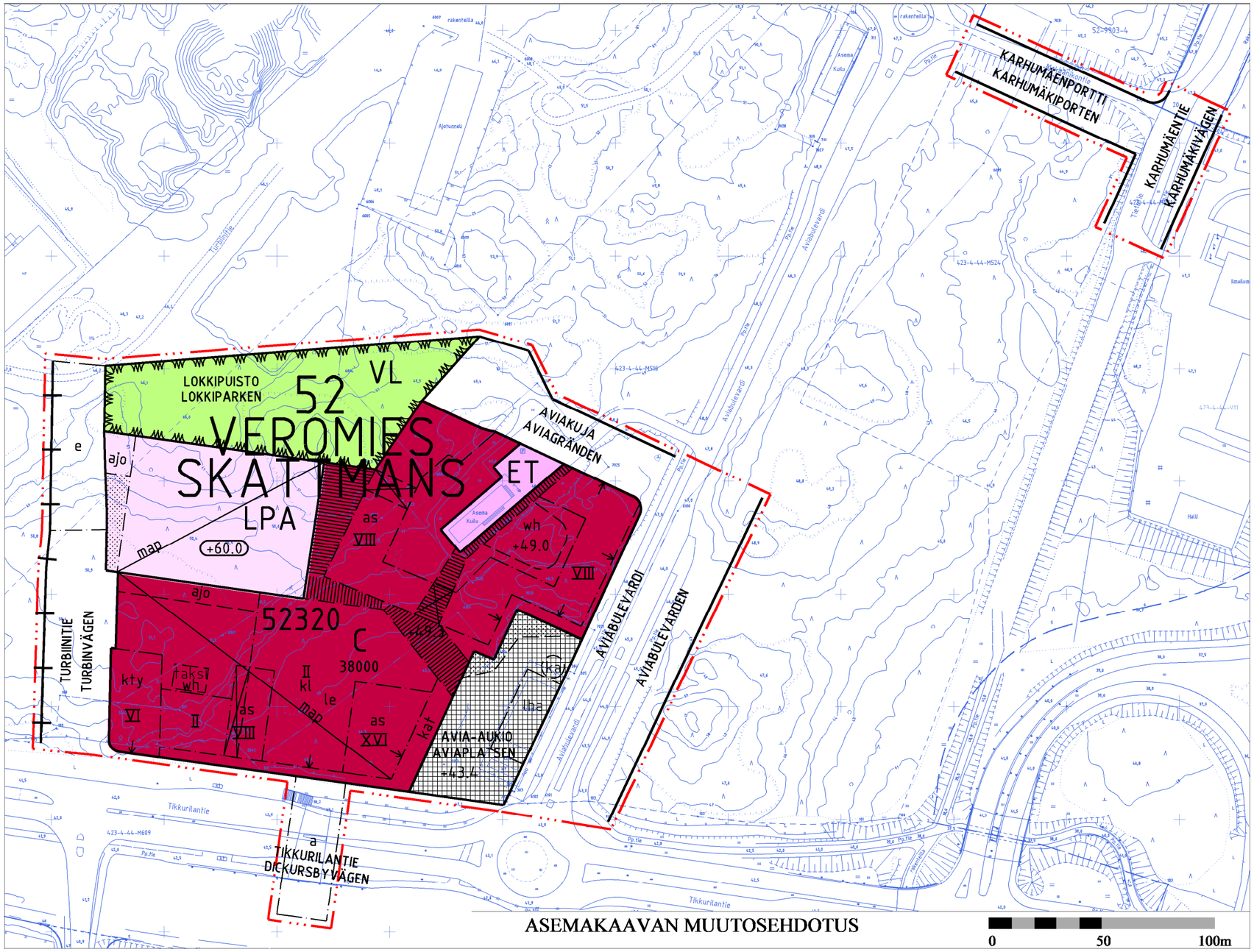
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,5244**	**26,4**	**0**	**1,5244**	**0**

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

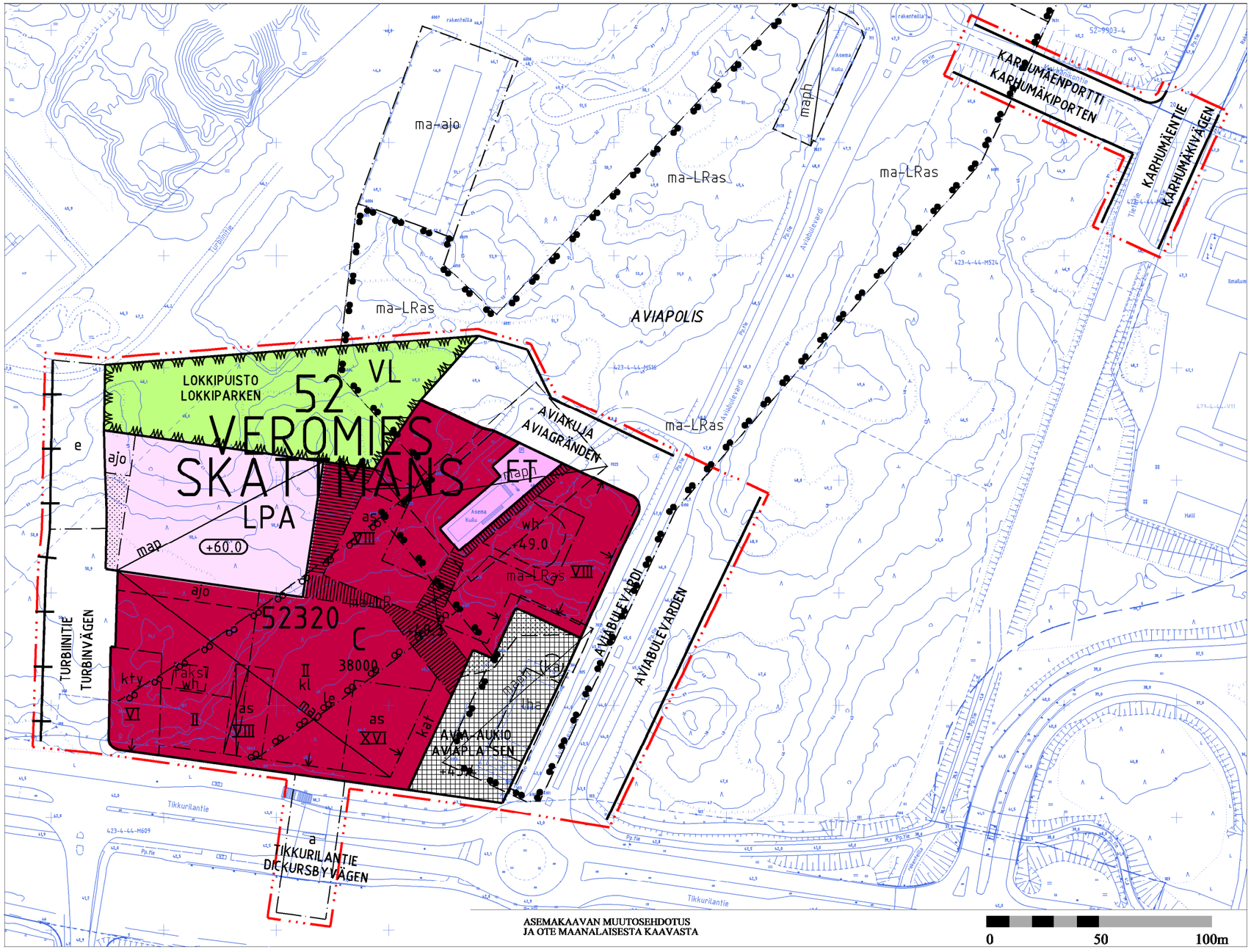
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**5,7752**	**100,0**	**38000**	**0,66**	**0,0000**	**38000**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä	2,1211	36,7	38000	1,79	2,1211	38000
C	2,1211	100,0	38000	1,79	2,1211	38000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6256	10,8	0		0,6245	0
VP	0,0000		0		-0,0011	0
VL	0,6256	100,0	0		0,6256	0
R yhteensä						
L yhteensä	2,9418	50,9	0		-2,8323	0
Kadut	2,0406	69,4	0		0,6801	0
Katuauk./torit	0,3342	11,4	0		0,3342	0
LL	0,0000		0		-4,4136	0
LPA	0,5670	19,3	0		0,5670	0
E yhteensä	0,0867	1,5	0		0,0867	0
ET	0,0867	100,0	0		0,0867	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

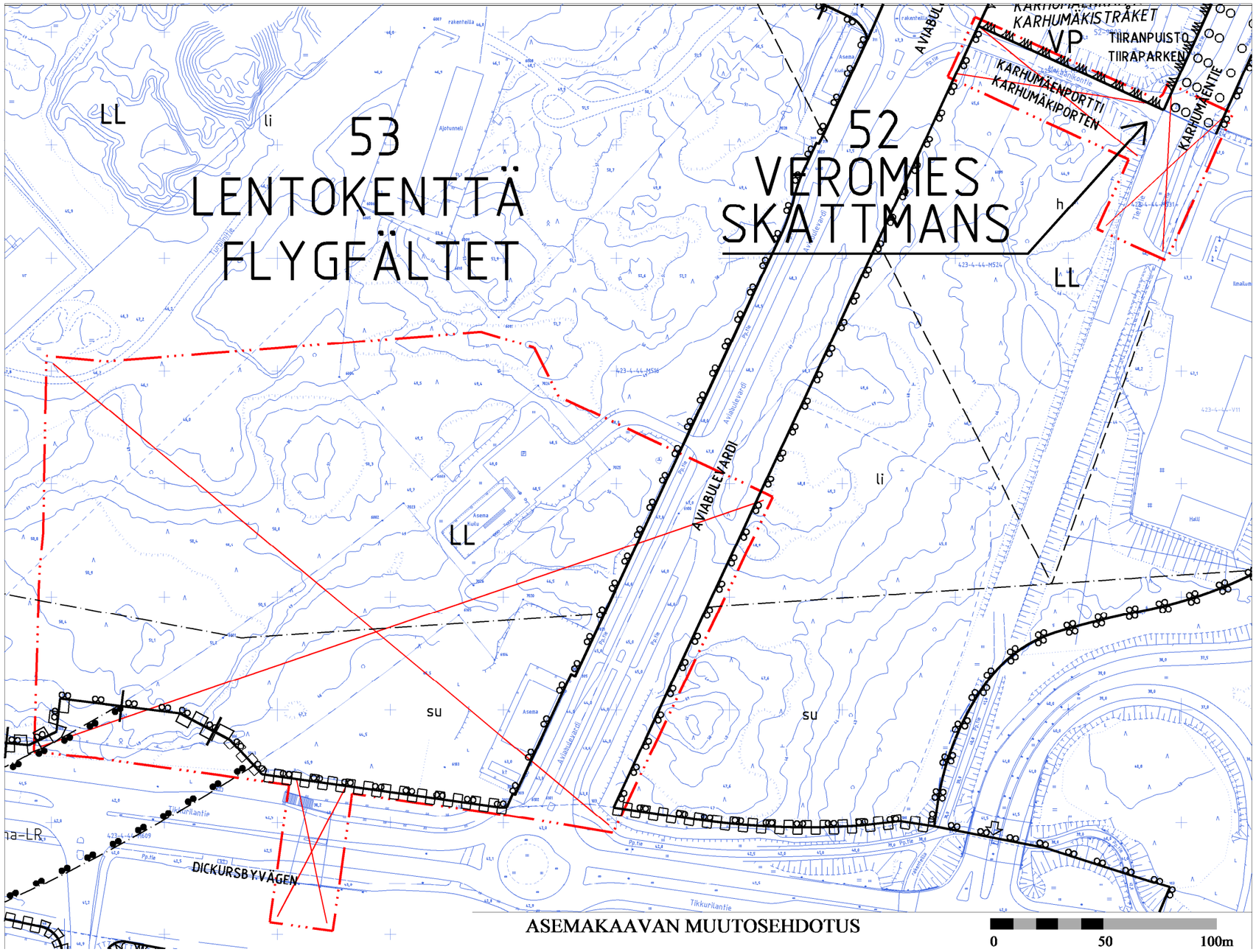
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,5244**	**26,4**	**0**	**1,5244**	**0**
map	1,5244	100,0	0	1,5244	0



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.02.2015 / 11 §



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.02.2015 / 11 §


53
LENTOKENTTÄ
FLYGFÄLTET
52
VEROMIES
SKATTMANS
KARHUMÄKISTRÄKET
VP
TIIRANPUISTO
TIIRAPARKEN
KARHUMÄENPORTTI
KARHUMÄKIPORTEN
KARHUMÄENTIE
AVIABULEVARDI
DICKURSBYVÄGEN
Tikkurilantie
LL
li
su
h
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002151	23.2.2015	687497, 688497

1 / 4

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52

VEROMIES

Asemakaavan muutos
Kortteli 52320 sekä katu- ja torialueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet sekä katu- ja liikenne alueet kaupunginosassa 53 Lentokenttä.)

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 52

SKATTMANS

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 52320 samt gatu- och torgområdena.
(Gatu- och rekreations ompådena samt gatu- och trafikområdena i den plan som upphävs i stadsdel 53 Flygfältet.)

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

C

Keskustatoimintojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa asuin-, toimisto-, liike- ja palvelutiloja.

Rakennusoikeudesta enintään 25 000 k-m² saa olla asumista. Rakennusoikeudesta vähintään 5000 k-m² tulee olla toimistotilaa ja vähintään 5000 k-m² liike- ja palvelutilaa.

Asukkaiden yhteiset tilat saa rakentaa palvelukeskukseen kaikkia asukkaita palvelevana yhteistilana.

Aviabulevardin varrelle katutasoon sekä Avia-aukion j a ET-alueen välisen asuinrakennuksen kivijalkaan tulee rakentaa työ- ja/tai liiketiloja, joita voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina. Nämä tilat saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi varata joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila. Sosiaalitilan on oltava kooltaan noin 40 k-m².

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Tekniset tilat saavat sijoittua julkisivun jatkeeksi.

Porrashuoneiden 15 k m² ylittävän osan kussakin kerrok sessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Maanalaisista tiloista nousevat ilmahormit, luiskayhteydet, porrashuoneet sekä palvelukeskuksen kauppakäytävät saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat sekä väestönsuojatilat eivät mitoita autopaikkoja.

Teknisiä tiloja saa sijoittaa rakennusten kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Asumista palvelevia kuten jätehuone, varasto-, harrastus- ja kerhohuonetiloja saa rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Edellä mainitut kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi sallitut lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- tai polkupyöräpaikkoja.

Tikkurilantien ja Aviabulevardin varressa sekä erityisesti Tikkurilantien ja Aviabulevardin kulmassa olevien rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti laadukkaita ja näyttäviä.

Jalankulkijan liikkumisreitit ja oleskelualueet tulee suunnitella turvallisiksi ja miellyttäviksi.

Korttelista tulee laatia koko korttelin laajuinen korttelisuunnitelma alueen ensimmäisen rakennusluvan yhteydessä.

Suunnittelussa on otettava huomioon maanpinnan alapuolella sijaitsevan kehäradan vaatima tilavaraus sekä sen vaatimat louhinnan mahdolliset alarajat.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för centrumfunktioner.

På området får placeras bostads-, kontors-, affärs- och servicelokaler.

Högst 25 000 m² -vy av byggrätten får utgöras av bostäder. Minst 5000 m²-vy av byggrätten ska utgöras av kontorslokaler och minst 5000 m²-vy av affärs- och servicelokaler.

I servicecentret får byggas gemensamma invånarutrymmen i form av ett gemensamt utrymme som betjänar alla invånare.

I gatuplanet utmed Aviabulevarden och i stenfoten på den bostadsbyggnad som ligger mellan Aviaplatsen och ET-området skabyggas arbets- och/eller affärslokaler som tillfälligt också kan användas som gemensamma utrymmen för invånarna. Dessa utrymmen får byggas utöver byggrätten.

I markplansvåningen i den byggnad som byggs först utmed Aviagränden ska utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen, reserveras ett personalrum för chaufförer inom kollektivtrafiken. Det sociala utrymmet ska uppta cirka 40 m²-vy.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur. De tekniska utrymmena får placeras så att de utgör en förlängning av fasaden.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m²-vy. Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Luftkanaler, rampförbindelser, trapphus samt servicecentrets affärsgallerior som går från de underjordiska utrymmena får byggas utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen. Dessa utrymmen samt skyddsrummena dimensionerar inga bilplatser.

Tekniska utrymmen får placeras i byggnadernas våningar utöver byggrätten. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den byggrätt som anvisats i planen får sådana utrymmen som soprum, förråd, hobby- och klubbrum som betjänar boendet byggas. De tilläggsbyggrätter som tillåts ovan utöver den våningsyta som anvisats i planen dimensionerar inga bil- och cykelplatser.

Byggnaderna utmed Dickursbyvägen och Aviabulevarden och då särskilt i hörnet av Dickursbyvägen och Aviabulevarden ska vara arkitektoniskt högklassiga och framträdande.

Gångrutter för fotgängare samt vistelseområden ska planeras så att de är trygga och inbjudande.

En kvartersplan som omfattar hela kvarteret ska göras upp i anslutning till det första bygglovet för området.

Vid planeringen ska beaktas den områdesreservering som Ringbanan, vilken ligger under markytan, kräver samt eventuella nedre gränser för brytningsarbeten som förutsätts.

Päiväkodin ja sen pihan etäisyyden tulee olla vähintään 40 metriä Tikkurilantiestä ja piha-alueen melutaso ei saa ylittää 55 desibeliä.

Asuntojen korvausilmaa ei saa ottaa Tikkurilantien tai Aviabulevardin puolelta. Korvausilmanoton on sijaittava mahdollisimman korkealla.

Asuin- ja palvelurakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 35 dB, paitsi pohjoisenpuoleisilla julkisivuilla, jossa ääneneristävyyden on oltava vähintään 37 dB. Toimistotilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikenne- ja lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB. Mikäli lentokoneiden koekäyttöalue siirtyy kauemmaksi tai sen meluntorjunta muuttuu, ääneneristävyysvaatimus määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Aviakujalle ja Lokkipuistoon rajautuvan korttelialueen piha-alue tulee suojata Aviakujan bussiliikenteen sekä koekäyttöalueen melulta.

Julkisivut
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja kaupunkikuvaltaan korkealuokkaisia. Rakennusten ensimmäinen kerros ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Rakennuksen kaupunkikuvallisesti tärkeissä kadun puoleisissa ja kaduille näkyvissä julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisaumoja. Muilta osin elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Liikerakennuksen maantasokerroksen julkisivun tulee olla pääosin lasia.

Parvekkeet
Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Katualueella vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4 metriä.

Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa.

Parvekkeilla tulee teknisin ratkaisuin huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Kiinteästi lasitettavia parvekkeita ja viherhuoneita ei lasketa rakennusoikeuteen.

Piha
Pihan suunnittelussa hyödynnetään alueella olevia luonnonelementtejä, kuten mäntyjä sekä kiviä ja/tai kallioita.

Hulevesien viivytys tulee sovittaa kallioisena säilytettävään maisemaan.

Liikerakennuksen katon ja kattopinnan tulee muodostaa asuinrakennusten kanssa yhtenäinen arkkitehtoninen kokonaisuus. Liikerakennuksen katon Tikkurilantien puoleisen aidan tulee olla melua estävää.

Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Korttelialueella on viivytettävä hulevesiä ennen niiden johtamista hulevesiviemäriin. Hulevesien viivytystilavuus on 1m³ /100m² vettäläpäisemätöntä pintaa kohden.

Tonttijaon yhteydessä katualueeseen rajautumattomalle tontille on varattava riittävä johtokuja kunnallistekniikan rakentamista varten.

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

Autopaikat

Asunnot	1 ap/130 km²
Palvelu- ja muut tilat	1 ap/50 km²
Toimistotilat	1 ap/ 50km²
Asuntohotelli	1 ap/130 km²

Vähintään 400 ap:n pysäköintilaitos voidaan toteuttaa vuorottaiskäyttöisenä. Tällöin autopaikkanormeina käytetään:

Asunnot	1 ap/130 km²
Palvelu- ja muut tilat	1 ap/60 km²
Toimistotilat	1 ap/60 km²

LPA

Autopaikkojen korttelialue.

Pysäköintilaitoksen puistoon ja Turbiinitielle suuntautuvat julkisivut tulee käsitellä viherseininä ja/tai ritilä/pergolarakentein maastoon integroituen.

Daghemmet och dess gårdsplan ska ligga minst 40 meter från Dickursbyvägen och bullernivån i gårdsområdet får inte överskrida 55 decibel. 2 / 4

Bostädernas ersättningsluft ska tas från Dickursbyvägens eller Aviabulevardens sida. Tagningen av ersättningsluft ska placeras så högt som möjligt.

Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller buller ΔL i bostads- och servicebyggnadernas ytterskikt ska vara minst 35 dB, förutom i fasaderna på den norra sidan där ljudisoleringen ska vara minst 37 dB. Ljudisoleringen mot vägtrafik- och flygbuller ΔL i kontorslokalernas ytterskikt ska vara minst 32 dB. Om flygplanens provanvändningsområde flyttas längre bort eller dess bullerbekämpning ändras, fastställs ljudisoleringskravet i anslutning till bygglovet.

Gårdsområdet i det kvartersområde som gränsar mot Aviagränden och Lokkiparken ska skyddas från bullret från busstrafiken på Aviagränden och området för provanvändning.

Fasader
Byggnaderna ska hålla hög standard till sin arkitektur och med tanke stadsbilden. Byggnadernas första våning får inte ge ett slutet intryck.

Byggnadernas fasader ska byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Byggnadens stadsbildsmässigt viktiga fasadpartier mot gatan och de fasader som är synliga till gatan får inte ha synliga elementfogar. Till övriga delar ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller med hjälp av fasadens ytstruktur.

Fasaden i affärsbyggnadens bottenplan ska huvudsakligen domineras av glas.

Balkonger
Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

På gatuområdet ska den fria gånghöjden vara minst 4 meter.

Balkonger som vetter mot gatuområdena ska inglasas.

På balkongerna ska genom tekniska lösningar sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids.

De balkonger och grönrum som förses med inglasning räknas inte in i byggrätten.

Gårdsplan
Vid planeringen av gården utnyttjas de naturelement som finns på gården, t.ex. tallar och stenar och/eller klippor.

Fördröjningen av dagvatten ska anpassas till landskapet som bevaras bergigt.

Affärsbyggnadens tak och takyta ska tillsammans med bostadshusen bilda en sammanhängande arkitektonisk helhet. Stängslet på affärsbyggnadens tak mot Dickursbyvägen måste vara bullerbekämpande.

Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika ytbeläggningar och planteringar.Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas.

I kvartersområdet ska dagvattnet fördröjas innan det leds ner i dagvattenavloppet. Volymen på fördröjningen av dagvatten är 1m³ per 100m² yta som inte släpper igenom vatten.

I samband med tomtindelningen ska en tillräcklig ledningsgata för byggande av kommunalteknik reserveras för den tomt som inte gränsar till gatuområdet.

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

Bilplatser

Bostäder	1 bp/130 m²-vy
Service- och övriga lokaler	1 bp/50 m²-vy
Kontor	1 bp/50 m²-vy
Bostadshotell	1 bp/130 m²-vy

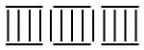
En parkeringsanläggning med minst 400 bilplatser kan förverkligas som växelvis parkering. Som bilplatsnorm används i så fall:

Bostäder	1 bp/130 m²-vy
Service- och övriga lokaler	1 bp/50 m²-vy
Kontor	1 bp/50 m²-vy

Kvartersområde för bilplatser.

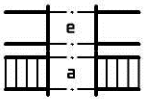
Fasaderna mot parkeringsanläggningens park och Turbinvägen ska behandlas som grönväggar och/eller integreras i terrängen med hjälp av spaljéer/pergolakonstruktioner.

	Pysäköintilaitoksen ylin taso tulee käsitellä laadukkaasti.	Den översta nivån i parkeringsanläggningen ska utformas på ett högklassigt vis.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue.	Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
52	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VERO	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
52320	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
AVIABULEVAR	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
38000	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.
+49.0	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
+60.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
as	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuinrakennuksen.	Byggnadsyta där bostadshus får placeras.
kl	Rakennusala, jolle saa sijoittaa liikerakennuksen. Tikkurilantien alituksesta on oltava mahdollisuus rakentaa portaat ja hissiyhteys suoraan liike- ja palvelutiloihin.	Byggnadsyta där affärsbyggnad får placeras. Från Dickursbyvägens underfart ska det kunna byggas trappor och hissförbindelse direkt till affärs- och servicelokalerna.
	Kaupallisten palveluiden on avauduttava pääosin jalankulkureittien ja aukioiden suuntaan sekä sisätiloihin kauppakäytäville.	De kommersiella tjänsterna ska huvudsakligen öppnas mot promenadstråken och de öppna platserna och mot affärsgalleriorna inomhus.
kty	Rakennusala, jolle saa sijoittaa toimitiloja.	Byggnadsyta där verksamhetslokaler får placeras.
lha	Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen terminaalin.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personaltrafik.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
ka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.	Byggnadsyta där ett skärmtak.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
	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.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Alueelle tulee rakentaa liikerakennuksen kattotasolle Tikkurilantien varteen rakennettavien asuintalojen asukkaiden yhteiskäyttöinen leikki- ja oleskelutila. Katolle tulee perustaa riittävät kasvualustat pienpuille, pensaille ja perennoille.	För lek och utevistelse reserverad del av område. På området ska på affärsbyggnadens takplan byggas ett lek- och vistelseutrymme för gemensamt bruk för invånarna i de bostadshus som byggs utmed Dickursbyvägen. Taket ska förses med tillräckligt med växtbassänger för mindre träd, buskar och perenner.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som bör planteras.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
kat	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.
	Katu.	Gata.
	Katuaukio/Tori. Avia-aukiolle tulee rakentaa pyöräkatoksia.	Öppen plats/Torg. På Aviaplatsen ska byggas cykeltak.
ajo	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.	Riktgivande körförbindelse inom området.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för allmän gångtrafik.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
Yhteys on pakollinen, sen sijainti likimääräinen.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.
Förbindelsen är obligatorisk, dess läge approximativ.



Eritasoristeys.

Planskild korsning.

Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.

Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

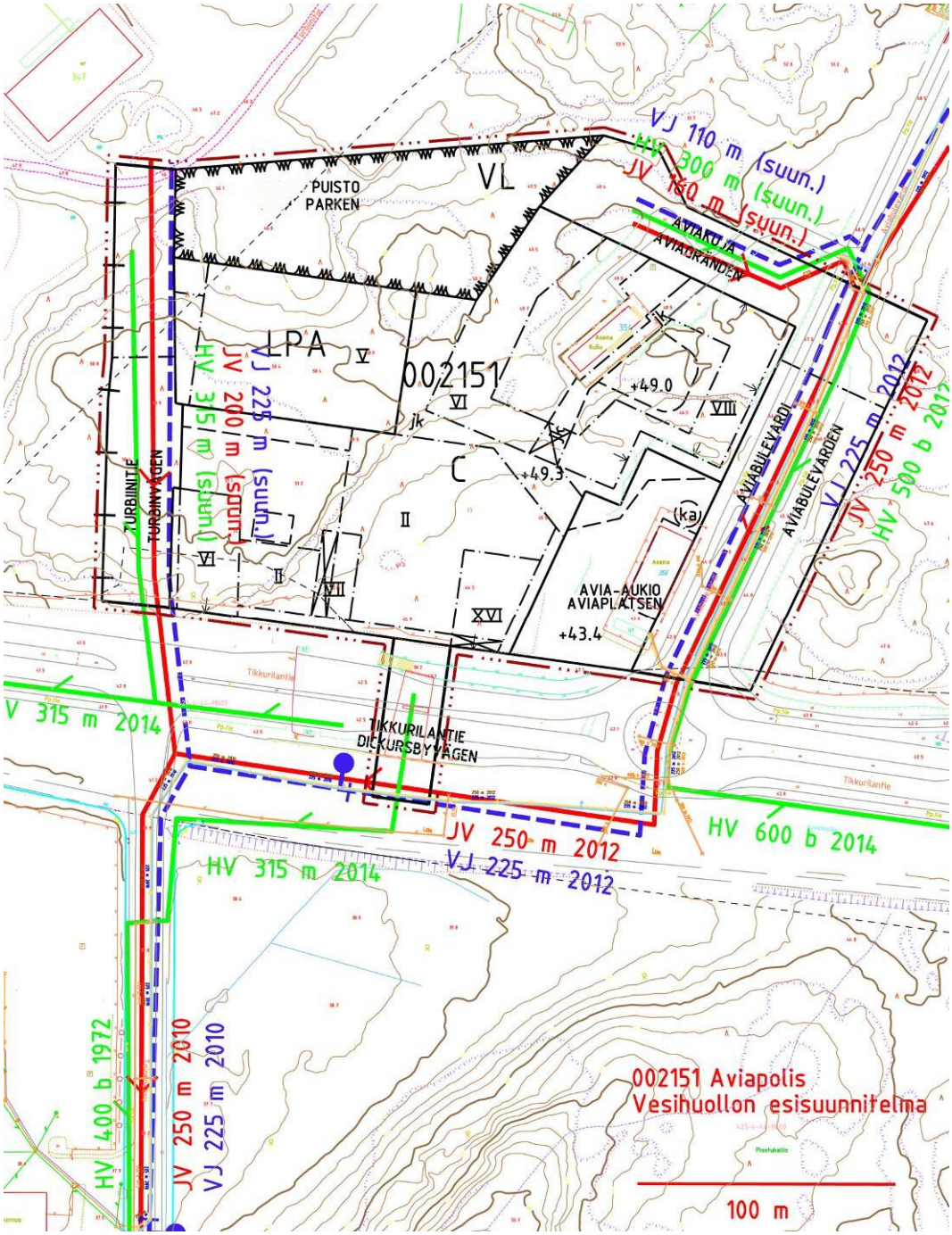
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Vesihuollon yleissuunnitelma



Hulevesisuunnitelma



Ohjeellinen huleveden johtaminen (viemäri/kouru)

Huleveden viivytys (maanalainen säiliö/ylimitoitettu putki)

Veden virtaussuunta tulvatilanteessa/purkureitti

Tonttialue

Hulevesialueiden rajaus

Laskenta käsittää tonttialueen rajauksen sisäpuoliset vedet (2,89 ha)

Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:

Tilanne UUSI alueittain:	A [ha]	φ	i [l/(s*ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Alue 1							
Asfaltti, betonipinta, katto	1,30	0,9	150	600	1/4 a	105	176
Nurmi, viherkatto, istutus	0,83	0,2	150	600	1/4 a	15	25
Yhteensä	2,13					120	200
Alue 2							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,17	0,9	150	600	1/4 a	14	23
Nurmi, viherkatto, istutus	0,06	0,2	150	600	1/4 a	1	2
Yhteensä	0,23					15	24
Alue 3							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,42	0,9	150	600	1/4 a	34	56
Nurmi, viherkatto, istutus	0,08	0,2	150	600	1/4 a	2	3
Yhteensä	0,50					35	59
Alue 4							
Asfaltti, betonipinta, katto	0,03	0,9	150	600	1/4 a	2	4
Nurmi, viherkatto, istutus	0	0,2	150	600	1/4 a	0	0
Yhteensä	0,03					2	4
Koko alue	2,89					**173**	**288**

Vantaan kaupungin hulevesiohjeen mukainen viivytystarve:

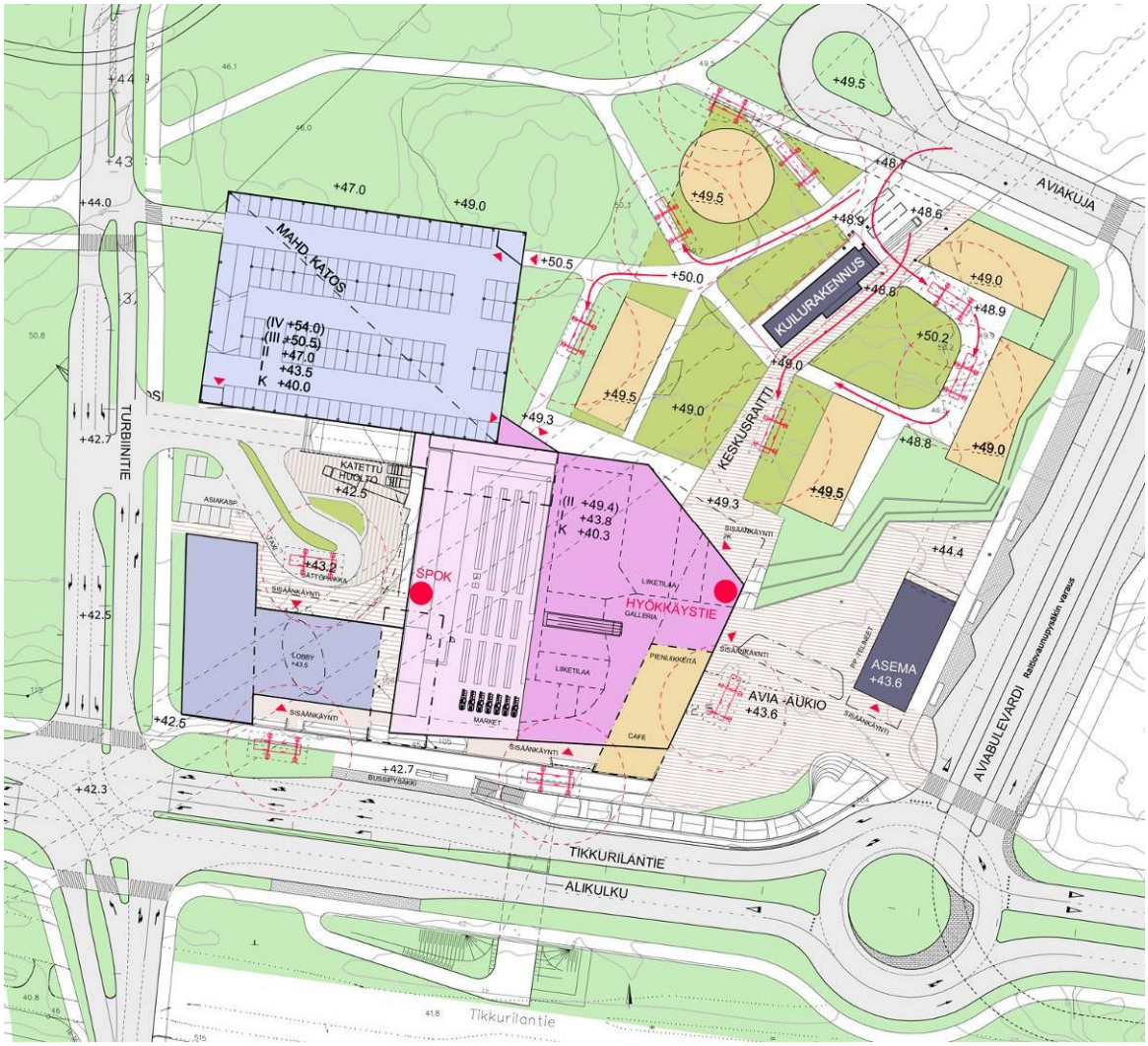
Tilanne VANHA:	A [ha]	φ	i [l/(s*ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Kalliolnen metsä	2,89	0,2	150	600	1/4 a	52	**87**

Tilanne UUSI:	A [ha]	φ	i [l/(s*ha)]	Kesto [s]	Toistuvuus	Vmit [m3]	Qmit [l/s]
Asfaltti, betonipinta, katto	1,91	0,9	150	600	1/4 a	155	258
Nurmi, viherkatto, istutus	0,98	0,2	150	600	1/4 a	18	29
Yhteensä:	2,89					173	**288**

Kaavamääräyksen mukainen viivytystarve: 1m³ / 100m² tiivistä pintaa	Pinta-ala m²	Viivytys-tarve m³	Suunniteltu viivytys m³	Purkuvirtaama l/s	
Asfaltti, betonipinta, katto: yhteensä	19 200	192		Yhteensä	87
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 1	13 000	130	**147**	Alue 1	**45**
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 2	1 700	17		Alue 2	**24**
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 3	4 200	42	**45**	Alue 3	**14**
Asfaltti, betonipinta, katto: Alue 4	300	3		Alue 4	**4**

Hulevesisuunnitelma 21.11.2014, Vahanen Oy

Pelastusreitit

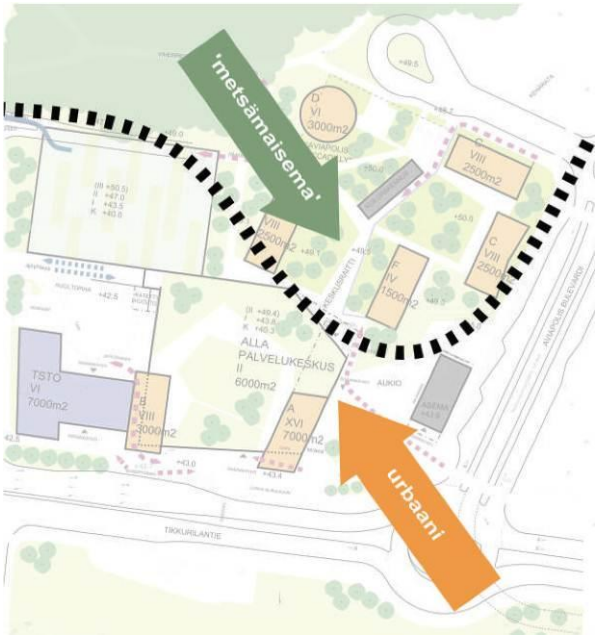


Pelastusreitit syksy 2014, Innovarch Oy

Ympäristön yleissuunnitelman luonnos



Ympäristön yleissuunnitelma, 18.11.2014, Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu Nyman & Ristimäki



12 § **Asemakaavamuutos 002235 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 15. Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän / TLA**

VD/634/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/JOR/SRU

Uomarinteen päähän Myyrmäessä on suunnitteilla asuinkerrostalo NCC:n Bertta-konseptin mukaisesti. Kaavamuutos mahdollistaa laadukasta 8-kerroksista uutta asuinkerrostalorakentamista 3975 kem2 lähellä Louhelan asemaa.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 15658 sekä virkistys- ja katualueita, kaupunginosassa 15, Myyrmäki.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 15658.

Alue sijaitsee lähellä Louhelan asemaa Uomarinteen päässä. Pohjoisessa aluetta rajaa Uomarinteen katualue, idässä Uomarinteen koulun tontti, lännessä asuinkerrostalo ja etelässä Kuohupuisto.

Kaavan hakija
Myyrmäen huolto

Maanomistus
Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Myyrmäen huolto Oy:n ja Kiinteistö Oy Myyrinkärki/ Satopos 107 Oy:n omistuksessa sekä pieneltä osalta kaupungin maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut NCC, Optiplan Oy sekä Geotek Oy konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta (A1).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 3975 kem2. Suunnittelussa on pyritty löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu. Viereisillä tonteilla on 5-8-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä Uomarinteen koulu. Kaupunkikuvallisesti tärkein näkymä suunnittelualueelle muodostuu Uomarinteeltä etelään. Uusi rakentaminen asettuu Uomarinteen päätteeksi. Viitesuunnitelma perustuu NCC:n Bertta-konseptiin, jossa osa autopaikoista on sijoitettu rakennuksen kellariin ja 1. kerrokseen.

Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualue on autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä pieneltä osin kaupungin puisto- ja katualuetta. LPA-tonteille saa sijoittaa korttelin 15658 autopaikkoja. Pysäköintitontteja, jolle hanke pääosin sijoittuu, ei kuitenkaan tarvita sen yhtiön autopaikoille, jolle se on rasitesopimuksella osoitettu. Tällä hetkellä tontti 15658/6 on pysäköintitonttina. Tontti 15666/1 ei ole pysäköintikäytössä vaan luonnontilaisena alueena.

Autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 3975 kem2. Uusi rakentaminen on 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Tonttien tehokkuus on noin e=1,4. Uudisrakentamisen autopaikoista osa sijoitetaan rakennuksen kellariin ja osa 1. kerrokseen. LPA-tontille saa sijoittaa myös korttelin 15658 autopaikkoja.

Uudisrakentaminen ja pysäköintialue liitetään viimeistellysti maisemarakentamisella puistoalueeseen. AK-korttelialueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon.

Korttelin 15658 tontista 6, korttelin 15666 tontista 1 sekä viher- ja katualueesta muodostetaan korttelin 15658 tontit 7 ja 8 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 26.2.2014

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saapui 5 kpl. Mielipiteet ja niiden vastineet on esitetty tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu pieneltä osin Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3975 k-m2, n. 93 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija ja vahvistettavaksi tulee maksuluokka 3 (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 23.2.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002235 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja

c) vahvistetaan maksuluokaksi 3 ja todetaan, että hakija Myyrmäen huolto maksaa muutoskustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 23.2.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Kielotie 28, 01300 Vantaa

Asemakaavamuutos nro 002235, Myyrmäki
Kerrostaloasumista Uomarinteen päähän



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavanmuutoskarttaa nro 002235

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.02.2015 / 12 §

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Vantaan kaupungin 15. kaupunginosa, Myyrmäki

Asemakaavan muutos
- Osa korttelia 15658 sekä virkistys- ja katualueet

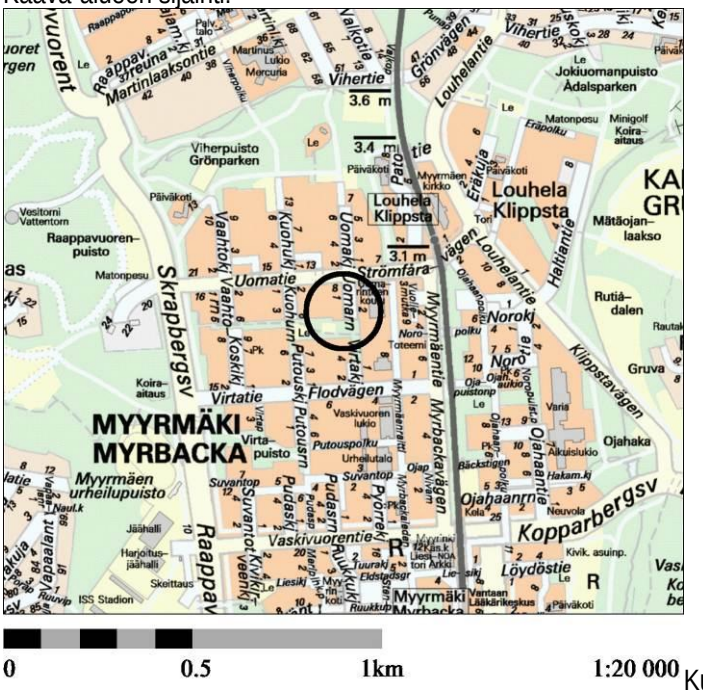
Tonttijako
- Osa korttelia 15658

Tonttijaon muutos
- Osa korttelia 15658

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunniteltavana oleva alue sijaitsee Myyrmäen kaupunginosassa lähellä Louhelan asemaa korttelin 15658 tontilla 6, korttelin 15 666 tontilla 1 sekä pienellä kaistaleella viheraluetta. Pohjoisessa aluetta rajaa Uomarinteen katualue, idässä Uomarinteen koulun tontti, lännessä asuinkerrostalo ja etelässä Kuohupuisto.

Kaava-alueen sijainti:



Kuva 2.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavanmuutos koskee osaa kumoutuvan asemakaavan korttelista 15658 sekä virkistys- ja katualueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15658. Myyrmäen huolto on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 3975 k-m2.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1 Perus ja tunnistetiedot 2
1.1 Tunnistetiedot 2
1.2 Kaava-alueen sijainti 2
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 2
1.4 Sisällysluettelo 3
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 4
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista 4
2 Tiivistelmä 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 5
2.2 Asemakaava 5
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 5
3 Lähtökohdat 6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 6
3.1.2 Luonnonympäristö 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö 8
3.1.4 Maanomistus 8
3.1.5 Palvelut 9
3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt 9
3.1.7 Sosiaalinen ympäristö 9
3.2 Suunnittelutilanne 9
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne 9
3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 11
4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet 12
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset 12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 12
4.3.1 Osalliset 12
4.3.2 Vireille tulo 12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 12
4.3.4 Viranomaisyhteistyö 14
4.4 Asemakaavan tavoitteet 14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset 14
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta 14
4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu 15
4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet 16
4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset 16
5 Asemakaavan kuvaus 17
5.1 Kaavan rakenne 17
5.1.1 Mitoitus 17
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 17
5.3 Aluevaraukset 17
5.3.1 Korttelialueet 17
5.3.2 Muut alueet 18
5.4 Kaavan vaikutukset 18
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 18
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 19
5.4.3 Vaikutukset väestöön 19
5.5 Ympäristön häiriötekijät 19
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 19
5.7 Nimistö 19
6 Asemakaavan toteutus 20
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 20
6.2 Aikataulu 20
Liitteet 20

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:500
5. Havainnekuva
6. Havainnekuvia
7. Havainnekuva
8. Julkisivut
9. Hulevesien hallinta
10. Pihasuunnitelma
11. Pohjakaaviot

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 12.12.2014/ Optiplan
- Pihasuunnitelma 7.11.2014, Geotek Oy
- Perustamistapalausunto 29.09.2014, Geotek Oy
- Hulevesien hallintasuunnitelma 10.3.2014/ Optiplan Oy
- Vantaan asunto-ohjelma 2009-2017

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Myyrmäenhuollon tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 22.1.2014. Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 keväällä. Kaavamuutos on ollut kevään ja syksyn 2014 suunnitteluohjelmassa. Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

2.2 Asemakaava

Lähtökohdat
Myyrmäen huolto (asiamiehenä Maarit Tuomainen, SATOKoti Oy) on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa vuokra-asuntoja noin 100 asukkaalle.

Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualue on autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä pieneltä osin kaupungin puisto- ja katualuetta. LPA-tonteille saa sijoittaa korttelin 15658 autopaikkoja. Pysäköintitontteja, jolle hanke pääosin sijoittuu, ei kuitenkaan tarvita sen yhtiön autopaikoille, jolle se on rasitesopimuksella osoitettu. Tällä hetkellä tontti 15658/6 on pysäköintitonttina. Tontti 15666/1 ei ole pysäköintikäytössä vaan luonnontilaisena alueena.

Viitesuunnitelmat ja selvitykset
Viitesuunnitelma perustuu NCC:n Bertta-konseptiin. Konsulttina hankkeessa on Optiplan.

Asemakaava
Asemakaavanmuutos koskee osaa kumoutuvan asemakaavan korttelista 15658 sekä virkistys- ja katualueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15658. Autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 3975 k-m2. Uusi rakentaminen on 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Uudisrakentamisen autopaikoista osa sijoitetaan rakennuksen kellariin ja osa 1. kerrokseen. LPA-tontille saa sijoittaa myös korttelin 15658 autopaikkoja.

Uudisrakentaminen ja pysäköintialue liitetään viimeistellysti maisemarakentamisella puistoalueeseen. AK-korttelialueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon.

Kerrosalat:
tontti 15658/7: paikoitusalue: kerrosala yhteensä 0 km2, tontin pinta-ala 1838 m2
tontti 15658/8: 93 asuntoa: kerrosala yhteensä 3975 km2, tontin pinta-ala 1035 m2
➔ suunnittelualue yhteensä 2873 m2, e=1,4

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Korttelin 15658 tontista 6, korttelin 15666 tontista 1 sekä viher- ja katualueesta muodostetaan korttelin 15658 tontit 7 ja 8 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Tontin rakentaminen on tavoitteena aloittaa kaavan saatua lainvoiman.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue kuuluu Myyrmäen kaupunginosaan, jossa asuu tällä hetkellä noin 15 565 (1.1.2013) asukasta. Väkiluku on saatu pidettyä täydennysrakentamisella viime vuosikymmenen varsin vakiona. Vuonna 2023 kaupunginosassa ennustetaan asuvan noin 16 000 asukasta. Suunnittelualue sijaitsee lähellä Louhelan keskustaa. Louhelan keskusta sijoittuu Myyrmäen kaupunginosaa, Myyrmäen ja Martinlaakson keskustojen väliin, Kehäradan varrelle. Sijainti Kehäradan varrella ja lähellä Hämeenlinnanväylää tarjoavat nopeat ja monipuoliset yhteydet pääkaupunkiseudulle. Kehäradan valmistuttua yhteydet lentoasemalle ja muihin seudun keskuksiin paranevat merkittävästi. Kaavamuutosalue soveltuu asuntorakentamiseen hyvin, koska palvelut, virkistysalueet ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä. Uomarinteellä on valmis kunnallistekniikka, johon voidaan liittyä.



Kuva 3. viistoilmakuva alueesta

Suunnittelualueella sijaitsee viereisten taloyhtiöiden käytössä oleva pysäköintialue sekä rakentamaton kallioinen alue, joka on asemakaavassa tarkoitettu pysäköintialueeksi. Itäpuolella on Uomarinteen koulu sekä sen piha-alue, joka sijaitsee jonkin verran alemmalla tasolla kuin suunnittelualueen maanpinta. Alueen eteläpuolella avautuu Kuohupuisto leikkikenttineen ja ulkoilureitteineen. Länsi- ja luoteispuolella on 6- ja 7-kerroksiset asuinkerrostalot 1970-luvulta.




Kuvat 4-5. Näkymä rakennuspaikalta Uomarinteen suuntaan



kuva 6. Uomarinteen koulu



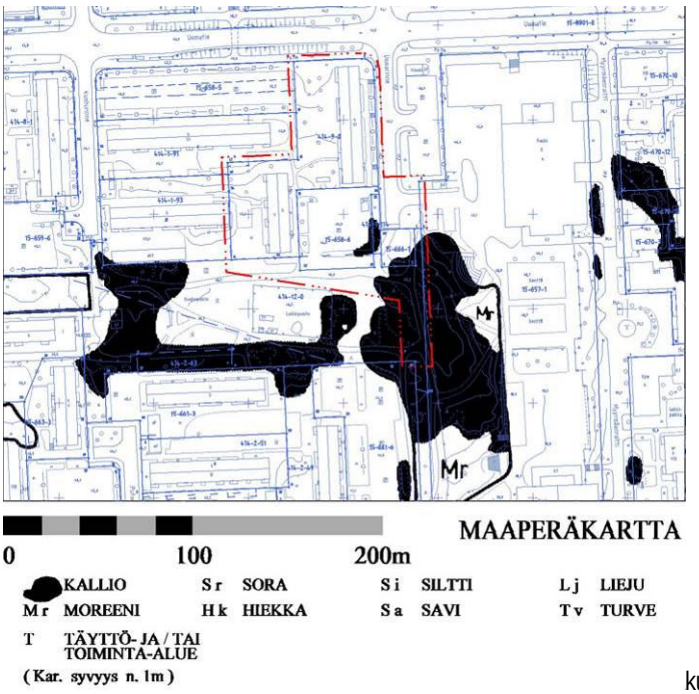
kuva 7. Taloyhtiön kunnostettava piha-alue

3.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue rajoittuu eteläpuoliseen virkistysalueeseen Kuohupuistoon.

Maaperä

Suunnittelualue sijaitsee rakennetulla kaupunkialueella, osittain rakennetulla katupohjalla. Tonttien eteläpuolella on puisto. Suunnitteilla olevan talon alueella on kallioinen, pohjoista kohti viettävä rinne. Tulevan rakennuksen pohjoisosa ulottuu tällä hetkellä asfaltoidulle katualueelle. Pohjoista kohti maan-pinnan korkeus laskee. Rakennuspaikan pohjoisreunassa asfaltin alla on hiekasta ja sorasta tehdyt rakennekerrokset, joiden paksuus on noin 0.6…0.8 metriä. Rakennekerrosten ja kalliorinteen peitteisillä kohdilla ohuen kasvu-kerroksen alla on kallionpintaa peittävä tiivisrakenteinen, ohut moreenikerrostuma. Tulevan tasopaikoitusalueen kohta on tontin eteläreunaa lukuun ottamatta tällä hetkellä lievästi koillista kohti viettävää sorapintaista paikoitusaluetta. Rakennekerrosten alla on tiivis moreenikerrostuma. Tontin eteläreunassa kallio on osin maanpinnassa näkyvissä. (Perustamistapalausunto 29.09.2014, Geotek Oy)



kuva 8.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Suunnittelualue sijaitsee 1970-luvun taitteessa rakentuneen alueen keskellä. Kaupunkikuva Myyrmäessä on kerrostalovaltainen. Rakennuskanta koostuu suureksi osaksi betonielementtirakenteisista lamellitaloista. Viereinen Uomarinteen koulu on Vantaan rakennusperintökohde luokitustunnuksella R2, joka tarkoittaa, että inventoitu rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. (Vantaan kaupunginmuseon ylläpitämä tietokanta rakennusperintökohteista)

Liikenne

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolella Uomarinteen katualueeseen. Kuohupuistosta tuleva kevyen liikenteen yhteys säilytetään koulutontin rajalla sekä puiston pohjoisosassa. Louhelan asema on alle 400 metrin päässä suunnittelualueelta. Uomatietä kulkee sekä paikallisliikenteen että seutuliikenteen busseja.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Uomarinteessä on rakennettu vesijohto, johon kaavoitettava asuinkerrostalo voi liittyä. Kaavoitettava alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin. Painepiirin vesisäiliöinä toimii Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4 500 m3. Vesi syötetään Myyrmäen painepiiriin etelästä Helsingistä Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Kaivokselan ja Myyrmäen paineenkoro-tuspumppaamoiden kautta. Vesijohtoverkon ylin painetaso kaava-alueella on noin +98.00 ja alin painetaso noin +86.00.

Jätevesiviemäröinti

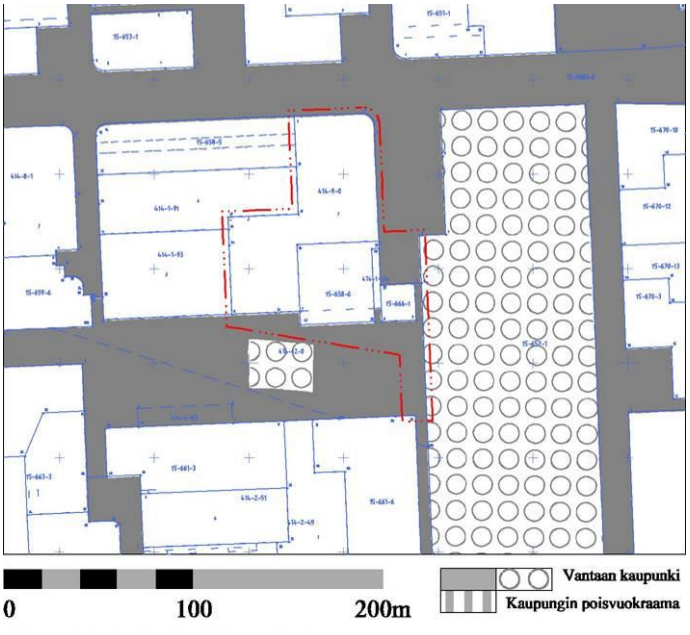
Kaava-alue on rakennetun jätevesiviemäriverkon piirissä. Alueen jätevedet johdetaan Myyrmäen jätevedenpumppaamolle ja edelleen Länsi-Vantaan viemäriverkoston kautta Espoon viemäriverkostoon ja Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Uomarinteen hulevesiviemäriin, josta ne johdetaan Uomatien ja Louhelantien hulevesiviemärien kautta Mätäojanlaaksoon. Mätäojanlaaksossa vedet virtaavat avo-ojassa Mätäojaan, joka on luokiteltu puroksi.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on suurimmaksi osaksi Myyrmäen huolto Oy:n ja Kiinteistö Oy Myyrinkärki/ Satopos 107 Oy:n omistuksessa sekä pieneltä osalta kaupungin maanomistuksessa.



MAANOMISTUS (20.2.2014)

kuva 9.

3.1.5 Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Martinlaakson uudella ostarilla 600 metrin päässä. Lähin virkistysalue on 400 metrin päässä sijaitseva Jokiuomanpuisto.

3.1.6 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Suunnittelualueelle ei ulotu tieliikennemelua. Alue on lentomelualuetta, jolla lentomelun desibelitaso on Lden 50 - 55 dB. Alueelle voidaan kaavoittaa uusia asuinalueita, jos melunsuojaus otetaan huomioon rakenteissa.

3.1.7 Sosiaalinen ympäristö

Myyrmäessä toimii lukuisia yhdistyksiä ja harrasteryhmiä, muun muassa Myyrmäki-liike. Se on toiminut aktiivisesti esimerkiksi kaavoitusasioissa ja erilaisissa kaupunkikulttuurin projekteissa.

3.2 Suunnittelutilanne

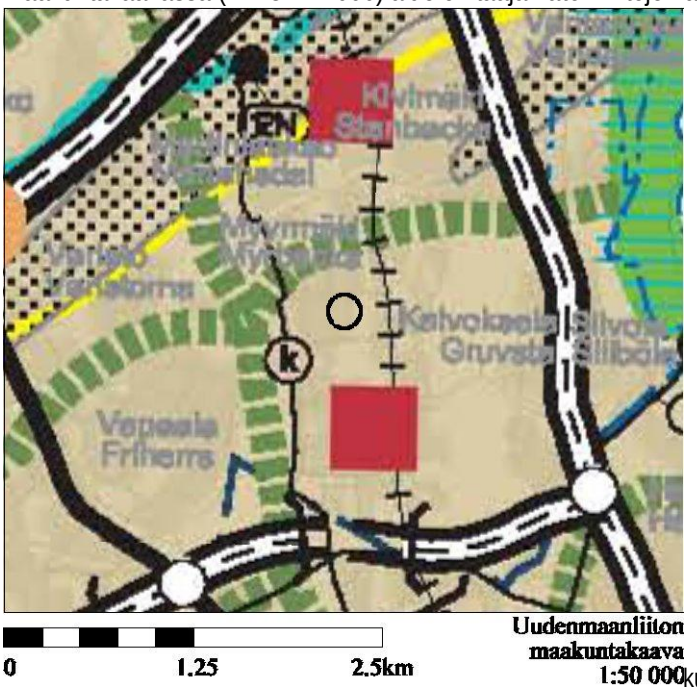
3.2.1 Kaavallinen suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

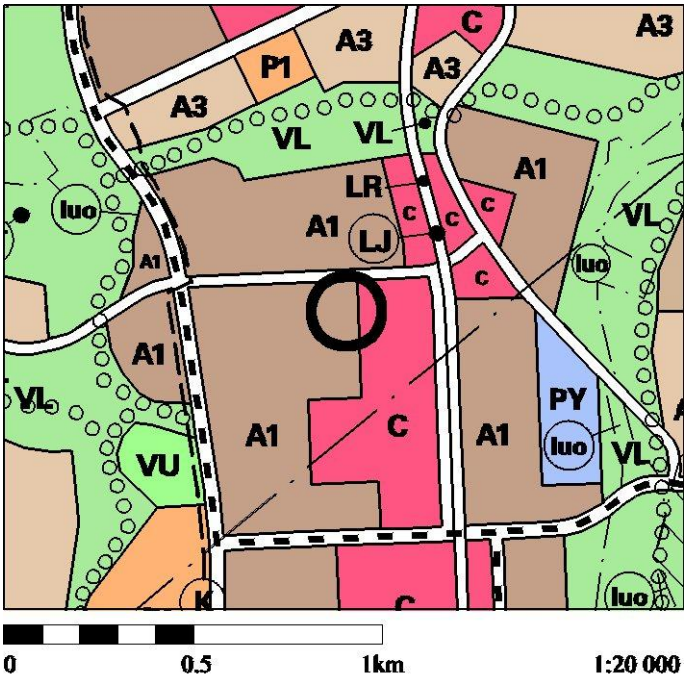
Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta.



kuva 10.

Yleiskaava

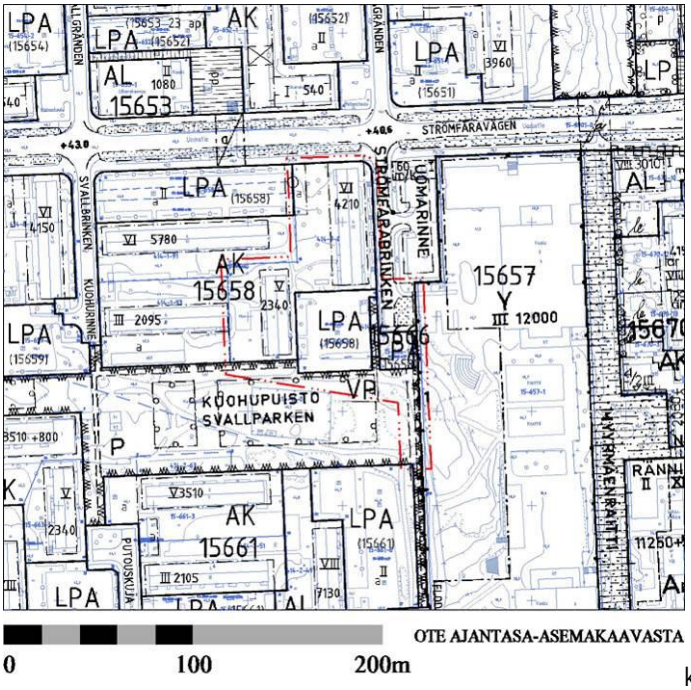
Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



kuva 11.

Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on asemakaavassa on autopaikkojen korttelialuetta LPA, Asuinrakennusten korttelualuetta AK sekä kaupungin puisto- ja katualuetta. LPA-tonteille saa sijoittaa korttelin 15658 autopaikkoja. Alueen länsi- ja pohjoispuolella on asuinkerrostalojen korttelialueella AK. Itäpuolella on yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Kaava-alueen eteläpuolella on puistoaluetta. Kuvassa ote ajantasakaavasta + kaavan rajaus.



kuva 12.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskieltoja.

Asunto-ohjelma 2009-2017
Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Louhelan alueen asumisvaihtoehtoja.

Esisuunnitelmat
Kaavan viitesuunnitelmat on tehty Optiplan.

Lähiympäristön kaavatilanne ja suunnitelmat
Suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä on voimassa seuraavat asemakaavat ja asemakaavamuutokset:
- Myyrmäki 001320 Kv 20.10.1997
- Myyrmäki 1 150100 Sm 21.5.1970
- Myyrmäki 2 150300 Sm 19.6.1973

3.2.2 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivätty 26.2.2014.
- Asemakaavan viitesuunnitelmat 12.12.2014 ja havainnekuvat 7.11.2014 / Optiplan
- Hulevesien hallintasuunnitelma 10.3.2014/ Optiplan

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Myyrmäen huollon tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 22.1.2014.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavatyö aloitettiin 2014 keväällä. Kaavamuutos on ollut kevään ja syksyn 2014 suunnitteluohjelmassa.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia kaavoituksessa ovat:

● Kaavamuutoksen hakijat, kunnan jäsenet, alueen maanomistajat ja maanvuokraajat, viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
● Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
● Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
● Muut viranomaiset ja yhteisöt: *Elisa Oyj, Vantaan Energia, Sonera, HSY, HSL ym.*
● Ne jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireilletulo

Kaavoitus tuli vireille 26.2.2014 ja mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 26.2.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa "Kaupunki kaavailee" -palstalla 15.3.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/ksy). Mielipiteet pyydettiin 7.4.2014 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 5 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 1. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL

  Alue sijoittuu noin 400 metrin päähän Vantaankosken radan Louhelan asemasta, mikä tarjoaa korkeatasoisen joukkoliikennepalvelun sekä Helsingin keskustan että Kehäradan suuntaan. HSL palvelee tätä aluetta myös useilla bussilinjoilla: Uomatiellä kulkevilla linjoilla alueelta on hyvät yhteydet mm. Myyrmäen aluekeskukseen.

  HSL pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä, jotta olemassa oleville palveluille saadaan lisää käyttäjiä.

  Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymällä ei ole tarvetta antaa lausuntoa tämän kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

  Lisätietoja antaa Jenö Adam, puh. 040 739 1235.

  ➔ *ok.*

- 2. Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaa ry

Suomen luonnonsuojeluliitto Vantaa ry (entinen Vantaan ympäristöyhdistys ry) on tutustunut saamaansa asemakaavaselostukseen.
Suunnitelmassa SATOKoti Oy hakee kaavamuutosta rakennuttaakseen lisäkerrostalon samalle asunto-osakeyhtiölle kuin Uomarinteen varressa jo sijaitsee. Suunnitelma lohkaisee kaavamuutosalueen eteläreunalla palan Kuohupuistosta.

Sll Vantaa -yhdistys esittää, ettei puistoa lohkota yhtään enempää kuin rakennukselle on vierellä tarvetta. Olemassa olevia, paikalleen jäävän puuston runkoja ei saa vahingoittaa työmaa-aikana, vaan ne on suojattava työmaan ajaksi. Rinteessä olevat isot, rakennuksen alle jäävät kivet voisi hyvinkin siirtää Kuohupuiston männikköön elävöittämään kulunutta mutta luonnonmukaista puistoa. Kuohupuiston kaksi aidattua leikkialuetta, joista toinen kuuluu Koskikujan päiväkodille ja toinen perhepäivähoidossa olevien lasten käyttöön, on molemmat peruskunnostettu vain 2-3 vuotta sitten. Suunniteltu, korkea kerrostalo ei saa varjostaa sitä lähempänä olevaa leikkialuetta, josta uudistuksen yhteydessä kaadettiin isoja puita nimenomaan valoisuutta tuomaan. Täten on tarkistettava vielä kerrosmäärää. Uudisrakennuksen itäsivulla tulee säilyttää ulkoilureitti Uomatie-Virtatie mäen yli. Reitin jyrkkään pohjoisrinneosaan esitämme kaidetta, koska talviaikana käytävä voi olla vaarallisen liukas.

Kuohupuisto siis säilyy julkisena ulkoilualueena. Uomarinteen varressa olevan asuinkerrostalon länsipuolella on taloyhtiön leikkipiha. Esitämme pihan kunnostamista kaikkien kolmen asuinkerrostalon yhteiseksi leikkipihaksi.

Nykyinen pysäköintialue säilyy olemassa olevien kerrostalojen käytössä. On hienoa, että uudisrakennuksen pysäköinti hoidetaan rakennuksen kellarikerroksiin. Suunniteltaessa vanhaa pysäköintialuetta uusiksi pitää Kuohupuistosta lännestä päin kävely-yhteys Uomarinteelle säilyttää (ja päinvastoin). Muutoin läpikulku ohjautuu pihakäytäville ja leikkipihalle. Nykyisinhän esteettömän alueen läpi pääsee mukavasti oikaisemaan.
Nykyään Vantaalla on hulevesien tiukentunut ohjeistus. Tämä uudistettava kenttä tulee siis varmaan saamaan vettä läpäisevän pinnoitteen, vaikkei sellaista selostukseen ole merkitty.

➔ *Uudisrakennus sijaitsee leikkialueesta koilliseen, joten se ei varjosta leikkialuetta.*
➔ *Sato:n nykyisten asuntojen yhteispiha tullaan kunnostamaan.*
➔ *Kuohupuisto säilyy julkisena ulkoilualueena. Suunnittelualueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon. Pysäköintialue on ollut ja tulee olemaan yksityistä aluetta, joten asemakaavassa sen läpi ei osoiteta julkista jalankulkureittiä.*
➔ *Pysäköintialueen katoksettomat autopaikat tulee päällystää nurmikiveyksellä. Pysäköintialuetta tulee jäsentää myös istutuskaistoin. Pysäköintialueen eteläreunaan on osoitettu rakennusala pergolalle sekä istutettava alueen osa, joilla rakennettava alue liitetään viheralueeseen viimeistellysti. Alueella järjestään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti.*

- 3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Alueella on rakennettu vesihuoltoverkosto. Suunnittelualueen itäpuolella Uomarinteellä sijaitsevat vesijohto 150 V, jätevesiviemäri 300 B ja hulevesiviemäri 300 B ja pohjoispuolella Uomatiellä vesijohto 300 V ja hulevesiviemäri 300 B. Suunnittelualueen LPA-korttelissa on lisäksi yksityisiä tonttijohtoja, jotka palvelevat kiinteistöä 414-90-0. Mikäli muutosehdotus tulee edellyttämään näiden siirtämistä, tulee siirto suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä johtojen omistajan kanssa yhteistyössä. Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä vesihuollon lisärakentamista. HSY:n yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Minna Järvenpää puh. 09-1561 3305.

➔ *Ok.*

- 4. Vantaan kaupunginmuseo

Suunnittelualue rajautuu idässä Uomarinteen koulun tontille. Uomarinteen koulu on Vantaan rakennusperintökohde luokitustunnuksella R2, joka tarkoittaa, että inventoitu rakennus on kulttuurihistoriallisesti merkittävä. Muuten rakennettu ympäristö koostuu 5-8 kerroksisista asuinkerrostaloista. Koska suunnitelmat eivät kohdistu suoraan koulurakennukseen ei Vantaan kaupunginmuseolla ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

➔ *Ok.*

- 5. Vantaan Energia
  Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteiden 1. ja 2. 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. Lisätietoja sähköverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnitteluinsinööri Mikko Tella, puh. 050 5294 363.
  Kaukolämpöverkko: Ei huomautettavaa. Lisätietoja kaukolämpöverkkoon liittyvissä kysymyksissä antaa yleissuunnittelija Tomi Virtanen, puh. 050 3502 664.
  ➔ *Maakaapeleiden mahdollinen siirto huomioidaan erillisin sopimuksin*

Asukastilaisuus, tontilla käynti 20.3.2014
Torstaina 20.3.2014 pidettiin suunnittelualueella asukastapaaminen, jossa keskusteltiin Uomarinteen asemakaavamuutoksesta, joka koskee kerrostaloasumista Uomarinteen päähän Myyrmäessä. Myyrmäen huolto on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Vantaan kaupungin edustajana paikalla oli asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala. Paikalle saapui kaksi asukas viereisistä taloyhtiöistä. Keskustelussa tuli esiin erityisesti Sato:n nykyisten asuntojen yhteispihan kunto. Toivottiin, että piha kunnostettaisiin nyt kun uusia asukkaitakin on tulossa rakentamisen myötä. Jalankulkureitit tulisi säilyttää. Uuden rakennuksen itäpuolitse kulkeva reitti on nykyisellään hyvin jyrkkä. Viereen tulisi saada kaide, koska esimerkiksi seniorit käyttävät reittiä usein kulkiessaan Myyrmäen keskustaan. Muuten rakennuksen sijoittelua pidettiin hyvänä ratkaisuna.

4.3.4.Viranomaisyhteistyö
-

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteet
Suunnitelmalla pyritään täydentämään Myyrmäen kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja valmiin infrastruktuurin äärelle. Asemakaavamuutos on Vantaan asunto-ohjelman ja yleiskaavan mukainen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet
Ympäristön häiriötekijöistä tehdään tarvittavat selvitykset.

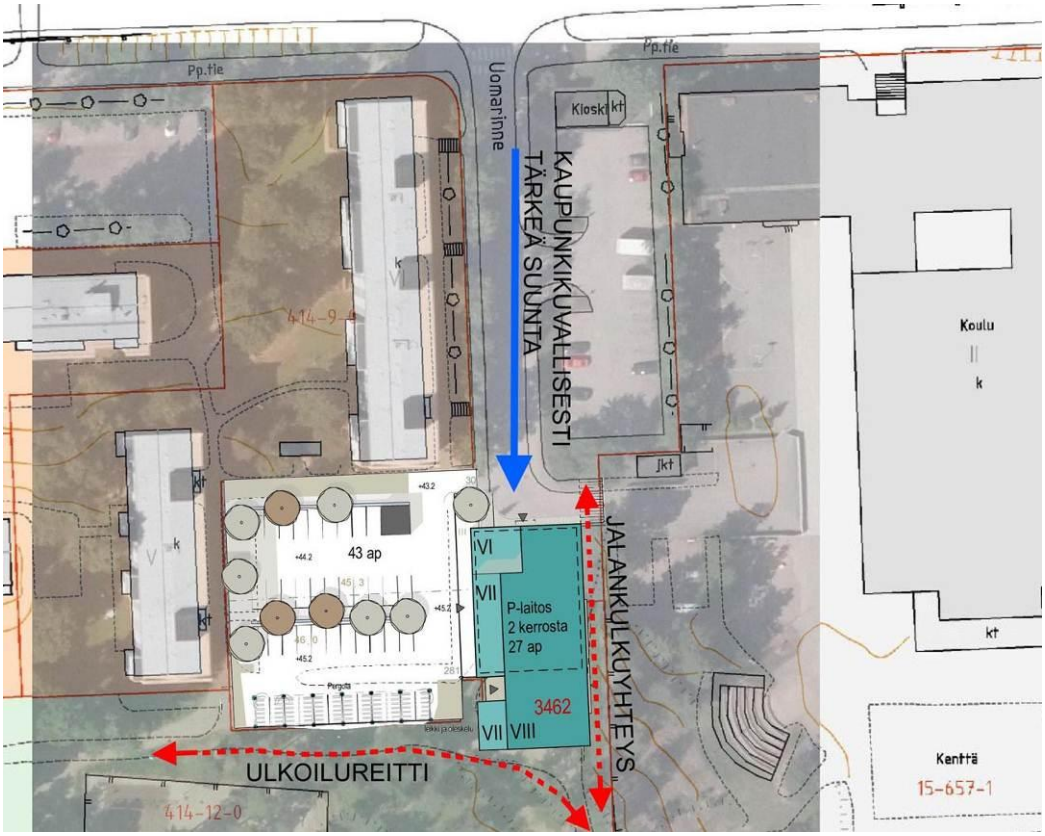
Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin
Asemakaava täydentää pääkaupunkiseudun yhdyskuntarakennetta, hyödyntää olevaa katuverkkoa, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa, eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa.

Vertailu eri kaavatasoihin
Asemakaava on maakuntakaavan ja voimassa olevan yleiskaavan mukainen.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnittelukonsepti
Alla olevassa kuvassa on esitetty kaava-alueen suunnittelukonsepti. Kaupunkikuvallisesti tärkein näkymä suunnittelualueelle muodostuu Uomarinteeltä etelään. Uusi rakentaminen asettuu Uomarinteen päätteeksi. Rakennusmassan pohjoisjulkisivua korostetaan kaupunkikuvallisesti merkittävänä.



kuva 13.

4.5.2 Valittujen vaihtoehtojen vaikutusten selvittäminen, arviointi ja vertailu

Asemakaavan suunnittelutyö
Kaavatyön aloituskokous pidettiin 9.10.2013. Paikalla oli Vantaan kaupungin asiantuntijoiden lisäksi Maarit Tuomainen Sato:sta sekä Ilkka Alvoittu NCC:ltä. Palaverissa käytiin läpi hankkeen lähtökohtia ja tavoitteita. Seuraavissa suunnittelukokouksissa arkkitehtikonsultti esitti kaava-alueelle 3 erilaista luonnosvaihtoehtoa. Alla on esitetty kommentit vaihtoehdoista.


kuva 14. vaihtoehdot 1, 2 ja 3. Optiplan

1-vaihtoehto: Rakentaminen on sijoitettu olemassa olevalle pysäköintikentälle.
- Tila tarvittaville autopaikoille ei riitä. Rakennus varjostaa liikaa olemassa olevia asuinkerrostaloja. Yhteys puistoon Uomarinteeltä säilyy kuitenkin avoimena.

2-vaihtoehto: Rakentaminen on sijoitettu rakentamattomalle LPA-alueelle sekä osin puiston puolelle
- Tila tarvittaville autopaikoille riittää. Rakennus työntyy liikaa puiston puolelle.

3-vaihtoehto: Rakentaminen on sijoitettu rakentamattomalle LPA-alueelle sekä pieneltä osin katualueen ja puiston puolelle
- Tila tarvittaville autopaikoille riittää. Rakennus sijoittuu suhteessa puistoalueeseen paremmin kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2.

Arkkitehtikonsultti tarkensi suunnitelmia saatujen kommenttien perusteella. Suunnittelua jatkettiin vaihtoehdon 3 mukaan.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Suunnitelmien tarkentuminen
Syksyn 2014 aikana käytiin eri palavereissa läpi sekä yksittäisiä kaavamääräyksiä että piha- ja maaperäasioita. Suunnittelualueesta on tehty maaperätutkimukset ja pihasuunnitelmat Geotek Oy: toimesta sekä viitesuunnitelmat ja hulevesien hallintasuunnitelma Optiplan:n toimesta. Hulevesien hallintatoimenpiteiden tavoitteena on kaupungin hulevesiohjelman mukainen syntypaikoilla tapahtuva hulevesien hallinta. Liitteessä 9 on esitetty alustava hulevesien hallintasuunnitelma. Kohteen suunnitteluun on jatkossa kiinnitettävä erityistä huomiota. Tarkoituksena on, että hulevesiaiheet liittyvät luontevasti piha-alueisiin sekä kasvillisuutensa että materiaaliensa osalta. Hulevesiaiheet oikein suunniteltuna monipuolistavat piha-aluetta ja ovat helposti ja turvallisesti ylläpidettäviä.

Koska varsinaisella uudella asuinkorttelilla ei ole omaa suurempaa piha-aluetta, tulee saman korttelin olemassa piha-alue uudistaa myös uusien asukkaiden käyttöön. Sato:n tulee huolehtia asiasta tarvittavin sopimuksin.

Uusi autopaikkanormi on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa on esitetty 31 autopaikkaa. Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien asianmukaista säilyttämistä varten. Asuinkerrostalotontilla polkupyörien säilytystilaa on oltava vähintään 1 paikka/ 30 kerrosneliömetriä.

4.5.5 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet
Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto	aluearkkitehti
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Leena Kaunismäki	suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Jaana Virtanen	liikenneinsinööri
Pirjo Suni	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
Heidi Burjam	maisema-arkkitehti
Satu Nätynki	suunnitteluhortonomi

Rakennusvalvonta:

Ilkka Rekonen	lupapäällikkö
Matti Kärki	kaupunkikuva-arkkitehti
Jari Saajo	lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö

Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:

Maarit Tuomainen	kiinteistökehityspäällikkö/ Sato Housing Oy
Ilkka Alvoittu	hankekehitysjohtaja/ NCC
Julius Jääskeläinen	arkkitehti/ Optiplan Oy

Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset
Asemakaavamuutosehdotus käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa 23.2.2015.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa tontille arkkitehtuuriltaan ja toteutettavuudeltaan laadukasta 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista 3975 k-m2. Suunnittelussa pyritään löytämään alueen henkeen ja kaupunkikuvaan sopiva ratkaisu, joka tarjoaa vuokra-asuntoja. Viereisillä tonteilla on 5-8-kerroksisia asuinkerrostaloja sekä Uomarinteen koulu. Kaupunkikuvallisesti tärkein näkymä suunnittelualueelle muodostuu Uomarinteeltä etelään. Uusi rakentaminen asettuu Uomarinteen päätteeksi. Viitesuunnitelma perustuu NCC:n Bertta-konseptiin, jossa osa autopaikoista on sijoitettu rakennuksen kellariin ja 1. kerrokseen.

5.2 Asemakaava

Nykyisessä asemakaavassa suunnittelualue on autopaikkojen korttelialuetta LPA sekä pieneltä osin kaupungin puisto- ja katualuetta. LPA-tonteille saa sijoittaa korttelin 15658 autopaikkoja. Pysäköintitontteja, jolle hanke pääosin sijoittuu, ei kuitenkaan tarvita sen yhtiön autopaikoille, jolle se on rasitesopimuksella osoitettu. Tällä hetkellä tontti 15658/6 on pysäköintitonttina. Tontti 15666/1 ei ole pysäköintikäytössä vaan luonnontilaisena alueena.

Asemakaavanmuutos koskee osaa kumoutuvan asemakaavan korttelista 15658 sekä virkistys- ja katualueita. Tonttijako ja tonttijaon muutos koskevat osaa korttelista 15658. Autopaikkojen korttelialueet LPA sekä pieni osa puistoaluetta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi korttelialueelle osoitetaan yhteensä 3975 k-m2. Uusi rakentaminen on 8-kerroksista asuinkerrostalorakentamista. Kerrosluku on suurimmalta osin 8. Rakennusmassan länsipuolella on rakennusalat kerrosluvuille 7 ja 5. Tämä mahdollistaa muutoin normaalia lamellitaloa leveämmän rakennusmassa porrastumisen erityisesti pohjoisen kaupunkikuvallisesti tärkeästä suunnasta. Myös julkisivun väripinnoilla korostetaan rakennusmassan porrastumista.

Suunnittelualueen tehokkuus on noin e=1,4. Uudisrakentamisen autopaikoista osa sijoitetaan rakennuksen kellariin ja osa 1. kerrokseen. LPA-tontille saa sijoittaa myös korttelin 15658 autopaikkoja. Uudisrakentaminen ja pysäköintialue liitetään viimeistellysti maisemarakentamisella puistoalueeseen. AK-korttelialueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon.

Asemakaavaan merkitään tonttijako ja tonttijaon muutos:
Korttelin 15658 tontista 6, korttelin 15666 tontista 1 sekä viher- ja katualueesta muodostetaan korttelin 15658 tontit 7 ja 8 sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

5.1.1 Mitoitus

<u>Tonttikohtainen rakennusoikeusjakauma:</u>

Kerrosalat:
tontti 15658/7: paikoitusalue: kerrosala yhteensä 0 km2, tontin pinta-ala 1838 m2
tontti 15658/8: 93 asuntoa: kerrosala yhteensä 3975 km2, tontin pinta-ala 1035 m2
➔ suunnittelualue yhteensä 2873 m2, e=1,4
Asuntojen pinta-alat vaihtelevat, mutta ovat keskimäärin 40 h-m2.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Myyrmäen kaupunkirakennetta.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue.
AK-korttelialueelle saa rakentaa 8-kerroksisen asuinkerrostalon, jonka kellari- ja maantasokerrokseen voidaan sijoittaa autopaikkoja. Autopaikkojen vähimmäismäärä on asumiselle 1 ap/130 kem2. Autopaikkoja saa rakentaa sekä korttelin 15658 tontille 7 että 8.

NCC ja Optiplan ovat kehitelleet uudenlaista sandwich-julkisivurakennetta, jossa elementin vaakasaumat jäävät näkyviin. Julkisivussa voidaan käyttää sellaisia sandwich-elementtejä, joissa vain ohuet vaakasaumat saavat jäädä näkyviin. Julkisivun sommittelussa tulee tällöin käyttää myös graafista betonia ja väripintoja. Sandwich-elementit tulee sovittaa julkisivun arkkitehtoniseen ilmeeseen ja värisävyt ympäröiviin rakennuksiin sopivaksi.

Rakennuksen alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, eikä julkisivu saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Porrashuoneet tulee suunnitella luonnonvaloisiksi ja niistä tulee olla suora uloskäynti kadulle ja pihalle.

Asunnoille osoitetaan leikki- ja oleskelualue korttelista 15658. Tällöin nykyinen Sato:n yhteispiha-alue kunnostetaan. Pelastusauton paikka tontin eteläreunassa tehdään aukiomaiseksi alueeksi ja liitetään viheralueeseen viimeistellysti. Kallioleikkauksia tulee välttää.

LPA Autopaikkojen korttelialue
LPA-Korttelialueelle saa sijoittaa korttelin 15658 autopaikkoja. Katoksettomat autopaikat päällystetään nurmikiveyksellä. Pysäköintialueen ajoväylät voivat kuitenkin olla asvalttipintaisia. Pysäköintialuetta tulee jäsentää istutuskaistoin. Pysäköintialueen eteläreunaan on osoitettu rakennusala pergolalle sekä istutettava alueen osa, joilla rakennettava alue liitetään viheralueeseen viimeistellysti. Alueella järjestään hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään Vantaan kaupungin hulevesiohjelman mukaisesti.

5.3.2 Muut alueet

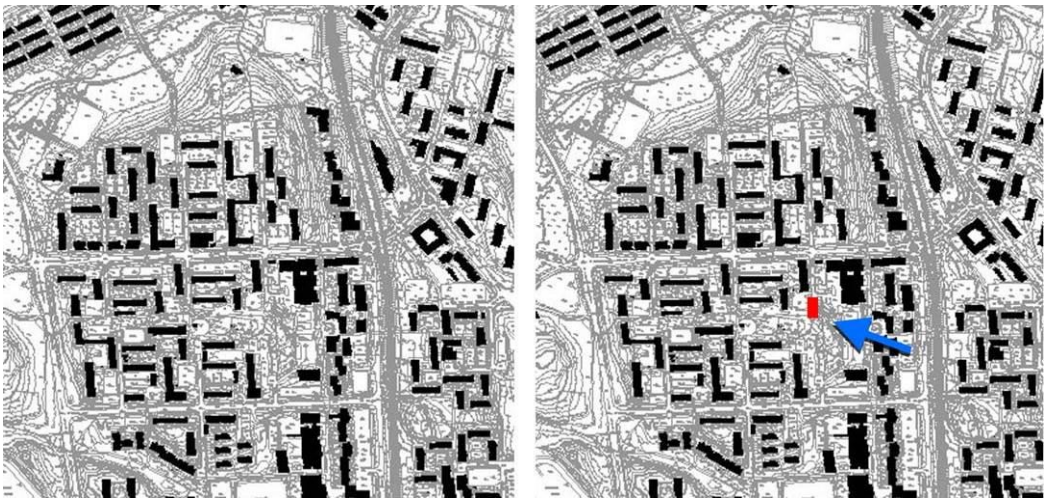
Katualueet
AK-korttelialueen itäpuolelle osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katualue, joka yhdistää Uomarinteen Kuohupuistoon. Katu käytetään myös pelastusajoajoneuvon reittinä.

Viheralueet VL
Viheralueella on päivitetty asemakaavaan olemassa olevat leikkikentät. Ohjeellinen ulkoilureitti on sovitettu uuden rakentamisalueen viereen. Olemassa olevaa reittiä siirretään hiukan etelämmäksi rakennettavan tontin kohdalta.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rakennukset
Kaavan mahdollistamien uudisrakennusten yleisilme tulee olemaan moderni. Alue rajautuu omaksi kokonaisuudekseen, mutta ottaa huomioon myös ympäröivät rakennukset.



Kuva 14. Rakennusmassan rakeisuus: nykyinen (vas.) ja uusi (oik.)

Liikenne
Uusi rakentaminen ei aiheuta suuria muutoksia liikennemääriin.

Vesihuolto

Uusi asuinkerrostalo liittyy suoraan nykyisiin vesihuoltolinjoihin Uomarinteen päässä, joten sitä varten ei tarvitse rakentaa yleistä vesihuoltoverkostoa. Asuinrakennuksen itäpuolelle tulee yleinen kevyen liikenteen reitti, josta hulevedet johdetaan pintoja pitkin Uomarinteen hulevesiviemäriin. Kevyen liikenteen reittiä varten tarvitaan hulevesiviemäristä viiksikaivo kevyen liikenteen reitin alkuun. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat noin 8000 €.

Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Myyrmäen aluetta ja lisää asuntotarjontaa alueella. Hulevesien määrä tulee lisääntymään jonkin verran alueen muuttuessa tiiviimmäksi. Hulevesien hallintasuunnitelmassa esitetyillä keinoilla hulevedet pystytään kuitenkin käsittelemään kaava-alueella, eivätkä ne aiheuta haittaa ympäristölle tai vastaanottaville vesistöille. Asemakaavan hulevesiä koskevat kaavamääräykset pohjautuvat kaavaa varten laadittuun hulevesien hallintasuunnitelmaan.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 100 asukasta, jos asumisväljyys on noin 40 k-m2/ asukas. Lähtökohtaisesti asuntotuotanto on vuokra-asumista.

5.4.4 Yhteenveto

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

5.5. Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijät, kuten liikennemelu on tutkittu ja otettu huomioon kaavamääräyksin.

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä.

5.7 Nimistö

Kaava-alueen itäosaan osoitettu kevyen liikenteen katualue saa nimekseen Uomarinne, koska se on olemassa olevan Uomarinteen jatkeena.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

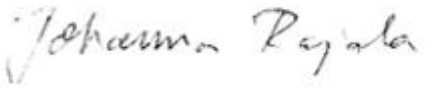
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Rakentaminen on tarkoitus aloittaa heti, kun asemakaava astuu voimaan, kuitenkin aikaisintaan keväällä 2016.

Vantaalla 23.2.2015

VANTAAN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu





Timo Kallaluoto, Aluearkkitehti
Asemakaavasuunnittelija

Johanna Rajala,

Laatijan yhteystiedot:
Asemakaavasuunnittelija Johanna Rajala, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh: 8392 2238, Sähköposti: johanna.rajala@vantaa.fi
tai
Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.
puh 8392 2675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi

LIITTEET
1. tilastolomakkeet
2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset
3. Vesihuollon yleissuunnitelma
4. Asemapiirustus, 1:500
5. Havainnekuva
6. Havainnekuvia
7. Havainnekuvia
8. Julkisivut
9. Hulevesien hallinta
10. Pihasuunnitelma
11. Pohjakaaviot

1. Tilastolomakkeet

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	22.12.2014
Kaavan nimi	002235 Myyrmäki 15.kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	26.02.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002235
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3778	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,3778

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,3778**	**100,0**	**3975**	**0,29**	**0,0000**	**3975**
A yhteensä	0,1035	7,5	3975	3,84	0,1035	3975
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0128	73,5	0		-0,0789	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2615	19,0	0		-0,0246	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

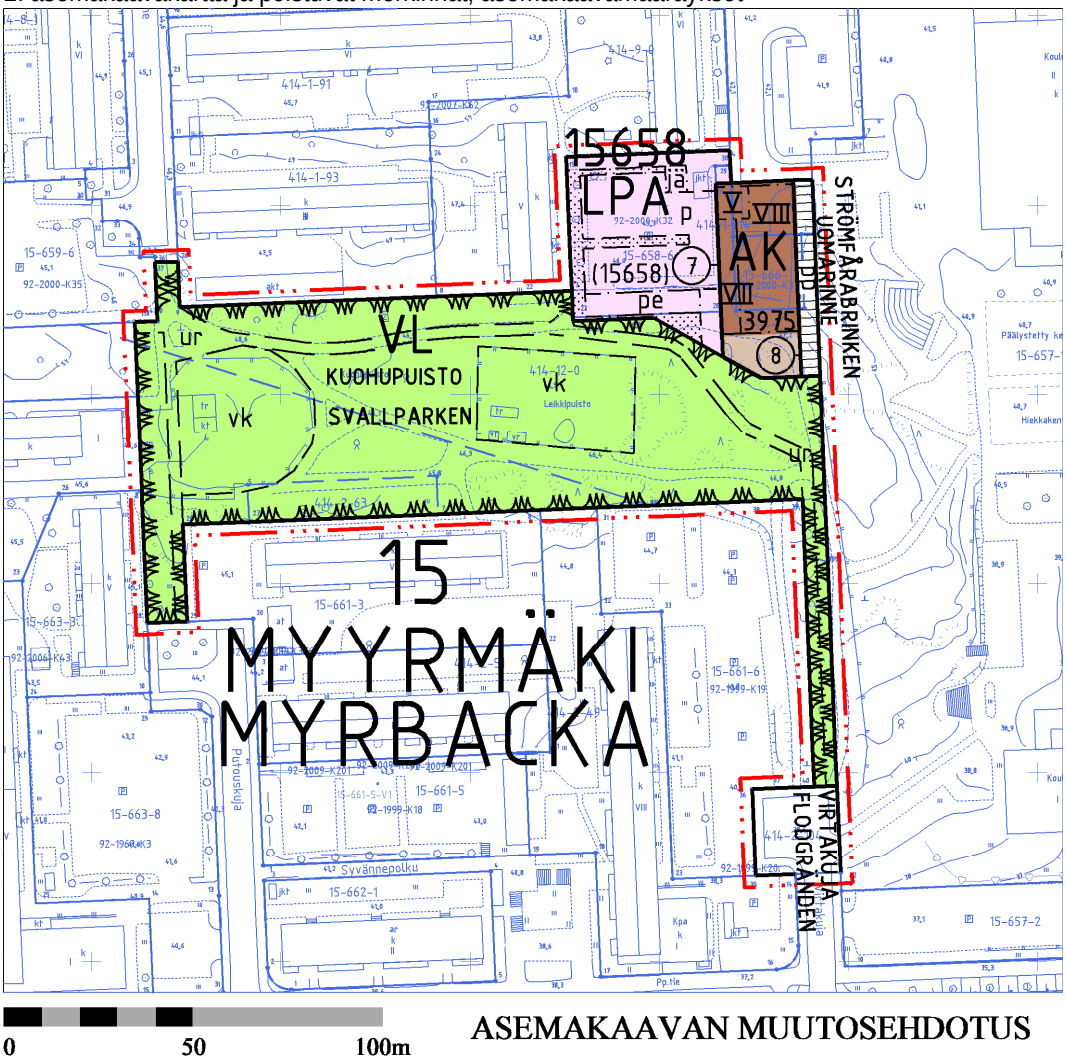
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

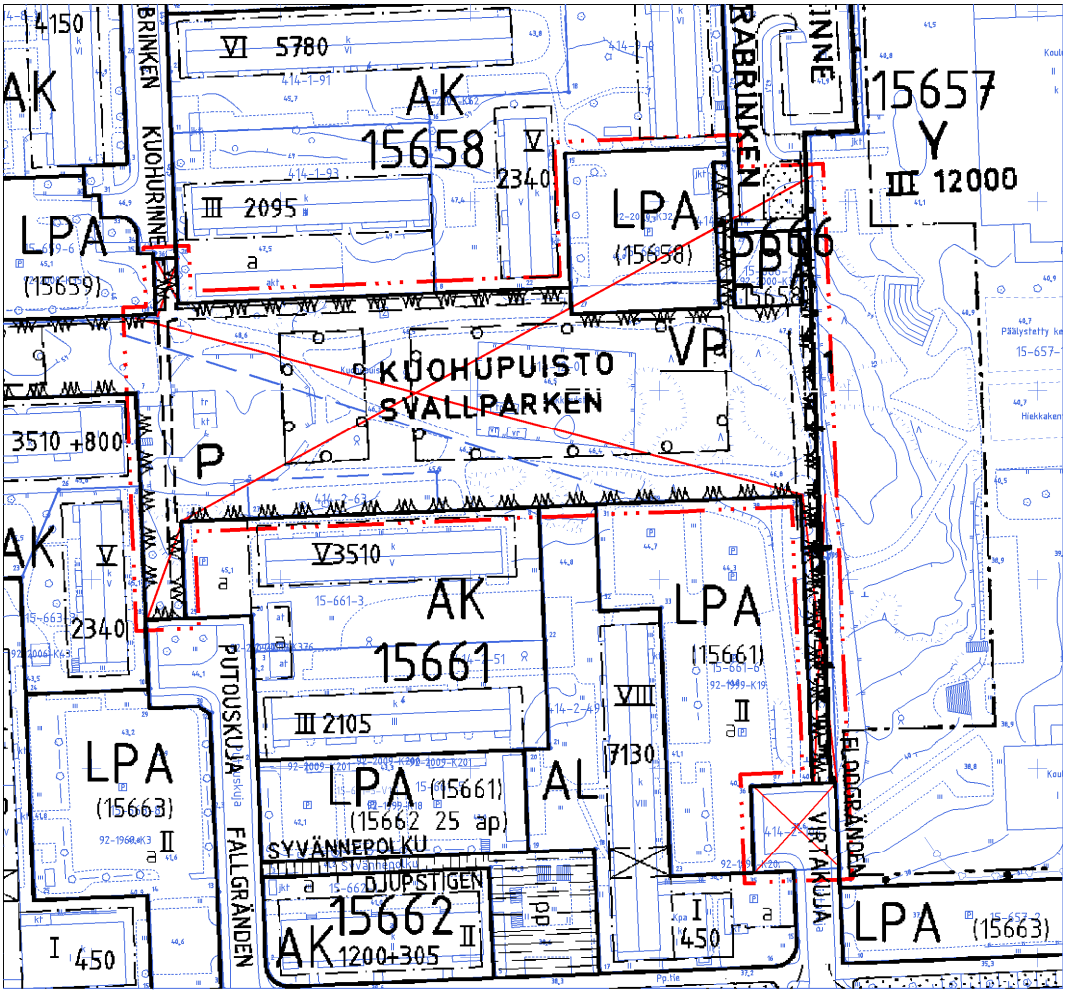
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,3778**	**100,0**	**3975**	**0,29**	**0,0000**	**3975**
A yhteensä	0,1035	7,5	3975	3,84	0,1035	3975
AK	0,1035	100,0	3975	3,84	0,1035	3975
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0128	73,5	0		-0,0789	0
VP	0,0000		0		-1,0917	0
VL	1,0128	100,0	0		1,0128	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2615	19,0	0		-0,0246	0
Kadut	0,0517	19,8	0		-0,0310	0
Kev.liik.kadut	0,0260	9,9	0		0,0260	0
LPA	0,1838	70,3	0		-0,0196	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

2. asemakaavakartta ja poistuvat merkinnät, asemakaavamääräykset




4150
AK
BRINKEN
KUOHURINNE
VI 5780
AK
15658
V
2340
III 2095
LPA
(15659)
LPA
(15658)
RÅBRINKEN
INNE
15657
Y
III 12000
KUOHUPUISTO
SVALLPARKEN
VP
3510 +800
P
V3510
AK
15661
LPA
(15661)
VIII
7130
II
III 2105
LPA
(15663)
PUTOUSKUJA
FALLGRÄNDEN
LPA
(15661)
(15662 25 ap)
AL
SYVÄNNEPOLKU
DJUPSTIGEN
15662
AK
1200+305
II
I
450
VIRTAKUJA
LPA
(15663)
0
50
100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002235	23.2.2015	683491, 684491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15

MYYRMÄKI

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 15658 sekä virkistys- ja katualueet.

Tonttijako
Osa korttelia 15658.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 15658.
1:2000

Vanda stad
Stadsdel 15

MYRBACKA

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 15658 samt rekreations- och gatuområdena.

Tomtindelning
Del av kvarteret 15658.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 15658.
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

— · · · — **Linje 3 m utanför planområdets gräns.**

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

AK **Kvartersområde för flervåningshus.**

Julkisivut
Julkisivujen tulee olla matalammalta osaltaan vaaleita ja korkeammalta osaltaan värillisiä.

Julkisivussa voidaan käyttää sandwich-elementtejä, jossa vain ohuet vaakasaumat saavat jäädä näkyviin. Julkisivun sommittelussa tulee tällöin käyttää myös graafista betonia ja väripintoja. Sandwich-elementit tulee sovittaa julkisivun arkkitehtoniseen ilmeeseen.

Julkisivun värisävyt tulee sovittaa ympäröiviin rakennuksiin sopivaksi.

Alimmissakin kerroksissa tulee olla ikkunoita, julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti kadulle ja pihalle. Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloinen.

Fasader
De lägre fasadpartierna ska vara ljusa medan de högre fasadpartierna ska vara färgglada.

I fasaden kan sandwichelement användas, dvs. endast de tunna vågräta skarvarna får förbli synliga. I artikuleringen av fasaden måste då användas även grafisk betong och färgytor. Sandwichelementen måste anpassas till fasadens arkitektoniska uttryck.

Fasadens färgnyanser måste anpassas till de omgivande byggnaderna.

Även i de nedersta våningsplanen ska det finnas fönster, fasaden får inte ge ett slutet intryck.

Från trapphusen måste det finnas direkt utgång till gatan och gårdsplanen. Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp.

Rakennusoikeus
Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Tälle osalle ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalalle rakennuksen kerroksiin sijoittaa asukkaiden käyttöön sauna-, kerho-, harrastus-, palvelu-, autohalli-, varasto-, väestönsuoja- ja muita asukkaita palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja, kuitenkin enintään 15% kerrosalasta. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Byggnadsrätt
Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m². För denna del behöver det inte byggas några parkeringsplatser.

Utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanen får på byggnadsytan i byggnadens våningsplan för invånarnas bruk placera bastu-, klubb-, hobby-, service-, bilhalls-, lager- befolkningsskydds- och andra utrymmen som betjänar invånarna samt tekniska utrymmen, dock högst 15 % av våningsytan. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Autopaikat
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/ 130 k-m²
Autopaikkoja saa rakentaa korttelin 15658 sitovan tonttijaon tontille 7.

Bilplatser
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/ 130 m²-vy
Bilplatser får byggas på tomt 7 enligt den bindande tomtindelningen i kvarter 15658.

Meluntorjunta
Asuinrakennusten ulkoseinien ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Bullerbekämpning
Ljudisoleringen mot flyg- och trafikbuller ΔL i bostadsbyggnadernas ytterskikt ska vara minst 32 dB.

Piha
Asunnoille on osoitettava leikki- ja oleskelualue korttelista 15658.

Rakennettava alue tulee liittää viheralueeseen viimeistellysti.

Kallioleikkauksia tulee välttää.

Gårdsplanen
För bostäderna ska anvisas lek- och vistelseområde i kvarteret 15658.

Det område som bebyggs ska ansluta till grönområdet på ett anlagt vis.

Bergskärningar ska undvikas.

Hulevedet
Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.

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

Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.

VL **Lähivirkistysalue.**

VL **Område för närrekreation.**

LPA	Autopaikkojen korttelialue. Katoksettomat autopaikat tulee päällystää nurmikiveyksellä. Pysäköintialueen ajoväylät voivat olla asvalttipintaisia.	Kvartersområde för bilplatser. Bilplatser utan takkonstruktion ska beläggas med gräsarmering. Parkeringsområdets körförbindelser kan förses med asfaltyta.
	Pysäköintialuetta on jäsenneltävä istutuskaistoin.	Parkeringsområdet ska delas upp med planteringar.
	Rakennettava alue tulee liittää viheralueeseen viimeistellysti.	Det område som bebyggs ska ansluta till grönområdet på ett anlagt vis.
	Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.	På området ska ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattensystemet.
	Hulevesien viivytys voidaan järjestää tontin rajoista riippumatta.	Fördröjningen av dagvattnet kan ordnas oberoende av tomtens gränser.
	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.
8	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
15	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MYY	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
15658	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
VIRTAKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
3975	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pe	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pergolan.	Byggnadsyta där en pergola får placeras.
jä	Rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vk	Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
(15658)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

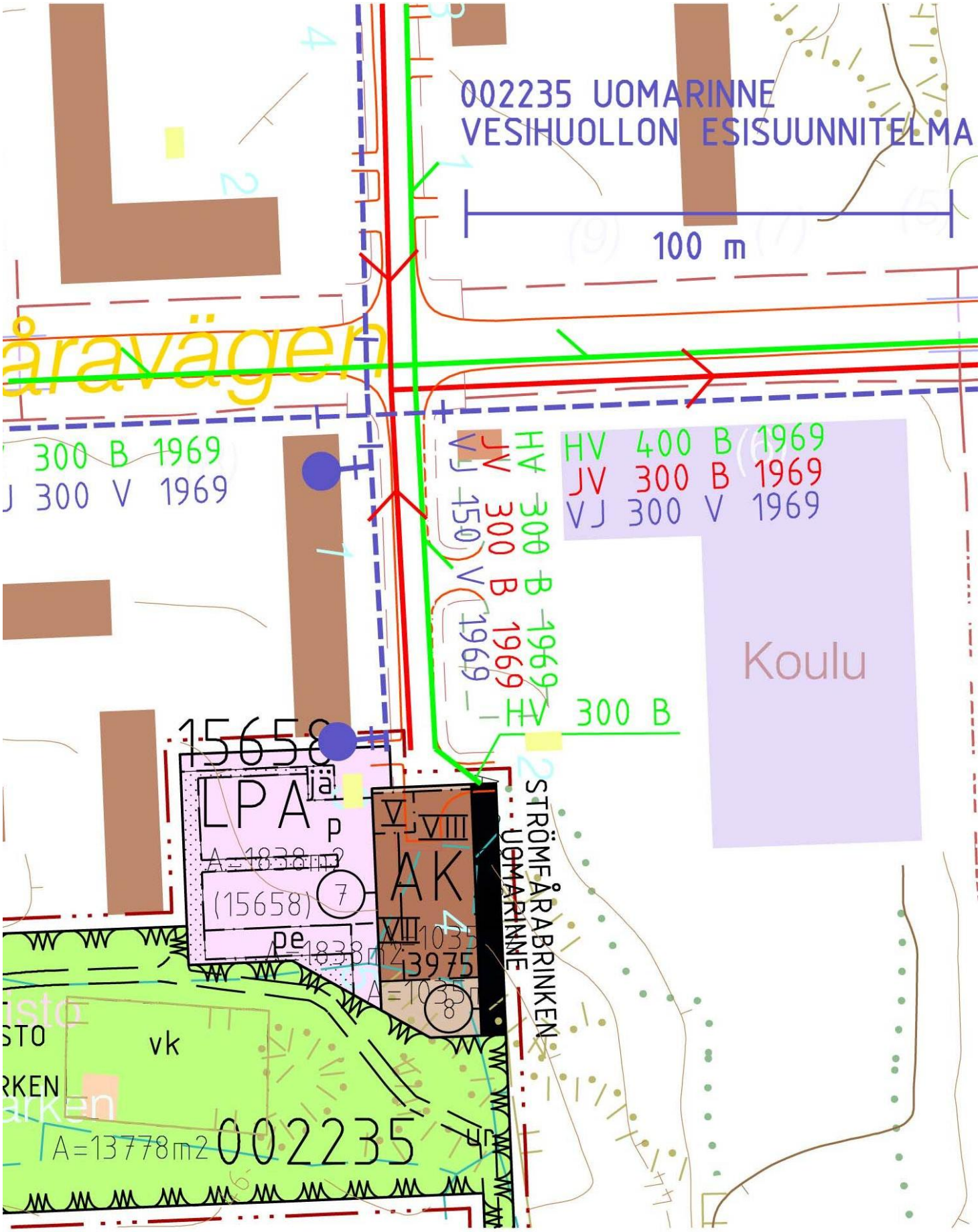
Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

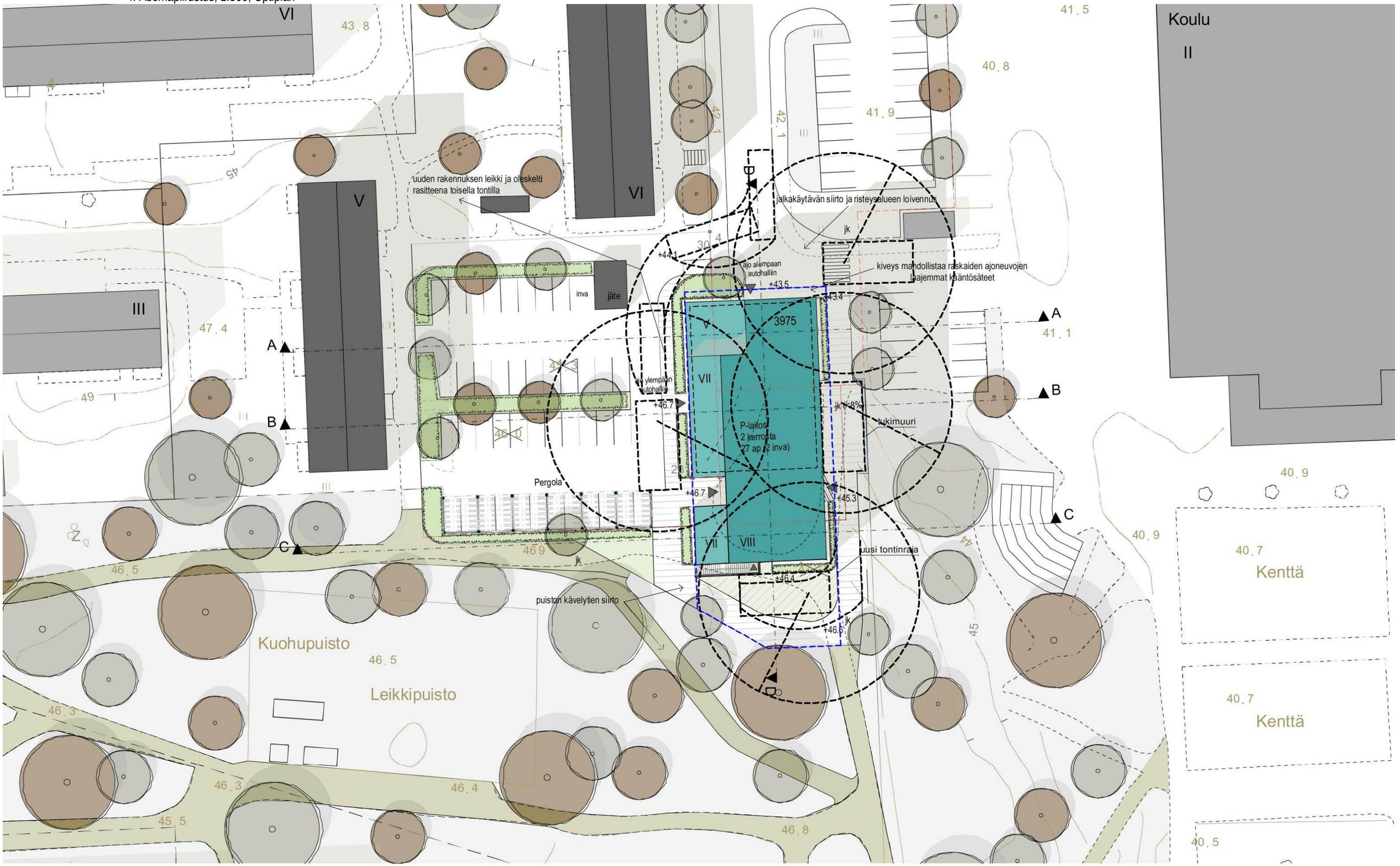
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

3. Vesihuollon yleissuunnitelma



4. Asemapiirustus, 1:500, Optiplan



VANTAA, BERTTA UOMARINNE

Mikko Siitonen, arkkitehti SAFA, YKS 463
Katariina Suominen, ark. yo / Natalia Rincon, ark. yo / Julius Jääskeläinen, ark. SAFA

12.12.2014
1:500

Asemapiirros - Pelastuspaikat

optiplan

5. havainnekuva, Optiplan



6. havainnekuva, Optiplan









VANTAA, BERTTA UOMARINNE

Mikko Siitonen, arkkitehti SAFA, YKS 463
Katariina Suominen, ark. yo / Natalia Rincon, ark. yo / Julius Jääskeläinen, ark. SAFA

7.11.2014
Näkymiä

optiplan

7. havainnekuva, Optiplan



8. julkisivut (EI MITTAKAAVASSA) Optiplan





Julkisivumateriaalit:

pääosin: maalattu betoni
- punaruskea
- vaalea
- vihreä
- paikoin muita värejä

paikoitellen: graafinen betoni
- 3 eri väriä

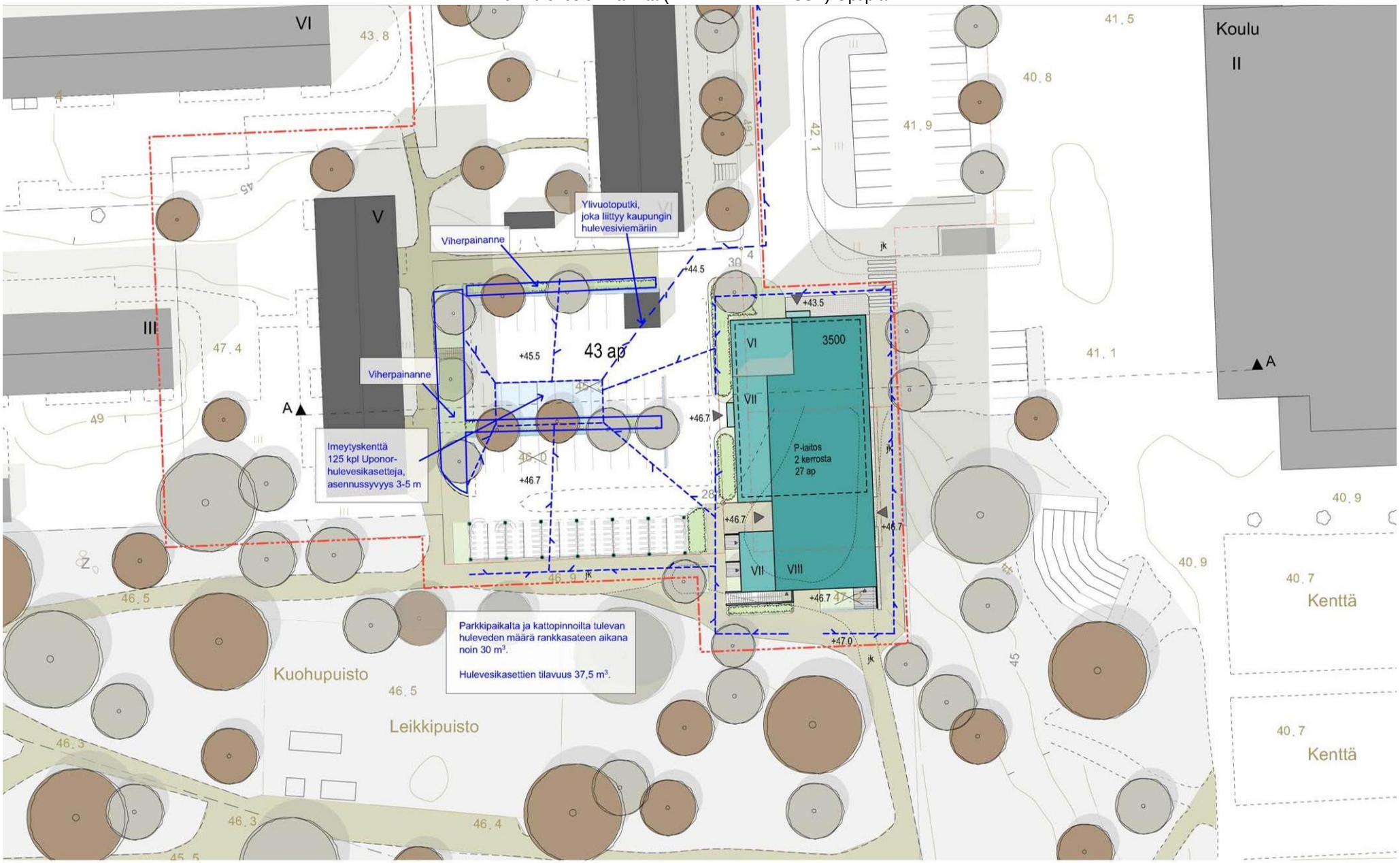
1. kerros osin: patinoitu betoni
- vihreä
- okra

ikkunoiden ylä- ja alakentät:
värilasi, harmaa

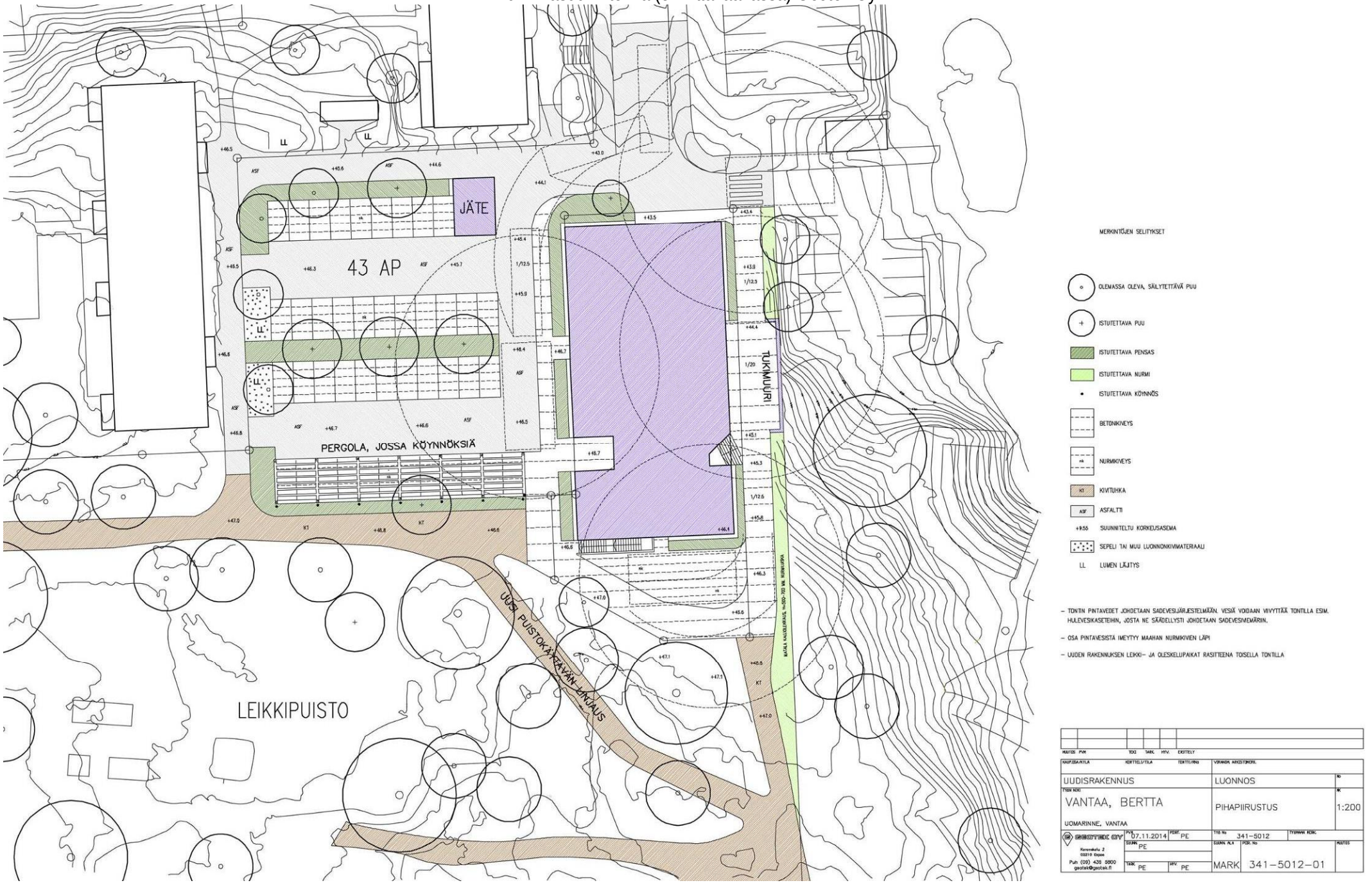




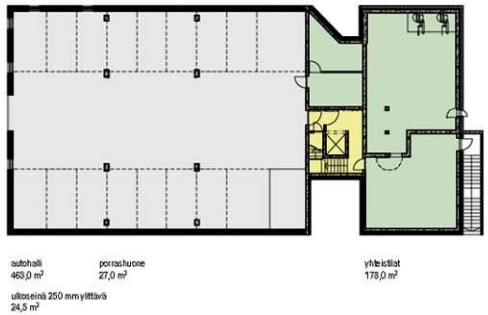
9. Hulevesien hallinta (EI MITTAKAAVASSA) Optiplan



10. Pihasuunnitelma (ei mittakaavassa) Geotek Oy



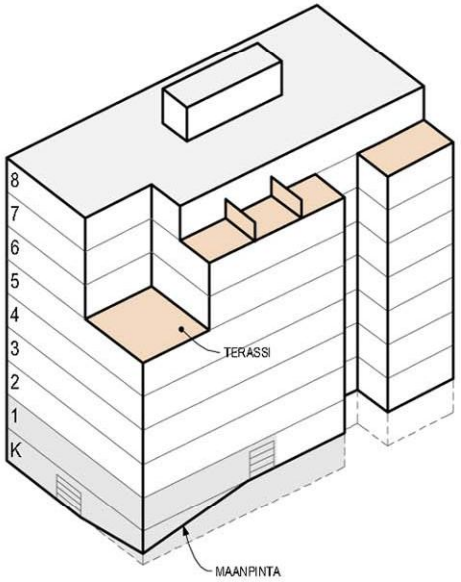
11. Pohjakaaviot (ei mittakaavassa) Optiplan



KELLARI



6.-7. KERROS



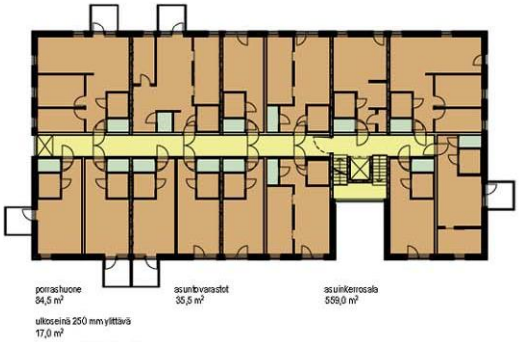
AKSONOMETRINEN KAAVIO MASSOITTELUSTA



1. KERROS



8. KERROS



2.-5. KERROS

Kerrosalalaskelma

Krs.	Asemakaavan mukainen asuntokerrosala (rak.oikeus) sis. Porrash. 15m2	Kaavanmukaisen kerrosalan ulkoseinän 250mm ylittävä osuus	Porrash. 15m2 ylittävä osuus	Tekniset ja asumista palvelevat tilat (yhteistilat/ asuntovarastot)	Autohallit	Maanpäällinen kerrosala	Kokonaisala
kellari							687,5
1. krs	294,5	18	49,5	37	290,5	689,5	689,5
2. krs	574	17	69,5	35,5		696	696
3. krs	574	17	69,5	35,5		696	696
4. krs	574	17	69,5	35,5		696	696
5. krs	574	17	69,5	35,5		696	696
6. krs	513,5	17	70,5	30,5		631,5	631,5
7. krs	513,5	17	70,5	30,5		631,5	631,5
8. krs	358	14,5	62,5	78		513	513
Ullakko (IV-konehuone) arvio				21		21	21
Yhteensä	**3975,5**	**134,5**	**531**	**339**	**290,5**	**6270,5**	**5958**

VANTAA, BERTTA UOMARINNE
Mikko Siitonen, arkkitehti SAFA, YKS 463
Katariina Suominen, ark. yo / Natalia Rincon, ark. yo / Julius Jääskeläinen, ark. SAFA

7.11.2014
KERROSALALASKELMA

optiplan

13 § Asemakaavamuutos 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1 / TLA

VD/6148/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/NIS

Entisen Anttilan tilalle rakennetaan asuntoja. Korttelialueelle tulee kolme 7-kerroksista lamellitaloa ja 16-kerroksinen tornitalo. Noin 300 asunnon lisäksi Kielotien varteen tulee liiketilaa. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61103, kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61103, kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan eteläosassa osoitteessa Horsmakuja 1 (Talvikkitie 7). Alue muodostuu korttelista 61103 ja se rajautuu Kielotiehen, Talvikkitiehen ja Horsmakujaan. Etelässä tonttinaapurina on Kielotorni.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Talvikkitie 7 - 9.

Maanomistus
Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hirvonen−Huttunen Oy YIT Rakennus Oy:n konsulttina.
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta (C).

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella.
Anttilan tavarataloksi vuonna 1990 valmistunut rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.
Kaavamuutoksessa liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, ja kerrosluvut kasvavat nykyisestä kolmesta ja neljästä seitsemään ja 16:een.
Kielotien varteen määrätään rakentamaan liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.
Rakennusalat sijoittuvat katujen suuntaisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kolmen lamellitalon korkeus on seitsemän kerrosta. Tornitalo korttelin koilliskulmassa on 16-kerroksinen, yhtä korkea kuin viereinen Kielotorni.
Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle enintään kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Halliin ajetaan Horsmakujan puoleisesta liittymästä. Sinne on varattu 10 autopaikkaa rasitesopimuksen mukaisesti myös viereisen Kielotornin kiinteistön käyttöön. Istutettavalle pihakannelle on ajo Talvikkitien kautta.
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Lamellitalojen katujulkisivut tulee tehdä paikalla muuraten poltetusta savitiilestä. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.
Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä 10 600:sta 20 400:aan, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumisen osuus kerrosalasta on 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätilojen 850 k-m^2. Korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=2,42

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 17.2.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 14 kpl.

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

Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (19 550 k-m2, n. 300 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002228, 61 Tikkurila / Horsmakuja 1,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija, Kiinteistö Oy Talvikkitie 7−9 maksaa muutos- kustannukset 13 000 €.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 32

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002228, 61 Tikkurila / Horsmakuja 1,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 ja todeta, että hakija, Kiinteistö Oy Talvikkitie 7−9 maksaa muutoskustannukset 13 000 €.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavamuutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.12.2014–15.1.2015. Tänä aikana jätettiin yksi muistutus. Risto Salon tekemässä muistutuksessa haluttiin Kielotien ja Talvikkitien suuntaisten kerrostalojen olevan enintään nelikerroksisia sekä parvekkeiden ja erkkerien yms. pysyvän rakennusalojen sisäpuolella. Muistutus on otettu huomioon kaavamääräyksissä ja vastineessa.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus päätti 17.11.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin yksi kappale. Uudenmaan ELY-keskus katsoi, että kaavanmuutos hyödyntää ja eheyttää olevaa yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti ja puoltaa kaavanmuutoksen hyväksymistä.

Tehdyt tarkistukset
Muistutuksen takia kaavamääräyksistä poistetaan lause: ”Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli”. Tarkistuksesta on kuultu MRA 32 §:n mukaisesti erikseen niitä osallisia, joita muutos koskee.
Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine muistutukseen ja tehdään esitetty tarkistus ja

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.2.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002228, 61. Tikkurila / Horsmakuja 1.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 23.2.2015
- Muistutus ja vastine 23.2.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002228 TIKKURILA

HORSMAKUJA 1



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002228. Kaavoitus on tullut vireille 17.2.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

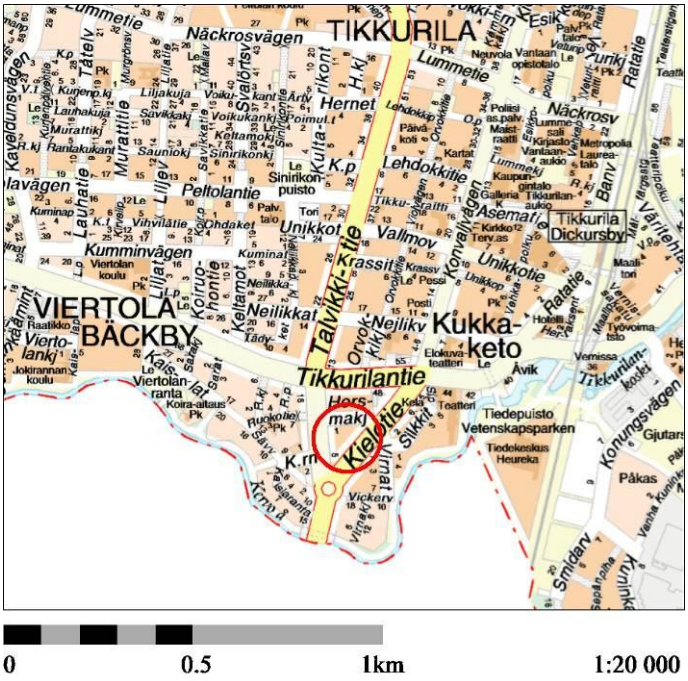
1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 61103 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(osa kumoutuvan asemakaavan korttelista 61103, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Tikkurilan keskustan eteläosassa osoitteessa Horsmakuja 1 (Talvikkitie 7). Alue muodostuu korttelista 61103 ja se rajautuu Kielotiehen, Talvikkitiehen ja Horsmakujaan. Etelässä tonttinaapurina on Kielotorni.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla pyritään lisäämään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella.

Anttilan tavarataloksi vuonna 1990 valmistunut rakennus puretaan ja sen tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja. Kolmen 7-kerroksisen rakennuksen lisäksi korttelin koilliskulmaan tulee 16-kerroksinen tornitalo, joka on yhtä korkea kuin nykyinen Kielotorni. Katutasoon tulee Kielotien puolella liiketilaa. Pysäköinti hoidetaan korttelin sisällä pihakannen alla

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m^2.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,84 ha, joka on pientä katualuetta lukuun ottamatta asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 10 600:sta 20 400 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 2,42.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Kaavamuutos oli kevään 2014 työohjelmassa numerolla 002228.
- Kaavoitus tuli vireille 17.2.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 21.3.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 14 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014.
- Kaupunginhallitus 17.11.2014.
- Nähtävilläolo 17.12.2014–15.1.2015. 1 muistutus.
- Lausuntoja pyydettiin 1 lausunnonantajalta, joka saatiin.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jonka katutasoon tulee liiketiloja. Kerrosluvut kasvavat nykyisestä kolmesta ja neljästä seitsemään sekä Kielotien ja Horsmakujan kulmassa 16:een.

Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä 10 600:sta 20 400:aan, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m^2. Korttelialueen tehokkuudeksi tulee e=2,42.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja alue rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Alueelle halutaan asukkaita ja palveluja.

Kaavassa on pakotettu myymälä ja liiketilojen rakentamiseen. Kielotien varressa 80 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Asuinrakennukset ryhmittyvät korttelin reunoille, pihakannen alaisen pysäköinnin ympärille. Lamellitalojen korkeus on seitsemän kerrosta. Tornitalo korttelin koilliskulmassa on 16-kerroksinen, yhtä korkea kuin viereinen Kielotorni.

Pihan alle sijoittuvaan kaksikerroksiseen pysäköintiin ajetaan Horsmakujan kautta. Pihakansi on istutettava.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

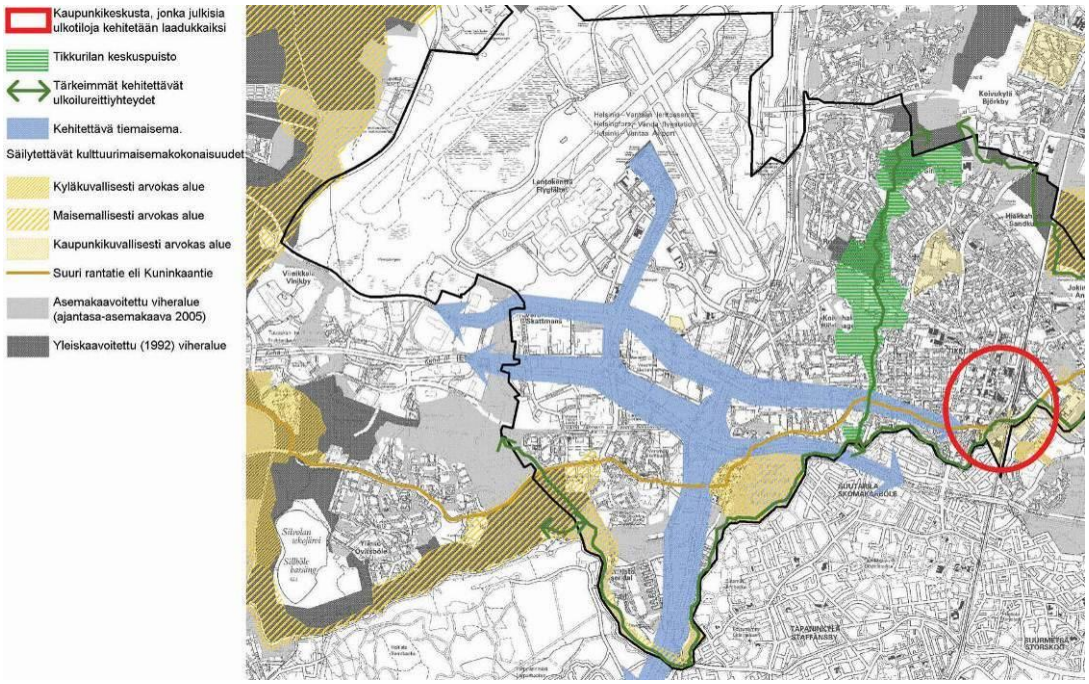
Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan Kielotien ja Talvikkitien vilkkaan risteyksen tuntumaan.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2014 alussa 5 211 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena koko 2000-luvun puolella, mutta kääntyi nousuun viimeisen vuoden aikana. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee myös lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 39 473 henkeä, missä on kasvua noin 3 000 henkeä viimeisen 6–7 vuoden aikana. (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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.

Kaavoitettava kortteli on rakennettu. Paikalle valmistui 1990-luvulla Anttilan tavaratalo. Sijainti ei kuitenkaan ollut tavaratalon kannalta onnistunut ja Anttila lopetti toimintansa jokunen vuosi sitten. Rakennuksessa on kuntosaleja ja mm. SPR:n kirpputori. Korttelin eteläisellä tontilla on Kielotorni, 16-kerroksinen asuintalo, joka valmistui vuonna 2005.

Kaava-alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläreunaan, Kielotien ja Talvikkitien muodostamaan merkittävään risteykseen. Alue ei nykyisellään kuitenkaan ole keskustamainen. Vaikka Kukkakedon alue Kielotien itäpuolelle on seitsemän kerrosta korkeaa, on Kielotie jalankulkijan näkökulmasta visuaalisesti köyhä ja väylämäinen.



Näkymä kiertoliittymän kohdalta Kielotielle. Kielotorni on vasemmalla, purettava liikerakennus keskellä. Kuva: Lauri Kolttola.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Kielotien itäpuolella on Tikkurilan teollisen historian maamerkki, vanha silkkitehdas. Tehtaan vanhimmat osat Tikkurilantien reunassa ovat 1930-luvulta. Tehtaassa oli enimmillään 1950-luvulla yli 700 työntekijää. Silkkikutomo- ja värjäämötoiminta lopetettiin 1980-luvun alussa, jonka jälkeen rakennuksessa on ollut vuokralaisina yrityksiä ja mm. teatteri ja päiväkoti Arkki. Silkin arvokkaimmat osat on suojeltu asemakaavalla.

Asuminen

Kaava-alueella ei nykyisellään asuta. Horsmakujan pohjoispuolisen korttelin asuinkerrostalot kaavoitettiin vuonna 2009 ja nyt kortteli alkaa olla valmis. Pohjoisempana Kielotien varrella on kaupunginvaltuuston keväällä 2014 hyväksymät kaavamuutokset, joiden toteutus ei ole vielä käynnistynyt. 16-kerroksinen Kielotorni kaava-alueen eteläpuolella on Tikkurilan korkein rakennus.

Palvelut ja työpaikat

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

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Läheisyydessä on myös ravintoloita.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Tiedekeskus Heureka tuo maisemaan uudemman arkkitehtuurin kerrostuman. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue joen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalue on kauttaaltaan katuverkon ympäröimä: pohjoisessa on Horsmakuja, lännessä Talvikkitie ja idässä Kielotie. Talvikkitie ja Kielotie ovat alueen pääkatuja. Talvikkitiellä kulki vuoden 2013 autoliikenteen laskentojen mukaan noin 11 600 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Kielotien puolelta vii-

meisimpiä liikennelaskentatietoja on vuodelta 2012, jolloin kadulla liikkui noin 16 000 ajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Kielotiellä ja Tikkurilantiellä korttelin tuntumassa. Rautatieasemalle ja rakenteilla olevaan matkakeskukseen on noin 750 m.

Alueelta on kattavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Talvikkitien ja Kielotien yhdistetyt jalankulku- ja pyörätiet toimivat pääreitteinä Tikkurilan ydinkeskustan suuntaan ja Kehä III:n yli Helsinkiin päin. Myös jokirannan ulkoilureiteille on lyhyt matka.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Vesijohdot sekä jätevesi- ja hulevesiviemärit sijaitsevat kaava-aluetta ympäröivien Kielotien, Talvikkitien ja Horsmakujan varrella. Kielotiellä kulkevat d400 runkovesijohto, d315 jätevesi- ja d800 hulevesiviemärit.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.30 ja NW = +72.30) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.30 ja ylin +85.30 mvp (N2000).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Tikkurilan alueelta Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Kielotien ja Talvikkitien hulevesiviemäreihin, jotka laskevat edelleen Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin Vanhankaupunginlahteen.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu alueelle..

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita sijoittuu ympäröiville katualueille. Kaukolämpöputket sivuavat korttelia Horsmakujan puolella. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia edellyttää muuntamotilan sijoittamista ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen.

Ympäristöhäiriöt

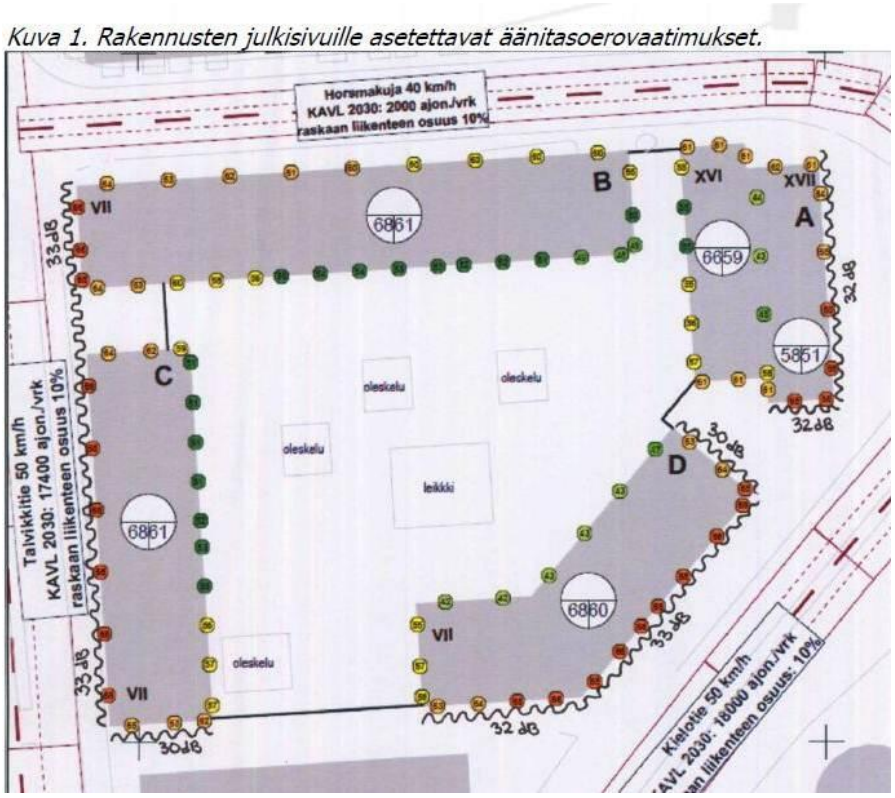
Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

YIT- Rakennus Oy teetti Helimäki Akustikoilla hanketta koskevan meluselvityksen kesäkuussa 2014. Siitä ilmenee, että Kielotien ja Talvikkitien puolella laskettu melutaso on enintään 68 dB ja Horsmakujan puolella 60–64 dB. Vantaan rakentamisohjeen mukainen vaatimus julkisivujen ääneneristävyydelle on siis ΔL_A=35 dB. Sama vaatimus koskee myös Kielotornin puoleisia julkisivuja. Jos vilkkaimpien katujen puolelle sijoittuu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella, jonka rakenteella päästään vaadittuun 55 dB:n päiväajan keskiäänitasoon.

Kuva 1. Rakennusten julkisivuille asetettavat äänitasoerovaatimukset.



Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

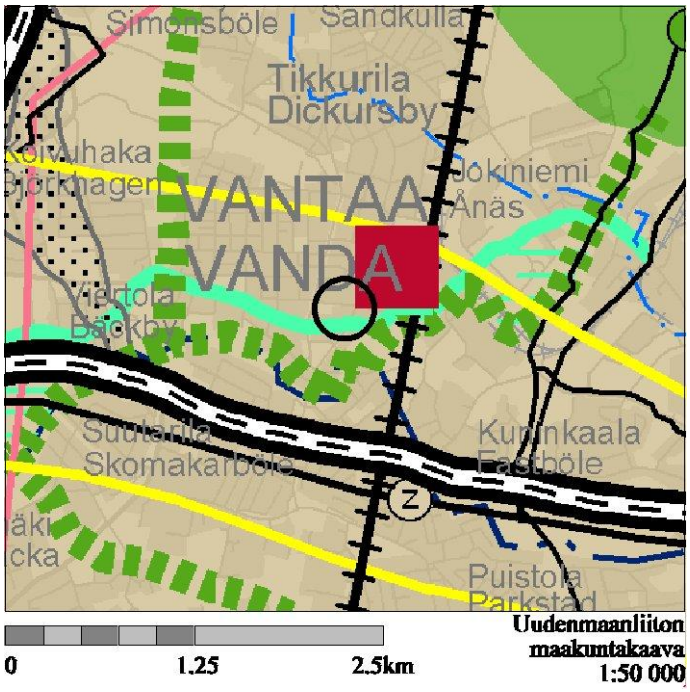
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

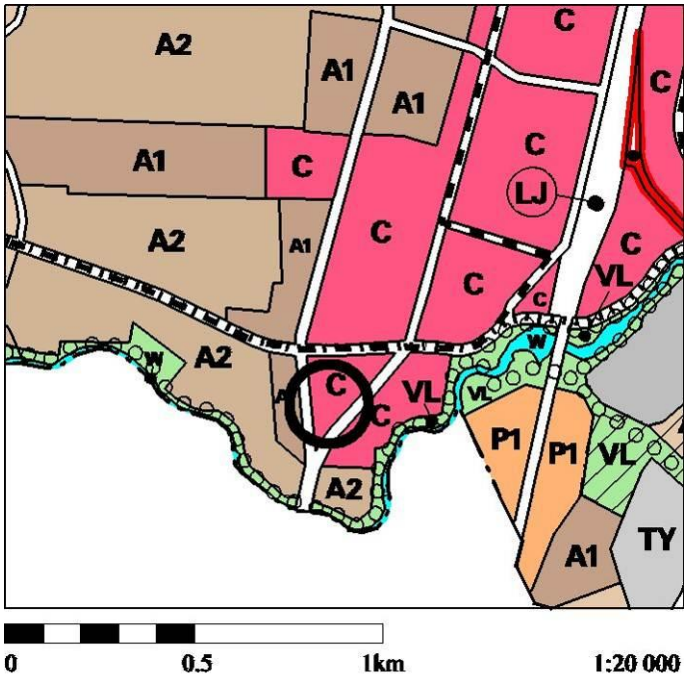


Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu osittain kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan 8.11.2006.

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto- liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille.

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

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Tikkurilan keskustan kaavarunko



Alue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi, merkinnällä A1 ja Kielortien puolella keskustatoimintojen alueeksi, C. Kielotie on osoitettu kehitettäväksi keskustabulevardina, jolla on katupuita. Korttelin pysäköinti on osoitettu hoidettavaksi keskitettynä.

Korttelin Kielotien ja Talvikkitien puoleiset katujulkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi julkisivuksi. Kielotien varsi on osoitettu kaupallisesti vahvaksi julkisivuksi, jonka katutasojulkisivusta väh. 80 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kielotorni on merkitty fokuspisteeksi, joka muodostaa näkymäakselin päätteen.

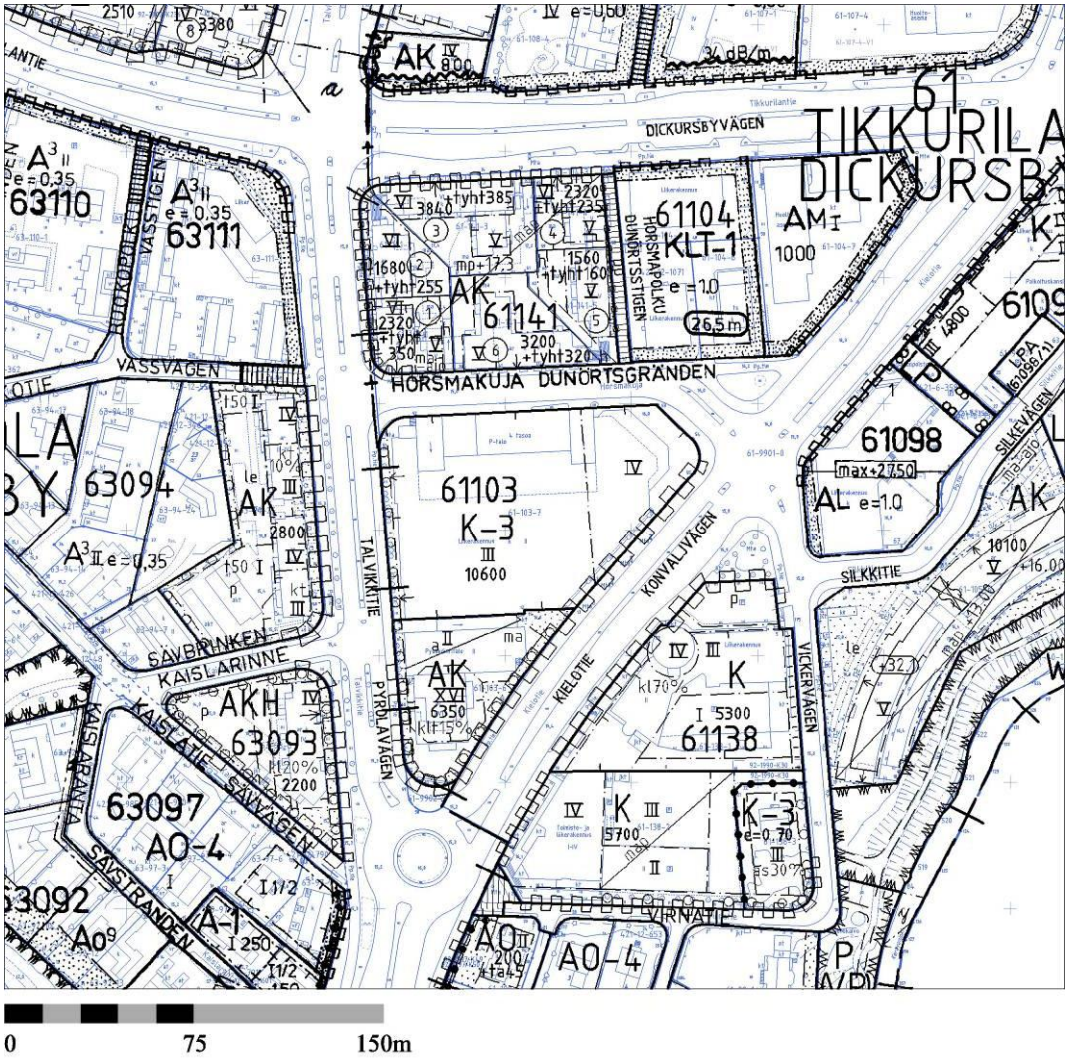
Kaavarunko oli nähtävillä 7.5.–5.6.2014.



Tikkurilan kaupunkikuvaselvityksessä Kielotornin ja Horsmakujan väliin jäävään kolmioon hahmoteltiin kolmen asuintornin muodostamaa kokonaisuutta, joista eteläisin, Kielotorni on jo rakennettu.

Asemakaava

Ensimmäiset asemakaavat nro 611000, Tikkurila 11 (YM 2.9.1988) ja nro 610400, Tikkurila VIII (SM 26.8.1983) ovat edelleen voimassa katualueilla. Korttelialueelle on tehty asemakaavan muutos 001504 (Kv 31.3.2003). Siinä suunniteltava alue on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on saanut rakentaa enintään kolmeen tai neljään kerrokseen. Rakennusoikeudeksi on merkitty 10 600 kerrosneliömetriä. Kielotornin asuinkerrostalojen korttelialueelle on saanut rakentaa 16 kerrokseen, autot on saanut sijoittaa maan alle ja kahteen kerrokseen maan päälle. Rakennusoikeutta tornille on osoitettu 6 350 kerrosneliömetriä.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9:n tekemä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013. Kaavamuutos oli vuoden 2014 työohjelmassa numerolla 002228 ja työ tuli vireille 17.2.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 17.2.2014 työnumerolla 002228. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa/ Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydettiin 21.3.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 14 kpl.

Viranomaismielipiteissä HSY, vesihuolto pyysi ottamaan huomioon vesijohtojen ja hulevesiviemäreiden suojaetäisyydet ja Vantaan Energia maakaapelit, sekä uuteen rakennukseen tarvittavan kiinteistömuuntamotilan. Kuntatekniikan mielipiteessä vaadittiin meluselvitystä ja liikenteen päästöjen huomioon ottamista. Museovirastolla ja kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa.

As Oy Vantaan Talvikki ja As Oy Vantaan Orvokki (Orvokkikuja 4,6,8) painottaa liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Katutason liiketilat tulee turvata. Rakennustöistä ei saa aiheutua vaurioita lähikiinteistöille. As Oy Vantaan Kielotorni haluaa osallistua kaavatyöhön, sillä heillä on autopaikkoja ja väestönsuojaa koskevia rasitesopimuksia kaavoitettavan kiinteistön kanssa. As Oy Suvi (Kaislatie 11) puoltaa muutosta ja toivoo nopeaa etenemistä. Koy Horsma ja Koy Horsma 10 (Horsmakuja 10) pitävät suunnitelmaa hyvänä, vaikka rakennukset varjostavatkin kiinteistöä. Toivovat alueelle tasapuolista rakentamistehokkuuden nostoa ja vaativat mahdollisen pohjaveden pinnan vaihtelun aiheuttamien vahinkojen korvaamista. Kaisa ja Veijo Mäntylä toivovat vierasautopaikkojen riittävyyttä ja ovat huolissaan Talvikkitein lisääntyvästä liikenteestä. Anssi ja Katja Saaren mielestä lamellitalot eivät saa nousta Kielotornin 7. kerroksen tasoa korkeammalle ja rakennuksissa tulisi olla viherkatto. Rakennukset tulee toteuttaa laadukkaasti ja kortteliin tulee saada tila elintarvikemyymälälle. Paavo Saarinen ja Marja Salama pitävät uuden tornin välimatkaa Kielotorniin liian lyhyenä ja haluavat tornitalon tuulivaikutuksia arvioitavan. He pitävät asuntotarjonnan lisäämistä oikeana ratkaisuna, mutta toivovat umpikorttelityyppistä kaupunkia. Risto Salo haluaisi rakennusten olevan enintään nelikerroksisia, sillä ne peittävät Kielotornista pohjoiseen avautuvia näkymiä. Uuden tornin parvekkeita ei saisi suunnata etelään. Jarmo Tiittasen mukaan uudet tornit siirtävät keskustan painopisteen etelään. Hän pitää rakennusoikeutta ylimitoitettuna ja kerrosluku saisi olla enintään viisi. Parkkihallin hän pitäisi ennallaan ja ehdottaa Bio Grandin katolle korkeaa valomajakkatornia. Alueen kaavat tulisi asettaa lepäämään, kunnes kaavarunko on ollut nähtävillä.

Kaavahankkeesta on erikseen neuvoteltu As Oy Kielotornin isännöitsijän kanssa 5.3.2014 ja YIT ja arkkitehti ovat esitelleet hanketta Kielotornin asukkaille 31.3.2014. Kaavatyötä esiteltiin ennen nähtävillä tuloa asukastilaisuudessa Tikkurilan kirjastossa 3.12.2014, jonne oli saapunut reilut 50 henkeä.

Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia esiteltiin 9.4.2013 valtuustosalissa. Tilaisuuteen saapui toista sataa asukasta. Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013. Tikkurilan kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014 ja siitä saatiin yksi mielipide, joka koski Jokiniemen puolta.

Asukkailla on saadun palautteen perusteella halu kehittää Tikkurilaa kaupunkimaiseen ja tiiviiseen suuntaan, jossa on elämää ja hyvät palvelut ja joka on helppo kaupunki liikkua myös kävellen tai pyörällä.

Nähtäville asettaminen ja tarvittavien lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.12.2014–15.1.2015 ja siitä jätettiin yksi muistutus. Risto Salon tekemässä muistutuksessa haluttiin Kielotien ja Talvikkitien suuntaisten kerrostalojen olevan enintään nelikerroksisia sekä parvekkeet ja erkkerit yms. pysyvän rakennusalojen sisäpuolella. Muistutus on otettu huomioon kaavamääräyksissä ja vastineessa.

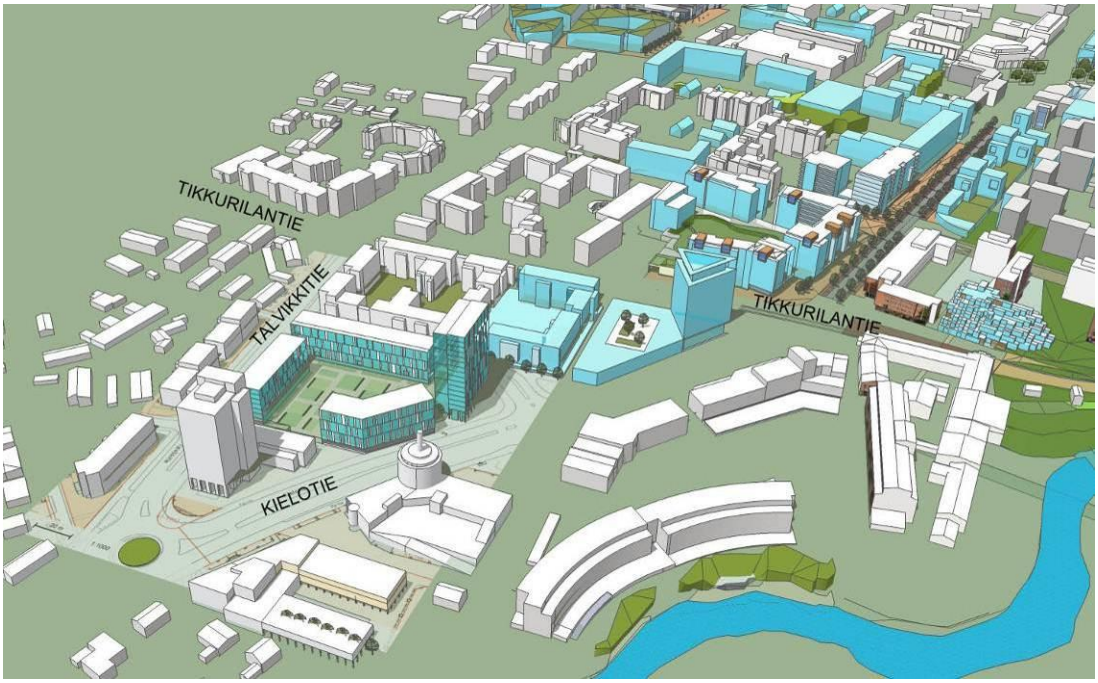
Lausunto pyydettiin vain Uudenmaan ELY-keskukselta, joka katsoi, että ”kaavanmuutos hyödyntää ja eheyttää olevaa yhdyskuntarakennetta valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti. ELY-keskus puoltaa kaavanmuutoksen hyväksymistä.”

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Työn alla olevan Tikkurilan kaavarungon (nro 062600) keskeisten periaatteiden mukaisesti Tikkurilan keskustaa kehitetään sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti. Se tarkoittaa sitä, että kaupunkirakenteen uudistuessa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja ei sijoiteta toisistaan erillisille alueille, vaan suositaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

Kauppakatujen eli Asematien ja Kielotien varsille tulee sijoittaa liiketiloja rakennusten katutasoon. Niistä suurin osa varataan myymälätiloiksi. Myös muiden autokatujen varsilla on suotavaa sijoittaa katutasoon muuta toimintaa kuin asumista.



Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

Tikkurilan kaupunkikuva 2012–2030 (Kala 26.11.2012)

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset. Korkeammat rakennukset sijoittuvat kaupunkikuvallisesti merkittäville paikoille.
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat

- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Korttelin kaavahanke käynnistyi maanomistaja eli Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9:n aloitteesta.

He palkkasivat konsultikseen Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen Oy:n. Konsultti otti alusta saakka lähtökohdakseen Tikkurilan kaavarungon. Tavoitteena oli tiivistää asuinrakentamista keskusta-alueella ja luoda joukkoliikenteeseen tukeutuvaa kävelykaupunkia. Katutasoon sijoitetaan liiketilaa, niillä kaduilla, jotka muodostavat keskustan kaupallisen akselin.

Kielotiestä muodostetaan kaupunkibulevardi, jolle tulee puurivit, kadunvarsipysäköinti sekä erotetut jalankulku- ja pyörätiet. Rakentaminen on pääkatujen varsilla enintään kahdeksankerroksista ja madaltuu kohti korttelien sisään jääviä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kaava-alueelle on Tikkurilan kaupunkikuvaselvityksessä osoitettu toinen 16-kerroksisista tornirakennuksista, jotka toteutuessaan muodostavat Kielotornin kanssa kolmen tornin ryhmän. Torneilla tavoitellaan kaupunkikuvallista porttia pääreittien risteykseen, kun Tikkurilaan saavutaan eteläisiä reittejä pitkin.

Arkkitehti Timo Hirvosen esittämissä suunnitelmissa esitettiin kolmen 7-kerroksisen lamellitalon rakentamista rajaamaan katualueita. Kielotornin korkuinen asuintalo sijoittui korttelin koilliskulmaukseen. Pysäköinti sijoitetaan kahteen kerrokseen pihakannen alle, korttelin keskelle. Pysäköintiin ajetaan Horsmakujan kautta. Kannelle on ajoluiska Talvikkitieltä, tontin eteläreunasta.



Luonnos pihakannen tasosta. Arkkitehtitsto Hirvonen-Huttunen Oy, 16.6.2014.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asuntorakentamisen lisääminen Tikkurilan keskustassa kävelyetäisyydellä asemasta ja Kielotien kivijalkakaupan tukeminen olivat keskeiset perusteet päädyttäessä kaavaehdotuksen kannalle. Nykyisen kaltainen pelkästään kaupalliseen toimintaan varattu korttelialue oli osoittautunut sijainniltaan vääräksi ja Anttila vetäytyi korttelista muutama vuosi sitten. Alueen asukasmäärä ei riittänyt pitämään yllä tavaratalon kaltaista toimijaa.

Kaava-alue on vilkkaan liikenteen ympäröimä alue ja uuden rakentamisen tulisi muodostaa riittävä melueste taakseen jääville piha-alueille. Rakennusten sijoittamisessa on päädytty lähes umpikorttelimaiseen rakenteeseen. Kaupunkikuvallisen selvityksen ehdottamalle kolmen tornin kokonaisuudelle paras sijainti korttelialueella on koillisnurkassa, jossa sen varjostusvaikutus jää vähäisimmäksi.

Varjotutkielmasta käy ilmi, että 16-kerroksinen torni varjostaa aamupäivällä Horsmakujan pohjoispuolista rakennusjulkisivua. Korttelin sisäpihan varjoisuuteen tornilla ei ole suurta vaikutusta. Iltapäivällä varjo lankeaa Kielotien katualueelle. Kuvissa siniharmaat rakennukset ovat kaavarungon kaupunkimallissa tutkittuja mahdollisia uudisrakennuksia, joiden paikalla on nykyisin huoltoasema.



Varjotutkielma aamun, keskipäivän ja iltapäivän tilanteesta. Ajankohtana on ylhäällä keskikesä, jolloin aurinko on korkeimmillaan ja alempana kevät- ja syyspäiväntasausta vastaava tilanne.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialue, K asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK, jonka Kielotien puoleiseen katutasoon tulee liiketiloja. Kerrosluvut kasvavat nykyisestä kolmesta ja neljästä seitsemään sekä Kielotien ja Horsmakujan kulmassa 16:een. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

5.1.1 Mitoitus

– Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,8 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 20 400 k-m^2. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m^2. Tehokkuusluku e=2,42.

autopaikkoja: 1 ap/110 asuntokerrosm^2,
1 ap/ 50 k-m^2 myymälä- ja palvelutiloissa

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa sekä Kielotien että Talvikkitien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Kielotien katujulkisivu on myös vahva kaupallinen julkisivu.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennusalat sijoittuvat katujen suuntaisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 19 550 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 850 k-m^2. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 20 400 k-m^2, mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/ porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Lamellitalot ovat seitsemänkerroksisia, korttelin koilliskulman tornitalo 16-kerroksinen, yhtä korkea kuin eteläpuolinen Kielotorni. Tornien väliseksi etäisyydeksi tulee noin sata metriä.

Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle enintään kaksikerroksiseen pysäköintihalliin. Halliin ajetaan Horsmakujan puoleisesta liittymästä. Sinne on varattu 10 autopaikkaa rasitesopimuksen mukaisesti myös viereisen Kielotornin kiinteistön käyttöön. Istutettavalle pihakannelle on ajo Talvikkitien kautta.

Kielotien puolella vähintään 80 % katutason julkisivupituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 m.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Lamellitalojen katujulkisivut tulee tehdä paikalla muuraten poltetusta savitiilestä. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen. Kadunpuoleiset parvekejulkisivut tulee tehdä värimaailmaltaan murrettuna ja värikylläisenä. Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai luonnonkivipinnan yhteydessä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Rakennusalan ja Kielotien välinen tontin osa on määritelty alueeksi, jolle tulee tehdä yhtenäinen kaupunkitila. Pintojen tulee siellä ja pihakannelle johtavilla portailla olla luonnonkiveä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 400 ja niistä valtaosa on yhden tai kahden hengen talouksille sopivia, joskin osa asunnoista on isompia. Asukkaita alueelle tulee noin 550 henkeä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan vilkkaiden pääkatujen varrelle. Se edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkillisesti ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkuraitista.



Näkymä Kielotiestä, tulevasta keskustabulevardista. Tikkurilan keskustan kaavarunko, Kaupsu/Niva.

Kaupunkikuva

Ratkaisu toteuttaa Tikkurilan keskustan kaavarungon ideaa, jossa Kielotien ja Talvikkitien julkisivut on arvotettu kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty lamellitalojen katujulkisivuissa muurattu tiili ja kaikkien rakennusten katutasossa luonnonkivi. Liiketilat Kielotien varteen vaaditaan toteutettavaksi ja ne tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Tilojen korkeus on noin 4 metriä. Samoja määräyksiä tullaan vaatimaan Kielotien varren julkisivuilta myös tulevissa kaavamuutoksissa, jolloin yhtenäinen jäsentely katujulkisivuissa tuo alueelle kaivattua yhtenäisyyttä ja mielenkiintoa katutasoon.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee vajaat 300 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.



Uudet rakennukset ovat kuvassa keskellä olevan Kielotornin takana. Kielotie ja Talvikkitie ovat molemmat leveitä ja kestävät korkeaa rakentamista hyvin. Tärkeää on se mitä katutasossa tapahtuu. Kaavassa vaaditaan katutasoon korkealuokkaisia materiaaleja ja Kielotielle liiketilaa. Kaupsu/ Niva.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa nykyisen liikerakennuksen tilalle tulee asuinkerrostaloja, joissa liiketiloja on Kielotien katutasossa. Työpaikkojen määrä vähenee paikallisesti, mutta Tikkurilan keskustan mittakaavassa vähennyksellä ei ole merkitystä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluidensäilymiseen ja monipuolistumiseen.

Tikkurilan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin virkistysalue on Keravanjoen ranta, joka on osa seudullista viheryhteysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 400 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Asuinkorttelin tuottama liikenne jää kuitenkin pienemmäksi, kun vertailukohteena on tilanne, jolloin korttelissa oli Anttilan tavaratalo. Korttelin tuottama raskas liikenne vähenee olennaisesti, kun nykyisten toimijoiden tavarantoimitukset loppuvat. Horsmakujaa on tämän ansiosta mahdollista kehittää viihtyisämmäksi tonttikaduksi.

Tikkurilan liikenteen kehitystä on arvioitu Tikkurilan keskustan kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu, kun läpiajava autoliikenne ohjataan käyttämään Talvikkitietä. Kielotielle kaavaillaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista jalankulusta ja autoliikenteestä. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava. Kaavarungon yhteydessä varmistettiin, että liikenneverkon kapasiteetti kestää tehokkaan rakentamisen ja asukasluvun lisäyksen. (Tikkurilan kaavarungon liikenneselvitys, 24.1.2014, WSP).

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Voidaan myös arvioida, että sijainnin ansiosta moni tekee etenkin lyhyemmät matkat jalan tai pyörällä.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole ympäristöön vaikutuksia. Hulevesiä on pyrittävä viivyttämään alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Hulevesien suhteen tilanne paranee nykyisestä, kun asfaltoidun pinnan tilalle tulee pihakansi istutuksineen ja maakerroksineen, mikä ainakin viivyttää hulevesien virtausta viemäreihin ja Keravanjokeen.

Ympäristöhäiriöt

Rakennukset tulevat rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kaavassa on otettu huomioon Kielotien, Talvikkitien ja Horsmakujan liikennemelut rakennusten ulkoseinille asetetuissa vaatimuksissa. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on kadun puolella oltava vähintään 35 dB. Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja niillä tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Torni luo jalustalleen pystysuuntaisia ilmavirtauksia, joita pyritään ehkäisemään julkisivuun sijoittuvalla katoksella.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia ihmisiä. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. Tuoreen VTT:n julkaisun ”Turvalliset kaupunkiympäristöt” mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen ”bilekaupungiksi”, jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjillään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealueita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukaspohja kasvaa, Tikkurilalla on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi, joka tukeutuu liikenteellisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-muutos parantaa hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, kun lähes koko kaavamuutosalue on nykyisellään kattopintaa. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja kaava mahdollistaa myös vaiheittaisen rakentamisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

YIT Rakennus Oy:	Kari Kuittinen	
Arkkitehtitoimisto Hirvonen-Huttunen Oy:	Timo Hirvonen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Sari Simonen	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	vesihuollon suunn.
	Harri Keinänen	”
	Jarmo Pajunen	liikenneins.
	Teppo Pasanen	liikenneins.
Rakennusvalvonta	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut	Heikki Virkkunen	projektipäällikkö
	Armi Vähä-Piikkiö	maank.kehitt.päällikkö

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 23. päivänä helmikuuta 2015.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti





Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.08.2014
Kaavan nimi	002228 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	17.02.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002228
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,8431	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3318	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,8431

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	**0,8431**	**100,0**	**20400**	**2,42**	**0,0000**	**9800**
A yhteensä	0,8431	100,0	20400	2,42	0,8431	20400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8431	-10600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3318**	**39,4**	**0**	**0,3318**	**0**

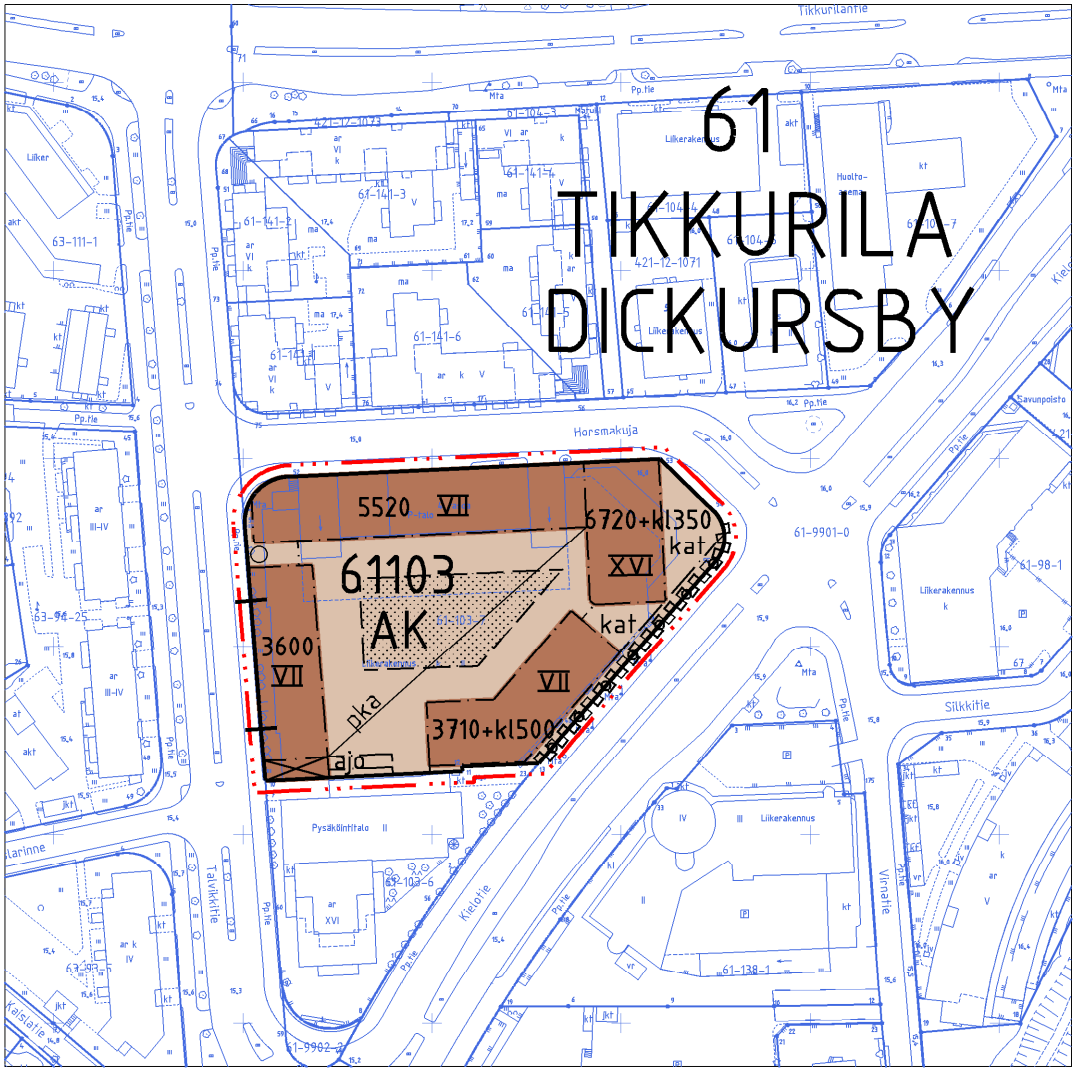
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

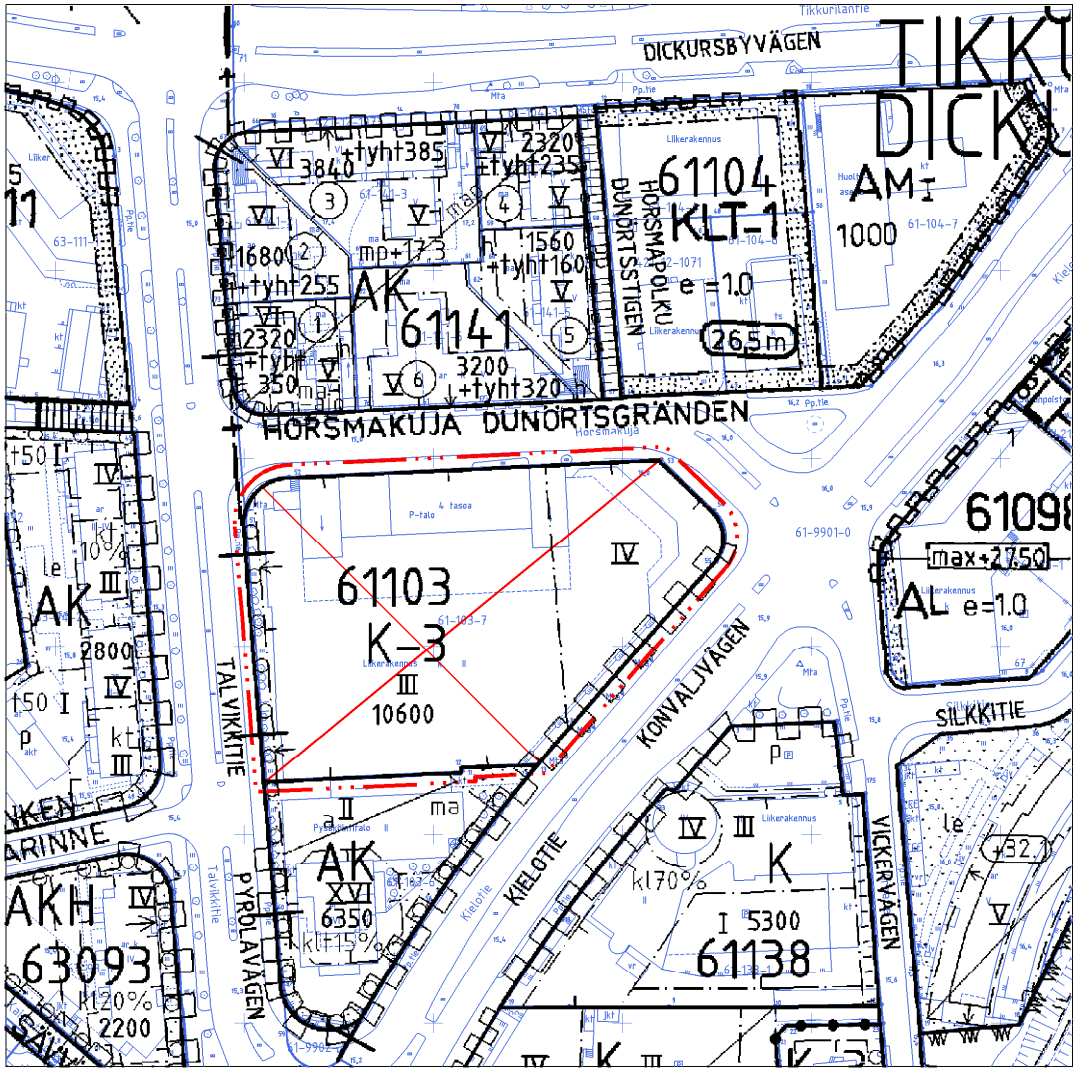
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,8431**	**100,0**	**20400**	**2,42**	**0,0000**	**9800**
A yhteensä	0,8431	100,0	20400	2,42	0,8431	20400
AK	0,8431	100,0	20400	2,42	0,8431	20400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,8431	-10600
K-3	0,0000		0		-0,8431	-10600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3318**	**39,4**	**0**	**0,3318**	**0**
pka	0,3318	100,0	0	0,3318	0





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 3
002228	23.2.2015	686501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61103.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61103.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Kielotien katutasoon tulee suunnitella ravintolakäyttöön soveltuvat tilat, mikä tulee ottaa huomioon IV-suunnittelun yhteydessä.

Liiketiloja voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina.

Kortteliin tulee varata maantasokerrokseen tila muuntamolle. Muuntamon saa rakentaa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m² /asunto.

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

Asuntoihin liittyvää työtilaa saa Talvikkitien ja Horsmakujan puolella tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kolmekerroksisen pysäköintihallin.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Korttelialueelle tulee varata 10 autopaikkaa ja osuus väestönsuojasta tontin 6 käyttöön.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Melu
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan vähintään 28 dB, ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB kadun puolella.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

I de hörn av kvarteret som vetter mot Konvaljvägen ska planeras in lokaler som lämpar sig för restaurangbruk, vilket ska beaktas i samband med att ventilationen planeras.

Lokalerna kan också användas tillfälligt som gemensamma utrymmen för invånarna.

I den byggnad som byggs först ska i markplan reserveras plats för en transformator. Transformatorn får byggas utöver den anvisade våningsytan.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

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

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

Mot Pyrolavägen och Dunörtsgränden får utöver byggrätten byggas arbetsutrymmen i anslutning till bostäderna.

Under gårdsdäcket får, utöver byggrätten, byggas en parkeringshall i högst tre plan.

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

I kvartersområdet ska reserveras 10 bilplatser och en andel av befolkningsskyddsutrymmet för att användas av tomt 6.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Buller
I bostadsrummens ytterhölje ska ljudisoleringen ΔL mot flygbuller vara minst 28 dB och mot vägtrafikbuller minst 35 dB mot gatan.

Katualueille avautuvat parvekkeet tulee lasittaa. Talvikkitien ja Kielotien varrella tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Balkonger som vetter mot gatuområdena ska inglasas. Längs Pyrolavägen och Konvaljvägen ska genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrum, sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.

Rakennukset
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Byggnader
Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Lamellitalojen katujulkisivujen tulee olla paikallamuurattua, poltettua savitiiltä.

Lamellhusens gatufasader ska utgöras av bränt lertegel som murats på plats.

Kadun puoleisten parvekejulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Balkongfasaderna mot gatan ska färgsättas med brutna och mättade nyanser.

Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.

Markplansvåningens fasad mot gatan ska ha en yta av natursten.

Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan.

Lokalerna i gatuplanet ska öppnas mot gatorna.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Kielotien puolella vähintään 80 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Minst 80 % av de lokaler som gränsar mot Konvaljvägen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 metriä.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4 m.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Pihat
Pihan tulee olla korkeatasoinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Gärden
Gården bör hålla hög klass. Gården bör anläggas med användande av högklassiga material, en del av ytte-beläggningen bör vara natursten. Asfalt får inte användas.

Istutettavalla alueella tulee olla pieniä puita ja pensaita.

Planteringsområdet skall bestå av små träd och buskar.

Pihakannelle johtavien portaiden tulee olla luonnonkivipintaisia.

De trappor som leder till gårdsdäcket ska ha en yta av natursten.

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

På gårdsområdet skall reserveras ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Räddningsvägen på gårdsdäcket skall tydligt märkas ut och dimensioneras så, att vägen bär räddningsmaterielets vikt.

Pihakannen alla olevien pysäköintitilojen palomuuri voi sijaita tonttijaosta riippumatta.

I parkeringsutrymmena under gårdsdäcket behöver ingen brandmur byggas på tomtgränsen.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

För området skall utarbetas en plan för dagvattenhanteringen.

Jätehuolto voidaan toteuttaa korttelikohtaisesti.

Avfallshanteringen förverkligas inom varje enskilt kvartersområde.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/ 130 asuntokrs-m²
Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/50 krs-m²

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/ 130 m²-bostadsvy
Affärs- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

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

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/boningsrum. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Kielotien puolelle tulee sijoittaa runkolukittavia pyöräpaikkoja.

Mot Konvaljvägen ska placeras cykelplatser, där cykelstommen kan låsas fast.

-+—+— **Kaupunginosan raja.** **Stadsdelsgräns.**

——— **Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.** **Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**

—·—·— **Osa - alueen raja.** **Gräns för delområde.**

—×—×— **Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.** **Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

61 **Kaupunginosan numero.** **Stadsdelsnummer.**

TIKK **Kaupunginosan nimi.** **Stadsdelens namn.**

61103 **Korttelin numero.** **Kvartersnummer.**

5520 **Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.** **Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

6720+kl500	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som bör planteras.
	Istutettava puu.	Träd som skall planteras.
kat	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

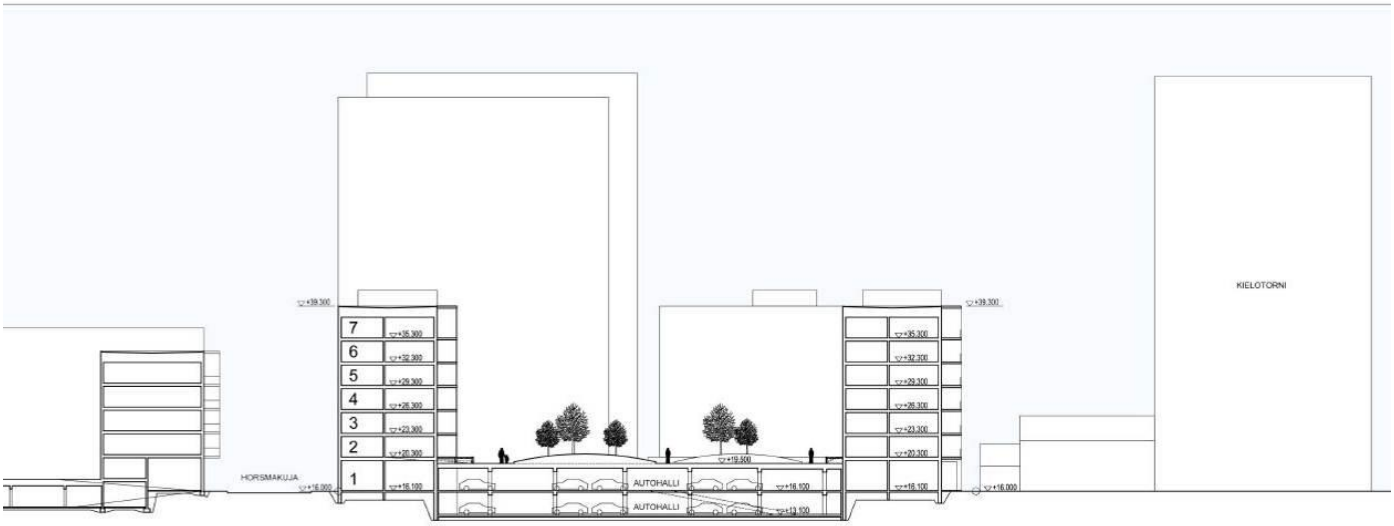
Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002228
HORSMAKUJA 1
61 TIKKURILA

MUISTUTUS JA VASTINE
23.2.2015

Kaupunkisuunnittelu/ATI, NIS

Asemakaavan muutosehdotus nro **002228, Horsmakuja 1, Tikkurila** on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä
17.12.2014 – 15.1.2015. Tänä aikana jätettiin **yksi** (**1 kpl) muistutus.**

NRO 1
SALO RISTO

Muistutus:
Luin lehdestä uutisen uusista tornitaloista 1.2.2012 ja kysyin asiaa kaavoittajalta:
Rakentaminen Kielotornin läheisyyteen.
Vantaan Sanomissa 1.2.2012 oli "juttu" tornitaloista. Mitä siinä tarkoitettiin Kielotornin lähelle rakennettavista korkeista taloista? Minne ne tulevat? Onko se paikka Horsmatiellä, vai missä? Alunperin näin ilmoituksen, jossa siihen piti tulla 6-kerroksisia taloja. Nyt uusi talo on 7-kerroksinen! Miksi näistä rakentamiseen liittyvistä asioista Vantaalla on niin vaikea tiedottaa lähiseudun asukkaille? Ymmärsin tekstistä, että näitä Tikkurilan asioita hoitaa Elli Maalismaa?!

Ja sain vastauksen:
Kiitos palautteesta.
Elli Maalismaa on tarkoittanut Kielotien varren korttelia Neilikkatien pohjoispuolella, nykyisen ravintola Mummolan kohdalla, johon maanomistajalla on hanke tornitalon rakentamiseksi. Tämä hanke ei ole kuitenkaan vielä edennyt kaavatyön asteelle. Jos se etenee siihen vaiheeseen, että kaavatyö käynnistetään, niin siitä ilmoitetaan seuraavalla tavalla:
Alueen maanomistajille ja eri viranomaistahoille lähtee kaavatyön alussa kirje, jossa ilmoitetaan kaavatyön käynnistymisestä. Taloyhtiöissä jää sitten isännöitsijän vastuulle laittaako hän esim. taloyhtiön ilmoitustaululle tietoa asukkaiden näkyviin. Lisäksi kaavatyön käynnistymisestä ja etenemisestä ilmoitetaan Vantaan Sanomissa sekä joka kotiin jaettavassa Vantaa suunnittelee ja rakentaa lehdessä. Ajantasaista tietoa kaavahankkeista voi katsoa myös Vantaan Internet-sivuilta.

Vantaan Sanomien teito on sikäli vanhentunut, että Elli Maalismaa ei ole enää kaupungin palveluksessa. Aluearkkitehdin virkaa sijaistaa toistaiseksi arkkitehti Merja Häsänen.

Terveisin,
Seppo Niva
Arkkitehti, asemakaavasuunnittelija
Vantaan kaupunki

Tämä vastaus sai minut päättämään, että jään asumaan Kielotorniin!
Nyt ihmettelen, voiko kaavoittaja muuttaa mieltään vuosittain, kuukausittain vai päivittäin? Kyseessä on siis alue, jonka kaava on voimassa!
Hyväksyn silti kaavamuutosehdotuksen seuraavin muutoksin:
1. Lamellitalojen Kielotien ja Talvikkitien puolella pitää olla nykyisen rakennuksen korkuisia. Siis korkeintaan neljä (4) kerrosta korkeita.
2. Uusien rakennusten rakenteiden (parvekkeet ja erkkerit yms.) pitää olla rakennusalan rajojen sisäpuolella.

Vastine:

Kaavamuutosprosessit käynnistyvät Vantaalla yleensä maanomistajien aloitteesta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy työohjelman, jossa määritellään mitä kaavatöitä tehdään ja millä aikataululla. Vireillä olevat kaavahankkeet eivät ole kaavoittajan ilmaisema mielipide.

Nyt käynnissä olevan asemakaavamuutoksen, 002228 prosessi on käynnistynyt, kun Kiinteistö Oy Talvikkitie 7–9:n jättämä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 20.12.2013 eli lähes kaksi vuotta käytyä kirjeenvaihtoa myöhemmin. Hanke on 26.11.2012 valmistuneen Tikkurilan

kaupunkikuvaselvityksen ja 7.5.–5.6.2014 nähtävillä olleen Tikkurilan keskustan kaavarungon (062600) mukainen.

Asemakaavoitetulla alueella eli koko Tikkurilan alueella on voimassa olevat asemakaavat. Sen sijaan ensimmäiset 1970- ja 80-luvuilla vahvistuneet asemakaavat ovat voimassa enää paikoin. Ne on yleensä korvattu uusilla asemakaavamuutoksilla silloin, kun on katsottu, ettei alkuperäisellä asemakaavalla voida enää vastata muuttuneisiin tarpeisiin. Valtaosa Vantaalla tehtävistä kaavoista on muutoksia.

Tikkurilan keskustaa pyritään rakentamaan tiiviiksi, keskustamaiseksi alueeksi, jossa palvelut ja raideliikenne ovat kävelyetäisyydellä. Uusia rakennuksia rakennetaan eri puolille Tikkurilan keskustaa ja on selvää, etteivät näkymät säily yhtä avonaisena kaikkiin ilmansuuntiin.

Kaavoitettava alue sijoittuu Kielotornin pohjoispuolelle, joten uudet rakennukset eivät varjosta Kielotornia. Uusien rakennusten ja Kielotornin väliin jää Kielotornin pysäköintitalo. Lähinnä olevan, seitsemänkerroksisen lamellitalon pääty tulee n. 22 metrin päähän Kielotornin julkisivusta. Kielotornissa ei kuitenkaan ole pelkästään pohjoiseen avautuvia asuntoja ja parvekkeetkin avautuvat muihin ilmansuuntiin. Uusista rakennuksista ei voida katsoa aiheutuvan kohtuutonta haittaa Kielotornin asukkaille.

Kaavamääräyksissä on sallittu parvekkeiden ja erkkereiden sijoittaminen rakennusalojen ulkopuolelle. Se antaa käytännössä mahdollisuuden rakentaa paksurunkoisempia taloja, kuin luonnosvaiheessa on esitetty. Luonnosvaiheen mukainen hoikkuus saadaan varmistettua muistuttajan haluamalla tavalla, kun rakennusalan ylitystä ei sallita.

Tarkistukset:
Poistetaan kaavamääräyksistä lause ”Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli”.

14 § **Asemakaavamuutos 002127 ja tonttijako, 40 Ylästö / Kuukusentie / TLA**

KA/155/10.02.04.01/2011

TLA/TKA/SRU

Ylästössä yleiskaavan pientaloalueelle, mutta voimassa olevan asemakaavan puistoon, kaavoitetaan 17 omakotitonttia, yhteensä 3000 k-m2 asumista. Alueelle saa rakentaa puutaloja kuten naapuritonteilla. Uusi katu lähtee nykyisestä Peltovuorentiellä olevasta liittymästä.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 40523 ja 40524 sekä virkistys-, katu- ja liikennealueita, kaupunginosassa 40 Ylästö.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa virkistys-, katu- ja liikennealueita.

Tonttijako koskee kortteleita 40523 ja 40524.

Alue sijaitsee Peltovuorentien itäpuolella.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on lähivirkistysaluetta VL ja yleistä pysäköintialuetta LP, osin myös katualuetta.

Asemakaavan muutoksessa alueelle muodostetaan kaksi erillispientalojen korttelialuetta AO ja uusi katu, Kuukusentie. Rakennusoikeutta tulee 150 – 200 k-m2 / tontti, yhteensä koko alueelle 3 000 k-m2. Keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu e = 0,25. Suurin sallittu kerrosluku on I 2/3.
Alueelle saa rakentaa puutaloja, kuten naapuritonteilla. Rakennukset tulee sijoittaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan.
Liikenne järjestetään yhtä katua pitkin, joka lähtee nykyisestä Peltovuorentien varrella olevan pysäköintialueen liittymästä.
Pohjoispuolisia omakotitontteja erottaa 14 – 24 metriä leveä virkistysalue, jossa on oja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 31.3.2011.
Asukastilaisuus on pidetty paikalla 14.4.2011.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Osallisten mielestä aluetta ei saisi rakentaa, ei ainakaan pohjoisinta tonttiriviä tai viheralueen leveyden tulisi olla vähintään 20 metriä.
Alueella on kaivo, josta naapuri ottaa vettä.
Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3000 k-m2 ja omakotitontteja 17 kpl.

Sopimus
Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002127 ja tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Kuukusentie ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

_____

Nähtävilläolo
Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 17.12.2014 – 15.1.2015. Tällöin jätettiin yksi muistutus, jossa kaavamuutosta ei vastustettu vaan mm. vaadittiin ilmaista vesihuoltoa.

Lausunnot
Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin kaksi ja saatiin yksi.

Tarkistukset
Vantaan Energia Oy:n lausunnon johdosta kaavaan on lisätty muuntajaa varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue et. Lisäksi kolmen tontin rakennusoikeus on tarkistettu 170:stä 180 k-m2:een. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteiden mukaiset vastineet muistutukseen ja lausuntoon ja tehdään esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.2.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus 002127 ja tonttijakoehdotus, 40 Ylästö / Kuukusentie.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavamuutoksen selostus 23.2.2015
- Muistutus ja vastine 23.2.2015
- Lausunnot ja vastineet 23.2.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002127
40 YLÄSTÖ
KUUKUSENTIE
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/TKA

23.2.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002127, Ylästö / Kuukusentie.
Lausuntoja pyydettiin kaksi ja saatiin yksi.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Nro 1 Vantaan Energia Oy	Alueelle tarvitaan muuntamo.	Lisätty muuntajaa varten et-merkintä.
Nro 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Lausuntoa ei saatu.	–

NRO 1, VANTAAN ENERGIA OY

Lausunto

”Sähköverkko
Vantaan Energia Sähköverkot Oy tarvitsee alueelle uuden puistomuuntamon kuormitusten kasvun takia. Liitteessä 1. on esitetty haluttu paikka puistokaistaleella.

Kaukolämpöverkko
Ei huomautettavaa.”



Vastine

Kaavaan lisätään esitettyyn paikkaan muuntamoa varten muuntamoa varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue et.

Tarkistukset

Kaavaan lisätään et-merkintä.

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002127
40 YLÄSTÖ
KUUKUSENTIE
MUISTUTUS JA VASTINE

Kaupunkisuunnittelu / TKA

23.2.2015

Asemakaavan muutosehdotus nro 002127 / Kuukusentie, Ylästö on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 17.12. – 15.1.2015. Tänä aikana jätettiin yksi (1 kpl) muistutus.

NRO 1
KRISTIAN HÄRUS

Muistutus

”Edellinen tätä aluetta koskeva asemakaava (Ylästö 4A) aiheutti korttelille 40440 sellaisia haittoja jotka kaupunki on luvannut korjata tai korvata. Näistä tärkeimpiä olivat Peltovuorentien tielinjasta johtuvia, ja siitä on muistutettu kaupunginhallitukselle kirjelmällä 2.12.1997.

KAAVAMUUTOSALUEELLE KÄYTTÖKELVOTTOMAKSI JÄÄVÄ KAIVO
- ehdotan, että kaupunki järjestää vesihuollon korttelin (40440) rajalle, sekä vastikkeettoman vedenkäytön.

KÄYTTÖKELVOTTOMAKSI KÄYNYT LIITERIRAKENNUS
Jo muistutuksessani 2.12.1997 olen huomauttanut, että Peltovuoren tielinjaus kulkee liian lähellä meidän liiterirakennusta. Oven avaaminen aiheuttaa KUOLEMANVAARAN tienkäyttäjille. Olisiko tämä ongelma vihdoinkin ratkaistava ennen kuin onnettomuus tapahtuu.

PELTOVUORENTIESSÄ KIINNI OLEVA RAKENNUS (ent. kanalarakennus)
Tielinjan etäisyys rakennuksesta ei noudata Vantaan kaupungin rakennusjärjestyksen § 7 määräyksiä. Myös tästä on huomautettu kirjelm. 2.12.1997.

Kaikki nämä puutteet tulisi nyt korjata ennen muutoskaavan vahvistamista.
Pyydän kirjallista vastausta muistutuksessa esitettyihin puutteisiin.”

Vastine

1. Kaivo
   Peltovuorentielle on jo v. 2001 rakennettu vesijohto ja viemäri, joihin voi liittyä. Vesihuolto järjestetään kaikille kaupunkilaisille tasavertaisesti vastikkeellisesti. Kaivo lunastetaan kaupungille, kun asemakaava on tullut voimaan.

2. Liiteri
   Tässä tapauksessa katu on rakennettu siten, että liiterin liukuovi avautuu ajoradalle asti. Liiterin osalta asia on siirretty kuntatekniikan keskukselle 19.1.2015.

3. Kanala
   Asemakaava-alueella rakennusten etäisyys kadusta määritellään asemakaavassa, jolloin rakennus voi sijaita myös kiinni katualueen rajassa. Rakennus saattaa sijaita myös asemakaavan istutettavalla alueen osalla, jos rakennus on rakennettu ennen asemakaavaa.

Muistutuksessa esitetyt asiat eivät aiheuta tarkistuksia asemakaavaehdotukseen.

Tarkistukset

–

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto



Kuukusentie

Omakotitontteja Ylästöön

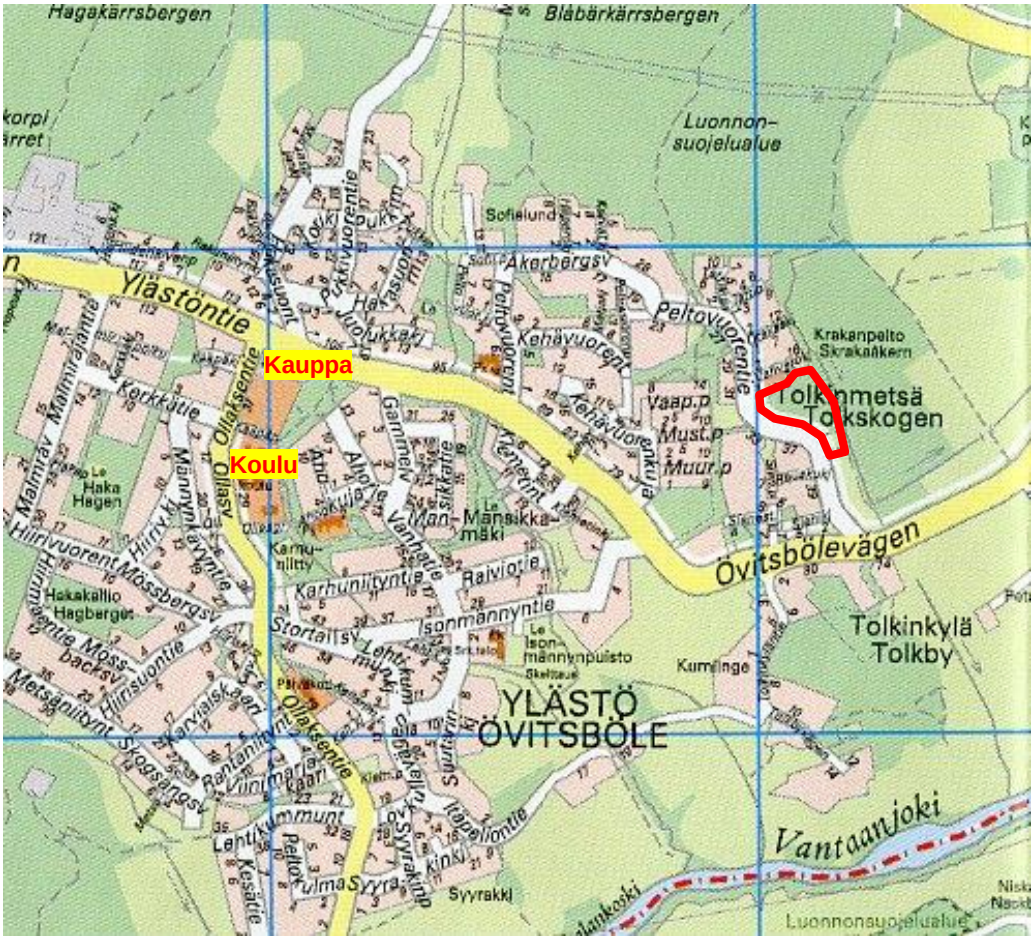
Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002127

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin 40. kaupunginosa, Ylästö
korttelit 40523 ja 40524 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.
(Kumoutuvan asemakaavan virkistys- ja liikennealueet)

Tonttijako
Korttelit 40523 ja 40524.

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Peltovuorentien itäpuolella.



Alueen sijainti ja suhde maisemaan ja kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Ilmakuva vuodelta 2011.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee asemakaavamuutosta siten, että Peltovuorentien varrella osa Krakanpellon virkistysaluetta muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi.

Yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Hanke on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alue on lähivirkistysaluetta VL ja yleistä pysäköintialuetta LP, osin myös Peltovuorentien katualuetta.

Asemakaavan muutoksessa alueelle muodostetaan kaksi erillispientalojen korttelialuetta AO ja uusi katu, Kuukusentie. Rakennusoikeutta tulee 150 – 200 k-m2 / tontti, yhteensä koko alueelle 3 030 k-m2. Keskimääräiseksi tontti-tehokkuudeksi muodostuu e = 0,25. Suurin sallittu kerrosluku on I 2/3.

Alueelle saa rakentaa puutaloja, kuten naapuritonteilla. Rakennukset tulee sijoittaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Pohjoispuolisia omakotitontteja erottaa 14 – 24 metriä leveä virkistysalue, jossa on oja.

Liikenne järjestetään yhtä katua pitkin. Uusi Kuukusentie lähtee Peltovuorentien varrella olevan pysäköintialueen nykyisestä liittymästä.

3. Lähtökohdat



Näkymä Vahverokujalta etelään Peltovuorentielle päin. TKa 14.4.2011

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus
Ylästön pientaloalue on rakentunut mosaiikkimaisesti eri aikoina kaavoitetuista alueista.

Luonnonympäristö
Alue on pääosin avointa peltoa. Pohjoisosassa on oja ja puita. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Maaperä on silttiä ja savea.

Rakennettu ympäristö
Alueelle on rakennettu pysäköintialue. Naapuritonteilla on omakoti- ja paritaloja.

Palvelut
Ylästössä on alakoulu ja kolme päiväkotia, kauppa ja elintarvikekioski-pizzeria. Yläkoulu on Myllymäessä Kinkerikujalla, jonne on bussiyhteys Ylästöntieltä. Kauppakeskus Jumboon on 2,7 km.

Virkistys
Viereiselle Krakanpellon virkistysalueelle on osoitettu asemakaavassa pallo-kenttiä. Alue on nykyisin peltoa.



Näkymä Peltovuorentieltä Vahverokujalle päin. Etualalla lunastettava kaivo. TKa 14.4.2011

Liikenne

● ***Autoliikenne:*** Peltovuorentie toimii kokoojakatuna, joka liittyy Ylästöntiehen. Ylästöntietä parannetaan parhaillaan.
● ***Joukkoliikenne:*** Ylästöntieltä bussit Myyrmäkeen, Tikkurilaan ja Helsinkiin.
● ***Kevyt liikenne:*** Peltovuorentiellä ja Ylästöntiellä on kevyen liikenteen raitit.
● ***Pysäköinti:*** Alueella on yleinen pysäköintialue. Paikallakäynnillä 31.10.2011 klo 4.05 alueella oli kuorma-auto, siirtolava, perävaunu ja jäteastia. Joskus alue on ollut myös läheisen kotiseututalon käytössä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisia kohteita eikä inventoituja muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Peltovuorentiellä on valmis kunnallistekniikka. Alueen halki kulkee jätevesiviemäri. Suurin osa hulevesistä virtaa alueen pohjois- ja itäreunoilla oleviin avo-ojiin. Pysäköintialueen pohjoisosassa kulkee hulevesiviemäri, joka kuivattaa pysäköintialuetta ja Peltovuorentien jalkakäytävää.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alue ei ole lentomelualuetta (Lden on alle 50 dB) eikä tieliikenteen melualuetta, mutta kuuluu yleiskaavan meluntorjuntatarvealueeseen, mikä edellyttää asunnoilta 28 dB ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB ääneneristävyyttä. Alueelle kantautuu lentokentän huoltoalueen melua, joten ääneneristävyysvaatimukseksi asetetaan 30 dB.
Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003 - 2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä.
Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

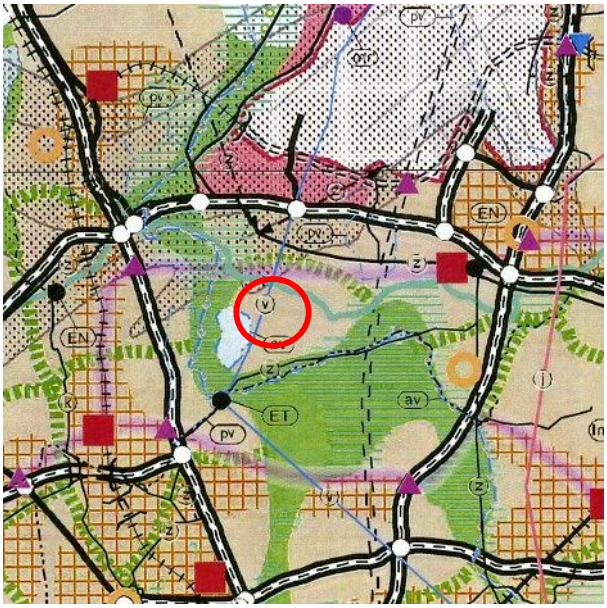
■ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että asuinalueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) tälle kaava-alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. – Hanke on maakuntakaavojen mukainen.

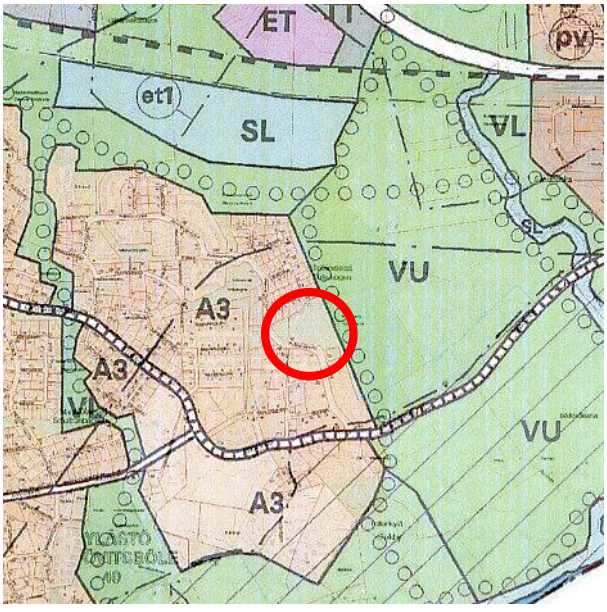


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
-)= = =(Liikennetunneli.
- -(V)- Raakavesitunneli.
- 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. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. – Hanke on yleiskaavan mukainen.



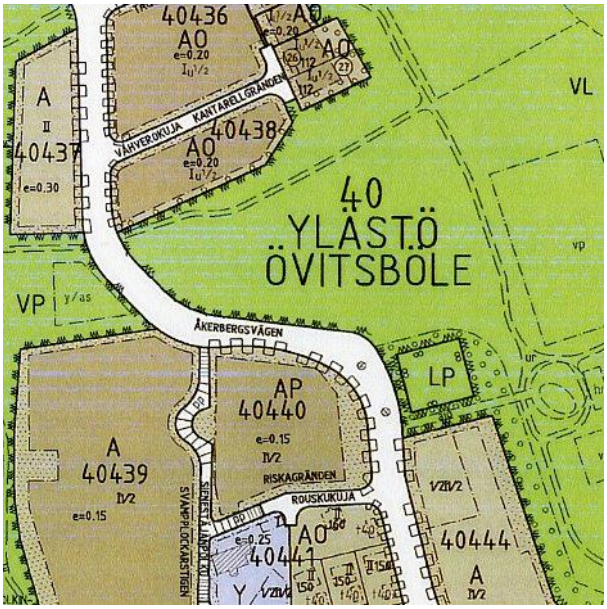
Vantaan yleiskaava.

- **A3** Pientaloalue.
- **ET** Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- **SL** Luonnonsuojelualue.
- o o o Ulkoilureitti.
- Historiallinen tie.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

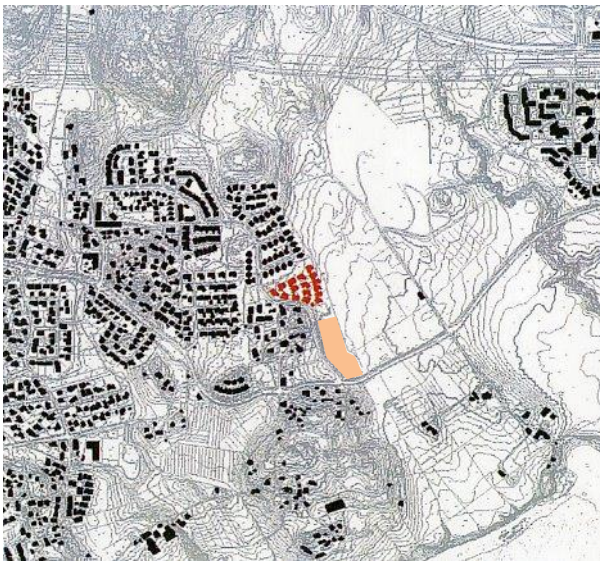
Ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava on nro 400600, Ylästö 4A, YM 31.3.1999. Siinä alue on pääosin lähivirkistysaluetta, osin yleistä pysäköinti-aluetta ja katualuetta.



Ajantasa-asemakaava.

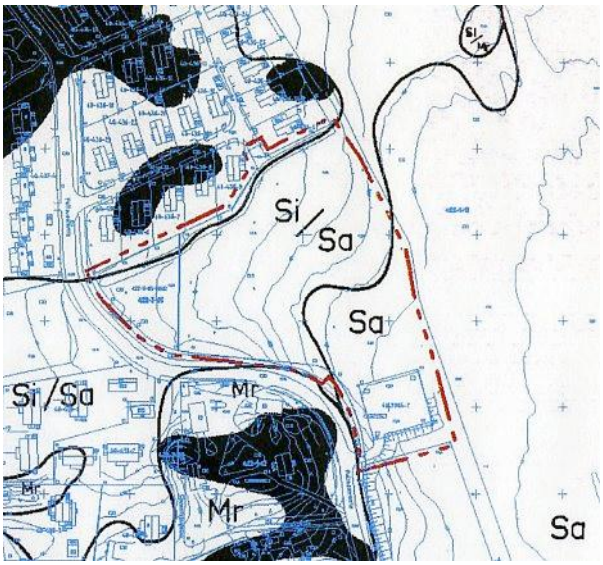
40440	Korttelin numero.
A	Asuinrakennusten korttelialue.
AO	Erillispientalojen korttelialue.
AP	Asuinpientalojen korttelialue.
LP	Yleinen pysäköintialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VP	Puisto.
e=0,30	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
II	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi



Liittyminen kaupunkirakenteeseen.

■ Uudet talot. ■ Rakentamaton tontti.



Maaperä.

● Kallio. **Mr** Moreeni. **Si** Siltti. **Sa** Savi.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata keskustoihin ja joukkoliikennevyöhykkeille ja 100 pientalotonttia vuodessa (Kv 22.9.2014).

Kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

Laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista 250 000 k-m2 vuodessa.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 17.12.2001.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos mahdollisesta rakentamisesta. TKa 31.3.2011

Kaavamuutoshakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki kaavamuutosta 30.12.2010 siten, että yleiskaavan mukaista pientaloalueelle muodostetaan erillispientalojen korttelialueita. Kaupungin tavoitteena on 2000 asunnon vuosituotanto ja 100 omakotitontin luovuttaminen vuosittain.

Suunnitteluohjelma

Kaavatyö otettiin kaupunkisuunnittelun kevään 2011 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi ohjeellisena 7.2.2011.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 31.3.2011, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä.
- ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä maaliskuussa 2011.
- ***Asukastilaisuus*** (paikallakäynti) järjestettiin 14.4.2011 klo 16.00, jossa oli läsnä yhdeksän osallista. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet pyydettiin 9.5.2011 mennessä.

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

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. ***Pirjo Salo***, liikenneinsinööri 4.4.2011:
Mielestämme yleinen pysäköintialue tulee säilyttää. Mm. kuntalaisilta on tullut palautetta pysäköintialueen muuttamisesta raskaan liikenteen pysäköintialueeksi, koska alueella ei ole raskaan liikenteen pysäköintipaikkoja.

► *Yleinen pysäköintialue säilyy, vaikka sitä käytetään hyvin vähän.*

2. ***Tina Kristiansson***, ympäristösuunnittelija, 5.4.2011:
Vaikuttaa olevan ok. Hyvä, että oja säilytetään avoimena ja vieressä vielä suojaava kaistale.

3. ***Asukastilaisuus*** 14.4.2011 klo 16.00 - 16.30 Peltovuorentien pysäköintialueella, jossa oli läsnä 9 osallista.

Aluearkkitehdin muistio:
1. Vahverokujan tontteja vastaan oleva puusto tulee säilyttää kokonaan, 20 m leveä viheralue ei ole riittävä vaan pohjoisin tonttirivi tulee poistaa. Raitti tulee sijoittaa nykyisen puuston eteläpuolelle.
2. Rakentaminen tulee olla enintään 1½-kerroksista kuten Vahverokujalla.
3. Alue sijaitsee Peltovuorentietä alempana, tuleeko katutäyttöjä?
4. Paikka on maisemallisesti avoin eikä sitä tule rakentaa ollenkaan.
5. Alueella on kaivo, joka on kauppakirjalla vastapäisen kiinteistön käytössä.
6. Talvella pysäköintialuetta ei aurattu eikä sinne päässyt. Raskaat ajoneuvot pysäköivät Peltovuorentiellä, ei pysäköintialueella.
7. Paikka on liikenteellisesti vaikea, Peltovuorentiellä on mutka ja rakentaminen lisäisi Ylästöntien liikennettä. Tulisi useita uusia liittymiä.
8. Mitä urheilualueelle tulee? Säilyvätkö ulkoilureitit?

► *1. Viheralueen leveys on 14 – 24 metriä, johon mahtuu oja, ulkoilupolku ja istutuksia. 2. Suurin kerrosluku I 2/3 mahdollistaa toisen kerroksen tarkoituksenmukaisen käytön. 3. Katu laskee Peltovuorentieltä pysäköintialueen kautta alaspäin. 4. Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. 5. Kaivo lunastetaan. 6. Pysäköintialuetta käytetään hyvin vähän. 7. Tulee vain nykyinen katuliittymä ja yksi uusi tonttiliittymä. 8. Urheilualue on yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, joka on tarkoitettu golfkenttää varten. Ulkoilureitit säilyvät.*

Harjoitteljan muistio:
Asukkaiden mielipiteitä ja kysymyksiä:
1. uusien talojen etäisyys ojasta
- kysymyksiä siitä miten leveä alue jää nykyisten talojen ja uusien talojen välille
2. asukkaiden mielestä uusia taloja on liian paljon ja tiiviisti
- viheraluetta pitäisi olla enemmän suunnittelualueella
3. uuden kevyen liikenteen väylän sijoittuminen suunnittelualueella ja sen etäisyys ojasta (eli kuinka leveäksi vihervyöhyke jää)
- kysymyksiä myös kävelytien päällysteestä (hiekka/asvaltti)
4. ojaa reunustavan puuston (ja pusikon) säilyttäminen suunnittelualueella
- asukkaiden mielestä olemassa oleva puusto tulee ehdottomasti säilyttää

5. miten käy suunnittelualueella olevalle käytössä olevalle vesikaivolle (kaivon käyttäjät asuvat tien toisella puolella)
- samoilla asukkailla on ongelmana se, että tien vieressä olevan vajan liukuovi liukuu melkein tielle asti ja aiheuttaa näin vaaraa tiellaliikkujille
6. Peltovuorentie on hyvin mutkainen, ja asukkaiden mielestä uuden asuinalueen liittäminen siihen on liikenteellisesti haastavaa
- erityisesti liikenneturvallisuuden huonontuminen oli huolenaiheena
7. yksi asukas vastusti kokonaisuudessaan suunnitelmaa ja perusteluina olivat mm. maiseman pilaantuminen, tonttien arvon lasku, läheisen suojelualueen kuormituksen lisääntyminen ja Peltovuorentien liikenteen lisääntyminen
8. heräsi myös kysymyksiä lähialueiden (viereiset peltoalueet) tulevaisuudesta ja suunnitelmista

► *1. Viheralueen leveydeksi tulee 14 – 24 metriä. 2. Tonttitehokkuus e = 0,25 on Vantaalla tavanomainen. Vieressä on laaja Krakanpellon virkistysalue. 3. Katso kohtaa 1. Viheralueiden ulkoilutiet ovat hiekkapintaisia. 4. Viheralueelle jää myös puita. 5. Kaivo lunastetaan kaupungille. Liukuovesta on ilmoitettu kuntatekniikan keskukselle. 6. Uusi katu lähtee Peltovuorentien nykyisestä liittymästä. 7. Paikka on yleiskaavassa pientaloaluetta. Suhde muuhun maankäyttöön on ratkaistu yleiskaavassa. 8. Krakanpelto on yleiskaavassa urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.*

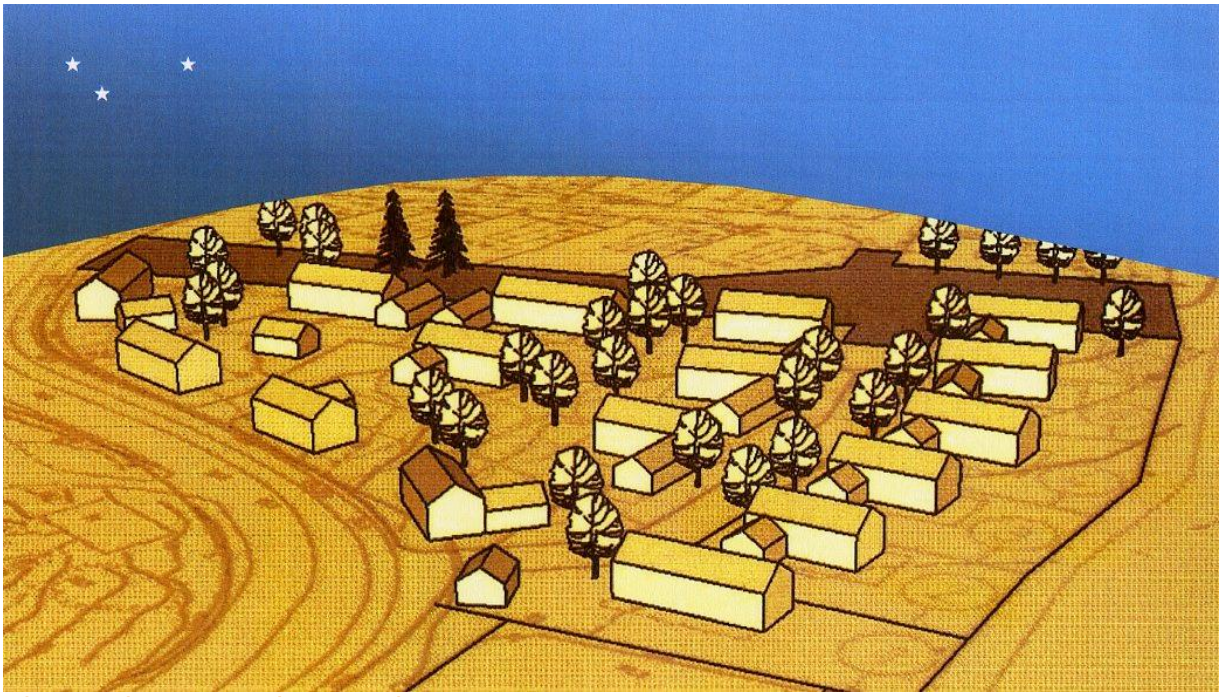
4. ***Johanna Walls-Siimes***, 1.5.2011:
Asemakaavamuutos merkitsee kyseisen alueen naapurina ja asukkaana sitä, että maisemallisesti nykyinen avara näkymä, joka samalla rajaa Ylästön alueen muuttuisi täysin, lisäksi virkistysalue menetettäisiin. Liikenteellisesti nyt jo huonosti toimivaan tiestöön kohdistuisi lisää rasitetta ja ruuhkaa, uusien pikkukujien rakentaminen nykyiseen mutkaiseen Peltovuorentiehen toisi mukanaan myös selviä liikenteen riskitekijöitä ja mahdollisia kolaripaikkoja. Asemakaavanmuutosta esittelevässä tiedotteessa todetaan myös, että alueella olisi käyttämätön parkkipaikka, tämä ei kuitenkaan pidä paikkaansa, kyseistä parkkialuetta käyttää muun muassa lähellä sijaitsevalla kotiseututalolla asioivat ja se on ajoittain aivan täynnä (asiasta on valokuvakin liitteenä).
Edellä mainituista syistä vastustan kaavamuutosta ja toivon kyseisen alueen säilyvän jatkossakin Ylästöläisten virkistysalueena.



► *Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta. Uusi katu lähtee Peltovuorentien nykyisestä liittymästä. Pohjoispuolista aluetta vastaan jää virkistysaluetta. Pysäköintialue jää pääosin yleiseen pysäköintikäyttöön, se on ollut täynnä vain tilapäisesti.*

5. ***Christian Härus***, 3.5.2011:
Lunastaako kaupunki liiterin, jonka ovi ulottuu katualueelle? Entä kaivo, joka on pellolla ja josta on oikeus ottaa vettä.

► *Kaupunki joutunee lunastamaan liiterin, mikä on ilmoitettu kuntatekniikan keskukselle*. *Kaivo lunastetaan kaupungille, kun kaava on tullut voimaan.*



Alustava luonnos, näkymä etelästä. TKa, SSt 2011

6. ***Christian Härus***, 4.5.2011:
Kaavamuutosalueella sijaitsee käytössämme oleva kaivo. Kun maakaupat Vantaan kaupungin kanssa neuvoteltiin vuonna 2000 luvattiin meille, että VL-alueella oleva kaivo saa olla käytössämme, koska VL-aluetta ei tule koskaan rakennettavaksi. VL-alue oli kaavoittajan järjestely, jotta alue saataisiin halvalla ostettua. Pyyntömme tien vetämisestä kauemmaksi talousrakennuksistamme ei käynyt millään teille, vaikka maa-alue oli kokonaisuudessaan meidän. Pitkän tähtäimen suunnitelma on toteutumassa. Pyydän, että kaavamuutoksen luonnos toimitetaan allekirjoittaneelle postitse.

► *Voimassa oleva asemakaava on vahvistettu 1999. Vireillä oleva asemakaavamuutos perustuu yleiskaavaan 2007, jossa asuntoaluetta on laajennettu ja jonka tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kaavaselostus on lähetetty postitse 3.11.2014.*

7. ***Sinikka Loikkanen*** ilmoitti 5.5.2011, että ei ole saanut osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa. Muutimme perinnepellon viereen. Voiko kaupunki muuttaa asemakaavaa? Parkkipaikka oli viime viikonloppuna aivan täynnä. Rekkoja on ollut Peltovuorentiellä, joihin voi pimeässä törmätä.

► *Lähetetty kirje, jossa on annettu jatkoaikaa 13.6. asti. Vahverokujan talojen eteen jää puistoa. Pysäköintialue on täynnä vain tilapäisesti.*

8. ***Vantaan Energia Oy***, 5.5.2011:
● ***Sähköverkko:*** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n keskijännitekaapeli sijaitsee alueella karttaliitteen 1. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapelin sijainti.
● ***Kaukolämpöverkko:*** Ei huomautettavaa.

► *Johdot näkyvät kaupungin johtokartalla eikä niitä esitetä asemakaavassa*.

9. ***Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY***, ***Jukka Saarijärvi***, 6.5.2011:
Kaavamuutoksessa muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymällä on kaavamuutosalueella luvallinen paperin syväkeräysastia LP-alueen länsipuolella. HSY pyytää nykyisen keräyspisteen tai vaihtoehtoisen paikan sijoittamista kaavaan.

► *Kaavaan liittyy vesihuollon esisuunnitelma (jäljempänä). Keräyspiste säilyy.*

10. ***Tiina*** ja ***Petri Vanne***, 8.5.2011:
Kun vuonna 2004 ostimme talomme Vahverokujalta, oli viereinen alue kaavoitettu virkistysalueeksi, ja sellaisena sen myös haluamme pysyvän. Alueella on runsas luonnon ekosysteemi; paljon eri lintulajeja asustaa sillä ja sitä on mukava seurata. Viereiseltä luonnonsuojelualueelta myös eksyy ympäristöön isompia eläimiä. Mahdolliset rakennettavat talot lisäävät huomattavasti luonnonsuojelualueen kuormitusta sekä Peltovuorentien liikennettä. Siis vastustamme asemakaavamuutosta.

► *Yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta. Suhde ympäröivään maankäyttöön on ratkaistu yleiskaavassa. Vahverokujaa vastaan jää virkistysaluetta.*

11. ***Timo*** ja ***Marjo Terävä***, 8.5.2011:
Suhtaudumme alueen rakentamiseen myönteisesti, kunhan seuraavat seikat sisältyvät laadittavaan kaavamuutosehdotukseen:

1. Olemassa olevan asuinalueen (Vahverokuja) ja kaavamuutosta koskevan uuden asuinalueen väliin tulee jättää alustavan luonnoksen mukaisesti riittävän suuri kaistale, jotta asuinalueiden väliin muodostuu luontainen raja. Luonnokseen merkityn ulkoilureitin rakentamista pidämme hyvänä. Pyörätie tulee kuitenkin linjata niin kauas ojasta (vähintään 10 metriä), että sen ja jo olemassa olevan asuinalueen väliin voidaan istuttaa näkösuojaa tuovaa puustoa. Istutukset, kuten havupuut, luovat samalla luontaisen rajan kaavamuutoksessa esitetyn ja jo olemassa olevan alueen välille.
2. Alustavassa luonnoksessa on esitetty luonnos uuden asuinalueen tonttien sijainnista. Vaadimme, että tontit sijaitsevat vähintään 20 metrin päässä alueen pohjoisreunalla olevasta ojasta. Näin voidaan varmistaa asuinalueiden väliin luontainen raja ja vähentää uusien kiinteistöjen rakentamisesta aiheutuvaa, mitä ilmeisimmin useammalle vuodelle ajoittuvaa, häiriötä.
3. Asuinalueiden väliin suunniteltu kevyenliikenteen väylä tulee rakentaa samassa yhteydessä kuin asuinalueen kiinteistöjen rakentaminen toteutetaan, jotta siitä aiheutuu mahdollisimman vähän häiriötä muille asukkaille.
4. Lisäksi kaavamääräyksissä tulee varmistaa, että rakennuksiin ei saa tehdä pohjoisen puolelle suuria ikkunoita, jotta naapureiden piha-alueiden yksityisyydestä voidaan varmistua.
5. Uuden asuinalueen rakennusten tulee olla ulkonäöltään, korkeudeltaan ja värimaailmaltaan samankaltaisia viereisen asuinalueen rakennusten kanssa.
6. Alustavan luonnoksen perusteella olemassa oleva pysäköintialue poistuu käytöstä. Asemakaavayksikön laatimassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa virheellisesti todetaan sen olevan käyttämätön. Sinne pysäköivät autonsa esim. alueella asuvat kuorma-auton ja rekkojen kuljettajat. Myös Ylästön Kotiseututalon tilaisuuksissa se toimii lisäparkkipaikkana. Esitämmekin, että joko alustavaa luonnosta muutetaan siten, että parkkipaikka säilyy vähintään puolikkaan kokoisena nykyisestä tai, että sille etsitään korvaava paikka esim. Peltovuorentien länsipuolelta.

Pyydämme, että välitätte meille tiedon siitä, miten mielipiteemme on tullut huomioon otetuksi ja vaikuttanut laadittavaan kaavamuutosehdotukseen.

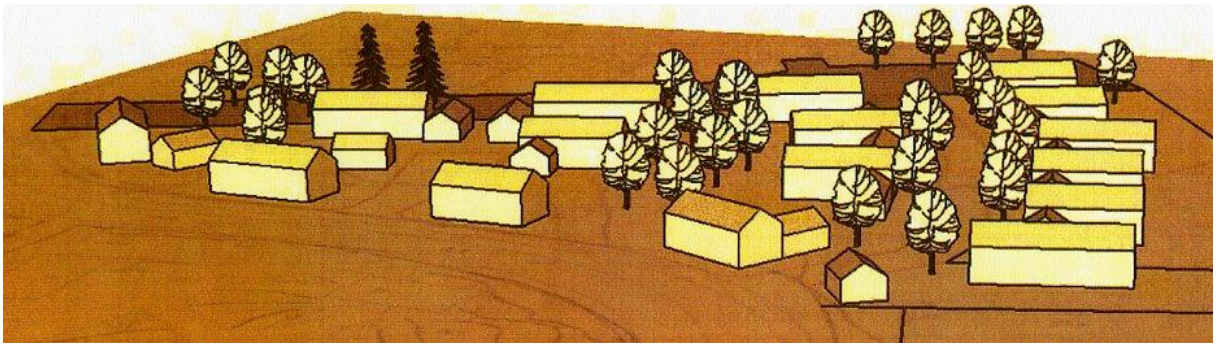
► *1 – 2. Viheralueen leveydeksi tulee 14 – 24 metriä. 3. Asemakaava ei sisällä rakentamisen ajoitusta. 4. Rakennusten ikkuna-aukotus ratkaistaan rakennusluvissa. 5. Kaavassa annetaan katto- ja julkisivumääräyksiä. 6. Pysäköintialue jää pääosin jäljelle, vaikka sen käyttö on ollut hyvin vähäistä.*

12. ***Pekka ja Monika Melanen***, 9.5.2011:
Mielestämme kyseisen tontin ja ojan väliin pitäisi jättää noin 20 m:n hoidettu metsäkaistale, jonka jälkeen alkaisi mahdollinen pyörätie. Parkkipaikkaa tarvitaan alueella esim. vieraspysäköintiin ja Ylästön kotiseututalon käyttöön. Myös väljempi rakentaminen olisi viihtyvyyden kannalta parempi.

► *Viheralueen leveydeksi tulee 14 – 24 metriä. Pysäköintialue jää käyttöön. Tonttitehokkuus e = 0,25 on Vantaalla tavanomainen uusissa asemakaavoissa.*

13. Lisäksi tontteja on kysytty rakentamiseen.

Neuvottelut viranomaisten kanssa
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.



Alustava luonnos, näkymä etelästä. TKa, SSt 2011

Asemakaavamuutoksen tavoitteet
● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan***
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää pääkaupunkiseudun kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutos on myös maakuntakaavan mukainen.

● ***Vertailu yleiskaavaan***
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***
Alue on voimassa olevassa asemakaavassa lähivirkistysaluetta VL ja yleistä pysäköintialuetta LP. Asemakaavan muutosehdotuksessa alueelle muodostetaan erillispientalojen korttelialueita AO.



Vaihtoehtoinen ratkaisu, jossa rakentamista olisi vähemmän, mutta tontteja tulisi vain 11 kpl. Katuliittymät Peltovuorentielle ovat liian jyrkät. TKa

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Osallistumisessa esitettiin, että viisi pohjoisinta ja kaksi eteläisintä tonttia jätettäisiin rakentamatta. Tällöin omakotitaloja voitaisiin toteuttaa vain 11 perheelle. Vahverokujan asukkaiden näköalareviiriksi jäisi etelän puolelle leveämpi puisto, jonka käyttöä oja kuitenkin estää. Vieressä on laaja virkistysalue (Krakanpelto).

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin Peltovuorentien varrella säilyisi puisto, joka on peltona ja omakotitalot jäisivät toteuttamatta. Vieressä on kuitenkin huomattavan laaja virkistysalue ja alue on yleiskaavassa varattu rakentamiseen.

Nähtävilläolo ja lausunnot

Kaava on ollut nähtävillä 17.12.2014 – 15.1.2015. Tällöin saatiin yksi muistutus. Lausunnot pyydettiin 23.1.2015 mennessä. Näistä on erilliset asiakirjat.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen ovat osallistuneet asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Pirjo Salo*, *Jaana Virtanen*, geotekniikkapäällikkö *Heikki Kangas*, suunnitteluinsinöörit *Marika Orava*, *Matti Holtari*, *Anna-Leena Karhunen*, *Emma Lottanen*, *Elina Komulainen*, ympäristösuunnittelija *Tina Kristiansson*, asemakaavasuunnittelija *Tuula Määttänen* (nimistö), maankäyttöinsinööri *Teemu Jääskeläinen*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, suunnitteluavustajat *Satu-Maaria Still, Leena Kaunismäki*, harjoittelija (opiskelija) *Wilma Toljander* ja TET-harjoittelija *Markus Kallaluoto*.

5. Asemakaavan kuvaus



Asemakaavan havainnekuva. TKa

Kaavaratkaisu

Alueelle muodostetaan 17 omakotitonttia sekä Peltovuorentien nykyisestä liittymästä lähtevä uusi katu, Kuukusentie, jonka katualueen leveys on 7 metriä.

Kaavamuutoksella asemakaavan lähivirkistysaluetta muutetaan erillispientalojen korttelialueiksi AO, keskimääräisellä tonttitehokkuudella e = 0,25, mikä tuottaa rakennusoikeutta yhteensä 3 030 k-m2. Suurin kerrosluku on I 2/3. Katoista ja julkisivuista annetaan kaavamääräyksiä.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos perustuu oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan ja kaupungin maapoliittiseen ohjelmaan. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu erinomaisesti pientaloasumiseen. Pientalotonteista on pulaa.

Kaavoitettavat tontit

Tontti	Pinta-ala m2	Rak.oik k-m2	Tehokk e	Tontti	Pinta-ala m2	Rak.oik k-m2	Tehokk e
40-523-1	755	200	0,26	40-523-10	708	160	0,23
40-523-2	733	190	0,26	40-523-11	523	150	0,29
40-523-3	745	190	0,26	40-524-1	897	200	0,22
40-523-4	736	180	0,24	40-524-2	726	180	0,25
40-523-5	730	170	0,23	40-524-3	749	180	0,24
40-523-6	697	160	0,23	40-524-4	670	180	0,27
40-523-7	680	170	0,25	40-524-5	652	180	0,27
40-523-8	716	180	0,25	40-524-6	603	160	0,27
40-523-9	713	170	0,24				

Tonttien pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa.

Rakennettu ympäristö

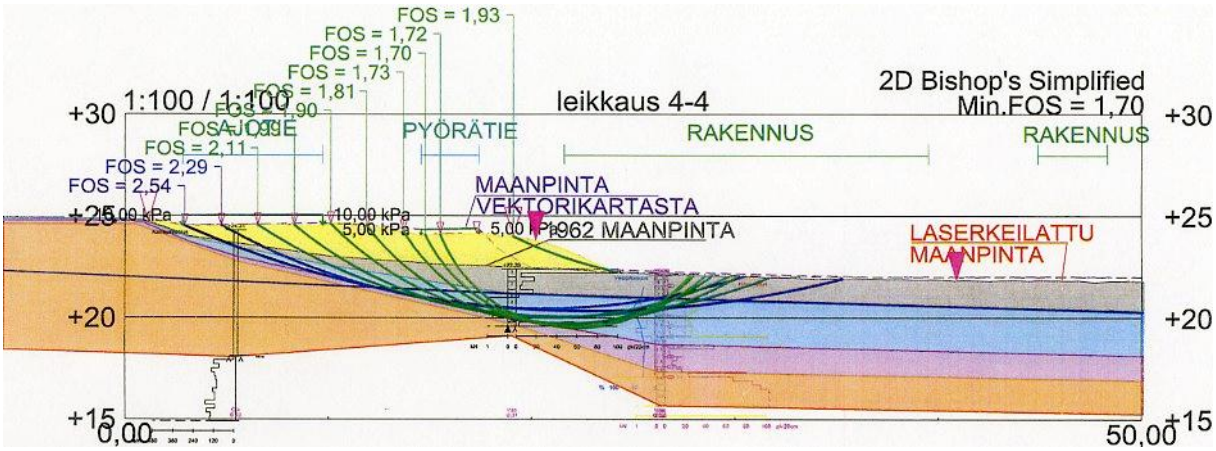
Kattomateriaaliksi määrätään harmaa kattotiili ja julkisivumateriaaliksi puu, kuten naapurialueella. Julkisivujen tulee olla vaaleita, ei harmaita. Rakennukset tulee sijoittaa kiinni kadun puoleiseen rakennusalan rajaan. Katoksia, terasseja ja kuisteja saa sijoittaa myös rakennusalan ulkopuolelle.

Luonnonympäristö

Avointa peltoa muuttuu rakennetuksi tonttimaaksi istutuksineen. Maisemaa rajataan istutuksin. Tontit on rajattava pensasaidoin.

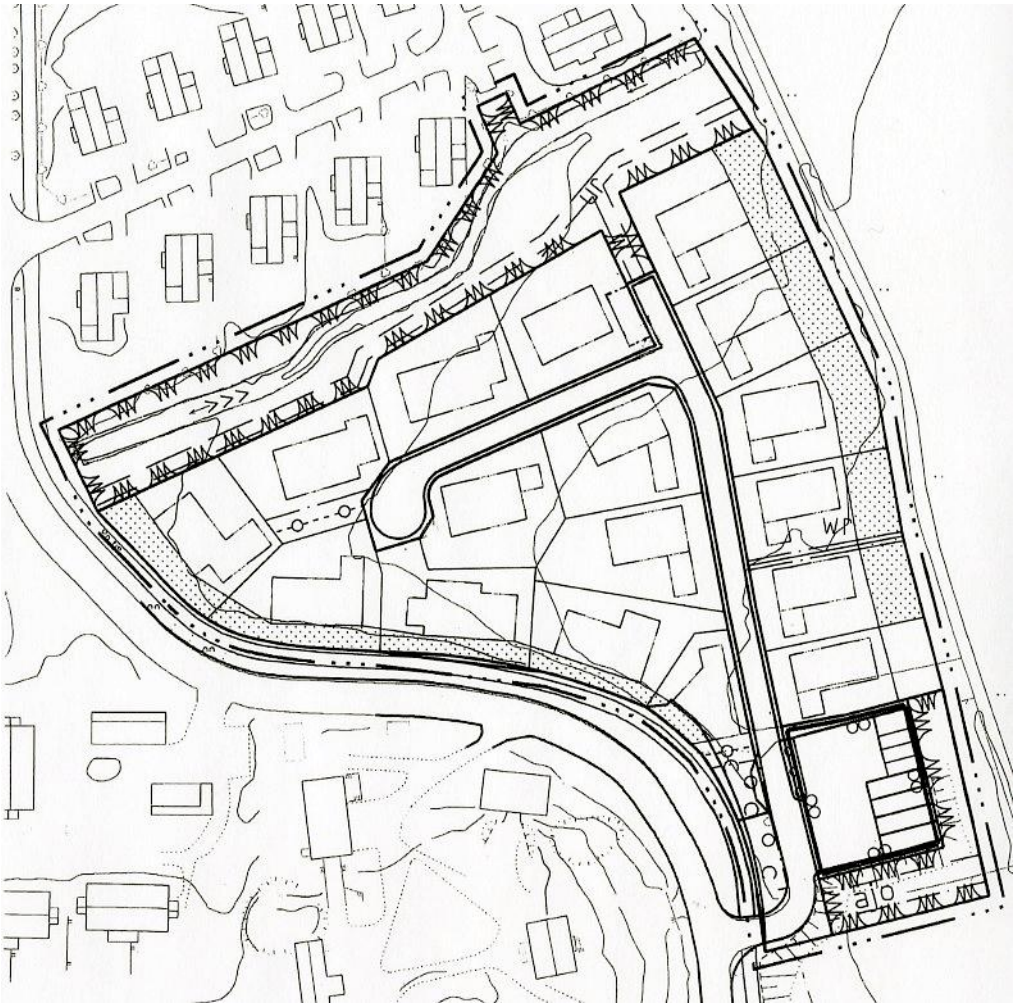
● ***Maaperä***

Alueella vakavuus on nykyisellään riittävä. Kaavoituksen ja rakentamiseen liittyen alueella tulisi kuitenkin huomioida, että Peltovuorentien alla on savi-kerros, josta voi aiheutua vakavuusongelma tonteille, jos tehdään kaivantoja tai rakennuspohjat jäävät esim. ryömintätiloissa paljon katutason alle. Kadun vierellä on suositeltavaa nostaa tasausta nykyisestä maanpinnasta ylöspäin (joka on myös luontevaa korkeuserostakin johtuen). Ojan alueella ei suositella paksuja maatäyttöjä (max 1 m, ellei tehdä erillistä vakavuustarkastelua).
Heikki Kangas 19.3.2014



Täyttö. Kuivakuori. Savi. Siltti. Kitkamaa.

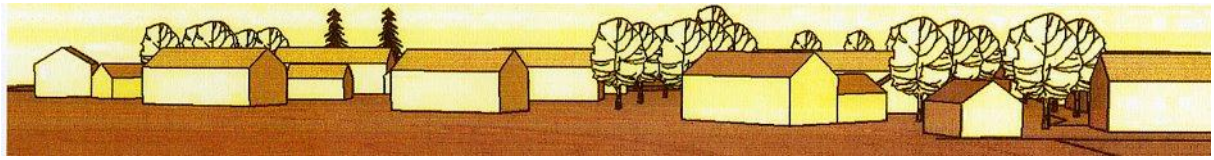
Maaperätutkimus tontin 40-523-10 kohdalta.



Katuluonnos. PSa, TKa

Liikenne

Tonttiliittymät tulevat uudelle kadulle, Kuukusentielle, joka lähtee Peltovuorentien nykyisestä pysäköintialueen liittymästä. Lisäksi Peltovuorentielle sallitaan yksi tonttiliittymä. Katualueen leveys on 7,0 metriä. Ajoradan leveys on 5,0 metriä, sen molemmin puolin on 1,0 metriä leveät lumitilat. Autopaikkoja on varattava 2 autopaikkaa / asunto, joista yksi on sijoitettava autokatokseen.



Näkymä Peltovuorentieltä. TKa, SSt

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat on rajattu luonnoksen mukaisiksi. Lisäksi asemakaavassa annetaan tarpeelliset määräykset katoista, julkisivuista, aidoista ja istutuksista.

Ympäristön häiriötekijät

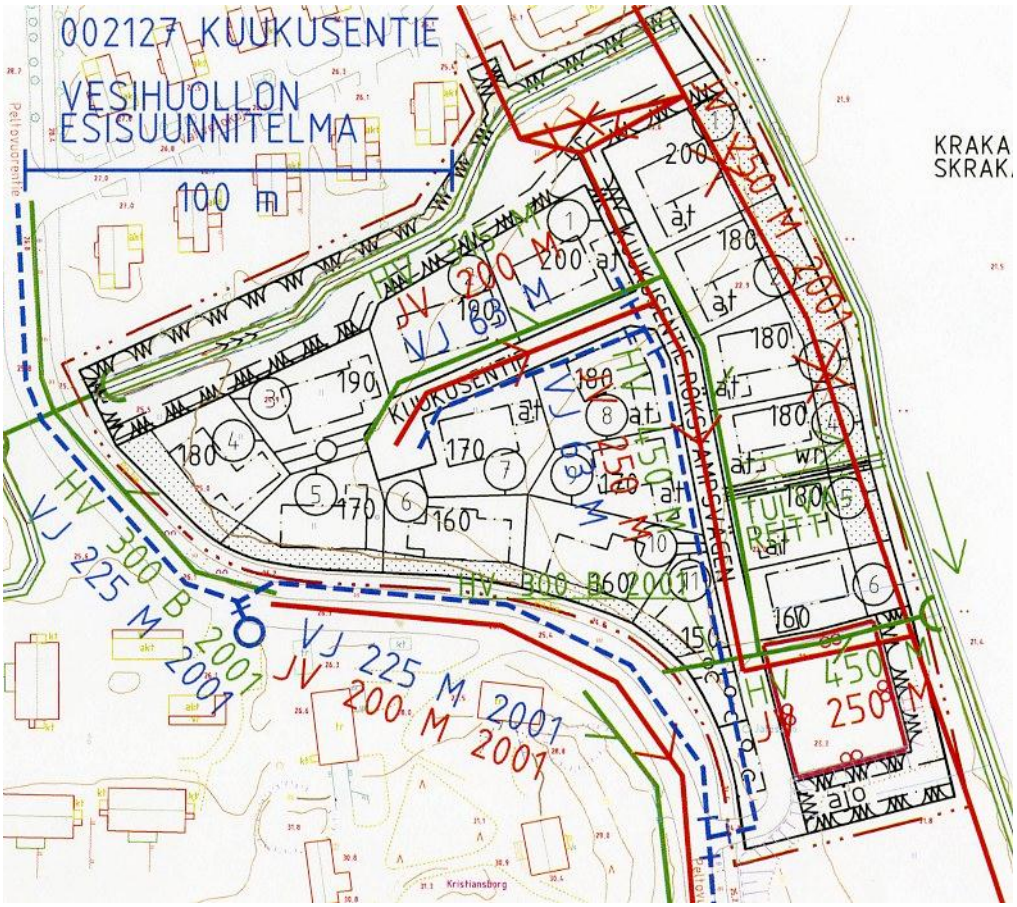
Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla 30 dB.

Kaavamerkinnät ja -määräykset

Rakennuspaikat on esitetty rakennusaloin ja rakentamistapa on määritelty kaavamääräyksin. Asemakaavaan liittyy havainnepiirros kaavan mahdollistamasta rakentamisesta.

Tonttijako

Asemakaava sisältää sitovan tonttijaon (17 tonttia).



Vesihuollon yleissuunnitelma. EKo

Tekninen huolto

● ***Vedenjakelu***

Kaava-aluetta varten laajennetaan vesihuoltoverkostoa Kuukusentielle. Nykyinen jätevesiviemäri tonttien takapihoilla poistuu käytöstä, kun uusi jätevesiviemärilinja valmistuu Kuukusentielle ja nykyiset jätevesiviemärilinjat alueen pohjoisosassa kytketään uuteen jätevesiviemäriin. Nykyisen jätevesiviemärin on oltava käytössä niin kauan kunnes uusi viemärilinja on otettu käyttöön ja tarvittavat liitokset nykyisestä viemäristä uuteen viemäriin on tehty. Kaupunki tai Helsingin seudun ympäristöpalvelut ei poista käytöstä poistettua putkea vaan putki jätetään maahan. Kukin kiinteistönomistaja voi halutessaan poistaa putken omalta tontiltaan. Kuukusentien jätevesiviemäri liitetään pellon laidalla olevaan jätevesiviemäriin pysäköintialueen kautta. Kuukusentielle rakennettava vesijohto liitetään Peltovuorentien vesijohtoon.

Kaava-alueen hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä pysäköintialueen pohjoisosaa pitkin avo-ojaan, josta vedet johtuvat etelään. Nykyinen hulevesiviemäri pysäköintialueen pohjoisosassa on kapasiteetiltaan liian pieni, joten putkikokoa tulee rakentamisen myötä kasvattaa. Kaavan vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 144 000 €.

Kuukusentieltä rakennetaan tulvapainanne kaavan itäreunassa virtaavaan avo-ojaan, jotta rankkasateiden aikana kadun tulvavedet saadaan johdettua hallitusti pois kadun matalimmasta kohdasta. Tulvapainanne sijoittuu tonttien 4 ja 5 rajalle. Painanteen kunnossapito kuuluu kiinteistönomistajille. Tonttien tasaussuunnittelussa tulee huomioida nämä painanteet ja yhdessä naapurin kanssa varmistaa, että painanne säilyy tonttien rajalla.

Hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.

● ***Sähköverkko***
Kaavaan merkitään muuntajaa varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue, et.

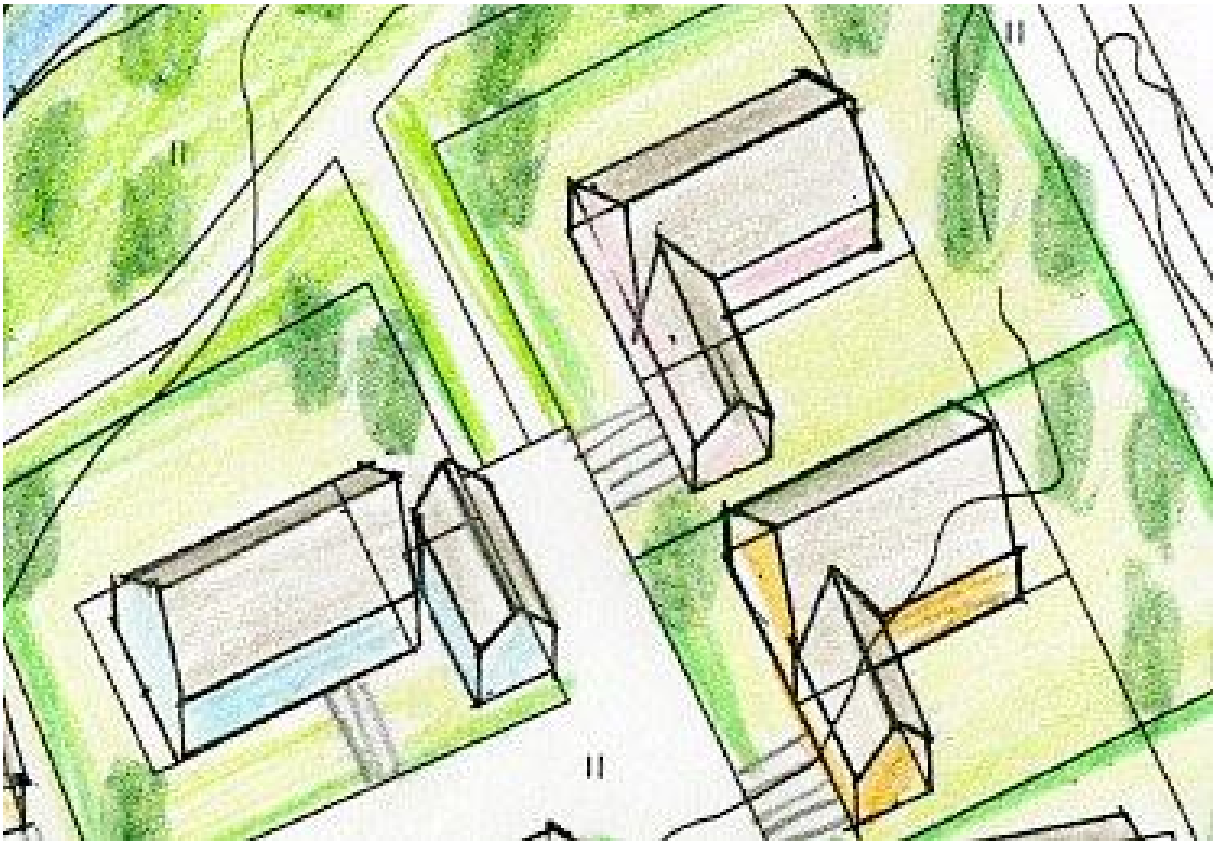
Nimistö

● ***Krakanpelto***, ***Skrakaåkern*** Lähivirkistysalue Krakanojan länsipuolella, 1761 Fihlängen, 1998 annettiin nykyinen nimi. Krakanojan itäpuolella on ollut 1760 Skrakaåkrar, ja siellä on nyt myös muita Kraka-nimiä. Myös Espoossa on Skrakaåkern (2011).
● ***Kuukusentie***, ***Röksvampsvägen*** Nimi liittyy sienien aihepiiriin. Ylästö on ollut hyvää sieni- ja marjamaastoa. (Nimistöryhmä 14.3.2011)
● ***Peltovuorentie***, ***Åkerbergsvägen*** Tien länsipää näkyy kartassa 1939, jolloin sieltä lohkottiin palstoja. 1958 Peltotie, joka päättyi Sofielundin taloon. 1960 annettiin nykyinen nimi vanhasta kallionnimestä Åkerberget. Asemakaavassa 1999 tietä jatkettiin itään siten, että nykyinen Peltovuorenkuja on vanhaa Peltovuorentietä ja uudesta Peltovuorentiestä tuli Pohjois-Ylästöä kiertävä kokoojakatu.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***
Pellolle rakennetaan omakotitaloja. Kaivo lunastetaan kaupungille.
● ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***
Lähivirkistysaluetta muuttuu erillispientalojen korttelialueiksi ja katualueeksi. Osa yleisestä pysäköintialueesta muuttuu kaduksi.
● ***Vaikutukset kaupunkirakenteeseen***
Kaavamuutos täydentää valmista kaupunkirakennetta. Uusi rakentaminen sijoittuu nykyisen rakentamisalueen reunaan, joukkoliikennevyöhykkeelle, lähelle virkistys- ja yritysalueita, Pakkala-Tammiston ja Martinlaakso-Myyrmäen keskusten välimaastoon.
● ***Vaikutukset suhteessa rakennettuun ja luonnonympäristöön***
Avoimelle pellolle rakennetaan omakotitaloja tarvittavine katuineen ja tonteille tulevine istutuksineen. Uudet puutalot näkyvät naapurialueen asunnoista, mutta sopivat lähialueen rakentamistapaan. Avoimeen maisemaan liittyvä reuna istutetaan.
● ***Liikenteelliset vaikutukset***
Uusi asuminen tuottaa autoliikennettä noin 50 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen.
● ***Sosiaaliset vaikutukset***
Alueelle muuttaa uusia asukkaita. Uusien omakotitalojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, mikä parantaa asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. Asemakaavan toteutus



Yksityiskohta havainnekuvasta. TKa

Kaupunki luovuttaa tontit omakotirakentamiseen.
Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).
Liikennejärjestelyt toteutetaan katusuunnitelmalla.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallistekniikan rakentamisen kustannukset ovat noin 470 000 €. Tästä kadunrakentamisen kustannukset ovat noin 290 000 € ja vesihuollon noin 180 000 €. Tonttien luovuttamisesta saatavat tulot on arvioitu olevan vähintään 2 000 000 euroa.

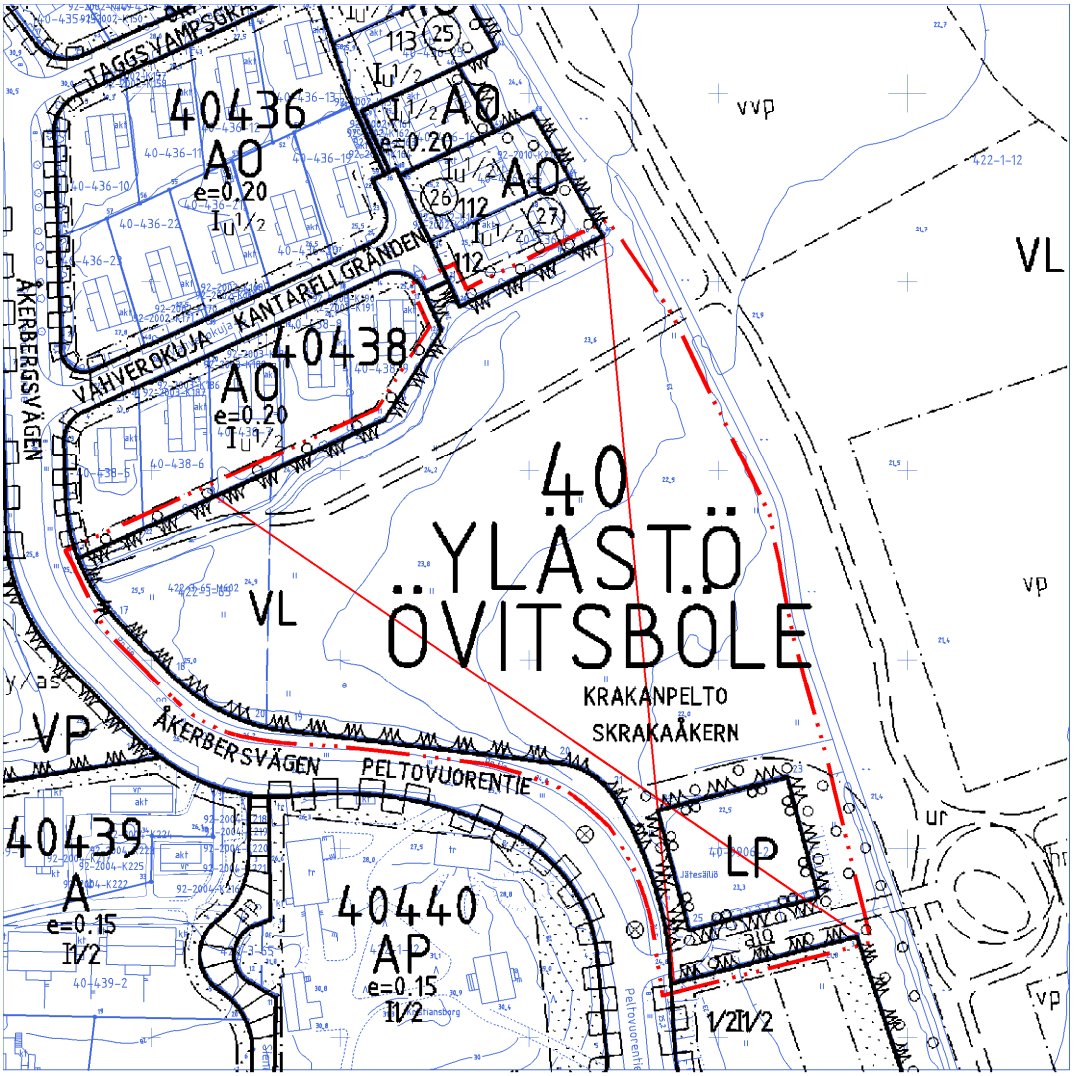
Vantaalla 23.2.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Kumoutuva asemakaava



Nähtävillä 17.12.2014 – 15.1.2015 ollut asemakaavan muutosehdotus



Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.12.2014 – 5.1.2015. Tällöin saatiin yksi muistutus, jossa kaavaehdotusta ei vastustettu.

Nähtävillä olon jälkeen tehdyt tarkistukset

- Rakennusoikeuden tarkistus 170 => 180 tonteilla 40-523-5, 7 ja 9; muutoksen tarkoituksena on vastata paremmin kysyntään; keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,25 säilyy.
- Lisätty muuntamoa varten yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue et.

Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtävillepanoa.

Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002127	23.2.2015	685495, 685496

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 40

YLÄSTÖ

Asemakaavan muutos
Korttelit 40523 ja 40524 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys- ja liikennealueet.)

Tonttijako
Korttelit 40523 ja 40524.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 40

ÖVITSBÖLE

Ändring av detaljplanen
Kvarteren 40523 och 40524 samt gatu-, rekreations- och trafikområden.
(Gatu-, rekreations- och trafikområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Kvarteren 40523 och 40524.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.	Taklutningen skall vara 1:1,5.
	Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.	Takmaterialet skall bestå av grå taktegel.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna skall ha öppen takfot.
	Julkisivujen tulee olla puuta ja värisävyiltään vaaleita, ei harmaita eikä valkoisia.	Fasaderna skall vara av trä och ljusa till färgsättningen, varken gråa eller vita.
	Rakennukset on rakennettava kiinni kadun puoleisiin rakennusalan rajoihin.	Byggnaderna ska byggas ända fram byggnadsytans gränserna mot gatan.
	Asumista häiritsemättömiä toimisto- tai työtiloja saa olla enintään 20 % rakennusoikeudesta.	Kontors- eller sådana arbetslokaliteter som inte stör boendet, får vara högst 20 % av byggnadsrätten.
	Lasikuisteja, viherhuoneita ja terasseja saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.	Glaskvister, grönrum och terrasser får placeras utanför buggnadsytan.
	Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.	Ljudisolering ΔL i bostädernas ytterhölje mot flyg- och vägtrafikbuller ska vara minst 30 dB.
	Tontit on rajattava pensasaidoin.	Tomter ska avgränsas med häckar.
	Kadun, ajoradan ja autosuojan välialue on laatoitettava.	Området mellan gatans körbanan och bilskyddet ska beläggas med plattor.
	Tontilla ei saa käyttää asvalttipäällystettä.	På tomten får ej användas asfaltbeläggning.
	Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee olla autosuojassa tai autotallissa rakennusalalla ja sen saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.	Minst 1 bilplats / bostad ska vara i bilskydd eller i garage på byggnadsytan och den får byggas utan hinder av byggnadsrätten.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 2 kpl / asunto.	Bilplatser ska reserveras minst 2 st / bostad.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
①	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
40	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
YLÄST	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
KUUKUSEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
$I_{u\,2/3}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
at	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wr	Hulevesireitti.	Dagvattenled.
	Istutettava alueen osa. Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.	Del av område som bör planteras. Planteringsområdet skall bestå av träd och buskar.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
>>>	Avo-oja.	Öppet dike.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	21.01.2015
Kaavan nimi	002127 Ylästö 40 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	31.03.2011
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002127
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9119	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,9119

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9119**	**100,0**	**3030**	**0,16**	**0,0000**	**3030**
A yhteensä	1,2033	62,9	3030	0,25	1,2033	3030
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4222	22,1	0		-1,3440	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2864	15,0	0		0,1407	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,9119**	**100,0**	**3030**	**0,16**	**0,0000**	**3030**
A yhteensä	1,2033	62,9	3030	0,25	1,2033	3030
AO	1,2033	100,0	3030	0,25	1,2033	3030
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,4222	22,1	0		-1,3440	0
VL	0,4222	100,0	0		-1,3440	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2864	15,0	0		0,1407	0
Kadut	0,1913	66,8	0		0,1619	0
LP	0,0951	33,2	0		-0,0212	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

15 § **Asemakaava ja asemakaavamuutos 181100, 18. Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11 / TLA**

VD/6034/10.02.04.00/2013

TLA/TKA/SRU

Asemakaavalla siirretään Puosunkujaa ja muutetaan kolme paritalotonttia (á 200 k-m2) kuudeksi omakotitalotontiksi (á 200 k-m2). Rakennusoikeus kasvaa, mutta sallittu asuntojen lukumäärä ei lisäänny lentomelualueella (Lden 55–60 dB). Kadun ja kunnallistekniikan rakentamistarve vähenee.
Samalla kaavoitetaan Ylästöntien katualue ja Martinkylänrannan lähivirkistysalue.

Asemakaava koskee katualuetta kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 18096 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueita kaupunginosassa 18 Vantaanlaakso.

Alue sijaitsee Ylästöntiestä pohjoiseen Vanhalta Nurmijärventieltä Vantaanjoelle.

Kaavamuutoksen hakijat
Carita Malmström ja Karl Jonas Malmström (kaavamuutoshakemus nro 001943).

Maanomistajat
Carita Malmström, Karl Jonas Malmström, Eija Leminen, Vantaan kaupunki, Suomen valtio (tiealue). Vantaanjoen vesialue on yhteistä aluetta.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut maanomistajien konsulttina Sonja Iiramo (2005–07).

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kaava-alue on pientaloaluetta, lähivirkistysaluetta, tieliikenteen aluetta sekä kyläkuvallisesti merkittävää aluetta ja lentomelualuetta m2 (Lden 55–60 dB). Alueelle on merkitty ulkoilureittejä ja ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.

Asemakaava ja asemakaavamuutos
Carita Malmström ja Karl Jonas Malmström hakevat asemakaavamuutosta siten, että alueelle voitaisiin rakentaa lisää omakotitaloja.
Samalla asemakaavoitetaan Ylästöntien katualue ja Vantaanjoen rantavyöhyke muutetaan lähivirkistysalueeksi.
Kortteli 18096 on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta AO, yleiskaavassa pientaloaluetta A3. Pelto on asemakaavassa maisemanhoitoaluetta EM, yleiskaavassa virkistysaluetta VL.
Alueella on nyt yksi asunto, Stenbackan talo 1700-luvulta. Lisäksi asemakaava sallii kolmen uuden erillistalon (omakoti- tai paritalon) rakentamisen. Asemakaavaan on merkitty pellolle laajahko tarpeeton pysäköintialue sekä Puosunkuja, joka sijoittuisi pellon ja uusien tonttien rajalle.
Alueen lentomelutaso Lden 55–60 dB sallii vähäisen asuntojen täydennysrakentamisen. Asuntojen lukumäärä on harkittu voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevan asemakaavan sallimat kolme paritaloa voidaan kaavamuutoksella toteuttaa kuutena omakotitalona, jolloin asuntojen lukumäärä ei kasva.
Ylästöntie on valtion ylläpitämä tie. Tien parantaminen on käynnistynyt. Kun tie on parannettu, tie siirtyy kaupungille. Siksi Ylästöntie asemakaavoitetaan kaduksi. Ylästöntielle on tutkittu yleiskaavan mukainen pikaraitiotien linjaus.
Asemakaavamuutoksessa kortteli 18096 säilyy erillispientalojen korttelialueena AO. Sallittujen asuntojen enimmäismäärä ei kasva, mutta rakennusoikeus kasvaa 600 k-m2:sta 1 200 k-m2:iin. Kaava sallii vain yksiasuntoisten omakotitalojen rakentamisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1 2/3.
Asemakaava vähentää kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen määrää.

Kaavamuutosta perustelee myös valtakunnallisesti merkittävän maiseman parempi huomioon ottaminen. Lisäksi kaavaan merkitään Vantaanjoen Natura-alue.
Rantavyöhyke merkitään lähivirkistysalueeksi VL ja se tulisi nyt kaupungin omistukseen. Pellolle sallitaan uusi 250 k-m2:n suuruinen talousrakennus korvaamaan omakotitalon paikalta poistuva talousrakennus (lato, konehalli).
Alueella on kaksi keskiaikaista kylätonttia, Lillas ja Bulders, jotka jäävät rakentamattomiksi.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat on tehty 20.10.2006 ja 16.12.2013.
Yleisötilaisuudet on pidetty paikalla 3.11.2006 ja 15.1.2014.
Kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä.
Kaavoituksen vireillä olosta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa.
Kaavaa ei ole vastustettu.
Saadut mielipiteet ja kannanotot vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu on pidetty 24.11.2006, jossa todettiin, että haettua asumisen määrää on vähennettävä.
Lisäksi Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa on neuvoteltu erikseen 8.2.2012 ja 22.8.2012, jolloin todettiin, että nykykaavan salliman kolmen paritalon sijaan kuusi omakotitaloa ei lisää asuntojen määrää ja on täydennysrakentamista.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaava tuottaa uutta asuntokerrosalaa 3 pientalotonttia yhteensä 600 k-m2 sekä taloustilaa 250 k-m2 yksityiselle maalle. Kaava kuitenkin vähentää kunnallistekniikan rakentamistarvetta ja kaupunki saa sopimuksella Martinkylänrannan lähivirkistysalueen.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 181100, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja
c) muutoskustannukset maksavat hakijat Carita Malmström ja Karl Jonas Malmström ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €). Maksu jakautuu hakijoiden kesken niin, että molemmat maksavat puolet kokonaissummasta, Carita Malmström 6 500 € ja Karl Jonas Malmström 6 500 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 17.11.2014 § 34

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 10.11.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 181100, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) että muutoskustannukset maksavat hakijat Carita Malmström ja Karl Jonas Malmström ja maksuluokaksi vahvistetaan 4 (13 000 €). Maksu jakautuu hakijoiden kesken niin, että molemmat maksavat puolet kokonaissummasta, Carita Malmström 6 500 € ja Karl Jonas Malmström 6 500 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus muutosehdotus on ollut nähtävillä MRA 27 §:n nojalla 17.12.2014 – 15.1.2015. Tällöin ei jätetty muistutuksia.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus 17.11.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

HSY edellytti jäteveden pumppaamolle varatun alueen laajentamista 15 x 15 metriin. Alue on laajennettu 9 x 15 metriin, mihin pumppaamo mahtuu. Laajempi varaus ei sovi paikkaan pikaraitiotievarauksen vuoksi.

Vantaan kaupunginmuseon lausunnon johdosta suojeltujen rakennusten suojelumääräyksiä on tarkennettu. Suojeltavaksi esitettyä latoa ei kuitenkaan suojella, koska se sijaitsee sekä voimassa olevan asemakaavan että kaavaehdotuksen rakennusalalla. Lato korvataan uudella talousrakennuksella, jolle asemakaavassa on annettu rakennusala pellolta puimalan läheltä.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset ja

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 23.2.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 181100, 18 Vantaanlaakso / Vantaanlaakso 11.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 23.2.2015
- Lausunnot ja vastineet 23.2.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

VANTAAN KAUPUNKI

VANTAANLAAKSO 11 –ASEMAKAAVA-EHDOTUS NRO 181100
18 VANTAANLAAKSO
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/TKA

23.2.2015

Kaupunginhallitus 17.11.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Vantaanlaakso 11 -asemakaavaehdotuksesta nro 181100, Vantaanlaakso. Lausuntoja pyydettiin 5 kpl ja saatiin 4 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Nro 1 Vantaan kaupunginmuseo	Suojeltujen rakennusten kaavamääräykset on ajantasaistettava.	Suojeltujen rakennusten kaavamääräykset ajantasaistettu.
Nro 2 Museovirasto	Ei huomautettavaa.	–
Nro 3 Uudenmaan ELY-keskus	Kulttuuriympäristön osalta hanke on hyvin selvitetty ja arvioitu ja kaavamääräykset ottavat huomioon ja turvaavat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymisen. Vantaanjoen kuuluminen Natura 2000 -verkoston suojelualueisiin on kaavassa esitetty asianmukaisesti. Ylästöntien (maantie 11453) parantamistyöt ovat käynnissä ja se lakkaa maantienä kokonaan parantamistoimenpiteiden valmistumisen jälkeen.	–
Nro 4 Vantaan Energia Oy	Lausuntoa ei saatu.	–
Nro 5 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Jätevedenpumppaamoa varten kaavaan merkitty yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa (et) tulee olla vähintään 15 x 15 m.	et-merkintä laajennettu 9 x 15 metriin. Isompi ei mahdu pikaraitiotievarauksen vuoksi.

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

”Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa koskien asemakaavan muutosehdotusta 181100. Kaavamuutoksen tarkoituksena on mahdollistaa lisärakentaminen alueelle. Asemakaavaluonnoksessa on varattu rakennusalat kuudelle omakotitalolle. Rakennusoikeus kasvaa voimassa olevasta asemakaavasta 600 k-m2. Samalla kaavoitetaan Ylästöntien katualue ja Vantaanjoen rantavyöhyke, joka pyritään muuttamaan virkistysalueeksi.

Vantaan kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (5.2.2014). Mielipiteessä museo on tuonut esille suunnittelualueen monin tavoin merkityksekkään kulttuuriympäristön. Alue on osa valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta, jonka kylämaisema rakennuspaikkoineen ja peltoaukeineen on säilynyt jo vuosisatoja. Nämä arvot on huomioitu maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) sekä Vantaan kaupungin yleiskaavassa (2007), jossa alue on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi. Suunnittelualueella sijaitsee kolme muinaismuistolailla rauhoitettua muinaisjäännöstä, joista kaksi on historiallisen ajan asuinpaikkoja (Mårtensbyn Lillas ja Mårtensbyn Bulders), sekä näille johtavat keskiaikaiset tiet.

Rakennetun kulttuuriympäristön osalta erittäin merkittävä kohde suunnittelualueella on 1700–1800-luvun vaihteeseen ajoitettu Stenbackan tila. Lisäksi alueella sijaitsee viereisen Smedsin tilan puimalarakennus. Kaupunginmuseon mielipiteessä on esitetty Stenbackan tilan päärakennuksen ja maakellarin olevien suojelumerkintöihin liittyvien määräysten ajatasaistamista, sekä Smedsin puimalan suojelemista asemakaavassa. Määräysten ajantasaistamisen suhteen kaupunginmuseon mielipidettä ei ole huomioitu kaavaehdotuksessa. Muilta osin kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.”

Vastine

Lausunnoissa ei ole esitetty, kuinka kaavamääräyksiä tulisi tarkistaa.
Suojeltujen rakennusten kaavamääräykset on tarkistettu kaupunginmuseon sähköpostissa 27.1.2015 esittämään muotoon:

sr-1 Suojeltava rakennus (päärakennus)
Suojeltu rakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

sr-2 Suojeltava rakennus (maakellari)
Suojeltu rakennus on rakennushistoriallisesti merkittävä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

sr-3 Suojeltava rakennus (puimala)
Suojeltu rakennus on rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Tarkistukset

Tarkistettu suojeltujen rakennusten (sr) kaavamääräykset edellä esitettyyn muotoon.

NRO 2
MUSEOVIRASTO

Lausunto

”Vantaan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa asemakaavaehdotuksesta nro 181100 Stenbacka ja Smeds (Vantaanlaakso 11). Museovirasto ottaa kantaa kaavahankkeeseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

Museovirasto on aiemmin lausunut samasta asiasta kaavaluonnosvaiheessa. Tuolloin annetussa lausunnossa todettiin, että muinaisjäännökset on asianmukaisesti merkitty kaavaan, mutta kaavamääräystä tulee korjata. Kaavaehdotuksen kaavamääräys on korjattu Museoviraston esittämällä tavalla. Näin ollen Museovirastolla ei ole enää kaavahankkeeseen 181100 huomautettavaa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavasta antaa Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistoimintasopimuksen nojalla Vantaan kaupunginmuseo.”

Vastine

–

Tarkistukset

–

NRO 3
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle ja virkistysalueelle. Lisäksi alue sisältyy kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän alueen rajaukseen ja lentomelualueeseen 1 (55-60 dBA).

Alue sisältyy Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti merkittävään maisema-alueeseen ja sisältää kaksi keskiaikaista kylätonttia Lillas ja Bulders. Stenbackan asuintalo 1700-luvulta on paikallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen rakennus. Vantaanjoki kuuluu Natura 2000 -verkoston suojelualueisiin.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu lähivirkistysalueeksi (VL) ja länsiosastaan pientaloalueeksi (A3). Alueen ympäri on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (ooo) ja Vantaanjoen rantaan ohjeellinen ratsastusreitti. Alue sisältyy kyläkuvallisesti merkittävän alueen rajaukseen ja lentomeluvyöhykkeeseen 2 (55-60 dB).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on varattu maisemanhoitoalueeksi (EM/k) ja länsiosaltaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu ohjeelliset ulkoilureitit (ur).

Kaavanmuutoksen tavoitteita on käsitelty yhdessä Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidetyssä kuukausikokouksessa 29.11.2005. Kaavan aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 24.11.2006. Siinä yhteydessä tuli esille mm. rakentamisen rajoittaminen olevaan metsäsaarekkeeseen, rakentamisen suhde kulttuuriympäristöön ja rakentamisen mitoitus alueen arvot huomioon ottaen.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on omakotiasutuksen vähäinen täydennysrakentaminen alueen kulttuurimaisemaan sopeutuvalla tavalla ja alueen virkistysalueiden ja -reittien kehittäminen. ELY-keskus katsoo, että kulttuuriympäristön osalta hanke on hyvin selvitetty ja arvioitu ja kaavamääräykset ottavat huomioon ja turvaavat rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman arvojen säilymisen.

Vantaanjoen kuuluminen Natura 2000 -verkoston suojelualueisiin on kaavassa esitetty asianmukaisesti.

Ylästöntien (maantie 11453) parantamistyöt ovat käynnissä ja se lakkaa maantienä kokonaan parantamistoimenpiteiden valmistumisen jälkeen. Tienparantamishankkeen liikenteelle luovuttamisen yhteydessä tehtävään kadunpitopäätökseen tule ottaa mukaan Vantaanlaaksontien kiertoliittymän alue, tämän jälkeen Vantaan kaupunki voi rekisteröidä kiertoliittymän ympäristön katualueen omistukseensa nyt laaditun asemakaavan mukaisena.”

Vastine:

–

Tarkistukset:

–

NRO 5
HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT

Lausunto:

”Aluetta palvelevat yleiset vesijohto ja viemäri sijaitsevat Vantaanlaaksontiellä (vesijohto 315 M 2009 ja jätevesiviemäri 400 M 2009).

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu alustava vesihuollon yleissuunnitelma. Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa noin 180 metriä, paineviemäriä noin 100 metriä ja jätevesiviemäriä noin 80 metriä. Lisäksi korttelin 18096 sisälle, ajoliittymän alle esitetään yksityistä vesihuoltoa, joiden rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat kiinteistöjen vastuulle.

Asemakaavaselostuksen vesihuoltoliitteessä on esitetty rakennettavaksi Puosunkujan varteen jätevedenpumppaamo. Jätevedenpumppaamoa varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 15 x 15 metrin kokoinen aluevaraus (kaavamerkintä et, yhdyskuntateknistä huoltoa varten varattu alueen osa).

Uuden vesihuollon rakentamiskustannukset ovat kaavaselostuksen mukaan noin 160.000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.”

Vastine

Kaavassa on jätevedenpumppaamoa varten et-merkintä, jonka koko laajennetaan 9 x 15 metriin, mihin pumppaamo mahtuu. Isompi et-alue ei mahdu kaavaan, koska Ylästöntiellä varaudutaan pikaraitiotien rakentamiseen.

Tarkistukset

Kaavan et-merkinnän koko laajennetaan 9 x 15 metriin.

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Stenbacka ja Smeds
181100 Vantaanlaakso 11



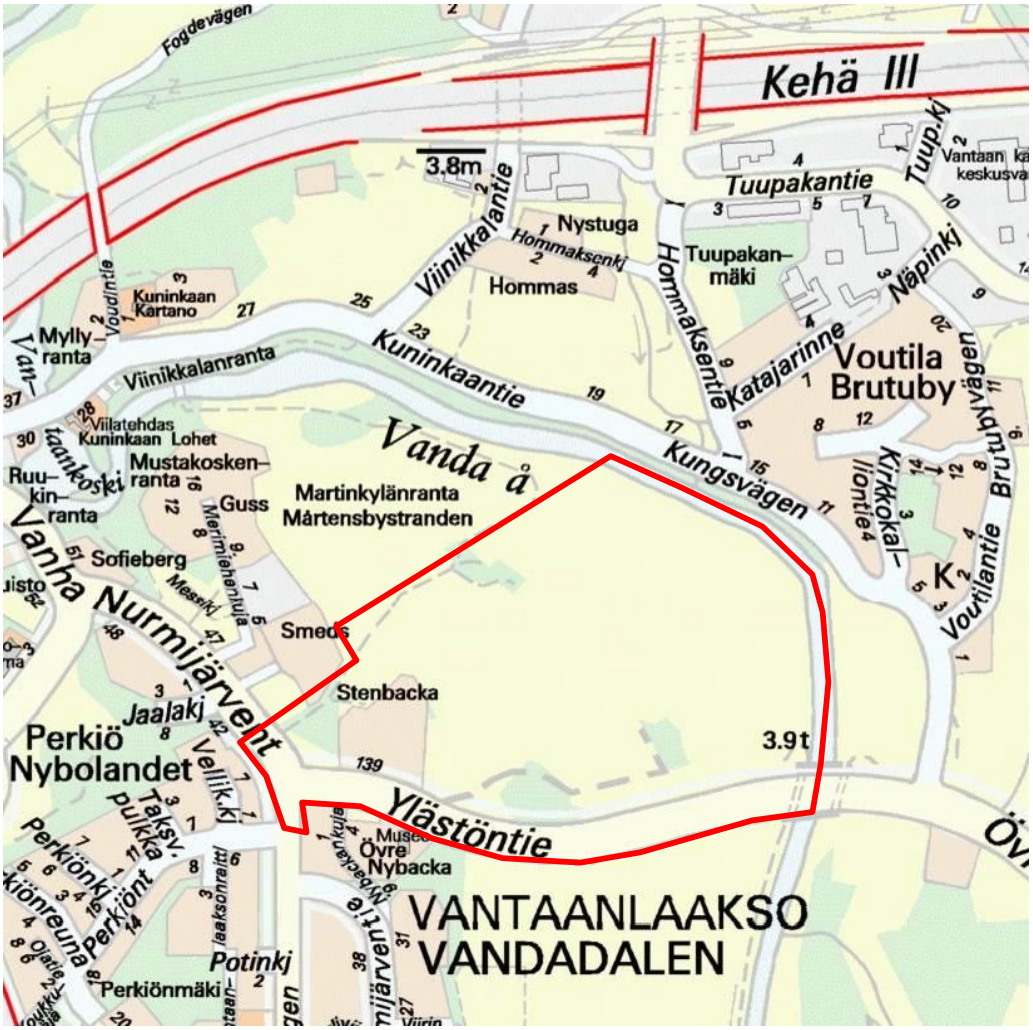
Asemakaavan selostus, joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 181100, Vantaanlaakso 11

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava
Vantaan kaupungin 18. kaupunginosa, Vantaanlaakso katualuetta

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin 18. kaupunginosa, Vantaanlaakso kortteli 18096 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueet

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Ylästöntiestä pohjoiseen Vanhalta Nurmijärventieltä (tulevalta Kauppalaivurintieltä) Vantaanjoelle.



Sijaintikartta.

2. Tiivistelmä



Stenbackan päärakennus Ylästöntieltä nähtynä.
Sonja Iiramo 2007
.

Carita Malmström ja Karl Jonas Malmström hakevat asemakaavamuutosta siten, että alueelle voitaisiin rakentaa lisää omakotitaloja.

Samalla asemakaavoitetaan Ylästöntien katualue ja Vantaanjoen rantavyöhyke muutetaan lähivirkistysalueeksi.

Kortteli 18096 on voimassa olevassa asemakaavassa erillispientalojen korttelialuetta AO, yleiskaavassa pientaloaluetta A3. Pelto on asemakaavassa maisemanhoitoaluetta EM, yleiskaavassa virkistysaluetta VL.

Alueella on nyt yksi asunto, Stenbackan talo 1700-luvulta. Lisäksi asemakaava sallii kolmen uuden erillistalon (omakoti- tai paritalon) rakentamisen. Asemakaavaan on merkitty pellolle laajahko tarpeeton pysäköintialue sekä Puosunkuja, joka sijoittuisi pellon ja uusien tonttien rajalle.

Alueen lentomelutaso Lden 55 – 60 dB sallii vähäisen asuntojen täydennysrakentamisen. Asuntojen lukumäärä on harkittu voimassa olevassa asemakaavassa. Voimassa olevan asemakaavan sallimat kolme paritaloa voidaan kaavamuutoksella toteuttaa kuutena omakotitalona, jolloin asuntojen lukumäärä ei kasva.

Ylästöntie on valtion ylläpitämä tie. Tien parantaminen on käynnissä. Kun tie on parannettu, tie siirtyy kaupungille. Siksi Ylästöntie asemakaavoitetaan kaduksi. Ylästöntielle on tutkittu yleiskaavan mukainen pikaraitiotien linjaus.

Asemakaavamuutoksessa kortteli 18096 säilyy erillispientalojen korttelialueena AO. Sallittujen asuntojen enimmäismäärä ei kasva, mutta rakennusoikeus kasvaa 600 k-m^2:sta 1 200 k-m^2:iin. Kaava sallii vain yksiasuntoisten omakotitalojen rakentamisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1 2/3.

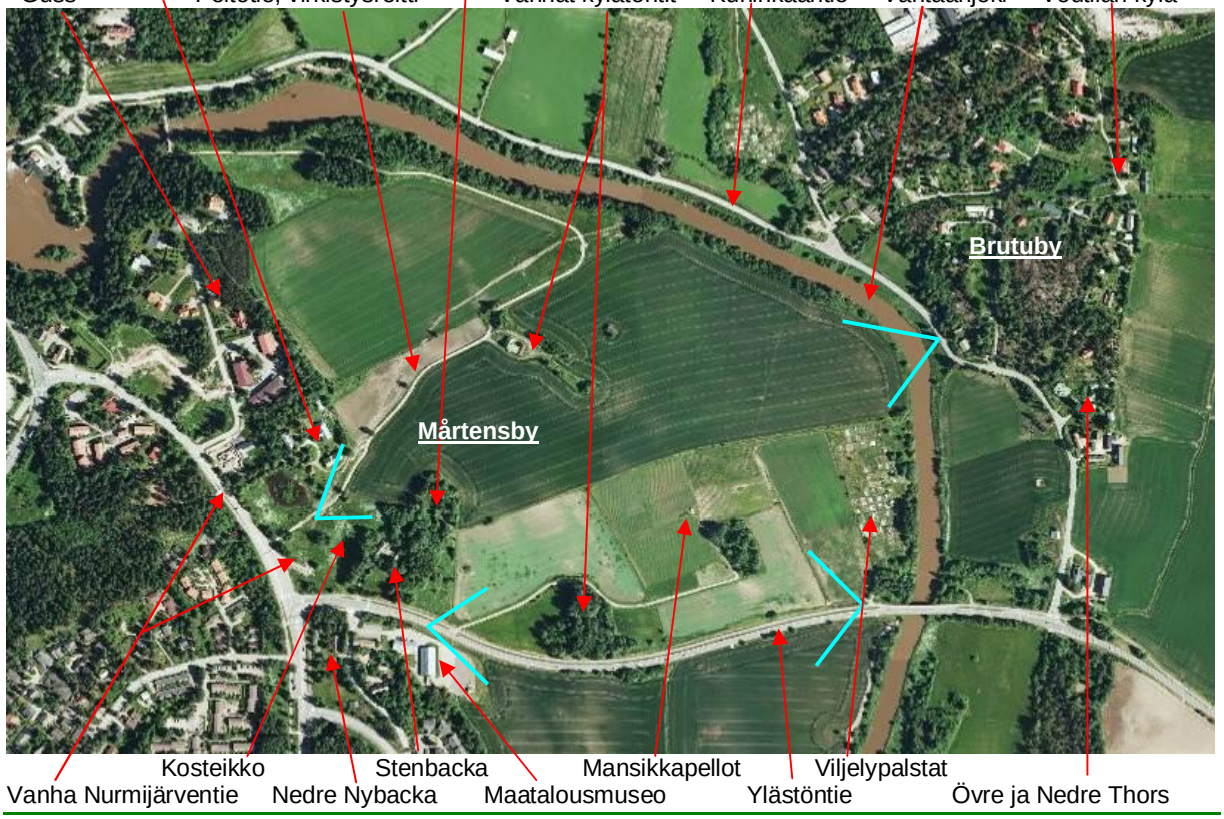
Asemakaava vähentää kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen määrää.

Kaavamuutosta perustelee myös valtakunnallisesti merkittävän maiseman parempi huomioon ottaminen. Lisäksi kaavaan merkitään Vantaanjoen Natura-alue.

Rantavyöhyke merkitään lähivirkistysalueeksi VL ja se tulisi nyt kaupungin omistukseen. Pellolle sallitaan uusi 250 k-m^2:n suuruinen talousrakennus korvaamaan omakotitalon paikalta poistuva talousrakennus (lato, konehalli).

Alueella on kaksi keskiaikaista kylätonttia, Lillas ja Bulders, jotka jäävät rakentamattomiksi.

3. Lähtökohdat



Maiseman merkittävät kohteet.

Sonja Iiramo 2006, täyd. TKa 2010. Ilmakuva © Vantaan kaupunki 2009

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

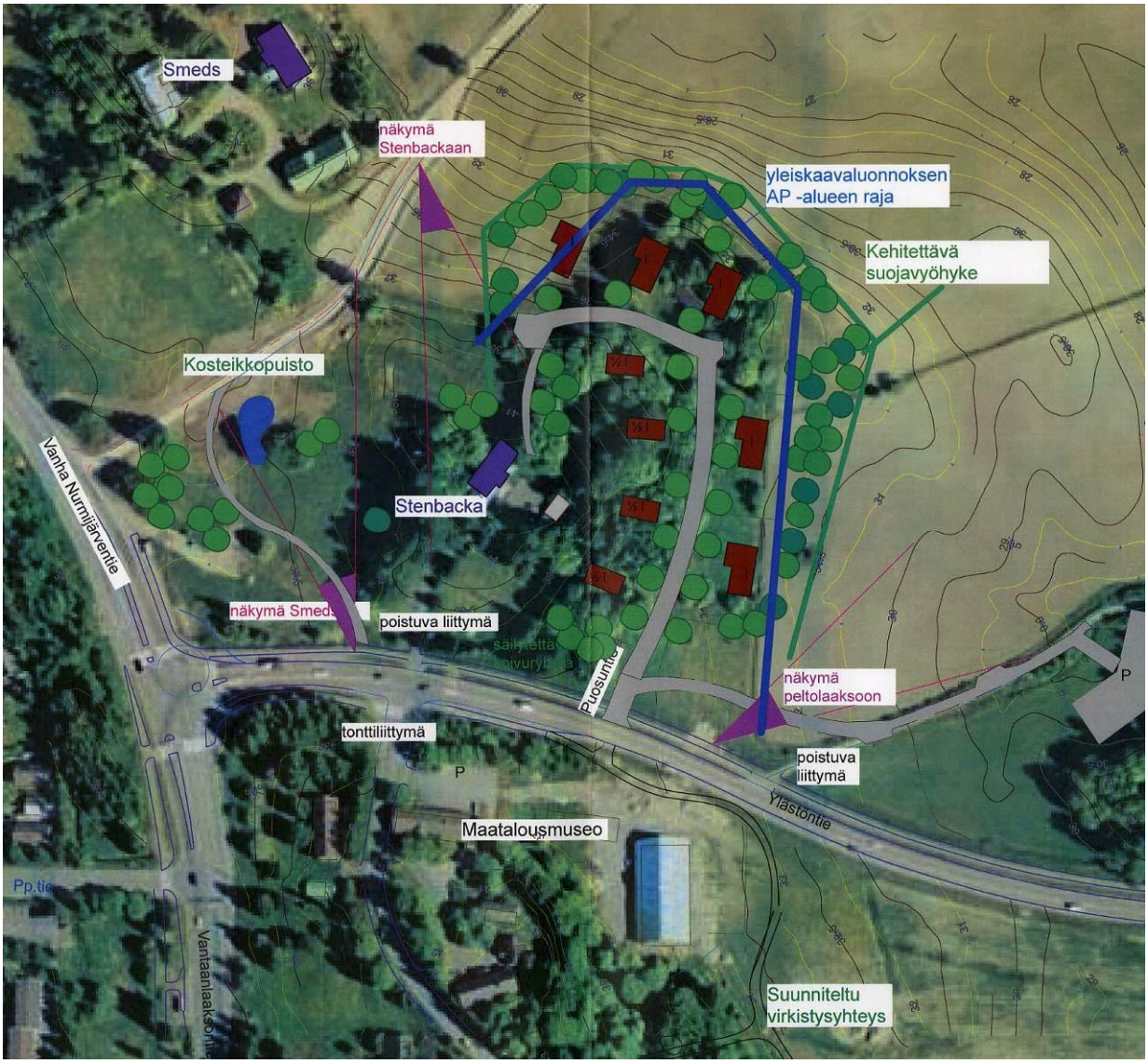
Alue on osa Vantaanjokilaakson valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta (1995) sekä osa Martinkylän keskiaikaisperäistä kylää, joka olisi Saulo Kepsun (2005) nimistötutkimusten mukaan peräisin 1300-luvulta. Kylän nimi Mårtensby on kristillisperäinen.

Lähialueella sijaitsee Mårtensbyn kantataloja: Guss, Smeds, jonka nimi viittaa seppään, sekä Nedre ja Övre Nybacka, jotka kumpikin ovat toimineet kestikievareina. Pellolla on kaksi hävinneen talon paikkaa: Bulders ja Lillas. Jälkimmäinen on ollut 1500-luvulla huomattavan talonpoikaispurjehtijan laivuri Göran Bunden talo. Hänellä oli jaala, jolla kävi kauppaa Tallinnan ja Helsingin pitäjän välillä.

Maisema ja luonnonympäristö

Alue on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi (YM 1993), maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi (YM 1992) ja valtakunnallisesti merkittäväksi maisema-alueeksi (VN 1995). Yleiskaavaan laakso kyläalueineen on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi (Kv 2007).

Alue on pääosin peltoa, jota rajaavat Vantaanjoki, Ylästöntie ja metsäsaarekkeet, joilla vanhat kylätontit sijaitsevat. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Maaperältään alue on savipeltoa, jossa on ylemmillä osilla silttiä ja moreenia ja paikoin kalliopaljastumiakin. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.



Yleiskaavan pientaloalueen maisema-analyysi. Sonja Iiramo 2006

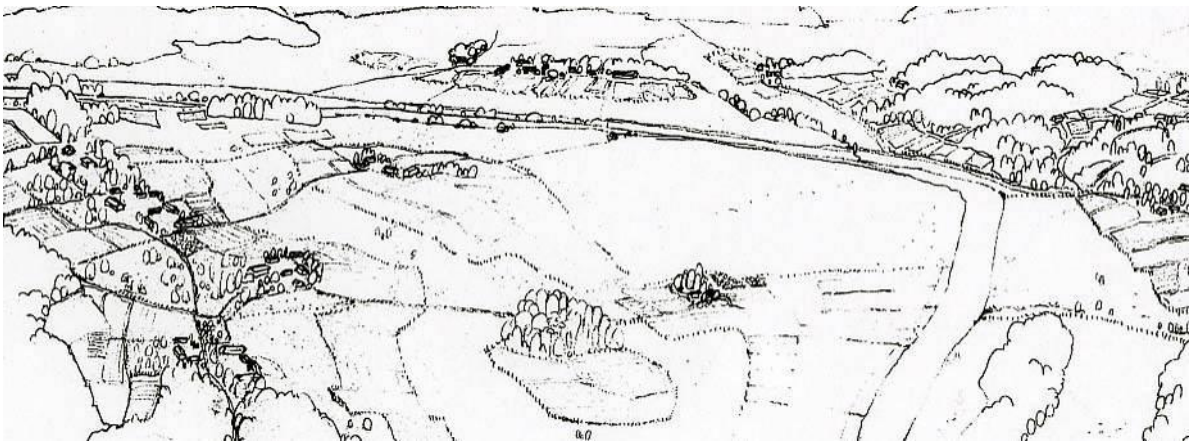
Vantaanjokilaaksossa maasto laskee paikoin jyrkästikin jokeen. Hiekka- ja hietamaat näkyvät avoimessa maastossa tavattoman kauniisti kumpuilevana maastona. Alueella on paljon hyvin säilyneitä rakennuksia, mutta kasvillisuus peittää ne usein taakseen eivätkä ne aikanaan kesällä näy kaukomaisemaan. Joen rannat ovat kasvaneet umpeen, joten näkymiä joen yli on vain harvoissa paikoissa eikä laakso hahmotu painanteena. Avoin maisema jatkuu kapeana etelään.[1]

Rakennettu ympäristö

Alueella on Stenbackan talo (242 k-m^2), joka on suojeltu ja peräisin 1700-luvulta. Sen länsipuolella on hieno suojeltu kivikellari vuodelta 1930. Smedsin pihapiiri ei kuulu kaava-alueeseen, mutta alueella on Smedsin talousrakennuksia. Kaava-alueella on nyt yksi asunto (Stenbacka). Asemakaavassa kortteliin 18096 on osoitettu Stenbackan talon lisäksi kolme uutta rakennuspaikkaa, kukin 200 k-m^2, yhteensä 600 k-m^2, joita ei ole rakennettu.

Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee Smedsin pihapiiri ja sen pohjoispuolella vielä Guss. Kaava-alueen eteläosassa kulkee Ylästöntie, joka on rakennettu 1980-luvulla ja sen eteläpuolella ovat vielä Nedre ja Övre Nybacka sekä maatalousmuseo (2006).

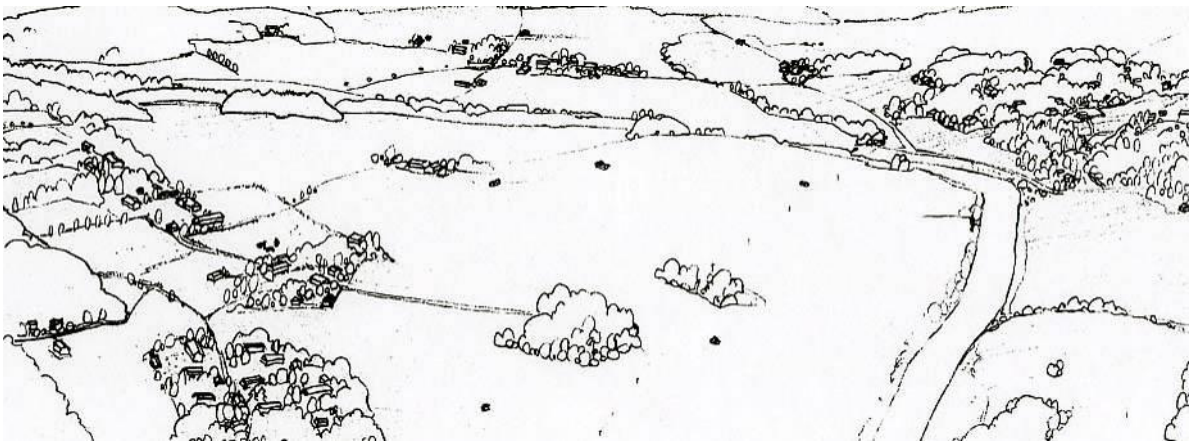
[1] Vantaan kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaa 2005 s. 44, 81



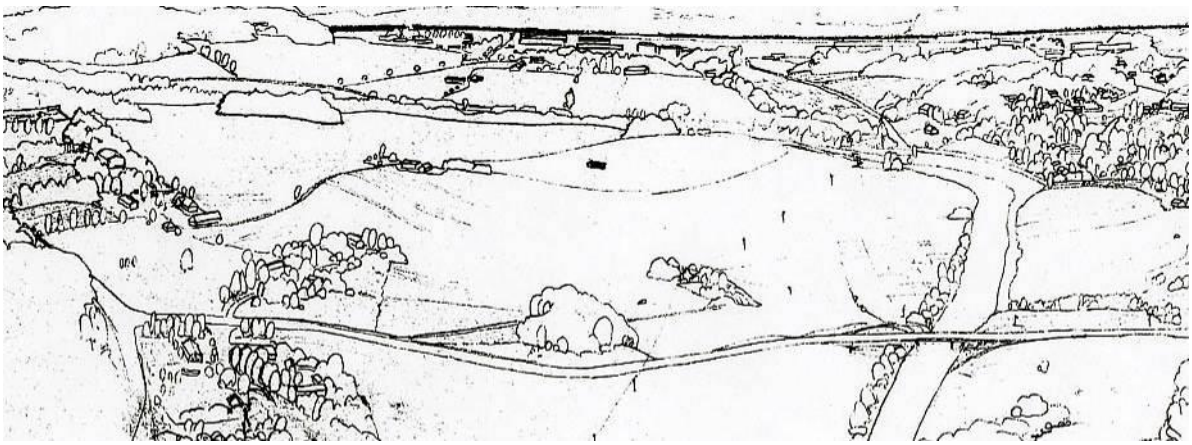
Maisema isojaon aikaan 1700-luvun puolivälissä. Anne Rihtniemi 1987



Maisema 1900-luvun alussa. Anne Rihtniemi 1987



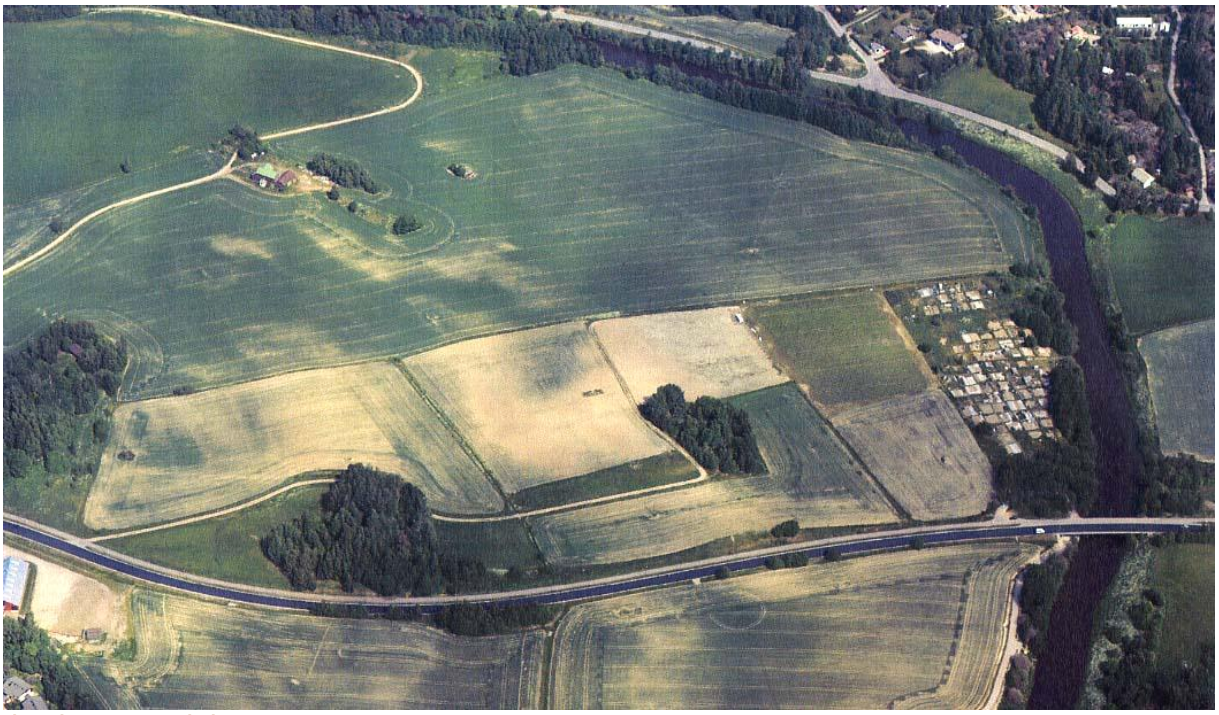
Maisema 1950-luvulla. Huomaa rakentaminen Stenbackan mäellä. Anne Rihtniemi 1987



Maisema 1987. Anne Rihtniemi 1987



Ilmakuva vuodelta 2011. Länsiosa.



Ilmakuva vuodelta 2011. Itäosa.



Maisemakuvan arvoja

Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen on maisemakuvan kannalta merkittävä, jos sen sijainti on näkyvä, ja se on kokonaisuutena kohtuullisen eheä. Rakennusryhmällä ei tarvitse olla kulttuurihistoriallista arvoa.

Eheä metsänreuna tai metsäsaareke pellolla.

Yksittäinen maisemaelementti. Suuret yksittäispuut, kalliot, ladot ja muut maatalouteen liittyvät rakennukset luovat avoimeen maisemaan etäisyyden tuntua ja vaihtelua.

Nauhamainen maisemaelementti. Puukujanne tai -rivi tai kviiaita.

Maisemakuvassa erottuva kaunis alue. Hakamaa tai vanha asuinpaikka, jonka puutarhakasvillisuutta on vielä jäljellä.

Maisemakuvan vaurioita

Rakennettu maisemavaurio. Muodoiltaan, väreiltään tai kooltaan häiritsevästi muusta rakennetusta ympäristöstä poikkeava pysyvästi rakennettu alue, yksittäinen rakennus tai rakennelma.

Maiseman halkaiseva tie tai voimalinja.

Kasvullinen maisemavaurio. Alkava tai pitkälle edennyt umpeenkasvu sellaisella paikalla, jossa jokin tärkeä näkymä sulkeutuu tai avoimen maisemakuvan jatkuvuus katkeaa.

Muu maisemavaurio. Maiseman eheyttä rikkovia maakasoja, siirrettävissä olevia rakennelmia ym.

Taustalla

Viljelty pelto.

Nurmiviljely.

Viljelystä pois jäänyt pensoittuva pelto.

Viljelypalsta.

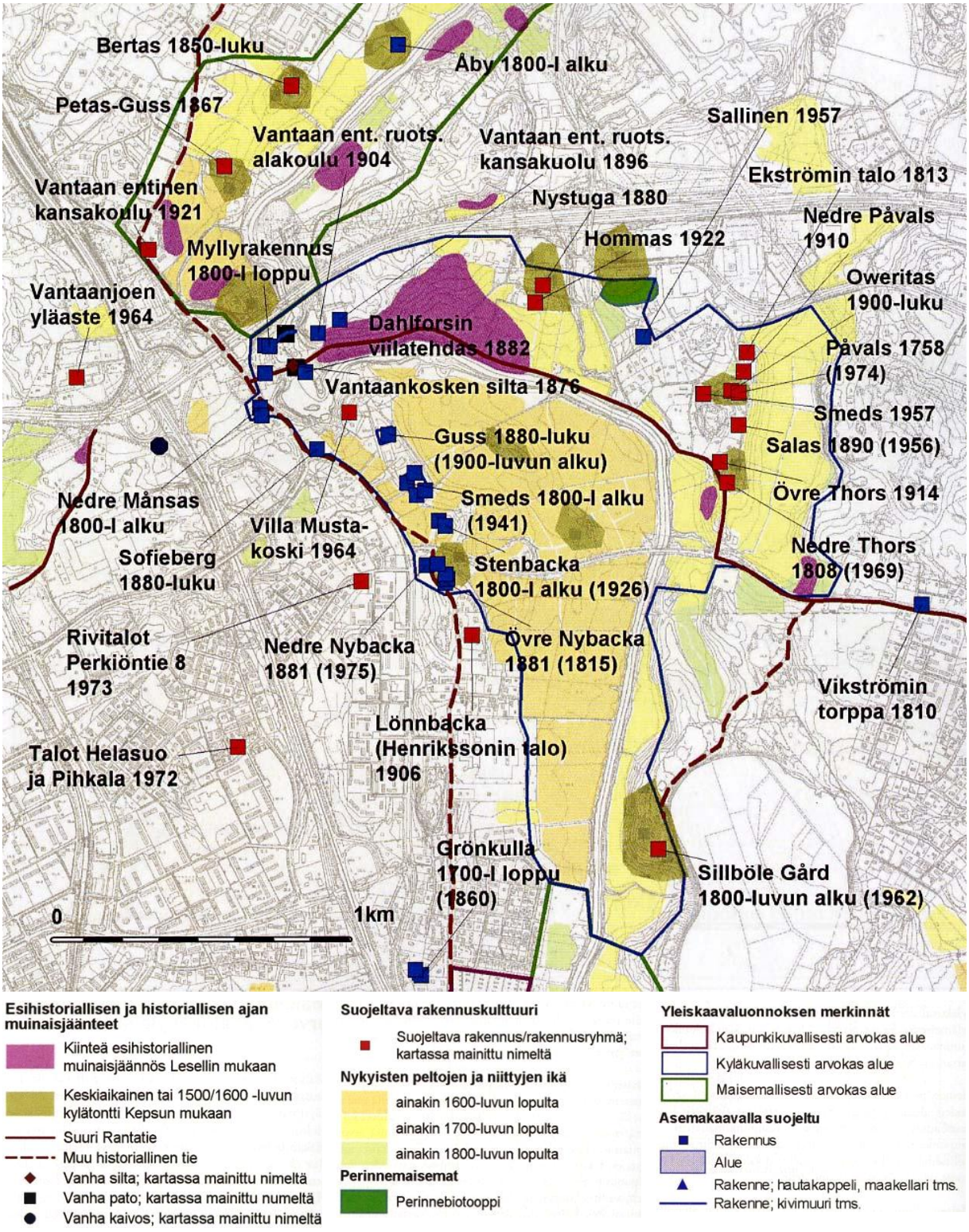
Korkeuskäyrät 2,5 m välein (SeutuCD 2003)

Peltotietokanta (Anne Mäkynen 2004).

Ortoilmakuva Vantaan kaupunki, kuvattu toukokuussa 2004.

Vantaanjokilaakson viljelymaiseman maisemakuvan arviointi vuonna 2004.[2]

[2] Vantaan kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaa 2005 s. 44.



Vantaanjokilaakson kulttuurihistorialliset arvot.[3]

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella on 1700-luvun talo ***Stenbacka*** sekä kaksi Museoviraston inventoimaa keskiaikaista kylätonttia. ***Lillas*** (eteläisempi) ja ***Bulders*** (pohjoisempi). Myös ***Nybackan*** kylätontin asutus on voinut jatkua Ylästöntien pohjoispuolelle, koska tie on tehty vasta 1980-luvulla. Ylästöntie ei siis tällä kohdalla ole koskaan ollut Suurta Rantatietä. ***Vanhan Nurmijärventien*** alkuperäinen linjaus näkyy pohjakartalla rasitealueena.

[3] Vantaan kaupunki, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaa 2005 s. 81.

Martinkylän kantatalot

1. Lillas (D), jonka omisti 1540-luvulla kauppias ja talonpoikaislaivuri Göran Bonde, kutsumanimeltään Lille. Talo on jaettu kahtia: ½Lillas eli *Grönkulla* sijaitsee Lyhtykujalla ja *Stenbacka* (E) vanhan talonpaikan länsipuolella. Vanha kylätontti ja Stenbackan talo ovat kaava-alueella.
2. Guus eli **Guss** (B), nimi pohjautuu miehennimeen Gutze tai Guze, joka on ollut yleinen Upplannissa ja johtunee jostakin Gudh-alkuisesta muinaisruotsalaisesta nimestä. Smedsin pohjoispuolella.
3. Bulders eli **Bullers** (A), jonka omisti 1540-luvulla Olof Mårtensson. Talo siirrettiin Lyhtykujan lähelle, mutta hävisi, koska Grönkulla oli tullut 1826 samalle omistajalle. Vanha kylätontti on kaava-alueella.
4. Smeds (C), jonka omisti 1540-luvulla Mats Mårtensson, nimi johtuu sepästä. Kaava-alueen pohjoispuolella.
5. Nybacka (F) on jaettu 1815: Nedre ja Övre Nybacka. Kaava-alueen eteläpuolella.
6. Dalfors on kylän talojen yhteismaasta 1927 muodostettu tila, ei kantatalo.



Mårtensbyn kartta, Samuel Broterus 1699.[4]

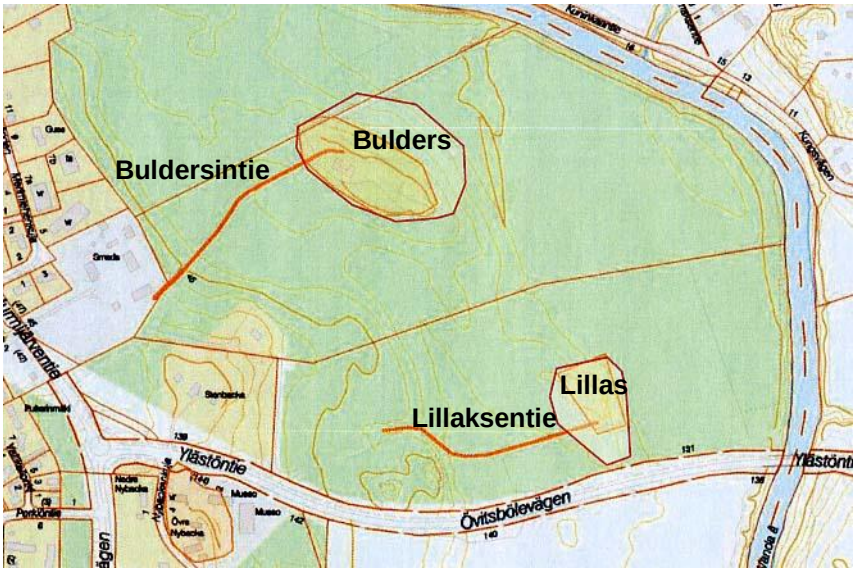
● ***Stenbacka*** on ollut Martinkylän talo E, Lillas-talon puolikas. Toinen puolikas on Grönkulla. Stenbacka on ollut sukutalona 1700-luvulta. Talon runko on 1700-luvulta, mansardikatto on 1800-luvun alusta, nykyinen ulkonäkö vuodelta 1926. Talon nimenä esiintyy 1840 ½Lillas, 1851 ja 1861 Stenbacka, 1924 Lillas eller Stenbacka, sanottu 1963 steenbakka. Vielä 1931 tilan pinta-ala oli 90 hehtaaria. Tilasta on lohkottu maanhankintalain mukaisia asuintontteja 1947-49 ja Martinlaakson Kivimäen pientaloalue 1957. Kantatilasta tuli 1964 Stenbacka I. Nimi on seudulla yleinen talonnimi, ehkä alun perin luontonimi. Talonnimiin backa-muoti on tullut säterien nimistä (vertaa Boxbacka).[5]

[4] Teoksesta Samuelin kartat - Helsingin pitäjä vanhimmissa kartoissaan 1681 - 1712. Vantaan kaupunginmuseon julkaisuja 11.
[5] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 20:I, 594 c26, 623 c26, 32:26, 32:40, 32:58, 32:61, 32:97; Suomen maatilat - tietokirja maamme keskikokoisista ja suurista maatiloista, osa I, Uudenmaan lääni, WSOY Porvoo 1931, s. 219 kuva; Gabriel Nikander: Bo Lönnqvist, Ortnamn i Helsinge, vanhojen paikannimien kokoelma 1963, SLS:n arkisto. Byar och gårdar i Helsinge från 1750 till 1895, Borgå 1916, andra utökade upplagan (alkuteos 1916), Ekenäs 1975, s. 54 kuva, 56; Rakennuskulttuuri Vantaalla - inventointi 1981, useita tekijöitä, Vantaan kaupunki, kuntasuunnitteluviraston julkaisu C 24:1981, s. 10-11, 14 kuva; Helsingin pitäjä 2002 s. 161; Carita Malmström suullisesti 9.12.2004; Helsingin pitäjä 2005 s. 98; Saulo Kepsu: Uuteen maahan



Rakentamisrajoitteet.

■ Rakennushistoriallisesti merkittävä rakennus.
◘ Keskiaikainen kylätontti.
— Keskiaikainen tie.
— Vanha Nurmijärventie ja Kuninkaantie.



Keskiaikaiset kohteet.

◘ Keskiaikaiset kylätontit, Museoviraston aluerajaukset 2005.

◘ Laajennetut Vantaan kaupunginmuseon aluerajaukset (Andreas Koivisto 12.12.2012). Alueella on tehty kaivauksia 2011 – 2013, jolloin aluerajaukset ovat tarkentuneet.

— Keskiaikaiset tiet, Museoviraston inventointi 2007.

● ***Bulders eli Bullers*** on ollut Martinkylän kantatalo A, jonka omisti 1540-luvulla Olof Mårtensson. Vanha talonpaikka lienee kukkulalla Stenbackasta koilliseen. Talon paikka on kartassa 1700 epäselvä. Nimi esiintyy 1702 ja 1710 Bullders, 1710 1/2kruununtila Bulders, 1749, 1815 ja 1861 Bullers. 1725 päärakennus on merkitty Smedsin pihapiiriin. Isossajaossa talo siirrettiin kylän eteläpäähän: 1840 Bulders sijaitsi Grönkullan pohjoispuolella, nykyisen Lyhtykujan risteyksen pohjoispuolella, mutta 1870 taloa ei enää ollut. 1908 Buldersista lohkottiin Söderbacka. Tilojen niminä esiintyy vielä 1949 Bulders I ja 1950 Bulders, molemmat olivat Lars Holmbergilla. Talonnimi perustuu lisänimeen Bulder, Buller, jota tavataan lähinnä sotilailla, esim. Espoon Kaitaassa 1625 Morten Bulder ja Getassa 1552 Knuth Bulder. Sekä talonpaikkaa että Övre peltoa sanottiin vielä 1963 bulldärs, ja kerrottiin, että talonpaikka on sulautunut Stenbackaan. Talo hävisi, koska samalla omistajalla oli myös Grönkulla, joka sijaitsee nykyisen Lyhtykujan päässä.[6]

– Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö, Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027, SKS, Tammer-paino, Tampere 2005, s. 109, 118.

[6] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 20:I, 32:XII, 32:XXX, 32:3, 32:15, 32:16, 32:19, 32:70!; SLS:n arkisto, Bo Lönnqvist: Ortnamn i Helsinge, vanhojen paikannimien kokoelma 1963; Rakennuskulttuuri Vantaalla - inventointi 1981, useita tekijöitä, Vantaan kaupunki, kuntasuunnitteluviraston julkaisu C 24:1981, s. 10; Ulpu Lehti 1984; Vantaan nimistöryhmä 1991; Sari Hirvonen: Ruraali urbaani - Vantaan kaupunkisuunnittelun historia, Vantaan kaupunkisuunnittelu 8/2005, C18:2005, s. 29 (sivunumerointi vain sisällysluettelossa); Saulo Kepsu: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö, Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027, SKS, Tammer-paino, Tampere 2005, s. 109, 131-132, 212.



Smedsin tilan rakennuksia.
Sonja Iiramo 2007



Näkymä Kuninkaantieltä koillisesta.
Kuvan keskellä näkyy maatalousmuseo.
Sonja Iiramo 2007

Bulle on ollut muinaisskandinaavinen henkilönnimi. Ruotsin murteessa bulle, buli, on sonni. Saksan der Bulle on sonni. Viljo Nissilä havaitsi Bulle-henkilönnimiä esiintyneen varhain myös saksalaisella taholla. On aivan mahdollista, että tämä ilmeinen germaaninen laina on voinut tulla meille nimenä, joka on levinnyt eri puolille ilman, että sen merkitystä on ajateltu tai edes tiedetty.[7]

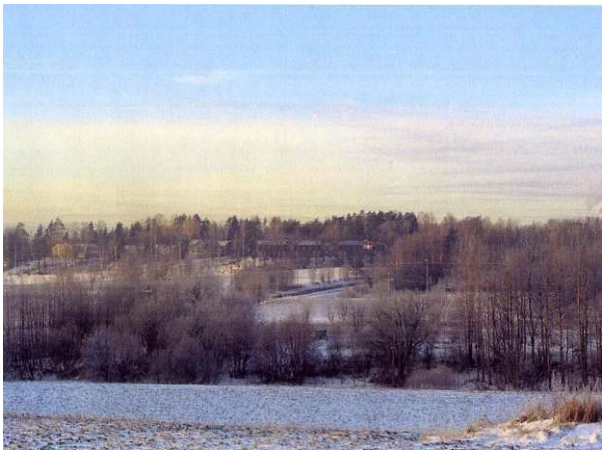
● ***Lillas*** on ollut Martinkylän kantatalo D, aikanaan kylän suurin talo, jossa asuivat 1512 bun jurgh ja 1524 lejlen bun jurgh sson, lejllen, 1528 leijle, 1537 lele. Talonnimi Lillas (1699, 1702 ja 1861 Lillas) johtunee lempinimestä ”lillen”, 'pikkuinen'. 1710 tämän kruununtilan omisti Mårten Mårtensson. Talo sijaitsi Nybackasta itään joelle päin nykyisen Ylästöntien pohjoispuolella, mutta isossajaossa talo siirrettiin kylän eteläpäähän. Saulo Kepsu (2005) arvelee, että talon vanha nimi voisi olla *Bonde, *Bondas.[8]

Göran Bonde eli Jurgen Persson oli pitäjän huomattavin talonpoikaispurjehtija. Hän purjehti 1509-42 kauppamatkoillaan Tallinnaan, hänellä oli oma jaala ja laaja asiakaspiiri. 1518 hän jäi suolasta velkaa ja lupasi toimittaa seuraavana vuonna 1200 "koggesperreniä" eli lankkuja kukin eli hansalaivan tekoon. Tallinnassa Ficken velkakirjoissa mainitaan mm. 1509-16 bun jurgh schijpper, 1518-42 bun jurgh, 1520-28 bun jurgh son, 1524-42 bun jurgh son, 1523-31 Bun jurgh son Hink (hink = sanko, ämpäri) ja 1524-42 Lejlen bun jurgh son. Viimeksi mainittu Jöran Jöransson Lille oli ilmeisesti Göran Bonden nuorempi poika, pikkuveli. Hän sai lempinimen Lillen, 1548 lillen örianson. Lempinimeä käyttivät sekä Ficke että pitäjän pappi. Henkilönnimi Lille, 'pikkuinen', oli keskiajalla syntynyt haukkuma- tai liikanimi.[9]

Lillas-talon puoliskot ovat Grönkulla ja Stenbacka. Vielä 1949 esiintyy tila Lillas ja 1950 Lillas I, josta lohkottiin tontteja 1955 Tuluskujalta.[10]

Vantaan kaupunginmuseo teki kaivauksia Lillaksen kylätontilla 2011 – 2013, jolloin on löytynyt mm. useita eriaikaisia päällekkäisiä rakennuksia.

[7] Pirjo Mikkonen ja Sirkka Paikkala: Suomalaiset sukunimet, osuus A-L Pirjo Mikkonen, viides painos, Keuruu 1993, s. 456.
[8] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 20:I ; Rakennuskulttuuri Vantaalla - inventointi 1981, useita tekijöitä, Vantaan kaupunki, kuntasuunnitteluviraston julkaisu C 24:1981, s. 10; Markku Kuisma: Helsingin pitäjän historia II, Vanhan Helsingin synnystä isoonvihaan 1550 - 1713, julkaissut Vantaan kaupunki, Jyväskylä 1990, s. 386; Saulo Kepsu: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö, Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027, SKS, Tammerpaino, Tampere 2005, s. 109, 131-132.
[9] Eino E. Suolahti: Vantaan Helsinki, artikkeli teoksessa Helsingin kaupungin historia I, Helsinki 1950, s. 124; Gunvor Kerkkonen: Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti, teoksessa Helsingin pitäjä I, Helsingin maalaiskunnan julkaisu, Porvoo 1965, s. 69, 103-105, 117, 130-134, 165, 170; Ulpu Lehti, Helsingin pitäjä 1982 s. 41.
[10] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 32:3, 32:4, 32:6, 32:7, 32:15, 32:19, 32:30, 32:35.



Talviaikaan erottuu laakson reunassa Vanhan Nurmijärventien varren asutusta. Näkymä Kuninkaantieltä idästä Voutilan suunnasta.
Sonja Iiramo 2007



Jäätynyttä vesipintaa Stenbackan länsipuolella, taustalla laaksoon johtava "peltotie". Näkymä Ylästöntieltä.
Sonja Iiramo 2007

● ***Vanha Nurmijärventie***, ikiaikainen maantie, on kulkenut reittiä Konalantie – Malminkartanontie – Vanha Kaarelantie – Yhtiönkuja – Kaivokselantie – Vanha Nurmijärventie – Nybackankuja – (tulevat nimet: Kauppalaivurintie – Vantaanjoentie – Vantaanpuistontie – Kivistönkorventie – Keimolantie – Luhtaanmäentie) – Klaukkalantie. 1500-luvulla tie lienee alkanut Pikku-Huopalahdelta, koska Helsingin kaupunki siirrettiin Vanhastakaupungista Vironniemelle vasta 1640 eikä uuteen kaupunkiin tullut tietä aluksi Vanhastakaupungistakaan.

Nurmijärvi mainitaan ensi kerran 1488.[11] Nurmijärvi sijaitsi viiden peninkulman eli pitkähkön päivämatkan päässä Helsingin kaupungista. Tien nimenä esiintyy 1640 Lapinkylässä Landsvägen, 1749 Piispankylässä Wäg till Keinby, Nurmijärven rajalla Wäg till Clöskog, 1769 Kivistössä Sommarvägen, 1862 Landsväg åt Nurmijärvi Socken.

1872 päätettiin tien leventämisestä.[12] Tie parannettiin 1917 – 23 viertotienä eli sorapäällysteisenä maantienä Huopalahdesta Vantaankoskelle asti.[13] Nimenä esiintyy 1918 Chaussé mellan Hoplax – Vanda. 1920 tie määrättiin kunnossapidettäväksi maantienä[14]. Tämän jälkeen tien nimenä esiintyy 1926 Landsväg från Helsingfors till Tavastehus[15], 1931 Pitäjänmäen – Nurmijärven maantie ja Helsingin – Nurmijärven maantie[16].

1938 alkaen tie on ollut valtatietä 3 Helsingistä Pitäjänmäen kautta Vantaankoskelle ja edelleen Nurmijärven ja Lopen kautta Hämeenlinnaan, Tampereelle ja Vaasaan.[17] Tien oikaissut Nurmijärventie (1980-luvulta Hämeenlinnanväylä) rakennettiin Helsingin maalaiskunnan osalta 1950-luvulla. Vantaankoskelta pohjoiseen tiestö oli vielä 1950-luvulla varsin huonokuntoista, mutta kestopäällystettiin 1960-luvulla.[18]

Konalantien ja Vanhan Kaarelantien nimi on ollut jo ennen esikaupunkiliitosta 1946 Nurmijärventie, Nurmijärvivägen.[19] Sittemmin tien nimenä esiintyy 1961 Vanha Nurmijärventie ja 1974 Gamla Nurmijärvivägen.[20]

[11] Saulo Kepsu: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö, Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027, SKS, Tammer-paino, Tampere 2005, s. 55.
[12] Tauno Perälä: Helsingin maalaiskunnan historia 1865 - 1945, I. Helsinki 1965, s. 73, 78.
[13] Helsingin mlk:n kunnanhallitus 1917; Touko Perko: Luvut V-X teoksessa Suomen teiden historia II, Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys, Helsinki 1977, s. 102.
[14] Valtioneuvoston päätös 30.4.1920.
[15] Maanmittaushallituksen mikrofilmiarkisto / Vantaa 36:9.
[16] Suomen maatilat - tietokirja maamme keskikokoisista ja suurista maatiloista, osa I, Uudenmaan lääni, WSOY Porvoo 1931, s. 215, 217, 223.
[17] Peruskartat 1933 ja 1947; Perko 1977 s. 84; Helsingin pitäjä 2002 s. 44, 127 kuva.
[18] Helsingin mlk:n tielautakunta 1956, 1961; Iltanen, Helsingin pitäjä 1993 s. 102 ja Helsingin pitäjä 1994 s. 114, 116, 118; Iltanen 1994 s. 79; Ahtiainen & Tervonen 2002 s. 271.
[19] Helsingin kadunnimet, Helsingin kaupungin julkaisuja n:o 24, Helsinki 1970, s. 167.
[20] Helsingin mlk:n tielautakunta 1961; Helsingin mlk:n osoitekartta 1966; Vantaan opaskartta 1974.



Kaavamuutosaluetta Ylästöntieltä nähtynä.
Sonja Iiramo 2007



Säilyvä koivuryhmä Ylästöntieltä katsottuna.
Sonja Iiramo 2007

Kaava-alueen historiaa

/ Sonja Iiramo 28.2.2007

Korttelialue sijaitsee noin 32 – 37 metriä meren pinnan yläpuolella. Rantaviiva on sijainnut näillä korkeuksilla kivikaudella noin 5000 vuotta eKr.

Stenbackan päärakennus on ollut olemassa jo 1800-luvun alussa. Nykyinen ulkonäkö on v. 1929 suoritetun korjauksen tulosta. Vuoden 1871 Senaatin kartoissa ja vuoden 1933 peruskartassa Stenbackan päärakennuksen etelä-puolella, nyt esitetyllä rakentamisen vyöhykkeellä näkyy neljä talousrakennusta. Ne on purettu lukuun ottamatta huonokuntoista, vaatimatonta latoa (konehallia) alueen pohjoiskulmassa.

Alueen pohjoispuolella sijaitsevan Smedsin tilan päärakennus on empiretyylinen ja 1800-luvun alusta. Pihapiirissä on ovat luhti, pyramidikattoiset väen asunto ja ulkorakennus, nämä kolme ovat pihapiirin alkuperäisimpinä säilyneet rakennukset. Kaksi tiilistä navettaa ovat vuosilta 1928 – 1929.[21]

Gussin ja Smedsin päärakennuksille johtavat puukujanteet sekä myös Vanhan Nurmijärventien varressa sijainnut puukujanne erottuvat selvästi vuoden 1933 peruskartassa.

Peltomaiseman kehityksestä voidaan todeta, että maisemaa jäsentämässä on aiemmin ollut monia latoja pellolla ja Kuninkaan kartaston mukaan myös kumpare pellon keskellä on ollut nykyistä rakennetumpi. Nämä rakenteet ovat viljelyn kehittymisen myötä käyneet tarpeettomiksi.

Peltoalue on ollut olemassa ainakin 1600-luvun lopulta.[22] Peltoalueen raja noudattaa nyt esitetyssä suunnitelmassa tätä historiallista linjaa.

Virkistys

Stenbackan ja Smedsin talojen välissä kulkee ulkoilutie, joka on reitti joelle. Kaupungin tavoitteena on rakentaa Vantaanjokivarteen yhtenäinen pääulkoilureitti sekä tarvittavat yhteydet sille. Vuonna 2003 tavoitteena oli palstaviljely aluetta palvelevan pysäköintialueen rakentaminen Ylästöntien varteen.[23]

[21] Vantaan kaupunki: Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt. Asemakaavaosasto julkaisu A3/1993, s. 76 - 77.
[22] Vantaan kaupunki: Vantaan kulttuurihistorialliset ympäristöt. Asemakaavaosasto julkaisu A3/1993, s. 77.
[23] Vantaan kaupunki, Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunnitelma. Vantaa 2003 s. 86-88.



Nykyinen liittymä "mansikkapellolle". Tältä kohdin on myös nyt voimassa olevan asemakaavan mukainen liittymä ja sen edessä pellolle varattu pysäköintialueen paikka.
Sonja Iiramo 2007



Vantaanlaaksontien ja Kauppalaivurintien (Vanhan Nurmijärventien) risteysalue on nykyisin hoitamaton. Virkistysalue Ylästöntieltä peltolaakson kävelytielle olisi tarpeen
Sonja Iiramo 2007

Palvelut

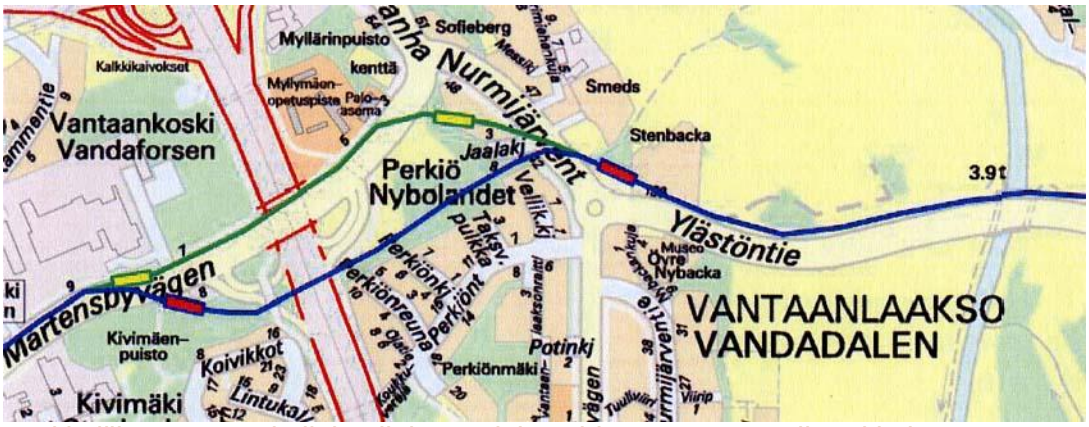
Vantaankosken ja Vantaanjoen koulut sijaitsevat Kehä III:n pohjoispuolella, jonne kulkee bussilinja 37. Lähin päiväkoti ja kauppa ovat Vantaanlaaksossa.

Liikenne

● ***Autoliikenne:*** Ylästöntie on valtion maantie, jonka liikennemäärä oli 10 490 ajon/vrk v. 2011 ja 7 529 ajon/vrk v. 2013. Liikennemäärä on laskenut Kehä III:n parantamisen myötä. Ylästöntien ja Vantaanlaaksontien risteyksessä on kiertoliittymä. Ylästöntie on vielä valtion maantietä, mutta muuttuu kaupungin kaduksi, kun tien parantaminen Vantaanlaaksosta Pakkalaan on tehty.

● ***Joukkoliikenne:*** Alueelta on bussiyhteyksiä mm. Myyrmäkeen, Tikkurilaan ja Helsinkiin. Yleiskaavaan on merkitty varaus joukkoliikenteen runkolinjalle.

● ***Kevyt liikenne:*** Ylästöntiellä on kevyen liikenteen raitti tien pohjoispuolella ja Vanhalla Nurmijärventiellä tien länsipuolella.



Joukkoliikenteen runkolinjan linjaus. Linja voidaan toteuttaa pikaraitiotienä, johdinautolinjana tai pikabussiyhteytenä. Vaihtoehtoinen linjaus vihreällä.
Tiina Hulkko 2011



Kaava-alue rajautuu pelto-ojaan. Uusi reuna-vyöhyke kulkisi maastokäyrien mukaisesti.
Sonja Iiramo 2007



Näkymä Voutilan suunnasta Kuninkaantien pysäkiltä. Smedsin rakennukset erottuvat oikealla. / Sonja Iiramo 2007

Tekninen huolto

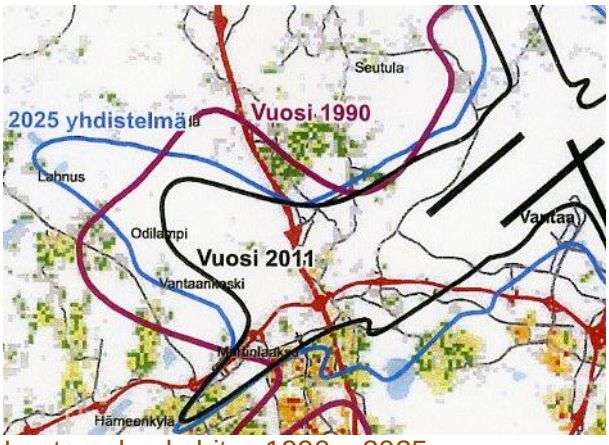
Lähin vesijohto ja viemäri ovat Vantaanlaaksontiellä. Kaava-alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m^3. Painetasot vaihtelevat välillä +86.00 … +99.00 mvp (merenpinnasta). Jätevesiviemäri johtaa jätevedet Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle. Sade- ja sulamisvedet virtaavat maaston muotoja mukaillen päätyen peltoaluetta reunustaviin ojiin ja Vantaanjokeen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

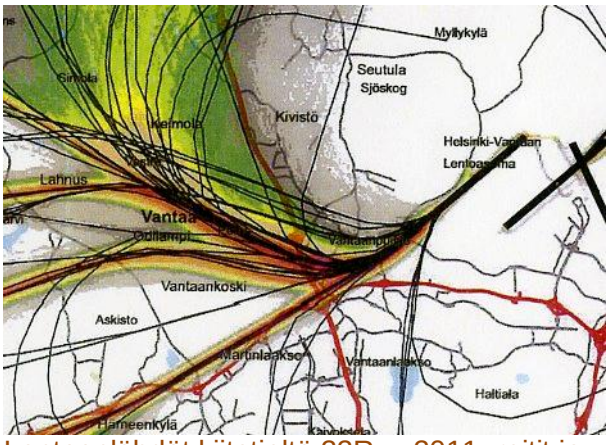
● ***Lentomelu***

Alueen lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB edellyttää asunnoilta 35 dB ääneneristävyyttä sekä toimisto- ja muilta hiljaisilta työtiloilta 32 dB ääneneristävyyttä.
/ Ilmailulaitos 4.12.2002: Vuosien 2003 – 2020 ennusteiden melualueiden verhokäyrä.
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.

Lentomelua kuvataan vuoden keskiäänitasoa kuvaavalla suureella Lden, jossa huomioidaan häiritsevyys painottamalla iltamelua (klo 19 – 22) +5 dB ja yömelua (klo 22 – 07) +10 dB. Huippumelutasot ovat suurempia. Lentomelun suhteen kaava-alue on erityisen kriittinen, koska lentoonlähtöjä tapahtuu eniten kolmannelta kiitotietä lounaaseen (kiitotie 22R).



Lentomelun kehitys 1990 – 2025 (Lden 55 dB).
Lentokonemeluselvitys 2011, Finavia 17.7.2012 (uusin).



Lentoonlähdöt kiitotieltä 22R v. 2011, reitit ja hajonta.

Osuus lentoonlähdöistä

	2008	2009	2010	2011	2012
R22, kiitotietä 3 lounaaseen	65 %	59 %	57 %	72 %	49 %

Vuonna 2012 kiitotietä 22R käytti lentoonlähdöistä 49 % (klo 22 – 07 lentoonlähdöistä 53 %). Vuonna 2012 kolmas kiitotie kuitenkin päällystettiin kokonaan uudelleen ja oli suljettuna lähes kolme kuukautta.

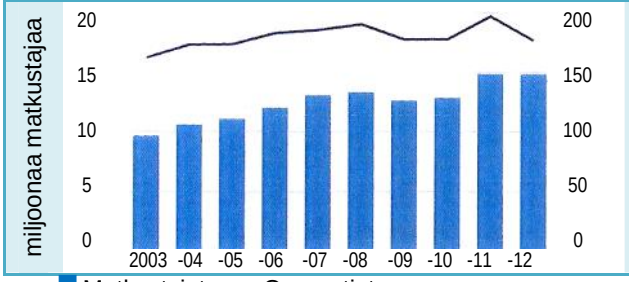
Lentomelun huomioon ottaminen

Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	Lentomeluvyöhyke Lden (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitushuoneissa sekä opetus- ja kokoontumistiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
m1, ei uusia asuntoja	yli 60	-	35
m2, vain täydennysrakentamista	55...60	35	32
m3, ääneneristävyysvaatimuksia	50...55	32	28
Meluntorjuntatarvealue	-	28	25

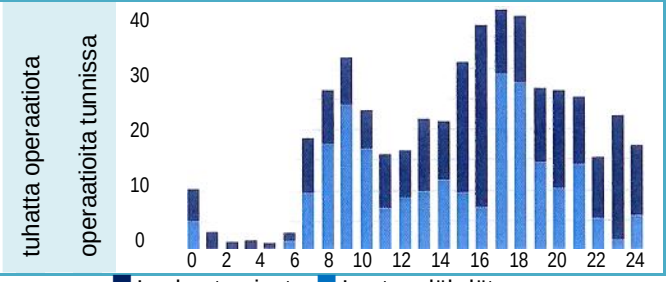
Lden = Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.
ΔL = Äänitasoero, ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.

Helsinki-Vantaan lentoliikenteen jakautuminen ja matkustajamäärät

Operaatio- ja matkustajamäärien kehitys



Lentoliikenteen jakautuminen tunneittain

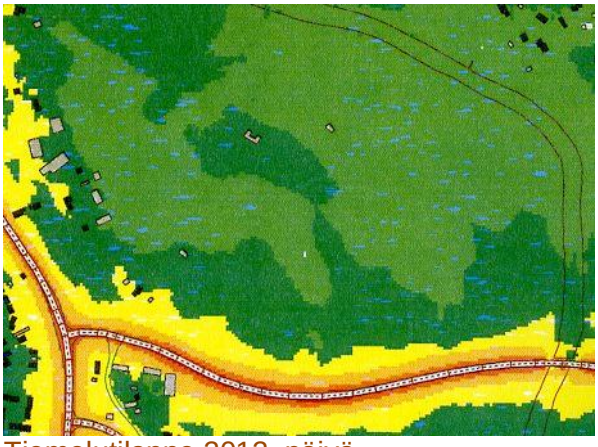


Finavia Oyj, vuosikertomus 2012.

Vuonna 2012 operaatioiden määrä laski 10 %, mutta matkustajamäärä pysyi samana vuoteen 2011 verrattuna. Finavia käynnistää laajan kehittämisohjelman, joka toteutetaan vuosina 2014 – 2020.

● ***Tieliikennemelu***

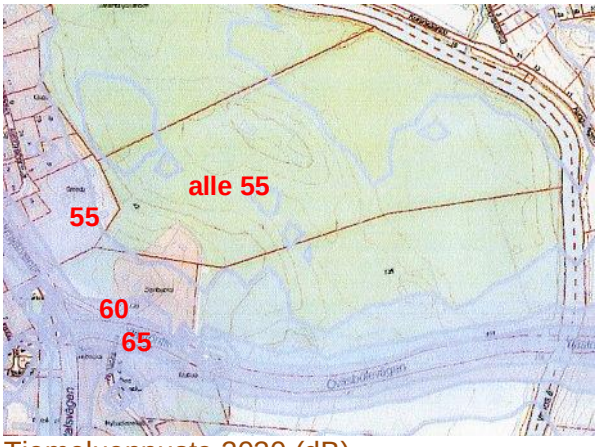
Alueen tiemelutaso on 50 – 60 dB (mallinnus 2005 ja ennuste 2030). Lentomelua vastaan annettava ääneneristävyysmääräys täyttää myös tieliikennemelua vastaan tarvittavan ääneneristävyyden.



Tiemelutilanne 2012, päivä.

>45db >50 db >55dB >60dB >65dB >70dB >75dB

Vantaan ympäristökeskus 2005



Tiemeluennuste 2030 (dB).

Vantaan ympäristökeskus 2005

Tiemelun huomioon ottaminen

Liikennemelu-vyöhyke (dB)	Äänitasoero asuin-, potilas- ja majoitus-huoneissa sekä opetus- ja kokoontumis-tiloissa ΔL (dB)	Äänitasoero toimistotiloissa yleensä ΔL (dB)
60...64,9	35	32
55...59,9	30	27
50...54,9	-	-

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.

● ***Lentomelun huomioiminen kaavoituksessa***

Lentomelu tulee ottaa kaavoituksessa huomioon pääsääntöisesti seuraavasti:
1. Uusia asuinalueita ei tule sijoittaa lentomelualueelle Lden yli 55 dB.
2. Alueille, joiden melutaso Lden on 55 – 60 dB, voidaan hyväksyä pienimuotoista täydennysrakentamista, jos alue muuten sopii asumiseen erityisen hyvin tai jos toimenpiteelle on muita erityisen hyviä perusteita.
3. Alueelle, missä melutaso Lden on yli 60 dB, ei tulisi rakentaa uusia asuntoja eikä sijoittaa muita melulle herkkiä toimintoja.
Edellä esitetty vastaa LIME-työryhmän (Ympäristöministeriö 2001) mietinnössä esittämää suositusta.

Kohdan 2 osalta Uudenmaan ELY-keskus on soveltanut seuraavia, yksityiskohtaisia ohjeita (ELY-keskus 8.2.2012):

1. Pienimuotoisena täydennysrakentamisena voidaan hyväksyä korvaava uudisrakentaminen ja ns. yksittäisten välitonttien rakentaminen, kun on kysymys pientaloista.
► *Kyseessä on asemakaavoitettu alue, jota ei ole toteutettu. Nykyisen Stenbackan talon lisäksi kaava sallii kolme uutta asuintaloa, jotka saa toteuttaa kuutena paritalona. Kaavamuutoksella sallitaan kuusi uutta omakotitaloa, jolloin asuntojen enimmäismäärä ei kasva. Kullekin rakennusalalle saa rakentaa enintään yhden asunnon.*

2. Laajempien (kortteli tai muutamia kortteleita) alueiden rakentamisen ollessa kysymyksessä on kaavoituksen yhteydessä selvitettävä alueen vaihtoehtoinen käyttö. Onko mahdollista tai tarkoituksenmukaista käyttää aluetta puistona tai teollisuus-/työpaikkarakentamisen alueena. Tämän vaihtoehdon tutkiminen tulee kuvata myös kaavaselostuksessa.
► *Kaavoitettu kortteli liittyy Stenbackan, Smedsin ja Nedre Nybackan taloihin sekä maatalousmuseoon ja laajaan virkistysalueeseen.*

3. Yhdyskuntarakenteen sisällä sijaitseviin alueisiin suhtaudutaan myönteisemmin kuin yhdyskuntarakenteen laajentamiseen (yhdyskuntarakenteen eheytymisen näkökulma). Lähtökohtana voitaisiin pitää, että yhdyskuntarakenteen laajentamista ei pidetä sallittavana.
► *Kaavamuutoksella täydennetään jo asemakaavoitettua korttelia.*

4. Alueen tulee soveltua erityisen hyvin rakentamiseen. Siihen vaikuttavat maasto-olosuhteet, yhdyskuntarakenne, maaperä ja pienilmasto. Vaikutusten selvittämisen yhteydessä tulisi kuvata myös, mitä myönteisiä vaikutuksia rakentamisella on esim. yhdyskuntatalouteen, palvelujen järjestämiseen, alueen sosiaaliseen rakenteeseen tai julkisen liikenteen käyttömahdollisuuksiin.
► *Alue on rakentamiseen hyvin sopivaa rinnemaastoa laajan maisema-alueen reunassa. Keskiaikaiset kylätontit kertovat paikan soveltuvuudesta asumiseen. Lisärakentaminen hyödyntää olevaa tieverkkoa ja tekee kunnallistekniikan edullisemmaksi. Alue on osa Vantaanlaakson yhdyskuntarakennetta. Paikka tarjoaa asumismahdollisuuksia lähellä yritys- ja virkistysalueita. Alue tukeutuu Vantaanlaakson palveluihin. Alueella on hyvä joukkoliikenne.*

5. Rakentaminen on pääasiassa pientalomaista. Alueen ympäristössä tulee sijaita samantapaista tai tehokkaampaa rakentamista.
► *Alueelle sallitaan vain yksiasuntoisten asuinrakennusten rakentaminen.*

6. Täydennysrakennusalue on kooltaan kohtuullisen pieni. Mitään enimmäiskokoa alueelle on vaikea määritellä, se on arvioitava tapauskohtaisesti. Tavoitteena on joka tapauksessa, että tällaisille alueille tulisi mahdollisimman vähän uutta asutusta. Niiden on oltava "erikoistapauksia".
► *Rakentaminen sijoittuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiselle pientaloalueelle, jolla on nyt yksi asuinrakennus ja kolme rakentamatonta erillistalon (omakotitalon tai paritalon) rakennuspaikkaa. Alueelle saisi rakentaa kuusi uutta asuntoa, jolloin asuntojen enimmäislukumäärä ei kasva.*

Maanomistus
Alueen omistavat:
411-1-254 (Stenbacka) Carita Malmström
411-3-11 ja 411-1-311 Vantaan kaupunki
411-4-22 (Smeds) Eija Leminen ja Carl Malmström
411-876-1 (Vesialue) Yhteinen alue
895-2-12 (Yleinen tie) Suomen valtio

Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Tavoitteena on mm., että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle. Tavoitteena on myös, että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irralleen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä sekä luotava edellytykset hyvälle taajamakuvalle. Alueidenkäytöllä edistetään kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön sekä niiden alueellisesti vaihtelevan luonteen säilymistä. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Lentoasemien ympäristön maankäytössä tulee ottaa huomioon lentomelun aiheuttamat rajoitukset. Valtioneuvosto 13.11.2008.

Maakuntakaava
Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osin taajamatoimintojen aluetta, osin virkistysaluetta, kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeää aluetta ja lentomelualuetta. Ympäristöministeriö 8.11.2006.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Ylästöntie on pääkaupunkiseudun poikittaisen joukkoliikenteen yhteysväli. Ympäristöministeriö 30.10.2014

Laadittava asemakaava on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

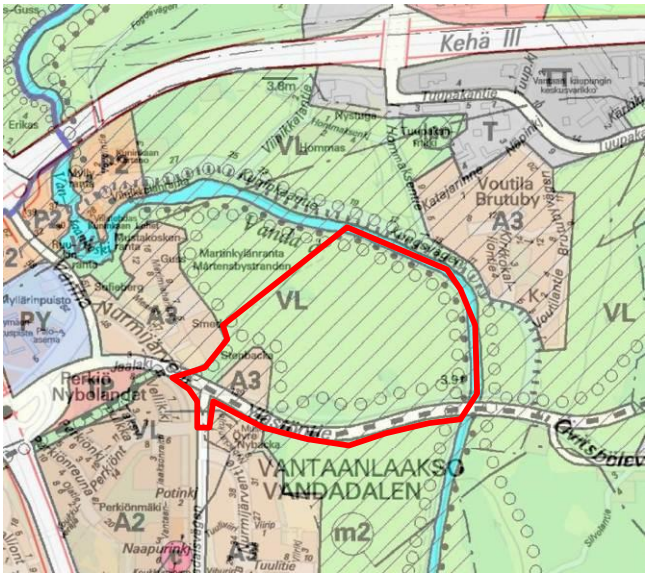
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
-)= = =(Liikennetunneli.
- -(V)- Raakavesitunneli.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.12.2013 – 15.1.2014.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on pellon osalta lähivirkistysaluetta, joka on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi alueeksi ja jonne on merkitty ulkoilureittejä. Stenbackan mäen osalta alue on merkitty pientaloalueeksi A3. Ylästöntie on merkitty tieliikenteen alueeksi LT ja Ylästöntielle on merkitty ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys, joka voidaan toteuttaa raitiotienä. Lisäksi alue on merkitty lentomeluvyöhykkeeksi m2, jossa lentomelutaso Lden on 55 – 60 dB.



Vantaan yleiskaava.

- **A2** Matala ja tiivis asuntoalue.
- **A3** Pientaloalue.
- **P2** Palvelujen alue.
- **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.
- **T** Teollisuus- ja varastoalue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **W** Vesialue.
- **c** Keskustatoimintojen alakeskus.
- (**m2**)- Lentomeluvyöhyke 2 (Lden 55-60 dB).
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ● ● ● Ohjeellinen ratsastusreitti.
- Historiallinen tie.
- Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- ///// Kyläkuvallisesti merkittävä alue.

Voimassaoleva asemakaava

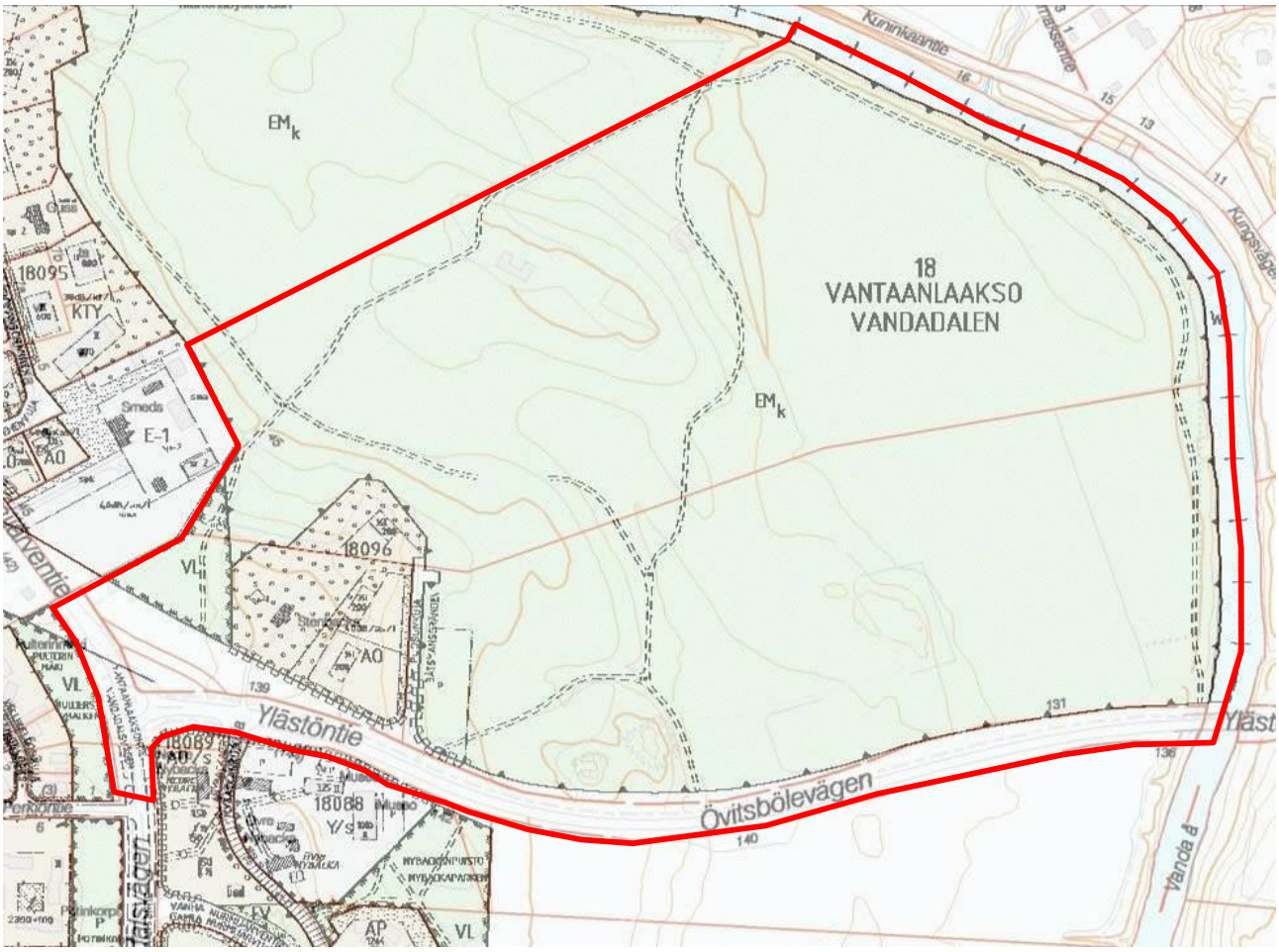
Alueella on voimassa kolme asemakaavaa:

● Asemakaava 180700 Vantaanlaakso 6 (YM 18.12.1998) on voimassa valta-osalla aluetta.

● Asemakaava 180600 Vantaanlaakso 5 (YM 15.3.1995) on voimassa Vantaanlaaksontien risteysalueella.

● Asemakaavamuutos 000101 (SM 1.11.1978) on voimassa Vantaanlaakson-tien katualueella.

● Ylästöntie on asemakaavoittamaton.



Ajantasa-asemakaava. Ylästöntiellä ei ole asemakaavaa.

18096	Korttelin numero.	p	Pysäköimispaikka
AO	Erillispientalojen korttelialue.	sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alue.
E-1	Opetustoiminnan ja sitä palvelevien majoitusrakennusten korttelialue.	ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.
EM/k	Maisemanhoitoalue. / Alue on varattu kunnan tarpeisiin.	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Y/s	Yleisten rakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.	II	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
VL	Lähivirkistysalue.		Asemakaava-alueen rajaus
W	Vesialue.		

Vantaan karttoja, kaavoja ja ilmakuvia voi katsoa tarkemmin *kartta.vantaa.fi*

Esisuunnitelmat
Maisema-arkkitehti Sonja Iiramon luonnoksia 18.10.2005 ja 23.3.2006.

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Suojelupäätökset
● ***Valtioneuvoston päätös*** Euroopan unionin Natura 2000 -verkoston Suomen ehdotuksen täydentämisestä 1.3.2012. Alueen valintaperusteena on vuollejoki-simpukka (Unio crassus), joka on Suomessa uhanalainen ja rauhoitettu. Myös saukko (Lutra lutra) esiintyy säännöllisesti Vantaanjoen pääuomassa. Muuta lajistoa on virtalude. Korkein hallinto-oikeus 10.7.2006 (t. 1778) oli palauttanut aiemman Valtioneuvoston 2.6.2005 tekemän päätöksen.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
● ***Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo*** / Sonja Iiramo, maisema-arkkitehti MARK: Vantaanjokilaakson virkistyskäytön kehittäminen Vantaankosken alueella. Suunnitelman selostus 15.1.2002. Tilaaja Martinlaakson aluetoimikunta.
● ***Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo*** / Sonja Iiramo, maisema-arkkitehti MARK: Maisemalliset lähtökohdat ja tavoitteet. 28.2.2007
● ***Kepsu***, Saulo: Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027. SKS, Tammer-paino, Tampere 2005.
● ***Kerkkonen***, Gunvor: Keskiaika ja aika 1550-luvulle asti. Teoksessa Helsingin pitäjä I. Helsingin maalaiskunnan julkaisu. Porvoo 1965.
● ***Sirniö***, Tiina: Joukkoliikennemuotojen vertailu Vantaan poikittaisessa runko-liikenteessä. Dipolomityö, Tampereen teknillinen yliopisto, 2011.
● ***Valtioneuvoston*** periaatepäätös valtakunnallisesti arvokkaista maisema-alueista ja maisemanhoidon kehittämisestä 5.1.1995. Päätöksen perusteella Vantaanjokilaakso on valtakunnallisesti merkittävää maisema-aluetta, kohde 10.
● ***Vantaan kaupunki***, kuntasuunnitteluvirasto, maankäytön suunnitteluosasto: Vantaanlaakson kulttuurimaiseman kehittämissuunnitelma. C 4:1988.
● ***Vantaan kaupunki***, hallintopalvelukeskus, yleiskaavoitus: Jokivarsien maiseman inventointi ja analyysi. C 14:1990.
● ***Vantaan kaupunki***: Vantaanjoen ja Keravanjoen virkistyskäytön yleissuunni-telma. Vantaa 2003; kaupunkisuunnitteluyksikkö C 7:2003; KSY 3/2003.
● ***Vantaan kaupunki***, Laura Muukka ja Anne Mäkynen; Kulttuurimaisema-selvitys. Vantaa kaupunkisuunnittelu C 7:2005; Kaupsu 4/2005.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Hakijan ensimmäinen luonnos, täydennysrakentamisehdotus, Sonja Iiramo 18.10.2005



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty tarkistettu luonnos. Sonja Iiramo 23.3.2006

Ennakkoneuvottelu

29.11.2005 Uudenmaan ympäristökeskuksen kuukausikokouksessa todettiin, että alue on kulttuurihistoriallisesti merkittävää maisema-aluetta ja lentomelun suhteen täydennysrakentamisaluetta ja luonnoksessa oli esitetty liikaa rakentamista. Kaupunginmuseolta on pyydettävä lausunto.

Kaavamuutoshakemus

Carita Malmström ja *Karl Jonas Malmström* hakivat asemakaavamuutosta 13.6.2006 (kaavamuutoshakemus nro 001943).

Hakijat perustelivat hakemustaan seuraavasti: "Alueen nykykäyttö on puistoista joutomaata. Alueella on voimassa olevan kaavan mukaan kolme rakennuspaikkaa, yhteensä 600 k-m2. Täydennysrakentamisen ehdotus perustuu voimassa oleviin yleiskaavan A3 rajoituksiin. Aluetehokkuudeksi tulee alle 0,1. Alueella on tehty maisemallinen ja topografinen kartoitus maankäyttösuunnitelman pohjaksi. Alueen liitoskatu (Puosunkuja) on siirretty länteen topografisista ja maisemallisista syistä. Alue on suunniteltu olemassa olevan puuston, kasvillisuuden ja topografian ehdoin, sovittaen peltolaakson maisematilaan. uuden ulkoilureitin varrella sijaitsevalle maatalousrakennukselle, peltolaakson keskellä, tulisi sijoittaa sopivaa virkistystoimintaa."

Hakemusta on käsitelty ensin kaavamuutosnumerolla 001943.

Kaupungin tavoitteena on rakentamisen sopeuttaminen kulttuurimaisemaan.

11.10.2006 Aluearkkitehti Kallaluoto ja rakennustutkija Mikko Mälkki tutustuivat paikkaan.

5.12.2006 neuvottelu maisemallisista lähtökohdista.

Kaavamuutoksen tavoitteet

/ Sonja Iiramo 28.2.2007

- Uuden rakentamisen sovittaminen kulttuurimaisemaan
- Reunavyöhykkeen eheys
- Näkymät huomioitava
- Virkistysalueiden ja –reittien kehittäminen
- Nykyisten maisemallisten ongelmien korjaaminen

Maisemalliset arvot ja ongelmat

Kulttuurimaisemaselvityksessä (2005) aluetta kuvataan seuraavasti: ”Vantaanlaakso on viljelyksessä oleva jokilaakso, jonka maasto laskee paikoin jyrkästikin jokeen ja pohjoisosassa kumpuilee tavattoman kauniisti. Hyvin säilynyttä ja hoidettua rakennuskantaa on paljon… Monesti kasvillisuus peittää rakennukset taakseen, eivätkä ne ainakaan kesällä näy kaukomaisemaan… Joen rannat ovat kasvaneet umpeen, joten näkymiä joen yli vain harvoissa paikoissa, eikä laakso hahmotu painanteena.”

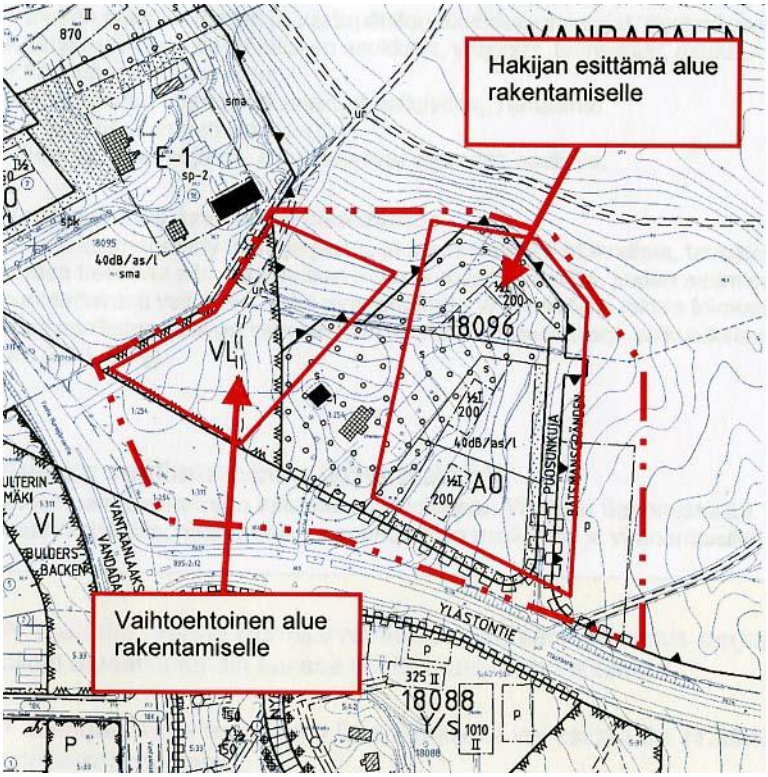
Stenbackan ja Övre Nybackan väliin on rakennettu 1980-luvulla Ylästöntie, joka on linjaukseltaan onnistunut, joskin maastoleikkaukset ovat paikoin tarpeettoman syvät. Metsikkökumpareen kohdalla maastoleikkausta olisi mahdollista loiventaa. Nykytilanteessa aiheutuu ongelmia paitsi esteettisesti, myös lumen vaarallisena kinostumisena tielle talvisin. Tilannetta voisi korjata pellonreunaistutuksin maastoleikkausten kohdalla.

Stenbackan ympärillä on viljelystä pois jäänyt, pensoittuva pelto. Paikalla kasvaa itsekseen syntynyttä pensaikkoa ja puustoa, ei kuitenkaan maiseman kannalta merkittävää lajistoa eikä yksittäispuita. Ylästöntien lähellä on koivu-

ryhmä, jonka säilyminen olisi suotavaa. Uuden reunavyöhykkeen istuttaminen rakentamisen myötä parantaisi nykyistä tilannetta.

Stenbackan naapureiden, Smedsin sekä Ylästöntien toisella puolella sijaitsevan Övre Nybackan ja Maatalousmuseon kohdalla on merkintä ”Maisemakuvallisesti merkittävä rakennusryhmä puutarhoineen”. Maatalousmuseon alueelle on laadittu istutussuunnitelma, joka toteutetaan museon laajennuksen valmistuttua. Museorakennusten eteen tullaan istuttamaan yksittäispuita rakennusten sitomiseksi reunavyöhykkeeseen.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavamuutoksesta nro 001943



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 20.10.2006 esitetyt mahdolliset rakentamisalueet.

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 20.10.2006 ja postitettiin osallisille. Mielipiteet pyydettiin 30.11.2006 mennessä.
● ***Vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 29.10.2006. Kaavoituksesta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksissa.
● ***Maastokäynti*** järjestettiin 3.11.2006 klo 9.45, jolloin läsnä oli 8 osallista.
● ***Kaavoitusteknikko*** oli tavattavissa puhelimitse.
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakijat, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ympäristökeskus, Tiehallinto, Elisa Oyj, Vantaan Energia Oy sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Asukastilaisuus, 3.11.2006:
Kaavamuutosalueella järjestettiin asukastilaisuus, johon osallistui kahdeksan osallista sekä aluearkkitehti ja kaavoitusteknikko Kai Zukale. Paikallakäynnillä katsottiin mahdollisia rakennuspaikkoja sekä tutustuttiin ulkoapäin vanhoihin rakennuksiin. Suunniteltua rakentamista ei vastustettu.

2. Liikuntatoimi, liikuntatoimenjohtaja Hannu Vikman, 26.10.2006:
Kaavaa laadittaessa tulee varmistaa yleiskaavan mukaisen ulkoilureitistön säilyminen ja luontaiset yhteydet niille.

► *Asemakaavassa osoitetaan yleiskaavan mukaiset ulkoilureitit.*

3. Viheralueyksikkö, maisema-arkkitehti Hanna Keskinen, 27.10.2006:
Alue on maisemallisesti erittäin merkittävällä paikalla, joten rakennusten sijoittamiseen, rakentamistapaan ja uusien reunavyöhykkeiden suunnitteluun on kiinnitettävä erityistä huomiota. Vantaanlaaksontieltä lähtevä yleiskaavan mukainen ulkoilureittiyhteys Vantaankoskelle on valmistunut vuonna 2005. Alue on asemakaavassa ja yleiskaavaluonnoksessa VL-aluetta. (voimassa oleva yleiskaava ja yleiskaavaluonnos eroavat tältä osin) Mielestäni rakentamista ei voi sijoittaa tälle alueelle. Vantaanjokilaaksoon tarvitaan ulkoilureittiyhteys ja on tärkeää että vanha kulttuurimaisema avoimine alueineen tulee kiinni vanhaan kylämaisemaan. Tämä on ainoa alue Vantaankosken lähellä, missä se on enää mahdollista.

► *Asemakaavamuutos on voimassa olevan yleiskaavan (2007) mukainen. Asemakaavassa osoitetaan yleiskaavan mukainen rakentaminen ja ulkoilureitit.*

4. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, johtava palotarkastaja Jussi Rahikainen, 5.11.2006:
Pientalot tulee sijoittaa aluepalovaaran vuoksi siten, että P3-luokan yksikerroksisia rakennuksia saa olla samalla tontilla korkeintaan 2400 m2 tai kaksikerroksisia P3-luokan rakennuksia saa olla korkeintaan 1600 m2.

► *Alueelle tulee omakotitontteja 6 kpl, á 200 k-m2.*

Neuvottelut viranomaisten kanssa

● ***MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu*** 24.11.2006:
Voimassa olevassa kaavassa on 2 + 1 omakotitaloa. Haettu lentomelualueelle Stenbackan tilalle 6 omakotitaloa ja Smedsin tilalle 4 omakotitaloa.
Johtopäätökset: Asumisen määrää vähennettävä ja asumisen rajaus pellon reunaan.

● ***Virkamieskokous*** 3.4.2007:
Kokouksessa käsiteltiin Sonja Iiramon maisemallista selvitystä 28.2.2007.
Johtopäätökset:
1. Alue on valtakunnallisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävä maisemaa.
2. Lentomelun vuoksi alueella sallitaan vain vähäinen täydennysrakentaminen. Rakentamista sallitaan enintään sen verran lisää kuin alueelle on jo kaavoitettu (vertaa Koivurinteen pohjoisosan viranomaisneuvottelu 20.3.2007), siis kolmen kaavoitetun talonpaikan sijaan enintään kuusi taloa.
3. Suunnitelmassa rakentaminen valuu ulos mäkikumpareelta ja maiseman luonnollisesta rajasta. Paikka on maisemallisesti erityisen herkkä, koska maisemakuva on säilynyt ehjänä.
4. Kaavassa oleva pysäköintialue on tarpeeton.
5. Rakentamista vain luonnostellun siirretyn Puosukujan länsipuolelle, itäpuolelle puurivi.
6. Rakentamistapa: harjakatto 1:1,5; kerrosluku I 2/3, julkisivut puuta.
7. Kaupunki tarvitsee ulkoilureitin Vantaanjoen rantaan.
8. Ylästöntien jatkaminen länteen on tällä hetkellä avoin. Jatke on merkitty yleiskaavaan (Kv 14.9.1992) ja yleiskaavaehdotukseen (Kh 14.2.2007).
9. Puosukujan pohjoispäähän tarvitaan pumppaamo.



Rakentamisluonnos. TKa 23.5.2007

● ***Uudenmaan ELY-keskuksen*** kokous 8.2.2012 lentomelun huomioon ottamisesta, jossa todettiin uudelleen periaatteet lentomelualueelle rakentamisessa.

● ***Uudenmaan ELY-keskus*** totesi 22.8.2012, että nykykaavan salliman kolmen paritalon sijaan kuusi omakotitaloa ei lisää asuntojen määrää ja on täydennysrakentamista.

Vantaan kaupunginmuseon lausunto

Vantaan kaupunginmuseo antoi 10.8.2012 lausunnon Smedsin tilasta ja ilmoitti, että kaava-alueella on Lillaksen ja Buldersin keskiaikaiset kylätontit ja niille johtavat keskiaikaiset tiet.

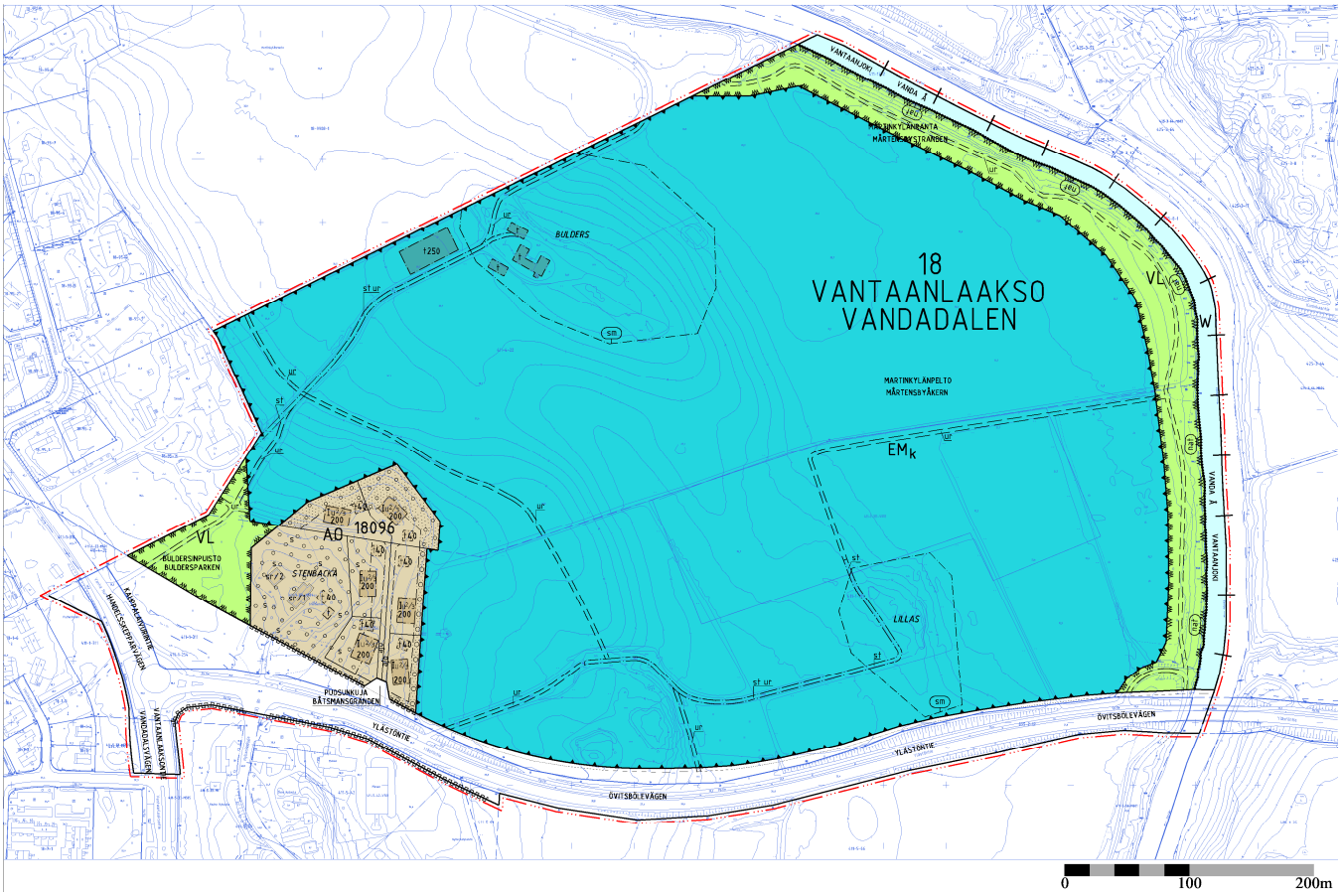
Neuvottelut hakijoiden kanssa

22.5.2007 Carita Malmströmin, Jonas Malmströmin ja Kaj Alakosken kanssa.
23.3.2010 Carita Malmströmin kanssa talousrakennuksista, lato oli romahtanut.
12.11.2012 Carita ja Jonas Malmströmin kanssa.

■ Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavasta nro 181100

Kaavamuutosaluetta on laajennettu, jolloin siitä tuli asemakaava 181100. Kaava-alue sisältää nyt myös Ylästöntien katualueen.

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin ja postitettiin osallisille 16.12.2013. Mielipiteet pyydettiin 12.2.2014 mennessä.
● ***Kaavan vireille tulosta*** ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 16.3.2013 ja kaupunkisuunnittelun internet-sivuilla sekä kirjeellä tai sähköpostilla maanomistajille, naapureille ja viranomaisille 16.12.2013.
● ***Paikallakäynti*** järjestettiin 15.1.2014 klo 16.00, jolloin läsnä oli 2 osallista.
● ***Kaavatyön vaiheesta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa, viimeksi Vantaan asukaslehdessä 15. – 16.3.2014.
● ***Aluearkkitehti*** oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakijat, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Finavia Oyj, Liikennevirasto, Museovirasto, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.



MRL 62 §:n mukaisesti 16.12.2013 – 12.2.2014 nähtävillä ollut asemakaavaluonnos.
●**AO** Erillispientalojen korttelialue. ●**EMk** Maisemanhoitoalue / kunnan käyttöön. ●**VL** Lähivirkistysalue. ●**W** Vesialue. Vesialue merkitään Natura-alueeksi. ○ Katualue.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

5. **Yleisötilaisuus** Övre Nybackan parkkipaikalla 15.1. klo 17.00 - 17.15:
Läsnä oli kaksi kaava-alueen maanomistajaa.

► *Pidetty erillinen neuvottelu 20.1.2014.*

6. **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**, 17.1.2014
Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä pitää vanhojen asuinalueiden täydennysrakentamista järkevänä. --- Tulevaisuudessa kaava-alueella kulkee pikaraitiotie. HSL toteaa, että asemakaavaluonnoksesta puuttuu pikaraitiotien linjaus. HSL:n näkemyksen mukaan asemakaavaan on varattava (ohjeellinen) tila pikaraitiotielle. HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavaprosessin myöhemmissä vaiheissa.

► *Yleiskaavan pikaraitiotievaraus sisältyy Ylästöntien katualueeseen.*

7. **Museovirasto**, 20.1.2014:
Suunnittelualue sijaitsee Vantaanlaaksossa Ylästöntien varrella. Kaavahanke on laitettu vireille, koska Smedsin ja Stenbackan tilojen omistajat hakevat täydennysrakentamista, lisäksi asemakaava sisältää Ylästöntien katualueen.
Asemakaava-alueella sijaitsee kolme muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, jotka on liitetty Museoviraston ylläpitämään kiinteiden muinaisjäännösten rekisteriin. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ne on mainittava erikseen kohdassa

”Nykytilanne ja lähtökohdat”. Myös muinaismuistolain aiheuttamat rajoitukset tulee todeta samassa yhteydesä. Kaavaselostukseen muinaisjäännöskohteet tulee merkitä juoksevalla numeroinnilla, jonka tulee olla näkyvissä myös kaavakartassa. Kohteet ovat:

Historiallisen ajan asuinpaikka **Mårtensby (Martinkylä) Lillas** (mj. rek. nro 1000001739)

Historiallisen ajan asuinpaikka **Mårtensby (Martinkylä)** (mj. rek. nro 1000001741)

sekä näille molemmille johtava

Historiallisen ajan kulkuväylä **Mårtensby (Martinkylä): 1) Guus, Smeds, Bulders; 2) Lillas** (mj. rek. nro 1000010745).

Kaikki edellä mainitut muinaisjäännökset sijaitsevat alueella, joka asemakaavassa on osoitettu maisemanhoitoalueeksi (EM). Muinaisjäännökset on asianmukaisesti merkitty kaavaluonnokseen osa-aluemerkinnällä sm (muinaisjäännös) ja st (suojeltu tie). Historiallisen ajan kylänpaikkojen osalta kaavamääräys (sm) tulee kuitenkin muuttaa seuraavaan muotoon: *Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.*

Historiallisen ajan tien osalta kaavamääräys sen sijaan on oikein.

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

► *sm-määräys on tarkistettu esitettyyn muotoon. Kaavaan ei lisätä muinaisjäännösten numerointia, joka löytyy tästä kaavaselostuksesta ja Vantaan karttapalvelusta kartta.vantaa.fi. Asemakaavat eivät sisällä muitakaan kohdenumeroita.*

8. **Harri ja Maria Himmanen**, 10.2.2014

Viljelemme Smedsin tilan peltoja ja käytössämme on Smedsin tilaan kuuluva viljankuivaamo ja viljavarasto sekä konehallina toimiva lato. Kuljemme kuivurille ja ladolle kaikkina vuodenaikoina. Viljelykauden aikana joudumme kulkemaan viljelyksille ja viljavarastolle päivittäin, usein myös hyvin aikaisin aamulla ja myöhään illalla. Tämä vaatii hyvän kulkuyhteyden. Esimerkkinä mainittakoon että kylvökone ja leikkuupuimuri vaativat vähintään viisi metriä leveän tien.

Uuden asemakaavan mukaan vanhat tieyhteydet viljelyksille ja ladolle poistuvat. Esitämme niiden säilyttämistä jotta kulkuyhteydet toimisivat sekä kuivurille että ladolle. Molemmat tieyhteydet ovat vanhoja ja olleet käytössä jo useiden sukupolvien ajan. On tärkeää että huoltoyhteys Kauppalaivurintielle säilyy nykyisellään.

On tärkeää tulevaisuuden kannalta että ajoyhteys Stenbackan talouskeskuksen ja Smedsin peltojen välillä säilyy. Siksi tarvitaan väylä Puosunkujan päästä Stenbackan rajaa pitkin Buldersinpuiston kävelyreitille joka toimii viljelyksien huoltotienä.

► *Smedsin ladon (konehallin) paikalle kaavoitetaan omakotitalo, joka on esitetty jo voimassa olevassa asemakaavassa. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Siksi Puosunkujan asuintonttien läpi ei voida osoittaa ajoyhteyttä edelleen Martinkylänpellolle. Sen sijaan asemakaavassa osoitetaan ajoyhteys Kauppalaivurintieltä Martinkylänpellolle, jonne merkitään uusi rakennusala uutta talousrakennusta varten.*

9. **Vantaan kaupunginmuseo**, 10.2.2014

Vantaan kaupunkisuunnittelu on asettanut nähtäville asemakaavamuutoksen 181100 osallistumis- ja arviointisuunnitelman maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti mielipiteiden kuulemista varten. Kaavatyön tarkoituksena on

muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle mahdollistuisi kuuden 200 k-m2 suuruisen omakotitalon rakentaminen. Voimassa olevassa asemakaavassa rakennusalat on määritelty kolmelle 200 k-m2n paritalolle. Näin ollen rakennusalan määrää kasvatetaan puolella. Asemakaavamuutoksesta on suoritettu kuuleminen vuonna 2006 numerolla 001943. Kaupunginmuseo ei ole lausunut aiemmin mielipidettään muutosehdotuksesta.

Suunnittelualue on monin tavoin merkityksekäs kulttuurihistorialliselta kannalta. Alue on osa Vantaanjoen valtakunnallisesti arvokasta maisema-aluetta (Ympäristöministeriö, mietintö 66/1992), jonka kylämaisema rakennuspaikkoineen ja peltoaukeineen on säilynyt jo vuosisatoja. Paikan arvot on huomioitu myös maakuntatasolla (Maakuntakaava, YM 8.11.2006) sekä kaupungin sisällä Vantaan kaupungin yleiskaavassa (2007), jossa alue on merkitty kyläkuvallisesti arvokkaaksi. Suunnittelualueella sijaitsee kolme muinaismuistolailla rauhoitettuja muinaisjäännöksiä, joista kaksi on historiallisen ajan asuinpaikkoja (Mårtensbyn Lillas ja Mårtensbyn Bulders), sekä näille johtavat keskiaikaiset tiet.

Maisemallisten ja kyläkuvallisten arvojen lisäksi suunnittelualueella sijaitsee vanha rakennuskulttuurikohde, Stenbackan tila. Tilan päärakennuksen on arvioitu ajoittuvan 1700-luvun tai 1800-luvun vaihteeseen (Vantaan vanhojen rakennusten Vaari-inventointi). Nykyasunsa rakennus on saanut vuonna 1926, jolloin muun muassa vanhaan rakennusrunkoon on lisätty veranta. Myös ulkolaudoitus on 1900-luvun alun tyylinen. Rakennuksessa on mansardikatto, joka viittaa rakennusaikaan 1800-luvun vaihteeseen. Mansardikattoisia tuon ajan rakennuksia ei ole Vantaalla monta jäljellä. Harvinaisuusarvon lisäksi rakennuksesta ilmenee rakennusajankohdalleen tyypillinen rakentaminen ja talonpoikaisrakentamisesta kertovana rakennuksena se onkin harvinaisen edustava esimerkki. Rakennus on saanut Vaari-inventoinnissa luokitustunnuksen R1, joka tarkoittaa, että se on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä.

Stenbackan tilan pihalla sijaitsee myös luonnonkivistä holvattu maakellari, joka on Vaari-inventoinnissa arvioitu vähintään päärakennuksen ikäiseksi, ellei vanhemmaksi. Kellari on saanut kyseisessä inventoinnissa luokitustunnuksen R1. Alueella voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1998) rakennushistorialliset, rakennustaiteelliset ja kyläkuvalliset arvot ovat huomioitu Stenbackan tilan osalta päärakennukseen ja maakellariin kohdistuvina suojelumerkintöinä. Uudessa kaavaehdotuksessa suojellut rakennukset ovat saaneet merkinnät sr-1 ja sr-2. Näihin merkintöihin liittyvät suojelumääräykset tulee määritellä vastaamaan nykypäivän suojelutavoitteita. Maakellarin osalta ehdotettu määräys ei ole riittävä.

Rakennetun kulttuuriympäristön kohteista tulisi uudessa asemakaavassa huomioida myös Smedsin tilan puimalan (sijaitsee Martinkylän Mårtensbyn kylänpaikan keskellä) kulttuurihistorialliset arvot ja lisätä kaavaan arvoihin sopiva suojelumerkintä. Kyseinen rakennus koostuu eri-ikäisistä osista. Vanhin osa on eteläsiivessä oleva riihi, joka on todennäköisesti peräisin jo 1800-luvun alkupuolelta. Rakennuksessa sijaitsevat puimala ja lato ovat 1900-luvulta. Rakennus on arvioitu Vaari-inventoinnissa luokituksella R2, ja sillä mainitaan olevan muun muassa harvinaisuus ja alkuperäisyys arvoja. Rakennus on tyypillinen oman aikansa talousrakennus ja se kertoo agraarielämän historiaa kahden vuosisadan ajalta.

Voimassa olevassa asemakaavassa on uudisrakentamiselle varattu kolme rakennusalaa paritaloille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa rakennusaloja on kuusi ja ne on sijoitettu Stenbackan pihapiirin pohjois- ja itäsivuille. Kaupunginmuseo pitää hyvänä sitä, että rakennukset sijoituttavat valmiiksi rakennettuun ympäristöön, eikä maisemallisesti arvokkaille peltoaukeille. Stenbackan tilan pihapiiri on jätetty väljäksi uudisrakennusten sijoittuessa tilan laidoille. Kaavassa on huomioitu maisemalliset arvot siten, että uudisrakennukset on pyritty sopeuttamaan maisemaan puustovyöhykkeen avulla. Rakennusmassojen pilkkominen pienempiin osiin ja rakennusmassojen pitäminen yksikerroksisina on myönteistä näkyvyyksien takaamiseksi.

Buldersin kylänpaikan viereen on osallistumis- ja arviointisuunnitelman ohessa esitetyssä kaavaluonnoksessa piirretty 250 kerrosneliömetrin rakennusala talousrakennukselle. Tätä ei kuitenkaan ole mainittu hankkeen kuvauksen yhteydessä. Myös itse muinaisjäännösalueelle on luonnokseen merkitty kaksi pienempää talousrakennusta, jotka eivät ole näkyvissä voimassa olevassa asemakaavassa. Näiden rakennusten osalta olisi osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuvausta täydennettävä ja varmistettava, että näiden rakennusten kohdalla tapahtuva mahdollinen maahan kajoaminen on Museoviraston tiedossa.

Keskiaikaiset tiet ovat saaneet asianmukaiset suojelumerkinnät (st) ja niihin liittyvät määräykset kaavassa.

Kaupunginmuseolla ei ole muuta huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön kohdalta lausunnon asemakaavasta antaa Museovirasto.

► *Buldersin ja Lillaksen keskiaikaiset kylätontit ja niille johtavat keskiaikaiset tiet on merkitty asemakaavaan muinaismuistoina sm-merkinnällä. Stenbackan päärakennus ja kellari on merkitty suojeltaviksi rakennuksiksi, samoin nyt esitetty puimala. Buldersin kylätontilta poistetaan uusien talousrakennusten rakennusalat.*

10. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 11.2.2014:

Kaavamuutosalueella on rakennettuja HSY:n johtoja vesijohto 315 M 2002/2009, jätevesiviemäri 400 M 2002 ja paineviemäri 315 2009 sekä paineviemärin purkukaivo. Asemakaavaan tulee merkitä johtoja varten vähintään kahdeksan metriä leveä johtokuja. Mahdollinen johtosiirto toteutetaan Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymän ulkopuolisella rahoituksella. Kaavamuutoksessa muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa.

► *Kaavaan liittyy vesihuollon yleissuunnitelma (jäljempänä).*

11. *Carita Malmström*, 11.2.2014:

Tässä asemakaavaehdotuksessa on suljettu kokonaan Vanhan Stenbacka talon tieyhteys Ylästöntielle ja piirretty uusi nousu Puosunkujasta pitkin raidereittiä ylös säilytettävään päätaloon. Erittäin huono ratkaisu, on kuin hiipisi salaa pitkin vilkasta raidereunaa säilytettävään kartanoon.

Ehdotan, että kulku Stenbackan kartanorakennukseen nousisi tontin pohjoispuolelta suoraan ylös pihalle. Silloin voisimme hyödyntää ikivanhaa tietä, joka kulkee Smedsin pihalta tähän Smedsin isoon latoon, joka nyt jää kahden omakotitalon väliin. Sitä tietä ei ole edes merkitty kartalle, vaikka se on yhtä vanha kuin vieressä oleva tie Smedsin pelloille… Se tie näkyy kutsussa Asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 2 olevasta ilmakuvasta vuodelta 2011.

Kun tuo Ylästöntie ja raidekulku toteutetaan niin kuin kartassa näkyy, ja tie Buldersinpuiston kautta suljetaan, ei ole mitään yhteyttä maatalouskoneiden ja autojen kanssa Smedsin pelloille.

Ikivanha historiallinen tie, joka kulkee pitkin pellonreunaa Stenbackan tontin pohjoispuolella, on ollut tärkeä tieyhteys Stenbackan kartanon navetasta Vanhalle Nurmijärventielle ja maitolaiturille. Sitä käytetään yhä, koska ladossa säilytetään maatalouskoneita. Siitä ehdotan nousua ylös säilytettävään Stenbackan kartanoon. Siitä tulisi tyylikäs ja maisemahoidollisesti oikea nousu säilytettävään Stenbackan kartanoon.

Tässä on yksi jokiseudun kauneimmista rakennuspaikoista ja se pitäisi kunnioittaa laadukkaalla suunnittelulla.

En maanomistajana ymmärrä, miksi meitä ei kuulla, vaikka asia koskee juuri meitä kipeimmin.

Toivon, että otatte huomioon ehdotukseni. ---

► *Smedsin ladon paikalle kaavoitetaan omakotitalo, kuten jo voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tontin tulee liittyä katuun tai yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Siksi ajoyhteys Puosunkujan uusien tonttien läpi edelleen Stenbackan tontille ja Martinkylänpellolle ei ole laillinen. Sen sijaan Buldersinpuistoa on hieman supistettu, jolloin on saatu yhteys Stenbackan tilalta Martinkylänpellolle, jonne on merkitty uusi rakennusala uutta talousrakennusta (250 k-m2) varten, kuten aiemmin on neuvoteltu.*

Nykyinen Stenbackan liittymä Ylästöntielle tulee poistumaan, koska Ylästöntielle varataan tila yleiskaavan mukaiselle pikaraitiotielle. Aiemmin kaavoitettu pitkä Puosunkuja ei ole toteutunut, koska kadun ja kunnallistekniikan rakentaminen olisi ollut kallista. Siksi Puosunkuja siirretään nyt lännemmäksi ja lyhennetään. Stenbackan talolle saadaan uusi tonttiliittymä vain Puosunkujalta.

12. ***Jonas Malmström***, 11.2.2014:

Puollan asemakaavaluonnosta, mutta pidän ongelmallisena, että vanhan Stenbackan talon tieyhteys Ylästöntielle tulevaisuudessa tapahtuisi Puosukujan liittymästä suoraan pitkin raidereittiä ylös säilytettävään päätaloon. Ratkaisu ei ole hyvä, siinä ikään kuin hiipii salaa kotiinsa vilkasta raidereunaa pitkin.

Jos Ylästöntien laajentaminen raskaan liikenteen tieksi ja raidekulku toteutetaan, niin kuin asemakaavaluonnokseen on piirretty, ja tie Bulderspuiston kautta suljetaan, ei meillä enää ole mitään tietä maatalouskoneille ja autoille Smedsin pelloille.

Ehdotan, että kulku Stenbackan päärakennukseen varattaisiin tulevaisuuden varalle tontin pohjoispuolelta Puosukujan päästä suoraan ylös pihalle. Uuden pohjoisimman tontin eteläpuolista rajaa tulisi siirtää pohjoisemmaksi niin, että voisimme tarvittaessa hyödyntää ikivanhaa tietä, joka kulkee Smedsin pihalta tähän Smedsin isoon latoon, joka nyt jää kahden omakotitalon väliin. Tietä ei ole edes merkitty kartalle, vaikka se on yhtä vanha kuin vieressä oleva tie pelloille. Tie näkyy asemakaavaluonnoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelman sivulla 2 olevasta ilmakuvasta vuodelta 2011.

Tämä ikivanha tie, joka kulkee pitkin pellonreunaa Stenbackan talon pohjoispuolella, on ollut kautta aikojen tärkeä väylä Stenbackan navetasta Vanhalle Nurmijärventielle ja maitolaiturille. Tiellä on siis historiallista arvoa. Ehdotan, että siitä tehdään uusi tie Stenbackan päätaloon, kun Stenbakan nykyinen liittymä joudutaan sulkemaan.

Toivon, että ehdotukseni huomioidaan.

► *Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 37 §:n mukaan tontin tulee liittyä katuun tai yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden enintään kahdelle muulle tontille. Siksi ajoyhteys Puosunkujan uusien tonttien läpi edelleen Stenbackan tontille ja Martinkylänpellolle ei ole laillinen. Stenbackan tontille saadaan ajoyhteys vain Puosunkujan katualueelta. Smedsin ladon paikalle kaavoitetaan omakotitalo, joka on esitetty jo voimassa olevassa asemakaavassa, ja Martinkylänpellolle kaavoitetaan uusi talousrakennus, kuten on neuvoteltu. Buldersinpuistoa on hieman supistettu, jolloin on saatu ajoyhteys Stenbackan tilalta Martinkylänpellolle.*



Aluearkkitehdin havainnekuva kaavaluonnoksen mukaisesta rakentamisesta.
TKa 16.12.2013.

Neuvottelut viranomaisten kanssa

● ***Uudenmaan ELY-keskuksen*** kanssa todettiin suunnittelukokouksessa 12.2.2014, että asemakaavaluonnokseen on sijoitettu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle talousrakennus (250 k-m2), joka on tilan maatalouden kannalta tarpeellinen.

● ***Uudenmaan ELY-keskuksen*** kuukausikokouksessa 12.2.2014 todettiin, että uusi MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu ei ole enää tarpeen.

Neuvottelut hakijoiden kanssa

20.1.2014 neuvottelu Carita Malmströmin kanssa Stenbackan tilasta. Uusien talojen sijoittelu tarkistettiin suoraan riviin maanomistajan toiveen mukaisesti.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan***

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Kaavamuutos parantaa rakentamisen suhdetta kulttuurimaisemaan verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Kaavamuutoksella ei lisää asuntojen lukumäärää lentomelualueella.

● ***Vertailu yleiskaavaan***

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***

Uudessa asemakaavassa otetaan paremmin huomioon suojelutavoitteet ja suhde kulttuurimaisemaan sekä lento- ja tieliikennemeluun.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Vaihtoehtona on tutkittu edellä esitettyjä uudisrakentamisen määrää ja sijoittelumahdollisuuksia.

Nähtävilläolo ja lausunnot

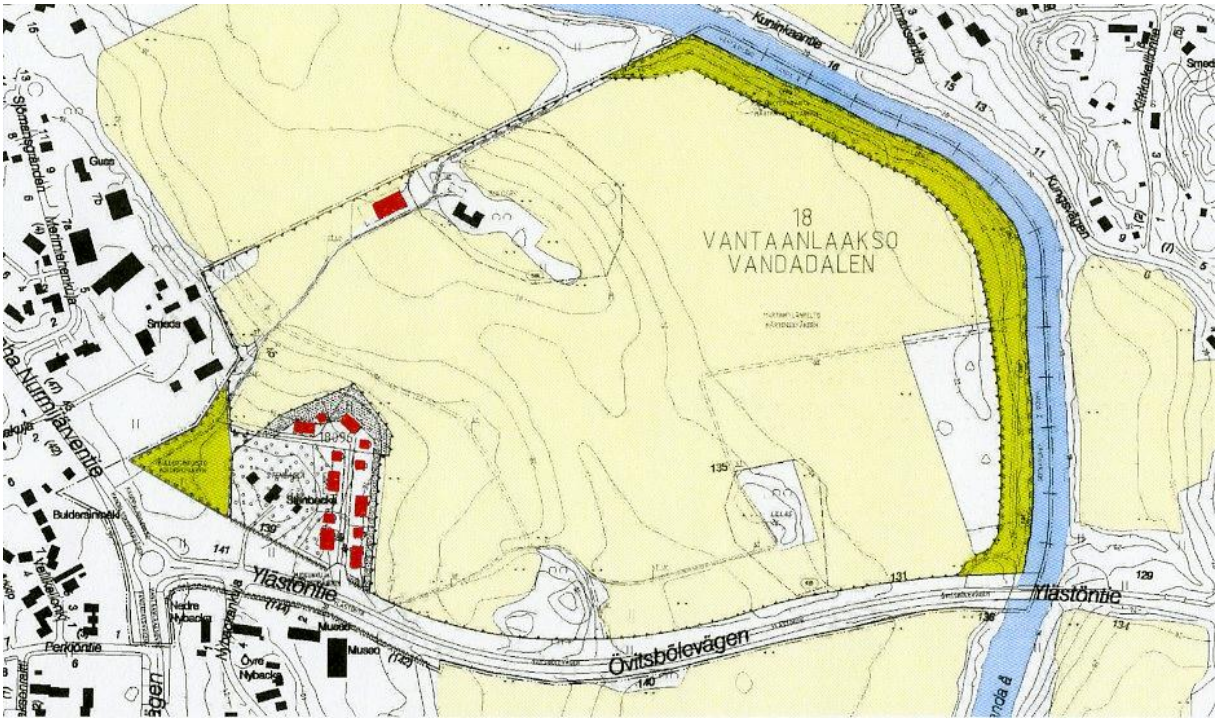
Kaava on ollut nähtävillä 17.12.2014 – 15.1.2015. Muistutuksia ei tullut. Lausunnot pyydettiin 23.1.2015 mennessä. Näistä on erillinen asiakirja.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Jaana Virtanen*, *Pirjo Suni*, *Tiina Hulkko*, suunnitteluinsinöörit *Usko Koponen*, *Elina Komulainen*, maisema-arkkitehdit *Anne Mäkynen*, *Laura Muukka*, *Sirpa Törrönen*, rakennustutkijat *Mikko Mälkki*, *Anne Vuojolainen* kehitysinsinööri *Mika Viljamaa*, maankäyttöinsinööri *Teemu Jääskeläinen*, kaavoitusinsinööri *Kai Zukale*, suunnitteluavustaja *Leena Kaunismäki*.

Stenbackan esisuunnitelman laati Arkkitehtitoimisto Matti Iiramo / maisema-arkkitehti *Sonja Iiramo* (2005-2007).

5. Asemakaavan kuvaus



Uusi rakentaminen sijoittuu peltomaiseman reunaan. Uusi talousrakennus sijoittuu pellolle toisen talousrakennuksen luokse. TKa + LKa 2014

Kaavan ratkaisu

Alueen lentomelutaso (Lden 55 – 60 dB) sallii asuntojen täydennysrakentamisen. Asuntojen lukumäärä on harkittu jo voimassa olevassa asemakaavassa.

Asemakaava sallii kuuden uuden omakotitalon rakentaminen. Näistä neljä sijoittuu Stenbackan tilalle ja kaksi Smedsin tilalle. Voimassa oleva asemakaava sallii kolme uutta paritaloa, joten asuntojen lukumäärä ei kasva.

Ylästöntie on valtion ylläpitämä maantie, josta on laadittu parantamissuunnitelma. Kun tie on parannettu, tie siirtyy kaupungille, joten Ylästöntie asemakaavoitetaan kaduksi. Ylästöntien katualueelle sijoittuu pikaraitiotien varaus.

Puosunkujan sijainti muuttuu lännemmäksi. Tällöin rakentaminen saadaan maisemallisesti parempaan paikkaan metsäsaarekkeeseen. Katualueeksi osoitetaan vain kääntöpaikka, jolloin kadun ja kunnallistekniikan rakennuskustannukset alenevat huomattavasti ja katu on mahdollista toteuttaa.

Uutta asemakaavaa perustelee myös valtakunnallisesti merkittävän maiseman parempi huomioon ottaminen. Voimassa olevaan asemakaavaan pellolle merkitty laajahko pysäköintialue poistuu. Se on arvioitu tarpeettomaksi ja maisemaan huonosti sopivaksi.

Rantavyöhyke merkitään lähivirkistysalueeksi VL ja se tulee nyt kaupungin omistukseen. Martinkylänpellolle sallitaan uusi 250 k-m2:n suuruinen talousrakennus korvaamaan uuden omakotitalon paikalta purettavaa latoa/konehallia.

Keskiaikaiset kylätontit, Lillas ja Bulders, jäävät rakentamattomiksi.



Asemakaavan suhde maisemaan.

Uusi asuntorakentaminen sijoittuu paikkaan, jossa on aiemmin sijainnut talousrakennuksia. Uusi talousrakennus korvaa poistuvan talousrakennuksen ja sijoittuu nykyisen talousrakennuksen lähelle, keskiaikaisen kylätontin ulkopuolelle.

Stenbackan päärakennus ja kellari sekä Smedsin puimala merkitään suojelluiksi rakennuksiksi. Lisäksi kaavaan merkitään Vantaanjoen Natura-alue.

Rakennettu ympäristö
Uusien asuintalojen tulee olla keltaisia puutaloja, kuten Stenbackan päärakennus. Niissä tulee olla tiiliharjakatto, joka suojaa lentomelulta ja sateen ropinalta. Uudet rakennukset sijoittuvat suoraan riviin nykyisen maanomistajan toiveen mukaisesti.

Luonnonympäristö ja maisema
Rakentaminen sijoittuu valtakunnallisesti merkittävälle maisema-alueelle metsäsaarekkeiden ja nykyisten rakentamisen yhteyteen. Asuntokortteli rajataan puustovyöhykkeellä. Vantaanjoen rantapuusto säilyy lähivirkistysalueella.

Liikenne
Ylästöntie kaavoitetaan katualueeksi, sillä tie siirtyy valtiolta kaupungille, kun tie on parannettu. Uusi Puosunkuja liittyy Ylästöntiehen voimassa olevassa kaavassa esitettyä liittymäpaikkaa lännempänä. Puosunkuja toteutetaan Ylästöntien liittymää lukuun ottamatta tonteilla olevina ajoyhteyksinä. Puosunkujan liikennemääräksi tulee arviolta 21 ajon/vrk.

Erillispientalojen korttelialue (AO)
Alueelle rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa á 200 k-m2, yhteensä 1 200 k-m2. Kaava sallii vain yksiasuntoisten omakotitalojen rakentamisen. Suurin sallittu kerrosluku on 1 2/3. Julkisivujen tulee olla puuta ja keltaisiksi peittomaalattuja.

Maisemanhoitoalue (EM)
Martinkylänpelto säilyy pääosin maisemanhoitoalueena (EM), jolle merkitään säilyvä talousrakennus ja yksi uusi talousrakennus (250 k-m2) sekä muinais-

muistoina keskiaikaiset kylätontit (Bulders ja Lillas) ja näille johtavat keskiaikaiset tiet. Alueelle merkitään myös yleiskaavan mukaiset ulkoilureitit. Puimala merkitään suojelluksi talousrakennukseksi.

Lähivirkistysalueet (VL)

Vantaanjoen rantaan osoitetaan Martinkylänrannan lähivirkistysalue, jolle merkitään ulkoilureitti. Se on osa Vantaanjokivarren ulkoilureitistöä.

Vesialue (W)

Nykyinen Vantaanjoen vesialue säilyy vesialueena ja merkitään Natura-alueeksi alueella elävän jokivuollesimpukan vuoksi.

Katualueet

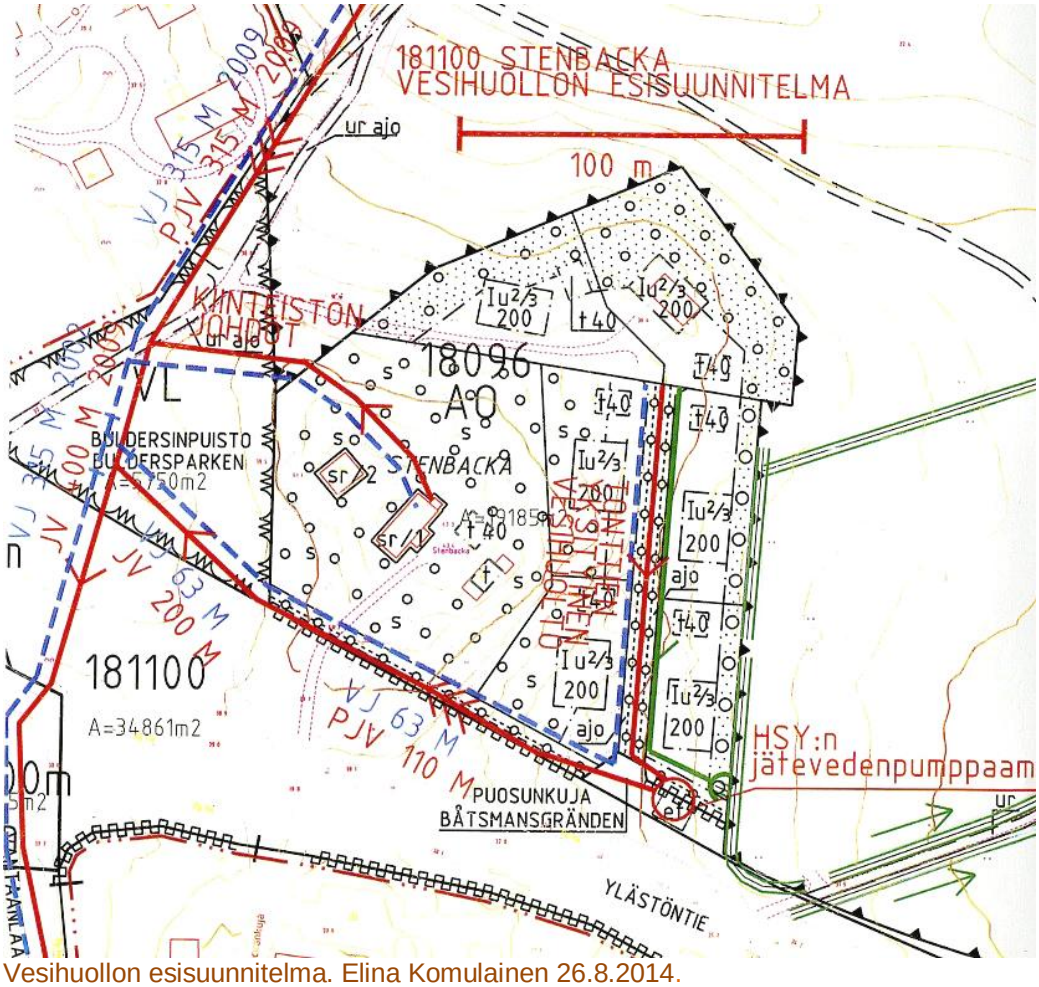
Ylästöntie merkitään katualueeksi, koska tie tulee siirtymään kaupungin omistukseen. Katualue sisältää pikaraitiotien varauksen. Puosunkujan liittymä merkitään katualueeksi, jolle voidaan rakentaa kääntöpaikka.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaavassa määritellään rakennussuojelu ja rakennusalat sekä annetaan kaavamääräyksiä katoista, julkisivuista, istutuksista ja ääneneristävyydestä.

Tekninen huolto

Asemakaava vähentää kadun ja kunnallistekniikan rakentamisen määrää verrattuna voimassa olevaan asemakaavaan. Puosunkujalle tuodaan vesihuolto Vantaanlaaksontien suunnasta.



Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Komulainen 26.8.2014.

Vesihuollon esisuunnitelma
Kaavaa varten on laajennettava nykyistä vesihuoltoverkostoa kaava-alueelle. Vesijohto ja jätevesiviemäri liitetään alueen länsipuoliseen verkostoon. Nykyisen verkoston ja Puosukujan jätevedenpumppaamon välillä olevat putket ovat yleisiä putkia. Vesihuollon suunnittelu- ja rakentamiskustannukset ovat arviolta 130 000 €.

Jätevedenpumppaamolta ajoyhteyden alle sijoitettavat putket ovat taas kiinteistöjen yhteisiä putkia, joiden rakentaminen ja kunnossapito kuuluvat kiinteistöjen vastuulle. Alueen kiinteistöjen tulee järjestää vesihuolto liityntäpisteeseen asti yhteistyössä keskenään. Ajoyhteyksien alle tulee tonttien rakentaa myös hulevesiviemäri, joka johtaa vedet kaavoitettavien tonttien itäpuolella olevaan avo-ojaan. Avo-oja laskee vetensä Vantaanjokeen.

Hulevesiä tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti hyödyntäen maaston muotoiluja ja kerroksellista, monipuolista kasvillisuutta. Hulevettä voidaan varastoida tontilla kastelua varten. Kattovedet voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti.

Ympäristön häiriötekijät
Ääneneristävyysvaatimukseksi lento- ja liikennemelua vastaan asetetaan asunnoille 35 dB sekä toimisto- ja muille hiljaisille työtiloille 32 dB.

Nimistö
● ***Bulders*** on Martinkylän keskiaikaisia kantataloja (1702 Bullders), jonka omisti 1540-luvulla Olof Mårtensson. – Nimi johtuu lisänimestä Bulder, jota tavataan lähinnä sotilailla, esim. Espoossa 1625 Morten Bulder. Bulle on ollut muinais-skandinaavinen henkilönnimi. Ruotsin murteessa bulle, buli, on sonni. Saksan der Bulle on sonni. Germaaninen lainanimi. (Sirkka Paikkala, Suomalaiset sukunimet, 1993 s. 456; Saulo Kepsu, Uuteen maahan, 2005 s. 109, 131-132, 212)
● ***Buldersinpuisto***, ***Buldersparken***, lähivirkistysalue. Kantatalon nimestä → Bulders.
● ***Kauppalaivurintie***, ***Handelsskepparvägen*** Katu nimettiin 1988 Laivurintie, Skepparvägen, mutta on yhä Vanhaa Nurmijärventietä. Uusi nimi liittyy Martinkylän 1500-luvun talonpoikaispurjehdukseen. Helsingin pitäjän huomattavin kauppalaivuri oli Jöran Bonde, joka asui Lillaksessa. (Nimistöryhmä 9.2.1988; Kala 28.10.2013)
● ***Lillas*** on Martinkylän keskiaikaisia kantataloja (1699 Lillas), jonka omisti 1540-luvulla talonpoikaislaivuri Göran Bonde. Talossa asuivat 1512 bun jurgh ja 1524 lejlen bun jurgh sson, 1524 lejllen, 1528 leijle, 1537 lele. Stenbacka on Lillas-talon puolikas. (Saulo Kepsu, Uuteen maahan, 2005 s. 131-132)
● ***Martinkylänpelto***, ***Mårtensbyåkern***, maisemapelto, Martinkylän vanhoja kyläpeltoja.
● ***Martinkylänranta***, ***Mårtensbystranden***, lähivirkistysalue, sijaitsee Vantaanjoen rannalla.
● ***Puosunkuja***, ***Båtsmansgränden***, katu, nykyinen nimi annettiin 1993, liittyy Martinkylän 1500-luvun talonpoikaispurjehdukseen. (Nimistöryhmä 19.5.1993)
● ***Stenbacka***, Martinkylän talo. Nimi esiintyy 1840 ½Lillas, 1851 Stenbacka.
● ***Ylästöntie***, ***Övitsbölevägen***, katu johtaa Ylästöön, nimi esiintyy Ylästössä ja Voutilassa 1975, mutta uusi silta ja tieosuus rakennettiin vasta 1980-luvulla.
● ***Vantaanjoki***, ***Vanda å***, joki, nimi esiintyy ensi kerran Judocus Hondius nuoremman Ruotsin kartassa 1613 *Vanta*. Nimi liittynee *Vanajan* (1311 Vanai) nimeen. Yläjuoksulla on myös talo, entinen kylä *Vanantaka* (1536 Vanhantaka, 1539 Wanan tacka) ja kylä *Vantaa* (1539 Wandas). (Gunvor Kerkkonen, Helsingin pitäjä I, 1965 s. 26; Erik van Mingroot ja Eduard van Ermen, Suomen ja Skandinavian vanhoja karttoja, 1988 s. 47; Sirkka Paikkala, Suomalainen paikannimikirja, 2007 s. 490-491)

Asemakaavan vaikutukset

● ***Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen***

Alueelle rakennetaan kuusi uutta omakotitaloa Stenbackan metsäsaarekkeelle ja uusi talousrakennus Martinkylänpellolle nykyisen Smedsin puimalan lähelle. Nykyinen Smedsin lato/konehalli puretaan.

● ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***

Uusien rakennuspaikkojen lukumäärä kasvaa kolmesta kuuteen. Lisäksi pellolle sallitaan uusi talousrakennus korvaamaan purettavia talousrakennuksia. Pellolle suunniteltua laajaa pysäköintialuetta ei toteuteta.

● ***Vaikutukset rakennettuun ympäristöön, maisemaan, luontoon ja luonnonympäristöön***

Stenbackan talo ja kellari merkitään suojelluksi rakennukseksi kuten voimassa olevassa asemakaavassa. Samoin Smdsin puimala suojellaan. Asuntorakentaminen sijoittuu Stenbackan metsäsaarekkeeseen, jolle tulee uusi kasvullinen reunavyöhyke. Maisemassa näkyvin uusi elementti on uusi talousrakennus, joka kuitenkin sijoittuu nykyisten talousrakennusten lähelle. Keskiaikaisille kylätonteille ei tule rakentamista.

● ***Liikenteelliset vaikutukset***

Asemakaavalla ei ole merkittäviä liikenteellisiä vaikutuksia.

● ***Suhde lentomeluun ja tieliikennemeluun***

Rakentaminen sijoittuu Lden 55 – 60 dB lentomeluvyöhykkeelle, jossa kuitenkin sallitaan asuntojen täydennysrakentaminen. Kaavaan annetaan ääneneristävyysmääräys lento- ja tieliikennemelua vastaan.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus, jolla kaupungille saadaan Martinkylänrannan ja Buldersinpuiston virkistysalueita.

Omakotirakentaminen on tarkoitus toteuttaa heti, kun kaavamuutos on tullut voimaan ja katu ja kunnallistekniikka on rakennettu.

Kaupunki rakentaa Puosunkujan katualueen. HSY rakentaa katualueelle kunnallistekniikan. Ylästöntie siirtyy valtiolta kaupungille, kun tien parantaminen on tehty.

Muodostuvat tontit tulevat yksityiseen rakentamiseen. Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

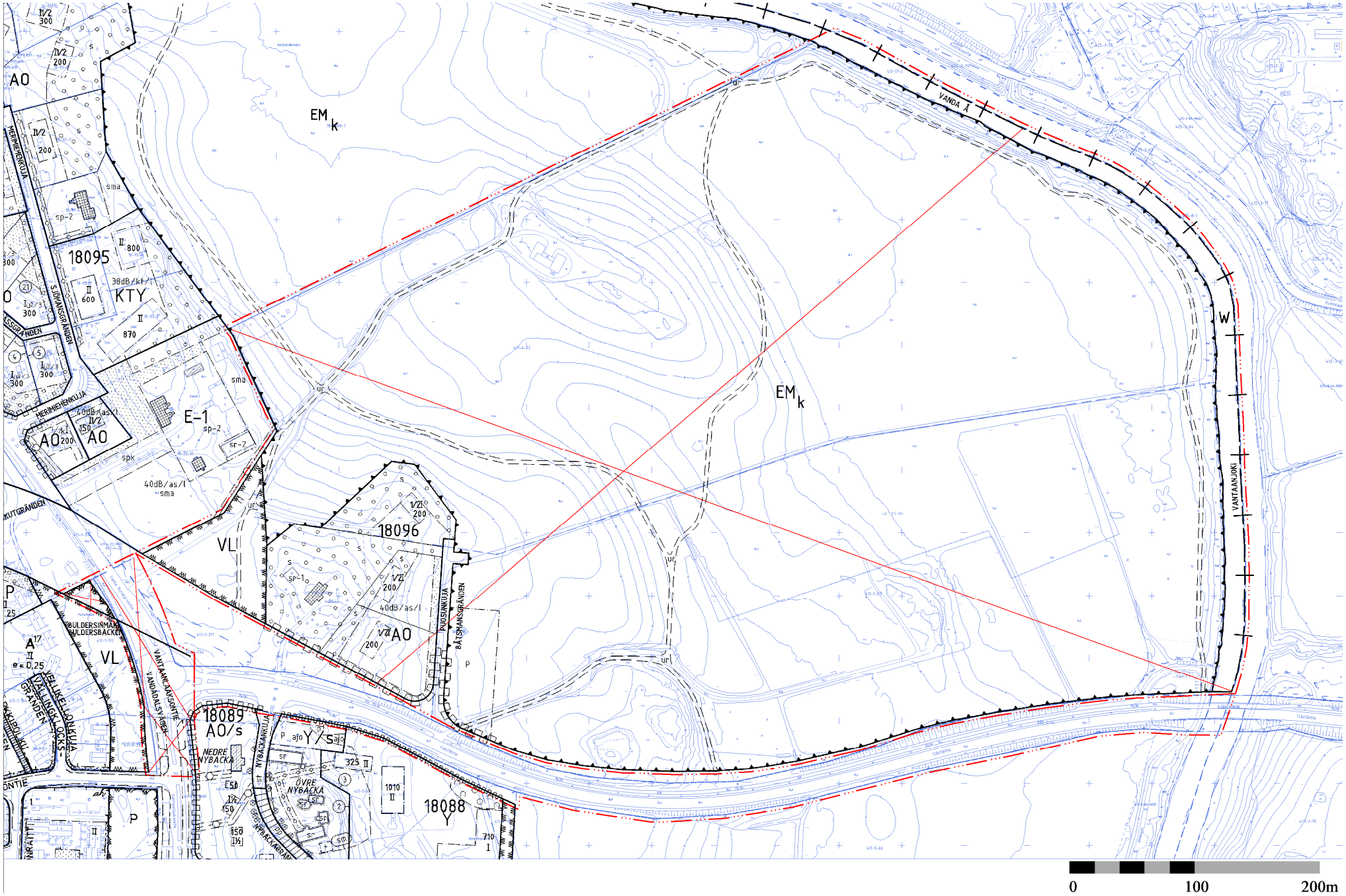
Vantaa 23.2.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

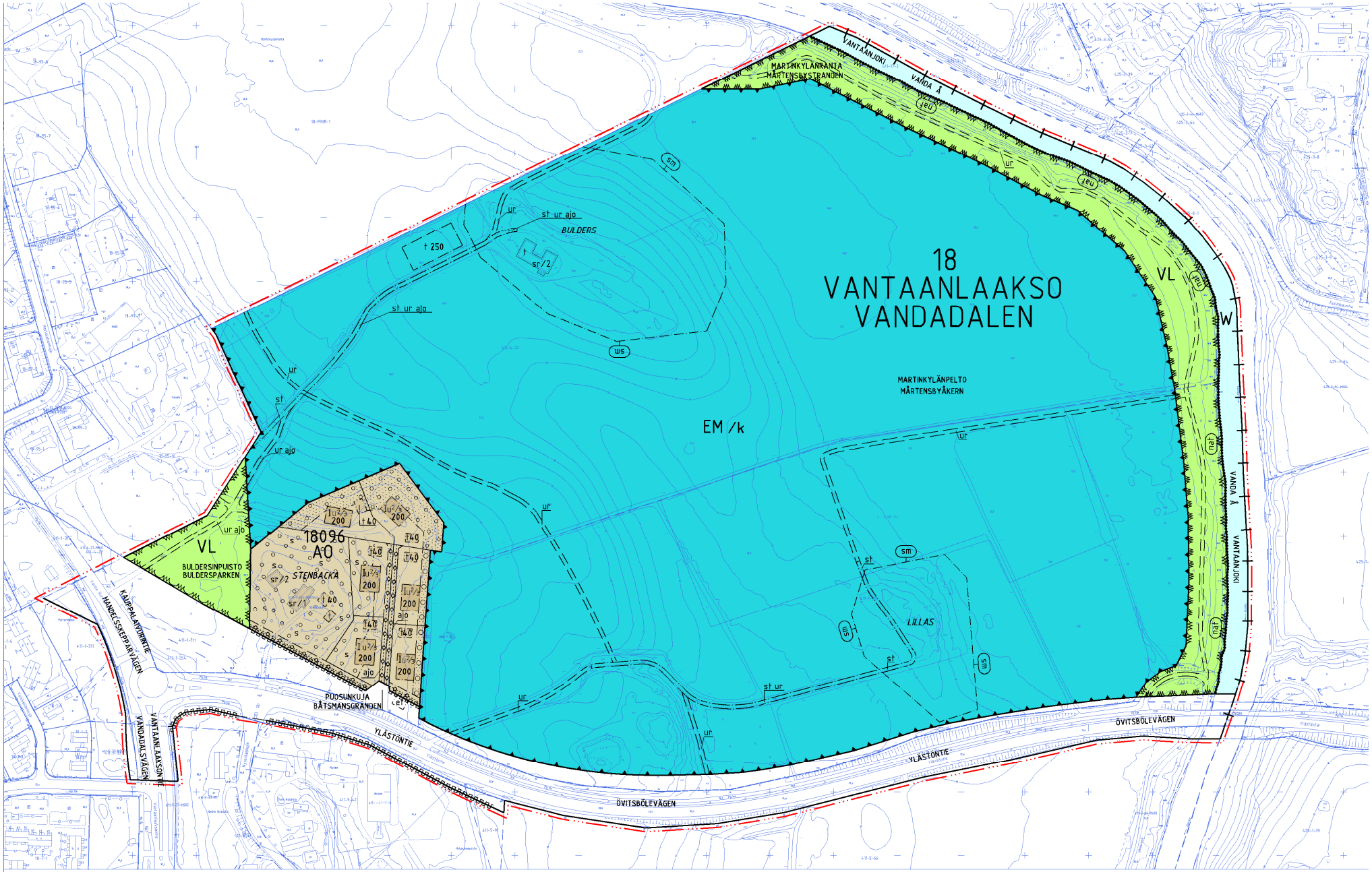
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

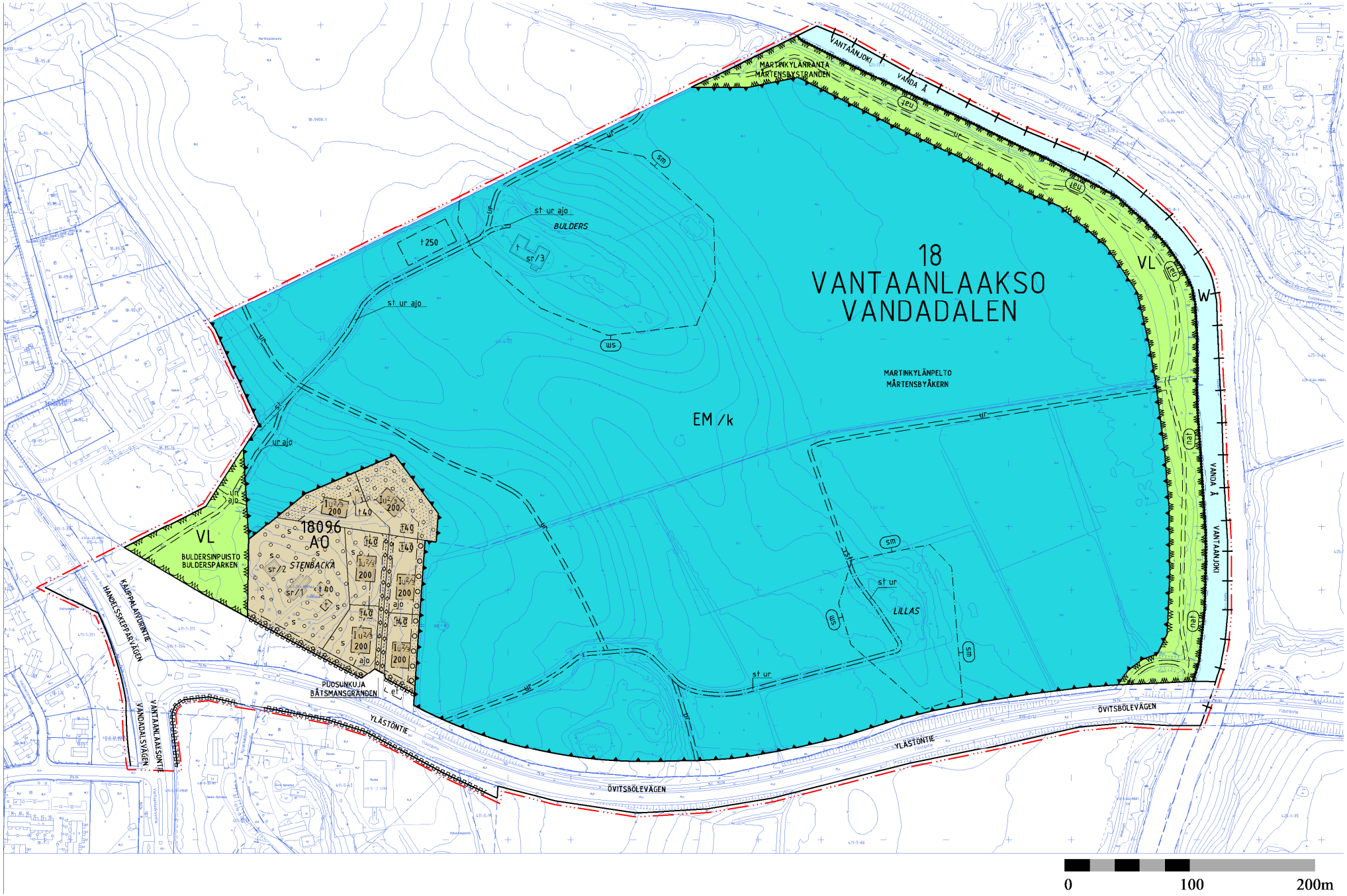
Kumoutuva asemakaava



Nähtävillä 17.12.2014 – 15.1.2015 ollut asemakaavan muutosehdotus



Asemakaavan muutosehdotus



Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
181100	23.02.2015	686492, 686493	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 18, Vantaanlaakso

VANTAANLAAKSO 11

Asemakaava
Katualuetta

Asemakaavan muutos
Kortteli 18096 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja vesialueet.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 18, Vandadalen

VANDADALEN 11

Detaljplan
Gatuområde

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 18096 samt gatu- och rekreations-special- och vattenområden.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AO	Erillispientalojen korttelialue.	Kvartersområde för fristående småhus.
	Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon tonttia ja rakennusalaa kohti.	I området får högst en bostad byggas per tomt och byggnadsyta.
	Rakennuksissa tulee olla harjakatto.	Byggnaderna ska ha sadeltak.
	Uudisrakennuksissa kattomateriaalin tulee olla ruukunpunainen kattotiili.	I nybyggnadet takmaterialet ska utgöras av krukrött taktegel.
	Uudisrakennuksissa kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5.	I nybyggnadet taklutningen ska vara 1:1,5.
	Asuinrakennuksissa tulee olla kuisti, jonka saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle.	Bostadshusen ska ha en veranda, som får placeras utanför byggnadsytan.
	Julkisivumateriaalin tulee olla peittomaalattua lautaa.	Fasadmaterialet ska bestå av täckmålade bräder.
	Julkisivujen tulee olla värisävyiltään keltaisia.	Fasaderna ska vara gula till sina färgnyanser.
	Rakennukset tulee sijoittaa maaston muotoihin mukautuvasti.	Byggnaderna ska placeras så att de följer formerna i terrängen.
	Tontille saa sijoittaa sellaisia toimisto- ja niihin verrattavia työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.	På tomten får sådana kontors- och med dessa jämförbara arbetslokaler placeras som inte stör boendet, på sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.
	Asuntojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i bostädernas ytterhölje vara minst 35 dB.
	Toimistotilojen ja vastaavien työtilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och trafikbuller ska i kontorslokalers och motsvarande arbetslokalers ytterhölje vara minst 32 dB.
	Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen tai autotalliin.	Minst 1 bilplats / bostad ska placeras i en täckt bilparkering eller ett garage.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser / bostad.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
EM	Maisemanhoitoalue.	Område för landskapsvård.
W	Vesialue.	Vattenområde.
— + —	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
18	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VANT	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
18096	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PUOSUNKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
STENBACKA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
$I_{u\,2/3}$	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.	Del av område som i sin helhet skall planteras så att den utgör en skyddsgrönzon.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
/k	Alue on varattu kunnan tarpeisiin.	Området är reserverat för kommunens behov.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto. (Buldersin ja Lillaksen keskiaikaiset kylätontit.)	Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra det, skada det eller på annat sätt göra åverkan på området. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten (Museiverket eller stadsmuseet) över planer som gäller eller ansluter till området. (Bulders och Lillas medeltida bytomterna)
sr	Suojeltava rakennus. **Suojeltavaa rakennusta 1 (Stenbackan päärakennus) korttelissa 18096 koskevia määräyksiä:** Suojeltu rakennus on historiallisesti, rakennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta merkittävä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto. **Suojeltavaa rakennusta 2 (maakellari) korttelissa 18096 koskevia määräyksiä:** Suojeltu rakennus on rakennushistoriallisesti merkittävä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä, jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.	Byggnad som bör skyddas. **Byggnad som ska skyddas 1 (Stenbacka huvudbyggnad) bestämmelser som gäller i kvarteret 18096:** Den skyddade byggnaden är betydelsefull historiskt, byggnadshistoriskt och med tanke på bybilden. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas. **Byggnad som ska skyddas 2 (jordkällare) bestämmelser som gäller i kvarteret 18096:** Den skyddade byggnaden är byggnadshistorisk betydelsefull. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

Suojeltavaa rakennusta 3 (puimala) EM-alueella koskevia määräyksiä:
Suojeltu rakennus on rakennushistoriallisesti ja kyläkuvankannalta merkittävä. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos tai lisärakentamistöitä,jotka vaarantavat edellä mainittujen arvojen säilymisen. Korjaus-, muutos- ja lisärakentamistoimenpiteille on hankittava museoviranomaisen lausunto.

Byggnad som ska skyddas 3 (tröskhus) bestämmelser som gäller i EM-området:
Den skyddade byggnaden är betydelsefull byggnadshistoriskt och med tanke på bybilden. Byggnaden får inte rivas och inga sådana reparations-, ändrings- eller tillbyggnadsarbeten får utföras som riskerar bevarandet av de ovan nämnda värdena. För reparations-, ändrings- och tillbyggnadsåtgärder ska museimyndighetens utlåtande inhämtas.

st

Suojeltava tie.

Alueen osa, jolla sijaitsee keskiaikainen merkittävä tieosuus. Tien nykyinen linjaus ja luonne tulee säilyttää. Alueen rakentamis- ja hoitosuunnitelmista on hankittava paikallisen museoviranomaisen lausunto.

Väg som skall skyddas.

Del av område inom viken ett medeltida vågavsnitt ärbeläget. Vägens nuvarande dragning och karaktär skall bibehållas. Angående områdets byggnads- och skötselplaner skall utlåtande av den lokala museimyndigheten skaffas.

nat

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Mätningsavdelningen

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

Vantaalla / Vanda __.__20__

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.01.2015
Kaavan nimi	181100 Vantaanlaakso		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	05.12.2013
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092181100
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	40,0040	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	3,6908
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	36,3132

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	**40,0040**	**100,0**	**1480**	**0,00**	**3,6908**	**880**
A yhteensä	1,9185	4,8	1480	0,08	0,0325	880
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8861	7,2	0		2,2648	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,3995	11,0	0		3,8096	0
E yhteensä	29,6428	74,1	0		-2,5197	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,1571	2,9	0		0,1036	0

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**644**	**1**	**405**

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**40,0040**	**100,0**	**1480**	**0,00**	**3,6908**	**880**
A yhteensä	1,9185	4,8	1480	0,08	0,0325	880
AO	1,9185	100,0	1480	0,08	0,0325	880
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,8861	7,2	0		2,2648	0
VL	2,8861	100,0	0		2,2648	0
R yhteensä						
L yhteensä	4,3995	11,0	0		3,8096	0
Kadut	4,3995	100,0	0		3,8096	0
E yhteensä	29,6428	74,1	0		-2,5197	0
EM	29,6428	100,0	0		-2,5197	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	1,1571	2,9	0		0,1036	0
W	1,1571	100,0	0		0,1036	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	**3**	**644**	**1**	**405**
Asemakaava	3	644	1	405

16 § **Lausunto Etelä-Suomen aluehallintovirastolle ympäristölupahakemuksesta / Vantaan Energia Oy, Lentokentän lämpökeskus, Helsinki-Vantaan lentoasema, 01530 Vantaa / TLA**

YM/2527/11.01.01.09/2007

TLA/MSI/ATI/RIK/PKA/SRU

ASIA
Etelä-Suomen aluehallintovirasto pyytää Vantaan kaupungin lausuntoa Vantaan Energia Oy:n ympäristönsuojelulain mukaisesta lupahakemuksesta (Dnro ESAVI/6140/2014), joka koskee lentokentän lämpökeskuksen toiminnan muutosta ja lupamääräysten tarkistamista. Hakemus sisältää anomuksen toiminnan aloittamisesta muutoksenhausta huolimatta. Lausunto pyydetään toimittamaan 2.3.2015 mennessä.

HAKIJA
Vantaan Energia Oy
PL 95, 01301 Vantaa

LAITOS JA SEN SIJAINTI
Lentoaseman lämpökeskus
Helsinki-Vantaan lentoasema
01530 Vantaa

Vantaan kaupungin 53. kaupunginosa (Lentokenttä), RN:o 092-423-4-44 osa

TOIMINTAA KOSKEVAT LUVAT
Lentokentän lämpökeskukselle on myönnetty seuraavat lupapäätökset:
- Ympäristölupa, Uudenmaan ympäristökeskus, päätös NoYS1232/28.9.2007 (Dnro UUS-2007-Y-127-111)
- Päästökauppalain (311/2011) mukainen kasvihuonekaasujen päästöluvan päästöjen tarkkailua koskevien ehtojen tarkistaminen, Energiamarkkinaviraston päätös, 5.9.2013, Dnro 1408/310/2012
- Toimintaperiaateasiakirja, TUKES

LAITOKSEN SIJAINTIPAIKKA JA SEN YMPÄRISTÖ
Laitosaluetta lähin luokiteltu pohjavesialue Backas (0109205) sijaitsee noin kilometrin etäisyydellä laitosalueesta lounaaseen. Päijännetunneli sijaitsee noin kahden kilometrin päässä lämpökeskuksesta. Kehärata kulkee lähimmillään noin 280 metrin päässä laitosalueesta.

Laitoksen lähimmät kiinteistöt ovat lentoaseman toimistorakennuksia ja teknisen toiminnan rakennuksia. Lähimpään rakennukseen on matkaa yli 500 metriä.

Laitosalue sijaitsee lentomeluvyöhykkeellä, jonka L_{DEN} 55 dB. Lisäksi alueen melutasoon vaikuttaa Kehä III:n liikenne.

KAAVOITUSTILANNE
Laitos sijaitsee alueella, joka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu LL- eli lentokenttäalueeksi. Noin 300 metrin etäisyydelle laitoksesta on kehäradan Aviapoliksen asema. Aviapoliksen asemanseudulla on vireillä asemakaavanmuutostyö, joka on tullut vireille 12.4.2012 (Aviapoliksen aseman aloituskortteli, Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002151) Kaavamuutoksella mahdollistetaan eteläisemmän Aviapoliksen aseman sisäänkäynnin ympäristön rakentaminen. Kaavamuutos mahdollistaa työpaikkojen, palvelujen ja asumisen noin 600 asukkaalle Kehäradan Aviapoliksen eteläisen asemarakennuksen ympärille. Kaavan tavoitteiden mukaan vuona 2015 avattavan Kehäradan Aviapoliksen aseman ympärille kehitetään elävä ja urbaani kaupunkikeskus, joka tukeutuu Aviapoliksen aseman erinomaisiin joukkoliikenneyhteyksiin.

LAITOKSEN TOIMINTA
Lentokentän lämpökeskus tuottaa kaukolämpöä Vantaan kaupungin kaukolämpöverkkoon sekä Finavialle. Lämpökeskusta käytetään pääosin talven pakkaskausina lämpötilan ollessa alle -15 °C ja

lämmön tarpeen ollessa huipussaan. Verkon käyttöhäiriötilanteessa lämpökeskus tuottaa lentoaseman tarvitseman lämmön riippumatta ulkolämpötilasta.
Laitoksessa on kaksi polttoaineteholtaan 49,5 MW öljykattilaa, joiden polttoaineena on raskas polttoöljy. Kattiloiden hyötysuhde on noin 92 % ja niiden maksimilämpötila on 140° C. Kattiloissa on pyörivät polttimet. Laitoksen keskimääräinen lämmöntuotanto vuosina 2009 - 2013 on ollut noin 10 GWh. Laitos on miehittämätön ja laitoksella tehdään vain huoltokäynnit, joita on noin 30 miestyöpäivää vuodessa.

Raskas polttoöljy varastoidaan kahdessa 3000 m^3 säiliössä. Lisäksi laitoksella on 10 m^3 säiliö, joka on aiemmin toiminut varapolttoaineen säiliönä. Sytytyspolttoaineena käytettävä nestekaasu (4 kpl 11 kg nestekaasupulloja) varastoidaan pullokeskuksessa, joka on merkitty ja sijoitettu ulos.

MUUTOKSET TOIMINNASSA
Vantaan Energia Oy hakee muutosta voimassaolevaan ympäristölupaan ja samalla toiminnan muutoksen aloittamislupaa muutoksenhausta huolimatta. Voimassa olevassa ympäristöluvan mukaan lupamääräysten tarkistamista koskeva hakemus tulee jättää 30.5.2015 mennessä. Hakemuksella haetaan samalla kaikkien ympäristöluvan lupamääräysten tarkistamista.

Muutos koskee pääpolttoaineen vaihtamista raskaasta polttoöljystä kevyeen polttoöljyyn. Polttoainevaihdoksen yhteydessä kumpaankin kattilaan asennetaan Low-Nox -polttimet.

Lisäksi laitoksen kattiloiden lukumäärä muutetaan vastaamaan todellista tilannetta eli kahta kattilaa. Voimassa olevassa ympäristöluvassa laitoksella on lupa yhteensä neljään 49,5 MW:n kattilaan, joista kahta ei ole toteutettu. Kevyt polttoöljy varastoidaan olemassa olevissa raskaan polttoöljyn säiliöissä, joiden kunto tarkastetaan ennen polttoaineen vaihdosta.

YMPÄRISTÖKUORMITUS JA SEN RAJOITTAMINEN
Laitos on kytketty Finavian vesijohtoverkkoon, josta talousvesi otetaan. Jätevedet johdetaan Finavian jätevesiviemäriverkkoon. Keskimäärin vettä kulutetaan 18,8 m^3 vuodessa. Talousjätevesiä syntyy laitoksen ollessa toiminnassa ja ne johdetaan Finavian viemäriverkkoon. Sosiaalijätevesiä ja ulospuhallusvesiä syntyy noin 10 m^3 vuodessa. Polttoainevaihdoksen ei arvioida muuttavan vedenotto- tai jätevesimääriä.

Laitoksen savukaasut johdetaan yhteiseen ulkopiippuun, joka on 45 metriä korkea. Kummallakin kattilalla on oma sisäpiippunsa.

Raskasmetallipäästöt käytettäessä kevyttä polttoöljyä ovat hyvin alhaiset, koska kevyen polttoöljyn raskasmetallipitoisuudet ovat alhaiset. Kevyen polttoöljyn kulutuksen on laskelmissa arvioitu olevan 17 TJ ja vuosittainen lämmöntuotanto noin 4 GWh.

Lämpölaitoksen lupamääräyksen mukaisesti laitoksen toiminnasta aiheutuva melu ei saa ylittää lähimmissä melulle altistuvissa kohteissa päivällä klo 7 - 22 ekvivalenttimelutasoa 55 dB eikä yöllä klo 22 - 7 ekvivalenttimelutasoa 50 dB. Polttoaineen vaihdoksella ei arvioida olevan vaikutuksia laitoksen meluun tai tärinään.

Polttoöljyä tuodaan laitokselle säiliöautolla enintään 20 kertaa vuodessa, lämpökeskuksen liikennemäärä on vähäistä alueen muuhun liikenteestä aiheutuvaan meluun verrattuna.

Laitoksen toiminnasta syntyvät jätemäärät ovat hyvin vähäisiä. Kevyen polttoöljyn poltossa syntyy vähemmän tuhkaa kuin raskaan polttoöljyn poltossa. Jätteet lajitellaan laitoksella ja kierrätetään uuteen käyttöön sopivat materiaalit. Vaaralliset jätteet, kuten loisteputket ja öljyjätteet, kerätään ja toimitetaan eteenpäin vaarallisen jätteen käsittelyyn Ekokemille. Myös tuhka toimitetaan Ekokemille.

Lämpökeskuksen toiminnasta ei aiheudu normaalitilanteessa päästöjä maaperään. Laitoksen polttoaineiden ja vaarallisten jätteiden varastointi sekä käsittely on järjestetty siten, etteivät kyseiset aineet pääse ympäristöön eivätkä näin ollen aiheuta maaperän pilaantumista.

Kevyt polttoöljy varastoidaan aiemmin raskaan polttoöljyn varastointiin käytetyissä säiliöissä. Polttoainevaihdoksen yhteydessä öljysäiliöiden vallitila (noin 10 000 m^3) pinnoitetaan riittävään tasoon saakka ruiskubetonilla, joka sisältää vesitiiviiksi tekemää lisäainetta.

Kevyen polttoöljyn lisäksi laitoksella varastoidaan myös noin 100 litraa natriumhydroksidia, joka on tarkoitettu happaman nuohousjätteen neutralointiin. Natriumhydroksidi varastoidaan nuohousvesisäiliön vieressä.

TOIMINNAN VAIKUTUKSET YMPÄRISTÖÖN
Lämpökeskuksen toiminnan vaikutukset ympäristöön ovat aiemmassa lupahakemuksessa esitettyjen selvitysten ja ympäristötarkkailun perusteella vähäisiä. Päästöjen vaikutusta ilmaan arvioitiin aiemmassa lupahakemuksessa päästöjen leviämisselvityksen avulla ja sen mukaan raskaan polttoöljyn käytöstä aiheutuvat ilman epäpuhtauksien pitoisuudet olivat alhaiset. Polttoaineen vaihdoksen jälkeen laitoksen päästöt laskevat ja niiden vaikutus ilmanlaatuun on entistä vähäisempi. Polttoainevaihdoksella ei ole haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kevyen polttoöljyn ominaisuudet huomioidaan varautumisessa onnettomuustilanteisiin. Öljysäiliöiden vallitila pinnoitetaan tiiviiksi ruiskubetonilla.

TOIMINNAN JA SEN VAIKUTUSTEN TARKKAILU
Laitoksen toiminnasta pidetään käyttöpäiväkirjaa, johon kirjataan ympäristönsuojelun kannalta merkitykselliset tapahtumat ja toimenpiteet. Tiedot raportoidaan vuosittain VAHTI -järjestelmään. Savukaasujen lämpötilaa, jäännöshappipitoisuutta ja tummuutta mitataan jatkuvasti. Päästöjen tarkkailu laitoksella perustuu kertaluonteisiin mittauksiin ja taselaskelmiin sekä kirjallisuudesta saataviin päästökertoimiin.

Vantaan Energia Oy:n ympäristölupavelvollisten energiantuotantolaitosten päästöjen vaikutuksia ilmanlaatuun seurataan osana HSY:n toteuttamaa pääkaupunkiseudun energialaitosten yhteistarkkailua. Laitoksen toiminta-aikana vuodesta 2009 lähtien ei ole havaittu merkittäviä päästöihin vaikuttavia tai muita häiriötilanteita.

POIKKEUKSELLISET TILANTEET JA NIIHIN VARAUTUMINEN
Lämpökeskuksen merkittävimmät riskit ovat öljyvuodot ja tulipalo. Lentoaseman lämpökeskuksen suojelusuunnitelmassa on toimintaohjeet muun muassa tulipalojen sekä kemikaali- ja öljyvahinkojen varalle. Suunnitelma päivitetään ennen polttoainevaihdosta huomioiden kevyen polttoöljyn ominaisuudet.

Öljyn vuotaminen maaperään on estetty koko laitosalueella öljynerotuskaivojen, nesteenvuotohälyttimien ja suojarakenteiden avulla. Polttoainevaihdoksen yhteydessä öljysäiliöiden vallitila pinnoitetaan riittävässä määrin vesitiiviiksi. Öljynkäsittelyhuoneeseen on sijoitettu vahingontorjuntavälineitä, kuten ämpäri, lapio, liuotinpesuaine ja öljynimeytysturvetta.

Kattiloiden mittaustiedot siirretään kaukokäytön välityksellä jatkuvasti miehitetyn kaukolämmön keskusvalvomon valvontamonitoreille. Mittausarvojen poikkeaminen normaalista aiheuttaa hälytyksen. Keskusvalvomosta voidaan hätä-seis -toiminnolla pysäyttää prosessi.

Lämpökeskus on luokiteltu palonkestäväksi ja se on osastoitu paloteknisiksi osastoiksi siten, etteivät tulipalo ja sen aiheuttamat palokaasut pääse leviämään helposti kiinteistössä. Lämpökeskuksella on savuilmaisimet sähköpääkeskuksessa, lämpöilmaisimet kattilahallissa, sähkötiloissa, öljynkäsittelytiloissa, laitoksen paikallisvalvomossa ja sosiaalitiloissa sekä liekki-ilmaisimet polttimien yläpuolella. Ilmaisimet reagoivat nopeasti paloon ja ilmoituskeskus käynnistää välittömästi laitoksen varoituskellot sekä välittää paloilmoituksen hätäkeskukseen ja Vantaan Energian kaukolämpökeskukseen. Prosessilaitteet on suojattu CO_2 -sammutuslaitteistolla. Lisäksi laitos on varustettu palontorjuntakalustolla (pikapalopostit, rakennuspalopostit ja AB -jauhesammuttimet).

Laitoksella on kameravalvonta ja sitä valvotaan kaukolämpövalvomosta. Kamerat valvovat sosiaalitilan käytävää ja kattilahallia sekä piha- ja öljysäiliöaluetta. Laitoksella on käytössä kulunvalvonta ja laitos on varustettu liiketunnistimin. Kaikissa ovissa on hälyttimet ja ovien avaaminen aiheuttaa kaukokäytön näytölle hälytyksen kaukolämpövalvomossa.

PARAS KÄYTTÖKELPOINEN TEKNIIKKA (BAT)
Lämpökeskuksen toiminnassa noudatetaan parasta käyttökelpoista tekniikkaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Etelä-Suomen aluehallintoviranomaiselle ympäristönsuojelulain mukaisesta ympäristölupahakemuksesta (ESAVI/6140/2014).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

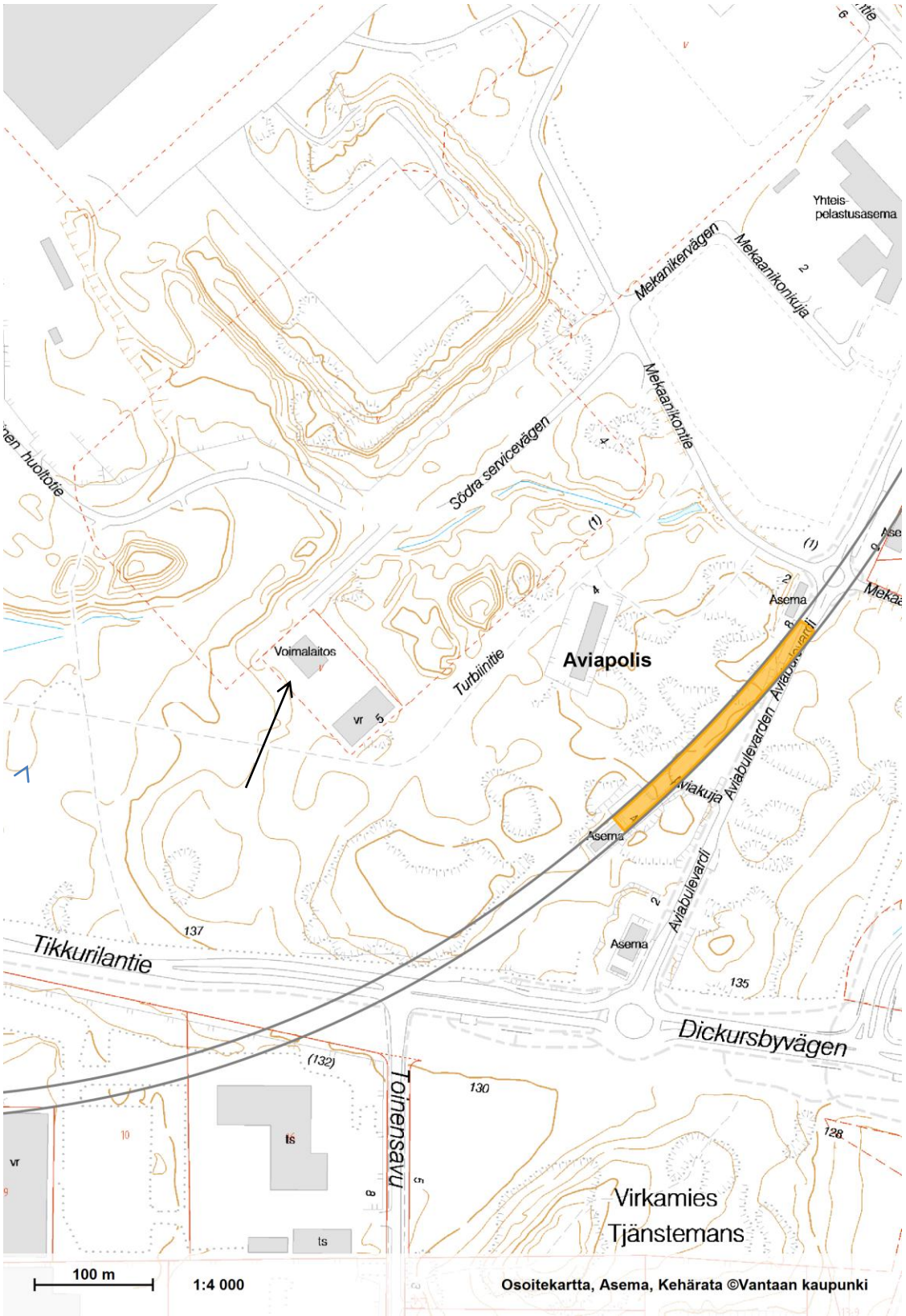
Liitteet:
- lausunto Etelä-Suomen aluehallintoviranomaiselle ympäristönsuojelulain mukaisesta ympäristölupahakemuksesta (ESAVI/6140/2014)
- Karttaliite, lämpökeskuksen sijainti

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 8392 2300
etunimi.sukunimi@vantaa.fi

Karttaliite: Lentokentän lämpökeskus



Vantaa

Lausunto Etelä-Suomen aluehallintoviranomaiselle ympäristönsuojelulain mukaisesta ympäristölupahakemuksesta (ESAVI/6140/2014)

YM/2527/11.01.01.09/2007

Kaupunki toteaa, että Vantaan Energia Oy:n Lämpökeskuksen toiminnalle haetut muutokset eivät muuta toiminnan luonnetta, joten toiminta säilyy voimassaolevan asemakaavan mukaisena. Toimintaan haetut muutokset, kuten pääpolttoaineen vaihtaminen raskaasta polttoöljystä kevyeen polttoöljyyn, sekä Low-Nox-polttimien asennus molempiin kattiloihin, vähentävät merkittävästi laitoksen toiminnasta aiheutuvia typen oksidien, rikkioksidin ja hiilidioksidin sekä hiukkasten päästöjä, ja pienentävät siten laitoksen ympäristölle aiheuttamaa kuormaa.

Kaupunki toteaa lisäksi, että Aviapoliksen asemanseudulla on vireillä asemakaavanmuutostyö, (Aviapolis-asemakeskus, Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002151, tullut vireille 12.4.2012). Kaavamuutos koskee laitoksen itäpuolelle Aviapolis-aseman ympäristöön rakentuvaa kaupunkikeskusta, joka käsittää palveluja, työpaikkoja sekä asumista. Tuleva kaupunkikeskus tulee siis myös huomioida laitoksen toiminnan ympäristölupaehtojen tarkistuksessa. Lämpökeskuksen merkittävimmät riskit eli öljyvuodot ja tulipalo, eivät saa aiheuttaa alueen asukkaille terveydellisiä vaikutuksia, vaikutuksia alueen asukkaiden viihtyvyyteen ja merkittäviä vaikutuksia ympäristöön.

Kaupungilla ei ole muuta huomautettavaa hakemuksesta.

17 § **Oikaisuvaatimus kaupunkisuunnittelulautakunnalle hinnanalennusvaatimuksen hylkäävästä päätöksestä / J-VN**

VD/9297/10.00.02.00/2014

J-VN/LM-H/TH

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 8.12.2014 § 38 hylännyt Laura ja Pertti Krögerin tonttikaupan hinnanalennusvaatimuksen.

Krögerit vaativat oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen ja vaativat edelleen, että kaupunkisuunnittelulautakunta alentaa tonttihintaa 11.000 eurolla.

Krögerit korostavat oikaisuvaatimuksessaan, että heidän vaatimuksensa tonttihinnan alentamiseksi perustuu tonttien omistajien väliseen epätasa-arvoon, josta he eivät olleet tietoisia ostopäätöstä tehdessään. Edelleen Krögerit vetoavat siihen, että heillä ei ollut mahdollisuutta vaikuttaa syntyneeseen epätasa-arvoon, koska tonttia ei voinut valita.

Krögereiden mukaan huomioon on otettava myös se, että tonttien hinnoittelu perustuu nimenomaisesti rakennusoikeusneliöihin ja että tonttien luovutusten asiakirjat velvoittavat kaupunkia tulemaan vastaan kustannuksissa, jotka ylittävät alueen normaalitason.

Paalutuskustannusten osalta oikaisuvaatimuksessa todetaan, että niiden osalta ongelma on se, että asuntomessualueella on lukuisia tontteja, joita ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan. Näiden tonttien kustannukset ovat merkittävästi edullisempia kuin niiden tonttien, joilla paalutusta tarvittiin. Krögereiden mukaan tonttien paalutustarve vaihteli merkittävästi ja heidän tonttinsa paalutustarve oli aivan arvion ylärajalla ja sen yläpuolella.

Tontinluovutusoppaassa on todettu seuraavaa: mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset. Krögerit vetoavat siihen, että heidän paalutuskustannuksensa ovat poikkeuksellisen suuret. Normaalitason arvioinnissa tulee Krögereiden mukaan ottaa huomioon asuntomessualueen kaikki AO-tontit ja niiden perustamiskustannukset.

Vesi- ja viemärisuunnitelmien aiheuttamista lisäkustannuksista oikaisuvaatimuksessa todetaan, että ne on jätetty kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksessä täysin käsittelemättä.

Krögereiden mukaan heidät on asetettu epätasa-arvoiseen asemaan sillä heillä ei ollut mitään mahdollisuutta tietää, että pieni osa tonteista sijaitsee aivan runkolinjan vieressä ja näin ollen kustannuksia koitui ainoastaan liitoksesta. Muutamalle tontille on kuitenkin jouduttu vetämään monta metriä liitosputkea, jonka hinta on niin merkittävä, että tätä epätasa-arvoa ei voida sivuuttaa. HSY on rakentanut runkoverkon Vantaan kaupungin tilaaman suunnitelman mukaan. Tämä asettaa Vantaan kaupungin vastuuseen runkoverkon suunnittelun aiheuttamasta räikeästä epätasa-arvosta joidenkin tonttien kohdalla.

Asiaa valmistellut lakimies toteaa oikaisuvaatimukseen seuraavaa:

Paalutuskustannukset

Krögereiden allekirjoittaman kauppakirjan liitteenä on ollut Vantaan kaupungin teettämä arvio asuntomessualueen maaperästä ja alustava arvio perustamistavasta. Maaperätutkimus on tehty jokaista korttelia varten erikseen. Kortteleiden maaperän eroavaisuuksista johtuen painokairauksilla on päästy tunkeutumaan vaihteleviin syvyyksiin. Arvioitu paalutustarve on ollut vähäisin korttelialueella K23172, jolla painokairauksilla on päästy tunkeutumaan 6,0 – 7,7 metrin syvyyteen maanpinnasta. Suurin arvioitu paalutustarve on ollut korttelialueella K23175, jolla painokairauksilla on päästy tunkeutumaan 14,5 – 19,3 metrin syvyyteen. Muiden korttelialueiden paalutustarve on asettunut yllä mainittujen syvyyksien välimaastoon.

Kauppakirjan liitteenä olleesta perustustavan alustavasta arvioista käy selkeästi ilmi, että tukipaalujen pituudet voidaan arvioida alustavasti painokairauksien perusteella lisäämällä painokairauksen päättymissyvyyteen 1 - 3 metriä.

Krögereiden tonttia koskevasta paalutuspöytäkirjasta selviää, että paalujen pituudet heidän tontillaan ovat vaihdelleet katkaisutasosta mitattuna 13,5 m - 15,7 m välillä. Geotekniikkapäällikön mukaan sekä perustamistapa että toteutuneet paalupituudet vastaavat hyvin kaupungin 11/2012 esittämiä alustavia maaperätietoja ja rakennettavuutta ko. tontin osalta. Alustavassa arvioissa perustamistavasta päästiin painokairauksilla 14,00 - 15,7 metrin syvyyteen.

Tontinluovutusoppaan mukaan tontin kauppahintaa voidaan alentaa huomioimalla perustamisesta aiheutuneet lisäkustannukset, mikäli tarkemmassa maaperätutkimuksessa ilmenee alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset. Kun vertaa Krögereiden tontin paalutustarvetta Vantaan kaupungin teettämään alustavaan arvioon voidaan todeta, että Krögereiden tontin paalutustarve täsmää täydellisesti arviota ja jopa alittaa sen. Krögereiden tontin paalutustarve ei myöskään ole ollut millään tavalla poikkeuksellinen saatikka suurin koko Tiikerinsilmän alueella.

Vastuu vesi- ja viemärisuunnitelmien aiheuttamista lisäkustannuksista

Kauppakirjan kohdassa 6.3 todetaan seuraavaa:

”Kaupunki on rakennuttanut tonttivesijohdon, tonttijätevesiviemärin sekä tonttihulevesiviemärin. Rakennustyö käsittää tonttivesijohdon ja -viemärit maatöineen tontin rajalle saakka, tonttivesijohdon sulkuventtiilin ja tonttiviemäreiden tarkastuskaivot liitosputkineen.

Ostajat sitoutuvat suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä tonttihulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen.”

Krögereillä on ollut tieto siitä, että HSY perii korvauksen tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä tonttihulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista. Kuten alueen johtokartan perusteella voidaan todeta, alueen tontit ovat eri etäisyyksien päässä runkoverkosta. Tämä johtaa auttamatta siihen, että joillekin tonteille on vedettävä enemmän liitosputkea kuin toisille. Kauppakirjassa ja sen liitteissä ei ole mainittu, että vesi- ja viemäriliitoksista aiheutuvat kustannukset tulisivat olemaan jokaiselle tontille samat. Krögereiden tontti ei edes ole poikkeuksellisessa asemassa alueella, sillä myös muille tonteille on jouduttu rakentamaan liitosputkia vastaavin kustannuksin.

Kaupunki ei ota kantaa HSY:n laskutukseen ja laskuun.

Yhteenveto

Krögereillä on ollut kauppakirjan allekirjoittamishetkellä tiedossaan tontin arvioitu paalutustarve, joten paalutuskustannukset ovat olleet helposti arvioitavissa. Tontin tosiasiallinen paalutustarve ei ole ylittänyt ennalta annettua arvioita eikä paalutustarve ole poikkeuksellinen. Vastaavia ja korkeampiakin paalutuskustannuksia on ollut alueen toisillakin tonteilla. On totta, että alueen joillain tonteilla paalutustarve on vähäisempi kuin Krögereiden tontilla, mutta se seikka ei aseta Krögereitä epätasa-arvoiseen asemaan. Tontinluovutusoppaassa mainittu hinnanalennus edellyttää lisäkustannusten syntymistä ja sitä, että tarkemmassa tutkimuksessa paalutustarve osoittautuu alueen normaalitasoa suuremmaksi, mutta kuten edellä on todettu, tämä edellytys ei täyty.

Krögerit ovat kauppakirjassa sitoutuneet suorittamaan korvauksena tonttivesijohdon ja tonttijätevesiviemärin rakentamisesta sekä tonttihulevesiviemärin rakentamisesta ja tarveaineista HSY:n palveluhinnaston mukaisen korvauksen. Krögereiden on täytynyt myös ymmärtää, että em. johtojen ja viemäreiden rakentamiskustannukset tulevat vaihtelemaan tonteittain. Ei ole nimittäin perusteltua olettaa, että runkoverkon rakentaminen tullaan suorittamaan niin, että eri tonttien osalta liittymiskustannukset eivät vaihtelisi sen perusteella, mikä on niiden etäisyys runkolinjaan.

Vaikka oikaisuvaatimusta ei ole perusteltu maakaareen säännöksillä, selvyyden vuoksi voidaan todeta, että maakaaren säännösten perusteellakaan hintaa ei voitaisi alentaa. Kiinteistössä ei ole maakaaren (12.4.1995/540) 17 §:n mukaista laatuvirhettä, joka oikeuttaisi hinnanalennukseen. Maakaaren 31 §:n

mukaan ”hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä”. Mitään näyttöä tai edes väitettä siitä, että kiinteistön arvo on alhaisempi kuin Krögereiden maksama kauppahinta, ei ole esitetty.

Oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaista uutta tietoa, jota ei olisi huomioitu kaupunkisuunnittelulautakunnan ratkaistessa alkuperäistä hinnanalennusvaatimusta, mistä syystä oikaisuvaatimus tulee hylätä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 17

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään esittelyosassa esitetyin perusteluin hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:
Hyväksyttiin hylkäysesitys.

Liitteet:
- Oikaisuvaatimus
- Oikaisuvaatimuksen liitteet

Täytäntöönpano: ote Laura ja Pertti Kröger

Muutoksenhakuohje: 2.

Lisätiedot:
lakimies Tommi Hietanen, puh. 050 3104572
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

5.1.2014

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle

ASIA **Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksen (8.12.2014) §:ssä 38 tekemään päätökseen hylätä vaatimus tonttihinnan alentamisesta koskien tonttia Tiikerinsilmä 5, 01700 Vantaa (Kortteli 23179, tontti nro. 4)**

OIKAISUVAATIMUKSEN TEKIJÄT

Laura ja Pertti Kröger

VAATIMUS

Vaadimme, että kaupunkisuunnittelulautakunta alentaa tonttihintaa 11.000 € (yksitoistatuhatta euroa). Laskelmat ja tarkemmat perustelut löytyvät liitteenä olevasta alkuperäisestä vaatimuksesta (Liite 8).

PERUSTELUT

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta käsitteli vaatimustamme tonttihinnan alentamisesta kokouksessaan 8.12.2014 ja onnistui sivuuttamaan kaikki asian kannalta oleelliset asiat takertuen esityksessään yksityiskohtiin, jotka eivät liity

vaatimuksen perimmäiseen ongelmaan.

Kaikessa yksinkertaisuudessaan vaatimuksemme tonttihinnan alentamisesta perustuu tonttien epätasa-arvoon tilanteessa, jossa emme ole voineet ostopäätöshetkellä tietää kyseisen epätasa-arvon olemassaolosta. Edelleen, tonttien luovutuksesta tehtiin päätös, eikä siltäkään osin meillä ollut mahdollisuutta vaikuttaa nyt syntyneeseen epätasa-arvoon, koska tonttia ei voinut valita. Lisäksi tulee ottaa huomioon se, että tonttien hinnoittelu perustuu nimenomaisesti rakennusoikeusneliöihin ja että tonttien luovutusten asiakirjat velvoittavat kaupunkia tulemaan vastaan kustannuksissa, jotka ylittävät alueen normaalitason.

Paalutuskustannukset

Valituksenalaisessa päätöksessä todetaan, että tonttimme paalutuskustannukset ovat olleet sen arvion rajoissa mikä meille on ennen kauppakirjan tekoa toimitettu ja että olemme olleet tietoisia siitä, että HSY:n liittymismaksut tulevat meidän maksettavaksemme. Päätöksessä todetaan seuraavaa: *Krögereille on ennen kaupantekoa annettu Asuntomessualueen tontinluovutusopas sekä Kuntatekniikan keskuksen 9.11.2012 päivätty selvitys Asuntomessualueen maaperästä ja alustava arvio perustamistavasta,* ***joissa kummassakin on mm. todettu, että rakennukset tulee asuntomessualueella perustaa paalujen varaan.***

Ja tässä nimenomaan on ongelma. Asuntomessualueella on lukuisia tontteja, joita ei tarvinnut paaluttaa lainkaan. Näiden tonttien kustannukset ovat siis suoraan merkittävästi edullisempia kuin niiden tonttien, joilla paalutusta tarvittiin. Paalutustarve tonttien välillä vaihteli myös merkittävästi ja meidän kohdalla paalutustarve oli aivan arvion ylärajalla ja sen yläpuolella. Tontinluovutusoppaassa mainittu kohta kuuluu seuraavasti: *Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset.* Tässä viitataan nimenomaan alueen normaalitasoon, ei pelkästään annettuun arvioon. Alueen normaalitasoon verraten tonttimme paalutuskustannukset ovat poikkeuksellisen suuret. Normaalitason arvioinnissa otetaan siis huomioon asuntomessualueen kaikki AO-tontit ja niiden perustamiskustannukset. Normaalitason muodostaa näiden tonttien perustamiskustannuksien keskiarvo.

Perustamiskustannukset muodostuvat poikkeuksellisen suuriksi myös tontin ostohintaan verrattuna. Paalutuskustannukset muodostavat lähes 20 % tontin hinnasta.

Paalutusasiasta käytiin useita sähköpostikeskusteluja eri rakentajien ja Vantaan kaupungin välillä ennen ja jälkeen kauppakirjojen kirjoittamisen ja tässä muutama kommentti näistä keskusteluista, jotka yhä selkeämmin tuovat esille sen, että ennen tonttien ostoa meidän annettiin ymmärtää, että Vantaan kaupunki vilpittömästi haluaa tasata tonttien välistä epätasa-arvoa.

Tässä eräitä sähköposteja:

> ***Myös välipuheet joita kävin juuri kyseisen asian tiimoilta osoittavat, että hyvityslausekkeen tarkoituksena on alun perin ollut tasoittaa nimenomaan kaikkien tonttien välisiä eroja arvaamattomissa kuluissa.*** *Pelättiinkö sitten, että osa tonteista ei kelpaisi muutoin kenellekään? (Sami Vuorinen 22.10.2014, Liite 9)*
>
> *Keskustelin asiasta Sirpa Kallion kanssa, joka oli projektipäällikkönä tontinluovutusopasta laadittaessa 2012. Hänen mukaansa oppaaseen otettu kohta hinnanalennusmahdollisuudesta on tarkoitettu käytettäväksi siltä varalta, että alueella jo sinänsä tarvittava paalutus joudutaan jollakin tontilla tekemään* ***merkittävästi syvemmälle kuin alueella keskimäärin.*** *(Pekka Pöyhönen 5.12.2013, Liite 7)*
>
> *AO-tonttien* ***hinnoittelun lähtökohtana on ollut hintataso, jolla kaupunki on luovuttanut omakotitontteja Kivistöstä.*** *Vuonna 2012 on Kivistöstä on ollut haettavana 4 omakotitonttia, joiden* ***luovutushinnaksi on päätetty 530 euroa/kerrosneliömetri.*** *Hintaa korotettiin vuoden 2011 tasoista, joten vuoden 2012 hintataso voitaneen pitää voimassa vielä vuonna 2013.*
>
> *Tonttien maaperästä ei ole vielä saatavilla luotettavaa ja yksityiskohtaista tietoa.* ***Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset****, voidaan kauppahintaa*

alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset. (Tontinluovutus opas, Liite 1)

Vastuu vesi- ja viemärisuunnitelmien aiheuttamista lisäkustannuksista

Vielä paalutuskysymystä räikeämmin täysin käsittelemättä on jätetty kysymys HSY:n kustannuksista. Esityksessä todetaan asiasta seuraavaa: *Kaupunki ei ota kantaa HSY:n laskutukseen ja laskuun.* HSY:lle on jätetty erikseen heidän hinnoitteluaan koskeva reklamaatio, jonka vastine oli toimitettu myös Vantaan kaupungille, joten Vantaan kaupungin ei odotettu ottavan kantaa HSY:n hinnoitteluun. Sen sijaan asia, johon heidän odotettiin ottavan kantaa, jätettiin kuitenkin kokonaan käsittelemättä: Vantaan kaupungin vastuu runkoverkon suunnittelijana.

HSY on rakentanut runkoverkon Vantaan kaupungin tilaaman suunnitelman mukaan (jota ei ollut saatavilla tontin ostohetkellä). Tämä asettaa Vantaan kaupungin vastuuseen runkoverkon suunnittelun aiheuttamasta räikeästä epätasa-arvosta joidenkin tonttien kohdalla. Vantaan kaupungin olisi tullut huolehtia runkoverkon suunnittelusta vastaavana, ettei suunnitelmasta aiheudu tontin ostajille merkittävästi toisistaan poikkeavia kustannuksia. Suunnitteluvastuu korostuu erityisesti tämän tyyppisissä tonttikaupoissa, joissa ostaja ei voi valita tonttiaan vaan siitä tehdään kaupungin (eli suunnittelijan) toimesta päätös.

Suunnittelijan vastuu -kysymys oli tuotu ilmi myös alkuperäisessä kauppahinnan alennusvaatimuksessa, mutta asia oli täysin sivuutettu valituksenalaisessa päätöksessä ja sen taustalla olevassa esityksessä. Esityksessä viitataan kauppakirjassa olleeseen kohtaan siitä, että ostaja sitoutuu suorittamaan vesiliitoksista aiheutuneet kustannukset HSY:lle.

Kauppakirjaa tehtäessä ei meille kuitenkaan toimitettu runkolinjan suunnitelmia (vaikka ne liitteinä mainittiin). Kyseiset suunnitelmat eivät olleet vielä kauppakirjan tekohetkellä valmiita, joten meillä ei ollut mitään mahdollisuutta tietää, että pieni osa tonteista asetetaan suunnitelmissa räikeän eriarvoiseen asemaan. Suurin osa tonteista sijaitsee aivan runkolinjan vieressä ja näin ollen kustannuksia koitui ainoastaan liitoksesta, muutamalle tontille on kuitenkin jouduttu vetämään monta metriä

liitosputkea, jonka hinta on niin merkittävä, että tätä epätasa-arvoa ei voida sivuuttaa.

YHTEENVETO

Olemme käynyt asiaa läpi useamman lakineuvojan sekä useiden Vantaan kaupungin työntekijöiden kanssa ja kaikkien yksimielinen näkemys on, että asiassa ei ole mitään epäselvää. Vantaan kaupunki on antanut ymmärtää, että tonttihinnoittelun perusteena olivat rakennusoikeusneliöt. Tontit myös tosiasiassa myytiin rakennusoikeusneliöiden hinnan perusteella. Edelleen, Vantaan kaupunki on antanut ymmärtää, että sillä on tahtoa tulla vastaan sellaisissa yllättävissä kuluissa, jotka ovat rakentajasta riippumattomia ja asettavat tontit keskenään epätasa-arvoiseen asemaan. Tämä tahto on kirjattuna tonttien luovutusperiaatteisiin, tontinluovutusoppaaseen sekä erillisiin kauppakirjoihin. Hinnanalennusvaatimuksemme on kohtuullinen ja perustuu tontin luovutusten ehtoihin.

Nyt olisi Vantaan kaupungin aika lunastaa nuo lupaukset ja toimia omien päätöstensä ja periaatteidensa mukaisesti. Toivomme, että asiaan saadaan nyt oikea päätös, eikä messuvuotta tarvitse aloittaa näin ikävästä ja itsestään selvästä asiasta kinaamalla.

Vantaalla 5.1.2015

Tiikerinsilmä 5:n rakentajat
Laura & Pertti Kröger

LIITTEET:

Liite 1 Tontinluovutusopas (oleellisilta osin)
Liite 2 HSY:n lasku
Liite 3 Kankareen paalutuksen lasku
Liite 4 HSY:n vastine Vantaan kaupungille
Liite 5 Reklamaatio HSY:lle
Liite 6 HSY:n vastine reklamaatioon
Liite 7 Vantaan kaupungilta saatu sähköposti
Liite 8 Vaatimus tonttihinnan alentamisesta
Liite 9 Sami Vuorisen sähköposti

26.10.2014

Laura ja Pertti Kröger

Vaatimus tonttihinnan alentamisesta 11 000 eurolla

Koskien tonttia Tiikerinsilmä 5, 01700 Vantaa (Kortteli 23179, tontti nro. 4)

Haimme tonttia asuntomessualueelta keväällä 2013 ja saimme päätöksen meille luovutettavasta tontista toukokuussa 2013. Saamamme tontti oli viidestä valintatoiveestamme sijalla 4. Kirjoitimme kauppakirjan tontista joulukuussa 2013. Kauppakirjaa allekirjoittaessamme tiedossamme oli tontista ainoastaan kaupungin teettämä maaperätutkimus ja alustava arvio perustamistavasta.

Tontin luovutuksiin liittyen saimme tontinluovutusoppaan (liite 1), jossa luki tonttien hinnoitteluperiaatteista näin.

AO-tonnttien hinnoittelun lähtökohtana on ollut hintataso, jolla kaupunki on luovuttanut omakotitontteja Kivistöstä. Vuonna 2012 on Kivistöstä on ollut haettavana 4 omakotitonttia, joiden luovutushinnaksi on päätetty 530 euroa/kerrosneliömetri. Hintaa korotettiin vuoden 2011 tasoista, joten vuoden 2012 hintataso voitanee pitää voimassa vielä vuonna 2013.

...

Tonttien maaperästä ei ole vielä saatavilla luotettavaa ja yksityiskohtaista tietoa. Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset.

Tämän perusteella on syytä olettaa, että tonttien hinnoitteluperusteena on haluttu käyttää nimenomaan rakennusoikeusneliöitä. Ja että alunperin kaupungin tavoitteena on ollut tasata rakentajasta riippumattomia yllättäviä kuluja, jotka suoraan liittyvät tonttiin. Koska kyseessä on messualue, emmekä itse ole saaneet valita tonttia, jolle olemme lähteneet rakentamaan vaan se on kaupungin puolesta meille osoitettu, tällainen tasa-arvo samalla alueelle sijaitsevien tonttien välillä on välttämätöntä.

Omalla kohdallamme tämä tasa-arvo ei kuitenkaan ole toteutunut. Rakennamme osoitteeseen Tiikerinsilmä 5, joka on yksi alueen pienimmistä tonteista niin pinta-alan kuin rakennusoikeutensa puolesta. Tässä laskelma pakollisista tonttiin liittyneistä kuluista, joita olemme joutuneet maksamaan (liitteenä HSY:n ja Kankareen paalutuksen laskut liite 2 & 3).

Tontin kauppahinta	74 200 €
Paalutuskustannukset	13 514 €
Sähköliitos	2 171 €
Vesiliitos	4 921 €
Vesiliitostyöt	11 362 €

Näistä kuluista sellaisia, jotka jokainen tontti on joutunut maksamaan ovat kauppahinta

(perustuen rakennusoikeusneliöihin), sähköliitos, vesiliitos sekä vesiliitosten osalta perusmaksu 3550 €. Näin ollen kuluja, jotka koskevat nimenomaan meidän tonttiamme ovat

Paalutuskustannukset	13 514 € (RR90 172,45 m ja RR115 226,90 m)
Vesiliitostyön lisämetrit	7 812 € (9 lisämetriä á 700€ + alv 24%)
Yht.	**21 326 €**

Nämä ovat kustannuksia, joita joillakin messualueen tonteista ei ole lainkaan. Osaa messualueen tonteista ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan ja osa messualueen tonteista sijaitsee aivan HSY:n runkolinjan vieressä, jolloin vesiliitostöistä on joutunut maksamaan ainoastaan perusmaksun. Nämä kulut ovat kokonaisuudessaan sellaisia, joihin emme ole mitenkään pystyneet vaikuttamaan tai olleet niistä tietoisia tonttia varattaessa tai ostettaessa ja nämä ovat kuluja jotka tekevät messualueen tonteista keskenään räikeästi eriarvoisia.

Kauppakirjassa viitataan HSY:n vesi- ja viemärisuunnitelmaan, jollaista meille ei kuitenkaan koskaan toimitettu. Ennen kauppakirjan allekirjoittamista tiedossa eivät olleet HSY:n vuoden 2014 hinnat (jotka kolminkertaistuivat vuoden 2013 hinnoista), eikä myöskään oman tontin sijaintia suhteessa runkoverkkoon. Joten tonttia ostaessa meillä ei ollut mitään mahdollisuutta tietää, että maksamme oman tonttimme vesiliitoksesta lähes 8000 € enemmän kuin naapurimme. Tällainen epätasa-arvoisuus ei ole millään muotoa hyväksyttävää eikä tontinluovutusohjeiden mukaista.

HSY:n kanssa olemme jo erikseen käyneet keskustelua laskusta ja heidän hinnoitteluperusteistaan ja liitteenä ovat myös HSY Vantaan kaupungille sekä meille lähettämät vastineet sekä alkuperäinen HSY:lle toimittamani reklamaatio (liitteet 4, 5 ja 6).

Monesta kauppakirjasta on jätetty pois tontinluovutusoppaassa ollut kohta paalutuskustannusten mahdollisesta hyvittämisestä, kuitenkin messurakentajan Vantaan kaupungin kanssa käymästä sähköpostikeskustelusta (liite 7) käy ilmi, että tontinluovutusoppaassa luvatut asiat pätevät myös niihin kauppakirjoihin, joissa tätä kohtaa ei erikseen ole kirjattu.

Omat paalutuskustannuksemme ovat messurakentajille suunnattujen kyselyjen perusteella olleet merkittävästi suuremmat kuin muilla rakentajilla. Rakennamme verrattain pieni pinta-alaisen sekä kevytrakenteisen puutalon ja silti paalutuskustannuksemme ovat reilusti suurempia kuin osalla messurakentajia; useat rakentajat ovat myös ilmoittaneet, että heidän talojaan ei ole tarvinnut paaluttaa lainkaan.

Olemme erittäin pettyneitä siihen, että Vantaan kaupunki ei ole ottanut näin räikeästi eroavia pakollisia kustannuksia huomioon jo tonttien hinnoitteluvaiheessa, mutta perustuen tontinluovutusoppaassa mainittuun hinnan muodostumiseen sekä Vantaan kaupungin ilmaisemaan toiveeseen tonttien tasavertaisuudesta vaadimme **11 000 euron** suuruista hyvitystä kauppahinnasta perustuen niihin ylimääräisiin kustannuksiin, joita olemme joutuneet maksamaan. Tämä vaatimus koostuu HSY:n ylimääräisistä lisämetreistä (7 812 €), joita osalla tonteista ei ollut lainkaan ja suurella osalla merkittävästi vähemmän kuin meillä. Sekä osasta paalutuskustannuksia (3 188 €), koska omat paalutuskustannuksemme olivat alueen keskimääräisiä paalutuskustannuksia paljon suuremmat erityisesti ottaen huomioon talon pinta-alan sekä rakenteen.

Pikaista ratkaisua toivoen,
Tiikerinsilmä 5:n rakentajat

Laura & Pertti Kröger

LIITTEET:

Liite 1 Tontinluovutusopas (oleellisilta osin)
Liite 2 HSY:n lasku
Liite 3 Kankareen paalutuksen lasku
Liite 4 HSY:n vastine Vantaan kaupungille
Liite 5 Reklamaatio HSY:lle
Liite 6 HSY:n vastine reklamaatioon
Liite 7 Vantaan kaupungilta saatu sähköposti

Gmail by Google

Laura Kröger <kroger.laura@gmail.com>

HSY:n tilannepäivitys

Sami Vuorinen 22. lokakuuta 2014 15.59

Terve kaikki,

Tuohon Jounin näkemykseen tarkentaisin sikäli, että tontit osoitettiin meille, eikä kyse ollut "normaalista" tonttikaupasta, jolloin arvioitaisiin yksinomaan tonttia koskevien tietojen oikeellisuutta.

Myös välipuheet joita kävin juuri kyseisen asian tiimoilta osoittavat, että hyvityslausekkeen tarkoituksena on alunperin ollut tasoittaa nimenomaan kaikkien tonttien välisiä eroja arvaamattomissa kuluissa. Pelättiinkö sitten, että osa tonteista ei kelpaisi muutoin kenellekään? Luultavasti.

Meillä paalua meni vajaa 300m ja kustannus oli 7800 e.

Rakentaminen on näköjään kovaa peliä, siksi meidän rakentajien/rakennuttajienkin pitää puolustaa etuamme. En halua mestaroida, mutta 20t€ paalutuskuluilla minä laittaisin hyvitysasian vireille.

Sami.

Lähettäjä: Jouni Ikonen
Lähetetty: 22.10.2014 11:28
Vastaanottaja: Anne Cervantes
Kopio:

Aihe: Re: HSY:n tilannepäivitys

Gmail by Google

Laura Kröger <kroger.laura@gmail.com>

Fwd: VS: VS: Kauppakirjaluonnos

Sami Vuorinen 20. lokakuuta 2014 10.27
Vast. ott.:

Hei Laura,

Nimenomainen kohta hyvityksen saamisesta tuttunee useimmista kauppakirjoista. Itse vaadin kyseisen selvennyksen omaan kauppakirjaamme.

Ohessa tiedoksesi sähköpostiviesti, joka vahvistaa, että kyseinen tontinluovutusoppaan kohta koskee kuitenkin kaikkia tontteja riippumatta siitä, onko hyvitysmahdollisuutta erikseen kirjattu kauppakirjaan tai ei.

Sami.

Lähetetty iPadista

Välitetty viesti:

Lähettäjä: Pöyhönen Pekka
Päiväys: 5. joulukuuta 2013
Vastaanottaja: Sami Vuorinen
Kopio: Velling Maija <
Aihe: VS: VS: Kauppakirjaluonnos

Hei,

Viittaan juuri tuohon marraskuiseen maaperäselvitykseen. Olet aivan oikeassa siinä, että tontinluovutusoppaassa on todella mainittu vielä tontinomistajan tekemän tarkemman maaperätutkimuksen perusteella mahdollisuus hinnanalennukseen poikkeuksellisen suurista perustamiskustannuksista.

Keskustelin asiasta Sirpa Kallion kanssa, joka oli projektipäällikkönä tontinluovutusopasta laadittaessa 2012. Hänen mukaansa oppaaseen otettu kohta hinnanalennusmahdollisuudesta on tarkoitettu käytettäväksi siltä varalta, että alueella jo sinänsä tarvittava paalutus joudutaan jollakin tontilla tekemään merkittävästi syvemmälle kuin alueella keskimäärin. Se, minkä suuruinen hinnanalennus ja millä perusteilla tällaisessa tilanteessa mahdollisesti myönnettäisiin, jäisi myöhemmän arvioinnin varaan.

Lähtökohtaisesti, ellei kauppakirjassa muuta sovita, tontinluovutusoppaassa luvatut seikat tulevat sitoviksi kauppakirjan allekirjoituksella – kauppakirjassahan on viittaus tontinluovutusoppaaseen tonttia koskevana asiakirjana. Tulimme joka tapauksessa siihen tulokseen, että kanssanne tehtävään kauppakirjaan voidaan lisätä tästä tontinluovutusoppaan kohdasta nimenomainen viittaus:

7.3 Selvyyden vuoksi todettakoon, että

Asuntomessualueen tontinluovutusoppaassa otsikon "Tonttien rakennettavuus ja perustamistapa" alla on maininta: "Mikäli tarkemmassa maaperätutkimuksessa ilmenee alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan tontin kauppahintaa alentaa huomioimalla perustamisesta aiheutuneet lisäkustannukset."

Tämä ei sinänsä muuta sopimuksen sisältöä, vaan yksinkertaisesti vahvistaa oppaassa mainitun mahdollisuuden.

Toivottavasti tämä ratkaisu rauhoittaa mieltänne tältä osin! Liitteenä vielä tämän kohdan sisältävä kauppakirjaluonnos.

Ystävällisin terveisin,

Pekka Pöyhönen

HSY:n vastaus reklamaatiooni:

Hei,

Lähetämme teille uuden laskun liittyen reklamaatioonne laskusta 2202945. Laskusta vähennetään kolme lisämetriä, koska tonttijohdon pituus oli mitattu pisimmän johdon (tässä tapauksessa hulevesiviemärin mukaan), vaikka ohjeemme on laskuttaa lyhyimmän pituuden mukaisesti.

Ennakkoon rakennettujen tonttijohtojen hinnoittelu on ollut HSY:ssä selvästi liian alhainen, eikä se ole kattanut niiden rakentamisesta HSY:lle aiheutuneita kustannuksia. Korotuksella hinta on nostettu oikealle tasolle. Hinta on edelleen halvempi kuin monessa muussa Suomen vesilaitoksessa, eikä sitä voida pitää kohtuuttomana. Valitettavasti hintojen korotusvaiheessa tulee väistämättä tilanteita, jossa myöhemmin rakentaneet joutuvat maksamaan enemmän kuin aiemmin hankkeensa aloittaneet. Koska kiinteistön rakentaminen on pitkä prosessi, sisältyy siihen aina riskejä kustannusten kohoamisesta. Vesihuoltolain mukainen maksujen tasapuolisuus ei tarkoita sitä, etteikö maksut voisi muuttua eri aikoina.

Reklamaatio ei vapauta asiakasta laskun määräaikaisesta maksamisesta. Voitte halutessanne saattaa erimielisyyden kuluttajariitalautakunnan ratkaistavaksi.

Ystävällisin terveisin,

Saara Noponen
vastaava putkimestari

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY
vesihuolto / verkko / tilaustyöyksikkö
puh: 09 1561 3864
gsm: 050 3121 668
Käyntiosoite: Hosantie 5, 01360 Vantaa
Postiosoite: PL 380, 00066 HSY

24.09.2014

Asiakas:
Laura Kröger

Kivikirveenkuja 3 G 77
01600 Vantaa

Reklamaatio Vantaan Kivistön asuntomessualueen vesi- ja viemäriliitoksista

Reklamaatio laskusta numero 2202945

Vantaan asuntomessualueelle rakennetaan useita omakotitaloja, jotka on liitetty kuluneen kesän aikana HSY:n vesi- ja viemäriverkkoon. Osalla tonteista liittymismaksut ovat kolmin tai nelinkertaisia viereisiin tontteihin verrattuna, kun laskutus toteutetaan HSY:n hinnaston (http://www.hsy.fi/vesi/Documents/Hinnat_sopimusehdot/HSYn_vesihuollon_hinnasto_2014_su_041213_web.pdf) mukaisesti. Euromääräisesti pelkät liittymismaksut ovat noin 3500€, kun joillekin tonteille suunnatut lisämetrikustannukset liikkuvat 10 000 € ja jopa 15 000 € luokassa.

Nämä kulut eivät ole olleet rakentajien tiedossa tonttia haettaessa, varattaessa tai ostettaessa. Sopimuksissa on ainoastaan viitattu kulloinkin voimassa olevaan hinnastoon, jota kuitenkaan ei ole vielä tuolloin ollut olemassa. Myöskään tonttijohtokarttoja ei meille ole etukäteen toimitettu, jotta olisimme voineet tarkistaa tarvittavia metrimääriä. Näillä perusteilla ei voida olettaa, että kukaan tonttia hakiessaan, varatessaan tai ostaessaan olisi näihin kuluihin varautunut tai näistä ollut tietoinen. Nämä tiedot olisivat saattaneet merkittävästi vaikuttaa paitsi haettavaan tonttiin myös siihen olisiko hankkeeseen ylipäätään ryhdytty. Nämä kulut asettavat Kivistön alueen tontit suoraan täysin epätasa-arvoiseen asemaan. Tonttien alkuperäisenä hinnoitteluperusteena oli käytetty rakennusoikeusneliöiden määrää, joiden mukaan tontin hinta määräytyi. Näiden uusien kulujen myötä, tonttien hinnat muuttuvat merkittävästi niiden sijainnista riippuen. Runkolinjan viereen sattuneen tontin hinta pysyy ennallaan, kun taas kauemmaksi runkolinjasta arvotun viereisen tontin hinta nousee yli 10%.

Lähtökohtaisesti tämä eriarvoisuus perustuu Vantaan kaupungin tekemään vesi- ja viemäriverkoston suunnitelmaan. Kuitenkaan tätä suunnitelmaa tehdessä ei ole ollut tiedossa HSY:n hintojen nousu yli 300%:lla vuoden 2013 hinnoista. Suunnitelmaa tehdessä voimassa olleella hinnastolla kulut olisivat olleet merkittävästi järkevämmät ja tonttien eriarvoisuus vähemmän räikeä.

HSY selvittää hintojenkorotuksensa perusteita lähettämässään vastineessa (liitteenä) ja viittaa siinä hintojen olevan linjassa todellisten kustannusten kanssa. Tämä saattaa pitää paikkansa haja-asutusalueella, jossa verkko rakennetaan nimenomaan jotakin tiettyä taloa varten. Tällaisessa tilanteessa, jossa yhdellä kertaa on rakennettu koko asuinalue ei kuitenkaan voida pitää millään muotoa mahdollisena, että samassa kaivussa tehtyjen viereisten tonttien todelliset kustannukset eroaisivat tuhansia euroja.

HSY viittaa vastineessaan myös vesihuoltolakiin, jossa erikseen mainitaan, että maksujen tulee olla kohtuullisia ja tasapuolisia, mitä ne tässä Kivistön tapauksessa eivät millään muotoa ole.

Vesihuoltolain 18. ja 19. pykälä ovat olennaisia tässä tilanteessa:
http://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2001/20010119?search[type]=pika&search[pika]=vesihuoltolaki#L4P18

Hallituksen esityksen perustelut:
http://finlex.fi/fi/esitykset/he/2000/20000085#idp2287040

Liitteenä kaksi karttaa vesi – ja viemäriverkonsuunnitelmista, jotka sain pyynnöstä ensimmäistä kertaa nähtäville sen jälkeen, kun olin jo saanut HSY:n laskun. Näistä kartoista näkyy kuinka räikeitä eroja eri tonttien välillä on liitosjohtojen pituudessa. Tiikerinsilmän runkoverkko olisi voitu suunnitella kiertämään Tiikerinsilmän (kuten se kiertää ainakin osan Rubiinikehää), jolloin jokainen tontti olisi ollut tasa-arvoisessa asemassa, sen sijaan suunnitelmassa on säästetty muutama metri runkolinjaa ja kustannukset kaadettu rakentajien niskaan.

Ystävällisin terveisin,
Tiikerinsilmä 5:n rakentajat
Laura & Pertti Kröger

Hei,
Toivottavasti tämä selkeyttäisi hieman rakentamismaksuasiaa, voin tulla vielä paikanpäälle käymään kartan kanssa! Laittakaa lisäkysymyksiä jos jäi jokin asia vielä epäselväksi!

Seuraavassa selvitystä rakentamismaksuista:

Helsingin, Espoon, Vantaan ja Kauniaisten vesihuoltolaitosten liittyessä 1.1.2010 toimintansa aloittaneeseen HSY – kuntayhtymään palvelumaksuhinnastot yhtenäistettiin. Hintoja on korotettu tämän jälkeen vain arvonlisäveromuutosten osalta. Vesihuollon toimiala päätti vuoden 2013 alussa perustaa työryhmän, jonka tehtävänä oli palvelumaksuhinnaston päivittäminen sisällön ja kustannusten osalta, huomioiden vesihuoltolain 18 §:n vaatimuksen maksujen kohtuullisuudesta ja tasapuolisuudesta.

Tonttijohtojen rakentamismaksun todettiin alittavan selvästi todelliset kustannukset. Myös valtakunnallisesti verrattaessa nykyisen hinnan todettiin olevan selvästi alhainen. Hinnan päivitystä varten tilattiin ulkopuolinen selvitys Ramboll Oy:ltä tonttijohdon rakentamismaksun kokonaiskustannuksista ja lisämetrin hinnasta. Saatujen laskelmien perusteella uusi hinta asetettiin kustannusten aiheuttamisperiaatteen mukaan, vastaamaan vesihuollolle palvelusta aiheutuneita kustannuksia.

Tonttijohtojen rakentamismaksu peritään, jos yleiselle alueelle on rakennettu tonttijohdot valmiiksi ja liittyjä ottaa ne osaksi tonttijohtojaan. Maksu sisältää 1—3
johtoa (vesijohto, jätevesiviemäri ja sadevesiviemäri) samassa kanaalissa. Jos johdot ovat eri kanaaleissa, peritään jokaisesta kanaalista oma maksu. Tonttijohtojen
rakentamismaksun lisäksi peritään hinnaston mukainen vesijohtoliitosmaksu.

Laskuttaminen:

Uusilla alueilla, voi tonttien rajoilla olla valmiit tonttijohtojen päät, jotka on rakennettu tonttien rajoille varsinaisen kunnallistekniikan ja kadun rakennuksen yhteydessä. Ennakkoon rakennettavilla tonttijohdoilla vältetään jokaisen rakentajan uuden kadun auki repiminen, näillä kaivutöillä muiden rakentajien toiminnan häiritseminen sekä edullisemmat katualueen tonttijohtojen rakentamiskustannukset kun rakentaminen tapahtuu varsinaisen kadunrakentamisen yhteydessä eli asiakas säästää mm. kadunrakennekerroksien rakentamiskulut sekä asfaltointikulut.

Ennakkoon rakennetut tonttijohdot laskutetaan laskutushetkellä voimassa olevan HSY:n hinnaston mukaisesti. Ennakkoon rakennetuista tonttijohdoista laskutetaan seuraavasti:

- esim. tonttijohdon pituus on liitoskohdasta kadulla tontin rajalle 5 m,

o laskutetaan hinnaston mukaan "Tonttijohtojen rakentamismaksu (0-3m), sekä

o seuraavat 2 metriä "seuraavat alkavat metrit €/m".

Jos johdot ovat eri kanaaleissa, peritään jokaisesta kanaalista oma maksu.

Ystävällisin terveisin,

Saara Noponen
vastaava putkimestari

Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä HSY
vesihuolto / verkko / tilaustyöyksikkö
puh: 09 1561 3864
gsm: 050 3121 668
Käyntiosoite: Hosantie 5, 01360 Vantaa
Postiosoite: PL 380, 00066 HSY

Kankareen Paalutus Oy

Varkaanvuorentie 3
32500 ORIPÄÄ
Suomi

Lasku

Päiväys	Lasku
18.06.2014	5343

Laura Kröger

Viitteenne

Laskutusasiakas	Viitteemme
3198	

Toimitusaika	Toimitustapa
17.6.2014	

Alv tunnus

Maksuehto	Eräpäivä
14 pv netto	02.07.2014

Huom. aika	Viiv. korko %
7	8

Teräspaalutus, Tiikerinsilmä 5 Vantaa

Nimike	Määrä Yks	á hinta	Ale %	Alv %	Yhteensä
RR90	172,45 m	31,00		24	5 345,95
RR115/6,3	226,90 m	36,00		24	8 168,40
					13 514,35

Alv%	Netto	Vero	Brutto
24 %	10 898,67	2 615,68	13 514,35
	10 898,67	**2 615,68**	**13 514,35**

Perintäasiat meillä hoitaa Intrum Justitia Oy.

Viitenumero		EUR
53430 31980	**Yhteensä**	**13 514,35**

Kankareen Paalutus Oy
Varkaanvuorentie 3
32500 ORIPÄÄ
Suomi

Puhelin 050 527 3614
Fax 02 7661775

Pankit
530902-211248
FI3853090220011248
OKOYFIHH

Y-tunnus 1904283-3
Kotipaikka Oripää
www.kankareenpaalutus.fi
myynti@kankareenpaalutus.fi

TILISIIRTO/GIRERING

Saajan tilinumero / Mottagarens kontonummer	IBAN FI3853090220011248	BIC OKOYFIHH	
Saaja / Mottagaren	Kankareen Paalutus Oy Varkaanvuorentie 3 32500 ORIPÄÄ		
Maksajan nimi ja osoite / Betalarens namn och adress	Laura Kröger		
Allekirjoitus / Underskrift		Viitenro / Ref.nr	53430 31980
Tililtä nro / Från konto nr		Eräpäivä / Förf.dag	02.07.2014
		Euro	13 514,35

Maksu välitetään saajalle maksujenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoitteman tilinumeron perusteella.
Betalningen förmedlas till mottagaren enligt villkoren för betalningsförmedling och endast till det kontonummer som betalaren angivit

HSY

PL 300, 00066 HSY

175-112

BDL1

LASKU
21.10.2014

Laskun numero 2203211
Asiakasnumero 1132475
Sopimusnumero 12102139
Käyttöpaikka

Vastaanottaja
Pertti ja Laura Kröger

Sopimuskumppani tai ostaja
Pertti ja Laura Kröger

Lisätietoja puh. 0915613834

Sopimuksen viite: Vantaa

Tonttivesijohtoliitos ja rakentamismaksu
Tiikerinsilmä 5, Vantaa
Käyttöpaikka 8004787

		määrä	a-hinta	Yhteensä
Vesijohtoliitostyö De40 (0-30m)	07.08.2014	1 kpl	1 113,00 e/kpl	1 113,00
Tonttijohdon rakentamismaksu (0-3m)	07.08.2014	1 kpl	1 750,00 e/kpl	1 750,00
Tonttijohtojen rakentamismaksu,lisämetri	07.08.2014	9 m	700,00 e/m	6 300,00
Arvonlisävero 24 % 9 163,00 eurosta				2 199,12
Laskun loppusumma ilman alv:a				9 163,00
Laskun loppusumma				**11 362,12**

Viitenumero **60220 32115**

Eräpäivä **11.11.2014**

Maksettava **11 362,12**

Laskua koskevat huomautukset tulee tehdä eräpäivään mennessä.
Myöhästyneestä maksusta perimme korkolain mukaisen viivästyskoron ja maksumuistutuksen lähettämisestä 5 euroa.

Yhteystiedot
Asiakaspalvelu 09-1561 2110, avoinna arkisin 8.30-15.30, asiakaspalvelu@hsy.fi, www.hsy.fi

OVT-tunnus
0037227424191

Y-tunnus
2274241-9

Saajan tilinumero / Mottagarens kontonummer IBAN	**Nordea**	**FI24 1660 3000 0787 69**	BIC **NDEAFIHH**
	Danske Bank	**FI32 8119 9710 0020 41**	**DABAFIHH**
	Helsingin Op Pankki	**FI55 5541 2820 0110 48**	**OKOYFIHH**
Saaja / Mottagare	**Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä**		
Maksajan nimi ja osoite / Betalarens namn och adress	Pertti ja Laura Kröger		
Allekirjoitus / Underskrift			
Viitenro / Ref.nr	**60220 32115**		
Tililtä nro / Från konto nr		Eräpäivä / Förf.dag **11.11.2014**	Euro **11 362,12**

Maksettaessa käytettävä alla olevaa viitenumeroa.

Maksu välitetään saajalle maksujenvälityksen ehtojen mukaisesti ja vain maksajan ilmoittaman tilinumeron perusteella.

Betalningen förmedlas till mottagaren enligt villkoren för betalningsförmedling och endast till det kontonummer som betalaren angivit.

PANKKI BANKEN

Enfo

Dno KA 4365/2012/430

21 § Asuntomessualueen erillispientalotonttien luovutusperiaatteet, -ehdot ja -hinnat

J-VN/LM-H/TH/MV/HY-L

Asuntomessutoimikunta on 24.9.2012 § 5 käsitellyt yrityspalvelujen valmistelemaa esitystä asuntomessualueen erillispientalotonttien luovutusperiaatteiksi, -ehdoiksi ja -hinnoiksi. Toimikunnassa käydyn keskustelun pohjalta on periaatteet muokattu seuraavaan muotoon.

Vantaan kaupunki ja Osuuskunta Suomen Asuntomessut järjestävät yhteistyössä valtakunnalliset asuntomessut vuonna 2015 Marja-Vantaalla. Kaupunginvaltuusto on 21.5.2012 hyväksynyt asuntomessualueen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen nro 231000, joka ei ole vielä tullut voimaan valituksen johdosta. Kaupunginhallitus on 8.10.2012 päättänyt asettaa nähtäville asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen nro 231400, jossa kumotaan osa ja muutetaan osa asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta nro 231000. Asemakaavassa nro 231000 on asuntomessualueelle osoitettu yhteensä 29 omakotitonttia (erillispientalojen korttelialue AO) ja asemakaavan muutosehdotuksessa nro 231400 kuusi kaupunkipientalotonttia (asuinpientalojen korttelialue AP), joiden luovutusperiaatteista, -ehdoista ja -hinnoista on tarkoituksenmukaista tehdä oma päätöksensä. Asuntomessualueen tuottajamuotoisesti toteutettavien asuinpientalojen korttelialueiden AP, asuinrakennusten korttelialueiden A, atriumtalojen korttelialueen ATR sekä keskustatoimintojen korttelialueen C tonttien luovutusperiaatteista, -ehdoista ja -hinnoista tullaan tekemään erilliset päätökset.

Asuntomessualueen rakentaminen poikkeaa normaalista pientalorakentamisesta muun muassa kireän aikataulun vuoksi. Kaupungin luovuttamien erillispientalotonttien rakentamisvelvoiteaika on normaalisti kolme vuotta kauppakirjan allekirjoituksesta. Messualueen rakennusten on oltava valmiita pihatöitä myöten ennen messujen alkua 12.7.2015. Kaupunki, Osuuskunta Suomen Asuntomessut ja jokaisen tontin rakentaja sitoutuvat allekirjoittamaan erillisen monikantasopimuksen, jossa määritellään erittäin tarkasti muun muassa rakentamisaikataulun lisäksi messuorganisaation asettamat ehdot.

Asuntomessualueen erillispientalotontteja on yhteensä 35 kappaletta. AO-kortteleissa 23172, 23173, 23176, 23177, 23178 ja 23179 tontteja on 29 kappaletta ja AP-korttelissa 23175 tontteja on 6 kappaletta.

Asuntomessualueen erillispientalotonttien toteuttajien haun on suunniteltu käynnistyvän joulukuussa 2012. Alustavan aikataulun mukaan haku päättyisi helmikuussa 2013 ja tontinsaajien valinnat pyritään tekemään keväällä 2013. Tontinluovutusehdot on hyväksytty asuntomessujen laaturyhmässä 28.8.2012 ja asuntomessutoimikunnassa 24.9.2012.

Tonttien hinnoittelu

AO-tonttien (erillispientalojen korttelialue) hinnoittelun lähtökohtana on ollut hintataso, jolla kaupunki on luovuttanut omakotitontteja Kivistöstä. Vuonna 2012 on Kivistöstä ollut haettavana 4 omakotitonttia, joiden luovutushinnaksi on päätetty 530 euroa/kerrosneliömetri (Kh 13.2.2012 § 48). Hintaa korotettiin vuoden 2011 tasosta, joten vuoden 2012 hintataso voitaneen pitää voimassa vielä vuonna 2013.

Luovutettavien AO-tonttien sijainti ilmenee liitteenä olevasta kartasta (liite 3.6) ja tonttien hinnat, pinta-alat ja rakennusoikeudet ilmenevät liitteenä olevasta taulukosta (liite 3.7). Tonttien maaperästä ei ole vielä saatavilla luotettavaa ja yksityiskohtaista tietoa. Mikäli tontin maaperästä aiheutuu alueen normaalitasoon nähden poikkeuksellisen suuret perustamiskustannukset, voidaan kauppahintaa alentaa ottaen huomioon lisäkustannukset.

18 § Esisopimus kiinteistön kaupasta / Asemakaava ja asemakaavan muutos 232 000/ Olander Raine Christian / LM-H

VD/1642/10.00.01.05/2015

LM-H/AVP

Kivistön keskusta-asuminen 7 nro 232000 Asemakaava-alue sijaitsee Kehäradan eteläpuolella Kivistössä, nykyisen Tikkurilantien linjauksen pohjois- ja eteläpuolella, Lapinkylän seisakkeesta länteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19 ha. Kaava-alue sisältää asuinrakentamista n. 120 000 ka-m^2. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Kaava-alueen maanomistus on pääosin kaupungin kokonaisuudessaan omistaman yhtiön Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistuksessa. Kaupunki tulee tekemään ennen kaavan voimaantuloa toteuttamissopimuksen Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen kanssa.

Olander Raine Christian omistaa kaava-alueen etelä-laidalta määräalan, jolle on osoitettu osia asuinkortteleista, pysäköinti- ja liikennealueista. Vantaan maapoliittisten linjausten mukaisesti yksityistä maata kaavoitettaessa maanomistaja suorittaa kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista korvauksen, joka on asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Olander Raine Christianin kaava-alueella omistamalle noin 12766 m^2:n suuruiselle määräalalle on osoitettu laskennallisesti asuinrakennusoikeutta noin 6746 k-m^2. Tästä rakennusoikeuden määrästä tulee luovuttaa 50% korvauksetta kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena. Kaupunki on neuvotellut Olander Raine Christianin kanssa koko määräalan ostamisesta kaupungille. Määrä-ala on rakennettavissa ainoastaan muun kaava-alueen toteutuksen yhteydessä Tikkurilantien uuden linjauksen rakentamisen jälkeen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki ja Olander Raine Christian sopivat seuraavaa:

Olander Raine Christian myy Vantaan kaupungille Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä noin 12766 m^2:n suuruisen määräala tilasta 92-413-3-19. Määräala on asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen nro 232 000 mukaan merkitty osaksi asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) 23161 ja 23162, osaksi autopaikkojen korttelialueita (LPA), osaksi Vuorikiteenpolun kevyenliikenteen väylää ja osaksi Tikkurilantien uuden linjauksen mukaista katualuetta. Kaupan kohteelle on laskennallisesti osoitettu asuinrakennusoikeutta noin 6746 k-m^2. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on 1 057 000 €. Kauppahinnassa on huomioitu, että 50 % alueen rakennusoikeudesta luovutetaan kaupungille korvauksetta ja se, että alueen rakentaminen on mahdollista vasta Tikkurilantien siirron jälkeen.

Vantaan kaupunki on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 94 §:n nojalla lohkonut omistukseensa myyjän tilasta 92-413-3-19 yleisen alueen lohkomistoimituksessa nro 20110297 Tikkurilantien katualueeksi 20091m^2. Toimitus on rekisteröity 9.3.2013. Mainitusta katualueesta 890 m^2 on asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen nro 232 000 alueella.

Viitaten maankäyttö- ja rakennuslain 104.5 §:n sisältämään oikeusohjeeseen, kaupan kohteena olevan määräalan kauppahinta laskennallisesti sisältää myös mainitun Tikkurilantien katualueen 890 m^2:n suuruisen osan siten, kuin se olisi vielä ollut myyjän omistuksessa. Katualueen muun osan (20091 m^2 -890 m^2 = 19201 m^2) korvaamisesta osapuolet sopivat erikseen.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 232000 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 18

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Olander Raine Christian kanssa liitteenä olevan esisopimuksen kiinteistön kaupasta

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 232000 on tullut voimaan
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

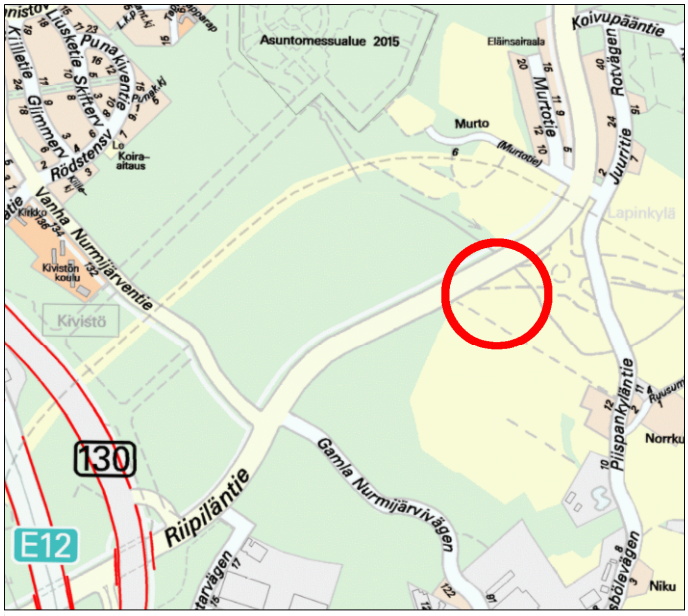
Liite:
- liitekartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

KOHTEEN SIJAINTI



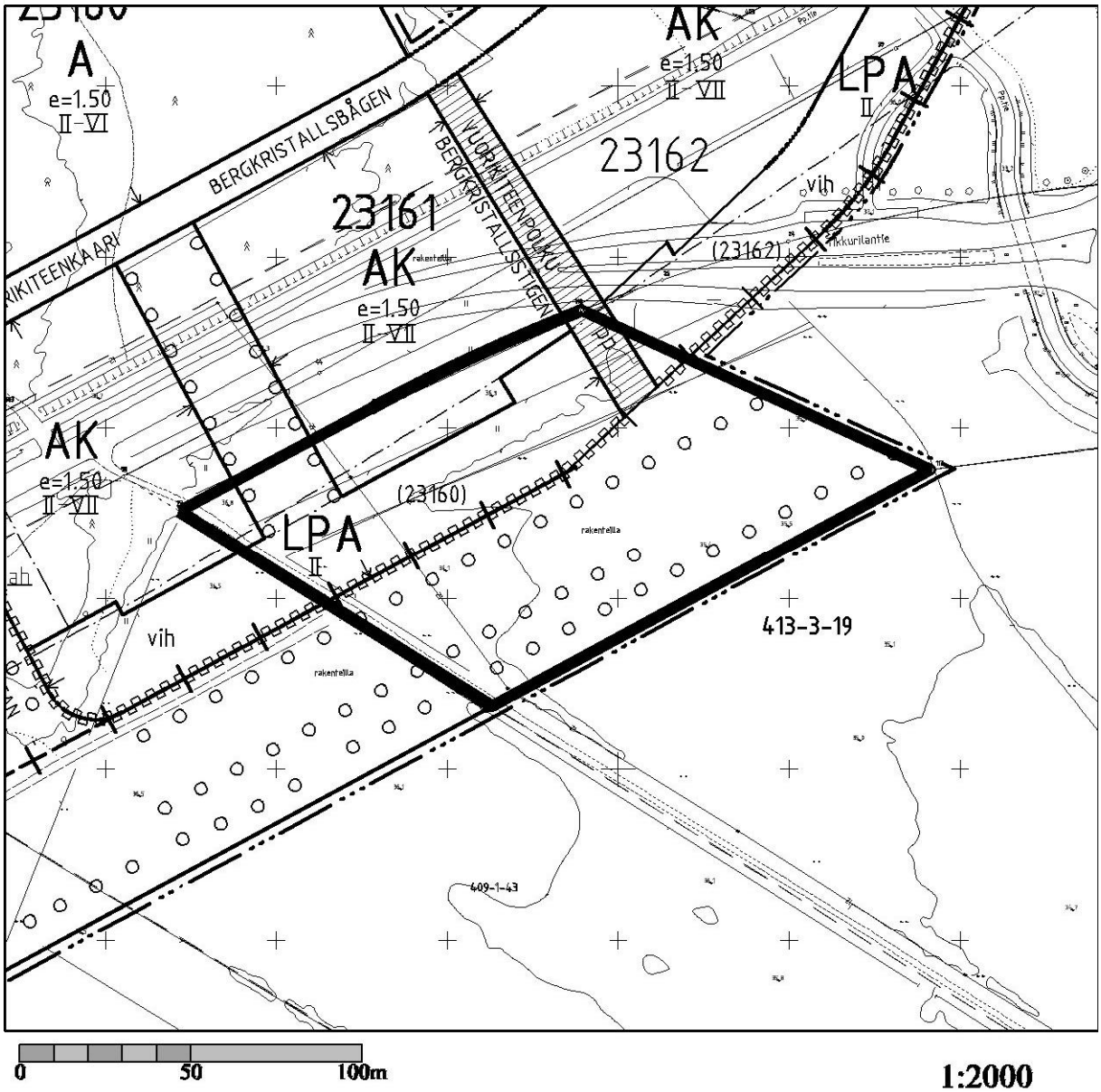
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA /
Raine Christian Olander

YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

n. 12766 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-413-3-19



19 § **Esisopimus kiinteistön kaupasta / Asemakaava ja asemakaavan muutos 232 000/ Collin Eva Rita ja Collin Kaj Ernst / LM-H**

VD/1644/10.00.01.05/2015

LM-H/AVP

Kivistön keskusta-asuminen 7 nro 232000 Asemakaava-alue sijaitsee Kehäradan eteläpuolella Kivistössä, nykyisen Tikkurilantien linjauksen pohjois- ja eteläpuolella, Lapinkylän seisakkeesta länteen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 19 ha. Kaava-alue sisältää asuinrakentamista n. 120 000 ka-m^2. Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaupungin aloitteesta. Kaava-alueen maanomistus on pääosin kaupungin kokonaisuudessaan omistaman yhtiön Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen omistuksessa. Kaupunki tulee tekemään ennen kaavan voimaantuloa toteuttamissopimuksen Kiinteistö Oy Vantaan Erikaksen kanssa.

Collin Eva ja Collin Kaj omistavat kaava-alueen etelä-laidalta määräalan, jolle on osoitettu osia asuinkortteleista, pysäköinti- ja liikennealueista. Vantaan maapoliittisten linjausten mukaisesti yksityistä maata kaavoitettaessa maanomistaja suorittaa kaupungille yhdyskuntarakentamisesta aiheutuvista kustannuksista korvauksen, joka on asuntotonttien osalta 50 % kaavoituksen tuomasta arvonnoususta. Collin Evan ja Collin Kain kaava-alueella omistamalle noin 26278 m^2:n suuruiselle määräalalle on osoitettu laskennallisesti asuinrakennusoikeutta noin 19890 k-m^2. Tästä rakennusoikeuden määrästä tulee luovuttaa 50% korvauksetta kaupungille yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksena. Kaupunki on neuvotellut Collin Evan ja Collin Kain kanssa koko määräalan ostamisesta kaupungille. Määrä-ala on rakennettavissa ainoastaan muun kaava-alueen toteutuksen yhteydessä Tikkurilantien uuden linjauksen rakentamisen jälkeen.

Esisopimuksella kiinteistön kaupasta Vantaan kaupunki ja Collin Eva ja Collin Kaj sopivat seuraavaa:

Collin Eva ja Collin Kaj myyvät Vantaan kaupungille Vantaan kaupungin Lapinkylän kylässä noin 26278 m^2:n suuruisen määräalan tilasta 92-409-1-43. Määräala on asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen nro 232 000 mukaan merkitty osaksi asuinkerrostalojen korttelialueita (AK) 23155 ja 23161, osaksi autopaikkojen korttelialueita (LPA), osaksi Lumikvartsinkadun katualuetta ja osaksi Tikkurilantien uuden linjauksen mukaista katualuetta. Kaupan kohteelle on laskennallisesti osoitettu asuinrakennusoikeutta noin 19890 k-m^2. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 1.

Kauppahinta on 3 117 000 €. Kauppahinnassa on huomioitu, että 50 % alueen rakennusoikeudesta luovutetaan kaupungille korvauksetta ja se, että rakentaminen on mahdollista vasta Tikkurilantien siirron jälkeen.

Vantaan kaupunki on maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 94 §:n nojalla lohkonut omistukseensa myyjän tilasta 92-409-1-43 yleisen alueen lohkomistoimituksessa nro 20140241 Tikkurilantien katualueeksi 7162 m^2. Mainitusta alueesta 6617 m^2 on asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen nro 232 000 alueella. Viitaten maankäyttö- ja rakennuslain 104.5 §:n sisältämään oikeusohjeeseen, kaupan kohteena olevan määräalan kauppahinta laskennallisesti sisältää myös mainitun Tikkurilantien katualueen osan siten, kuin se olisi vielä ollut myyjän omistuksessa. Edellä mainitulla kiinteistökaupalla tulevat em. 7162 m^2:n suuruisen katualueen korvauskysymykset kertakaikkisesti osapuolten välillä kuitatuiksi ja katualue kaupungin hallintaan.

Lopullisen kauppakirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 232000 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 19

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Collin Eva ja Collin Kaj kanssa esisopimuksen kiinteistön kaupasta,

b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen kauppakirjan, kun asemakaava ja asemakaavanmuutos nro 232000 on tullut voimaan ja
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkennuksia

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

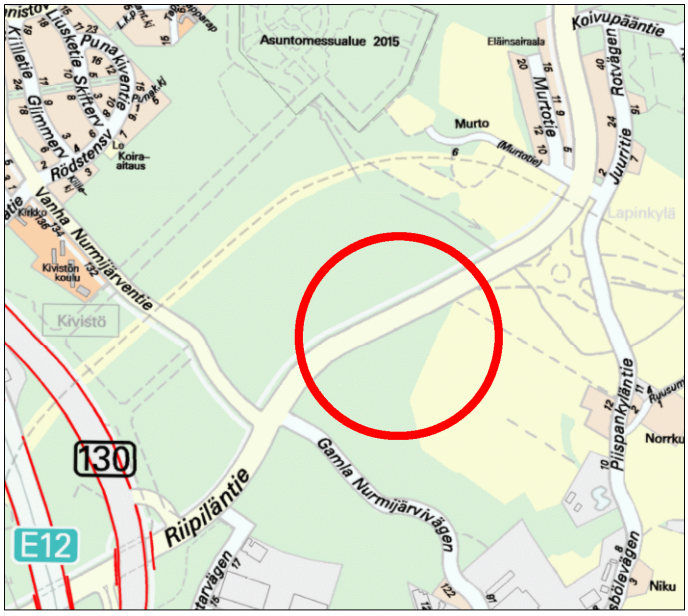
Liite:
- liitekartta kaupan kohteesta

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

KOHTEEN SIJAINTI



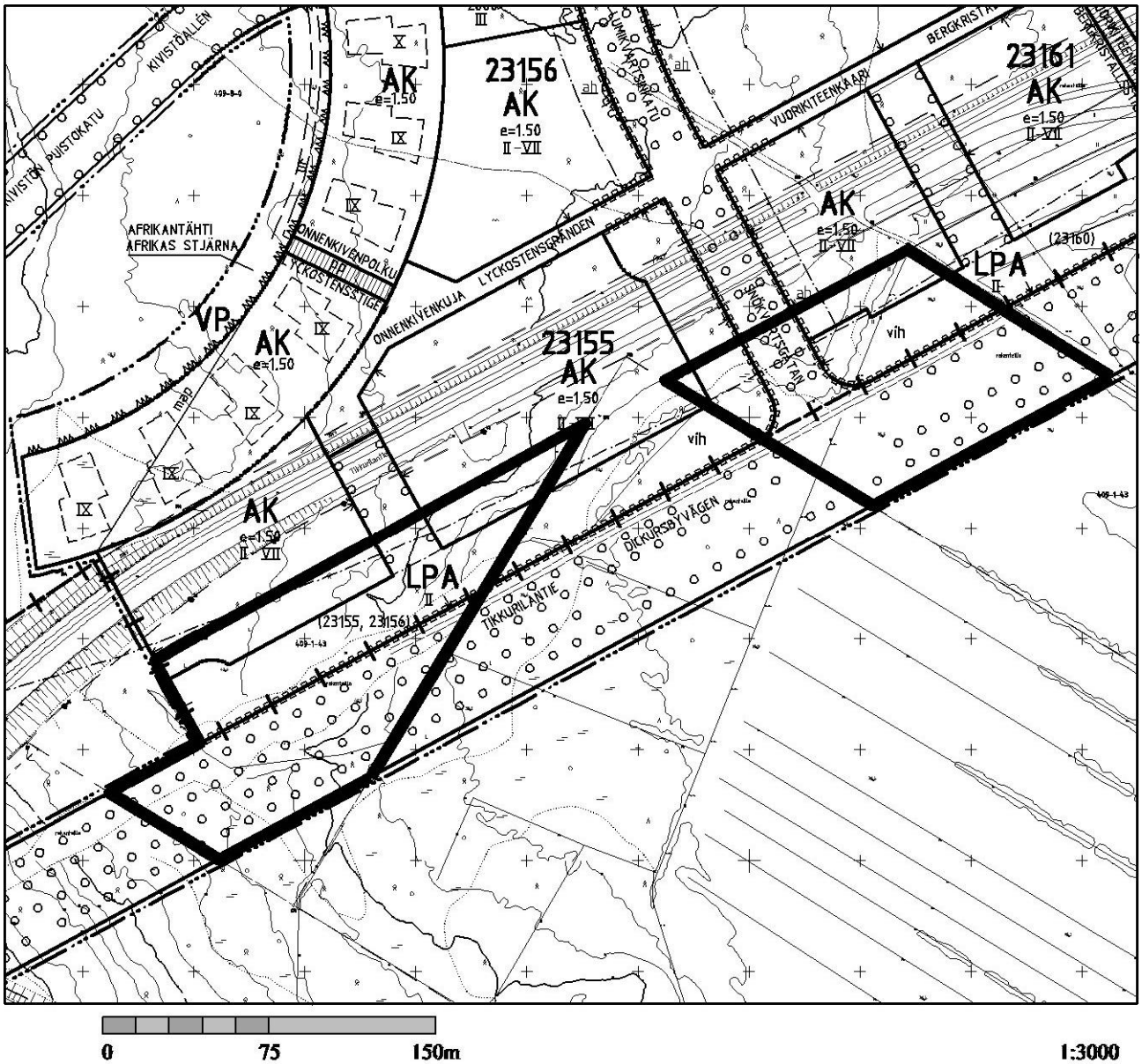
ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN KAUPASTA /
Kaj Ernst Collin ja Eva Rita Collin

YPA/AVP

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

26278 m^2:n suuruinen määräala tilasta: 92-409-1-43



20 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus, esisopimus määräalan luovutuksesta, Lentoasemakiinteistöt Oyj, asemakaavamuutos 002151 / LM-H

9070/10.00.01.05/2014

LM-H/AVP/PJä/SKO

Lentoasemakiinteistöt Oyj on hakenut hallinnassaan olevalle lentokenttäalueelle (asemakaavamerkintä LL) asemakaavan muutosta nro 002151, joka sijaitsee Aviabulevardin eteläosassa, rajoittuen Tikkurilan-tiehen etelästä. Muutoksen kiinteistö (Määräala 92-423-4-44-M516) on LAK:n omistuksessa. Vantaan kaupungin ja Suomen valtion / Ilmailulaitos (nykyisin Finavia Oyj) ja sen tytäryhtiön Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kesken on voimassa 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus. Toteuttamissopimuksessa sovittiin kunnallistekniikan rakentamisen yleisperiaatteet, jotka määriteltiin Lentoasemantien osayleiskaavan rakentamisen tehokkuuden ja sen hetkisen kustannusarvion mukaisiksi. Sopimuksen mukaan kaupunki sitoutui laatimaan asemakaavoja alueelle LAK/Finavian sitä pyytäessä ja LAK/Finavia sitoutui korvaamaan kunnallistekniikan kustannukset kaupungille. Lentoasemantie osayleiskaava on tullut voimaan 21.3.2001. Asemakaavan muutos nro 002151 on osa Aviapolis -alueen toteuttamissopimuksen sopimusalueen toteuttamisaluetta II. Sopimuksen 8.1 kohdan mukaan ”Kaupunki rakentaa toteuttamisalue II:n kunnallistekniikan erikseen kaupungin ja Finavian välillä yhteisesti sovittavassa aikataulussa ja järjestyksessä. Finavia korvaa kohdassa 8.1 mainitun kunnallistekniikan rakentamiskustannukset kaupungille.”

Lentoasemantien OYK:ssa alueelle on osoitettu asemakaavoitettavaksi toimistorakennusten ja/tai teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (kaavamerkintä KT/T) rakennusoikeutta 19900 k-m2 (KT/T). Asemakaavan muutoksessa 002151 rakennusoikeutta on osoitettu kiinteistölle 38 000k-m2. LAK:n toimittaman asemakaavamuutoshakemuksen ja em. toteuttamissopimuksen periaatteiden mukaisesti, tämän sopimuksen tarkoituksena on nyt sopia asemakaavan muutoksen nro 002151 korttelin 52320 kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen korvaamisesta sekä yleisten alueiden luovuttamisen vastikkeettomuudesta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaavan muutokseen nro 002151 liittyen Vantaan kaupunki ja Lentoasemakiinteistöt Oyj sopimusalueen omistajana sopivat kunnallistekniikan sopimuksella sopimusalueen osalta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta ja määräalana kaupasta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen. Rakennusoikeuden lisäys olisi yhteensä 18100 k-m2, verrattuna edellä mainittuun Lentoasemantien osayleiskaavan ja sen laatimisen yhteydessä laaditun toteuttamissopimuksen mukaisiin rakennusoikeuksiin. 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus jää voimaan niiltä osin kuin kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa ei ole toisin sovittu.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksella Vantaan kaupunki Lentoasemakiinteistöt Oyj sopivat asemakaavamuutosalueen 002151 kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista ja yleisten alueiden luovuttamisesta seuraavaa:
LAK suunnitteluttaa ja rakennuttaa kustannuksellaan Turbiinitien vesihuoltoineen ja tarvittavat muutokset Turbiinitien, Toisen Savun ja Tikkurilantien risteysalueelle.
C-alueelle kortteliin 52320 asemakaavaehdotuksessa merkitty yleiselle jalankululle osoitettu alueen ja ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue jää LAK:n omistukseen ja velvollisuudeksi rakentaa sekä ylläpitää ja LAK rakentaa korttelialueelta porrasyhteyden Avia-aukiolle.
Kaupunki vastaa Aviakujan sekä Avia-aukion suunnittelusta ja rakentamisesta. Aviakuja ja Avia-aukio rakennetaan vähintään murskepintaiseksi 24 kk:n kuluessa siitä, kun LAK pyytää rakentamista ja asemakaavan nro 002151 on tullut voimaan ja 12 kk siitä, että katusuunnitelman päätökset ovat lainvoimaisia.
LAK vastaa Aviakujan varrelle osoitetun joukkoliikenteen kuljettajien n. 40 k-m2 sosiaalitilan rakennuttamisesta. Kaupunki tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (10 - 15 vuotta) tilasta. Lopullinen vuokrasopimus tehdään tilan suunnitteluvaiheessa. Kokonaisvuokra on 20,00 euroa/m2/kk sisältäen ALV:n. Em. kokonaisvuokra sisältää pääoma- ja ylläpitokustannukset. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Kaupunki voi myös lunastaa tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet tilojen valmistuessa rakennuskustannuksia vastaavalla hinnalla.

Lentoasemakiinteistöt Oyj maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskunta-rakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä 4 427 000 €.

Esisopimuksella maanluovutuksista on sovittu seuraavaa:

Lentoasemakiinteistöt Oyj luovuttaa n. 20856 m2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalasta 92-423-4-44-M516.
Lisäksi Lentoasemakiinteistöt Oyj luovuttaa 24/100:n omistusosuuden Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalan 92-423-4-44-M524 noin 1664 m2:n suuruisesta määräalasta. Noin 1664 m2:n suuruinen määräala määräalasta 92-423-4-44-M524 on 76/100 omistusosuudeltaan Vantaan kaupungin omistuksessa.

Määräalat ovat asemakaavan muutoksen nro 002151 mukaista katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) sekä Avia-aukion katuaukiota/toria. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteisiin B1 ja B2. Luovutus on vastikkeeton. Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaava ja asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan.

Asemakaavan muutoksen nro 002151 alueella on myös Vantaan kaupungin ja Finavia Oyj:n omistamia alueita. Vantaan kaupunki ja Finavia Oy ovat allekirjoittaneet sitoumuksen maa-alueiden vaihtamisesta asemakaavan muutoksen voimaan tultua asemakaavan muutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutumiseksi. Sitoumuksen mukaan Finavia Oy luovuttaa Vantaan kaupungille tilasta 92-423-4-44 n. 3150 m2 suuruisen määräalan, joka on asemakaavan muutoksen mukaisia katu- ja virkistysalueita. Kaupunki luovuttaa Finavia Oy:lle n. 1157 m2:n suuruisen määräalan määräalasta 92-423-4-44-M609. Luovutettava alue on asemakaavan muutoksen mukaista keskustatoimintojen korttelialuetta. Vaihdosta ei suoriteta välirahaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kanssa liitteenä olevan kunnallistekniikan sopimuksen, esisopimuksen määräalan luovutuksesta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaava ja asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan ja

c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalojen luovutuksista
- Liite A1. Kartta sopimusalueesta
- Liite A2. Ympäristön viitesuunnitelma
- Liite B1 kartta, esisopimus määräalan luovutuksesta/423-4-44-M516
- Liite B2 kartta, esisopimus määräalan luovutuksesta/423-4-44-M52

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5.

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi
kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 050 3124852, paula.a.sukunimi[at]vantaa.fi

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSISTA/ Lentoasemakiinteistöt Oyj/ Asemakaavamuutos nro 002151

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Lentoasemakiinteistöt Oyj (**Y:1538640-1)
Osoite
(jäljempänä LAK).

TAUSTAA JA TARKOITUS

LAK hakenut hallinnassaan olevalle lentokenttäalueelle (asemakaavamerkintä LL) asemakaavan muutosta nro 002151, joka sijaitsee Aviabulevardin eteläosassa, rajoittuen Tikkurilantiehen etelästä. Muutoksen kiinteistö (Määräala 92-423-4-44-M516) on LAK:n omistuksessa.
Asemakaava 530100 (SM 5.3.1981) käsittää koko suunnittelualueen. Alueella on voimassa myös maanalainen asemakaava 701100ma (KV 15.12.2008). Alue on voimassa olevassa asemakaavassa lentokenttäaluetta (LL). Maanalaisessa asemakaavassa alueelle on osoitettu maanalainen rautatietunneli (ma-LR), maanalaiselle rautatieasemalle varattu alueen osa (ma-LRas), alueen osa, johon saa sijoittaa maanalaisiin tiloihin johtavan ajoluiskan (ma-ajo), sekä ohjeellisia maanalaisia tiloja hätäpoistumista ja yhteyksiä varten (maph) ja (mai).
Alueella on voimassa kolme erillistä kaavamuutosta; kaavamuutos nro 001134 (YM) 18.1.1995, muutos nro 002060 (kv)12.12.2011 sekä kaava nro 530800m (Kv) 18.6.2012.

Lentoasemantie osayleiskaava on tullut voimaan 21.3.2001, jonka perusteella solmittiin Vantaan kaupungin ja Suomen valtion/Ilmailulaitos (nykyisin Finavia Oyj. Jäljempänä Finavia) ja sen tytäryhtiön Lentoasemakiinteistöt Oyj:n kesken 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus (jäljempänä toteuttamissopimus). Toteuttamissopimuksessa osapuolet sopivat osayleiskaavan perusteella tehtävien yksityiskohtaisten asemakaavojen laatimisen varalta kunnallistekniikan rakentamisesta osayleis-kaavan mukaisille LAK/Finavian omistamille alueille sekä kunnallistekniikan kustannukseksi luovutettavien maiden sekä yleisten alueiden luovuttamisesta kaupungille.

Osapuolet toteavat, että Aviapolis- alueen toteuttamissopimuksessa sovittiin kunnallistekniikan rakentamisen yleisperiaatteet, jotka määriteltiin Lentoasemantien osayleiskaavan rakentamisen tehokkuuden ja sen hetkisen kustannusarvion mukaisiksi. Sopimuksen mukaan kaupunki sitoutui laatimaan asemakaavoja alueelle LAK/Finavian sitä pyytäessä ja LAK/Finavia sitoutui korvaamaan kunnallistekniikan kustannukset kaupungille.

Kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista osapuolet toteavat, että asemakaavan muutos nro 002151 on osa Aviapolis-alueen toteuttamissopimuksen sopimusaluetta (toteuttamisalue II). Sopimuksen 8.1 kohdan mukaan "Kaupunki rakentaa toteuttamisalue II:n kunnallistekniikan erikseen kaupungin ja ilmailulaitoksen välillä yhteisesti sovittavassa aikataulussa ja

järjestyksessä. Ilmailu-laitos korvaa kohdassa 8.1 mainitun kunnallistekniikan rakentamiskustannukset kaupungille". Kustannusten korvaus suoritetaan kaupungille joko rahakorvauksena tai tontinluovutuksena toteuttamisalue II alueelta. Kaupunki ja ilmailulaitos voivat kuitenkin erikseen sopia tontinluovutuksesta myös muilta alueilta".
Osapuolten yhteinen käsitys on, että LAK:n toimittaman asemakaavamuutoshakemuksen ja osapuolia sitovan toteuttamissopimuksen periaatteiden mukaisesti, tämän sopimuksen tarkoituksena on nyt sopia asemakaavan 002151 korttelin 52320 kunnallistekniikan rakentamisesta ja sen korvaamisesta sekä yleisten alueiden luovuttamisen vastikkeettomuudesta. Sopimusalue on ohjeellisesti merkitty liitteeseen A1 ja käsittää asemakaavamuutoksen 002151 rajaaman osan määräalasta 92-423-4-44-M516.

Lisäksi osapuolet toteavat, että 15.2.2001 allekirjoitettu Aviapolis-alueen toteuttamissopimus jää voimaan niiltä osin kuin jäljempänä olevassa kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa ei ole toisin sovittu.

Lentoasemantien OYK:ssa alueelle on osoitettu asemakaavoitettavaksi toimistorakennusten ja/tai teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen (kaavamerkintä KT/T) rakennusoikeutta 19900 k-m2 (KT/T). Asemakaavanmuutoksessa 002151 rakennusoikeutta on osoitettu kiinteistölle 38 000k-m2.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

1.3 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.4 **Lentoasemakiinteistöt Oyj (**Y:1538640-1)
Osoite
(jäljempänä LAK).

Tällä sopimuksella Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Finavian tytäryhtiö Lentoasema-kiinteistöt Oyj sopivat kaupunginosassa 52, Veromies asemakaavamuutosalueen 002151 kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesta kunnallistekniikan rakentamiskustannusten korvauksista ja yleisten alueiden luovuttamisesta seuraavaa:

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Asemakaavaehdotuksen 002151 käyttöönottamiseksi on rakennettava Aviakuja ja Turbiinitie.

2.1. LAK suunnitteluttaa ja rakennuttaa kustannuksellaan Turbiinitien vesihuoltoineen ja tarvittavat muutokset Turbiinitien, Toisen Savun ja Tikkurilantien risteysalueelle kaupungin ja HSY:n hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja kaupungin ja HSY:n valvonnassa. LAK vastaa tarvittavien lupien hakemisesta.
Kaupunki edellyttää, että saa hyväksyä suunnittelijan.

Kadut luovutetaan Kaupungin kuntatekniikan keskukselle erillisissä katselmustoimituksissa tarkoituksen mukaisina kokonaisuuksina sitä mukaa kuin työ valmistuu.

Yhtiö antaa toteuttamilleen kunnallisteknisille töille (kadut ja liittymät ja vesihuoltoverkosto) YSE-98 mukaisen 24 kuukauden takuun. Yhtiö vastaa takuuaikana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti. Mikäli yhtiö ei kirjallisesta pyynnöstä huolimatta kohtuullisessa ajassa korjaa virheitä tai puutteita on Vantaan kaupungilla oikeus teettää työt kolmannella osapuolella ja laskuttaa kustannukset yhtiöltä. Takuu alkaa siitä hetkestä, kun rakennetut kadut ja liittymät on luovutettu Kaupungin omistukseen ja kunnossapitoon ja vesihuoltoverkosto HSY:n omistukseen ja kunnossapitoon osaluovutusten mukaisina kokonaisuuksina.
Yhtiö vastaa takuuaikana ilmenneistä puutteista ja virheistä kustannuksellaan täysimääräisesti.

2.2. C-alueelle kortteliin 52320 asemakaavaehdotuksessa merkitty yleiselle jalankululle osoitettu alueen ja ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alue jää LAK:n omistukseen ja velvollisuudeksi rakentaa sekä ylläpitää. Korttelialueen suunnitelmat on sovitettava yhteen Avia-aukion suunnitelmien kanssa. LAK:n on rakennettava C- korttelialueelta porrasyhteys Avia-aukiolle. Em. porrasyhteys jää LAK:n omistukseen ja ympärivuotiseen ylläpitoon. Avia-aukion rakentaminen sovitetaan muun rakentamisen aikatauluihin. (Liite A2 ympäristön viitesuunnitelma)

2.3. Kaupunki vastaa Aviakujan sekä Avia-aukion suunnittelusta ja rakentamisesta.
Aviakuja ja Avia-aukio rakennetaan vähintään murskepintaiseksi 24 kk:n kuluessa siitä, kun LAK pyytää rakentamista ja asemakaavan nro 002151 on tullut voimaan ja 12 kk siitä, että katusuunnitelman päätökset ovat lainvoimaisia.

Kaupunki ja Liikennevirasto ovat yhdessä vastanneet nykyisen Aviabulevardin (ent.Tietotie) suunnittelu- ja toteutuskustannuksista kokonaisuudessaan. Lisäksi Kaupunki toteuttaa vuoden 2015 aikana Aviabulevardille ja Avia-aukiolle Kehäradan ja bussiliikenteen käyttöönoton edellyttämät muutostyöt.

2.4 Aviakujan varrelle ensimmäisenä rakennettavan rakennuksen maantasokerrokseen tulee asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa joukkoliikenteen kuljettajien sosiaalitila noin 40 k-m2. Sosiaalitilan rakennuttamisesta vastaa LAK. Kaupunki tekee pitkäaikaisen vuokrasopimuksen (10 - 15 vuotta). Kaupungilla on oikeus jälleenvuokrata tai siirtää vuokrasopimus HSL:lle. LAK:lla on oikeus siirtää vuokrasopimus kolmannelle osapuolelle informoituaan siirrosta ensin vuokralaista. Kaluste- ja varustelutaso tarkennetaan suunnitteluvaiheessa. Samaan aikaan tehdään lopullinen vuokrasopimus.
Kokonaisvuokra on 20,00 euroa/m2/kk sisältäen ALV:n. Em. kokonaisvuokra sisältää pääoma- ja ylläpitokustannukset. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100). Perusindeksinä käytetään helmikuun 2015 indeksipistelukua (_____ pistettä). Vuokra tarkistetaan kalenterivuosittain käyttäen vertailuindeksinä marraskuun indeksipistelukua. Korjattua vuokraa ryhdytään perimään seuraavan vuoden tammikuun alusta alkaen (1.1.). Mikäli tarkistusindeksin pisteluku on alempi kuin edellinen indeksi, ei vuokraa kuitenkaan alenneta. Vuokran maksuvelvollisuus alkaa kohteen käyttöönotosta. Tila luovutetaan käyttökunnossa, paitsi vuokralainen hankkii itse tarvittavat irtokalusteet. Vuokralainen vastaa tilan siivouksesta, sähköstä sekä sisäpuolisten pintojen, kalusteiden ja varusteiden kunnossapidosta. Vuokralaisella on jatko-optio vuokrata tila samoilla ehdoilla niin

kauan kuin tarve on olemassa. Kaupunki voi myös lunastaa tilan hallintaan oikeuttavat osakkeet tilojen valmistuessa rakennuskustannuksia vastaavalla hinnalla.

.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

LAK maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä neljämiljoonaaneljäsataakaksikymmentäseitsemäntuhatta (**4 427 000 €)** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvauksen 1. erä 1 500 000 euroa maksettavaksi heti asemakaava muutoksen nro 002151 tultua voimaan.

2. erä 1 500 000 euroa erääntyy maksettavaksi vuoden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002151 tultua voimaan.

3. erä 1 427 000 € maksetaan 36 kk kuluttua asemakaavan voimaan tultua ja tarkistetaan laskutuskuukautta edeltävän maanrakennukustannussindeksin (2010=100) mukaisesti ylöspäin, jossa perusindeksinä on tämän sopimuksen allekirjoituskuukauden indeksi.

Korvaukset maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti. Korvaukset voidaan laskuttaa LAK:n pyynnöstä myös aikaisemmin.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

LAK sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. LAK sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

LAK vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos LAK ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, LAK vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002151 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002151 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002151, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSISTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Lentoasemakiinteistöt Oyj** (Y:1538640-1, jäljempänä LAK) ja **Vantaan kaupunki** (jäljempänä Kaupunki) tekemään kohdassa B. I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Lentoasemakiinteistöt Oyj (Y:1538640-1)
Osoite
(jäljempänä LAK).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohteet:

N. 20856 m^2:n suuruinen määräala Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalasta 92-423-4-44-M516. Määräala on asemakaavan muutoksen nro 002151 mukaista Aviakujan, Aviabulevardin ja Turbiinitien katualuetta, lähivirkistysaluetta (VL) sekä Avia-aukion katuaukiota/toria. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

24/100:n omistusosuus Vantaan kaupungin Veromiehenkylän kylässä sijaitsevasta määräalan 92-423-4-44-M524 noin 1664 m^2:n suuruisesta määräalasta. Noin 1664 m^2:n

suuruinen määräala määräalasta 92-423-4-44-M524 on 76/100 omistusosuudeltaan Vantaan kaupungin omistuksessa, ja se on asemakaavan muutoksen nro 002151 mukaista Karhumäenportin katualuetta. Noin 1664 m^2:n suuruinen määräala määräalasta 92-423-4-44-M524 on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B2.

Luovutuskirjan ehdot:
Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Luovutuksen kohteiden omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä lukuun ottamatta Turbiinitien katualuetta. Turbiinitien katualueen omistusoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä, mutta hallintaoikeus vasta kun Turbiinitie on luovutettu kaupungille ja otettu yleiseen käyttöön, kuitenkin viimeistään viisi vuotta siitä kun asemakaavan muutos nro 002151 on tullut voimaan.

3. KIINNITYKSET, RASITTTEET JA MAKSUT

3.1 LAK luovuttaa luovutuksen kohteet kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

3.2 LAK vastaa niistä luovutuksen kohteisiin kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteet, niiden alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja luovutuksen kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

5.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa luovutuksen kohteita koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasitustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.

5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO JA RAKENNNUKSET

6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

6.2 Luovutuksen kohteet luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia.

7. MAAPERÄ

Luovuttajan tietojen mukaan luovutuksen kohteilla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Luovuttajaan, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Luovuttaja vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,
- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002151, 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.

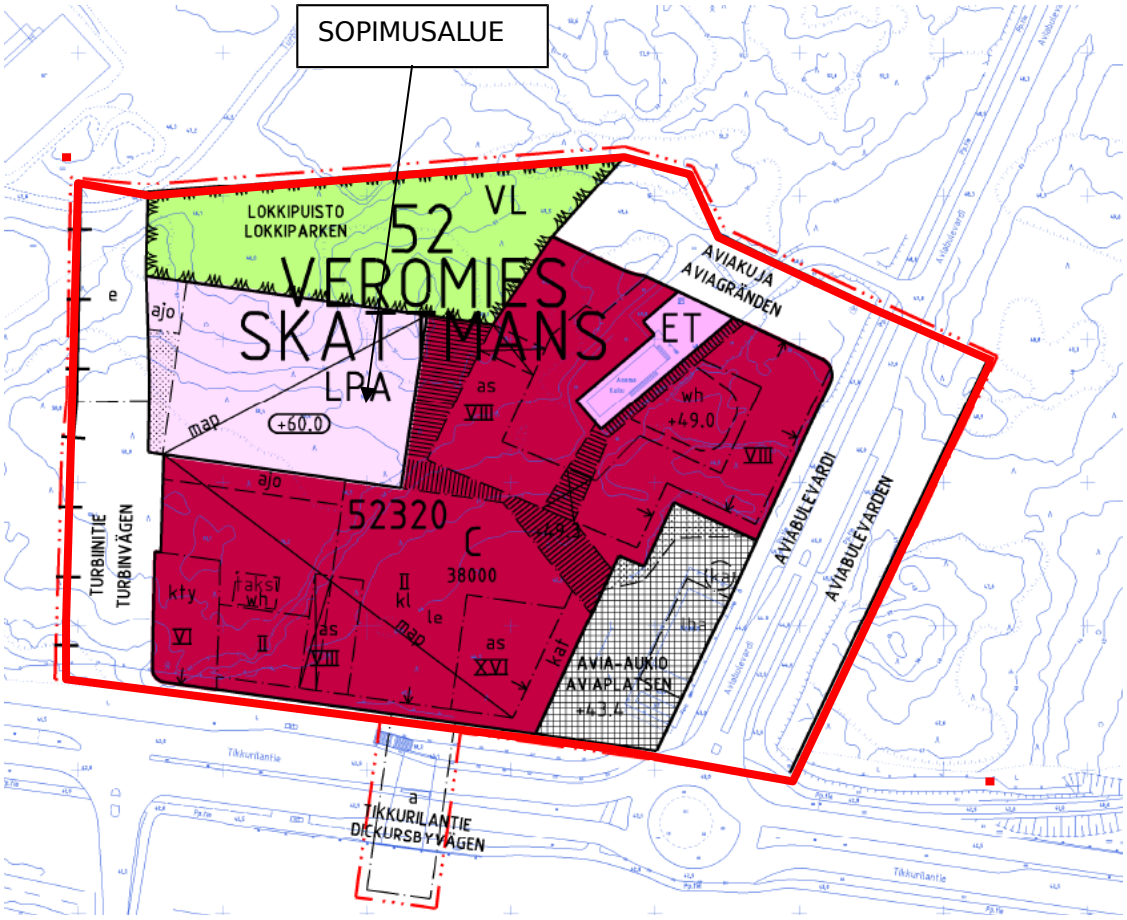
2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Luovuttaja sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohteisiin koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Luovuttaja vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Luovuttajat eivät ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Luovuttajat vastaavat tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalojen luovutuksista on laadittu kolme yhtäpitävää kappaletta, yksi Kaupungille, yksi LAK:lle, ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Liite A1. Sopimusalue kunnallistekniikan sopimukseen.
Sopimusalue on ohjeellisesti rajattu punaisella viivalla ja vastaa Lentoasemakiinteistöt Oyj:n omistamaa, kiinteistön (92-423-4-44) asemakaavamuutosalueella 002151 sijaitsevaa osaa.
Taustana asemakaavan muutosehdotus nro 002151 (luonnos 23.12.2014)





AVIAPOLIS ALOITUSKORTTELI YMPÄRISTÖN VIITESUUNNITELMA LUONNOS 18.11.2014

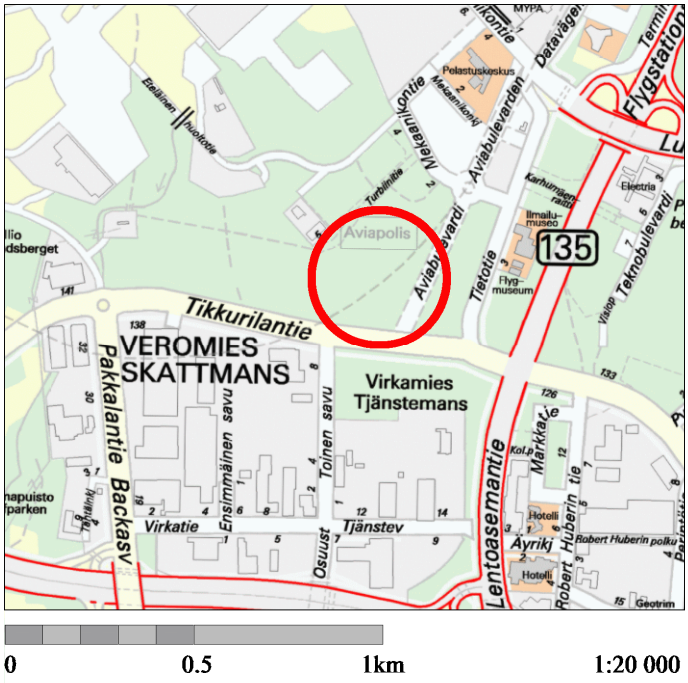
LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.02.2015 / 20 §

AVIAPOLIS ALOITUSKORTTELI

YMPÄRISTÖN VIITESUUNNITELMA
LUONNOS 1:1000 18.11.2014

Arkkitehtuuri- ja maisemasuunnittelu
NYMAN & RISTIMÄKI
Ruoholahdenkatu 8 00180 Helsinki puh. 040-775 1452
johanna . ristimaki @ nymanristimaki . fi

KOHTEEN SIJAINTI



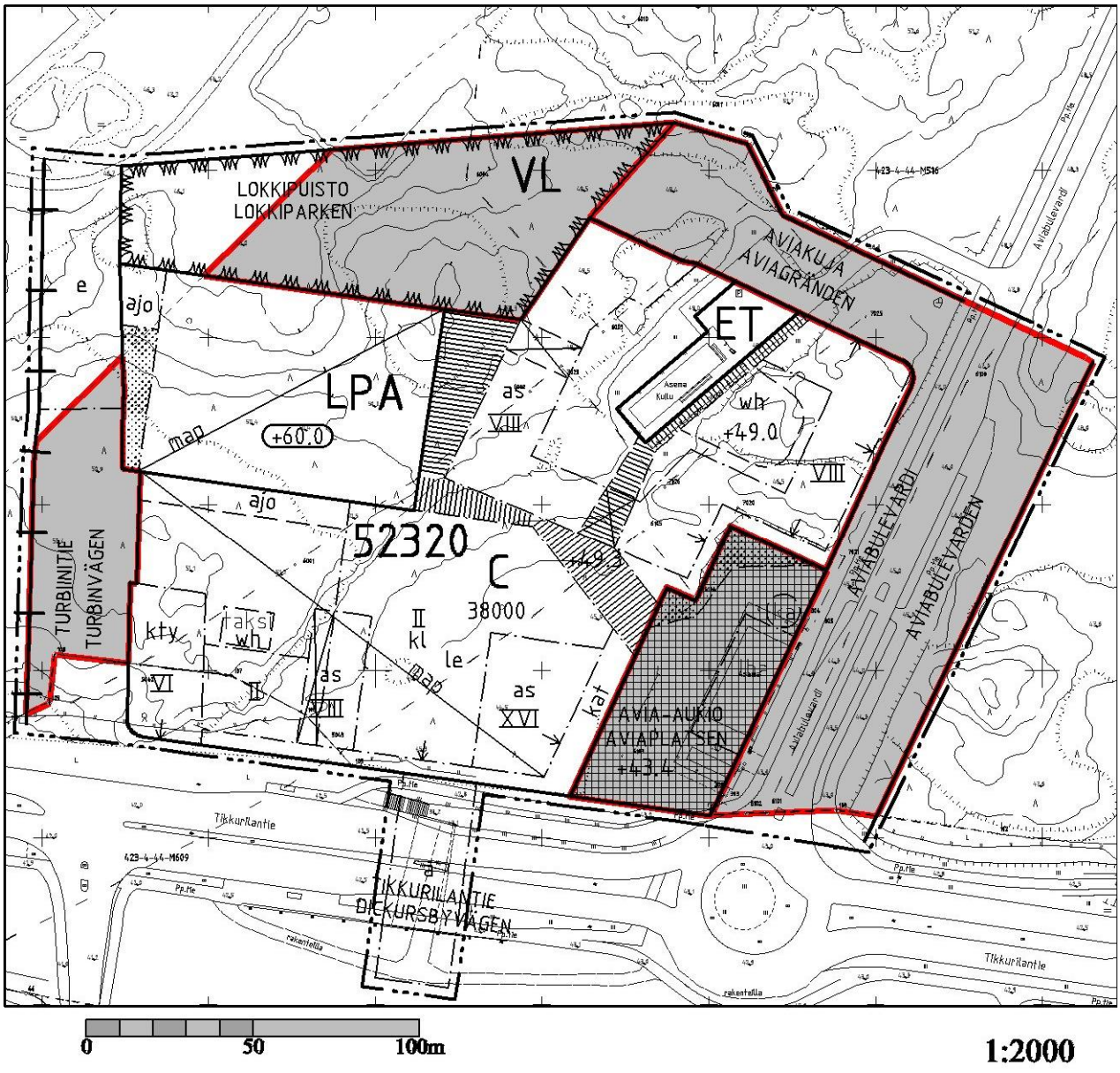
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA (VL-, tori- ja katualue) / Lentoasemakiinteistöt Oyj

YPA/AVP

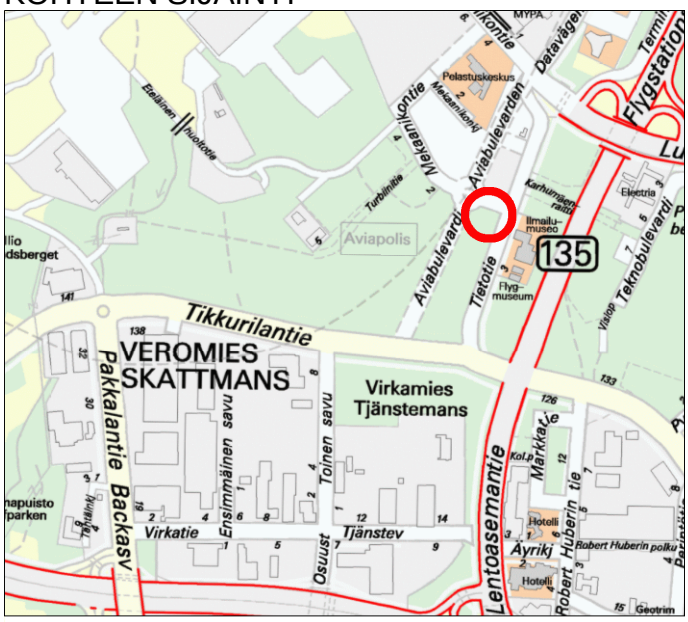
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 20856 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-423-4-44-M516



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

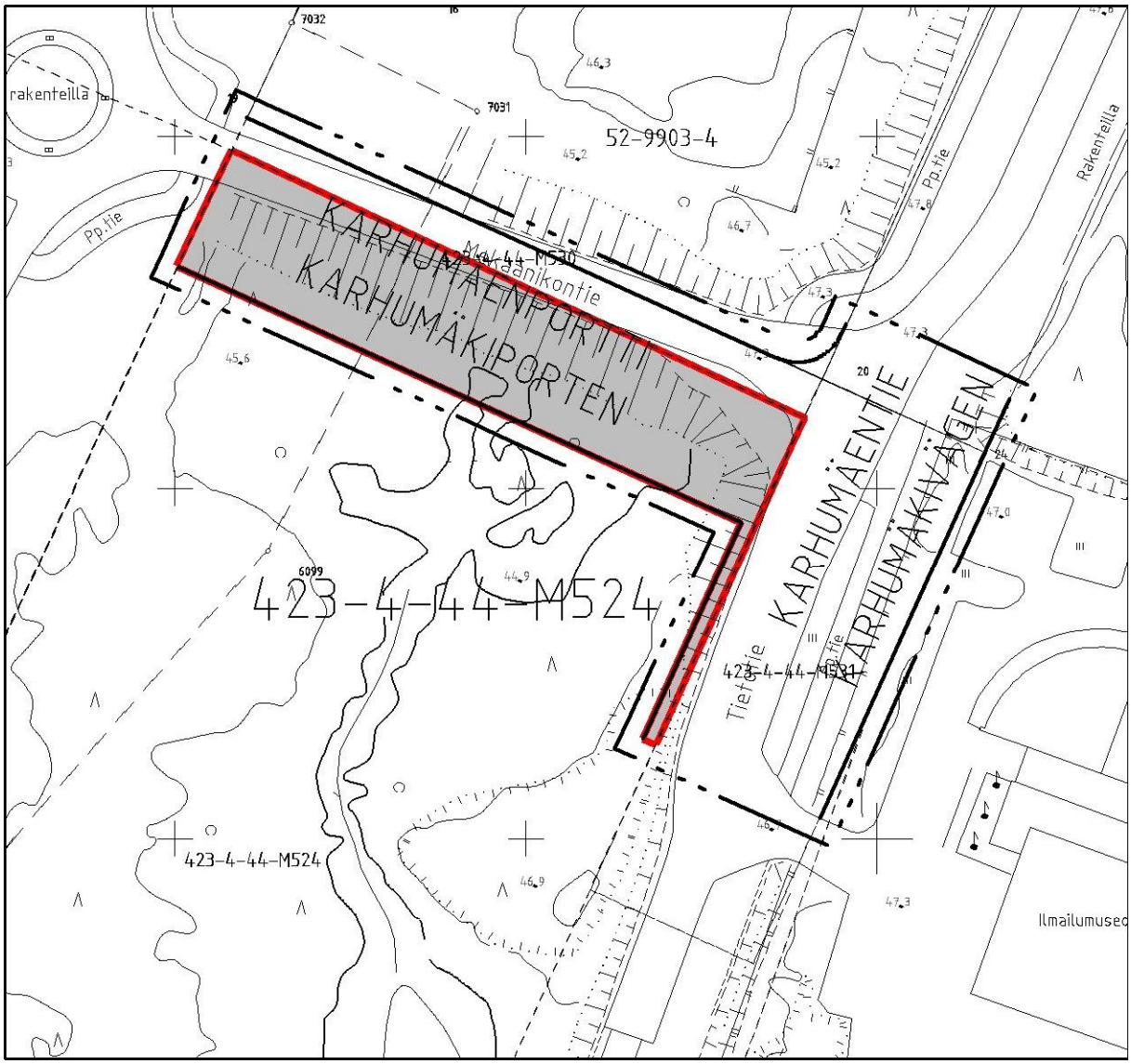
ESISOPIMUS MÄÄRÄALOJEN LUOVUTUKSESTA (katualue) / Lentoasemakiinteistöt Oyj

YPA/AVP

Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: VEROMIEHENKYLÄ (423)

n. 1664 m^2:n suuruinen määräala määräalasta: 92-423-4-44-M524



0 25 50m 1:1000

21 § **A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B Esisopimus vaihtokirjasta/ Myyrmäen Huolto Oy / Asemakaavamuutos nro 002235 / LM-H**

VD/1647/10.00.01.05/2015

LM-H/AVP/PJä

Myyrmäen huolto Oy on hakenut asemakaavan muutosta Myyrmäen kaupunginosassa omistamilleen korttelin 15658 tontille nro 6, korttelin 15666 tontille nro 1 sekä kiinteistölle 92-414-1-114 (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001320 sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA) ja puistoksi (VP). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.
Asemakaavamuutoksella nro 002235 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 3975 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta 3975 k-m^2.
Asemakaavamuutokseen nro 002235 liittyen Myyrmäen huolto Oy sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat neuvotelleet kunnallistekniikan korvauksista. Tällä sopimuksella Kaupunki ja Myyrmäen huolto Oy sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa Myyrmäen Huolto Oy ja Vantaan kaupunki toteavat, että sopimusalueen asemakaavamuutoksen nro 00223 toteuttamisen edellytyksenä on sopimusalueen itäreunaan rakennettava uusi ”Uomarinne”-niminen kevyen liikenteen väylä. Tämä kevyen liikenteen väylä toimii samalla tontille rakennettavien kerrostalojen pelastustienä. Yleiselle alueelle sijoitettaville pelastus-ajoneuvojen nostopaikoille on haettava kaupungininsinöörin lupa. Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen kunnossapito jää Yhtiön vastuulle kaupungininsinöörin lupaehtojen mukaisesti.
Myyrmäen Huolto Oy suunnittelee ja toteuttaa väylän pelastusliikenteen edellyttämään tasoon Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kaupungin valvonnassa.
Myyrmäen Huolto Oy luovuttaa Kaupungille väylän vähintään *sorapintaisena* siinä vaiheessa kun Kaupunki tarvitsee sen yleisen liikenteen käyttöön. Kaupunki toteuttaa polun viimeistelyt. Yhtiö vastaa polun kunnossapidosta siihen saakka kun se on kaupungille luovutettu.
Asemakaavamuutoksen vuoksi tontilla sijaitsevat nykyiset mm. koululaisten käyttämät jalankulkuyhteydet joudutaan siirtämään asemakaavamuutoksessa osoitetuille uusille paikoille. Kaupunki edellyttää, että Yhtiö järjestää kustannuksellaan tontin 15658 rakennustöiden ajaksi väliaikaisen jalankulkuyhteyden Uomarinne-kadulta Kuohupuistoon. Väliaikainen kulkuyhteys on oltava käytössä siihen saakka, kunnes uusi Uomarinteen jalankulku- ja pyörätie on avattavissa yleiseen käyttöön.

Myyrmäen Huolto Oy maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **399 651 €**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaava muutoksen nro 002235 tultua voimaan. Myyrmäen Huolto Oy luovuttaa Kaupungille summaltaan **399 651**euron suuruisen turvaavan vakuuden sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella vaihtokirjasta Vantaan kaupunki ja Myyrmäen Huolto Oy sopivat seuraavaa:

Myyrmäen Huolto Oy luovuttaa Kaupungille n. 29 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 15. (Myyrmäen) kaupunginosan korttelin 15666 tontista 1 (92-15-666-1). Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002235 mukaista Uomanrinteen katualuetta. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kaupunki luovuttaa Myyrmäen Huolto Oy:lle noin 137 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Pohjois-Kaarelan kylässä (414) sijaitsevasta tilasta RN:o 12:0 (92-414-12-0). Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002235 mukaista autopaikkojen korttelialuetta. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B2.

Myyrmäen Huolto Oy maksaa kaupungille välirahaa **1080 €.**

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002235 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Myyrmäen Huolto Oy:n kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen vaihtokirjasta,
b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen vaihtokirjan, kun asemakaavamuutos nro 002235 on tullut voimaan ja
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen vaihtokirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. esisopimus vaihtokirjasta
- 3 liitekarttaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447, kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh 050 3124852
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS VAIHTOKIRJASTA/ MYYRMÄEN HUOLTO OY/ Asemakaavamuutos nro 002235

Myyrmäen huolto Oy on hakenut asemakaavan muutosta omistamilleen Myyrmäen (15.) kaupunginosassa korttelin 15658 tontille nro 6, korttelin 15666 tontille nro 1 sekä kiinteistölle 92-414-1-114 (kiinteistötunnus 92-15-658-6, 92-414-1-114, 92-15-666-1 jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001320 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 20.10.1997) sopimusalue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (kaavamerkintä LPA) ja puistoksi (kaavamerkintä VP). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1.

Asemakaavamuutoksella nro 002235 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 3975 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu asuinkerrostalojen (AK) korttelialueeksi. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta 3975 k-m^2.

Asemakaavamuutokseen nro 002235 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat neuvotelleet kunnallistekniikan korvauksista. Tällä sopimuksella Kaupunki ja Yhtiö sopivat sopimusaluetta koskevasta kunnallistekniikan rakentamisesta ja maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisesta kunnallistekniikan korvauksesta. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. SOPIJAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Myyrmäen Huolto Oy (**Y:0197024-4)
PL 33, 01601 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Sopimusalueen asemakaavamuutoksen nro 00223 toteuttamisen edellytyksenä on sopimusalueen itäreunaan rakennettava uusi ”Uomarinne”-niminen kevyen liikenteen väylä. Tämä kevyen liikenteen väylä toimii samalla tontille rakennettavien kerrostalojen pelastustienä. Yleiselle alueelle sijoitettaville pelastus-ajoneuvojen nostopaikoille on haettava kaupungininsinöörin lupa. Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen kunnossapito (mukaan lukien pelastuspaikkojen rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat tukimuuri- yms. rakenteet) jää Yhtiön vastuulle kaupungininsinöörin lupaehtojen mukaisesti.

Yhtiö suunnittelee ja toteuttaa väylän pelastusliikenteen edellyttämään tasoon (ml. pelastusajoneuvojen nostopaikat) Kaupungin hyväksymien suunnitelmien mukaisesti ja Kaupungin valvonnassa.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille väylän vähintään *sorapintaisena* siinä vaiheessa kun Kaupunki tarvitsee sen yleisen liikenteen käyttöön. Kaupunki toteuttaa polun viimeistelyt (kestopäällysteen ja valaistuksen). Yhtiö vastaa polun kunnossapidosta siihen saakka kun se on kaupungille luovutettu.

Asemakaavamuutoksen vuoksi tontilla sijaitsevat nykyiset mm. koululaisten käyttämät jalankulkuyhteydet joudutaan siirtämään asemakaavamuutoksessa osoitetuille uusille paikoille. Kaupunki edellyttää, että Yhtiö järjestää kustannuksellaan tontin 15658 rakennustöiden ajaksi väliaikaisen jalankulkuyhteyden Uomarinnekadulta Kuohupuistoon. Väliaikainen kulkuyhteys on oltava käytössä siihen saakka, kunnes uusi Uomarinteen jalankulku- ja pyörätie on avattavissa yleiseen käyttöön.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä kolmesataayhdeksänkymmentäyhdeksäntuhattakuusisataaviisikymmentäyksi (**399 651 €)** euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaava muutoksen nro 002235 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille summaltaan kolmensadanyhdeksänkymmennenyhdeksäntuhannenkuudensadanviidenkymmenenyhden (**399 651 €)** euron suuruisen turvaavan vakuuden (kotimaisen pankkilaitoksen omavelkainen pankkitakaus) tässä sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi ja vakuus kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoituksin.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun sopijapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla sopijapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavamuutos nro 002235 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavamuutos nro 002235 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002235, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS VAIHTOKIRJASTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** ja **Myyrmäen huolto** tekemään kohdassa B.I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen vaihtokirjan jäljempänä kohdassa B.II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa B.III mainittuja ehtoja.

B. I VAIHTOKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen vaihtokirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002235 on tullut voimaan.

B. II VAIHTOKIRJA

Osapuolet:

Myyrmäen huolto Oy (Y: 2236053-3),
PL 401, 00601 Helsinki
(jäljempänä Yhtiö).

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Vaihdon kohteet:

Yhtiö luovuttaa Kaupungille n. 29 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin 15. (Myyrmäen) kaupunginosan korttelin 15666 tontista 1 (92-15-666-1). Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002235 mukaista Uomanrinteen katualuetta. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Kaupunki luovuttaa Yhtiölle noin 137 m^2:n suuruisen määräalan Vantaan kaupungin Pohjois-Kaarelan kylässä (414) sijaitsevasta tilasta RN:o 12:0 (92-414-12-0). Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002235 mukaista autopaikkojen korttelialuetta. Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B2.

Vaihtokirjan ehdot:

Tämän vaihdon kaikki ehdot on esitetty tässä vaihtokirjassa.

1. VAIHTOARVOT JA VÄLIRAHAN SUORITTAMINEN

Yhtiö maksaa kaupungille välirahaa tuhat kahdeksankymmentä (1080) euroa.

Väliraha on maksettu tilisuorituksena Kaupungin lähettämää laskua vastaan ennen kaupantekotilaisuutta ja kuitataan maksetuksi tämän vaihtokirjan allekirjoituksin.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

Omistus- ja hallintaoikeus vaihdon kohteina oleviin määräaloihin siirtyy puolin ja toisin tämän vaihtokirjan allekirjoittamishetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Yhtiö luovuttaa määräalan velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.

3.2 Kaupunki luovuttaa määräalan velkakiinnityksistä ja muista niihin verrattavista rasituksista vapaana.

3.3 Vaihdon kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perusteena on tämän vaihtokirjan allekirjoituspäivän jälkeinen aika, vastaa luovutuksensaaja. Ne verot ja maksut, joiden peruste on vaihtoa edeltävältä ajalta, kuuluvat luovuttajan vastattaviksi.

4. KOHTEESEEN JA ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

4.1 Kumpikin osapuoli on tutustunut vaihdossa sille tuleviin määräaloihin ja tarkastanut kohteen, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueiden maasto-olosuhteisiin. Osapuolet ovat verranneet näitä seikkoja vaihdon kohteista esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Osapuolilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

4.2 Osapuolet ovat tutustuneet vaihdon kohteena olevia määräaloja koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistukset, rasitustodistukset, kiinteistörekisterin otteet sekä kaavakartat ja – määräykset sekä johtokartta.

4.3 Osapuolet ovat tutustuneet myös naapurikiinteistöjä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

5. IRTAIMISTO

5.1 Tähän vaihtoon ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän vaihdon yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen vaihtokirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa B. I mainittu vaihdon edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen vaihtokirja on allekirjoitettu tai
- vaihtokirjan edellytykset ovat täyttymättä 31.12.2016.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavamuutoksen nro 002235, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutettavaa määräalaa koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä A. Kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja B. Esisopimusta vaihtokirjasta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Vantaan kaupungille, yksi Myyrmäen huolto Oy:lle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

_____
lakimies

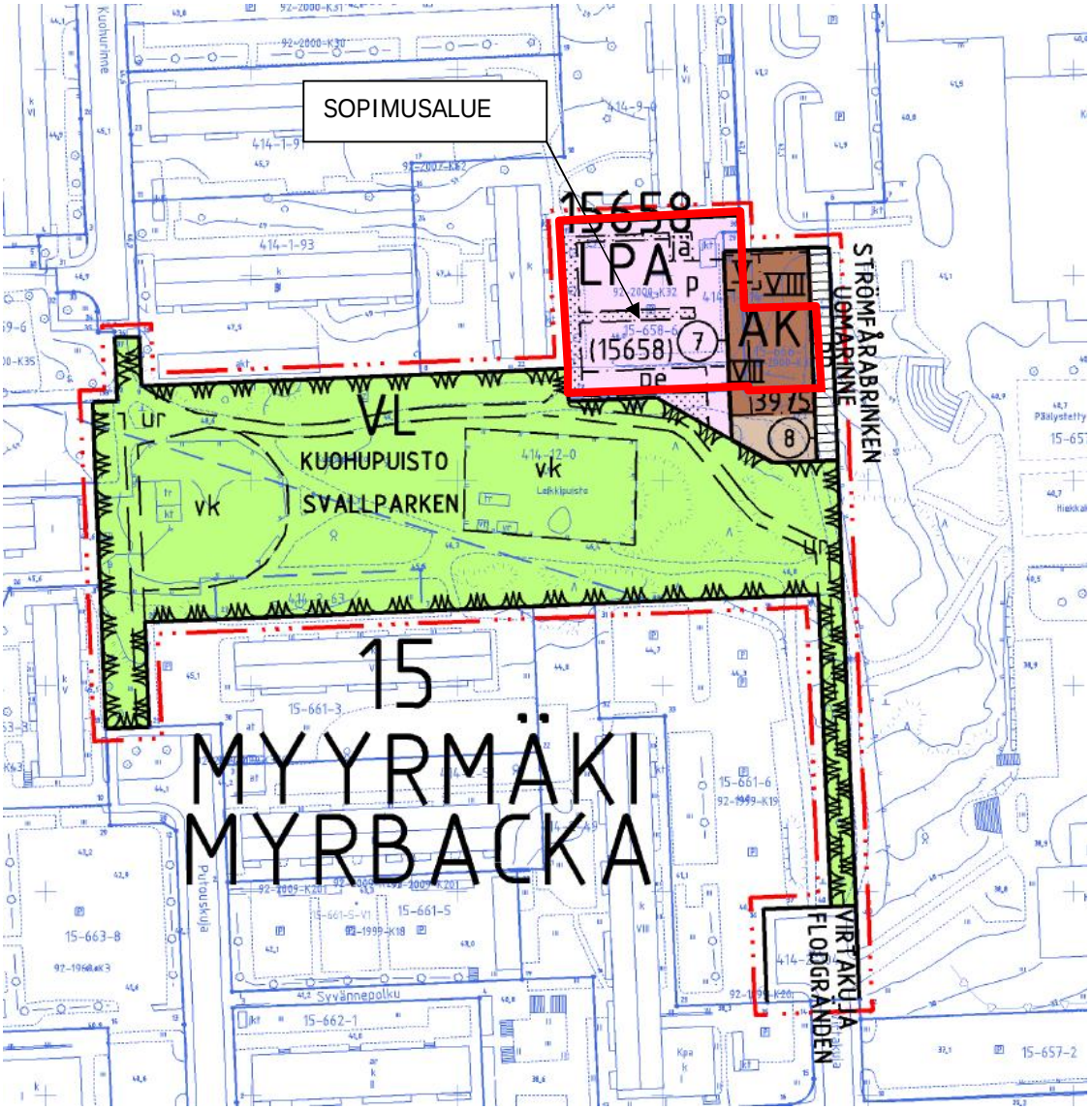
Myyrmäen Huolto Oy
puolesta asemavaltuutuksella

_____ _____
… …

LIITTEET

- Liite A1: Sopimusalue
- Liite B1: Myyrmäen huolto Oy:n luovuttama määräala
- Liite B2: Vantaan kaupungin luovuttama määräala

Liite A1. Sopimusalue kunnallistekniikan sopimukseen.
Sopimusalue on ohjeellisesti rajattu punaisella viivalla ja vastaa Myyrmäen huolto Oy:n omistamia asemakaavamuutosalueella 002235 sijaitsevia kiinteistöjä (92-15-658-6, 92-414-1-114,92-15-666-1).
Taustana asemakaavan muutosehdotus nro 002235 (päivätty.12.2014)



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

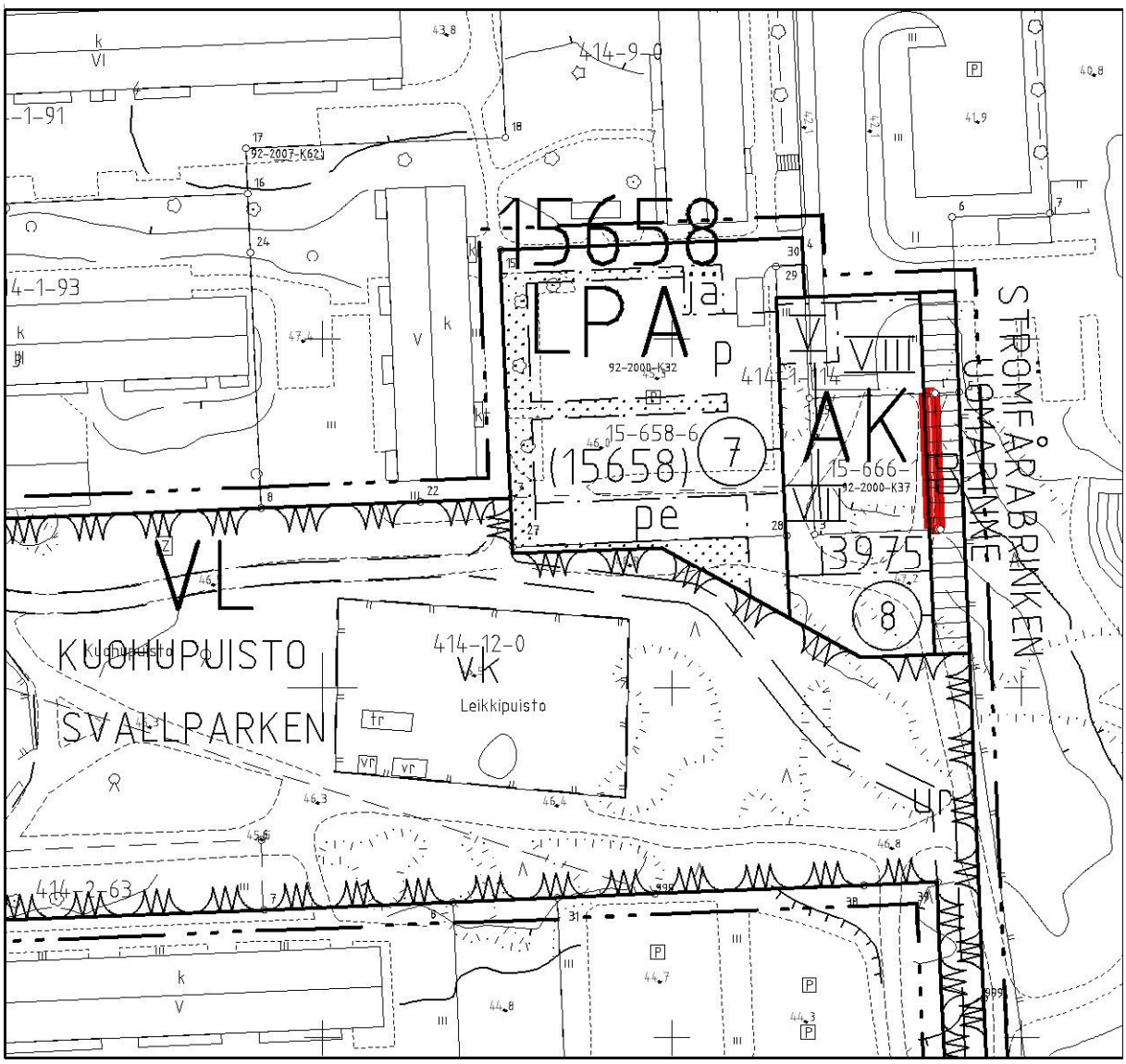
ESISOPIMUS
VAIHTOSOPIMUKSESTA /
Luovuttaja: Myyrmäen Huolto Oy

YPA/AVP

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kylä: POHJOIS-KAARELA (414)

n. 29 m^2:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-15-666-1



0 25 50m 1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



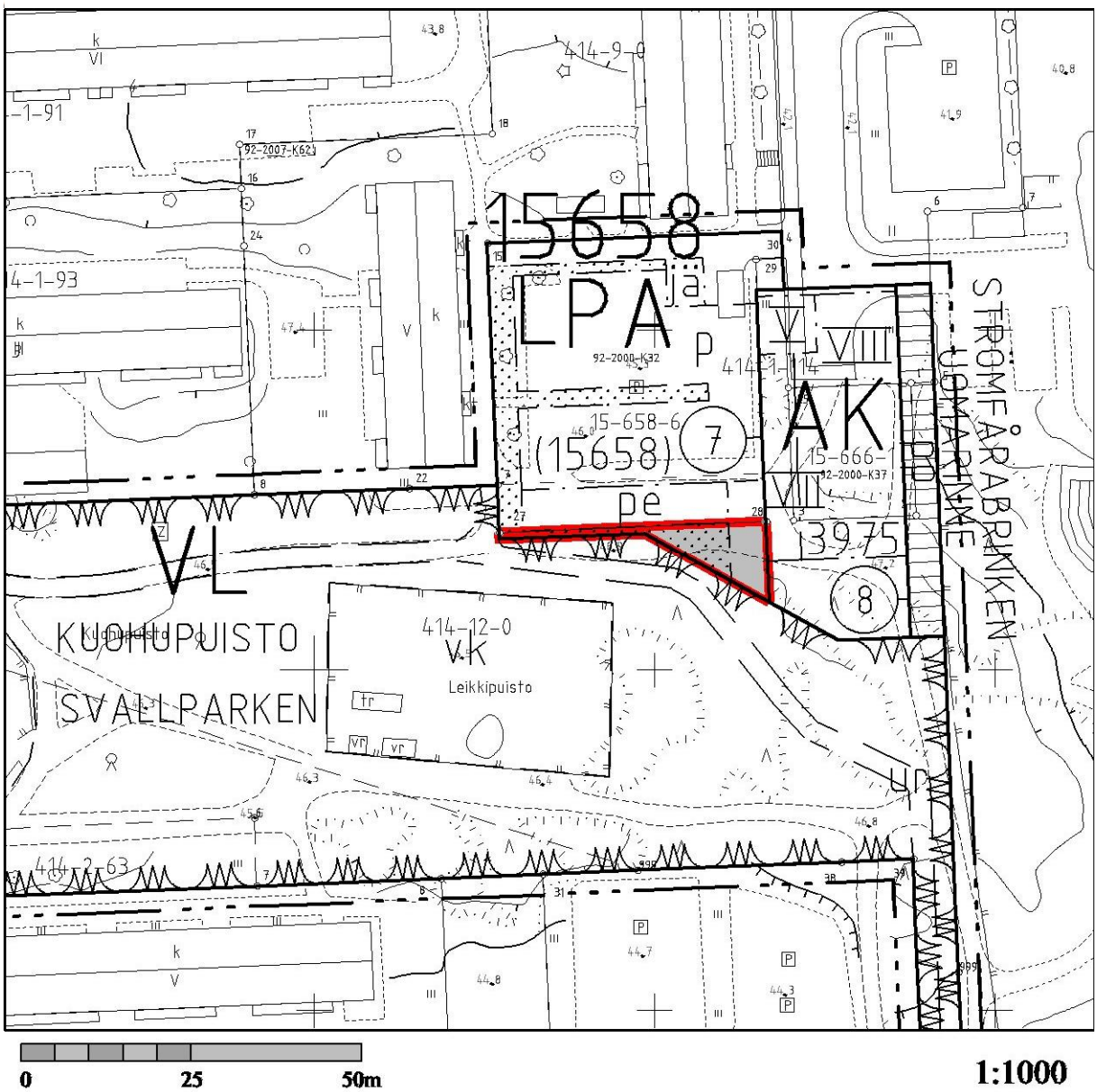
ESISOPIMUS
VAIHTOSOPIMUKSESTA /
Luovuttaja: Vantaan kaupunki

YPA/AVP

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kylä: POHJOIS-KAARELA (414)

n. 137 m^2:n suuruinen
määräala tilasta: 92-414-12-0



22 § Tonttien 93137/8 ja 9 myynti Vaaralasta Hervannan vuokratontit Oy:lle / LM-H

VD/1436/10.00.02.00/2014

LM-H / TH / ER

Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä kilpailun yhtiömuotoisista pientalotonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa. Kilpailu järjestettiin aikavälillä 3.3.–30.4.2014. Tonteille on rakennettava yhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa.

Vaaralan tonteille 93137/8 ja 93137/9 ei tullut yhtään ehdotusta kilpailuaikana. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 2.6.2014, että Vaaralan tontteja voidaan tarjota Ylästön tonteille toiseksi tulleen ehdotuksen tekijälle, jonka nimimerkki oli ”X Ylästö tontit 4 ja 5”. Yrityspalvelut tarjosi päätöksen mukaisesti tontteja ehdotuksen takana olleelle Kastelli-talot Oy:lle, joka on kiinnostunut toteuttamaan tonteille yhtiömuotoista pientalorakentamista.

Tontit on varattu Kastelli-talot Oy:lle kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 15.9.2014. Tontti 93137/9 on tullut rakentamiskelpoiseksi 20.12.2014 ja varauspäätöksessä on edellytetty molempien tonttien ostoa kolmen kuukauden kuluessa siitä, kun tontti 9 on rakentamiskelpoinen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Vaaralan kilpailutonttien hinta on 500 euroa/k-m2. Tontilla 93137/8 on rakennusoikeutta 400 k-m2 ja sen kauppahinta on 200 000 euroa. Tontilla 93137/9 on rakennusoikeutta 600 k-m2, joten sen kauppahinta on 300 000 euroa.

Työmaaliikenne kummallekin tontille tulee järjestää tontin numero 9 Rajatien liittymän kautta. Tonttia 8 varten on perustettu kulkurasite viereisen tontin 93137/7 kautta, joka toimii kulkuyhteytenä valmiiksi rakennetulle tontille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä

a) Vaaralan korttelin 93137 tontti 8 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

b) Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Kastelli-talot Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Käsittely:
Yrityspalvelujohtaja täydensi esittelyosaa seuraavasti:

Kastelli-talot Oy on halukas toteuttamaan kohteen vuokratontille ns. hypoperiaatteella, jossa sijoittaja omistaa tontin ja asunto-osakeyhtiö vuokraa sen. Näin asunnon myyntihinta muodostuu alemmaksi kuin omalla tontilla olevan asunnon. Kaupungilla ei ole mitään tällaista järjestelyä vastaan.

Sekä muutti päätösesitystään seuraavasti:

Yrityspalvelujohtajan muutettu esitys:
Päätetään myydä

a) Vaaralan korttelin 93137 tontti 8:lle Hervannan vuokratontit Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 200 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

b) Vaaralan korttelin 93137 tontti 9 Hervannan vuokratontit Oy:lle vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon toteutettavaksi 300 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.

c) Ostaja sitoutuu vuokraamaan tontit Kastelli-talot Oy:n toimesta perustettavalle As. Oy Vantaan Vaaralan Helmille.

d) Kastelli-talot Oy vastaa yhteisvastuullisesti Hervannan vuokratontit Oy:n kanssa kauppaehtojen täyttämisestä siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin muutettu esitys.

Liite:
- Kartta Vaaralan korttelin 93137 tonteista 8 ja 9

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 38922966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


Kormuniitynpuisto
Kormängsparken
Kormängen
50
E18
Lähdepuisto
Källparken
Koivumäki
Björkbacken
Hakunilantie
Kuussilta
Sexbro VAARALA
FAGERSTA
Metsätie
Kuussillantie
Kuussillan niitty
Hopgatie
Fazerintie
Vaaralan yritysalu
Fagersta företagsom
Sexbro-
ängen
Rajatie
Vaaralantie
Rajarn
Vaaralanmäki
Tilustie
Talkoo-kenttä
Koivumäentie
Kirkkoväentie
Kirkkovägen
Fazerinkuja
Rajavägen
Kauniistentie
Asiliden
Vaaralantalkootie
Talkoovägen
Hakunin
Kallio
Koivumäki
Rajarn
Hajatie
Kuussillantie
Sexbrovägen
Kuussillanki
Fazerinkuja
Fazerintie
Metsätie
Hopgatie
Kuussillan niitty
Sexbro-ängen
Kormängen
Kormuniitynpuisto
Kormängsparken
Kolra-aitaus
Lähdepuisto
Källparken
Koivumäki
Björkbacken
Vaaralanmäki
Vaaralantie
Vaaralantalkootie
Talkoo-kenttä
Hakunilantie
Kuussilta
Sexbro VAARALA
FAGERSTA
Metsätie
Kuussillantie
Kuussillan niitty
Hopgatie
Fazerintie
Vaaralan yritysalu
Fagersta företagsom
Sexbro-
ängen
Rajatie
Rajarn
Vaaralanmäki
Tilustie

23 § Tontin 15808/4 myynti Myyrmäestä / VAV Asunnot Oy / LM-H

VD/1771/10.00.02.00/2015

LM-H / TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.10.2012 varannut VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Myyrmäen korttelin 15808 tontin 2. **Kaupunkisuunnittelulautakunta** on 25.11.2013 varannut VAV Asunnot Oy:lle valtion tulemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Myyrmäen korttelin 15808 tontin 1. Tontit 15808/1 ja 2 on tonttijaon muutoksella yhdistetty tontiksi 15808/4. **Kaupunkisuunnittelulautakunta** on 18.8.2014 päättänyt jatkaa tontin 15808/4 varausaikaa kesäkuun 2015 loppuun, koska tonttien käyttöönoton edellyttämä kunnallistekniikka valmistuu keväällä 2015.

VAV Asunnot Oy on suunnitellut tontille kolmeen erilliseen kerrostaloon toteutettavaksi yhteensä 105 valtion tukemaa vuokra-asuntoa. Urakkakilpailu on käyty ja ARA on hyväksynyt hankkeen kustannukset. Rakentaminen alkaa maaliskuussa. Tontti 15808/4 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 6000 k-m2. ARA:n hyväksymä enimmäishinta ko. tontille on 356 €/k-m2, joten tontin 15808/4 kauppahinnaksi tulee 2 136 000 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään myydä Myyrmäen korttelin 15808 tontti nro 4 VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntuotantona toteutettavaksi 2 136 000 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



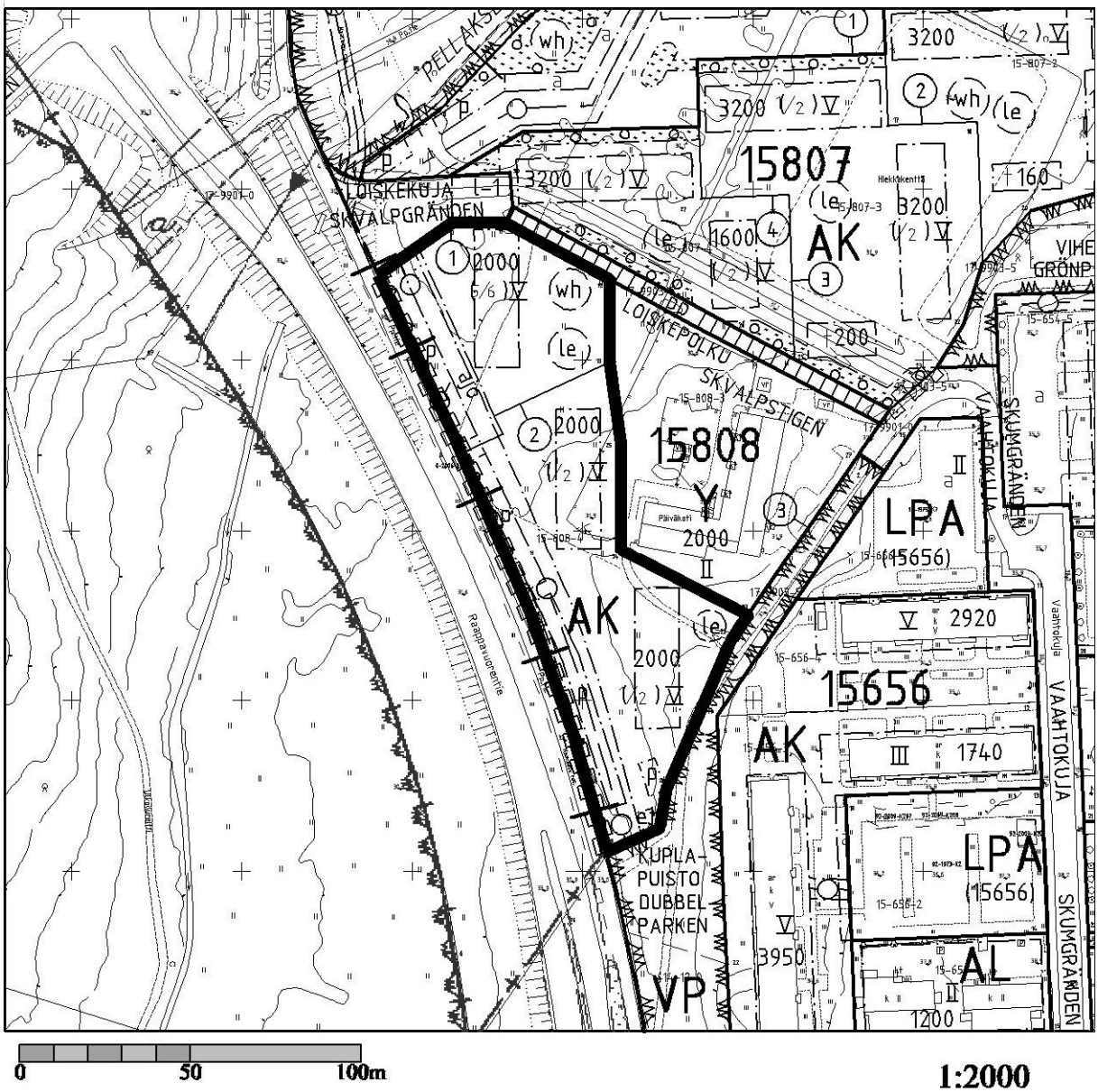
TONTIN MYYNTI /
VAV ASUNNOT OY

YPA/TH

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15808

Tontti: 4
Pinta-ala 8129 m2
Rakennusoikeus 6000 k-m2



24 § Hakemus rakentamisvelvoitteen määräajan jatkamiseksi ja sopimussakon perinnästä luopumisesta sekä Hiekkaharjun pientalotontin 92-60-2-22 takaisin ostamisesta / Pasi ja Pipsa Hämäläinen / LM-H

VD/1691/10.00.02.00/2015

LM-H/TH/MH

Vantaan kaupunki on 4.10.2012 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Hiekkaharjun kaupunginosasta tontin 92-60-2-22 Pasi ja Pipsa Hämäläiselle 139 000 euron kauppahinnalla.

Kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuivat kolmen vuoden kuluessa rakentamaan tontille asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa täyttäneet edellytettyä rakentamisvelvollisuuttaan, he ovat velvollisia suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty, kuitenkin enintään viideltä vuodelta. Sopimussakon määrä vuodessa on kaksikymmentä prosenttia (20 %) kauppahinnasta. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevästä syystä.

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on lähettänyt Pasi ja Pipsa Hämäläiselle 15.12.2014 kirjeen, jossa muistutetaan ostajaa tontin rakentamisvelvoitteen määräajan loppumisesta 4.10.2015. Näin tiedotetaan ostajia hyvissä ajoin määräajan kulumisesta.

Tontille on myönnetty rakennuslupa 19.12.2013 ja aloituskokous on pidetty 10.2.2014.

Pasi ja Pipsa Hämäläinen ovat 19.1.2015 saapuneella hakemuksellaan pyytäneet kaupunkia luopumaan sopimussakon perimisestä ja pyytäneet samalla jatkoaikaa rakennushankkeen toteuttamiselle vedoten taloudelliseen tilanteeseen. Hakijat ovat esittäneet hakemuksessa, että he aloittavat rakentamisen, kun he ovat saaneet asuntonsa myytyä. Heidän mukaansa tilanne näyttää siltä, etteivät he saa asuntoa myytyä.

Hakijat ovat täydentäneet 11.2.2015 hakemusta, jossa he pyytävät kaupunkia ostamaan tontin 92-60-2-22 takaisin samalla kauppahinnalla kuin he ovat ostaneet tontin, jos he eivät saa sakotonta lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiselle.

Ostajille on myönnetty lainhuuto tontille 16.10.2012. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan omaisuuteen kohdistuu kiinnityksiä. Panttikirjat ovat lainanvakuutena. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisterin mukaan uusia asioita ei ole vireillä.

Pientalotontteja takaisin ostettaessa maksetusta kauppahinnasta on vähennetty 1 500 euron varausmaksu, jolloin tontin takaisinostohinnaksi tulisi 137 500 euroa. Lisäksi myyjille on palautettu heidän maksamansa lohkomiskustannukset, koska kaupunki tulee perimään kyseisen kustannuksen tontin tulevalta omistajalta. Takaisin ostotilanteissa myyjät luovuttavat ilman eri korvausta panttikirjat kaupungille kaupantekotilaisuudessa tai kaupunki on kuolettanut kiinnitykset myyjien kustannuksella.

Hakijoiden omistuksessa on ollut tontti 92-60-2-22 kohta kaksi ja puoli vuotta, eikä vieläkään rakentamisen aloittamisesta ole tarkempaa varmuutta. Rakentamisvelvoitteen tarkoituksena on huolehtia siitä, että kaavoitettu alue tulee nopeasti rakennettua ja kaupungin alueelle rakentama kunnallistekniikka ym. infrastruktuuri käyttöön. Tontteja ei luovuteta "varastoon".

Koska hakijat eivät ole esittäneet pätevää syytä kaupungille rakennustöiden viivästymiselle, esitetään, että kaupunki ei anna lisäaikaa rakentamisvelvoitteen täyttämiselle. Samalla esitetään, että kaupunki ostaa tontin 92-60-2-22 panttaamattomana takaisin 137 500 euron kauppahinnalla ja mikäli kauppaa ei ole tehty 28.5.2015 mennessä, kaupunki perii Pasi ja Pipsa Hämäläiseltä kauppakirjassa 5.1 kohdan määritetyn sopimussakon viivästysajalta 5.10.2015 lähtien, jos rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 4.10.2015 mennessä. Pasi ja Pipsa Hämäläisellä on ollut mahdollisuus rakentaa tontille asuinrakennus siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi 4.10.2015 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) olla myöntämättä edellä esittelyosassa mainituin perustein Pasi ja Pipsa Hämäläiselle tontin 92-60-2-22 rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa.
b) ostaa Pasi ja Pipsa Hämäläiseltä tontti 92-60-2-22 panttaamattomana takaisin 137 500 euron kauppahinnalla. Tontin kauppakirja on allekirjoitettava viimeistään 28.5.2015. Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 28.5.2015 mennessä, raukeaa ostopäätös (kohta b)
c) että myyjille palautetaan heidän maksamansa tontin 943,50 euroa lohkomiskustannukset ilmoittamalleen pankkitilille kaupanteon jälkeen.
d) periä viivästysajalta sopimussakkoa, jos tontin 92-60-2-22 kauppakirjaa ei ole allekirjoitettu 28.5.2015 mennessä ja mikäli rakentamisvelvoitetta ei ole täytetty 4.10.2015 mennessä. Sopimussakonmäärä on vuodessa 20 prosenttia kauppahinnasta, kuitenkin enintään viideltä vuodelta.

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

25 § Maa-alueen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Nikinmäessä / DNA Oy / LM-H

VD/1102/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

DNA Oy hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 60 m^2:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Nikinmäen kaupunginosasta Alikeravan kylän kiinteistöstä RN:o 92-401-6-25. Vuokrattava alue on osa asemakaavan mukaista Perhopuisto -nimistä lähivirkistysaluetta (VL). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 40 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs (ylhäällä sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa) ja tumman harmaa laitesuoja.

DNA Oy:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.4.2015 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 23.2.2015 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa DNA Oy:lle kiinteistöstä RN:o 92-401-6-25 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 60 m^2:n suuruisen alueen 1.4.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla, sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta, sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.7.2015, raukeaa tämä päätös.

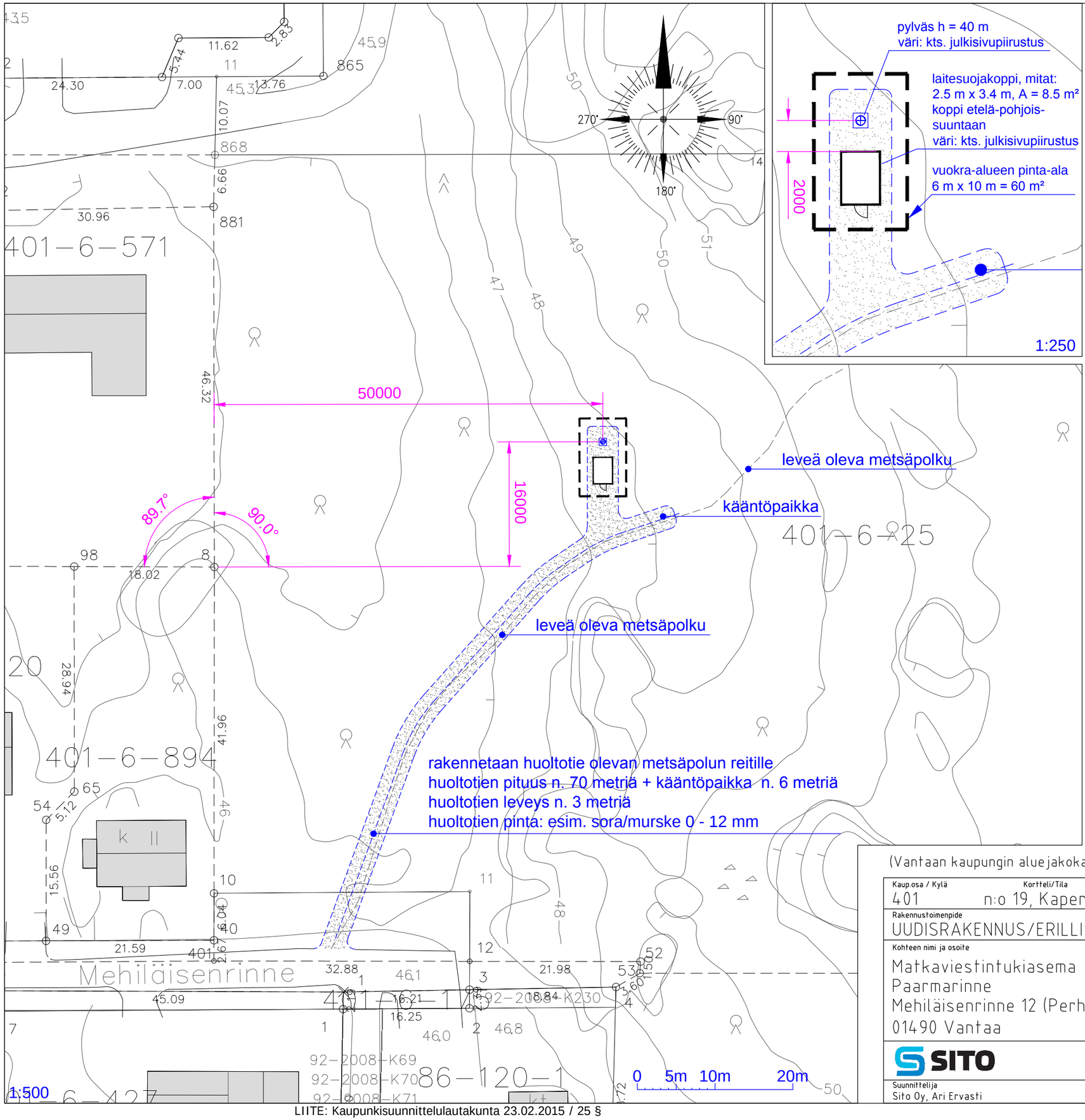
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

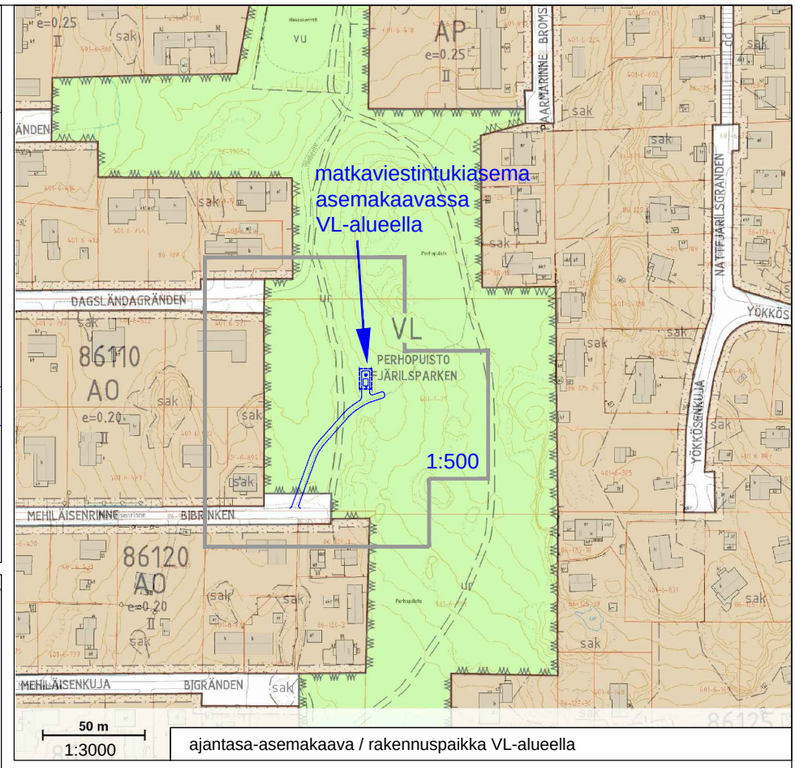
Liitteet:
- sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivu ARK P40, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuva ARK 04 ja ilmakuvat sijainnista ARK 05
- selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta 4.12.2014 / DNA Oy
- viheralueyksikön lausunto 9.12.2014 / Riikka Äärelä

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 83924040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi





Matkaviestintukiaseman rakentamisessa on otettava huomioon Vantaan kaupungin maankäytön/viheralueyksikön lausunto 2.12.2014.

Paarmarinne, pylväs h = 40m
z = +48 m (maanpinnan korkeus merenpinnasta, korkeusjärjestelmä N2000)

	pylvään keskipisteen koordinaatit p	i
ETRS-GK25 / ETRS-GKn	6 692 297.3	25 507 541.2
KKJ yhtenäiskoordinaatisto (YKJ)	6 693 875.7	3 397 276.5

KUNTA: no 92 Vantaa
KYLÄ: no 401
TILA r:no: 6:25
TILA nimi: n:o 19, Kapernaum
vuokra-ala = 60 m²

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 86 Nikinmäki)

Kaup.osa / Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/RNo	Pääsuunnittelija
401	n:o 19, Kapernaum	6:25	DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas

Rakennustoimenpide	Pvm.	Piirustuslaji	Juokseva nro
UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	17.11.2014	PAAPIIRUSTUS	1

Kohteen nimi ja osoite
Matkaviestintukiasema
Paarmarinne
Mehiläisenrinne 12 (Perhopuisto)
01490 Vantaa

Piirustuksen sisältö
ASEMAPIIRUSTUS
Pylvään ja laitesuojakopin sijainti

Mittakaava 1:250 1:500
Piir. koko A3

SITO
Piirt. AE
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti

Suunnitteluala	Numero	Rev.
ARK	01	

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 ja kiipeilytikas ristikko-osien kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")

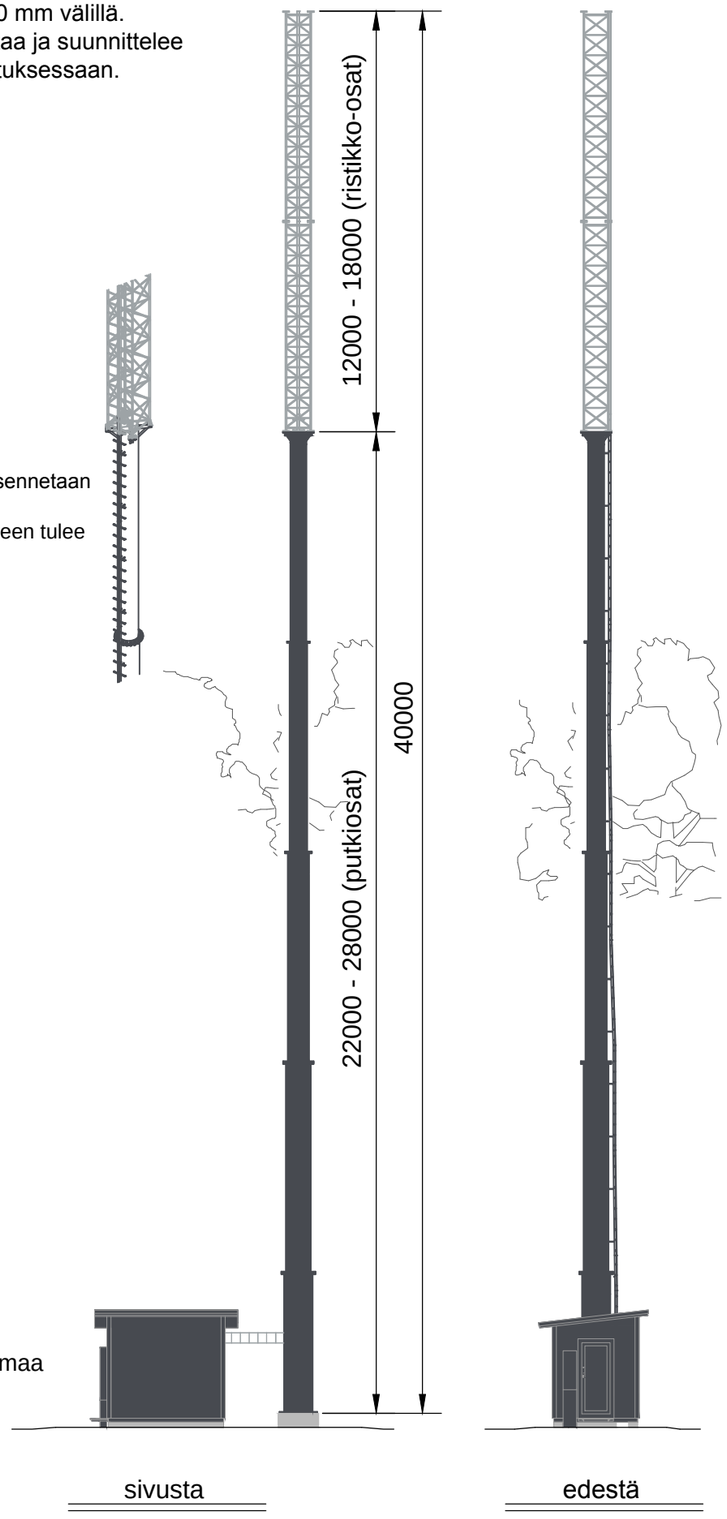
Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas. Kiipeilytikkaaseen tulee kiipeilynesto.

Väri, pylvään putkiosat ja kiipeilytikas putkiosien kohdalla:
- RAL 7024 grafiitin harmaa

Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi värityssuunnitelma laitesuojan omasta piirustuksest

RR23 tumma harmaa

Tulostetut värisävyt voivat tulostusteknisistä syistä poiketa hieman oikeasta sävystä.

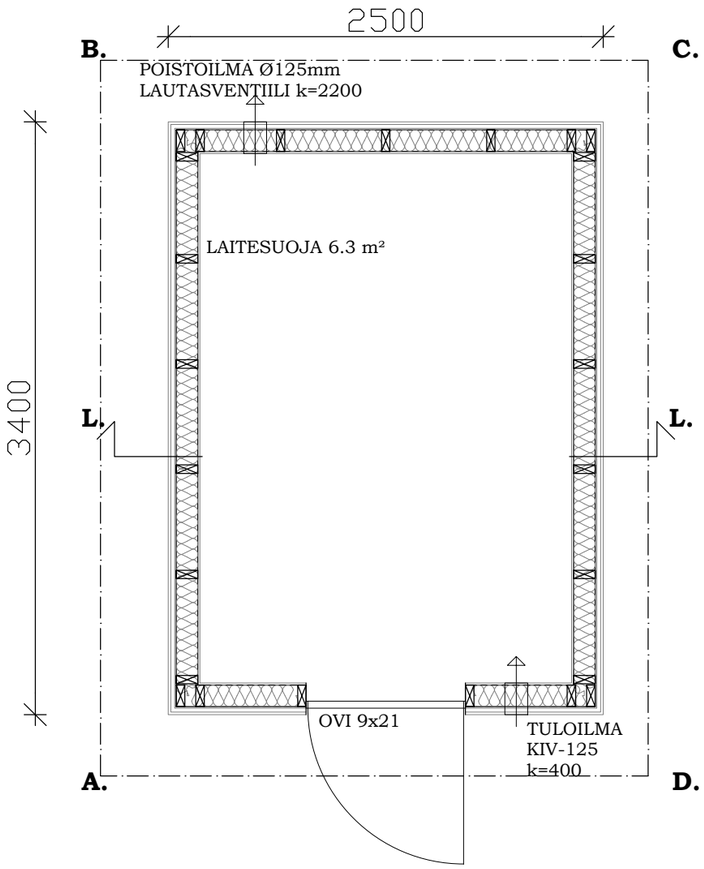


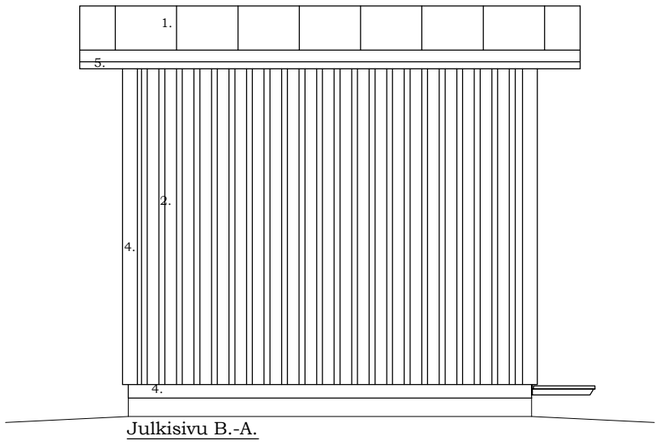
sivusta

edestä

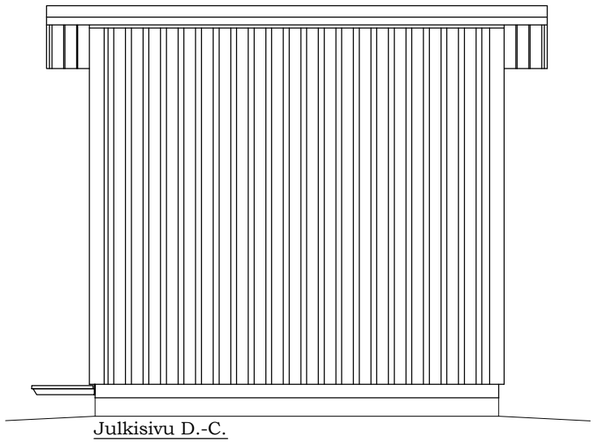
(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 86 Nikinmäki)

Kaup.osa / Kylä: 401	Kortteli/Tila: n:o 19, Kapernaum	Tontti/RNo: 6:25	Pääsuunnittelija: DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm.: 17.11.2014		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS — Juokseva nro: 2
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Paarmarinne, Mehiläisenrinne 12 (Perhopuisto), 01490 Vantaa			Piirustuksen sisältö: PYLVÄÄN JULKISIVU JA PÄÄMITAT, Värisävyt, Putkiristikkopylväs, h = 40m — Mittakaava: 1:175, Piir. koko: A3
SITO	Piirt. AE		Suunnitteluala: ARK — Numero: P40 — Rev.
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti			

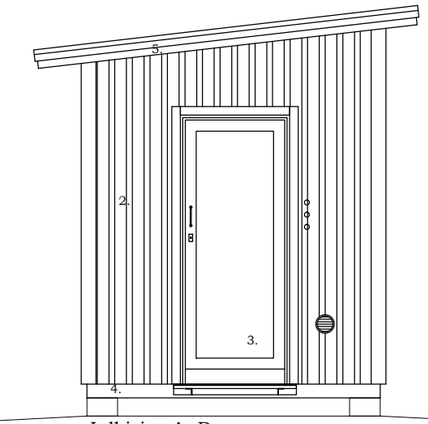




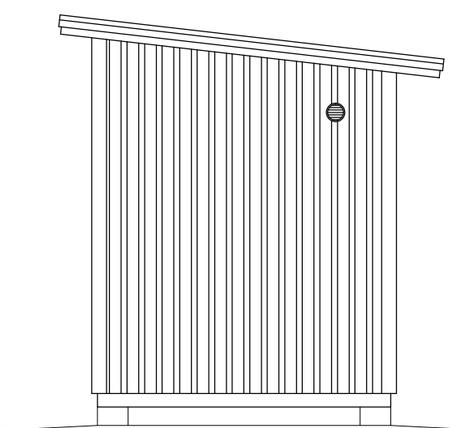
Julkisivu B.-A.



Julkisivu D.-C.

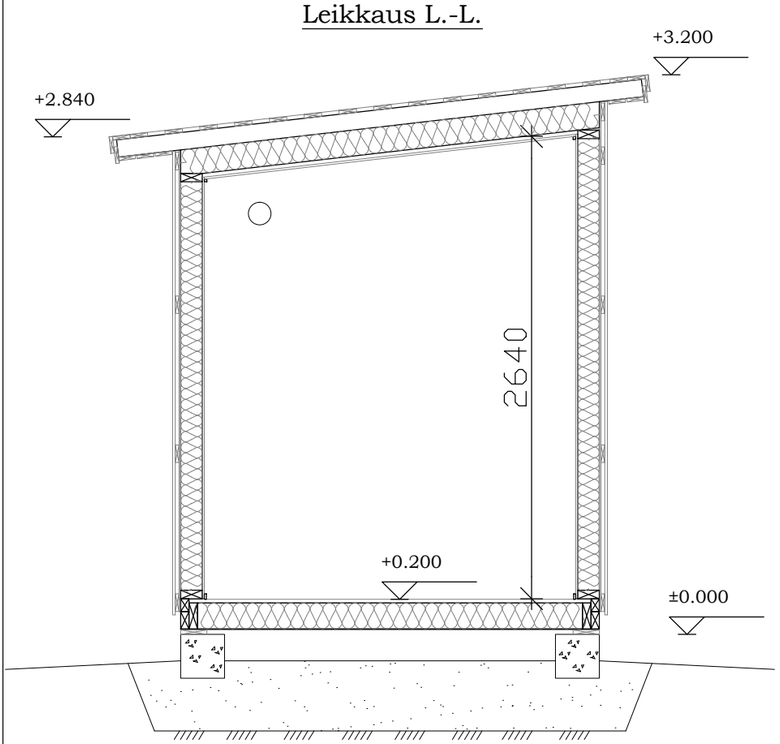


Julkisivu A.-D.



Julkisivu C.-B.

Leikkaus L.-L.



1. KONESAUMATTUPELTI VÄRI RR23 tumma harmaa
2. SEINÄPELTI T15-115V-1134 VÄRI RR23 tumma harmaa
3. TERÄSOVI VÄRI RR23 tumma harmaa
4. PELTILISTAT VÄRI RR23 tumma harmaa
5. RÄYSTÄSLAUDAT VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

KONESAUMATTUPELTI
RUOTEET
ALUSKATE
TUULETUSRAKO
ERISTYS 150mm + VAARNAPALKKI k900
HÖYRYNSULKU
HARVALAUDOITUS
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

ULKOSEINÄ U-ARVO 0,29 W/m²K

PELTI (RUUKKI T15-115V-1134)
TUULETUSRAKO(NAULAUSRIMA)
TUULENSUOJALEVY
ERISTYS 125mm (RUNKO 48x123 k600)
HÖYRYNSULKU
MELAMIINIPINTAINEN LASTULEVY 12mm

PINTA-ALA 8.5 m²
TILAVUUS 22.6 m³

PALOLUOKKA P3

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 86 Nikinmäki)

Kaup.osa / Kylä: 401	Kortteli/Tila: n:o 19, Kapernaum	Tontti/RNo: 6:25	Pääsuunnittelija: DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas	
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE		Pvm.: 17.11.2014	Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro: 3
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Paarmarinne, Mehiläisenrinne 12 (Perhopuisto), 01490 Vantaa			Piirustuksen sisältö: LAITESUOJA, Pohja, leikkaus ja julkisivu, City mini	Mittakaava: 1:50; Piir. koko: A3
		Piirt.: AE		
Suunnittelija: Esari Oy, RI Jonas Knutar	ESARI Oy, Veikontie 3, 69600 Kaustinen		Suunnitteluala: ARK	Numero: 03 / Rev.





(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 86 Nikinmäki)

Kaup.osa / Kylä	Kortteli/Tila	Tontti/RNo	Pääsuunnittelija
401	n:o 19, Kapernaum	6:25	DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas

Rakennustoimenpide	Pvm.	Piirustuslaji	Juokseva nro
UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	17.11.2014	PAAPIIRUSTUS	4

Kohteen nimi ja osoite

Matkaviestintukiasema
Paarmarinne
Mehiläisenrinne 12 (Perhopuisto)
01490 Vantaa

Piirustuksen sisältö

HAVAINNEKUVA
Pylväs ja laitesuoja

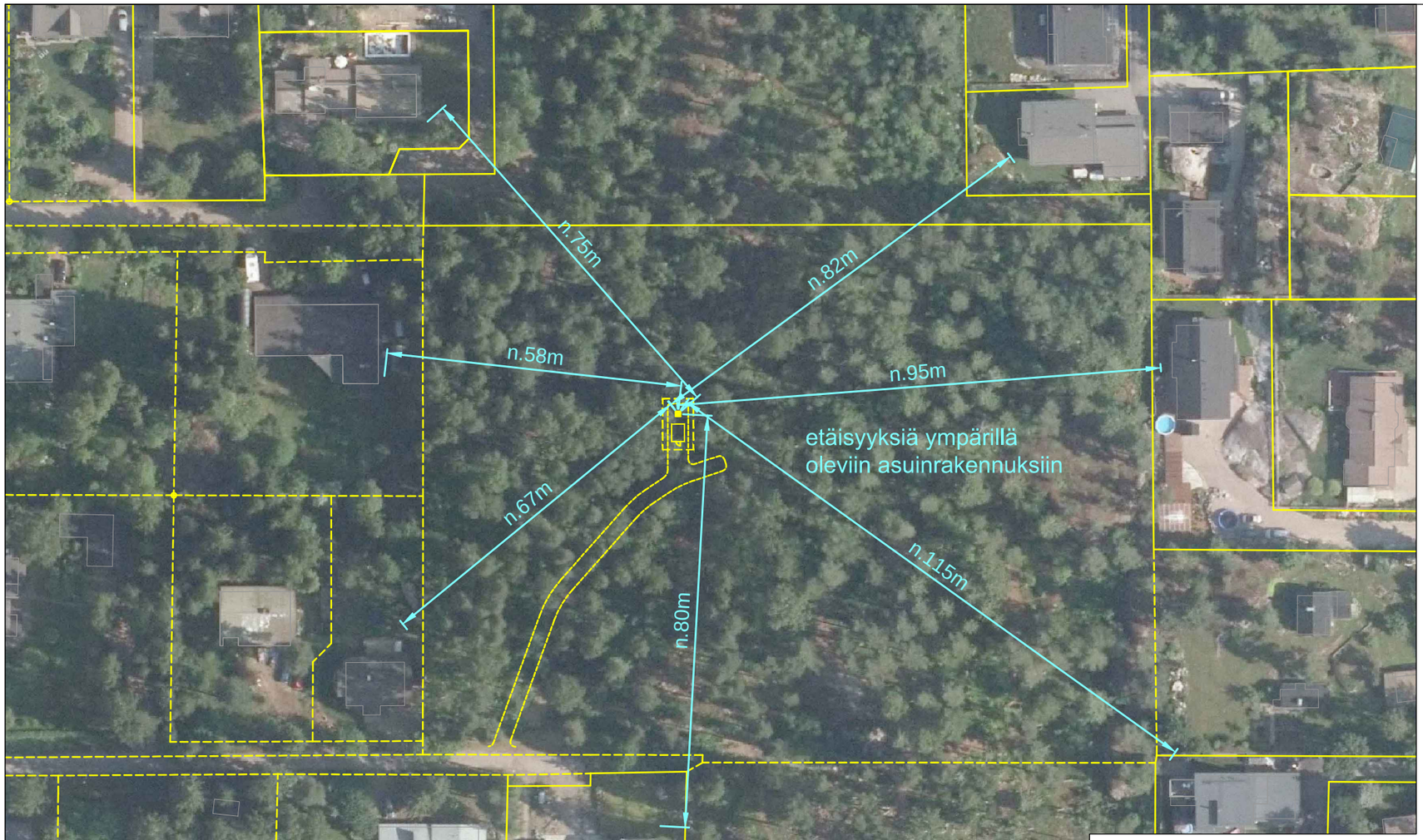
Mittakaava

Piir. koko
A3

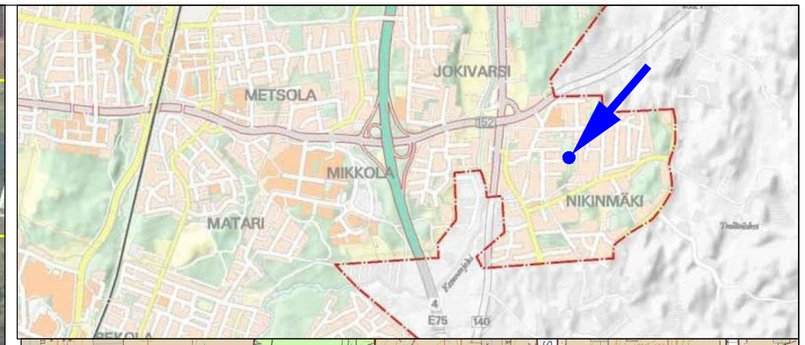
Piirt.	Suunnitteluala	Numero	Rev.
AE	ARK	04	

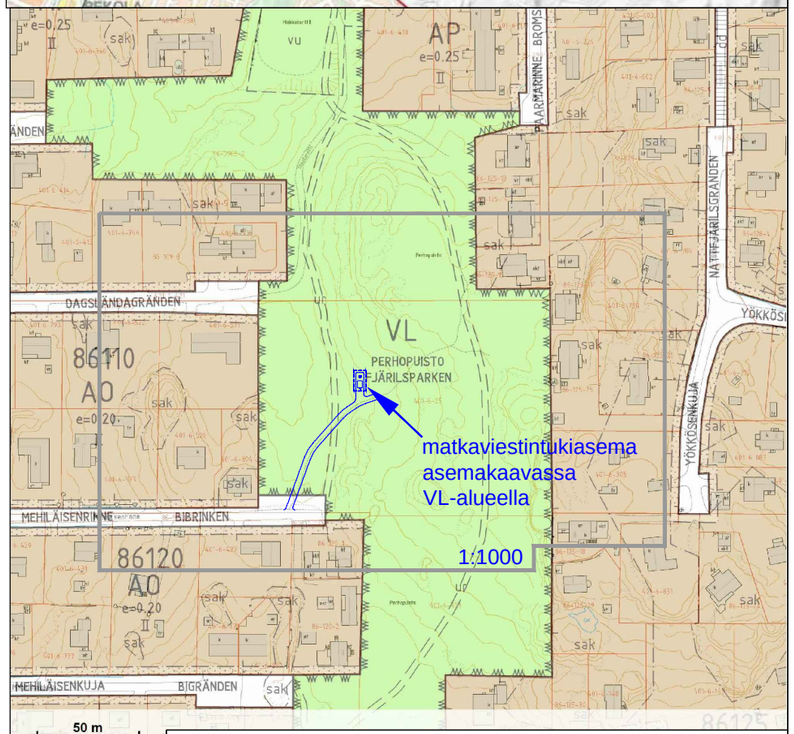
SITO

Suunnittelija
Sito Oy, Ari Ervasti

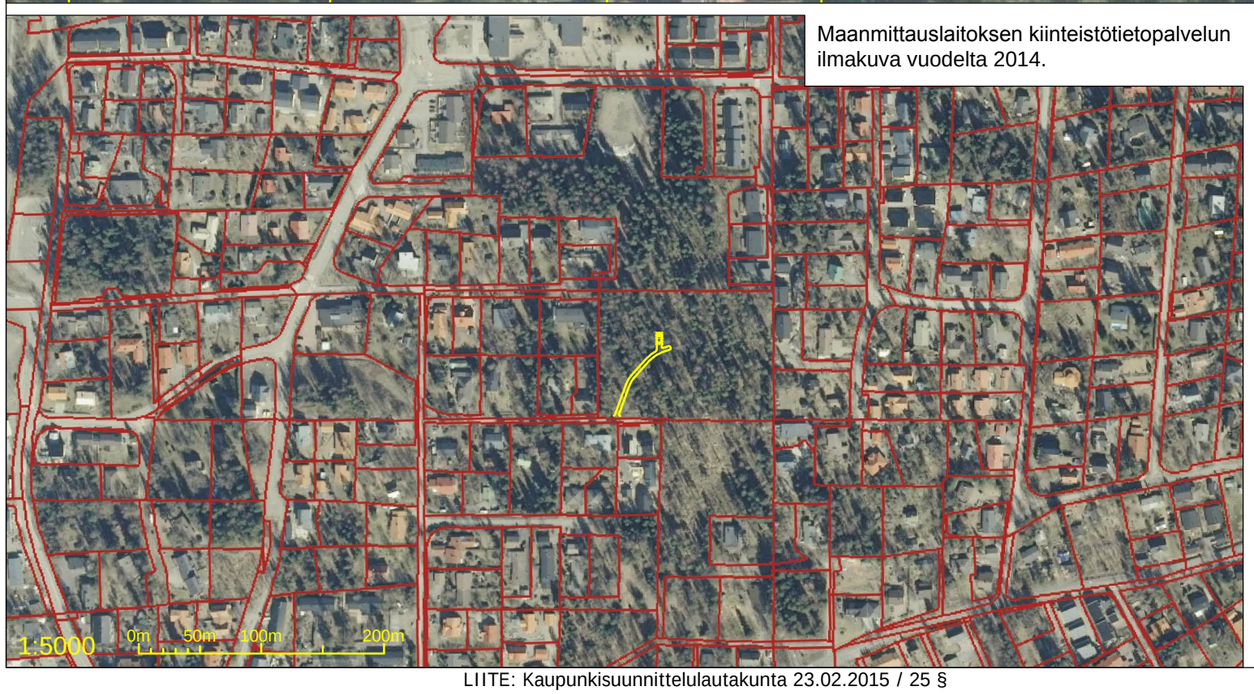


Vantaan kaupungin ilmakuva (ilmakuva 2013: aineistot ©Vantaan kaupunki).





ajantasa-asemakaava / rakennuspaikka VL-alueella



Maanmittauslaitoksen kiinteistötietopalvelun ilmakuva vuodelta 2014.

Ilmakuvat ovat vain viitteeksi, jossa havainnollistetaan suunnitellun tukiaseman ympärillä oleva puusto/kasvillisuus ja oleva asutus.

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 86 Nikinmäki)

Kaup.osa / Kylä: 401	Kortteli/Tila: n:o 19, Kapernaum	Tontti/RNo: 6:25	Pääsuunnittelija: DNA Oy, RI Jouni Koskenkangas
Rakennustoimenpide: UUDISRAKENNUS/ERILLISLAITE	Pvm.: 17.11.2014		Piirustuslaji: PAAPIIRUSTUS / Juokseva nro: 5
Kohteen nimi ja osoite: Matkaviestintukiasema Paarmarinne, Mehiläisenrinne 12 (Perhopuisto), 01490 Vantaa			Piirustuksen sisältö: ILMAKUVAT, Pylvään ja laitesuojakopin sijainti / Mittakaava: 1:1000, 1:5000 / Piir. koko: A3
SITO	Piirt. AE		Suunnitteluala: ARK / Numero: 05 / Rev.
Suunnittelija: Sito Oy, Ari Ervasti			

Helsinki 4.12.2014
tunnus: ”Paarmarinne”

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttöteknikko 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 matkapuhelinverkkoja, 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 suunnitellussa tukiasemassa on kyseessä mikrosolutukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi,

Yritystiedot
DNA Oy
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oy
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 40 m.

DNA Oy on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön. Viheralueyksikkö antoi myönteisen lausunnon tukiaseman sijoituksesta.

Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu Mehiläisenrinne kadun kautta, josta rakennetaan huoltoyhteys. Rakennettava huoltoyhteys on noin 3 metriä leveä sorastettu huoltotie. Huoltotien pituus on noin 70 metriä, jonka päähän tulee 6 metrin pituinen kääntöpaikka. Huoltotien reitti on esitetty asemapiirustuksessa. Huoltotie rakennetaan olevan metsäpolun reitille, joka on pääosin puustosta vapaa. Puustoa poistetaan huoltotien reunoilta ja tukiaseman kohdalta jonkin verran. Tukiasema sijoitetaan siten huoltotien varrelle, että yhtenäistä suoraa näkymää Mehiläisenrinteen kadulta ei tule.

Antennipylvään lähin asuinnaapuri sijaitsee lännen suunnassa, jonka kiinteistön rajaan tulee matkaa 50 metriä ja asuinrakennukseen noin 58 metriä. Seuraavaan lähimpään asuinrakennukseen antennipylväästä lounaan suuntaan tulee matkaa noin 67 metriä. Muihin ilmansuunnan asuinrakennuksiin tulee matkaa yli 80 metriä. Lupahakemuksen liitteenä on ilmakuva, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin 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.

Pylvään yläosa tulisi näkymään kauemmaksi ympäristöön jonkin verran, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään yläosa (väri vaalea harmaa ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alaosa sulautuu olevaan puustoon. IImailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Pimeänä aikana antennipylväs ei siis ole havaittavissa. Rakennettava antennipylvästyyppi on 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 käyttääkin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurocode-standardien mukaisesti. Putoavien jäiden varalle mastoille määritetään jäävaara-alue, joka ilmoitetaan etäisyytenä mastosta. Maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen (NA) mukaisesti. Mastolle määritetään jääluokka, jonka perusteella lasketaan jäävaara-alueen etäisyys mastosta. Tässä tapauksessa kohde kuuluu sijaintinsa ja korkeutensa perusteella alimpiin jäävaaraluokkiin ja pylväs ei aiheuta jäävaaran kannalta rajoituksia ympäristön käyttöön. Huomion arvoista on myös, että pääosin sileä pylväs kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

DNA Oy **noudattaa** tukiasemarakentamisessaan **maamme lakeja ja muita määräyksiä**, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien **sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan kuuluva asiantuntijaviranomainen Säteilyturvakeskus, STUK**. DNA Oy:n verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. DNA Oy:n asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antenneja ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylvääseen asennuksesta

Yritystiedot
DNA Oy
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oy
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

johtuen jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille.

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 antennipylväästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkoneet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1-2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme 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

DNA Oy on tehnyt suunnitteluvaiheessa viheralueyksikön kanssa maastokäynnin, jossa tarkempi tukiaseman sijoituspaikka katsottiin. Samalla maastokäynnillä katsottiin myös huoltotien reitti tukiasemalle.

Suunniteltu 3G- ja 4G-matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveita 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

Selvityksen liitteenä on kartta, jossa näkyy ympärillä olevat muut pylväät/mastot ja etäisyydet niihin.

Suunnitelluista mastoista on tiedossa, että Elisa Oyj hakee tukiaseman (antennipylvään) paikkaa asemakaavan muutosalueelta nro 002206 (Nikinmäki, 86. kaupunginosa). Kyseinen asemakaavamuutoshanke näkyy Vantaan kaupungin sivuilla (www.vantaa.fi). Lisätietoja kaavamuutoshankkeesta saa asemakaavasuunnittelija Noora Koskivaaralta (yhteistiedot

Yritystiedot
DNA Oy
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oy
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

Vantaan kaupungin sivuilla). Asemakaavamuutosalue on Pohjois-Nikinmäessä Sipoontien pohjoispuolella ja Nikinmäentien varrella. Kyseiseen asemakaavamuutosalueeseen on tästä suunnitellusta DNA Oy:n antennipylväästä matkaa noin 700 metriä – 1400 metriä. DNA Oy:n ja Elisa Oyj:n antennipylväshankkeet palvelevat myös muita teleoperaattoreita. Nämä suunnitellut tukiasemat ovat mikrosolutukiasemia, jotka tulevat palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä. Kukin tukiasema palvelee omaa lähialuettaan.

Tämän hankkeen aikana ei tiedossamme ole muita lähialueelle tarvittavia mastohankkeita.

Kunnioittaen

DNA Oy

Jouni Koskenkangas

Yritystiedot
DNA Oy
PL 10
01044 DNA
Kotipaikka: Helsinki
Y-tunnus: 0592509-6

Käynti- ja postiosoite
DNA Oy
käynti: Läkkisepäntie 21, 00620 Helsinki
posti: PL 10, 01044 DNA

Yhteystiedot
Vaihde 044 0440
e-mail: etunimi.sukunimi@dna.fi
www.dna.fi

VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN, YMPÄRISTÖN JA RAKENTAMISEN TOIMIALA

Viheralueyksikkö 9.12.2014

Viite: Lausuntopyyntö Perhopuiston (VL) alueelle sijoittuvan matkaviestintukiaseman (putkipylväs ja laitesuojakoppi) sijoittamisesta **21.11.2014 DNA Oy:n toimeksiannosta Sito Oy / Tele / Ari Ervasti.**

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN SIJOITTAMISESTA PERHOPUISTON VL-ALUEELLE

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa DNA Oy:n ehdotusta sijoittaa matkaviestintukiasema Nikinmäen kaupunginosassa sijaitsevalle VL-alueelle (kiinteistö 092-401-6-25) asemapiirustuksen 01 (17.11.2014), pylvään julkisivupiirustuksen P40 (17.11.2014) sekä laitesuojan pohja-, leikkaus ja julkisivupiirustuksen 03 (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
- Täyttötyöt 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 hakija.
- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. 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.

- Matkaviestintukiasema ja siihen liittyvät rakenteet 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

26 § Suostumuksen antaminen tonttia 92-23-173-1 koskevan kauppakirjan ehdon poistamiseen / J-VN

KA/4365/10.00.02.00/2012

J-VN/TH/MH

Kaupunki on 13.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Sipi Hintsaselle perustettavan yhtiön lukuun tontin 92-23-173-1 Kivistön asuntomessualueelta.

Tontille 92-23-173-1 on myönnetty 27.10.2014 lainhuuto WHB Rakennuttajat Oy:lle. WHB Rakennuttajat Oy on merkitty 6.10.2014 kaupparekisteriin.

WHB Rakennuttajat Oy:n omistaja Sipi Hintsanen on myymässä WHB Rakennuttajat Oy:n koko osakekannan
RaKenne Uusimaa Oy:lle.

Vaikka tontin 92-23-173-1 kauppakirjassa ei ole kielletty osakekannan myyntiä, niin siinä on kuitenkin velvoite, että perustettavan yhtiön perustaja sitoutuu itse muuttamaan tontille rakennettavan asuinrakennuksen toiseen asuntoon. WHB Rakennuttajat Oy:n omistaja, yhtiön perustaja, Sipi Hintsanen on pyytänyt kaupungilta edellä mainitun velvoitteen poistamista, koska hän ei ole itse toteuttamassa rakennushanketta asuntomessutontille 92-23-173-1, vaan uusi osakekannan omistaja toteuttaa hankkeen.

Osakekannan kaupalla tontin omistaja WHB Rakennuttajat Oy pysyy samana ja kauppakirjan muut velvoitteet pysyvät tontin ostajalla / omistajalla eli WHB Rakennuttajat Oy:llä.

Tontille 92-23-173-1 on myönnetty 17.12.2014 rakennuslupa kahdelle omakotitalolle. Molemmat talot on tarkoitus esitellä kesällä 2015 valtakunnallisilla asuntomessuilla Vantaalla, Kivistön messualueella. Ensimmäisessä talossa näytteilleasettajana olisi Maestro Rakenne Oy ja mahdollisesti toisessa talossa Kodin Terra (lopullinen vahvistus puuttuu).

Kaupungin kannalta on tärkeää, että kohde valmistuu asuntomessuille, eikä tontti jää rakentamatta. Tontin 92-23-173-1 kauppakirjassa on tontin ostajalla rakentamisvelvoite. Jos WHB Rakennuttajat Oy laiminlyö rakentamisvelvoitteen, kaupungilla on mahdollisuus periä sopimussakkoa tontin ostajalta eli tässä tapauksessa WHB Rakennuttajat Oy:ltä. RaKenne Uusimaa Oy vastaa yhteisvastuullisesti WHB Rakennuttajat Oy:n kanssa tonttia koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 26

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) poistaa perustetun yhtiön WHB Rakennuttajat Oy:n perustajalta Sipi Hintsaselta 13.12.2013 päivätyn tontin 92-23-173-1 kauppakirjan kohdan 3.3 velvoite muuttaa tontille 92-23-173-1 rakennettavaan asuinrakennukseen, koska Sipi Hintsanen on myymässä yhtiön osakekantaa ja,
b) että poistamisen edellytyksenä on, että RaKenne Uusimaa Oy vastaa yhteisvastuullisesti WHB Rakennuttajat Oy:n kanssa tonttia 92-23-173-1 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.

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

27 § Maa-alueen (n. 3,1 ha) vuokraaminen kiinteistöstä RN:o 92-420-22-0 varikkoalueeksi Hakunilassa / Kiinteistö Oy Kehäsuora / LM-H

VD/1487/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Vantaan kaupunki osti 700.000 euron kauppahinnalla Kiinteistö Oy Itäkehältä 4.7.2007 allekirjoitetulla kauppakirjalla tilan RN:o 92-420-22-0. Kaupan kohteen pinta-ala oli n. 3,1 hehtaaria. Kaupunki oli jo aiemmin 28.12.2004 allekirjoitetulla kauppakirjalla ostanut muun ohella mainitusta tilasta n. 1,2 ha:n suuruisen määräalan.

Tilan alueella toimii Hakunilan linja-autovarikko. Jälkimmäisen (4.7.2007 toteutetun) kaupan kohteen alueella sijaitsevat rakennukset eivät kuuluneet kauppaan, vaan ne jäivät myyjän omistukseen. Osapuolet totesivat kauppakirjassa muun ohella, että varikkorakennus voidaan pysyttää toistaiseksi kiinteistöllä ja tästä tai rakennuksen purkamisesta sovitaan erikseen. Varikkorakennuksen koko on rakennusrekisterin mukaan 4741 k-m2 ja sen purkaminen maksaa arviolta yli 400.000 euroa.

Alueen oikeudellisen aseman täsmentämiseksi on perusteltua laatia varikkotoiminnan vaatimasta maa-alueesta maanvuokrasopimus. Kiinteistö Oy Itäkehä on 1.1.2015 rekisteröidyllä sulautumisella sulautunut Kiinteistö Oy Kehäsuoraan. Kaupungin yrityspalvelut ja Kehäsuora ovat neuvotelleet solmittavan vuokrasopimuksen ehdoista seuraavaa.

Vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat:

- Vuokra-alue on n. 3,1 ha:n suuruinen alue tilasta RN:o 92-420-22-0 (osoitettu karttaliitteessä).
- Vuokra-aika on kuusi vuotta 1.1.2015 alkaen.
- Sopimuksen irtisanominen on mahdollista puolin ja toisin kuuden kuukauden irtisanomisajalla.
- Sopimuksen siirtäminen on kielletty.
- Vuosivuokra on 35.000 euroa vuokrasuhteen alusta lukien. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.
- Kaupunki ja vuokramies sopivat rakennuksen purkamisesta ja mahdollisesti pilaantuneen maaperän puhdistamisesta erikseen ennen vuokrasopimuksen päättymistä.
- Muutoin sopimus laaditaan kaupungilla yleisesti käytettävän muuta maanvuokraa koskevan sopimuspohjan mukaisesti.

Lisäksi peritään erikseen 35.000 euroa kertakorvauksena sopimuksettomalta ajalta 2007 – 2014, jolloin alue oli vuokramiehen käytössä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 23.2.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:
Päätetään
a) että Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana Kiinteistö Oy Kehäsuoralle edellä esitetyn mukaisesti n. 3,1 ha:n suuruisen maa-alueen tilasta RN:o 92-420-22-0 kuudeksi vuodeksi 1.1.2015 alkaen. Vuosivuokra vuokrasuhteen alkaessa on 35.000 euroa, ja se sidotaan elinkustannusindeksiin,

b) todeta, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 1.5.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös,

c) oikeuttaa yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia,

d) että peritään Kiinteistö Oy Kehäsuoralta erikseen kertakorvauksena sopimuksettomalta ajalta 35.000 euroa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

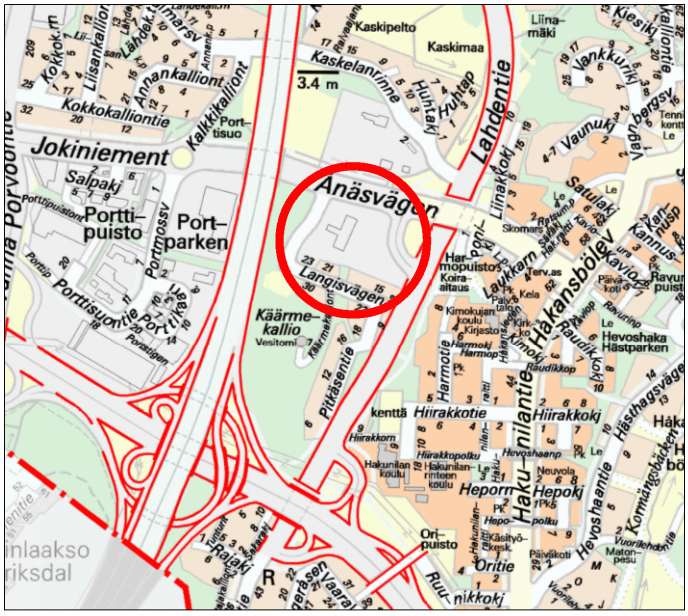
Liite:
- karttaliite vuokrattavasta alueesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



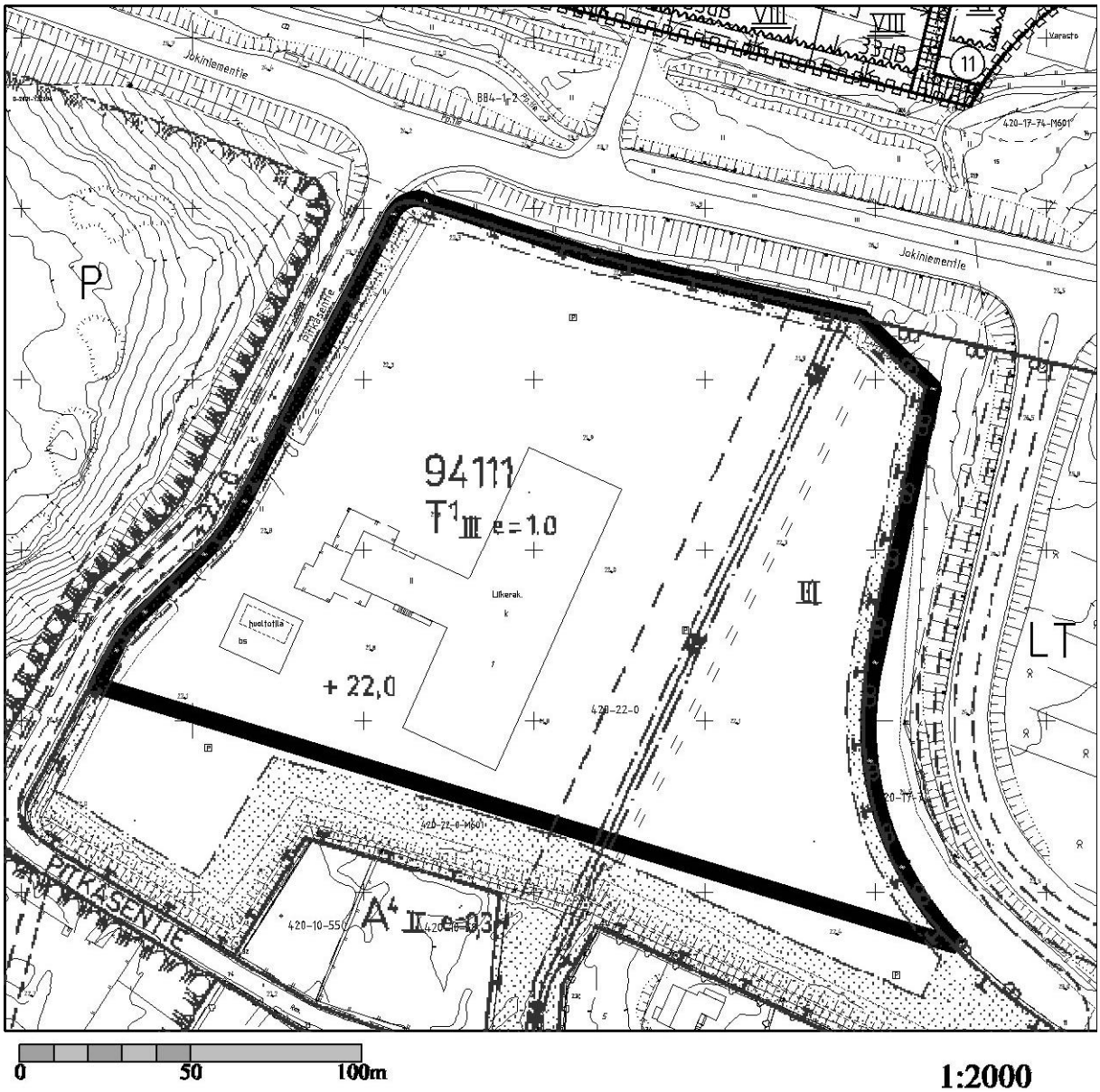
Maa-alueen vuokraaminen / Kiinteistö Oy Kehäsuora

YPA/TJ

Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kylä: SOTUNKI (420)

Tilasta 92-420-22-0 n. 3,1 ha:n suuruinen alue



Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (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 lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2015, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON