

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 16.03.2015

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 § Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 / TLA / asia poistettiin esityslistalta	12
- : Arkkitehtuuriohjelma / luonnos	13
9 § Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Raikukuja 4 / TLA	25
- : Asemakaavamuutosselostus 16.3.2015 / Asemakaavamuutos 002257, 17. Martinlaakso / Raikukuja 4	27
10 § Asemakaavamuutos 002147 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 63 Viertola / Kultarikontie / TLA	75
- : asemakaavamuutoksen selostus 23.2.2015 / Asemakaavamuutos 002147, 63 Viertola / Kultarikontie 5 / TLA	77
11 § Asemakaavamuutos 002253 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Riihimiehentie 8 / TLA	104
- : Asemakaavamuutosselostuksen 16.3.2015 laatiminen / Asemakaavamuutos 002253, 14. Varisto	106
12 § Asemakaavamuutos 002245 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5 / TLA	125
- : Asemakaavamuutosselostus / Asemakaavamuutos 002245, K Oy Y-Asunnot, Martinlaakso 17, kortteli 17558, tontti 1, Laajaniitynkuja 5, 01620 Vantaa	127
13 § Asemakaava 231600 ja tonttijako, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö / TLA	154
- : Lausunnot ja vastineet 16.3.2015 / Asemakaava ja tonttijako nro 231600, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö	157
- : Asemakaavamuutosselostus 16.3.2015 / Asemakaava ja tonttijako nro 231600, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö	166
- Asemakaavamuutosselostus 16.3.2015 / Asemakaava ja tonttijako nro 231600, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö / II	229
14 § Asemakaavamuutos 002194 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Hotelli Flamingon laajennus / TLA	292
- : Asemakaavaselostus 002194, 51 Pakkala / Hotelli Flamingon laajennus / 16.3.2015	295
- : Vastineiden antaminen lausuntoihin 16.3.2015 / Asemakaavamuutos 002194, 51 Pakkala / Hotelli Flamingon laajennus	320
15 § Asemakaavamuutos 002118 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 66 Hakkila / Hakintie 6 - 8 / TLA	323
- : KALA 16.3.2015 Lausunnot ja vastineet / Asemakaavamuutos 002118, 66.Hakkila	326
- : Asemakaavamuutosselostus 16.3.2015 / Asemakaavamuutos 002118, 66.Hakkila	328
16 § Asemakaavamuutos 002247 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Rautatiealueen laajennus / TLA	368

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 16.03.2015

- : Asemakaavamuutosselostus 8.12.2014, 16.3.2015 tarkistettu / Asemakaavamuutos 002247, 61.Tikkurila / Rautatiealueen laajennus	371
17 § Asemakaavamuutos 002112 ja tonttijako / 20. Askisto / Askinpuistikko / TLA	390
- : KALA 16.3.2015 Lausunnot ja vastineet	393
- : Asemakaavamuutosselostus 16.3.2015 / Asemakaavamuutos nro 002112 / 20. Askisto / Askinpuistikko, Askistentie 56, Tulvaniityntie, Tulvaniitynkuja	394
18 § Asemakaavamuutos 002186 ja tonttijaon muutos, 74 Havukoski/ Tarhapuisto / TLA	452
- : Asemakaavamuutosselostus 16.3.2015 / Asemakaavamuutos 002186, 74.Havukoski/ Tarhapuisto	454
19 § Suostumuksen antaminen tontin 92-23-172-1 kauppakirjan ehdon muuttamiseen / J-VN	491
20 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002257 Asunto Oy Raikukuja II / LM-H	492
- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002257 Asunto Oy Raikukuja II	493
- : Liite A1. Sopimusalue kunnallistekniikan rakentamissopimukseen asemakaavanmuutos 002257 Asunto Oy Raikukuja II	496
21 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos nro 002147 Asunto Oy Kekorivit / LM-H	497
- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002147 Asunto Oy Kekorivit	498
- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos nro 002147 Asunto Oy Kekorivit karttaliite	501
22 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräälan luovutuksesta asemakaavanmuutos 002147 Asunto Oy Pajupelto / LM-H	502
- : A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräälan luovutuksesta asemakaavanmuutos 002147 Asunto Oy Pajupelto	504
- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräälan luovutuksesta asemakaavanmuutos 002147 Asunto Oy Pajupelto liite 1 karttaliite	509
- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräälan luovutuksesta asemakaavanmuutos 002147 Asunto Oy Pajupelto liite B1 karttaliite	510
23 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus/ asemakaavanmuutos 002253 /Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 / LM-H	511
- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus/ asemakaavanmuutos 002253 /Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8	512
- : Liite A1. Sopimusalue kunnallistekniikan rakentamissopimukseen asemakaavanmuutos 002253 / Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8	515
24 § A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräälan luovutuksesta/ Kiinteistö Oy Y-Asunnot / Asemakaavamuutos nro 002245 / LM-H	516
- : A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräälan luovutuksesta	518
- : Liitekartta A1: Sopimusalue	523
- : Liite B1: Määräälan luovutus	524
25 § Vantaanlaakson tonttia 18059/3 koskevan myyntipäätöksen kumoaminen ja tonttien 18059/5-9 myynti/ As Oy Vantaan Paratiisiomena, As.Oy Vantaan Amorosa ja As. Oy Vantaan Pirja / LM-H	525
- : Kartta Tonttien 18059/5-9 myynti/ As Oy Vantaan Paratiisiomena, As.Oy Vantaan Amorosa ja As. Oy Vantaan Pirja	527

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 16.03.2015

26 § Määräosuuksien myynti Kivistön asuntomessualueen tontista 23172-10 / Pohjolan Design-Talo Oy / LM-H	528
27 § Myyrmäen tontin 15807/2 ja määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 sekä määräosien 4800/16000 ja 3200/16000 tontista 15807/1 myyminen / FIM Tonttirahasto 1 ky ja Asunto Oy Vantaan Loiskekuja / LM-H	531
- : Kartta Määräosa 3200/6400 tontista 3 (AK) ja määräosa 3200/16000 tontista 1 (LPA)	533
- : Kartta Tontin 15807-2 myynti ja määräosa 4800/16000 tontista 1 (LPA)	534
28 § Useiden kiinteistöjen (22 kpl) ja määräalojen (16 kpl) ostaminen Suomen valtiolta / Liikennevirastolta / LM-H	535
- : liite 2 (kauppakirjaluonnos)	538
- : liite 3 (karttaliitteet 1-38 kaupan kohteista)	545
- : liite1 (taulukko kaupan kohteista yksikköhintoineen)	584
29 § Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / LM-H	585
30 § Katualueen korvaaminen / Tikkurilantie (osa) / Kiinteistö 92-413-3-19 / LM-H	586
- : karttaliite korvattavasta katualueesta	588
31 § LPA-tontin 23132/1 luovuttaminen Kivistöstä / Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinti / LM-H	589
- : Kartta LPA-tontin 23132/1 luovuttaminen Kivistöstä	591
32 § Tontin 74314/3 varaaminen Havukoskelta / VAV Asunnot Oy / LM-H	592
- : Tontin 74314/3 varaaminen Havukoskelta / VAV Asunnot Oy	593
33 § Maa-alueen vuokraaminen Vantaan seurakuntayhtymältä ja Helsingin seurakuntayhtymältä Kulomäestä / LM-H	594
- : Karttaliite asiaan "Maa-alueen vuokraaminen Vantaan seurakuntayhtymältä ja Helsingin seurakuntayhtymältä Kulomäestä"	596
- : Karttaliite-ilmakuva- asiaan "Maa-alueen vuokraaminen Vantaan seurakuntayhtymältä ja Helsingin seurakuntayhtymältä Kulomäestä"	597
34 § Tontin 92-83-110-2 vuokraaminen Metsolassa / VTK Kiinteistöt Oy / LM-H	598
- : Liitekartta asiaan "Tontin 92-83-110-2 vuokraaminen Metsolassa / VTK Kiinteistöt Oy"	600
35 § Maa-alueen vuokraaminen Rajakylästä kioskin pitoa varten / T:mi Seyhmus Önen / LM-H	601
- : Kohdekartta	602
36 § Maa-alueen vuokraus matkaviestintukiasemalle Sotungissa / TeliaSonera Finland Oy / LM-H	603
- : Sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut ARK 02, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuva ARK 04 ja ilmakuva sijainnista ARK 05	605
- : Selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / TeliaSonera Finland Oy	610
- : Viheralueyksikön lausunto 9.12.2014 / Riikka Äärelä	614
37 § Noin 7300 m2:n määräalan vuokraaminen salibandyhallin ja siihen liittyvän pysäköintialueen rakentamista ja ylläpitoa varten Koivukylässä / G-Trading Oy / LM-H	616
- : Liite1: kartta vuokra-alueesta	618
- : Liite 2: Maanvuokrasopimusluonnos	619
Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus	625

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 16.03.2015

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen	626
Muutoksenhakuohje 3. Hankintoaikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa	628
Muutoksenhakuohje 4. Hankintoaikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa	629
Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto	632
Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen	633



Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 16.3.2015 klo 17.00 – 18.30
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	x		
Mäkelä Mikko	-		
Nieminen Johannes	-	Korkalainen Olli	x
Pajula Vesa	x		
Puha Seija	x		
Päivinen Tiina-Maaria	x		
Romppainen Leena	-	Oksman Pertti	x
Sipilä Marianne	x		
Tamminen Risto	-		
Vanhanen Maija	x		
Kaupunginhallituksen edustaja		Kaupunginhallituksen varaedustaja	
Kaira Lauri	klo 17.20 – 18.30		
Nuorisovaltuuston edustaja		Nuorisovaltuuston varaedustaja	
Hamadon Hakam	-		
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
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	17.00 – 17.40		x
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti	17.00 – 17.40		x
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä			x



Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 19.3.2015

Maija Vanhanen

Matti Aittakallio

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 20.3.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)



1 §

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:

Todettiin.



2 §

Pöytäkirjan tarkastajien valinta / J-VN

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Maija Vanhanen (varalla Christian Leikkainen ja Johannes Nieminen) ja Matti Aittakallio (varalla Timo Karén ja Tarja Eklund).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Maija Vanhanen ja Matti Aittakallio.



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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 3

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:

Kokouksen työjärjestykseksi hyväksyttiin lähetetty esityslista siten muutettuna, että § 8 poistettiin listalta.



4 §

Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / J-VN

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 2 / 23.2.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:

Todettiin.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 5

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:

Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Asia 9 / Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4 /
aluearkkitehti Timo Kallaluoto

Asia 10 / Asemakaavamuutos 002147 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 63 Viertola / Kultarikontie /
aluearkkitehti Asta Tirkkonen

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.



6 §

Tiedoksi merkittävät asiat / J-VN

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunginvaltuusto päätti kokouksessaan 2.3.2015 § 8 myöntää eron Merja Oravalle kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenen tehtävästä ja valitsi Sirkka-Liisa Kähärän henkilökohtaiseksi varajäseneksi Irja Niemisen.

Nuorisovaltuusto päätti kokouksessaan 25.2.2015 § 4 valita kaupunkisuunnittelulautakuntaan nuorisovaltuuston edustajaksi Hakam Hamadonin ja hänen varasedustajakseen Roosa Routarinteen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely:

Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen on eronnut virastaan. Lautakunnan puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä toivotti hänelle onnea ja menestystä uusiin haasteisiin ja kiitti hyvää yhteistyöstä. Apulaiskaupunginjohtaja Nikulainen kiitti lautakuntaa hyvästä yhteistyöstä.

Päätös:

Merkittiin tiedoksi.

Liite:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaava	Kaavan nimi	MRL 63 pvm	Linkki
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	Myymäki/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
261500	Petikko/ Petikonniitty	16.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104937_oas_261500.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 5



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 7

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula

- § 2 Maa-alueen käyttö lupa työmaatukikohdan pitämistä varten Koivukylän Leinelässä / Skanska Talonrakennus Oy
- § 3 Maanomistajan suostumus sijoittaa tontin kulkutie ja vesi-, jätevesiviemäri- ja hulevesiviemäritonttijohdot puistoon ja perustaa niistä rasitteet, sekä ehdollinen rajanaapurin suostumus rakennusluvan mukaisesta tontin maanpinnan korkeudesta poikkeamiseen Niinmäessä / Henri Heinonen ja Johanna Heinonen
- § 4 Rasitesopimuksen hyväksyminen Koivukylän Leinelässä / Leinelänkaaren Pysäköinti Oy

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen

- § 6 Maankäyttö lupa purku- ja varastointipaikalle Keimolassa / SRV Rakennus Oy
- § 7 Määräalan (LPA -alueen) myyminen Hämeenkylässä kiinteistöstä RN:o 92-12-9901-0 / Asunto Oy Pähkinäviiri
- § 8 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5233 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Hakunilassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson

- § 11 Maa-alueen vuokraaminen Hakunilasta palstaviljelyyn, leikkikentäksi ja vapaa-ajan toimintaan / Asunto Oy Hakunilan Pitkäsentie 20 ja 24
- § 12 Maa-alueen vuokraus Länsisalmen kylän tilasta 92-420-6-52 purjeveneen rakentamista varten / Keijo Reinikka
- § 13 Viljelysmaan vuokraaminen Viinikkalan kylästä / Marja-Leena Saukko
- § 14 Maa-alueen vuokraus varasto-, toimi- ja työtilaan varten Keimolan Kylässä / Matti Kulmala
- § 15 Maa-alueen vuokraus Länsisalmen kylän tilasta 92-410-6-52 teräspalkkien ja -paalujen, betonisten kulmatukimuurien, vaunuporakoneen, metallisen työlautan sekä kahden työmaakontin säilytykseen / Tekrofer Oy

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme

- § 12 Vuokratontin 92-11-5-16 omaksi lunastaminen
- § 13 Erillispientalotontin 92-20-35-21 myyminen / Askisto / ns. jatkuva myynti
- § 14 Erillispientalotontin 92-13-5-32 myyminen / Vapaala / ns. jatkuva myynti
- § 15 Erillispientalotontin 92-40-417-13 myyminen / Ylästö / ns. jatkuva myynti

Käsittely:

Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen

- § 3 Rasitesopimus kiinteistöjen välisestä kulkuyhteysrasitteesta Hiekkaharjussa / Asunto Oy Vantaan Tarhurinheikki
- § 4 Palstaviljelyalueen uudelleen vuokraaminen Simonkylässä / Simonkallion Palstaviljelijät
- § 5 Maankäyttö lupa työmaaparakeille, -konteille sekä varastointiin ja pysäköintiin



Koivuhaassa / Rakennusliike Evälahti Uusimaa Oy

Maanmittausteknikko Sirpa Hannula

- § 5 Maa-alueen vuokraaminen kioskin pitoa varten Metsolassa / R-kioski Oy
§ 6 Maankäyttölupa asuntojen rakentamisesta kertovan mainostaulun sijoittamiseksi Nikinmäkeen / T2H Rakennus Oy
§ 7 Maa-alueen vuokraaminen kioskin pitoa varten Leppäkorvessa / Satu Määttä

Maankäyttötekniikka Jorma Hopponen

- § 9 Palstaviljelyalueen vuokraus Vapaalassa / Rajatorppa-Seura ry

Päätös:

Hyväksyttiin täydennetty esitys.

Puuttuvat pykälät ovat päätöksiä, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn.

Muutoksenhakuohje: 1.



8 §

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 / TLA

VD/2412/10.02.03/2015

Asia poistettiin listalta.

Kestävät kehykset asukkaiden arjelle

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

johdanto

Kaupunkiarkkitehtuuria tehdään yhdessä

Vantaa haluaa korostaa arkkitehtuuriaan. Arkkitehtuuriohjelmassa nostamme esiin ne oleelliset tekijät, joilla hyvä ympäristö toteutetaan. Tässä linjaamme tulevien vuosien keskeisimmät arkkitehtuuria koskevat valinnat, tavoitteet ja keinot. Vastaamme palvelurakenteen ja kaupunkirakentamisen haasteisiin. Miten kaupungissa toteutamme hyvää, kohtuuhintaista ja laadukasta rakentamista tai miten toimimme esimerkkinä ja kannustajana?

Kaupungin kehittämiseen löytyy laaja kirjo keinoja. Joka päivä teemme kaupungissa päätöksiä, joilla luomme hyvää arkkitehtuuria ja edistämme kestävästä kaupunkikehitystä. Suunnittelu ja rakentaminen sekä niihin liittyvät ratkaisut ja päätökset ovat tie vantaalaiseen arkkitehtuuriin.

Arkkitehtuuri heijastelee aina omaa aikaansa. Monet kehittämisen, rakentamisen ja purkamisen päätökset ovat arvovalintoja ja päättäjiinsä sekä päätöshetkeen sidottuja. Siksi tämä, koko kaupungin yhteinen linjaus tavoitteista, on tukemassa päätöksentekoa.

Suunnittelu ja rakentaminen ovat kaupungin peruspalvelua. Erilaiset kumppanuusmallit ja kuntalaisten osallistaminen ovat vantaalaista palvelumuotoilua. Vantaa suunnittelee ja rakentaa käyttäjälähtöisesti ja osallistaa päättäjiä, kumppaneitaan ja kuntalaisia.

Vantaa vahvistaa profiiliaan hyvän arkkitehtuurin kaupunkina. Hyvä arjen arkkitehtuuri on kaunista, kestävä, käytännönläheistä ja taloudellista. Tässä ohjelmassa nostamme esiin niitä tavoitteita ja toimenpiteitä joilla varmistamme arkkitehtuurin ja kaupunkirakentamisen laatua. (1572)

Kaupunki kaupunkilaisille

Kaupungit ovat kohtaamisen, vaihdon ja tuntemattomien tapaamisten paikkoja. Kaupunkimme vireys ja elämän vilkkaus näkyvät asemaseuduilla mutta myös lentoasemalla ja suurilla työpaikka-alueilla ja kauppakeskuksissa.

Vantaalla asuu jo kolmannen polven vantaalaisia. Erilaiset elämäntavat ovat täällä mahdollisia ja erilaiset kulttuurit ja urbaanit elämäntavat näkyvät katukuvassa.

Koti on kaikille rakkain paikka. Päivittäiset elämisen ja liikkumisen ympäristöt ovat tärkeitä. Hyvä arkkitehtuuri on meidän perusoikeus. Kauniit ja hoidetut ympäristöt ovat yhteinen kannottomme hyvän ympäristön puolesta.

Ympäristökriteerit ja uudet elämäntavat tulevat entistä enemmän mukaan vantaalaiseen suunnittelutavoitteisiin. Yhteisöllisyys, kestävä rakentaminen, alhainen hiilijalanjälki, uudet energiamuodot näkyvät tulevaisuuden kaupungissa.

Vantaalaisuus on voimavara ja erilaiset ihmisryhmät, elämäntavat ja kulttuurit sen sosiaalinen pääoma.

Hyvällä yhteistyöllä saamme kaupunkilaiset pitämään huolta ympäristöstään.

Kehitämme Vantaata yhdessä käyttäjien kanssa, korostamme kohtaamisen paikkoja sekä luomme kaikille tapaamisen ja vaikuttamisen foorumeita. (1150)

Kodikkuutta kohtaamisiin

- Otamme ympäristökriteerit ja uudet elämäntavat mukaan suunnittelutavoitteisiin.
- Satsaamme julkisiin viihtymisen paikkoihin ja luomme tiloja kulttuurien kohtaamisille.
- Ylläpidämme jatkuvaa, avointa ja rakentavaa vuorovaikutusta.
- Kannustamme omatoimisuuteen ja kaupunkitilan luovaan käyttöön.
- Tuemme erilaisia elämäntapoja.
- Kaupunki on esimerkki ja kannustaa hyviin ympäristötekoihin.

Houkutteleva kaupunki on sujuva

Vantaa haluaa olla esimerkki kaupungista, joka rakentaa esteettisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävästä verkostokaupunkia, 15 minuutin kaupunkia.

Tiivistämällä kaupunkirakennetta, edistämällä joukkoliikennettä sekä suosimalla energiatehokasta rakentamistapaa hillitsemme ilmastonmuutosta. Korkea rakentaminen tuo uusia vaatimuksia ja se edellyttää kaupunkikuvan hyvää hallintaa. Kaupunginosat voimistuvat ja vanhoja asuntoalueita kehitetään, elävöitetään ja täydennetään.

Kaupunkimme viheralueet luovat ihmisille houkuttelevia hengähdyspaikkoja, säilyttävät luonnon monimuotoisuuden ja toimivat ekosysteemipalvelut, kuten puhtaan veden ja ilman. Ekosysteemien merkitys on tärkeä myös ilmastonmuutoksen hillinnässä, sillä ne suojelevat tulvilta sekä muilta haitallisilta vaikutuksilta.

Vantaalla ympäristön tulee olla kerroksellinen, tiivis ja läheinen. Kodista tulisi aina olla lyhyt matka luontoon. Rakennetussa ympäristössä suosimme monikäyttöisyyttä ja toimintojen sekoittamista. Tiiviys ja tehokas rakenne tekee isoistakin investoinneista taloudellisia ja kannattavia.

Tarvitsemme lisää merkkirakennuksia ja kiinnostavaa arkkitehtuuria ja haluamme laadukasta ja kohtuuhintaista rakentamista. Nyt tarvitsemme rohkeita vantaalaisia ratkaisuja.

Vantaan vastaus on kestävä luksus, joka syntyy rohkeista, laadukkaista ja hyvin suunnitelluista ratkaisuista. Se on yksinkertaista, mutta vahvaa.(1468)

Rohkeilla ratkaisuilla kestävästä luksusta

- Luomme Vantaalle kerroksellisen, tiiviin ja läheisen kaupunkikuvan.
- Teemme kaupungissa liikkumisesta ja arjesta tehokasta ja helppoa.
- Takaamme laadukasta ja kohtuuhintaista asumista keskeisille paikoille.
- Säilytämme viherrakenteen vahvana osana kaupungin kehittämistä
- Arvostamme arkkitehtuuria ja rakennusperintöä.
- Kokeilemme rajoja sekä suosimme koerakentamista ja monialaosaajien suunnittelukilpailuja.

Paikka kertoo tarinaa meistä

Vantaalla näkyy kaupungin monimuotoinen ja pitkä menneisyys, joka ulottuu aina kivikaudelle saakka. Maatilat ja kartanot teineen ja puutarhoineen ovat rakennusperintöämme. Joki- ja purolaaksojen viljelyaukeat tarjoavat nykykaupunkilaiselle tilallisia elämyksiä ja hienoja maimia. Kulttuuriympäristö ja sen kehittäminen on mahdollisuus tuleville sukupolville.

Arkielämästä syntyvät kulttuurimme ainekset. Kaupunkirakentamisen historiaa ovat myös uudemmat paikalliskeskukset, pientaloalueet ja kerrostalolähiöt, joiden täydennysrakentaminen ja korjaaminen jatkuu. Taitava korjausrakentaminen, hoito ja uuden sovittaminen vanhaan ovat kulttuuriympäristön suojelun keinoja.

Tulevaisuuden kaupunki kätkee sisäänsä myös luonnon monimuotoisuuden ja kestävän rakentamisen on ekologiaa. Vantaan kehittäminen mielenkiintoiseksi ja tunnistettavaksi kaupungiksi vaatii hyvää suunnittelua, rohkeita ja paikkaansa sopivia, räätälöityjä ratkaisuja. Kiinnostava rakennus on ympäristössään rikkaus ja se auttaa asukkaita kotiutumaan ja viihtymään.

Vantaa vahvistaa identiteettiään myös julkisen kaupunkitilan ja taiteen avulla. Luonto ja taide tuovat alueille ja ympäristöön paikasta kumpuavaa ja juuri meistä kertovaa omaleimaista luonnetta. (1233)

Valo, tila ja taide osaksi arkea

- Arvostamme luonnon monimuotoisuutta ja tuomme sen kaupunkikeskustoihin.
- Vahvistamme Vantaan identiteettiä laadukkaalla, kiinnostavalla ja rohkealla arkkitehtuurilla.
- Tuomme valon, värin ja taiteen osaksi hyvää arjen arkkitehtuuria.
- Keskustelemme arkkitehtuurista ja teemme paikallista arkkitehtuuria tunnetuksi.
- Vahvistamme maisema-arkkitehtuurilla ympäristörakentamisen laatua.
- Otamme maiseman antamat lähtökohdat huomioon ja säilytämme paikan henkeä luovia elementtejä kuten kallioita ja puita.

Keskustat käyntikortteina

Vantaa on monikeskuksinen kaupunki. Uusia keskuksia rakennetaan ja vanhimmat rakentuvat jo kolmatta kertaa. Kaikilla keskuksilla on oma luonteensa ja niiden tulee olla persoonallisia ja tunnistettavia.

Myös asemakeskukset ovat Vantaan näkyviä käyntikortteja ja niiden kehittäminen edustaviksi ja kiinnostaviksi on tuhansien käyttäjien yhteinen etu.

Vantaan keskuksissa on tilaa rakentaa ja niissä on ostovoimaa. Palveluiden määrää lisätään suosimalla hybridirakentamista ja kivijalkatiloja. Keskusta-asumisen laatutasoa nostetaan ja korkea rakentaminen ohjataan keskustoihin.

Vanhoissa keskustoissa järjestellään katutiloja ja pysäköintijärjestelyt uudelleen. Tämä luo mahdollisuuden tarkastella vaihtoehtoisia liikkumisen muotoja ja toteuttaa uusia katutiloja. Niitä voidaan elävöittää valaistuksen, taiteen ja muotoilun keinoin.

Luonnon monimuotoisuus on osa tulevaisuuden kaupunkia. Vantaan keskuksissa kaupunkivihreä, elämä ja vilske lisääntyvät. Rakennamme uudenlaisia viihtymisen ja kohtaamisen paikkoja joissa on tilaa oleilla ja kulkea ja jotka tekevät Vantaasta meidän kaupunkimme. (1100)

Julkisia olohuoneita ja maamerkkejä

- Laadimme jokaiselle keskustalle oman vision ja laatuohjeen.
- Varmistamme, että keskustoissa on riittävästi julkisia tiloja ja että arkkitehtuuri on laadukasta ja monikäyttöistä.
- Varmistamme jokaiseen keskustaan rakentuu vähintään yksi merkkirakennus sekä yksi laadukas julkinen ulkotila.
- Teemme asemanseuduista toimivia ja elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja.
- Lisäämme keskustoihin monimuotoista kaupunkivihreää ja laadukasta valaistusta.
- Hyödynnämme keskeneräisyyttä ja väliaikaisuutta.

Kilpailukyky vahvistuu uudistumalla

Vantaan logistinen sijainti on valtakunnallisesti huippuluokkaa. Lentoasema, valtaväylät ja radat luovat erilaisille yrityksille ja niiden työntekijöille erityisen hyvät olosuhteet. Työpaikka-alueet ovat merkittävä asia kaupungin imagon ja elinvoiman kannalta.

Yhä useammat yritykset etsivät Vantaalta uusia innovatiivisia ja edustavia tiloja. Tulevaisuuden työympäristöiltä edellytetään hyvää arkkitehtuuria, viihtyvyyttä ja elämyksellisyyttä. Työntekijät arvostavat hyvää ympäristöä ja työpaikkojen tulee olla saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla.

Myös vanhemmille työpaikka-alueille etistään uusia kehitymissuuntia jotta niiden elinvoima ja houkuttelevuus säilyisivät.

Työelämässä lisääntyvä liikkuvuus sekä kaupan muutokset tuovat uusia haasteita, mutta ne ovat myös mahdollisuus.

Kauppakeskuksemme muuttuvat vähitellen kaupunkikeskuksiksi ja niiden arkkitehtuuri ja ympäristörakentaminen laadukkaammaksi.

Verkkokauppa ja citylogistiikka tuovat uusia kaupan ympäristöjä ja kohtaamisen paikkoja kaupungin keskustoihin ja työpaikka-alueille.

Keskustoissa säilyvät pienliikkeet, palvelutilat ja kivijalkatilat lisääntyvät. Tulevaisuuden ostoskeskukset ovat yhä merkittävämpiä arkkitehtuurikohteita sekä monipuolisempia palvelu- ja viihtymistiloja. (1260)

Arkkitehtuuri kilpailuvalttina

- Muutamme kauppakeskukset kaupunkikeskuksiksi ja varmistamme, että niiden arkkitehtuuri on korkeatasoista ja ympäristörakentaminen laadukasta.
- Suunnittelemme työn ja kaupan kohteista maamerkkejä ja eläviä ympäristöjä.
- Varmistamme, että työ, koti ja kauppa lomittuvat kaupunkirakenteessa.
- Vahvistamme kivijalkakauppojen ja ostoskeskusten mahdollisuuksia.
- Edistämme kaupan saavutettavuutta kaikilla kulkumuodoilla.
- Otamme yrittäjät ja toimijat mukaan suunnitteluun ja kehittämiseen.
- Tuemme rohkeita kokeiluja ja sallimme tilapäisyyden.

Eri elämäntyyliä, tervetuloa!

Vantaan uusilla asuntoalueilla viihdytään ja niihin on mahdollista perustaa omaa maksukykyä vastaava koti. Mielenkiintoinen ja persoonallinen arkkitehtuuri luo osaltaan asuinalueesta paikan, johon voi kotiutua. Hyvän asumisen lähtökohtana on asuntoarkkitehtuuri, joka mahdollistaa asukkaalle omia valintoja, jotka kumpuavat elämäntavasta ja arjen tarpeista. Asunnosta luo kodin asukas itse. Joustavuus on asuntosuunnittelussa tärkeä keino varmistaa moniin tarpeisiin sopivat ratkaisut.

Asuntomarkkinoilla erottuvat rohkeat ja ennakkoluulottomat alueet. Nyt tarvitaan muuntojoustavia tiloja sekä älykkäitä ja energiaa säästäviä taloja. Tulevaisuutta ovat myös asumiskonseptit, joissa ihmisillä on enemmän vaihtoehtoja ja vaikuttamisen mahdollisuuksia. Tämä edellyttää suunnittelulta ja toteutukselta uusia malleja.

Tulevaisuudessa kaupungit tarjoavat mahdollisuuksia erilaisiin elämäntyyliin sekä ekologisia tai yhteisöllisiä asumisen malleja. Vantaalta löytyy myös vaihtoehtoja ja hyvää kaupunkitasoa pientaloasukkaille.

Vantaan asumisen tulevaisuuden ratkaisee myös se, miten onnistumme täydennysrakentamaan olevilla asuinalueilla ja lisäämään niiden houkuttelevuutta asuinpaikkana. Lähiöt kokevat uuden tulemisen, ottaako Vantaa haasteesta kopin? (788)

Laatua ja kohtuuhintaisuutta

- Vantaalaiset asuntoalueet ovat toisistaan erottuvia ja laadukkaita. Niissä on tarjolla vaihtoehtoisia asumisen tapoja.
- Kannustamme hyvään ja kohtuuhintaiseen arkkitehtuuriin, kestävään rakentamiseen sekä uusien energiamuotojen käyttöön.
- Suunnittelemme ulkotiloista laadukkaita ja vehkeitä.
- Varmistamme, että vanhat asuinalueet säilyttävät arvonsa ja että pientalotuotanto on monipuolista ja riittävää.
- Otamme monipuolisen liikkumisen mahdollisuudet mukaan suunnitteluun.
- Kannustamme asukkaita omatoimisuuteen, laadukkaaseen rakentamiseen ja hyvään kiinteistöjen ylläpitoon.

Toimivat puitteet palveluille

Julkiset kiinteistömme ovat esimerkkejä rakennetusta ympäristöstä jota arvostetaan ja josta pidetään huolta. Ilmaisuvoimainen ja kiinnostava arkkitehtuuri luo myös vantaalaista identiteettiä.

Vantaa tarjoaa julkisia palveluja lukuisissa toimitiloissaan, joissa suuri joukko ihmisiä asioi, toimii ja työskentelee. Toimitilat luovat puitteet kuntalaispalvelujen tehokkaaseen ja taloudelliseen järjestämiseen. Kuntalaisten kannalta on merkityksellistä, millaisia tilat ovat. Tilat kertovat myös siitä, miten kunta huolehtii asukkaistaan. Kaupungin omassa rakentamisessa luodaan myös mahdollisuuksia laadukkaaseen arkkitehtuuriin. Laatu ei tarkoita kalliita materiaaleja tai kalliita rakenteita vaan hyvää suunnittelua ja järkeviä valintoja.

Kaupungin kiinteistökannan taloudellinen arvo on suuri. Samoin vuosittaiset panostukset kiinteistöjen ylläpitoon, kunnossapitoon ja korjaamiseen. Lisäksi kaupunki investoi vuosittain uusiin rakennuksiin palvelutarpeiden kattamiseksi.

Taloudellisten ja toiminnallisten arvojen lisäksi kiinteistöihin liittyy myös paikallishistoriallisia ja rakennushistoriallisia arvoja. Rakennus on elinkaarensa mittainen prosessi. (1152)

Terveyttä ja pitkää ikää rakennuksille

- Luomme ja vaalimme vantaalaista identiteettiä ilmaisuvoimaisella, teknisesti toimivalla ja ilmastotietoisella arkkitehtuurilla.
- Turvaamme tasavertaiset, terveelliset ja turvalliset sekä muunneltavat tilat, jotka sallivat erilaisia palvelu- ja toimintatapoja sekä teknologian hyödyntämisen.
- Perustelemme yksittäiset hankkeet osana palveluverkkokokonaisuutta.
- Etsimme innovatiivisia tila-, hanke- ja rahoitusratkaisuja.
- Varmistamme arkkitehtonista ja teknistaloudellista laatua.
- Tunnistamme kaupungin kiinteistökannan teknisen kunnan sekä taloudelliset ja rakennushistorialliset arvot.
- Lisäämme resurssia kiinteistöjen ylläpitoon ja peruskorjaamiseen.

Liikkuva kaupunki pysäyttää

Vantaa on liikenteellisesti monipuolinen kaupunki: täällä voi liikkua niin maassa, vesillä kuin ilmassakin. Vantaan kehittymistä hyvän joukkoliikenteen kaupungiksi tukevat lentokenttä, rautat, joet ja väylät. Kehärata valmistuu ja se linkittää lisää lentomatkustajia ja lisää työmatkalaisia joukkoliikenteen käyttäjiksi.

Vantaalla on loistavat edellytykset kehittyä pääkaupunkiseudun pyöräilykaupungiksi. Nopeat ja laadukkaat pyörätiet yhdistettynä junaliikenteeseen edistävät työpaikkapyöräilyä.

Jotta Vantaa ei tuntuisi vain liikennejärjestelmien verkostolta tai läpikulkupaikalta, kaupungissa huolehditaan myös siitä, että käveleminen, hiihtäminen ja pyöräily on sujuvaa ja kiinnostavaa. Keskuksissa vanhoja katualueita muutetaan jalankulku- ja torialueiksi, sillä kaupunkilaiset tarvitsevat lisää tiloja tapahtumiin, kohtaamisiin ja viipymisiin. Kaupunkitilaa rakennetaan ihmisille. Yhteisistä tiloista tehdään turvallisia ja terveellisiä. Taide, valaistus ja katupuut ovat hyvä keino lisätä turvallisuutta ja viihtyisyyttä. (1066)

Kulkemisen kevyet linjat

- Parannamme kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteen edellytyksiä ja edistämme kaupunkipyörän mahdollisuuksia.
- Etsimme lisää uusia eläviä paikkoja, hitaamman liikkumisen ja pysähtymisen tiloja.
- Korostamme keskeisten väylien ja ratojen arkkitehtuuria ja viherrakentamisen laatua.
- Lisäämme katuestetiikkaa katupuilla ja valaistuksella.
- Toteutamme liikennemuotojen uutta tilanjakoa.
- Varmistamme pyöräilyn laatukäytävien toteutumisen.
- Uudistamme keskustojen pysäköintijärjestelyt esteettisesti korkeatasoisiksi.
- Käytämme ylimitoitettuja katutiloja eri liikennemuotojen, hulevesien tai ympäristötaitteen järjestelyissä.

Viheralueet terveyden hoitajina

Monen vantaalaisen elävimmät muistot liittyvät peltoihin, metsiin, kallioihin tai jokiluontoon. Vantaa on kaupunki, jossa on myös kansallispuisto soineen ja vanhoine metsineen. Joet ja purot ulottavat lukuisat haaransa kaupunkirakenteeseen.

Vantaan viherrakenne on pitkäjänteisen suunnittelun tulos, jonka runko muodostuu joki- ja puroaksoista peltoineen ja vesistöineen sekä kallioisten selänteiden metsistä. Ekosysteemipalvelut tarjoavat luonnosta koituvia hyötyjä ihmisille.

Viherrakenteet puhdistavat ilmaa ja vettä, torjuvat melua, tasaavat tulvia ja sään paikallisia ääri-ilmiöitä, tarjoavat elinympäristöjä ja mahdollisuuksia virkistytymiseen ja kuntoiluun sekä maisemasta nauttimiseen, ja niillä voi myös kasvattaa ruokaa.

Viheralueet asuinympäristössä parantavat asukkaiden koettua terveyttä ja hyvinvointia sekä edistävät stressistä toipumista ja fyysistä kuntoa. Hiljaisia paikkoja kaivataan kaupunkiympäristössä ja niitä löytyy Vantaalla laajoilta viheralueilta. (977)

Viheralueet ja rakennettu ympäristö lomittuvat toisiinsa

- Rakennamme jokivarsien ulkoilureitistöt yhtenäisiksi ja avaamme yhteydet Sipoonkorpeen.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Sovitamme jokien ja purojen varsilla ihmisten toiminnan, luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristöt toisiinsa.
- Säilytämme virtavedet ja pienvesistöt ja luonnonmukaistamme tuhoutuneita osuuksia.
- Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa.
- Vaadimme monipuolisia ja laadukkaita viherkattoja ja –seiniä tiiviisti rakennetuille alueille.
- Toteutamme liikuntapaikkojen arkiympäristöt laadukkaasti.

Yhdessä

Vantaalaiset kumppanusmallit ovat maankuuluja. Niillä kehitetään ja suunnitellaan yhteisiä hankkeita ja sitoutetaan osapuolet yhteisiin tavoitteisiin. Kaupungin hyvä suunnittelu, sisäinen yhteistyö, sopimusvalmistelu ja rakentamisen ohjaus varmistavat hyvän, kestävän ja kauniin arkkitehtuurin toteutumisen.

Vantaa tunnetaan myös ennakoluulottomista yhteistyötavoistaan. Kaupungin vähäiset resurssit on aina käännetty eduksi luomalla joustavia ja ketteriä toimintamalleja. Tämä on helpottanut ja nopeuttanut asiakastyötä, valmistelua ja päätöksentekoa.

Yleiskaavasta rakennuslupaan voi kulua vuosia. Päättäjät ja suunnittelijat vaihtuvat mutta yhteinen suunta ja tavoite täytyy aina olla olemassa. Kukaan meistä ei toimi yksin vaan kaupungin suunnitteleminen ja rakentaminen on pitkä yhteinen prosessi. Yhteistyö ja yhteishenki syntyvät kohtaamisissa, keskusteluissa ja kokemuksissa. Yhdessä tekemällä myös yhteinen tahtotila toteutuu.

Vantaalla on myös pitkä ja hyvä osallistamisen perinne. Kaupunkimme matala organisaatio tuo päättäjät lähelle kuntalaista ja vantaalaiset lähidemokratiamallit ovat toimivat. Kansalaisitoimijat, yhdistykset ja yhteisöt ovat aina myös aktiivisesti mukana vaikuttamassa. Hyvä luottavainen työilmapiiri ja kaikkia osapuolia ja asiantuntijuutta kunnioittava yhteistyö antaa eväät onnistumiselle. Hyvää Vantaata suunnitellaan aina yhdessä käyttäjien kanssa ja varmistetaan kunnioittava ja innovatiivinen yhteistyö kumppaneiden kanssa. (1466)

Vantaalla on tekemisen meininki

- Varmistamme arkkitehtuurin ja rakentamisen laatua kaupungin sisäisellä yhteistyöllä
- Etsimme laatuun ja kestäväan rakentamiseen kustannustehokkaita ja oivaltavia ratkaisuja
- Kehitämme edelleen vantaalaisia kumppanuusmalleja.
- Jatkamme hyvää osallistamisen perinnettä ja otamme asukkaat aidosti mukaan suunnittelemaan ja rakentamaan kaupunkia.
- Kannustamme omatoimisuuteen ja aloitteellisuuteen sekä innostamme kaupunkitilan luovaan käyttöön.
- Viestimme avoimesti, ymmärrettävästi ja kehitämme havainnollistamisen menetelmiä.
- Teemme kuntalaisen omaa Vantaata näkyväksi.

Vantaan tavoitteena on ilmastoystävällinen, kestävä ja toimiva kaupunki sekä kaunis, kestävä ja käyttökelpoinen arkkitehtuuri.

arkkitehtuuristrategian 20 kärkihanketta / TOP 20

1. Seuraamme strategian toetutumista ja toiminnan laadun jatkuvaa kehittämistä.
2. Valmistellemme profiilit kaikille keskustoille ja otamme käyttöön laadun mittarit.
3. Laadimme Vantaalle kulttuuriympäristöohjelman.
4. Teemme rakennushistoriallisia ja arkeologisia inventointeja.
5. Kehitämme uusia arkkitehtikilpailujen ja kilpailuttamisen malleja.
6. Suosimme koerakentamista, pilottihankkeina ekologinen rakentaminen ja elinkaari-hankkeet.
7. Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten 5D, viherkerroin ja strategiakortit.
8. Julkaisemme kaupunkitilan laatukäsikirjan.
9. Luomme vantaalaisen taiteen konseptin.
10. Selkeytämme kaupunkikuvaneuvottelukunnan roolia.
11. Kehitämme rakennusjärjestystä laadun varmistamisen välineenä.
12. Palkitsemme onnistumisia ja hyviä hankkeita.
13. Varmistamme palveluille laadukkaat ja rakentamiskelpoiset tontit.
14. Haemme keinot rakennushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten käyttöön, vuokraukseen ja kehittämiseen.
15. Sovellamme kaavamääräyksiä, jotka mahdollistavat joustavat ja muuttuvat käyttötarkoitukset.
16. Yhdistämme asiakaspalvelua ja asukastyön tiloja yhdelle luukulle.
17. Järjestämme opintomatkoja toimialojen kesken sekä päättäjille ja kumppaneille.
18. Julkaisemme vantaalaista arkkitehtuuria ja etsimme Vantaan arkkitehtuurin kätkeyt helmet.
19. Rakennamme jokivarsien ulkoilureitit yhtenäisiksi ja avaamme yhteydet Sipoonkorpeen.
20. Avaamme nopean pyöräilyn reittejä ja tuemme kaupunkipyörän tuleamista.



9 § **Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Raikukuja 4 / TLA**

VD/8920/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/MJÄ/SRU

SATO haluaa kokeilla tontillaan edullisen vuokra-asumisen konseptia ja rakentaa kuusikerroksisen 1450 k-m² kokoisen kerrostalon. Rakennuksessa on 68 pientä asuntoa.

Asuntojen huoneistoala on 15,5 h-m², minkä lisäksi asuntoihin kuuluu 6,0 - 6,5 m² kokoinen parvi. Asuinhuoneen koko on vähintään 7 m². Huoneistokoossa poiketaan rakentamismääräyskokoelman mukaisesta asunnon minimikoosta 20 h-m². Yhteistiloja talossa on 390 k-m², 5,7 k-m² / asunto. Rakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintialueelle, minkä vuoksi autopaikkoja sijoitetaan myös sisäpihalle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 17573 sekä katu- ja viheralueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17573.

Alue sijaitsee osoitteessa Raikukuja 4.

Kaavan hakija

Asunto Oy Raikukuja II c/o SATO-Rakennuttajat Oy.

Maanomistus

Asunto Oy Raikukuja II omistaa tontin. Katu- ja viheralueet ovat kaupungin omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on hakijan puolelta konsulttina osallistunut Vuorelma Arkkitehdit Oy.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokas asuntoalue A1.

Asemakaavan muutos

Rakentaminen lisää asuntojen määrää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden lähellä. Konseptilla lisätään edullisten vuokra-asuntojen määrää. Vuokraksi on määritetty 500 €/kk. Asuntojen huoneistoala on pieni, koska parvea ei voi mataluutensa (1,5 metriä) vuoksi laskea huoneistoalaan.

Vastaavasti talossa on poikkeuksellisen paljon yhteistiloja kuten pesula ja kahvio sekä ylimmässä kerroksessa sauna terasseineen. Yhteistilojen kerrosala on vähintään 390 k-m².

Rakennuksen asuinkerrosala on 1450 k-m² ja siinä on 68 yksiötä.

Uudisrakennus sijoittuu nykyiselle pysäköintipaikalle, minkä vuoksi osa autopaikoista siirretään sisäpihalle. Samalla sisäpiha uudistetaan ja pelastustiet tehdään koko tontille.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 29.10.2014. Kaavatilaisuus pidettiin tontilla 6.11.2015.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Kaavamuutosta ei ole vastustettu.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa 1450 k-m², 68 asuntoa.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutostkustannukset maksaa SATO-Rakennuttajat Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002257 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Raikukuja 4,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija SATO-Rakennuttajat Oy maksaa muutostkustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Käsittely:

Varajäsen Pertti Oksman esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:

Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Timo Kallaluoto, puh. 8392 2675

kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, puh. 8392 2701

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö
Mikko Järvi

Asemakaavamuutos nro 002257 Martinlaakso Kerrostalo Raikukujalle



**Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002257.**



kerrokorkeus on tavallisuudesta poikkeava (4,3 m) ja vastaa lähinnä kahdeksankerroksista taloa. Kerrosalaa on 1450 k-m², mikä on samaa luokkaa tontilla olevien kolmekerroksisten talojen kanssa.

Tällä hetkellä tontilla on rakennettu kolme kerrostaloa, joiden kerrosala on yhteensä 8000 k-m². Uusi talo on suunniteltu toteutettavan pysäköintialueelle. Tämä tarkoittaa pysäköintinormin tarkistamista ja paikkojen uudelleen sijoittelua. Osa paikoista sijoitetaan sisäpihalle, jota samalla kohennetaan. Olemassa olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan ja paikat nurmikovetetaan hulevesien hallinnan ja pihanäkymien vuoksi. Autopaikkoja sijoitetaan myös tontin itäreunalle. Normina käytetään koko tontilla 1 ap/130 k-m², mikä on voimassa olevan kokeilun mukainen (Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013).



Pihaluonnos, suurempi liitteenä.

Lisäksi ajantasaistetaan viereisten yleisten alueiden ja Y-tontin kaavamerkinnot. Pallokentälle ja nimeämättömälle jalankulkukadulle annetaan nimet. Jalankulkukadulla sallitaan pyöräily nykytilanteen mukaisesti. Sallitaan nykyinen kioskiki LP-alueelle.

2. TIIVISTELMÄ

Tontin 17573-2 maanomistajan As Oy Raikukuja II / Sato-Rakennuttajat Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 15.10.2014. Kaavoitus tuli vireille 29.10.2014 ja mielipiteet pyydettiin 5.12.2014 mennessä (MRL 62 §).

Uusi asuinkerrostalo sijoittuu muodostettavalle tontille, joka on olemassa olevassa asemakaavassa osoitettu auton säilytyspaikan rakennusalueeksi. Tästä syystä autopaikkoja sijoitetaan muualle, muun muassa sisäpihalle ja tontin itäreunalle. Uusi talo sijoittuu samalle linjalle nykyisen kolmikerroksisen talon kanssa suunnilleen kaakko-luode -suuntaisesti, eikä se juuri varjosta vastapäisiä taloja. Suunnitelmaan kuuluu varjostustutkielma. Suurempi varjostusvaikutus kohdistuu itäpuolisen päiväkodin tonttiin.

Tontilla on ennestään kolme kerrostaloa, yksi seitsemäkerroksinen ja kaksi kolmekerroksista. Talot on rakennettu 1975 ja 1989.

Pysäköintialuetta ehostetaan puilla ja nurmikiveyksellä, jotta näkymät uudesta talosta olisivat miellyttävämmät.

Rakentaminen vastaa keskusta-alueelle kohdistuvaan kysyntään. Taloon on suunniteltu 68 pientä asuntoa ($15 \text{ m}^2 + 6 \text{ m}^2$ parvi). Asuinkerrostalon suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi ja rakennusoikeus 1450 k-m^2 . Ylimpään kerrokseen saa sijoittaa puolet suurimman kerroksen kerrosalasta.

Nykyinen tontti jaetaan kahtia ja uudisrakennus sijoittuu toiselle uusista tonteista. Tonttien rakennustehokkuus nousee nykyisestä $e = 0,9$:stä tehokkuuslukuihin $e = 1,03$ ja $e = 1,23$. Uudenlaisen konseptin vuoksi talon kerroskorkeus poikkeaa normaalista ollen 4,3 metriä, mikä vastaa normaalia kahdeksan kerroksista taloa korkeampaa rakentamista. Asuinkerroksia talossa on neljä, maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa on yhteistiloja. Yhteistiloihin kuuluu varastojen lisäksi oleskelu- ja keittiöineen, pesula sekä sauna. Ylimmässä kerroksessa on saunatilojen lisäksi terassi. Asuntoratkaisujen vuoksi talon kerrosala jää pieneksi, koska asunnot ovat pieniä ja niissä on parvi, jota ei lasketa kerrosalaan.

Korttelin autopaikat osoitetaan maantasoon osin nykyisille paikoilleen tontilla, osin nykyiselle sisäpihalle.

Kaupunkikuva muodostuu tielle näkyvistä kerrostalojen päädyistä. Uusi asuinkerrostalo muuttaa jonkin verran kaupunkikuvaa, koska se on korkeampi kuin ympäröivät kolmikerroksiset kerrostalot. Toisaalta seuraavan pohjoisen puoleisen kerrostalon ylin korkeusasema on melko sama, koska siinä on seitsemän asuinkerroksen lisäksi maanpäällinen kellarikerros sekä hissien konehuone ja sen maantasokorko on noin kaksi metriä korkeammalla.

Asemakaavamuutoksessa kahden tontin yhteinen pysäköintiosa pienenee, mikä vähentää avoimuutta, mutta toisaalta tekee siitä tiiviimmän ja vähemmän aution. Autojen tuominen sisäpihalle ei lähtökohtaisesti ole suositeltavaa näin tehokkaalla tontilla, mutta koska kyse on edullisten asuntojen kokeilukonseptista, autopaikkojen toteuttaminen rakenteellisesti olisi estänyt hankkeen toteuttamisen. Puita lisätään sekä pihalla että pysäköintialueella ja lisäksi paikat nurmikivetään, joten asfaltilla päällystetty maa-ala ei olennaisesti kasva.



Leikkauskuvat. Suuremmat kuvat liitteenä.

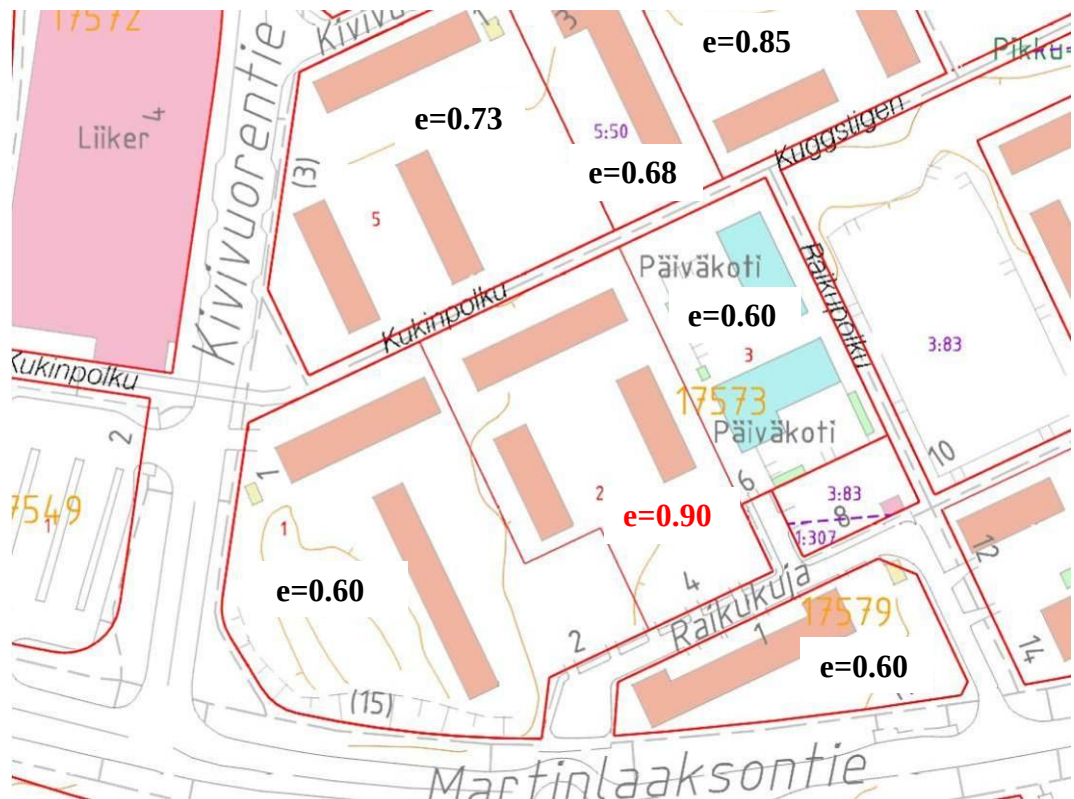
Viitesuunnitelmat ja selvitykset

SATOn puolelta konsulttina hankkeessa on Vuorelma Arkkitehdit Oy.

Asemakaava

Asemakaavanmuutos koskee kumoutuvan asemakaavan tonttia 17573-2. Voimassaolevassa ajantasa-aseamakaavassa suunnittelualue on asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Suunnittelualueella sijaitsee kolme kerrostaloa, joiden kerrosala on yhteensä 8000 k-m², mikä on myös kaavan sallima enimmäismäärä. Tonttitehokkuus on $e=0,90$. Alueen itäpuolella on julkisten palvelujen korttelialue (Y), jossa toimii kaksi päiväkotia. Muuten ympärillä on samanlaisia AK-kortteleita, joiden tehokkuus on välillä $e=0,60 - e=0,85$.

Asemakaava on vuodelta 1979, joten osa kaavamerkinnoistä ovat vanhentuneita. Lisäksi pallokenttä ja nimeämätön katualue nimetään.



Naapuritonttien tehokkuuslukuja.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee junaradan itäpuoleisella osalla Martinlaaksoa, lähellä juna-asemaa. Kehäradan liikennöinti alkaa heinäkuussa 2015, jonka myötä yhteydet muun muassa lentoasemalle ja Tikkurilaan paranevat.

Ympäristö on kerrostalovaltaista asuinalueita, jonka rakennuskanta on enimmäkseen 1970- ja 1980-luvuilta. Kerroskorkeus vaihtelee kolmen ja seitsemän välillä.

Juna-aseman vieressä on ostoskeskus, joka tarjoaa kaupallisia palveluja. Julkisia palveluja kuten terveyskeskus ja kirjasto sijaitsee noin 400 metrin päässä, uimahalliin on 800 metriä.

Kaavamuutosalue soveltuu asuntorakentamiseen hyvin, koska palvelut, virkistysalueet ja joukkoliikenteen pysäkit ovat lähellä.



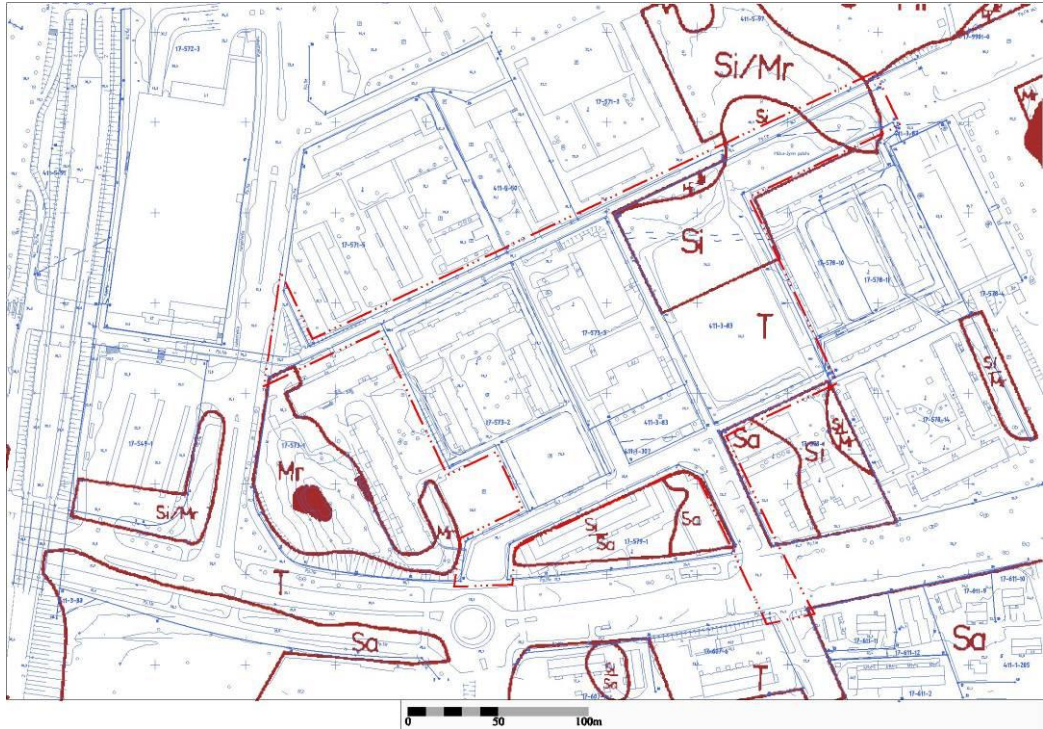
3.1.2 Maisemarakenne/Luonnonympäristö

Talojen väleissä ja korttelin reunoilla on jonkin verran puustoa. Suunnittelualueen pohjoispuolitse kulkee merkittävä kevyen liikenteen yhteys, Kukinpolku. Luonnontilaista ympäristöä suunnittelualueella on vähän.

Suunnittelualue kuuluu Mätäojan valuma-alueeseen. Alueella ei ole havaittavissa pintavesimuodostumia, eikä sitä ole luokiteltu arvokkaaksi pohjavesien kannalta. Erillisiä luontoselvityksiä ei alueesta ole tämän työn yhteydessä tehty. Aikaisemmin tehdyissä selvityksissä alueelta ei ole tavattu suojeltavia kohteita (Vantaan paikkatietopalvelun luontotiedot, Vantaan liito-oravat 2003).

Maaperä

Koska uuden rakennusalan kohdalla on pysäköintialue, maaperää on vahvistettu tietyllä määrällä täyttömaata. Maaperäolosuhteita ei ole kartoitettu kairaamalla, joten täytön syvyys ja sen alapuolinen maalaji ei ole tiedossa. Todennäköisesti se on rakennettavuudeltaan hyvä. Suunnittelualueen ympärillä on lännessä moreenia, etelässä ja idässä esiintyy silttiä tai muita hienorakeisia maalajeja. Muutoin alue on merkattu kaivetuksi tai täytetyksi.



Maaperäkartta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaupunkikuva

Kaupunkikuva Martinlaaksossa on kerrostalovaltainen. Lähikortteleiden rakennuskanta koostuu suureksi osaksi vaaleista betonielementtirakenteisista, suorakulmaisesti sijoitetuista lamellitaloista sekä kahdesta matalasta punatiilisestä päiväkotirakennuksesta.

Kaavamuutoksen kohteena olevalla tontilla on kaksi vuonna 1975 rakennettua kaakko-luode –suuntaista kaksirappuista lamellikerrostaloa, joissa on kolme asuinkerrosta ja maanpäällinen kellarikerros. Niiden tasakatot on muutettu 1993 aumakattoisiksi. Julkisivut ovat harmaata betonia ja parvekkeet valkoista betonia. Päädyissä on vaaleampia pesubetonilaattoja. Talojen kerrosala on 1400 k-m² ja niissä on 24 asuntoa kummassakin. Kolmas, suurempi talo on rakennettu vuonna 1989 ja se sijoittuu tontin pohjoisosaan kohtisuoraan matalampien rakennusten suhteen eli lounas-koillissuuntaan. Senkin julkisivut ovat paljasta betonia, mutta hieman vaaleampaa kuin matalammissa. Parvekkeiden kaiteet ovat tummaa savulasia. Rakennuksessa on seitsemän asuinkerrosta sekä maanpäällinen kellarikerros, sen kerrosala on 5200 k-m² ja siinä on 84 asuntoa.

Sisäpiha on väljä, noin 1700 m² kokoinen ja siinä kasvaa kymmenkunta koivua sekä muita lehtipuita sekä yksi mänty. Muuta luonnonympäristöä tontilla ei ole eikä myöskään aivan lähietäisyydellä.

Tontti nousee eteläosan parkkipaikalta pohjoiseen päin noin 2,5 metriä eli lähes kerroksen verran.

3.1.4 Liikenne

Suunnittelualue rajautuu eteläpuolella Raikukujaan ja pohjoisessa Kukinpolun kevyen liikenteen väylään. Martinlaakson asema, joka on yksi Kehäradan asemista, on noin 350 metrin päässä suunnittelualueelta. Asemalla pysähtyvät kaikki Martinlaakson radan paikallisjunat arkisin noin 10 minuutin välein ja viikonloppuisin 10-15 minuutin välein. Myös suurin osa alueen ohi kulkevista busseista pysähtyy Martinlaakson aseman bussi-terminaalissa.

Martinlaaksontien kautta kulkee lukuisia paikallisliikenteen ja seutuliikenteen busseja.

Raikukuja on lyhyt päättyvä kokoojakatu tontin eteläpuolella. Itäpuolella se tekee piston päiväkodin tontille ja viereiselle LP-alueelle, jossa on noin 36 autopaikkaa. Pohjoisessa tontti rajautuu Kukinpolku-nimiseen kevyen liikenteen raittiin. Muilta osin tontti rajautuu muihin tontteihin. Tontin eteläosa on naapuritontin kanssa yhtenäinen pysäköintikenttä noin 160 autolle. Tontilla on nykyisellään 77 autopaikkaa.

Martinlaakson liikenneverkko on järjestetty pääosin ulkosityöttöisesti niin, että katuverkon sisäpuoli on rauhoitettu autoliikenteeltä. Katuverkko on jäsennelty pääkatuihin, kokoojakatuihin ja tonttikatuihin. Martinlaakson reunustamat pääkadut ovat Martinlaaksontie, Raappavuorentie, Kivivuorentie ja Martinkyläntie. Näistä kaksi viimeksimainittua ovat lähinnä suunnittelualuetta.

Tontin pohjoispuolitse kulkeva Kukinpolku on tärkeä kevyen liikenteen yhteys joka yhdistyy lännessä junaradan alituksen jälkeen Laajaniityntiehen ja edelleen Martinlaaksonpolkuun. Näin muodostuu yhtenäinen raitti koko kaupunginosan halki. Kukinpolku yhdistyy myös muihin läheisiin raitteihin Raikupolkuun, Metsikköpolkuun sekä Lintukallionpolkuun, jotka ovat pohjois-etelä-suuntaisia yhteyksiä.

3.1.5 Vesihuolto

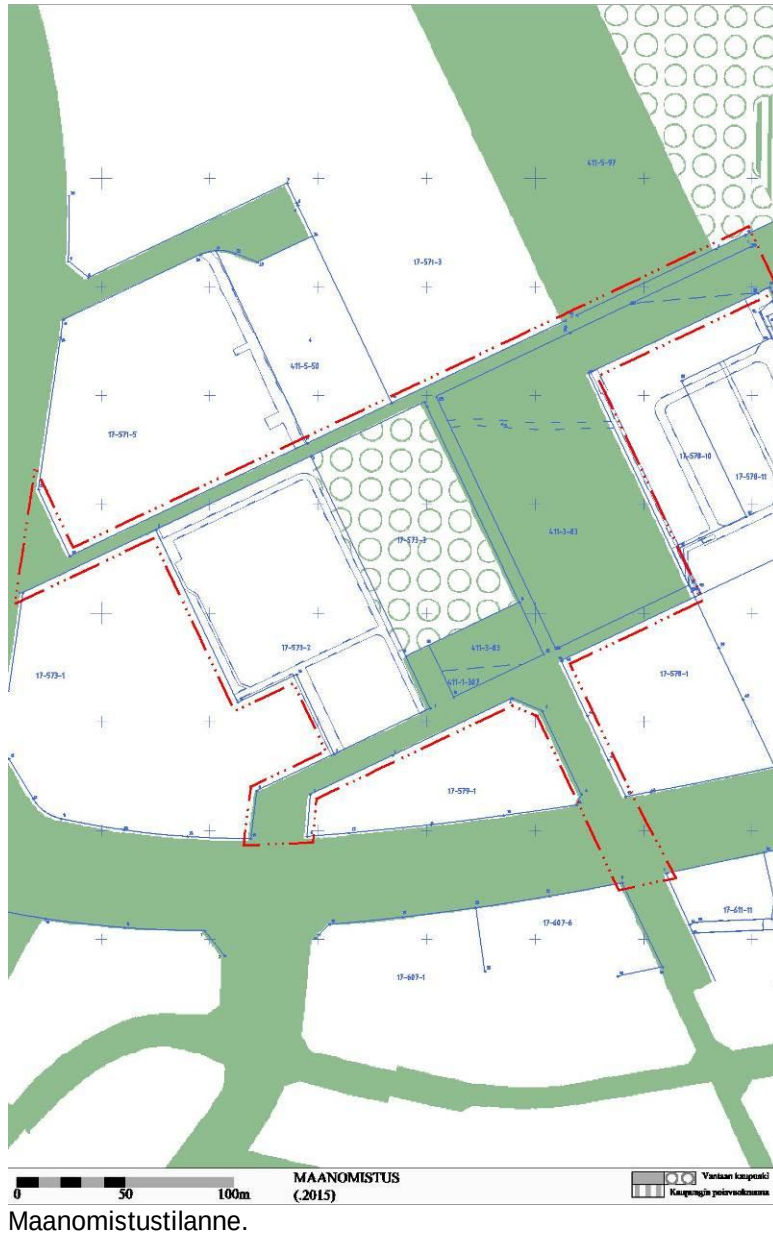
Kaava-alueen kaakkoiskulmassa Raikukujalla ja pohjoispuolella Kukinpolulla on rakennettu vesihuoltoverkosto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +96.00 mvp (merenpinnasta).

Alueen jätevedet johdetaan etelän suuntaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkylässä ja Hämevaaran kaupunginosien kautta Espoon puolelle, jossa ne päätyvät lopulta Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Alueella on nykytilanteessa asuinrakennuksia, joiden kuivatusvedet on johdettu hulevesiviemäreissä Raikukujan ja Kukinpolun yleisiin hulevesiviemäriin. Hulevesiviemärit johtavat vedet etelään Jokiuomanpuiston ojaan, josta vedet päätyvät Mätäojaan.

3.1.6 Maanomistus

Rakennettava tontti on As Oy Raikukuja II:n omistuksessa. Yleiset alueet omistaa kaupunki.



Maanomistustilanne.

3.1.7 Palvelut

Palvelut

Alue kuuluu Myyrmäen palvelualueeseen. Lähimmät kaupalliset palvelut sijaitsevat Martinlaakson uudella ostarilla 300 metrin päässä.

Julkisia palveluita lähietäisyydellä on päiväkotien ja peruskoulujen lisäksi ovat muun muassa lukio, kauppaoppilaitos, kirjasto, terveysasema sekä uimahalli.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Martinlaaksossa on kaupallisten ja julkisten alojen työpaikkoja sekä Vantaankosken juna-aseman ympäristön työpaikka-alue.

Virkistys

Vieressä on pallokenttä ja lähin puisto Kivivuori. Laajemmalle Jokuomanpuiston virkistysalueelle on matkaa 300 metriä.

3.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Melu

Martinlaaksontieltä ulottuu tieliikennemelua jonkin verran suunnittelualueelle, mutta eteläpuolen rakennus estää tehokkaasti melun leviämisen kaavamuutosalueelle. Vuoden 2011 päivämelu jää tasolle 45 - 50 dB ja yöllä alle 45 dB. Rautatiemelua ei ulotu tontille asti. Vuodelle 2030 tehdyn meluennusteen mukaan tilanne ei muutu nykyisestä.

Alue on lentomeluvyöhykettä 3, jolla lentomelutaso on Lden 50 - 55 dB. Tämä edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyttä. Tämä vaatimus ylittää tieliikennemelua vastaan tarvittavan ääneneristävyyden vaatimuksen.

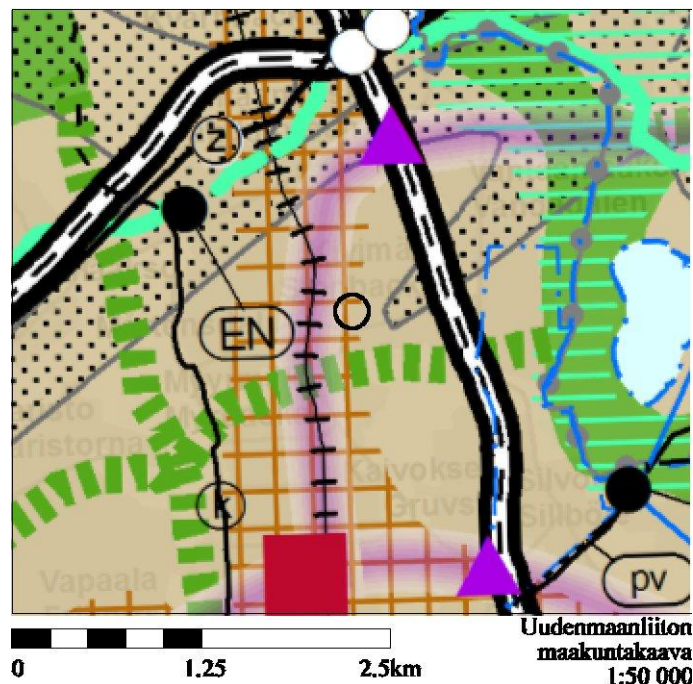
3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

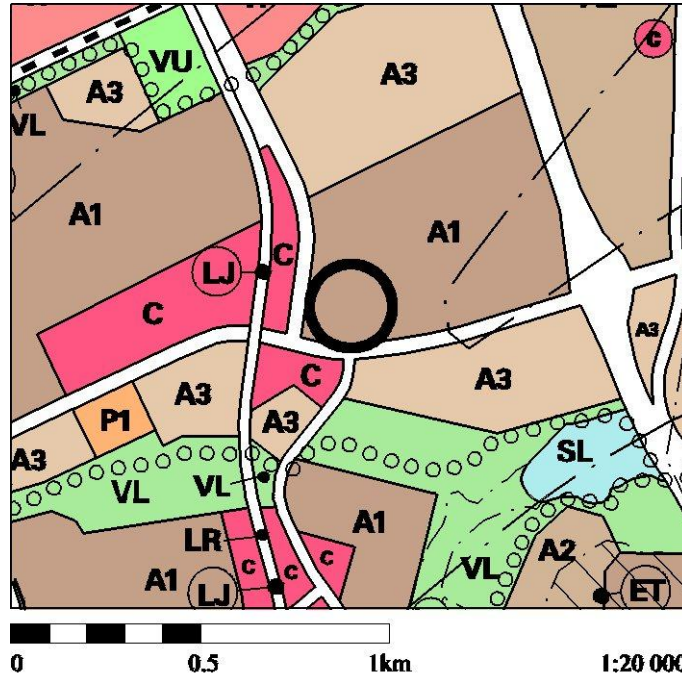
Maakuntakaava

Maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on keskustatoimintojen aluetta. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistama 2. vaihemaakuntakaava ohjaa yhdyskuntarakennetta toimivampaan ja kestävämpään suuntaan. Tässä kaavassa Martinlaakso on tiivistettävää taajamatoimintojen aluetta. Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.



Yleiskaava

Yleiskaavassa (Kv 17.12.2007) alue on tehokasta asuntoaluetta (A1). Alueelle saa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja.



Asemakaava

Suunnittelualueen ensimmäinen asemakaava on 170100 (SM 3.5.1973), joka koskee suurinta osaa koko Martinlaaksosta. Kaavan ratkaisu ei juuri poikkea voimassa olevasta.

Ensimmäisessä muutoksessa 000040 (KV 21.4.1975) on korjattu tontilla olevan korkeamman kerrostalon rakennusoikeutta.

Seuraavassa muutoksessa 000133 (Kv 22.10.1979) muutettiin suurta osaa koko Martinlaakson kaavasta. Muutos kaavamuutostontilla kohdistui pysäköintimääräykseen, joka lieveni. Alun perin autopaikkoja vaadittiin 1 ap / 70 k-m², vähintään 1 ap / asunto. Autopaikoista tuli rakentaa heti vähintään 60%. Muutoksen myötä autopaikkoja vaadittiin enää 1 ap / 85 k-m². Toisaalta heti rakennettavien paikkojen määrä tuli olla 70%. Autopaikkoja on toteutettu 77 ap, mikä on noin 80% kaavan vaatimuksesta.

Uusimmassa muutoksessa, joka on siis voimassa oleva asemakaava 000316 (Kh 6.2.1984) tehtiin lähinnä korjauksia ja ajantasaistusta merkintöihin. Rakennusalan rajoja suurennettiin.

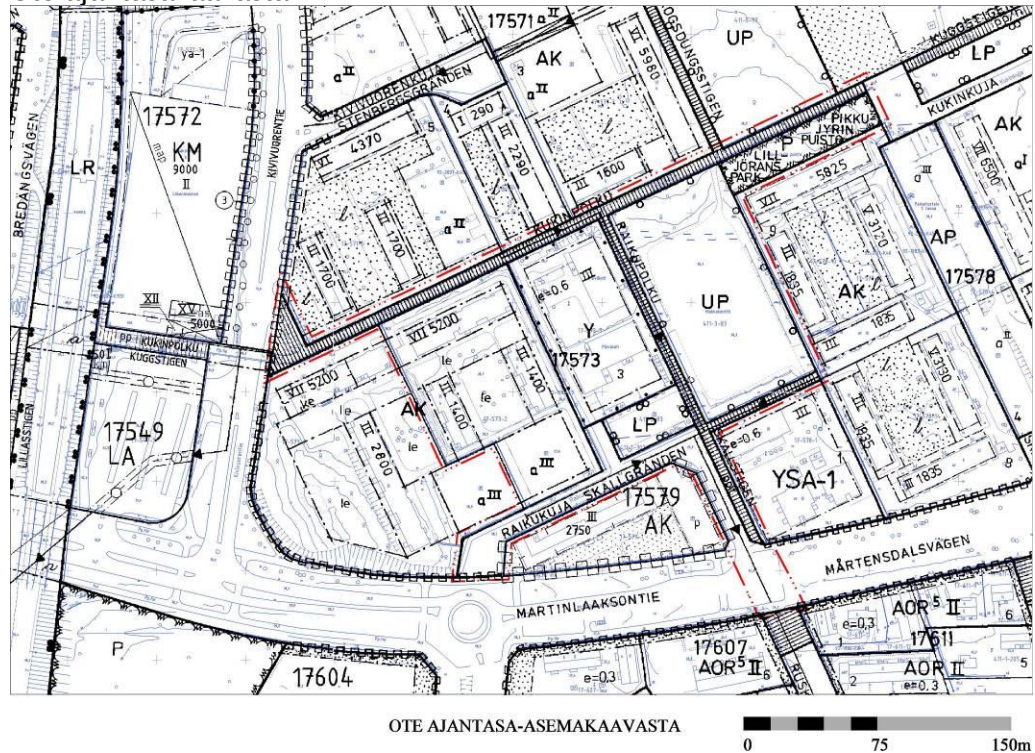
Voimassaoleva asemakaava

Suunnittelualue on *asemakaavassa* asuinkerrostalojen korttelialuetta AK. Aluetta ympäröivät korttelit ovat samaa käyttötarkoitusta lukuun ottamatta itäpuolen julkisten palvelujen (Y) korttelialuetta. Asuinkortteleiden toteutuneet tehokkuuden vaihtelevat $e=0.6 - 0.85$.

Suunnittelualueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Martinlaakso 000316 Kh 6.2.1984
- Martinlaakso 000133 kv 22.10.1979

Ote ajantasakaavasta:



- AK Asuinkerrostalojen korttelialue
- Y Yleisten rakennusten korttelialue
- UP Paloilukenttä
- a^{III} Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen enimmäismäärän
- VII Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun
- 5200 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
- le Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Kaavamuutosalue on merkitty Vantaan kiinteistörekisteriin yleisenä alueena sekä kiinteistönä.

Rakennuskiellot

Kaavamuutosalueelle ei ole rakennuskielloja.

Vantaan maapoliittiset tavoitteet

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä.

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista vuodessa 200 000 k-m².

Asunto-ohjelma 2009-2017

Vantaan asunto-ohjelman 2009-2017 painopisteenä on edistää toimintaa, jolla parannetaan ihmisten mahdollisuuksia löytää tarpeitaan ja maksukykyään vastaava asunto. Kaavoituksella ja maapolitiikalla varmistetaan, että uudet asuinalueet ja täydennysrakentamiskohteet liittyvät luontevasti nykyiseen

kaupunkirakenteeseen, muodostavat elinympäristöltään laadukkaita kokonaisuuksia ja tarjoavat monipuolisesti erilaisia asumisvaihtoehtoja, talotyyppejä ja asunnon hallintamuotoja. Asunto-ohjelmassa nousevat esiin myös yhdenvertaisuuden näkökulmat ja kuntalaisten osallisuus. Asemakaavamuutos monipuolistaa Martinlaakson keskusta-alueen asumisvaihtoehtoja.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun käynnistyminen

Hakijan kanssa on käyty neuvotteluja ennen kaavamuutoshakemuksen jättämistä.

As Oy Raikukuja II:n ja Sato Rakennuttajat Oy:n tekemä kaavamuutoshakemus kirjattiin saapuneeksi 15.10.2014.

Varsinainen kaavatyö aloitettiin 2014 syksyllä. Kaavamuutos on kevään 2015 suunnitteluohjelmassa (kohde A30). Kaavoitus tuli vireille 29.10.2014.

4.2 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: mm. Martinlaakson asukasyhdistys ry
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset, Valtion viranomaiset
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: HSL, HSY, *Elisa Oyj*, *Vantaan Energia ym.*
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin ja postitettiin osallisille 29.10.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 1.11.2014. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelma oli esillä maankäyttötoimen asiakaspalvelussa sekä internetissä (www.vantaa.fi/fi/kaavoitus_ja_maankaytto) Mielenpiteet pyydettiin 5.12.2014 mennessä (MRL 62 §).

Mielenpiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielenpiteitä ja kannanottoja saapui 6 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielenpiteistä:

- 1. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL

HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämisen alueilla, joilla on hyvät olemassa olevat joukkoliikenneyhteydet. Suunnittelualue sijaitsee Martinlaakson aseman ja bussiterminaalin välittömässä läheisyydessä. Vuonna 2015 alueen joukkoliikenneyhteydet paranevat entisestään kun liikennöinti Kehäradalla aloitetaan.

HSL puoltaa asuinrakentamisen lisäämistä, sekä pysäköintinormin lievennystä suunnittelualueella

➔ *Ok.*

- 2. Vantaan kaupunginmuseo

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta.

→ *Ok.*

- 3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY
Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet ovat Raikukujalla (vj 150 v, jv 300 bet, hv 300 bet). Asemakaavamuutos koskee täydennysrakentamista parkkipaikalle, johon kaavaillaan kuusikerroksista asuintaloa. Kaavaselostuksen osana tulisi esittää vesihuollon esisuunnitelma kustannusarvioineen.
→ *Ok.*

- 4. Museovirasto
Museovirastolla ei ole huomauttamista kaavamuutokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.
→ *Ok.*

- 5. ja 6. Kaksi naapuritalojen asukasta
Asukkaat harmittelivat sisäpihan isojen puiden häviämistä.
→ *Osa puista säilyy ja lisäksi istutetaan uusia puita.*

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Tavoitteena on sovittaa uusi asuinkerrostalo nykyiselle pysäköintialueelle siten, että se kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tukee ja täydentää nykyistä ympäristöä. Uusi rakennus nousee korkeutensa vuoksi kaupunkikuvallisesti hallitsevaksi elementiksi lähimpiin rakennuksiin verrattuna, mutta toisaalta samassa korttelissa on jo vastaavan korkuinen rakennus. Kaavamuutoksella tehostetaan Martinlaakson keskustan ja juna-aseman lähistön maankäyttöä.

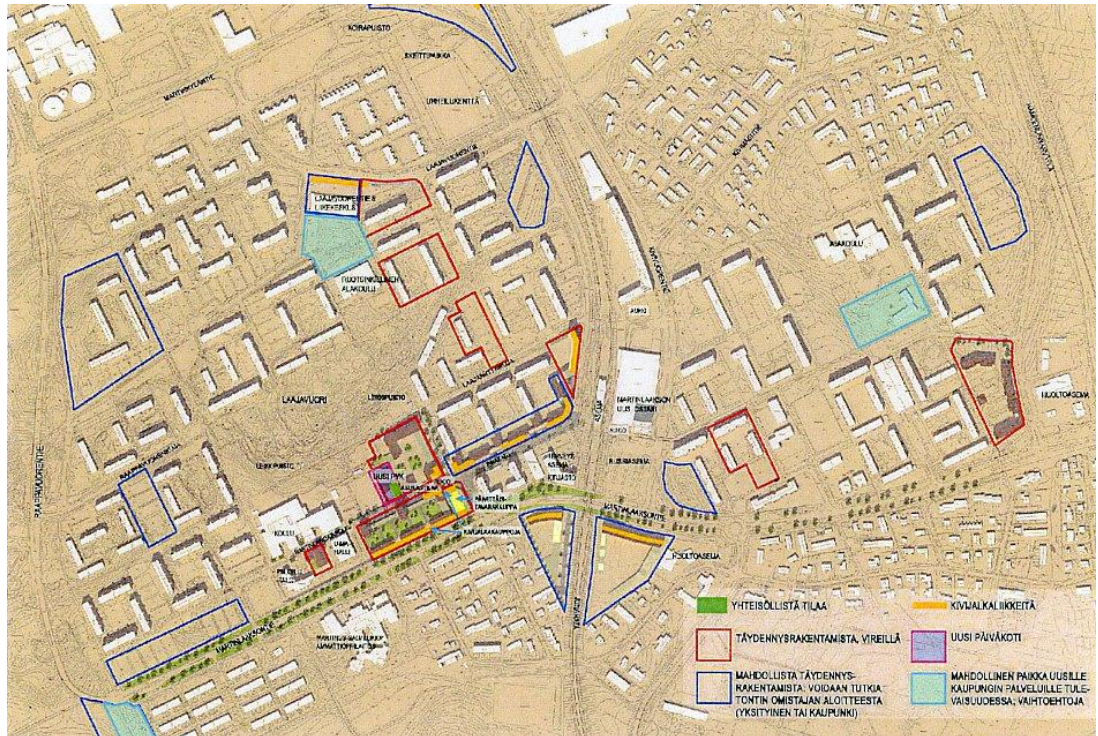
Kaupungin tavoitteet

Asemakaavamuutos on Vantaan maapoliittisten linjausten ja yleiskaavan mukainen.

Martinlaakson kehityskuva

Martinlaaksoon laaditussa kehityskuvassa on tutkittu muun muassa keskusta-alueen kehittämistä, alueen imagoa, täydennysrakentamisen alueita, maisemaa, liikenneasioita ja ekologisuutta. Kehityskuva ohjaa uutta rakentamista viitteellisesti ja määrittää yleispiirteiset reunaehdot meneillään oleville ja tulevaisuudessa laadittavilla asemakaavamuutoksille.

Kehityskuvasta on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.5.2013, pidetty työpaja 4.6.2013, joka käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2014 ja kaupunginhallituksessa 3.3.2014, se on ollut nähtävillä 19.3. – 18.4.2014, pidetty yleisötilaisuus 8.4.2014, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.1.2015, kaupunginhallituksessa 26.1.2015 ja kaupunginvaltuustossa 2.3.2015



Martinlaakson kehityskuva, Martinlaakson täydennysrakentamisen ja palveluiden sijoittumisen mahdollisuuksia.

Johanna Rajala 2015, Kala 19.1.2015, Kh 26.1.2015

■ Täydennysrakentamista.

■ Mahdollista täydennysrakentamista; voidaan tutkia tontin omistajan aloitteesta.

■ Uusi päiväkotiki.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikennedyhteysien ja valmiin infrastruktuurin äärelle.

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.

Martinlaakson kehityskuvassa tavoitellaan tiivistä ja elävää kaupunginosaa uusine kivijalkaliiketiloineen. Kehityskuvassa on esitetty täydennysrakentamista muun muassa Raikukuja 4:n tontille.

4.5 Asemakaavaratkaisun perustelut ja vaikutukset

4.5.1 Vaihtoehdot

Maanomistajan tarkoituksena oli löytää rakennuspaikka uudenlaisen, edullisen vuokra-asumisen konseptin kokeilua varten. Tästä syystä varsinaisia vaihtoehtoja ei esitetty. Mahdollisuutena olisi rakentaa paikalle tavallinen kerrostalo, mutta tähän ei hakijalla ole intressiä.

Jos paikalle rakennettaisiin tavanomainen kerrostalo samalla kerrosalalla, se olisi leveämpi ja matalampi.

Mikäli kerrosalaa ja kerroslukua haluttaisiin korottaa, pysäköinti olisi järjestettävä rakenteellisesti. Näiden vaihtoehtojen toteuttaminen ei ole maanomistajan mielestä taloudellisesti houkuttelevaa.

4.5.2 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Asemakaavan suunnitteluun osallistuneet

Kaupunkisuunnittelu:

Timo Kallaluoto

Mikko Järvi

Johanna Rajala

Laura Muukka

Joonas Arponen

aluearkkitehti

kaavoitusinsinööri

asemakaavasuunnittelija

maisema-arkkitehti

suunnitteluavustaja

Kuntatekniikan keskus:

Pirjo Salo

Elina Komulainen

Paula Jääskeläinen

liikenneinsinööri

suunnitteluinsinööri (vesihuolto)

kehitysinsinööri

Rakennusvalvonta:

Jari Saajo

Matti Kärki

lupa-arkkitehti

lupa-arkkitehti

Yrityspalvelut:

Tuula Hurme

Tomi Henriksson

Armi Vähä-Piikkiö

asumisasioiden päällikkö

asumisen erityisasiantuntija

tonttipäällikkö

Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:

Maarit Tuomainen

Miikka Karjaluo

Mika Ukkonen

Henna Latva-Mäenpää

kiinteistökehityspäällikkö /

Sato Housing Oy

investointipäällikkö / Sato Oyj

arkkitehti / Vuorelma Arkkitehdit Oy

arkkitehti / Vuorelma Arkkitehdit Oy

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksella tiivistetään asuinkerrostalojen korttelialuetta juna-aseman ja bussiterminaalin läheisyydessä sekä mahdollistetaan uuden kohtuuhintaisen asumisen konseptin kokeilemistä.

Tontin pysäköintialueesta muodostetaan uusi tontti, jolle rakennetaan kuusikerroksinen asuintalo, jonka kerrosala on 1450 k-m². Suuresta kerroskorkeudesta johtuen talo vastaa normaalia lähes yhdeksänkerroksista taloa.

Konseptin mukaisten asuntojen koko on pieni, 15,5 h-m². Tämän lisäksi asuntoon kuuluu 6,3 m² parvi, jota ei lasketa kerrosalaan. Tästä syystä talon kerrosala on pieni suhteessa sen kokoon. Kerrosalaan ei myöskään lasketa yhteistiloja, joita tässä talossa on tavallista enemmän, vähintään 390 k-m².

Uusi autopaikkanormi hyväksyttiin kaupunkisuunnittelulautakunnassa 9.12.2013. Vuosina 2014-2018 noudatettavan uuden mitoitusohjeen mukaan on rakennettava vähintään yksi autopaikka 130 kerrosneliötä kohti. Mitoitusohje ei estä tarvittaessa rakentamasta enemmän pysäköintipaikkoja. Suunnitelmissa tonteille on esitetty yhteensä 94 autopaikkaa, mikä on enemmän kuin normin vähimmäismäärä, mutta toisaalta uudessa talossa asuntojen määrä on suuri suhteessa kerrosneliömäärään. Tonteille tulee asuntoja yhteensä 200, joten autopaikkoja tulee 0,47 ap / asunto.

Nykyisellään autopaikkoja on 77 ap, mikä tekee mitoituksi 1 ap / 104 k-m² tai vastaavasti 0,58 ap / asunto.

Autopaikat voi sijoittaa tonttijaon estämättä.

Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyöräiden asianmukaista säilyttämistä varten, uudisrakennuksessa vähintään yksi pyöräpaikka asuntoa kohden.

Samalla ajantasaistetaan katualueiden jalankulkualueiden, päiväkodin ja viheralueiden merkintöjä:

- Yleisen pysäköintialueen LP kaavamerkintä ajantasaistetaan.
- Puiston P kaavamerkinnäksi VP.
- Urheilukentän UP kaavamerkinnäksi VU.
- Yleisten rakennusten korttelialueelle Y annetaan nykyiset merkinnät ja uusi ääneneristävyysmääräys.
- Martinlaaksontieltä poistetaan tarpeeton johtomerkintä.
- Raikukujalta poistetaan tarpeettomat johto- ja jalankulkukatumerkinnät.
- Kukinpolulle ja Raikupolulle lisätään nykytilanteen mukainen polkupyöräilyn salliva pp-merkintä.
- Kaavaan lisätään kaupunkisuunnittelulautakunnan pvm hyväksymät nimet Raikukujankenttä - Skallgrändsplanen ja Raikukäytävä - Skallgången.
- Uudet kaavamerkinnät perustuvat ympäristöministeriön kaavoitusohjeisiin.

5.1.1 Mitoitus

Nykyisille rakennuksille jäävän tontin rakennusoikeus 8000 k-m². Tämä tuottaa tonttitehokkuudeksi arvon $e = 1.03$.

Uuden tontin rakennusoikeus on 1450 k-m², jolloin tonttitehokkuudeksi tulee $e = 1.23$.

Yhteensä rakennusoikeus tonteilla kasvaa 1450 k-m² (18%) sekä lisäksi vähintään 390 k-m² yhteistiloja. Tonttitehokkuus on yhteensä $e = 1.06$.

Nykyinen autopaikkojen määrä on 77 ap.

Uusia autopaikkoja 17 ap.

Asuntojen pinta-ala on 15,5 h-m². Parvea 6,3 m² ei lasketa huoneistoalaan. Asuinhuoneen koko on 7,2 h-m², mutta talossa on yhteistiloja vähintään 390 k-m².

5.2 Asemakaavaratkaisun perustelut

Kaupungin väestö kasvaa. Kaavamuutos vastaa väestörakenteen muutokseen ja on maakuntakaavan ja yleiskaavan tiivistämistavoitteiden mukainen. Tontti sijaitsee lähellä Kehäradan rautatieasemaa ja Martinlaakson palveluja, joten tontin maankäytön tehostaminen on perusteltua.

Perusteluja tiivistävälle rakentamiselle: pienten ja kohtuuhintaisten sekä esteettömien asuntojen tarve, sijainti Kehäradan rautatieaseman, bussiterminaalin ja Martinlaakson palvelujen lähellä, kaupunkisuunnittelun kaavoitustavoite 2000 asuntoa ja 200.000 k-m²/vuosi, lisäksi valtion ja kaupunkien sopimus kaavoitustavoitteen nostamisesta +25 %.

Uusi kerrostalo sijoittuu maakuntakaavan tiivistettävälle alueelle ja yleiskaavan tiiviille asuntoalueelle lähelle rautatieasemaa ja kauppakeskusta. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeinen periaate. Asemakaavamuutoksen osallistumisessa kerrostalohanketta ei vastustettu.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisena poikkeuksena asunnon koko saa olla uudisrakennuksessa vähintään 15,5 h-m², kun asunnossa on vähintään 6,3 m²:n suuruinen parvi. Asunnossa saa poiketa myös esteettömyydestä ja varustuksesta. Rakennuksessa tulee olla yhteisiä kahvio-, pesula- ja saunatiloja yhteensä vähintään 390 m² sekä terasseja maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa yhteensä vähintään 92 m².

Suomen rakennusmääräyskokoelman G1-osan mukaan asuinhuoneiston huoneistoalan tulee olla vähintään 20 h-m². Asuinhuoneen tulee olla vähintään 7 h-m². Asunnon esteettömyydestä määrätään F2-osassa ja varustuksesta G1-osassa. Rakennusmääräyskokoelma on ympäristöministeriön asetus, joka on annettu maankäyttö- ja rakennuslain nojalla.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n perusteella "Kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen tässä laissa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista."

Poikkeaminen annetaan asemakaavassa ja se tulee hyväksytyksi kaupunginvaltuustossa kaavan hyväksymisen yhteydessä.

Erityisiä syitä poikkeamiselle ovat tontin sijainti maakuntakaavan tiivistettävällä alueella ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan tehokkaalla asuntoalueella lähellä rautatieasemaa ja kauppakeskusta, kaupungin täydennysrakentamistavoite, viereisellä tontilla olevat isommat asunnot (132 kpl, keskipinta-ala 50 m²), Sato Oy:n asumiskyselyyn perustuvan yhteisöllisen miniasunnon ja edullisen vuokra-asumisen tarve ja kokeilu, asumisen vastaaminen kunnan kauppa- ja teollisuuspainotteiseen elinkeinorakenteeseen sekä kaupunginosan asuntojakauman monipuolistaminen.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava täydentää Martinlaakson kaupunkirakennetta ja noudattaa Martinlaakson kehityskuvan periaatteita.

5.4 Aluevaraukset

5.4.1 Korttelialue

Asuinkerrostalojen korttelialue AK
Kortteliin saa rakentaa uuden 1450 k-m² kokoisen kuusikerroksisen asuinkerrostalon.

Katualueet
Poistetaan viemärimerkinnät ja lisätään pyöräilyn salliva pp-merkintä .

Ympäristön häiriötekijät
Asuntojen ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja katumelua vastaan määrätään vähintään 32 dB.

Kaavamerkinnät ja -määräykset
Kaavaan liittyy riittävät kaavamääräykset, joten erillinen rakentamishoje ei ole tarpeen.

Maankäytön muutos
Nykyinen tontti jaetaan, mutta yhteispinta-ala ei muutu. Tonttien koot ovat 7760 m² ja 1175 m² ja rakennusoikeus 8000 k-m² ja 1450 k-m², josta 1450 k-m² uutta. Tonttitehokkuudet nousevat luvusta $e=0.9$ lukuihin $e=1.03$ ja 1.23 . Tonttien yhteenlaskettu tehokkuusluku on $e=1.06$.
Aula-, kahvila-, pesula- ja saunatiloja sekä muita yhteistiloja tulee rakentaa vähintään 390 m² ja terasseja vähintään 92 m².
Yhteistiloja ei lasketa rakennusoikeuteen.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

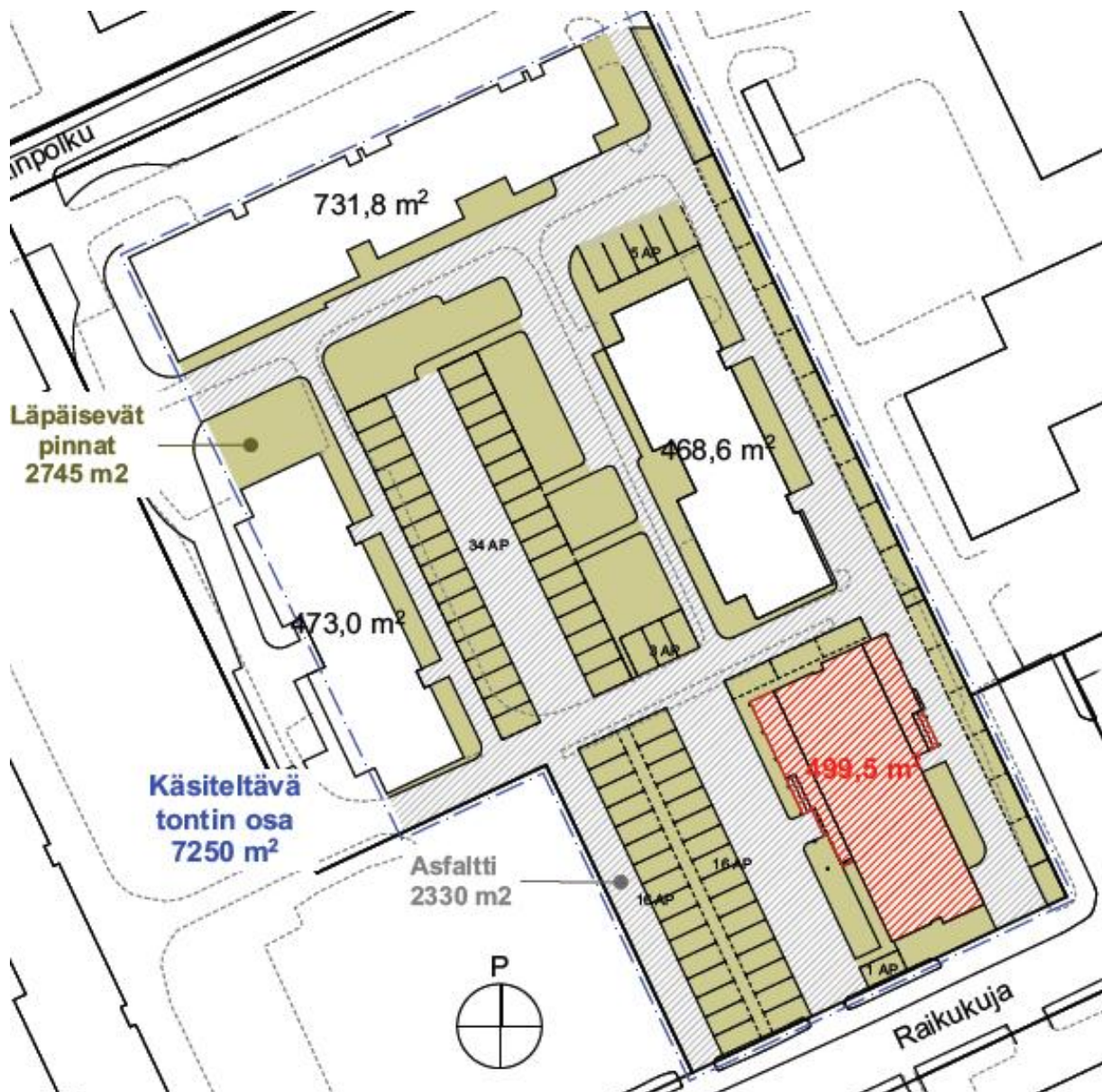
Rakennukset
Kaavan mahdollistaman uudisrakennuksen yleisilme tulee olemaan moderni. Rakennus monipuolistaa alueen kaupunkirakennetta ja pienentää yhtenäistä pysäköintikenttää.

Raikukujalla on valmis vesihuoltoverkosto, johon uusi asuinrakennus liitetään. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollon osalta lisäkustannuksia kaupungille.

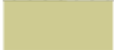


Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Muut osat tonttia voidaan jättää ennalleen, eivätkä viivytysvaatimukset koske niitä osia tontista. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien taseus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.

Rakennusluvan yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.



HULEVESILASKELMA

Koko tontin ala	8940 m ²
Käsiteltävä tontti	7250 m ²
Vanhat rakennukset	1675 m ²
Hulevesitarkastelun alue	5575 m²
 Katto	500 m ²
 Asfaltoitu ala	2330 m ²
 Nurmi ja muu läpäisevä pinta	2745 m ²

Tarvittava viivytystilavuus

Perusmitoitus [m ³]	9 m ³
Tulvamitoitus [m ³]	27 m ³
Sallittu tontilta poistuva virtaama [l/s]	25 m ³

Alustava hulevesilaskelma. Vuorelma Arkkitehdit 24.2.2015.

5.4.2 Vaikutukset maisemaan ja ympäristöön

Olemassa olevia puita säilytetään pihalla mahdollisuuksien mukaan sekä erityisesti koivurivi tontin itäreunalla.

Uusi rakennus on korkea ja poikkeaa viereisistä taloista, mutta toisaalta pienentää isoa, yli 150 autopaikan pysäköintikenttää. Rakennuksen sijainti ei juurikaan varjosta viereisiä asuintaloja vaan viereistä päiväkotia ja sen pihaa.

Ympäristön rakennuskanta on kerroskorkeudeltaan vaihtelevaa.



Tilanne 21.3. klo 15

Kattavampi kuvasarja varjostusanalyysistä on liitteenä.

5.4.3 Vaikutukset väestöön

Kaava-alueelle on tulossa noin 68 asukasta. Lähtökohtaisesti asuntotuotanto on vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Kaavamuutos tarjoaa uusia pientaloja, joille on kysyntää.

Vantaalla asuntokuntien koko on 1970-luvulta asti selvästi pienentynyt. Vuoden 2014 alussa yhden hengen asuntokuntia oli Martinlaaksossa 42 % (Vantaa 38 %), kahden hengen 35 % (33 %) ja vähintään kolmen hengen 23 % (29 %). Väestö myös vanhenee. Lisäksi pienten vuokra-asuntojen tarpeeseen vaikuttaa kaupungin toimialarakenne (kauppa 22 %, kuljetus ja varastointi 16 % ja teollisuus 12 % vuonna 2012).

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset ja suhde kaupungin tavoitteisiin

Asemakaavalla luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle. Kaavassa otetaan huomioon sekä rakennettu ympäristö että luonnonympäristö.

Hanke on kaupungin kannalta hyödyllinen, koska se lisää MAL-aiesopimuksen mukaista asuntotuotannon lisäämistä sekä kaupunkirakenteen eheytyä. Asuntojen määrä asemakeskuksen läheisyydessä lisääntyy eikä kunnallistekniikkaa tarvitse rakentaa. Kaupunki saa tuloja veroina sekä maankäyttösopimuksesta.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

5.6 Kaavamerkinnät ja –määräykset

Asuntojen ääneneristävyydeksi lentomelua vastaan määrätään ΔL 32 dB.

Rakennusalat rajataan luonnosten mukaisiksi. Kaavassa annetaan määräyksiä mm. julkisivuista, parvekkeista ja ääneneristävyydestä.

5.7 Nimistö

Kaavatyön yhteydessä annetaan nimet kahdelle yleiselle alueelle. Pallokentälle annetaan nimeksi *Raikukujankenttä*, *Skallgrändsplanen* ja sen eteläpuoliselle kevyen liikenteen väylälle *Raikukäytävä*, *Skallgången*.

- Kukinpolku, Kuggstigen, 1969, lähtee Kukinkujalta. Nimeen sisältyy hansalaivan nimitys kukki. Hämeenlinnanväylän itäpuolella on ollut niitty, 1699 Kogg ängen (nyt Koukkuniitty). Gunvor Kerkkosen (1965) mukaan, velkakirjojen perusteella, niityltä on kaadettu kukkia varten puita, 1200 "koggespärreniä", jotka on viety Tallinnaan suolavelan maksuksi vuonna 1519.
- Martinlaaksontie, Mårtensdalsvägen, 1967, kaupunginosan mukaan. Kaupunginosa on rakennettu Martinkylän takamaille isojen mäkien väliin.
- Pikku-Jyrin puisto, Lill Görans park, 1972, Martinkylän Lillaksen talon 1500-luvun isännän, Göran "Lille" Bondin mukaan. Hän oli Helsingin pitäjän huomattavimpia kauppaivureita.
- Raikukuja, Skallgränden, 1968, johtuu hävinneen talon nimestä Skallböle (1690 Skallbuus åå, 1699 Skall bölls Källa jne.). Nimeen sisältyy miehen kutsumanimi Skalle 'kalju' ja uudistaloa tarkoittava böle. Kadun suomalainen nimi on käännösvirhe.
- Raikukujankenttä, Skallgrändsplanen, 2014, kentän osoite on Raikukuja 10. (Nr 13.10.2014, Kala 8.12.2014)
- Raikukäytävä, Skallgången, 2014, lähtee Raikukujalta. (Nr 13.10.2014, Kala 8.12.2014)
- Raikupolku, Skallstigen, 1968, lähtee Raikukujalta.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Selostuksen liitteenä on asemakaavasta arkkitehtikonsulttien toimesta tehtyjä havainnekuvia.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Hanke on tarkoitus toteuttaa, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 16.3.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti



Mikko Järvi
Kaavoitusinsinööri

Laatijan yhteystiedot:

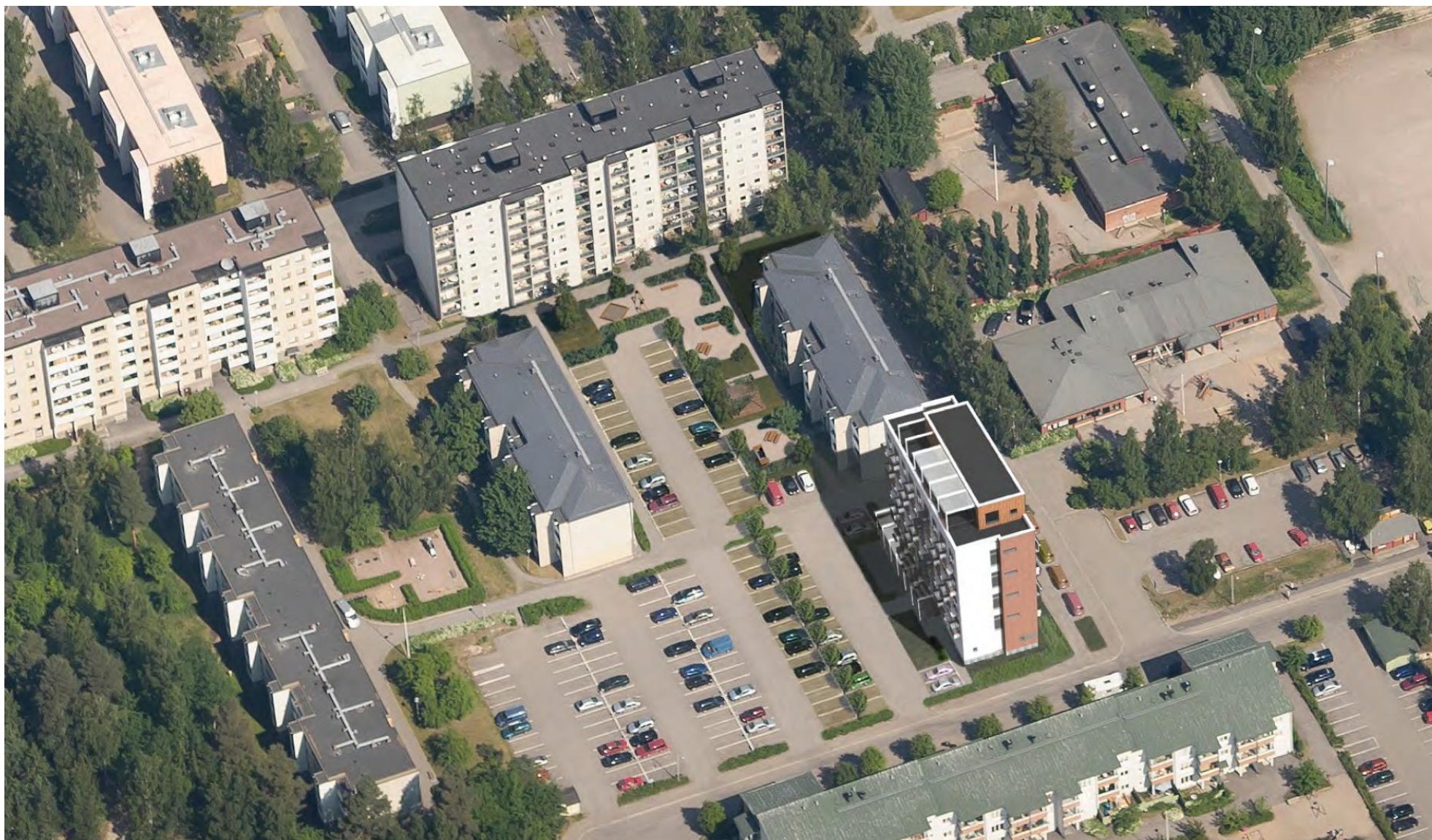
Kaavoitusinsinööri Mikko Järvi, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.

puh. 09-839 22701, sähköposti mikko.jarvi@vantaa.fi

tai

Aluearkkitehti Timo Kallaluoto, Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Kielotie 28, 01300 Vantaa.

puh. 09-839 22675, sähköposti timo.kallaluoto@vantaa.fi







JULKISIVU LOUNAASEEN

JULKISIVU LUOTEeseen



JULKISIVU KOILLISEEN

JULKISIVU KAAKKOON



VUORELMA ARKKITEHDIT

www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO

Sisä näkymä

24.2.2015

1



VUORELMA ARKKITEHDIT

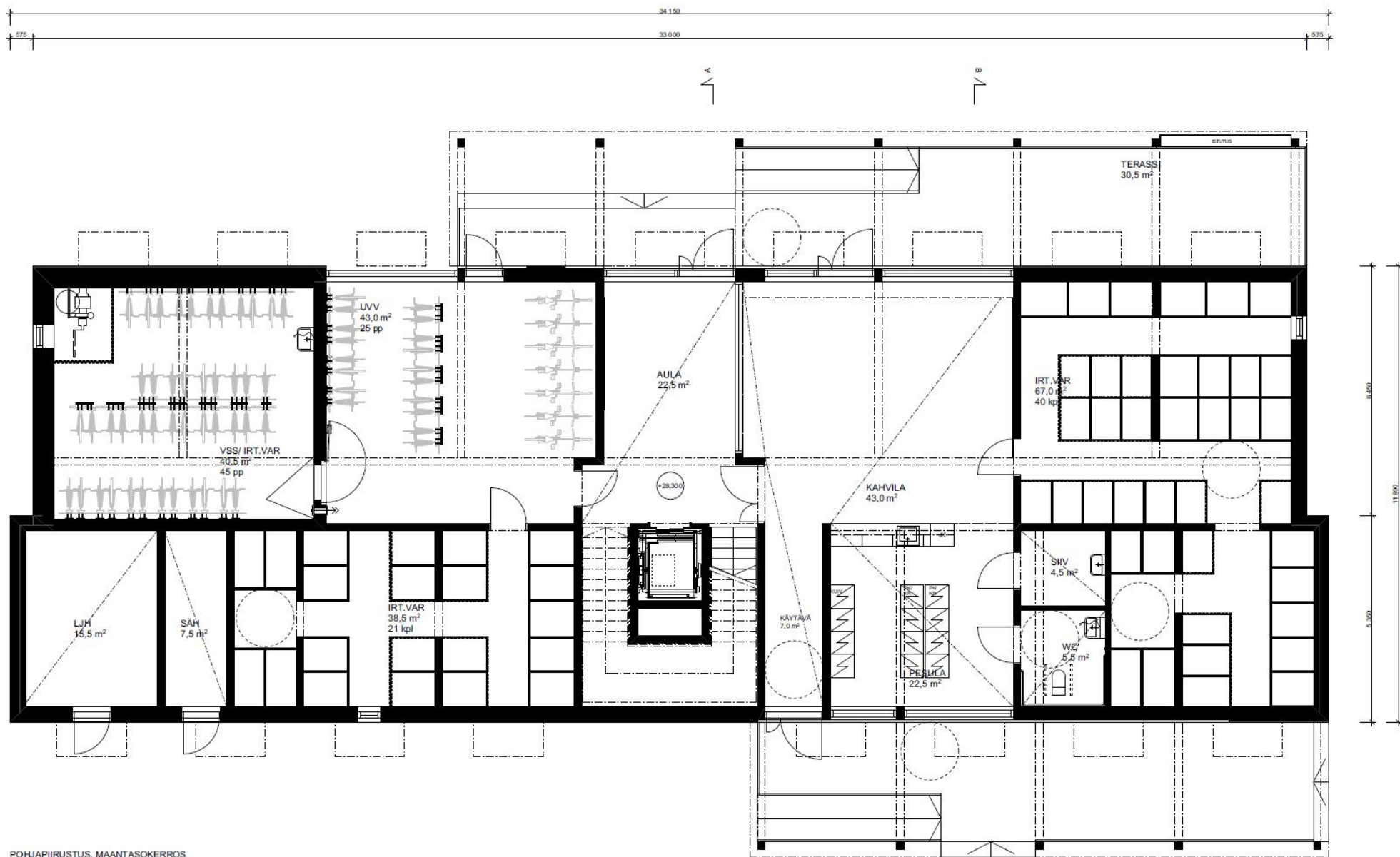
www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO

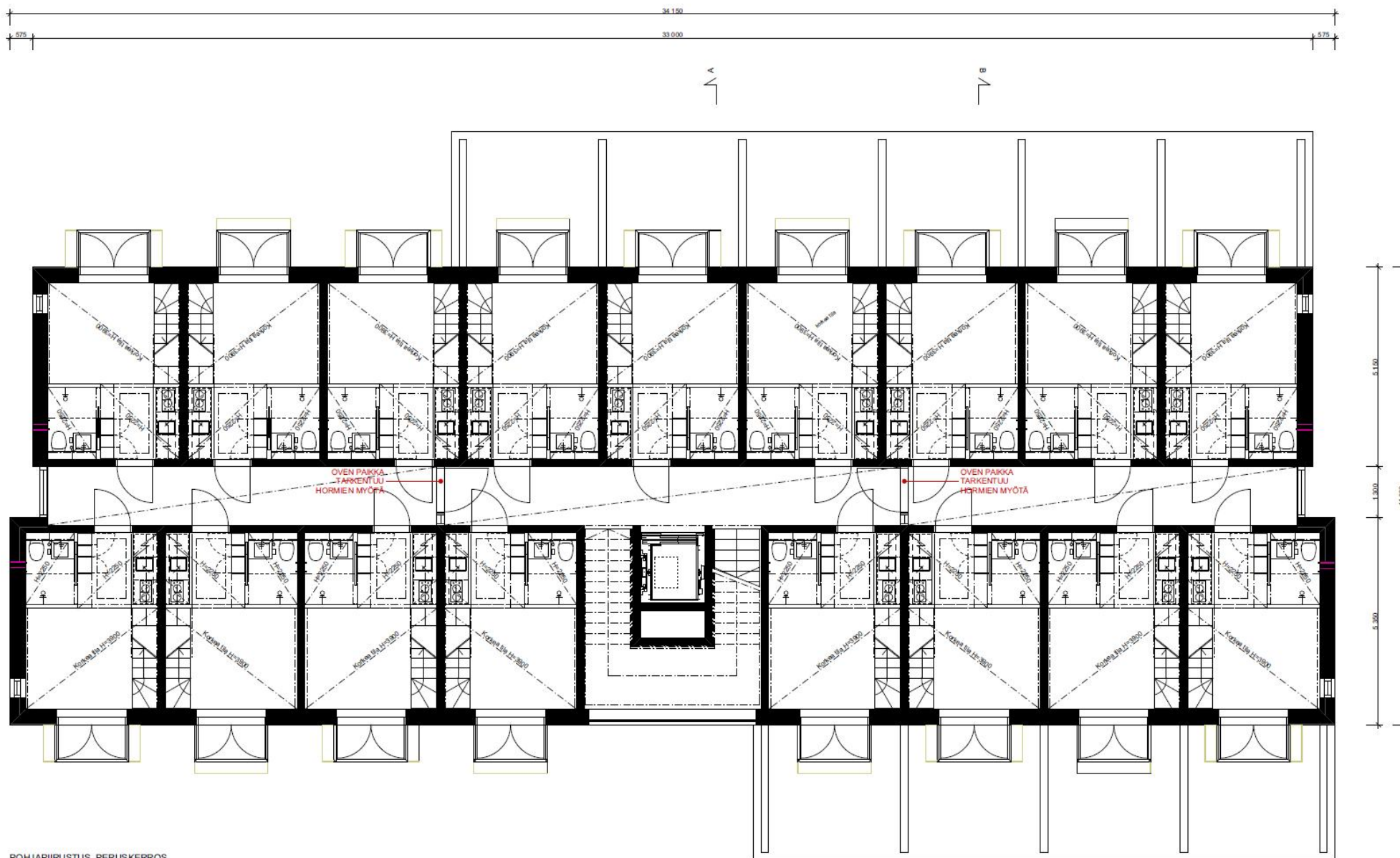
Sisä näkymä

24.2.2015

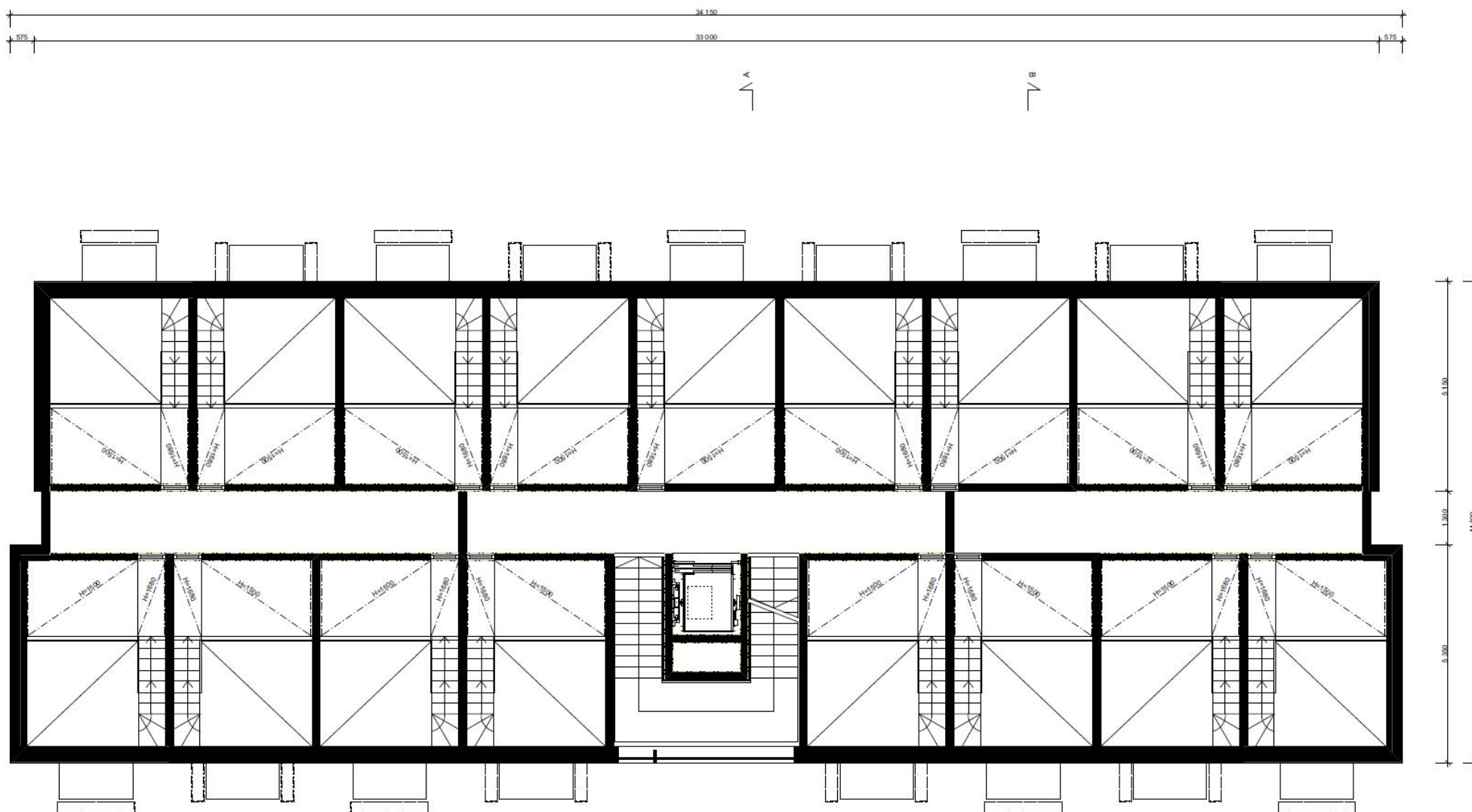
2



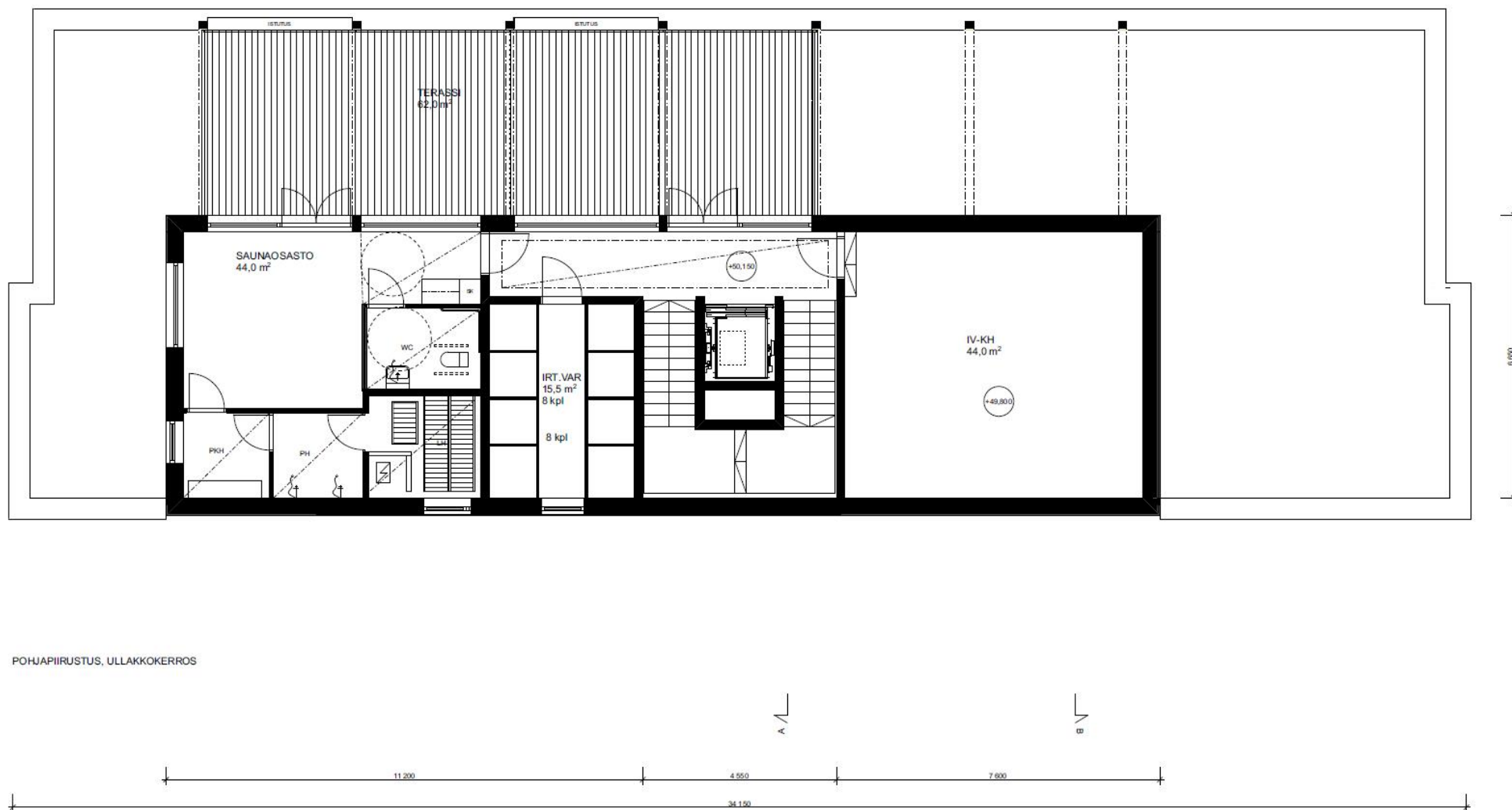
POHJAPIIRUSTUS, MAANTASOKERROS



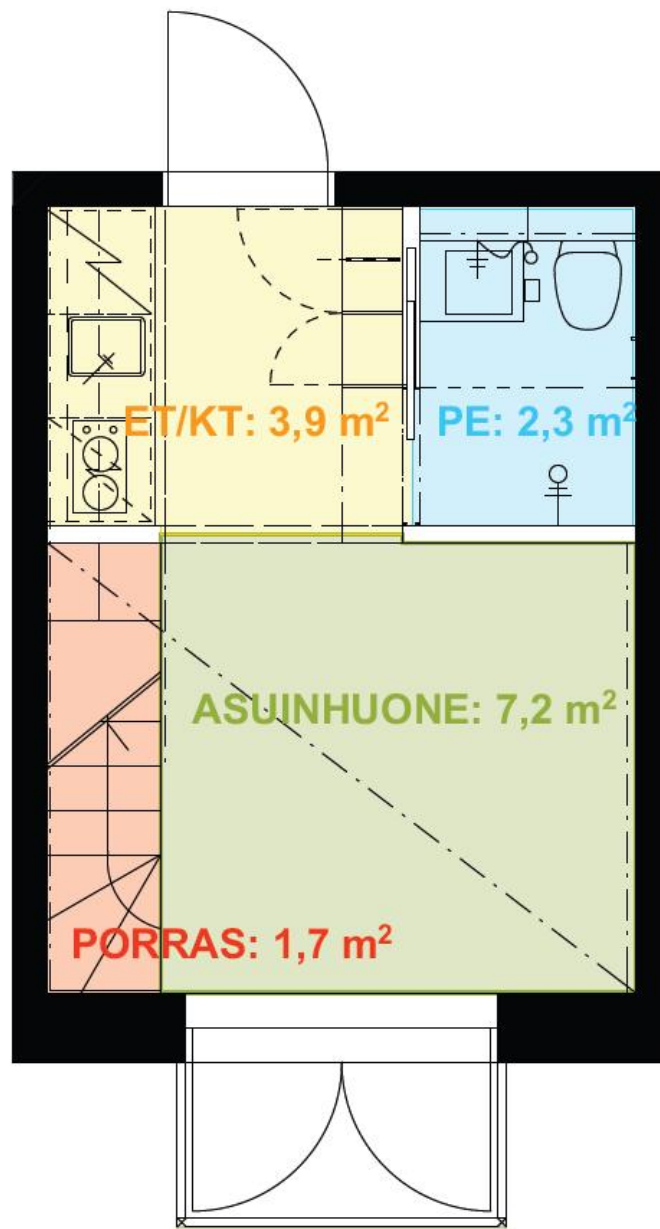
POHJAPIIRUSTUS, PERUSKERROS



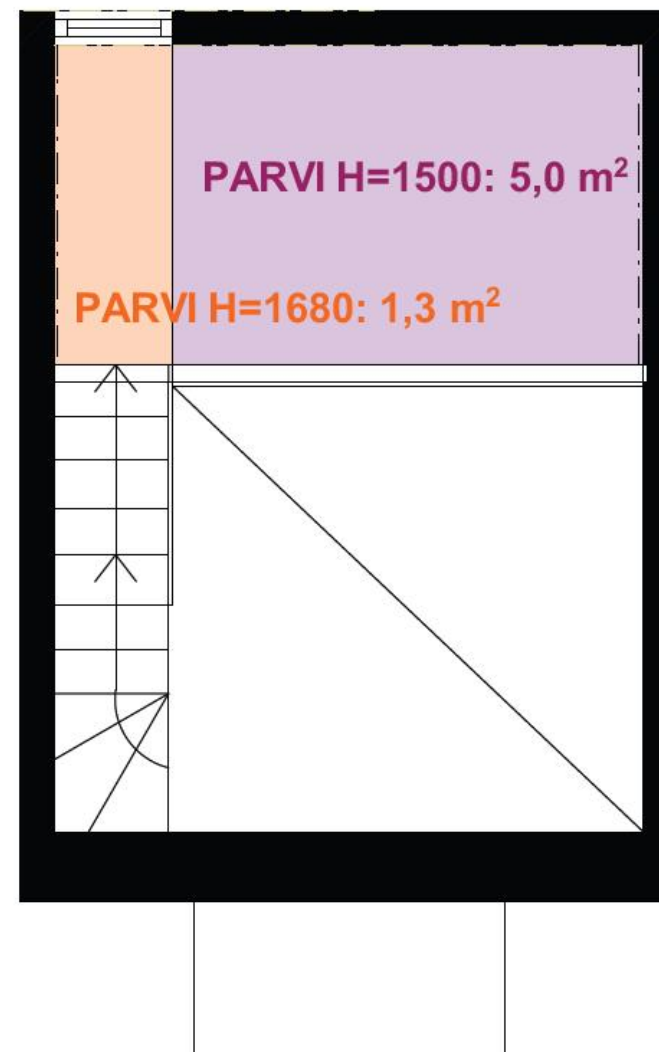
POHJAPIIRUSTUS, PARVIKERROS



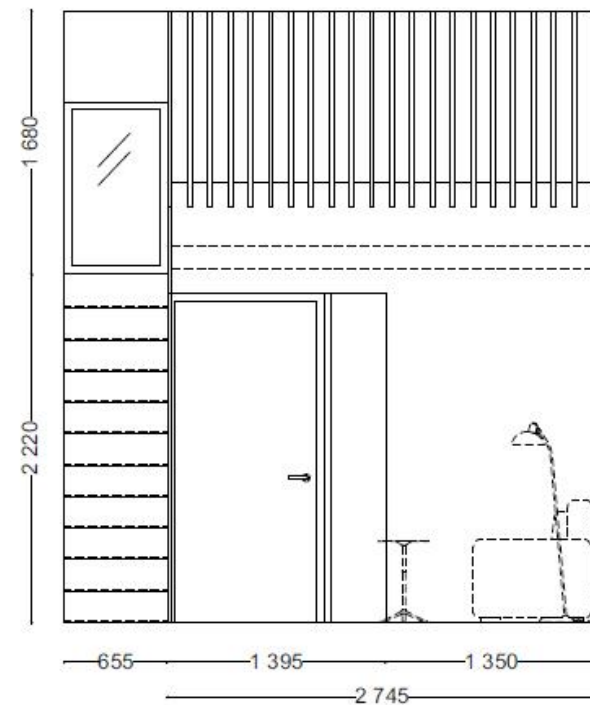
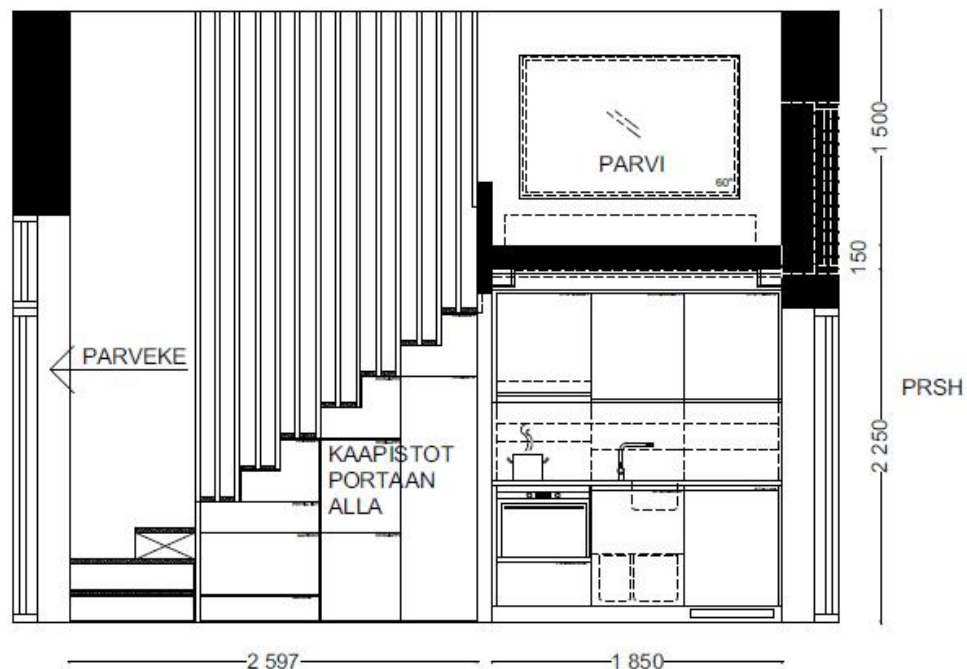
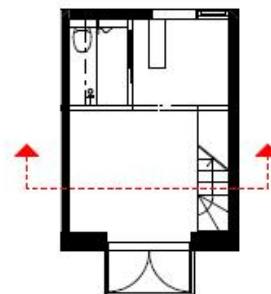
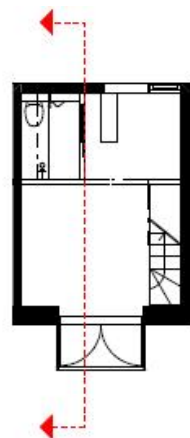
ASUNNON TILOJEN PINTA-ALOJA

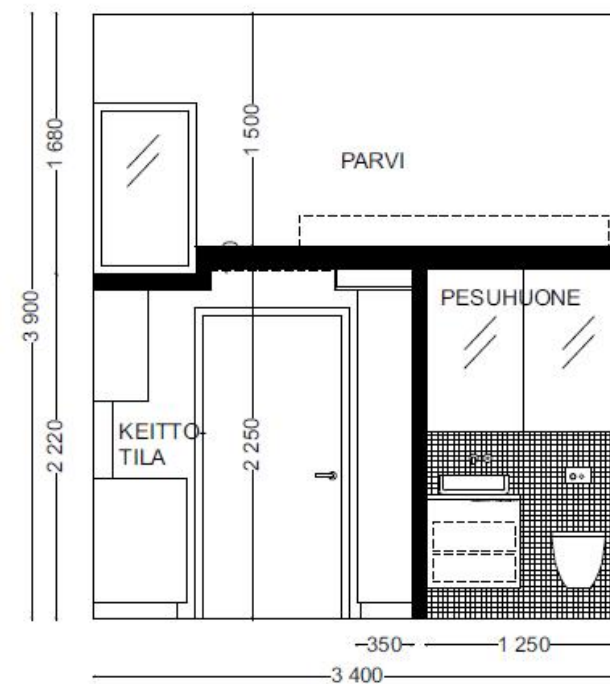
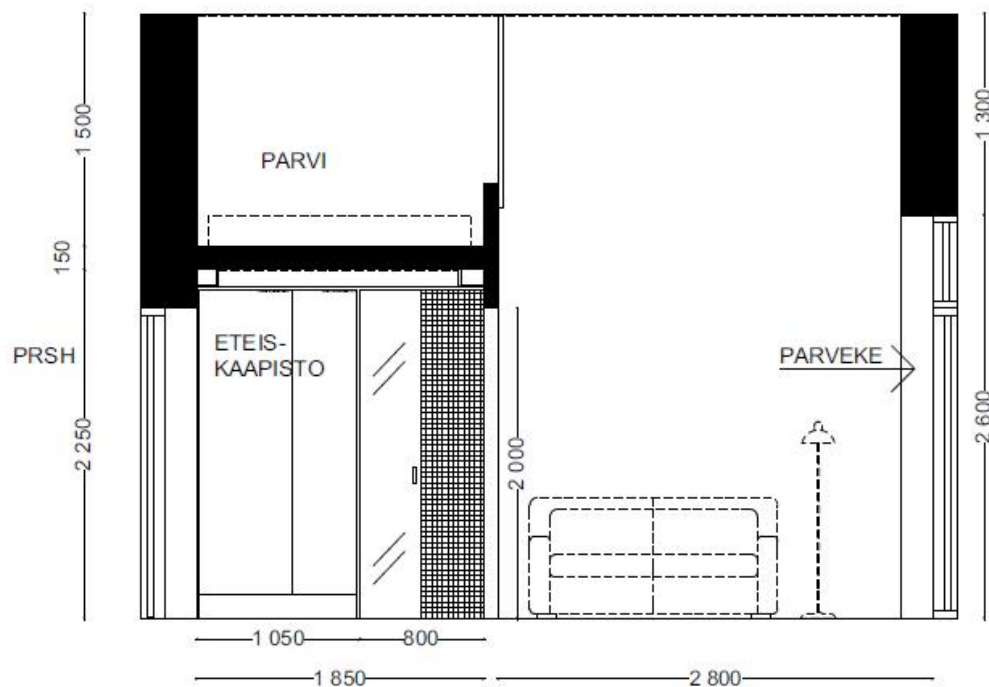
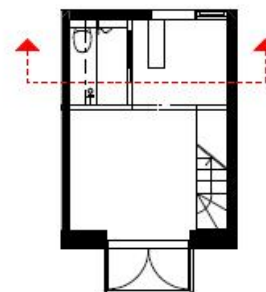
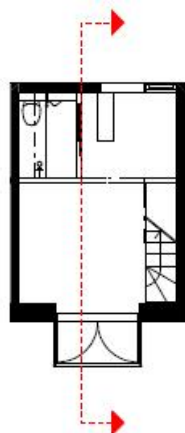


1. KERROS
HUONEISTOALA 15,5 M²



PARVIKERROS
PARVEN ALA 6,3M²







VUORELMA ARKKITEHDIT

www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Aulanäkymä
24.2.2015

10



VUORELMA ARKKITEHDIT

www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Aulanäkymä
24.2.2015

11

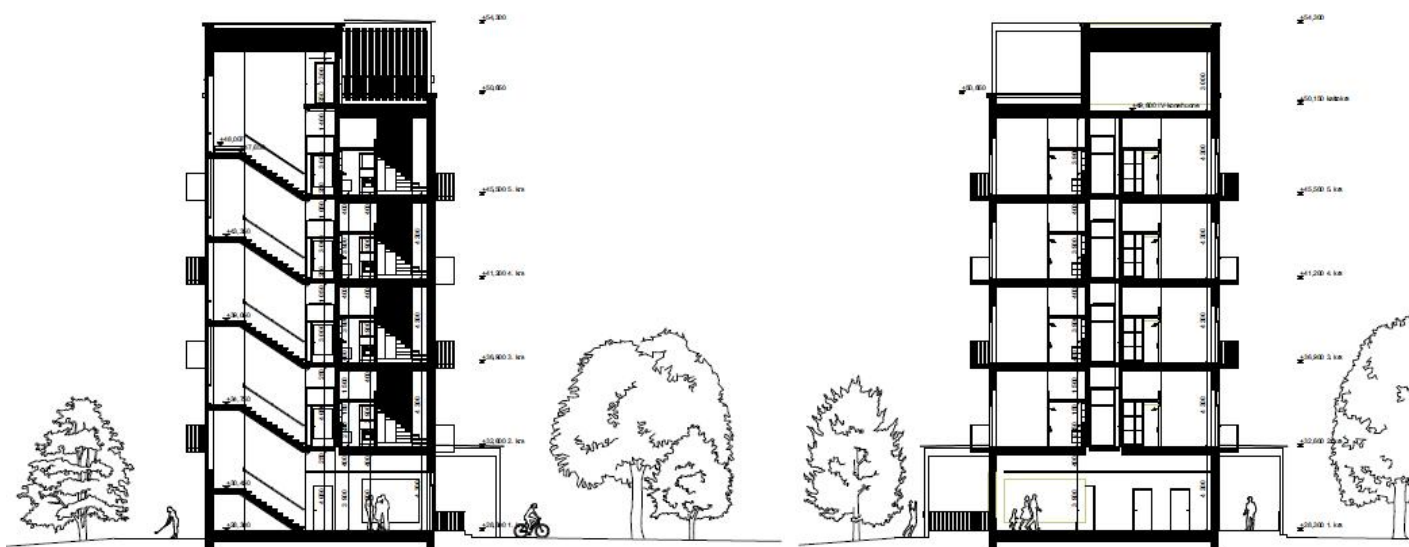


VUORELMA ARKKITEHDIT

www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Porraskäytävänäkymä
24.2.2015

12



LEIKKAUS A-A

LEIKKAUS B-B





21.3. klo 9



21.3. klo 15



21.3. klo 18



21.6. klo 9



21.6. klo 15



21.6. klo 18



21.9. klo 9



21.9. klo 15



21.9. klo 18



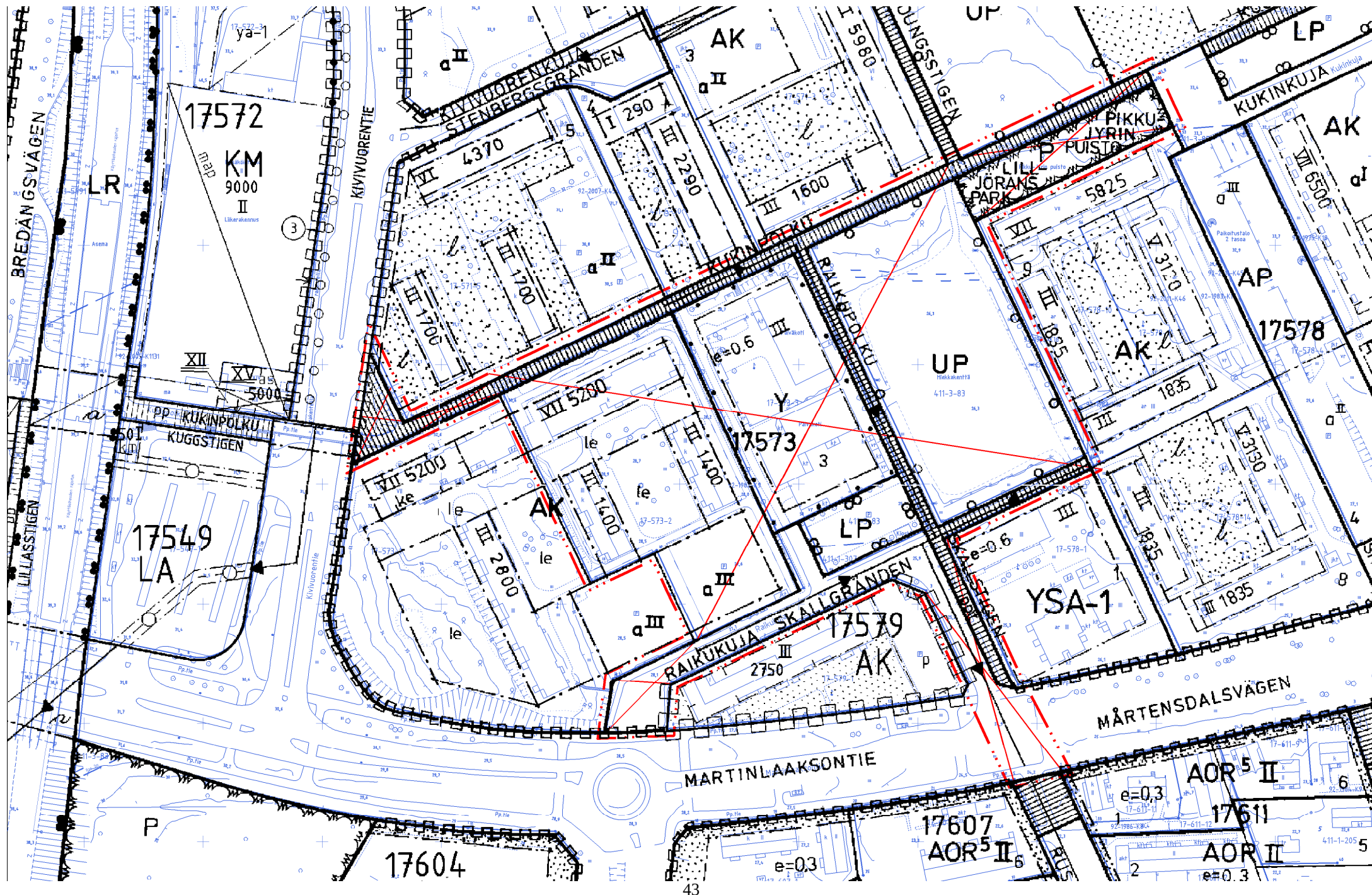
21.12. klo 12



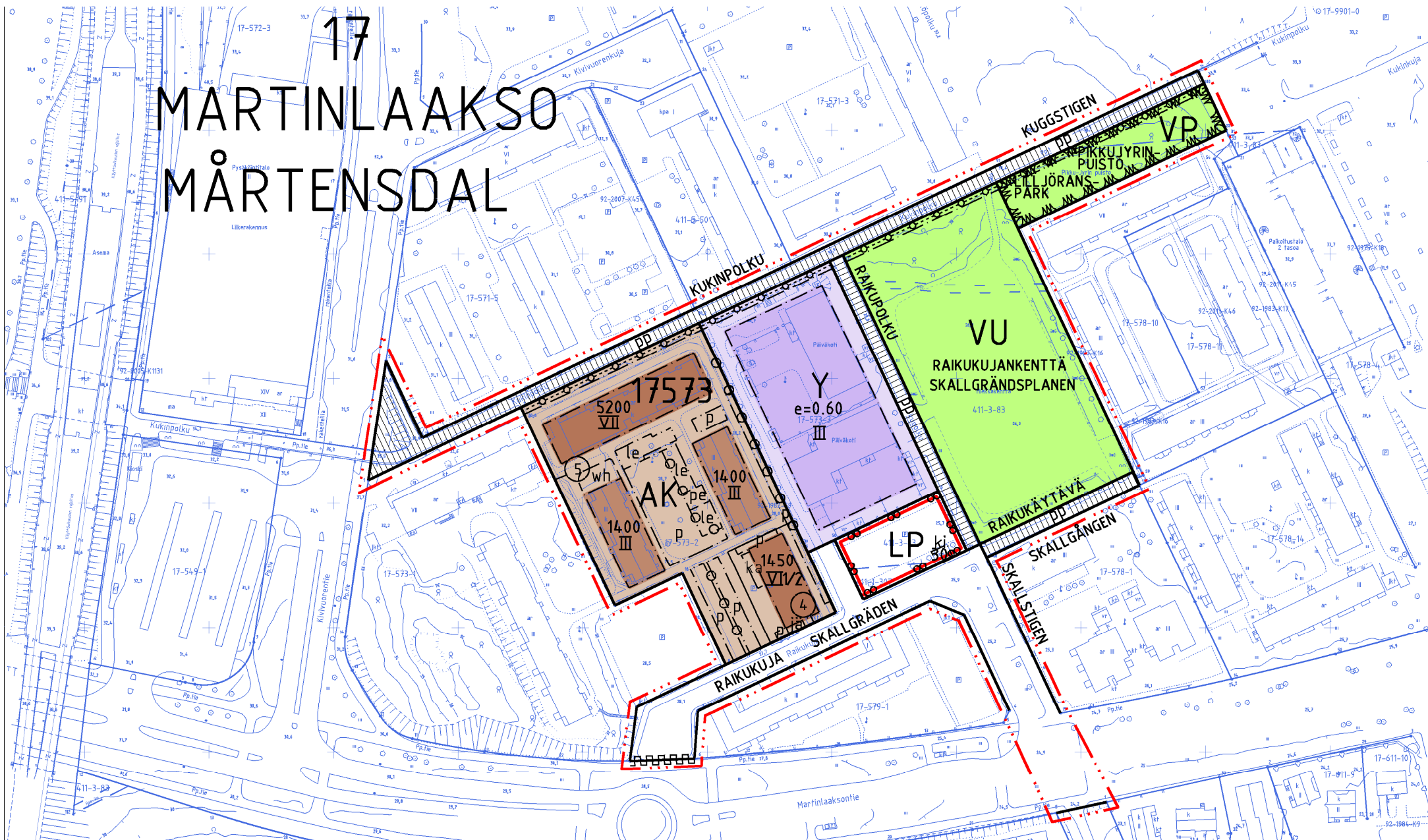
21.12. klo 15



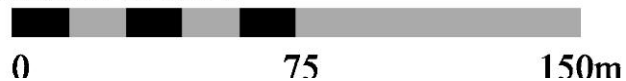
21.12. klo 18



17 MARTINLAAKSO MÅRTENSDAL



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

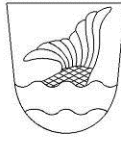
002257

Päiväys
Datum

16.3.2015

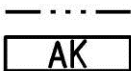
Pohjakarttalehtien numerot
Baskartbladens nummer

685490-91,684492,685492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17**MARTINLAAKSO**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 17573
sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.Vanda stad
Stadsdel 17**MÅRTENSDAL**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 17573
samt gatu-, rekreations och Trafikområden.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17573.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17573.

1:2000

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla länteen vaaleaa rappausta, 6. kerroksessa kuitenkin luonnonväristä puuta, ja itään ruukunpunaisen tiilen väristä rappausta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 § mukaisena poikkeuksena uudisrakennuksessa asunnon huoneistoala saa olla vähintään 15 m², kun asunnossa on vähintään 6 m² kokoinen parvi. Asunto saa poiketa esteettömyydestä ja varustuksesta.

Uudisrakennuksen maantasokerroksessa tulee olla kahvio-, pesula- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja vähintään 320 k-m² sekä vähintään 30 m² suuruinen terassi. Ullakkokerrokseen tulee sijoittaa saunatiloja sekä muita yhteistiloja vähintään 67 k-m² sekä vähintään 60 m² suuruinen terassi.

Asunnoissa tulee olla parvekkeet.

Hulevesiä on viivytettävä.

Pihalla on oltava puita ja pensaita.

Autopaikoilla on käytettävä nurmikiveä.

Autopaikkoja on varattava vähintään 90 ap. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Uudisrakennuksessa tulee varata polkupyöräpaikkoja vähintään 70 pp, joista vähintään puolet pitää olla säältä suojattuja.

Katolle saa osin rakentaa teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Asuntojen ja yhteistilojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Pysäköintipaikat tulee nurmikkivetä ja uudisrakennuksen edustan paikkojen väliin istuttaa puurivi. Puurivi tulee istuttaa isoksi kasvavista lehtipuista. Istutettavien taimien rungon ympäryksen on oltava vähintään 10-12 cm. Puille tulee tehdä kantava kasvualusta, jota on vähintään 25 m² puuta kohden yhden metrin syvyydenä. Puille tulee asentaa runkosuojat ja maaritilat.



Yleisten rakennusten korttelialue.

Ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.



Puisto.



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



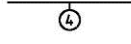
Yleinen pysäköintialue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Fasaderna i nybyggnaderna ska bestå mot väster av ljus puts, ändå i 6. våningen av naturfärg trä, och mot öster av krukröd tegelfärg puts.

Som ett undantag enligt 171 § i markanvändnings- och bygglagen i nybyggnaden osv i nybyggnaden bostadens lägenhetsyta får vara minst 15 m² -ly, om i bostad finns minst 6 m² stort skull. Bostaden får avvika av hinderlöshet och utrustning.

I nybyggnadens markplan ska det finnas kafé-, tvätter- och motsvarande utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen på minst 320 m² -vy samt en minst 30 m² stor terrass. I vindsvåningen ska bastuutrymmen samt andra gemensamma lokaler placeras omfattande minst 67 m² -vy samt en minst 60 m² stor terrass.

Bostaderna ska ha balkonger.

Dagvatten ska förhindras.

På gårdsplanen ska vara träd och buskar.

På bilplatserna ska användas grässten.

Bilplatser ska reserveras minst 90 bp. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

I nybyggnaden ska minst 70 cykelplatser reserveras, varav åtminstone hälften ska vara väderskyddade.

På taket får delvis byggas tekniska utrymmen och trapphus utan hinder av våningstal och byggrätt.

Den del av trapphusen som överskrider 15 m² får i varje våningsplan byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen, förutsatt att trapphuset har dagsljusinsläpp.

Bostädernas och gemensamma utrymmens ljudisolering ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB.

Parkeringsplatserna ska förses med gräsarmering och en rad med träd planteras mellan platserna framför nybyggnaden. Träda- den ska bestå av lövträd som blir storvuxna. De plantor som planteras ska ha en stamomkrets på minst trädens räkning ska ett bärande växtunderlag anläggas 10-12 cm. Försom omfattar minst 25 m² per träd ner till en meters djup. Träden ska förse med stamskydd och trädgaller.

Kvartersområde för allmänna byggnader.

Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB. 32 dB.

Park.

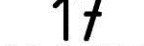
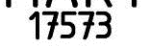
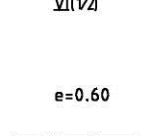
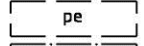
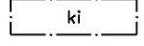
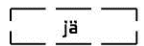
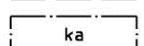
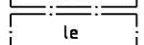
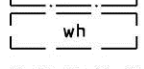
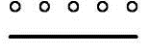
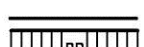
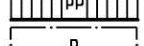
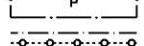
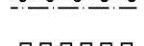
Område för idrotts- och rekreatiansanläggningar.

Område för allmän parkering.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

   	Risti merkin pöllä osoittaa merkin poistamista. Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas. ^{2 / 2} Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer.
 	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi. Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Namn på gata, v�g, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
  	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa k�ytt�� kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Det br�ktal som st�r inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen f�r användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
      	Rakennusala. Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pergolan. Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin. Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja. Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Ohjeellinen hulevesialue.	Byggnadsyta. Riktgivande byggnadsyta där en pergola f�r placeras. Byggnadsyta där kiosk f�r placeras. Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen f�r sophämtning f�r placeras. Byggnadsyta där ett skärmtak. För lek och utevistelse reserverad del av område. Riktgivande dagvattenområde.
     	Säilytettävä / istutettava puurivi. Katu. Jalankululle ja polkupy�r�ilyle varattu katu. Pysäköimispaikka. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Trädrad som skall bevaras / planteras. Gata. F�r gång- och cykeltrafik reserverad gata. Parkeringsplats. Del av område reserverad f�r underjordisk ledning. Del av gatuområdes gräns där in- och utfart �r förbjuden.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkin�in ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING F�r kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet f�r markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset. Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __. __20__ Pekka Tervonen Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet	M�tningsavdelningen Baskartan f�r 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 yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	13.02.2015
Kaavan nimi	002257 Martinlaakso 17		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		17.10.2014
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		092002257
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,4933	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4923	100,0	13000	0,37	0,0000	1450
A yhteensä	0,8936	25,6	9450	1,06	0,0000	1450
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5916	16,9	3550	0,60	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0624	30,4	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,9446	27,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,4923	100,0	13000	0,37	0,0000	1450
A yhteensä	0,8936	25,6	9450	1,06	0,0000	1450
AK	0,8936	100,0	9450	1,06	0,0000	1450
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5916	16,9	3550	0,60	0,0000	0
Y	0,5916	100,0	3550	0,60	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,0624	30,4	0		0,0000	0
VP	0,1886	17,8	0		0,0000	0
VU	0,8738	82,2	0		0,0000	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,9446	27,0	0		0,0000	0
Kadut	0,4013	42,5	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,4214	44,6	0		0,0000	0
LP	0,1219	12,9	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



10 § **Asemakaavamuutos 002147 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 63 Viertola / Kultarikontie / TLA**

KA/2655/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/NIS/SRU

Rivitalojen ja pienkerrostalojen tilalle nousee asuinkerrostaloja Kultarikontien ja Talvikkitien väliseen kortteliin. Rakennusten korkeus vaihtelee neljästä kahdeksaan. Rakennusoikeus kasvaa noin 5 700 kerrosneliömetristä 17 990 kerrosneliömetriin. Rakennusoikeuden lisäys on 12 253 k-m². Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63172 sekä katualuetta, kaupunginosassa 63, Viertola. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63172.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, K-market Ylivedon naapurissa. Aluetta rajaa etelässä Kultarikonpolku, lännessä Kultarikontie ja pohjoisessa Hernetie. Kaavoitettavat kiinteistöt sijaitsevat osoitteissa Kultarikontie 5 ja Hernetie 4.

Kaavan hakija

NCC Rakennus Oy perustettavien yhtiöiden lukuun.

Maanomistus

Kiinteistön 421-12-921 omistaa Asunto Oy Pajupelto ja kiinteistön 63-172-4 omistaa Asunto Oy Kekorivit.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy NCC:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuin aluetta (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille.

Asemakaavan muutos

Alueen eteläosa muuttuu asuinrakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Pohjoisosa on asuinkerrostalojen korttelialuetta jo valmiiksi. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta 4-7 kerrokseen. Rakennusoikeus kasvaa noin 5 700 kerrosneliömetristä 17 990 kerrosneliömetriin. Rakennusoikeuden lisäys on 12 253 k-m². Uudeksi tehokkuusluvaksi tulee e=1,57. Kaavamuutosalueelle rakennetaan kuusi matalimmillaan nelikerroksista asuinkerrostaloa. Korkeimmat rakennukset ovat alueen itäosassa, rakentaminen madaltuu ja muuttuu pienimittakaavaisemmaksi Kultarikontien suunnassa.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle, jonne ajetaan Hernetien suunnasta. Pihakannen alaisen pysäköinnin lisäksi osa autopaikoista, ns. vieraspaikat osoitetaan kadun varteen. Tämän takia Hernetien katu- aluetta levennetään korttelialueen kustannuksella.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehon tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Hanke kytkeytyy samassa korttelissa tehtävään kaavamuutokseen nro 002174, sillä kiinteistöillä on yhtenäisenä jatkuva pihakansi ja kannen alainen keskitetty pysäköinti.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 7.5.2012.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä kymmenen. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota alueen kaukolämpöputkien sijaintiin, vesijohtoverkostoon, ja pelastusreittien rakentamiseen. Lisäksi todettiin, että alueen nykyisistä rakennuksista on tehtävä rakennushistoriallinen selvitys. Yksityiset henkilöt pitivät Kultarikontien varren rakentamista liian korkeana ja huomauttivat suurista liikennemääristä Kultarikonpolulla sekä pohjaveden tilasta alueella.



Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (12 253 k-m², n. 230 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutuskustannukset maksaa hakija NCC Rakennus Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 4 (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002147 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Kultarikontie,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 4 ja todetaan, että hakija NCC Rakennus Oy maksaa muutuskustannukset (13 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 13 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002147

VIERTOLA, KULTARIKONTIE



Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.2.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002147. Kaavoitus on tullut vireille 7.5.2012.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Asemakaavan muutos

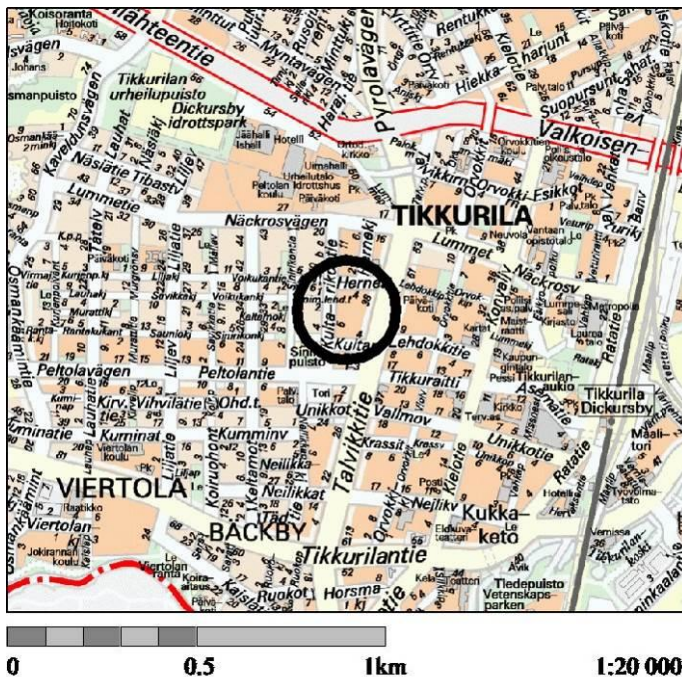
koskee osaa korttelista 63172 sekä katualueita kaupunginosassa 63, Viertola.

(osa kumoutuvan asemakaavan korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola).

Tonttijako ja tonttijaon muutos

koskee osaa korttelista 63172 kaupunginosassa 63, Viertola.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, K-market Ylivedon naapurissa. Viertolan kaupunginosaan kuuluvaa aluetta rajaa etelässä Kultarikontie, lännessä Kultarikontie ja pohjoisessa Hernetie. Kaavoitettavat kiinteistöt sijaitsevat osoitteissa Kultarikontie 5 ja Hernetie 4.

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Asemakaavan muutos nro 002147, Kultarikontie.

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista keskustassa lähellä palveluja ja raideliikenneyhteyksiä. Suunnittelualueella olevat, perustuksiltaan pettäneet rakennukset joudutaan purkamaan ja niiden tilalle rakennetaan uudet asuinkerrostalot. Suunnitelma on osa laajempaa kokonaisuutta, johon kuuluu viereinen As Oy Pajunotko Talvikkitie 38:ssä. Korttelin Talvikkitien ja Hernetien puolet rakennetaan yhtenäiseksi rakennusriviksi. Kultarikontien suuntaan mittakaava pienenee, kortteli avautuu ja muuttuu vihreämmäksi. Rakennusten korkeus vaihtelee Kultarikontien neljästä ja viidestä korkeimmillaan seitsemään. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle.

Kaikkiaan rakennusoikeutta on yhteensä 17 990 k-m², jota vastaa tehokkuusluku $e = 1,57$.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- NCC Rakennus Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on päivätty 8.8.2011. Kaavamuutos oli kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002147.
- Kaavoitus tuli vireille 7.5.2012.
- Mielipiteet pyydettiin 4.6.2012 mennessä (MRL 62§).

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen eteläosa muuttuu asuinrakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Pohjoisosa on asuinkerrostalojen korttelialuetta jo valmiiksi. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta 4-7 kerrokseen. Rakennusoikeus kasvaa noin 5 700 kerrosneliömetristä 17 990 kerrosneliömetriin. Rakennusoikeuden lisäys on 12 253 k-m². Uudeksi tehokkuusluvaksi tulee e=1,57.

Kaavamuutosalueelle rakennetaan kuusi matalimmillaan nelikerroksista asuinkerrostaloa. Korkeimmat rakennukset ovat alueen itäosassa, rakentaminen madaltuu ja muuttuu pienimittakaavaisemmaksi Kultarikontien suunnassa.

Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle, jonne ajetaan Hernetien suunnasta. Pihakannen alaisen pysäköinnin lisäksi osa autopaikoista, ns. vieraspaikat osoitetaan kadun varteen. Tämän takia Hernetien katu- aluetta levennetään korttelialueen kustannuksella.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Palveluja ja asukkaita halutaan alueelle lisää. Hanke kytkeytyy samassa korttelissa tehtävään kaavamuutokseen nro 002174, sillä kiinteistöillä on yhtenäisenä jatkuva pihakansi ja kannen alainen keskitetty pysäköinti.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue on Viertolan kaupunginosan itäreunaa ja sijaitsee Viertolan vehreän pientaloalueen ja Tikkurilan keskustan välissä.

Talvikkitieltä alkava Tikkuraitti ja Asematie johtavat Tikkurilan asemalle, jonne on matkaa noin 800 metriä. Lähin bussipysäkki sijaitsee Peltolantien varrella. Hyvät joukkoliikenneyhteydet ja Tikkurilan aluekeskustasoiset palvelut antavat hyvät lähtökohdat asumiselle ja korttelin tehokkaalle uudisrakentamiselle.

Suunnittelualueella sijaitsee 1960-luvulla rakennettuja 1-3 kerroksisia pien- ja kerrostaloja. Maaperän painumisen seurauksena Hernetien varrella sijaitsevien talojen rakenteet ovat vaurioituneet.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonolot

Muutosalue sijoittuu pehmeikköalueelle. Ylimpänä luonnonmaakerroksena rakennettujen täyttökerrosten alla on ohut saven kuivakuorikerros. Tämän alapuolella olevan pehmeän savikerroksen paksuus on 1-7 metriä. Ohuimmillaan kerros on alueen koillisosassa, mistä se kasvaa lännen ja etelän suuntaan. Saven alapuolella maakerrokset vaihtuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa peittävään moreeniin.

Kaupunki- / taajamakuva

Kaava-alue sijaitsee Tikkurilan keskustan länsireunassa vehreässä ja pientalovaltaisessa Viertolan kaupunginosassa. Viertola on pääasiassa omakotialuetta, jonka rakentaminen aloitettiin 1950-luvulla. Seuraavalla vuosikymmenellä asutus tiivistyi ja alkoi rivitalojen rakentaminen. Tikkurilan kasvaessa kerrostalorakentaminen levisi myös Viertolan puolelle 1970- ja 1980-luvulla. Tikkurilan keskusta on rakentunut melko väljästi ja matalasti viimeisen 50 vuoden aikana. Kaupunkikuvassa on paikoin 1950-luvun kirkonkylämäistä tunnelmaa sekä 1970-luvun ihanteisiin perustuvaa autokaupunkia. Tikkurilan 1980-luvun rakentaminen toi keskustaan isoja kaupallisia yksiköitä, kuten kauppiastavaratalon Tikkurin ja Prisman sekä kaava-alueen vieressä sijaitsevan Ylivedon.

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualue sijaitsee monipuolisten palvelujen äärellä. Tikkurilan keskustan kauppa-alue ulottuu Tikkuraittia pitkin kaava-alueelle asti. Läheisyydessä on myös ravintoloita. Julkiset palvelut sijaitsevat Tikkurilan keskustassa: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastot, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ja Metropolian ammattikorkeakoulut sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko.

Tikkurilan kaupunginosa on toiseksi suurin työpaikkakeskittymä lentokentän jälkeen. Yli 90 prosenttia 6300 työpaikasta on palvelujen parissa. Kaupunki ja valtio ovat merkittäviä työnantajina.

Virkistys

Alueen naapurissa on Sinirikonpuisto leikkipuistoineen. Puolen kilometrin päässä on Tikkurilan urheilupuisto, jossa on uimahalli, urheilutalo keilahalleineen ja biljardisaleineen sekä jäähalli. Urheilupuistosta on Kylmäojarvarren kautta yhteys seudulliseen viheralueverkostoon.

Liikenne

Kaavamuutosalue liittyy Kultarikontien ja Hernetien kautta muuhun katuverkkoon sekä seudulliseen ja valtakunnalliseen päätieliverkkoon.

Kaavamuutosalueelta on Tikkurilan asemalle n 800m. Asemalta on yhteydet pendolinoilla, pika- ja taajamajunilla päärataa pitkin eri puolille Suomea. Lisäksi on rakenteilla Kehärata, joka tulee palvelemaan suoraan yli 220 000 pääkaupunkiseutulaista sekä lentoasemaa. Tikkurilan aseman yhteydessä sijaitsevalta linja-autoasemalta on yhteydet lentoasemalle, eri puolille Vantaata ja Helsinkiin. Tikkurilan aseman yhteyteen rakennetaan vuoteen 2015 mennessä matkakeskus, jonka tarkoituksena on parantaa mm joukkoliikenteen palvelutasoa ja vaihtoja kulkumuodosta toiseen.

Talvikkitietä pitkin kulkee valtakunnallinen pyörätieverkko, joka johtaa Keravalle, Tikkurilantien kautta Lahdenväylälle ja Keravanjoen eteläpuolta pitkin Helsinkiin.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue rajautuu Viertolan pientaloalueeseen, jonka rakentaminen alkoi 1950-luvulla. Osa Kultarikontien varren rivitaloista on aivan uusia. Talvikkitien varressa ja siitä itään on väljää ja kohtuullisen matalaa kerrostaloaluetta. Eteläpuolinen K-marketin kortteli on jo selvästi osa Tikkurilan keskustaa. Kultarikonpolun suuntaan kaupan kortteli avautuu lastausalueena jossa liikkuu myös raskasta liikennettä.

Osoitteessa Kultarikontie 5 sijaitsee kahdeksan asunnon rivitaloryhmä ja osoitteessa Hernetie 4 kolme pienkerrostaloa. Talot on rakennettu 1960-luvun alulla. Hernetien kerrostalot on luokiteltu moderneiksi rakennuskulttuurikohteiksi, luokkaan B. Maaperän painumisen seurauksena kyseisten talojen rakenteet ovat vaurioituneet. Rakennuksista on tehty rakennushistoriaselvitys.

Asunto Oy Kekorivien rivitalot valmistuivat vuosina 1962-63. Yksikerroksiset rakennukset ovat julkisivuiltaan puhtaaksimuurattua punatiiltä, rappausta ja ruskeaksivävytettyä puuverhousta. Rakennuksissa on matalat harjakatot.



Asunto Oy Kekorivit

Asunto Oy Pajupellon avaralla tontilla on kolme kappaletta kaksi- ja kolmikerroksisia pienkerrostaloja. Pohjaltaan lähes neliömäisten rakennusten kussakin asuinkerroksessa on neljä asuntoa ja porrashuone on rakennuksen rungon keskellä. Katto muodostuu kahdesta eri tasolla olevasta lappeesta. Julkisivut ovat roiske-rapatut. Parvekekaiteet ovat vaaleaksi maalattua peltiä. Rakennukset ovat säilyttäneet pääsääntöisesti alkuperäisen ilmeensä. Perustusvauriot ovat edellyttäneet ulkonevien julkisivujen tukemista. Puistomaisella pihalla on vanhoja lehtipuita ja laajahko hoidettu nurmikko.



Yksi Asunto Oy Pajupellon kolmesta asuinrakennuksesta.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Johdot (d100) sijaitsevat Kultarikonttiellä kaava-alueen länsipuolella. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja NW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäriverkko on myös rakennettu. Kultarikonttien korttelin länsipuolelle on sijoitettu jätevesiviemäri d225, joka kuljettaa jätevedet Peltolantien 400mm runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevesipumppaamolle. Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Sadevesiviemärinti

Kaava-alueen pintavedet on ohjattu sadevesiviemäreissä läheiseen Kylmäojaan ja Keravanjokeen. Kultarikonttiellä kaava-alueen länsipuolella kulkevat d300 sadevesiviemärit. Pöyry on tehnyt keväällä 2013 Vantaan kaupungille Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallisen selvityksen. Tikkurilan alueen hulevesiverkoston kapasiteetit ovat pääsääntöisesti riittäviä keskimäärin kerran viidessä vuodessa toistuvissa rankkasadetilanteissa. Keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvassa rankkasadetilanteessa hulevedet tulvivat kaduille sekä paikoitusalueelle useissa kohdissa: Lummetiellä Talvikkitien risteyksen tuntumassa ja Tikkurilanpuiston kohdalla, Peltolantorin paikkeilla, Neilikkatien ja Unikkotien Talvikkitien puoleisissa päissä.¹

3.1.4 Maanomistus

Kiinteistön 421-12-921 omistaa Asunto Oy Pajupelto ja kiinteistön 63-172-4 omistaa Asunto Oy Kekorivit.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

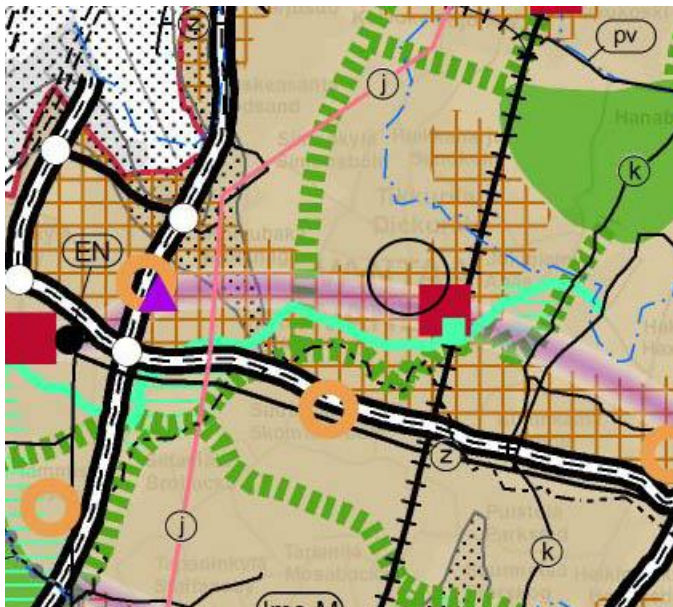
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

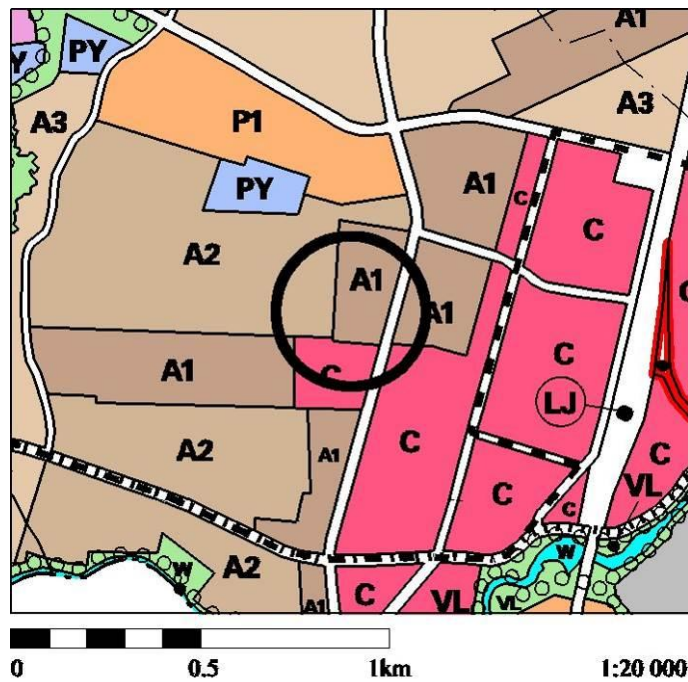


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on Tikkurilan keskustatoimintojen alueen lähituntumassa, taajamatoimintojen alueella ja kehäkautungin kehittämisvyöhykkeellä.

Ympäristöministeriö on 30.10.2014 vahvistanut Uudenmaan toisen vaihemaa-kuntakaavan, jossa suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi alueeksi. Kaava-hanke on maakuntakaavan mukainen.

¹ Tikkurilan alueen hulevesijärjestelmän toiminnallinen selvitys, Vantaan kaupunki, Pöyry Finland Oy, 1.3.2013.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on tehokasta asuin- aluetta (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille, mutta sille voidaan sallia myös asuin ympäristöön soveltuvia työpaikkoja.

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Tikkurilan keskustan kaavarunko

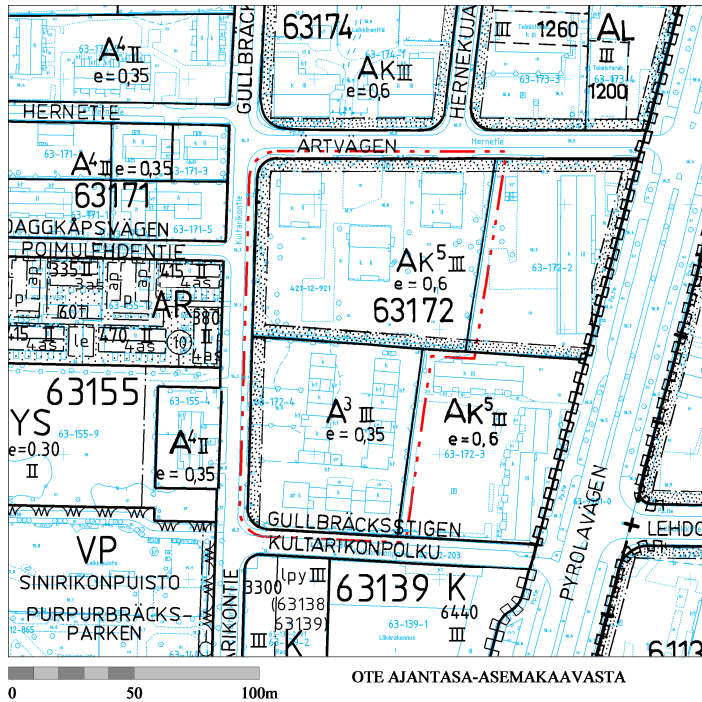


Alue on osoitettu tehokkaaksi asun- toalueeksi, merkinnällä A1.

Korttelin Talvikkitien puoleinen katu- julkisivu on määritelty kaupunkikuval- lisesti vaativaksi julkisivuksi ja kaupal- lisesti heikommaksi julkisivuksi, jonka ka- tutasojulkisivusta väh. 40 % tulee olla lii- ke- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014.

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava on Tikurila-Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Kortteliin 63172 on tehty asemakaavan muutos 000084 (Kv 29.8.1977).

Voimassa olevassa asemakaavassa kiinteistö 421-12-921 on osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi (AK⁵), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja tonttitehokkuus e=0,6. Kiinteistö 63-172-4 on osoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi (A³), jonka suurin sallittu kerrosluku on III ja tonttitehokkuus e=0,35.

Rakennusjärjestys

Vantaan kaupungin rakennusjärjestys on ollut voimassa 1.1.2011 lähtien.

Pohjakartta

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

NCC Rakennus Oy on hakenut kaavamuutosta 8.8.2011 päivätyllä hakemuksella. NCC on teettänyt luonnoksia alueen käytöstä asemakaavan pohjaksi Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy:llä. Liikennekonsulttina on toiminut Sito Oy. Kaavamuutos oli kevään 2012 työohjelmassa numerolla 002147 ja työ tuli vireille 7.5.2012.

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

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 7.5.2012 työnumerolla 002147. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 4.6.2012 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kymmenen. Mielipiteissä kiinnitettiin huomiota alueen kaukolämpöputkien sijaintiin, vesijohtoverkostoon, ja pelastusreittien rakentamiseen. Lisäksi todettiin, että alueen nykyisistä rakennuksista on tehtävä rakennushistoriallinen selvitys. Yksityiset henkilöt pitivät Kultarikontien varren rakentamista suunnitelmissa liian korkeana (usea mielipide), huomauttivat suurista liikennemääristä Kultarikonpolulla sekä pohjaveden tilasta alueella. Mielipiteet on otettu huomioon siten että alueelle on tehty rakennushistoriallinen selvitys, Kultarikontien varren rakentamista on madallettu ja kevennetty ja pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle.

Asemakaavanmuutosta on valmisteltu yhteistyössä konsultin ja Vantaan kaupungin asiantuntijoiden kanssa.

Asemakaavamuutosta on esitelty yleisötilaisuudessa 9.4.2013. Valtuustosalissa järjestetyssä tilaisuudessa esiteltiin myös Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia. Tilaisuuteen otti osaa toista sataa asukasta. Kaavatyötä esiteltiin alueen asukkaille myös Tikkurilan kirjastossa 3.12.2014, jonne oli saapunut reilut 50 henkeä.

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.

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.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Tikkurilan keskustaa kehitetään sekoittuneen yhdyskuntarakenteen periaatteiden mukaisesti (Tikkurilan kaavarunko, 062600). Se tarkoittaa sitä, että kaupunkirakenteen uudistuessa asuntoja, liiketiloja ja toimistoja ei sijoiteta toisistaan erillisille alueille, vaan suositetaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

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.

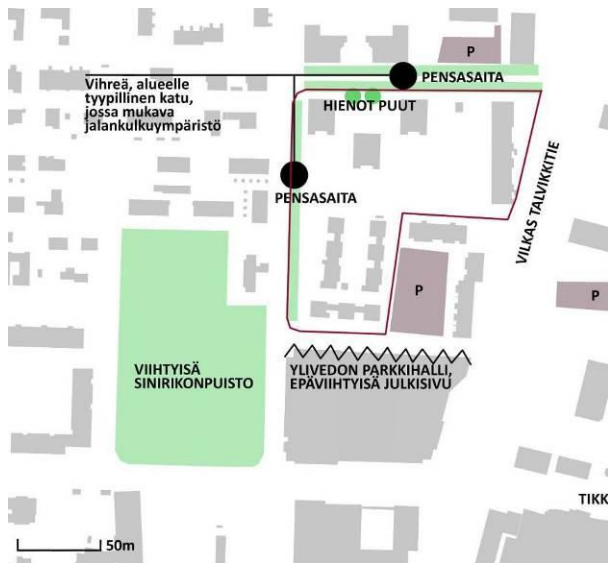
Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

- 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
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutasen liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

Alueen oloista johdetut tavoitteet



Kaupunkikuva-analyysi

Tavoitteena on asuinalue, joka kaupunkikuvallisesti sovitaa yhteen Kultarikontien länsipuolella sijaitsevaan pientaloalueen, ja alueen kaakkoispuolella alkavan Tikkurilan keskustan. Kultarikontien ja Hernetien ilmeet halutaan säilyttää vehreinä, pienimittakaavaisina ja viihtyisinä.

Ylivedon pysäköintitalo ja lastausalue sijoittuu alueen eteläpuolelle. Sitä vasten ei tulisi avata asuntoja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Suunnittelussa ja toteuttamisessa edellytetään rakentamisen ja lähiympäristön korkeaa laatutasoa. Alueelle toivotaan vetovoimaisia, paikkaan sopivia rakennus- ja asuntotyyppisiä. Rakennusten katujulkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai paikalla muurattuja. Alueen sijainti Viertolan pientaloalueen vieressä on otettava huomioon.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Suunnitteluprosessin aikana alueelle on tehty useita luonnoksia.

Kaavamuutosshakemuksen mukana tullessa suunnitelmassa lähtökohtana on noin 15 000 k-m² rakentamistavoite, joka on ryhmitelty neljä- ja viisikerroksisiin rakennuksiin yhteisen korttelipihan ympärille. Autopaikat on suunniteltu maan alle. Suunnitelmasta jouduttiin luopumaan, kun kävi ilmi että pohjavesi alueella on niin korkealla, ettei maanalaista pysäköintiä voi järkevästi toteuttaa.





ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN 27.3.2012

27.3.2012 päivätyissä kuvissa alueelle on sijoitettu laaja U-muotoinen senioritalo sekä luoteisnurkkaan asuinrakentamista. Pysäköinti on keskitetty yhteen pysäköintitaloon. Senioriasumisen määrää pidettiin liian suurena Tikkurilan mittakaavassa. Lisäksi senioritalon ja pysäköintitalon muodostamaa rakennetta pidettiin liian suurirakeisena pientaloalueen läheisyyteen.



ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN 19.4.2012

19.4.2012 päivätyistä kuvista toisessa pysäköintitalo on siirtynyt alueen eteläpään, Ylivedon lastausalue-

ta vastapäätä. Alueelle on sijoitettu 5-7 kerroksisia pistetaloja ja lamellitaloja sekä senioritalo.

Pysäköintitalo vie kaava-alueesta kohtuuttoman suuren osan, eikä käyttökelpoista piha-aluetta muodostu tarpeeksi. Varsinkin oikeanpuoleisessa suunnitelmassa kaikki piha-alue on varjoisaa. Suunnitelmien lähtökohtana on edelleen ollut 15 000 k-m² rakentamista, mutta sen lisäksi on tilaa vievä pysäköintitalo. Todettiin, että näin suurella tehokkuudella kaava-alueen pysäköinti on toteutettava kansiratkaisulla. Kaava-alueelle ryhdyttiin tekemään Tikkurilan keskustan kaupunkikuvaselvityksen jatkoksi kaavarunkoa, ja suunnittelu laitettiin sen takia hetkeksi tauolle.



ASEMAPIIRROS 1:750



ASEMAPIIRROS 1:750



ASEMAPIIRROS 1:750

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURTIAINEN 28.3.2013

28.3.2013 päivätyissä vaihtoehtoissa pysäköinti on sijoitettu pihakannen alle. Rakenne koostuu 4-6 kerroksisista lamelli- ja pistetalosta, jotka ympäröivät yhteistä korttelipihaa. Piha-alue yhdistyy saumattomasti alueen itäpuolella sijaitsevan kaavamutoksen numero 002174 kanssa. Kultarikontien varressa ja alueen eteläosassa piha-alue on maanvarainen. Nelikerroksiset rakennukset Kultarikontien varrella avautuvat ensimmäisessä kerroksessa kadun suuntaan terassein. Rakennetta pidettiin yhteensopivana pientaloalueen kanssa. Kolmesta esitetyistä vaihtoehtoista (yllä) valittiin jatkotyön pohjaksi vasemmanpuoleinen vaihtoehto. Vaihtoehto jättää jonkin verran ilmavuutta naapuritonttiin kaakossa, ja kahden kaava-alueen yhteistä pihaa pidettiin riittävän kokoisena, pihaa jakavasta pistetalosta huolimatta.



ASUNNOT 15 000 k-m²
asuntojen lukumäärä n.200 kpl
AUTOPAIKAT 150ap
sijoitus pihakannen alle

VANTAA TIKKURILA
K 172 T 1 ja 4
Arkkitehtitoimisto Juuka Turtiainen Oy

ASEMAPIIRROS 1:750

VE1

LUONNOS 28.3.2013

Kaavatyö oli pysähdyksissä syksyyn 2014 saakka, sillä taloudellista yhtälöä purettavien rakennusten korvaamiseksi uusilla ei saatu esitetyillä rakentamistehokkuuksilla toimimaan. Syksyllä NCC ja maanomistaja ottivat yhteyttä kaupunkisuunnitteluun, jossa he esittivät korotettua vaihtoehtoa, jossa tontin rakennusoikeus nousi lähelle 18 000 kerrosneliömetriä. 12.8.2014 tehdystä vaihtoehdosta rakennuksia oli Kultarikontien noppataloja lukuun ottamatta korotettu kerroksella. Hernetien varressa kerroksen korotus enimmillään kahdeksaan kerrokseen tuntui ylimitoitetulta. Varsinkin kun viereisellä tontilla Talvikkien varressa rakentaminen on todennäköisesti enintään seitsenkerroksista.



Luonnos 12.8.2014,
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Asuntorakentamisen lisääminen Tikkurilan keskustassa, kävelyetäisyydellä asemasta ja palveluista, oli keskeinen peruste ratkaisun valinnassa. Vanhojen rakennusten perustukset olivat pettäneet ja korvaavan rakennusoikeuden tuli olla merkittävästi suurempi, jotta taloudellinen yhtälö ei muodostu raskaaksi taakaksi niille, jotka joutuvat luopumaan kodeistaan. Tasapainoilu tiiviin keskustamaisen umpikorttelirakenteen ja Viertolan pientaloalueen välissä tuotti ratkaisun, jossa on elementtejä molemmista. Kultarikontien puolella rakennukset eivät muodosta umpinaista muuria, vaan ovat noppamaisia kuutioita, joiden väliin jää vehreä piha.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavan muutoksessa alue osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Rakennukset sijoittuvat tontin reunoille muodostaen yhtenäisen korttelipihan. Rakenne on ilmavampaa ja matalampaa Sinirikontien suunnassa suuntaan. Korttelin suurin sallittu kerrosluku on seitsemän, Sinirikontien puoleiset rakennukset jäävät ovat matalimmillaan nelikerroksisia. Pysäköinti on osoitettu tonttien yhteisen pihakannen alle.

Tonttien piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisinä laaditun viitesuunnitelman periaatteiden mukaan. Tonteille ajo on osoitettu yhteisenä Hernetietä.

Kaavan rakenne on suunniteltu yhteensopivaksi viereisen kaavamuutoksen numero 002174 kanssa, siten että kaava-alueiden pysäköintikannet rakennetaan kiinni toisiinsa, ja Hernetien rakennusmassat noudattavat yhteensopivia korkeuksia. Kaava-alueet voivat myös hyödyntää yhteistä ramppia Hernetietä pihakannelle.

5.1.1 Mitoitus

- Asuinkerrostalojen korttelialue AK 1,14 hehtaarin alue. Rakennusoikeus on 17 990 k-m² ja tehokkuusluku e=1,57. Tämä tarkoittaa noin 300 uutta asukasta alueen nykyisten n. 100 hengen lisäksi.



KULTARIKONTIEN KATUNÄKYMÄ. ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kokonaisratkaisulla sekä asemakaavamääräyksillä ja -merkinnöillä on varmistettu rakentamisen ja lähiympäristön korkea laatutaso. Kultarikontielle, Hernetielle ja Kultarikonpolulle on osoitettu pensasaidat. Kultarikontien varrella pohjakerroksen asuntojen on avauduttava terassein kadun puolelle. Maanvaraisille pihoil- le on istutettava puita.

Kadunvarsien julkisivut on pääosin oltava rapattuja tai paikallaan muurattuja. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Rakennusten julkisivujen tulee olla kadun puolelle yksivärisiä, siten että jokainen rakennus erottuu omana värinään.



KULTARIKONTIELLE VOIDAAN TUODA LUONNETTA ANTAMALLA JOKAISELLE RAKENNUKSELLE OMA VÄRINSÄ. ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Hernetien varressa rakennusalue sijoittuu katualueen reunaan. Rakennus rakennetaan kiinni tontin rajaan, jolloin yhdessä viereisen kiinteistön ja sen kaavan (nro 002174) kanssa muodostuu yhtenäinen rakennusmuuri rajaamaan sisäpihaa ja suojaamaan sitä Talvikkien ja hiljaisemman Hernetien melulta. Kiinteistöillä on toisiinsa liittyvä pihakansi ja sen pysäköinti alla. Rakennus on Hernetien varressa enintään seitsemänkerroksinen.

Korttelipiha pohjoisosa on pihakannen päällä. Pihakansi maastoutuu kun se laskee loivana rinteinä länsi- ja eteläosan maanvaraiseksi pihaksi. Rakentaminen kevenee ja madaltuu pientaloalueen suuntaan. Kultarikontien varressa rakennukset ovat neljä-viisikerroksisia ja noppamaisia, jolloin katunäkymät säilyvät ilmavina ja vehreinä. Rakennukset on myös irrotettu katulinjasta pensasaidan taakse.

Korttelin keskelle sijoittuu seitsemänkerroksinen pistetalo ja enimmillään kuusikerroksinen lamellitalo, joka rajaa tonttia etelä-pohjoissuuntaisesti. Sen suuntauksessa on otettu huomioon eteläpuolisen K-market Ylivedon lastauspiha, jonne asuntoja ei yksinomaan haluta avata.

Pysäköinti

Autopaikanormina on käytetty 1 ap / 130k-m². Paikoitus on toteutettu pysäköintikannella. Hernetien varrella on muutama autopaikka. Ajoyhteys pysäköintikanteen toteutetaan Hernetien puolelta.



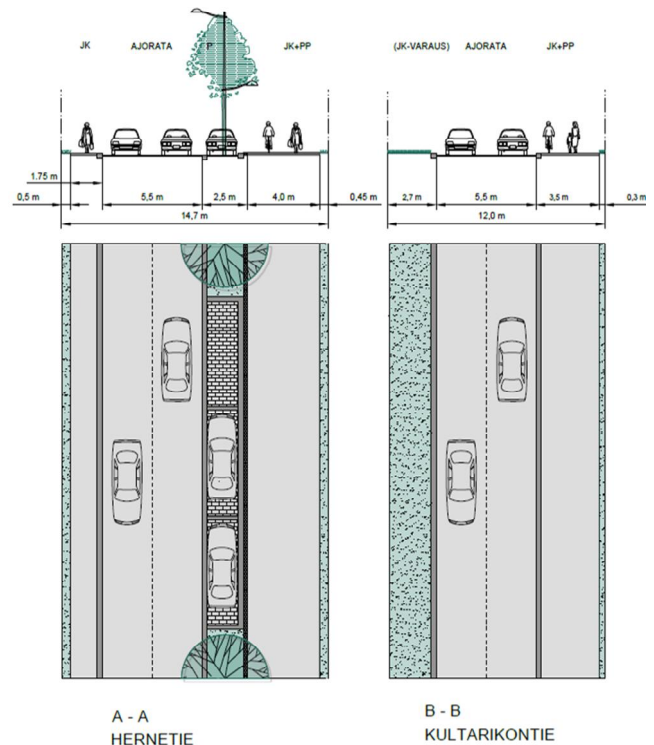
LÄNSI-ITÄ-SUUNTAINEN KORTTELILEIKKAUS ETELÄSTÄ KATSOTTUNA / ARKKIT.TSTO JUKKA TURTIAINEN

5.3.2 Muut alueet

Katu- ja liikennealueet

Osa korttelialueesta muutetaan Hernetien katualueeksi. Katualuetta on levennetty, jotta osa pysäköinnistä voidaan toteuttaa kadunvarsipysäköintinä.

Ajoneuvoliikenne ja liittymä pihakannen alaiseen pysäköintiin ohjataan kulkemaan Hernetien kautta. Kultarikontien ilme säilyy vehreänä. Kultarikontie on jo ennestään runsasliikenteinen Ylivedon lastauksen takia.



LIIKENNEJÄRJESTELYT, SITO OY

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.4.1. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

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

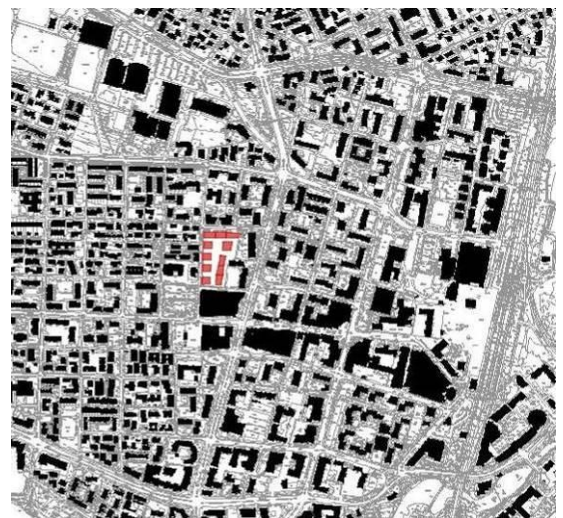
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 400 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

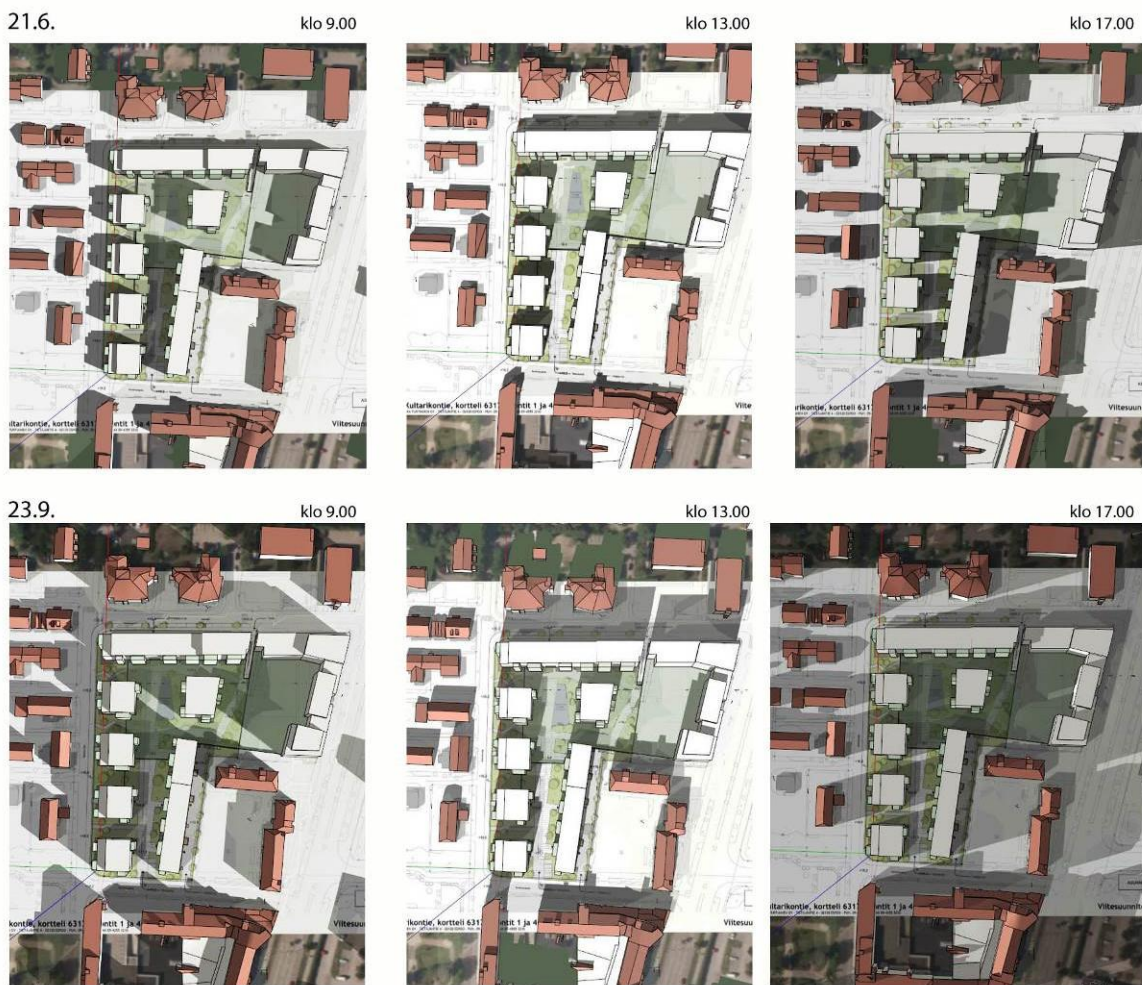
Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan reunaan vilkkaiden pääkatujen tuntumaan. Se edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkiksi ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkuraitista.



Kaupunki-/taajamakuva

Asemakaavan muutoksella matalat rivi- ja kerrostalot korvautuvat korkeammalla kerrostalorakentamisella ja alueen tehokkuus nousee. Varsinkin Hernetien varren katukuva muuttuu kaupunkimaisemmaksi. Katujen varsille istutettavat pensasaidat ylläpitävät alueelle tunnusomaista vihreää katutilaa. Kultarikontien ilme säilyy vihreänä ja melko pienimittakaavaisena. Kadun puolelle avautuvat terassit elävöittävät katutilaa.



Varjotutkielma, josta selviää, että uudet rakennukset eivät kesällä varjosta merkittävästi naapureitaan. Syyspäiväntasauksen aikoihin varjot ulottuvat jo Hernetien vastakkaisen puolen talojen julkisivuihin.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 300 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella. Mikäli uudisrakentamista ei toteuteta, nykyisen huonokuntoisen rakennuskannan korjaamisen kustannukset nousevat erittäin korkeiksi. Rakennusten korjaaminen ei ole taloudellisesti tarkoituksenmukaista.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueelle ei tule palveluja eikä työpaikkoja, mutta asukkaiden lisäys vaikuttaa positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, 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

Liikennemäärät nousevat Hernetiellä arviolta 100 autopaikan sisältämän liikennetuotoksen verran.

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 viivytämään alueen sisällä ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Vedenjakelu

Asemakaava-alueella palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Verkoston kuvaus ja painetasot on selostettu kohdassa 3.1.3.

Jätevesiviemärointi

Asemakaava-alueella palveleva jätevesiviemäriverkko on rakennettu (ks. kohta 3.1.3).

Sadevesiviemärointi

Alue liitetään valmiiseen sadevesiviemäriverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen viihtyisyyteen ja meluttomuuteen on kiinnitetty huomiota mm. sijoittamalla rakennukset siten, että syntyy melulta suojattu piha.

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 tyhjiillään, 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.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Kultarikonpolun varrella sijaitsee Ylivedon marketin lastausalue, joka tuo kadulle paljon raskasta liikennettä. Kadun suuntaan kohdistuu rakennuksen pääty, joten siihen suuntaan ei tarvitse avata asuntoja.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.2 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus. Tavoitteena on aloittaa rakentaminen välittömästi kun kaupunginvaltuusto on hyväksynyt asemakaavaehdotuksen.

7 KAAVAMUUTOSTYÖHÖN OSALLISTUNEET

NCC:	Katariina Haigh	hankekehityspäällikkö
Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy	Jukka Turtiainen	
Sito Oy (liikenne)		
Vantaan kaupunki		
<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Merja Häsänen Asta Tirkkonen Carina Ölander (-30.4.2014) Seppo Niva (2.5.2014-) Laura Muukka Kaija Topra	va aluearkkitehti (-31.7.2012) aluearkkitehti (1.8.2012 -) asemakaavasuunn. asemakaavasuunn. maisema-arkkitehti suunn.avustaja
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Paula Jääskeläinen Jarmo Pajunen Ilari Heiska Matti Holtari Antti Auvinen	kehitysinsinööri liikennesuunn. liikennesuunn. geotekn.suunn. vesihuollon suunn.
<u>Rakennusvalvonta</u>	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
<u>Yrityspalvelut</u>	Tuula Hurme Armi Vähä-Piikkiö	asumisasioiden päällikkö tonttipäällikkö

Vantaalla, 23. päivänä helmikuuta 2015


Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	24.11.2014
Kaavan nimi	002147 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.05.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002147
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1620	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1620

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1620	100,0	17990	1,55	0,0000	12253
A yhteensä	1,1437	98,4	17990	1,57	-0,0183	12253
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0183	1,6	0		0,0183	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

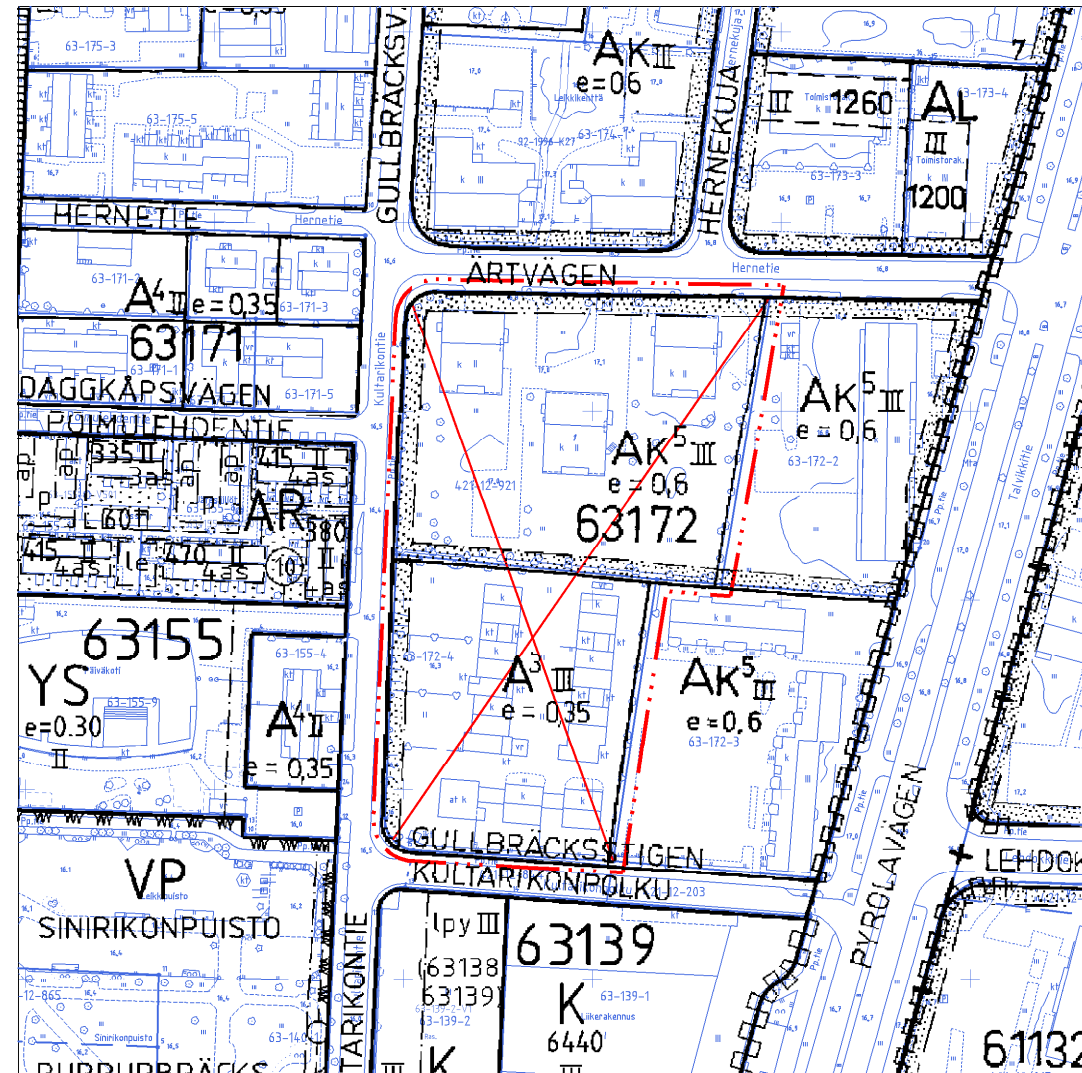
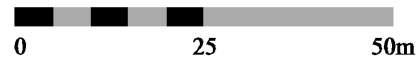
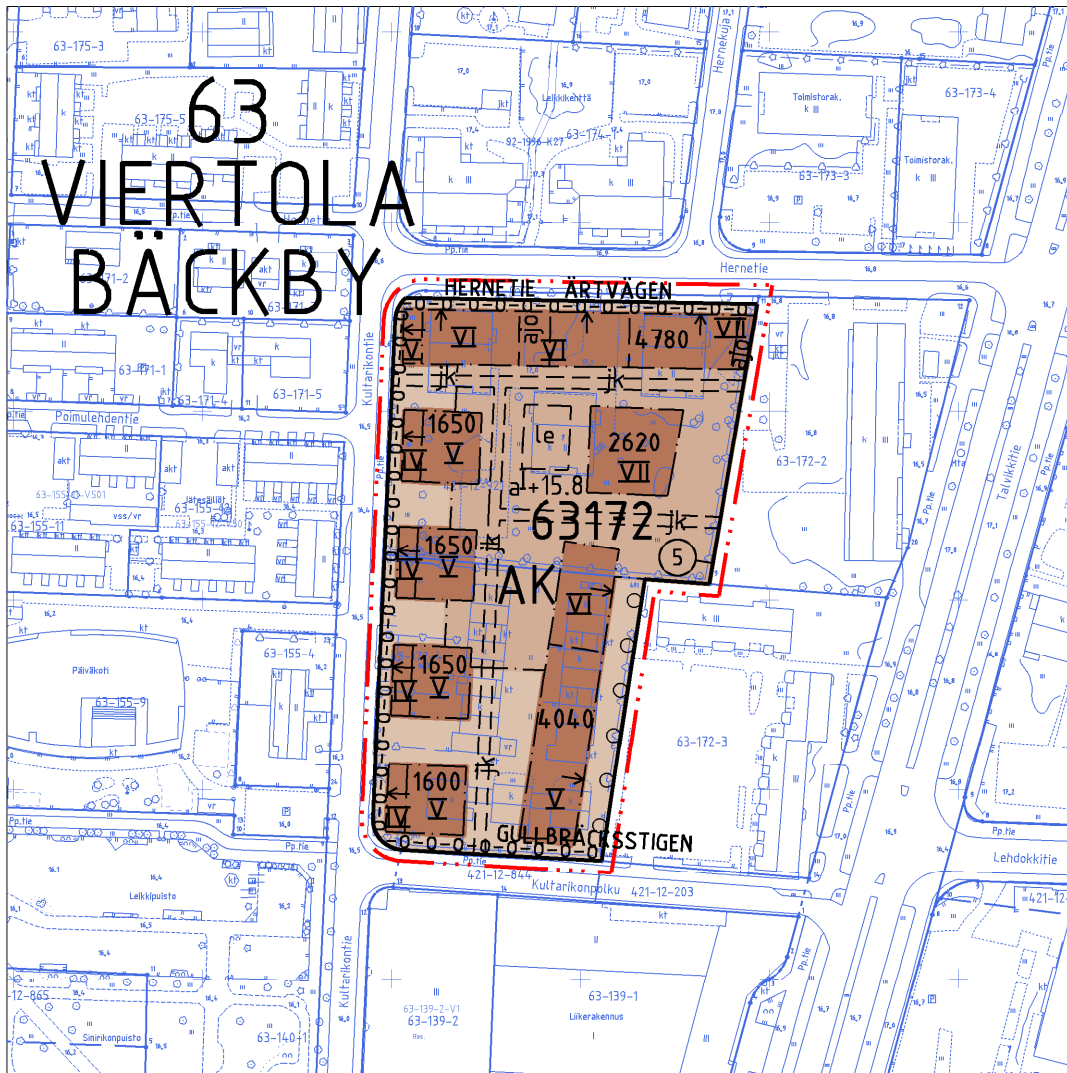
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1620	100,0	17990	1,55	0,0000	12253
A yhteensä	1,1437	98,4	17990	1,57	-0,0183	12253
A	0,0000		0		-0,4939	-1728
AK	1,1437	100,0	17990	1,57	0,4756	13981
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0183	1,6	0		0,0183	0
Kadut	0,0183	100,0	0		0,0183	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002147

Päiväys
Datum

23.2.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

686501, 687501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 63**VIERTOLA**

Asemakaavan muutos

Osa korttelia 63172 sekä katualuetta.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 63172.)Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 63172.

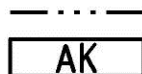
1:2000

Vanda stad
Stadsdel 63**BÄCKBY**

Ändring av detaljplanen

Del av kvarteret 63172 samt gatuområde.
(Del av kvarteret 63172 i den plan som upphävs.)Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 63172.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Porrashuoneiden yhteyteen asuinrakennuksen kaikkiin kerroksiin saa rakentaa asukkaiden yhteiseen käyttöön asumista palvelevia sauna-, kerho-, askartelu-, pyykinkäsittely-, huolto-, varasto-, väestönsuoja, teknisiä- yms. tiloja asemakaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi. Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Porrashuoneiden 15 kerros^m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Parvekkeet ja erkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli. Kaavakartassa esitetyn kerrosluvun saa pihan puolella rakentaa pysäköintikannen päälle. Kultarikontielle rajautuviin asuinrakennuksiin on rakennettava asuntoihin liittyviä maanvaraisia terasseja kadun puolelle.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen. Alueelle voi sijoittaa paikallisen energiantuotantoon liittyviä tiloja ja rakenteita. Korttelialueella voidaan hyödyntää uusiutuvaa energiaa hyödyntäviä järjestelmiä.

Rakennusten, rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvultaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla. Kadunvarsien julkisivujen tulee olla pääosin rapattuja tai paikalla muurattua tiiltä. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murettuja ja värikylläisiä. Kulkuaukon vapaan korkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä. Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia. Räystäsinjan yläpuolelle tulevat tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

I anslutning till trapphusen får, utöver den byggrätt som anvisas i detaljplanen, i samtliga våningar av bostadsbyggnaden byggas sådana bastu-, klubb-, hobby-, tvätt-, hanterings-, service-, förråds- och tekniska utrymmen samt skyddsrum och andra dylika utrymmen som är gemensamma för invånarna och tjänar boendet. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15m². Trapphusen ska ha dagsljusinsläpp.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan. Det våningstal som anges på plankartan får på gårdssidan byggas ovanpå parkeringsdäcket. Bostadsbyggnaderna mot Gullbräcksvägen ska förses med markbundna terrasser i anslutning till bostäderna mot gatan.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan. I området kan placeras utrymmen och konstruktioner i anslutning till lokal energiproduktion. I kvartersområdet kan system som använder förnybar energi utnyttjas.

Byggnaderna, konstruktionerna och staketen ska vara högklassiga till sin arkitektur och när det gäller stadsbild och materialet och ha ett enhetligt utseende. Fasaden i markplanet får inte ge ett sluttet intryck.

Eventuella elementfogar ska elimineras med hjälp av fogens placering eller fasadens ytstruktur. Fasaderna mot gatan ska huvudsakligen vara putsade eller av tegel murad på plats. Fasaderna på kvartersområdets yttre sidor ska ha en bruten och färgrik färgskala. Passagens fria höjd ska vara minst 3,2 meter. Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa. Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Korttelin alueelle on laadittava yhtenäinen piha- ja valaistussuunnitelma. Tonttien välisiä rajoja ei saa aidata. Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla istutuksilla ja pinnoitteilla. Maanvaraisilla piha-alueilla tulee käyttää korkeatasoisia, pääosin vettäläpäiseviä materiaaleja. Piha-alueelle on varattava viihtyisä ulko-oleskelutila ja korttelialueen yhteinen leikki- ja oleskelualue.

Jalankululle varattu alueen osa on oltava korkeatasoinen. Rakentamatta jäävien tontin osien, joita ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla istutettuja. Maanvaraisille pihaille on istutettava puita.

Pihakansille on istutettava pensaita, perennoja ja pienpuita.

Hulevesiä tulee hidastaa ja kattovedet pyrkiä viivyttämään korttelissa ennen johtamista huleviemäriverkostoon. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma. Suunnitelman tulee sisältää hulevesien laadullinen ja määrällinen hallinta. Suunnitelman tulee noudattaa Vantaan kaupungin hulevesiohjelman ja Kuntaliiton hulevesioppaan tavoitteita.

Autopaikat saa sijoittaa tonttijaosta riippumatta.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot 1 ap/ 130 k-m²

Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen alle. Pihalle saa sijoittaa 4 autopaikkaa Kultarikonpolun läheisyyteen. Hernetiellä sallitaan kadunvarsipysäköinti. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kp/asuinhuone. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Pihakannen pelustusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa siten, että se kestää pelastuskaluston painon.

För kvartersområdet ska utarbetas en enhetlig gårds- och belysningsplan. Gränserna mellan tomterna får inte inhägnas. Tomternas gårdsområden ska delas upp med olika slags planteringar och ytbeläggningar. På gårdsområdena med öppen jord ska användas högklassiga och huvudsakligen vattengenomsläppliga material. På gårdsområdet ska reserveras ett trivsamt utevistelseutrymme och ett gemensamt lek- och vistelseområde för hela kvartersområdet.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik ska vara högklassig. De delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lekplats och vistelseområde eller för trafik ska vara planterade. På gårdsplaner med öppen jord ska planteras träd.

På gårdsdäcken ska planteras buskar, perenner och mindre träd.

Dagvattnet ska fördröjas liksom takvattnet i kvarteret innan det leds ner i dagvattennätet. Till bygglovet ska en plan för dagvattenhanteringen bifogas. Planen ska omfatta en kvalitativ och kvantitativ dagvattenhantering. Planen ska följa Vanda stads dagvattenprogram och målen i Kommunförbundets handbok om dagvatten.

Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.

Minimiantalet bilplatser:

Bostäder 1 bp/ 130 m²-vy

Bilplatserna ska placeras under gårdsdäcket. På gårdsplanen får placeras 4 bilplatser, i närheten av Gullbräcksstigen. På Ärtvägen tillåts gatuparkering. Antalet cykelplatser som reserveras ska vara minst 1st/bostadsrum. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

Räddningsvägen på gårdsdäcket ska tydligt märkas ut och dimensioneras, så att vägen bär räddningsmaterielens vikt.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Riktgivande byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan och där talet anger den approximativa nivån på det understa bilplanet.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.

Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Häck.

Gata.

Riktgivande körförbindelse inom området.

Riktgivande del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
63	Kaupunginosan numero.
VIERT	Kaupunginosan nimi.
63172	Korttelin numero.
HERNETIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
1600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
V	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Ohjeellinen rakennusala.
	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän ja luku osoittaa alimman autopaikkatason likimääräisen korkeusaseman.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.
-o-o-o-o-o-o-	Pensasaita.
	Katu.
	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.
	Ohjeellinen alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.

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 _ _

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa _ / _ 20 _ _

Godkänd av stadsfullmäktige _ / _ 20 _ _



Tikkurila, Kultarikontie, kortteli 63172, tontit 1 ja 4

ARKKITEHTITOIMISTO JUUKA TURJAINEN OY - TIETÄJÄNTIE 4 - 02130 ESPOO - PUH. 09-4355 320 - FAX 09-4355 3210

Viitesuunnitelma 28.10.2014

Pohjapiirros, Kellari 1:400



ASUNNOT

17 990 k-m²



11 § **Asemakaavamuutos 002253 ja tonttijaon muutos, 14 Varisto / Riihimiehentie 8 / TLA**

VD/7720/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/SRU

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 hakee asemakaavamuutosta 4 000 k-m² suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle, joka ei sisällä päivittäistavarakauppaa. Tontin kokonaisrakennusoikeus (9 136 k-m²) ja suurin sallittu kerrosluku (III) eivät muutu. Muutos on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 14207, kaupunginosassa 14, Varisto.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 14207.

Alue sijaitsee osoitteessa Riihimiehentie 6 – 8.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8

Maanomistaja

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavan valmisteluun osallistui hakijan asiamiehenä arkkitehti Johan Pfeifer.
Kaavaehdotus on valmisteltu kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM ja lentomelualue m3 (Lden 50 – 55 dB).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita T ja TTV6, tonttitehokkuus on $e = 1,0$ ja suurin kerrosluku on kolme. Rakennusoikeus on 9 136 k-m², josta myymälätiloja 800 k-m².

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 hakee asemakaavamuutosta 4 000 k-m² suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle, joka ei sisällä päivittäistavarakauppaa.

Asemakaavamuutoksessa liikerakentamista sallitaan 4000 k-m²:n suuruista vähittäiskaupan suuryksikköä, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa varten. Kokonaisrakennusoikeus ja kerrosluku eivät kasva.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Muutoksen liikenteelliset vaikutukset on otettu huomioon jo yleiskaavassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 1.10.2014

Kaavan vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4.10.2014.

Kaavatilaisuus pidettiin tontilla 14.10.2014.

Kaavamuutosta ei ole vastustettu.

Sopimus

Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

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



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002253 ja tonttijaon muutosehdotus, 14 Varisto / Riihimiehentie 8,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 maksaa muutostyökustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto



TKa 2014

Riihimiehentie 8

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002253

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

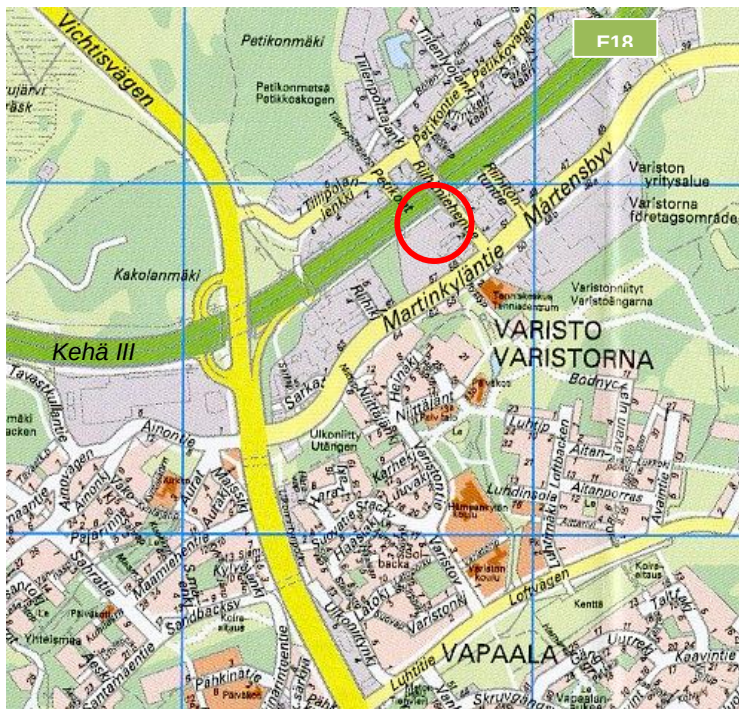
Vantaan kaupungin kaupunginosa 14 Varisto
osa korttelia 14207

Tonttijaon muutos

osa korttelia 14207

Kaava-alueen sijainti

Riihimiehentie 6 – 8



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 hakee asemakaavamuutosta 4 000 k-m2 suuruiselle vähittäiskaupan suuryksikölle, joka ei sisällä päivittäistavara-kauppaa.

Yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueita T ja TTV6, tonttitehokkuus on $e = 1,0$ ja suurin kerrosluku on kolme. Rakennusoikeus on 9 136 k-m2, josta myymälätiloja 800 k-m2.

Asemakaavamuutoksessa liikerakentamista sallitaan 4000 k-m2:n suuruista vähittäiskaupan suuryksikköä, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa varten. Kokonaisrakennusoikeus ja kerrosluku eivät kasva.

3. Lähtökohdat



Ilmakuva vuodelta 2011.

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Yleiskuvaus

Petikko – Variston yritysalueelle on keskittynyt erikoistavaran kauppaa.

Luonnonympäristö

Tontti 7 on ollut metsittynyttä peltoa, nyt osin kenttänä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

- **Riihimiehentie 6:n tontti** 14-207-7, pinta-ala 5 193 m², on rakentamaton, rakennusoikeus on 5 193 k-m².
- **Riihimiehentie 8:n tontilla** 14-207-8, pinta-ala 4 003 m², on teollisuushalli, 1976 k-m², julkisivu betonia, valmistunut 1978, rakennusoikeus 4 003 k-m², josta myymälätiloja saa olla 800 k-m² (20 %), rakennusoikeutta on jäljellä 2027 k-m².

Liikenne

- **Autoliikenne:** Riihimiehentien liikennemäärä oli 4 013 ajon/vrk v. 2013.
- **Joukkoliikenne:** Bussit Helsinkiin ja Myyrmäkeen.
- **Kevyt liikenne:** Riihimiehentiellä on kevyen liikenteen raitit kadun molemmin puolin.

Kulttuurihistorialliset kohteet

- Tontin 7 lounaisrajalla on historiallisen ajan muinaisjäännös, Bölen rautakaivos (Mj 1000001647), rauhoitusluokka 2.
- Tontilla 8 on rakennusperintökohde, Raul Hellberg Oy:n toimitalo (1978), luokitustunnus K, keskeneräinen (aiempi luokitustunnus A?, Eskola 2006).



Riihimiehentie 8, julkisivu Riihimiehentielle.

– TKa 2014.

Rakennushistoriallinen selvitys / Johan Pfeifer

Riihimiehentie 8 on luokiteltu Vantaan kaupungin ja Vantaan kaupunginmuseon tekemässä inventoinnissa moderniksi rakennuskulttuurikohteeksi (kohde 1410). Tarkemmassa teollisuusrakennusinventoinnissa on todettu, että sillä on vähäiset rakennushistorialliset arvot. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseo on todennut, että rakennuksella ei ole suojelutarvetta (Susanna Paavola 2014).

Riihimiehentie 8 suunniteltiin alun perin Valistuksen kirjavarastoksi. Talon suunnittelijana oli Arkkitehtitoimisto Hannu Laiti. Rakennus valmistui vuonna 1988. Rakennus siirtyi varsin pian Korpivaara Oy:n omistukseen, jossa yhteydessä siihen tehtiin vähäisiä muutostöitä (vuonna 1989). Myöhemmin rakennus siirtyi Raul Hellberg Oy:n omistukseen ja siinä harjoitettiin polkupyörien kokoonpanoa ja tukkumyyntiä. Vuonna 2009 rakennukseen lisättiin uusi lastauslaituri, jonka pääsuunnittelijana oli arkkitehti Jouni Saarinen, ja lisäksi kellarikerroksessa tehtiin muutoksia. Vuonna 2012 rakennukseen tehtiin vielä muutostöitä.

Rakennuksen kerrosala on 2 177 k-m², kokonaisala 2 521 m² ja tilavuus 17 870 m³.

Tekninen huolto

Riihimiehentiellä on valmis kunnallistekniikka (vesijohto, hulevesiviemäri, jätevesiviemäri, kaukolämpö, sähkö, tietoliikenne).

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää toimistoilta ja vastaavilta melulta suojattavilta työtiloilta 28 dB ääneneristävyyttä.

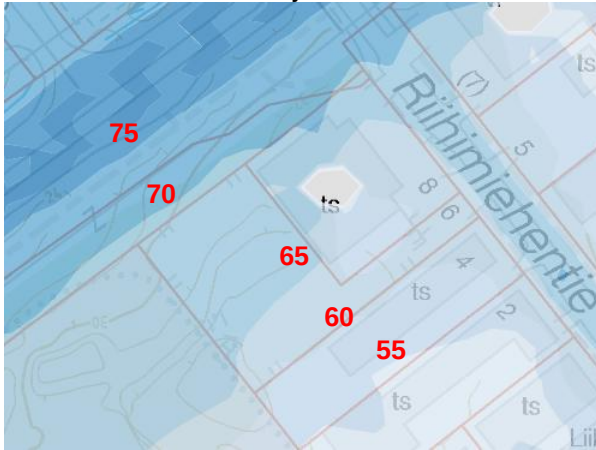
Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010 § 57.

- Tie- ja katumelu

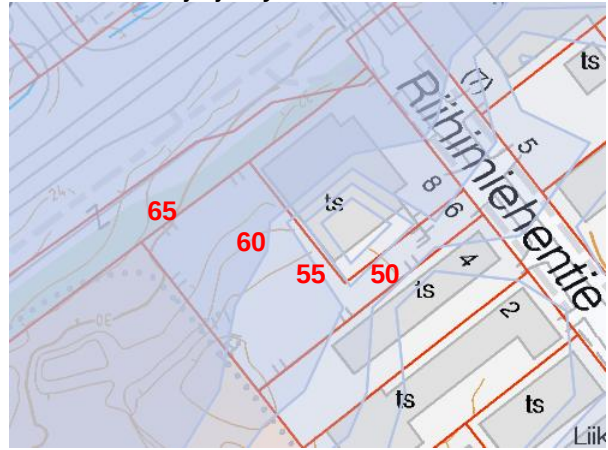
Tiemelutaso rakennusalan Kehä III:n puoleisella sivulla ylittää 65 dB (2011 ja ennuste 2030), joten hanke tarvitsee erillisen meluselvityksen rakennusluvan yhteydessä.

Vantaan ympäristökeskus 2012; Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010 § 57.

Meluntorjunnasta määrätään Vantaan rakennusjärjestyksen 57 §:ssä.



Tiemelutilanne 2011 (dB).
Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemeluennuste 2030 (dB).
Vantaan ympäristökeskus 2005

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

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

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

Tontit 14-207-7 (Riihimiehentie 6) ja 14-207-8 (Riihimiehentie 8) omistaa Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8.

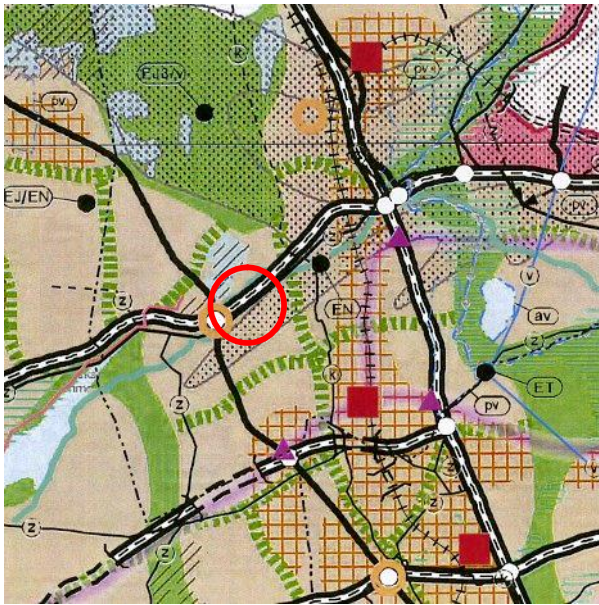
■ Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) 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.
- Viherysteyste.
- Seutuliikenteen rata.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

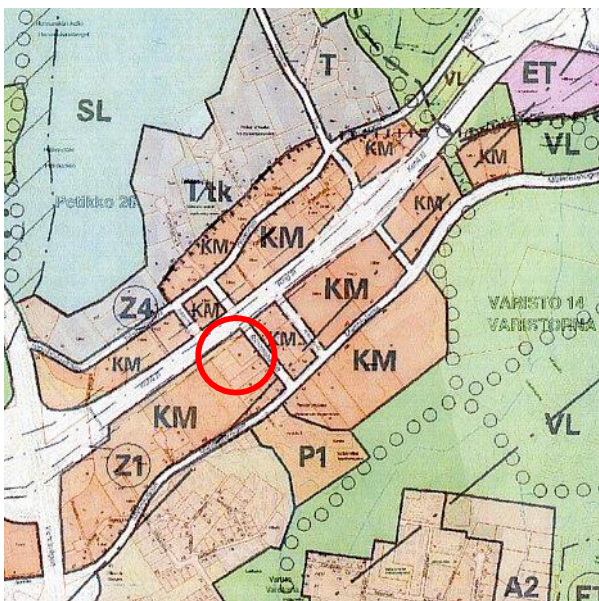
Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Kaava oli nähtävillä 20.1. – 20.2.2015. Maakuntakaavaehdotuksen mukaan Vantaalla sellaisen vähittäiskaupan, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi sijoittua perustelluista syistä myös keskusta-alueiden ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppa, koon alaraja on 30 000 k-m², muun erikoistavaran kaupan osalta 10 000 k-m² ja päivittäistavarakaupan osalta 5000 k-m², ellei selvitysten perusteella muuta osoiteta.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on kaupallisten palvelujen aluetta KM ja lentomeluvyöhykettä m3.

Yleiskaavamääräyksen mukaan ”Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä sekä paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppia, tuotanto-, varasto- ja toimistotiloja. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueelle voidaan sallia erillisiä kaupallisia lähipalveluja.” – Hanke on yleiskaavan mukainen.



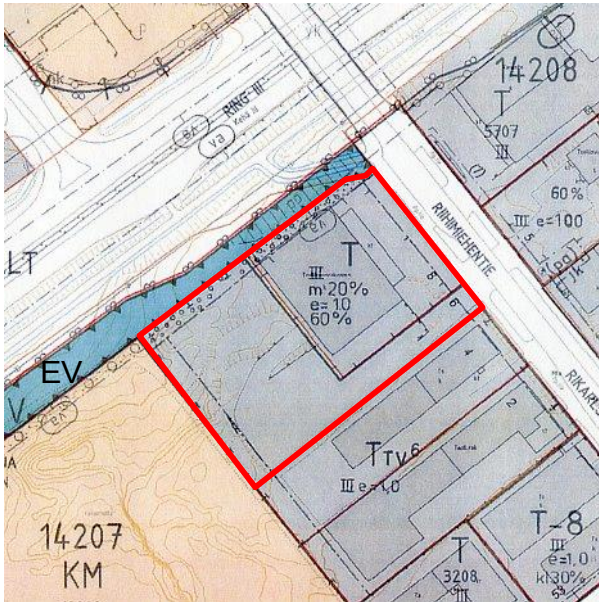
Vantaan yleiskaava.

- ET Yhdyskuntateknisen huollon alue.
- KM Kaupallisten palvelujen alue.
- P1 Palvelujen alue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- VL Lähivirkistysalue.
- T Teollisuus- ja varastoalue.
- /tk Alueella sallitaan paljon tilaa vaativan erikoiskaupan sijoittuminen.
- (Z1)- Voimansiirtolinja, 110 kV.
- (Z4)- Voimansiirtolinja, 440 kV
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Alueen raja.
- Osa-alueen raja.
- Asemakaava-alueen sijainti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

- Tontilla 7 on voimassa asemakaava nro 140300, Varisto 3, SM 18.9.1978.
- Tontilla 8 on voimassa asemakaava nro 000706, Kh 2.5.1988.



Ajantasa-asemakaava.

14207	Korttelin numero.
EV	Suojaviheralue.
LT	Maantien alue.
KM	Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.
T	Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.
TTV6	Teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialue.
III	Suurin sallittu kerrosluku (room. numeroin)
e=1,0	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
m20%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää myymälätiloja varten.
60%	Luku osoittaa, kuinka suuren osan alueesta saa käyttää rakentamiseen.
■	Asemakaava-alueen raja.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaavamerkinnot

- Tontti 7 on teollisuus- ja/tai varastorakennusten korttelialuetta TTV6, jolla rakentamiseen saa käyttää enintään 60 % tontin alasta ja alueelle saa rakentaa rakennuksissa harjoitettavan toiminnan tai kiinteistön hoidon kannalta tarvittavia asuntoja, tonttitehokkuus on $e = 1,0$, suurin sallittu kerrosluku on kolme (III). Ääneneristävyydsmääräys (34 dB) on vanhentunut.
- Tontti 8 on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta T, tonttitehokkuus on $e = 1,0$, suurin sallittu kerrosluku kolme (III), myymälätiloja varten saa käyttää rakennusoikeudesta 20 % (m 20 %), alueesta saa käyttää rakentamiseen 60 %, alueelle saa rakentaa kiinteistön hoidon kannalta välttämättömiä asuntoja. Ääneneristävyydsmääräys (34 dB) on vanhentunut.
- Kummankin tontin pohjoisrajalle on merkitty suojaviheraluetta.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

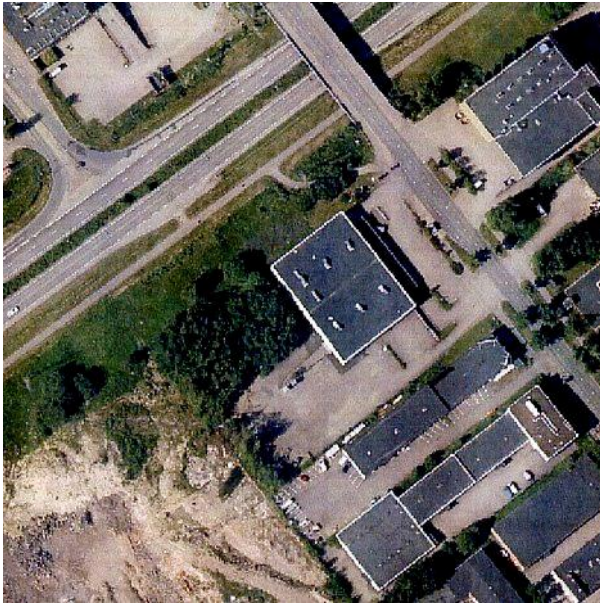
Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Ei ole.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Ortoilmakuva vuodelta 2013.

Kaavamuutoshakemus

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 haki kaavamuutosta 10.9.2014 liike- ja myymälätilaa varten 4000 k-m², jolloin uutta liiketilaa syntyy 3200 k-m² (nykyinen kaava sallii liike- ja myymälätilaa 800 k-m²).

Ennakkoneuvottelut

Asiamies neuvotteli kaavamuutoksesta puhelimesta 23.6.2014.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 1.10.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet pyydettiin 7.11.2014 mennessä.

- Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4. – 5.10.2014.

- Kaavatilaisuus pidettiin tontilla 14.10.2014 klo 15.00.

- Osallisia kaavoituksessa olivat hakija, talon ja kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, naapurit, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 6.10.2014:
Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden lisärakentamista.

2. Museovirasto, 9.10.2014:
Kaava-alueella sijaitsee historiallisen ajan kiinteä muinaisjäänne **Bölen kaivos** (mj. rek. nro 1000001647). Kohde on tutkittu ja dokumentoitu jo vuonna 2008 paikalle suunnitellun rakennushankkeen vuoksi. Alkuperäisestä kuudesta kaivoskuopasta oli tuolloin jäljellä neljä ja nykyisin enää vain yksi. Kuoppa on kooltaan noin 4 x 3 metriä. Se on täytetty vedellä ja on syvyydeltään vähintään 1,5 metriä. Myöhemmän maankäytön johdosta kaivoksen ympäristö on täysin muuttunut sen käyttöaikaan nähden. Koska vain pieni osa alkuperäisestä kokonaisuudesta on jäljellä, on alueen arkeologinen merkitys nykyisin varsin vähäinen.

Museoviraston näkemyksen mukaan Bölen kaivos on tutkittu ja dokumentoitu vuonna 2008 riittävällä tavalla. Kohde on poistettu Museoviraston ylläpitämästä muinaisjäänne- ja muinaismuistolain (295/1963) rauhoittelujen kohteiden listalta 3.10.2014. Näin ollen alueen rakentamiselle ei ole enää muinaismuistolain asettamaa estettä.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

3. Kaavatilaisuudessa 14.10.2014 klo 15.00 – 15.15 oli läsnä aluearkkitehti ja hakijan asiamies Johan Pfeifer. Tällöin tutustuttiin tonttiin ja muinaismuiston paikkaan. Todettiin, että paikka on kalliota eikä paikalla nähty jäänteitä kaivoksesta.

4. Vantaan kaupunginmuseo, 3.11.2014, saapunut 4.11.2014:

--- Tontilla sijaitsee historiallisen ajan muinaismuisto, Bölen kaivos. Riihimiehentie 8:ssa sijaitsee vuonna 1978 rakennettu teollisuushalli, joka on arvotettu Vantaan modernin teollisen rakennuskannan inventoinnissa luokituksella A2. Kaupunginmuseo on suorittanut kohteen uudelleenarvottamisen museon kulttuuriympäristötietokannan (Kirsti) päivityksen yhteydessä ja todennut, että rakennuksen kulttuuriympäristöarvot ovat vähäiset. Näin ollen kaupunginmuseo ei esitä rakennuksen suojelua asemakaavassa.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto.

5. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL, 3.11.2014, saapunut 4.11.2014:

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso perustuu lähinnä työmatkaliikenteen yhteyksien tarjoamiseen. Asiointimatkat kaavoittavalle vähittäiskaupan suur- yksikölle perustuisivat suurimmaksi osaksi henkilöautoiluun.

Kehä III:a, Riihimiehentietä ja Martinkyläntietä pitkin kulkevat linja-autot tarjoavat alueelta yhteydet sekä Helsingin keskustaan että Lentoaseman, Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin. Kehäradan valmistuttua vuonna 2015 alueen bussilinjat muuttuvat. Helsingin keskustan ja Myyrmäen yhteydet säilyvät ennallaan. Lentoaseman ja Tikkurilan saavutettavuus nopeutuu, kun vaihtaminen Kehäradan juniin tulee mahdolliseksi.

Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä pitää tärkeänä sitä, että rakennustöiden aikanakin otetaan huomioon alueen kevyen liikenteen tarpeet. Kaava-alueen pohjoisreunalla Kehä III:n varrella sijaitsevalle linja-autopysäkillä on säilytettävä esteettömät kävely-yhteydet rakennustöidenkin aikana.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

- Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan:

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maakuntakaavojen mukainen.

- Vertailu yleiskaavaan: Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan: Liikerakentamisen määrä kasvaa 3200 k-m², kokonaisrakennusoikeus ei kasva.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistivat tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*, kehitysinsinööri *Paula Jääskeläinen* ja suunnitteluavustaja *Sari Simonen*.

Hakijan asiamiehenä toimi arkkitehti *Johan Pfeifer*.

5. Asemakaavan kuvaus



Näkymä Kehä III:n ylittävältä Riihimiehentien sillalta.

– Johan Pfeifer 4.9.2014.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksella sallitaan vähittäiskaupan suuryksikkö 4 000 k-m², ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Tontin pääkäyttötarkoitukseksi annetaan teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue T, mihin tarkoitukseen rakennusoikeuden saa käyttää kokonaan. Tonttitehokkuus $e = 1,0$ ja suurin kerrosluku kolme (III) säilyvät. Samalla asemakaava ajantasaistetaan.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on maakuntakaavan ja yleiskaavan mukainen.

Ympäristön häiriötekijät

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää lento- ja tiemeluselvitys. Tiemelutason vuoksi alueelle ei voi rakentaa uusia asuntoja. Hulevesiä on viivytettävä.

Tekninen huolto

Vedenjakelun nykytilanne

Riihimäentienellä on valmis kunnallistekniikka. Varisto kuuluu vedenjakelujärjestelmässä Myyrmäen painepiiriin, johon vesi johdetaan Pitkälän vedenpuhdistuslaitokselta Helsingistä. Painepiiriin vesisäiliönä on Myyrmäen ylävesisäiliö, jonka tilavuus on 4500 m³. Alueen painetasot vaihtelevat välillä +86.00...+95.00.

Alueen jätevedet johdetaan KehäIII:n pohjoispuolelle kohti Askistoa, josta jätevedet johdetaan Espoon viemäriverkostoon ja edelleen Suomenojan jätevedenpuhdistamolle.

Alueen hulevedet johdetaan pääasiassa Riihimäentien hulevesiviemäriin. Tontin rakentamattomilla osilla vedet valuvat maanpinnan muotoja mukaillen KehäIII:n avo-ojiin. Sekä ojaan että hulevesiviemäriin johdetut vedet päätyvät lopulta Varistonjojaan. Varistonjoja laskee Askistossa Pikkujärveen, josta vedet päätyvät lopulta Pitkälänjärveen.

– Elina Komulainen 18.2.2015.

Riihimäentiellä on rakennettu vesihuoltoverkosto, jota ei ole kaavan myötä tarpeen laajentaa. Kaavasta ei aiheudu kaupungille tai vesihuoltolaitokselle vesihuollon rakentamiskustannuksia.

Varisto kuuluu Espoon Pitkäjärven valuma-alueeseen. Pitkäjärvi on tulvaherkkä, joten huleveden muodostumista on tarpeen vähentää ja virtaamahuippuja tasoittaa. Riihimiehentien hulevesiviemärin on myös kapasiteetiltaan pieni, joten tonteilla tehtävä hulevesien viivyttämisen tärkeys korostuu tässä hankkeessa.

hulevesiä tulee käsitellä niiltä osin tonttia, kun mahdollisia uusia toimenpiteitä tehdään. Nykyisellään säilyvien tontin osien hulevesijärjestelmiä ei tarvitse lähteä uudistamaan. Tontin maasto viettää pohjoiseen kohti Kehä III:n avo-oja. Valtion omistamalle tiealueelle ei saa kuitenkaan johtaa hulevesiä ilman Vantaan ympäristökeskuksen päätöstä asiasta.

Muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa tonteilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnon-tilassa. Tonttien taseaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Rakennusluvan yhteydessä tulee laatia hulevesisuunnitelma, joka hyväksytään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä.

- **Suhde kaupunkirakenteeseen:** Rakentaminen sijoittuu yleiskaavassa kaupallisten palvelujen alueelle. Hanke vahvistaa Petikko – Varistoa erikoistavarain kaupan keskuksena.
- **Liikenteelliset vaikutukset:** Tontti sijaitsee erikoistavarain kaupan keskuksessa. Sekä teollisuuden että kaupan kävijämäärissä esiintyy hyvin suurta vaihtelua, joten syntyviä liikennemääriä ei voida pätevästi arvioida.

	Nykyinen rak.oikeus k-m2	Uusi rak.oikeus k-m2	Muutos k-m2
Teollisuus- ja varastotilat	8 395	5 195	- 3 200
Liiketilat	800	4 000	+ 3 200
Yhteensä	9 195	9 195	0

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2015 / 11 §

6. Asemakaavan toteutus



Näkymä pihalle.

– Johan Pfeifer 4.9.2014.

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.
Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 16.3.2015

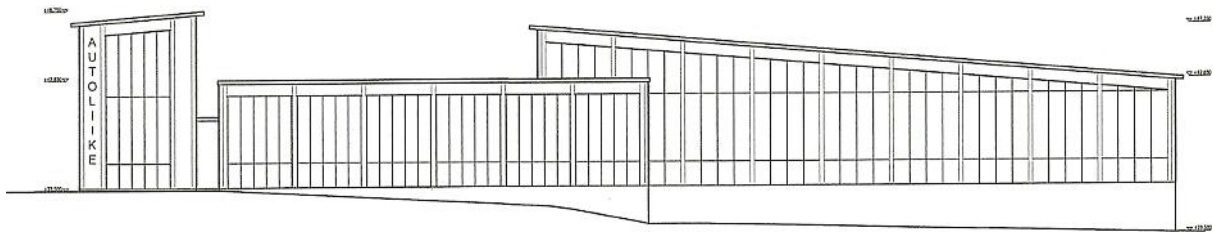
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö



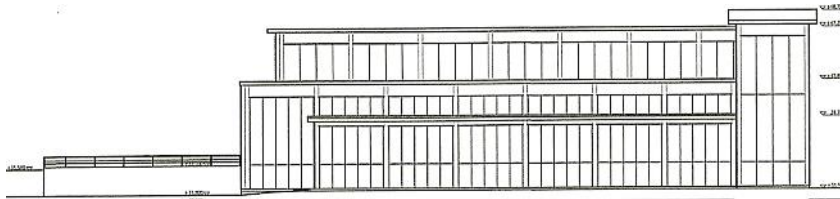
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

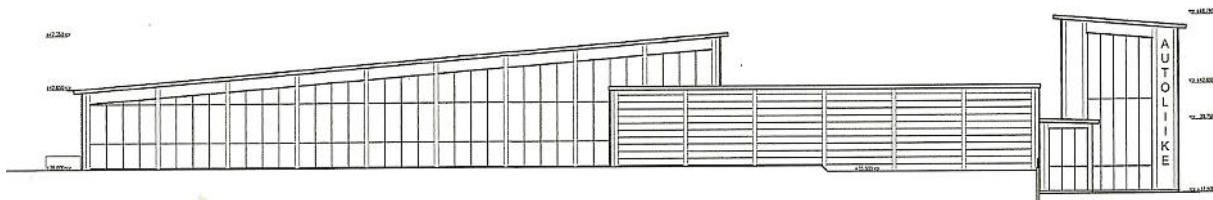
Viitesuunnitelma



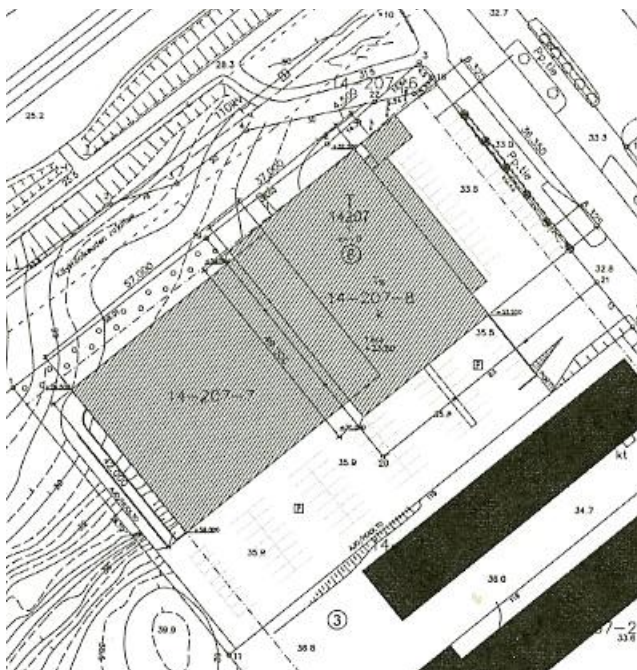
Julkisivu luoteeseen Kehä III:n suuntaan.



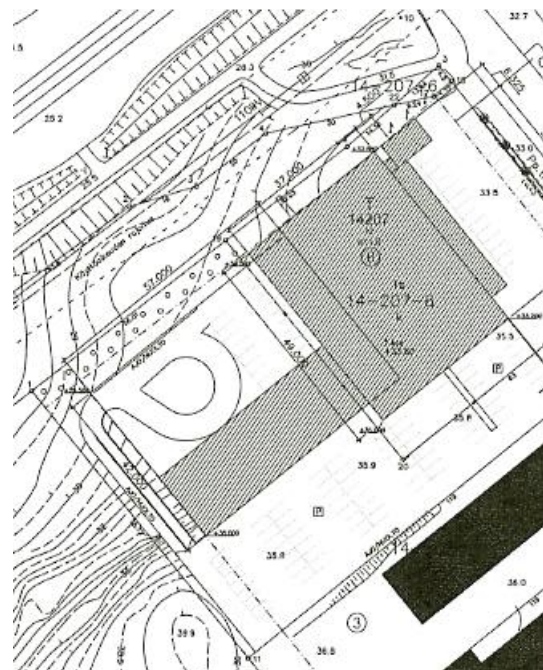
Julkisivu koilliseen Riihimiehentien suuntaan.



Julkisivu kaakkoon pihalle.



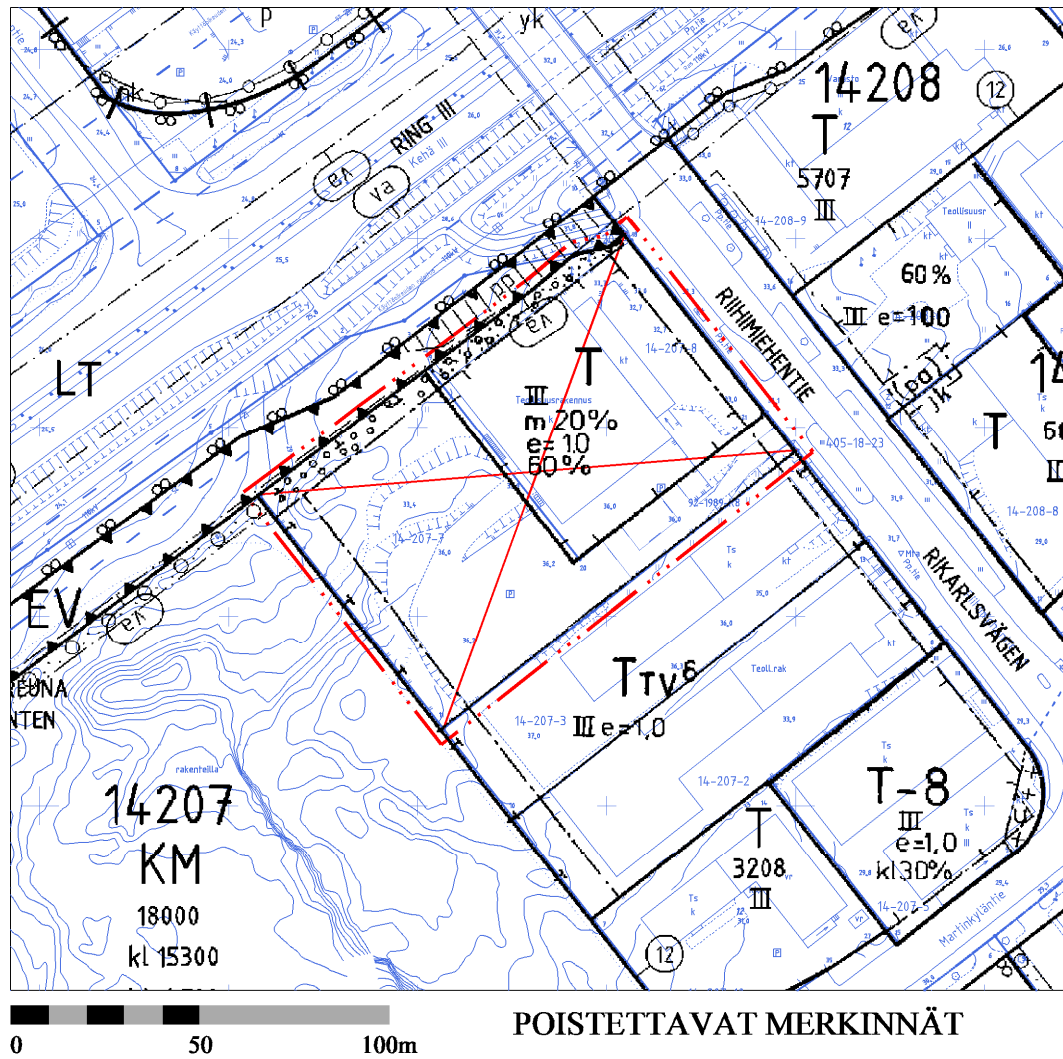
Asemapiirros.

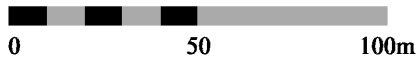


Kellari.

– Johan Pfeifer 4.9.2014.

Asemakaavan muutosehdotus





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002253

Päiväys
Datum

16.3.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

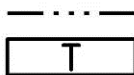
684489

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 14**VARISTO**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 14207.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 14207.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 14**VARISTORNA**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 14207.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 14207.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaran myymälätiloja.

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava reunakivin pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintialueet on rajattava reunakivin istutusalueista.

Hulevesiä tulee viivyttaa.

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää lento- ja tiemeluselvitys.

Lastaukseen käytettävä alueen osa on rajattava liikenne- ja katualueen suuntaan vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai tiheällä istutusvyöhykkeellä siltä osin kuin se rajoittuu tie-, katu- tai muuhun yleiseen alueeseen.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Liiketilat	1 ap/ 35 k-m ²
Paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa	1 ap/ 50 k-m ²
Toimistot	1 ap/ 50 k-m ²
Teollisuus	1 ap/ 100 k-m ²
Varastot	1 ap/ 150 k-m ²



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

III

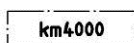
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

e=1.00

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Luku osoittaa neliömetreinä vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskoon, joka sisältyy tontille annettuun rakennusoikeuteen.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

På området får lokaler för dagligvaruhandel inte placeras.

Fasaderna ska utgöras av högklassiga material och följa ett enhetlig byggnadssätt.

Fotgångsområdena ska stenläggas och med kantstenar avgränsas från parkerings- och planteringsområdena.

Parkeringsplatserna ska gränsas med kantstenar från planteringsområdena.

Dagvatten ska fördröjas.

I ansökan för byggnadslov ska presenteras en utredning över flyg- och vägbullret.

Den del av område som används till lastning skall avgränsas mot trafik- och gatuområdena med ett minst två meter högt staket som hindrar insyn eller med tätplanerad planteringszon till de delar som gränsar mot till ett trafik-, gatu-, eller annat allmänt område.

Minimiantalet bilplatser:

Affärslokaler	1 bp/ 35 m ² -vy
Affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp/ 50 m ² -vy
Kontor	1 bp/ 50 m ² -vy
Industri	1 bp/ 100 m ² -vy
Lager	1 bp/ 150 m ² -vy

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Exploateringstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta på vilken en stor detaljhandelsenhet får placeras. Siffran anger i kvadratmeter den maximala storleken på den detaljhandelsenhet som ingår i den byggrätt som anvisats för tomtens.



Istutettava alueen osa.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



Vaara-alue.

TONTTIJAKO

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

Del av område som bör planteras.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Faroområde.

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__

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	30.01.2015
Kaavan nimi	002253 Varisto	14 kaupunginosa	
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	01.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002253
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9195	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9195

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
T	0,9195	100,0	9195	1,00	0,0000	0
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



12 § **Asemakaavamuutos 002245 ja tonttijaon muutos, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5 / TLA**

VD/4212/10.02.04.01/2014

TLA/TKA/SRU

Laajaniitynkuja 5:n tontilla on kuusi kolmekerroksista kerrostaloa, joista puretaan yksi. Tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa (7 350 k-m², noin 105 asuntoa).

Asemakaavamuutos koskee Kortteli 17558 sekä katualueita, kaupunginosassa 17, Martinlaakso.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 17558.

Alue sijaitsee osoitteessa Laajaniitynkuja 5.

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö

Maanomistus

Kiinteistö Oy Y-asunnot omistaa tontin. Kaupunki omistaa katualueet.

Kaavan valmistelu

Kaupungin asiantuntijoiden lisäksi kaavan valmisteluun on osallistunut konsulttina Arkkitehtitoimisto Mäki-Marttunen Oy (2013, 2014) ja Arkkitehdit Q4 Oy (2014).

Yleiskaava

Kaava-alue on kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asutokerrostalojen korttelialuetta AK. Tontin rakennusoikeus on 9 540 k-m², tonttitehokkuus $e = 0,56$ ja suurin kerrosluku kolme (III). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen.

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö hakee asemakaavamuutosta niin, että tontilta, jolla on nyt kuusi kolmekerroksista hissitöntä kerrostaloa, puretaan yksi kerrostalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa.

Nykyiset vuonna 1974 valmistuneet kerrostalot ovat peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi asuntojen keskipinta-ala 62 h-m² on liian suuri vuokra-asuntojen kysyntään nähden.

Tontilla on Martintuvan päiväkotia ja Folkhälsanin kerhotila.

Asemakaavamuutoksessa tontti säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena AK. Rakennusoikeudeksi tulee 15 285 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 0,90$. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulee kolmen rakennusalan osalta kahdeksan (VIII). Uusien asuntoja rakennetaan 105 kpl ja niiden keskipinta-ala on 50 h-m².

Tontilla on päiväkotia ja kerhotila, jotka sallitaan edelleen kaavassa annetun rakennusoikeuden lisäksi.

Pysäköintinormina käytetään kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymää kokeilua 1 ap / 130 k-m². Pysäköintilaitoksen alin taso rakennetaan puoliksi maan alle.

Jalankulkukaduilla sallitaan nykytilanteen mukaisesti myös polkupyöräily.

Pieni osa tonttia muuttuu jalankulkukaduksi kohdassa, jossa ulkoilutie kulkee tontin kautta. Tämä maa-alue luovutetaan sopimuksella kaupungille.

Rakentamisen korkeutta ja määrää perustelee sijainti lähellä kehäradan rautatieasemaa.



Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 1.10.2014.

Kaavatilaisuus pidettiin Laajaniitynkujan kääntöpaikalla 14.10.2014, jossa oli läsnä 12 osallista.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4. – 5.10.2014.

Osallistumisessa Laajaniitynkuja 3:a lähimmäksi tuleva talo pyydettiin siirtämään kauemmaksi, mikä on tehty.

Naapuri Asunto Oy Eeronsalpa (Laajaniitynkuja 3) vastusti kaavamuutosta rakentamisen korkeuden, tehokkuuden sekä liikenne- ja pysäköintiongelmien vuoksi.

Kaavamuutos on perusteltu, koska paikka sijaitsee maakuntakaavan tiivistettävällä alueella, yleiskaavan tehokkaalla asuntoalueella, lähellä kehäradan asemaa ja tuottaa kysyntää vastaavia uusia asuntoja.

Kaikki mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Kaava sijoittuu joukkoliikennevyöhykkeelle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (5 745 k-m², noin 105 asuntoa). (Kv 22.9.2014)

Sopimus

Kaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Asemakaavan muutuskustannukset maksaa hakija Kiinteistö Oy Y-asunnot ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €)

Tonttijaon muutuskustannuksista vastaa kaupunki, koska uusi tonttijako johtuu katualueen laajentamisesta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002245 sekä tonttijaon muutosehdotus, 17 Martinlaakso / Laajaniitynkuja 5,
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Y-asunnot maksaa asemakaavan muutuskustannukset (8 000 €).

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Laajaniitynkuja 5

Asemakaavan muutoksen selostus ja tonttijaon muutos,
joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002245

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

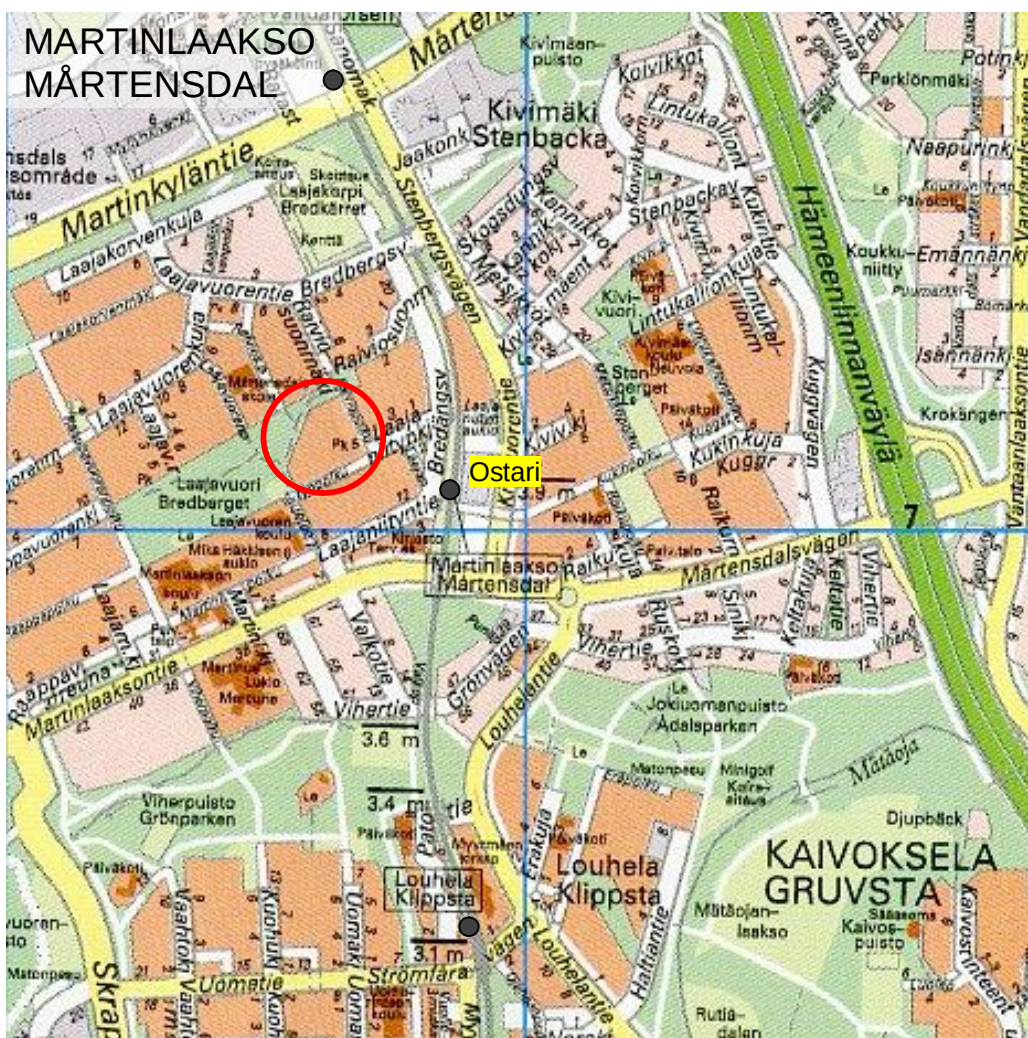
Vantaan kaupungin kaupunginosa 17 Martinlaakso
Kortteli 17558 sekä katualueita

Tonttijaon muutos

Kortteli 17558

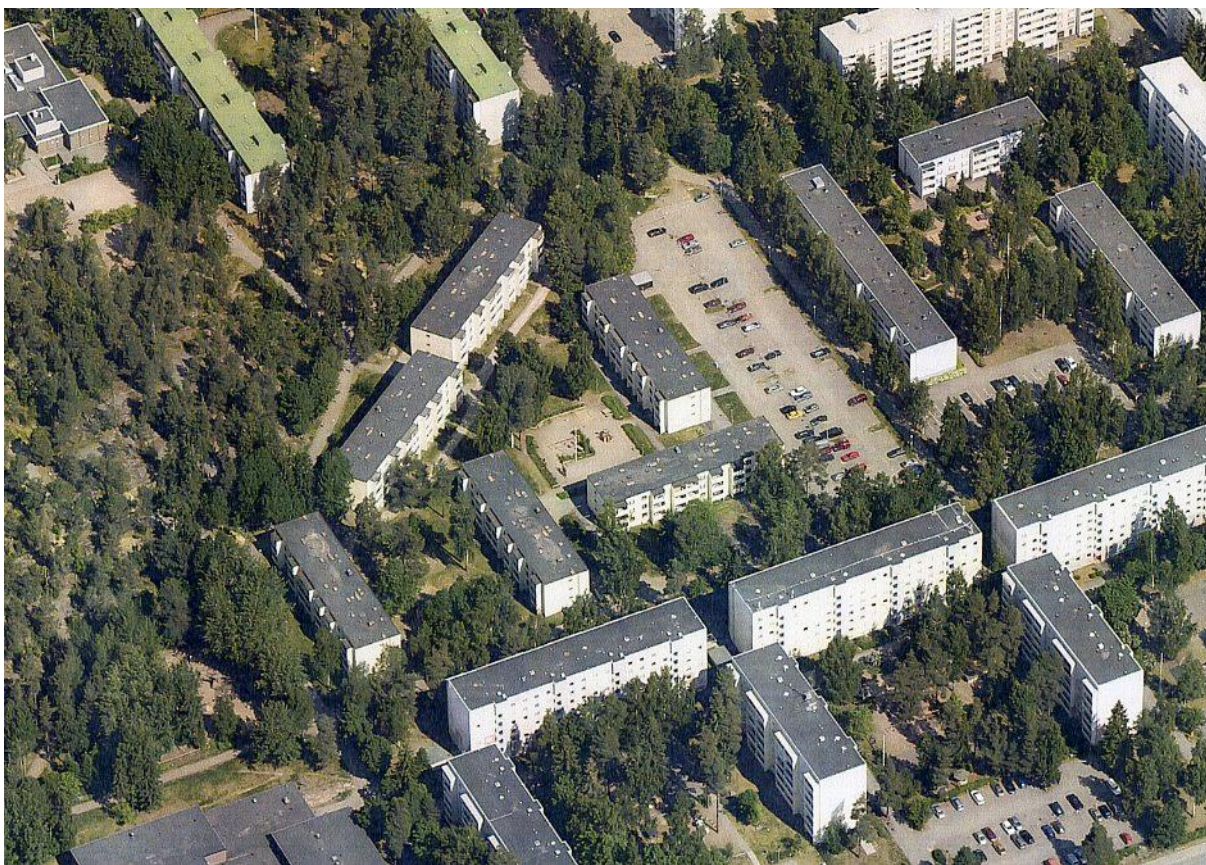
Kaava-alueen sijainti

Laajaniitynkuja 5.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä



Ilmakuva vuodelta 2011.

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö hakee asemakaavamuutosta niin, että tontilta, jolla on nyt kuusi kolmekerroksista hissitöntä kerrostaloa, puretaan yksi kerrostalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa.

Nykyiset vuonna 1974 valmistuneet kerrostalot ovat peruskorjauksen tarpeessa. Lisäksi asuntojen keskipinta-ala 62 h-m² on liian suuri vuokra-asuntojen kysyntään nähden. Tontti sijaitsee lähellä Martinlaakson rautatieasemaa.

Yleiskaavassa kaava-alue on tehokasta asuntoaluetta A1.

Voimassa olevassa asemakaavassa tontti on asuntokerrostalojen kortteli- aluetta AK. Tontin rakennusoikeus on 9 540 k-m², tonttitehokkuus $e = 0,56$ ja suurin kerrosluku kolme (III). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintilaitoksen.

Asemakaavamuutoksessa tontti säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena AK. Rakennusoikeudeksi tulee 15 285 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 0,90$. Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulee kolmen rakennusalan osalta kahdeksan (VIII). Uusien asuntoja rakennetaan 105 kpl ja niiden keskipinta-ala on 50 h-m². Pysäköintilaitoksen alin taso rakennetaan puoliksi maan alle.

Pieni osa tonttia muuttuu jalankulkukaduksi kohdassa, jossa ulkoilutie kulkee tontin kautta.

3. Lähtökohdat



Näkymä Laajaniitynkujan kääntöpaikalta. Purettavaksi esitetty talo oikealla.

TKa 6.7.2014

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Martinlaakson kerrostaloalueen rakentaminen alkoi 1960-luvun lopulla. Rautatie valmistui 1975. Martinlaaksossa oli 1990-luvun lopulla kehityshanke, jolloin peruskorjattiin asuinkiinteistöjä ja julkisia kaupunkitiloja. Kaupunginosassa on vireillä useita täydennysrakentamishankkeita.

Luonnonympäristö

Tontti rajautuu Laajavuoren puistoon. Sisäpihalla kasvaa puita. Kallio on lähellä maanpintaa, osin näkyvissäkin. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Rakennettu ympäristö

Tontilla on kuusi kolmekerroksista hissitöntä asuinkerrostaloa, jotka ovat valmistuneet 1974. Julkisivut ovat maalattuja betonielementtejä. Parvekkeet on lasitettu. Tontin rakennusoikeus on 9 540 k-m² (1 590 k-m² / talo). Lisäksi tontilla on talousrakennus. Tontin pinta-ala on 16 970 m². Tonttitehokkuus on $e = 0,59$. Asuntojen keskipinta-ala on 62 h-m².

Rakennustiedot

Rakennus nro	Raput	Kerros- luku	Hissi	Kerrosala k-m ²	Huoneistoala h-m ²	Asuntoja kpl	Kellarin ala m ²	Rakennus- aine
1	A B C	3	ei	1 823*	1 305	21	0	betoni
2	D E F	3	ei	1 823*	1 305	21	0	betoni
3	G H I	3	ei	1 587	1 305	21	0	betoni
4	K L M	3	ei	1 587	1 305	21	0	betoni
5	R S T	3	ei	1 587	1 305	21	0	betoni
6	N O P	3	ei	1 587	1 305	21	0	betoni
Yhteensä				9 994	7 830	126	0	

*) Rakennuksessa 1 on Martintuvan päiväkotitila. Rakennuksessa 2 on Folkhälsanin kerhotila.

Kaupunkikuva

Martinlaakson asemakaava perustuu avoimeen rakennustapaan ja ruutukaavaan. Rakennukset ovat vaaleita betonielementtitaloja pääosin 1960- ja 1970-luvuilta. Martinlaaksossa oli 1990-luvulla kehityshanke, jolloin korjattiin taloja, pihoja ja julkista kaupunkitilaa. Martinlaakson keskustaa on täydennetty 2010-luvulla.

Naapuritonteilla on 3- ja 6-kerroksisia kerrostaloja. Laajavuoren koulun ja Martinkeskuksen tonteille on kaavoitteilla kahdeksankerroksista rakentamista, Raiviosuonmäelle seitsemänkerroksista rakentamista.

Palvelut

- **Kaupalliset palvelut:** Martinlaakson ostari, Martinkeskus ja K-supermarket. Martinkeskuksen paikalle kaavaillaan asumista, päivittäistavarakauppaa ja kivijalkaliiketilajoja.
- **Julkiset palvelut:** Martinus-sali, Martinlaakson koulu ja lukio, Mårtensdals skola, päiväkodit, sosiaali- ja terveyskeskus, kirjasto, uimahalli. Laajaniitynkuja 5:n tontilla on Martintuvan päiväkoti ja Folkhälsanin kerhotila.

Virkistys

Vieressä on Laajavuori, joka kohoaa 64 metrin korkeuteen meren pinnasta.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Laajaniitynkuja on tonttikatu, jolla on sallittu pysäköinti.
- **Joukkoliikenne:** Martinlaakson rautatieasemalle on 400 m. Bussiterminaalilta on yhteyksiä Vantaalle, Helsinkiin ja Espooseen. Laajaniitynkujalla käy palvelulinja.
- **Kevyt liikenne:** Martinlaakson asemakaava perustuu ulkosityöttöiseen liikenteeseen, jolloin alueen sisällä on laaja kävelytieverkko. Laajaniitynkujalla on jalkakäytävät.
- **Pysäköinti:** Tontilla on nyt maantasossa 139 autopaikkaa eli 1,1 ap /asunto ja 72 ap / k-m2. Nykyinen asemakaavan pysäköintinormi on 1 ap / 85 k-m2. Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.12.2013 hyväksyi pysäköintinormin kokeilun 1 km etäisyydelle Martinlaakson rautatieasemasta 1 ap / 130 k-m2.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Ei ole.

Tekninen huolto

Tontille on valmis kunnallistekniikka.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- **Lentomelu**
Alueen lentomelutaso Lden 50 - 55 dB edellyttää asunnoilta ΔL 32 dB ääneneristävyyttä.
- **Tieliikennemelu**
Alue ei ole tieliikenteen melualueita.

Maanomistus

Tontin 17-558-1 omistaa Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö. Katualueet omistaa Vantaan kaupunki.

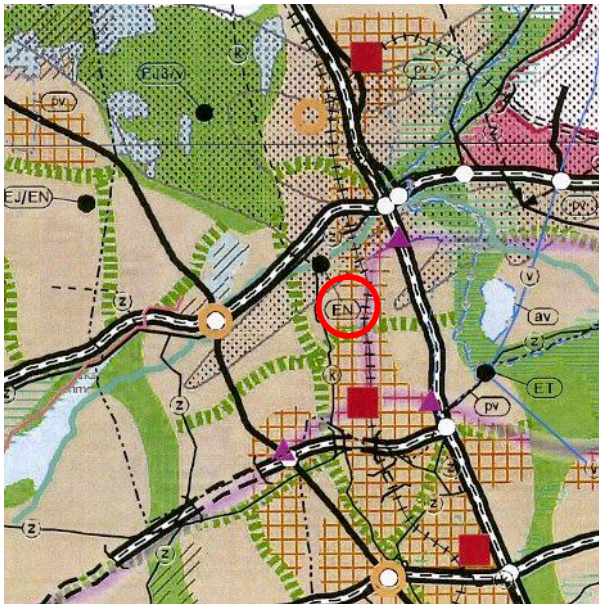
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että asuin- ja työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta ja että kaupunkiseutujen työssäkäyntialueilla varmistetaan alueidenkäytölliset edellytykset asuntorakentamiselle ja sen tarkoituksenmukaiselle sijoittumiselle sekä hyvälle elinympäristölle. Kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Valtioneuvosto 13.11.2008.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alue on tiivistettävää aluetta. – Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

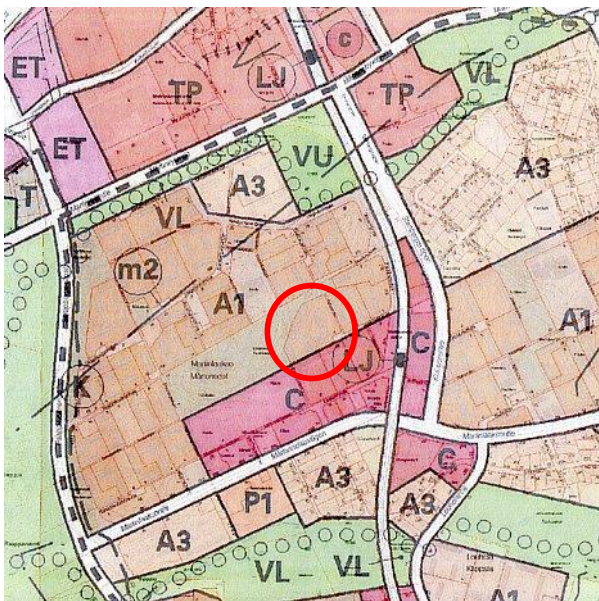


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Energiahuollon kohde.
- Maakaasun runkoputki.
- 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 tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Hanke on yleiskaavan mukainen.



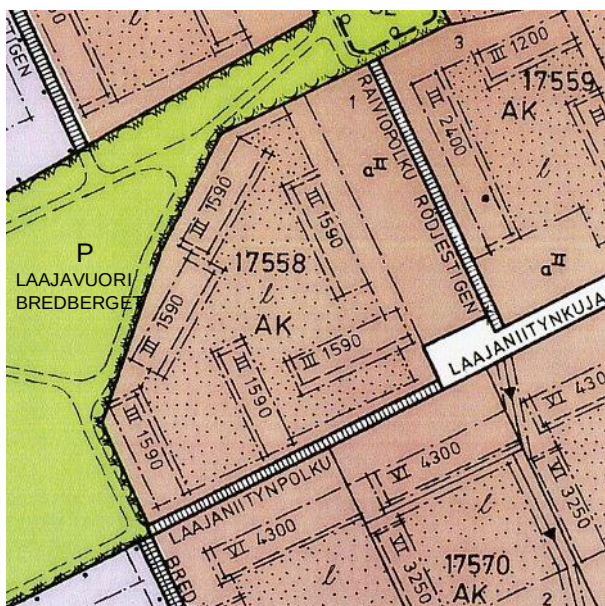
Vantaan yleiskaava.

- A1 Tehokas asuntoalue.
- A3 Pientaloalue.
- C Keskustatoimintojen alue.
- c Keskustatoimintojen alakeskus.
- ET Yhdyskuntateknisen huollon alue..
- TP Työpaikka-alue.
- VL Lähivirkistysalue.
- (m2)- Lentomeluviyöhyke 2 (Lden yli 55 dB).
- (LJ)- Joukkoliikenteen terminaali.
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ■ ■ ■ Ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.
- Alueen raja.
- - - - Osa-alueen raja.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Asemakaava

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000133, Kv 22.10.1979, tontti on asuntokerrostalojen korttelialuetta AK. Tontin rakennusoikeus on 9 540 k-m² (tonttitehokkuus $e = 0,56$) ja suurin kerrosluku kolme (III). Tontille saa rakentaa kaksikerroksisen pysäköintitalon.



Ajantasa-asemakaava.

- AK** Asuntokerrostalojen korttelialue.
- P** Puisto.
- 17558** Korttelin numero.
- 1590 Suurin sallittu kerrosala neliömetreinä.
- III Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
- all Autopaikkojen tai -katosten rakennusala, jossa numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.
- ⋯/⋯ Oleskelu- ja leikkialueeksi rakennettava alue, jolle ei saa sijoittaa autopaikkoja.
- ⋯ Yleiselle jalankululle varattu katualue.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 1ap / 85 k-m², joista 70 % on rakennettava heti.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vantaan maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. (Kv 22.9.2014)

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteet 2015

Kaavoitetaan laadukasta, kohtuuhintaista ja monipuolista asumista vuodessa 200 000 k-m².

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Johanna Rajala 2015. Kala 19.1.2015. Kh 26.1.2015

- Täydennysrakentamista.
- Mahdollista täydennysrakentamista; voidaan tutkia tontin omistajan aloitteesta.
- Uusi päiväkot.

Kaupunkisuunnittelussa on laadittu Martinlaakson kehityskuva, josta on tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.5.2013, pidetty työpaja 4.6.2013, joka on käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 24.2.2014 ja kaupunginhallituksessa 3.3.2014, on ollut nähtävillä 19.3. – 18.4.2014, pidetty yleisötilaisuus 8.4.2014, hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 19.1.2015, kaupunginhallituksessa 26.1.2015 ja kaupunginvaltuustossa 2.3.2015.

Martinlaakson kehityskuvassa tavoitellaan tiivistä ja elävää kaupunginosaa uusine kivijalkaliiketiloineen. Kehityskuvassa on esitetty täydennysrakentamista muun muassa Laajaniitynkuja 5:n tontille.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Piha, oikealla purettava rakennus 5.



Tontin pohjoispuolta.

TKa 6.7.2014

Kaavamuutoshakemus

Kiinteistö Oy Y-asunnot / Y-säätiö haki 8.5.2014 asemakaavamuutosta siten, että Laajaniitynkuja 5:n tontilta puretaan yksi asuinkerrostalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa. Tontin nykyiset asuinkerrostalot ovat peruskorjauksen tarpeessa.

Hakijan muutosesitys

- haetaan tontille uutta asemakaavaa, joka mahdollistaa kolmen uuden kerrostalon rakentamisen
- uudisrakentamisen vuoksi tontilta puretaan rakennus 17-558-1-5, laajuudeltaan 1 590 k-m² ja rakennetaan lisää noin 7 300 k-m²
- uudisrakentamisen vuoksi tontin pysäköinti järjestellään uudelleen ja kiinteistölle rakennetaan pysäköintikansi

Hakijan perustelut

- Kiinteistössä on pääasiassa suuria perheasuntoja, jotka eivät täysin vastaa kysyntää, rakennusten muuntojoustavuus pienten asuntojen lisäämiseksi on huono
- uudisrakentamisella saadaan pienasuntojen määrää lisättyä
- kiinteistön rakennuksille joudutaan lähitulevaisuudessa tekemään laaja peruskorjaus
- lisärakentamisella ja purkamalla saadaan peruskorjauksen kustannuksia jaettua paremmin ja tervehdytettyä kohteen taloutta
- tonttitehokkuuden nosto kohteessa on näillä järjestelyillä mahdollista ja se parantaa korttelin yleistä ilmettä sekä kaupunkikuvaa
- yhdyskuntarakennetta saadaan täydennysrakentamisella tiivistettyä ilman merkittäviä lisäpanostuksia
- kiinteistö sijaitsee alle kilometrin etäisyydellä juna-asemasta, joka mahdollistaa hyvät julkisten liikennevälineiden palvelut ja kevennetyn auto-paikkojen mitoituksen

Ennakkoneuvottelut

Hakija neuvotteli kaavamuutoksesta ennen hakemuksen jättämistä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 1.10.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä sekä jaettiin postilaatikkojakeluna Laajaniityntie 5:n ja Laajaniitynkuja 3 F – I:n asukkaille 2.10.2014. Lisäksi Laajaniitynkuja 5:n RST-talon asukkaille jaettiin myös erillinen saatekirje kaavamuutoksesta. Tavoitteet ja mielipiteet kaavoitukselle pyydettiin kirjaamoon 7.11.2014 mennessä.
- **Vireille tulo** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 4. – 5.10.2014.
- **Kaavatilaisuus** pidettiin Laajaniitynkujan kääntöpaikalla 14.10.2014 klo 17.00 – 17.40.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, tontin ja kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, naapurit, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Kaavatilaisuudessa 14.10.2014 klo 17.00 – 17.45 oli läsnä aluearkkitehdin ja kaavoitusinsinöörin lisäksi 12 osallista.

- Todettiin, että Y-säätiö on pitänyt asukasillan 13.10.
- Naapurit toivoivat pohjoisinta uutta kerrostaloa siirrettäväksi mahdollisimman paljon länteen, jotta nykyisen naapurikerrostalon valoisuus ei kärsisi.
- Naapurit toivoivat pysäköintilaitosta matalammaksi.
- Uusien talojen kerrosluvuksi enintään kuusi.
- Julkisivut tiiltä, vaaleita.

► *Taloa on siirretty länteen. Alempi pysäköintitaso tulee nykyistä maanpintaa alemmaksi ja ylempi nykyisen maanpinnan yläpuolelle. Jo voimassa oleva asemakaava sallii kaksitasoisen pysäköintilaitoksen. Kerrosluvuksi kahdeksan, koska tarvitaan uusia asuntoja ja tontti sijaitsee lähellä Kehäradan asemaa. Julkisivumateriaaliksi vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili.*

2. Museovirasto, 21.10.2014:

Museoviraston ylläpitämän muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettujen kiinteiden muinaisjäännösten rekisterin perusteella kaavamuutosalueella ei sijaitse muinaismuistolain tarkoittamia ja rauhoittamia kohteita. Tieto perustuu Vantaan kaupungin alueelta tehtyihin kiinteiden muinaisjäännösten perusinventointeihin vuosilta 2000 (esihistoriallisen ajan kohteet) ja 2005 (historiallisen ajan kohteet). Museovirastolla ei ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan huomautettavaa. Kaavaa nro 002245 ei myöskään ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnolle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta lausunnon asemakaavan muutoksesta antaa Museoviraston ja Vantaan kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen perusteella Vantaan kaupunginmuseo.

3. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä (HSL), 29.10.2014, saapunut 31.10.2014:

HSL kannattaa yhdyskuntarakenteen tiivistämistä kyseisellä alueella, joka sijaitsee erinomaisten joukkoliikennedyteyksiensä varrella. Martinlaakson juna-asemalta ja bussiterminaalilta on hyvä joukkoliikennetarjonta, jonka lisäksi Laajaniitynkujalle liikennöi nykyhetkellä palvelulinja P17, joka tarjoaa yhteyksiä lähipalveluihin. Vuonna 2015 linja P17 korvataan kutsuhjattavalla palvelulinjalla, joka liikennöi Laajaniitynkujan päähän tarvittaessa asiakkaiden tekemien tilausten perusteella. Vuonna 2015 alueen joukkoliikennedyteydet paranevat muutenkin merkittävästi, kun liikennöinti kehäradalla aloitetaan.

HSL:llä ei ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

4. Myyrmäen aluetoimikunta, 30.10.2014 § 11:

Kohdassa 5. jäsen Saarinen esitti, että aluetoimikunta ottaa kantaa asemakaavamuutokseen 002245 seuraavasti. Tätä kannatettiin yksimielisesti.

Kolmas osallistumis- ja arviointisuunnitelman havainnekuvissa näkyvä talo tulisi siirtää samaan riviin kahden muun talon kanssa tai ainakin mahdollisimman lähelle niitä. Näin se ei peittäisi idän suunnassa olevan kerrostalon näkymää. Lisäksi pysäköintilaitoksen ensimmäinen taso tulisi siirtää maan alle, jolloin kävelytien itäpuolen talon parvekkeilta olisi näkymä muuallekin kuin parkkilaitoksen betoniseinään.

Päätös: Päätettiin esityksen mukaisesti käsittelyosaan kirjatuin lisäyksiin.

► *Taloa on siirretty mahdollisimman paljon länteen.*

5. Vantaan kaupunginmuseo, 3.11.2014, saapunut 4.11.2014:

Tontilla sijaitsee tällä hetkellä kuusi kolmikerroksista kerrostaloa, jotka on rakennettu vuonna 1974 (As. Oy Kimmon-Salpa).

Kohdealueen rakennukset kuuluvat Martinlaakson aluerakentamissopimuksen puitteissa rakennettuihin kerrostaloyhtiöihin. Alueella on toteutettu laajoja rakennusten julkisivukorjauksia 1990-luvun aikana. Korjaukset on toteutettu erilaisin menetelmin eri taloyhtiöissä. Näin ollen rakennuskanta ei ole säilynyt yhtenäisenä tai erityisesti aikakaudelleen tyypillisenä. Suunnittelualueen rakennuksiin on toteutettu lämpörappaus ja parvekkeiden kunnostus.

Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta rakennetun kulttuuriympäristön osalta. Arkeologisen kulttuuri-perinnön osalta lausunnon antaa Museovirasto.

6. As Oy Eeron-Salpa c/o Martinlaakson Huolto Oy, 5.11.2014:

Laajaniitynkuja 3, As Oy Eeron-Salpa, sijaitsee asemakaavamuutosalueen itänaapurina. Laajaniitynkuja 5:ssä purettavien talojen tilalle rakennettavien talojen ja pysäköintirakennuksen asemointi on sen laatuinen, että ne haittaavat olennaisesti Laajaniitynkuja 3:n asuntojen näkymiä länteen ja näin vaikuttavat suuresti mm. asuntojen markkina-arvoon.

Lähimmäksi pysäköintitalon päähän suunnitellun talon paikkaa tulee siirtää kauemmaksi rajasta, lähemmäksi vanhoja rakennuksia. Pysäköintitalon sijoitus on suunniteltava uudelleen, että kerrokset eivät nouse maan pinnan yläpuolelle vaan rakentaminen toteutetaan maan alle.

1. Yhtiö vastustaa tontin lisärakentamista alueella vallitsevan matalan rakennustyylistä poikkeavaksi.

2. Esitetyt 8-kerroksiset talot ovat muuhun ympäristöön nähden liian korkeita ja muuttavat olennaisesti maisemakuvaa jättäen muut matalat rakennukset varjoonsa.

3. Muutos toisi mukanaan liikenne- ja paikoitusongelmia; lähellä on mm. koulu, rautatieasema, jne.

4. As Oy Eeron-Salpa katsoo ettei ole perusteltua hyväksyä esitettyä ylisuurta tehokkuutta ko. tontille. Muutoksen mukainen liian tiivis rakentaminen (ja siihen nähden liian vähäinen autopaikkojen rakentaminen) aiheuttaisi huomattavaa häiriötä olemassa olevalle asutukselle.

5. Yhtiö vaatii mahdollisen rakentamisen alettua Laajaniitynkujan liikennejärjestelyiden toiminnan varmistamisen rakennustyön ajaksi. Raskasliikenne oletettavasti lisääntyy, pitää muun asukasliikenteen ja jalankulkijoiden sekä läheisen päiväkodin liikenteen turvallisuus ja sujuvuus varmistaa pysäköintikieltoin, hidastetöyssyin yms. avulla.

Asuntoyhtiö esittää, että tontti säilytetään nykyisellään tai että asuintalot olisivat huomattavasti nyt suunniteltuja matalampia eli tehokkuusluku ei saa ylittää naapuritonttien tehokkuutta ja riittävät autopaikat, ym. on toteutettava, kuten viranomaiset vaativat muillakin tämän alueen tonteilla. Lisäksi asunto-

yhtiö esittää, että pysäköinti suunnitellaan maanalaiseksi, jolloin nykyinen näkymä ei tulisi muuttumaan niin olennaisesti.

► *Jo voimassa oleva asemakaava sallii kaksikerroksisen pysäköintitalon. Kaavassa määrätään, että alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa osin maan alle ja että pysäköintitalon eteen istutetaan pylväshaapoja. Kehärata nostaa maan arvoa. Pysäköintitalon päähän suunniteltua taloa on siirretty länteen.*

1. – 2. Paikka sijaitsee lähellä Kehäradan asemaa. Myös Laajavuoren koulun ja Martinkeskuksen paikalle kaavoitetaan kahdeksankerroksisia taloja. Raivio-suonmäelle kaavoitetaan seitsemänkerroksisia taloja.

3. Kaupunkien kasvaessa ja keskustojen tiivistyessä liikenne ruuhkautuu. Vastaavasti parannetaan joukkoliikennettä, Kehärata avataan 2015.

4 - 5. Asemaympäristöt ovat Helsingin, Espoon ja Vantaan muodostaman miljoonakaupungin tärkeitä tiivistämis- ja rakentamiskohteita. Maakuntakaavan tavoitteena on kaupunkirakenteen tiivistäminen. Autopaikat toteutetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymän pysäköintinormin mukaisesti. Rakennustyön aikaiset järjestelyt ratkaistaan rakennusluvassa.

7. Vantaan Energia Sähköverkot Oy, 5.11.2014, saapunut 7.11.2014:

– **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2816 sekä keski- ja pienjännitemaakaapelit sijaitsevat karttaliitteiden 1 ja 2 mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutos-ehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti. Kaavassa tulee huomioitava viiden metrin vähimmäisetäisyys muuntamon ja lähimmän rakennuksen välillä. Mikäli muuntamoa ja maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

– **Kaukolämpöverkko:** Ei huomioitavaa.

► *Muuntamo siirretään.*

8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY), 7.11.2014:

Asemakaavamuutosalueen lähimmät verkostoyhteydet ovat Laajaniitynkujalla (vj 150 v, jv 300 bet, hv 300 bet). Asemakaavamuutos koskee täydennysrakentamista, jossa yhden kolmikerroksisen purettavan kerrostalon tilalle kaavaillaan kolmea kahdeksankerroksista kerrostaloa. Vesijohtoverkon kapasiteetti tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa kustannusarvioineen.

► *Kapasiteettitarkastelu on annettu HSY:lle. Kaavaselostus sisältää vesihuollon esisuunnitelman.*

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut

Luonnosta on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 4.2.2015.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

- **Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan**
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Kaavamuutos täydentää kaupunkirakennetta ja on maakunta-kaavan mukainen.
- **Vertailu yleiskaavaan**
Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.
- **Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan**
Tontilta puretaan yksi kolmekerroksinen kerrostalo ja rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista kerrostaloa.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin uudet asunnot jäävät rakentamatta.
Jos rakennukset ovat matalampia, niin uusia asuntoja saadaan vähemmän.
Y-säätiön tehtävänä on vähentää asunnottomuutta.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

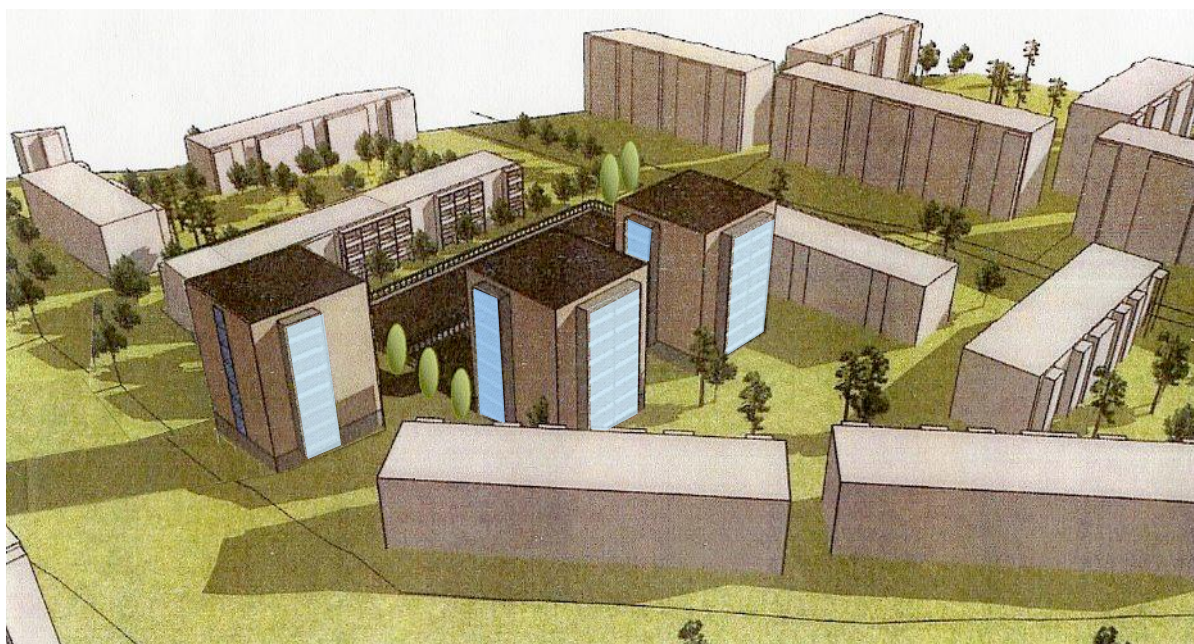
Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat
asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*,
asumisen erityisasiantuntija *Tomi Henriksson*,
lupa-arkkitehti *Jari Saajo*,
suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*,
kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*,
kehitysinsinööri *Mika Vähämaa*,
suunnitteluavustaja *Joonas Arponen*.

Hakijan asiamiehenä toimi *Pekka Kampman*.

Hakijan arkkitehtikonsulttina toimi Arkkitehtitoimisto Mäki-Marttunen Oy (2013, 2014) ja Arkkitehdit Q4 Oy (2014) / *Ari Mäki-Marttunen*, *Marika Calain*.

5. Asemakaavan kuvaus



Luonnos, näkymä luoteesta (yhtä taloa on siirretty).

Arkkitehdit Q4 Oy, 9.1.2014, mod. TKa.

**Asemakaavamuutos laaditaan nykyisten kerrostalojen peruskorjaus-
tarpeen ja kohtuuhintaisten pienten vuokra-asuntojen tarpeen vuoksi.**

Kaavaratkaisu

Tontilta puretaan yksi kolmekerroksinen asuintalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa.

Asemakaavamuutoksessa tontti muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeudeksi tulee 15 285 k-m² ja tonttitehokkuudeksi $e = 0,90$. Rakennusoikeus kasvaa 5 745 k-m² (60 %). Suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi tulee kolmen rakennusalan osalta kahdeksan (VIII).

Rakennusoikeuden muutos

Nykyinen rakennusoikeus	9 540 k-m ²
Purettava kerrostalo	- 1 590 k-m ²
Muilta rakennusaloilta vähenevä rakennusoikeus	- 15 k-m ²
Rakennettavat kerrostalot (3 kpl á 2460 k-m ²)	+ 7 350 k-m ²
Uusi rakennusoikeus	15 285 k-m ²

Lisäksi nykyistä päiväkotia ja kerhotilaa varten annetaan 400 k-m².

Tontin ala on 16 970 m², uusi tonttitehokkuus on $e = 0,90$.

Nykyisiä asuntoja on 126 kpl, niistä poistuu 21 kpl.

Uusia asuntoja rakennetaan 105 kpl, niiden keskipinta-ala on 50 h-m².

Rakennushankkeen jälkeen tontilla on 210 asuntoa.

Autopaikkanormi 1 ap / 130 k-m² tuottaa 118 autopaikkaa.



Luonnos, näkymä Laajavuorenkujan kääntöpaikalta. Arkkitehti Ari Mäki-Marttunen Oy 12.12.2014.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaupungin väestö kasvaa. Kaavamuutos vastaa väestörakenteen muutokseen ja on maakuntakaavan ja yleiskaavan tiivistämistavoitteiden mukainen. Tontti sijaitsee lähellä Kehäradan rautatieasemaa ja Martinlaakson palveluja, joten tontin maankäytön tehostaminen on perusteltua.

Perusteluja kahdeksankerroksiselle rakentamiselle: pienten ja esteettömien asuntojen tarve, sijainti Kehäradan rautatieaseman, bussiterminaalin ja Martinlaakson palvelujen lähellä, kaupunkisuunnittelun kaavoitustavoite 2000 asuntoa ja 200.000 k-m²/vuosi, lisäksi valtion ja kaupunkien sopimus kaavoitustavoitteen nostamisesta +25 % ja ympäristöön tuleva rakentaminen (myös Laajavuoren koulun ja Martinkeskuksen tonteille kaavoitetaan kahdeksankerroksisia taloja, Raiviosuonmäelle kaavoitetaan seitsemänkerroksisia taloja).

Rakennettu ympäristö

Tontilta puretaan yksi kolmekerroksinen asuinkerrostalo ja tontille rakennetaan kolme uutta kahdeksankerroksista asuinkerrostaloa. Uusien talojen julkisivut ovat vaaleaa rappautusta tai tiiltä. Parvekkeet lasitetaan. Pysäköinti sijoitetaan kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen, josta alempi taso tulee puoliksi maan alle. Pysäköintitalo reunustetaan pergolalla. Pysäköintialuetta rajaamaan istutetaan pylväshaapoja tai pylvästammia.

Luonnonympäristö

Kaksi kerrostaloa rakennetaan purettavan kerrostalon paikalle. Yksi kerrostalo rakennetaan pysäköintikentän pohjoispäässä olevalle kumpareelle.

Liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksessa sovelletaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 9.12.2013 hyväksymää pysäköintikokeilua, jonka mukaan 1 km etäisyydelle mm. Martinlaakson rautatieasemasta sovelletaan pysäköintinormia 1 ap / 130 k-m². Auto-paikkoja saa sijoittaa kaksikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikka maksaa maan alla 50 000 €, pysäköintikannella 20 000 € ja maantasossa 5 000 €. Pysäköintitalo tulee rakentaa siten, että alin taso on puoliksi maan alla.



Luonnos, näkymä lounaasta Laajavuoren koulun suunnasta. Arkkitehdit Q4 Oy, 9.1.2014, mod. Tka

Katualueet

Kaavamuutos sisältää Laajaniitynpolun ja Raivopolun katualueet, jotka merkitään nykyiseen käyttöön jalankulkukaduiksi, joilla polkupyöräily on sallittu. Jalankulku tie kulkee nyt tontin kautta. Siksi 12 m² tonttia liitetään katuun.

Ympäristön häiriötekijät

Asuntojen ääneneristävyydeksi lentomelua vastaan määrätään ΔL 32 dB.

Kaavamerkinnot ja -määräykset

Rakennusalat rajataan luonnosten mukaisiksi. Kaavassa annetaan määräyksiä mm. julkisivuista, parvekkeista ja ääneneristävyydestä.

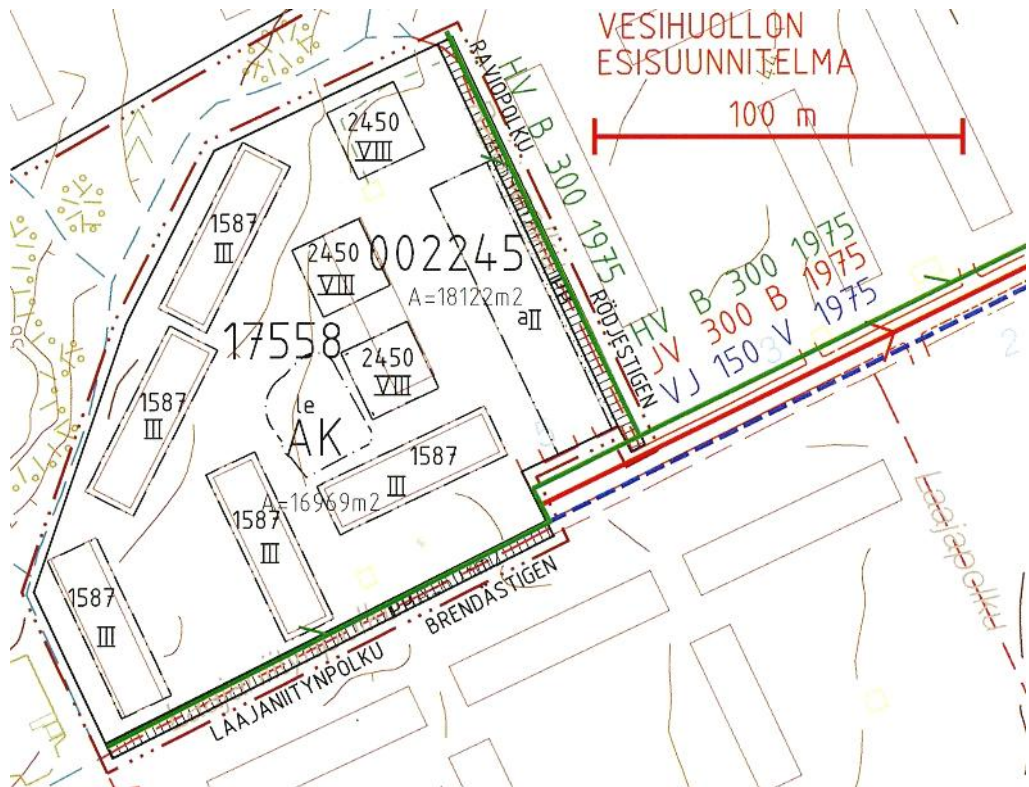
Nimistö

- **Laajaniitynkuja, Bredängsgränden**, 1969, Bredängen on ollut niitty rautatien itäpuolella.
- **Laajaniitynpolku, Bredängsstigen**, 1969, Laajaniitynkujan päässä.
- **Raivopolku, Rödjestigen**, 1972, suon nimestä Rödjekärr.

Tekninen huolto

Laajaniitynkujalla on valmis vesihuoltoverkosto, johon uudet asuinrakennukset liitetään. Tontin hulevedet voi vaihtoehtoisesti kytkeä myös Laajaniitynpolun tai Raivopolun hulevesiviemäriin, jotka molemmat johtavat vetensä Laajaniitynkujan hulevesiviemäriin. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten muutoksesta ei aiheudu vesihuollolle lisäkustannuksia. Uudisrakennukset saattavat tarvita kiinteistökohtaiset paineenkorottamot. Tarkempi painetaso kohteessa selviää HSY:n liitoskohtalausunnosta.

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttaa ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon siltä osin, kun tontilla tehdään kaavamuutoksesta johtuvia muutostöitä. Muut osat tonttia voidaan jättää ennalleen, eivätkä viivytysvaatimukset koske niitä osia tontista. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitus sadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamiotoitus tehdään 30 minuuttia kestäväälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tulvareitti on syytä mitoittaa 50 mm sadetilanteelle.



Vesihuollon esisuunnitelma.

Elina Komulainen 19.1.2015

Kaava-alueelle on laadittu kaavatyön yhteydessä hulevesien hallintasuunnitelma. Rakennusluvan Hulevesien johtamisesta määrätään Vantaan rakennusjärjestyksen 16 §:ssä. yhteydessä tulee tehdä tarkemmat hulevesisuunnitelmat, jotka hyväksytetään kaupungilla rakennusluvan yhteydessä. Tontin hulevesien hallinta tulee suunnitella Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti.

Tonttijako

Kaavamuutos sisältää sitovan tonttijaon (tontti 17-558-2), koska osa nykyisestä tontista (12 m2) liitetään katualueeseen.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Kaavamuutos tarjoaa uusia esteettömiä pientasuntoja, joille on kysyntää. Vantaalla asutokuntien koko on 1970-luvulta asti selvästi pienentynyt. Vuoden 2014 alussa yhden hengen asutokuntia oli Martinlaaksossa 42 % (Vantaa 38 %), kahden hengen 35 % (33 %) ja vähintään kolmen hengen 23 % (29 %). Väestö myös vanhenee. Lisäksi pienten vuokra-asuntojen tarpeeseen vaikuttaa kaupungin toimialarakenne (kauppa 22 %, kuljetus ja varastointi 16 % ja teollisuus 12 % vuonna 2012).

Tontilta puretaan yksi hissitön kolmekerroksinen kerrostalo ja rakennetaan kolme uutta hissillistä kahdeksankerroksista kerrostaloa. Lisäksi tontille rakennetaan tarvittava pysäköintilaitos. Tontin rakennusoikeus kasvaa 5 790 k-m2 (61 %). Autoliikenne ei kasva, koska pysäköintipaikkojen määrä ei kasva.

Uudet kerrostalot rajaavat osin näkymiä nykyisistä taloista. Toisaalta korkeista taloista avautuu vapaita näkymiä. Pysäköintilaitos sijoittuu paikalle, johon jo voimassa olevan asemakaavan mukaan saa rakentaa pysäköintitalon. Rakennettava laitos sijoittuu kuitenkin puoliksi maan alle ja rajataan pergolalla.



Luonnos, näkymä idästä.

Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014.



Luonnos, näkymä lännestä.

Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014.

Maankäytön muutos

Käyttö- tarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²	Pinta-ala m ²	Kerrosala k-m ²
AK	16 969	9 540	16 957	15 285	- 12	+ 5 745
Kadut	1 153	-	1 165	-	+ 12	-
Yhteensä	18 122	9 540	18 122	15 285	0	+ 5 745

6. Asemakaavan toteutus



Uudisrakentamisen suhde kaupunkirakenteeseen, kuva pohjoisesta.

Kuvassa on esitetty myös Raviosuonmäelle haettu uudisrakentaminen.

ArkOpen Oy 26.5.2014, täydennys TKa 5.1.2014.

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Hanke on tarkoitus toteuttaa, kun kaavamuutos on tullut voimaan.

Rakennusluvasta ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

Vantaalla 16.3.2015

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto

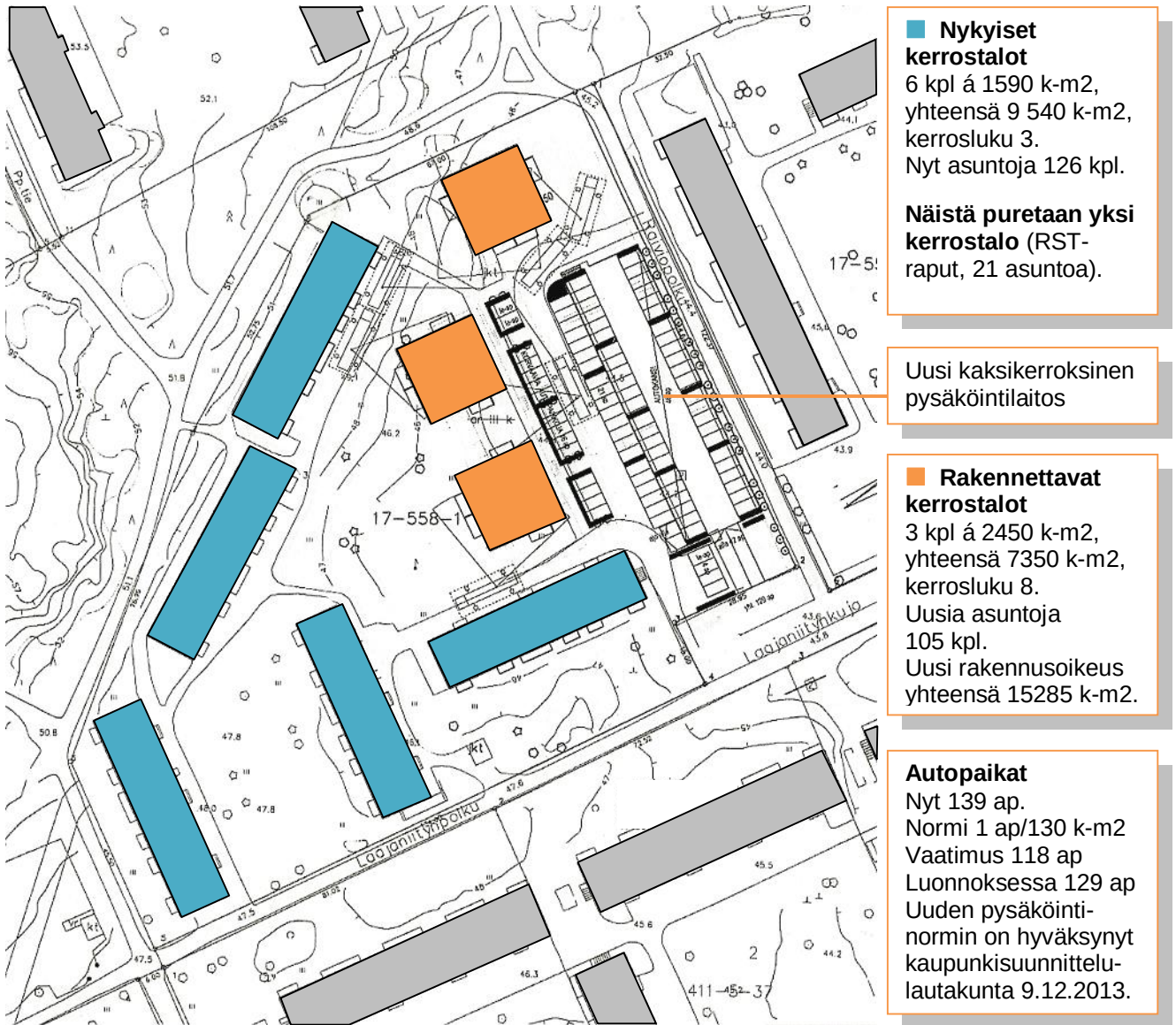
Aluearkkitehti

Laatijan yhteystiedot:

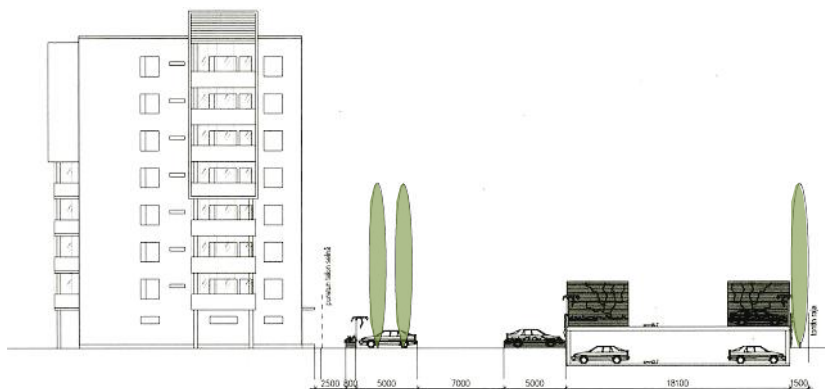
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu,

Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 Vantaa

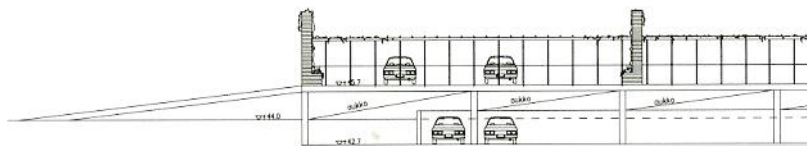
p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi



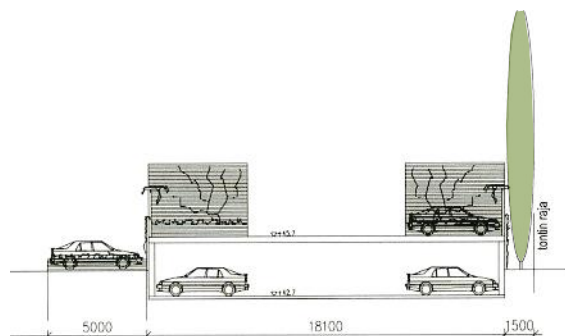
Alustava luonnos, näkymä luoteesta. Arkkitehdit Q4 Oy, 9.1.2014, Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014, täyd. TKa 13.1.2015..



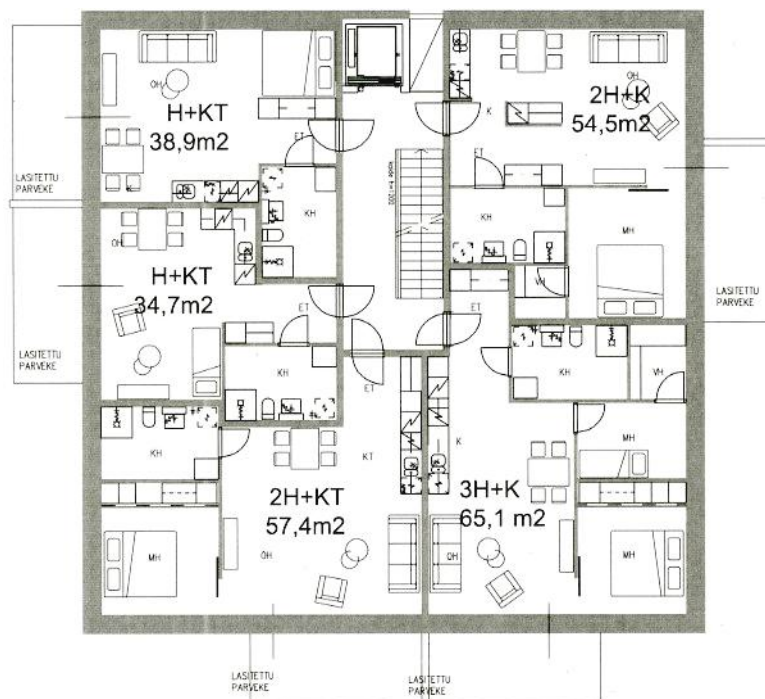
Julkisivu etelään.
Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014.



Pysäköintilaitoksen leikkaus pitkittäin.



Pysäköintilaitoksen leikkaus poikittain.



Peruskerros.

Arkkitehtitoimisto Ari Mäki-Marttunen Oy 20.11.2014.

Kerrosalalaskelma

250,0 h-m2 / 5 huoneistoa = keskipinta-ala 50,0 h-m2

kerrosala 250 mm = 306,3 k-m2

306,3 k-m2 x 8 kerrosta = 2450 k-m2

3 pistetaloa x 2450 k-m2 = 7350 k-m2, niissä 7 asuinkerrosta

7350 / 130 = 57 autopaikkaa

Olevat kerrostalot

5 x 1 578 = 7 935 k-m2

Uudet kerrostalot

3 x 2 450 = 7 350 k-m2

Yhteensä

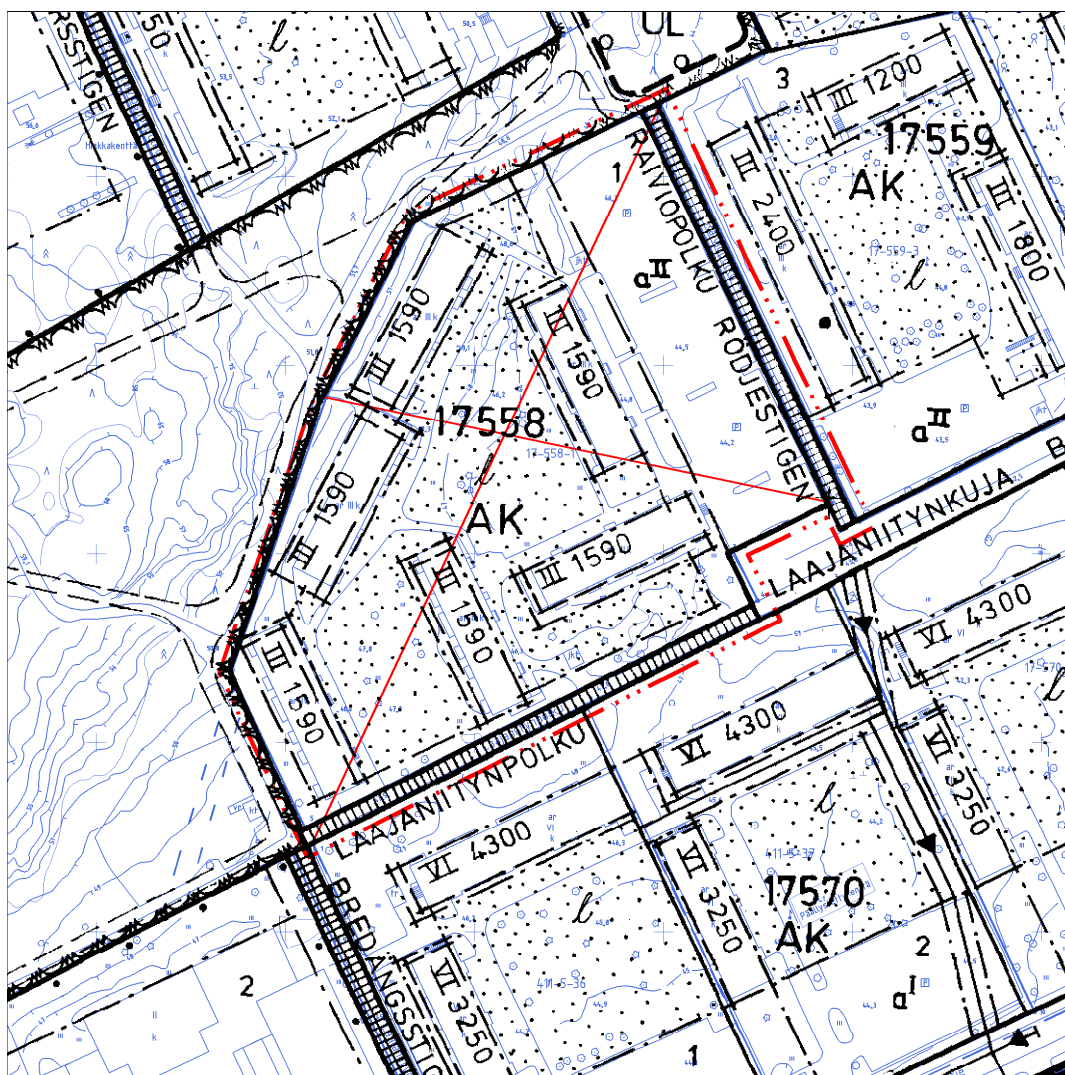
15 285 k-m2

Autopaikkannormi 1 ap / 130 k-m2

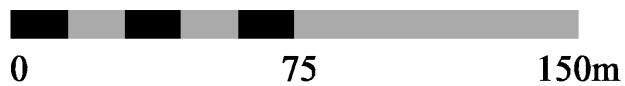
15 285 / 130 = 117,5 => 118 ap

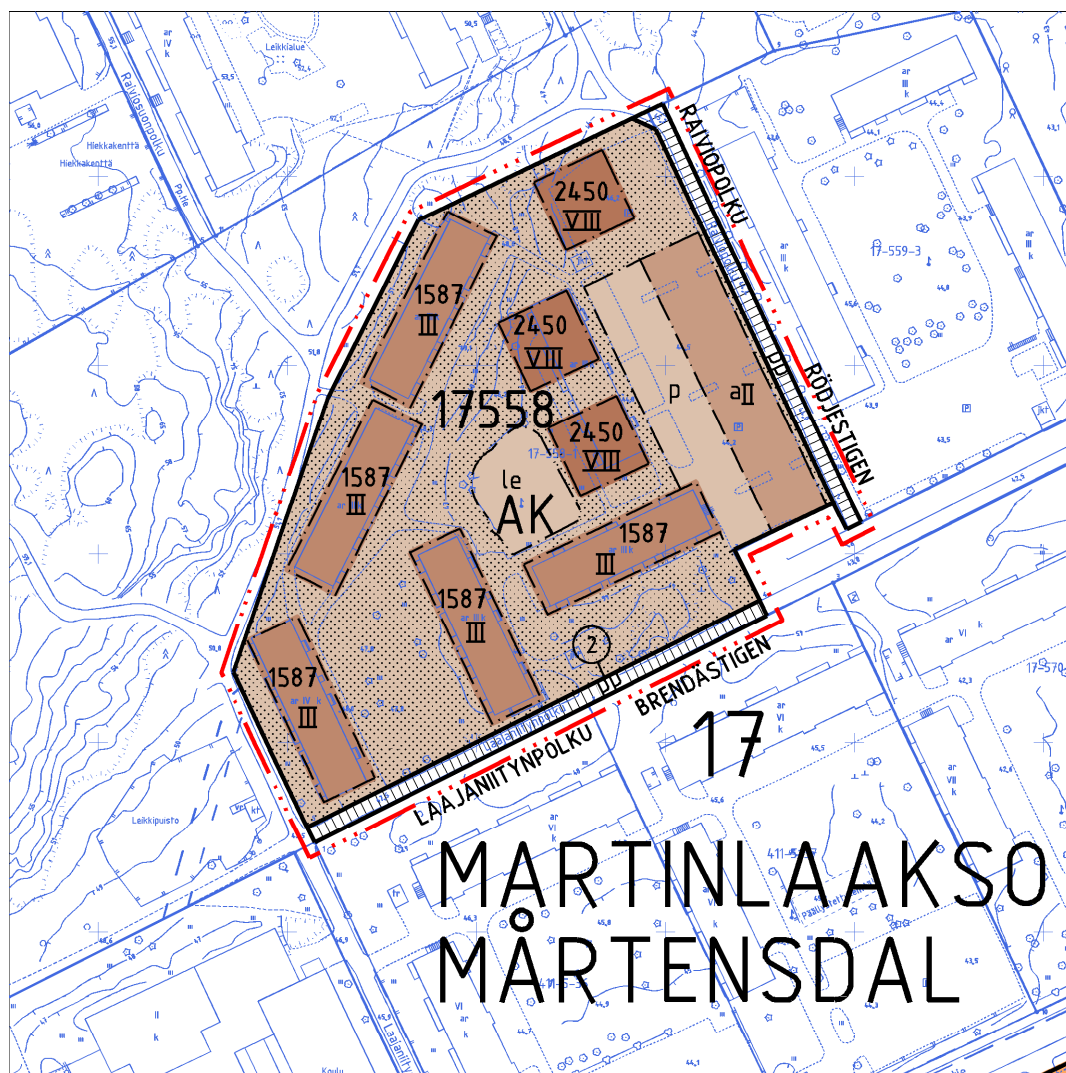
Toteutettavat autopaikat

129 ap



POISTETTAVAT MERKINNÄT





ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

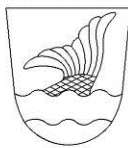
002245

16.3.2015

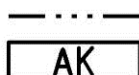
685490

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17**MARTINLAAKSO**Asemakaavan muutos
Kortteli 17558
sekä katualueet.Tonttijaon muutos
Kortteli 17558.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17**MÅRTENSDAL**Ändring av detaljplanen
Kvarter 17558
samt gatu områden.Ändring av tomtindelningen
Kvarter 17558.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kaavassa annetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi tontille saa sijoittaa päiväkot-, kerho- ja muita vastaavia asukkaita palvelevia tiloja yhteensä enintään 480 k-m². Nämä tilat eivät mitoiteta autopaikkoja.

Uudisrakennusten julkisivumateriaalin tulee olla vaalea rappaus tai vaalea poltettu tiili.

Mahdollisia elementtisaumoja ei saa näkyä.

Alimman kerroksen julkisivun tulee poiketa käsittelyltään muista kerroksista.

Uudisrakennusten kulmahuoneistojen tulee avautua kahteen suuntaan.

Uudisrakennusten parvekkeiden tulee näyttää keveiltä ja ja niiden tulee avautua vähintään kahteen suuntaan.

Parvekkeet on lasitettava.

Katolle saa osin rakentaa teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.

Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.

Maantasoon saa sijoittaa sauna-, yhteis-, varasto- ja vastaavia asumista palvelevia tiloja sekä teknisiä tiloja enintään 15 % asemakaavassa annetusta rakennusoikeudesta.

Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Hulevesiä tulee viivyttaa.

Pysäköintilaitos on rajattava pergolalla, joka on istutettava köynnöksin.

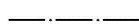
Alempi pysäköintitaso tulee sijoittaa puoliksi maantason alle.

Pysäköintialue on istutettava mahdollisimman rehevästi ja rajattava joko pylväshaavoin tai pylvästammin muuta pihaa ja Raiviotpolkua vastaan.

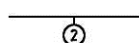
Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/130 k-m² asuintilaa.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Utöver den i detaljplan angiven byggnadsrätt och våningsantal får på tomtens placeras daghems-, klubb- och andra motsvarande utrymmen som betjänar boendet, tillsammans högst 480 m²-vy. Dessa utrymmen dimensioneras inte bilplatser.

Fasadmaterialen i nybyggnaderna ska vara ljus rappning eller ljus bränt tegel.

Eventuella elementfogar får inte synas.

Fasaden i nedersta våningen ska skilja sig av de andra våningarna.

Lägenheterna i nybyggnadernas hörn ska öppnas mot två riktning.

Balkongerna i nybyggnaderna ska se ut lätta och de ska öppnas minst mot två riktning.

Balkongerna ska inglasas.

På taket får delvis byggas tekniska utrymmen och ett trapphus utöver våningsantalet och byggnadsrätten.

Utöver den i detaljplanen anvisade våningsytan får på varje våning byggas den del av trapphusen som överstiger 15 m², om trapphusen har naturligt ljus.

På marknivån får placeras bastu-, förråds-, gemensamma och motsvarande utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmen i högst 15 % av den byggnadsrätt som är angiven i detaljplanen.

Bostädernas ljudisolering ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB.

Dagvatten ska fördröjas så.

Parkeringsanstalten ska gränsas med pergola som planteras med slingerväxter.

Nedre parkeringsnivån ska placeras till hälften under marknivån.

Parkeringsområdet ska planteras så frodigt som möjligt och gränsas med pelaraspar eller pelarekar mot annat gårdsplan och Rödjestigen.

Bilplatser ska reserveras minst 1 bp / 130 m²-vy bostadsutrymmen.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

17
MART
17558

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

RAVIOPOLKU

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

2460

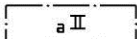
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VIII

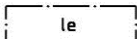
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



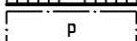
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.



Istutettava alueen osa.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.



Pysäköimispaikka.

TONTTIJAKO

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

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

För lek och utevistelse reserverad del av område.

Del av område som bör planteras.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata.

Parkeringsplats.

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.

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda ____ 20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____/20__

Godkänd av stadsfullmäktige ____/____/20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Täyttämispvm 02.02.2015
 Vantaa
 Kaavan nimi 002245 Martinlaakso 17 kaupunginosa
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 01.10.2014
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 092002245
 Generoitu kaavatunnus
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,8122 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,8122

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8122	100,0	15285	0,84	0,0000	5745
A yhteensä	1,6957	93,6	15285	0,90	0,0000	5745
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1165	6,4	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,8122	100,0	15285	0,84	0,0000	5745
A yhteensä	1,6957	93,6	15285	0,90	0,0000	5745
AK	1,6957	100,0	15285	0,90	0,0000	5745
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,1165	6,4	0		0,0000	0
Kev.liik.kadut	0,1165	100,0	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



13 § Asemakaava 231600 ja tonttijako, 23. Kivistö / Kivistön koulun ympäristö / TLA

KA/925/10.02.04.00/2013

TLA/LVA/V-PR/SRU

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

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

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

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

Kaavan hakija

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

Maanomistus

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet

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

Osayleiskaava

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

Asemakaava

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

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

Rakennusoikeutta alueelle on osoitettu yhteensä 50 100 k-m², josta asuntorakentamisen osuus on 48 100 k-m². Rakennusoikeudet on merkitty kaavakarttaan numeerisesti rakennusaloittain. Korttelitehokkuudet asuinrakennusten korttelialueilla vaihtelevat $e=2.14-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamisen on Syväkiventiehen rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaa. Kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa liike-, työ- ja palvelutiloja (yht. n 3 300 k-m²) sekä aluetta palvelevat pysäköintilaitokset.



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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asunto-kerrosalaa 48 100 k-m² (noin 800 asuntoa) sekä yhden yleisten rakennusten tontin päiväkodin rakentamiseen (2 000 k-m²).

Sopimus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 22.9.2014 § 30

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

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

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 15.10.–13.11.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 22.9.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 6 kpl. Saatujen lausuntojen pohjalta kaavakarttaan ei tehty tarkistuksia. ELY -keskuksen lausunnon pohjalta kaavamääräyksissä ollut kirjoitusvirhe on korjattu.

Tehdyt tarkistukset

Suunnittelualueen ja sen ympäristön katu ja kunnallisteknisten suunnitelmien ja rakentamisen etenemisen johdosta kaavakarttaan tehtiin seuraavia tarkistuksia:

Katualueiden rajoja tarkistettiin (1–2 m) Spinellikujan ja Oliviinikujan varressa.



Korttelialueille lisättiin maanpinnan likimääräisiä korkeusasemia sekä vesihuollon rasitteita.

Oliivinkuja, Opaalikuja ja Spinellipolku muutettiin pihakaduiksi niiltä osin joilla pysäköintilaitoksiin lähtevät ja saapuvat ajoneuvot eivät liiku. Pihakadut on mitoitettu siten, että huoltoliikenne kuten muuttoautot ja mahdolliset pelastusajoneuvot pystyvät tarvittaessa liikkumaan pihakaduilla.

Spinellikujan varresta poistettiin pohjoisempi istutettavaa puuriviä koskeva merkintä.

Oliivinkujan varteen, kortteliin 23185 rajautuvalle osalle lisättiin liittymäkieltoa koskeva merkintä.

Kaavaselostuksen liitteisiin on lisätty katualueiden ja kevyenliikenteen väylien tarkempaa suunnittelua kuvaava koontikartta. Koontikartasta ilmenevät katualueille toteutettavat pelastusreitit ja pelastusajoneuvojen nostopaikat.

Edellä mainittujen katu- ja kunnallisteknisten suunnitelmien johdosta tehtyjen tarkistusten lisäksi kaavakarttaan lisättiin LPA -korttelialueille yhden maanalaisen pysäköintikerroksen mahdollistava (map I) merkintä.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetyt tarkistukset ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty, asemakaavaehdotus 231600 ja tonttijakoehdotus, 23 Kivistö / Kivistön koulun ympäristö.

Käsittely:

Merkittiin, että selostukseen ja kaavakarttaan on tehty tarkistuksia ennen päätöksentekoa.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavaselostus 16.3.2015 / II
- Lausunnot ja vastineet 16.3.2015

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 15.9.2014 ja kaupunginhallituksen 22.9.2014 kokouksen liitteenä on ollut

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

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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

Kaupunginhallitus 22.9.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Kivistön koulun ympäristö -asemakaavaehdotuksesta nro 231600, Kivistö. Lausuntoja pyydettiin 12 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 SIVISTYSTOIMI	Asemakaavaehdotus on liian tarkka päiväkodin osalta. Siinä kuvattu rakennuksen muoto on päiväkotitoiminnan kannalta haastava sekä kallis toteuttaa. Päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteen sujuvuus on otettu asemakaavaehdotuksessa huomioon suhteessa alueen muihin kulkuyhteyksiin. Asemakaava sisältää riittävän määrän pysäköintipaikkoja.	Päiväkodin rakennusala on ohjeellinen, se ei sido rakennussuunnittelua, mutta kertoo yhden mahdollisuuden. Ei tarkistuksia.
NRO 2 VANTAAN KAUPUNGIN MUSEO	Oas-vaiheessa kaupunginmuseo esitti mielipiteessään alueella sijaitsevaan koulurakennukseen liittyvien arvojen tarkempaa tutkimista kaavatyön yhteydessä. Rakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys 28.6.2013, jonka perusteella suojeluperusteet voidaan määritellä. Selvityksessä todetut arvot ovat suojeluperusteina kuitenkin sen verran vähäiset, että ne eivät riitä suojeluesityksen tekemiseen. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotukseen.	-
NRO 3 KEIMOLAN OMAKO- TIYHDISTYS	-	-
NRO 4 KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS	Mikäli alueelle tulee sijoittumaan erityisasumista, rakennus tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla. Sosiaalipalvelujen käyttäjille suunnatuissa asuintaloissa, hoitolaitoksissa yms. kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä. Kivistön alueelle tulee tehdä kaavassa varaus väestönhälytintä varten. Varauksen tulee sijaita julkisessa rakennuksessa keskeisellä paikalla sekä taata mahdollisimman hyvä kuuluvuus.	Merkitään tiedoksi. Väestönhälyttimen sijoittamiseen varaudutaan Kivistön suunnittelussa.
NRO 5 ELISA OYJ	-	
NRO 6 FINAVIA OYJ	-	
NRO 7 UUDENMAAN LIITTO	Eivät anna lausuntoa	-
NRO 8 UUDENMAAN ELINKEI- NO-, LIIKENNE- JA YM- PÄRISTÖKESKUS (ELY)	Osa kaavamääräyksistä ei ole yleisesti ymmärrettäviä ja selkeäkielisiä.	Kaavamääräyksissä on ollut kirjoitusvirhe, "konspeti" on korjattu muotoon "konsepti". Sana korostaa sisältöä, joka ei ole valmis suunnitelma eikä myöskään ohje.

NRO 9 VANTAAN SEURAKUN- TAYHTYMÄ	-	
NRO 10 VANTAAN ENERGIA OY	Ei huomautettavaa	-
NRO 11 HSL HELSINGIN SEU- DUN LIIKENNE	HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdo- tukseen.”	-
NRO 12 HSY HELSINGIN SEU- DUN YMPÄRISTÖPALVELUT	Ilmansuojelu Lausunnossa todetaan, että Kivistön reuna-aluetta eli keskustan länsisivustaa kuormittaa valtatie 3:n liikenteen aiheuttamat ilmansaasteet. Asuinkerros- taloissa tilanne on huomioitu parvekkeiden ja piho- jen sijoittelussa. Päiväkotitontti on sen sijaan sijoi- tettu kaava-alueen osaan, jossa riski altistua liiken- teen epäpuhtauksille on ilmeinen. Vesihuolto Lausunnossa todetaan, että kaavaselostuksesta puuttuvat arviot uuden vesihuollon määristä. Lausunnossa todetaan myös, että alueen tulevissa suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuollon asiantuntijoiden kanssa.	Ilmansuojelu Ilmanpuhtauksista on laadittu selvitys valtatie 3:n länsi puolisen kaavatyön, Keimo- lanmäen asemakaavoituksen yhteydessä. Päiväkodin paik- ka sijoittuu alueelle, joka selvityksen mukaan ei ole riskialuetta. Ei tarkistuksia. Vesihuolto Selostusta on täydennetty näiltä osin. Vantaan kuntatekniikan kes- kus tekee tiivistä yhteistyötä HSY:n asiantuntijoiden kans- sa.

NRO 1

SIVISTYSTOIMI 16.12.2014

Lausunto:

"Sivistystoimi toteaa, että asemakaavaehdotus on liian tarkka päiväkodin osalta. Siinä kuvattu rakennuksen muoto on päiväkotitoiminnan kannalta haastava sekä kallis toteuttaa.

Päiväkodin saatto- ja huoltoliikenteen sujuvuus on otettu asemakaavaehdotuksessa huomioon suhteessa alueen muihin kulkuyhteyksiin. Asemakaava sisältää riittävän määrän pysäköinti-paikkoja.

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

Vastine:

*Asemakaavassa osoitettua pistekatkoviivalla merkittyä sitovaa rakennusaluetta rajaavat pysäköintiä reunustava istutettava-alue ja huoltoliikenteelle varatut alueet. Rakennuksen sijoittelua ja muotoa rakennuslalla ohjaavat ainoastaan rakennusalan luoteis- ja koillisrajoille osoitetut nuolimerkinnot. Nuolimerkinnot osoittavat rakennusalan rajan johon rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuslalla oleva palapelin nurkkapalaa muistuttava raja on kaavakartassa merkitty katkoviivalla ja on kaavamääräysten mukaisesti ainoastaan ohjeellinen.

Tarkistukset:

*Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

NRO 2
VANTAAN KAUPUNGIN MUSEO 19.11.2014

Lausunto:

"Vantaan kaupunginmuseo on lausunut mielipiteensä asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (18.2.2013). Mielipiteessä museo on tuonut esille suunnittelualueella sijaitsevan arkkitehti Veikko Nortomaan 1960-luvulla suunnitteleman Kivistön koulun kulttuurihistoriallisen arvon osana Kivistön kaupunginosan Vanhaan Nurmijärventiehen tukeutuvaa rakennuskulttuuria. Kaupunginmuseo esitti mielipiteessään arvojen tarkempaa tutkimista kaavatyön yhteydessä. Koulurakennuksesta on tehty rakennushistoriallinen selvitys 28.6.2013 (Kati Salonen ja Mona Schalin arkkitehdit Oy), jonka perusteella suojeluperusteet voidaan määritellä.

Selvityksestä käy ilmi, että vuonna 1961 valmistuneessa koulurakennuksessa on säilynyt hyvin niin tilajako kuin yksittäisiä rakennusosia ja detaljiikkaa. Rakennuksessa on siis alkuperäisyysarvoja. Koulurakennus on edustaa tilajaoltaan 1950-luvulta peräisin olevaa solu-koulutyyppiä. 1960-luku näkyy rakennuksessa mataluutena ja toimintojen jakamisen selkeäpiirteisyytenä tilajaossa. Koulurakennus edustaa ajalleen tunnusomaista, rationaalisuuteen ja selkeyteen pyrkivää suuntausta.

Rakennuksen välittömässä ympäristössä ei ole samanaikaisia rakennuksia, johon koulu sitoutuisi osana kokonaisuutta. Lisäksi Kivistön keskusta on kovan muutoksen kourissa. Museo on pyrkinyt tuomaan esille Kivistön koulun kulttuuriympäristöarvon kerroksellisuutta tuovana elementtinä uudessa ympäristössä. Myös Suojeluasiain neuvottelukunta on esittänyt kannanotossaan (pöytäkirja 23.10.2013) suosituksen koulun säilyttämisestä.

Kaavatyössä on päädytty vaihtoehtoon, joka sallii koulun purkamisen. Asemakaava toteutuessaan aiheuttaa siis koulurakennukseen liittyvien kulttuuriympäristöarvojen katoamisen alueelta. Todetut arvot ovat suojeluperusteina kuitenkin sen verran vähäiset, että ne eivät riitä suojeluesityksen tekemiseen. Näin ollen kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Arkeologisen kulttuuriperinnön osalta lausunnon asiasta antaa Museovirasto."

Vastine:

*Kaavan suunnitteluprosessin aikana laadittiin useita vaihtoehtoisia suunnitelmia joissa mm. tutkittiin Kivistön koulun rakennuksen säilyttämistä ja purkamista. Tarkemmin em. vaihtoehtoja ja kaavaratkaisun mukaisia valintoja ja niiden perusteluja on kerrottu selostuksen kohdassa 4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.

Tarkistukset:

*Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

NRO 4
KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS 11.12.2014

Lausunto:

"Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Asuinrakennusten varateiden suunnittelussa on huomioitava pelastustien rakentamisen mahdollistaminen siten, että lähtökohtaisesti nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalle sijoitettavien asuntojen parvekkeet. Pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös puistot ja muut istutettavat piha-alueet.

Huom! Kevyenliikenteenväylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastustiekäyttöön.

Vaihtoehtoisesti varatie voidaan korvata kahdella erillisellä porrashuoneella, jotka on sijoitettava tarkoituksenmukaisesti riittävän etäälle toisistaan.

Mikäli asuinrakennuksen kerrosluku ylittää kahdeksan kerrosta, tulee huomioida paloturvallisuudelle asetetut lisävaatimukset esim. poistumisteissä. Myös ullakko, mikäli sinne sijoitetaan pääkäyttötarkoitukseen kuuluvia tiloja, katsotaan paloteknisesti kerrokseksi.

Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä on huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

Mikäli alueelle tulee sijoittumaan erityisasumista, Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen näkemyksen mukaan rakennus tulee varustaa automaattisella sammutuslaitteistolla henkilöturvallisuuden parantamiseksi. Sosiaalipalvelujen käyttäjille suunnatuissa asuintaloissa, hoitolaitoksissa yms. palokuoleman riski on tilastojen mukaan noin kymmenkertainen normaaliin asumiseen verrattuna. Kunnallistekniikan suunnittelussa tulee huomioida automaattisen sammutuslaitteiston tarvitsema riittävä vesimäärä.

Kivistön alueelle tulee tehdä, mikäli sitä ei ole vielä tehty, kaavamääräyksellä varaus Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen väestöhälytintä varten. Kyseisen varauksen tulee sijaita julkisessa rakennuksessa mahdollisimman keskeisellä paikalla toimintaan ja asutukseen nähden sekä taata mahdollisimman hyvä kuuluvuus edellä mainitulle toiminnalle ja asutukselle.

Pyydämme ottamaan yhteyttä mikäli haluatte lisätietoja lausuntoon liittyen."

Vastine:

*Alueen pelastusreiteistä on keskusteltu Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa. Keskustelujen pohjalta laadittiin alustava pelastusreittisuunnitelma joka on huomioitu alueen katu- ja kunnallisteknisessä suunnittelussa. Katu ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä alustavaa pelastusreittisuunnitelmaa tarkistetaan siten, että se vastaa katu ja kevyenliikenteen väylien toteutussuunnitelmia. Kaavaselostuksen liitteisiin on lisätty katu- ja kevyenliikenteenväyliä koskeva suunnittelutilanne 2.3.2015 sekä pelastusreittikaavio (liite 6).

Pelastuslaitoksen väestöhälyttimen sijoittamiseen Kivistöön varaudutaan alueen suunnittelussa.

Tarkistukset:

*Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

NRO 8

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS (ELY) 16.12.2014

Lausunto:

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, jossa on keskustatoimintojen kohdemerkintä. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C) ja sijoittuu lento-meluvyöhykkeelle m3 (50-55 dB).

Kaavaehdotuksen tavoitteena on toteuttaa Kehärataan tukeutuva keskustatoimintojen korttelialue Kivistön aseman läheisyyteen yleiskaavaratkaisun mukaisesti. Kaava-alueella sijaitsee paikallisesti merkittävä Kivistön koulurakennus (v.1961). Aikakautensa koulu- rakentamisen ihanteita noudattavalla koulurakennuksella on selvityksessä todettu olevan rakennushistoriallisia arvoja.

ELY-keskus katsoo, että suunnittelualue muodostaa tärkeän osan rakennettavan Kivistön kaupunginosan keskusta-asumisesta ja kaavaehdotus noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia. Kaavamääräyksillä on pyritty turvaamaan rakentamisen korkeatasoinen arkkitehtoninen laatutaso. Kaava-alueella sijaitseva Kivistön koulu on säilynyt hyvin alkuperäisessä asussaan. Kaavatyön yhteydessä on syytä selvittää mahdollisuus säilyttää rakennus osana tiivistyvää kaupunkirakennetta, jolloin alueelle jäisi tältä osin myös kaupunginosan paikallisesti merkittävää historiallista kerrostumaa ja omaleimaisuutta jäljelle.

Osa kaavamääräyksistä ei ole yleisesti ymmärrettäviä ja selkeäkielisiä: Esim. "...Taiteen konspeti". Määräysten tulee olla sekä selkeä- että suomenkielisiä."

Vastine:

*Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laadittiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia korttelirakenteesta. Kivistön koulun säilyttäminen tai purkaminen huomioitiin vaihtoehtoja laadittaessa siten, että suurimmasta osasta vaihtoehtoista laadittiin kaksi versiota, joissa toisessa koulu oli säilytetty ja toisessa purettu. Luonnoksien avulla arvioitiin eri ratkaisuvaihtoehtojen etuja ja haittoja sekä vaikutusta alueen suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin. Tarkastelu osoitti miten koulurakennuksen säilyttäminen /purkaminen vaikuttaa mm. muuhun alueen rakenteeseen ja yhteyksiin. Tarkemmin kaavaehdotuksen vaihtoehtojen tarkastelusta ja arvioinnista on kerrottu selostuksen kohdassa 4.5 "Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot".

Lausunnon sisällöstä ja em. kaavatyön yhteydessä tehdystä vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisujen tarkastelusta, liittyen koulurakennuksen säilyttämiseen, on keskusteltu puhelimitse 15.1.2015 lausunnon antajan kanssa. Keskustelussa todettiin, että kaavatyön yhteydessä on lausunnossa edellytetyllä tavalla selvitetty koulurakennuksen säilyttämisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia eikä lausunto tältä osin edellytä tarkistuksia kaavaratkaisuun.

Tarkistukset:

*Lausunnossa todetaan, että osa kaavamääräyksistä ei ole ymmärrettäviä ja selkeäkielisiä. Kaavamääräyksissä on ollut kirjoitusvirhe. Virheellisesti kirjoitettu sana "konspeti" on korjattu "konsepti" sanaksi.

NRO 11

HSL HELSINGIN SEUDUN LIIKENNE 16.12.2014

Lausunto:

"Helsingin seudun liikenne – kuntayhtymä katsoo että asemakaavaehdotuksessa esitetty rakentaminen tukee seudullista maankäytön tavoitetta jossa tiivis yhdyskuntarakenne tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen. Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevalta suunnittelualueelta on hyvät joukkoliikenneyhteydet Kehäradan junilla, sekä viereiseltä linja-autoterminaalilta liikennöivillä busseilla.

HSL:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esiin nostamat tavoitteet alueen suunnittelulle toteutuvat hyvin. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty hyvät jalankulkuyhteydet Kivistön asemalle, linja-autoterminaaliiin, sekä läheisille pysäkeille. Keskitetyt pysäköintiratkaisut, jotka on toteutettu Vantaan kokeilussa olevan pienemmän mitoitusohjeen (1 autopaikka /130k-m2) mukaisesti, mahdollistavat tiiviimmän rakentamisen alueelle. Lisäksi pikaraitiotien tilavaraus on otettu hyvin huomioon ja risteymät kevyenliikenteen kanssa on esitetty kohtisuorasti, joka lisää liikenneturvallisuutta.

HSL:llä ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotukseen."

Vastine:

*

Tarkistukset:

*Ei aiheuta muutoksia kaavaratkaisuun.

NRO 12
HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT 18.12.2014

Lausunto:

"Ilmansuojelu

Asemakaavaehdotuksessa on varattu paikka päiväkodille lähelle Vantaankoskentieä (ent. Vanha Hämeenlinnantie) pysäköintitalon taakse. Päiväkodin piha-alue avautuu Hämeenlinnanväylän, Vantaankoskentie ja pysäköintitalon suuntaan. Päiväkotia suunnitellaan laajemman alueen tarpeisiin.

Kivistön reuna-aluetta kuormittavat liikenteen aiheuttamat ilmansaasteet. Tämä on kaavaehdotuksessa tunnistettu ja pyritty ottamaan huomioon mm. sijoittamalla asuntojen ulko-oleskelualueet ja enin osa parvekeista rakennusten suojaamille sisäpihoille ja antamalla määräys tuloilman sisäännottopaikkojen sijainnista. Kuitenkin päiväkotitontti on sijoitettu alueelle, jossa riski altistua liikenteen epäpuhtauksille on ilmeinen. Päiväkodin on ns. herkkä kohde, sillä lasten kehittyvä elimistö on ilmansaasteille herkempi kuin aikuisilla. Päiväkodille tulisiikin osoittaa paikka kauempana liikenneväylästä sijaitsevalta alueelta.

Vesihuolto

Alueen nykyinen vesihuoltoverkosto poistetaan käytöstä asemakaavaehdotuksen toteutumisen myötä. Kaavan mukaista rakentamista varten alueelle rakennetaan uusi vesihuoltoverkosto.

Alueen kuivatus on hoidettu nykytilanteessa hulevesiviemärein ja avo-ojin. Hulevesien osalta asemakaavaehdotuksen kaavamääräyksissä mainitaan, että ne tulee viivyttaa korttelialueella.

Kaavaselostuksessa esitetyn alustavan kustannusarvion mukaan uuden yleisen vesihuollon rakentamiskustannukset ovat 141 000 €. Kaavaselostuksesta puuttuvat arviot uuden vesihuollon määristä.

Alueen kunnallistekniikan suunnittelu on käynnistynyt. Kaavoituksen lopullisissa ratkaisuihin on pystytty huomioimaan myös jo käynnistyneestä suunnittelusta esiin nousseita tarpeita esim. johtokujien sijoittelun osalta.

Alueen tulevaisuuden suunnitteluvaiheissa on tehtävä tiivistä yhteistyötä HSY:n vesihuoltoasiantuntijoiden kanssa."

Vastine:

*Kivistössä ilmanlaatua on mitattu YTV:n (Pääkaupunkiseudun yhteistyövaltuuskunta) toimesta jatkuvin mitauksin vuoden 2006 ajan. Mittausten tarkoituksena on ollut arvioida pääosin liikenteestä aiheutuvien päästöjen määrää ja vaikutusta alueen tulevaan maankäyttöön, lähinnä asumiseen ja asumiseen liittyviin muihin toimintoihin. Mittausasema sijaitsi Hämeenlinnanväylän itäpuolella Laavatien päässä 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta luoteeseen. Mittauspisteen etäisyys Hämeenlinnanväylään oli noin 100 metriä (mitattu vastaantulevien kaistojen väliin) ja Vantaankoskentiehen (ent. Vanha Hämeenlinnantie) noin 25 metriä. Keskimääräiset arkivuorokausiliikennemäärät olivat Hämeenlinnanväylällä noin 47 300 ja Vantaankoskentiellä 5 660 ajoneuvoa vuorokaudessa. Mittausasemalla mitattiin hengitettävien hiukkasten ja typpidioksidin pitoisuuksia. Yhteenvedon mittauksista on todettu, että Kivistössä 100 metrin etäisyydellä Hämeenlinnanväylän kaakkois- tai itäpuolella ei ylitetä ilmanlaadun raja-arvoja jotka estäisivät alueiden käytön. Liikenteen aiheuttamat typpidioksidipitoisuudet ovat myös alle ohjearvojen. Vilkasliikenteisistä teistä aiheutuu yleisesti pölyhaittaa keväisin ja hengitettävien hiukkasten ohjearvot ylittyvät pölyisimpänä aikana.

YTV mukaan vuoden 2006 mittaustuloksiin vaikuttivat ja pienhiukkaspitoisuuksia nostivat todennäköisesti myös Kivistön vanhan pientaloalueen tulissijojen käyttö. Lisäksi voimakkaasti kaukokulkeutuvat pienhiukkaset ja otsoni pitoisuudet olivat pääkaupunkiseudulla yleensäkin säätekijöiden vuoksi hivenen aikaisempina vuosina mitattuja arvoja korkeammat. Mittaus tuloksia soveltaen voidaan todeta, että ilmanlaatu Kivistössä noin 100 metrin etäisyydellä Hämeenlinnanväylästä on sitä tasoa jolle ihmiset altistuvat vilkkaasti liikennöityjen väylien läheisyydessä.

Kivistön aseman lähiympäristössä asuntorakentaminen tulee lähivuosina olemaan vilkasta ja aseman lähiympäristössä tulee olemaan tarvetta lasten päivähoitopalveluille. Kivistön aseman tuntumaan sijoitettava päiväkotitoiminnoille sopivaa mahdollista Y-tonttia on tarkasteltu myös muissa Kivistön asemaa ympäröivien kortteleiden suunnittelussa. Sivistystoimen ja muun kaupungin linjaorganisaation arvion mukaan nyt kaavakartassa osoitettu Y-tontti on sijainniltaan päiväkotitoiminnoille 240 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta hyvä. Uuden rakenteilla olevan Kivistön asuntorakentamisen ja kaavoituksen edetessä Kivistön alueella on tarvetta

useammallekin päiväkodille jotka sijoittuvat luonnollisesti etäämmälle Hämeenlinnanväylästä, kuten lausunnossa ohjeistetaan.

Kuten lausunnossakin todetaan, asemakaavan suunnitteluratkaisussa on pyritty ehkäisemään alueen ympärillä tapahtuvasta liikenteestä aiheutuvien (VT3 sekä suunnittelualuetta ympäröivät katualueet) pienhiukkasten ja päästöjen haitallisia vaikutuksia. Rakennusten sisäilman osalta sisäilman ottoaukot voidaan sijoittaa pihojen puolelle ja varustaa riittävästi suodattimilla. Ulko-oleskelualueiden osalta piha-alueet on osoitettu korttelialueiden sisäpihoille. Lisäksi suurin osa kaava-alueesta on pystytty rauhoittamaan ajoneuvoliikenteeltä valtaosin sijoittamalla pysäköintilaitokset alueen laidolle ja mahdollistamalla niihin ajo mahdollisimman sujuvaksi. Asemakaava-alueella sijaitseva päiväkodin tarpeisiin osoitettu Y-tontti sijoittuu em. mukaisesti korttelirakenteen sisälle rajautuen luoteessa Sakastipuistoon. Lyhin etäisyys päiväkotitontin rakennusosalta (josta osa tulee olemaan päiväkodin piha-alueita) Hämeenlinnaväylän idänpuoleisen rampille on noin 200 metriä ja kaistojen keskelle noin 250 metriä. Vantaankoskentielle Y-tontin rakennusosalta on noin 70 metriä. Etäisyydet ovat yli kaksinkertaiset verrattuna em. YTV:n vuoden 2006 mittausaseman etäisyyteen kyseisistä liikenneväylistä. Lisäksi päiväkodin rakennusalan ja em. liikenneväylien väliin on asemakaavassa osoitettu nelikerroksinen pysäköintilaitos joka osaltaan suojaa päiväkotia kohtisuoraan liikenneväylien suunnasta saapuvilta ilmavirtauksilta. Liikennemäärät Hämeenlinnaväylällä ja Vantaankoskentiellä eivät ole YTV mittausajankohdan vuoden 2006 jälkeen oleellisesti kasvaneet. Vuonna 2014 Hämeenlinnaväylän liikennemäärä oli 47 589 ajoneuvoa vuorokaudessa (vuonna 2006: 47 300 ajoneuvoa/vrk) ja Vantaankoskentiellä 5 353 ajoneuvoa vuorokaudessa (vuonna 2006: 5 660 ajoneuvoa/vrk). Vantaan kaupungin ennuste yleiskaavan liikenneverkolla vuodelle 2030 on Hämeenlinnaväylälle 68 600 ajoneuvoa/vrk ja Vantaankoskentielle 10 600 ajoneuvoa/vrk.

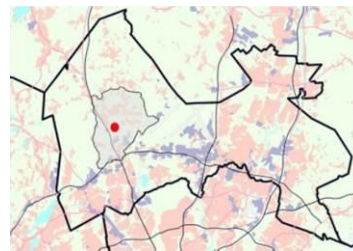
Vantaan kuntatekniikan keskus tekee tiivistä yhteistyötä HSY:n asiantuntijoiden kanssa.

Tarkistukset:

*Alueen vesihuollon osalta kaavaselostusta on täydennetty rakennettavan vesihuolto linjojen määrän osalta seuraavasti. Uutta vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä rakennetaan Oliviinikujalle 77 m, Opaalikujaalle 22 m, Spinellipolulle 51 m ja Spinellikujalle 140 m.



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön koulun ympäristö

Asemakaavan ja tonttijaon selostus, joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaava-karttaa nro 231600.

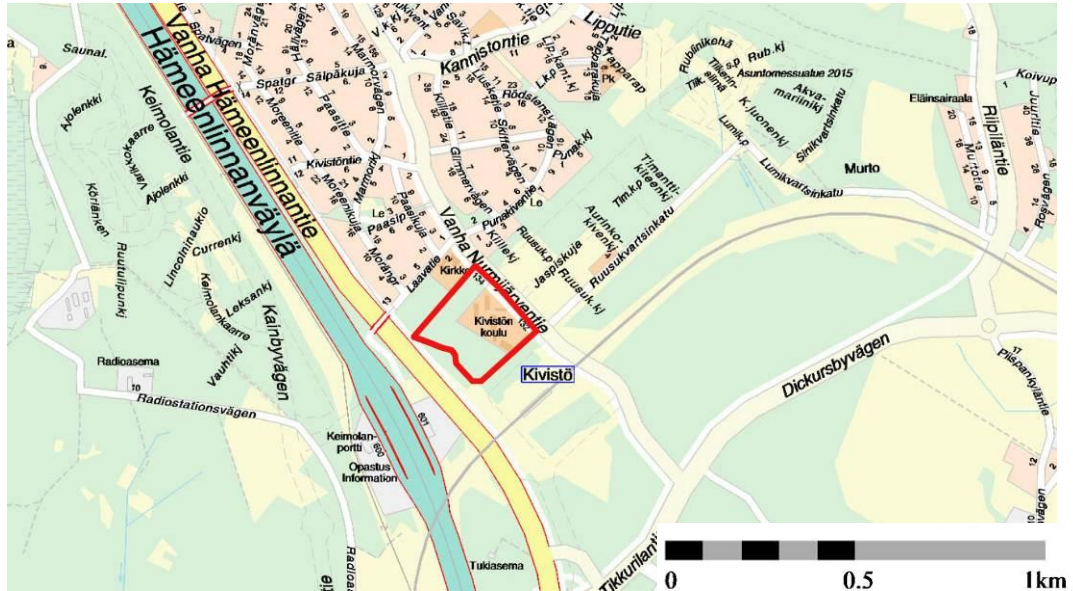
Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015



Näkymä Spinellikujalta Kivistön aseman suuntaan.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti



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

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

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava nro 231600 sekä tonttijako, Kivistön koulun ympäristö.

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

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

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

1.3 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3 Sisällysluettelo.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.1.1 Vireilletulo	5
2.1.2 Asemakaavaehdotus	8
2.1.2 Asemakaavaehdotuksen tarkistukset	12
2.2 Asemakaava.....	13
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	14
3 LÄHTÖKOHDAT	15
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	15
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	15
3.1.2 Luonnonympäristö.....	15
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	17
3.2 Suunnittelutilanne	22
3.2.1 Asemakaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	22
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1 Osalliset	25
4.3.2 Vireille tulo	26
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	26
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	26
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	28
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	28
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	28
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	31
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	31
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1 Asemakaavan rakenne	32
5.1.1 Mitoitus	33
5.1.2 Palvelut.....	35
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
5.3 Aluevaraukset.....	37
5.3.1 Korttelialueet	37
5.3.2 Muut alueet	39
5.3.3 Tekninen huolto.....	40
5.4 Asemakaavan vaikutukset	42
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset	42
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	45
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	47
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset.....	48
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	48
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	50
5.7 Nimistö	50
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	50
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
6.1.1 Toteuttaminen	50
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	50

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuva 15.9.2014 1:2000
4. Vesihuollon esisuunnitelma 1:2000
5. Ote ajantasa-asemakaavasta 1:3000
6. Katu- ja kevyenliikenteenväyliä koskeva suunnittelutilanne 2.3.2015 sekä pelastusreittikaavio

Muut liitteet:

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

1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet

Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä suunnitellun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Vantaan kaupunginmuseo 18.2.2013

Suunnittelualueella sijaitsee Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy:n teknisen johtajan, arkkitehti Veikko Nortomaan suunnittelema Kivistön koulu, jonka osana ovat kaksi 1961 rakennettua yksikerroksista neljän huoneiston rivitaloa ja huoltokeskus. Koulurakennus on arvotettu Vantaan moderni rakennuskulttuuri inventoinnissa luokkaan A2, joka tarkoittaa, että kohde on todennäköisesti merkittävä ja sen suojeluarvojen selvittäminen vaatii lisätutkimuksia. Koulurakennuksesta on tekeillä rakennushistoriallinen selvitys, jonka avulla koulun suojelustatus on selvitettävä, ennen kun kaavaprosessissa edetään päätöksiin rakennuksen suhteen. Koulun sivurakennukset ovat saaneet inventoinnissa B-statuksen, joka kertoo, että ne eivät yllä yksittäisinä rakennuksina samalle merkitystasolle päärakennuksen kanssa. Kokonaisuudessaan rakennukset muodostavat tärkeän osan Kivistön Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) rakennuskulttuuria ja 1960-luvun historiallista kerrostumaa.

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

Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto vastaa arkeologisen kulttuuriperinnön suo-

jelusta Vantaan kaupungin alueella. Museovirasto tulisi lisätä kaavan osallisiin.

Vastaus:

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

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

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

2 Museovirasto 1.3.2013

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

3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 6.3.2013

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

Vastaus:

Lausunnossa mainittujen muuntamoiden ja jännitekaapeleiden sijainti on huomioitu.

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

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 14.3.2013

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

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

Vastaus:

Liikenteestä aiheutuville ilman saasteille altistumista on pyritty ehkäistä sijoittamalla asuntojen ulko-oleskelualueet rakennusten suojaamille sisäpihoille. Pääosa asuntokohtaisista parvekkeista on mahdollista suunnitella rakennussuunnitteluvaiheessa avautuvaksi korttein sisäpihan puolelle. Kaavamääräysten mukaan kadunpuoleiset parvekkeet tulee lasittaa. Rakennusten tuloilman sisäänottoaukkoja ei voida kaavamääräysten mukaan sijoittaa Vantaankoskentien, Syväkiventien ja Keimolantien puoleisille julkisivuille.

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

5 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 15.3.2013

HSL haluaa korostaa asemanseudun tiiviin rakentamisen tärkeyttä. Tehokkaalla rakentamisella saadaan enemmän ihmisiä Kivistön aseman vaikutuspiiriin sekä mahdollistetaan kevyenliikenteen hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Suunnittelualueelta on järjestettävä sujuvat kevyenliikenteen yhteydet Kivistön asemalle ja sen läheisyyteen rakennettaville liityntäpysäköintialueille. Myös alueen läpi Keimolanmäeltä kulkevien yhteydet asemalle tulee huomioida suunnittelussa. Suunnittelualueen keskeisestä sijainnista johtuen rakennusoikeuden lisäämistä ja pysäköintipaikkojen toteuttamista vähäisempänä voisi harkita ja tutkia.

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

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

Vastaus:

Asemakaavaratkaisussa maankäytöltään tehokkain rakentaminen painottuu aseman läheisyyteen, Syväkiventiehen rajautuville tonteille, joilta on myös lyhyimmät etäisyydet aseman sisäänkäynteihin. Julkinen kevyenliikenteen yhteys halkaisee korttelin kahdessa suunnassa (lounas-koillinen ja luode-kaakko). Kaava-alueen kevyenliikenteenväylät ovat osa keskustan laajempaa kevyenliikenteenverkkoa. Lausunnossa

esitetyn mukaisesti kevyenliikenteenreitit mahdollistavat sujuvat yhteydet alueelta ja alueen läpi kaakossa sijaitsevan asemansuunnan lisäksi myös lounaaseen ja koilliseen.

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

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

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

2.1.2 Asemakaavaehdotus

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

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

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

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä laadittiin kaava-alueella sijaitsevan Kivistön koulun rakennushistoria selvitys. Selvitys laadittiin konsulttityönä (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) kaupungin tila-

keskuksen toimeksiannosta. Selvityksessä käsitellään koulun rakennus- ja muutoshistoriaa, rakennuksen alkuperäisiä suunnitteluperusteita, erityispiirteitä ja erityisiä arvoja sekä suhdetta aikakauden muuhun rakentamiseen. Selvityksen mukaan rakennuksella on historiallista arvoa, mutta sitä ei voida pitää ainutlaatuisena ja vastaavia kohteita löytyy Vantaalta muitakin. Rakennuksen historiallinen arvo muodostuu rakennuksen arkkitehtuurin lisäksi 2000-luvulle asti hyvin säilyneestä metsäisestä ympäristöstä ja hienosta tontista. Koulun tontti ja lähiympäristö ovat tällä hetkellä Kehäradan ja Kivistön keskustan rakennushankkeiden myötä voimakkaassa muutostilassa. Rakennushistoriaselvityksen pohjalta Vantaan kaupungin museo totesi, että vaikkakin rakennuksen säilyttäminen olisi suotavaa, koulun rakennushistoriallinen arvo on kuitenkin siinä määrin vähäinen, ettei se riitä perusteeksi rakennuksen suojeluesitykselle.

Koulurakennuksen säilyttämisestä ja purkamisesta keskusteltiin Vantaan kaupungin sisäisen työryhmän, SUONEN (Suojeluasioiden neuvottelukunta), kokouksissa syksyllä 2013 (25.9., 23.10. ja 18.12.2013). Rakennusta hallinnoivan kaupungin tilakeskuksen mukaan rakennuksen kunnostaminen ei ole kannattavaa, eikä siihen ole myöskään tällä hetkellä tarvittavia resursseja. Asiaan liittyviä päätöksiä on kaupunki tehnyt jo aiemmin Aurinkokiven koulu-päiväkotipalvelurakennuksen suunnittelu- ja rakennuttamispäätöksen yhteydessä: Kivistön koulun toiminnot siirtyvät Aurinkokiveen sen valmistuttua.

Käydyissä keskusteluissa Suone oli kuitenkin rakennuksen säilyttämisen kannalla. 18.12.2013 pidetyssä kokouksessa keskusteltiin yleisesti sisäilmaongelmaisten koulujen purkamisesta ja päätettiin ryhtyä valmistelemaan Vantaan koulujen kokonaisinventoinnin tilaamista.

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

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

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

Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.10.– 13.11.2014. Nähtävilläolon aikana ei ehdotuksesta jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 12 kpl ja saatiin 6 kpl.

Sivistystoimi totesi, että asemakaavaehdotus on liian tarkka päiväkodille tarkoitetun Y-tontin osalta osalta. Sivistystoimen mukaan kaavaehdotuksessa kuvattu rakennuksen muoto on päiväkotitoiminnan kannalta haastava sekä kallis toteuttaa. Tontin saatto- ja huoltoliikenteen sujuvuus todettiin toimivaksi ja pysäköintipaikkoja todettiin olevan riittävästi.

Vastaus:

Kaavaehdotuksessa rakennuksen muotoa kuvaava raja-alue on ohjeellinen eikä se sido näin ollen rakennuksen muotoa eikä rajoita toimintojen sijoittelua tontilla. Lausunnon pohjalta kaavakarttaan ei tehty tarkistuksia.

Vantaan kaupungin museo totesi lausunnossaan koulurakennuksesta laaditun rakennushistoria selvityksen ja sen pohjalta todetut rakennukseen liittyvät arvot. Lausunnossa todettiin myös, että asemakaavan toteutuessa koulurakennukseen liittyvät arvot katoavat alueelta. Lausunnon mukaan todetut arvot ovat suojeluperusteina kuitenkin sen verran vähäiset, että ne eivät riitä suojeluesityksen tekemiseen.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa tuotiin esille useita rakentamisessa ja suunnittelussa huomioitavia paloturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia. Lisäksi lausunnossa todetaan, että Kivistön alueelle on tarve sijoittaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen väestönhälytin. Hälyttimelle varatun paikan tulee sijaita julkisessa rakennuksessa keskeisellä paikalla sekä taata mahdollisimman hyvä kuuluvuus rakennettaville ja aktiivisessa käytössä oleville alueille.

Vastaus:

Väestöhälyttimen sijoittamiseen varaudutaan Kivistön suunnittelussa.

Lausunnon pohjalta laadittiin kaava-alueen kattava alustava pelastusreititusuunnitelma joka on huomioitu jo käynnistyneessä alueen katu- ja kunnallisteknisessä suunnittelussa. Katu- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä alustavaa pelastusreititusuunnitelmaa tarkistetaan siten, että se vastaa katu ja kevyenliikenteen väylien toteutussuunnitelmia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) totesi lausunnossaan että kaavaehdotus noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja kaavamääräyksillä on pyritty turvaamaan rakentamisen korkeatasoinen arkkitehtoninen laatutaso. Lausunnossa tuotiin esille myös koulurakennukseen liittyvät arvot ja todettiin, että kaavatyön yhteydessä tulee selvittää mahdollisuus säilyttää rakennus osana tiivistyvää kaupunkirakennet-

ta. Lisäksi lausunnossa huomautettiin kaavamääräysten selkeydestä ja suomenkielisyydestä.

Vastaus:

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laadittiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia korttelirakenteesta. Kivistön koulun säilyttäminen tai purkamisen huomioitiin vaihtoehtoja laadittaessa siten, että suurimmasta osasta vaihtoehtoista laadittiin kaksi versiota, joissa toisessa koulu oli säilytetty ja toisessa purettu. Luonnoksien avulla arvioitiin eri ratkaisuvaihtoehtojen etuja ja haittoja sekä vaikutusta alueen suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin. Tarkastelu osoitti miten koulurakennuksen säilyttäminen /purkaminen vaikuttaa mm. muuhun alueen rakenteeseen ja yhteyksiin.

Lausunnon sisällöstä ja em. kaavatyön yhteydessä tehdystä vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisujen tarkastelusta, liittyen koulurakennuksen säilyttämiseen, keskusteltiin puhelimitse 15.1.2015 lausunnon antajan kanssa. Keskustelussa todettiin, että kaavatyön yhteydessä on lausunnossa edellytetyllä tavalla selvitetty koulurakennuksen säilyttämisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia eikä lausunto tältä osin ole edellyttänyt tarkistuksia tai lisäselvityksiä kaavaratkaisuun.

Lausunnon pohjalta kaavamääräyksissä ollut kirjoitusvirhe on korjattu.

HSL Helsingin seudun liikenne totesi lausunnossa, että kaavaehdotus on kaikilta osin hyvin laadittu ja kaavalle asetetut tavoitteet toteutuvat hyvin. HSL:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut totesi lausunnossaan ilmansuojelun osalta, että Kivistön reuna-alueita kuormittavat liikenteen aiheuttamat ilmansaasteet. Lisäksi HSY huomauttaa päiväkodille varatun Y-tontin sijainnista, että se on sijoitettu alueelle, jossa riski altistua liikenteen epäpuhtauksille on ilmeinen. Lausunnon mukaan päiväkodille tulisi-kin osoittaa paikka kauempana liikenneväylistä sijaitsevalta alueelta.

Vesihuollon osalta lausunnossa todetaan, että kaavaselostuksesta puuttuvat arviot uuden vesihuollon määräistä.

Vastaus:

Ilmanpuhtauksista on laadittu selvitys Hämeenlinnanväylän länsipuolisen kaavatyön, Keimolanmäen asemakaavoituksen yhteydessä. Päiväkodin paikka sijoittuu alueelle, joka selvityksen mukaan ei ole riskialuetta.

Kaava-alueen ja Kivistön aseman lähiympäristössä rakentaminen tulee lähivuosina olemaan vilkasta ja alueella tulee olemaan tarvetta lasten päivähoitopalveluille. Kivistön aseman tuntumaan sijoittuvaa mahdollista tonttia päiväkodille on tarkasteltu myös muissa Kivistön asemaa ympäröivien kortteleiden suunnittelussa. Sivistystoimen, tilakeskuksen ja kuntatekniikan arvioiden mukaan nyt kaavakartassa osoitettu Y-tontti on sijainniltaan päiväkotitoiminnoille 240 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta hyvä. Uuden rakenteilla olevan Kivistön asuntorakentamisen ja kaavoituksen edetessä Kivistön alueella on tarvetta useammallekin päiväko-

dille jotka sijoittuvat luonnollisesti etäämmälle Hämeenlinnanväylästä, kuten lausunnossa ohjeistetaan.

Vesihuollon osalta kaavaselostusta on täydennetty rakennettavan vesihuolto linjojen määrän osalta seuraavasti. Uutta vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä rakennetaan Olviinikujalle 77 metriä, Opaalikujaalle 22 metriä, Spinellipolulle 51 metriä ja Spinellikujalle 140 metriä.

2.1.2 Asemakaavaehdotuksen tarkistukset

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta kaavakarttaan ei tehty tarkistuksia. ELY -keskuksen lausunnon pohjalta kaavamääräyksissä ollut kirjoitusvirhe on korjattu.

Suunnittelualueen ja sen ympäristön katu ja kunnallisteknisten suunnitelmien ja rakentamisen etenemisen johdosta kaavakarttaa tarkistettiin seuraavasti:

1. Kaavakartan A-korttelialueille (korttelit 23184, 23186 ja 23187) on lisätty maanpinnan likimääräisiä korkeusasemia osoittavia lukuja.
2. Olviinikuja, Opaalikuja ja Spinellipolku on muutettu pihakaduiksi niiltä osin joilla pysäköintilaitoksiin lähtevät ja saapuvat ajoneuvot eivät liiku. Pihakadut on mitoitettu siten, että huoltoliikenne kuten muuttoautot ja mahdolliset pelastusajoneuvot pystyvät tarvittaessa liikkumaan pihakaduilla.
3. Maanalaisille johdolle on varattu alueet Opaalikujan kääntöpaikalta länteen Spinellipolulle ja kaakkoon Syväkiventeille.
4. Spinellikujan varresta on poistettu pohjoisempi istutettavaa puuriä koskeva merkintä.
5. Spinellikujan katualuetta on kapeimmalta osalta levennetty kahdella metrillä.
6. Olviinikujaa on levennnetty yhdellä metrillä.
7. Olviinikujan varteen, kortteliin 23185 rajautuvalle osalle on lisätty liittymäkieltoa koskeva merkintä.
8. Kaavaselostuksen liitteisiin on lisätty katualueiden ja kevyenliikenteen väylien tarkempaa suunnittelua kuvaava koontikartta. Koontikartasta ilmenevät katualueille toteutettavat pelastusreitit ja pelastusajoneuvojen nostopaikat.

Kaava-alueen LPA korttelialueille kaavakarttaan on lisätty (map I) merkintä joka mahdollistaa pysäköintilaitosten rakentamisen yhdellä maanalaisella kerroksella.

Lisäksi kaavaselostusta ja liitteitä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistusten ja täydennysten johdosta.

2.2 Asemakaava

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

Kaava-alueen pinta-ala on 4,9 ha. Siitä korttelialueiden osuus on 3,1 ha (63 %). Korttelialueet on osoitettu asunrakennusten (A), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen korttelialueiksi (LPA). Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 50 100 k-m². Rakennusoikeudet on merkitty kaavakarttaan numeerisesti rakennusala-kohtaisesti. Korttelitehokkuudet asunrakennusten korttelialueilla (A) vaihtelevat $e = 2.18-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamisen on Syväkiventien rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaa. Asunrakennusten korttelialueiden autopaikat (yhteensä n. 550 kpl) sijoitetaan kahteen erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 voidaan sijoittaa yksi autopaikka asunnon välittömään läheisyyteen mikäli toteutussuunnitelma tämän mahdollistaa, muussa tapauksessa autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin.

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

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

Viheraluetta kaava-alueella on yhteensä 1,1 ha (23 %). Suurimman osan viheralueista muodostaa alueen pohjoisosalla sijaitseva Sakastipuisto (0,9 ha) niminen lähivirkistysalue (VL). Sakastipuisto on osa laajempaa viheralueverkostoa ja kytkeytyy selkeästi suunnittelualueen ja Keimolantien koillispuolella sijaitsevaan Lipunkantajanpuistoon. Lisäksi kaava-alueen keskellä on pienehkö laajempaan viheralueverkostoon Spinellipolun kautta kytkeytyvä Opaalipuisto niminen puistoalue (0,2 ha). Puiston kautta kulkee korttelin halkaiseva lounas-koillinen suuntainen kevyenliikenteenreitti.

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

Liikennealueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on 15 % (0,7 ha). Katu- ja kevyenliikenteen verkon suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitu kaupunkimaisen asuinkorttelin luonne ja sujuvat jalankulku yhteydet korttelin läpi sekä aseman helppo saavutettavuus. Spinellikujalla ja Opaalikuja kevyenliikenteenväylät on erotettu ajoradasta 3,5 metriä leveällä puilla istutettavalla viherkaistalla. Ajoneuvoliikenne on mahdollista ohjata pysäköintilaitoksiin siten, että sen aiheuttamat asumiseen kohdistuvat häiriöt jäävät vähäisiksi. Noin puolet kaava-alueen tonttikatujen pinta-alasta on kaavassa merkitty pihakaduksi.

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-aluetta reunustavat kadut (Vantaankoskentie, Syväkiventie ja Keimolantie) ovat rakenteilla. Kaava-alueen katujen, kevyenliikenteen väylien ja puistojen suunnittelu on käynnistynyt marraskuussa 2014. Asemakaavan saatua lainvoiman käynnistyy myös kaava-alueen katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen osalla kaava-alueesta. Kokonaisuudessaan katu- ja kunnallistekniikan verkostot on mahdollista toteuttaa, kun Kivistön koulun koulutoiminnot siirtyvät uusiin tiloihin Aurinkokiven kouluun sen ensimmäisen vaiheen valmistuttua (n. 2016). Korttelialueiden rakentaminen tulee alueen meluolosuhteista johtuen aloittaa Vantaankoskentiehen rajautuvilta korttelialueilta. Tästä syystä korttelialueiden rakentamisen aloitus edellyttää Spinellikujan valmistumista.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

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

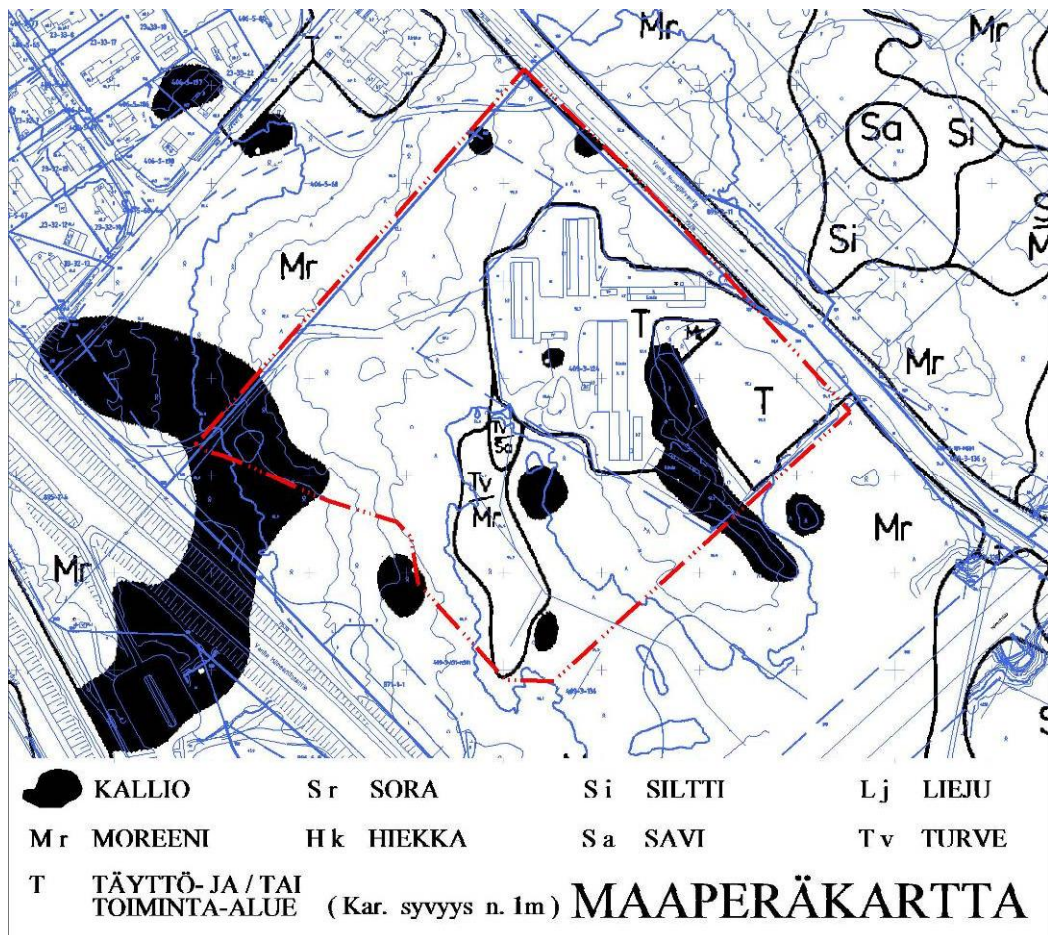
kartoitus sekä linnustoselvityksiä. Tehdyissä selvityksissä alueella ei ole todettu arvokkaita luontokohteita. Aluetta koskeva liito-orava selvitys on päivitetty (Faunatica 2012).

Maaperä ja rakennettavuus

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

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

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



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja kaupunkikuva

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

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

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



Asemakaavoitettava alue vuoden 2013 ilmakuvassa.

Väestön rakenne ja kehitys

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

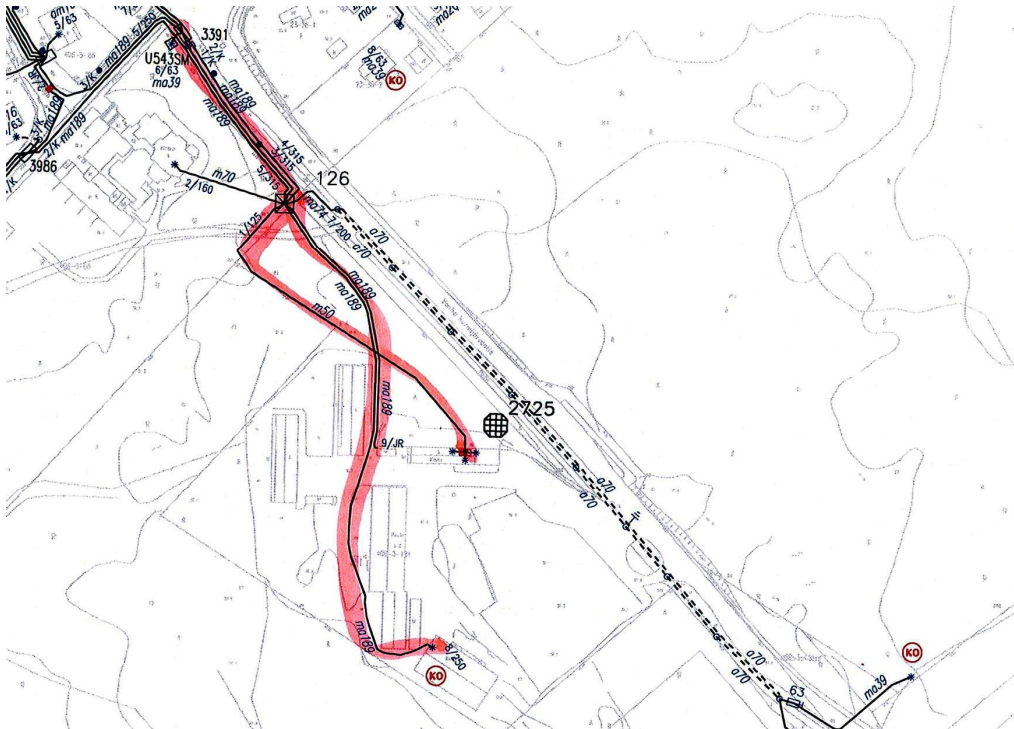
Vantaan Väestöennuste 2014 mukaan Kivistön kaupunginosan väestön määrä kasvaa vuosina 2014–2023 runsaan uudisrakentamisen seurauksena n. 4500 henkilöllä ja suunnittelualan länsipuolelle sijoittuvan Keimolan kaupunginosa 1000 henkilöllä. Väestön määrän kehitys on Kivistön suuralueella tulevan kymmenen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

Tekninen huolto

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

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

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



Vantaan Energia Oy:n pienjänniteverkko suunnittelualueella.

Tiestö ja liikenne

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

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

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

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

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

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

Virkistys

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Kaava-alueelta ei ole löydetty muinaismuistokohteita.

Ympäristön häiriötekijät

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

Lentomelun osalta aluetta koskevat tiedot perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhoikäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen aluetta koskevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa (9.7.2008). Osayleiskaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustossa valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen juuri lentomelun vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Kaavan suunnittelualueelle voidaan sijoittaa asumista. Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvassa esitettyjen uusien lentomeluennusteiden toteutuessaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

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

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

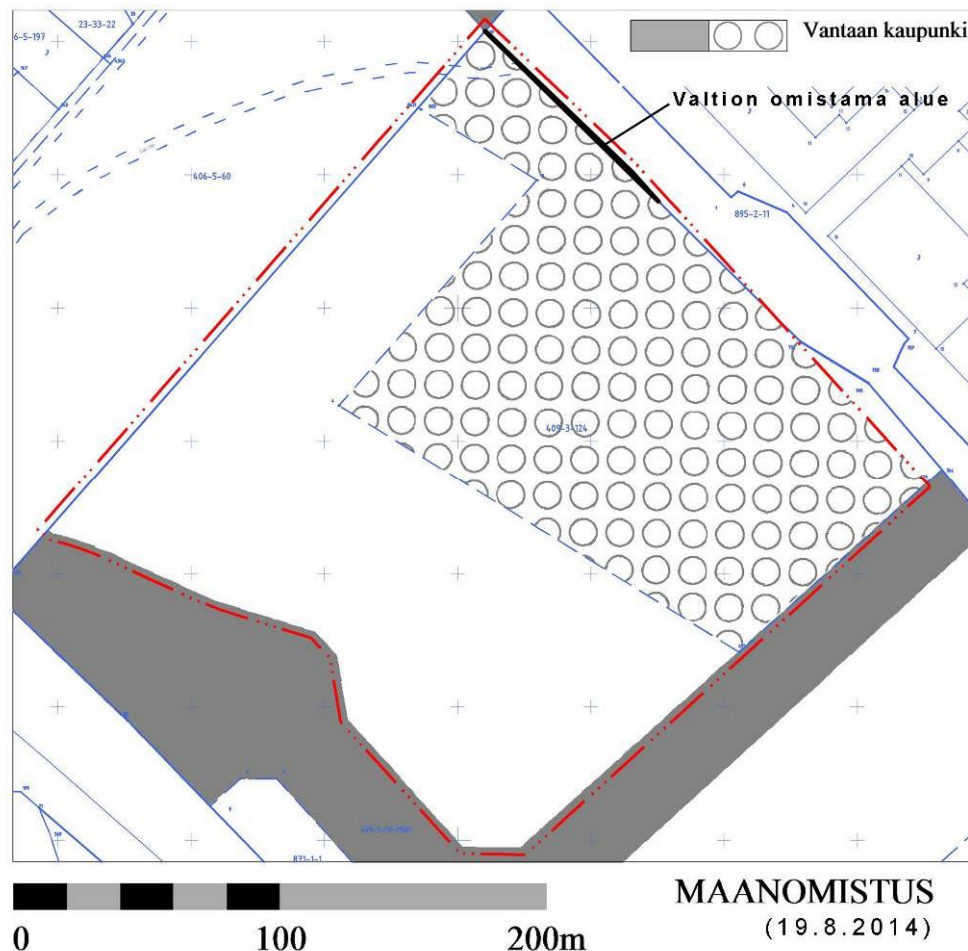
Kehäradan raideliikenteen aiheuttamia haittoja (melu, runkomelu ja värinä) on tutkittu Kehäradan avoratasuunnittelun osana tehdyssä runkomeluselvityksessä (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010 sekä Kivistön Kaupunkikeskus 1, runkomelu-tärinäselvitys,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

Kaava-aluetta rasittavat ympäröivien liikenneväylien etenkin Hämeenlinnanväylän liikenteestä aiheutuvat päästöt ja pienhiukkaset. Kivistössä on mitattua ilman laatua jatkuvien mittauksin vuoden 2006 ajan. Mittausasema sijaitsi noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta ja noin 100 etäisyydellä Hämeenlinnanväylän keskilinjasta. Kaava alueen reunasta Hämeenlinnan väylän keskilinjaan on matkaa noin 200 metriä. Em. mittausaseman mittaustuloksissa ilmanlaadun raja-arvoja ei ylitetty. Liikenteen aiheuttamat typpidioksidipitoisuudet olivat myös alle ohjearvojen.

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

3.1.4 Maanomistus

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



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Rakenteilla olevan Kivistön aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaali. Osayleiskaavan mukaan alue varataan raide-liikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäköintialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

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

Asemakaava

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

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

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

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

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

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

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

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

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

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

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

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

4.3.2 Vireille tulo

Tämä asemakaavatyö (Kivistön koulun ympäristö, kaava nro 231600) on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien. Kaavoitustyö-hön on ryhdytty alueen yksityisen maanomistajan ja kaupungin aloittees-ta.

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 18.2.–15.3.2013 järjestettiin alueen kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 6.3.2013. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä sen nähtävilläoloaikana. Mielipi-teissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä tavoitteita ja toivomuksia. Osal-listumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute ja palautteeseen laadi-tut vastineet on kerrottu tarkemmin selostuksen *kohdassa 2.1.1 Vireille-tulo/ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Alueen suunnitteluvisiota (Marja-Vantaan suunnitteluvisio) noudattaen tavoitteet muodostuvat toiminnallisista, visuaalisista ja kestäväan ympäris-tön mukaisista tavoitteista. Näihin liittyen tavoitteena on kotikaupunki, taidekaupunki ja kestävä kaupunki. Kotikaupunki tarkoittaa mm. elinym-päristöä, jossa asuminen sijoittuu lähelle työntekoa sekä virkistys- ja lii-kuntamahdollisuuksia. Taidekaupungin tavoite on visuaalisesti erinäköi-

nen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa sekä ympäristörakentamisessa. Kestävä kaupunki puolestaan tarkoittaa ympäristöä, jossa kestävän kehityksen mahdollisuudet on huomioitu mahdollisimman laajasti.

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

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

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

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

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten esittämät tavoitteet

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

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

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

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

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

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

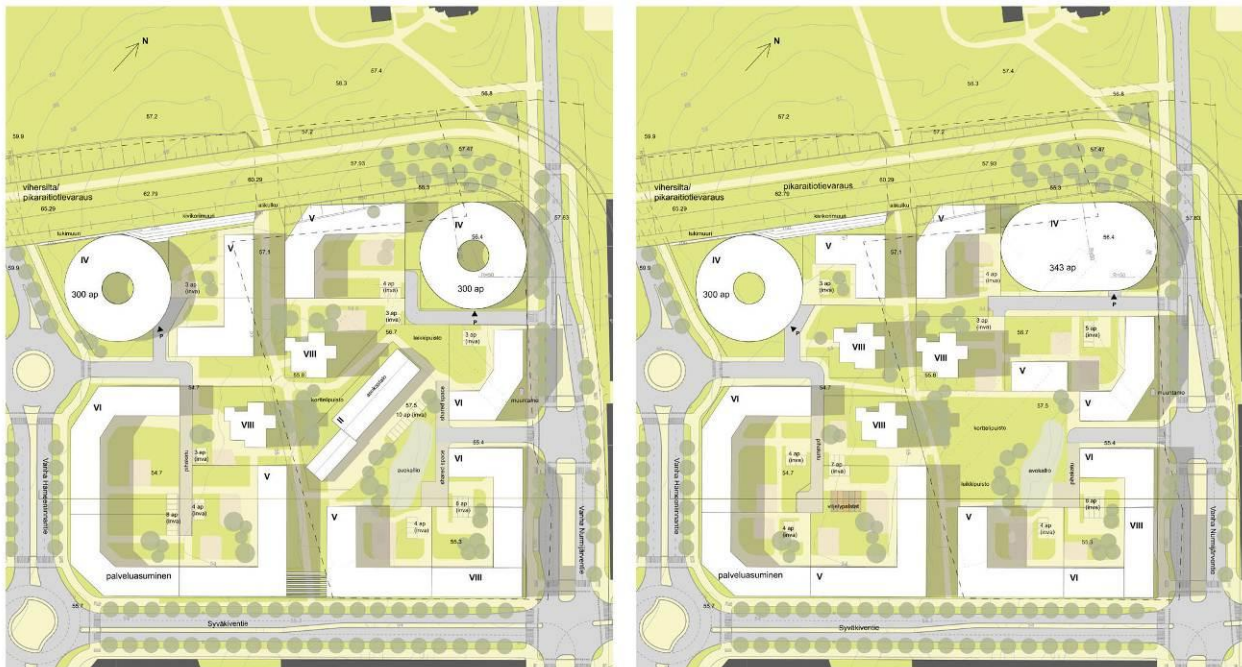
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

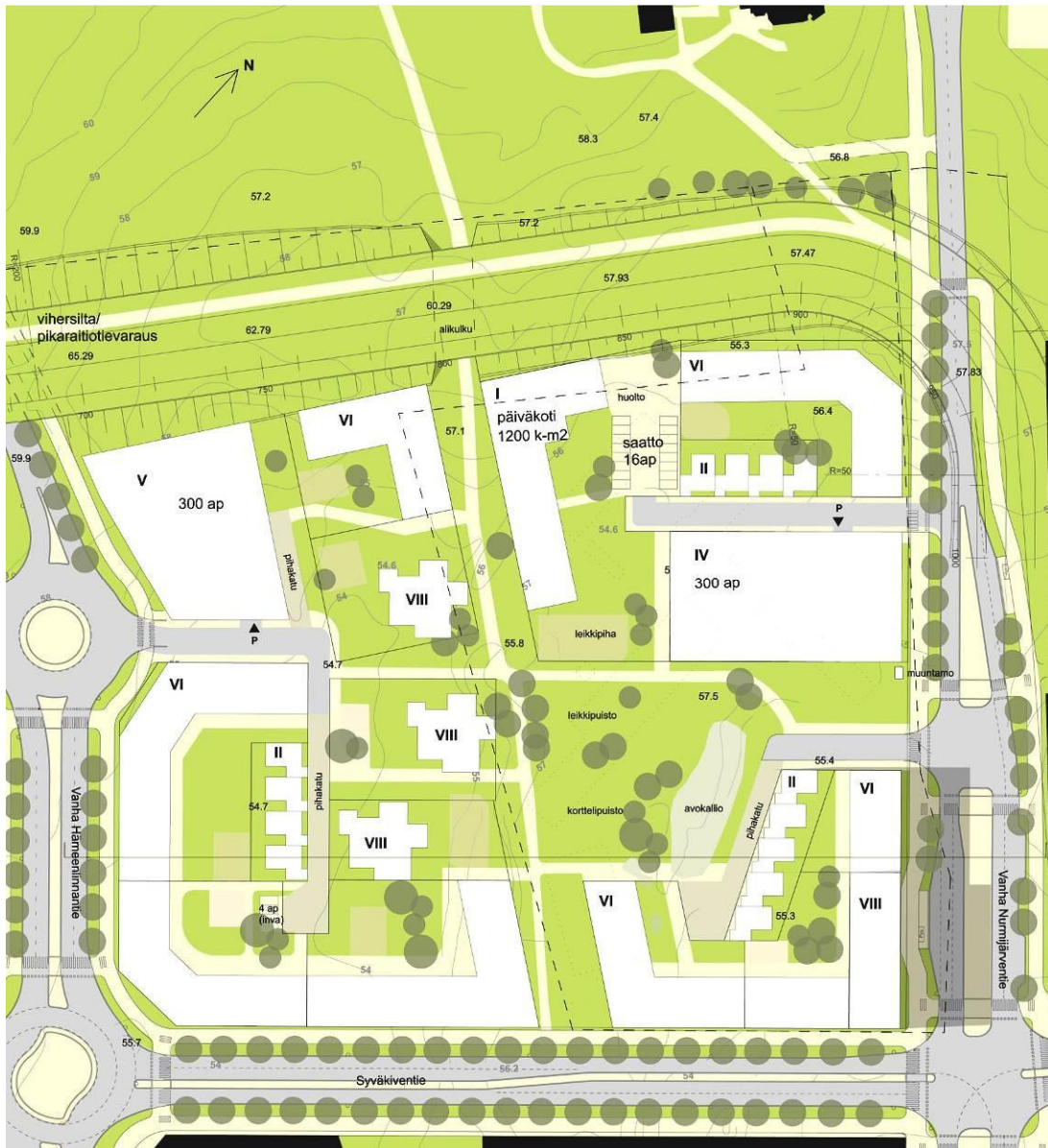
Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia alueen rakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä (Arkitekhtitoimisto Harris & Kjisik Oy) kaava-alueen yksityisen maanomistajan toimeksiannosta. Konsulttityötä ohjasivat yksityisen maanomistajan lisäksi kaupunkisuunnittelun ja kuntatekniikan henkilöstö.



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



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



Luonnos 15.8.2013 Harris & Kjisik Oy

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

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

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

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

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

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

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

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kivistön koulun ympäristö, asemakaava nro 231600 sekä tonttijako, käsittelyt:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014
- Kaupunginhallitus 22.9.2014
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

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

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

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



Rakentamisen määrää ja kerroslukuja tutkittiin suunnitteluprosessin aikana karkean massamallin avulla. Kuvassa kaava-alue etelästä katsottuna.

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

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

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raide- ja linja-autoliikenne) ja pyöräilyyn tukeutuvien kaupunkikortteleiden toteutumiselle.

5.1.1 Mitoitus

Korttelialueet

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

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

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23183:

tontti 1 2000 k-m² (Y)

kortteli 23184:

tontti 1 4000 k-m²

tontti 2 5000 k-m²

tontti 3 3700 k-m²

yht. 12700 k-m² (A)

kortteli 23186:

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

kortteli 23187:

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

Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan.

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

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

A- korttelialueita koskevan kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on varattava seuraavasti:

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

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

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

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

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

Katualueet

Katualueiden mitoitus perustuu vuosina 2013–14 konsulttityönä Ramboll Oy:ssä laadittuun katujen yleissuunnitelmaan ja marraskuussa 2014 käynnistyneeseen kaava-alueen katualueiden, kevyenliikenteenväylien ja puistojen suunnittelutyön yhteydessä laadittuun aineistoon. Tonttikatujen osat, jolla on vähän autoliikennettä, toteutetaan pihakatuna. Vilkkaammilla tonttikatujen osilla joilta ajetaan pysäköintilaitoksiin ja päiväkodin saatoliikenteelle varatulle pysäköintialueelle on ajoradan lisäksi jalkakäytävä ja pyörätie. Lisäksi korttelin halkaisevan lounas-koillinen suuntaisen kevyenliikenteen yhteyden sujuvuuden varmistamiseksi osa Opaalikujasta ja Spineellikujasta on mitoitettu siten, että katujen varteen on mahdollista toteuttaa ajoradasta viherkaistalla erotetut kevyen liikenteen väylät.

5.1.2 Palvelut

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

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

Em. kadunvarren liike-, työ- ja palvelutilojen lisäksi kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, Y alueelle sijoituvan päiväkodin tarpeisiin. Rakennusoikeutta tontilla on 2000 k-m². Alueelle on mahdollista toteuttaa 6 – 8 ryhmän päiväkotia (n. 110 hoitopaikkaa).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

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

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

Kaavamääräysten mukaan alueen hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesien käsittelyn ja kestävän kaupunkisuunnittelun kannalta on eduksi, että alueelle rakennetaan viherkattoja. Kaavamääräysten mukaan LPA -korttelialueilla sekä tonteilla 23186-4 ja 23187-5 hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja. Lisäksi yleisten rakennusten korttelialueella (Y) hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona. Hulevesien

viivyttämisen lisäksi alueelle toteutettavat viherkatot rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja pienilmastoa. Pysäköintilaitosten, Y-korttelialueen ja tonttien 23186-4 ja 23187-5 rakennusten mataluus suhteessa ympäröiviin rakennuksiin tekevät alueen viherkatoista myös kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja niiden vaikutus ylempien kerrosten asunnoista avautuviin näkymiin on oleellinen.



Näkymä Spinellikujalta koilliseen Opaalipuiston suuntaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Kaava-alueen pinta-alasta (4,9 ha) korttelialueiden osuus on 3,1 ha (63 %). Korttelialueet on osoitettu asunrakennusten (A) (41 %), yleisten rakennusten (Y) (11 %) ja autopaikkojen korttelialueiksi (LPA) (10 %).

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

Asuinrakennusten korttelialueet (A)

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

Kerrosluvut vaihtelevat välillä III – VIII. Rakennukset rakennetaan Vantaankoskentiehen, Syväkiventiehen ja Keimolantiehen rajautuvilla tonteilla kiinni em. katuihin. Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteleita, joiden sisään syntyy suojaisia pihatiloja. Kerros- ja pientalojen yhdistely korttelissa luo vaihtelevia näkymiä ja tiloja pihaille ja kaduille. Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa rakennusaloittain tonttikohteisesti numeerisesti. Rakentamistehokkuudet vaihtelevat tonteilla $e=2.18-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamisen on Syväkiventiehen rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan pääosin kaava-alueen kahdelle LPA- alueelle rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä inva-paikkoja. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 voidaan sijoittaa yksi autopaikka asunnon välittömään läheisyyteen mikäli toteutussuunnitelma tämän mahdollistaa, muussa tapauksessa autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin.

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

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

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

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavakarttaan on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Korttelialueille on mahdollista toteuttaa pysäköintilaitokset IV maanpäällisellä ja yhdellä maanalaisella kerroksella. LPA- alueiden rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun mukaan. Pysäköintilaitokset on sijoitettu siten, että etäisyys asuntojen ulko-ovelta tonttia palvelemaan pysäköintilaitokseen on enintään 120 metriä. Kaavamääräysten mukaan, pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä. Pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa polkupyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein. Pysäköintilaitoksien suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan sähköautojen varauspisteet sekä korttelissa 23185 lisäksi aluetta palvelevan sähkömuuntamoin sijoittaminen rakennukseen. Pysäköintitiloihin voidaan sijoittaa myös osa (enintään 70 %) asuinkorttelialueiden asumista palvelevista aputiloista, kuten jätuhuone, varasto, harrastus ja kerhotiloja.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

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

Puistot (VP)

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

5.3.3 Tekninen huolto

Vesihuolto

Asemakaavaehdotuksen toteutumisen myötä suunnittelualueella olevat rakennukset puretaan ja niitä palvelleet vesijohdot, jätevesiviemärit ja hulevesiviemärit poistetaan käytöstä. Kaavan mukaista rakentamista varten rakennetaan tarpeelliset vesihuoltoverkostot Olviinikujalle ja Opaalikujalle sekä Spinellipolun eteläosaan. Spinellikujalle rakennetaan ainoastaan hulevesiviemäri, joka johdetaan kaavakarttaa merkityn rasiitteen kautta Syväkiventien hulevesiviemäriin. Spinellikujalla olevat tontit voivat liittyä Syväkiventien, Vantaankoskentien ja Spinellipolun vesihuoltoverkostoihin. Spinellikujan varressa olevan tontin 23187-5 vesihuoltoa varten on kaavakartassa varattu rasitealue yksityisiä tonttijohtoja varten, jotta tontti pääsee liittymään Spinellipolun yleiseen vesihuoltoverkostoon. Uutta vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä rakennetaan Olviinikujalle 77 metriä, Opaalikujalle 22 metriä, Spinellipolulle 51 metriä ja Spinellikujalle 140 m. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat arviolta 141 000 €. Tonttien rakentajat vastaavat putkien purkamisesta omalla tontillaan ja johtojen tulppaamisesta HSY:n liitospiisteessä.

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

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

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

Hulevesien osalta kaavamääräyksissä mainitaan, että ne tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakoh-

tainen hulevesisuunnitelma jolloin hulevesien hallinta liitetään osaksi rakennus ja pihasuunnittelua. Rakentamisen ohjauksessa naapuritontteja kannustetaan tekemään yhteisiä hulevesirakenteita keskinäisin sopimuksin. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Tämä vastaa karkeasti mitoitusadetilannetta, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Viherkattojen osalta mitoitusperuste hulevesien viivytykselle on 0,5 m³ viivytystilavuutta 100 m² viherkattoa kohden. Viivytysrakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida rankkasadetilanne, jossa rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin veden tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joissa ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua se vesimäärä, joka sieltä laskennallisesti poistuu luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Energiahuolto

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

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Kaava-alueella tällä hetkellä yksi Vantaan Energia Oy:n muuntamo. Muuntamo on huomioitu kaavaehdotuksessa ja se voidaan säilyttää nykyisellä paikallaan. Vantaan Energia Oy:n mukaan nykyisen muuntamon lisäksi alueelle tarvitaan vielä lisää muuntamoita. Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat kahdelle muuntamolle. Muuntamot on sijoitettu Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti, Keimolantien puoleiselle LPA- korttelialueelle ja Sakastinpuiston länsipäätyyn. Kaavaehdotuksessa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennuksiin toteutetaan tarvittaessa kiinteistömuuntamoita.

Jätehuolto

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

Kaava-alueen kiinteistöt edellytetään liittymään keskitettyyn putkijätejärjestelmään.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Kivistön uuden keskustan rakentamisen sosiaalisia vaikutuksia on tutkittu keskustan asemakaavaluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta asemakaava ja asemakaavanluonnos, kaava nro 230600) yhteydessä laaditussa erillisessä raportissa: Sosiaalisten vaikutusten arviointi (Sito Oy 2011). Sosiaalisten vaikutusten arviointityö keskittyi Kivistön keskustaluodeelle. Keskusta-alueen lisäksi selvitystyössä tarkasteltiin joitakin asioita myös nykyisten Kivistöläisten näkökulmasta. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei nostonut Kivistö keskustan alueelle laadittujen suunnitelmien suhteen esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa oli huomioitu jo laajasti eri osatekijöitä.

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

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

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti

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

Tämän asemakaava-alueen tontit valmistuvat Kivistön keskustan rakentamisen alkuvaiheessa.

Suunnittelualue sijoittuu uuteen kaupunkirakenteeseen hyvin keskeisesti. Alue on Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä. Asuinrakennusten korttelit ovat helposti saavutettavissa ja alueella on hyvät joukkoliiken-

teen yhteydet. Alue liittyy hyviin pyöräily-, latu- ja muihin kevyenliikenteen reitistöihin. Läheisen Aurinkokiven yhteyteen rakentuu urheilukenttä ja yhteydet lähivirkistysreitteihin ja -alueisiin muodostuvat sujuviksi. Lähellä on myös metsää ja leikkipuistoja.

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

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

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

Arkielämä ja palvelut

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

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

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

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

Yhteisöllisyys

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

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

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

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

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

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

Mahdollisia uhkia ja riskejä

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

Haasteena voi olla, miten alueen uudet asukkaat (n. 1070) saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusien asukkaiden juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi alueella toimivan MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

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

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

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

Rakentaminen joukkoliikenteen yhteyksien äärelle lisää kestävän kehityksen mukaisen kaupunkirakenteen syntymistä.

Palvelut

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

Liikenne

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

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

Kaava-alueen kevyenliikenteen yhteyksien suunnittelussa on tavoiteltu sujuvia reittejä alueen sisällä ja sen läpi. Kaavan toteutuminen parantaa

alueen kevyenliikenteen yhteyksiä ja Kivistön aseman ja linja-autoterminalin saavutettavuutta Kivistön nykyisen pientaloalueen ja Keimolan suunnasta.

Tekninen huolto ja hulevedet

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

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

Hulevesien hallinnan osalta Kivistön keskusta alueella on ensisijaisena tavoitteena estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamisen kasvu. Toisin sanoen hulevesiä tulee tavoitteen mukaan viivyttää hallitusti alueen sisällä niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Kaavamääräyksen mukaan suunnittelualueen hulevedet tulee viivyttää tonteilla. Käytännössä tämä tarkoittaa mm. sitä että, kaava-alueen pysäköintilaitosten katot tulee rakentaa viherkattoina, koska LPA- korttelialueilla ei ole tilaa muille viivytyksratkaisuille. Myös tonteilla 23186-4 ja 23187-5 on rakennettava viherkatot, jotta pienille tonteilla saadaan muodostettua riittävä viivytystilavuus.

Virkistysreitit ja viheralueet

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalue (Sakastipuisto) säilyy suurelta osin metsäisenä. Mikäli Kivistön keskustan pikaraitiotiesuunnitelmat etenevät ja Kivistöstä Keimolan suuntaan johtava pikaraitiotie

yhteys toteutuu, myös Sakastipuiston metsäinen luonne tulee muuttumaan rakennetummaksi puistoksi.

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

Alueen eläinlajisto tulee rakentamisen takia korvautumaan osittain kaupunkilajistolla, mutta myös säilyy pohjoisosan suurelta osin luonnontilaan jätettävillä puistoalueilla.

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

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Aluetta rasittavat Kivistön keskustan pääkatuverkon ja VT3:n liikenteen aiheuttama liikennemelu sekä jossain määrin lentomelu. Suunnittelualu-

een meluolosuhteita on tutkittu tarkemmin aluetta koskevassa meluselvityksessä (Asemakaavan 231600 ja asemakaavanmuutoksen 001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa, Ramboll 20.2.2014). Selvityksessä huomiointiin tieliikenteen ja mahdollisen tulevan pikaraitiotien aiheuttama melu. Selvitys laadittiin ennustevuodelle 2030 ja melukäyttäytyminen tutkittiin heijastuksien osalta tilanteessa jossa myös ympäröivät korttelit oli rakennettu.

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

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

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

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

Pikaraitiotien liikenteen aiheuttama enimmäismelu yöaikaan edellyttää Keimolantien ja Sakastipuiston puoleisista julkisivurakenteilta 31 dB ää-

neneristävyyttä. Tämä on alempi kuin em. lentomelun perusteella koko kaava-aluetta koskeva 32 dB vähimmäisvaatimus. Joten mahdollisen pikaraitiotien liikenteen melu ei vaikuta melua koskeviin kaavamääräyksiin.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja -määräykset on laadittu noudattaen Kivistön asemakaavayksikön mallia eri teemoista koostuvine pykäli-neen. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksissaan keväällä 2014 kaava-alueen katujen ja puistojen nimiä. Kaava-alueen nimistö noudattaa Kivistön kes-kustan eri kivilajeihin perustuvaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu selostuksen liitteenä esitetty havainnekuva (liite 3). Asemakaavaan liittyy rakentamisohje jon-ka laadinta alkaa Kivistön asemakaavayksikön työohjelman mukaan ke-väällä 2015.

6.1.1 Toteuttaminen

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

Alueen rakentaminen tulee aloittaa kaava-alueen meluolosuhteista joh-tuen Vantaankoskentiehen rajautuvilta tonteilta. Näin alueen ensimmäi-seksi valmistuneet rakennukset suojaavat sisäpihojen ulko-oleskelualueita VT3:n liikennemelulta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Projektinjohtaja Gilbert Koskela

Projektinjohtaja Reijo Sandberg

Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki

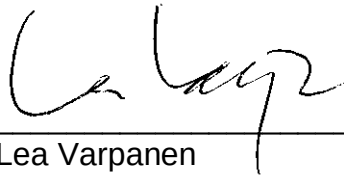
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala

Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira
Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja
Asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Suunnitteluavustaja Outi Colliander
Suunnitteluavustaja Sari Simonen
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo
Rakennustutkija Anne Vuojolainen
Hankesuunnittelupäällikkö Jukka Hagelberg
Suunnittelija Päivi Riehunkangas
Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteerin, Sirkka Kosonen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Projekti-insinööri Jukka Hietamies
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Kaupungininsinööri Henri Westlin
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki
Lupatarkastaja Sampo Sälevara
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen
Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Konsultit edustamistaan yhtiöistä:

Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy
Ramboll Finland Oy
Vantaan Energia Oy

Vantaalla 16.3.2015



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki
asemakaavasuunnittelija

LIITE 1. Tilastolomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.02.2015
Kaavan nimi	231600 Kivistö 23 kaupunginosa, Koulun ympäristö		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,9312	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,9312
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,9312	100,0	50100	1,02		
A yhteensä	2,0350	41,3	48100	2,36		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5439	11,0	2000	0,37		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1081	22,5	0			
R yhteensä						
L yhteensä	1,2442	25,2	0			
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

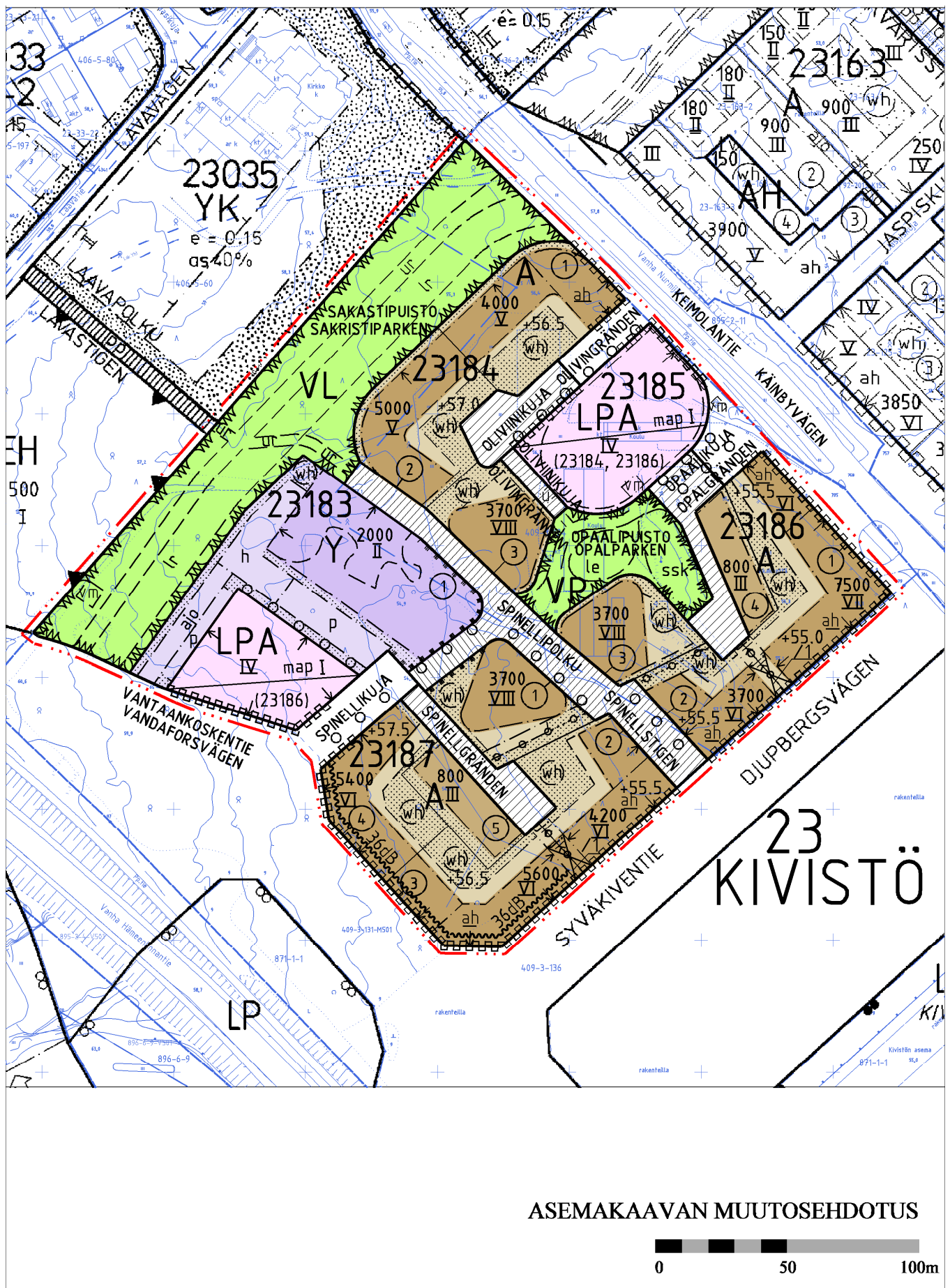
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,9312	100,0	50100	1,02		
A yhteensä	2,0350	41,3	48100	2,36		
A	2,0350	100,0	48100	2,36		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5439	11,0	2000	0,37		
Y	0,5439	100,0	2000	0,37		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1081	22,5	0			
VP	0,2013	18,2	0			
VL	0,9068	81,8	0			
R yhteensä						
L yhteensä	1,2442	25,2	0			
Kadut	0,1986	16,0	0			
Pihakadut	0,2540	20,4	0			
Kev.liik.kadut	0,2842	22,8	0			
LPA	0,5074	40,8	0			
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2. Asemakaavakartta ja määräykset 1:2000



Asemakaava ja tonttijako, Kivistö 231600 Asemakaavaselostus 16.3.2015
55/63

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

231600

Päiväys
Datum

16.3.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

689491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23

KIVISTÖN KOULUN YMPÄRISTÖ

Asemakaava

Korttelit 23183 - 23187

sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Korttelit 23184, 23186 ja 23187

sekä osassa korttelia 23183.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 23

OMGIVNINGEN KRING KIVISTÖ SKOLA

Detaljplan

Kvarteren 23183 - 23187

samt gatue- och rekreationsområden.

Tomtindelning

Kvarteren 23184, 23186 och 23187

samt delar av kvarteret 23183.

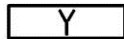
1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Asuinrakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7



Yleisten rakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7



Puisto.



Lähivirkistysalue.



Autopaikkojen korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7

§ 1 kaupunkikuva

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

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

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneelien ja muita energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja saa rakentaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovittava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

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

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

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för bostadshus.
§ 1-7 gäller kvarteret

Kvarterets område för allmänna byggnader.
§ 1-7 gäller kvarteret

Park.

Område för närekreation.

Kvarterets område för bilplatser.
§ 1-7 gäller kvarteret

§ 1 stadsbilden

Arkitekturen ska vara högklassig och innovativ.

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

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

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

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

tien ja Syväkiventien varren asuinrakennuksissa tulee suosia viherhuoneita.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisauvoja. Maantasokerros (kellarikerros) tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla. Näkyvää betonisokkia ei sallita.

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

Kerrostalojen maantasokerroksesta osa on rakennettava asunnoiksi.

§ 2 laatu

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

Kaava-alueen ekotehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä.

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

Kaava-alueelle laaditaan rakentamishoje ja taiteen konsepti. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

§ 3 rakennusoikeus

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

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

Teknisen huollon tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

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

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

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

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

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

§ 4 liikenne ja pysäköinti

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

Pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

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

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

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavat autopaikat:

A-kortteille: 1 ap/ 130 k-m², asunnot

Djupbergsvägen ska byggandet av vinterträdgårdar 2 / 5 uppmuntras i bostadshusen.

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

Punkthusen på tomterna 23184/3, 23186/3 och 23187/1 ska inbördes utgöra en enhetlig helhet.

En del av flervåningshusens markplan ska byggas som bostäder.

§ 2 kvalitet

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

Ekoeffektiviteten i planområdet ska hålla en god nivå.

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

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

§ 3 byggrätt

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

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

Utrymmen för teknisk service får byggas utöver byggrätten.

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

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

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

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

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

§ 4 trafik och parkering

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

I parkeringsanläggningarna ska det finnas beredskap för laddningsställen för elbilar.

I bilparkeringsanläggningarna reserveras dessutom förädrutrymme 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, butikstransporte och hälsovård samt handikapparkeringsplatser.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Bilplatser som ska byggas:

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

1 ap / 50 k-m², toimistot
1 ap / 35 k-m², liiketilat
1 ap / 170 k-m², palveluasunnot- ja palvelutilat
Y-korttelit: 1 ap / 65 k-m²

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

Korttelin 23187 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23183 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

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

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

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

§ 5 ympäristöhäiriöt ja energiahuolto

Keimolantien, Syväkivientien ja Vantaankoskientien puolelta ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

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

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

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

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

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

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

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

§ 6 hulevedet

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

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

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

§ 7 kortteli- ja ulko-oleskelualueet

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

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

Tonttien aitaaminen:

Tontteja rajaavien aitojen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja korkeatasoisia.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa - alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

1 bp/50 m²-vy, kontor
1 bp/35 m²-vy, affärsutrymmen
1 bp/170 m²-vy, servicebostäder och serviceutrymmen
Y-kvarteren: 1 bp / 65 m²-vy

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

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

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

Cykelplatser som ska byggas:

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

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

§ 5 miljöstämningar och energiförsörjning

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 dagvatten

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

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

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

§ 7 kvarters- och utevistelseområden

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

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

Inhågnad av tomter

Inhågnaderna mellan tomterna ska hålla en hög kvalitetsnivå vad gäller stadsbilden.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
OPAALIKU	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
3700	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
V	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
+56.5	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
ah	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.
	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
vm	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
ah	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Uloke.	Utsprång.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. /1 merkityt tulee liittää katolla toisiinsa.	Genomfartsöppning i byggnad. De som markerats med /1 ska kopplas ihop med varandra med hjälp av tak.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 36 dB mot denna sida av byggnadsytan.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
lr	Ohjeellinen raideliikenteelle varattu alueen osa.	Riktgivande för spårtrafik reserverad del av område.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friiluftsled.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
ssk	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle varattu katu.	För gångtrafik reserverad gata.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
h	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	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.
(23184, 23186)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
/1	Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.

Asemakaava ja tonttijako, Kivistö 231600 Asemakaavaselostus 16.3.2015
59/63

5 / 5

TONTTIIAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö

Stadsplaneringen

Lea Varpanen

Kaavoituspäälikkö/ Planläggningschef

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Pekka Tervonen

Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__

15.09.2014 KALA; esitetään kh:lle asetettavaksi nähtäville 30 pvä, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot

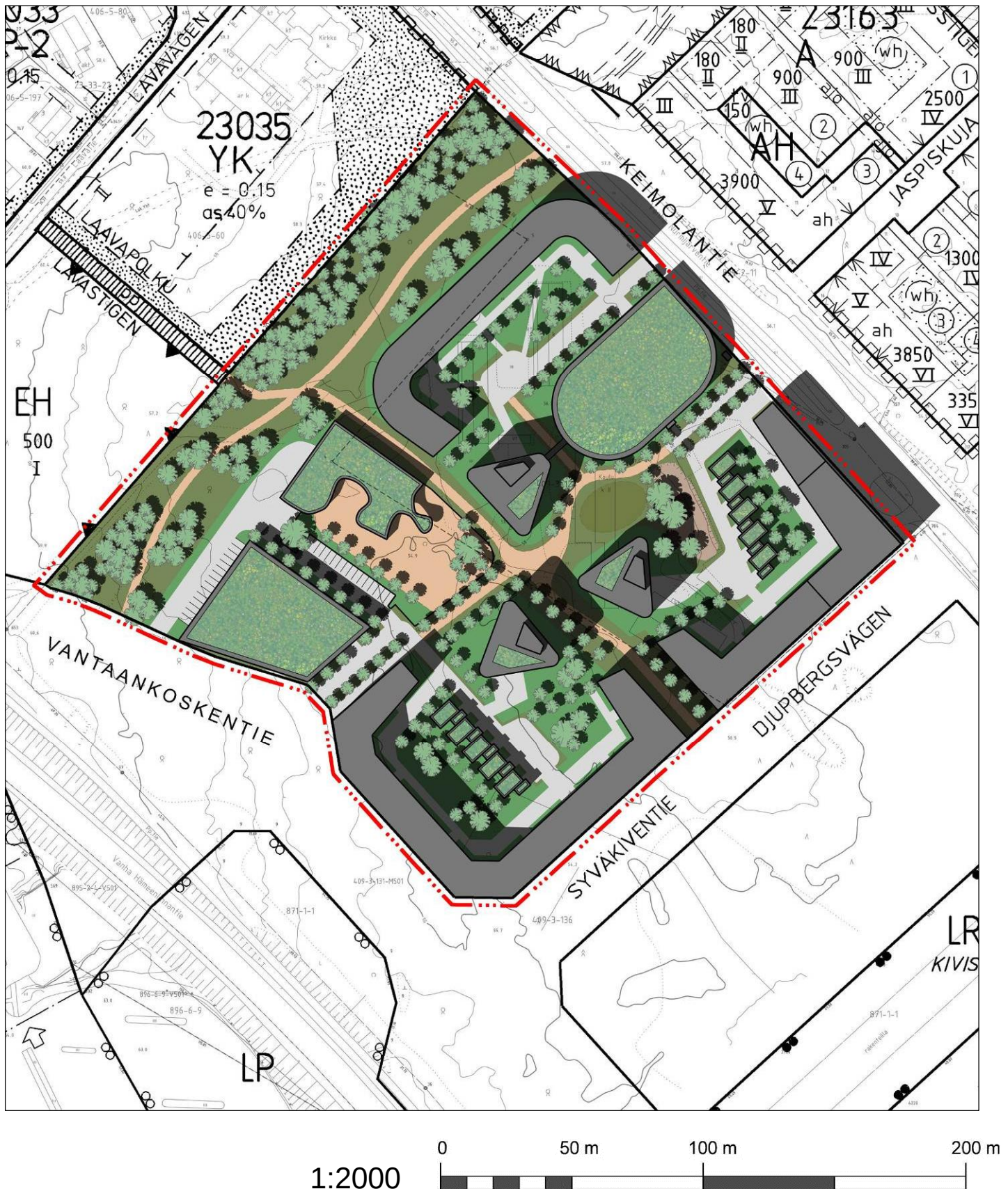
VPR/OCO

22.09.2014 Kh; asetetaan nähtäville 30 pvä, oik. kaup.suunnitt. pyytämään tarvittavat lausunnot

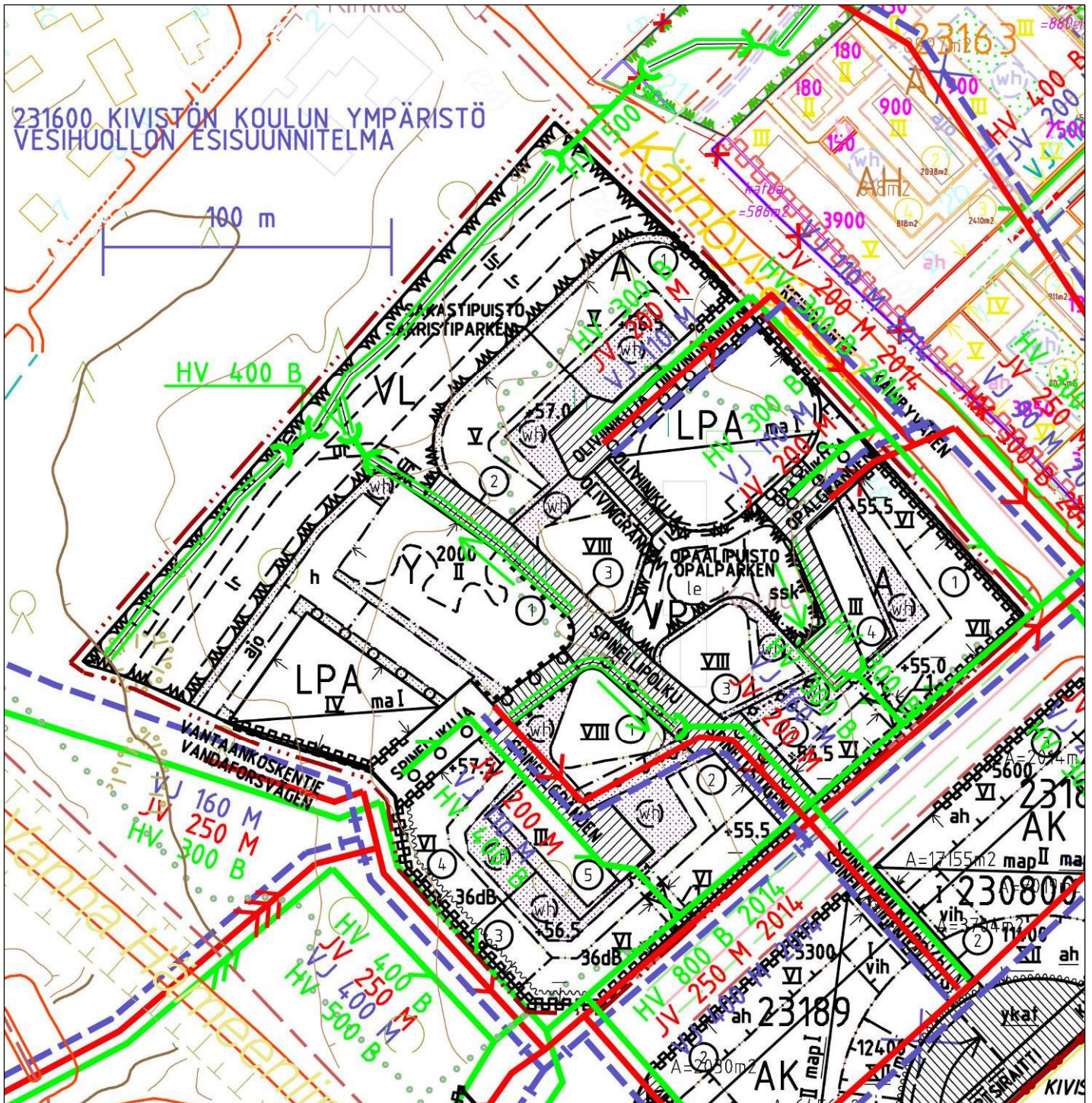
15.10. - 13.11.2014 Nähtävillä MRA 27 §:n mukaan

16.03.2015 KALA;

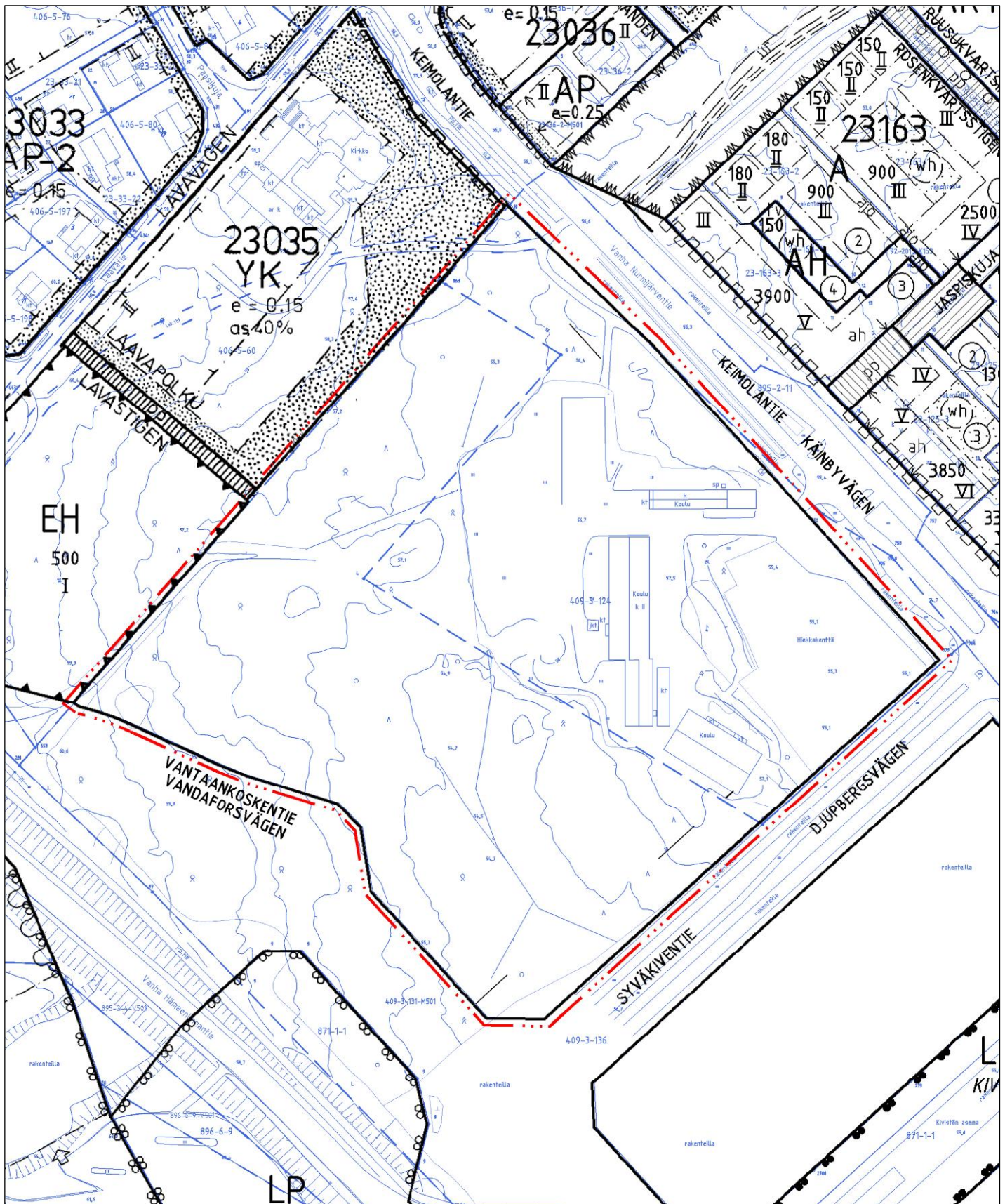
LIITE 3. Havainnekuva 15.9.2014



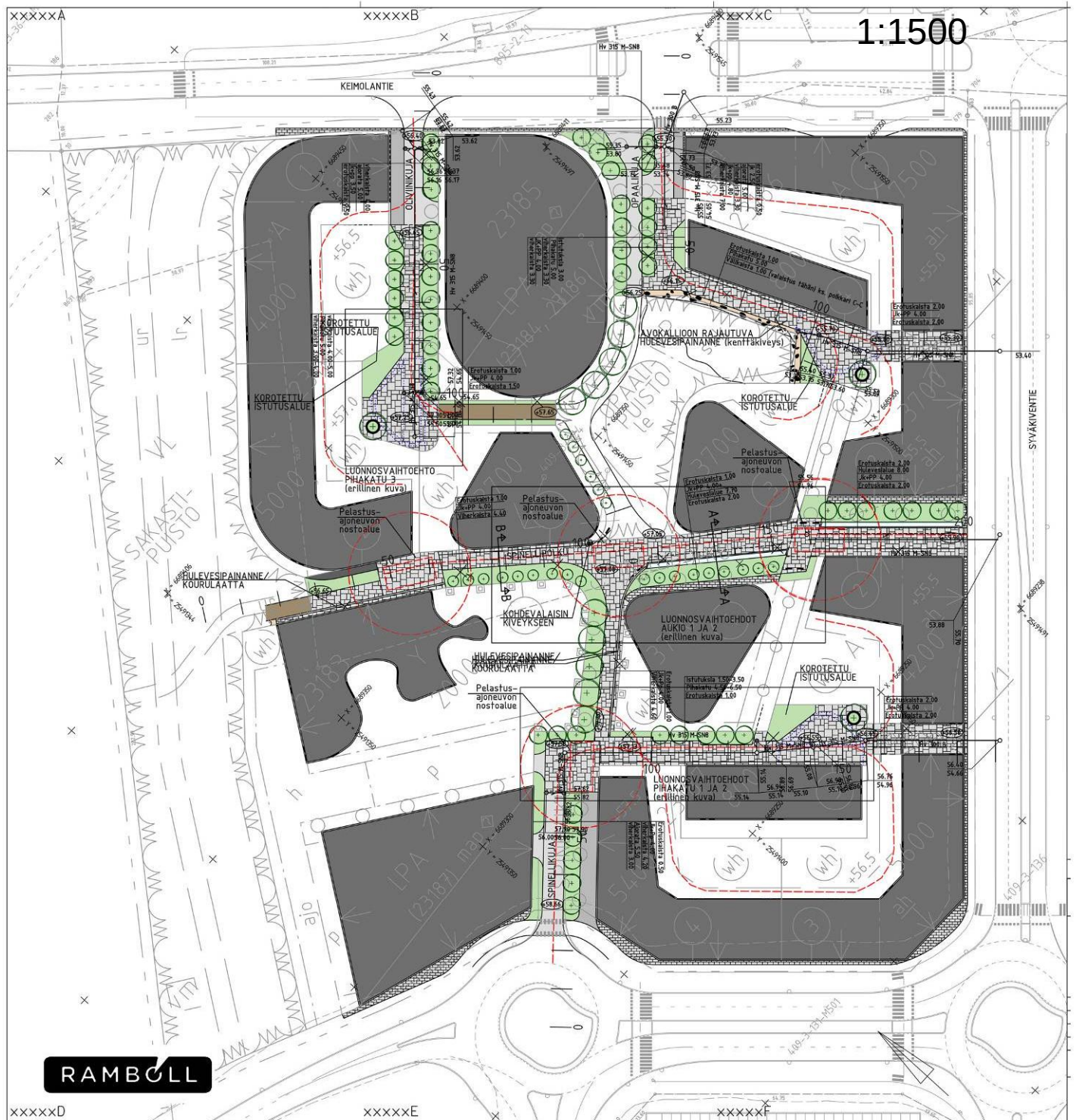
LIITE 4. Vesihuollon esisuunnitelma 1:2000
25.2.2015



LIITE 5. Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000



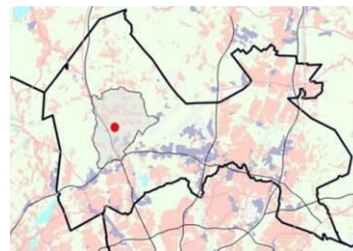
LIITE 6. Katu- ja kevyenliikenteenväyliä koskeva suunnittelutilanne 2.3.2015
sekä pelastusreittikaavio



- | | | |
|-----------------------------|------------------|--------------------------------------|
| JK+PP, ASFALTTI | KIVITUHKA | ISTUTETTAVA PUU+ YMPYRÄPENKKI |
| AJORATA, ASFALTTI | ISTUTUSALUE | VALAISINPYLVÄS |
| BETONIKIVEYS, KULKUALUEET | HULEVESIPAINANNE | VALAISINPYLVÄS (GOBOVALAISIN) |
| BETONIKIVEYS, EROTUSKAISTAT | PENKKI | PELASTUSAJONEUVON REITTI/NOSTOPIAKKA |
| KENTTÄKIVEYS | LUONNONKIVET | KÄÄNTÖPAIKAN AJOURAMITOITUS |
| MURSKET | ISTUTETTAVA PUU | |



Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu



Kivistö, kaupunginosa 23

Kivistön koulun ympäristö

Asemakaavan ja tonttijaon selostus, joka koskee 16.3.2015/II päivättyä asemakaavakarttaa nro 231600.

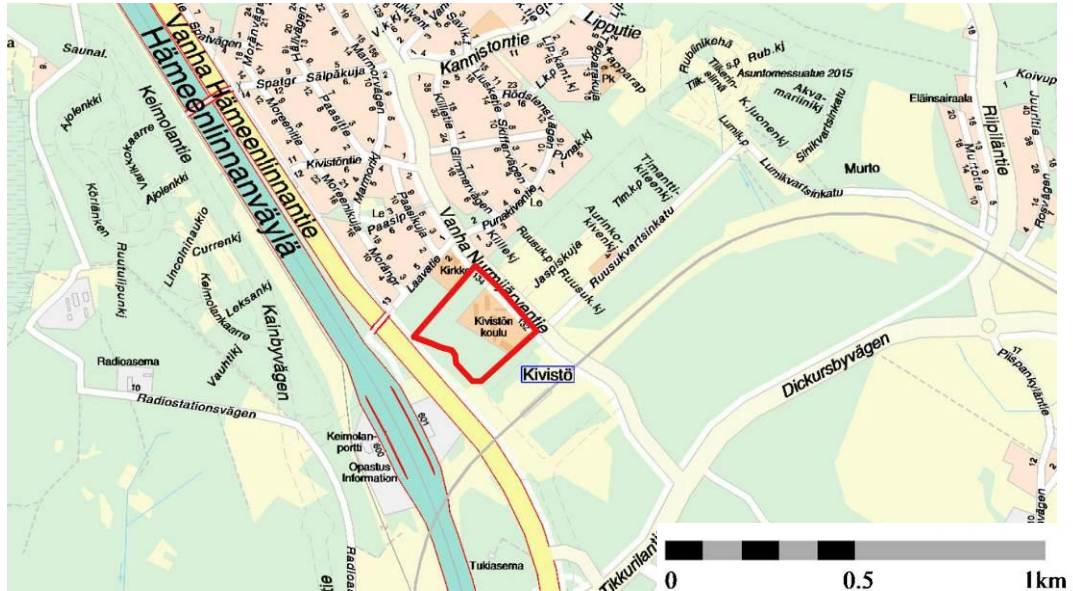
Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015



Näkymä Spinellikujalta Kivistön aseman suuntaan.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti



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

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

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaava nro 231600 sekä tonttijako, Kivistön koulun ympäristö.

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

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

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

1.3 Sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	2
1.1 Kaava-alueen sijainti.....	2
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus.....	2
1.3 Sisällysluettelo.....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	4
2 TIIVISTELMÄ	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.1.1 Vireilletulo	5
2.1.2 Asemakaavaehdotus	8
2.1.2 Asemakaavaehdotuksen tarkistukset	12
2.2 Asemakaava.....	13
2.3 Asemakaavan toteuttaminen.....	14
3 LÄHTÖKOHDAT	15
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	15
3.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	15
3.1.2 Luonnonympäristö.....	15
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	17
3.2 Suunnittelutilanne	22
3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	22
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	25
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	25
4.3.1 Osalliset	25
4.3.2 Vireille tulo	26
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	26
4.4 Asemakaavan tavoitteet.....	26
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	26
4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet	28
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	28
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus.....	28
4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet	31
4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	31
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	32
5.1 Asemakaavan rakenne	32
5.1.1 Mitoitus	33
5.1.2 Palvelut.....	35
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	36
5.3 Aluevaraukset.....	37
5.3.1 Korttelialueet	37
5.3.2 Muut alueet	39
5.3.3 Tekninen huolto.....	40
5.4 Asemakaavan vaikutukset	42
5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset	42
5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	45
5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	47
5.4.4 Taloudelliset vaikutukset.....	48
5.5 Ympäristön häiriötekijät.....	48
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	50
5.7 Nimistö	50
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	50
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	50
6.1.1 Toteuttaminen	50
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	50

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Tilastolomake
2. Asemakaavakartta ja -määräykset
3. Havainnekuva 15.9.2014 1:2000
4. Vesihuollon esisuunnitelma 1:2000
5. Ote ajantasa-asemakaavasta 1:3000
6. Katu- ja kevyenliikenteenväyliä koskeva suunnittelutilanne 2.3.2015 sekä pelastusreittikaavio

Muut liitteet:

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

1.5 Luettelo muista asemakaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

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

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

2.1.1 Vireilletulo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet

Nähtävilläoloaikana osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä. Palautteessa ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä suunnitellun liittyviä tavoitteita ja toivomuksia.

1 Vantaan kaupunginmuseo 18.2.2013

Suunnittelualueella sijaitsee Maaseudun keskusrakennustoimisto Oy:n teknisen johtajan, arkkitehti Veikko Nortomaan suunnittelema Kivistön koulu, jonka osana ovat kaksi 1961 rakennettua yksikerroksista neljän huoneiston rivitaloa ja huoltokeskus. Koulurakennus on arvotettu Vantaan moderni rakennuskulttuuri inventoinnissa luokkaan A2, joka tarkoittaa, että kohde on todennäköisesti merkittävä ja sen suojeluarvojen selvittäminen vaatii lisätutkimuksia. Koulurakennuksesta on tekeillä rakennushistoriallinen selvitys, jonka avulla koulun suojelustatus on selvitettävä, ennen kun kaavaprosessissa edetään päätöksiin rakennuksen suhteen. Koulun sivurakennukset ovat saaneet inventoinnissa B-statuksen, joka kertoo, että ne eivät yllä yksittäisinä rakennuksina samalle merkitystasolle päärakennuksen kanssa. Kokonaisuudessaan rakennukset muodostavat tärkeän osan Kivistön Nurmijärventien (nykyinen Keimolantie) rakennuskulttuuria ja 1960-luvun historiallista kerrostumaa.

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

Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto vastaa arkeologisen kulttuuriperinnön suo-

jelusta Vantaan kaupungin alueella. Museovirasto tulisi lisätä kaavan osallisiin.

Vastaus:

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

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

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

2 Museovirasto 1.3.2013

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

3 Vantaan Energia Sähköverkot Oy 6.3.2013

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

Vastaus:

Lausunnossa mainittujen muuntamoiden ja jännitekaapeleiden sijainti on huomioitu.

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

4 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY 14.3.2013

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

Asemakaava edellyttää vesihuollon rakentamista. Vesihuolto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustava vesihuollon yleissuunnitelma.

Vastaus:

Liikenteestä aiheutuville ilman saasteille altistumista on pyritty ehkäistä sijoittamalla asuntojen ulko-oleskelualueet rakennusten suojaamille sisäpihoille. Pääosa asuntokohtaisista parvekkeista on mahdollista suunnitella rakennussuunnitteluvaiheessa avautuvaksi korttein sisäpihan puolelle. Kaavamääräysten mukaan kadunpuoleiset parvekkeet tulee lasittaa. Rakennusten tuloilman sisäänottoaukkoja ei voida kaavamääräysten mukaan sijoittaa Vantaankoskentien, Syväkiventien ja Keimolantien puoleisille julkisivuille.

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

5 Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL 15.3.2013

HSL haluaa korostaa asemanseudun tiiviin rakentamisen tärkeyttä. Tehokkaalla rakentamisella saadaan enemmän ihmisiä Kivistön aseman vaikutuspiiriin sekä mahdollistetaan kevyenliikenteen hallitseva osuus alueen sisäisessä liikenteessä. Suunnittelualueelta on järjestettävä sujuvat kevyenliikenteen yhteydet Kivistön asemalle ja sen läheisyyteen rakennettaville liityntäpysäköintialueille. Myös alueen läpi Keimolanmäeltä kulkevien yhteydet asemalle tulee huomioida suunnittelussa. Suunnittelualueen keskeisestä sijainnista johtuen rakennusoikeuden lisäämistä ja pysäköintipaikkojen toteuttamista vähäisempänä voisi harkita ja tutkia.

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

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

Vastaus:

Asemakaavaratkaisussa maankäytöltään tehokkain rakentaminen painottuu aseman läheisyyteen, Syväkiventiehen rajautuville tonteille, joilta on myös lyhyimmät etäisyydet aseman sisäänkäynteihin. Julkinen kevyenliikenteen yhteys halkaisee korttelin kahdessa suunnassa (lounas-koillinen ja luode-kaakko). Kaava-alueen kevyenliikenteenväylät ovat osa keskustan laajempaa kevyenliikenteenverkkoa. Lausunnossa

esitetyn mukaisesti kevyenliikenteenreitit mahdollistavat sujuvat yhteydet alueelta ja alueen läpi kaakossa sijaitsevan asemansuunnan lisäksi myös lounaaseen ja koilliseen.

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

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

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

2.1.2 Asemakaavaehdotus

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

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

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

Kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä laadittiin kaava-alueella sijaitsevan Kivistön koulun rakennushistoria selvitys. Selvitys laadittiin konsulttityönä (Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy) kaupungin tila-

keskuksen toimeksiannosta. Selvityksessä käsitellään koulun rakennus- ja muutoshistoriaa, rakennuksen alkuperäisiä suunnitteluperusteita, erityispiirteitä ja erityisiä arvoja sekä suhdetta aikakauden muuhun rakentamiseen. Selvityksen mukaan rakennuksella on historiallista arvoa, mutta sitä ei voida pitää ainutlaatuisena ja vastaavia kohteita löytyy Vantaalta muitakin. Rakennuksen historiallinen arvo muodostuu rakennuksen arkkitehtuurin lisäksi 2000-luvulle asti hyvin säilyneestä metsäisestä ympäristöstä ja hienosta tontista. Koulun tontti ja lähiympäristö ovat tällä hetkellä Kehäradan ja Kivistön keskustan rakennushankkeiden myötä voimakkaassa muutostilassa. Rakennushistoriaselvityksen pohjalta Vantaan kaupungin museo totesi, että vaikkakin rakennuksen säilyttäminen olisi suotavaa, koulun rakennushistoriallinen arvo on kuitenkin siinä määrin vähäinen, ettei se riitä perusteeksi rakennuksen suojeluesitykselle.

Koulurakennuksen säilyttämisestä ja purkamisesta keskusteltiin Vantaan kaupungin sisäisen työryhmän, SUONEN (Suojeluasioiden neuvottelukunta), kokouksissa syksyllä 2013 (25.9., 23.10. ja 18.12.2013). Rakennusta hallinnoivan kaupungin tilakeskuksen mukaan rakennuksen kunnostaminen ei ole kannattavaa, eikä siihen ole myöskään tällä hetkellä tarvittavia resursseja. Asiaan liittyviä päätöksiä on kaupunki tehnyt jo aiemmin Aurinkokiven koulu-päiväkotipalvelurakennuksen suunnittelu- ja rakennuttamispäätöksen yhteydessä: Kivistön koulun toiminnot siirtyvät Aurinkokiveen sen valmistuttua.

Käydyissä keskusteluissa Suone oli kuitenkin rakennuksen säilyttämisen kannalla. 18.12.2013 pidetyssä kokouksessa keskusteltiin yleisesti sisäilmaongelmaisten koulujen purkamisesta ja päätettiin ryhtyä valmistelemaan Vantaan koulujen kokonaisinventoinnin tilaamista.

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

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

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

Kaavaehdotuksesta saadut muistutukset

Kaavaehdotus oli nähtävillä 15.10.– 13.11.2014. Nähtävilläolon aikana ei ehdotuksesta jätetty muistutuksia.

Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot

Kaavaehdotuksesta pyydettiin lausuntoja 12 kpl ja saatiin 6 kpl.

Sivistystoimi totesi, että asemakaavaehdotus on liian tarkka päiväkodille tarkoitetun Y-tontin osalta osalta. Sivistystoimen mukaan kaavaehdotuksessa kuvattu rakennuksen muoto on päiväkotitoiminnan kannalta haastava sekä kallis toteuttaa. Tontin saatto- ja huoltoliikenteen sujuvuus todettiin toimivaksi ja pysäköintipaikkoja todettiin olevan riittävästi.

Vastaus:

Kaavaehdotuksessa rakennuksen muotoa kuvaava raja-alue on ohjeellinen eikä se sido näin ollen rakennuksen muotoa eikä rajoita toimintojen sijoittelua tontilla. Lausunnon pohjalta kaavakarttaan ei tehty tarkistuksia.

Vantaan kaupungin museo totesi lausunnossaan koulurakennuksesta laaditun rakennushistoria selvityksen ja sen pohjalta todetut rakennukseen liittyvät arvot. Lausunnossa todettiin myös, että asemakaavan toteutuessa koulurakennukseen liittyvät arvot katoavat alueelta. Lausunnon mukaan todetut arvot ovat suojeluperusteina kuitenkin sen verran vähäiset, että ne eivät riitä suojeluesityksen tekemiseen.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunnossa tuotiin esille useita rakentamisessa ja suunnittelussa huomioitavia paloturvallisuuteen liittyviä vaatimuksia. Lisäksi lausunnossa todetaan, että Kivistön alueelle on tarve sijoittaa Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen väestönhälytin. Hälyttimelle varatun paikan tulee sijaita julkisessa rakennuksessa keskeisellä paikalla sekä taata mahdollisimman hyvä kuuluvuus rakennettaville ja aktiivisessa käytössä oleville alueille.

Vastaus:

Väestöhälyttimen sijoittamiseen varaudutaan Kivistön suunnittelussa.

Lausunnon pohjalta laadittiin kaava-alueen kattava alustava pelastusreititusuunnitelma joka on huomioitu jo käynnistyneessä alueen katu- ja kunnallisteknisessä suunnittelussa. Katu- ja kunnallistekniikan suunnittelun yhteydessä alustavaa pelastusreititusuunnitelmaa tarkistetaan siten, että se vastaa katu ja kevyenliikenteen väylien toteutussuunnitelmia.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) totesi lausunnossaan että kaavaehdotus noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja kaavamääräyksillä on pyritty turvaamaan rakentamisen korkeatasoinen arkkitehtoninen laatutaso. Lausunnossa tuotiin esille myös koulurakennukseen liittyvät arvot ja todettiin, että kaavatyön yhteydessä tulee selvittää mahdollisuus säilyttää rakennus osana tiivistyvää kaupunkirakennet-

ta. Lisäksi lausunnossa huomautettiin kaavamääräysten selkeydestä ja suomenkielisyydestä.

Vastaus:

Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä laadittiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia korttelirakenteesta. Kivistön koulun säilyttäminen tai purkamisen huomioitiin vaihtoehtoja laadittaessa siten, että suurimmasta osasta vaihtoehtoista laadittiin kaksi versiota, joissa toisessa koulu oli säilytetty ja toisessa purettu. Luonnoksien avulla arvioitiin eri ratkaisuvaihtoehtojen etuja ja haittoja sekä vaikutusta alueen suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin. Tarkastelu osoitti miten koulurakennuksen säilyttäminen /purkaminen vaikuttaa mm. muuhun alueen rakenteeseen ja yhteyksiin.

Lausunnon sisällöstä ja em. kaavatyön yhteydessä tehdystä vaihtoehtoisten suunnitteluratkaisujen tarkastelusta, liittyen koulurakennuksen säilyttämiseen, keskusteltiin puhelimitse 15.1.2015 lausunnon antajan kanssa. Keskustelussa todettiin, että kaavatyön yhteydessä on lausunnossa edellytetyllä tavalla selvitetty koulurakennuksen säilyttämisen mahdollisuuksia ja vaikutuksia eikä lausunto tältä osin ole edellyttänyt tarkistuksia tai lisäselvityksiä kaavaratkaisuun.

Lausunnon pohjalta kaavamääräyksissä ollut kirjoitusvirhe on korjattu.

HSL Helsingin seudun liikenne totesi lausunnossa, että kaavaehdotus on kaikilta osin hyvin laadittu ja kaavalle asetetut tavoitteet toteutuvat hyvin. HSL:llä ei ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut totesi lausunnossaan ilmansuojelun osalta, että Kivistön reuna-alueita kuormittavat liikenteen aiheuttamat ilmansaasteet. Lisäksi HSY huomauttaa päiväkodille varatun Y-tontin sijainnista, että se on sijoitettu alueelle, jossa riski altistua liikenteen epäpuhtauksille on ilmeinen. Lausunnon mukaan päiväkodille tulisi-kin osoittaa paikka kauempana liikenneväylistä sijaitsevalta alueelta.

Vesihuollon osalta lausunnossa todetaan, että kaavaselostuksesta puuttuvat arviot uuden vesihuollon määräistä.

Vastaus:

Ilmanpuhtauksista on laadittu selvitys Hämeenlinnanväylän länsipuolisen kaavatyön, Keimolanmäen asemakaavoituksen yhteydessä. Päiväkodin paikka sijoittuu alueelle, joka selvityksen mukaan ei ole riskialuetta.

Kaava-alueen ja Kivistön aseman lähiympäristössä rakentaminen tulee lähivuosina olemaan vilkasta ja alueella tulee olemaan tarvetta lasten päivähoitopalveluille. Kivistön aseman tuntumaan sijoittuvaa mahdollista tonttia päiväkodille on tarkasteltu myös muissa Kivistön asemaa ympäröivien kortteleiden suunnittelussa. Sivistystoimen, tilakeskuksen ja kuntatekniikan arvioiden mukaan nyt kaavakartassa osoitettu Y-tontti on sijainniltaan päiväkotitoiminnoille 240 metrin etäisyydellä Kivistön asemasta hyvä. Uuden rakenteilla olevan Kivistön asuntorakentamisen ja kaavoituksen edetessä Kivistön alueella on tarvetta useammallekin päiväko-

dille jotka sijoittuvat luonnollisesti etäämmälle Hämeenlinnanväylästä, kuten lausunnossa ohjeistetaan.

Vesihuollon osalta kaavaselostusta on täydennetty rakennettavan vesihuolto linjojen määrän osalta seuraavasti. Uutta vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä rakennetaan Olviinikujalle 77 metriä, Opaalikuja 22 metriä, Spinellipolulle 51 metriä ja Spinellikujalle 140 metriä.

2.1.2 Asemakaavaehdotuksen tarkistukset

Kaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen pohjalta kaavakarttaan ei tehty tarkistuksia. ELY -keskuksen lausunnon pohjalta kaavamääräyksissä ollut kirjoitusvirhe on korjattu.

Suunnittelualueen ja sen ympäristön katu ja kunnallisteknisten suunnitelmien ja rakentamisen etenemisen johdosta kaavakarttaa tarkistettiin seuraavasti:

1. Kaavakartan A-korttelialueille (korttelit 23184, 23186 ja 23187) on lisätty maanpinnan likimääräisiä korkeusasemia osoittavia lukuja.
2. Olviinikuja, Opaalikuja ja Spinellipolku on muutettu pihakaduiksi niiltä osin joilla pysäköintilaitoksiin lähtevät ja saapuvat ajoneuvot eivät liiku. Pihakadut on mitoitettu siten, että huoltoliikenne kuten muuttoautot ja mahdolliset pelastusajoneuvot pystyvät tarvittaessa liikkumaan pihakaduilla.
3. Maanalaisille johdolle on varattu alueet Opaalikujan kääntöpaikalta länteen Spinellipolulle ja kaakkoon Syväkiventeille.
4. Spinellikujan varresta on poistettu pohjoisempi istutettavaa puuriä koskeva merkintä.
5. Spinellikujan katualuetta on kapeimmalta osalta levennetty kahdella metrillä.
6. Olviinikujaa on levennytty yhdellä metrillä.
7. Olviinikujan varteen, kortteliin 23185 rajautuvalle osalle on lisätty liittymäkieltoa koskeva merkintä.
8. Kaavaselostuksen liitteisiin on lisätty katualueiden ja kevyenliikenteen väylien tarkempaa suunnittelua kuvaava koontikartta. Koontikartasta ilmenevät katualueille toteutettavat pelastusreitit ja pelastusajoneuvojen nostopaikat.

Kaava-alueen LPA korttelialueille kaavakarttaan on lisätty (map I) merkintä joka mahdollistaa pysäköintilaitosten rakentamisen yhdellä maanalaisella kerroksella.

Lisäksi kaavaselostusta ja liitteitä on päivitetty kaavakarttaan tehtyjen tarkistusten ja täydennysten johdosta.

2.2 Asemakaava

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

Kaava-alueen pinta-ala on 4,9 ha. Siitä korttelialueiden osuus on 3,1 ha (63 %). Korttelialueet on osoitettu asunrakennusten (A), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen korttelialueiksi (LPA). Rakennusoikeutta kaava-alueelle on osoitettu yhteensä 50 100 k-m². Rakennusoikeudet on merkitty kaavakarttaan numeerisesti rakennusaloittain. Korttelitehokkuudet asunrakennusten korttelialueilla (A) vaihtelevat $e = 2.18-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamisen on Syväkiventien rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaa. Asunrakennusten korttelialueiden autopaikat (yhteensä n. 550 kpl) sijoitetaan kahteen erilliseen maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 voidaan sijoittaa yksi autopaikka asunnon välittömään läheisyyteen mikäli toteutussuunnitelma tämän mahdollistaa, muussa tapauksessa autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin.

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

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

Viheraluetta kaava-alueella on yhteensä 1,1 ha (23 %). Suurimman osan viheralueista muodostaa alueen pohjoisosalla sijaitseva Sakastipuisto (0,9 ha) niminen lähivirkistysalue (VL). Sakastipuisto on osa laajempaa viheralueverkostoa ja kytkeytyy selkeästi suunnittelualueen ja Keimolantien koillispuolella sijaitsevaan Lipunkantajanpuistoon. Lisäksi kaava-alueen keskellä on pienehkö laajempaan viheralueverkostoon Spinellipolun kautta kytkeytyvä Opaalipuisto niminen puistoalue (0,2 ha). Puiston kautta kulkee korttelin halkaiseva lounas-koillinen suuntainen kevyenliikenteenreitti.

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

Liikennealueiden osuus kaava-alueen pinta-alasta on 15 % (0,7 ha). Katu- ja kevyenliikenteen verkon suunnittelussa ja mitoituksessa on huomioitu kaupunkimaisen asuinkorttelin luonne ja sujuvat jalankulku yhteydet korttelin läpi sekä aseman helppo saavutettavuus. Spinellikujalla ja Opaalikuja kevyenliikenteenväylät on erotettu ajoradasta 3,5 metriä leveällä puilla istutettavalla viherkaistalla. Ajoneuvoliikenne on mahdollista ohjata pysäköintilaitoksiin siten, että sen aiheuttamat asumiseen kohdistuvat häiriöt jäävät vähäisiksi. Noin puolet kaava-alueen tonttikatujen pinta-alasta on kaavassa merkitty pihakaduksi.

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

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaava-aluetta reunustavat kadut (Vantaankoskentie, Syväkiventie ja Keimolantie) ovat rakenteilla. Kaava-alueen katujen, kevyenliikenteen väylien ja puistojen suunnittelu on käynnistynyt marraskuussa 2014. Asemakaavan saatua lainvoiman käynnistyy myös kaava-alueen katuverkon ja kunnallistekniikan rakentaminen osalla kaava-alueesta. Kokonaisuudessaan katu- ja kunnallistekniikan verkostot on mahdollista toteuttaa, kun Kivistön koulun koulutoiminnot siirtyvät uusiin tiloihin Aurinkokiven kouluun sen ensimmäisen vaiheen valmistuttua (n. 2016). Korttelialueiden rakentaminen tulee alueen meluolosuhteista johtuen aloittaa Vantaankoskentiehen rajautuvilta korttelialueilta. Tästä syystä korttelialueiden rakentamisen aloitus edellyttää Spinellikujan valmistumista.

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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



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

3.1.2 Luonnonympäristö

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

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

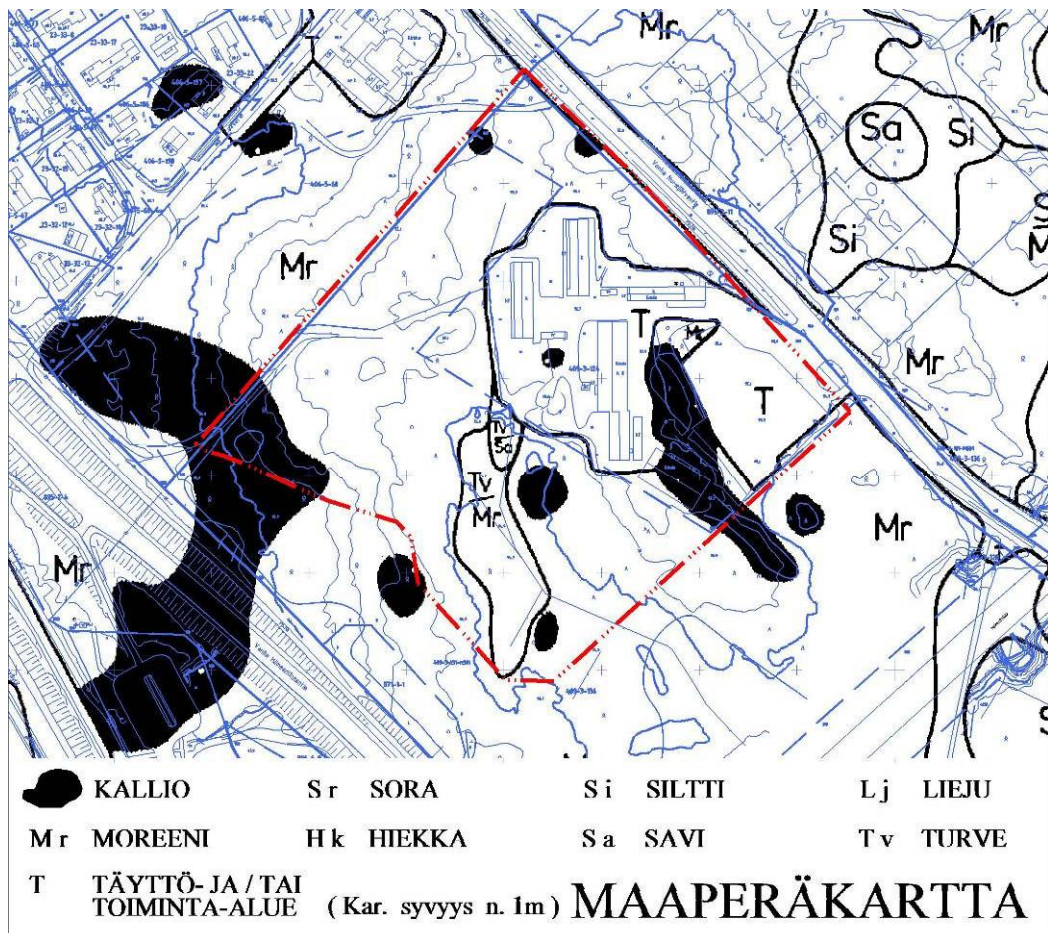
kartoitus sekä linnustoselvityksiä. Tehdyissä selvityksissä alueella ei ole todettu arvokkaita luontokohteita. Aluetta koskeva liito-orava selvitys on päivitetty (Faunatica 2012).

Maaperä ja rakennettavuus

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

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

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



3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennuskanta ja kaupunkikuva

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

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

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



Asemakaavoitettava alue vuoden 2013 ilmakuvassa.

Väestön rakenne ja kehitys

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

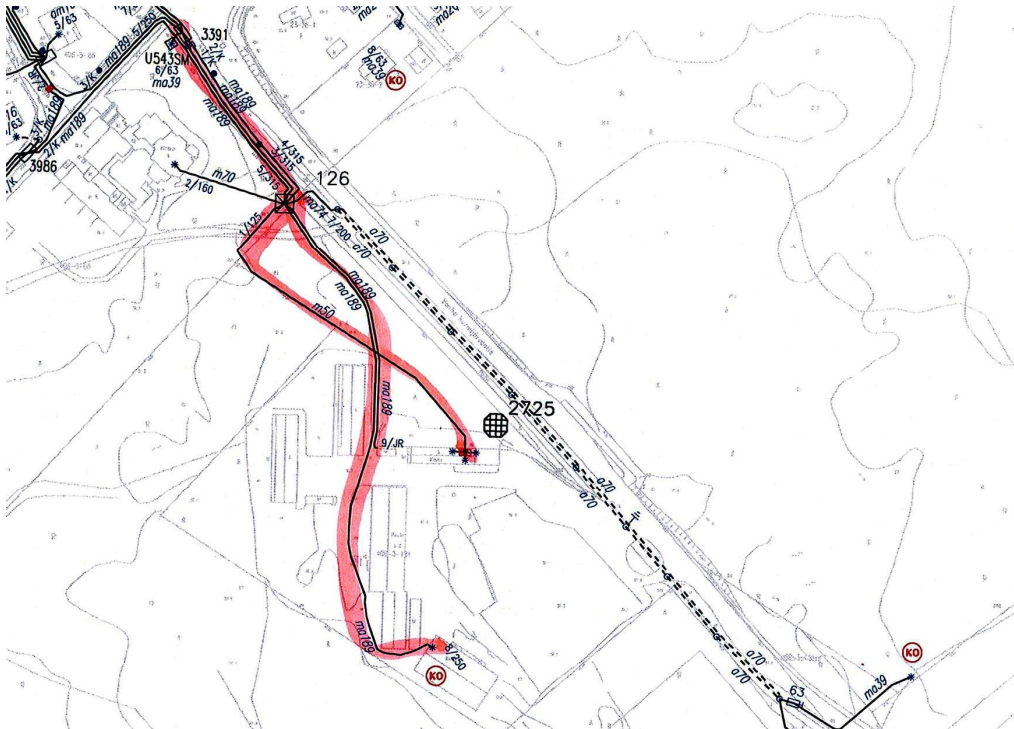
Vantaan Väestöennuste 2014 mukaan Kivistön kaupunginosan väestön määrä kasvaa vuosina 2014–2023 runsaan uudisrakentamisen seurauksena n. 4500 henkilöllä ja suunnittelualan länsipuolelle sijoittuvan Keimolan kaupunginosa 1000 henkilöllä. Väestön määrän kehitys on Kivistön suuralueella tulevan kymmenen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

Tekninen huolto

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

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

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



Vantaan Energia Oy:n pienjänniteverkko suunnittelualueella.

Tiestö ja liikenne

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

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

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

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

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

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

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

Virkistys

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

Kaava-alueelta ei ole löydetty muinaismuistokohteita.

Ympäristön häiriötekijät

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

Lentomelun osalta aluetta koskevat tiedot perustuvat Finavian julkaisemiin lentomelun verhoikäyriin, jotka ovat vahvistuneet Uudenmaan maakuntakaavassa ja edelleen aluetta koskevassa Marja-Vantaan osayleiskaavassa (9.7.2008). Osayleiskaavan hyväksymisestä kaupunginvaltuustossa valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen juuri lentomelun vuoksi. Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi valitukset. Kaavan suunnittelualueelle voidaan sijoittaa asumista. Helsinki-Vantaan lentoaseman ympäristöluvassa esitettyjen uusien lentomeluennusteiden toteutuessaan kaava-alueen melutaso ei muutu nykyisestä.

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

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

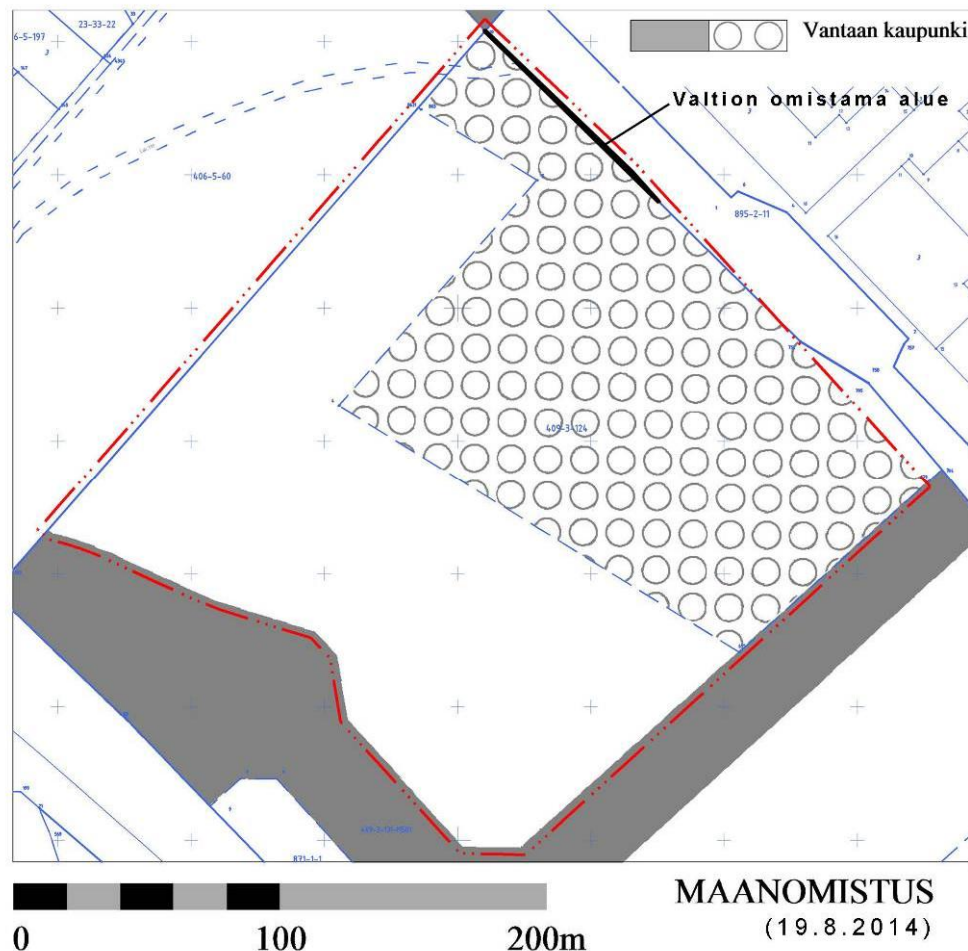
Kehäradan raideliikenteen aiheuttamia haittoja (melu, runkomelu ja värinä) on tutkittu Kehäradan avoratasuunnittelun osana tehdyssä runkomeluselvityksessä (Akukon Oy, Kehärata, avorataosuuden rakentamissuunnittelu, Runkomelun tarkennettu selvitys, 15.3.2010 sekä Kivistön Kaupunkikeskus 1, runkomelu-tärinäselvitys,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

Kaava-aluetta rasittavat ympäröivien liikenneväylien etenkin Hämeenlinnanväylän liikenteestä aiheutuvat päästöt ja pienhiukkaset. Kivistössä on mitattua ilman laatua jatkuvasti mittauksin vuoden 2006 ajan. Mittausasema sijaitsi noin 200 metrin etäisyydellä kaava-alueesta ja noin 100 etäisyydellä Hämeenlinnanväylän keskilinjasta. Kaava alueen reunasta Hämeenlinnan väylän keskilinjaan on matkaa noin 200 metriä. Em. mitausaseman mittaustuloksissa ilmanlaadun raja-arvoja ei ylitetty. Liikenteen aiheuttamat typpidioksidipitoisuudet olivat myös alle ohjearvojen.

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

3.1.4 Maanomistus

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



3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Asemakaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

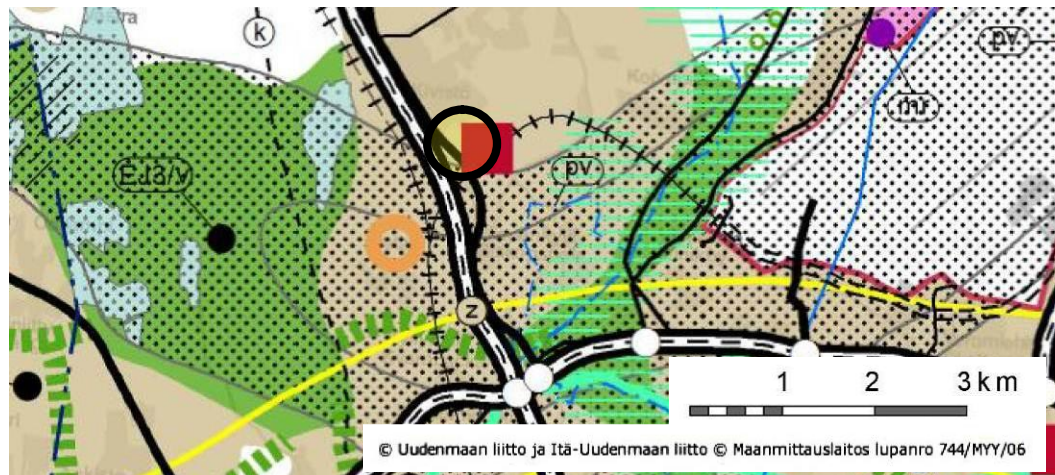
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

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

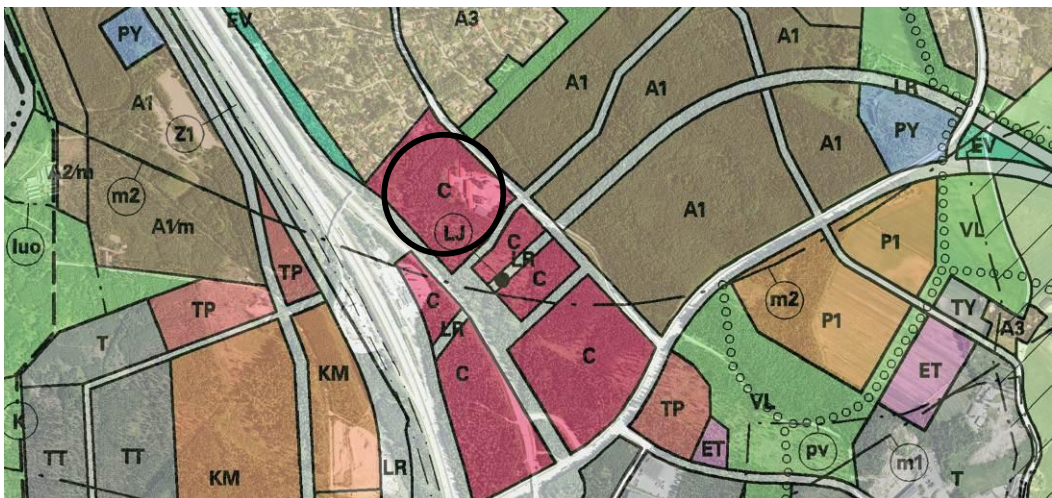
Maakuntavaltuusto on hyväksynyt Uudenmaan toisen vaihemaakuntakaavan 20.3.2013. Parhaillaan se on ympäristöministeriössä vahvistettavana. Vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi.



Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (YM 8.11.2006)

Osayleiskaava

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



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

Rakenteilla olevan Kivistön aseman kohdalle on osoitettu LJ -merkinnällä joukkoliikenteen terminaali. Osayleiskaavan mukaan alue varataan raide-liikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäköintialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

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

Asemakaava

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

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

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

Rakennusjärjestys

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

Tonttijako- ja rekisteri

Kiinteistöt ovat Vantaan kaupungin kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta

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

Muut aluetta koskevat päätökset, suunnitelmat ja ohjelmat

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

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

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

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

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat:

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

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

4.3.2 Vireille tulo

Tämä asemakaavatyö (Kivistön koulun ympäristö, kaava nro 231600) on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuodesta 2013 lähtien. Kaavoitustyö-hön on ryhdytty alueen yksityisen maanomistajan ja kaupungin aloittees-ta.

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

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläoloaikana 18.2.–15.3.2013 järjestettiin alueen kaavoitusta koskeva yleisötilaisuus Kanniston monitoimitila Kannussa 6.3.2013. Osallistumis- ja arviointi-suunnitelmasta jätettiin viisi mielipidettä sen nähtävilläoloaikana. Mielipi-teissä ei vastustettu alueen kaavoittamista, sen sijaan esitettiin alueen suunnittelussa huomioitavia asioita sekä tavoitteita ja toivomuksia. Osal-listumis- ja arviointisuunnitelmasta jätetty palaute ja palautteeseen laadi-tut vastineet on kerrottu tarkemmin selostuksen *kohdassa 2.1.1 Vireille-tulo/ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja niihin laaditut vastineet.*

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Alueen suunnitteluvisiota (Marja-Vantaan suunnitteluvisio) noudattaen tavoitteet muodostuvat toiminnallisista, visuaalisista ja kestävän ympäris-tön mukaisista tavoitteista. Näihin liittyen tavoitteena on kotikaupunki, taidekaupunki ja kestävä kaupunki. Kotikaupunki tarkoittaa mm. elinym-päristöä, jossa asuminen sijoittuu lähelle työntekoa sekä virkistys- ja lii-kuntamahdollisuuksia. Taidekaupungin tavoite on visuaalisesti erinäköi-

nen kaupunki, jossa käytetään monipuolisesti värejä ja taidetta rakennusten arkkitehtuurissa sekä ympäristörakentamisessa. Kestävä kaupunki puolestaan tarkoittaa ympäristöä, jossa kestävän kehityksen mahdollisuudet on huomioitu mahdollisimman laajasti.

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

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

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

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

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

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

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

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

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

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten esittämät tavoitteet

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

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

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

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

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

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

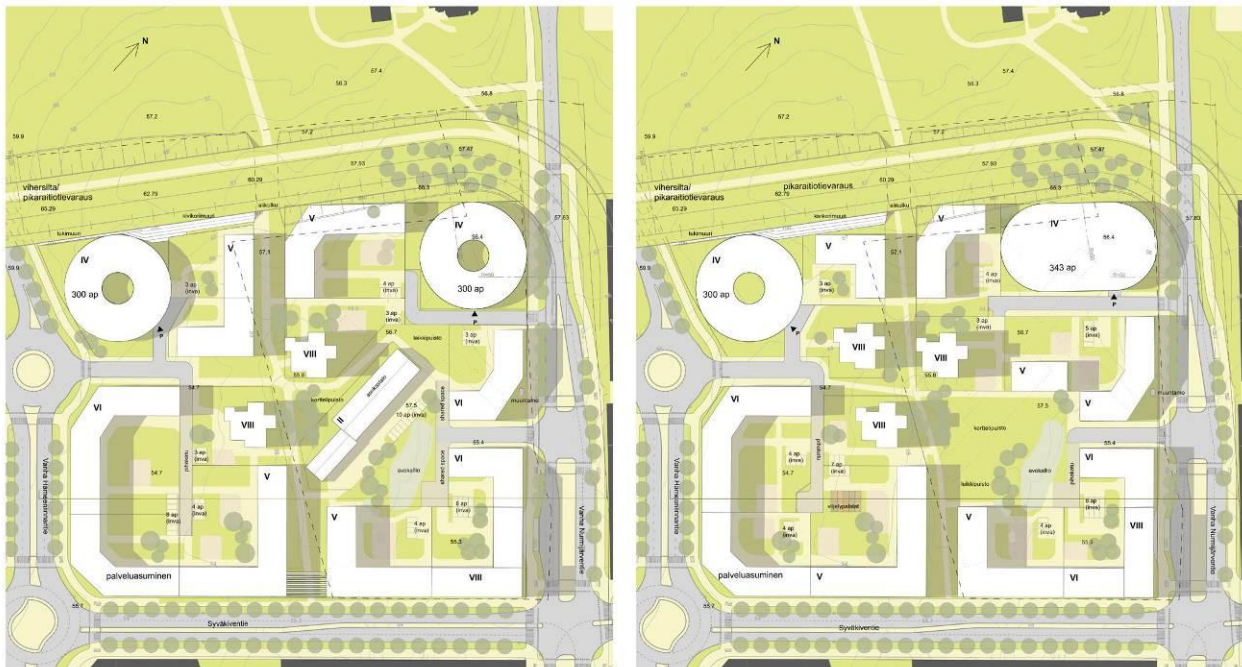
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus

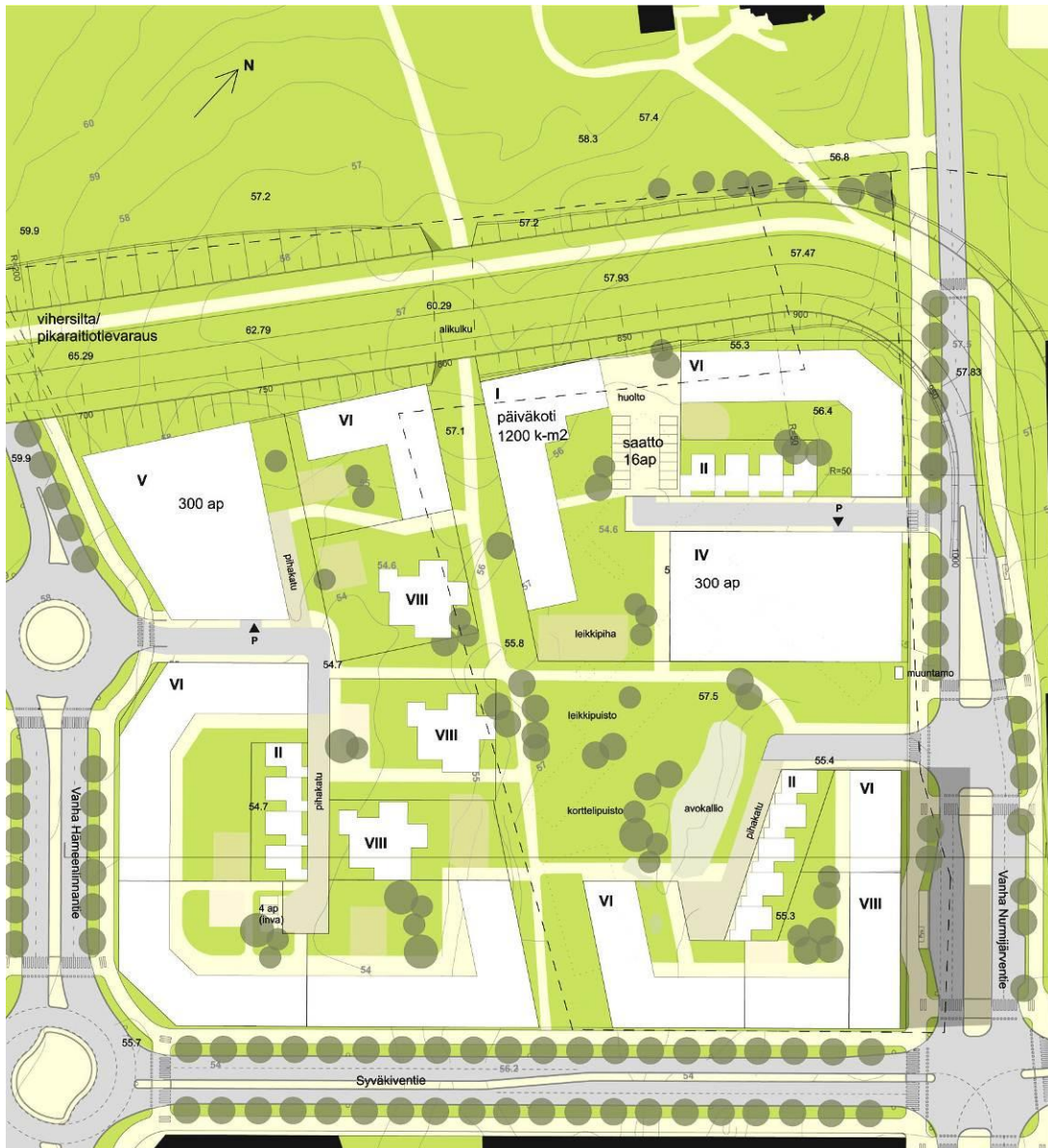
Kaavaehdotuksen valmistelun yhteydessä tehtiin useita vaihtoehtoisia luonnoksia alueen rakenteesta. Luonnokset laadittiin konsulttityönä (Arkitekhtitoimisto Harris & Kjisik Oy) kaava-alueen yksityisen maanomistajan toimeksiannosta. Konsulttityötä ohjasivat yksityisen maanomistajan lisäksi kaupunkisuunnittelun ja kuntatekniikan henkilöstö.



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



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



Luonnos 15.8.2013 Harris & Kjisik Oy

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

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

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

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

4.5.2 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

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

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

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

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

4.5.3 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

Kivistön koulun ympäristö, asemakaava nro 231600 sekä tonttijako, käsittelyt:

- Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014
- Kaupunginhallitus 22.9.2014
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Asemakaavan rakenne

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

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

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



Rakentamisen määrää ja kerroslukuja tutkittiin suunnitteluprosessin aikana karkean massamallin avulla. Kuvassa kaava-alue etelästä katsottuna.

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

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

Asemakaava luo edellytykset vahvasti joukkoliikenteeseen (raide- ja linja-autoliikenne) ja pyöräilyyn tukeutuvien kaupunkikortteleiden toteutumiselle.

5.1.1 Mitoitus

Korttelialueet

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

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

Rakennusoikeudet kortteleittain:

kortteli 23183:

tontti 1 2000 k-m² (Y)

kortteli 23184:

tontti 1 4000 k-m²

tontti 2 5000 k-m²

tontti 3 3700 k-m²

yht. 12700 k-m² (A)

kortteli 23186:

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

kortteli 23187:

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

Pysäköintilaitoksen rakennusoikeus määräytyy kerrosluvun ja rakennusalan rajojen mukaan.

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

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

A- korttelialueita koskevan kaavamääräyksen mukaan autopaikkoja on varattava seuraavasti:

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

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

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

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

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

Katualueet

Katualueiden mitoitus perustuu vuosina 2013–14 konsulttityönä Ramboll Oy:ssä laadittuun katujen yleissuunnitelmaan ja marraskuussa 2014 käynnistyneeseen kaava-alueen katualueiden, kevyenliikenteenväylien ja puistojen suunnittelutyön yhteydessä laadittuun aineistoon. Tonttikatujen osat, jolla on vähän autoliikennettä, toteutetaan pihakatuna. Vilkkaammilla tonttikatujen osilla joilta ajetaan pysäköintilaitoksiin ja päiväkodin saatoliikenteelle varatulle pysäköintialueelle on ajoradan lisäksi jalkakäytävä ja pyörätie. Lisäksi korttelin halkaisevan lounas-koillinen suuntaisen kevyenliikenteen yhteyden sujuvuuden varmistamiseksi osa Opaalikujasta ja Spineellikujasta on mitoitettu siten, että katujen varteen on mahdollista toteuttaa ajoradasta viherkaistalla erotetut kevyen liikenteen väylät.

5.1.2 Palvelut

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

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

Em. kadunvarren liike-, työ- ja palvelutilojen lisäksi kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue, Y alueelle sijoituvan päiväkodin tarpeisiin. Rakennusoikeutta tontilla on 2000 k-m². Alueelle on mahdollista toteuttaa 6 – 8 ryhmän päiväkotia (n. 110 hoitopaikkaa).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

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

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

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

Kaavamääräysten mukaan alueen hulevedet tulee viivyttaa korttelialueella. Hulevesien käsittelyn ja kestävän kaupunkisuunnittelun kannalta on eduksi, että alueelle rakennetaan viherkattoja. Kaavamääräysten mukaan LPA -korttelialueilla sekä tonteilla 23186-4 ja 23187-5 hulevesien käsittelyssä tulee hyödyntää viherkattoja. Lisäksi yleisten rakennusten korttelialueella (Y) hulevesien käsittelymenetelmästä riippumatta 70 % rakennusten kattopinta-alasta tulee toteuttaa viherkattona. Hulevesien

viivyttämisen lisäksi alueelle toteutettavat viherkatot rikastuttavat alueen kaupunkikuvaa ja pienilmastoa. Pysäköintilaitosten, Y-korttelialueen ja tonttien 23186-4 ja 23187-5 rakennusten mataluus suhteessa ympäröiviin rakennuksiin tekevät alueen viherkatoista myös kaupunkikuvallisesti merkittäviä ja niiden vaikutus ylempien kerrosten asunnoista avautuviin näkymiin on oleellinen.



Näkymä Spinellikujalta koilliseen Opaalipuiston suuntaan.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

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

Kaava-alueen pinta-alasta (4,9 ha) korttelialueiden osuus on 3,1 ha (63 %). Korttelialueet on osoitettu asunrakennusten (A) (41 %), yleisten rakennusten (Y) (11 %) ja autopaikkojen korttelialueiksi (LPA) (10 %).

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

Asuinrakennusten korttelialueet (A)

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

Kerrosluvut vaihtelevat välillä III – VIII. Rakennukset rakennetaan Vantaankoskentiehen, Syväkiventiehen ja Keimolantiehen rajautuvilla tonteilla kiinni em. katuihin. Rakennusalat on sijoitettu siten, että muodostuu umpikortteleita, joiden sisään syntyy suojaisia pihatiloja. Kerros- ja pientalojen yhdistely korttelissa luo vaihtelevia näkymiä ja tiloja pihoille ja kaduille. Rakennusoikeudet on osoitettu kaavakartassa rakennusaloittain tonttikohteisesti numeerisesti. Rakentamistehokkuudet vaihtelevat tonteilla $e=2.18-2.57$ välillä. Tehokkainta rakentamisen on Syväkiventiehen rajautuvilla tonteilla lähimpänä Kivistön asemaan. Tonttien autopaikat sijoitetaan pääosin kaava-alueen kahdelle LPA- alueelle rakennettavaan maanpäälliseen pysäköintilaitokseen. Asuintonteille saadaan sijoittaa teknistä huoltoa, koti- ja vammaispalvelua, kaupallisia kuljetuksia ja terveydenhoitoa palvelevia autopaikkoja sekä inva-paikkoja. Tonteilla 23186-4 ja 23187-5 voidaan sijoittaa yksi autopaikka asunnon välittömään läheisyyteen mikäli toteutussuunnitelma tämän mahdollistaa, muussa tapauksessa autopaikat sijoitetaan pysäköintilaitoksiin.

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

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

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

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavakarttaan on osoitettu kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA). Korttelialueille on mahdollista toteuttaa pysäköintilaitokset IV maanpäällisellä ja yhdellä maanalaisella kerroksella. LPA- alueiden rakennusoikeus määräytyy kaavassa osoitetun rakennusalan ja kerrosluvun mukaan. Pysäköintilaitokset on sijoitettu siten, että etäisyys asuntojen ulko-ovelta tonttia palvelemaan pysäköintilaitokseen on enintään 120 metriä. Kaavamääräysten mukaan, pysäköintilaitosten tulee olla luonnonvaloisia ja viihtyisiä ja niiden tulee arkkitehtuuriltaan liittyä ympäröiviin asuinrakennuksiin. Tilojen turvallisuutta ja käytettävyyttä tulee edistää valaistuksella ja värien käytöllä. Pysäköintilaitoksiin varataan varastotilaa polkupyörien ja mopojen pitkäaikaissäilytykseen sekä 40 k-m² pyörien kunnostus- ja pesutilaa tarvittavin varustein. Pysäköintilaitoksien suunnittelussa ja toteutuksessa huomioidaan sähköautojen varauspisteet sekä korttelissa 23185 lisäksi aluetta palvelevan sähkömuuntamoin sijoittaminen rakennukseen. Pysäköintitiloihin voidaan sijoittaa myös osa (enintään 70 %) asuinkorttelialueiden asumista palvelevista aputiloista, kuten jätahuone, varasto, harrastus ja kerhotiloja.

5.3.2 Muut alueet

Lähivirkistysalueet (VL)

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

Puistot (VP)

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

5.3.3 Tekninen huolto

Vesihuolto

Asemakaavaehdotuksen toteutumisen myötä suunnittelualueella olevat rakennukset puretaan ja niitä palvelleet vesijohdot, jätevesiviemärit ja hulevesiviemärit poistetaan käytöstä. Kaavan mukaista rakentamista varten rakennetaan tarpeelliset vesihuoltoverkostot Olviinikujalle ja Opaalikujalle sekä Spinellipolun eteläosaan. Spinellikujalle rakennetaan ainoastaan hulevesiviemäri, joka johdetaan kaavakarttaa merkityn rasiitteen kautta Syväkiventien hulevesiviemäriin. Spinellikujalla olevat tontit voivat liittyä Syväkiventien, Vantaankoskentien ja Spinellipolun vesihuoltoverkostoihin. Spinellikujan varressa olevan tontin 23187-5 vesihuoltoa varten on kaavakartassa varattu rasitealue yksityisiä tonttijohtoja varten, jotta tontti pääsee liittymään Spinellipolun yleiseen vesihuoltoverkostoon. Uutta vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä rakennetaan Olviinikujalle 77 metriä, Opaalikujalle 22 metriä, Spinellipolulle 51 metriä ja Spinellikujalle 140 m. Vesihuollon rakentamiskustannukset ovat arviolta 141 000 €. Tonttien rakentajat vastaavat putkien purkamisesta omalla tontillaan ja johtojen tulppaamisesta HSY:n liitospiisteessä.

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

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

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

Hulevesien osalta kaavamääräyksissä mainitaan, että ne tulee viivyttää korttelialueella. Rakennuslupaa varten on laadittava rakennuspaikkakoh-

tainen hulevesisuunnitelma jolloin hulevesien hallinta liitetään osaksi rakennus ja pihasuunnittelua. Rakentamisen ohjauksessa naapuritontteja kannustetaan tekemään yhteisiä hulevesirakenteita keskinäisin sopimuksin. Menetelmät valitaan korttelityypin ja olosuhteiden mukaan. Korttelikohtaisten hallintamenetelmien mitoitusperuste on 1 m³ käsittely- ja viivytystilavuuden varaaminen korttelialueille 100 m² vettä läpäisemätöntä pintaa kohti. Tämä vastaa karkeasti mitoitusadetilannetta, jonka rankkuus on 150 l/s/ha ja kesto 10 minuuttia. Viherkattojen osalta mitoitusperuste hulevesien viivytykselle on 0,5 m³ viivytystilavuutta 100 m² viherkattoa kohden. Viivytysrakenteiden lisäksi tonteilla tulee varautua harvinaisempiin sadetilanteisiin. Tontin tasauksessa tulee huomioida rankkasadetilanne, jossa rankkuus on 167 l/s/ha ja kesto on 30 minuuttia. Tällöin veden tulee mahtua lammikoitumaan piha-alueille, joissa ei normaalitilanteessa viivytetä vesiä. Näillä sadetapahtumilla tontilta saa poistua se vesimäärä, joka sieltä laskennallisesti poistuu luonnontilassa. Näitä sadetilanteita harvinaisemmat sateet saa ohjata tulvareittejä pitkin yleisille alueille.

Energiahuolto

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

Alue liitetään Vantaan Energia Oy:n sähköverkkoon. Kaava-alueella tällä hetkellä yksi Vantaan Energia Oy:n muuntamo. Muuntamo on huomioitu kaavaehdotuksessa ja se voidaan säilyttää nykyisellä paikallaan. Vantaan Energia Oy:n mukaan nykyisen muuntamon lisäksi alueelle tarvitaan vielä lisää muuntamoita. Kaavaehdotuksessa on osoitettu ohjeelliset rakennusalat kahdelle muuntamolle. Muuntamot on sijoitettu Vantaan Energia Oy:n esittämien toiveiden mukaisesti, Keimolantien puoleiselle LPA- korttelialueelle ja Sakastinpuiston länsipäätyyn. Kaavaehdotuksessa esitettyjen muuntamoiden lisäksi rakennuksiin toteutetaan tarvittaessa kiinteistömuuntamoita.

Jätehuolto

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

Kaava-alueen kiinteistöt edellytetään liittymään keskitettyyn putkijätejärjestelmään.

5.4 Asemakaavan vaikutukset

5.4.1 Sosiaaliset vaikutukset

Kivistön uuden keskustan rakentamisen sosiaalisia vaikutuksia on tutkittu keskustan asemakaavaluonnoksen (Marja-Vantaan ydinkeskusta asemakaava ja asemakaavanluonnos, kaava nro 230600) yhteydessä laaditussa erillisessä raportissa: Sosiaalisten vaikutusten arviointi (Sito Oy 2011). Sosiaalisten vaikutusten arviointityö keskittyi Kivistön keskustaluodeelle. Keskusta-alueen lisäksi selvitystyössä tarkasteltiin joitakin asioita myös nykyisten Kivistöläisten näkökulmasta. Sosiaalisten vaikutusten arviointi ei nostanut Kivistö keskustan alueelle laadittujen suunnitelmien suhteen esiin mitään erityistä ongelmaa, koska suunnittelun kuluessa oli huomioitu jo laajasti eri osatekijöitä.

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

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

Mahdollisuudet

Imago ja sijainti

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

Tämän asemakaava-alueen tontit valmistuvat Kivistön keskustan rakentamisen alkuvaiheessa.

Suunnittelualue sijoittuu uuteen kaupunkirakenteeseen hyvin keskeisesti. Alue on Kivistön aseman välittömässä läheisyydessä. Asuinrakennusten korttelit ovat helposti saavutettavissa ja alueella on hyvät joukkoliiken-

teen yhteydet. Alue liittyy hyviin pyöräily-, latu- ja muihin kevyenliikenteen reitistöihin. Läheisen Aurinkokiven yhteyteen rakentuu urheilukenttä ja yhteydet lähivirkistysreitteihin ja -alueisiin muodostuvat sujuviksi. Lähellä on myös metsää ja leikkipuistoja.

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

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

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

Arkielämä ja palvelut

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

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

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

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

Yhteisöllisyys

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

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

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

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

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

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

Mahdollisia uhkia ja riskejä

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

Haasteena voi olla, miten alueen uudet asukkaat (n. 1070) saadaan mukaan jo olemassa oleviin sosiaalisiin ja toiminnallisiin verkostoihin. Uusien asukkaiden juurtumista alueelle edesauttaa merkittävästi alueella toimivan MarjaVerkon toiminta: verkosto koostuu kolmannen sektorin toimijoista ja se on jo saanut selkeää jalansijaa alueella.

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

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkikuva

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

Rakentaminen joukkoliikenteen yhteyksien äärelle lisää kestävän kehityksen mukaisen kaupunkirakenteen syntymistä.

Palvelut

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

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

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

Rakennettu kulttuuriympäristö

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

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

Liikenne

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

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

Kaava-alueen kevyenliikenteen yhteyksien suunnittelussa on tavoiteltu sujuvia reittejä alueen sisällä ja sen läpi. Kaavan toteutuminen parantaa

alueen kevyenliikenteen yhteyksiä ja Kivistön aseman ja linja-autoterminalin saavutettavuutta Kivistön nykyisen pientaloalueen ja Keimolan suunnasta.

Tekninen huolto ja hulevedet

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

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

Hulevesien hallinnan osalta Kivistön keskusta alueella on ensisijaisena tavoitteena estää rakentamisesta aiheutuva haitallinen hulevesivirtaamisen kasvu. Toisin sanoen hulevesiä tulee tavoitteen mukaan viivyttää hallitusti alueen sisällä niin, että alueelta purkautuva virtaama säilyy nykytilanteen tasossa myös suunnitellun maankäytön toteuduttua. Kaavamääräyksen mukaan suunnittelualueen hulevedet tulee viivyttää tonteilla. Käytännössä tämä tarkoittaa mm. sitä että, kaava-alueen pysäköintilaitosten katot tulee rakentaa viherkattoina, koska LPA- korttelialueilla ei ole tilaa muille viivytyksratkaisuille. Myös tonteilla 23186-4 ja 23187-5 on rakennettava viherkatot, jotta pienille tonteilla saadaan muodostettua riittävä viivytystilavuus.

Virkistysreitit ja viheralueet

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonnontilainen ympäristö muuttuu pääosin rakennetuksi kaupunkiympäristöksi. Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalue (Sakastipuisto) säilyy suurelta osin metsäisenä. Mikäli Kivistön keskustan pikaraitiotiesuunnitelmat etenevät ja Kivistöstä Keimolan suuntaan johtava pikaraitiotie

yhteys toteutuu, myös Sakastipuiston metsäinen luonne tulee muuttumaan rakennetummaksi puistoksi.

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

Alueen eläinlajisto tulee rakentamisen takia korvautumaan osittain kaupunkilajistolla, mutta myös säilyy pohjoisosan suurelta osin luonnontilaan jätettävillä puistoalueilla.

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

5.4.4 Taloudelliset vaikutukset

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Melu

Aluetta rasittavat Kivistön keskustan pääkatuverkon ja VT3:n liikenteen aiheuttama liikennemelu sekä jossain määrin lentomelu. Suunnittelualu-

een meluolosuhteita on tutkittu tarkemmin aluetta koskevassa meluselvityksessä (Asemakaavan 231600 ja asemakaavanmuutoksen 001927 meluselvitys, Kivistö, Vantaa, Ramboll 20.2.2014). Selvityksessä huomiointiin tieliikenteen ja mahdollisen tulevan pikaraitiotien aiheuttama melu. Selvitys laadittiin ennustevuodelle 2030 ja melukäyttäytyminen tutkittiin heijastuksien osalta tilanteessa jossa myös ympäröivät korttelit oli rakennettu.

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

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

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

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

Pikaraitiotien liikenteen aiheuttama enimmäismelu yöaikaan edellyttää Keimolantien ja Sakastipuiston puoleisista julkisivurakenteilta 31 dB ää-

neneristävyyttä. Tämä on alempi kuin em. lentomelun perusteella koko kaava-aluetta koskeva 32 dB vähimmäisvaatimus. Joten mahdollisen pikaraitiotien liikenteen melu ei vaikuta melua koskeviin kaavamääräyksiin.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Asemakaavaehdotuksen merkinnät ja -määräykset on laadittu noudattaen Kivistön asemakaavayksikön mallia eri teemoista koostuvine pykäli-neen. Kaavamerkinnät ja -määräykset ovat selostuksen liitteenä (liite 2).

5.7 Nimistö

Nimistöryhmä on käsitellyt kokouksissaan keväällä 2014 kaava-alueen katujen ja puistojen nimiä. Kaava-alueen nimistö noudattaa Kivistön kes-kustan eri kivilajeihin perustuvaa nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavan toteuttamista ohjaamaan on laadittu selostuksen liitteenä esitetty havainnekuva (liite 3). Asemakaavaan liittyy rakentamisohje jon-ka laadinta alkaa Kivistön asemakaavayksikön työohjelman mukaan ke-väällä 2015.

6.1.1 Toteuttaminen

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

Alueen rakentaminen tulee aloittaa kaava-alueen meluolosuhteista joh-tuen Vantaankoskentiehen rajautuvilta tonteilta. Näin alueen ensimmäi-seksi valmistuneet rakennukset suojaavat sisäpihojen ulko-oleskelualueita VT3:n liikennemelulta.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:

Kaavoituspäällikkö Lea Varpanen

Projektinjohtaja Gilbert Koskela

Projektinjohtaja Reijo Sandberg

Asemakaavasuunnittelija Veli-Pekka Ristimäki

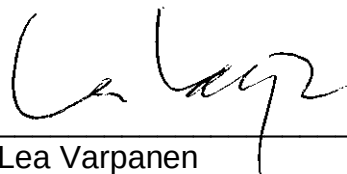
Asemakaavasuunnittelija Anna-Riitta Kujala

Asemakaavasuunnittelija Hanna Tiira
Asemakaavasuunnittelija Riikka-Maija Pihlaja
Asemakaavasuunnittelija Jyrki Kauhanen
Kaavoitusinsinööri Kai Zukale
Suunnitteluavustaja Outi Colliander
Suunnitteluavustaja Sari Simonen
Suunnitteluavustaja Vuokko Rova
Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo
Rakennustutkija Anne Vuojolainen
Hankesuunnittelupäällikkö Jukka Hagelberg
Suunnittelija Päivi Riehunkangas
Kaupunkisuunnittelulautakunnan sihteerin, Sirkka Kosonen
Geotekniikkapäällikkö Heikki Kangas
Projekti-insinööri Jukka Hietamies
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Liikenneinsinööri Jaana Virtanen
Liikennesuunnittelupäällikkö Leena Viilo
Kaupungininsinööri Henri Westlin
Lupapäällikkö Ilkka Rekonen
Kaupunkikuva-arkkitehti Matti Kärki
Lupatarkastaja Sampo Sälevara
Kadunsuunnittelupäällikkö Olli Lappalainen
Kehäradan projektipäällikkö Harri Johansson
Vesihuollon suunnittelupäällikkö Marika Orava
Suunnitteluinsinööri Elina Komulainen
Puistosuunnittelupäällikkö Hanna Keskinen
Johtava ympäristösuunnittelija Jaakko Vähämäki
Maisema-arkkitehti Laura Muukka
Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö

Konsultit edustamistaan yhtiöistä:

Arkkitehtitoimisto Harris & Kjisik Oy
Ramboll Finland Oy
Vantaan Energia Oy

Vantaalla 16.3.2015



Lea Varpanen
kaavoituspäällikkö



Veli-Pekka Ristimäki
asemakaavasuunnittelija

LIITE 1. Tilastolomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	23.02.2015
Kaavan nimi	231600 Kivistö 23 kaupunginosa, Koulun ympäristö		
Hyväksymispvm	Ehdotuspvm		
Hyväksyjä	Vireilletulosta ilm. pvm		
Hyväksymispykälä	Kunnan kaavatunnus		
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	4,9312	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	4,9312
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,9312	100,0	50100	1,02		
A yhteensä	2,0350	41,3	48100	2,36		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5439	11,0	2000	0,37		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1081	22,5	0			
R yhteensä						
L yhteensä	1,2442	25,2	0			
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

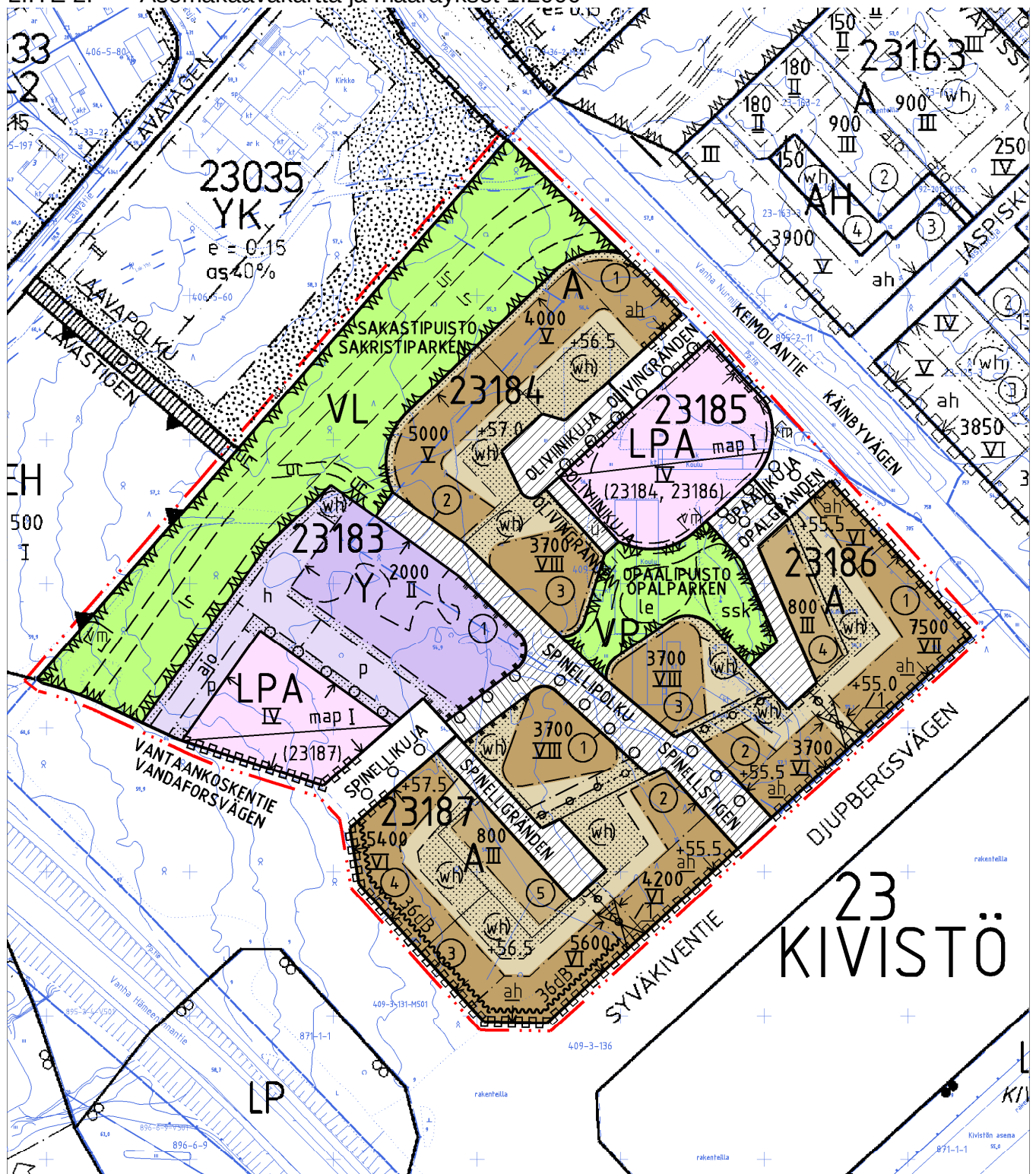
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,9312	100,0	50100	1,02		
A yhteensä	2,0350	41,3	48100	2,36		
A	2,0350	100,0	48100	2,36		
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5439	11,0	2000	0,37		
Y	0,5439	100,0	2000	0,37		
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,1081	22,5	0			
VP	0,2013	18,2	0			
VL	0,9068	81,8	0			
R yhteensä						
L yhteensä	1,2442	25,2	0			
Kadut	0,1986	16,0	0			
Pihakadut	0,2540	20,4	0			
Kev.liik.kadut	0,2842	22,8	0			
LPA	0,5074	40,8	0			
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

LIITE 2. Asemakaavakartta ja määräykset 1:2000



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

231600

Päiväys
Datum

16.3.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 5
Baskartbladens nummer

689491

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 23

KIVISTÖN KOULUN YMPÄRISTÖ

Asemakaava

Korttelit 23183 - 23187

sekä katu- ja virkistysalueet.

Tonttijako

Korttelit 23184, 23186 ja 23187

sekä osassa korttelia 23183.

1:2000



Vanda stad
Stadsdel 23

OMGIVNINGEN KRING KIVISTÖ SKOLA

Detaljplan

Kvarteren 23183 - 23187

saat katu- och rekreatiionsområden.

Tomtindelning

Kvarteren 23184, 23186 och 23187

saat delar av kvarteret 23183.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

- 3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
- A** Asuinrakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7
- Y** Yleisten rakennusten korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7
- VP** Puisto.
- VL** Lähivirkistysalue.
- LPA** Autopaikkojen korttelialue.
Kortteleita koskevat § 1-7

§ 1 kaupunkikuvaa

Arkkitehtuurin tulee olla korkeatasoista ja innovatiivista.

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

Tekniset laitteet tulee integroida luontevasti arkkitehtuuriin ja maankäyttöön. Aurinkopaneelien ja muiden energiasäästäviä ja tuottavia ratkaisuja saa rakentaa. IV-konehuoneet ja sekä aidat ja muurit on sovitettava talon arkkitehtuuriin ja kaupunkikuvaan.

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

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

DETALJPLANEKETEKNNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarteretsområde för bostadshus.
§ 1-7 gäller kvarteret

Kvarteretsområde för allmänna byggnader.
§ 1-7 gäller kvarteret

Park.

Område för närekreation.

Kvarteretsområde för bilplatser.
§ 1-7 gäller kvarteret

§ 1 stadsbilden

Arkkitektur ska vara högklassig och innovativ.

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

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

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

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

tien ja Syväkiventien varren asuinrakennuksissa tulee suosia viherhuoneita.

Lähtökohtaisesti julkisivujen tulee olla värikkäitä. Kadunpuoleisissa julkisivuissa ei sallita näkyviä elementtisauvoja. Maantasokerros (kellarikerros) tulee toteuttaa laadukkailla ja kestäville materiaaleilla. Näkyvää betonisokkia ei sallita.

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

Kerrostalojen maantasokerroksesta osa on rakennettava asunnoiksi.

§ 2 laatu

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

Kaava-alueen ekotehokkuuden tulee olla tasoltaan hyvä.

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

Kaava-alueelle laaditaan rakentamishoje ja taiteen konsepti. Taide tulee liittää jo alkuvaiheessa kaikkeen arkkitehtuuri- ja ympäristösuunnitteluun.

§ 3 rakennusoikeus

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

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

Teknisen huollon tiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

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

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

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

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

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

§ 4 liikenne ja pysäköinti

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

Pysäköintilaitoksissa tulee varautua sähköautojen latauspisteisiin.

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

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

Autopaikkoja saa sijoittaa kortteli- ja tonttijaosta huolimatta.

Rakennettavat autopaikat:

A-kortteille: 1 ap/ 130 k-m², asunnot

Djupbergsvägen ska byggandet av vinterträdgårdar 2 / 5 uppmuntras i bostadshusen.

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

Punkthusen på tomterna 23184/3, 23186/3 och 23187/1 ska inbördes utgöra en enhetlig helhet.

En del av flervåningshusens markplan ska byggas som bostäder.

§ 2 kvalitet

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

Ekoeffektiviteten i planområdet ska hålla en god nivå.

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

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

§ 3 byggrätt

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

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

Utrymmen för teknisk service får byggas utöver byggrätten.

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

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

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

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

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

§ 4 trafik och parkering

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

I parkeringsanläggningarna ska det finnas beredskap för laddningsställen för elbilar.

I bilparkeringsanläggningarna reserveras dessutom förädrutrymme 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, butikstransporte och hälsovård samt handikapparkeringsplatser.

Bilplatserna får placeras oberoende av kvarters- och tomtindelningen.

Bilplatser som ska byggas:

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

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

Y-korttelit: 1 ap / 65 k-m²

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

Korttelin 23187 autopaikat tulee sijoittaa korttelissa 23183 sijaitsevaan pysäköintilaitokseen.

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

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

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

§ 5 ympäristöhairot ja energiahuolto

Korttelissa 23187 / 3, 4 ja 5 ei saa kattomateriaalien valinnoin ja kattomuodoin edistää melun heijastusvaikutuksia. Tikkurilantien puolelle ei saa sijoittaa asuinkeuhkalojen ilmanvaihtoaukkoja, eikä korvausilmaa saa ottaa Tikkurilantien puolelta.

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

Keimolantien, Syväkiventien ja Vantaankoskientien puolelle ei saa sijoittaa asuinhuoneistojen korvausilmanottoaukkoja.

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

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

Muuntamot tulee liittää rakennuksiin ja ne tulee olla helposti huollettavissa.

Asemakaava-alueen kiinteistöjen on liitettävä Kivistön keskusta rakennettavaan keskitettyyn alueelliseen jäteiden putkikeräysjärjestelmään.

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

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

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

§ 6 hulevedet

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

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

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

§ 7 kortteli- ja ulko-oleskelualueet

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

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

1 bp/50 m²-vy, kontor
1 bp/35 m²-vy, affärsutrymmen
1 bp/170 m²-vy, servicebostäder och serviceutrymmen

Y-kvarteren: 1 bp / 65 m²-vy

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

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

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

Cykelplatser som ska byggas:

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

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

§ 5 miljöstörningar och energiförsörjning

I kvarter 23187 / 3, 4 och 5 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 dagvatten

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

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

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

§ 7 kvarters- och utevistelseområden

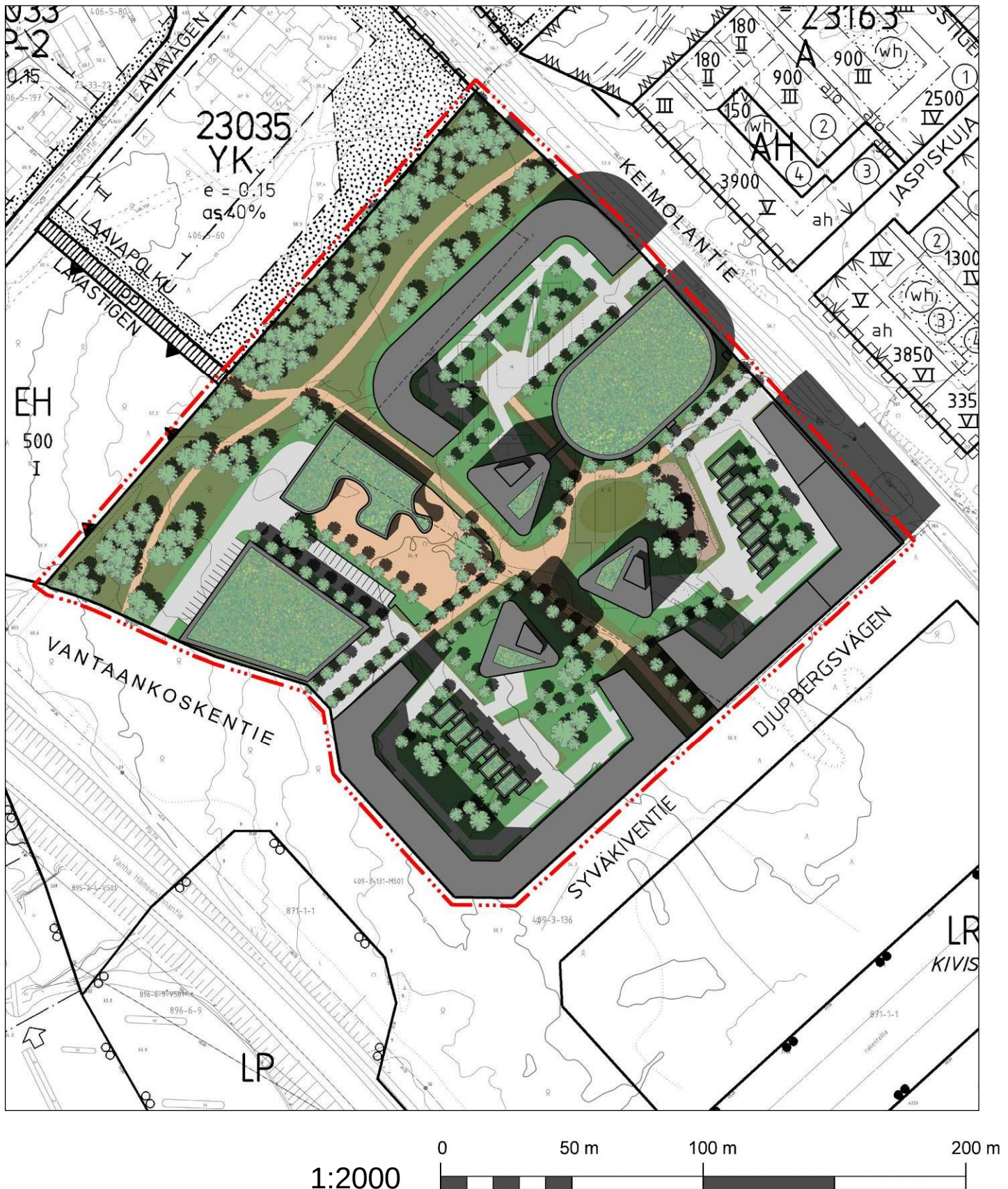
Anläggningen av gårdarnas och utevistelseområdenas grönområden anknyts tekniskt och funktionellt till dagvattenhanteringen. Gårdarna ska vara trivsamma. I gårdsområdet för flervåningshus rekommenderas att gemensamma lek- och vistelseområden för kvartersområdet reserveras. Lekområdena ska skyddas och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

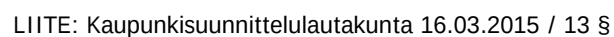
Då bostadsrum i markplan ansluter till gatunivån annanstans än på en byggnadsyta som angetts med markeringen ah ska bostadens enskildhet tryggas bl.a. genom att golvet ligger minst 0,5 m ovanom intilliggande gatunivå.

	Tonttien aitaaminen: Tontteja rajaavien aitojen tulee olla kaupunkikuvallisesti laadukkaita ja korkeatasoisia.	Inhågnad av tomter Inhågnaderna mellan tomterna ska hålla en hög kvalitetsnivå vad gäller stadsbilden.
	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.
	Sitoivan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.	Ungefärlig markhöjd.
	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa muuntamon.	Byggnadsyta där transformator får placeras.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa asumista palvelevia yhteiskäyttöisiä tiloja.	Byggnadsyta, på vilken det får placeras utrymme för gemensamt bruk som tjänar boendet.
	Maanalainen pysäköintitila. Roomalainen numero osoittaa pysäköintitasojen suurimman sallitun lukumäärän.	Underjordiskt parkeringsutrymme. Den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
	Uloke.	Utsprång.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko. /1 merkityt tulee liittää katolla toisiinsa.	Genomfartsöppning i byggnad. De som markerats med /1 ska kopplas ihop med varandra med hjälp av tak.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
	Rakennettava aita.	Ett staket som skall byggas.
	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 36 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 36 dB mot denna sida av byggnadsytan.
	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Ohjeellinen raideliikenteelle varattu alueen osa.	Riktgivande för spårtrafik reserverad del av område.
	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Avokallio tai siirtolohkare joka tulee säilyttää.	Kalt berg eller flyttblock som skall bevaras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle varattu katu.	För gångtrafik reserverad gata.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna servicetrafik.
	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.

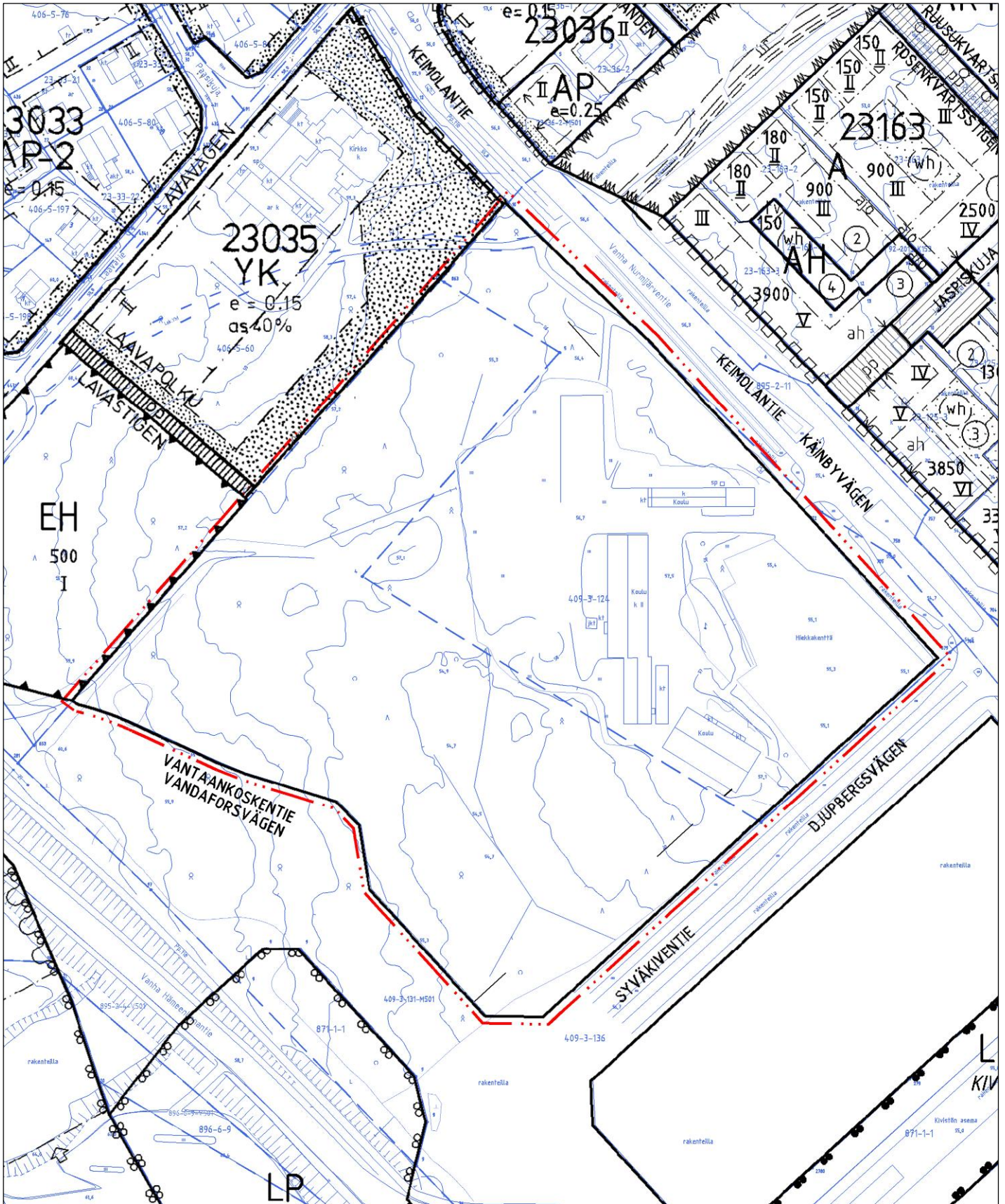
		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
(23184,23186)		Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
/1		Kaavamerkintään liittyvä kohdenumero.	Projektnummer som anknyter till planbeteckningen.
		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.		Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den. Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.	
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__		Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__	

LIITE 3. Havainnekuva 15.9.2014

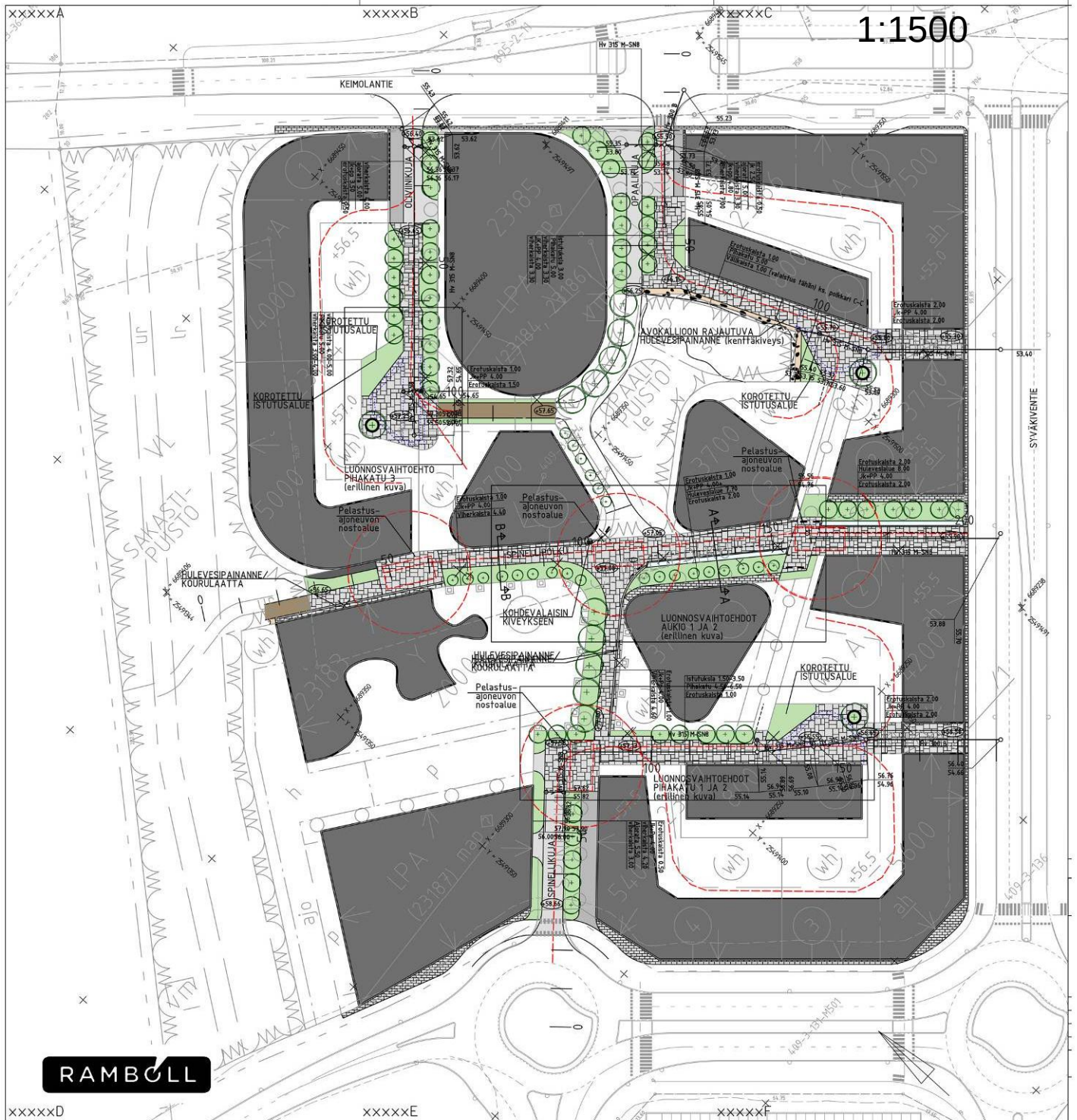




LIITE 5. Ote ajantasa-asemakaavasta 1:2000



LIITE 6. Katu- ja kevyenliikenteenväyliä koskeva suunnittelutilanne 2.3.2015
sekä pelastusreittikaavio



- | | | |
|-----------------------------|------------------|--------------------------------------|
| JK+PP, ASFALTTI | KIVITUHKA | ISTUTETTAVA PUU+ YMPYRÄPENKKI |
| AJORATA, ASFALTTI | ISTUTUSALUE | VALAISINPYLVÄS |
| BETONIKIVEYS, KULKUALUEET | HULEVESIPAINANNE | VALAISINPYLVÄS (GOBOVALAISIN) |
| BETONIKIVEYS, EROTUSKAISTAT | PENKKI | PELASTUSAJONEUVON REITTI/NOSTOPIAKKA |
| KENTTÄKIVEYS | LUONNONKIVET | KÄÄNTÖPAIKAN AJOURAMITOITUS |
| MURSKET | ISTUTETTAVA PUU | |



14 § **Asemakaavamuutos 002194 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 51 Pakkala / Hotelli Flamingon laajennus / TLA**

KA/497/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/NIS/SRU

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

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

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

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

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

Kaavan hakija

Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8.

Maanomistus

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

Kaavan valmisteluun osallistuneet

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

Yleiskaava

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

Asemakaavan muutos

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

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

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

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

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset



Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012). Kaavatyö kohdistuu osittain Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta kerrosalaa (9 600 k-m²).

Sopimus

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002194 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 maksaa muutostkustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.12.2014

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002194 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 3 ja todeta, että hakija Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8 maksaa muutostkustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.1.–19.2.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 15.12.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin kahdelta lausunnonantajalta. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa haluttiin täsmentää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa koskevaa kaavamääräystä.

Tehdyt tarkistukset

Lausuntojen johdosta on tehty tarkistus kaavamääräyksiin. Tarkistus ei ole olennainen, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että



- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään esitetty tarkistus ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002194 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 51 Pakkala / Hotelli Flamingo.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015
- Lausunnot ja vastineet 16.3.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002194 PAKKALA HOTELLI FLAMINGO



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002194. Kaavoitus on tullut vireille 7.11.2013.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

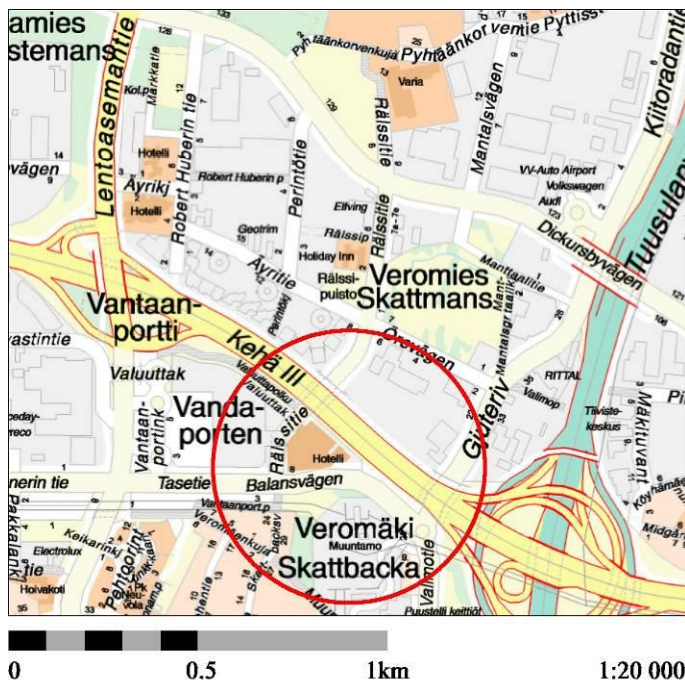
koskee korttelia 51320 sekä katu- ja erityisaluetta kaupunginosassa 51, Pakkala.

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos:

koskee korttelia 51320 kaupunginosassa 51, Pakkala.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



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

1.3 KAAVAN TARKOITUS

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

Kaavamutoksessa rakennusoikeus kasvaa nykyisestä 49 000 kerrosneliömetristä 9 600 kerrosneliömetriin. Korttelitehokkuus ei nouse 1,78:aan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 24.1.2013. Kaavamuutos oli syksyn 2013 työohjelmassa numerolla 002194.
- Kaavoitus tuli vireille 7.11.2013.
- Mielipiteet pyydettiin 9.12.2013 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin 5 kpl.
- Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014.
- Kaupunginhallitus 15.12.2014.
- Nähtävilläolo 21.1.–19.2.2015. Muistutuksia ei saatu.
- Lausuntoja pyydettiin 27.2.2015 mennessä 2 kpl ja saatiin molemmat.
- Kaavamääräyksiin lausuntojen pohjalta tehty tarkennus ei edellytä uutta nähtäville asettamista.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

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

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

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimuksia.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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

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

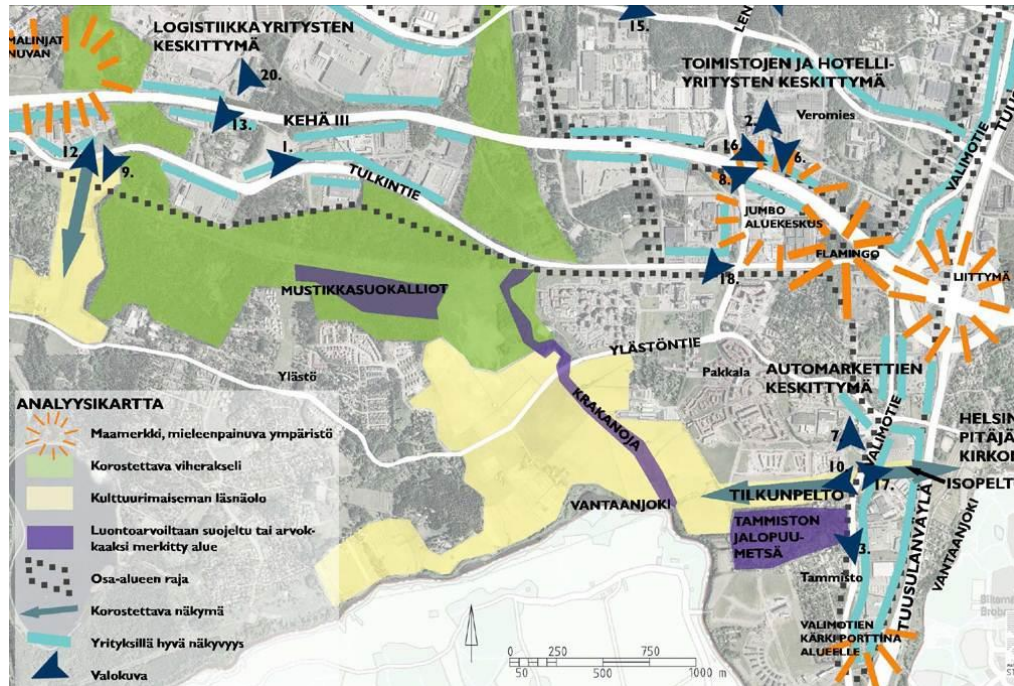
3.1.2 Luonnonympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

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

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

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



Vesistöt ja vesitalous

Alue on rakennettua ja vettä läpäisevää maan pintaa on vähän.

Maaperä ja pohjavesi

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

Rakennettavuus maaperän suhteen (geotekniikka)

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

Perustamistaparatkaisujen tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin tutkimuksiin ja suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

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

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

¹ AVIAPOLIS-Maisemanhoitosuunnitelma, Studio Terra, 2007.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

13-kerroksinen hotelli Flamingo kohoaa näkyvästi silhuetin yläpuolelle. Vuonna 2008 valmistunut kylpylä-hotelli liittyy Rälssitien ylittävällä sillalla Jumbon kauppakeskukseen. Jumbon julkisivut ovat pääasiallisesti harmaata metallikasettia ja luonnonkiveä, Flamingon julkisivuissa on käytetty harmaata ja punaista ke-raamista julkisivulaattaa. Kehän puolelle sijoittuvat pysäköintitilat on verhottu harmaalla metallisäleiköl-lä.

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

Palvelut ja työpaikat

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

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

Väestön lisääntymisen myötä Pakkalan palvelutkin ovat lisääntyneet. Lapsia varten alueella on Kartanon-kosken neuvola sekä useita päiväkoteja ja kouluja. Lisäksi Veromiehessä on Vantaan ammattiopisto Vari-an toimipiste.²

Liikenne

Autoliikenne

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

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

Joukkoliikenne

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

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

² Vantaa alueittain, 2010.

Jalankulku ja pyöräily

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

Vesihuolto

Vedenjakelu

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

Jätevesiviemäröinti

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

Sadevesiviemäröinti

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

Kaukolämpö

Kaukolämpöputki kulkee Rälssitien katualueella.

Sähköverkko

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

Ympäristöhäiriöt

Ilman pienhiukkaspitoisuudet

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

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

Hiukkasia joutuu ilmaan sekä auton moottorin polttoprosessista että välillisesti tienpinnasta ja hiekoitus-hiekasta autojen renkaiden jauhaessa asfalttia. Terveystieteellisesti kannalta pienhiukkaset eli alle 10 µm:n hiukkaset ovat merkityksellisempiä. Ne kulkeutuvat syvemmälle hengitysteihin ja alle 2,5 µm:n kokoiset keuhkorakkuloihin asti. Lapset, vanhuksat sekä erityisesti astmaa, kroonista keuhkoputkentulehdusta tai sydäntauteja sairastavat ovat alttiita hiukkasten aiheuttamille terveyshaitoille. Hengitettävien hiukkasten (PM₁₀) ohjearvot ylittyvät toistuvasti suurten väylien varsilla ja myös tuleva raja-arvo ylittyy vilkasliikenteisessä ympäristössä.⁴ Kasvillisuus ja erityisesti puusto pidättää tehokkaasti liikenteen epäpuhtauksia. Pidättyminen suojavyöhykemetsikköön on kaikkein voimakkainta aivan tien vieressä suunnilleen 10 - 15 metrin matkalla.⁵

³ Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2001, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:17

⁴ Maankäytön ja liikenteen keinoja ilmansuojelun ja meluntorjunnan edistämiseksi, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja B 2002:9

⁵ Kasvillisuuden vaikutus tienvarsien ilmanlaatuun, Pääkaupunkiseudun julkaisusarja C 2002:2

HSY:n mukaan kaikki liikenneperäiset pitoisuudet pienenevät etäisyyden tiestä kasvaessa. Karkeasti voidaan sanoa pienhiukkasmittausten ja mm. typpidioksidin passiivimittausten (Kehä I) perusteella, että tien reunalla (5 - 10 m tiestä) raja-arvot hyvin todennäköisesti ylittyvät pää- ja kehäväylien varsilla, mutta jo niin lähellä kuin 20 m päässä tilanne on parempi. Mikäli joitain toimintoja sijoittuu pihalle, ne on syytä sijoittaa rakennuksen taakse suojaisan pihan puolelle. Toisaalta, jos ei ole mitään mahdollisuutta jättää suojaetäisyyttä, tulisi vilkkaissa liikenneympäristöissä - kuten Kehä III:n reunalla - määrätä käytettäväksi koneellista tuloilmanottoa ja ottopaikkana kattotaso (+ suuntaus puhtaammalta alueelta) sekä tehokkaat EU7 eli F7-luokan suodattimet.

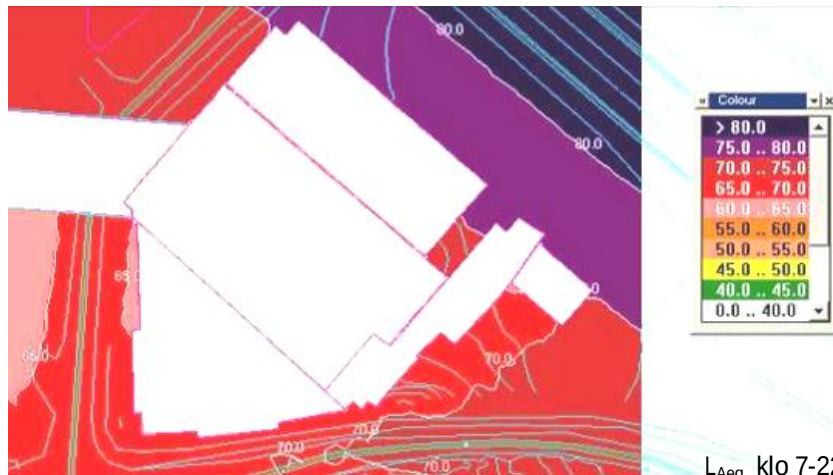
Lentomelu

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

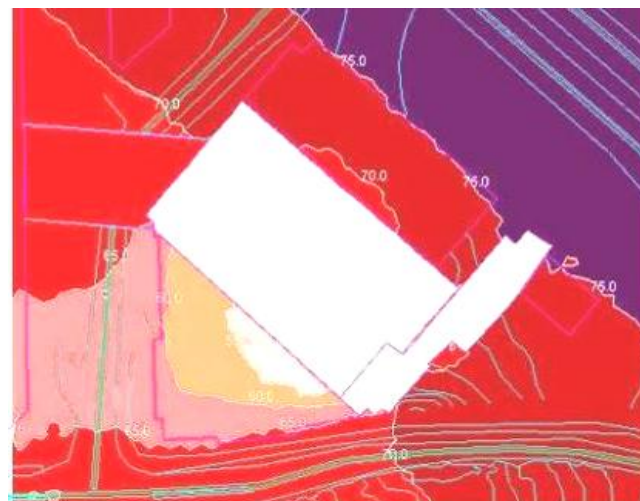
Liikennemelu

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

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

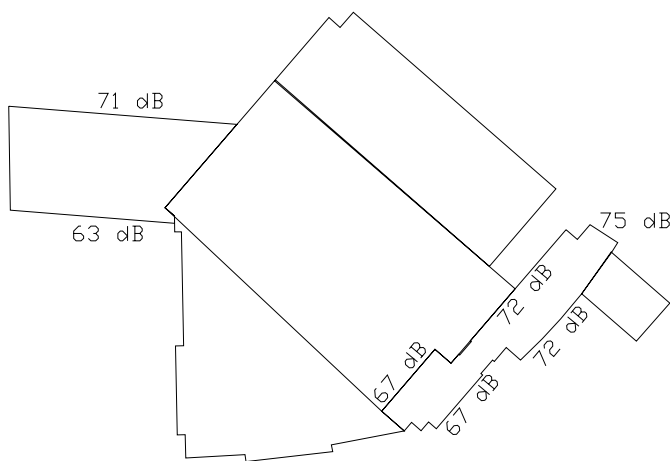


L_{Aeq} klo 7-22, laskentakorkeus + 10 m



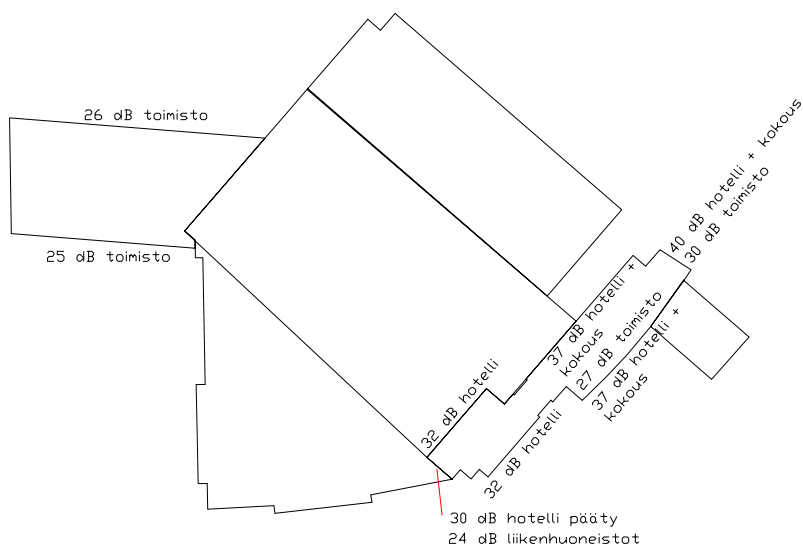
L_{Aeq} klo 7-22, laskentakorkeus + 30 m

⁶ Liikennemelun laskennallinen mallinnus ulkoseinän ääneneristävyysvaatimuksen mitoittamiseksi, 1.2.2005 Promethor



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

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



Ulkoseinien ääneneristävyyksivaatimukset tasoerona ΔL ilmoitettuna.

3.1.4 Maanomistus

Hotelli kiinteistön omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Tasetie 8, suojaviheralue kuuluu Vantaan kaupungille.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

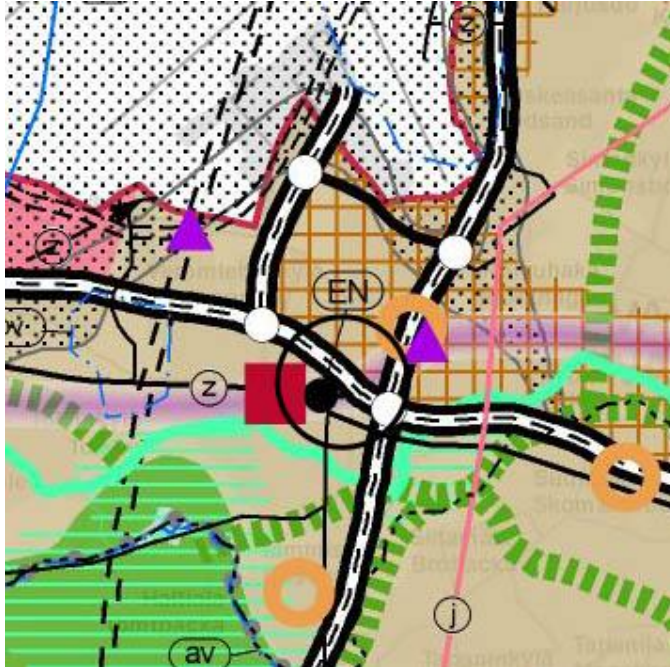
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava

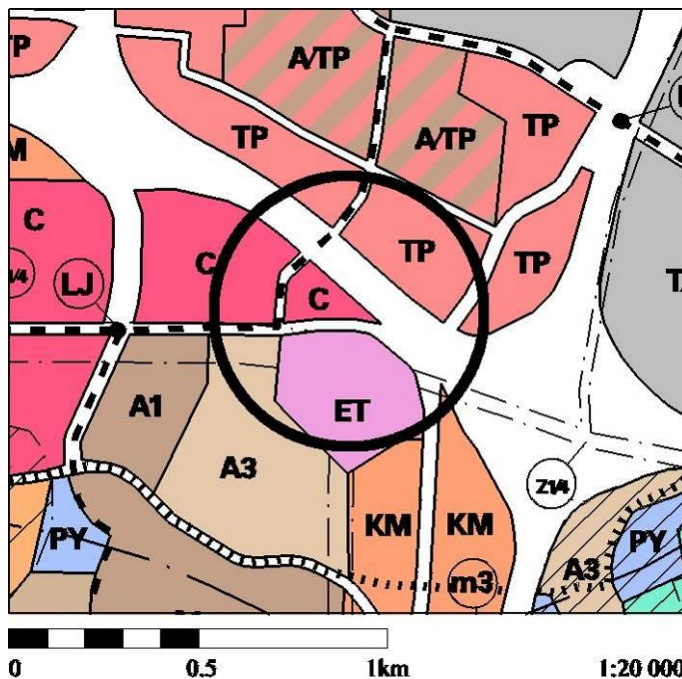


Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on osoitettu taa-jamatoimintojen ja keskustatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle. Moottoriväylien lisäksi alueelle on osoitettu energiahuollon alue ja 400 KV:n voimalinja.

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

Suunnitelma on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



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

Suunnitelma on yleiskaavan mukainen.

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



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

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

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2015 / 14 §



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

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

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 7.11.2013 työnnumerolla 002194. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen kotiin jaetussa Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeitse (MRL 62S) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten mielipiteet pyydettiin 9.12.2013 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteitä saatiin yhteensä viisi.

Museovirastolla ja Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavamuuтокseen.

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

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

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

Nähtäville asettaminen ja lausuntojen pyytäminen

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.–19.2.2015. Yhtään muistutusta ei jätetty.

Lausuntoja pyydettiin 27.2.2015 kahdelta lausunnonantajalta. Fingridin lausunnossa haluttiin muuttaa Tasetien katualueella olevien voimajohtojen merkintää ja Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa haluttiin täsmentää tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa koskevaa kaavamääräystä. Lausunnot on otettu huomioon lausuntovastineissa ja tarkistusesityksessä. Kaavamääräyksiä koskeva muutos ei ole oleellinen, eikä uusi nähtävilläolo ole tarpeen.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin maapoliittiset linjaukset maankäytön suunnittelulle ja maanhankinnalle 2013 – 2016

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

Vantaan arkkitehtuuristrategia (Kv 30.1.2006):

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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

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

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

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Uudisosan pitkä, kaareva ja itään päin suippeneva muoto juontuu suoraan tontin muodosta. Sisäänajon ja huollon vaatimat pihajärjestelyt johtivat rakennuksen nostamiseen pilareiden varaan, jolloin maantasoo jää vapaaksi. Sisäänkäynti uudisosaan tapahtuu vanhan hotelliosan kautta, sillä hotellin vas-

taanotto sijaitsee vanhassa osassa. Sisäänkäyntijärjestelyt eivät ole selkeimmät mahdolliset. Pysäköinti mahtuu Flamingon olemassa olevaan pysäköintitaloon, jossa on vapaata kapasiteettia.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavan pohjana on voimassa oleva Flamingon asemakaava, jossa korttelialue kaavoitettiin liike- ja toimistorakennusten käyttöön. Toiminta on kylpylöineen ja elokuvateattereineen pelkkää hotellitoimintaa laajempaa. Nyt korttelialue kasvaa Kehä III:n ja Tasetien väliin jäävälle suojaviheralueelle. Kaavamuutos sallii hotellin laajenemisen pilareiden varaan rakennettavana ulokkeena sisäänajon ja huoltopihan päälle.

5.1 KAAVAN RAKENNE

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

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

5.1.1 Mitoitus

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

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

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

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

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

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

K, liike- ja toimistorakennusten korttelialue

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

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

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

5.3.1 Muut alueet

EV, suojaviheralue

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

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Yhdyskuntarakenne

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

Rakentaminen kokoo hajanaista yhdyskuntarakennetta ja on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaista.



Kaupunkikuva

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

Palvelut ja työpaikat

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

Liikenne

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

Vesihuolto

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

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

Ympäristöhäiriöt

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

Sosiaalinen ympäristö

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

Taloudellisia vaikutuksia

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

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Hotellin laajennuksella ei ole merkittävää vaikutusta nykytilanteeseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset.

5.4.3 Yhteenveto

Hanke sijoittuu jo rakennetulle alueelle ja on yhdyskuntarakennetta tiivistävä ja täydentävä. Se sijoittuu hyvien joukkoliikennelähtöjen varaan. Hanketta voidaan pitää kestävästä kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukaisena.

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

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

Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Rakentaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

KOy Vantaan Tasetie 8 / Varma: Jari Toikka

Arkkitehti Haroma & Partners: Kari Haroma

Vantaan kaupunki:

<u>Kaupunkisuunnittelu</u>	Tirkkonen Asta Niva Seppo Topra Kaija Vanhala Anna-Liisa	aluearkkitehti arkkitehti suunnitteluavustaja kaavoitusteknikko
<u>Kuntatekniikan keskus</u>	Auvinen Antti Keinänen Harri Kangas Heikki Pasanen Teppo Jääskeläinen Paula	vesihuollon suunn. " geot.suunn. ins. liikenneins. sopimusasiat
<u>Rakennusvalvonta</u>	Rekonen Ilkka	lupa-arkkitehti
<u>Ympäristökeskus</u>	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
<u>Yrityspalvelut</u>	Vähä-Piikkiö Armi	maankehitt.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 16. päivänä maaliskuuta 2015.



Seppo Niva
asemakaavasunnittelija



Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



HAROMA & PARTNERS
ARKKITEHTITOIMISTO

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	07.01.2015
Kaavan nimi	002194 Pakkala 51 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	04.11.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002194
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,3127	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,9415	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,3127

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3127	100,0	58600	1,77	0,0000	9600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1932	66,2	58600	2,67	0,0807	9600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9829	29,7	0		0,0007	0
E yhteensä	0,1366	4,1	0		-0,0814	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

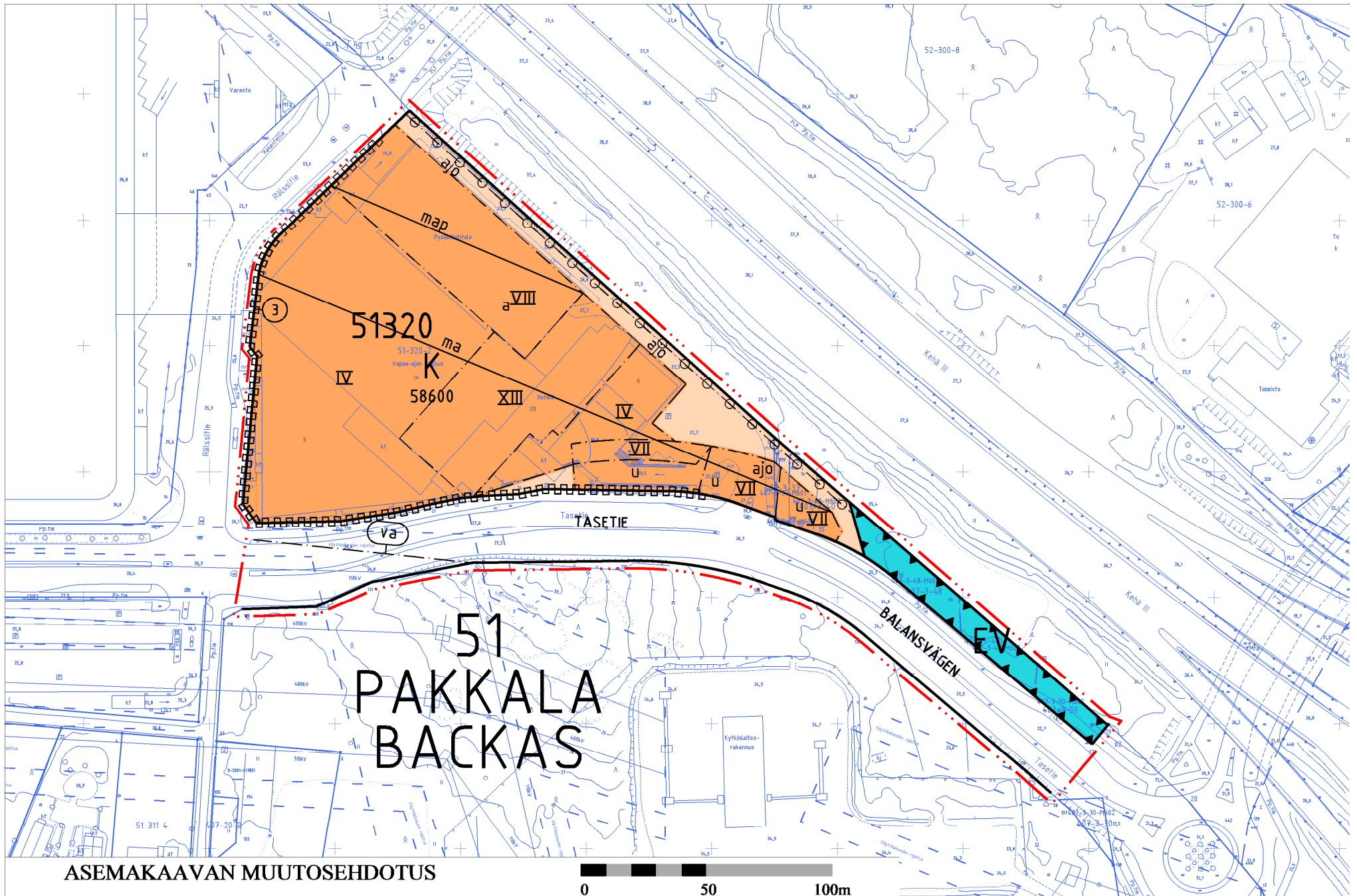
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9415	58,6	0	0,0295	0

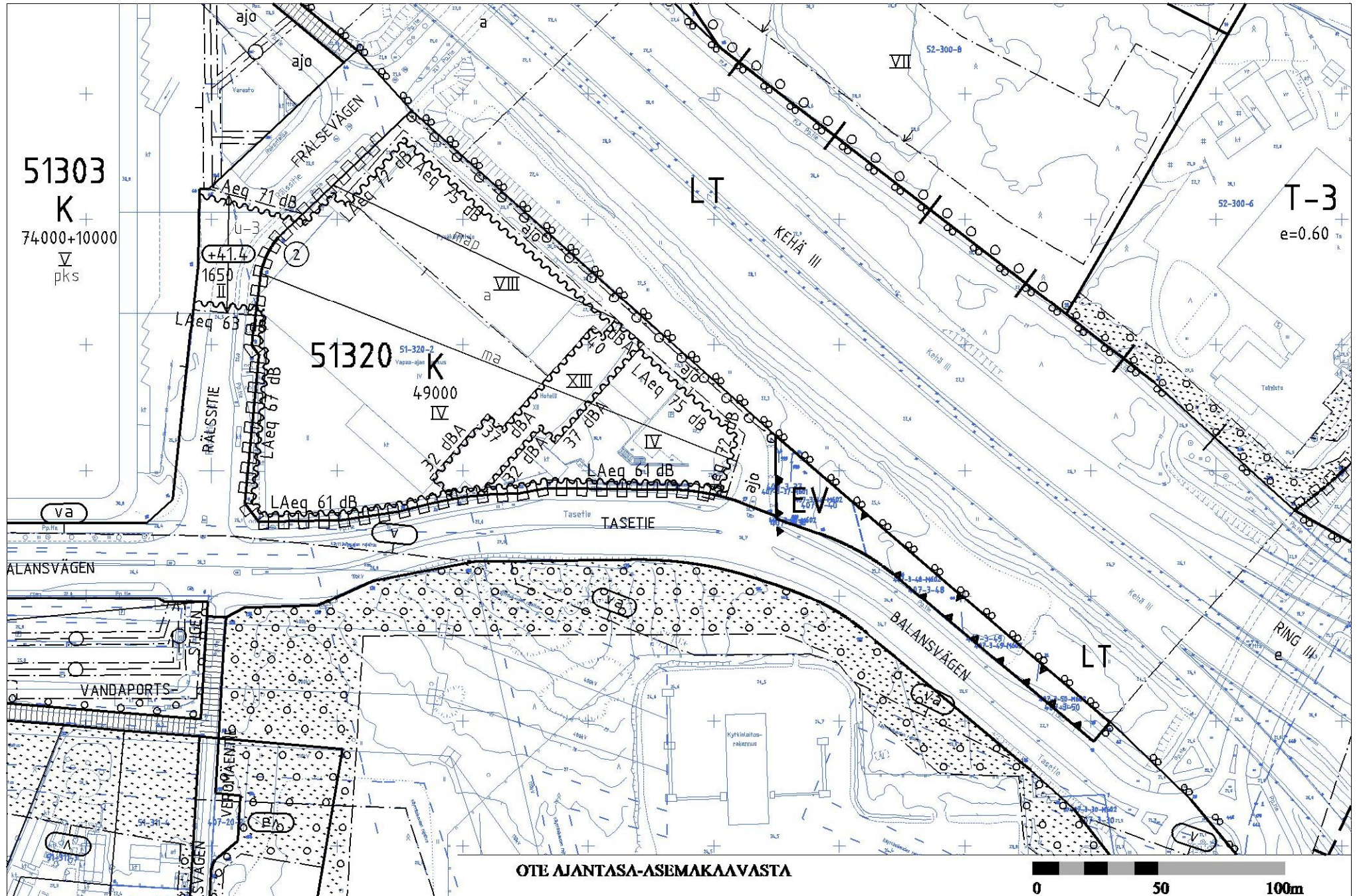
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,3127	100,0	58600	1,77	0,0000	9600
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	2,1932	66,2	58600	2,67	0,0807	9600
K	2,1932	100,0	58600	2,67	0,0807	9600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,9829	29,7	0		0,0007	0
Kadut	0,9829	100,0	0		0,0007	0
E yhteensä	0,1366	4,1	0		-0,0814	0
EV	0,1366	100,0	0		-0,0814	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9415	58,6	0	0,0295	0
ma	1,5845	81,6	0	0,0726	0
map	0,3570	18,4	0	-0,0431	0





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002194

Päiväys
Datum

16.3.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3
Baskartbladens nummer

686498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 51**PAKKALA**Asemakaavan muutos
Kortteli 51320 sekä katu- ja erityis-
alueet.Tonttijako ja tonttijaon muutos
Kortteli 51320.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 51**BACKAS**Ändring av detaljplanen
Kvarteret 51320 samt gatu- och special-
områden.Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Kvarteret 51320.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa hotellin.

Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa, kuten auto-, raata-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.

Myymälätiloja oheistiloineen saa rakentaa enintään 20 % käytetystä kerrosalasta, kuitenkin enintään 8 000 kerrosneliometriä.

Myymälätilojen tarvitsemia aula- ja poistumistiloja saa rakentaa ilman, että niitä lasketaan myymälätilojen rakennusoikeuteen, kuitenkin enintään 1150 kerrosneliometriä.

Korttelin kerrosalasta saadaan käyttää enintään 30 % urheilutiloja varten ja 10 % julkisia palveluja varten.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta. Kellarikerrokseen saa sijoittaa varastoja ja niihin johtavia kulkuteitä rakennusoikeuden lisäksi.

Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaista tilaa enintään 2500 kerrosneliometriä.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuuriin soveltuviksi.

Tontin rajalle rakennettava palomuuuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla.

Arkkitehtuurin tulee olla kauttaaltaan korkeatasoista ja lennokasta.

Uusi hotellirakennus tulee tehdä ulkoseiniltään kaarevaksi.

Uudisosan julkisivut tulee tehdä kuoriseinärakenteena. Värin tulee olla raikkaan punainen.

Uudisosan katon tulee olla viherkatto.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

På området får placeras ett hotell.

Till området får man inte förlägga en dagligvaruhandel eller en affär för specialvaror som kräver mycket utrymme, som t.ex. en bil-, järn-, möbel-, trädgårds- eller lantbruksaffär.

Butikslokaler med anknytande utrymmen får byggas på högst 20% av den använda våningsytan, dock högst 8000 kvadratmeter våningsyta.

Entréhall och utgång som behövs för butikslokaler får byggas utan att de räknas till butikslokalernas byggnadsrätt, dock högst 1150 kvadratmeter våningsyta.

Högst 30 % av kvarterets våningsyta får användas för idrottslokaler och 10 % för offentlig service.

I området får två källarvåningar byggas. I källarvåningen får utöver byggrätten placeras förråd samt passager som leder till dem.

Till källarvåningarna får man förlägga utrymmen avsedda för huvudanvändningsändamålet på högst 2500 kvadratmeter våningsyta.

På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka tillsammans med de anordningar som hänför sig till dessa, skall anpassas till byggnadens arkitektur.

Den brandmur som byggs på tomtgränsen kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering.

Arkitekturen ska genomgående vara högklassig och innovativ.

Den nya hotellbyggnaden ska byggas så att ytterväggarna har en svängd form.

Fasaderna på den nya delen ska byggas som en skalväggskonstruktion. Färgen ska vara klarröd.

Taket på den nya delen ska utgöras av ett gröntak.

Rakennuslupavaiheessa tulee tehdä selvitys rakennuksen kaupunkikuvallisesta vaikutuksesta myös pimeällä.

Maantasostaan avoimen rakennuksen alapohjan tulee täyttää korkeatasoisen arkkitehtuurin vaatimukset. Siinä tulee käyttää vastaavaa ulkoeristämateriaalia ja -väriä kuin julkisivussa.

Alapohja tulee valaista ja sitä tulee hyödyntää hajavalon ohjaamisessa osana pihavalaistusta.

Rakennuksen ja siihen liittyvien rakenteiden, aitojen ja muurien tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Mitkään rakenteet tai laitteet eivät saa ylittää korkeustaso + 84.0 (N 2000).

Tontilla olevan ajoyhteyden vapaan kulkukorkeuden tulee olla vähintään 4,2 m.

Pihamateriaalien tulee olla korkealuokkaisia. Tasetien ja Räissitien puolella tulee pääosin käyttää luonnonkiveä.

Piha-alueen kevyen liikenteen yhteydet tulee tehdä selkeiksi.

Majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkoisen ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 40 dB ja toimisto- ja työtilojen vähintään 35 dB. Ääneneristävyys ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28 dB.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma. Alueella tulee järjestää hulevesien viivytys ennen niiden johtamista yleiseen sadevesijärjestelmään.

Autopaikkojen vähimmäismäärä on 880 kpl. Autopaikat saa sijoittaa tontin rajoista riippumatta. Takaisen odotuspaikat tulee osoittaa tontille.

Helposti käytettäviä polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 100 kpl. Paikkojen tulee olla laadukkaita. Vähintään puolet paikoista tulee olla runkolukituksen mahdollistavia. Työntekijöille tulee varata säältä suojattuja pp-paikoja.



Suojaviheralue.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa - alueen raja.



Sitoivan tonttijoen mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

51
PAK
51320

Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

TASETIE

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

58600

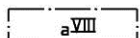
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

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



Rakennusala.



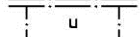
Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.



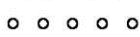
Maanalainen tila.



Maanalainen pysäköintitila.



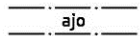
Uloke.



Säilytettävä / istutettava puurivi.



Katu.



Ajoyhteys.

I bygglovsskedet måste man sammanställa en utredning^{2/3} över byggnadens inverkan på stadsbilden även under dygnets mörka tider.

Byggnadens bottenbjälklag som är öppet i markplanet ska uppfylla högklassiga arkitektoniska krav. I det ska användas motsvarande väggbeklädnadsmaterial och -färg som i fasaden.

Bottenbjälklaget ska belysas och genom styrning av återskenet utnyttjas som en del av gårdsbelysningen.

Byggnaden inklusive konstruktioner, staket och murar ska hålla hög arkitektonisk klass.

I området får två källarvåningar byggas.

Vid placeringen av reklamanklagningar och dessas konstruktioner ska särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Inga konstruktioner eller anläggningar får överskrida höjdnivån + 84.0 (N 2000).

Körförbindelsen på tomten ska ha en fri höjd på åtminstone 4,2 m.

Gårdsmaterialen skall vara högklassiga. Mot Balansvägen och Frälsevägen ska huvudsakligen användas natursten.

Gårdsområdets gång- och cykeltrafikförbindelser ska göras tydliga och klara.

Ljudisoleringen ΔL mot vägtrafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och mötesrummens yterskikt ska vara minst 40 dB samt i kontors- och arbetslokaler nas yterskikt minst 35 dB. Ljudisoleringen ΔL mot flygtrafikbuller ska vara minst 28 dB.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsentilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

För området skall utarbetas en plan för dagvattenhanteringen. På området skall ordnas så att dagvattnet fördröjs innan det leds ut i det allmänna regnvattnetssystemet.

Minimiantalet bilplatser är 880 bp. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtens gränser. På tomten ska anvisas väntplatser för taxibilar.

Minst 100 st. lättillgängliga cykelplatser ska reserveras. Platserna ska vara högklassiga. Minst hälften av platserna ska förses med möjlighet till ramlåsning. För de anställda ska reserveras väderskyddade cykelparkeringsplatser.

Skyddsgrönområde.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.

Utrymme under markplanet.

Underjordiskt parkeringsutrymme.

Utsprång.

Trädrad som skall bevaras / planteras.

Gata.

Körförbindelse.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.



Vaara-alue.

TONTTIJAKO

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

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.^{3/3}

Faroområde.

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__

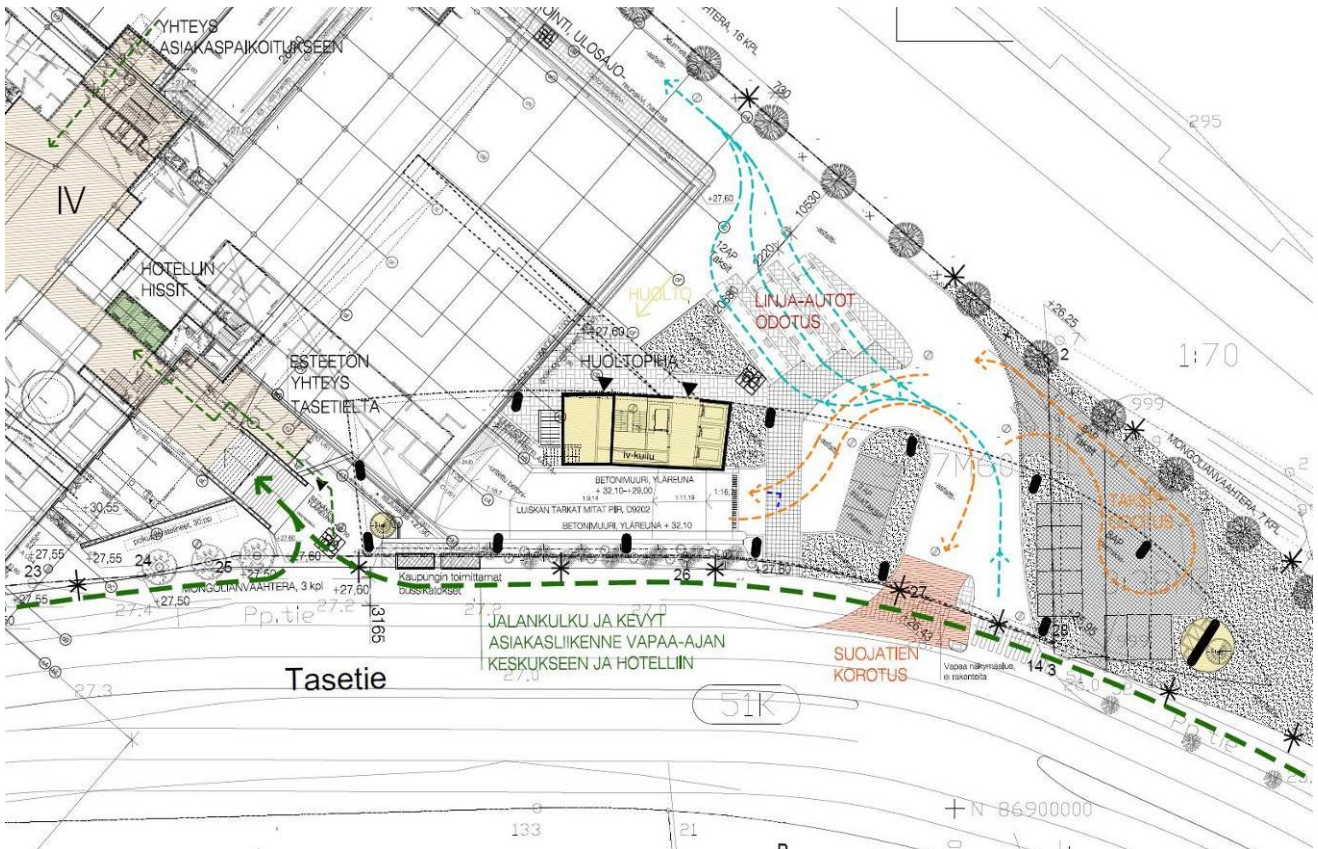
Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

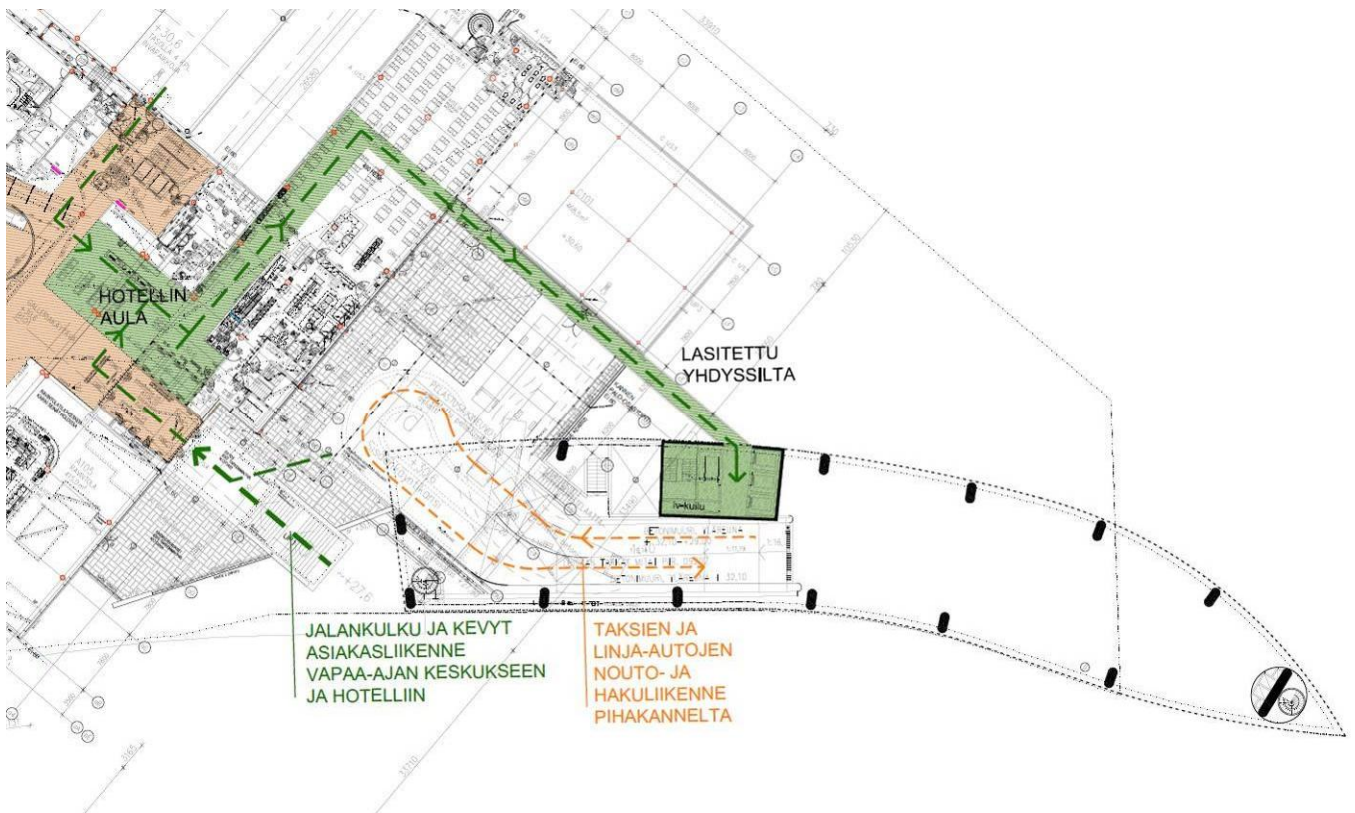
Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

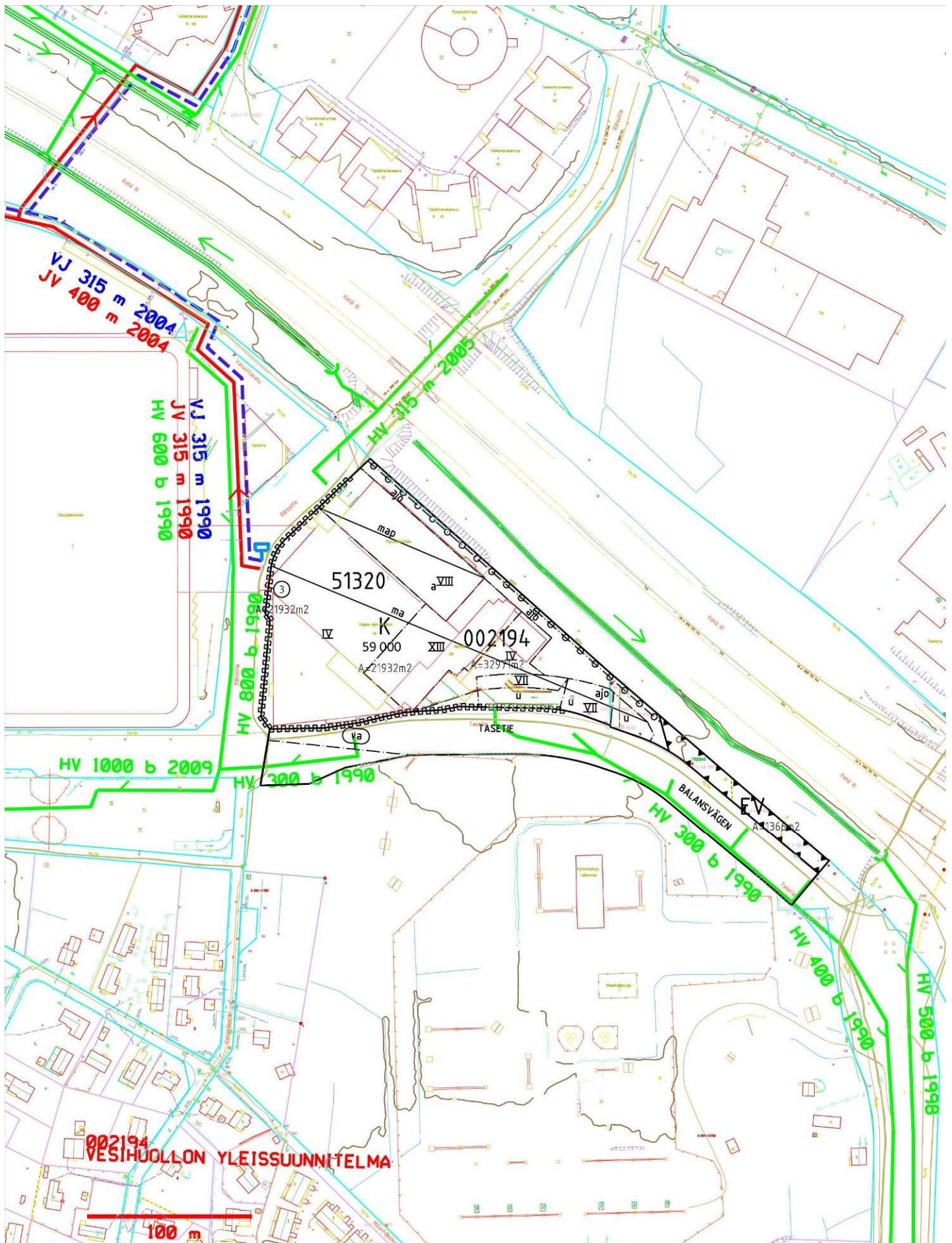
Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



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



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



Kaupunginhallitus 15.12.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta **nro 002194 / Hotelli Flamingo, Pakkala**. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 FINGRID OYJ	Voimajohdot tulisi merkitä kaavaan johtoalueena, ei vaara-alueena.	–
NRO 2 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa koskevaa määräystä tulisi tarkentaa.	Tarkistetaan kaavamääräyksiä.

NRO 1 FINGRID OYJ

Lausunto:

Asemakaava-alue sivuaa Fingridin Tammiston sähköaseman aluetta. Sähköaseman itäpuolella sijaitsee Fingrid Oyj:n ja muiden omistajien (Helen ja Vantaan Energia) voimajohtoja. Olemme lausuneet kaavan aloitusvaiheesta 5.12.2013 ja toimittaneet tiedot voimajohdoista.

Ehdotamme, että voimajohtoalue merkitään tulevissa asemakaavoissa merkinnällä *johtoa varattu alueen osa*. Vaara-alue-merkintä ei sovellu luonteeltaan tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden merkinnäksi. Ympäristöministeriön ohjeen (Asemakaavamerkinnot ja -määräykset YM 17.6.2003) mukaisesti vaara-alue -merkinnällä osoitetaan alueita, joilla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Voimajohtoalueella ei ole tarpeen rajoittaa liikkumista (vaikka ympäristöministeriön oppaassa mainitaankin, että voimalinjojen alueilla voidaan käyttää vaara-alueen merkintää).

Fingrid Oyj:llä ei ole muutoin huomauttamista asemakaavan muutosehdotuksesta. Edellisessä lausunnossa mainitut asiat voimajohtojen rajoituksista maankäytön suunnittelulle on kuitenkin otettava huomioon myös tarkemmassa suunnittelussa.

Fingrid Oyj:n voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja.

Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Muiden kuin Fingridin omistamien voimajohtojen osalta tulee pyytää lausunto kyseisten voimajohtojen omistajilta.

Vastine:

Kaavamuutos sivuaa pieneltä matkaltaan Tasetien katualueelle sijoittuvaa voimajohdoille varattua aluetta. Suurten voimajohtojen alueella on Vantaalla ollut käytäntönä käyttää vaara-alueen merkintää, vaikka johdot eivät rajoittaisikaan alueella liikkumista. Tulevissa kaavamuutoksissa voidaan harkita merkintätavan muuttamista varsinkin silloin, kun laajempi johtoalue muutetaan kerrallaan. Nyt muutoskohta on niin pieni, että ympäristön vaara-aluemerkinnöistä poikkeavana epäjatkuvuuskohtana se vaikeuttaisi asemakaavakartan luettavuutta.

Tarkistukset:

–

**NRO 2
UUDENMAAN ELY-KESKUS****Lausunto:**

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajama- toimintojen alueelle, jonka kohdalla on keskustatoimintojen alueen kohdemerkintä. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on liike- ja toimisto rakennusten korttelialuetta (K), suojaviheraluetta (EV) ja katualuetta.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa hotellin laajentaminen nykyisen pysäköinti- ja huoltopihan päälle ja osittain nykyisen asemakaavan suojaviheralueelle. Kaavanmuutos edistää elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti.

Maakuntakaavan ja yleiskaavan keskustatoimintojen alueeseen sisältyy MRL:n mukaan oikeusvaikutuksena vähittäiskaupan suuryksikköjen sijoittumisen salliminen. Liiketilän määrä ei kaavanmuutoksella kasva, vaan on entisellään. Määräyksellä kielletään päivittäistavarakaupan ja TIVA -kaupan sijoittuminen. K-kaavamääräystä tulee tarkentaa seuraavasti:

...eikä paljon tilaa vaativaa erikoistavaran kauppaa kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa."

Vastine:

Kaavoitettava alue sijoittuu yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C). Kaupunki on kuitenkin halunnut määritellä kortteliin sijoitettavan kaupan luonnetta jo edellisen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2005. Nyt tehtävässä kaavamuutoksessa kasvava rakennusoikeus on lähtöisin hotellin laajennustarpeesta. Siksi erikoistavaran kauppaa koskeva rajoitus on edelleen perusteltu ja sitä voidaan täsmentää lausunnonantajan ehdottamalla tavalla.

Tarkistukset:

Tarkennetaan kaavamääräystä.



15 § **Asemakaavamuutos 002118 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 66 Hakkila / Hakintie 6 - 8 / TLA**

KA/3734/10.02.04.01/2010

TLA/VKA/ESA/SRU

Valtionrautatiet lopetti raidekuljetukset Oy Kontino Ab:lle vuoden 2013 aikana, jonka jälkeen kuljetukset siirtyivät kokonaan rekkaliikenteen varaan. Liikennöinti ja tavarankuljetus Oy Kontino Ab:n tonteilla suunnitellaan uusiksi. Jotta Oy Kontino Ab:n toiminta-alueen

kahta erillistä tonttia voidaan suunnitella yhtenä kokonaisuutena, tontit tulee kaavamuutoksella yhdistää yhdeksi ja samalla yhdenmukaistaa alueita koskevat kaavamääräykset.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 66019, kaupunginosassa 66, Hakkila. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelin 66019 tontteja 92-66-19-2 ja 92-66-19-3.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee tonttia 92-66-19-4.

Alue sijaitsee

Alue sijaitsee Hakintien varrella, sen länsipuolella, Kesko Oyj:n työpaikka-alueen pohjoispuolella Hakkilan sorakuopassa. Muutosalueesta länteen sijaitsee Stenkullan asuinalue.

Kaavan hakija

Liikennevirasto on yhteistyökumppaninaan Oy Kontino Ab 20.8.2010 tehnyt aloitteen asemakaavan muuttamiseksi. Asemakaavan muutuskustannukset maksaa Oy Kontino Ab.

Asemakaavamuutoksen maa-alueen hallinta tulee valtionvarainministeriön (VM) päätöksellä virallisesti siirtymään liikennevirastolta Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 1.7.2014 alkaen.

Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on Suomen valtion omistuksessa. Oy Kontino Ab toimii alueella pitkäaikaisilla vuokrasopimuksilla ja omistaa alueen rakennukset.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Laitila Arkkitehdit Oy, toimistopäällikkö Juhani Virta, joka on laatinut kaavamuutoshakemuksen liitteenä olevan luonnoksen alueesta.

Yleiskaava

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T), joka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv).

Asemakaavan muutos

Asemakaavamuutoksella yhdistetään kaksi erillistä tuotanto- ja varastorakennustonttia ja muodostetaan näistä yksi uusi varasto- ja tuotantorakennusten tontti. Ajoneuvoyhteys asemakaavan muutosalueelta Hakintielle ja edelleen Tikkurilantielle säilyy. Rakennusten suurin sallittu korkeus on nostettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 12 metristä enintään 18 metriin, mikä luo edellytykset korkeamman varastointitekniikan käyttämiselle. Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus 34 700 k-m² säilyy muuttamattomana, kun huomioidaan vuonna 1999 myönnetty poikkeuslupa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.1.2012, tarkistettu 7.11.2013. MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä jätettiin neljä. Mielipiteissä Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muuntamo, kaukolämpöputket ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin. Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen mielipiteen johdosta pohjavesimääräyksen (pv) loppuun on lisätty kaavamääräys: *"Räjähteiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai"*



ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty".

Kaavamuutostyön aikana Oy Kontino Ab on ilmoittanut, ettei yhtiöllä lähiaikoina ole hankkeita, jotka vaatisivat lisärakennusoikeutta, joten tämän kohdan osalta kaavamuutoshakemus on rauennut.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutuskustannukset maksaa hakijan vuokralainen Oy Kontino Ab ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8000 €), lisättyä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 § 12

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.5.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002118 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Senaatti-kiinteistöt / Kontino,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Kaupunkisuunnittelujohtaja tarkisti päätösesityksen a-kohdan seuraavaksi:

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.5.2014 päivätty asemakaavaehdotus 002118 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Hakintie 6 – 8.

Päätös:

Päätettiin

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 19.5.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002118 sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 66 Hakkila / Hakintie 6 – 8,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 06.08.2014-04-09.2014. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2. Liikennevirastolla ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavamääräyksiin olisi paikallaan lisätä määräys, jonka mukaan pohjavesialueelle ei sallita sijoitettavaksi maalämpöjärjestelmiä.

Pohjaveden suojeluun kiinnitetään huomiota myös rakennusluvan yhteydessä. Vantaan rakennusvalvonnan käytäntöön kuuluu, että se pyytää Vantaan ympäristökeskukselta lausunnon, jos vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle halutaan rakentaa maalämpöjärjestelmä. Lausunnossaan ympäristökeskus noudattaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ohjeistusta. Asemakaavaehdotuksen määräyksiä ei esitetä muutettavaksi lausunnon perusteella.

Tehdyt tarkistukset

Asemakaavaehdotuksen kaavamerkintä "Säilytettävä/istutettava puurivi" merkintä muutosalueen eteläosassa Hakintien varrella on epähuomiossa kaavaehdotukseen piirretty liian kapeaksi, kaksi (2) metriä leveäksi. Sen tulee olla neljä (4) metriä leveä, jotta puilla olisi tarpeeksi leveä kasvualusta.

Oy Kontino Ab:ltä on 22.8.2014 ja Senaatti-kiinteistöltä 17.11.2014 saatu suostumukset asian korjaamiseksi asemakaavakarttaan ilman uutta nähtäville panoa. Asemakaavamerkintä on korjattu asemakaavakarttaan päivätty 16.3.2015.



Nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen kaavamääräys "Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden" on korvattu kaavamääräyksellä "Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun *kerroskorkeuden* tai rakennusoikeuden", koska asemakaavaehdotuksessa on käytetty asemakaavamääräykseen sisältyvää kerroskorkeusmääräystä eikä kaavakarttaan merkittyä kerroslukua. Asemakaavamääräys on korjattu 16.3.2015 päivätyn kaavakartan asemakaavamääräyksiin.

Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtäville pano ei ole tarpeen.

Kaavamuutoksen hyväksyjä

MRL:n 52 §:n ja kaupunginhallituksen johtosäännön 4 §:n 37 kohdan nojalla tämän asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyy kaupunginhallitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin,
- b) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakijan vuokralainen Oy Kontino Ab maksaa muutostkustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €,
- c) hyväksytään 16.3.2015 päivätty, asemakaavamuutosehdotus 002118 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 66. Hakila / Hakintie 6-8.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015
- Lausunnot ja vastineet 16.3.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684,
asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo, puh. 8392 3045
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002118, Hakintie 6 – 8, Hakkila. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 UUDENMAAN ELY-KESKUS	Kaavamääräyksiin olisi paikallaan lisätä määräys, jonka mukaan pohjavesialueelle ei sallita sijoitettavaksi maalämpöjärjestelmiä.	—
NRO 2 LIIKENNEVIRASTO	Liikennevirastolla ei ole lausuttavaa. Alue on siirtynyt 1.7.2014 Liikenneviraston hallinnasta Senaatti-Kiinteistöjen hallintaan.	—

NRO 1
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto:

"Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle ja sisältyy tärkeän pohjavesialueen rajaukseen (pv). Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T) ja sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-3, TTV5), jossa pohjois- ja eteläosissa on varaukset maanalaisia johtoja varten. Alue rajautuu lännessä rautatiealueeseen (LR).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on laajentaa nykyisiä varasto- ja tuotantotiloja ja varmistaa samalla pohjavesien säilyttäminen.

ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutoksella edistetään elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä olevaa yhdyskuntarakennetta hyödyntäen. Samalla tarkennetaan pohjavesialueen suojelumääräyksiä ja hulevesiin varautumista. Kaavamääräyksiin olisi paikallaan lisätä määräys, jonka mukaan pohjavesialueelle ei sallita sijoitettavaksi maalämpöjärjestelmiä.

Vaikka alueen toiminnan muutos ei välittömästi lisää liikennemääriä, Tikkurilantien liikenneolosuhteiden parantaminen on tarpeellista etenkin suojatie- ja risteysjärjestelyjen osalta jo nykyisilläkin liikennemäärillä."

Vastine:

Pohjaveden suojeluun kiinnitetään huomiota myös rakennusluvan yhteydessä. Vantaan rakennusvalvonnan käytäntöön kuuluu, että se pyytää Vantaan ympäristökeskukselta lausunnon, jos vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle halutaan rakentaa maalämpöjärjestelmä. Lausunnossaan ympäristökeskus noudattaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ohjeistusta.

Tarkistukset:

—

002118

Hakintie 6-8

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueen rakennuskorkeuden, rakennusalojen ja tontin muutos.



Oy Kontino Ab:n sisäänajoportti "Gate 01", oikealla toimistorakennus (marras/2013).

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002118

Laatija: Vantaan kaupunki, Maankäyttö, Kaupunkisuunnittelu, ESA, MHO.

Aloite: Liikennevirasto 20.8.2010 yhteistyössä Oy Kontino Ab:n kanssa.

ID: KA / 3734 / 10.02.04.01 / 2010

1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Mitä alueelle suunnitellaan

Liikennevirasto on hakenut kaavamuutosta Oy Kontino Ab:n toiminta-alueelle, koska Oy Kontino Ab:n tarkoituksena on kehittää terästuotteiden valmistukseen liittyviä varasto- ja tuotantotiloja. Oy Kontino Ab on vuonna 1928 perustettu teräksen myyntiin ja käsittelyyn erikoistunut yritys, joka toimii pitkäaikaisella vuokrasopimuksella liikenneviraston hallinnassa olevalla Suomen valtion omistamalla maa-alueella Hakkilan sorakuopassa. Oy Kontino Ab:n liikevaihto vuonna 2012 oli 74,5 milj. EUR.

Valtionrautatiet lopetti raidekuljetukset Oy Kontino Ab:lle vuoden 2013 aikana, jonka jälkeen kuljetukset siirtyivät kokonaan rekkaliikenteen varaan. Liikennöinti ja tavarankuljetus Oy Kontino Ab:n tonteilla suunnitellaan uusiksi. Jotta Oy Kontino Ab:n toiminta-alueen kahta erillistä tonttia voidaan suunnitella yhtenä kokonaisuutena, tontit tulee kaavamuutoksella yhdistää yhdeksi ja samalla yhdenmukaistaa alueita koskevat kaavamääräykset.

Lisäksi alueen hakija esittää, että muutoksessa:

- tontin rakennusoikeutta lisätään $e=0,75$:ksi (voimassa olevassa kaavassa suuremman tontin rakennusoikeus on $e=0,65$ ja pienemmän $e=0,60$)
- poistetaan istutettavaksi määrättyjä korttelialueenosa ja muutetaan rakennusalueen rajaa varastorakennuksen laajennuksen kohdalta
- rakennuksen sallittua korkeutta ei rajoitettaisiin
- autopaikkatarve määriteltäisiin rakennusluvan yhteydessä.

1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	sivu 2
1.1 Tunnistetiedot	sivu 2
1.2 Kaava-alueen sijainti	sivu 2
1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus	sivu 3
1.4 Asemakaavaselostuksen sisällysluettelo	sivu 3
1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	sivu 5
1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä	sivu 5
2. Tiivistelmä	sivu 5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	sivu 5
2.2 Asemakaavamuutos	sivu 6
2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen	sivu 7
3. Lähtökohdat	sivu 7
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	sivu 7
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	sivu 7
3.1.2 Luonnonympäristö	sivu 7
3.1.3 Rakennettu ympäristö	sivu 10
3.1.4 Maanomistus	sivu 14
3.2 Suunnittelutilanne	sivu 15
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	sivu 15
4. Asemakaavamuutoksen suunnittelun vaiheet	sivu 20
4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve	sivu 20
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	sivu 20

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	sivu 20
4.3.1 Osalliset	sivu 20
4.3.2 Aloite	sivu 21
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	sivu 21
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	sivu 22
4.4 Asemakaavamuutoksen tavoitteet	sivu 22
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	sivu 22
Kunnan asettamat tavoitteet	
4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet	sivu 23
4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset	sivu 23
4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta	sivu 23
4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen	sivu 23
5. Asemakaavamuutoksen kuvaus	sivu 24
5.1 Kaavan rakenne	sivu 24
5.1.1 Mitoitus	sivu 25
5.1.2 Palvelut	sivu 25
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	sivu 25
5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen	sivu 25
5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen	sivu 25
5.3 Aluevaraukset	sivu 25
5.3.1 Korttelialueet	sivu 25
5.3.2 Muut alueet	sivu 26
5.4 Asemakaavamuutoksen vaikutukset	sivu 28
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	sivu 29
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	sivu 30
5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset	sivu 30
5.9 Tonttijako	sivu 30
6. Asemakaavamuutoksen toteutus	sivu 30
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	sivu 30
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus	sivu 31
6.3 Toteutuksen seuranta	sivu 31
6.4 Asemakaavoituskustannukset	sivu 31

LIITEKUVAT

Kuva 1	Kaava-alueen sijainti 1:20 000
Kuva 2	Ote maaperäkartasta 1:4 000
Kuva 3	Kaupungin maanomistus 1:4 000
Kuva 4	Ote maakuntakaavasta 1:50 000
Kuva 5	Ote Vantaan yleiskaavasta 2007 / 1:20 000
Kuva 6	Ote Vantaan Akselin kaavarungosta ve2, 13.6.2011
Kuva 7	Ote ajantasa-asemakaavasta 1:3 000
Kuva 8	Luonnos alueen maankäytöstä, Laitila Arkkitehdit Oy
Kuva 9	Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta ennen vuotta 2010
Kuva 10	Viistoilmakuva asemakaavamuutosalueesta 2011, nykytilanne

Asemakaavan seurantalomakkeet 1 ja 2
 Poistettavat merkinnät kuva
 Asemakaavan muutosehdotus
 Asemakaavamääräykset

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen toteutusohjelma 2017 (MAL 2017) 18.01.2008. {Helsingin seudun yhteistyö perustuu vuonna 2005 tehtyyn 14 kunnan yhteistyöso-pimukseen.
- Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäris-tokeskus/Julkaisu A 12/2000.
- Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, ti-laaja Vantaan kaupunki/YKE.
- Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö 24.09.2009, Arkkitehdit Antti-la&Rusanen, Ramboll Finland Oy, Vantaan markkinointi Oy.
- Vantaan Akselin kaavarunko 1, 13.6.2011, työ nro 062200, Vantaan kaupunki / Arkkitehdit Antti-la&Rusanen Oy, Mikko Rusanen ja Maarit Virkkunen.
- Vantaan Akselin alue, hulevesiselvitys 14.2.2011, Vantaan kaupunki / Pöyry Finland Oy, Timo Nikulainen.
- Vantaan Akselin alueen liikennesuunnitelma 4.3.2011, Ramboll Finland Oy.
- Vantaan Akselin alueen liikenne-ennuste ja toimivuustarkastelut 23.2.2011, Ramboll Finland Oy, Petri Saarelainen.
- KONTINO OY, Hakintie 6 – SUOJELUPERUSTEISTA, Vantaan kaupunginmuseum, 11.12.2013/SP
- Oy Kontino Ab:n poikkeuslupa 248/5511/99 vuodelta 1999, jossa tontille 66-19-3 on myönnetty noin 1600 k-m²:n rakennusoikeuden ylitys.
- Asemapiirrosluonnos ja julkisivuluonnokset Oy Kontino Ab:n laajennussuunnitelmista 18.08.2010 / Laitila Arkkitehdit Oy / Juhani Virta.

1.7 Asemakaavan sisältömerkitys ja sen käyttö suunnitteluvälineenä

Asemakaavamuutoksen laadinta perustuu koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaan Vantaan yleiskaavaan. Asemakaavan muutoksessa ratkaistaan muun muassa asuntoalueiden sisäinen katuverkko, kortteleiden tai niiden osien käyttötarkoitus, rakennusoikeudet, kerrosluvut ja rakennusten ulkonäköön liittyviä seikkoja.

Asemakaavamuutos esitetään kartalla 1:2 000 siihen kuuluvine asemakaavamerkinnoin ja -määräyksin. Siihen kuuluu aina myös asemakaavan selostus.

Asemakaavamuutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään, miten kohdan 4.3 osalliset voivat osallistua ja vaikuttaa asemakaavan muutoksen laadintaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) § 63 mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS -suunnitelma) on päivätty 16.01.2012, tarkistettu 07.11.2013, ja toimitettu osallisille. OAS -suunnitelman täydennysesitykset jätettiin 24.02.2012 mennessä. Täydennysesityksiä jätettiin yksi (1 kpl). Täydennysesityksen mukaisesti OAS:ään on korjattu oikea maanomistajatieto (Suomen valtio, Liikennevirasto).

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti asemakaavan muutostyökohteessa nro 002218, Hakkila, on ollut 16.01.—24.02.2012.

Mielipiteitä jätettiin neljä (4 kpl). Mielipiteissä Vantaan Energia Oy:n ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n kaavakarttaan merkittäväksi esitetyt muuntamo, kaukolämpöputket ja maakaapelit on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.

Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen mielipiteen johdosta pohjavesimääräyksen (pv) loppuun on lisätty kaavamääräys: *"Räjähteiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jäteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty"*.

Kaavamuutostyön aikana Oy Kontino Ab on ilmoittanut, ettei yhtiöllä lähiaikoina ole hankkeita, jotka vaatisivat lisärakennusoikeutta, joten tämän kohdan osalta kaavamuutoshakemus on rauennut.

Asemakaavamuutos on ollut nähtävillä MRL § 27 mukaan 06.08.2014—04.09.2014. Muutosehdotuksesta ei jätetty muistutuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.5.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002118, Hakintie 6 – 8, Hakila. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Liikennevirastolla ei ollut huomautettavaa. Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaavamääräykseen olisi paikallaan lisätä määräys, jonka mukaan pohjavesialueelle ei sallita sijoitettavaksi maalämpöjärjestelmiä.

Pohjaveden suojeluun kiinnitetään huomiota myös rakennusluvan yhteydessä. Vantaan rakennusvalvonnan käytäntöön kuuluu, että se pyytää Vantaan ympäristökeskukselta lausunnon, jos vedenhankinnan kannalta tärkeälle pohjavesialueelle halutaan rakentaa maalämpöjärjestelmä. Lausunnossaan ympäristökeskus noudattaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ohjeistusta. Asemakaavaehdotuksen määräyksiä ei esitetä muutettavaksi lausunnon perusteella.

Asemakaavaehdotuksen kaavamerkintä "Säilytettävä/istutettava puurivi" merkintä muutosalueen eteläosassa Hakintien varrella on epähuomiossa kaavaehdotukseen piirretty liian kapeaksi, kaksi (2) metriä leveäksi. Sen tulee olla neljä (4) metriä leveä, jotta puilla olisi tarpeeksi leveä kasvualusta.

Oy Kontino Ab:ltä on 22.8.2014 ja Senaatti-kiinteistöltä 17.11.2014 saatu suostumukset asian korjaamiseksi asemakaavakarttaan ilman uutta nähtäville panoa. Asemakaavamerkintä on korjattu asemakaavakarttaan päivätty 16.3.2015.

Nähtävillä olleen asemakaavaehdotuksen kaavamääräys "Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun kerrosluvun tai rakennusoikeuden" on korvattu kaavamääräyksellä " "Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun *kerroskorkeuden* tai rakennusoikeuden", koska asemakaavaehdotuksessa on käytetty asemakaavamääräykseen sisältyvää kerroskorkeusmääräystä eikä kaavakarttaan merkittyä kerroslukua. Asemakaavamääräys on korjattu 16.3.2015 päivätyn kaavakartan asemakaavamääräyksiin.

2.2 Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksella yhdistetään kaksi erillistä tuotanto- ja varastorakennustonttia ja muodostetaan näistä yksi uusi varasto- ja tuotantorakennusten tontti.

Ajoneuvoyhteys asemakaavan muutosalueelta Hakintielle ja edelleen Tikkurilantielle säilyy.

Rakennusten suurin sallittu korkeus on nostettu voimassa olevan asemakaavan mukaisesta 12 metristä enintään 18 metriin, mikä luo edellytykset korkeamman varastointitekniiikan käyttämiselle.

Asemakaavamuutosalueen rakennusoikeus 34 700 k-m² säilyy muuttamattomana.



Kansainvälisen Oy Kontino Ab yrityksen liikennöintikaavio toiminta-alueellaan.

2.3 Asemakaavamuutoksen toteuttaminen

Asemakaavamuutos on toteuttamisvalmis kun hyväksytty muutos on kuulutettu lainvoimaiseksi ja uusi tonttijako vahvistunut.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys kaava-alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alueen lähiympäristö

Muutosalue sijaitsee Hakkilan logistiikka-alueella, jota kehitetään Vantaan Akselin yritysalueena. Lähinaapureita ovat Keskon suuret teollisuus- ja varastorakennukset eteläpuolella, iso kauppavarastorakennus itäpuolella ja Stenkullan pientaloalue länsipuolella.

3.1.2 Luonnonympäristö

Maiseman yleiskuvaus

Asemakaavamuutosalue on entistä, melko tasaista sorapintaista, kasvustosta vapaata täyttö ja/tai toiminta-aluetta, joka sijaitsee entisessä laajassa sorakuopassa. Soranoton jälkeen alue on jäänyt kunnostamatta maisemoinnin keinoin.



Hakkilan sorakuopan alkuperäisiä toimintoja on jäljellä Oy Kontino Ab:n alueesta lounaaseen (marras/2013).

Maaperä (KUVA 2)

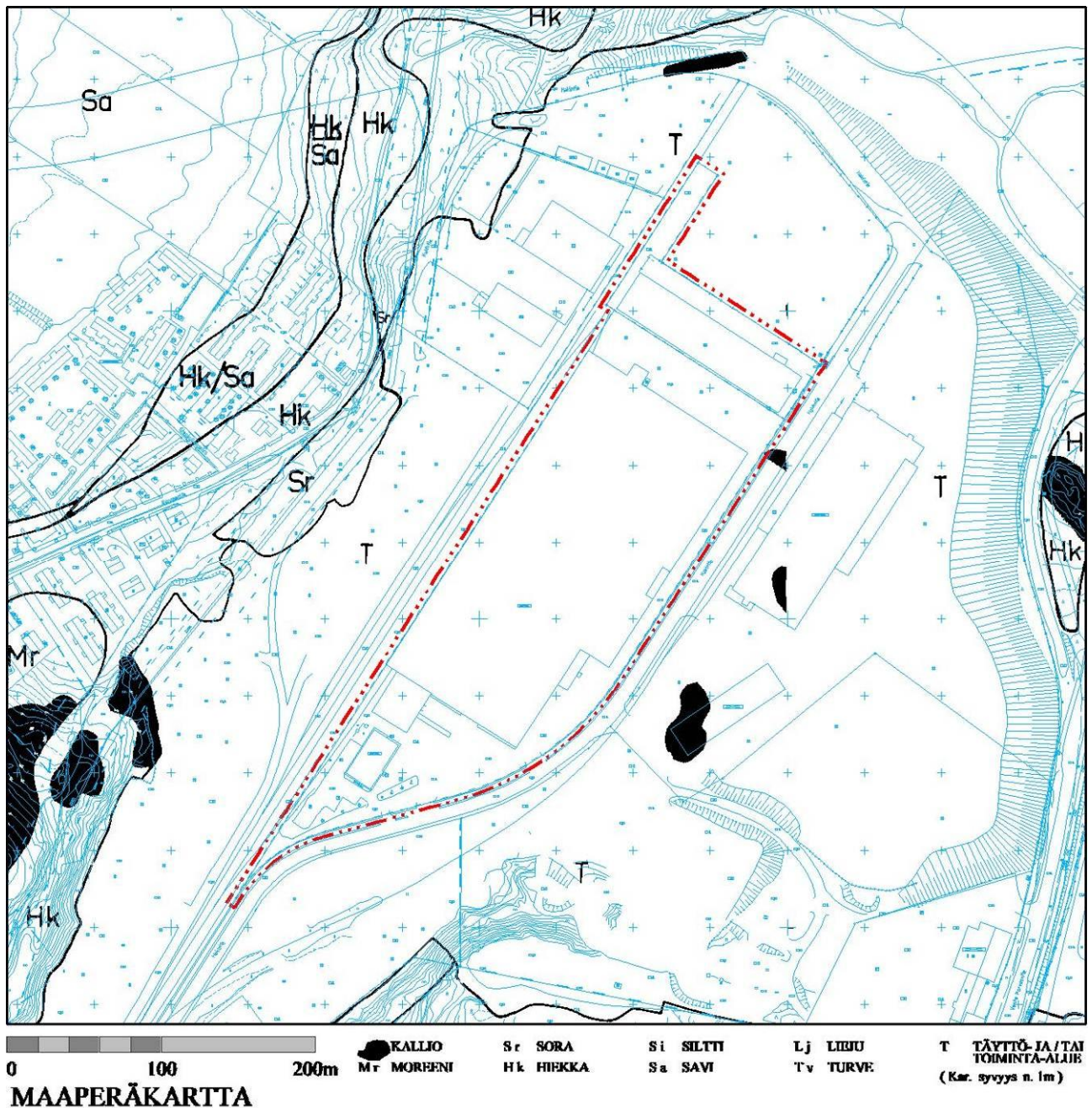
Asemakaavamuutosalue on vanhan pintamaalajikartan mukaan täyttö- ja/tai toiminta-aluetta.

Painokairauksilla on tällä alueella päästy tunkeutumaan noin 1-5 metrin syvyydelle maanpinnasta. Painokairausten mukaan pintakerroksen alla on hiekkaa, soraa ja moreenia. Kairaukset ovat päättyneet kiveen tai kallioon.

Muutosalue sijaitsee pääosin Valkealähteen pohjavesialueella. Pohjavedenpinnan taso on otettava huomioon rakentamisessa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Rakennukset perustetaan hienorakeisten maakerrosten alapuolisen kantavan moreenikerroksen varaan.



KUVA 2 OTE MAAPERÄKARTASTA 1:4 000

Kasvillisuus

Asemakaavamuutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja kasvillisuuden suhteen.

Eläimistö

Asemakaavamuutosalueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja luonnon eläimistön suhteen.

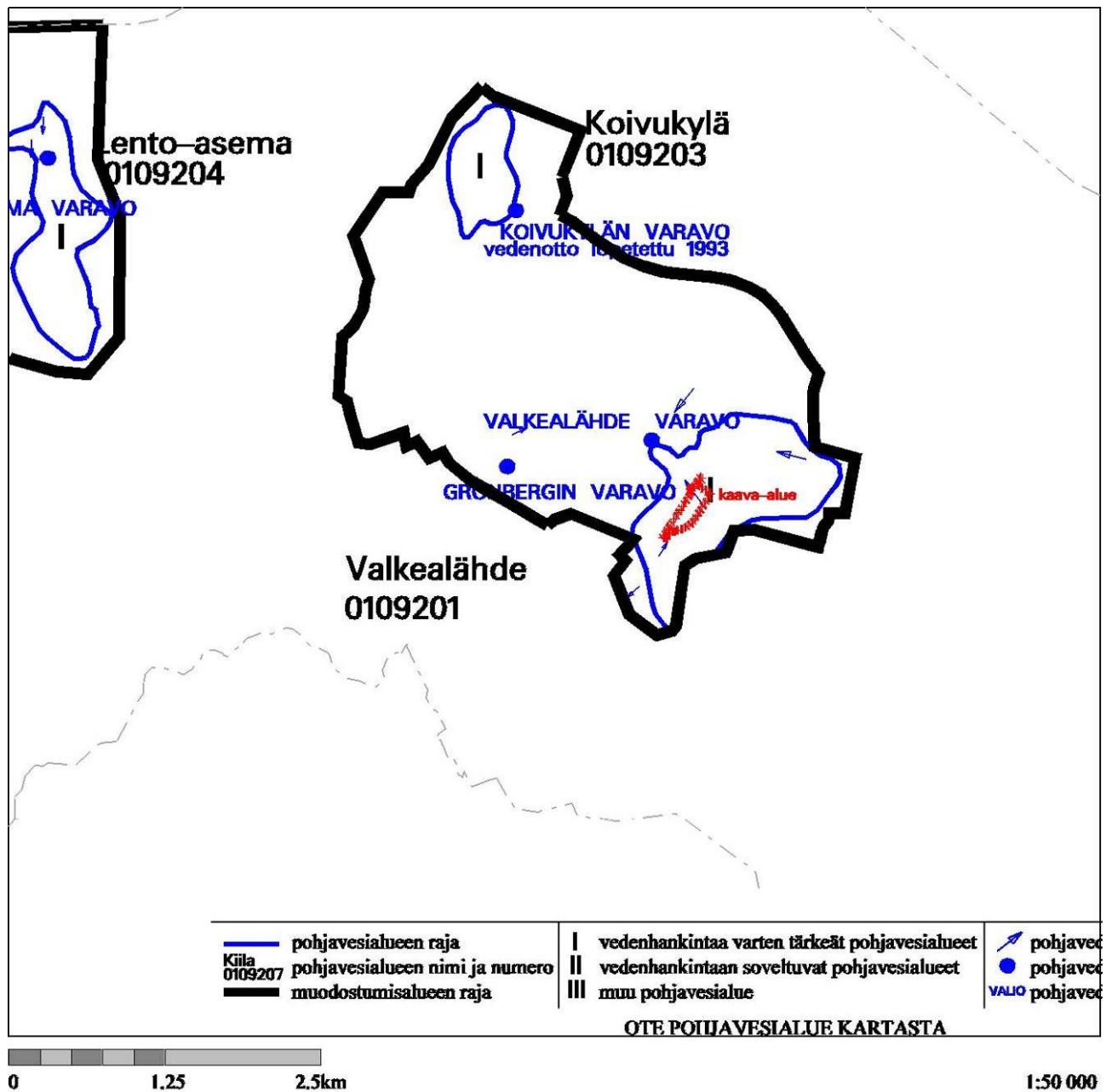
Vesistöt ja vesitalous

Pohjavedet

Asemakaavamuutosalue sijaitsee pääosin Valkealähteen pohjavesialueella.

Pohjavesialueen antoisuus on erittäin hyvä ja alueella on tärkeä merkitys poikkeusolojen vesi-huollossa. Valkealähteen vedenottamo toimii nykyisin varavedenottamona.

Pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma, joka on myös julkaistu: "Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaisu A 12/2000" sekä selvitys: "Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, tilaaja Vantaan kaupunki/Ympäristökeskus".



Hulevedet

Asemakaavamuutosalueen hulevedet on liitetty tontikohtaisesti hulevesiviemäriin.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutosalue ei sisällä luonnonsuojelukohteita eikä se rajoitu niihin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestö

Asemakaavamuutosalue on asumaton.

Yhdyskuntarakenne

Muutosalue sijaitsee Hakkilan sorakuopassa samannimisessä kaupunginosassa. Hakkila on Tikkurilan palvelualueen merkittävimpiä työpaikka-alueita. Aluetta on kehitetty ja kaavoitettu etenkin logistiikka-alan, teollisuuden ja kaupan yritysalueena, josta on hyvät liikenneyhteydet maan päätieverkkoon.

Hakkilan sorakuoppa, joka pitkään oli valtionrautateiden hallinnassa ja jonne oli rakennettu teollisuuden pistoraide, toimi soranoton jälkeen lähinnä metalliromu- sekä kivenlouhintaliik-keiden tyyssijana kunnes 1970 ja 1980 –luvuilla sinne hakeutui muutakin toimintaa. Oy Konti-no Ab perusti 1972 Hakkilaan keskusvaraston sekä myyntikonttorin. Vuonna 1983 alueelle valmistui sinko- ja maalauslinja, vuonna 1989 esikäsittelyhalli ja vuonna 1989 sahauspalvelu-keskus. Tämän jälkeenkin yrityksen toimintaa on jatkuvasti kehitetty ja laajennettu.

Hakkilan yritysalue kuuluu nykyisin osana "Vantaan Akseliksi" nimettyyn laajempaan aluee-seen. Alueen kehityksen suuntaviivoista on 24.09.2009 valmistunut selvitys "Vantaan Akselin kaupunkikuvallinen viitesuunnitelma ja selvitystyö (Vantaan Markkinointi Oy / Arkkitehdit Ant-tila&Rusanen Oy ja Rambøll) (www.vantaanakseli.fi).

'Vantaan Akselin kaavarunko 1 nro 062200, vaihtoehdot 1 ja 2,' valmistuivat 13.6.2011. Van-taan kaupunginhallitus hyväksyi 18.3.2013 käytettäväksi asemakaavoituksen lähtökohtana 13.06.2011 päivättyä, Vantaan Akselin kaavarungon 1 kaavarunkovaihtoehtoa 2.

Kolmen kilometrin säteellä Vantaan Akselistä asuu noin 100 000 ja viiden kilometrin säteellä yli 200 000 asukasta. Vuonna 2009 Vantaan Akselin alueella toimi noin 300 yritystä.

Kaupunkikuva

Hakkilan alueesta on kasvanut maamme suurin tukkukaupan keskittymä. Aivan muutosalueen naapurustossa sijaitsee Kesko Oyj:n keskusvarasto ja jakeluasema. Tälle toiminnalle tavan-omaiset suuret rakennusmassat ja raskas liikenne hallitsevat ympäristön kaupunkikuvaa.

Muutosalueen länsipuolelle jäävä Stenkullan pientaloalue poikkeaa luonteeltaan tästä täysin. Asuinalueen toiminnot ja sosiaaliset verkostot suuntautuvatkin enemmän Keravanjoen ja Tik-kurilan tahoille.



Tontin 2 rakennus vuodelta 1988, jossa teräslevyjen polttoleikkaamo ja konepaja sekä toimistotiloja.

Asuminen

Lähin asutus sijaitsee muutosalueesta noin 130 metriä länteen Stenkullassa.

Palvelut

Muutosalueella palvelee Oy Kontino Ab. Kaupunginosa tukeutuu Tikkurilan palveluihin.

Työpaikat

Oy Kontino Ab työllistää noin 125 henkilöä, joista noin 90 toimii Vantaan Hakkilassa.



Teollisuushallirakennusten välinen piha-alue nähtynä Hakintieltä (marras /2013).

Virkistys, liikunta ja urheilu

Liittyminen viheralueverkostoon

Muutosalueelta pääsee katualueita lähivirkistysalueille.

Liikenne

Muutosalueen katuyhteytenä toimii Hakintie. Etäisyys Tikkurilantielle, jolta on hyvät ajoneuvo-liikenneyhteydet ympäröivään päätieverkkoon, on noin 500-900 metriä.

Joukkoliikenne

Lähimmät joukkoliikennepysäkit sijaitsevat Tikkurilantiellä, josta on hyvät joukkoliikenneyhteydet Tikkurilaan ja Hakunilan kautta Mellunmäkeen.

Jalankulku- ja polkupyöräreitti

Hakintien länsireunassa on kevyen liikenteen jalkakäytävä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Oy Kontino Ab:n rakennukset on mainittu ”Vantaan moderni teollinen rakennusperintö 1930-1979” –inventointiraportissa (Vantaan kaupunki 2006). Ne ovat saaneet luokitustunnuksen A2, joka tarkoittaa, että rakennukset ovat todennäköisiä suojelukohteita.

Vanhin toimistorakennus on valmistunut 1972. Teollisuushalliosastot ja kauppavarastot ovat valmistuneet vaihteittain vuosina 1972, 1975, 1981, 1988 ja 2000.

Vantaan kaupunginmuseon rakennustutkija on 11.12.2013 laatinut selvitystyön Oy Kontino Ab:n teollisuusrakennusten kulttuurihistoriallisista arvoista mahdollista rakennusten suojelua varten. Selvitystyöhön on liittynyt kohdekäynti rakennuksissa 11.12.2013.

Selvitystyössä todetaan muun muassa, että toimistorakennuksen osalta ei rakennuksen alkuperästä ole enää hahmotettavissa paljoo ja näin ollen alkuperäisyysarvoa ei rakennuksella enää ole. Kulttuuriympäristöarvojen säilymisen kannalta olisi muutostöiden yhteydessä toivottavaa vastaisuudessa konsultoida Vantaan kaupunginmuseota.

Lisäksi todetaan kauppavaraston osalta, että rakennusten teollinen luonne huomioiden ja kauppavarasto rakennuksen nuoruus huomioon ottaen, kaupunginmuseolla ei todennäköisesti huomautettavaa varistorakennuksen laajentamisesta.

Loppujohtopäätöksenä Vantaan kaupunginmuseo toteaa, että ”Vantaan kaupunginmuseo ei esitä rakennusten suojelua nyt valmisteilla olevaan asemakaavan muutokseen nro 002118”.



Kulttuuriympäristöarvoja omaava Oy Kontino Ab:n toimistorakennus (marras /2013).

Muinaisjäännöskohteet

Vantaan kiinteiden muinaisjäännösten yleisinventointi on tehty vuonna 2000 ja historiallisen ajan inventointi vuonna 2005. Alueella ei ole inventoituja muinaisjäännöskohteita.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaava-alueen ympärille on rakennettu d200 mm vesijohto, joka on yhteydessä Tikkurilan painepiiriin. Vesi tulee Helsingin Pitkälän vesilaitokselta Ylästön paineenkorottamon kautta. Painetasot ovat: alin +72,00 ja ylin +84,00 metriä merenpinnasta.

Alueen läheisyydessä sijaitsee Valkoisenlänne vedenottamo, joka toimii Tikkurilan alueen varavedenottamona poikkeustilanteissa.

Jätevesiviemärinti

Kaava-alueen etelä- ja pohjoisreunalla sijaitsee erilliset d200 jätevesiviemärit. Viemärit laskevat Keravanjoen suuntaan ja yhdistyvät d225 putkeksi ennen liittymistä Keravanjoen rannassa olevaan Korson-Tikkurilan d800 mm pääviemäriin. Siinä jätevedet kulkeutuvat

Suutarilan jätevesipumppaamolle ja edelleen Helsingin verkossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Asemakaava-aluetta palveleva hulevesiviemäristö on rakennettu kaava-alueen etelä- ja pohjoisreunoille. Viemärit viettävät länteen ja purkautuvat avo-ojaan ennen vesien päätymistä Ke-ravanjokeen.

Sammutusvesi

Aluetta palvelevaan runkovesijohtoon on liitetty kaksi sammutusvesiasemaa sekä kaksi vesi-postia.

Erityistoiminnot

Vaara-alueet

Muutosalueen länsipuolella kulkee Vantaan Energia Oy:n etelä-pohjoissuuntainen 110 kV:n voimajohto. Voimajohto ei rajoita rakentamista asemakaavan muutosalueella.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Liikennemelu

Muutosalue ei nyt sijaitse liikennemelualueella. Vantaan Akselin kaavarungon sekä Vantaan yleiskaava 2007:n mukaisen maankäytön ja uuden liikenneverkon toteuttaminen tulee lisää-mään läpiajoliikennettä ja liikennemelua muutosalueen ympäristössä.

Lentomelu

Lentomelu ei aseta erityisvaatimuksia suunnittelulle.

Vaaralliset kuljetukset

Liikennöintiväylillä kulkevien kuljetusten vaarallisuutta ei ole tarkemmin selvitetty.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Naapuriteollisuustonteilla sijaitsee keskusvarasto-, teollisuus- ja toimitilarakennuksia.

Sosiaalinen ympäristö

Muutosalue oli pitkään jo muokattua, kasvillisuudesta autioitunutta entistä hiekkakenttäympäristöä, johon ei varsinaisesti ole yhdistetty ihmisten sosiaalista toimintaa. Oy Kontino Ab ylläpi-tää muutosalueella 1970-luvulta lähtien yrityksen sisäistä työpaikkojen sekä asiakkaiden luo-maa sosiaalista kulttuuria ja kanssakäymistä.

Naapurustossa olevan asuinalueen elämäntapa on lähiömäinen.

Sosiotoppa

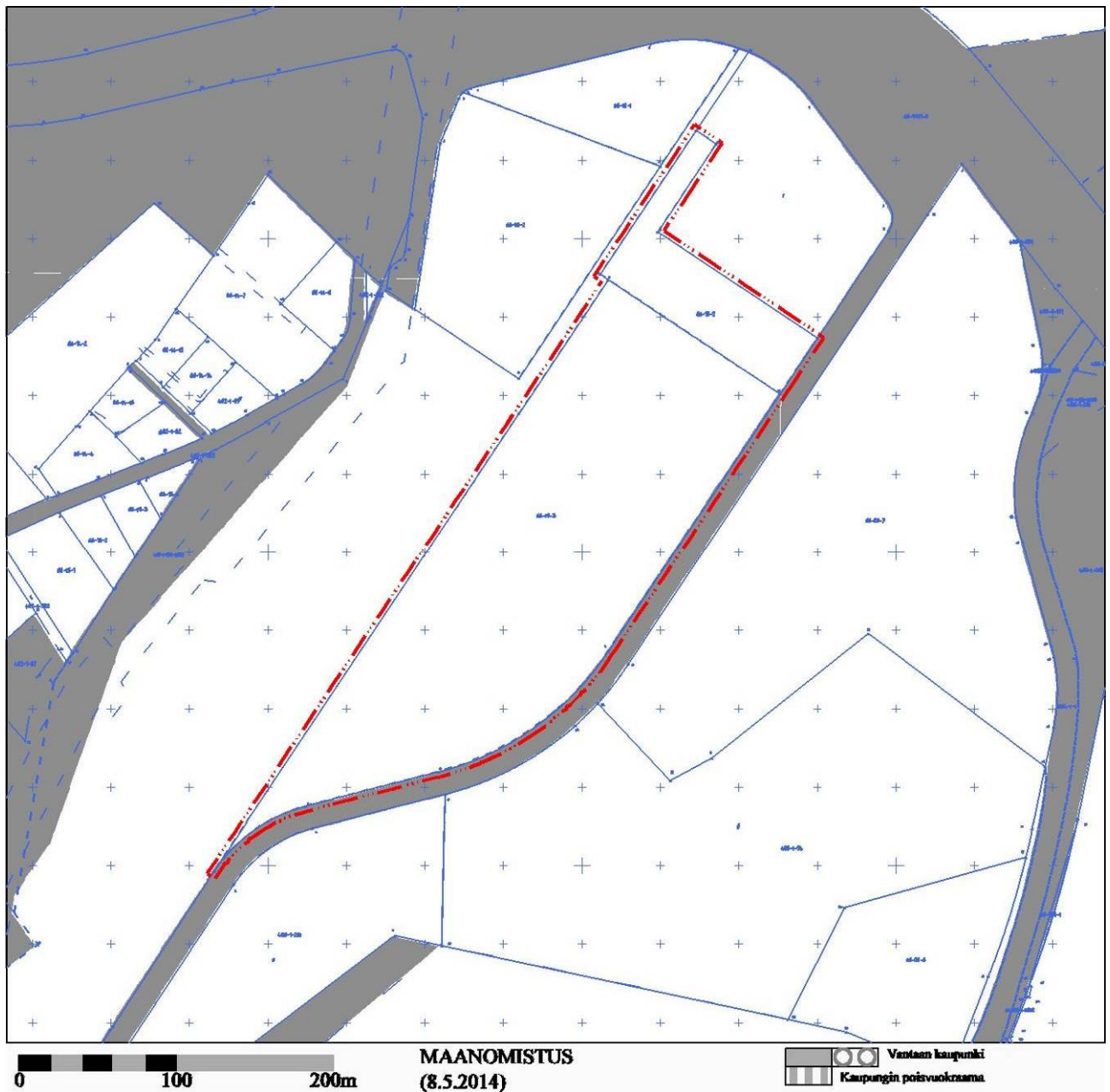
Muutosalue on sosiotoppiltaan jo rakennettua, urbaania kaupunkipalveluympäristöä, jossa au-toistuminen on vahvasti läsnä.

Esteettömyys

Asemakaavamuutosalueen nykyistä esteettömyystilannetta ei ole kartoitettu mittaamalla, ha-vainnoimalla tai arvioimalla.

3.1.4 Maanomistus

Asemakaavamuutosalue on Suomen valtion omistuksessa. Oy Kontino Ab toimii alueella pitkä- aikaisilla vuokrasopimuksilla ja omistaa alueen rakennukset (KUVA 3).



KUVA 3 KAUPUNGIN MAANOMISTUS 1:4 000

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Asemakaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Valtioneuvosto on 30.11.2001 tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Tarkistetut valtakunnalliset alueidentavoitteet tulivat voimaan 01.03.2009.

Alueidenkäyttötavoitteissa kehoitetaan edistämään olemassa olevan rakennuskannan hyödyntämistä (mm. koulu-, päiväkot-, neuvola- ja nuorisopalvelut) sekä luomaan edellytykset hyvälle taajamakuvalle sekä yleisesti eheyttämään kaupunkiseutua. suunnittelussa. On myös otettava huomioon riittävä viheralueiden muodostama yhtenäinen kokonaisuus.

Uutta rakentamista ei myöskään tule sijoittaa tulvavaara-alueelle.

Helsingin seudulle on annettu seuraavat yleistavoitteet:

Helsingin seutua kehitetään kansainvälisesti kilpailukykyisenä valtakunnallisena pääkeskukseksi luomalla edellytykset riittävälle ja monipuoliselle asunto- ja työpaikkarakentamiselle, toimivalle liikennejärjestelmälle sekä hyvälle elinympäristölle.

Helsingin seudulla edistetään joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheyttävää yhdyskuntarakennetta. Seudun keskuksia vahvistetaan asunto-, työpaikka- ja palvelukeskuksina.

Muilta osin asemakaavan muutosalueella ei ole alueidenkäyttötavoitteita, joilla olisi valtakunnallinen merkitys (MRA § 25).

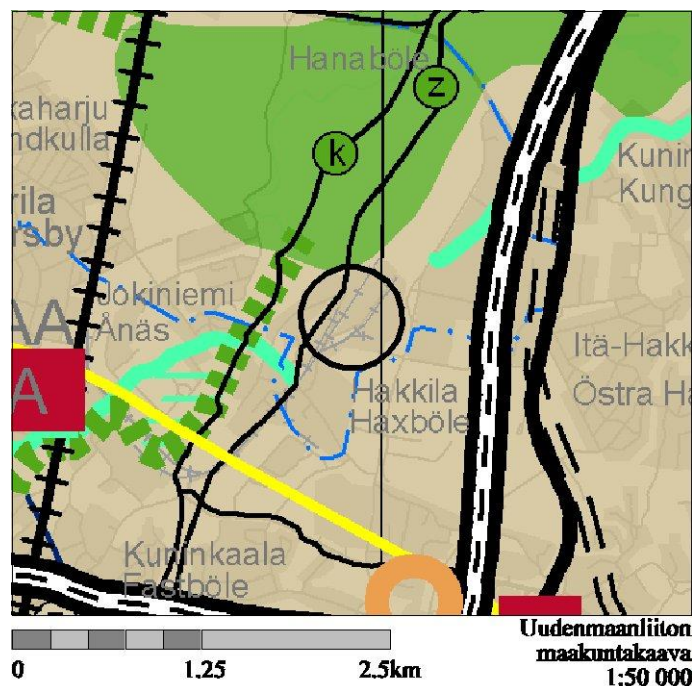
Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti maakuntakaavan koko Uudenmaan alueelle YM 08.11.2006. Se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet pitkälle tulevaisuuteen.

Maakuntakaavassa muutosalue on taajamatoimintojen aluetta, joka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueesta länteen on merkitty aluevaraus voimalinjalle (KUVA 4).

Maakuntakaavan uudistaminen

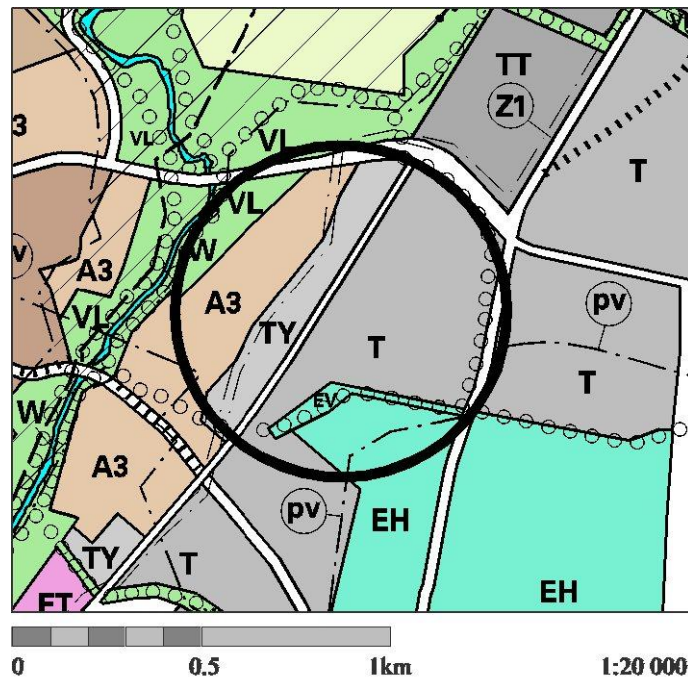
Maakuntakaavan uudistaminen on valmisteilla. Maakuntahallitus hyväksyi kaavaehdotuksen 02.04.2012 ja se oli julkisesti nähtävillä 16.05.-17.06.2012.



KUVA 4 Ote maakuntakaavasta 1:50 000

Yleiskaava

Kaavamuutosalue on Vantaan kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa merkitty teollisuus- ja varastorakennusten alueeksi (T), joka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv) (KUVA 5).



KUVA 5 Ote Vantaan yleiskaavasta 2007

Vantaan Akselin kaavarunko 1

Asemakaavamuutosalue sisältyy Vantaan Akselin kaavarunko 1 nro 062200:teen.

Vantaan kaupunginhallitus hyväksyi 18.3.2013 13.6.2011 päivätyn Vantaan Akselin kaavarunko 1 VE 2 käytettäväksi asemakaavoituksen lähtökohtana.

Kaavamuutosalue on siinä esitetty teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi tonttitehokkuudella $e=0.50$. Alue sijaitsee pohjavesialueella (KUVA 6)

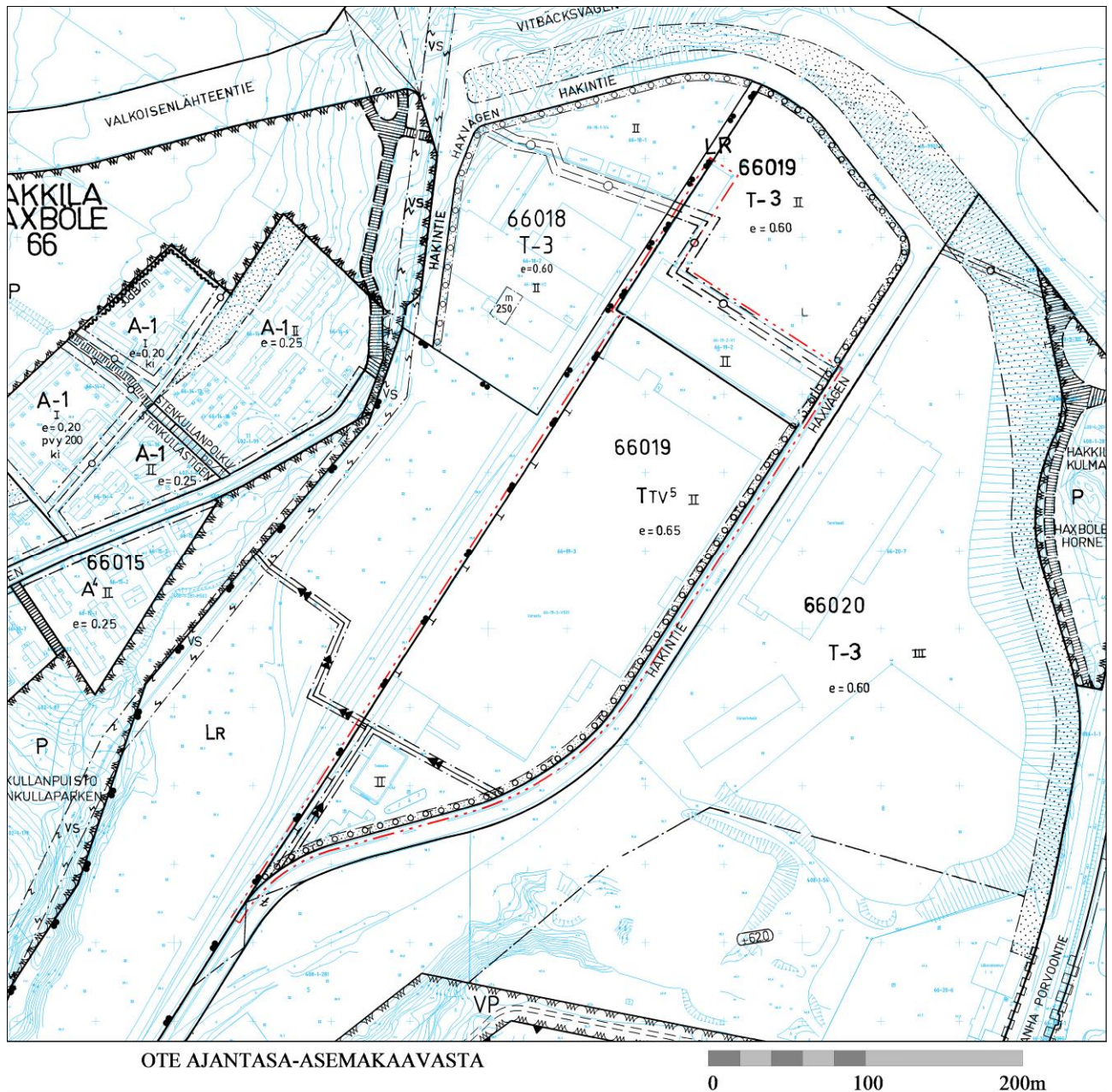


KUVA 6 Ote Vantaan Akselin kaavarunko 1:stä, VE 2, 13.6.2011.

Asemakaava

Korttelin 66019 tontilla 92-66-19-2 on voimassa asemakaavamuutos nro 000437 Kh 10.6.1985. Asemakaavamuutosalue on kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi T-3 tonttitehokkuudella $e=0.60$.

Korttelin 66019 tontilla 92-66-19-3 on voimassa asemakaava nro 660200 SM 21.671982. Asemakaavamuutosalue on kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi TTV-5 tonttitehokkuudella $e=0.65$. Tonttien pohjois- ja eteläosiin on osoitettu aluevaraukset maanalaisia johtoja varten. Tonttien länsiraja rajoittuu rautatiealueeseen LR. Muutosalueen länsipuolella kulkee voimalinja (KUVA 7).



KUVA 7 OTE AJANTASA-ASEMAKAAVASTA 1:4 000

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

Voimassa oleva asemakaava on toteutunut.

Rakennusjärjestys

Alueella on voimassa Vantaan kaupungin rakennusjärjestys. Kaupunginvaltuusto hyväksyi rakennusjärjestyksen 15.11.2011 § 7.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Korttelin 66019 tontit 92-66-19-2 ja 92-66-19-3 kuuluvat Vantaan tonttirekisteriin.

Pohjakartta

Pohjakartta tulee täyttämään kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen n:o 1 284/1999 vaatimukset.

4 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET**4.1 Asemakaavamuutoksen suunnittelun tarve**

Muutosalueella voimassa oleva asemakaava ei vastaa alueella toimivan yrityksen uusia suunnitelmia. Vantaan kaupunki haluaa tarjota yrityksille hyvän toimintaympäristön, joten asemakaavamerkintöjä ja -määräyksiä on muutettava.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Muutoshakemus 002118 on kaupunkisuunnitteluyksikön työohjelmassa vuodelle 2015.

Asemakaavamuutostyö nro 002118 on aloitettu vuonna 2011 laatimalla osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka valmistui 16.01.2012, tarkistettu 07.11.2013.

Alueen suunnittelua sitovia sopimuksia tai suunnitelmia ei työn käynnistysvaiheessa ole ollut.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**4.3.1 Osalliset**

- Asemakaava-alueen maanomistajat , maanvuokraajat ja vuokralaiset.
- Asemakaava-alueen rajanaapurit ja lähipiirin naapurit.
- Asemakaava-alueen lähialueen asukkaat.
- Asukas- ym. yhdistykset ja järjestöt
- Vantaan kaupungin asukkaat, luottamuselimet ja viranomaiset.
- Itsensä osallisiksi mieltävät.
- Valtion viranomaiset (ympäristöministeriö ja Uudenmaan ELY-keskus ym.).
- Muut viranomaiset ja julkisyhteisöt (Uudenmaan liitto, YTV ja Vantaan Energia Oy).
- Vantaan alueella toimivat yritykset ja yhteisöt sekä niiden työntekijät.

Asemakaavatyöhön osallistuneet asiantuntijaviranomaiset

Aluearkkitehti Vesa Karisalo
Geotekniikkainsinööri Janne Karppinen
Liikenneinsinööri Susanna Koponen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen / Vesihuolto
Ympäristötarkastaja Maarit Rantataro
Rakennustutkija Susanna Paavola
Kaavasuunnittelija Jukka Köykkä, kuuleminen MRL § 62 ja § 63 OAS
Asemakaavasuunnittelija Eeva Sauramo
Suunnitteluavustaja Merja Hokkanen
Kaavoitusteknikko Jyrki Nieminen

Asemakaavamuutoshakemukseen osallistunut ulkopuolinen asiantuntija

Laitila Arkkitehdit Oy, toimistopäällikkö Juhani Virta

Muut asiantuntijaviranomaiset

Kaavoitusteknikko Raila Lindgren

4.3.2 Aloite

Liikennevirasto on yhteistyökumppaninaan Oy Kontino Ab 20.8.2010 tehnyt aloitteen asema-kaavan muuttamiseksi. Asemakaavan muutuskustannukset maksaa Oy Kontino Ab.

Asemakaavamuutoksen maa-alueen hallinta tulee valtionvarainministeriön (VM) päätöksellä virallisesti siirtymään liikennevirastolta Senaatti-kiinteistöjen hallintaan 01.07.2014 alkaen.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavatyön lähtökohdat ja tavoitteet on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa 16.01.2012, tarkistettu 07.11.2013.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Palaute annetaan kaupunkisuunnitteluyksikön toimihenkilölle kirjallisesti. Tarvittaessa OAS-suunnitelma tarkistetaan saadun palautteen pohjalta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n nojalla osallisilla on ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää Uudenmaan ympäristökeskukselle neuvottelujen käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävyystä.

Osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n mukaisesti oli helmikuussa 2012.

Mielipiteet on koottu yhteenvedoksi ja käsitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa kuten myös asemakaavan muutosehdotus. Asemakaavaehdotus hyväksytään sen jälkeen nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 27 §:n mukaisesti 30:n vuorokauden ajaksi. Tässä yhteydessä pyydetään myös mahdolliset viranomais- ja yhteisölausunnot. Arvioitu nähtävillä oloaika on vuoden 2014 aikana.

Nähtävillä oloaikana asemakaavaehdotuksesta voi jättää kirjallisen muistutuksen. Kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, kaupungin ilmoitustaululla, internetissä sekä muussa kunnassa asuvalle maanomistajalle kirjaamattomalla kirjeellä.

Muistutukset kootaan yhteenvedoksi, joka käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa ennen kuin asemakaavaehdotus menee kaupunginhallituksen kautta Vantaan kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi. Asemakaava muutos tulee voimaan valtuuston hyväksymispäätöksen jälkeen annettavalla kuulutuksella.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä lähetetään MRL 67 §:n nojalla tieto niille kunnan jäsenille sekä muistutuksen tekijöille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä kirjallisesti pyytäneet ja samalla ilmoittaneet osoitteensa.

Myös kaupunginvaltuuston päätökseen on mahdollista hakea muutosta valittamalla Helsingin hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

Osallisten kuuleminen:

Ennen asemakaavan laatimista kuullaan osallisia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS-suunnitelma) lähetetään kohdassa 4.3.1 määritellyille osallisille.

Se on asetettu nähtäville myös määrittämättömiä osallisia varten (esim. kaikki kunnan asukkaat ja itsensä osallisiksi mieltävät) ja maankäyttötoimen asiakaspalveluun osoitteessa Kielotie 28. OAS-suunnitelma oli nähtävillä myös internetissä osoitteessa <http://www.vantaa.fi> / kaavoitus ja maankäyttö.

Palautetta voivat antaa kaikki osalliset (osallisten kuuleminen). Osallinen voi myös ottaa yhteyttä kaupunkisuunnitteluun suunnittelutyön kaikissa vaiheissa.

Vuorovaikutuksen järjestäminen:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman valmistumisen jälkeen laaditaan lopullinen asemakaavan muutosehdotus. Suunnittelutyön edetessä varsinkin kaavoitustyön luonnosvaiheeseen saattaa sisältyä suunnitelman tarkistuksia ja muutoksia.

Asemakaavatyön alkaminen

Asemakaavatyön alkamisesta tiedotetaan Vantaan Sanomissa sekä alueen asukkaille, maanomistajille, rajanaapureille, lähipiirin naapureille ja viranomaisille [Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 62 §:n kuuleminen].

Yleisötilaisuudet

Asemakaavan muutoksesta ei ole suunniteltu pidettäväksi yleisötilaisuutta.

Asemakaavan nähtävillä olo sen voimaan tulo

Asemakaavan nähtävillä olosta (MRL § 27) ja voimaantulosta kuulutetaan Vantaan Sanomissa ja Hufvudstadsbladetissa, Vantaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä nähtäville olosta ei vantaalaisille maanomistajille kirjeitse.

Asemakaavamuutos hyväksytään Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä.

Kaavoitustyön vaiheista ilmoittaminen

Kaavoitustyön vaiheesta ilmoitetaan vantaalaisiin talouksiin jaettavassa kaavoituskatsauksessa sekä internetissä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Kaava-alueesta ei ole käyty MRL:n § 66 mukaisia viranomaisneuvotteluja. Tarvittava virkamiesviranomaisyhteistyö tapahtuu säännöllisin, erillisin neuvotteluin ympäristöministeriön, Uudenmaan ELY-keskuksen ja -liiton sekä Vantaan kaupungin kesken.

4.4 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan vision mukaan Vantaa on kansainvälisen metropolin ytimessä vetovoimainen työn ja yritysten kasvupaikka, joka tuottaa turvallista arkea yhteisvastuullisesti, asukkaitaan kuunnellen, monikulttuurisuudestaan ammentaen ja ympäristövastuuta kantaen.

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan koko Itä-Vantaa on yksi työpaikkarakentamisen painopistealue.

Aktiivisen elinkeinopolitiikan toiminnan tavoitteena on uusien työpaikkojen ja ulkomaisten investointien houkuttelevuus Vantaalle.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on liittää suunnittelualue nykyiseen tie- ja katuverkkoon siten, että liikenteellinen toimivuus sekä liikenneturvallisuus nyt ja tulevaisuudessa ovat riittävät.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on lisäksi kohdata alueella jo toimivan Oy Kontino Ab:n nykyaikaistamissuunnitelmia ja siten tukea Vantaan Akselin työpaikkakesittymän palvelutason säilymistä ja kehittymistä.

Muutosalueelta on joukkoliikenne- sekä pyöräilyetäisyysyhteys palvelualueen aluekeskukseen. Näitä kehitetään tarvittaessa.

Alue on kytkettävissä kaukolämmön piiriin, mikä tukee valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

4.4.2 Työn aikana syntyneet tavoitteet

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan muutosalueelle laaditaan nykyaikainen teknisten laitteiden ja muunlaisen työpaikkatoiminnan alueympäristö, jossa rakennukset sekä oheistoiminta reuna-alueiltaan sovitetaan olemassa olevaan ympäristöön.

Asemakaavan sisällölliset tavoitteet

Asemakaavatyön aikana Oy Kontino Ab on todennut, ettei asemakaavamuutoshakemuksessa esitetty rakennusoikeuden korottaminen enää ole ajankohtainen, koska yhtiöllä ei lähiaikoina ole näköpiirissä rakennusoikeutta vaativaa hanketta, joka lähtisi toteutumaan. Tästä syystä asemakaavahakemuksessa esitetystä rakennusoikeuden korottamisesta muutostyön yhteydessä on luovuttu.

4.5 Asemakaavamuutoksen vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

4.5.1 Alustavien vaihtoehtojen kuvaus ja karsinta

Nollavaihtoehdon (nykytilanne) lisäksi on laadittu yksi vaihtoehto.

4.5.4 Osallistumis- ja arviointisuunnitelman palaute sekä mielipiteet, muistutukset, lausunnot ja niiden huomioon ottaminen

OAS OAS-suunnitelman palautteen huomioonottaminen

Asemakaavamuutosehdotuksen nro 002118, Hakkila, MRA 63 §:n mukaisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisten kuuleminen on ollut 16.01.—24.02.2012. Tänä aikana jätettiin yksi täydennysesitys. Täydennysesityksessä liikennevirasto ilmoittaa, että OAS:sän sivun 3/7 tieto maanomistajasta on virheellinen. Oikea maanomistaja on Suomen valtio (Liikennevirasto).

§ 62 Mielipiteet ja niiden huomioonottaminen 20112

Asemakaavamuutosehdotus nro 002118 Hakkila; osallisten kuuleminen maankäyttö- ja rakennuslain MRL:n 62 §:n mukaisesti on ollut 16.01.—24.02.2012. Mielipiteitä jätettiin yhteensä neljä (4 kpl).

Mielipiteen jättäjä	Mielipide
NRO 1 KESKI-UUDENMAAN PELASTUSLAITOS	"Muodostettava kiinteistö sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella ei selviä aiotaanko laajennusosissa käsitellä vaarallisia kemikaaleja. Kemikaaliturvallisuuslain 390/2005 mukaan vaarallisia kemikaaleja tai räjähteitä valmistavaa, käsittelevää tai varastoitavaa tuotantolaitosta ei tulisi sijoittaa vedenhankinnan kannalta tärkeälle alueelle. Pelastusviranomaisen esittää että asia huomioidaan jatkosuunnittelussa ja kaavamääräykseksi tulisi kirjata että tontilla ei saa käsitellä vaarallisia kemikaaleja ja räjähteitä. - Koska tontti sijaitsee alustavan kaava-alueen rajauksen mukaisesti tärkeällä pohjavesialueella, on jatkosuunnittelussa ja mahdollisissa kaavamääräyksissä huomioitava lisäksi mahdollisten onnettomuuksien, kuten esim. tulipalojen sammutustyöstä aiheutuvien sammutusvesien hallinta ja mahdollinen keräily kiinteistöllä (pihan kaadot, maaston muoto, pinnan tiiveys, jne.). - Osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella laajennusosat on tarkoitus rakentaa kiinni olemassa oleviin rakennuksiin. Riskien voidaan katsoa kasvavan laajennusten vuoksi oleellisesti nykytilanteeseen verrattuna. Tästä johtuen laajennusosien jatkosuunnittelussa tulisi huomioida mahdollisten palomuurien ja automaattisen sammutusjärjestelmän rakentamisen edellyt-

tämät varaukset sekä vaatimukset, kuten esim. vesilähdevaatimukset ja niiden vaikutukset kunnallistekniikkaan, tontin vedenkäyttöön yms."

NRO 2

TIKKURILAN ALUETOIMIKUNTA

"Aluetoimikunnalla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohtiin eikä tavoitteisiin".

NRO 3VANTAAN ENERGIAN SÄHKÖ-
VERKOT OY"Sähköverkko

Vantaan Energian Sähköverkot Oy:n muuntamo M 2015 sekä keskijännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen 1. mukaisesti.

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan muuntamon ja maakaapeleiden sijainti.

Mikäli muuntamoa tai maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

VANTAAN ENERGIA OY

Kaukolämpöverkko

Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpö- ja maakaasuverkon putkia liitteenä olevan piirustuksen 2. mukaisesti.

Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpö- ja maakaasuputkien sijainti.

Mikäli kaukolämpö- tai maakaasuputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti."

NRO 4

VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

"Vantaan kaupunginmuseo ei esitä rakennusten suojelua nyt valmisteilla olevaan asemakaavaan 002118."

Mielipiteet ovat aiheuttaneet seuraavat muutokset luonnosvaiheeseen

- Keski-Uudenmaan Pelastuslaitoksen mielipiteen johdosta pohjavesimääräyksen (pv): "Tärkeä pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen" loppuun on lisätty kaavamääräys: *"Räjähteiden sekä pohjaveden kanalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty"*.
- Mielipiteessä kaavakarttaan merkittäviksi esitetyt keskijännitemaakaapeleille sekä kaukolämpö- ja maakaasuverkon putkille varatut alueen osat on merkitty asemakaavakarttaan tarvittavilta osin.
(Mielipiteessä kaavakarttaan merkittäviksi esitetty muuntamon M 2015 aluevaraus rajoittuu kaavamuutosalueeseen, mutta sijoittuu kokonaisuudessaan kaavamuutosalueen ulkopuolelle tontin nro 2 koillisnurkan pohjoispuolelle, joten aluetta ei ole tähän kaavamuutokseen merkitty muuntamoalueeksi (vm).

5 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS**5.1 Kaavan rakenne**

Asemakaavamuutosalue on kaavoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Alue on osa Vantaan Akselin työpaikka-aluetta.

5.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutosalue on kooltaan noin 5.14 hehtaaria.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia palvelurakentamiseen tai sen mitoittamiseen.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.2.1 Kunnan tavoitteiden toteutuminen

Kunnan asettamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet on toteutettu.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet on toteutettu.

Rakennetussa ympäristössä entinen mittakaava ja rakentamistapa säilyvät.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Kaavatyölle asetettujen laadullisten tavoitteiden voidaan katsoa tulleen täytetyiksi.

5.2.2 Osallisten tavoitteiden toteutuminen

Osalliset eivät ole esittäneet omia tavoitteita.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Kortteli 66019 tontti 92-66-19-4, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T)

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue (T). Rakennusoikeus säilyy entisenä noin 34 700 k-m², josta noin 226 k-m² on vielä rakentamatta. Suurin sallittu rakennuskorkeus on 18 metriä.

Tonttia rajaavat aidat on rakennettava tummanharmaasta kolmilankaverkosta. Määräysasuutus aidan väriksi ja materiaaliksi on käsitelty Vantaan Akselin kaavarungon työryhmässä.

Nykyisiä noin 12 metriä korkeita varasto- ja tuotantorakennuksia on kaavamuutoksen jälkeen mahdollisuus korottaa korkeavarastoiksi, koska rakennuskorkeus on nostettu 18 metriin. Tavaratoimitus asiakkaille tulee pääasiassa tapahtumaan varasto- ja tuotantorakennusten länsiosastojen päädyn läpi ajettavan uuden ajoväylän kautta sisätiloissa. Tämä reitti korvaa purettuun rautatiekiskoalueen ja rautateitse tapahtuneen tavaraliikenteen toiminnot.

Toiminnassa olevat ja jo rakennetut varastorakennukset on rakennettu kiinni rautatiealueeseen (LR), joka samalla on tontin raja.

Myös korttelin 66019 pohjoisosaa (vajaa 1,5 ha alue, joka ei ole mukana kaavamuutoksessa) on Oy Kontino Ab:n käytössä, joten yhtiön ajoneuvoliikenteen operointialueet ulottuvat tänne asti ja mahdollistavat hakemuksen liitteenä olevan maankäyttöluonnoksen mukaisen osasto 10:n nurkan ympäri rekoilla ajettavan jyrkän 90°:n mutkan kaaren loiventamisen kun liikenne ohjataan tämä pohjoisosan läpi.

Istutettavat tontinosat

Kaavamääräyksiä on istutusten osalta muokattu olemassa olevan tilanteen ja voimassa olevan asemakaavan tilanteisiin sopeuttaen. Voimassa olevan asemakaavan Hakintien rajalle istutettavaksi määräämä puurivi ei juuri, yksittäisiä puita lukuun ottamatta, ole toteutunut. Osalla tontin raja-alueita sijaitsee nykyisin keskijännitemaakaapeli, joten puiden istuttaminen alueelle ei ole suotavaa, eikä aina mahdollistakaan. Toimistorakennuksen ympäristö on sitä vastoin varustettu viherkasvillisuudella.

Muutosalueen eteläosaan, toimistorakennuksen ympärille ja ympäristössä on mahdollista säilyttää nykyinen kasvillisuus sekä istuttaa uutta. Kadun rajalle on esitetty istutettavaksi matalakasvuista puita ja rakentamatta jääville tontin osille, joita ei käytetä toiminta- ja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee olla puita tai pensaita.

Korttelialueelle ja korttelialueen paikoitusalueille istutettavien puiden vaatima kasvualustan tila on vähintään 3,5 metriä leveä, jolloin edellytetään käytettäväksi kantavaa kasvualustaa, jotta puiden juurille voidaan osoittaa niiden vaatima kasvutila.

Esteettömyys

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä ympäristön esteettömyystarkastelu. Esteettömyystarkastelussa tulee tarkastella esteettömyyttä näkö-, kuulo-, liikunta-, allergia- ja kognitiiviset ongelmat aistien kannalta.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Asemakaavamuutos ei sisällä virkistysaluetta.

Liikennealueet

Ajoneuvoliikenteen verkko

Vantaan Akselin kaavarungot 1 ja 2 liiteselvityksineen on laadittu, jotta kaavarunkoalueiden kokonaisuutta pystytään tarkastelemaan alueilla tehtäviä yksittäisiä kaavoja ja kaavamuutoksia laajempina kokonaisuuksina.

Vantaan Akselin kaavarunkoalueelle 1 on laadittu liikennesuunnitelma (4.3.2011) ja liikenneennuste vuodelle 2030 sekä tehty liikenteen toimivuustarkasteluja (23.2.2011). Liikenneennusteen pohjana oli Kehä III:n tiesuunnitelmaa (välille VT4-VT7) varten laadittu liikenneennuste. Liikenneennusteen aluejakoa tiennettiin tarkastelualueella. Alueiden liikennetuotokset arvioitiin maankäyttötietojen perusteella.

Tarkasteltavana liikenneverkko oli yleiskaavan liikenneverkko, josta tutkittiin kahden uuden liikenneyhteyden toteuttamisen vaikutuksia.

Keskiarvivuorokausiliikenteestä todettiin Tikkurilantien osalta, että Tikkurilantien KAVL on korkeimmillaan kun uusia yhteyksiä ei ole lainkaan rakennettu ja alhaisimmillaan kun Santaradantien jatke on rakennettu. Ramppien merkitys oli vähäinen. Tikkurilantien liikennemäärät vähenivät hieman VT4:n lisäkaistojen myötä kaikissa ennusteskennäarvioissa.

Toimivuustarkastelussa Tikkurilantie kuormittui eniten tilanteessa, jossa uusia yhteyksiä ei ole lainkaan rakennettu. Kanervantien liittymään tarvittiin liikennevalot, sillä Tikkurilantien liikennemäärät ovat noin 14000-16000 ajon/vrk tällä kohdilla. Tikkurilantien ja Vanhan Porvoontien liittymä on kuormittunut, mutta toimii ennustetuilla liikennemäärillä nykyisillä kaistarakenteilla.

Johtopäätöksissä todetaan muun muassa, että liikenneverkko Vantaan Akselin kaavarunkoalueella 1 on paikoin erittäin kuormittunut.

Kaavamuutosaluetta nro 002118 koskee johtopäätöksistä kohta, jossa todetaan, että Santaradantien jatke keventää kuormitusta muun muassa Tikkurilantiella ja Jokiniementiellä sekä osittain Vanhalla Porvoontiellä.

Kaavamuutosta koskee myös johtopäätöksen kohta, jossa todetaan, että Tikkurilantien ja Kanervantien liittymään tarvitaan liikennevalovaraus.

Kevyen liikenteen verkko

Kevyen liikenteen verkko säilyy nykyisellään.

Joukkoliikenne

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta joukkoliikenteen verkkoon.

Pysäköinti

Pysäköinti järjestetään tontilla ja autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Oy Kontino Ab on asemakaavan muutoshakemuksen asemapiirrosluonnoksessa esittänyt autopaikkoja tarvittavan 120. Tämä on 2/3 tavallisesti vaadittavasta autopaikkamäärästä. Hakilan työpisteessä työskentelee nykyisin noin 90 henkilöä.

Polkupyöräpaikkoja on pääsisäänkäyntien yhteyteen varattava 10 polkupyöräpaikkaa.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Rakennushistoriallisesti arvokkaat rakennukset

Vantaan kaupunginmuseo on todennut, ettei se esitä rakennusten suojelua nyt valmisteilla olevaan asemakaavan muutokseen nro 002118.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Vedenjakelu

Asemakaavan muutosalueella nykyiseen vesijohtoverkkoon ei tule muutoksia, vaan se säilyy muuttumattomana (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Jätevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueella jätevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sadevesiviemäröinti

Asemakaavan muutosalueella sadevesiviemäröintiin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Sammutusvesi

Asemakaavan muutosalueella sammutusvesijärjestelyihin ei tule muutoksia, vaan se säilyy nykyisen kaltaisena (kts. kohta 3.1.3 Rakennettu ympäristö).

Energiahuolto

Tontit on liitettävissä energiahuollon piiriin. Alue on kaukolämpöverkon piirissä.

Jätteiden keräys

Jätehuolto

Jätteiden käsittely, lajittelu ja jätetilojen suunnittelu tulee tonteilla järjestää HSY:n kulloinkin voimassa olevan viranomaismenettelyn mukaisesti.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Saastuneet maa-alueet

Mikäli kellarikerroksen rakentaminen kunnostetun metalliromuvaraston alueella tapahtuu sellaisella syvyydellä, että joudutaan tekemisiin haitta-aineita sisältävän maa-aineksen kanssa, edellyttää se joko pilaantuneen maan poistoa rakentamisalueelta tai vähintään riskiarviota. Molemmissa tapauksessa toimivaltainen viranomainen on ELY-keskus.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavesi

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Valkealähteen pohjavesialueella.

Pohjavesialueen antoisuus on erittäin hyvä ja alueella on tärkeä merkitys poikkeusolojen vesihuollossa. Valkealähteen vedenottamo toimii nykyisin varavedenottamona.

Pohjavesialueelle on laadittu suojelusuunnitelma, joka on myös julkaistu: "Valkealähteen ja Koivukylän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma, Vantaan kaupunki/ Ympäristökeskus/Julkaisu A 12/2000" sekä selvitys: "Pohjavesiolosuhteiden merkitys maankäytön suunnittelussa Valkealähteen-Hakkilan alueella, Vantaanjoen ja Helsingin seudun vesiensuojeluyhdistys ry, Anna-Liisa Kivimäki, Raportti 2010, tilaaja Vantaan kaupunki/Ympäristökeskus".

Asemakaavan muutosalue on merkitty "Tärkeäksi pohjavesialueeksi" kaavakarttaan ja kaavamääräyksissä on määrätty, että "Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Räjähdeiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammatillinen käsittely ja varastointi on kielletty".

Hulevedet

Vantaan hulevesiohjelma hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 11.05.2009.

Hulevesiohjelmassa esitettyjä periaatteita tulee noudattaa asemakaavan muutosalueella.

Asemakaavamuutoksen määräyksissä on annettu seuraava määräys hulevesien ohjauksesta: "Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupa on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma".

Liikennemelu

Asemakaavamuutokseen on annettu kaavamääräys: "Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB".

5.4 Kaavan vaikutukset

Vaihtoehtojen laatiminen

Nykytilanteen lisäksi laaditaan luonnosvaiheessa yksi vaihtoehto.

Arvioitavat vaikutukset

Asemakaavan valmistelun osana laaditaan tai käytetään aikaisemmin tehtyjä selvityksiä seuraavien arvioitavien merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten perustaksi

1.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan vaikutukset ihmisen elinoloihin ja ympäristöön, maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon; kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin; alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen, liikenteeseen; kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön sekä rakennettuun ympäristöön.

2.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan selvitetään tarpeellisessa määrin suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Arviointimenetelmien määrittely

Asemakaavatyössä käytettävät arviointitavat perustuvat eri henkilöiden kokemukseen ja havaintoihin, nykytilasta saatuun tietoon, yleisesti hyväksyttyihin arvoihin, laskennallisiin menetelmiin, asiantuntija-arvioihin, osallistumis- ja arviointisuunnitelman perusteella tunnistettuihin vaikutuksiin, osallisilta saatuun palautteeseen, vaikutusten rajaukseen ja arvottamiseen sekä hyvän ympäristön tarkastuslistoihin.

Koska useita vaikutuksia on mahdoton mitata yhteismitallisesti, keskeiseksi muodostuu vaihtoehtojen välisen eron löytäminen (tunnistaminen).

Eri arviointitunnusmerkkejä käyttäen arvioidaan ympäristövaikutusten merkittävyys ja muutoksen suuruus sekä odotettavissa oleva vaikutus.

5.4.1 Asemakaavamuutoksen vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Alueella ei tule asumaan asukkaita.

Yhdyskuntarakenne

Olemassa oleva yhdyskuntarakenne pysyy muuttumattomana.

Kaupunkikuva

Alueen kaupunki- ja taajamakuvaan ei kokonaisuuden kannalta tule suuria muutoksia.

Palvelut

Rakennetun ympäristön palvelurakenteessa ei ole odotettavissa muutoksia.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Asemakaavamuutos tukee Vantaan Akselin kehittämistä työpaikka- ja palvelualueena.

Virkistys

Alueella ei ole virkistysaluetta.

Liikenne

Asemakaavamuutoksella ei ole välittömiä vaikutuksia rakennettuun liikenneympäristöön.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia vesihuoltoon.

Onnettomuus- ja häiriötilanteet

Muutosalueella ja lähialueen tonteilla toimii useita teollisuusyrityksiä, joiden toiminnasta suuronnettomuus- ja häiriötilanteissa, esim. tulipalon yhteydessä, ei pitäisi levitä ihmisiä altistavia myrkyllisiä ja ympäristölle vaarallisia kemikaaleja.

Sosiaalinen ympäristö

Sosiaalisessa ympäristössä ei ole odotettavissa muutoksia.

Sosiotooppi

Sosiotoopissa ei ole odotettavissa muutoksia.

Esteettömyys

Asemakaavamuutoksen alainen alue on suurelta osin jo rakennettu. Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle ei ole esitetty esteettömyysparannuksia. Uusien hankkeiden esteettömyystarkastelu tapahtuu rakennusluvan yhteydessä.

5.4.2 Asemakaavamuutoksen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, maisemakuva

Muutoshankkeella ei ole vaikutuksia maisemarakenteeseen tai mainittavia vaikutuksia maisemakuvaan.

Luonnon monimuotoisuus

Asemakaavamuutoksella ei ole mainittavimpia vaikutuksia luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Luonnonolot

Kasvillisuus

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutoksia alueen biodiversiteettiin.

Eläimistö

Asemakaava-alueella ei ole mitään merkittäviä havaintoja eläimistön suhteen.

Luonnonsuojelu

Asemakaavamuutokseen ei liity luonnonsuojelullisia näkökohtia.

Vesistöt ja vesitalous

Pohjavesi

Muutosalueen rakentamisen ei kaavamuutoksessa annetuilla määräyksillä pitäisi aiheuttaa pohjaveteen laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Hulevedet

Annettujen pohjavesi- ja hulevesikaavamääräysten tarkoitus on suojella alueen pohjavettä, jottei maa-aineksen haitta-aineet pääse maaperän kautta pohjaveteen. Annetuilla määräyksillä rakentaminen ei saa muuttaa luonnonympäristöä huonompaan suuntaan.

5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavatyössä ei ole otettu käyttöön tavallisuudesta poikkeavia kaavamääräyksiä.

5.9 Tonttijako

Asemakaavamuutosalueelle muodostuu uusi tontti tunnuksella 92-66-19-4.

6 ASEMAKAAVAMUUTOKSEN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Asemakaavaselostukseen liitetään luonnos alueen maankäytöstä ja ilmakuvia. Niiden tarkoituksena on toimia arviointiperusteena sekä näyttää, miten alue on rakentunut.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Ajoitus

Asemakaavamuutos nro 002118 on maankäyttötoimen kaupunkisuunnittelun (KAUPSU) suunnitteluohjelmassa vuodelle 2015. Asemakaavamuutosehdotuksen arvioitu toinen kaavoituslautakuntakäsittely on keväällä 2015.

6.3 Toteutuksen seuranta

Toteutusta seurataan osallisten antaman palautteen pohjalta.

6.4 Asemakaavoituskustannukset

Vantaan kaupunki perii kaavoitustyöstä korvauksen (MRL § 59). Korvaus määräytyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 13.12.2011 § 19 tekemän päätöksen mukaisesti. Perittäviä korvausluokkia on yhteensä viisi ja ne määräytyvät asemakaavan tai asemakaavamuutoksen työn laajuudesta. Asemakaavan laadinnan yhteydessä tapahtuvasta tonttijaosta tai tonttijaon muutoksesta Vantaan kaupunki perii korvauksen, joka määräytyy teknisen lautakunnan 29.10.2013 tekemän päätöksen mukaisesti.

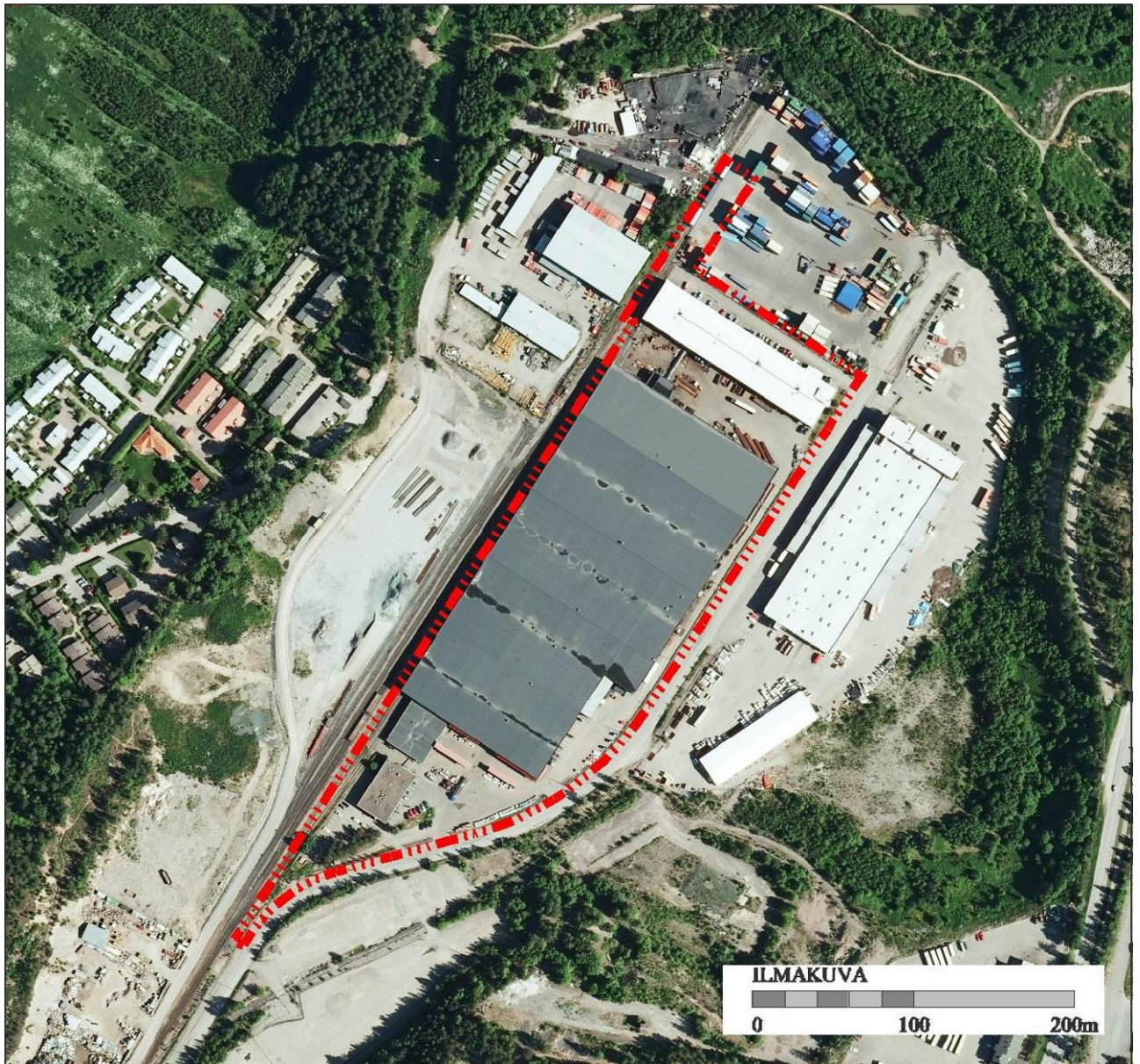


KUVA 8 Luonnos alueen maankäytöstä, Laitila Arkkitehdit Oy
(Asemakaavamuutoshakemuksen mukana toimitettu luonnos)

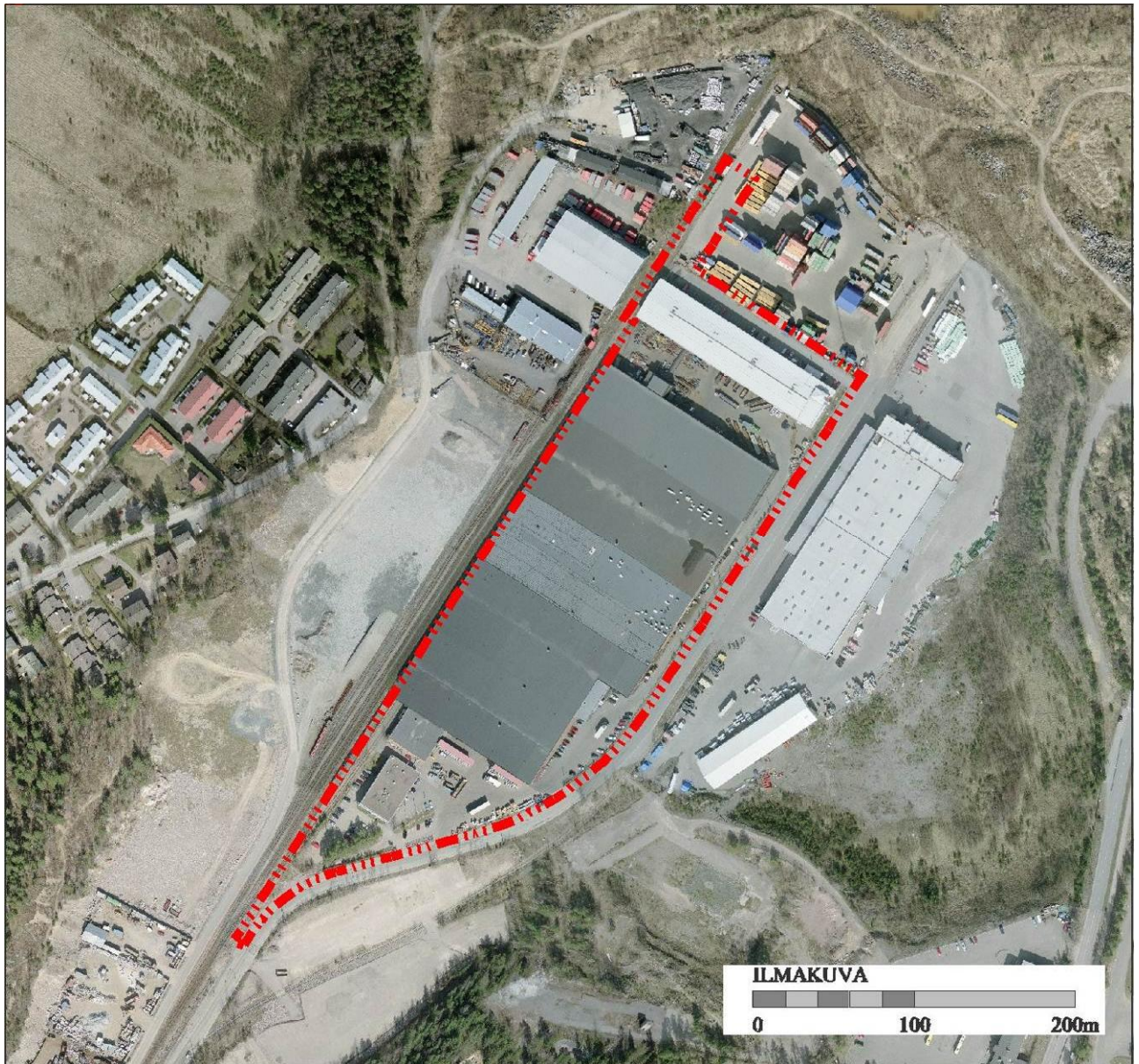
Vantaalla 16. päivänä maaliskuuta 2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Asemakaavoitus

Vesa Karisalo
Aluearkkitehti



KUVA 9 Ilmakuva asemakaavamuutosalueesta ennen vuotta 2010.



KUVA 10 Viistoilmakuva muutosalueesta.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	08.05.2014
Kaavan nimi	002118 Hakkila 66 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.01.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002118
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,1384	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	5,1384

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

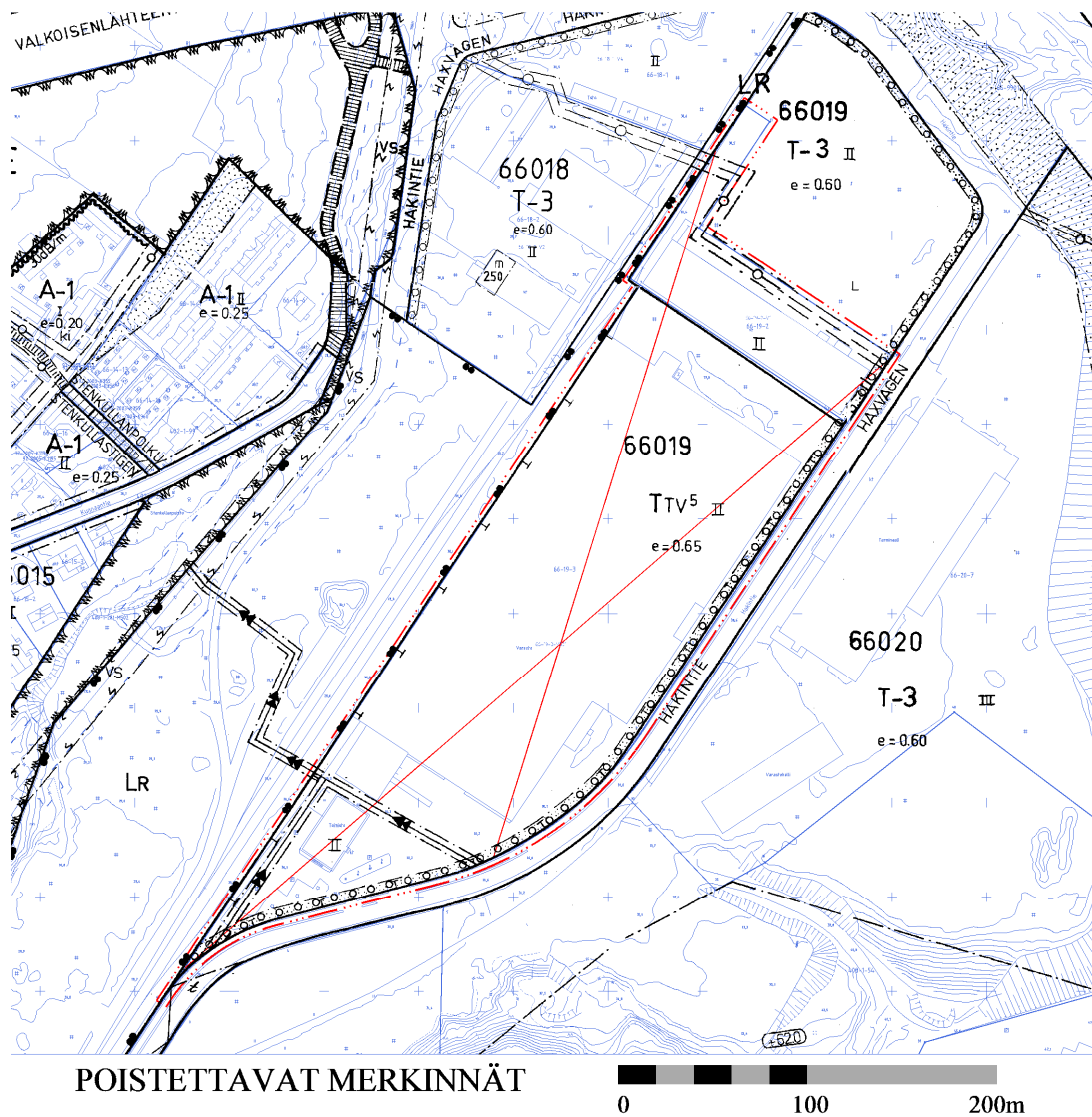
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	5,1384	100,0	34700	0,68	0,0000	1641
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,1384	100,0	34700	0,68	0,0000	1641
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

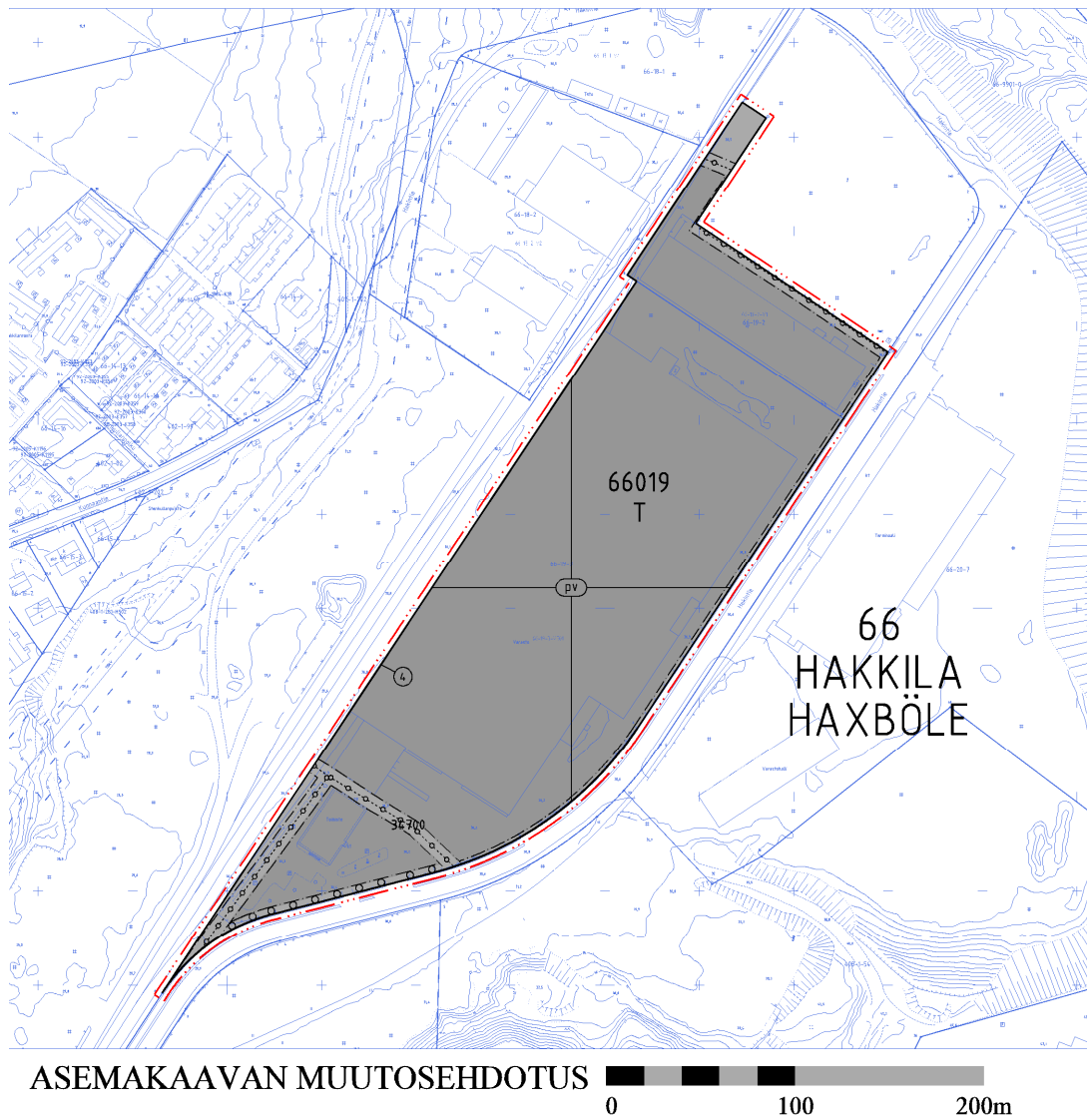
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,1384	100,0	34700	0,68	0,0000	1641
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	5,1384	100,0	34700	0,68	0,0000	1641
T	5,1384	100,0	34700	0,68	5,1384	34700
T-3					-0,6882	-4129
TTV 5					-4,4502	-28930
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						





Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002118

Päiväys
Datum

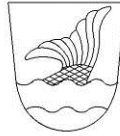
16.3.2015

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

686504, 687504

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 66**HAKKILA**Asemakaavan muutos
Osa korttelia 66019.Tonttijaon muutos
Osa korttelia 66019.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 66**HAXBÖLE**Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 66019.Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 66019.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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



Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa rakentaa teollisuus-, varasto- ja tuotantotiloja sekä toimintaan liittyviä toimistotiloja.

Rakennusten korkeus saa olla enintään 18 metriä ellei erillisin kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.

Tontin länsirajan teollisuus- ja varastorakennukset saa rakentaa kiinni tontinrajaan.

Ilmastointi- tai muut tekniset tilat saavat ylittää suurimman sallitun rakennusten korkeuden tai rakennusoikeuden.

Toimistohuoneiden ja vastaavien tilojen ulkokuoren äänen-eristävyyden ΔL tieliikennemelua vastaan on oltava vähintään 30 dB.

Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä toimintaja oleskelualueeksi tai liikenteelle, tulee kantavalla kasvu-alustalla kasvaa puita ja pensaita.

Rakennusten julkisivuissa ja aidoissa on käytettävä korkealuokkaisia materiaaleja ja yhdistettävä elävästi eri materiaaleja. Sisääntulo-osan tulee erottua selvästi.

Katemateriaalit on valittava niin, ettei niistä irtoa metalleja tai haitta-aineita, jolloin kattojen hulevedet ovat imeytettävissä.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia.

Ympäristö tulee suunnitella niin, että erilaisen liikenteen ris-teyskohdissa on riittävä näkyvyys.

Pääsisäänkäynneiltä tulee olla sujuva esteetön yhteys kevyen liikenteen raiteille.

Tonttia rajaavat aidat on rakennettava tummanharmaasta kolmilankaverkosta.

Piha-alueita saa käyttää huolitteluun ja järjestettyyn ulko-varastointiin.

Autopaikkatarve määritellään rakennusluvan yhteydessä.

Pysäköintipaikoille on istutettava kantavalle kasvualustalle 1 puu 200 neliometriä kohti ja pensaita.

Polkupyöräpaikkojen vähimmäismäärät:
Pääsisäänkäynnit 10 pp-paikkaa**DETALJPLANEKETTEKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:**

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.

I kvartersområdet får byggas industri-, lager- och produktions-lokaler samt kontorslokaler i anslutning till verksamheten.

Byggnaderna får vara högst 18 meter höga om inget annat anvisats genom separata planbestämmelser.

Industri- och lagerbyggnaderna vid tomtens västra gräns får byggas fast i tomtgränsen.

Ventilations- eller andra tekniska utrymmen får överskrida största tillåtna byggnadshöjd eller byggnadsrätt.

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i kontorsrum och dylika utrymmens ytterväggar ska vara minst 30 dB.

De delar av tomten som förblir obbyggda och inte används som aktivitets- och vistelseområde eller för trafik ska ha träd och buskar som växer på bärande växtunderlag.

Byggnadernas fasader och materialet i inhägnaderna ska bestå av högklassigt material. Ingångspartiet ska tydligt markeras.

Sådana takmaterial ska väljas, som inte avger metaller eller skadliga ämnen, varvid regnvattnet från taken kan tas upp i marken.

Byggnaderna ska arkitektoniskt hålla hög kvalitet.

Omgivningen ska planeras så att sikten för olikartad trafik är tillräckligt god i korsningarna.

Huvudentréerna ska ha smidiga hinderfria förbindelser till gång- och cykeltrafiklederna.

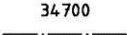
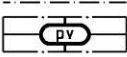
De stängsel som avgränsar tomten ska byggas av mörkgrått treträdsnät.

Gårdsområdena får användas för vårdad och organiserad utomhuslagring.

Behovet av bilplatser bestäms i samband med bygglövet.

På parkeringsplatserna skall i skelettjord planteras ett träd per 200 kvadratmeter parkeringsyta och buskar.

Minimiantalet cykelplatser:
Huvudingångar 10 cykelplatser

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
	Kaupunginosan numero.
	Kaupunginosan nimi.
	Korttelin numero.
	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
	Rakennusala.
	Säilytettävä / istutettava puurivi. Alueelle tulee istuttaa matalakasvuisia puita. Kantavalle kasvualustalle istutettavan puurivin tontinosan on oltava vähintään 4,0 metriä leveä.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
	Tärkeä pohjavesialue. Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää. Rakentaminen, ojitukset, hulevesien hallinta ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Räjähdeiden sekä pohjaveden kannalta haitallisten kemikaalien ja jätteiden laitos- tai ammattimainen käsittely ja varastointi on kielletty.

HULEVESIEN HALLINTASUUNNITELMA

Hulevesien virtausta tulee hidastaa ja imeyttää kattovedet tontilla. Piha-alueiden hulevedet tulee käsitellä ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää tontilla siten, että ne eivät aiheuta haittaa maaperälle tai pohjavedelle. Pohjavesialueella maahan saa imeyttää vain puhtaita vesiä. Rakennuslupaan on liitettävä hulevesien hallintasuunnitelma.

ESTEETTÖMYYS

Rakennuslupahakemukseen on liitettävä hyväksyttävä esteettömyystarkastelu.

TONTTIAJO

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

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.	2 / 2
Gräns för delområde.	
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.	
Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.	
Stadsdelsnummer.	
Stadsdelens namn.	
Kvartersnummer.	
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	
Byggnadsyta.	

Trädrad som skall bevaras / planteras.
I området ska planteras lågvuxna träd. Den med en trädrad i skelettjord planterade delen av tomten ska ha en minibredd på minst 4,0 meter.

Del av område reserverad för underjordisk ledning.

Viktigt grundvattensområde.

Verksamheten som idkas på området får inte riskera grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggnad, dikningarna, dagvattenhanteringen och jordschaktningen ska utformas så att det inte uppstår ändringar i grundvattnets kvalitet, eller bestående förändringar i grundvattennivån. Det är förbjudet att industriellt eller professionellt hantera och lagra explosiva ämnen och kemikalier samt avfall skadliga för grundvattnet.

DAGVATTENHANTERINGSPLAN UTARBETAS

Dagvattenströmmarna ska dämpas och takvattnet sugas upp på tomten. Dagvattnet på gårdsområdena ska hanteras och i mån av möjlighet sugas upp på tomten, så att det inte orsakar skada för jordmånen och grundvattnet. På grundvattenområdet får endast rent vatten infiltreras i marken. Till bygglövet ska bifogas en plan för hantering av dagvatten.

TILLGÄNGLIGHET

Till bygglövet ska en godtagbar tillgänglighetsgranskning bifogas.

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Vantaalla / Vanda __. __ 20__

Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mättningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__



16 § **Asemakaavamuutos 002247 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 61 Tikkurila / Rautatiealueen laajennus / TLA**

VD/4752/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/MKO/SRU

Hallinnollinen asemakaavamuutos, jossa osa liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta liitetään osaksi Liikenneviraston hallinnoimaa rautatiealuetta.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 61308 kaupunginosassa 61, Tikkurila ja liikennealuetta kaupunginosassa 62, Jokiniemi. Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelia 61308.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee korttelia 61308.

Alue sijaitsee pääradan ja Ratatien välissä, pääradan länsipuolella.

Kaavan hakijat

Tikkurilan Asemakeskuspysäköinti Oy, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B, Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 1 ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 2

Maanomistus

Alue on yksityisessä maanomistuksessa. Alueen maanomistajia ovat kaavamuutoksen hakijat.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaavatyö on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa keskustatoimintojen aluetta, C. Alueella varaudutaan raideliikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäkkialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin.

Asemakaavan muutos

Alueen maanomistajat ovat kaavamuutoshakemuksessa esittäneet, että laiturialuekäytössä oleva alue liitetään osaksi rautatiealuetta ja täten Liikenneviraston omistukseen. Asemakaavan muutos on hallinnollinen, eikä muuta alueen ympäristöä. Kaavamuutokseen ei liity rakentamistoimenpiteitä. Alueelle, joka liitetään osaksi rautatiealuetta, ei kohdistu rakennusoikeutta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.10.2014.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Muutuskustannukset maksavat hakijat Tikkurilan Asemakeskuspysäköinti Oy, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B, Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 1 ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 2 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 1B (2 500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 3 205 €.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) asetetaan nähtäville 14 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002247 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61. Tikkurila / Rautatiealueen laajennus
- b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
- c) vahvistetaan maksuluokka 1 ja todetaan, että hakijat Tikkurilan Asemakeskuspysäköinti Oy, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B, Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 1 ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 2 maksavat muutostkustannukset (2 500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 3 205 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 55

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 14 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002247 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61. Tikkurila / Rautatiealueen laajennus,
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
- c) vahvistaa maksuluokka 1B ja todeta, että hakijat Tikkurilan Asemakeskuspysäköinti Oy, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A, Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B, Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 1 ja Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 2 maksavat muutostkustannukset (2 500 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 3 205 €.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavamuutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.1 – 3.2.2015. Tänä aikana ei jätetty yhtään muistutusta.

Kaavalausunnot

Kaupunginhallitus päätti 15.12.2014 oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja ei ollut tarpeen pyytää.

Kaavaselostuksen tarkistukset

Asemakaavan muutoksen selostusta on tarkistettu piirustusteknisten tarkistusten vuoksi. Tarkistukset eivät ole olennaisia, joten uusi nähtävillepano ei ole tarpeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) tehdään esitetyt tarkistukset ja
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 8.12.2014 päivätty, 16.3.2015 tarkistettu asemakaavamuutosehdotus 002247 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 61. Tikkurila / Rautatiealueen laajennus

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 8.12.2014 /16.3.2015 tarkistettu

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

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



Vantaan kaupunki

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

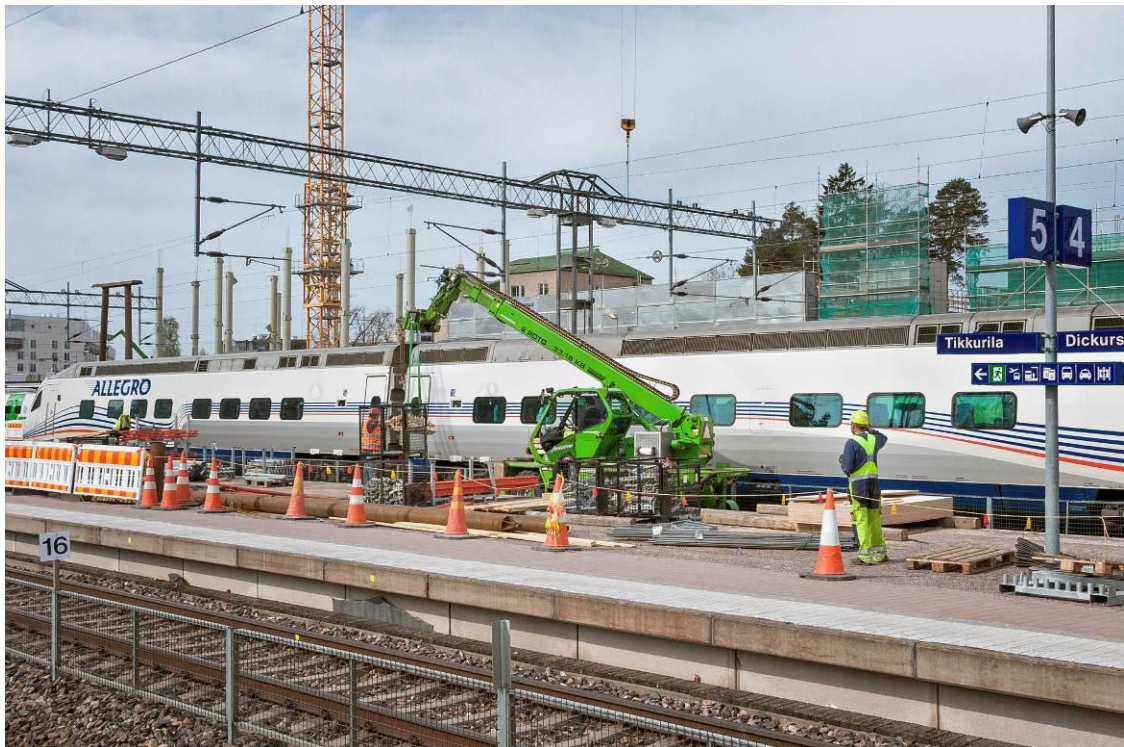
Kaupunkisuunnittelu

002247

Rautatiealueen laajennus

Tikkurila 61, kortteli 61308

Jokiniemi 62, liikennealuetta



Asemakaavamuutoksen selostus, tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 8.12.2014 päivättyä, 16.3.2015 tarkistettua asemakaavakarttaa nro 002247. Kaavoitus on tullut vireille 13.10.2014.

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Asemakaavan muutos: kaupunginosa 61, Tikkurila
koskee korttelia 61308
kaupunginosa 62, Jokiniemi
liikennealuetta
(koskee osaa kumoutuvan asemakaavan korttelia 61308)

Tonttijaon muutos: Kortteli 61308

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

Ilmoitus vireille tulosta 13.10.2014
Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaavamuutosalue sijaitsee pääradan ja Ratatien välissä. Alue koostuu kahdesta tontista 61308/1 ja 2.



Ilmakuva Tikkurilasta 2013

1.3 Kaavamuutoksen nimi ja tarkoitus

Asemakaavamuutos nro 002247/ Rautatiealueen laajennus

Kaavamuutoksen kohteena oleva, tonteilla 61308/1 ja 2 sijaitseva raideliikenteelle varattu alueen osa (Ir) tullaan irrottamaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) ja liittämään osaksi Liikenneviraston omistamaa rautatiealuetta (LR). Alueen käyttötarkoitus muuttuu raide-
liikenteelle varatusta alueen osasta (Ir) rautatiealueeksi (LR).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,0 ha. Lr-alueelle, joka liitetään osaksi rautatiealuetta (LR), ei kohdistu rakennusoikeutta. Kaikki tonttien 61308/1 ja 2 rakennusoikeus säilyy liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K).

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Asemakaavan seurantalomake 8.12.2014
- Asemakaavan muutosehdotus ja poistettavat merkinnät 8.12.2014 (tarkistettu 16.3.2015)
- Asemakaavamerkinnät ja määräykset 8.12.2014 (tarkistettu 16.3.2015)
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 13.10.2014 (Erillinen asiakirja)

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet alueen maanomistajat (katso luettelo kohdasta 3.1.4). Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.5.2014.
- Asemakaavamuutostyö käynnistyi 13.10.2014 työnumerolla 002247. Kaavamuutostyön vireille tulosta tiedotettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä 1.11.2014 sekä kirjeellä maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Mielenpitoa pyydettiin 10.11.2014 mennessä. (MRL 62 §)
- Kaupunkisuunnittelulautakunta tehnee 8.12.2014 kaupunginhallitukselle esityksen MRA 27 §:n mukaisesta nähtävillä panosta ja lausuntojen pyytämisestä.
- Kaavamuutoksen hyväksyy kaupunginvaltuusto.
- Kaavamuutosta voi seurata myös kaupunkisuunnittelun kotisivuilta osoitteessa: <http://www.vantaa.fi/fi/kaavoitus> ja maankaytto

2.2 Asemakaavan muutos

Osa liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) muutetaan rautatiealueeksi (LR) ja liitetään osaksi Liikenneviraston hallinnoimaa rautatiealuetta. Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on nykyisessä, voimassa olevassa asemakaavassa merkitty raideliikenteelle varatun alueen osaksi (Ir) ja on laituri-aluekäytössä. Alueen käyttötarkoitus muuttuu raideliikenteelle varatusta alueen osasta (Ir) rautatiealueeksi (LR). Kaavamuutosalueelle ei kohdistu rakennusoikeutta.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavamuutokseen ei liity rakentamistoimenpiteitä.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Tikkurilan ja Jokiniemen kaupunginosien rajalla. Kaavamuutosalue sijoittuu pääradan ja Rata tien välille.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja – rakenne
Alueella ei ole luonnonmaisemaa.

Maaperä
Muutosalueen maaperä on pääosin täyttömaata.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella sijaitsee Tikkurilan uusi asemarakennus ja parhaillaan rakenteilla oleva uusi asemakeskus Dixi. Tikkurilan uusi asemarakennus on valmistunut vuonna 1978. Se on Rautatiehallituksen talonrakennusjaoston arkkitehdin, Olavi Vannisen suunnittelema. Punatiilinen, yksikerroksinen rakennus puretaan uuden asemakeskuksen tieltä. Uuden asemakeskuksen on suunnitellut arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki Oy. Asemakeskuksen ensimmäinen vaihe valmistuu vuoden 2014 lopussa. Ensimmäinen rakennusvaihe on pinta-alaltaan yli 30 000 m², noin puolet asemakeskuksen kokonaispinta-alasta (55 000 m²).¹ Se tulee sisältämään liike- ja toimistotiloja, linja-autoterminaalin, matkakeskuspalveluja ja pysäköintitalon viidelle sadalle autolle. Toinen rakennusvaihe on kooltaan 16 000 m² ja sen rakentaminen käynnistyy alkuvuodesta 2015.

Liikenne
Kaavamuutosalue liittyy Rata tien ja Lummetien kautta muuhun liikenneverkkoon.

Kaavamuutosalueena on Tikkurilan asema, jolta on yhteydet Pendolinoilla, pika- ja taajamajunilla päärataa pitkin eri puolelle Suomea sekä Venäjälle, Pietariin ja Moskovaan. Vuoden 2015 alussa liikenneyhteydet parantuvat entisestään, kun kehäradan liikennöinti alkaa.

Kevyt liikenne

Pääasiallinen kevyen liikenteen reitti Tikkurilan keskustasta Jokiniemeen on Asematien ja pääradan eteläisen alikulun kautta. Suosittu reitti Jokiniemen pohjoisosan kouluihin tai asuinkortteleihin kulkee puolestaan pohjoisen alikulun kautta. Radan länsipuolella kulkee reitti suoraan eteläisestä alikulusta, kaupunginmuseon vierestä Heurekaan.

Bussi- ja taksiliikenne

Tikkurilan aseman bussilaiturit sijaitsevat nykyisen asemarakennuksen eteläpuolella ja taksit aseman länsipuolella, Asematiellä. Bussilaitureilta on suora yhteys radan alikulkuun. Laitureita on viisi kappaletta. Bussit lentoasemalle lähtevät laiturilta nro 1, joka

on ainoa katettu laiturin. Bussit kiertävät aseman vastapäivään. Sisäänajo on hotelli Vantaan edustalta, poistumispaikka on kaupungin museon kohdalla ja ulosajo Ratatielle rautatieaseman kulmasta. Liittymästä bussit jatkavat Unikkotietä länteen tai Ratatietä etelään tai pohjoiseen. Busseihin nousee asemalta noin 6700 matkustajaa vuorokaudessa. Tikkurilan asemalla bussilinjoja on yhteensä 23 kpl.²

Tikkurilan asema ja junaliikenne

Kaikki lähi- ja kaukoliikenteen junat pysähtyvät Tikkurilan asemalla, joten vuoroväli on lyhyt. Arkisin ruuhka-aikana Helsingin suuntaan lähtee 15 junaa ja Tampereelle kaksi junaa tunnissa. Juniin nousee Tikkurilasta noin 9500 henkeä vuorokaudessa.

Liikenneviraston rautatieosaston (aiemman Ratahallintokeskuksen) ja Vantaan kaupungin teettämien selvitysten mukaan Tikkurilan aseman ratapiha voi laajentua nykyisestä kuudesta raiteesta yhden raideparin verran Jokiniemen puolelle. Raidejärjestelyjen takia 2. ja 3. raiteiden välisen laiturin eteläpää siirtyy nykytilanteesta noin 160 m pohjoiseen (noin 75 m:n etäisyydelle nykyisen eteläisen alikulkukäytävän portaiden yläpäästä). Raiteiden 4 ja 5 välisen laiturin siirtotarve on noin 140 m.

YTV on tehnyt selvityksen Tikkurilan aseman nykytilanteesta. Siitä ilmenee, että portaiden lisäksi esteetön yhteys hisseillä on eteläisestä alikulkutunnelista vain laitureille 2- 5. Pohjoisesta alikulkutunnelista on porrasyhteys ja rampit kaikille laitureille. Eteläinen alikulkutunneli on ahdas ja huonokuntoinen. Tunnelissa risteää vaarallisesti matkustajaliikenne keskustan sisäisen jalankulku ja pyöräliikenteen kanssa. Tikkurilan asemalaiturit ovat nykystandardia kapeampia, jonka lisäksi ne ovat keskenään eri levyisiä.³

Tikkurilan asemalle on laadittu matkustajavirta-analyysi YTV:n teettämän selvityksen yhteydessä. Sen avulla on selvitetty tulevan matkakeskuksen käyttäjämäärää. Kävelijävirta aamun huipputuntina junalaitureilta bussiterminaliin on 840 matkustajaa (yhteen suuntaan/h) sekä ylikulkusillan itäpäässä 810 matkustajaa (yhteen suuntaan/h). Ylikulkusillaa käyttää enimmillään yli 1300 matkustajaa tunnissa (molemmat kulkusuunnat yhteensä). Jos matkustajamäärät oletetaan tasaiseksi virraksi, kulkee ylikulkusillalla yksi henkilö noin 2,6 sekunnin väliajoin. Näin ei kuitenkaan käytännössä ole, vaan matkustajia saapuu suurempina joukkoina purkautumaan junista tai busseista. Tämä tarkoittaa sitä, että hetkellinen kuormitus ylikulkusillalla nousee hyvinkin korkeaksi.⁴

Liityntäpysäköinti

Alue sijaitsee Tikkurilan asemalla Vantaalla pääradan varrella. Autopaikkoja on 388, joista radan länsipuolella on 271 ja itäpuolella 117 kpl. Pyöräpaikkoja alueella on noin 425.⁵

1 <http://www.ark-l-m.fi/tikkurila-commercial-centre-vantaa-finland.html> (21.11.2014)

2 <http://www.hsl.fi/FI/aikataulutjareitit/terminaalitjalaholaiturit/Sivut/tikkurila.aspx> (4.6.2012)

3 Tikkurilan matkakeskus, selostus. Arkkit.tsto B & M, Trafix Oy, 2010

4 Vaihtojen helpottaminen ja nopeuttaminen Tikkurilan asemalla erityisesti lentomatkustajan kannalta, YTV 15.4.2009

5 <http://www.hsl.fi/FI/matkustajanopas/liityntapysakointi/Sivut/tikkurila.aspx> (4.6.2012)

Vesihuolto

Kaavamuutosalueen eteläosassa on lyhyt osuus yleistä vesihuoltoa (HSY, Mikko Stenius 6.11.14).

Tikkurilan asemalle on rakennettu vesihuolto, joka tulee Asematien suunnasta. Ratatien kuivastusta varten on olemassa hulevesiviemärit. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka ylävesisäiliö (tilavuus 6700 m³, HW= +80.00 ja NW=72.00 m merenpinnasta) sijaitsee Simonkylässä.

Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +84.00 m merenpinnasta.

Tikkurilan asemalta jätevedet johdetaan Asematien viemäriin ja edelleen Kielotien kautta etelään Suutarilaan johtavaan pääviemäriin. Suutarilasta jätevedet pumpataan Helsingin verkkoon ja edelleen Viikinmäkeen puhdistettavaksi. Ratatiellä on hulevesiviemäreitä, jotka on liitetty Asematien ja Hertaksentien kautta Keravanjokeen vievään 1200 mm pääviemäriin. Radan eteläisessä alikulkutunnelissa on lisäksi hulevesipumppaamo, josta vedet pumpataan Ratatien viemäriin.

Eteläisemmän alikulun kohdalle on sijoitettu ja saa sijoittaa yleistä vesihuoltoa.

3.1.4 Maanomistus

Alueen maanomistajia ovat

- Tikkurilan Asemakeskuspysäköinti Oy
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 1
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2A
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Toimistokiinteistö 2B
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 1
- Kiinteistö Oy Tikkurilan Kauppakeskusyhtiö 2

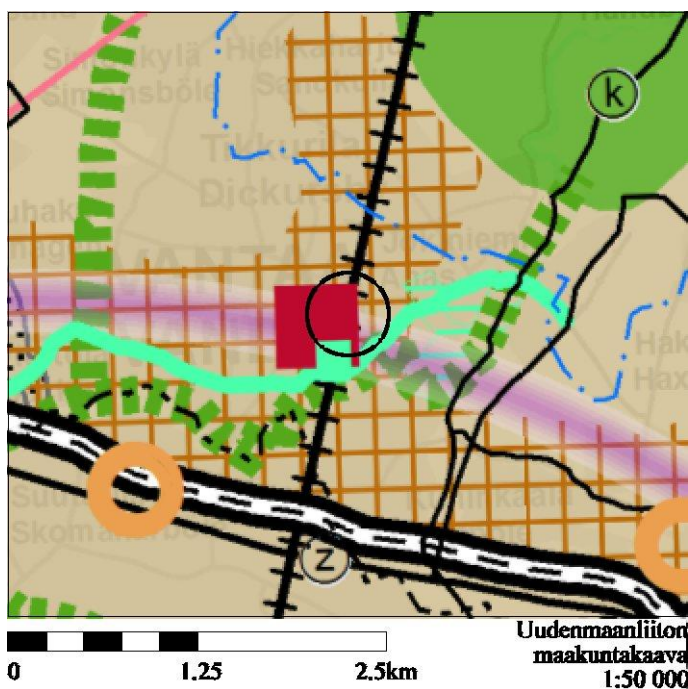
3.1.5 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.10.2000 (tarkistettu 30.11.2000) tehnyt päätöksen valtakunnallisista alueiden käyttötavoitteista. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden kanssa.

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

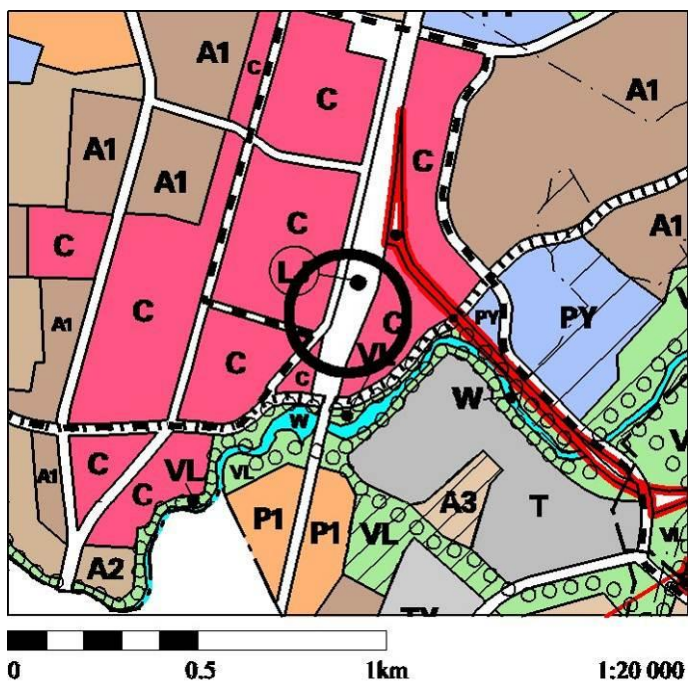
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi. Maakuntakaavaa täydentävässä 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajama- ja keskustatoimintojen alueeksi, jolla tukeudutaan kestävään liikennejärjestelmään. Lisäksi alueelle on merkitty kehittämisperiaatemerkintänä pääkaupunkiseudun merkittävä poikittainen joukkoliikenneyhteys. Ympäristöministeriö on vahvistanut 2.vaihemaakuntakaavan 30.10.2014. Kaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.



Ote kaavayhdistelmästä

Yleiskaava (KV 17.12.2007)

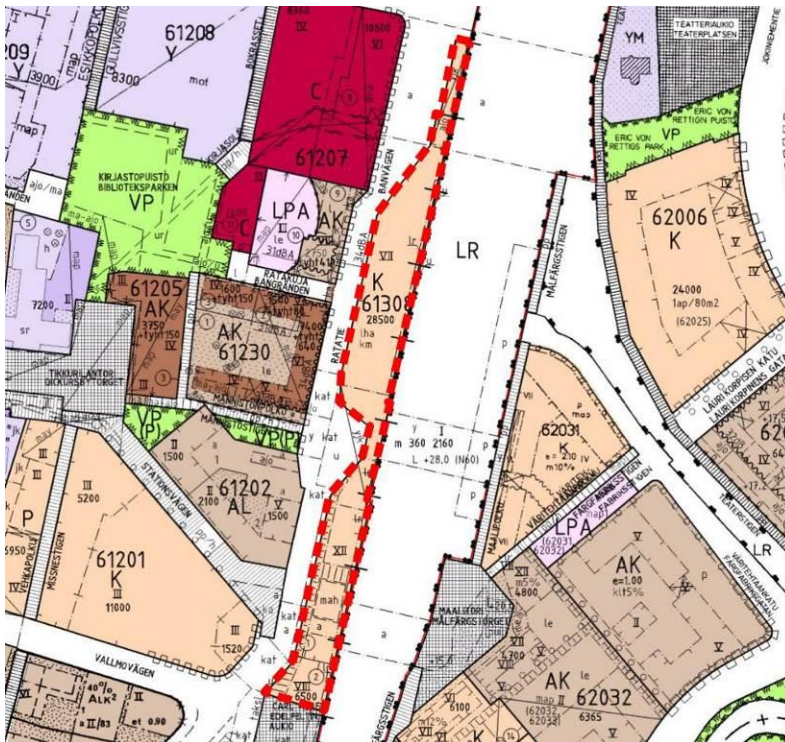
Vantaan kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä yleiskaavassa alue on keskustatointojen aluetta (C). Alueella varaudutaan raideliikenteen tai linja-autoliikenteen terminaalirakennusten ja pysäkkialueiden sekä liityntäpysäköinnin tarpeisiin (merkintä LJ). Alueen lounaispuolella (Rata- ja Unikkotiellä) kulkee ohjeellinen joukkoliikenteen runkoyhteys.



Ote yleiskaavasta

Asemakaava (SM 29.4.1981, KV 30.9.1996)

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 001998 (Asemakeskus) on vahvistunut Vantaan kaupunginvaltuuston päätöksellä 18.6.2012. Alue on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten alueeksi (K).



Ote voimassa olevasta asemakaavasta

Muut suunnitelmat

Kunnan asettamat tavoitteet

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

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

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Alueen maanomistajat ovat kaavamuutoshakemuksessa esittäneet, että laituri-aluekäytössä oleva alue liitetään osaksi rautatiealuetta ja taten Liikenneviraston omistukseen.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Asemakaavamuutoshakemuksen ovat tehneet alueen maanomistajat (katso luettelo kohdasta 3.1.4). Kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 22.5.2014.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

- Kaavamuutoksen hakijat

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

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta on annettu 13.10.2014

Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu jokaiseen vantaalaiseen kotiin jaettavassa Vantaan kaupungin asukaslehdessä 1.11.2014 sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 63§:n mukainen asemakaavan muutoksen nro 002247 osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.10.2014. Alueen asukkaiden mielipiteitä kuultiin MRL 62§:n mukaisesti. Määräaikaan 10.11.2014 mennessä jätettiin yhteensä 3 mielipidettä.

Museovirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta. HSY toteaa mielipiteessään, että kaavamuutosalueen eteläosassa on lyhyt osuus yleistä vesihuoltoa. Kaavamuutoksen yhteydessä vesihuollolle määritellään johtokuja.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Laiturialuekäytössä oleva alue muuttuu osaksi rautatiealuetta. Asemakaavan muutos on hallinnollinen, eikä muuta alueen ympäristöä.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutosalue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K) ja rautatiealuetta (LR). Kaikki alueen rakennusoikeus sijoittuu liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle.

5.1.1 Mitoitus

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen (K) kokonaisrakennusoikeus säilyy ennallaan 35000 k-m². Rautatiealueelle (LR) ei kohdistu rakennusoikeutta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

K Liike- ja toimistorakennusten korttelialue

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueen kaavamääräykset on ajantasaistettu.

LR Rautatiealue

Rautatiealueen kaavamääräykset on ajantasaistettu.

5.4 Kaavan vaikutukset

Kaavamuutoksen ympäristövaikutuksia on selvitetty MRL1§:n mukaisesti kaavamuutosta laadittaessa rakennetun ympäristön ja maiseman sekä liikenteen, kulttuuristen ja sosiaalisten vaikutusten kannalta.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalueella ei sijaitse asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutos ei vaikuta alueen yhdyskuntarakenteeseen.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos ei vaikuta alueen kaupunkikuvaan.

Työpaikat, elinkeinotoiminta ja palvelut

Kaavamuutos on hallinnollinen eikä vaikuta alueen työpaikkoihin tai palveluihin.

Virkistys

Kaavamuutos ei pienennä alueen virkistysalueiden määrää eikä katkaise olemassa olevia viher yhteyksiä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaavamuutos ei vaikuta alueen liikennejärjestelyihin.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei vaikuta alueen vesihuoltoon.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta ympäristön luontoarvoihin.

5.4.3 Yhteenveto

Kaavamuutos on hallinnollinen, eikä muuta alueen ympäristöä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaavamuutos ei vaikuta alueen häiriötekijöihin. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu muutoksen toteutumista estäviä häiriötekijöitä.

6 Asemakaavan toteutus

Kaavamuutokseen ei liity rakentamistoimenpiteitä.

7 Asemakaavatyöhön osallistuneet

Vantaan kaupunki
kaavasuunnittelija Minna Koskinen
aluearkkitehti Asta Tirkkonen
suunnitteluavustaja Sari Simonen
suunnitteluinsinööri Harri Keinänen

VANTAA KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu, asemakaavoitus
Vantaalla 8.12.2014, 16.3.2015 tarkistettu



Asta Tirkkonen
Aluearkkitehti



Minna Koskinen
Kaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	04.02.2015
Kaavan nimi	002247 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.10.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002247
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0049	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0049

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

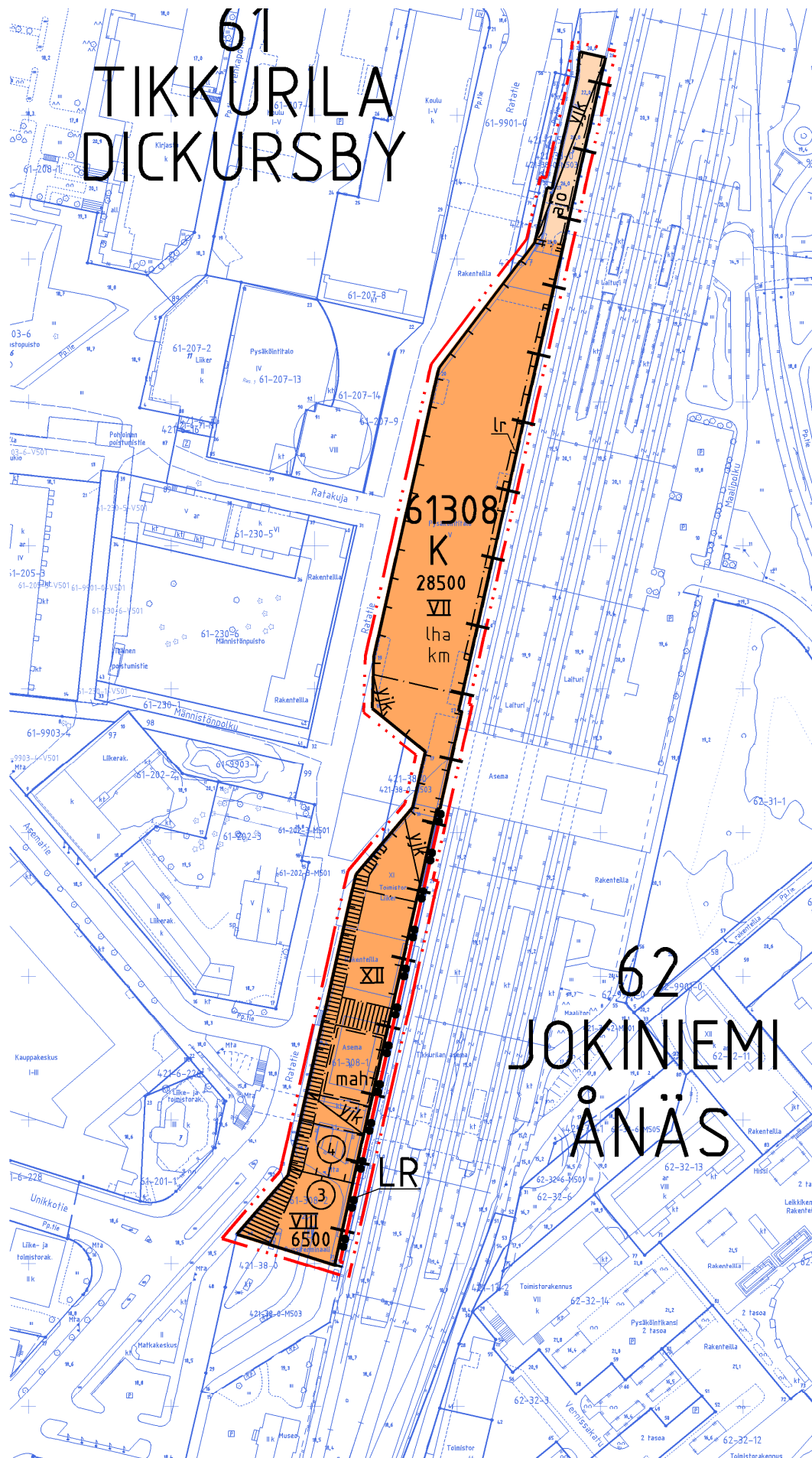
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0049	100,0	35000	3,48	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9639	95,9	35000	3,63	-0,0410	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0410	4,1	0		0,0410	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

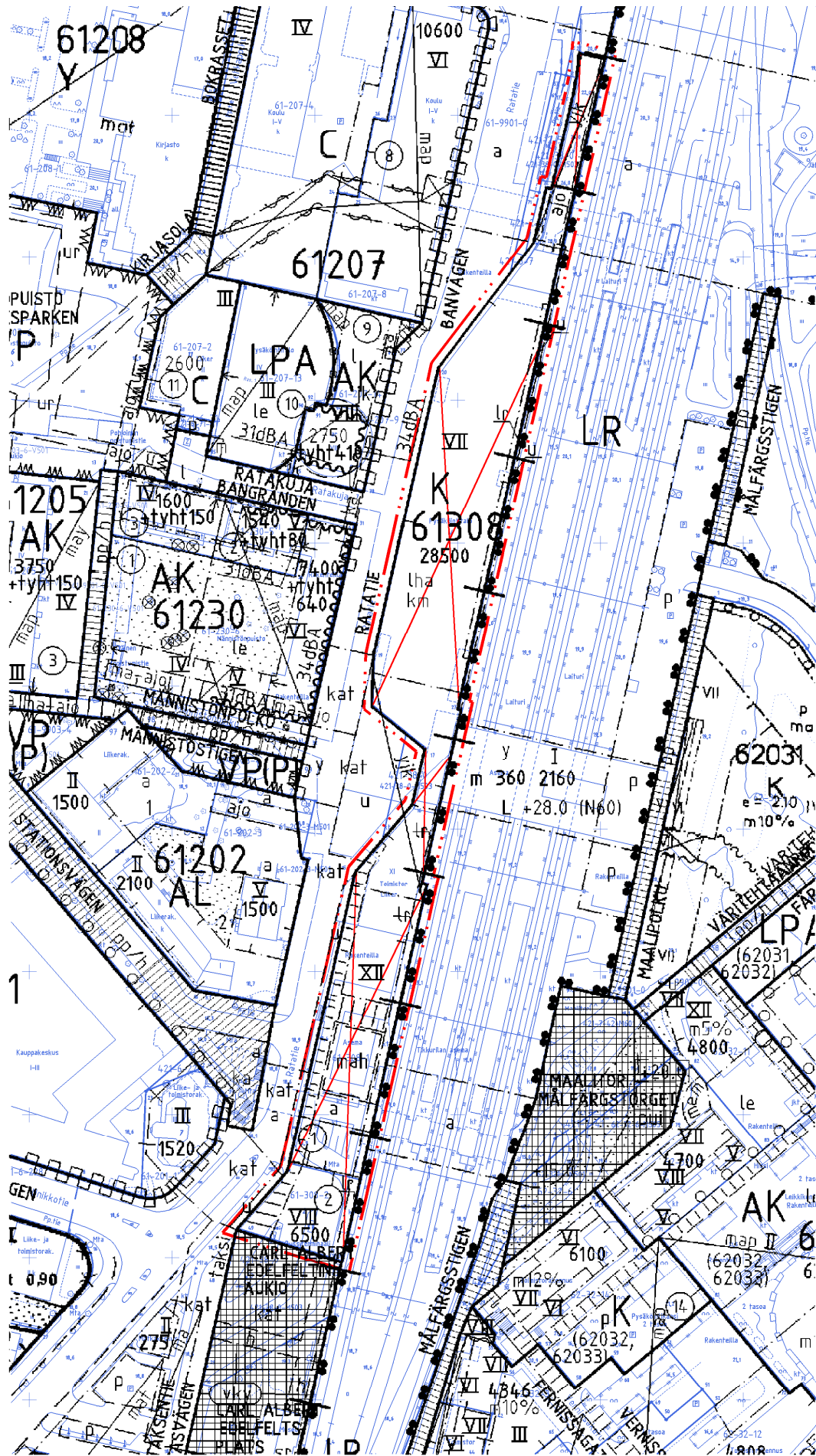
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0049	100,0	35000	3,48	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,9639	95,9	35000	3,63	-0,0410	0
K	0,9639	100,0	35000	3,63	-0,0410	0
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0410	4,1	0		0,0410	0
LR	0,0410	100,0	0		0,0410	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



0 50 100m

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

14



0 50 100m

POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero
Planområdets nummer

002247

Päiväys
Datum

8.12.2014
16.3.2015 tarkistettu

Pohjakarttalehtien numerot 1 / 4
Baskartbladens nummer

686502

Vantaan kaupunki
Asemakaavan muutos
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Kortteli 61308.

Kaupunginosa 62

JOKINIEMI

Liikennealuetta.

(Osa kumoutuvan asemakaavan
korttelia 61308.)

Tonttijaon muutos
Kortteli 61308.

1:2000



Vanda stad

Ändring av detaljplanen
Stadsdel 61

DICKURSBY

Kvarteret 61308.

Stadsdel 62

ÄNÄS

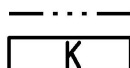
Trafikområde.

(Del av kvarteret 61308 i den plan
som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 61308.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Yleiset määräykset

Alueelle saa lisäksi sijoittaa kulttuuri- ja urheilutiloja ja julkisia palvelutiloja sekä hotellin.

Alueelle saa rakentaa kaksi kellarikerrosta.

Kellariin saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Korttelin läpi johtavat yleiset jalankulkuväylät tulee sijoittaa maantasoon ja asemasillan tasolle. Kulkuyhteys on suunniteltava niin, että sitä voidaan tulevaisuudessa jatkaa Rata tien yltävälle jalankulkusillalle.

Joukkoliikenteen matkustajapalvelutilat on sijoitettava maantasokerrokseen. Maantasossa ja asemasillan tasossa olevat kerrokset on varattava myymälä-, ravintola-, kahvila- ja palvelutiloiksi.

Katolle saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi teknisiä tiloja, jotka tulee niihin liittyvine laitteineen huolitella rakennuksen arkkitehtuurin soveltuviksi.

Tekniset tilat saa sijoittaa kerroksiin rakennusoikeuden lisäksi.

Hotellin huoltotilat saa sijoittaa maantasokerrokseen rakennusoikeuden lisäksi.

Yleiselle jalankululle tarkoitetun alueen saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Tekniset tilat, huoltotilat, joukkoliikenteen yleisötilat, yleiset jalankulkualueet ja uloskäytävät eivät mitoiteta auto-paikkoja.

Rakennettaessa raiteiden läheisyyteen tulee noudattaa junaliikenteen turvaetäisyyksiä. Liikenneviraston hyväksyntä tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Tonttien raja-alueille rakennettava palomuri voidaan korvata riittävällä palo-osastoinnilla, joka sijoitetaan toiminnallisesti.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Kortteliin saa muodostaa kolmiulotteisia kiinteistöjä.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets område för affärs- och kontorsbyggnader.

Allmänna bestämmelser

I området får utöver detta placeras kultur- och idrottslokaler och lokaler för offentlig service samt hotell.

I området får två källarvåningar byggas.

I källaren får placeras utrymmen som stämmer överens med huvudanvändningsändamålet.

De allmänna gångvägar som leder genom kvarteret ska placeras i markplan och i nivå med stationsbron. Gångförbindelsen ska ordnas så att den i framtiden kan utsträckas till den gångbro som går över Banvägen.

Kollektivtrafikens lokaler för resenärstjänster ska placeras i våningen i markplanet. Våningarna i markplanet och i samma plan som stationsbron ska reserveras som affärs-, restaurang-, kafe- och service lokaler.

På taket får utöver våningstalet och byggrätten byggas tekniska utrymmen, vilka inklusive anslutande anläggningar skall utformas så att de passar ihop med byggnadens arkitektur.

Tekniska utrymmen får placeras i våningarna utöver byggrätten.

Utöver byggrätten får serviceutrymmen för hotellet placeras i markplan.

Det område som avses för allmän gångtrafik får byggas utöver byggrätten.

Tekniska utrymmen, serviceutrymmen, kollektivtrafikens allmänna utrymmen, allmänna områden för gångtrafik och utgångarna dimensionerar inga bilplatser.

Vid byggande i närheten av spåren ska skyddsavstånd till tågtrafiken iaktas. Ett godkännande av Trafikverket ska visas upp i samband med ansökan om bygglov.

Brandmuren som byggs på tomtgränsområdet kan ersättas med en tillräcklig brandsektionering som placeras funktionellt.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

I kvarteret får tredimensionella fastigheter skapas.

Korttelia varten tulee rakentaa yhteensä 500 ap. Auto-paikat on sijoitettava pysäköintilaitokseen linja-autoterminaalin päälle. Paikat eivät saa olla nimettyjä.

Toiminnalliset määräykset

Katujen ja aukoiden varten sijoittuvien myymälä- ja palvelutilojen tulee avautua myös ulkotilaan.

Asemakeskuksen sisäisillä pääreiteillä on oltava riittävä määrä koneportaita ja hissejä, jotka ovat helposti hahmotettavissa reitin varrella.

Kiinteistöjen huolto on hoidettava bussiterminaalin päällä olevan huoltopiikan kautta. Hotellin huollon saa järjestää Carl Albert Edelfeltin aukiolle merkityn huoltoyhteyden kautta. Huoltotilat tulee sijoittaa julkisivun taakse.

Ennen rakennusluvan myöntämistä hakijan on laadittava erillinen suunnitelma huoltoliikenteen, lastauspaikkojen ja jätehuollon järjestelystä sekä selvitys niiden sijainnista ja riittävydestä.

Esteettömyys

Kaikki yleisen jalankulun pääreitit sekä ulko- että sisätiloissa, käynnit joukkoliikenteen terminaalialueille ja laituri-alueet on toteutettava esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukaisesti. Mikäli esteettömät reitit poikkeavat pääreitistä, on huolehdittava, että vaihtoehtoinen esteetön reitti on selkeä ja helposti hahmotettavissa.

Laadulliset määräykset

Rakennusmassan korkeuden tulee vaihdella siten, että rakennus on matalimmillaan III-kerroksinen ja korkeimmillaan vähintään X-kerroksinen.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Liiketoimien julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulistilla.

Kaikki julkisivut on käsiteltävä keskustan pääjulkisivujen tapaan ja niissä tulee olla ikkunoita. Julkisivuissa tulee käyttää keskustan arvon mukaisia materiaaleja. Mikäli rakennuksessa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinärakennetta tai kevytelementtejä.

Korttelin läpi asemalialle johtavan jalankulkuväylän tulee näkyä ja hahmottua kaupunkikuvassa. Ratatien puoleisen sisäänkäynnin tulee erottua kaupunkikuvassa asemakeskuksen ja joukkoliikenneterminaalien pääsisäänkäyntinä.

Joukkoliikenteen yleisötilat on rakennettava laadultaan korkeatasoisiksi. Arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti vaatimuksena on vähintään Kampin joukkoliikenneterminaalin yleinen ilme ja laatutaso.

Tonttien julkisia ulkotiloja koskevat määräykset ovat samat kuin yhtenäiseksi kaupunkitilaksi merkityillä alueilla. Ks. kaavamääräyksissä kohta kat.

Ympäristöhäiriöt

Majoitushuoneiden sekä opetus- ja kokoontumistilojen ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava radan puolella vähintään 38 dB ja muualla vähintään 35 dB. Vastaavat luvut toimisto-, palvelu-, myymälä- ja työtiloille ovat 33 dB ja 30 dB.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten liikennemelu on otettu huomioon.

Raideliikenteestä aiheutuvan runkomelun, L_{pm} enimmäistaso rajoitetaan rakennuslupahakemuksella majoitushuoneiden sijoittelulla 35dB:iin. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten runkomelu on otettu huomioon.

Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee esittää selvitys, miten radan aiheuttama tärinä on otettu huomioon.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmavaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.



Rautatiealue.

Rautatiealueelle saa sijoittaa raideliikenteen tarvitsemia rakenteita, asemasilan ja katosten kantavat rakenteet sekä asemasilalle johtavat portaat, koneportaajat ja hissit.

Edellä mainittujen rakenteiden tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealaatuisia.

Radan pohjoisemman alikulun yhteyteen tulee sijoittaa polkupyöräpaikkoja.

För kvarteret ska byggas sammanlagt 500 bp. Bilplatser² / 4 ska placeras i en parkeringsanläggning ovanpå buss-terminalen. Platserna får inte vara namngivna.

Funktionella bestämmelser

Affärs- och servicelokaler utmed gatorna och de öppna platserna ska också öppna upp mot utemiljön.

På huvudstråken inne i stationscentret ska ett tillräckligt antal rulltrappor och hissar finnas som är lätta att upptäcka längs rutten.

Fastigheternas service ska skötas via en servicegård som finns ovan på bussterminalen. Hotellets service får arrangeras via den serviceförbindelse som markerats mot Carl Albert Edelfelts platsen. Serviceutrymmena ska placeras innanför fasaden.

Före bygglov beviljas ska sökanden göra upp en separat plan för organiseringen av servicetrafiken, lastningsplatserna och avfallshanteringen och en utredning om dessas läge och tillräcklighet.

Tillgänglighet

Alla huvudleder för allmän gångtrafik både inomhus och utomhus, gångtrafiken till kollektivtrafikens terminalområden och perrongområdena ska anläggas i enlighet med de krav som gäller specialnivåer för tillgänglighet. Om tillgängliga rutter avviker från huvudrutterna ska man se till att den alternativa rutt som är tillgänglig är tydlig och lätt att få syn på.

Kvalitativa bestämmelser

Byggnadsmassans höjd ska variera, så att byggnaden när den är som lägst utgörs av III-våningar och när den är som högst av minst X-våningar.

Vid placeringen och konstruerandet av reklamanslagningar skall särskild hänsyn tas till stadsbildmässiga aspekter.

Affärslokaler och fasader ska behandlas som skyltfönsterfasader med avseende på arkitekturen och stadsbilden, vilket måste framträda i fasadens disposition och detaljer.

Skyldfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Alla fasader ska behandlas på samma sätt som huvudfasaderna i centrum och de ska ha fönster. I fasaderna ska användas material som motsvarar centrumområdets dignitet. Om fasadelement används i byggnaden, ska skalväggskonstruktion eller lättelelement användas.

Den gångtrafikled som leder genom kvarteret till stationsbron ska vara synlig och framträda i stadsbilden. Huvuden på Banvägens sida ska i stadsbilden framträda som huvudingång till stationscentrumet och kollektivtrafikterminalerna.

Kollektivtrafikens allmänna utrymmen ska byggas så att de är kvalitativt högklassiga. Arkitektoniskt och funktionellt sett är kravet åtminstone samma helhetsintryck och kvalitetsnivå som i kollektivtrafikterminalen i Kampen.

Bestämmelserna om tomternas offentliga utomhusutrymmen är samma som bestämmelserna för de områden som angetts som gemensamt stadsutrymme. Se punkten kat i bestämmelser.

Miljöstörningar

Ljudisoleringen ΔL mot trafikbuller i inkvarteringsrummens samt undervisnings- och samlingslokaler ska mot banan vara minst 38 dB och på övriga ställen minst 35 dB. De motsvarande siffrorna för kontors-, service-, affärs- och arbetslokaler är 33 dB och 30 dB.

I samband med bygglovsansökan ska en utredning presenteras över på vilket sätt trafikbullret beaktas.

Maximinivån för det buller i stommen, L_{pm} som spårtrafiken orsakar begränsas till 35 dB genom konstruktionslösningar och inkvarteringsrummens placering. I samband med bygglovsansökan skall företas en utredning över hur bullret i stommen beaktas.

I samband med bygglovsansökan ska företas en utredning över hur bullret i stommen beaktas.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Järnvägsområde.

På järnvägsområdet får placeras sådana konstruktioner som spårtrafiken behöver, bärande konstruktioner för stationsbron och takkonstruktionerna, trappor som leder till stationsbron, rulltrappor och hissar.

Ovan nämnda konstruktioner skall vara högklassiga av sin arkitektur och materialet.

Cykelplatser ska placeras i anslutning till banans norra underfart.

Alikulut tulee toteuttaa korkelaatuisena kevyen liikenteen ympäristönä, esteettömyyden erikoistason vaatimusten mukaisesti.

Ulokkeeksi merkitylle alueelle saa sijoittaa viereiseen asemakeskukseen liittyviä rakenteita Liikenneviraston luvalla. Rakenteiden sijoittamisessa tulee noudattaa junaliikenteen turvaetäisyyksiä. Liikenneviraston hyväksyntä tulee esittää rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Muilta osin uloketta koskevat viereisen korttelialueen kaavamääräykset.

Asemasiltaa koskevat määräykset

Asemasillan tulee olla poikkileikkaukseltaan soikion muotoinen, pääosin lasikatteinen ja -seinäinen tila, jonka kokonaisleveyden on oltava vähintään 25 m. Jalankulkuväylien vapaan leveyden tulee olla riittävä yleisen jalankulun sekä terminaalien ja asiakasjalankulun tarpeisiin.

Tekniset tilat saa rakentaa rakennusoikeuden ja kerrosluvun lisäksi.

Sillalta on oltava avoimet näkymät rata-alueelle.

Sillan tulee olla lämmintä tai puollämmintä tilaa.

Asemasilta tulee luontevasti liittää länsipäästään asemakeskukseen. Itäpäästään siltä tulee varautua liittämään tulevaan naapurirakennukseen. Jos siltä rakennetaan useammassa vaiheessa, tulee eri vaiheiden liittyä arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan yhtenäisesti toisiinsa.

Joukkoliikenteen yleisötilat on rakennettava laadultaan korkeatasoisiksi. Arkkitehtonisesti ja toiminnallisesti vaatimuksena on vähintään Kampin joukkoliikenneterminaalin yleinen ilme ja laatutaso.

Sillalle sijoitettavat tekniset laitteet ja -rakenteet sekä poistumistiet on suunniteltava ja muotoiltava korkeatasoisesti muuhun arkkitehtuuriin ja jalankulkijan miljööseen soveltuvalta tavalla.



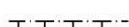
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



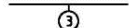
Osa - alueen raja.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkin-tä kohdistuu.



Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.

Kaupunginosan nimi.

Korttelin numero.

28500

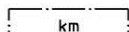
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

VII

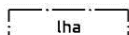
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuk-sen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suur-yksikön.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa henkilöliikenteen ter-minaalin. Maantasoon on sijoitettava linja-autotermi-niälihtö- ja pikapysäköintilaitureineen.

Käynnit laiturialueelta linja-autoihin on toteutettava esteet-tömyyden erikoistason mukaisesti.

Linja-autotermi-niälin katonna olevan rakennuksen alapoh-jan tulee olla arkkitehtoniltaan laadultaan korkealuokkainen.

Laiturialueelle tulee varata tuulelta suojattua odotustilaa, joka voidaan myöhemmin muuttaa lämpimäksi odotus-tilaksi.

Linja-autotermi-niälin valaistus tulee olla riittävä ja korkea-tasoinen. Terminaaliin tulee laatia erillinen valaistussuun-nitelma, jossa hyödynnetään valotaiteen keinoja.

Tasolle +28.0 sijoitettavista liiketiloista on oltava luonteva yhteys asemasillalle. Pysäköintitiloja saa rakentaa tasolta n. +33.6 ylöspäin. Pysäköintiä saa sijoittaa enintään vii-teen tasoon rakennusoikeuden lisäksi.

3 / 4
 Underfarterna ska byggas som en högkvalitativ miljö för lättledstrafik i enlighet med de krav som gäller specialin-vär för tillgänglighet.

På det område som betecknats som utsprång får med tra-fikverkets tillstånd placeras konstruktioner i anslutning till det intilliggande stationscentrumet. Vid placeringen av kon-struktionerna ska säkerhetsavstånd till tågtrafiken iaktas. Trafikverkets godkännande ska uppvisas i samband med ansökan om bygglov. För utsprånget gäller till övriga delar planbestämmelserna för det intilliggande kvartersområdet.

Bestämmelser som gäller stationsbron

Sedd i genomskärning ska stationsbron vara ellipsformad och utrymmet med en total bredd på minst 25 meter ska ha tak och väggar i huvudsak av glas. Gångförbindelser-nas fria bredd ska vara tillräcklig för den allmänna gång- trafikens behov, terminalernas behov och behoven hos kundernas gångtrafik.

Tekniska utrymmen får byggas utöver byggrätten och våningstal.

Bron ska ha öppen utsikt mot bangården.

Bron ska vara ett varmt eller halvvarmt utrymme.

Stationsbron ska på ett naturligt sätt anslutas till stationscen-trumet i det västra partiet. I den östra ändan ska beredskap fin-nas för att ansluta bron till en framtida grannbyggnad. Om bron byggs i flera etapper, ska de olika avsnitten arkitektoniskt och till sina material hänga samman på ett enhetligt sätt.

Kollektivtrafikens allmänna utrymmen ska byggas så att de är kvalitativt högklassiga. Arkitektoniskt och funktionellt sett är kravet åtminstone samma helhetsintryck och kvali-tetsnivå som i kollektivtrafikterminalen i Kampen.

Tekniska anordningar och konstruktioner som placeras på bron samt utrymningsvägarna ska planeras och ut-formas på ett högklassigt sätt som passar in i den övriga arkitekturen och fotgängarnas miljö.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteck-ningen gäller.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras en stor detalj-handelsenhet.

Byggnadsyta, på vilken det får placeras en terminal för personaltrafik.

I markplan ska placeras en bussterminal med avgångs-plattformar och plattformar för snabbstopp.

Gångförbindelsen från plattformsområdet till bussarna ska anläggas i enlighet med specialnivån för tillgänglighet.

Bottenbjälklaget på den byggnad som utgör busstermina-lens tak ska vara högklassigt arkitektoniskt sett.

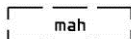
På plattformsområdet ska reserveras ett vindskyddat väntutrymme, som senare kan ändras till ett uppvärmt väntutrymme.

Bussterminalens belysning ska vara tillräcklig och högklassig. För terminalen ska utarbetas en separat belysningsplan, där ljussättningskonstruktörens medel utnyttjas.

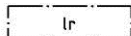
De affärslokaler som placeras på nivån +28.0 ska ha en naturlig förbindelse till stationsbron. Parkeringsutrymmen får byggas från runt nivån +33.6 uppåt. Parkeringen får utöver byggrätten placeras i högst fem plan.

Pysäköintitilojen julkisivut tulee suunnitella osin valoa lämpäiseviksi. Sisäseinissä, -katoissa ja pilareissa tulee käyttää raikkaita ja intensiivisiä värejä. Värien ja valaistuksen tulee yhdessä ulkoseinien valonläpäisevyyden kanssa muodostaa pimeällä toimiva kolmiulotteinen taideteos.

Katon tulee olla viherkatto.



Ohjeellinen maanalainen tila huoltoliikennettä ja teknistä huoltoa varten.



Raideliikenteelle varattu alueen osa.



Ajoyhteys.

Pohjoisen ajorampin tulee olla muotoilultaan ja materiaaleiltaan korkeatasoinen.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.



Rakennusalan osa, jossa tulee sijoittaa yleisen jalankulun yhteydet jalankulun perustasoissa.

MUUTA

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

Korttelia 61308 ja liityntäpysäköintiä varten tulee varata yhteensä 1200 pyöräpaikkaa. Paikat voivat sijaita viereisillä katu- ja liikennealueilla.

Kaavaan liittyy julkisten tilojen lähiympäristösuunnitelma ja rakentamishoje, joita tulee noudattaa.

TONTTIJAKO

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

Parkeringsanläggningarnas fasader ska planeras så att de delvis släpper igenom ljus. På innerväggar, innertak och pelare ska användas klara och intensiva färger. Färgsättning och belysningen ska tillsammans med ljusgenomsläppligheten i ytterväggarna bilda ett tredimensionellt konstverk som fungerar i mörker.

Taket ska utgöras av ett gröntak.

Riktgivande underjordiskt utrymme för servicetrafik och teknisk service.

För spårtrafik reserverad del av område.

Körförbindelse.

Körampen i norr ska vara högklassig till sin utformning och sitt material.

Del av område reserverad för allmän gångtrafik.

Del av byggnadsyta som ska ha förbindelser för allmän gångtrafik i basnivåerna för gångtrafiken.

ÖVRIGT

Byggandet skall utföras, på så vis att det inte sker några skadliga förändringar i grundvattennivån. Vid behov skall en plan för grundvattenkontroll och ett program för grundvattenobservationer i anslutning till denna bifogas till bygglovsansökan.

För kvarter 61308 och för infartsparkering ska reserveras sammanlagt 1200 cykelplatser. Platserna kan placeras på bredvidliggande gatu- eller trafikområden.

Till planen hänförs en närmiljöplan för offentliga utrymmen och byggnadsanvisningar, vilka ska följas.

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__

Mättingsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/ __ 20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/ __ 20__



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

KA/3562/10.02.04.01/2010

TLA/TKA/SRU

Askinpuistikkoon kaavoitetaan kaupungin maalle yhdeksän omakotitonttia, joille voi rakentaa 180 – 200 k-m²:n suuruisia omakotitaloja, yhteensä 1730 k-m². Suurin osa Askinpuistikkoa jää puistoksi.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 20046 ja osaa korttelista 20008 sekä katu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 20 Askisto.
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita.)

Tonttijako koskee korttelia 20046 ja osa korttelista 20008.

Alue sijaitsee Askinpuistikossa Tulvaniityntien pohjoispuolella.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus

Vantaan kaupunki.

Kaavan valmistelu

Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1979) alue on puisto P.

Alue on metsää.

Asemakaavamuutos

Asemakaavamuutoksessa muodostetaan erillispientalojen korttelialueita AO, joille tulisi yhdeksän tonttia. Alueelle voidaan rakentaa 180 – 200 k-m² suuruisia enintään kaksikerroksisia omakotitaloja ja niiden talousrakennuksia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 631 – 814 m². Keskimääräinen tonttitehokkuus olisi $e = 0,27$.

Suurin osa Askistonpuistikosta jää puistoksi ja Askinpuistikosta jää kapea viheryhteys Askistontielle. Talot sijoittuvat uuden kadun molemmin puolin. Kaksi tonttia liittyy Askistontielle yhteisellä tonttiliittymällä. Rakennusten tulee olla vaaleita tiilikattoisia tiilitaloja.

Alueelle rakennetaan yhdeksän omakotitaloa talousrakennuksineen. Kattomateriaalina on harmaa kattotiili. Katoilla saa olla aurinkopaneeleja. Julkisivumateriaalina on savitiili tiilenvärisin saumoin ja suurin kerrosluku on kaksi kuten naapuritonteillakin. Jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä. Vähintään yksi autopaikka on sijoitettava autokatokseen.

Kehä III:n tiemelutaso 55 – 60 dB mahdollistaa täydennysrakentamisen. Asunnoilta vaaditaan 35 dB:n ääneneristävyys. Lisäksi asuntoihin tulee liittyä lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke. Melua torjutaan myös rakennusten sijoittelulla. Kehä III:n parantaminen sisältää meluesteet, jolloin tiemelutaso laskee alle 55 dB.

Askinpuistikossa on tehty arkeologinen tutkimus, mutta muinaismuistoja ei löytynyt.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 20.9.2010.

Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa.

Kaavatilaisuus pidettiin paikalla 4.10.2010.

Asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 3.10. – 1.11.2011

Asukastilaisuudet pidettiin 5.10.2011, 24.10.2011 ja 15.1.2014.

Tarkistettu asemakaavamuutoksen luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 26.2. – 27.3.2014.



Alueen rakentamista on vastustettu useissa mielipiteissä ja adressilla. Mielipiteitä on otettu huomioon vähentämällä tonttien määrää (13 => 9) ja varaamalla Askinpuistikosta viheryhteys Askistontielle. Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Päätökset

- **Kaupunginvaltuusto** 11.4.2011 § 23 päätti ottaa valtuutettujen Markku Weckmanin ja Jaakko Niinistön ja usean muun valtuutetun (23) aloitteen Askinpuistikkoa koskevasta asemakaavamuutoksesta nro 002112 luopumiseksi tehdyn aloitteen käsiteltäväksi ja lähettää se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.
- **Kaupunginhallitus** 9.5.2011 totesi, että kaupunginvaltuuston päätös voidaan panna täytäntöön.
- **Kaupunginhallitus** 16.1.2012 § 41 päätti a) antaa valtuutettu Markku Weckmanille sekä usealle muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle kaupunkisuunnittelun esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja todeta, että kyseessä olevan täydennysrakennusalueen ottaminen työohjelmaan ei ole ajankohtaista ja b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.
- **Kaupunginvaltuusto** 30.1.2012 § 13 merkitsi kaupunginhallituksen vastauksen tiedoksi.
- **Kaupunginvaltuusto** 17.12.2012 § 13 hyväksyi maapoliittiset linjaukset, joiden mukaan kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata ja luovutetaan tontteja 100 erillispientalolle vuodessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavamuutos noudattaa kaupunginvaltuuston hyväksymiä maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012).

Kaava kohdistuu kaupungin maalle, tuottaa uutta asuinkerrosalaa 1730 k-m² ja uusia omakotitontteja 9 kpl.

Kaavaan on valmiina tarvittavat selvitykset.

Sopimus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002112 ja tonttijakoehdotus, 20 Askisto / Askinpuistikko.
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Nähtävilläolo

Asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.1. – 19.2.2015. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavalausunnot

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl. Lausunnot eivät aiheuta tarkistuksia kaavaehdotukseen. Kaavaan on tehty teknisiä tarkistuksia.

Asemakaavassa hyödynnetään aurinkoenergiaa. Talojen jyrkille (1:1,5) etelälappeille saa sijoittaa aurinkopaneeleja. Lisäksi asuntoihin tulee liittyä lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke, mikä tarjoaa myös melusuojaa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:



Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoihin,
- b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 16.3.2015 päivätty asemakaavan muutosehdotus nro 002112 ja tonttijakoehdotus, 20 Askisto / Askinpuistikko.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Asemakaavan muutoksen selostus 16.3.2015
- Lausuntojen vastineet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätietoja:

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavan muutosehdotuksesta nro 002112 / Askinpuistikko, Askisto. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Nro 1 Vantaan Energia Oy	Ei huomautettavaa.	–
Nro 2 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Kahta tonttia palvelevia johtoja on siirrettävä. Askinpuistikoon jäävät johdot on huomioitava jatkosuunnittelussa.	–

NRO 2 HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT

Lausunto

”Kaavoituksen yhteydessä on laadittu alustava vesihuollon yleissuunnitelma.

Suunnittelualueen lähimmät verkostoyhteydet ovat Tulvaniityntiellä (vesijohto 150, jätevesiviemäri 250 ja hulevesiviemäri 300). Aluetta varten on rakennettava uutta yleistä vesijohtoa, jätevesiviemäriä ja hulevesiviemäriä noin 75 metriä Skobbaksenrinteelle. Uuden vesihuollon rakentamiskustannukset ovat kaavaselostuksen mukaan noin 53.000 euroa (alv 0 %). Kustannusarvio tarkentuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Lisäksi asemakaavamuutoksen korttelissa 20046 sijaitsevat kiinteistöjä 20-11-1 ja 20-11-2 palvelevat yleiset vesijohto ja viemäri (vj 63 m 1981 ja jv 200 m 1981). Muutosehdotus edellyttää näiden siirtämistä.

Asemakaavamuutosalueella Askinpuistikossa sijaitsevat yleinen vesijohto 100 v 1977 ja jätevesiviemäri 250 m 1977 sekä yksityiset tonttijohdot vj 40, jv 110, hv 110). Rakennetut vesihuoltolinjat tulee huomioida jatkosuunnittelussa.

Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.”

Vastine

Lausunnossa ei ollut huomautettavaa kaavaratkaisuun.

Tarkistukset

–

Askinpuistikon omakotitontit



**Asemakaavan muutoksen selostus sekä tonttijako,
joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002112**

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos

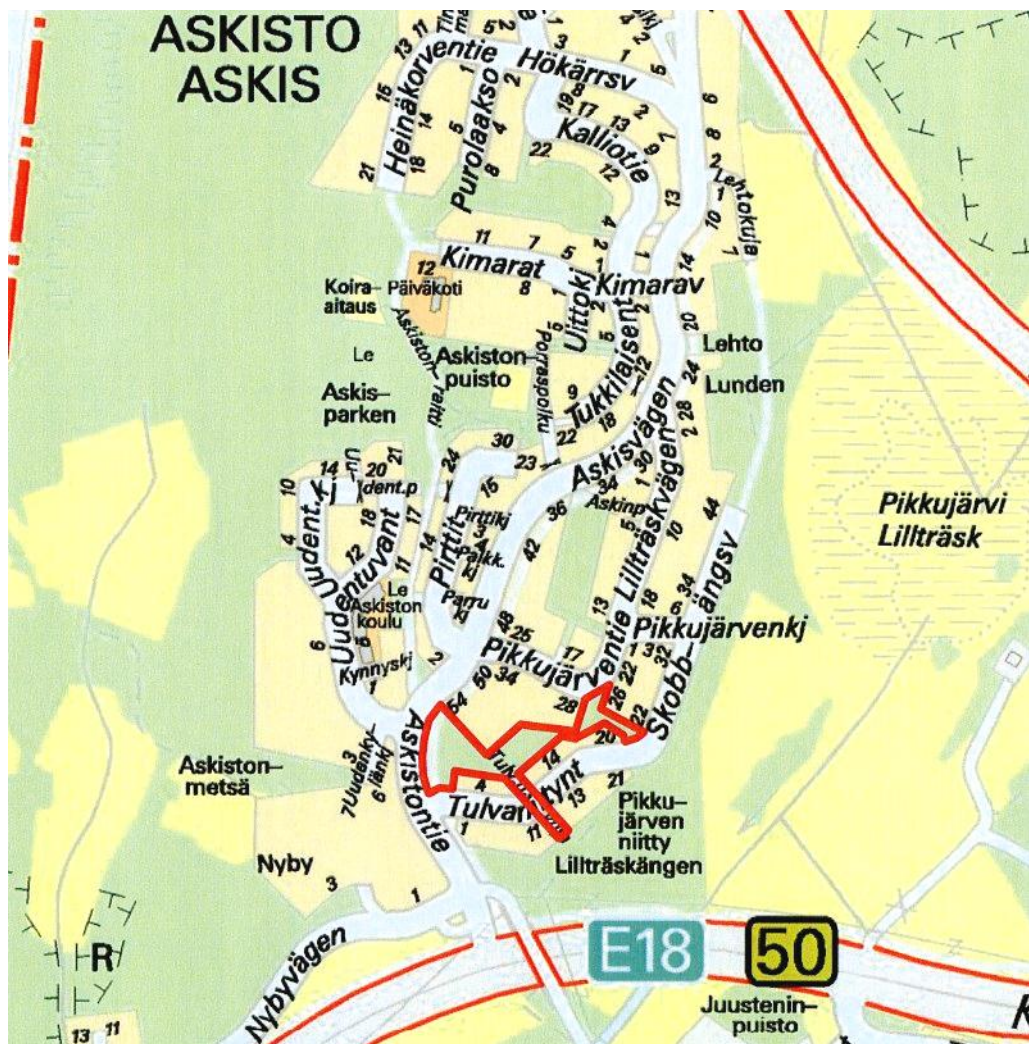
Vantaan kaupungin 20. kaupunginosa, Askisto
kortteli 20046, osa korttelia 20008 sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan puisto- ja katualueita)

Tonttijako

Kortteli 20046 ja osa korttelia 20008

Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Askinpuistikossa Tulvaniityntien pohjoispuolella.



Kaava-alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut hakee omakotitonttien asemakaavoittamista Askinpuistikko.

Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on kaavoittaa kaupungin maalle 80 pientalotonttia vuonna 2015.

Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (2007) alue on pientaloaluetta A3. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde.

Voimassa olevassa asemakaavassa (1979) alue on puistoa P. Alue on metsää.

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan erillispientalojen korttelialueita AO, joille tulisi yhdeksän tonttia. Alueelle voidaan rakentaa 180 – 200 k-m² suuruisia enintään kaksikerroksisia omakotitaloja ja niiden talousrakennuksia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 631 – 814 m². Keskimääräinen tonttitehokkuus olisi $e = 0,27$.

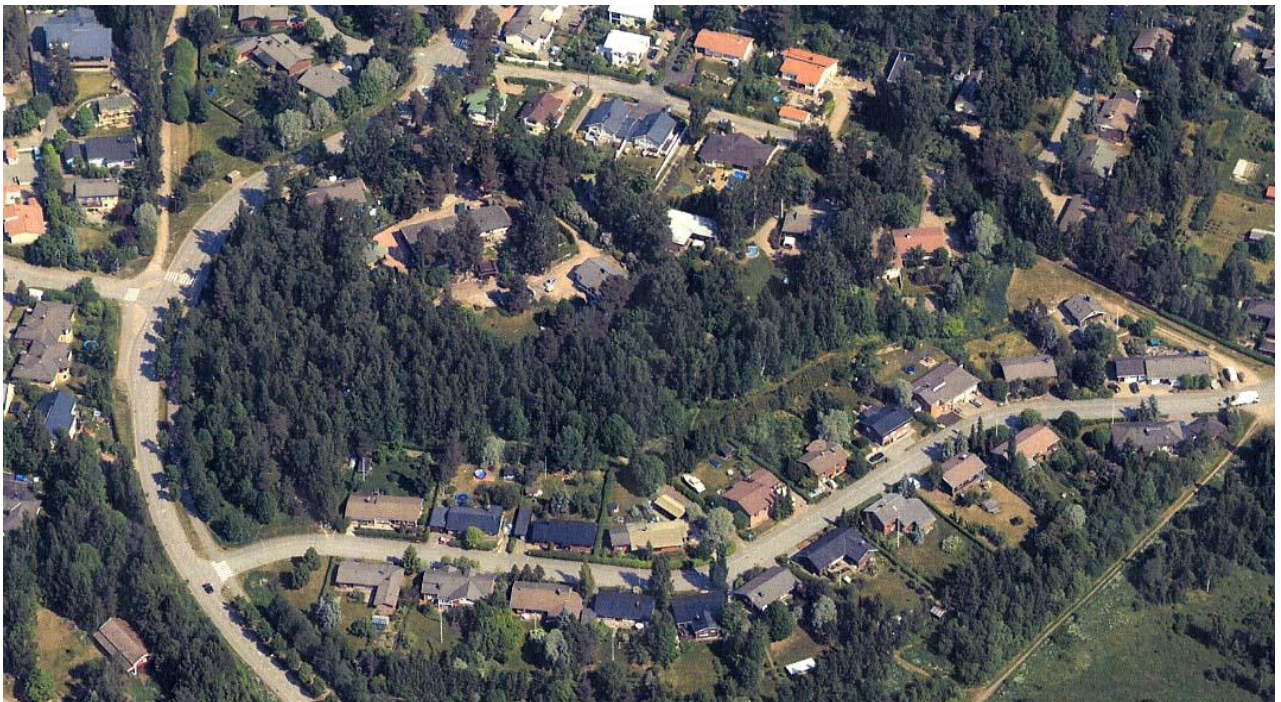
Suurin osa Askistonpuistikosta jää puistoksi ja Askinpuistikosta jää kapea viheryhteys Askistontielle.

Talot sijoittuvat uuden kadun molemmin puolin. Kaksi tonttia liittyy Askistontielle yhteisellä tonttiliittymällä. Rakennusten tulee olla vaaleita tiilikattoisia tiilitaloja.

Asemakaavassa hyödynnetään aurinkoenergiaa. Talojen jyrkille (1:1,5) etelälappeille saa sijoittaa aurinkopaneeleja. Lisäksi asuntoihin tulee liittyä lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke, mikä tarjoaa myös melusuojaa.

Kehä III:n tiemelutaso 55 – 60 dB mahdollistaa täydennysrakentamisen. Asunnoilta vaaditaan 35 dB:n ääneneristävyys. Melua torjutaan myös rakennusten sijoittelulla. Kehä III:n parantaminen sisältää melusteet, jolloin tiemelutaso laskee alle 55 dB.

Askinpuistikossa on tehty arkeologinen tutkimus, mutta muinaismuistoja ei löytynyt.



Viistoilmakuva vuodelta 2011.

3. Lähtökohdat

■ Selvitys suunnittelualueen oloista



Ortolmakuva nykytilanteesta (2013).

Alueen yleiskuvaus

Askisto on pientaloaluetta, joka on rakentunut muutamaa vanhempaa taloa lukuun ottamatta 1950-luvulta alkaen.

Luonnonympäristö

Vantaa on tehnyt koko kaupunkia koskevia luontoselvityksiä. Alueella ei ole inventoituja luontokohteita. Alue on pääosin metsää. Maaperä on ylempänä kalliota, silttiä ja moreenia, alempana savea.

Rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva

Alue on rakentamaton. Naapuritonteilla on omakotitaloja ja muutamia paritaloja, jotka ovat kooltaan 100 - 305 k-m² (kerrosneliömetriä) ja julkisivuiltaan tiiltä tai puuta.

Palvelut

Askistossa on mm. koulu, päiväkoti, kauppa, ravintola ja leipomo.

Virkistys

Alueen kaakkoispuolella on Pikkujärvenniityn virkistysalue.

Liikenne

- **Autoliikenne:** Liikennemäärä on Kehä III:lla 51 000 ajon/vrk, Askistontien eteläpäässä 1800 ajon/vrk ja Uudenkyläntiellä 660 ajon/vrk (laskenta 26.2.2014). Ennusteliikenne Kehä III:lla v. 2035 on 65 000 ajon/vrk, jos Kehä II ei ole rakennettu ja 56 000 ajon/vrk, jos Kehä II on rakennettu (Strafica 2014).
- **Joukkoliikenne:** Askistontieltä bussit Myyrmäkeen ja Helsinkiin.
- **Kevyt liikenne:** Askistontielle on kevyen liikenteen raitti ja Tulvaniityntielle jalkakäytävä.

Kulttuurihistorialliset kohteet

- **Askis,** Hämeenkyllän talo, aiemmin torppa, on sijainnut kaava-alueen pohjoispuolisella mäellä (Askistontie 52). Kartassa esiintyy 1749 Torp siinä, missä myöhemmin on Askisäkern. 1800-luvulla Askis oli Övre Labbaksen torppa. 1921 Askis oli Övre Labbasta lohkottaessa syntynyt 67 ha suuruinen tila, joka lohkottiin 1924 Fredrik Nyqvistille. 1946 talosta lohkottiin Kuusela ja Mäntylä sekä 1953 lisää tontteja. Talo oli 1958 Karl Nyqvistillä kuten Nybykin. 1963 kerrottiin, että metsää ja niittyä, jossa ei ollut enää asutusta, on sanottu vanhoina aikoina askkis.

Fonse 1749; MHA 43:24, 43:85, 43:145, 43:175, 43:200, 43:207; Tielautakunta 1961; SLS, Bo Lönnqvist, Ortnamn i Helsing, 1963; Ranne & Törrönen, Rajatorppa, 1990 s. 18, 20.

• Vantaan Askinpuistikon arkeologiset koetutkimukset 11.6. – 14.6.2013

Vantaan kaupunginmuseon selvitys, Riikka Väisänen ja Tuuli Heinonen, tiivistelmä:

"Vantaan kaupunginmuseo suoritti Vantaan kaupungin yrityspalveluiden tilauksesta arkeologiset koekaivaukset Vantaan Askinpuistikossa 11. – 14.6.2013. Tutkimukset liittyivät asemakaavamuutokseen alueella. Kaavamuutoksessa on esitetty, että Askinpuistikko muutettaisiin erillispientalojen korttelialueeksi. Alueella suoritettiin

koekaivaukset, koska haluttiin tarkistaa, ettei paikalla ole säilynyt keskiaikaisen kylätontin [1500-luvulla mainittu Skratböle] jäänteitä – vaikka alueella ei ollutkaan muinaisjäännösrekisteriin liitettyä kohdetta.

Vantaan kaupunginmuseon arkeologi Andreas Koivisto oli tarkastuskäynnillään 21.10.2010 todennut paikalla sijaitsevan vanhan navetan kivirampin ja muita kivirakenteita. Historiallisen lähdemateriaalin mukaan paikalla on sijainnut maatila vuonna 1872. Tämän lisäksi Askinpuistikon lähistöllä mainitaan myös vuoden 1691 Samuel Broteruksen kartassa Skratåkern-niminen peltoalue. Nimi on ainut kartoissa säilynyt viittaus Helsingin pitäjän kadonneeseen kylään Skratböle. Toinen kylän kahdesta tilasta olisi voinut sijaita juuri Askinpuistikon kohdalla. Koetutkimusten tarkoituksena oli selvittää, onko alueella säilynyt merkkejä 1800-lukua vanhemmasta maankäytöstä.

Tutkimuksissa alueelle avattiin kaivinkoneella kaksi koeojaa sekä tehtiin lapiolla koekuoppia alueille, jonne kaivinkoneella ei päästy. Tutkimuksessa ei löydetty merkkejä keskiaikaisista tai 1800-lukua vanhemmista kulttuurikerroksista tai rakenteista. Skratbölen kylän tonttimaiden on täytynyt siis sijaita muualla – mahdollisesti jo rakennetulla pientaloalueella. Tutkimusten jälkeen Askinpuistikon alue voitiin siis vapauttaa rakentamiselle.”

Tekninen huolto

Askistontien ja Tulvaniityntien on valmis kunnallistekniikka. Alueen hulevedet laskevat Pikkujärvenniitylle ja siitä edelleen Kehä III:n ali Pitkäjärveen.

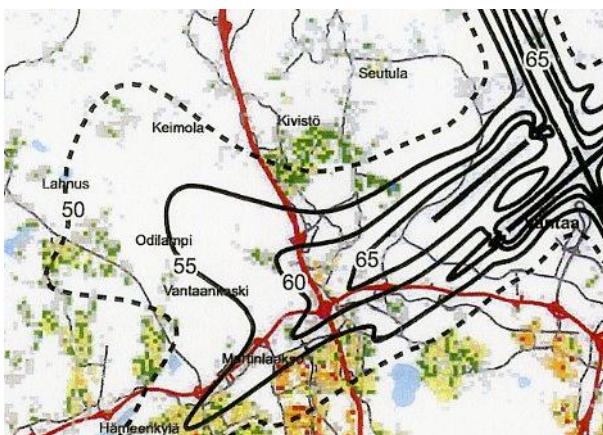
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

• Lentomelu

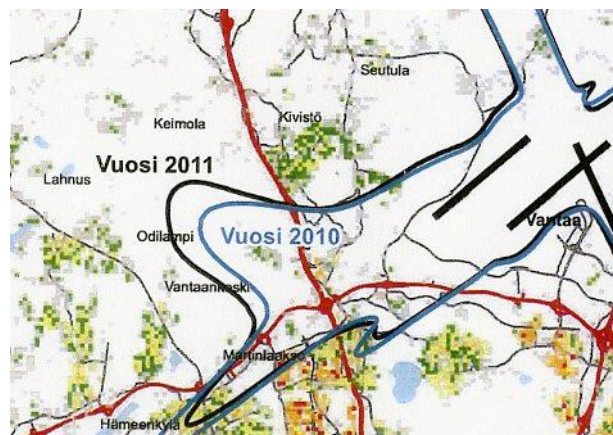
Lentomelua kuvataan vuoden keskiäänitasoa kuvaavalla suurella Lden, jossa huomioidaan häiritsevyys painottamalla iltamelua (klo 19-22) +5 dB ja yömelua (klo 22-07) +10 dB. Huippumelutasot ovat suurempia. Lentomelun suhteen kaava-alue on kriittinen, koska lentoonlähtöjä tapahtuu eniten kolmannelta kiitotietä lounaaseen (kiitotie 22R). Meluisimmat MD80-koneet jäivät pois Finnairin käytöstä 2006. Vuoden 2025 verhoikäyrä kattaa erilaiset mahdolliset kehitystilanteet.

Vuoden 2025 ns. verhoikäyrän mukaan alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, joten alue ei ole lentomelualue, mutta kuuluu yleiskaavan mukaiseen melun torjuntatarvealueeseen. Vuoden 2011 tilanteessa kaava-alueen lentomelutaso oli kuitenkin noin Lden 50 dB, mikä edellyttää asunnoilta 32 dB:n ääneneristävyyttä sekä toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta 25 dB:n ääneneristävyyttä.

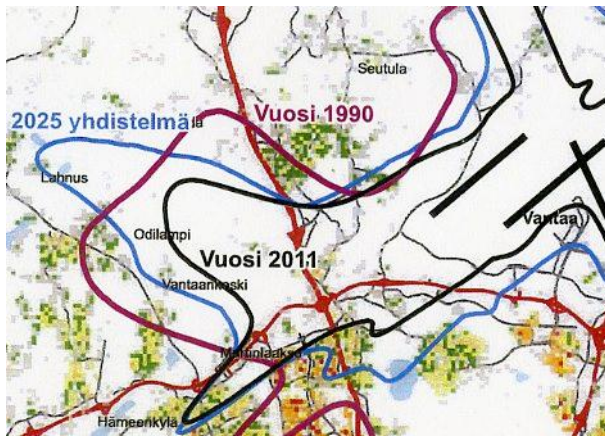
Ilmailulaitos 4.12.2002, Vuosien 2003-2020 ennusteiden melualueiden verhoikäyrä; Finavia 17.7.2012, Lentokone-meluselvitys 2011 (uusin); Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, 57 §.



Lentomelutilanne v. 2011 (Lden).

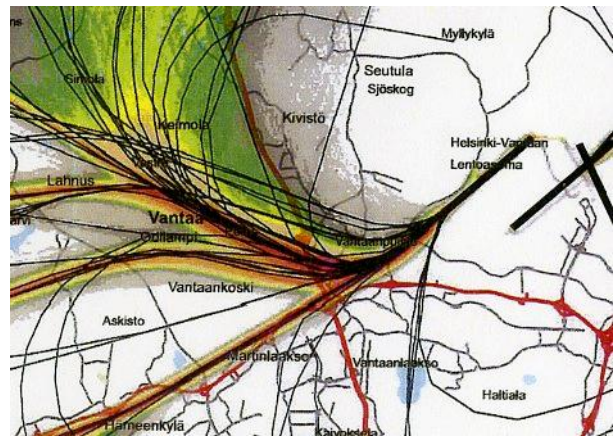


Lentomelun muutos 2010–11 (Lden 55 dB).



Lentomelun kehitys 1990 – 2025
(Lden 55 dB).

Lentokonemeluselvitys 2011, Finavia 17.7.2012 (uusin).



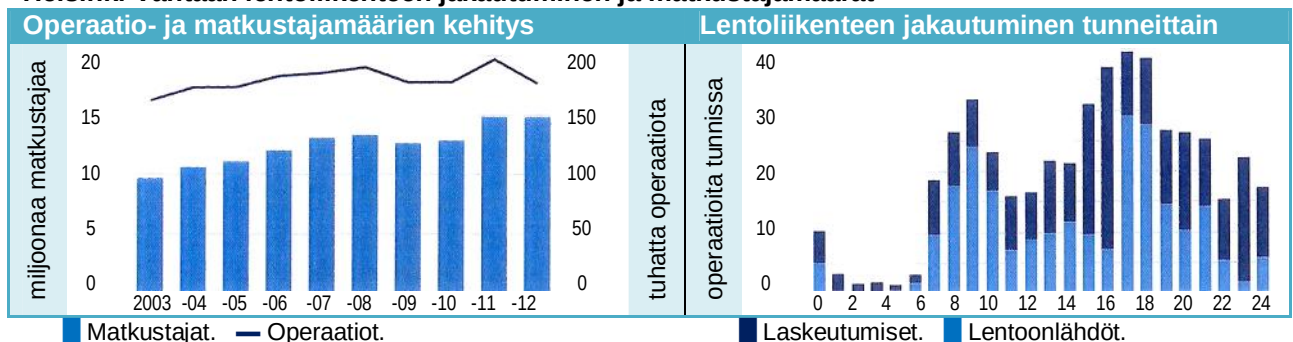
Lentoonlähdtöt kiitotieltä 22R v. 2011, reitit ja hajonta.

Osuus lentoonlähdoistä

	2008	2009	2010	2011	2012
R22, kiitotietä 3 lounaaseen	65 %	59 %	57 %	72 %	49 %

Vuonna 2012 kiitotietä 22R käytti lentoonlähdoistä vain 49 % (klo 22-07 lentoonlähdoistä 53 %). Vuonna 2012 kolmas kiitotie kuitenkin päällystettiin kokonaan uudelleen ja oli suljettuna lähes kolme kuukautta.

Helsinki-Vantaan lentoliikenteen jakautuminen ja matkustajamäärät



Matkustajat. — Operaatiot.
Finavia Oyj, vuosikertomus 2012.

Laskeutumiset. ■ Lentoonlähdtöt.

Vuonna 2012 operaatioiden määrä laski 10 %, mutta matkustajamäärä pysyi samana vuoteen 2011 verrattuna. Finavia käynnistää laajan kehittämisohjelman, joka toteutetaan vuosina 2014 – 2020.

Lentomelun huomioon ottaminen

Yleiskaavan mukainen lentomeluvyöhyke	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

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

Lden = Lentomelun ilta- ja yöaikoja painottava keskiäänitaso.

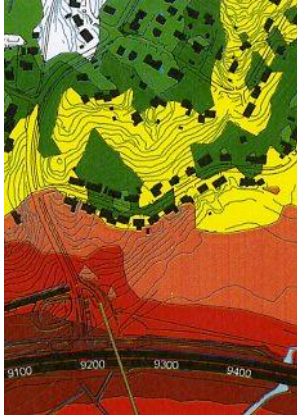
ΔL = Äänitasoero, ulkomelutason ja sallittavan sisämelutason erotus.

• Tiemelu

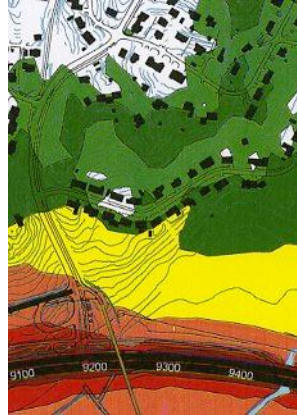
Tiemelun mallinnuksissa 2005 ja 2012 alueen tieliikennemelutaso on 55 – 60 dB. Vantaan ympäristökeskus 2005 ja 2012.

Kehä III:n tiesuunnitelman laatimisen yhteydessä tehdyn tarkemman meluselvityksen mukaan alueen melutaso on nykytilanteessa 50 – 60 dB ja tien parannuksen jälkeen melusteineen pääosin 50 – 55 dB, osin 55 – 60 dB. Eteläisimmänkin pihan melutaso jää alle 55 dB, kun talo rakennetaan Tulvaniityntien suuntaisesti. / Promethor Oy 2010.

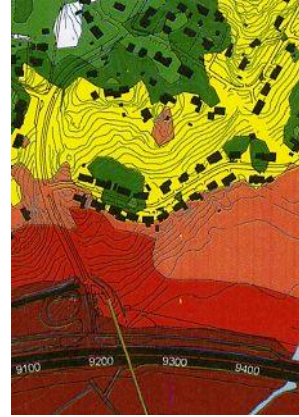
Kehä III:n tiesuunnitelman meluselvitys



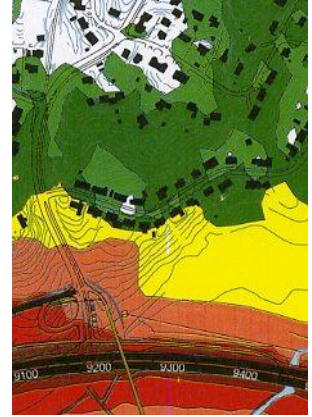
Tiemelu 2009, päivä.



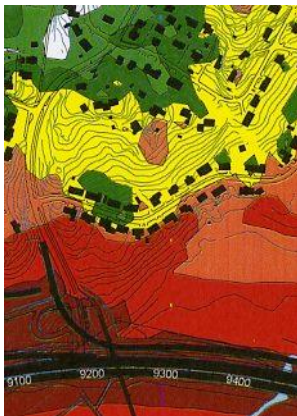
Tiemelu 2009, yö.



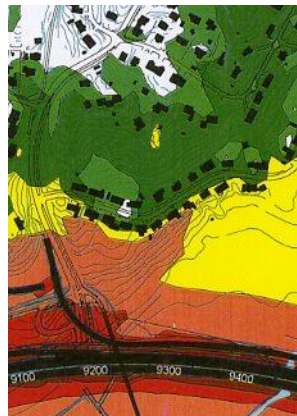
Tiemelu 2030, 0+, päivä.



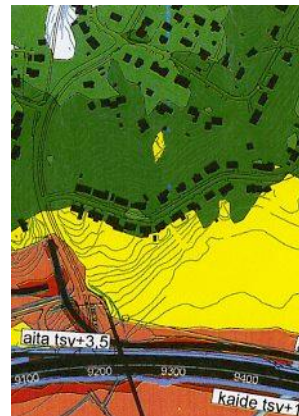
Tiemelu 2030, 0+, yö.



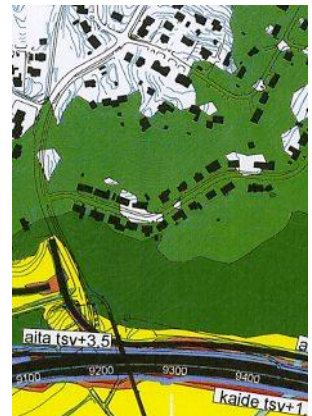
Tiesuunnitelma 2030, ei melusteitä, päivä.



Tiesuunnitelma 2030, ei melusteitä, yö.



Tiesuunnitelma 2030 melustein, päivä.



Tiesuunnitelma 2030 melustein, yö.

■ 45-50 dB. ■ 50-55 dB. ■ 55-60 dB. ■ 60-65 dB. ■ 65-70 dB. ■ yli 70 dB.
Keskiäänitasot Laeq, 2 metriä maan pinnasta.
Promethor Oy 27.12.2010

Kaava-alueen nykyinen tiemelutaso 50 – 60 dB sallii asuntojen täydennysrakentamisen. Vuonna 2030, kun tien parannus ja meluntorjunta on toteutettu, kaava-alueen tiemelutaso on päivällä 50 – 55 dB ja yöllä 45 – 50 dB. Vertailutilannetta, jossa tie parannetaan, mutta meluntorjuntaa ei tehtäisi, ei käytännössä esiinny.

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

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

Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.



Tiemelutilanne 2011, päivällä.

Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemelutilanne 2011, yöllä.

Vantaan ympäristökeskus 2012

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

Kehä III:n ja Askistontien liikennemäärien ja melutasojen ero on suuri, joten käytännössä Askistontien melu sisältyy Kehä III:n meluun.

Alle 65 dB tiemelualueella tarvittava ääneneristävyysvaatimus saadaan rakennusjärjestyksessä esitetystä taulukosta (edellisellä sivulla).

Maanomistus

Alueen omistaa Vantaan kaupunki.

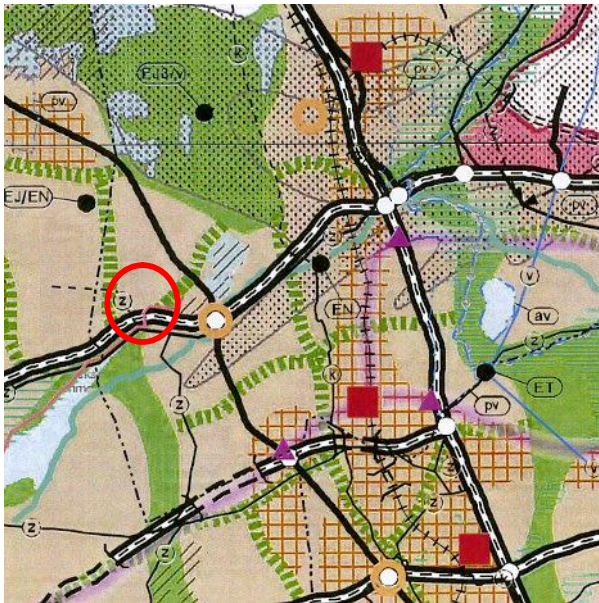
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. että asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueita ei sijoiteta irrallisen olevasta yhdyskuntarakenteesta. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa, Ympäristöministeriö 8.11.2006, alue on taajama-toimintojen aluetta. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa, ympäristöministeriö 30.10.2014, alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. Maakuntakaava ohjaa Uudenmaan tulevan kasvun nykyiseen rakenteeseen sitä tiivistäen ja täydentäen. – Kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

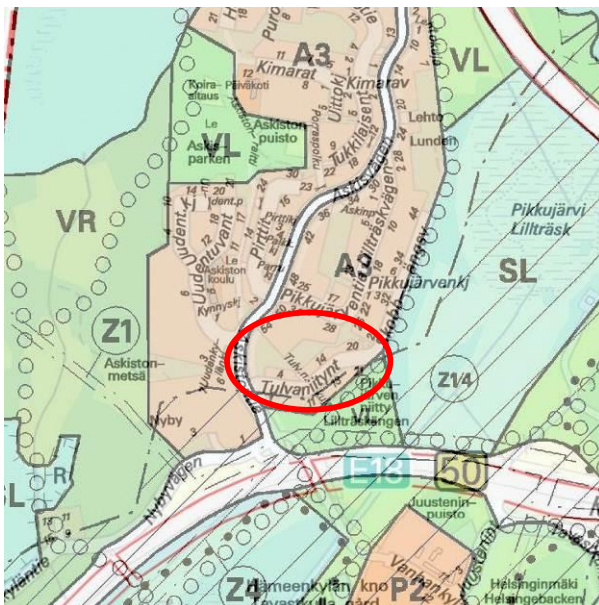


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viherysteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Arvokas harjualetta tai muu geologinen muodostuma.
- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.
- Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
- Pääkaupunkiseudun poikittainen joukko-liikenteen yhteysväli.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaava

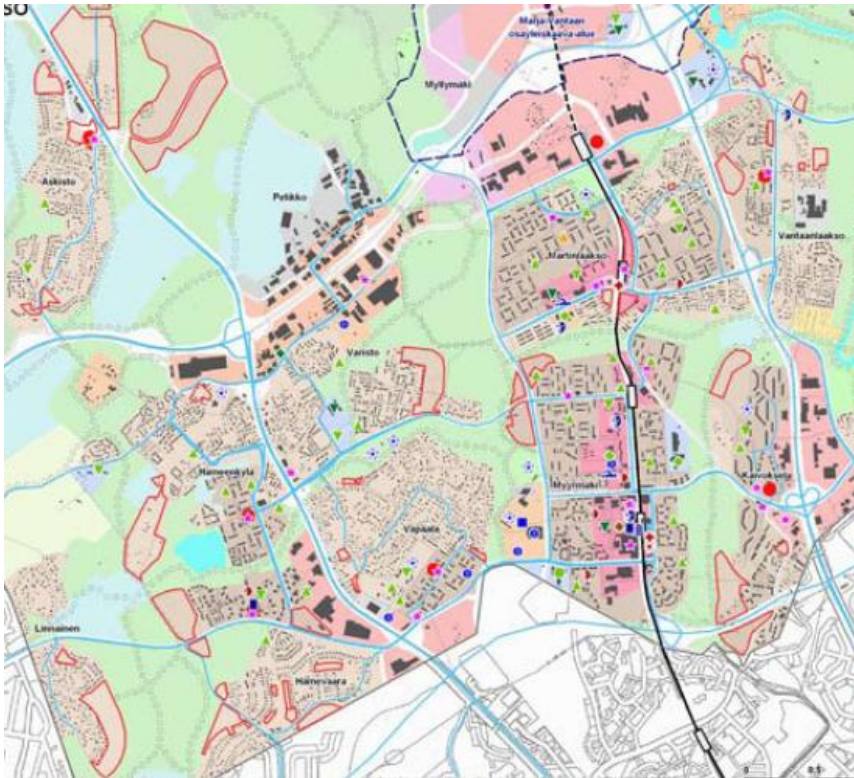
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on pientaloaluetta A3. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (yleiskaava-selostuksen kuva 8.9, s. 77). – Hanke on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

- A3 Pientaloalue.
- P2 Palvelualue.
- SL Luonnonsuojelualue.
- VL Lähivirkistysalue.
- VR Retkeily- ja ulkoilualue.
- (Z1)- Voimansiirtolinjat, 110 kV.
- (Z1/4)- Voimansiirtolinjat, 110 kV + 400 kV
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- Ohjeellinen ratsastusreitti.
- / / / / Maisemallisesti arvokas alue.
- — — — Alueen raja.
- - - - - Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Yleiskaavaa voi tarkastella laajemmin:
kartta.vantaa.fi



Lounais-Vantaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

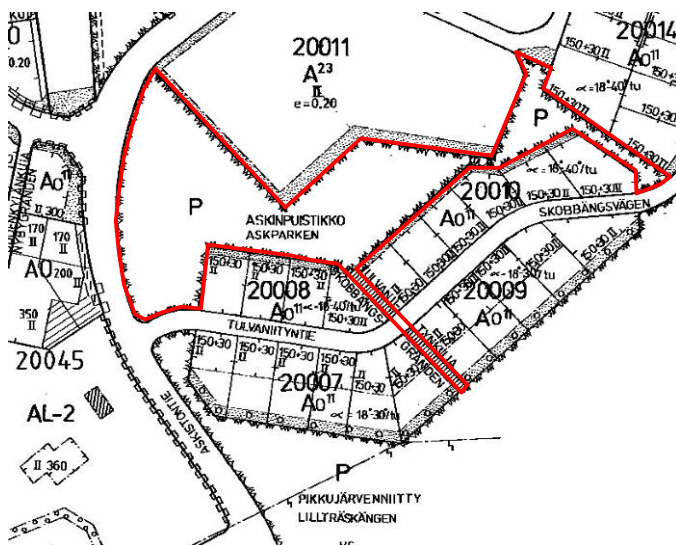
■ Asuntoalueen laajennus (asumisen osuus vaihtelee) tai mahdollinen täydennysrakentaminen.

Yleiskaavan selostus, kuva 8.4, s. 67.

Kaavamuutos on yleiskaavan mukainen. Korttelin laajennus puistoon on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Asemakaavamuutoksen yhteydessä alueen rakennettavuus ja kortteleiden muoto on tutkittu yleiskaavaa tarkemmin.

Asemakaava

Ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava: nro 200100, Askisto 1, SM 21.11.1979.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

- 20011 Korttelin numero.
- A²³ Asuntorakennusten korttelialue.
- AO¹¹ Omakotirakennusten ja muiden enintään kaksiasuntoisten asuntojen korttelialue.
- AO Erillispientalojen korttelialue.
- AL-2 Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.
- P Puisto.
- 150 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
- e=0,20 Tonttihakkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.
- II Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).
- Kaavamuutosalueen rajaus.

Asemakaavaa voi tarkastella tarkemmin: kartta.vantaa.fi

Vantaan maapoliittiset linjaukset

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata, keskustoja ja joukkoliikennevyöhykkeitä. (Kv 22.9.2014)

Kaupunkisuunnittelun strategiset tavoitteet 2015

Vantaan kaupunkisuunnittelun tavoitteena on 200 000 kerrosneliömetrin ja 80 pientalotontin asemakaavoitus ensisijassa kaupungin maalle vuonna 2015. Tavoitteina on myös kohtuuhintainen ja laadukas asuntotuotanto ja viiden vuoden kaavavaranto.



Askistontien ja Tulvaniityntien risteys.



Uuden kadun lähtöpaikka Tulvaniityntiellä.



Tulvaniitynkujan.



Tulvaniitynkujan luoteispää.



Askinpuistikkoo Tulvaniitynkujan päästä.



Askinpuistikkoo Tulvaniitynkujan päästä.



Askinpuistikkoo Tulvaniitynkujan päästä.

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- **Finavia Oyj**, Helsinki-Vantaan lentoasema - Lentokonemeluselvitys, toteutunut tilanne vuonna 2011, Finavia, Vantaa 17.7.2012 (uusin).
- **Finavia Oyj**, Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemelun hallintasuunnitelma, 30.9.2013.
- **Finnmap Infra Oy**, Tiesuunnitelman Kehä III Vanhakartano - Vantaankoski esikopio, 19.11.2010.
- **Promethor Oy**, Kantatie 50 (Kehä III) välillä Vanhakartano – Vantaankoski, tiesuunnitelman laatiminen, meluselvitys. Raportti PR-Y1488, 27.12.2010.
- **Ranta**, Pertti; Vantaan luonto, kasvit (442 sivua). Kirjassa esitellään Vantaalla tavatut kasvilajit perustietoineen ja levinneisyyskarttoineen. Kirjan tietoja on täydennetty. Vuonna 2004 julkaistiin Vantaan kasvit -cd.
- **Vantaan kaupunginmuseo**, Riikka Väisänen ja Tuuli Heinonen; Vantaan Askinpuistikon arkeologiset koetutkimukset 11.6. – 14.6.2013.
- **Vantaan kaupunki**, Vantaan yleiskaava - Yleiskaavan selostus 17.12.2007. Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu A7:2007. Kaupunginvaltuusto 17.12.2007.
- **Vantaan kaupunki**, Anne Mäkynen; Yleiskaavan vaikutusten arviointi – Luonnon-arvot. Vantaan kaupunki, C34:2006 Kaupsu 21/2006, ISBN 952-443-179-3, ISSN 1236-2182.
- **Vantaan kaupunki**, Anne Mäkynen; Yleiskaavan vaikutusten arviointi - Virkistys; Vantaan kaupunki C35:2006 Kaupsu 22/2006, ISBN 952-443-180-7, ISSN 1236-2182.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetty alustava luonnos mahdollisesta rakentamisesta.

Kaavamuutoshakemus

Vantaan kaupungin yrityspalvelut haki kaavamuutosta 19.8.2010 siten, että Askinpuistikkoon kaavoitetaan omakotitontteja. Hakemus perustui yleiskaavaan.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö otettiin kaupunkisuunnittelun syksyn 2010 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 13.9.2010 hyväksyi ohjeellisena.

■ Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma** laadittiin 20.9.2010, jolloin se lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielenpitoet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 27.10.2010 mennessä.
- **Vireille tulosta** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 25.9.2010.
- **Ensimmäinen yleisötilaisuus, paikallakäynti**, järjestettiin alueella 4.10.2010 klo 18.15, jolloin läsnä oli 24 osallista ja aluearkkitehdin sijaisena asemakaavasuunnittelija, arkkitehti Asta Tirkkonen. Lisäksi aluearkkitehti oli tavattavissa puhelimitse.
- **Osallisia** kaavoituksessa olivat hakija, alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan liikenne-, elinkeino- ja ympäristökeskus ELY, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. Paikallakäynnillä 4.10.2010 klo 18.15 oli läsnä 24 osallista ja saatiin seuraavat mielipiteet:

- puiston merkitys asukkaille, 50 lapsen leikkialue, ei eteläpäässä muuta metsää, luontoselvitys?, avokalliot, lehto, linnusto, piekana, kalliolle rakennetut talot, myyty puistoalueen perusteella, Kehä III:n melu, liikenne, pienet tontit, rinne, korkeat

sokkelit, kaupungin lupaus, puiston jatkuvuus Askiston läpi / siistiminen, eläimistön Pikkujärven yhteydet, rajanaapureille tiet, tietoa myös jos kaava pysähtyy, puiston läpi kulkee ulkoilureitti Pirttipuistosta Pikkujärvelle; taloista tulee korkeita suhteessa nykyisiin rakennuksiin; uudet asukkaat saavat rakentaa ja hoitaa aidat.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Asemakaavaa on voitava muuttaa, että kaupunkia voidaan kehittää. Piekana ei ole luonnonsuojeluasetuksen mukainen erityisesti suojeltava laji. Tulvaniityntiellä ja Askistontiellä on jalkakäytävät. Askinpuistikosta säilyy yhteys koulun suuntaan.*

2. Aila Vennola, 15.10.2010:

1. En saata ymmärtää, kuinka nyt tällainen asia on edes harkinnassa? Vantaalla on varmasti laajempiakin alueita, joissa olisi tilaa ok-taloille. Tässä Askiston kohteessa sitä ei todellakaan ole.
2. Joitain vuosia sitten lohkoimme tontin jossa asun (Askistontie 52). Silloin kysyimme useaan eri kertaan mahdollisuutta jostain saada rasitetie pojillemme tuleville uusille tonteille. Pyysimme jopa saada maksaa tiepohjasta, jotta uusille tonteille olisi osoittaa tie. Silloin meille vastattiin ehdoton ei. Koska ympärillä on Askinpuistikko. Siitä ei missään nimessä voinut myydä/lohkoa tien mentävää osaa. Sehän oli ja kuulemma aina tulee olemaan puisto- ja virkistysaluetta!
3. Eikö tämä pää Askistosta enää tarvitse virkistysaluetta ja lapsille turvallista pikkumetsää, jossa voi tutustua luontoon ja sen eläimiin? Puistossa on runsas linnusto ja eläimistö, vai monestiko olette törmännyt esim. piekana tai majavaan?
4. Nyt meille on kaavoihin piirretty 7 eri naapuria. En kerta kaikkiaan hyväksy tätä. Tämä vaikuttaa merkittävästi myös tonttiemme arvoon.
5. Yritykseni, Rentoutuskeskus Lootus, toimii tontilla olevassa lisärakennuksessa. Hieronnat ja muut rentoutushoidot, sekä -kurssit edellyttävät rauhallista ja melutonta ympäristöä. Jos ostaisitte läheisellenne lahjakortin esim. rentouttavaan jalkahoitoon, luuletteko tosiaan ,että omaisenne haluaisi tulla hoitoon rakennustyömaalle! Sellaiseksi alue usean vuoden ajaksi muuttuu , jos suunnitelmanne menee läpi. Se myös tarkoittaa, että yritykselläni ei enää ole toimintamahdollisuuksia nykyisissä tiloissa.
6. Tarjoaako Vantaa minulle maksutta uuden työpaikan hoidoilleni ja asiakkailleni? Voitte käydä katsomassa www.lootus.fi lisää toiminnastani, jotta ymmärtäisitte mistä on kyse. Vai onko Askistossa liikaa palveluita?
7. Jos todella asemakaavamuutos menee läpi, täytyy todeta, ettei Vantaan virkamiesten sanalla oli mitään arvoa eikä merkitystä!
8. Jos muutos toteutuu, tulen vaatimaan tontilla olevien rakennusten kuntokartoitusta ennen ja jälkeen kallioiden räjäyttämisen

- *1. Kaavamuutos perustuu yleiskaavaan ja sen täydennysrakentamistavoitteisiin.*
2. Tonttien ajoyhteydet tulee järjestää korttelialueella. Yhden tontin kautta saa järjestää ajoyhteyden kahdelle muulle tontille
3. Täydennysrakentamisen suhde virkistysalueisiin on harkittu yleiskaavassa.
4 ja 6. Kaavoituksella naapuritonttienkin arvo voi nousta tai laskea eikä lain mukaan näitä arvonmuutoksia korvata.
5. Rakentamisen aikaiset haitat ovat luonnollisia ja ovat rakentajan vastuulla.
7. Tontit on lohkottu v. 2000 ja yleiskaava on hyväksytty v. 2007.
8. Räjäytystyöt ovat räjäyttäjän vastuulla.

3. Jukka Hako 17.10.2010 tiedusteli kaavamuutoksen taustaa.

► *Lähetetty kaavoituskohteen tiedot sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma.*

4. Askiston Omakotiyhdistys ry, 18.10.2010:

Askiston Omakotiyhdistys ry suhtautuu periaatteessa positiivisesti Askiston alueen lisärakentamiseen. Asukkaiden odotuksena on, että Askisto laajenee ulkoreunoiltaan sellaisilla alueilla, jotka Vantaan kaupunki omistamallaan alueilla kaavoittaa pientalo-asumista varten. Koivurinteen alueen kaavoitussuunnittelu on hyvä esimerkki tällaisesta lisärakentamisesta.

Askinpuiston asemakaavaehdotuksessa 002112 ei kuitenkaan ilmene täydennysrakentamisen henki, vaan virkistyspuiston tuhoaminen. Yhdistys lausuu mielipiteenään, että puiston asemakaavaa ei muuteta ja alue säilytetään puistona siinä laajuudessa mitä se tällä hetkellä on.

Perustelu:

Askinpuistikko on asemakaavassa merkitty puistoksi.

Alue muodostaa luonnollisen jatkeen Askistonpuistolle asuinalueemme eteläosassa. Tämä yhtenäinen puistokäytävä mahdollistaa alueen ympärikulkemisen virkistystarkoituksessa ja turvallisesti. Asukkaat puiston ympärillä ovat aikanaan valinneet rakennettavat tonttinsa silläkin perusteella, että Vantaan kaupunki on useasti vakuuttanut puiston kuuluvan Askiston alueen puistokokonaisuuteen. Aluetta koskeissa useissa myöhemmissä asukkaiden tiedusteluissa kaupunki on toistuvasti kieltäytynyt jonkin tietyn hankkeen toteutuksesta juuri sillä perusteella, että alue on puisto.

Alueen rakentaminen esitetyllä tavalla ei vastaa kansalaisten käsitystä ympäristöstä huolehtimisesta, asumisviihtyisyyden varmistamisesta sekä lupausten pitämisestä. Kaavaehdotuksessa on mielestämme kyse ahtaasta täyttörakentamisesta ja naapurikiinteistöjen asuinolojen huonontamisesta.

Vaihtoehtojen käsittely:

Kyseessä oleva kaavaehdotus ei ole toteutunut Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti, koska kaupunki ei ole esittänyt kansalaisille mitään vaihtoehtoa. Yhdistys esittää vaihtoehtona, että Vantaan kaupunki tutkii mahdollisuutta laajennusrakentamiseen toisaalla. Vantaan kaupungilla on runsaasti tyhjää metsäistä maaomaisuutta (VR merkintä) Askistossa esimerkiksi Espoon rajan tuntumassa luonnonsuojelualueen eteläpuolella. Sellaiseen asemakaavamuutokseen Askiston asukkaat saattaisivat suhtautua positiivisemmin.

Yhdistyksestä:

Askiston Omakotiyhdistys ry on alueensa asukkaiden edunvalvoja Länsi-Vantaalla. Yhdistyksen tarkoituksena on toimia asukkaiden yhdyssiteenä, valvoa heidän yhteisiä etujaan, sekä edistää asuinalueen kehitystä ja pientalomuotoisen asumisen viihtyisyyttä. Olemme Vantaan Omakotiyhdistysten Keskusjärjestö ry:n (VOK) jäsenyhdistys.

► *Rakentamisen sijoittuminen on ratkaistu yleiskaavassa (2007). Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen, ei kaupunkirakenteen laajentaminen. Yleiskaavan retkeilyalueen (VR) kohdalla on maakuntakaavassa viheryhteystarve. MRL 62:n mukaisessa kaavoituksen aloitusvaiheen osallistumisessa nimenomaan pyydetään osallisten mielipiteitä ja tavoitteita. Esitetty luonnos ei ole valmis asemakaavaehdotus. Arvioitu jalankulkukatu ja väljempiä rakentamisvaihtoehtoja sekä ns. nollavaihtoehto, jossa puisto jäisi rakentamatta.*

5. Katariina Pasanen, Jukka Pasanen ja 213 muuta allekirjoittajaa, 3.10.2010, saapunut 21.10.2010:

Asemakaavamuutos nro 0012112 peruttava.

Me allekirjoittaneet vaadimme, ettei Vantaan kaupungin asemakaavamuutosta nro 002112 toteuteta aiotulla tavalla.

Asemakaavamuutoksen alainen alue on tällä hetkellä alueella asuvien lasten luonnonläheinen leikkiparatiisi. Leikkiminen kodin läheisellä alueella on turvallista, sillä vanhemmat pääsevät tarvittaessa pian paikalle.

Jos lasten leikit pitäisi siirtää Heinäkorventien päässä olevaan metsikköön, koti ja vanhempien turva olisi liian kaukana. Lisäksi alueella toimii metsästysseura, eikä lapsia voi totuttaa menemään alueelle, jossa käytetään ajoittain tuliaseita.

Vaadimme, että esitetty asemakaavamuutos nro 002112 perutaan ja Askinpuistikko jätetään tulevaisuudessakin alueen asukkaiden virkistys- ja leikkialueeksi.

Yksityiskohtainen vastine Vantaan kaupungin laatimaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan:

1. Suunnitelman mukaan yleiskaavan tavoitteita ovat "tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen". Kaavamuutos ei eheyttä lapsia, vaan vie heiltä heidän ainoan metsäleikkipaikkansa. Asutuksen tiivistäminen tekee kaikkien asuinympäristöstä ahtaam, sekaisen ja tunkkaisen.
2. Askinpuistikon kasvillisuus on toiminut melusuojana kehätieltä tulevaa melua ja asukkaiden itsensä tuottamaa melua vastaan.
3. Lapset ovat kulkeneet kouluun puistikon läpi turvassa liikenteen vaaroilta.
4. Uudisalueen länsiosan kalliopaljastuman räjäyttäminen saattaa vahingoittaa alueen asuinrakennuksia.
5. Alueella jo asuvat ihmiset ovat hakeutuneet alueelle saadakseen ympärille väljyyttä ja luonnonläheisyyttä. Kiinteistöjen arvo laskee näköalojen muuttuessa ja asumisviihtyvyyden laskiessa.
6. Liitteenä nimilista hanketta vastaan ja valokuvia 6 kpl puistosta.



- 1. ja 5. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Lähellä on myös laaja Pikkujärvenniityn virkistysalue. Korttelialuetta on supistettu, jolloin puisto jää isommaksi.
- 2. Metsällä ei ole merkittävää meluntorjuntavaikutusta. Parempi melusuojaus saadaan melusteillä ja rakentamisella.
- 3. Yhteys Askistontielle säilyy. Tulvaniityntiellä ja Askistontielle on jalkakäytävät.
- 4. Tontti on rakennettavissa varovaisella louhintatekniikalla.

6. Mikko Tamminen ja Riitta Tamminen, 25.10.2010:

1. Kohde kuuluu Vantaan yleiskaavan meluselvityksissä määriteltyihin kriittisiin kohteisiin: ennusteessa melun ennakoidaan lisääntyvän alueella mm. kaava-alueen 002112 kohdalla. Ennusteessa v. 2030 klo 7 - 22 melutaso 60-65 dB(A), kun sallittu taso 55 dB(A). Mahdollinen rakentaminen laajentaisi melualuetta jo rakennettuihin kortteleihin. Kaupungilla ei ole toistaiseksi mitään aikataulua suunnitellun meluvallin toteuttamiseen; Kehä III:n liikennealueeseen rajoittuva asemakaava on suunnitteilla tuoda v. lautakuntaan ennen kohdekaavaa 1/2011.

2a. Täydennysrakentamiseen soveltuu yleiskaavan selvityksen mukaan kymmeniä alueita, joista kaava-alue 002112 on yksi pienimmistä (tontteja suunnitelmassa 13 kpl). Kaava-aluetta ei ole otettu mukaan keväällä 2010 julkaistuun kaavaohjelmaan. Kaavoittajan resurssipula näyttäisi olevan suurin este kaupunginvaltuuston määrittelymien strategisesti tärkeiden uusien asuntojen määrällisten tavoitteiden (2000 kpl ennen vuotta 2013) ja strategisesti tärkeimpien alueellisten suunnittelutavoitteiden toteuttamiselle. Kaava-alue 002112 ei kuulu em. lähivuosien painopistealueisiin, mikäli hyväksyttyä strategiaa noudatetaan. Alustavan kaavamuutosalueen rajauksen ja suunnitelman puitteissa voidaan vain seitsemälle tontille taata tonttiliittymä - alustavaa kaavamuutosaluetta jouduttaisiin laajentamaan, jolloin esteeksi saattaa muodostua liikenneturvallisuusseikat kevyelle liikenteelle suunnitellulla kapealla kaavatiellä (Tulvaniitynkuja). Tältä osin suunnitelma on huolimattomasti valmisteltu.

2b. Mikäli suunnitelluille tonteille pyritään järjestämään tonttiliittymät alustavan kaava-alueen puitteissa normaalimitoituksella tulisi kaavatietä rakentaa Tulvaniityntie 20 -kiinteistön itäpuolelta. Tämä vaihtoehto olisi kaupungin kannalta kallis ja tehoton - kun liikenneturvallisuus huomioidaan saadaan rakennettavan tien pituuteen nähden vain vähän myyviä tontteja.

3. Voimassa olevassa asemakaavassa koko Askistonpuistikko on puistoaluetta, kaavamerkintä P. Asemakaavaa valmisteltaessa on huomioitu normaali viheralueiden tarve kortteleiden välillä ja samalla on varmistettu vanhaan Skrabböle kylään kuuluneen talouskeskusalueen säilyminen rakentamattomana Tulvaniitynkujan pohjoispäässä ks. Senaatin kartta v. 1872. Vantaan kaupunginmuseossa ei ole varmaa tietoa siitä, miten vanhaa em. asutus on. Kaupunginmuseo on aloittamassa arkeologiset kaivaukset lähialueella Askiston kartanon alueella; Lisätietoa Vantaan kaupunginmuseosta: Arkeologi Andreas Koivisto.

4. Puistoalueen rakentaminen saattaa aiheuttaa kaupungille korvausvelvoitteita, koska vuoden 2010 aikana on tehty kiinteistökauppaa, jossa puiston mahdollista rakentamista ei ole voitu ennakoida kaupungin suunnitelmiin perehtymällä. Kesken vuoden ohjelmaan otettua kaupungin omien puistoalueiden kaavoittamista ei voitane pitää hyvänä suunnitelmallisena hallintona.

5. Em. seikoista johtuen on perusteetonta ottaa käsittelyyn yrityspalveluyksikön kaavahakemusta ennen kuin meluntorjunta on alueelle järjestetty (Ak 200400) ja alustava suunnitelma (nro 002112) on korjattu toteutuskelpoiseksi myös tonttiliittymien ja kaava-alueen rajauksen osalta. Nykytilanteessa kaavoitus ei tue kaupungin asettamien strategisesti tärkeiden tavoitteiden toteutumista.

- 1. Kehä III:n tiesuunnitelma sisältää meluselvityksen ja melusteet.
- 2a. Tavoitteena on luovuttaa rakentamiseen vuosittain 65 pientalotonttia.
- 2b. Tulvaniityntie 20:n itäpuolelta ei tarvita uutta katua.
- 3. Rakentamisen suhde viheralueisiin on tarkasteltu yleiskaavassa (2007). Kaupunginmuseo on tutkinut alueen eikä alueelta löytynyt Skratbölen jäännöksiä.

4. Kaavamuutos perustuu yleiskaavan (2007) täydennysrakentamiskohteisiin.

5. Kehä III:n meluntorjuntaratkaisut sisältyvät asemakaavaan 200400.

7. Vantaan Energia, 25.10.2010:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

- **Kaukolämpöverkko:** Ei huomautettavaa.

► *Sähkökaapelit ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

8. Leila ja Hannu Melvasalo, 25.10.2010:

Mielestämme Askispuistikon kaavamuutossuunnitelmaa ei pitäisi missään nimessä toteuttaa. Pienten koululaisten vanhempina meitä hirvittää ajatus siitä miten paljon suunnitelma lisäisi Askistontien ja Uudentuvantien risteyksen liikennettä josta kymmenet koululaiset joka päivä kulkevat Askiston koululle Uudentuvantielle.

Juuanmalmin postin siirryttyä Askiston Valintatalolle on liikenne jo muutenkin lisääntynyt valtavasti ja olemme aitiopaikalta Askistontien varrelta nähneet kuinka pakettiautot painavat kuuttakymppiä kännykkä korvalla hakemaan kiireellä postia kesken työpäivän, kuinka liikenteenjakajan kohdalla on ohitettu väärältä puolelta sekä humalaiset ovat ajaneet pihojen portteja rikki. Tielle ei ilmeisesti olla koskaan saamassa hidastetöyssyjä joita on vuosia toivottu eivätkä kavennukset kaahareita hiljennä. Kaiken tämän keskelle pitäisi rakentaa kolmentoista omakotitalon alue joka alueen julkisen liikenteen tuntien tarkoittaisi äkkiseltään noin kahtakymmentä henkilöautoa kulkemaan juuri koulun ristikseen. Lisäksi nykyisen suunnitelman mukaan ristikseen tulisi vielä kaksi pihatielle kulkua joka tekee risteyksestä entistä vaarallisemman ja hankalamman lapsille hahmottaa.

Emme vastusta kaikkea rakentamista mutta mielestämme Askiston alueella on paljon alueita joihin saisi toimivamman uuden asuinalueen. Puistikkohan on myös toiminut pienten koululaisten mukavana seikkailumaastona, koiranulkoiluttajien kävelyalueena sekä vanhusten virkistymispaikkana kun he ovat poimineet sieltä sieniä tai kävelleet muuten vain. Lisäksi kaupunki on vuosien aikana moneen kertaan vakuuttanut ettei alue tule muuttumaan emmekä ole edes asukkaiden voimin saaneet sitä kehittää koska sen on pitänyt pysyä luonnonmukaisena. Mielestämme tällainen kelkan kääntäminen on yksinkertaisesti väärin.

Mielestämme suunnitelma ei ole loppuun suunniteltu eikä sitä pitäisi missään nimessä toteuttaa.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeisiä periaatteita. Tulvaniityntiellä ja Askistontiellä on jalkakäytävät. Asemakaavalla ei voida vaikuttaa ihmisten käyttäytymiseen.*

9. Esa Köyhäjoki, 26.10.2010:

Mielipide = vetoamus Pienen asuinalueen keskellä olevan pienen kaavoitetun puistoalueen muuttaminen asuntotuotannon ahtaaksi tonttimaaksi. Niin ei saa tapahtua!

Jäljempänä sitaateissa ote Vantaan kaupunginhallituksen puheenjohtaja Tapani Mäkiselle ja erälle hallituksen jäsenistä 7.10.2010 lähettämästäni asiaa koskevasta kannanotosta. Lähetys perustui 6.10.2010 radion Ylen aikaisen lähetyksessä vierailleen ko. puheenjohtajan voimakkaisiin ja uskottaviin kannanottoihin, joista sai käsityksen Vantaan kaupungin päättäjien ymmärtävän kaupungissa sijaitsevien puistojen ja yleensäkin viheralueiden merkityksen asukkaiden virkistysalueina sekä halusta huolehtia niistä yhä kasvavassa kaupungissa myös jatkossa. Eli ymmärsin, että annettu odote oli täysin päinvastainen kuin mitä Askinpuistikon kohdalla kaavaillaan. Siksi reagoin myös mainituille tahoille.

"Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö suunnittelee Askiston Askinpuistikon muuttamista asemakaavamuutoksella nro 002112 omakotitonteiksi (www.vantaa.fi/kaupunkisuunnittelu). Pienen puistikon säilyminen luonnonmukaisena puistona on meille askistolaisille äärettömän tärkeä virkistysalue. Se on eteläiselle Askistolle tunnusomainen, postikorttimaisen kaunis luontokohde, jota me kukin tahollamme olemme hoitaneet monin eri tavoin. Lisäksi eräs yrittäjänäapurimme pitää sitä jopa alueella sijaitsevan yritystoimintansa kannalta elinehtona. Oman perheemme muuttaessa Askistoon Tulvaniityntie 2:een vuonna 1990, ostimme ensisijaisesti kiinteistömme takapihan ja sen sivulla ja takana olevan puistonäkymän talorakennuksen tullessa tietysti "kylkiäisenä". Lähiluonto valloitti ja vastasi toiveitamme, samoin remontoinnin jälkeen myös asuinrakennus."

"Tämä askistolainen ihanne aiotaan nyt rikkoa, asuinolosuhteemme tulisi muuttamaan aivan perusteellisesti. Suunitelma on mielestäni todella röyhkeä "kaappausyritys". Pitäisin sitä jopa typerän halpahintaisena, huonona vaihtokauppana. *Hyödyntämällä vallitsevaa kunnallistekniikkaa aikaansaataisiin minimaalisen pienen asuntotuotannon lisäys (13 asuntoa), jolla vastaavasti murskattaisiin meidän asuinalueemme asukkaiden arvostama asumisviihtyisyys. Valtaosalla askistolaisista aktiivikäytössä oleva virkistyspuistikko puineen, aluskasvustoineen, runsaslajisine linnustoineen, luontevine luontopolkuineen, avokallioineen jne. menetettäisiin ja niin vanhat kuin uudetkin asukkaat sumppuuntuisivat ahtaisiin liikenne- ja asuinolosuhteisiin. Olisiko silloin kenelläkään hyvä olla?"*

"Uudisrakentamisalueita tarvitaan. Aivan lähistön avarammilla alueilla on kaupungin niinikään upeita metsiä ja peltoja, mutta joiden kummankaan sadot eivät tuota "laariin". Esim. niihin rakentamalla ei tarvitsisi kajota kohtuuttomasti kenenkään vallitseviin olosuhteisiin eli puitteisiin, jotka olemme itse aikanaan valinneet ja kaupungin kanssa hyvässä yhteistyössä rakentaneet."

"Pyydän arvoisat päättäjät! Kotikuntamme ei saa suuruusluokaltaan hyvinkin minimaalisilla asuntotuotannon lisäämistuloksilla murskata meidän pienalueemme asukkaiden hyvinvointia ja asuinviihtyisyyttä."

Askiston Omakotiyhdistys on lausunut aiottuun asemakaavamuutokseen epäävän mielipiteensä Vantaan kaupunginsuunnitteluun / Timo Kallaluoto. Sen perustelut ovat painavat ja niihin on alueen asukkaana halu täysin yhtyä. Siinä esitetään myös muita vaihtoehtoisia konkreettisia kohteita, joihin täydennysrakentamista voisi/tulisi suunnata. *Tällöin ei mitätöitäisi Vantaan kaupungin asukkaille antamia lupauksia puistoksi kaavoitetun Askinpuistikon puistona säilymisestä. Eli Askistoa laajennettaisiin ulkoalueiltaan.* Virkistysalueeksi luotua puistoa ei tuhottaisi eikä sen naapurikiinteistöjen, meidän omistajien, asuinolosuhteita ratkaisevasti huononnettaisi. Minimaalisen pienellä asuntotuotannon lisäämisellä aiheutettaisiin maksimaalisen suuri asuinidyllin muutos pienalueemme asukkaiden hyvinvointiin ja asuinviihtyisyyteen.

Huonoja päätöksiä teemme varmasti jokainen kiireessä tai huolimattomuuttaan. Jos sellaisia tekee tietoisesti (tässä asiassahan ei päätöksiä ole vielä tehty) satuaan riittävästi taustatietoa voidaan kai puhua anteeksiantamattomasta röyhkeydestä jopa ymmärtämättömyydestä.

Oman kuntamme virkamiehet ja poliittiset päättäjät, antakaa meidän kuntalaisten olla Teistä ylpeitä. Samallahan saamme arvostaa omia valintojamme ja omia vallitsevia valtarakenteitamme. Niinpä Teidän tulee huomioida aidosti alueen ihmisten, kuntalaisten ja meidän edunvalvojemme kannanottoja päätöksissänne. Vain siten ne voivat koitua kohtuudella meidän kaikkien oikeamielisyyttä tukeviksi.

Pyydän arviointianne lähettämäni kannanottoon.

Omasta ja perheeni puolesta sekä keskustelujen pohjalta ymmärtäisin laajemman joukon askistolaisia olevan edellä esitettyjen näkemysten takana - luonnollisesti heidän omat kannanottonsa ovat vähintäänkin yhtä merkittäviä.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (2007) keskeisiä periaatteita. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue. Asuntorakentamisen ja viheralueiden suhde on tarkasteltu yleiskaavassa. Yleiskaavassa kolmannes*

kaupungin pinta-alasta on varattu virkistys-, retkeily- ja luonnonsuojelualueiksi. Nyt tavoitteena on kaavoittaa 65 pientalotonttia (2014).

10. Jaakko Niinistö, 26.10.2010:

Vaikka suhtaudun myönteisesti Askiston alueella uusien pientalojen rakentamiseen alueen reunamilla (vrt. Koivurinne), pidän hyvin omituisena omakotitonttien kaavoittamista pieneen Askinpuistikkoon, joka on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (P). Kyseinen puisto on asukkaille sekä alueen vehreyden ja monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä ja kyseessä olevasta asemakaavamuutoksesta tulisi luopua. Katsoisinkin, että mieluummin tulisi kaavoittaa pientaloasumista Askiston laiduille, esim. länsipuolelle. Tällaisella ratkaisulla voitaisiin kaavoittaa huomattavasti isompia kokonaisuuksia kuin 13 tonttia pieneen puistoon.

Koska paikallakäynnissä 4.10.2010 ei esittelijä pystynyt vastaamaan esittämiini kysymyksiin toivoisin vastauksia seuraaviin kysymyksiin:

- Milloin Askinpuistikko on kaavoitettu puistoksi?
- Millainen aikataulu hankkeella on (KALA, KH, KV)?
- Mikä on ajateltu alueen tehokkuusluvaksi (nyt vieressä 0.20?), mitä kokoa tontit kaavamuutosalueella tulisivat olemaan?
- Onko alueella muita yleiskaavan mukaisia täydennysrakentamiskohteita? Onko näitä ajateltu vaihtoehtoina, siis sellaisia, jotka eivät ole puistoja?
- Yleisesti valtuutettuna kysyisin, että onko Länsi-Vantaalla muita puistoja, joihin suunnitellaan vastaavanlaisia asemakaavamuutoksia? Nythän vaikuttaa siltä, että puisto-merkinnällä ei ole merkitystä.

► *Askinpuistikon asemakaava on vuodelta 1979, jolloin kaavoitustapa on ollut väljä (Tulvaniityntiellä $e = 0,15$). Kaavaehdotuksen tonttitehokkuus $e = 0,27$ on tänä päivänä tavanomainen. Koivurinteelle on kaavoitettu isompia tontteja.*

Täydennysrakentaminen on yleiskaavan (Kv 17.12.2007) keskeisiä periaatteita. Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Yleiskaavan selostuksessa Askistoon on esitetty seuraavia täydennysrakentamiskohteita:

- *Uudenkylänkujan eteläpää (vireillä asemakaava 200400),*
- *Hirsipuisto (tehty kaavamuutos 001781) ja*
- *Askistonmetsä Hakkuutien pohjoispuolella (kaavatyötä ei ole aloitettu).*

Nämä eivät ole vaihtoehtoja, vaan kaikki kohteet on tarkoitus kaavoittaa yleiskaavan asukasmäärätavoitteen ja kaupunkisuunnittelun tonttimäärätavoitteen (80 tonttia / vuosi) saavuttamiseksi. Kysyntää on huomattavasti enemmän. Siksi tutkitaan muitakin mahdollisia täydennysrakentamiskohteita.

Kaupunki omistaa lähinnä vain katuja, puistoja ja yleisten rakennusten tontteja.

Maankäyttö- ja rakennuslaki tuli voimaan 1.1.2000. Tällöin poistettiin vanhan rakennuslain pykälä, jonka mukaan puistoja ei saanut vähentää ilman erityistä syytä. Nykylain mukaan puisto on maankäyttömuoto muiden joukossa ja voidaan muuttaa.

Askinpuistikkoon saataisiin 9 tonttia vähällä katujen ja kunnallistekniikan rakentamisella.

Länsi-Vantaalla nyt vireillä seuraavia pientalokaavoja:

Kaava	Kohde	Tontit	Vaihe
002016	Ylästö, Lehtikummunpolku	4	Maanomistaja keskeyttänyt
002120	Vapaala, Vapaalantie 10	6	Kala 12.11.2012 pöydälle
002127	Ylästö, Kuukusentie	17	Kh 2.3.2015 => Kv:lle
002189	Varisto, Ulkoniitty	?	Haettu
002207	Hämeenkylä, Ainonkuja ja Vakokuja	3	Kala 19.1.2015 nähtäville
002221	Hämeenkylä, Tuomelan koulutontti	?	Osallistuminen 7.2. – 10.4.2014
181100	Vantaanlaakso, Stenbacka ja Smeds	6	Kh 2.3.2015 => Kv:lle
200400	Askisto 3, Uudenkylänkuja	4	Nähtävillä 21.1. – 19.2.2015
200500	Askisto 5, Lehtokuja	9	Nähtävillä 21.1. – 19.2.2015
261400	Koivurinne 3, Koivurinteen pohjoisosa	34	Kaavaluonnos tehty

Länsi-Vantaalle viheralueille vuosina 2011 – 2014 kaavoitettuja yleiskaavan mukaisia täydennysrakentamiskohteita:

Kaava	Kohde	Hyväksytty
001781	Askisto, pientaloja Hirsipuistoon	Kv 31.1.2011
002040	Hämevaara, pientaloja Viisaripuistoon	Kv 19.9.2011
002070	Vapaala, erityisasumista Lastutie 1	Kv 21.5.2012
002078	Myyrmäki, kerrostaloja Loiskekujalle Viherpuistoon	Kv 4.3.2013
002099	Hämeenkylä, kerrostaloja Lehtikalliolle Autioniitty-puistoon	Kv 16.4.2012
002111	Vapaala, pientaloja Hohtimet-puistoon	Kv 20.5.2013
002161	Myyrmäki, kerrostaloja Kilterinkaarelle Leiripuistoon	Kv 24.9.2012
002201	Vapaala, asuintalo Hämäläispuistoon	Kv 16.6.2014
110400	Hämevaara, kerrostaloja Pöllökallion virkistysalueelle	Kv 18.6.2012
121200	Hämeenkylä, asumista Kolmikalliontielle Lammaspuistoon	Kv 19.11.2012

11. Antti Turunen, 26.10.2010:

Ostimme talon Tulvaniityntie 16:sta, heinäkuussa 2009. Olin tuolloin puhelimitse yhteydessä Länsi-Vantaan kaavoitukseen koskien puiston muutosta rakennusmaaksi ja sain vastauksen, ettei puistoa tulla kaavoittamaan rakentamiselle vaan puisto säilytetään puistokaavan piirissä. Puiston sijainnilla ja tiedolla ettei sitä tulla rakentamaan oli merkittävä vaikutus talon ostopäätökseen. Olisihan lapsilla yleisesti käytössä olevia polkuja pitkin turvallinen matka Askiston kouluun. Lapset joutuisivat ylittämään vain Askistontien yhdestä kohdasta. Onko puistosta tehty tai suunnitteilla luontoarvio? Puiston sijainti ja metsikkö parantaa asumismukavuutta antaen luonnon läheisen ilmapiirin ympärillä asujille. Puiston kaavoitus toteutuessaan laskee ja haittaa alueen asumismukavuutta. Kaavamuutoksen toteutuessa meidän huolenamme on tonttia vasten olevan maa-alueen käyttötarkoitus. Alue on tontiltamme nouseva ja sieltä on hyvä näkyvyys piha alueellemme ja päinvastoin. Tämä alue voidaan liittää meidän tonttiimme. Olemme valmiita maksamaan siitä kohtuullisen korvauksen kaupungille. Lisäksi kaupungin puolelta osoittaisi reilua kohtelua meidän perhettä kohtaan tarjoamalla toisaalta reilun kokoista rakennuspaikkaa Länsi- tai Pohjois-Vantaalta.

► Asemakaavamuutos tuli vireille 19.8.2010. Tulvaniityntiellä on jalkakäytävä, joka jatkuu koululle yhden suojatien kautta. Täydennysrakentamisalueet on arvioitu yleiskaavan (2007) laatimisen yhteydessä eikä alueella ole inventoituja arvokkaita luontokohteita. Kaavoituksesta johtuvia naapurikiinteistöjen arvonnousuja tai -laskuja ei lain mukaan korvata. Alue kaavoitetaan rakentamiseen, ei olevan tontin reviiriksi.

12. Jorma Hutri, 27.10.2010:

Olemme laittaneet nimet askispuiston rakentamista vastustavaan adressiin, mutta laitan vielä erikseen mielipiteen rakentamisesta. Vastustan rakentamista, missään nimessä ei pidä rakentaa.

Ei ole kyllä mitenkään ymmärrettävissä, että pitää tunkea noin pienelle alueelle tuollainen määrä taloja. Vihdintien toisella puolella on tyhjää tilaa neliökilometreittäin. Vaatii varmasti erityistä lahjakkuutta lähteä edes ehdottamaan rakentamista. Ilmeisesti syystä on pidetty puisto huonossa kunnossa, jotta sille ei vain tulisi mitään virkityskäyttöä.

Mutta tosiasiahan lienee kuitenkin se, että talot tulee vastustuksista huolimatta, ainoa mitä voidaan tehdä jarruttaa sitä kaikin mahdollisin keinoin.

Se hyvä puoli tässä asiassa, että kerrankin on kunnan touhuamiseen liittyvä vastuullinen henkilö.

Asia johon teidän tulisi kiinnittää huomiota on Askiston liikennejärjestelyt. Askistontiellä on jo nyt liikennettä enemmän kuin tarpeen. Suurilla nopeuksilla tapahtuvaa läpiajoa Vihdintien ja Kehän välillä. Tielle ei saada edes hidasteita. Espoossa ei ole sellaista tienpätkeä, johon ei olisi saatu esteitä.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Askistontie on yleiskaavan pääkatu, jolla on myös bussiliikennettä, mutta jolla liikennettä voidaan kuitenkin hidastaa.*

13. Museovirasto, Marianna Niukkanen Vantaan kaupunginmuseolle 2.10.2010: Navetan ramppi ei sinänsä ole muinaismuistolain mukainen kohde. Jos lähteiden perusteella on oletettavaa, että paikalla voi sijaita vanhempi, muinaisjäännöksenä luokiteltava kohde, tulisi asia selvittää koetutkimuksin mahdollisimman aikaisessa vaiheessa, jos kerran kaavoitus on käynnissä.

► *Kaupunginmuseo on tutkinut kohteen v. 2013 eikä muinaisjäännöstä löytynyt.*

14. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 2.10.2010:

Olemme tutustuneet osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ja pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:

- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset.
- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.

► *Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestystä ja rakentamismääräyksiä. Osoitteet annetaan, kun kaava on tullut voimaan.*

15. Vantaan kaupunginmuseo, rakennustutkija Jaana Moberg, 3.11.2010:

Tulvaniitynkujan pohjoispäässä on kivirakenteita, joita arkeologi Andreas Koivisto kävi tutkimassa 21.10.2010. Raportissa todettiin: Maan päälle havaittujen rakenteiden ja kartta-aineiston perusteella tarkastettu tontti näyttää olevan 1800-luvun tilan jäänteitä. Ei ole poissuljettua, että paikalla olisi voinut olla myös vanhempi tonttimaa tai torppa. Näistä ei kuitenkaan ole maan päälle erottuvia merkkejä, vaan ne ovat luultavasti jääneet uudemman rakennuskannan alle jos niitä on ollut. Mikäli paikalla suoritetaan maanmuokkaustöitä, olisi toivottavaa, että töitä olisi valvomassa arkeologi.

Vantaalla 22.10.2010

Tarkastuskäynti Askisto, Tulvaniitynkujan pohjoispääty

27.9.2010 Riitta Tamminen otti yhteyttä Vantaan kaupunginmuseon johtajaan Leena Hiltulaan ja tiedusteli Vantaan Askiston Tulvaniitynkujan pohjoispäässä havaittavista kivirakenteista. Alueen sijaitessa Hämeenkylässä keskiaikaisen kylän ja Hämeenkylässä kartanon alueella, hän epäili rakenteiden saattavan olla vanhoja rakennusten jäänteitä.

Vantaan kaupunginmuseon arkeologi Andreas Koivisto suoritti alueella tarkastuskäynnin 21.10.2010. Hän totesi kyseessä olevan vanhan navetan toiseen kerrokseen johtavan kivirampin jäänteet. Rampin ympärillä näkyi jäänteitä myös muiden rakennuksien kiviperustuksista.

Vanhoja karttoja tarkasteltaessa käy ilmi, että paikalla on vuonna 1872 sijainnut tila, monine ulkorakennuksineen. Rampin jäänne ja muut kiviperustukset ovat mitä todennäköisimmin tämän tilan jäänteitä. Tila ei näy enää 1930-luvulta peräisin olevalla pitäjänkartalla, mutta tällöin alueen ympäristössä on muutamia yksittäistaloja. Tarkastettu tila on siis todennäköisesti autioitunut vuosien 1872 ja 1933 välissä.

Alue on kuitenkin mielenkiintoinen, sillä vuoden 1691 Samuel Broteruksen Hämeenkylässä kartanon maita kuvaavassa kartassa, lähellä mainittua aluetta Askistossa, sijaitsi "Skratåkren"-niminen pelto. Tämä on ainoa kartoissa esiintyvä viittaus Helsingin pitäjän kadonneeseen kylään "Skrattböle", joka esiintyy vanhemmissa historiallisissa lähteissä. Skratböle on todennäköisesti sijainnut jossakin nykyisen Nybyn tilan mailla tai sen lähistöllä. Kylässä oli vuonna 1556 kaksi tilaa, joten ei ole myöskään poissuljettua, että tarkastettu alue voisi olla yksi vanhan Skratbölen tiloista. (vrt. Kepsu 2005, s. 167.)

Maan päälle havaittujen rakenteiden ja kartta-aineiston perusteella tarkastettu tontti näyttää olevan 1800-luvun tilan jäänteitä. Ei ole poissuljettua, että paikalla olisi voinut olla myös vanhempi tonttimaa tai torppa. Näistä ei kuitenkaan ole maan päälle erottuvia merkkejä, vaan ne ovat luultavasti jääneet uudemman rakennuskannan alle jos niitä on ollut. Mikäli paikalla suoritetaan maanmuokkaustoita, olisi toivottavaa, että töitä olisi valvomassa arkeologi.

Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. Suomalais-Uralilainen Seura 1927. Tampere.

(toim.), 2001: *Samuelin kartat. Helsingin pitäjän vanhimmat kartat*. Kansallisen vanhojen painojen museo. Jyväskylä.

Uusi Askis torp, joka näkyy kartoissa 1830 ja 1850. Kartoissa on nähtävissä Askipuustikon kesällä 2013 ja alue on vapaita.

11.2010 merkitsi kaavoituskatsauksen tiedokseen.

- Kepsu, Sauli, 2005: *Uuteen maahan. Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö*. Suomalaisen Kirjallisuuden Seuran Toimituksia 1027. Tampere.
- Leskinen, Teresa & Lillbroända, Pia (toim.), 2001: *Samuelin kartat. Helsingin pitäjän vanhimmissa kartoissaan 1681-1712*. Vantaan kaupunginmuseo. Jyväskylä.

16. Myyrmäen aluetoimikunta 9.11.2010 merkitsi kaavoituskatsauksen tiedoksi.

Neuvottelut viranomaisten kanssa

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä 7.12.2010 ja 30.5.2011.
Länsi-Vantaan aluetiimi 2.3.2011.

Myöhemmin saatu mielipide

17. Riitta Tamminen, 1.7.2011:

Lentokoneiden noususta aiheutunut melu on lisääntynyt huomattavasti Askiston kohdalla tämän vuoden aikana. Kaavan vastaustilanteessa syksyllä 2010 oli lentomelutilanne erilainen. Reitti on muuttunut aiemmasta. Liitteessä 9 vuoden 2010 musta alue on siis siirtynyt Askiston eteläosan kohdalle, eli alueella on 55dB melutaso lentokoneista.

6.7.2011: Sain lopulta Finnacialta uuden tutkimusraportin, josta näkyy Tulvaniityntien uusi melutilanne (ks. liitetiedosto). Kaavoituksen lähtötilanteena olevaa meluselvitystä ei voida enää pitää perusteena, kun kaavaa ollaan valmistelemaan viralliseen jatkokäsittelyyn.

► *Maankäytön suunnittelun pohjana on vuosille 2003 - 2025 laskettu ns. verhoikäyrä (Ilmailulaitos 2002), jonka mukaan kaava-alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB. Vuonna 2011 lentomelutaso Lden oli noin 50 dB (Finavia 2012). Lentomelutaso ei estä rakentamista, mutta edellyttää asunnoilta 32 dB:n ääneneristävyyttä.*

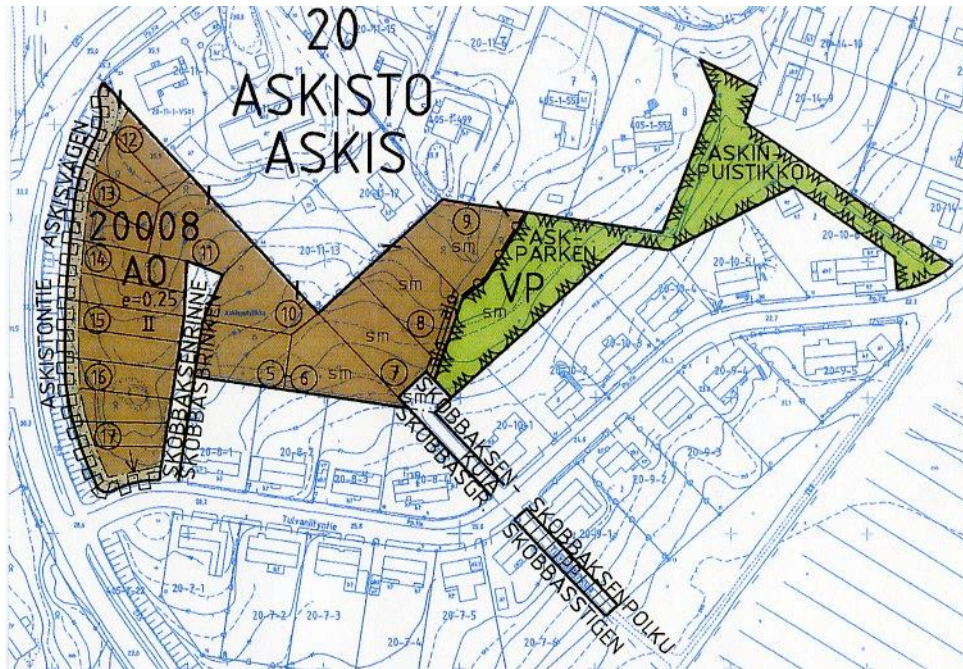
Päätökset

- **Kaupunginvaltuusto** 11.4.2011 § 23 päätti ottaa valtuutettujen Markku Weckmanin ja Jaakko Niinistön ja usean muun valtuutetun (23) aloitteen Askinpuistikkoa koskevasta asemakaavamuutoksesta nro 002112 luopumiseksi tehdyn aloitteen käsiteltäväksi ja lähettää se kaupunginhallitukselle valmisteltavaksi.
- **Kaupunginhallitus** 9.5.2011 totesi, että kaupunginvaltuuston päätös voidaan panna täytäntöön.
- **Kaupunginhallitus** 16.1.2012 § 41 päätti a) antaa valtuutettu Markku Weckmanille sekä usealle muulle aloitteen allekirjoittaneelle valtuutetulle kaupunkisuunnittelun esityksen mukainen kaupunginhallituksen vastaus ja todeta, että kyseessä olevan täydennysrakennusalueen ottaminen työohjelmaan ei ole ajankohtaista ja b) esittää kaupunginvaltuustolle merkittäväksi kaupunginhallituksen vastaus tiedoksi.
- **Kaupunginvaltuusto** 30.1.2012 § 13 merkitsi kaupunginhallituksen vastauksen tiedoksi.
- **Kaupunginvaltuusto** 17.12.2012 § 13 hyväksyi maapoliittiset linjaukset ja 22.9.2014 § 7 niiden täydennykset, joiden mukaan kaupunki kaavoittaa ensisijassa kaupungin omaa maata erityisesti keskustoissa ja joukkoliikennevyöhykkeillä ja luovuttaa tontteja keskimäärin 100 erillispientalolle vuodessa.

Suhde kaupungin maapoliittisiin linjauksiin

Asemakaavamuutos noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 22.9.2014). Kaava kohdistuu kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuinkerrosalaa 1730 k-m² ja uusia pientalotontteja 9 kpl.

■ Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus



Asemakaavan muutosluonnos, joka oli MRL 62 § mukaisesti nähtävillä 3.10. – 1.11.2011.

- **Asemakaavamuutoksen luonnos** päivättiin ja postitettiin osallisille 23.9.2011 ja julkaistiin internetissä 26.9.2011. Luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 3.10. – 1.11.2011 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6). Mielenpitoet pyydettiin 1.11.2011 mennessä.
- **Toinen yleisötilaisuus** pidettiin Rajatorpan koulussa 5.10.2011 klo 17 – 19, josta ilmoitettiin kirjeellä 23.9.2011 ja Vantaan Sanomissa 1.10.2011. Läsnä oli 99 osallista, heistä osa Askistosta. Aluearkkitehti oli tavattavissa myös puhelimitse 5.10.2011 klo 12 - 13.
- **Kolmas yleisötilaisuus** pidettiin Askiston koulussa 24.10.2011 klo 17 – 19. Tilaisuudesta ilmoitettiin kirjeellä naapureille ja sähköpostilla viranomaisille 11.10.2011 sekä Vantaan Sanomissa 22.10.2011. Läsnä oli 18 osallista.

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

18. Leila Melvasalo, 29.9.2011:

Haluun esittää vastustuksen sille, että otsikossa mainitun Askinpuistikon asemakaavamuutoksen yleisötilaisuus pidetään Rajatorpan koululla vaikka Askistosta löytyy omakin koulu sekä päiväkodin yhteydessä asukastila missä tilaisuus voitaisi järjestää. Tällainen ratkaisu asettaa ihmiset eriarvoiseen asemaan sen mukaan kenellä on mahdollisuus kulkea sinne omalla autolla tai taksilla koska julkisia sinne ei Askistosta suoraan kulje. Alueen muutos koskee ratkaisevasti monia iäkkäitä ihmisiä joiden kunto ei välttämättä anna periksi lähteä niin hankalalle julkisen liikenteen matkalle tilaisuuteen. Siksi se pitäisi mielestäni ehdottomasti järjestää oman kylän alueella tai edes paikassa jonne on helppo julkinen kulkuyhteys.

► Kaavojen asukastilaisuudet pyritään järjestämään joko paikan päällä tai läheisessä julkisessa rakennuksessa. Aiemmin oli järjestetty asukastilaisuus 4.10.2010 klo 18.15 paikan päällä. Tämä tilaisuus yritettiin järjestää Askiston koululle 6.10., mutta kouluun ei saatu yhteyttä useista yrityksistä huolimatta. Siksi tilaisuus järjestettiin Rajatorpan ja Vapaalan asukastilaisuuden yhteyteen Rajatorpan koululle 5.10. klo 17.

19. Asukasillassa Rajatorpan koulussa 5.10.2011 kaavaluonnokseen saatiin seuraavat mielipiteet:

- Mielipiteet eivät ole vaikuttaneet. – *Nyt kokeiltiin Helsingin mallia, jossa OAS sisältää hahmotelman, mutta aiempi Vantaan tapa, jossa mitään hahmotelmaa ei aluksi ole, on ollut parempi käytäntö.*
- Halutaan osallistua paremmin suunnitteluun. – *Järjestetty asukasillat Askistossa.*
- Askiston koulun puhelinnumerot ovat muuttuneet. – *Kouluun ei saatu yhteyttä.*
- Halutaan uusi asukastilaisuus Askiston koululle. – *Pidetty 24.10.2011.*
- Tontit on rakennettu niin, että oleskelu on puiston puolella. – *Tulvaniityntien tontit ovat kaupungin 1970-luvulla kaavoittamia ja väljiä. Kaupunkiin tarvitaan lisää tontteja.*
- Rambollin mukaan melutaso on 65 dB. – *Edellä meluselvitys.*
- Kallioräjäytykset, kuka korvaa vahingot? – *Rakentaja.*
- Tontin 7 kautta menee talon johtoja. – *Alue jää puistoksi.*
- Kuinka ajetaan tonteille 8 ja 9? – *Ajoraste toisen tontin kautta; alue jää puistoksi.*
- Ei saatu ajoyhteyttä puiston kautta, koska "se ei muutu ikinä", mutta nyt sinne tulee taloja. – *Puistojen läpi ei sallita tonteille ajoja. Alue jää puistoksi.*
- On ostettu talo puiston vierestä. – *Alue on asemakaavassa puistoa, mutta yleiskaavassa (2007) pientaloaluetta. Asemakaavoitus tuli vireille v. 2010. Alue jää puistoksi.*
- Puistoa hoidetaan ja sinne voi antaa lasten mennä turvallisesti leikkimään. – *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita.*
- Arkeologisessa kohteessa on rauniosta vuosiluku 1807. – *Kyseessä on navetta. Koekaivauksessa ei löytynyt muinaismuistoja (Skrattbölen keskiaikaista kylätonttia).*
- Ei ole käyty paikalla. – *On käyty, diaesityksessä oli paikalta valokuviakin.*
- Aluearkkitehti ei ollut viimeksi paikalla. – *Silloin oli sijainen, mutta olin nyt paikalla.*
- Tonttiliittymä Askistontien risteyksestä ei ole toimiva, liittymä on jo nyt vaikea. – *Tonttiliittymää käyttää vain muutama auto, joten liittymä toimii hyvin.*
- Annettu pöyristyttävän tyyli vastaus. – *Ei selvinnyt, mihin kysymykseen.*

20. Jukka Pasanen, 7.10.2011:

Mistä voimme nähdä Vantaan kaupungin tekemän luontoselvityksen?

Hieno asia olisi jos voisimme vielä kokoontua Askiston koululle keskustelemaan eri vaihtoehtoista. Itse täällä 45 vuotta asustelleena, olen huomannut että asiat ja ympäristö muuttuu ja se kuuluu kehitykseen. Siksi olisi kiva kehittää puistoa siten että siitä voisi vielä nauttia vanhat ja ehkä uudet tulevat asukkaat

► *Vantaan kasvillisuudesta on tehty koko kaupungin kattava selvitys vuonna 1996. Kasvillisuusselvitysten pohjalta Vantaa julkaisi 1996 kirjan Pertti Ranta; Vantaan luonto, kasvit (442 sivua). Kirjassa esitellään Vantaalla tavatut kasvilajit perustietoineen ja levinneisyyskarttoineen. Kirjan tietoja on täydennetty. Vuonna 2004 julkaistiin Vantaan kasvit -cd.*

Yleiskaavaa (Kv 17.12.2007) varten on tehty koko kaupungin kattavia selvityksiä, kuten viheralueselvitys, jossa on arvioitu viheralueiden riittävyttä ja yleiskaavan vaikutusten arviointi luonnonarvoista ja virkistyksestä

- Anne Mäkynen; *Yleiskaavan vaikutusten arviointi – Luonnonarvot, 2006.*

- Anne Mäkynen; *Yleiskaavan vaikutusten arviointi – Virkistys, 2006.*

Pidetty paikallakäynti 4.10.2010 ja asukasillat 5.10.2011, 24.10.2011, 15.1.2014.

Korttelialue on supistettu 9 tonttiin, vaikka kaavoitustavoite on nostettu 65 pientalotonttiin vuonna 2014.

21. Asukasilta Askiston koulussa 24.10.2011, jolloin kaavaluonnokseen saatiin seuraavat mielipiteet:

- Kirje saamatta, vaikka sai edellisen kirjeen. – *Kirjeet on lähetetty kiinteistörekisterissä oleviin osoitteisiin.*
- Kähmintää konsulttien kanssa, kuten Helsingin Sanomissa on kirjoitettu. – *Kaupunki on vastannut Helsingin Sanomien kirjoitukseen. Tässä kaavatöössä ei ole käytetty konsultteja.*
- Syitä, miksi aluetta ei saisi rakentaa, tulee sähköpostina. – *Sähköpostia ei tullut.*

- Tontit liian pieniä. Rakentamista vain Skobbaksenrinteen länsipuolelle. – *Tontit ovat kooltaan tavanomaisia kaupunkitontteja, Askistossa on pienempiäkin tontteja.*
- Vain 3 - 4 uutta asuntoa. – *Vaihtoehto on tutkittu.*
- Aiemmin on sanottu, että puisto pysyy. – *Kaavamuutos tuli vireille v. 2010. Kaavoja on voitava muuttaa, jotta kaupunkia voidaan kehittää.*
- Tulee seitsemän uutta naapuria. – *Korttelialuetta on supistettu.*
- Isoin kallio on jätettävä rakentamatta, hirvittää tulevat naapurit.
- Korkeusero Tulvaniityntie 2:n kohdalla on kaksi metriä, kohtuutonta että katsellaan uusien talojen sokkeleita. – *Korkeuserot eri tonttien välillä ovat tavanomaisia.*
- Onko tehty luontokartoitus, kasvit ja eläimet. – *Selvitetty koko Vantaan alueelta.*
- Alueella on paljon eläimiä: piekanat, rauhoitetut lepakot ja kanahaukka. – *Piekana, lepakot ja kanahaukka saalistavat alueella, mutta niiden pesäpaikkoja ei ole tavattu Askinpuistikosta (Jaakko Vähämäki). Korttelialuetta on supistettu.*
- Alueella on jättiputkia, joten maa on ongelmajätettä.
- Tulvaniitynkujan päässä on sm-merkintä, joten aluetta ei voida kaavoittaa. – *Alue on tutkittu eikä muinaismuistoja löytynyt, joten sm-merkintä poistetaan.*
- Liikenneturvallisuus Skobbaksenkujalla (Tulvaniitynkujalla)? – *Skobbaksenkuja jää kevyen liikenteen käyttöön.*
- Onko tie- ja lentomelutilanne otettu huomioon, Kehä III:n meluaitaa ei ole tehty. – *Melutilanne on arvioitu tässä kaavaselostuksessa.*
- Askistontie 52b:n johto selvitettävä. – *Alue jää puistoksi.*
- Minna Aarnio Ympäristöministeriöstä on tehnyt oppaan liikennemelun huomioon ottamisesta kaavoituksessa. – *Melutilanne on arvioitu tässä kaavaselostuksessa.*
- Ramboll on selvittänyt Vantaan kaupungin maankäytön ja ympäristön toimialan toimeksiannosta vuonna 2007, että alue on yli 55 dB:n tiemelualuetta. – *Kaavaan liittyy Kehä III:n tiesuunnittelun yhteydessä tehty tarkempi meluselvitys (2010).*
- Kun Kehä III parannetaan, niin ajonopeudet nousevat. – *Nopeusrajoitus säilyy.*
- Metsä on nyt jonkinlainen äänivalli pohjoisen puoleisille tonteille. Jos rakennetaan, niin puuston melusuojaus häviää. – *Puustolla ei ole käytännössä merkitystä melusuojauksena. Rakennukset ovat parempi melueste.*
- Meluestettä ei ole nyt. Aarnion mukaan edellytettävä melulaskenta. – *Kaavaan liittyy Kehä III:n tiesuunnitelman yhteydessä tehty meluselvitys (2010).*
- Askisto 3:n kaavaluonnoksessa ei ole esitetty Kehä III:n meluestettä. – *Meluesteet on lisätty kaavaan. Meluesteet toteutetaan, kun Kehä III parannetaan.*
- Turhauttavaa, koska suunnitelma ei ole muuttunut. – *Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin.*
- Vuosi sitten annettiin jo mielipiteitä, joihin ei ole saatu vastausta. – *Vastaukset annetaan tässä kaavaselostuksessa, kun kaavaehdotus on valmisteltu.*
- Esitettiin vaihtoehtoista rakentamista Espoon rajalle Uudenkyläntien varteen tai Tulvaniityntien jatkeelle tien itäpuolelle tai Heinäkorventien jatkeelle koira-aitauksen luo. – *Esitetyt alueet ovat yleiskaavassa virkistys- ja luonnonsuojelualueita.*
- Kehä III:n melueste samaan pakettiin (käsiteltävä yhdessä tämän kaavan kanssa). – *Meluesteet on lisätty kaavaan ja ne toteutetaan, kun Kehä III parannetaan.*
- Puisto jätettävä rakentamatta, mutta jos rakennetaan, niin vain Skobbaksenrinteen länsipuolelle. – *Uusi katu tarvitaan Askistontien sisäkaarteeseen, penkereen ja ojan takia. Tällöin on tarkoituksenmukaista kaavoittaa uuden kadun molemmat puolet.*
- Laajennetaan asutusta Askiston ulkoreunalle, ei toisten takapihoille. – *Rakentamiseen ja virkistykseen varatut alueet on ratkaistu yleiskaavassa.*
- Tehty valtuustoaloite kaavamuutoksen lopettamiseksi. – *Kaavoitettavien tonttien lukumäärätavoitetta on lisätty. Kaava-asia valmistellaan valtuuston ratkaistavaksi.*
- Jäljelle jääneellä Askinpuistikolla ei ole yhtään puuta, miksi jätetty rakentamatta? – *Korttelialuetta on supistettu. Askinpuistikoon jää runsaasti puita.*
- Yhteissuunnitteluilla saatiin jäljempänä esitetyt vaihtoehdot. Aluearkkitehti työsti ne samantasoisiksi luonnoksiksi, jotka on arvioitu.

22. Vantaan kaupunginmuseo, 26.10.2011:

Kaavamuutoksessa osa Askinpuistoa muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi. Suunnitelmassa erillispientalojen korttelialueella neljän tontin alue on merkitty muinaismuistoalueeksi sm. Määräykseen on merkitty: "Tonteilla 6-9 saattaa mahdollisesti sijaita keskiaikainen asuinpaikka (Skrattbölen toinen talo), jossa tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamista". Lausetta voisi selkeyttää seuraavasti: "Tonteilla 6-9 sijaitsee todennäköisesti yksi keskiaikaisen Skrattbölen kylän tiloista. Kyseisillä tonteilla tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamiseen ryhtymistä."

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman osallisiin tulee lisätä Museovirasto.

► *Museovirastoa on kuultu (saatu mielipiteet 13 ja 43). Muinaismuistoalueen määrittely perustui hypoteesiin, että Skrattbölen toinen 1500-luvun talo olisi sijainnut myöhemmän Askiksen torpan paikalla. Koekaivauksissa muinaismuistoa ei löydetty.*

23. Leila Melvasalo, 26.10.2011:

Olin paikalla maanantaina Askiston koululla järjestetyssä yleisötilaisuudessa. Kiitän vielä siitä että saimme oman tilaisuutemme.

Vaikka edelleenkin kuulun niihin joiden mielestä koko projektia ei pitäisi tehdä monien syiden takia olen kuitenkin menettämässä uskoni että voisimme siihen vaikuttaa. Teimme useamman henkilön voimin sinulle vaihtoehtoisen ratkaisun jossa Askistontien varrelle tulisi muutamia taloja mutta metsä keskeltä jäisi koskematta ja sinne johtaisi polku myös Askistontien suunnalta esimerkiksi bussipysäkin vierestä. Toivon että harkitset tätä vaihtoehtoa oikeasti ja avoimesti. Kuten mainitsin ja varmasti tiedätkin niin samanlaisia ratkaisuja on muuallakin Askiston alueella. Näin eivät Tulvaniityntien asukkaat joutuisi katselemaan yläpuolelleen kohoavien talojen sokkeleita, Vennoloiden viemäriin ei tarvitsisi koskea, alueelle jäisi vielä luonnon omaa meluvallia, meille alueella ulkoileville jäisi vielä alue millä ulkoilla ja uusillekin asukkaille olisi mukavampi ympäristö kun ei tarvitse tulla kenenkään takapihalle. Suunnitelma myös jatkaisi Askistontien linjaa jossa on koko matkallaan taloja.

Odotan päätöstäsi toiveikkaana koska uskon oikeasti että tämä voisi olla kompromissi mihin me nykyiset asukkaat voisimme olla tyytyväisiä.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin vaikka kaavoitustavoite on nostettu 65 pientalotonttiin 2014.*

24. Jaakko Niinistö, 27.10.2011:

Vaikka suhtaudun myönteisesti Askiston alueella uusien pientalojen rakentamiseen alueen reunamilla (vrt. Koivurinne), pidän hyvin omituisena omakotitonttien kaavoittamista pieneen Askinpuistikkoon, joka on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa (P). Kyseinen puisto on asukkaille sekä alueen vehreyden ja monimuotoisuuden kannalta erittäin tärkeä ja näin ollen kyseessä olevasta asemakaavamuutoksesta tulisi luopua. Katsoisinkin, että mieluummin tulisi kaavoittaa pientaloasumista Askiston laiduille, esim. länsipuolelle. Tällaisella ratkaisulla voitaisiin kaavoittaa huomattavasti isompia kokonaisuuksia kuin ahtaa 13 tonttia pieneen puistoon.

Lisäksi asemakaavaluonnoksessa on Tulvaniitynkuja muutettu Skobbaksenkujaksi ja Skobbaksenpoluksi. Mielestäni omituisesta sekakielisestä nimityksestä tulisi luopua.

► *Kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin, vaikka kaavoitustavoite on nostettu 65 pientalotonttiin 2014. Uudenkyläntien varsi on varattu yleiskaavassa virkistys- ja luonnonsuojelualueiksi. Myös Helsingissä on Tulvaniitynkuja ja Tulvaniitynpolku, molemmat osoitekäytössä, joten nimet on muutettava pelastusvarmuuden vuoksi. Uudet kadunnimet perustuvat kantatalon nimeen Skobbas. Talonnimiä ei enää nykyisin käännetä suomeksi.*

25. Vantaan Energia, 25.10.2011, saapunut 28.10.2011:

- **Sähköverkko:** Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n pienjännitemaakaapelit sijaitsevat alueella karttaliitteen 1. mukaisesti. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- **Kaukolämpöverkko:** Ei huomioitavaa.

► *Sähköjohdot ilmenevät kaupungin johtokartalta eikä niitä merkitä asemakaavaan.*

26. Esa Köyhäjoki, 30.10.2011 (luettu asukasillassa 24.10.2011):

A) Ensiksi siteeraan HS:ssa 8.heinäkuuta olevaa toimittaja Katja Kuokkasen laajaa artikkelia KONSULTIT KAAVOITTAVAT VANTAATA

- "Vantaa antaa kaavoituksessa poikkeuksellisen suuren vallan rakennusliikkeille
- Vantaan tapa suunnitella kaupunkia poikkeaa naapurikunnista".
- "Päätöksen maan varaamisesta tekee useimmiten yksi virkamies. Tapa poikkeaa selvästi Helsingistä ja Espoosta: niissä kaupunki joko päättää kaavoista itse tai poliittinen johto ohjaa kaavoistusta.
- Edelleen artikkelissa kerrotaan Arkkitehtiliiton toteamuksena, että "Vantaalla toiminta on outoa. Tämä ihmetyttää todella heitä."

Nämä vain näin lainauksina artikkelin otsikoista, Täysin maallikkona näissä maankäyttöasioissa, en artikkelin toteamusten lisäksi enempään tässä ryhdy. Olemme kaikki varmasti tulleet tietoisiksi julkisuuteenkin tulleista epäterveistä kytkennöistä Vantaalla näissä asioissa. *Eli, että keitä kaikkia tässä viedään kuin pässiä narussa.*

B) Vantaan kaupunkisuunnittelu on *osoittanut tämän kokouskutsukirjeen* maanomistajille, rajanaapureille, viranomaisille ja osallisille. Viitteenä on : Vuorovaikutus kaavaa valmisteltaessa MRL 62§ mukaisesti.

- Onko meillä tässä minkäänlaisia todellisia vaikuttamismahdollisuuksia? Viitteestä voisi päätellä, että *nyt olisi meidän vuoromme vaikuttaa*, vaikka puiston puissa on jo punaiset leimat ja samoin mm. kotitalomme päätyyn rajoittuvassa avokalliossa, räjäytelläänkö sitäkin kohta ja samoilla paukuilla samalle pertuskalliolle perustettua kotitaloamme?

Me täällä jokainen olemme tahollamme *rakentaneet* VANTAATA ei tässä porukassa ole VAPAAMATKUSTAJIA. Näissä lähiön taloissa ei asu luspereita. Meillä on oikeus tulla oikeasti kuulluksi ja meidän perustellut kannanottomme on syytä ottaa huomioon.

C) ASKINPUISTIKKO pieni keskelläme oleva viheralue on meille tavattoman tärkeä

- se on keskeinen osa *meidän askistolaista identiteettiämme*
- siitä olemme nauttineet ja siitä olemme huolehtineet kukin tahoillamme
- se on sekä kaunis että runsaasti hyötykäytetty
- sitä ei saa raiskata hävittämällä se aivan käsittämättömän hyötösyhteen lunnaina: *vain 13 ahtaalle rakennettua pientaloa*

D) *Askiston Omakotiyhdistys* edunvalvojamme, on kaavamuutosasiasta kattavasti lausunut 12. lokakuuta 2010 Vantaan kaupunginsuunnitteluun mm.

- "Askipuiston asemakaavaehdotuksessa 002112 ei kuitenkaan ilmene täydennysrakentamisen henki, vaan virkistyspuiston tuhoaminen. Puisto tulee säilyttää puistona nykyisessä laajuudessaan ja lisäksi sitä tulee edelleen puistona kehittää..." Ja edelleen:

- "Askiston *lisärakentamiseen suhtaudutaan positiivisesti*. Asukkaiden odotuksena on, että Askisto laajenee *ulkoreunoiltaan*, sellaisilla alueilla, jotka Vantaan kaupunki omistamallaan alueilla kaavoittaa pientaloasumista varten. ja kehuu esimerkkinä Koivurinteen aluetta. Ja yhdistys esittää tässä *Askipuistikon vaihtoehdoksi* "Vantaan

kaupungin omistamaa tyhjää metsäistä maa-aluetta Askistossa esim. Espoon rajan tuntumassa luonnonsuojelualueen eteläpuolella."

E) Edellisen 4.10.2010 Askinpuistossa järjestetyn kokouksen jälkeen kaavamuutosta vastustavaan kannanottoon tuli hetkessä 207 allekirjoitusta. Se on alueemme koko huomioiden paljon. Tulos on Vantaan päättäjillä tiedossa.

F) Vielä VAHINGONKORVAUSPUOLESTA, mikäli kaavamuutos kuitenkin joltin osin toteutuisi.

- me asukkaat olemme alueelle tulleet siinä uskossa ja niillä kaupungin vakuutteluilla, että puistikko on ja pysyy. (me muutimme 10 v. vanhaan taloon vuonna -90. tuolloin mahdollisiin kaavamuutosepäilyihini vastattiin kaupungin ko. taholta että puisto tulee säilymään ja että sopivaksi katsottavia puistoja etsitään kokoa ajan lisää. Jo silloin perusteltiin puistojen merkittävyyttä asuinalueiden yhteydessä niiden *monentasoisilla positiivisilla vaikutuksilla alueen ihmisen fyysiseen ja psyykkiseen hyvinvointiin*.

Vaarana on paitsi, että menetämme mielestäni tässä kaikkein tärkeimpänä puiston immateriaalisen arvon, kärsimme myös mittavat taloudelliset tappiot asuinalueemme arvon alennuksena. Elämäntilanteet muuttuvat yllättäenki ja ainakin vanhuus tulee vääjäämättä, iän salakavalasti karttuessa.

Tulee asunnon vaihdon aika syystä tai toisesta. Tämäntapaisessa kohteessa uskon, että muutkin kuin minä/me, ostavat talon lisäksi ikkunasta ja vieläpä pihaltakin havaittavan näkymän (vaimoni kanssa nuo ulkoiset puitteet olivat jopa ehdottoman ratkaisevat asuntokohteen valinnassa - talonhan sai remontoitua näköisekseen). Taloa voimme huoltaa ja pitää kunnossa, mutta piha-aidan takaa vietäisiin kaikki tärkeä pois - yhdellä nuijan kopautuksella - ja mitä tulisikaan tilalle - voi vain kuvitella. *Nuo mittavat tappiot, täysin meistä johtumattomista syistä. Ja vielä tahallaan tehtynä.* Ja jos niin kävisi, niin tahallisesti tehdyn tappion täytyy tappion tehnyt korvata. Mitä se on rahassa ja kuinka se toteutetaan. Viisaammat saavat kertoa. Kuitenkin vaikka nimeni on Esa Köyhäjoki, en halaja rahakorvauksia - *haluan elämisen laatua, haluan puiston.*

► A. Tällä kaava-alueella ei ole käytetty kaavakonsulttia.

B - E. Kyseessä on yleiskaavan (2007) mukainen täydennysrakentamiskohde.

F. Kaavoituksen tuottamia hyötyjä tai haittoja ei korvata naapureille.

27. Esa Köyhäjoki, 30.10.2011:

Uusi ainutlaatuinen ehdotus viitekohdan aiheeseen kohdassa 3. Tällä esitykselläni tarkennan ja korvaan em. kokouksessa jättämäni sinisellä tussilla epämääräisesti ja kiireellä piirretyn esitykseni

1. Edelleen kokouksessakin alueen jokaisen osallistujan mieleipiteenä ollut paras vaihtoehto on, että *Askinpuistikko säilyy puistona nykyisessä muodossaan.*

2. Asuntotuotannon lisärakentamiseen tarvittava tila varataan ensisijaisesti kokouksessa esiintuoduista kohteista. Ko. kohteet lienevät teknisesti toteutettavissa, eikä niiden rakentaminen mittavammastikaan ole mitenkään verrattavissa aiotun Askinpuistikon rakentamisen vallitseville asuinolosuhteille tuottamiin epäkohtiin.

2 a) Omakotiyhdistyksemme 12. lokakuuta 2010 tehdyn esityksen mukaisesti "Espoon rajan tuntumasta luonnonsuojelualueen eteläpuolelta. Askisto laajenee ulkoreunoiltaan."

2 b) Samoilla perusteilla kokouksessa esitettiin ko. asian vaihtoehtoisena kohteena valmiiseen liikenneväylään eli Tulvaniityntiehen rajoittuvaa, sen itäpuolelta Pikkujärventien risteyksestä pohjoiseen alkavaa metsikköä.

2 c) Samoin perustein nähtiin mahdollisena lisärakennuskohteena Askistonraitin länsipuolella (koirapuiston tuntumassa) oleva metsäalue.

3. Jos kuitenkin Askinpuistikkoa tultaisiin kaavoittamaan asuntotuotantoon olisi tästä käsittämättömän huonosta vaihtoehdosta enimmillään mielleltävissä *vain Askistontien varrelle rakennettavat enintään 4-5 tonttia.* Esityksessänne oleva Tulvaniityntie 2 kohdalla, sen pohjoissivustalla oleva avokalliotontti nro 16 tulee jättää

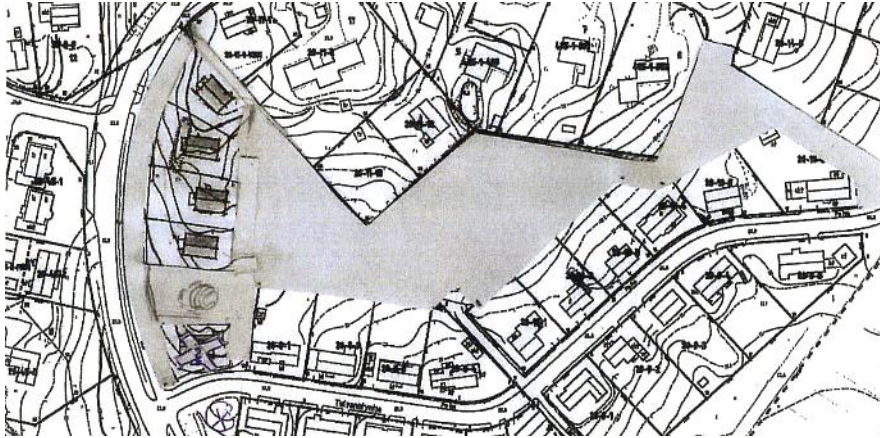
rakentamatta sen jäädessä edelleen kaupungin alueena askistolaisten virkistyskäyttöön ja näin ollen osa puistikon viheralueita. Tämä estäisi myös mahdollisesti alueella jo olevien asuntojen rakennusvaiheen aikaisilta räjäytystöiden vaurioilta.

Jos mahdollista, niin samoin perustein tulee myös Askistontien ja Tulvaniityntien kulmaukseen rakennettavaksi aiottu tontti 17 jättää puistoalueeksi. Vrt. vastaavanlainen rakennusvapaa kulmaus Tulvaniityntien vastaavalla kohdalla sen eteläpuolella Tulvaniityntie 1:n sivustalla.

Tässä esitetyllä tavalla Askistontien varteen rakennettavaksi aiottujen tonttien kohdalla lieene välttämätöntä maisemallisesti ja ennenkaikkea turvallisuussyistä täyttää Askistontien itäreunassa kevyenliikenteenväylästä puiston puolella notkossa oleva valtavan syvä ja varsinkin kevättulvien ja kesäsateidenkin aikaan runsasvetinen avo-oja. *Vesi ojarumpuun ja täytemaalla montun tasoitus. Edellä todettu vesiviemäriasia tuli esityksenä mahdollisimman asiantuntevalta taholta. Vaimoni Helvi oivalsi (palveli perhepäivähoitajana Vantaalla kymmeniä vuosia), että lapsiperheen asuntontti, ei juuri kohtuuttomankaan korkea aita esteenä, voi turvallisuussyistä rajoittua kyseisenlaiseen syvään valtaajaan.*

Kulku rakennettaville asuintonteille voisi tapahtua esim. Askistontien länsipuolelta olevalta valtaojan päälle rakennettavalta pihakadulta. Liittymä voisi olla Uudentuvantien jatkeelta pihakadulle.

Luonnostelen esityksen havainnekuvaanne.



► Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Askiston reunoilta esitetyt paikat on yleiskaavassa varattu virkistysalueiksi. Askinpuistikon ehdotus tuottaisi vain viisi tonttia siten, että oman tontin kohdalle jäisi väljyyttä. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin, vaikka kaavoitustavoite on nostettu 65 pientalotonttiin 2014.

28. Maija-Liisa ja Pentti Aaltonen, 30.10.2011:

Esitämme että koko kaavamuutos hylättäisiin. Mielestämme näin pieni puistikko pitäisi säilyttää virkistysalueena, eikä sitä pitäisi rakentaa täyteen taloja. Kaupungille muodostuva taloudellinen hyöty on mitätön, kun huomioidaan kunnallistekniikan rakentaminen kallioiseen maastoon. Asuntorakentamisen kannalta Askiston alueelta löytynee parempiakin tontteja, joista saatava hyöty on haittoihin nähden paljon suurempi. Vähintään pitäisi luopua rakentamasta muinaismuistoalueen tonteille 6 - 9.

► Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Muinaismuistoalue on tutkittu eikä muinaismuistoja (Skrattbölen keskiaikaista kylätonttia) löytynyt. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin, jolloin muinaismuistoalue säilyy puistona.

29. Mikko ja Riitta Tamminen, 31.10.2011:

Toteamme, että kaavoittaja on osin huomioinut 25.10.2010 huomauttamiamme seikkoja kaava-alueen rajauksen suhteen ja maininnalla arkeologisen tutkimustarpeen osalta. Kaavoituksen jatkovalmistelussa pyydämme kaavoittajaa huomioimaan seuraavat seikat:

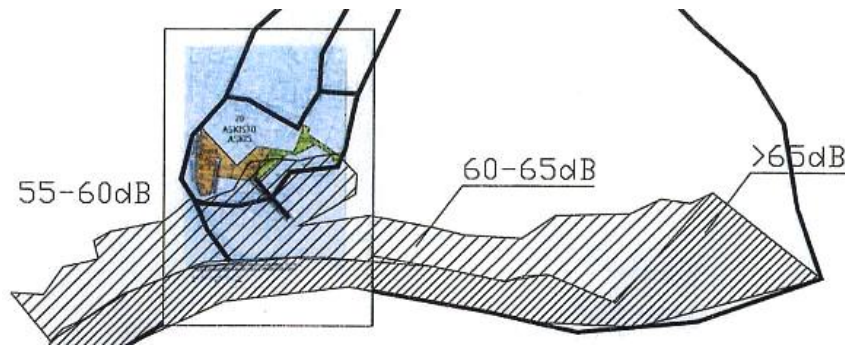
1. Kohde kuuluu Vantaan yleiskaavan meluselvityksessä (Ramboll 26.7.2007) määriteltyihin kriittisiin kohteisiin, liitteenä melukäyrät vuosilta 2005 ja ennuste v. 2030 siirrettyinä kaavaluonnoksen päälle. Käyrästöstä voidaan todeta, että etenkin sm-merkinnällä olevilla tonteilla 6 - 9 melutaso ylittää selvästi sallitun tason 55 dB(A); Melutaso 60 - 65 dB(A). Meluntorjunta voitaisiin järjestää Askisto 3 asemakaavassa nro 200400, mutta asemakaavaluonnokseen meluvallia tai meluaitaa ei ole merkitty. Kaavan selvittelyvaiheessa meluaita on aikanaan kuulunut tiesuunnitelmaan, mutta kaupunki on viimeksi toukokuussa 2011 käsittelyssä olevassa kaavas suunnitelmassaan pyrkinyt aktiivisesti välttämään oman veloitteensa meluntorjunnan järjestämiseksi. Askisto 3 kaava-alue käsittää Kehä III:n pohjoispuolisen melualueen ja ulottuu Kehä III:n liikennealueen eteläreunaan asti; melusuoja merkinnän puuttuminen kaavasta on vastoin yleiskaavan meluntorjuntaohjetta (ks. taulukko 4, liite). LIME-työryhmän*) jäsenen Arkkitehti Minna Aarnion mukaan "melusuojan rakentaminen teoriassa kuuluisi Tiehallinnolle, mutta jos kaupunki kaavoittaa uusia alueita itse, melusuojan rakentaminen kustannuksineen siirtyy kaupungin veronmaksajille." Askistonpuiston rakentamista voidaan pitää uutena "kriittiselle" alueelle toteutettavana rakentamisena. Meluasialla on järjestettävissä yhdistämällä kaava-alueet 002112 ja 200400 ja merkitsemällä melusuoja kaavamuutoksessa Kehä III:n varteen - samassa yhteydessä kaupungin tulisi varata varat melusuojan toteutukseen. Liitteenä Valtioneuvoston päätöksen 993/92 mukaiset melutason ohjeet; Direktiivin 2002/49/EY mukaiset entistä ankarammat selvitykset on tehtävä mm. Vantaalla 30.6.2012 mennessä ja meluntorjunnan toimintasuunnitelman laatiminen ja toteuttaminen 18.7.2013 mennessä.

2. Kapea Tulvaniitynkuja on varattu voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle. Tulvaniitynkujan muuttaminen tonttikaduksi edellyttää yleisten suunnittelu- ja mitoitusperusteiden huomioon ottamista po. katualueen osalta. Käsittääksemme yleiset perusteet eivät täyty vaan muutos toisi mm. uuden liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisen liittymän Tulvaniityntien mutkaan. Etenkin alueen pienille lapsille uusi liittymä on turvallisuusriski. Tulvaniitynkujalle on tällä hetkellä rakennettu yksityisesti rahoitettu vesijohto/viemäri.

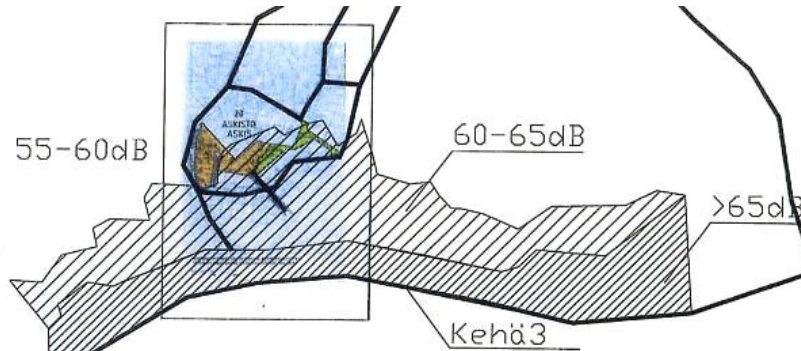
3. Kaavan AO-merkinnän kohdalla sanotaan mm. "tonteilla 6 - 9 saattaa mahdollisesti sijaita keskiaikainen asuinpaikka (Skrattbölen toinen talo), jossa tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamista." Asemakaavan tulisi ottaa selkeästi kantaa siihen, voidaanko em. tonteille rakentaa, mikäli keskiaikainen asuinpaikka alueella tutkimuksissa löytyy.

4. Lentomelun osalta toteamme, että Vantaan kaupunki on lausunut Finavian ympäristöluvasta valittaessaan 2011-08-22 mm. seuraavaa "lentoaseman toiminta ja lentoliikenne tulee järjestää siten, että siitä aiheutuva lentomelu ehkäistään mahdollisimman tehokkaasti asuinalueilla, ja niin, että Vantaan kaupungin yleiskaavassa, Marja-Vantaan osayleiskaavassa ja Uudenmaan maakuntakaavassa oleva LDEN > 55 dB melukäyrään perustuvan ns. verhoikäyrän melualue ei laajene." "Vantaan alueella LDEN > 55 dB:n verhoikäyrä laajenee niin, että sen alueelle jää Marja-Vantaan osayleiskaavan mukaista asuntorakentamisaluetta yli 250 000 k-m²." Vantaan valitus perustuu vuoden 2025 kehitystilanteen meluennusteen. Myös Askiston kohdalla lentoreitit ja melualueet ovat muuttuneet selvästi vuoden 2007 tilanteesta (tiedot alkuvuoden 2011 tilanteesta on toimitettu kaavoittajalle).

Asemakaavan kriittiselle melualueelle ennen arkeologisia tutkimuksia ja melusuojauksen hoitamista ei löydy mitään perusteita. Käytännössä yksistään tiealueelta tulevan meluasian järjestäminen aiheuttaa kaupungille suuremmat kulut kuin mitä melualueelle suunniteltujen tonttien myynnistä saadaan tuloja. Selkeintä olisi luopua kaavoittamasta alueelle uusia asuintontteja (yli 55 dB) ja etenkin aiemmin yksilöityjä sm-merkinnällä varustettuja tontteja 6 - 9, joilla melutaso ylitti jo v. 2005 tason 60 dB. Kaupungin asuntostrategian toteutumisen kannalta Marja-Vantaan rakentaminen on kohtalon kysymys, ks. myös kannanotomme 25.10.2010.



Melualueet v. 2005 päiväaikaan (7 - 22). Ramboll.



Melualueet v. 2030 päiväaikaan (7 - 22). Ramboll.

- 1. Rambollin meluselvitys 2007 oli karkea malli yleiskaavan tarpeisiin. Uudenmaan ELY-keskus teetti tarkemman meluselvityksen Kehä III:n tiesuunnittelun yhteydessä 2010. Kaupunki teetti EU:n meludirektiivin mukaisen meluselvityksen 2012. Kyseessä on täydennysrakentamisalue, koska tämän kaava-alueen ja Kehä III:n välissä on jo asuintontteja.
2. Tulvaniitynkuja jää kevyelle liikenteelle, koska korttelialuetta on supistettu.
3. Arkeologinen koekaivaus on tehty eikä keskiaikaista asuinpaikkaa löytynyt.
4. Lentomelutaso Lden alle 50 dB ei estä rakentamista.

30. Askiston omakotiyhdistys r.y., 30.10.2011, saapunut 1.11.2011:

Askiston omakotiyhdistys r.y. suhtautuu positiivisesti Askiston alueen lisärakentamiseen. Asukkaiden odotuksena on, että Askisto laajenee ulkoreunoiltaan sellaisilla alueilla, jotka Vantaan kaupunki omistamallaan alueilla kaavoittaa pientaloasumista varten. Koivurinteen alueen kaavoitussuunnittelu on hyvä esimerkki tällaisesta lisärakentamisesta.

Askinpuistikon asemakaavaehdotuksessa 002112 ei kuitenkaan ilmene täydennysrakentamisen henki, vaan virkistyspuiston tuhoaminen. Kyseessä oleva kaavaehdotus ei ole toteutunut Maankäyttö- ja rakennuslain 62 § mukaisesti, koska kaupunki ei ole esittänyt kansalaisille mitään vaihtoehtoa.

Yhdistys lausuu mielipiteenään, että puiston asemakaavaa ei muuteta ja alue säilytetään puistona siinä laajuudessa mitä se tällä hetkellä on. *Lisäksi esitämme kaupungille pyynnön jatkaa puiston kehittämistä ja siistimistä ulkoilutarkoitukseen, siitä mihin asia on jäänyt.*

Vaihtoehtoisesti yhdistys esittää, että Vantaan kaupunki tutkii mahdollisuutta laajennusrakentamiseen Espoon rajan tuntumassa. Mikäli kaavamerkintä on mahdollista muuttaa Askistonpuistikon osalla, on sellainen muutos samoin perustein toteutettavissa myös VR-merkityllä alueella.

Lisäksi yhdistys esittää, että mikäli kaavahanke kuitenkin päätetään toteuttaa, kaavoitetaan asuinrakennuksia vain Askistontien puoleiselle osalle puistoa, kuten esittelytilaisuudessa 24.10.2011 Askiston koululla oli puhe. Yhdistyksen näkemyksen mukaan tällainen kompromissi voisi olla kaikille osapuolille sopiva.

Perustelu

Askinpuistikko on asemakaavassa merkitty puistoksi. Alue muodostaa luonnollisen jatkeen Askistonpuistolle asuinalueemme eteläosassa. Tämä yhtenäinen puistokäytävä mahdollistaa alueen ympärikäytävien virkistystarkoituksessa ja turvallisesti. Asukkaat puiston ympärillä ovat aikanaan valinneet rakennettavat tonttinsakin silläkin perusteella, että Vantaan kaupunki on useasti vakuuttanut puiston kuuluvan Askiston alueen puistokokonaisuuteen. Aluetta koskevista useista myöhemmissä asukkaiden tiedusteluissa kaupunki on toistuvasti kieltäytynyt jonkin tietyn hankkeen toteutuksesta juuri sillä perusteella, että alue on puisto.

Alueen rakentaminen esitetyllä tavalla ei vastaa kansalaisten käsitystä ympäristöstä huolehtimisesta, asuinviihtyisyyden varmistamisesta sekä lupausten pitämisestä. Kaavaehdotuksessa on mielestämme kyse ahtaasta täyttörakentamisesta ja naapurikiinteistöjen omistajien asuinolojen huonontamisesta.

Vantaan kaupungilla on runsaasti tyhjää metsäistä maaomaisuutta (VR merkintä) Askistossa esimerkiksi Espoon rajan tuntumassa luonnonsuojelualueen eteläpuolella.

Askiston koululla pidetyssä tilaisuudessa asukkailla jäi käsitys, että aluearkkitehti suhtautui myönteisesti kompromissiin, jossa rakentaminen toteutetaan vain Askiston-tien reunaan ja jäljelle jäävä alue säilytetään puistona.

Yhdistyksestä

Askiston Omakotiyhdistys r.y. on alueensa asukkaiden edunvalvoja Länsi-Vantaalla. Yhdistyksen tarkoituksena on toimia asukkaiden yhdyssiteenä, valvoa heidän yhteisiä etujaan, sekä edistää asuinalueen kehitystä ja pientalomuotoisen asumisen viihtyisyyttä. Olemme Vantaan Omakotiyhdistysten keskusjärjestö r.y.:n (VOK) jäsenyhdistys.

► *Alue on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamiskohde, joten vaihtoehtona ei ole ollut alueen rakentamatta jättäminen tai alueen rakentaminen toisaalle. Yleiskaavan tavoitteena on täydennysrakentaminen nykyiseen katuverkkoon ja kunnallistekniikkaan liittyen, ei asuntoalueiden merkittävä laajentaminen. Esitetty paikka Uudenkylätien varrella on yleiskaavassa varattu virkistykseen (VR).*

31. Marjo Janhonen ja Henriikka Janhonen, 1.11.2011:

Edellä esitettyyn mielipiteeseen nro 5 (3.10.2010) liittyen ilman kohtaa 6 ja valokuvia: Yhdymme edellä olevaan vastineeseen ja vetoamme, että Askinpuistikkoa koskeva asemakaavamuutos 002112 perutaan.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Korttelialuetta on supistettu.*

32. Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, 14.11.2011:

Pyydämme huomioimaan jatkosuunnittelussa seuraavat seikat:

- Katujen ja tonttiliittymien suunnittelun yhteydessä huomioitava osoitteiden selkeys ja loogisuus. Tonttiliittymän tulee sijaita osoitteen mukaisessa kohdassa.
- Rakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen paloturvallisuudelle asettamat vaatimukset. Pientalojen alueella on asuinrakennusten lisäksi kiinnitettävä huomiota avoimien autokatosten ja piharakennusten paloturvalliseen sijoitteluun.

► *Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestystä ja rakentamismääräyksiä. Osoitteet annetaan, kun kaavamuutos on tullut voimaan.*

33. Myyrmäen aluetoimikunta, 15.11.2011:

Aluetoimikunnalla ei ole huomautettavaa rakentamislunnon lähtökohtiin tai tavoitteisiin.

■ Kolmas osallistuminen ja vuorovaikutus

Asemakaavatyö lisättiin kaavoitusohjelmaan suunnittelukokouksessa (infrassa) 22.11.2013, koska pientalotonttien lukumäärätavoitetta oli nostettu 65 tonttiin v. 2014.

Askiston kaavaillasta ilmoitettiin kirjeellä 2.1.2014 naapureille ja viranomaisille sekä Vantaan asukaslehdessä 10. – 11.1.2014. Vantaan Sanomat uutisoi kaavoituksen ja yleisötilaisuuden 3.1.2014 (www.vantaansanomat.fi).

Asukasilta Askiston kaavoista pidettiin Askiston koulussa keskiviikkona 15.1.2014 klo 18.30. Kirjallisia mielipiteitä ei pyydetty, mutta niitä saatiin.

Kaavatyön vaiheesta on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa, viimeksi Vantaan asukaslehdessä 15. – 16.3.2014.

Kolmannessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

34. Yleisötilaisuus Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30 - 20.30, läsnä oli 35 allekirjoittanutta. Aluearkkitehdin muistio:

- Askinpuistikko on hyvä lasten leikkipaikka. Pitkäjärvenniitty on alavaa suota.
- Askinpuistikosta kevyempi, rakentamista vain Askistontien reunaan isommille tonteille, ellei kokonaan pois. Asumista voidaan hyväksyä korkeintaan Askistontien varteen, mutta mieluiten ei ollenkaan. – *Korttelialuetta on supistettu.*
- Alueen pohjoisrajalle on jätettävä viheryhteys puistosta Askistontielle. – *Viheryhteys Askistontielle jätetty.*
- Miten hoidetaan Askistontie 52:n vesihuolto etenkin, kun uutta tonttia rakennetaan? – *Askistontie 52:n vesihuolto jää ennalleen.*
- Ovatko vanhat mielipiteet mukana kaavaselostuksessa? – *Kyllä.*
- Miksi kaavoitus jatkuu, vaikka Kv päätti, että kaavoitusta ei jatketa. – *Kaupunkisuunnittelun sitovana tavoite on lisätty 65 pientalotonttiin v. 2014. Tästä kaavasta on valmiit selvitykset. Kaavaluonnos on vain ajantasaistettu ja siihen on lisätty kaavamääräykset. – Kaavaehdotukseen korttelialuetta on supistettu 9 tonttiin.*
- Askiston koulu täyttyy, kun sinne tulee 40 oppilasta Tuomelan koulusta.
- Päivähoito on täynnä jo nyt, kun Halkotieltä tulee lapsia. – *Tonttien myyntiä voidaan ajoittaa.*

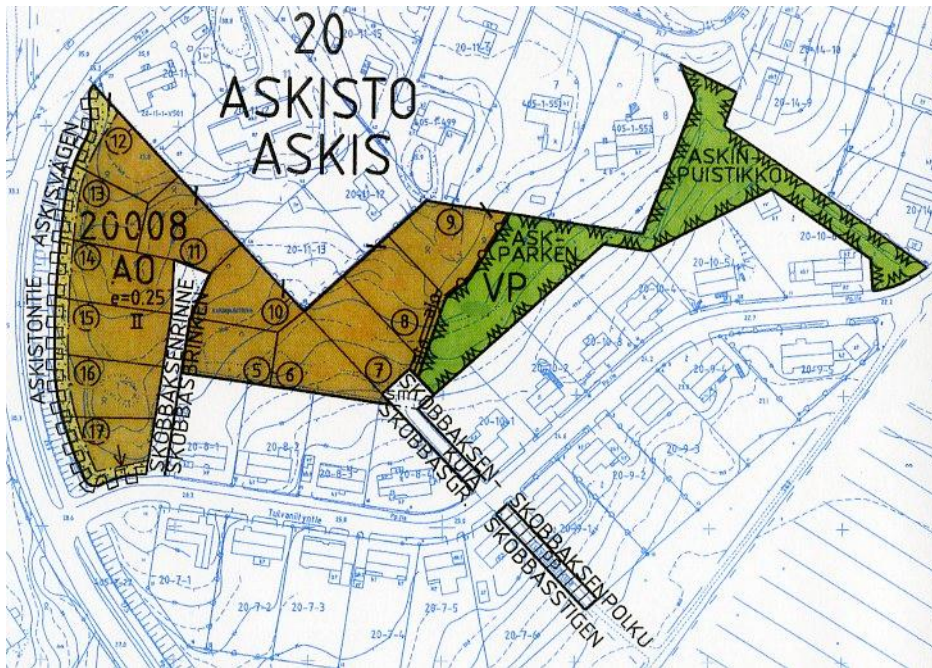
35. Jukka Pasanen, 5.2.2014:

Askinpuistikon tuhoavasta asemakaavamuutoksesta tulee luopua.

Perustelut: Alueen asukkaat pitävät puistoa maisemaan oleellisesti tärkeänä virkistyskohteena ja lasten turvallisena leikkipaikkana. Vaikka uuden asemakaavamuutoksen myötä puistoa jää vielä jäljelle, niin katsomme sen pienikokoisuutensa vuoksi olevan liian riittämätön virkistyskäyttöön. Uusi asemakaava myös estää koululaisten ja ulkoilijoiden läpikulun Askistontielle. Katsomme myös hankkeen alentavan kiinteistöjemme arvoa ja viihtyvyyttä, tiheään rakentamisen johdosta.

Asia oli jo 30.1.2012 kaupunginvaltuuston käsittelyssä kaupunginvaltuutettujen Jaakko Niinistön ja Markku Weckmanin johdolla + 23 muuta valtuutettua, asukasadressi (206 nimeä) vastusti kaavaa. Silloin kaupunginhallitus totesi, ettei täydennysrakentaminen ole ajankohtaista. Kuinka on mahdollista? ettei kaupunginhallituksen päätöksellä ole mitään merkitystä, vaan asia on jälleen otettu esille muiden Askiston asemakaavaehdotusten joukossa.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita ja kyseessä on yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue. Kaavaehdotuksessa suurin osa puistosta jää virkistyskäyttöön ja yhteys Askistontielle säilyy. Kaupunkisuunnittelun kaavoitustavoite on lisätty 65 pientalotonttiin v. 2014.*



Asemakaavan muutosluonnos 2.1.2014. Muinaismuistomerkintä (sm) oli poistettu.

36. Mikko ja Riitta Tamminen, 11.2.2014:

Toteamme, että 31.10.2011 kaavoittajalle toimittamamme kannanottoon liittyvät asiat ovat suurelta osalta edelleen ratkaisematta.

1. Korttelin 20008 tontit 6, 7 ja 9 sijaitsevat alueella, jonka melutaso ylittää selvästi sallitun tason piha-alueilla (Finlex 993/1992). Samaan aikaan nähtävillä oleva asemakaava (200400) ei ratkaise meluntorjuntaa ko. tonteille, koska kaava on suunniteltu käsiteltäväksi asemakaavamuutoksen 002112 jälkeen ja mitään takeita tiesuunnitelmaan merkityn meluaidan / meluvallin rakentamisesta ei ole. Aiemmin olemme todenneet, että "melusuojan rakentaminen TEORIASSA kuuluisi Tiehallinnolle, mutta jos kaupunki kaavoittaa uusia alueita itse, melusuojan rakentaminen kustannuksineen siirtyy kaupungin veronmaksajille."
2. Asemaavan muutosluonnoksessa rakennusten eristävyysvaatimuksissa ei puhuta Kehä III:n melusta lainkaan (olemassa oleva melulähde). On ilmeisesti oletettu, että meluvalli rakennettaessa on. Jos meluvallia ei ole, ylittyy koko kaavoitetulla alueella piha-alueelle sallittu 55 dB melutaso, mikä pitää hoitaa rakennusten sijoittelulla. Meluvallin tekemisen jälkeen koko alueen tiemeluennoiste 2030 muuttuu.
3. Kapea Tulvaniitynkuja on varattu voimassa olevassa asemakaavassa jalankululle ja polkupyöräilylle. Tulvaniitynkujan muuttaminen tonttikaduksi edellyttää yleisten suunnittelu- ja mitoitusperiaatteiden huomioon ottamisen ko. katualueen osalta. Käsittääksemme yleiset perusteet eivät täyty vaan muutos toisi mm. uuden liikenneturvallisuuden kannalta vaarallisen liittymän Tulvaniityntien mutkaan. Etenkin alueen pienille lapsille uusi liittymä on turvallisuusriski. Lisäksi kääntöpaikan tekeminen kujan päähän on ehkä mahdotonta toteuttaa. Tulvaniitynkujalle on tällä hetkellä rakennettu yksityisesti rahoitettu vesijohto / viemäri.
4. Tulvaniitynkujan vierellä tontilla 4 sijaitsevan autokatosvaraston perustukset ovat maanvaraiset. Autokatos on rakennettu silloin voimassa olevien suunnitelmien mukaisesti. Perustuksia kiertävien salaojien ja räystään etäisyys suunniteltavasta tiealueesta on hyvin lähellä rajaa (<0,5 m). Maa on savea ja pilariperustusten painuminen on todennäköistä mahdollisten kaivantojen ja tärinän vuoksi.
5. Kaavoitetuilta tonteilta 5 – 9 tulevat hulevedet on tällä hetkellä hoidettu avo-ojilla, mistä vedet kulkeutuvat runsaana olemassa olevan Tulvaniitynkuja alitse hulevesiverkostoon. Pienikin häiriö tässä järjestelmässä tuo ison pintavesiongelman allekirjoittaneiden tontille.
6. Yksittäisen liike- ja toimistotontin kaavoittamiselle eikä laajan paikoitusalueen kaavoittamiselle pientaloalueelle ei löydy mitään perusteita, kun useat liikeketjut

supistavat myymäläverkostoaan ja toimistoista on laajasti ylitarjontaa koko pääkaupunkiseudulla. Toimitilarakentamista tulee vahvistaa lähialueilla esim. Varistossa ja Petikossa alueiden kilpailukykyyn turvaamiseksi.

Käytännössä yksistään tiealueelta tulevan meluasian järjestäminen aiheuttanee kaupungille suuremmat kulut kuin mitä melualueelle suunniteltujen tonttien myynnistä saadaan tuloja. Etenkin korttelin 20008 tonttien 6, 7, 8 ja 9 kaavoittamisesta tulisi luopua, koska em. tonttien alueella melutaso ylitti jo v. 2005 tason 55 dB. Kaupungin asuntopolitiikka toteutuu varmimmin, mikäli kaavoituksen resursseja keskitetään Kivistöön ennen Kehäradan käyttöönottoa.

- 1. Luonnoksen tonteista 6 – 9 on luovuttu, jolloin yhtenäinen puisto säilyy.
2. Kaikille tonteille annetaan 35 dB ääneneristävyyssvaatimus. Eteläisin talo on sijoitettava Tulvaniityntien suuntaisesti. 3 – 5. Tulvaniitynkuja kääntöpaikkoineen ja hulevesiviemäreineen olisi ollut rakennettavissa tavanomaisesti. 6. Asia koskee asemakaavaa 200400. 7. Kehärata otetaan käyttöön jo 1.7.2015. Kaupungin tavoitteena on kaikkien alueiden tasapainoinen kehittäminen ja 65 pientalotontin kaavoittaminen vuosittain. Tonteista 6 – 9 kohta säilyy puistona.

37. Leena Järvenpää ja Jani Havu, 11.2.2014:

Vastustamme asemakaavan muutosluonnokseen nro 002112 /Askinpuistikon voimaannpanoa, sillä asemakaava muutosluonnos ei ota kantaa kaikkiin tarvittaviin asioihin. Vastustamme erityisesti tonttien 6, 7, 8, ja 9 kaavoittamista ja Skobbaksenkujan käyttämistä ajoväylänä tonteille sillä suunnitelmasta aiheutuisi osallisille olennaista haittaa.

- Asemakaavan muutosluonnos nro 002112 /Askinpuistikko ei nähdäksemme ota kantaa putkirasitteeseen, joka on kävelytiellä (luonnoksessa Skobbaksenkuja) ja mahdollisiin vaikutuksiin jos kuja muuttuu ajotieksi.

- Asemakaavan muutosluonnos nro 002112 /Askinpuistikko ei nähdäksemme ota kantaa valumisvesiin. Valumisvedet voivat olla todellinen ongelma sillä maasto viettää alaspäin tonteista 6-9 jo rakennetuille tonteille 20-8-4 ja 20-10-1.

- Liittyvän tien (Skobbaksenkujan) näkemäalue ei ole riittävä Tulvaniityntielle. Tulvaniityntie vielä kaartuu Skobbaksenkujalta Tulvaniityntielle kääntyäessä loivasti oikealle, joten näkyvyys on erityisen huono. Skobbaksenkujaa ajettaessa ohittaminen ei mahdollista, ja kohtaamistilanteessa huonon näkymän vuoksi peruuttaminen päätielle (Tulvaniityntielle) on erittäin vaarallista (lue edellinen kohta, kaartuva tie). Skobbaksenkujan päästä kääntöpaikalta näkyvyys ja näkemäalue heikko viereisillä tonteilla sijaitsevien rakennusten vuoksi. Tontteja suunnitteilla 4 kpl, joista yksi paritalolle, tästä laskien asuntoja yhteensä 5 joista jokaisella 2 autopaikkaa, eli yhteensä 10 autoa käyttäisi Skobbaksenkujaa päivittäin. Tästä johtaen ei voida olettaa, että autojen kohtaaminen kujalla tai Skobbaksenkujan käyttäminen olisi erittäin vähäistä tai sitä ei tapahtuisi lainkaan. Muuta ajoväylää tonteille ei suunnitelmassa ole.

- Asumme tontilla: xx eli asemakaavan muutosluonnoksessa ehdotettu Skobbaksenkuja kulkee tonttimme vierestä. Nyt ehdotettu asemakaavan muutos aiheuttaisi meille (osalliselle) huomattavaa haittaa. Talomme sijaitsee tontin Tulvaniityn puoleisessa päässä, tontin Skobbaksenkujan puoleiselle rajalle talosta (seinästä) on noin 3 metriä. Kujan leveys ei ole riittävä minkään raskaan ajoneuvon ajoon (esim. mahdollisessa rakennusvaiheessa). Tulvaniityntieltä Skobbaksenkujalle kääntyäessä (huomaa kaartuva tie) risteys on liian jyrkkä isojen autojen kääntösäteelle (tai oikaistava tonttien kautta). Käsittääksemme kujaa ei voida levittää meidän tontille päin eikä kujan toiselle puolelle olevalle tontille. Jos kujaa kuitenkin levennettäisiin niin väliaikaisesti tai pysyvästi kujan leventtäminen ja käyttäminen ajoneuvojen ajoon aiheuttaisi osallisille (meille) huomattavaa haittaa. Olemme huolissamme talomme perustuksista jos savimaata ruvetaan kaivamaan kujaa rakennettaessa talon vierestä. Lisäksi jos kuja tulee lähemmäksi taloa vaarassa ovat talon kulmassa oleva sisäänkäynti, ikkunat, vesilippa, puusto ja pensasaita. Talomme yksi sisäänkäynti on Skobbaksenkujan puoleisesta kulmasta, joten haitta olisi olennainen ja jatkuva.

- Haluamme myös kysyä seuraavaa:

Onko muutosluonnoksessa otettu riittävästi kantaa tie- ja etenkin lentomelua asiaan? Tulvaniityntien ja suunnitellut Skobbaksenkujan kohta on korkeamman dB:n lentomelualuetta.

Onko uusi yleisötilaisuus suunnitteilla kaavamuutoksista nro 200400 ja nro 200500? Valitettavasti 15.1.2014 Askiston koululla järjestetty tilaisuus ei antanut riittävästä kuvaa yleisölle kaavamuutoksista sen vuoksi, että tilaisuus pidettiin koulun käytävällä ruokasalin sijaan vaikka yleisömäärä olisi vaatinut aivan muuta. Riittävää kuvaa ei saatu sen vuoksi, että esittelijän ääni ei kuulunut ja esiteltyt muutosluonnokset eivät näkyneet kaikille ts. yksityiskohdat jäivät 75% paikallaolijoista kuulematta. Se, että tilaisuus pidettiin käytävällä salin sijaan ei ollut yleisön vika, emmekä me siihen voineet itse tilanteessa vaikuttaa.

► *Luonnoksen tontit 6 – 9 on jätetty puistoksi, jolloin puisto on isompi. Skobbaksenkujan rakentaminen hulevesiviemäreineen olisi tavanomaista kadunrakentamista. Kaupungeissa on muitakin yhtä kapeita (katualue 6 m) ja päätyviä katuja. Kaavaillassa 15.1.2014 oli mahdollisuus esittää kysymyksiä. Ruokasaliin ei päästy.*

38. Seppo ja Leena Ropponen, 12.2.2014:

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

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

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

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

► *Pysäköintinormi on minimimitoitus, enemmänkin autopaikkoja saa rakentaa. Vihdintielle osoitetaan kaksi kevyen liikenteen eritasoa kaavassa 200500. Meluesteet toteutetaan Kehä III:n parantamisen yhteydessä.*

39. Leila Melvasalo, 12.2.2014:

Minusta on erittäin ikävää että vaikka Askinpuistikon tilanne käsiteltiin juuri pari vuotta sitten kaupunginhallitusta myöten ja se päätettiin hylätä niin se on jälleen listalla ja aivan samanlaisena kuin ennenkin. Vastustimme sitä jo viimeksi monien eri syiden vuoksi ja keräsimme adressin sen puolesta joka on teillä. Nimiä siihen kerääntyi yli 200. Viimeisessä kaavaillassa vastustus on edelleen aivan yhtä kovaa.

Itse vastustan sitä seuraavien seikkojen takia:

1. Alue toimii lasten, koirien ja ulkoilijoiden ulkoilualueena, läpikulkureittinä ja leikkialueena. Tässä päässä Askistoa ei toista metsäaluetta joissa samaa voi tehdä enää löydy.

2. Uudentuvantien ja Askistontien risteys on Askiston koulun pienten koululaisten kulkureitti joka ei kaipaa lisää liikennettä jota uudet talot lisääisivät todennäköisesti jopa 20 auton verran. Lisäksi suunnitelmissa on että kyseiseen risteykseen tulisi vielä

pari pihalle ajaa. Tuomelan koulun suljettua ja sen alueen oppilaiden siirtyessä Askiston kouluun risteykseen tulee lisää liikennettä heidän kuljetusten myötä ja risteys ei tarvitse enää yhtään lisäliikennettä ja varottavaa kohtaa ettei risteyksessä satu pahoja onnettomuuksia.

3. Metsä toimii äänivallina Kehä III ääniltä. Vaikka suunnitelmissa on kuinka äänivalleja kehän varteen ei niitä kuitenkaan välttämättä tule seuraavaan 10 - 15 vuoteen (aluearkkitehdin itsensä mukaan). Sinä aikana tarvitaan tuo pienikin metsä äänivalliksi.

Toivon todella että nämä syyt huomioidaan harkinnassa ja alueen ihmisiä tullaan todella kuulemaan. Jos kuitenkin näin ei käy niin toivon että edes joku rajusti kevennetty versio tulisi harkintaan.

► *Nyt tavoitteena on kaavoittaa 65 pientalotonttia vuodessa. Tontit 6 – 9 poistetaan, jolloin puisto jää isommaksi ja läpikulkumahdollisuus säilyy. Uusien tonttien liikenne ei merkittävästi vaikuta risteysten toimivuuteen. Askistontielle tulee vain kahden tontin yhteinen tonttiliittymä. Metsä ei merkittävästi estä melua. Sen sijaan rakennukset estävät melun leviämistä. Korttelialue on supistettu 9 tonttiin.*

40. Viveka Backström, 13.2.2014:

[Mielipide kaavaan 200500, sisälsi mielipiteen kaavaan 002112.]

---- Omakotitalot Askinpuistikkoon. Nämä talot oli jo kerran asukkaiden vastarinnan vuoksi poistettu kaavasta ja ovat nyt taas siellä. Tämä on asukaskuulemisen hälventämistä. Askistonpuistokkoa tarvitaan ettei alue olisi vain omakotitalojen mattoa. Se on biologisesti monimuotoinen, lähinnä lehtoa. Eteenkin vanhat koivut ovat hienoja ja sateisina kesinä sieltä löytää kilokaupalla kantarellejä. Lähialueen lapsille se on turvallinen leikkialue. Lisäksi tulee olemaan tosi vaikeaa rakentaa sinne tiet kaikkiin taloihin. ---

Jos lisää omakotitontteja tarvitaan, olisi iso alue Hirsikujan päässä ja Valintatalon takana. Täällä on nuorta koivumetsää ja pusikkoa eikä alue juurikaan ole virkistyskäytössä. Teiden rakentaminen olisi tänne helppoa. (Mahdollisesti jo on jotain suunnitelmia tälle alueelle, en löytänyt selostuksista.)

Ylipäättään ihmetyttää, miksi juuri Askisto pitää rakentaa täyteen, kun lähempänä palveluita olisi paljon "vapaita" alueita esim. Varistossa ja jopa Martinlaaksossa. Lisäksi on turhaa kaavoittaa niin paljon liiketilaa Varistoon ja Petikkoon, ne jäävät vain tyhjiksi tai sitten ei toteuta lainkaan ja jää rumia maa-ainesten ottopaikkoja niin kuin Varistossa, jossa purettiin koko liuta omakotitaloja aivan turhaan.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä tavoitteita. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on kaavoittaa 65 pientalotonttia 2014. Askinpuistikon omakotitonttien määrää on vähennetty 4 kpl, jolloin puisto säilyy pääosin. Hirsipuistoon on kaavoitettu 21 uutta tonttia, alavin kohta on maaperältään huono, joten siihen ei voitu kaavoittaa tontteja. Täydennyskaavoituskohteita on myös Varistossa ja Martinlaaksossa.*

Neljäs osallistuminen ja vuorovaikutus

- **Tarkistettu asemakaavamuutoksen luonnos** lähetettiin osallisille, jaettiin naapureiden postilaatikkoihin ja julkaistiin internetissä 26.2.2014. Luonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 26.2. – 27.3.2014 maankäytön asiakaspalvelussa (Kielotie 28) ja Myyrmäen yhteispalvelupisteessä (Kilterinraitti 6). Mielipiteet pyydettiin 27.3.2014 mennessä.

Neljännessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

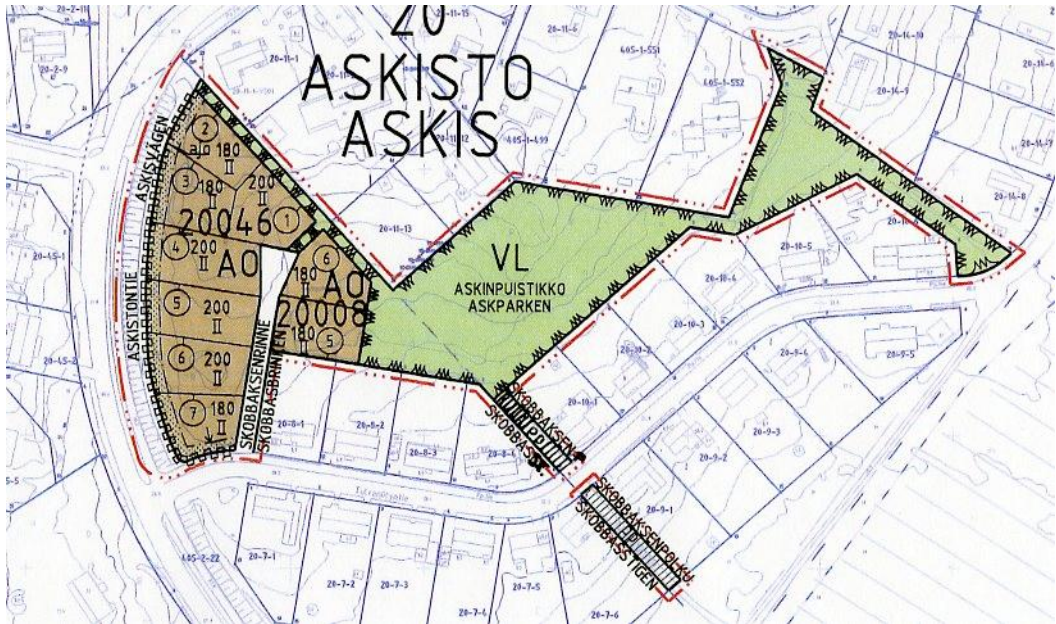
41. Jaakko Niinistö, 27.2.2014:

Olen kieltämättä pettynyt ettette ottaneet asukkaiden toiveita enempää huomioon. Kirjoititte itsekkin, että "Asukasillan pohjalta näyttäisi mahdolliselta Askistontien puolen tontitus". Tällainen kompromissi olisi ollut varmasti järkevää joka ei synnytä vastustusta. Nyt kuitenkin Skobbaksenrinne tehtäisiin ja kummallekin puolelle sitä kaavoite-

taan. Käytännössä tämä tarkoittaa, että noin puolet Askinpuistikosta kaavoitetaan. Teimme tosiaan Markku Weckmanin kanssa aloitteen muutama vuosi sitten Askinpuistikon säilyttämiseksi. KV:n yksimielinen päätös oli, kuten tiedätte, että kaavoitus ei ajankohtaista. Tämä on minulle myös hyvin tärkeä periaatteellinen kysymys valtuuston roolista kaupungin ylimpänä päätöksentekijänä. Koska Vantaa kaipaa tontteja olisin ollut taipuvainen kompromissiin eli ehdottamaanne Askistontien puolen tonttitukseen.

Yksityiskohdista olen sitä mieltä että skobbaksenrinteen rakentaminen ei välttämättä ole "elämän ja kuoleman kysymys". Koko Askistontieellä (pituus noin 1,5 km) on kymmeniä tonttiliittymiä, muutama lisää tuskin maailmaa kaataa. Näin skobbaksenrinteen rakentamisen kustannuksilta säästytäisiin. Oja siinä on, joka varmaan kuitenkin täytetään ja ohjataan vesi putkea pitkin. Askiston alueella on Lehtokujan tapaisia tonttipaikkoja varmasti jäljellä. Järkevää kaavoitusta ei tietenkään pidä vastustaa mutta asukkaat pitävät Askinpuistikkoa tärkeänä. Itse pidän valtuuston päätöstä myös tärkeänä, muutenhan näillä luottamushommilla ei ole mitään virkaa.

► *Tonttien määrää on supistettu, vaikka pientalotonttien kaavoitustavoitetta on lisätty. Asemakaavamuutoksen ratkaisee kaupunginvaltuusto.*



Asemakaavan muutosluonnos, joka oli MRL 62 §:n mukaisesti nähtävillä 26.2. – 27.3.2014.

42. Leila Melvasalo, 6.3.2014:

Haluan kiittää siitä että asukkaita on viimein kuultu ja suunnitelmiin tehtiin kaiken kaikkiaan ihan hyvä kompromissiehdotus. Minusta on hienoa että puistikkoa jätetään enemmän jäljelle ja sinne on muutamia kulkureittejäkin joten sinne myös pääseen. Edelleen kaikkein eniten kuitenkin toivoisin että koko alue jätettäisiin rauhaan kuten kaupunginhallitus vasta pari vuotta sitten päätti suuren vastustuksen jälkeen.

Jos asia etenee näin haluaisin tuoda kuitenkin vielä esille asia jonka toin jo viimeksi eli että nykyisellä suunnitelmalla Uudentuvantien ja Askistontien risteykseen tulee kaksi uutta pihaanajoa. Risteys on monen alakoululaisten kulkureitti kouluun ja minua huolettaa että siihen lisätään vaarallisia tekijöitä kun pienien koululaisten täytyy vahtia niitä ison risteyksen lisäksi. Risteyksessä alkaa myös liikenne lisääntymään kun Tuomelan koulu suljetaan ja syksyllä alkaa oppilaita kulkemaan sieltäkin. Uskon että monia kuljetetaan autolla ja se lisää jo liikennettä risteyksessä.

Toivoisin että suunnitelmaa muokattaisi vielä sen verran että kaikkien pihaanajot tulisivat kulkemaan uuden Skobbaksenrinteen kautta.

► *Kaksi tonttia ei liity Skobbaksenrinteeseen vaan ainoastaan Askistontiehen.*

43. Jarmo Jauhiainen, 24.3.2014:

Uudessa asemakaavaluonnoksessa ei oteta kantaa tonttien korkeusasemaan tai jäte- ja sadevesiputkien liittymiin eikä korkeusasemaan. Ainakin tontilla nro 6 tulisi tehdä mittavat ja kalliit kallionlouhintatyöt.

Kiinteistön Tulvaniityntie 2 omistajana olen huolissani Skobbaksenrinteen tieliittymän rakentamisen aiheuttamista haitoista talon perustuksille, salaojille ja routasuojuukselle sekä tontin rajalla olevalle puustolle ja pensaille.

Kallio nousee hyvin jyrkästi Skobbaksenrinteen kohdalla tontille 6 ja oletettavasti louhintaa jouduttaisiin tekemään jo tienpohjan rakennekerrosten kohdalla. Oletettavasti tien alla tulisi kulkemaan myös kunnallistekniikkaa, joten kaivussyvyys olisi luokkaa Tulvaniityntie 2 liittymäsyvyys jv +25.14 ja sv +25.62.

Talon seinästä tontinrajalle on 1m, joka on sama kuin Skobbaksenrinteen suunnitelmassa oleva tielinja. Rajalla oleva pensasaita tuhoutuu rakentamisen johdosta. Rajan lähellä on vaahtera, jonka juurista osa on tontin ulkopuolella. Puu kuolee väistämättä, kun menettää puolet juuristaan. Eniten olen huolissani perustusten alla olevan maaperän tiiviynen varmistamisesta ja sen kantavuudesta kaivun ja räjäytysten jälkeen. Maaperän löyhtyminen perustusten alla aiheuttaisi painuman talon päädyn osalta, joka aiheuttaisi runkorakenteiden rikkoontumisvaaran. Talossa on matalaperustus, jonka perustussyvyys on alle metrin ympäröivän maanpinnan korkeustasosta n. +29.20. Anturan routasuojaus ulottuu yli tontin rajalinjan tulevan tielinjan alle. Salaojaputki kulkee lähellä rajalinjaa ja kapillaarisorastus ulottuu tontin rajalle. Kaikkien työvaiheiden kriittiset kohdat tulisi taltioida kuvaamalla mahdollisten myöhempien haittojen selvittämiseksi. Myös talon sisäpuoliset seinäpinnat.

Pyydän kirjallista selvitystä kaivun ja louhinnan aikaisesta perustusten alla olevan maaperän tiiviynen säilyttämisen turvaavasta suunnitelmasta. Kirjallisen vakuuden, että salaojat, kapillaarisorastus ja routasuojaus korjataan, jos vahinkoa aiheutuu Skobbaksenrinteen rakentamisen aikana. Vaadin kaupunkia myös korvaamaan talon perustuksille, tontin pensaille, puille ja kasvillisuudelle aiheutuvat materiaaliset vahingot.

Suoranaisen haitan aiheuttavat myös naapuritonttien 6 ja 7 rakennusten aiheuttamat esteet ilta-aurion pääsille meidän pihaamme, jos talojen korkeusasema jää huomattavan paljon omaa tonttiamme ylemmäs. Toinen mahdollinen ongelma on pintavesien virtaus meidän tonttillemme, jos naapuritonttien korkeusasema suunnitellaan huonosti.

Skobbaksenrinteen ja Tulvaniityntien liittymän yhdistäminen sekä kunnallistekniikan liittäminen vaatii liikennejärjestelyt risteykseen. Tulvaniityntie 2 pihaan pääsy ja tonttipysäköinti täytyy toimia myös rakentamisen aikana.

Pyydän, että suunnitelmia täydennetään edellä esittämiäni puutteiden osalla, ennen kuin kaavamuutosesitys viedään hyväksymisasteelle. Suunnitelmien tarkennus tulee esittää allekirjoittaneen lisäksi kaupunginvaltuustolle ennen asemakaavamuutoksen käsittelyä.

► *Kalliorakentaminen onnistuu varovaisella louhinnalla. Asemakaavassa Skobbaksenrinteelle varataan vain katualue. Kadusta tullaan laatimaan tarkempi katusuunnitelma. Tulvaniityntie 2:n tontille on myönnetty poikkeamislupa kaksikerroksiselle 195+30 k-m² suuruiselle rakennukselle, joka vastaa kaavassa suunniteltua rakentamista. Uuden kadun myötä Tulvaniityntie 2:sta voidaan lohkoa rasitteeton tontti.*

44. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 25.3.2014:

Kaavamuutoksessa muodostuvien uusien tonttien kytkentä vesihuoltoon sekä rakennettava vesihuoltoverkosto kustannusarvioineen tulisi tarkastella kaavoituksen yhteydessä ja esittää kaavaselostuksen osana alustavassa vesihuollon yleissuunnitelmassa. Aluetta palvelevat lähimmät verkostoyhteydet ovat Askistonttiellä ja Tulvaniityntiellä (vj 160 m /150 v 1981, jv 250 m 1981).

Lisäksi asemakaavamuutoksen korttelissa 20046 sijaitsevat kiinteistöjä 20–11-1 ja 20–11-2 palvelevat yleiset vesijohto ja viemäri (vj 63 m 1981 ja jv 200 m 1981). Muutosehdotus edellyttää näiden siirtämistä.

Asemakaavamuutosalueella Askinpuistikossa sijaitsevat vj 100 v 1977 ja jv 250 m 1977. Rakennetut vesihuoltolinjat tulee huomioida kaavaehdotuksessa ja jatko-suunnittelussa. Mikäli muutosehdotus aiheuttaa johtosiirtoja, tulee ne suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

► *Kaavaan liittyy vesihuollon yleissuunnitelma (jäljempänä).*

45. Jukka Pasanen, 26.3.2014:

26.2.2014 lähetetty asemakaavamuutos luonnos on mielestämme hyvä, koska siinä on puisto nähty asukkaille arvokkaana kokonaisuutena ja jätetty tilaa ulkoilu / virkistys ja läpikulku käyttöön.

Kuitenkin toivoisimme teidän huomioivan Tulvaniityntie 2 ja 4 talojen tonttien rajoittuvan puistoon kaavoitetuille tonteille.

Toivomme tasapuolisuuden vuoksi että hekin pääsisivät nauttimaan puistoalueesta esteettömästi.

Ehdottaisimme rakentamista ainoastaan Askistontien suuntaisesti 6 kpl kaavoitettuja tontteja ja 1 kpl Skobbaksenrinne nimisen tulevan tien päähän.

Mieluiten pitäisimme Askinpuistikon nykyisellään, eli rakentamattomana.

► *Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä periaatteita. Suurin osa puistosta jää virkistyskäyttöön. Tulvaniityntie 4:stä säilyy yhteys puistoon. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena on kaavoittaa entistä enemmän pientalotontteja.*

46. Museovirasto, 26.3.2014:

Ei huomautettavaa.

47. Pasanen Jukka, 26.3.2014:

26.2.2014 lähetetty asemakaavamuutos luonnos on mielestämme hyvä, koska siinä on puisto nähty asukkaille arvokkaana kokonaisuutena ja jätetty tilaa ulkoilu/ virkistys ja läpikulku käyttöön. Kuitenkin toivoisimme teidän huomioivan Tulvaniityntie 2 ja 4 talojen tonttien rajoittuvan puistoon kaavoitetuille tonteille. Toivomme tasapuolisuuden vuoksi, että hekin pääsisivät nauttimaan puistoalueesta esteettömästi.

Ehdottaisimme rakentamista ainoastaan Askistontien suuntaisesti 6 kpl kaavoitettuja tontteja ja 1 kpl Skobbaksenrinne nimisen tulevan tien päähän. Mieluiten pitäisimme Askinpuistikon kuitenkin nykyisellään, eli rakentamattomana.

► *Tontteja kaavoitetaan Skobbaksenrinteen molemmin puolin. Tulvaniityntie 2:sta on mahdollista lohkoa rasitteeton tontti. Tulvaniityntie 4:stä pääsee yhä puistoon.*

48. Viveka Backström, 28.3.2014:

Kaaava on parampi kuin edellinen. Kuitenkin koko Askistonpuistikko tuhoutuisi kun sinne rakennetaan näinkin paljon. Lisäksi rakennukset ja Skobbaksenrinne asettuu juuri hienompaan osaan Askistonpuistikkoa, jossa kasvillisuus on lehtomaista. Samoin Skobbaksenrinne tuhoaisi hienot vanhat männyt. Jäljelle jää lähinnä vattupuskia ja nuorta koivikkoa. Jäljellä jäävä alue tulee kai toimimaan koirankusetuspaikkana lähitaloille, mutta virkistyskäyttöä ei sillä ole.

Mielestäni olisi parasta säilyttää Askistonpuistikko sellaisenaan, tai jos pitää saada sinne jokin tontti niin sitten sille alueelle joka nyt säilytettäisiin puistikkona ja jättää maisemallisesti kaunis ja biologisesti monipuolinen alue puistona. Askistosta löytyy omakotitaloille sopiva alue Hirsikujan päässä Tämä alue ylettyy teollisuusalueelle asti. Lisäksi Vantaalla on paljon pusikistuneita peltola ym mitkä mieluummin voisi ottaa asuntotuotantoon kuin virkistyskäytössä oleva puisto. Uudenkylänkuja 7:lle mahtuisi varmaan paritalo.

► *Kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamisalue. Tontteja on vähennetty.*

Lehtikirjoitukset

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

Viranomaisneuvottelu

MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut

Asemakaavamuutosta on selostettu Myyrmäen aluetoimikunnassa 11.2.2014.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet

• Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

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

• Vertailu yleiskaavaan

Asemakaavamuutos on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

• Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoa. Asemakaavamuutoksessa osa puistoa muuttuu erillispientalojen korttelialueeksi.

■ Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

1. Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin yleiskaavan täydennysrakentamistavoite ja kaupungin pientalotonttitavoite ei toteudu. Omakotirakentaminen jäisi toteuttamatta ja alue säilyisi yleisenä puistona. Rakentamistarve tulisi toteuttaa jonnekin muualle.

2. Askiston omakotiyhdistys ry on esittänyt 12.10.2010 vaihtoehtona, että kaupunki tutkii "mahdollisuutta täydennysrakentamiseen toisaalla. Vantaan kaupungilla on runsaasti tyhjää metsäistä maaomaisuutta (VR-merkintä) Askistossa esimerkiksi Espoon rajan tuntumassa luonnonsuojelualueen eteläpuolella. Sellaiseen asemakaavamuutokseen Askiston asukkaat saattaisivat suhtautua positiivisemmin."

► *Vaihtoehtoiset täydennysrakentamisalueet on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Uudenkyläntien varsi on yleiskaavassa retkeily- ja luonnonsuojelualueita, Tulvaniityntien varsi luonnonsuojelualueita. Jos kaavamuutosta ei tehdä, niin yleiskaavan mukainen täydennysrakentamisalue ei toteudu.*

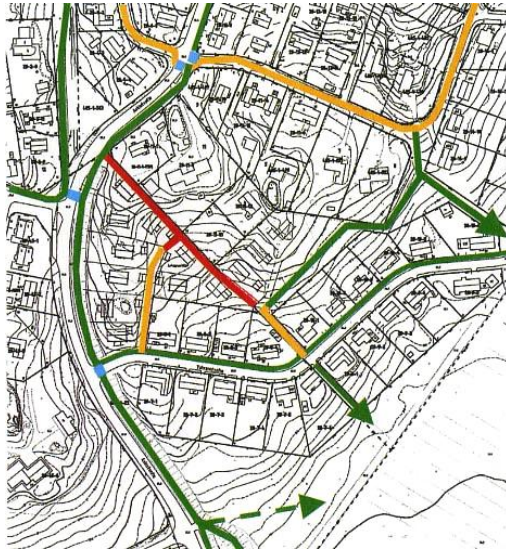


3. Vaihtoehtona on ollut esillä alueen yhtiömuotoinen toteuttaminen, jolloin katua ei tarvittaisi (kuva vieressä). Alueen sijainnin vuoksi erilliset omakotitontit ovat kuitenkin täällä kysyttyjä.

4. Vaihtoehtona voisi olla myös alueen osoittaminen rakentamiseen vain osittain, mutta tällöin tontteja saataisiin vähemmän.

Vaihtoehtona yhtiömuotoinen toteuttaminen.

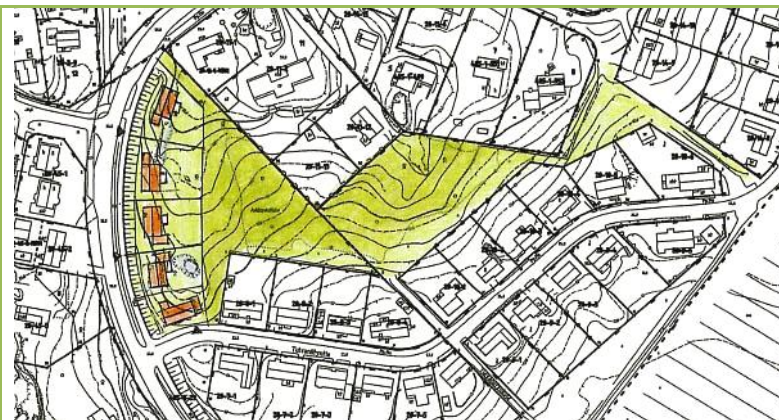
5. Lisäksi vaihtoehtona on ollut esillä kävelytie Skobbaksenrinteeltä länteen Askiston-tielle koulun suuntaa. Kapea yhteys on hankala toteuttaa niin katuna kuin puistossa olevana ulkoilutienäkin rinnemaaston vuoksi. Tulvaniityntielle on jo rakennettu tätä koulutietä palveleva jalkakäytävä. – Yhteys voidaan jättää kaavaan kapeana puistona, johon voi muodostua polku.



Kevyen liikenteen reitit.

- Viherreitti Askipuistikosta Askistentielle, kaduksi liian jyrkkä.
- Nykyiset reitit kevyen liikenteen raitteja pitkin.
- Katuverkkoa pitkin kulkevat reitit.
- Suojatiet.

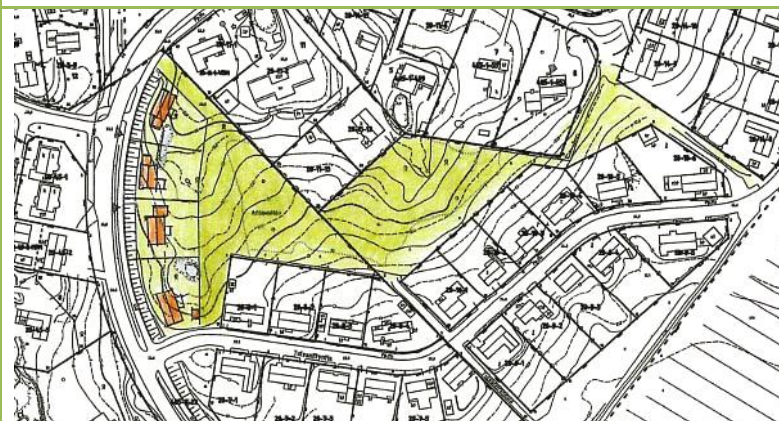
6. Askiston asukasillassa 24.10.2011 esiin nousseet vaihtoehdot



Vaihtoehto 1

Askistentien varteen viisi tonttia, muu osa jäisi puistoksi. Kaikki tontit liittyvät puistoon. Viheryhteydet säilyvät. Askistentielle tulee kaksi tonttiliittymää ojanotkelman yli. Osa täydennysrakentamisaluetta jää rakentamatta.

Tontteja 5 kpl, 200 k-m² / tontti
Kerrosala yhteensä 1 000 k-m²
Tonttikoko noin 1 000 m²
Tonttitehokkuus $e = 0,20$ eli sama kuin pohjoispuolisilla tonteilla.



Vaihtoehto 2

Askistentien varteen neljä tonttia, muu osa jäisi puistoksi. Kaikki tontit liittyvät puistoon. Viheryhteydet säilyvät. Kerrosala on ylisuuri kysyimpien omakotitalojen rakentamiseen ja tontin hinta nousisi korkeaksi, jolloin alue toteutuisi todennäköisesti paritaloina. Askistentielle tulee kaksi tonttiliittymää ojanotkelman yli. Osa täydennysrakentamisaluetta jää rakentamatta.

Tontteja 4 kpl, 250 k-m² / tontti
Kerrosala yhteensä 1 000 k-m²
Tonttikoko noin 1 280 m²
Tonttitehokkuus $e = 0,20$ eli sama kuin pohjoispuolisilla tonteilla.



Vaihtoehto 3

Asukkaiden esittämistä vaihtoehtoista kehitetty tehokkaampi vaihtoehto, rivissä yhdeksän kaksikerroksista taloa. Askistontielle tulisi neljä tonttiliittymää sisäkaarteeseen. Talojen edessä oleva oja tulisi putkittaa. Kaikilta tonteilta olisi yhteys puistoon.

Tontteja 9 kpl, 180 k-m² / tontti
Kerrosala yhteensä 1 620 k-m²
Tonttikoko noin 570 m²
Tonttitehokkuus $e = 0,32$



Vaihtoehto 4

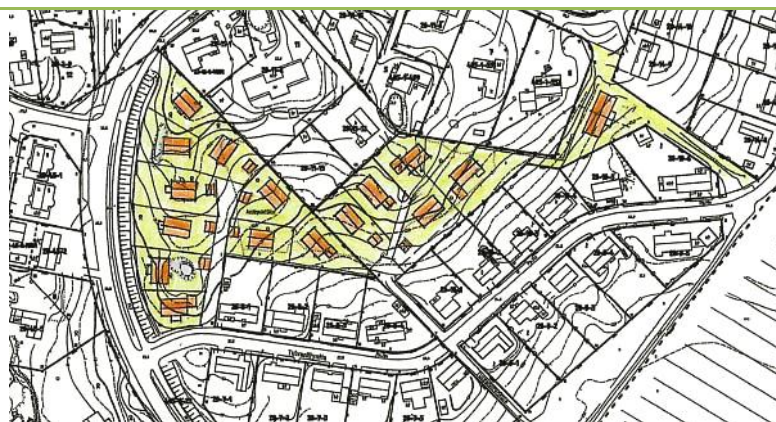
Puistoksi jäävä osa asukkaan ehdotuksen mukaan, jolloin viheryhteydet säilyvät. Syntyy 8 tonttia, jotka kaikki liittyvät uuteen katuun. Ei tonttiliittymiä Askistontielle.

Tontteja 8 kpl, 200 k-m² / tontti
Kerrosala yhteensä 1 600 k-m²
Tonttikoko noin 815 m²
Tonttitehokkuus $e = 0,25$.



Vaihtoehto 5

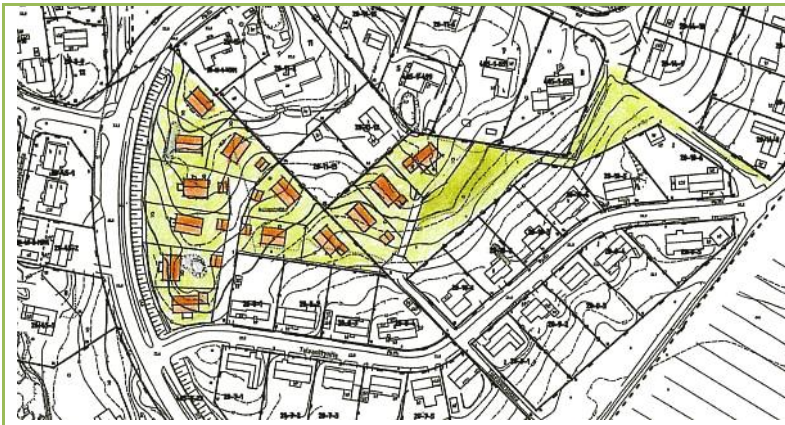
Askinpuistikko jää ennalleen. Mitään ei rakenneta. Yleiskaavan täydennysrakentamisalue ei toteudu. Ei häiriötä nykyisille asukkaille.



Vaihtoehto 6

Koko alue rakennetaan, jolloin saadaan 17 tonttia, mutta koko puisto häviää. Eniten uusia tontteja ja eniten kerrosalaa. Viheryhteydet katkeavat. Lisätontit sijoittuvat puiston alimpaan osaan, jossa luontoarvot ovat vähimmät.

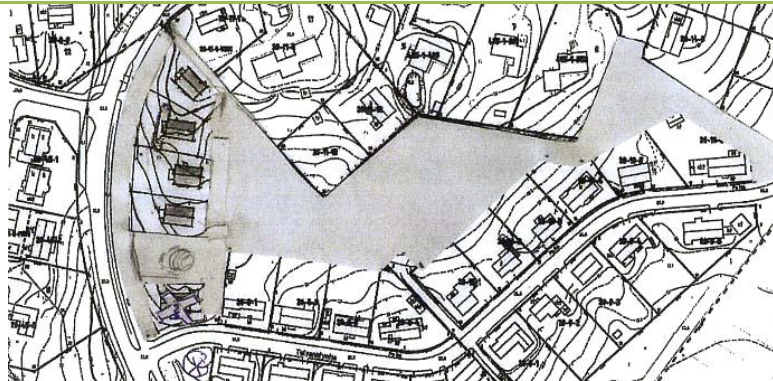
Tontteja 17 kpl, 200 k-m² / tontti
Kerrosala yhteensä 3 400 k-m²
Tonttikoko keskimäärin 889 m²
Tonttitehokkuus keskimäärin $e = 0,22$



Vaihtoehto 7

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukainen vaihtoehto, jossa syntyy 13 uutta tonttia. Jäljelle jäävällä Askinpuistikolla on merkitystä vain joillekin tonteille. Yhteys Askistontielle häviää.

Tontteja 13 kpl, 201 k-m² / tontti
Kerrosala yhteensä 2616 k-m²
Tonttikoko noin 806 m²
Tonttitehokkuus e = 0,25



Vaihtoehto 8

Esa Köyhäjoen luonnos 30.10.2011. Vain neljä tonttia, jotka eivät tule omaan naapuriin.

Tontteja 4 kpl, 185 k-m² / tontti
Kerrosala yhteensä 740 k-m²
Tonttikoko noin 735 m²
Tonttitehokkuus e = 0,25

Vaihtoehtojen valinta

Askistontie sijaitsee tällä kohdalla noin 1,0 - 1,5 metriä korkealla penkereellä, joten uusien talojen sijoittaminen aivan Askistontien viereen ei ole tarkoituksenmukaista. Penger, oja ja sisäkaarre vaikeuttavat myös tonttiliittymien saamista Askistontielle. Siksi suunnittelua jatkettiin vaihtoehtojen 4 pohjalta, jossa myös viheryhteydet säilyvät.

Kaavan nähtävillä olo, lausunnot ja tarkistukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.1. – 19.2.2015. Muistutuksia ei tullut. Lausuntoja pyydettiin ja saatiin 2 kpl, jotka eivät aiheuta kaavan tarkistamista (katso erillinen asiakirja). Kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia, jotka eivät aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

■ Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat asuntotuotannon kehittämispäällikkö *Tuula Hurme*, maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*, asemakaavasuunnittelijat *Asta Tirkkonen* (yleisötilaisuus 4.10.2010), *Tuula Määttänen*, liikenneinsinööri *Pekka Haasanen*, *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, kehitysinsinööri *Mika Viljanen*, ympäristöinsinööri *Krister Höglund*, suunnitteluinsinööri *Marika Orava*, *Elina Komulainen*, maisema-arkkitehti *Sonja Semeri*, rakennustutkija *Jaana Moberg*, arkeologi *Andreas Koivisto*, johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*, lakimies *Petteri Leinonen*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnitteluavustajat *Eeva Juusela*, *Tuukka Kaattari*, *Marko Hoffren*.

Arkeologiset koetutkimukset suoritti Vantaan yrityspalveluiden tilauksesta Vantaan kaupungin museo. Kaivaustenjohtajana toimi FM *Riikka Väisänen* ja apulaistutkijana HuK *Tuuli Heinonen*.

5. Asemakaavan kuvaus



Asemakaavan muutosehdotuksen havainnepiirros.

Kaavaratkaisu

Asemakaavan muutoksessa muodostetaan erillispientalojen korttelialueita AO, joille tulee yhteensä yhdeksän tonttia. Alueelle saa rakentaa 180 – 200 k-m² suuruisia enintään kaksikerroksisia omakotitaloja ja niiden talousrakennuksia. Tonttien pinta-alat vaihtelevat 631 – 814 m². Alueen rakennusoikeus on yhteensä 1 820 k-m². Keskimääräinen tonttihakkuus on $e = 0,27$. Rakennusoikeudet merkitään kaavaan rakennusaloittain.

Talot sijoittuvat uuden kadun (Skobbaksenrinteen) molemmiin puolin. Kaksi tonttia liittyy Askistontielle yhteisellä tonttiliittymällä.

Suurin osa Askistonpuistikosta jää puistoksi VP. Askinpuistikosta jää 4 metriä leveä viheryhteys Askistontielle.

Asemakaavassa hyödynnetään aurinkoenergiaa. Talojen jyrkille (1:1,5) etelälappeille saa sijoittaa aurinkopaneeleja. Lisäksi asuntoihin tulee liittyä lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke, mikä tarjoaa myös melusuojaa.

Kehä III:n tuottama tiemelutaso 55 – 60 dB mahdollistaa täydennysrakentamisen. Asunnoilta vaaditaan 35 dB:n ääneneristävyys, mikä täyttää lento-, tie- ja katu-melujen ääneneristävyysvaatimukset. Melua torjutaan myös rakennusten sijoittelulla. Kehä III:n parantaminen sisältää meluesteet, jolloin tiemelutaso laskee alle 55 dB.

Asemakaavaan merkitään sitova tonttijako.



Havainnepiirros korttelialueesta.

Kaavaratkaisun perustelut

Alue on yleiskaavassa pientaloaluetta ja kyseessä on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde. Alueen rakentaminen on harkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kaupungin kasvaessa maankäyttö tehostuu. Nykyisin kaavoitettavat omakotitontit ovat tehokkaampia kuin 1970-luvulla kaavoitetut. Tehokkuus $e = 0,27$ on tänä päivänä Vantaalla tavanomainen. Tehokkuutta perustelee myös yleiskaavan tiivistämis- ja täydentämistavoite. Sijaintinsa puolesta alue soveltuu asumiseen. Melutilanne on otettu asemakaavassa huomioon.

Kyseessä on täydennysrakentamisalue, koska alue sijaitsee rakennetun alueen keskellä sekä alueen ja Kehä III:n välissä on jo rakennettuja tontteja.

Tulevien tonttien pinta-alat ja rakennusoikeudet

Tontti	Osoite	Pinta-ala m ²	Rakennusoikeus k-m ²	Tonttitehokkuus e
20008-5	Skobbaksenrinne 3	793	200	0,25
20008-6	Skobbaksenrinne 5	678	180	0,27
20046-7	Skobbaksenrinne 2	643	180	0,28
20046-6	Skobbaksenrinne 4	765	200	0,26
20046-5	Skobbaksenrinne 6	814	200	0,25
20046-4	Skobbaksenrinne 8	870	200	0,23
20046-1	Skobbaksenrinne 10	651	200	0,31
20046-2	Askistontie 56	631	180	0,28
20046-3	Askistontie 58	718	200	0,26

Tonttien pinta-alat tarkentuvat tontinmittauksessa. Keskimääräinen tonttitehokkuus on $e = 0,27$. Askistossa pienin tontti on 403 m².

Osa Askinpuistikkoa muuttuu tonttimaaksi, mutta alue säilyy pääosin puistona. Lisäksi lähellä on toinen virkistysalue, Pitkäjärvenniitty.

Askinpuistikossa on tehty arkeologinen tutkimus, mutta muinaismuistoja ei löytynyt.

Rakennettu ympäristö

Alueelle rakennetaan yhdeksän omakotitaloa talousrakennuksineen. Kattomateriaalina on harmaa kattotiili. Katoilla saa olla aurinkopaneeleja. Julkisivumateriaalina on savitiili tiilenvärisin saumoin ja suurin kerrosluku on kaksi kuten naapuritonteillakin. Jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.

Vähintään yksi autopaikka on sijoitettava autokatokseen. Autopaikat ja Skobbaksenrinteen puoleiset jalankulkualueet on päällystettävä kiveyksin tai laatoituksin. Tontit tulee rajata puistoa vastaan 1,0 metriä korkealla puuaidalla sekä katuja ja muita tontteja vastaan pensasaidalla.

Luonnonympäristö

Osa Askistonpuistikkoa muuttuu rakennetuksi ympäristöksi.

Liikenne

Tonttiliittymiä tulee Askistontielle 2 kpl ja uudelle Skobbaksenrinteelle 7 kpl. Uusi katu on tarpeen, jotta kaikille tonteille päästään eikä Askistontien sisäkaarteelle tule tonttiliittymiä. Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.

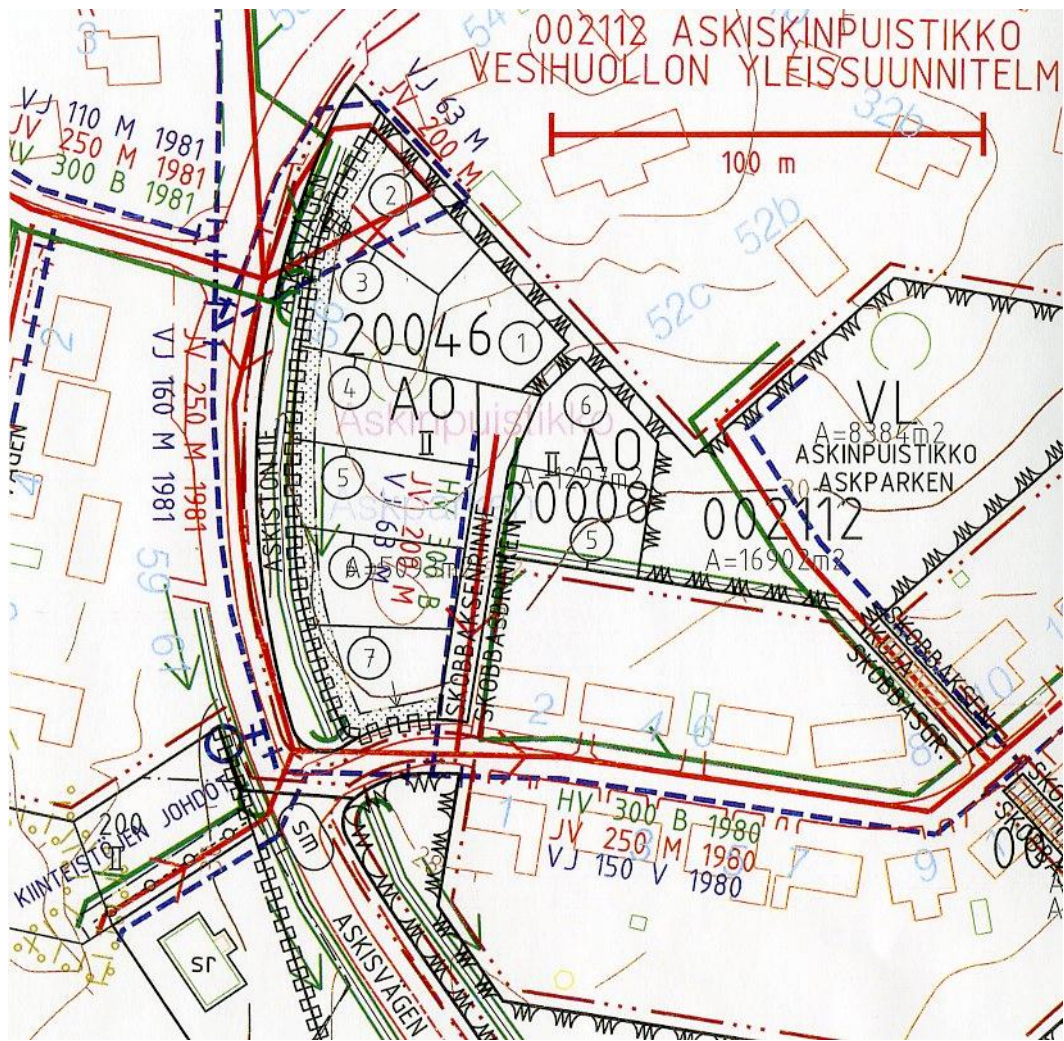
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Puistosta suurin osa jää jäljelle. Rakennuksille annetaan määräykset katoista, julkisivuista, aitaamisesta ja ääneneristävyydestä.

Ympäristön häiriötekijät

Lentomelutaso Lden alle 50 dB sekä tie- ja katumelutaso päivällä 55 – 60 dB ja yöllä 45 – 55 dB mahdollistavat alueen täydennysrakentamisen. Tulevaisuudessa tiemelutaso on päivällä alle 55 dB ja yöllä alle 50 dB. Muuten alue sopii erinomaisesti asuntorakentamiseen ja alueella on valmiit palvelut.

Kaavassa rakennusten ulkokuoren ääneneristävyydeksi ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan määrätään asunnoissa vähintään 35 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 32 dB, mikä täyttää myös Finavian ympäristölupahakemuksen vaatiman ääneneristävyyden. Ääneneristävyyksmääräyksen korotetuilla arvoilla varmistetaan asuntojen riittävä ääneneristävyys. Lisäksi jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke.



Vesihuollon yleissuunnitelma.

Elina Komulainen 16.5.2014.

Tekninen huolto

• Vesihuolto

Kaava-alueen luoteisosassa on rakennettu vesijohto ja jätevesiviemäri kaavan pohjoispuolisille tonteille. Muualla kaava-alueella ei ole rakennettua vesihuoltoa. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat: alin +86.00 ja ylin +95.00 mvp (merenpinnasta).

Alue on nykyisin puistoa, jossa sadevedet virtaavat luonnollisesti maaston muotoja mukaillen. Puiston eteläosassa on avo-oja, joka estää vesien virtaamisen puistosta tonteille. Askistontien varressa on myös avo-oja, johon laskee lähialueen hulevesiviemäreitä.

Kaavan maankäyttöä palvelemaan rakennetaan uusi vesihuoltolinja Skobbaksenrinteelle, joka liitetään Tulvaniityntien verkostoon. Hulevesiviemäriä tulee rakentaa myös Tulvaniityntiellä noin 20 metrin matkalta. Kaavan luoteisosassa olevat vesijohto ja jätevesiviemäri siirretään kulkemaan puistokaistaa Askistontien verkostoon. Askistontien varrella oleva avo-oja säilytetään nykyisellä sijainnillaan.

Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja

siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Hulevesiä ei saa johtaa naapuritonteille, joten tarvittaessa on rakennettava painanteita tai rajaojia.

Nimistö

Nykyiset nimet:

- **Askinpuistikko, Askparken**, viittaa hävinneeseen torppaan *Askis*, joka sisältää miehennimen Ask. Tästä johtuu myös kaupunginosan nimi *Askisto, Askis*.
- **Tulvaniityntie, Skobbängsvägen**, ja **Tulvaniitynkuja, Skobbängsgränden**, tulivat asemakaavaan 1979. Ruotsalaiset kadunnimet sisältävät vanhan niitynnimen *Skobbängen* ja talon nimen *Skobbas*. Tämä on Hämeenkyön kantatalo nro 3, joka sai isojaossa maata täältä. Oikeat suomennokset olisivat Skobbaksenniityntie ja Skobbaksenniitynkuja. Helsingin Verajälaaksossa on Tulvaniityntie, Flödängsvägen (1995), sekä Tulvaniitynpolku (1995) ja Tulvaniitynkuja, ne osoitekatuina. Pelastusvarmuuden vuoksi samoja nimiä ei voida käyttää.

Tulvaniityntien poikkikadut nimetään:

- **Skobbaksenrinne, Skobbasbrinken** Uusi katu,
- **Skobbaksenpolku, Skobbasstigen** Nykyinen Tulvaniitynkuja, joka on myös Helsingissä.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä 30.5.2011.

Ehdotettuja nimiä ei ennestään esiinny pääkaupunkiseudulla. Nimet sisältävät Hämeenkyön kantatalon nro 3 nimen **Skobbas** (1700 Skobbars), joka viittaa suutariin. 1600-luvulla talon isäntänä oli Thomas "Skråbör". Tästä on saanut nimensä myös Pitkäjärven ja Pikkujärven välinen niitty 1840 Skobb Ängen (1700 Tråskäng), koska alue lohkottiin isossajaossa Skobbaksen talolle.

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

- **Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen:** Metsään rakennetaan omakotitaloja.
- **Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan:** Osa Askinpuistikkoa muuttuu asuinkortteliksi. Lisäksi alueelle rakennetaan uusi katu (Skobbaksenrinne).
- **Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön:** Alueelle rakennetaan katu ja yhdeksän uutta omakotitaloa.
- **Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön:** Alueen luonnonympäristöä muuttuu rakennetuksi ympäristöksi pihoinen ja istutuksineen.
- **Liikenteelliset vaikutukset:** Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Uusien asuntojen liikennetuotos on noin 30 ajon/vrk, millä ei ole merkittävää vaikutusta katuverkon toimivuuteen. Täydennysrakentaminen on liikenteen kokonaissuorituksen kannalta edullisempaa kuin hajarakentaminen. Askistontien bussipysäkkiä siirretään etelämmäksi tulevan tonttiliittymän vuoksi.
- **Sosiaaliset vaikutukset:** Virkistyskäytössä olevaa metsää muuttuu omakotitonteiksi, mutta pääosa alueesta säilyy yhä virkistyskäytössä. Alueelle muuttaa uusia asukkaita, jolloin nykyiset asukkaat saavat uusia naapureita. Isojen asuntojen rakentaminen tuottaa asunnonvaihtoketjun, joka parantaa ihmisten asuinoloja. Rakentaminen tarjoaa työtä.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.
Kaupunki myy tai vuokraa tulevat tontit omakotirakentajille.
Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).
Kehä III:n melusteet rakennetaan Kehä III:n tiesuunnitelman toteuttamisen yhteydessä.

Kaavan toteuttamiseen liittyvien kunnallisteknisen rakentamisen eli kadun ja vesihuollon rakentamisen kustannukset ovat yhteensä noin 190 000 euroa. Tästä kadunrakentamisen osuus on noin 135 000€ ja vesihuollon 53 000 €.

Kaavamuutos tuottaa 1820 k-m² uutta kerrosalaa ja yhdeksän uutta omakotitonttia luovutettavaksi uusille asukkaille. Tonttien luovuttamisesta saatavat tulot on arvioitu olevan noin 1,3 miljoonaa euroa (á 700 € / k-m²). Toteuttamisen kustannukset vähennettynä kaavamuutoksen tuotto on yli miljoona euroa. (2014)

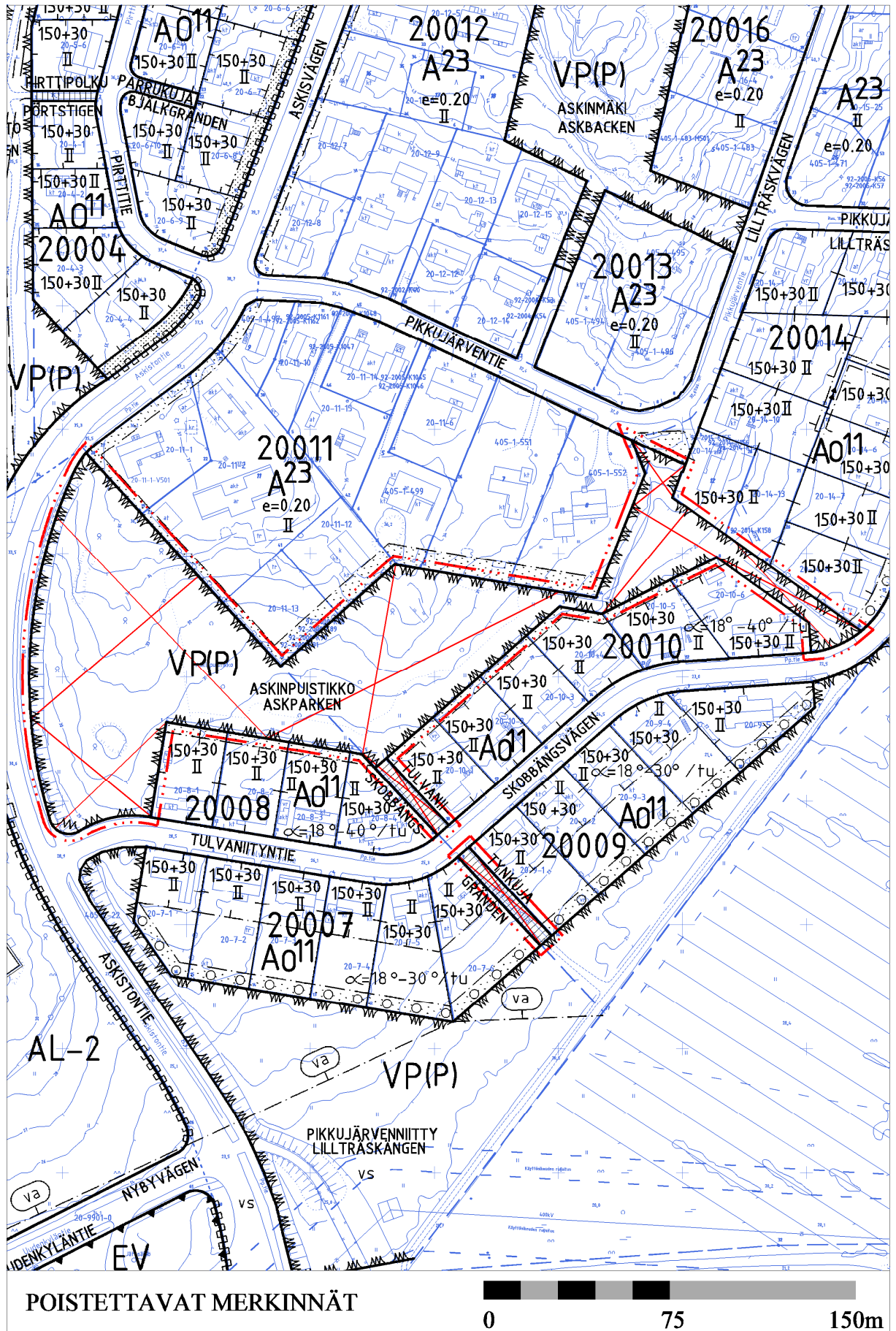
Vantaalla 16.3.2015

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





Kaava-alueen numero
Planområdets nummerPäiväys
DatumPohjakarttalehtien numerot 1 / 2
Baskartbladens nummer

002112

16.3.2015

684487, 684488

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 20Vanda stad
Stadsdel 20**ASKISTO**

Asemakaavan muutos

Kortteli 20046 ja osa korttelia 20008

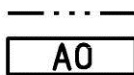
sekä katu- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistysalueet.)

Tonttijako

Kortteli 20046 ja osa korttelia 20008.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle saa rakentaa enintään yhden asunnon tonttia kohti. Tontille saa sijoittaa sellaisia liike-, toimisto- ja työtiloja, jotka eivät häiritse asumista, yhteensä enintään 20 % rakennusoikeudesta.

Kattokaltevuuuden tulee olla 1:1,5.

Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.

Katolla saa olla aurinkopaneeleja.

Rakennuksissa tulee olla maalarinvalkoiset avoräystäät.

Julkisivumateriaalin tulee olla vaalea savitiili tiilenvärisin saumoin.

Jokaisella asunnolla tulee olla lasitettu kuisti, viherhuone, terassi tai parveke, jonka saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.

Rakennus tulee sijoittaa vähintään 6 metrin etäisyydelle tontin etelärajasta (paitsi tontilla 20046-7) ja vähintään 2 metrin etäisyydelle tontin pohjois- tai koillisrajasta.

Autopaikat ja Skobbaksenrinteen puoleiset kävelyalueet on päälylytettävä kiveyksin tai laatoituksin.

Tontit tulee aidata virkistysaluetta (puistoa) vastaan 1,0 metriä korkealla puuaidalla.

Tontit tulee aidata katuja ja muita tontteja vastaan pensasaidoin.

Rakennusten ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan on oltava asunnoissa vähintään 35 dB sekä liike-, toimisto- ja työtiloissa vähintään 32 dB.

Autokatokset tulee sijoittaa kiinni Skobbaksenrinteen katualueen rajaan tonteilla 20-046-4, 5, 6, 7 ja 20-008-5 ja 6.

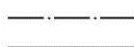
Autokatoksen edessä tulee olla vähintään 7 x 7 metrin suuruinen kivetty tai laatoitettu alue, jossa auton voi kääntää.

Autopaikkoja on varattava vähintään 2 kpl / tontti.

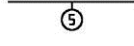
Vähintään 1 autopaikka / asunto tulee sijoittaa autokatokseen.

**Puisto.**

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



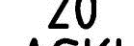
Osa - alueen raja.



Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.



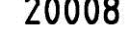
Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.



Kaupunginosan numero.



Kaupunginosan nimi.



Korttelin numero.

20
ASKI
20008**ASKIS**

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 20046 och del av kvarteret 20008 samt gatu- och rekreationsområden.

(Gatu- och rekreationsområden i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Kvarteret 20046 och del av kvarteret 20008.

1:2000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för fristående småhus.

På området får byggas i högst en bostad per tomt.

På tomten får placeras sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet, sammanlagt högst 20 % av byggnadsrätten.

Taklutningen ska vara 1:1,5.

Takmaterialet ska vara av grå taktegel.

På taket får vara solpaneler.

Byggnaderna ska vara försedda med målarvita öppen takfot.

Fasadmaterialet ska bestå av ljus lertegel med fogar av tegelfärg.

Varje bostad ska ha inglasad veranda, vinterträdgård, terrass eller balkong som får byggas oberoende av byggnadsrätten.

Byggnad ska placeras minst 6 meter från tomtens södra gräns (utom på tomten 20046-7) och minst 2 meter från tomtens norra eller nordöstra gräns.

Gångområdena mot Skobbaskenrinken och bilplatserna ska beläggas med stenar eller plattor.

Tomterna ska inhägnas mot rekreationsområdet (park) med 1,0 meter högt trästaket.

Tomterna ska inhägnas mot gatorna och andra tomterna med häck.

Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i byggnadernas yttrevägg ska vara i bostäderna minst 35 dB samt i affärs-, kontors- och arbetslokaler minst 32 dB.

Bilskydd ska placeras invid Skobbaskenrinkens gatugräns på tomterna 20-046-4, 5, 6, 7 och 20-008-5 och 6.

Framför bilskydd ska vara minst 7 x 7 meter stort område som är stenad eller plattad, där bilen är möjligt att vändas.

Bilplatser ska reserveras minst 2 st / tomt.

Minst 1 bilplats / bostad ska placeras i bilskydd.

Park.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

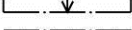
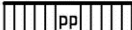
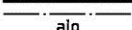
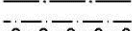
Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

Stadsdelens namn.

Kvartersnummer.

ASKISTONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område. ^{2 / 2}
200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden ska tangera.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.		TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område ska en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu		Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Mittausosasto Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.		Mättningsavdelningen Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.		Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Vantaalla / Vanda ____20__ Pekka Tervonen Kaupungeingeodeetti / Stadsgeodet		
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ____/____20__		Godkänd av stadsfullmäktige ____/____20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	092 Vantaa	Täyttämispvm	21.05.2014
Kaavan nimi	002112 Askisto 20 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	20.09.2010
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	092002112
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7196	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7196

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,7196	100,0	1740	0,10	0,0000	1740
A yhteensä	0,6565	38,2	1740	0,27	0,6565	1740
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8210	47,7	0		-0,8470	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2421	14,1	0		0,1905	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	1,7196	100,0	1740	0,10	0,0000	1740
A yhteensä	0,6565	38,2	1740	0,27	0,6565	1740
AO	0,6565	100,0	1740	0,27	0,6565	1740
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8210	47,7	0		-0,8470	0
VL	0,8210	100,0	0		-0,8470	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,2421	14,1	0		0,1905	0
Kadut	0,1905	78,7	0		0,1905	0
Kev.liik.kadut	0,0516	21,3	0		0,0000	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



18 § **Asemakaavamuutos 002186 ja tonttijaon muutos, 74 Havukoski/ Tarhahuisto / TLA**

VD/3451/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/LTO/SRU

Tarhahuiston koulun toiminta on loppunut. Tämän asemakaavamuutoksen myötä koulu puretaan ja tilalle voi rakentaa 4 500 k-m² asuntoja. Tämä tarkoittaa kahta enintään VII-kerroksista kerrostaloa ja noin 72 asuntoa.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 74314 ja osaa korttelia 74315 sekä katu- ja virkistysalueita, kaupunginosassa 74, Havukoski.

Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 74314 ja osaa korttelia 74315 sekä virkistys- ja liikennealueita.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 74314.

Alue sijaitsee Havukoskenkadun ja Karjopolun risteyksen kaakkoisnurkassa.

Kaavan hakija

Vantaan kaupungin yrityspalvelut.

Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen muutoin paitsi LPA-tontin 74-315-2, jonka omistaa Koivu-yhtiöt Oy.

Kaavan valmisteluun osallistuneet

Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut P&R Arkkitehdit Oy VAV:n konsulttina.

Yleiskaava

Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Heti alueen pohjois- ja itäpuolille sijoittuu tehokasta asuntorakentamista (A1). Kun alue vielä sijaitsee alle kilometrin päässä Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutos

Tarhahuiston koulu on lopettanut toimintansa syksyllä 2011. Sen tilat ovat toistaiseksi vammaispalveluiden käytössä. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.1.2013, että käynnistetään asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa siten, että alueelle voi rakentaa kerrostaloja. Kaupunginhallitus käsitteli asiaa uudelleen 29.4.2013 Koivukylän Sosiaalidemokraatit ry:n kirjeen johdosta. Siinä esitettiin tutkittavaksi Tarhahuiston koulun ottamista Koivukylän asukkaiden, järjestöjen ja kaupungin yhteiseksi toimintakeskukseksi / kylätaloksi. Kaupunginhallitus päätti samoin kuin 28.1.2013.

Asemakaavamuutoksella nykyinen koulutontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sinne saisi rakentaa kaksi enintään VII^(3/4)-kerroksista asuinkerrostaloa. Rakennusoikeutta tulisi 4 500 k-m², joka mahdollistaa noin 72 asunnon rakentamisen.

Samalla Kiulukujan katualuetta jatketaan etelään päin hoitamaan viereisen päiväkodin huoltoliikennettä. Kiulukujan jatkeelle sijoittuisi myös 6 pysäköintipaikkaa päiväkodin saattoliikenteelle.

Korttelin 74315 LPA-aluetta laajennetaan hiukan.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 13.3.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan kaupungin asukaslehdessä ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin 34 kpl ja osassa niistä oli runsaasti allekirjoittajia. Mielipiteissä vastustettiin entisen koulurakennuksen purkamista ja



sitä vaadittiin asukaskäyttöön. Alueelle ei haluttu vuokra-asuntoja eikä korkeita kerrostaloja varjostamaan. Lisäksi alueelta todettiin puuttuvan jo nyt autopaikkoja.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset

Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).

Kaavatyö kohdistuu lähes kokonaan Vantaan kaupungin omistamalle maalle ja tuottaa uutta asuntokerrosalaa (4500 k-m², n. 72 asuntoa).

Sopimus

Asemakaavan muutokseen ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) asettaa/ nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 16.3.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002186 sekä tonttijaon muutosehdotus, 74 Havukoski / Tarhapuisto ja
- b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Käsittely:

Varajäsen Pertti Oksman esitti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Esitys raukesi kannattamattomana.

Jäsen Tarja Eklund esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015

Täytäntöönpano: Kaupunkisuunnittelu

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

aluearkkitehti Vesa Karisalo, puh. 8392 2684

asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, puh. 8392 2678

etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaa

Kaupunkisuunnittelu

Tarhapuisto

**Asemakaavan muutoksen selostus,
joka koskee 16.3.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002186**



1 Perus- ja tunnistetiedot

Tarhapuisto

Kaupunginosa 74, Havukoski

Asemakaavan muutos:

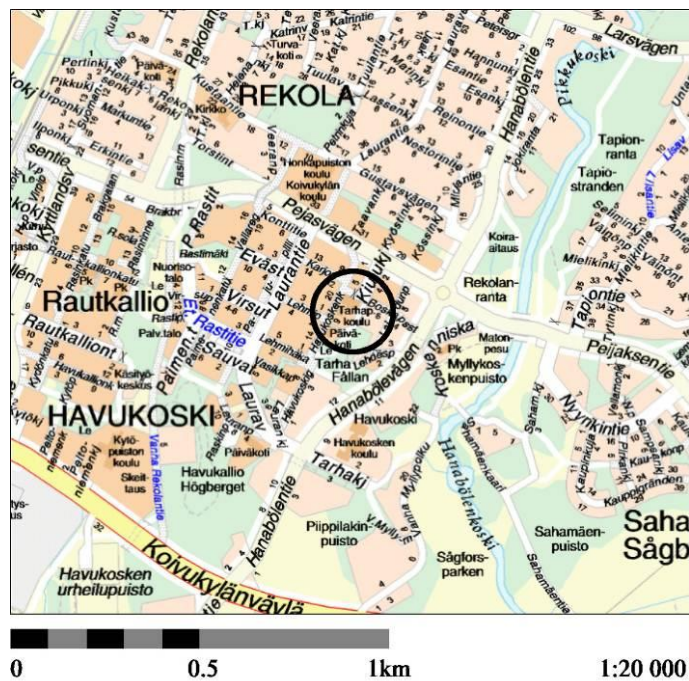
Kortteli 74314 ja osa korttelia 74315

sekä katu- ja virkistysalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 74314 ja osa korttelia 74315 sekä virkistys- ja liikennealueet.)

Tonttijaon muutos:

Kortteli 74314



Kaava-alueen sijainti:

Kaava-alue sijoittuu Havukoskenkadun ja Karjopolun risteysen kaakkoisnurkkaan.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1 Tunnistetiedot	2
1.2 Kaava-alueen sijainti	2
1.3 Selostuksen sisällysluettelo	3
2 TIIVISTELMÄ.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT.....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	4
Alueen yleiskuva	4
Luonnonympäristö.....	5
Rakennettu ympäristö.....	6
Maanomistus.....	7
3.2 Suunnittelutilanne	8
4 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1 Suunnittelun käynnistyminen	10
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö	10
Osallisten mielipiteet	10
4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet.....	25
Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet	25
Kunnan asettamat tavoitteet	25
Asemakaavan laadulliset tavoitteet.....	25
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	25
5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	27
5.1 Kaavan rakenne.....	27
5.2 Aluevaraukset	27
Korttelialueet.....	27
Muut alueet	28
5.3 Kaavan vaikutukset	28
Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen	28
5.5 Nimistö	28
6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS.....	28
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus.	28
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET	29

2 Tiivistelmä

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muutosta 14.8.2013.

Nykyisin alueella on Tarhapuiston koulu, jossa ei enää ole koulutoimintaa.

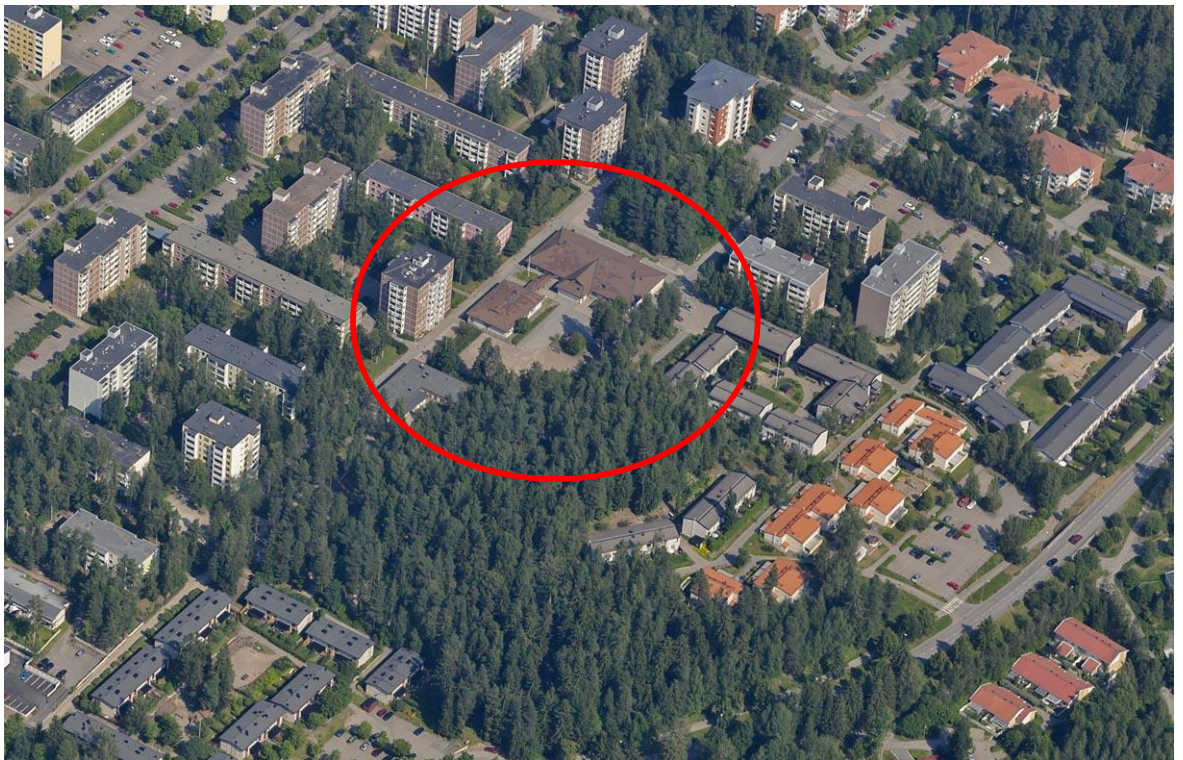
Kaupunginhallitus käsitteli 28.1.2013 alueen maankäyttövaihtoehtoja ja päätti, että käynnistetään asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhdessä VAV Asunnot Oy:n kanssa kerrostalovaihtoehdon pohjalta. Muina vaihtoehtoina oli rakennusten kunnostaminen muuhun käyttöön tai rakentaa alueelle II-kerroksisia asuinrakennuksia.

Nykyisessä asemakaavassa alueella on rakennusoikeutta 1 800 k-m². Kaavamuutoksessa asuinrakennusoikeutta tulisi 4 500 k-m².

Kaavan muutoksella jatketaan Kiulukujan katualuetta ja sen varteen osoitetaan pysäköintipaikkoja päiväkodin saattoliikennettä varten.

Korttelin 74315 pysäköintitonttia (LPA) esitetään hieman laajennettavaksi sen alamittaisuuden vuoksi.

3 Lähtökohdat



Viistokuva vuodelta 2014.

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuva

Kaava-aluetta ympäröi kerros- ja rivitalot. Alueen eteläpuolella on päiväkotikiiketti ja kaakossa metsäinen virkistysalue.

Luonnonympäristö

Topografia

Alue on varsin tasaista. Korkeustasot vaihtelevat välillä n. +39 - 41.

Kasvillisuus

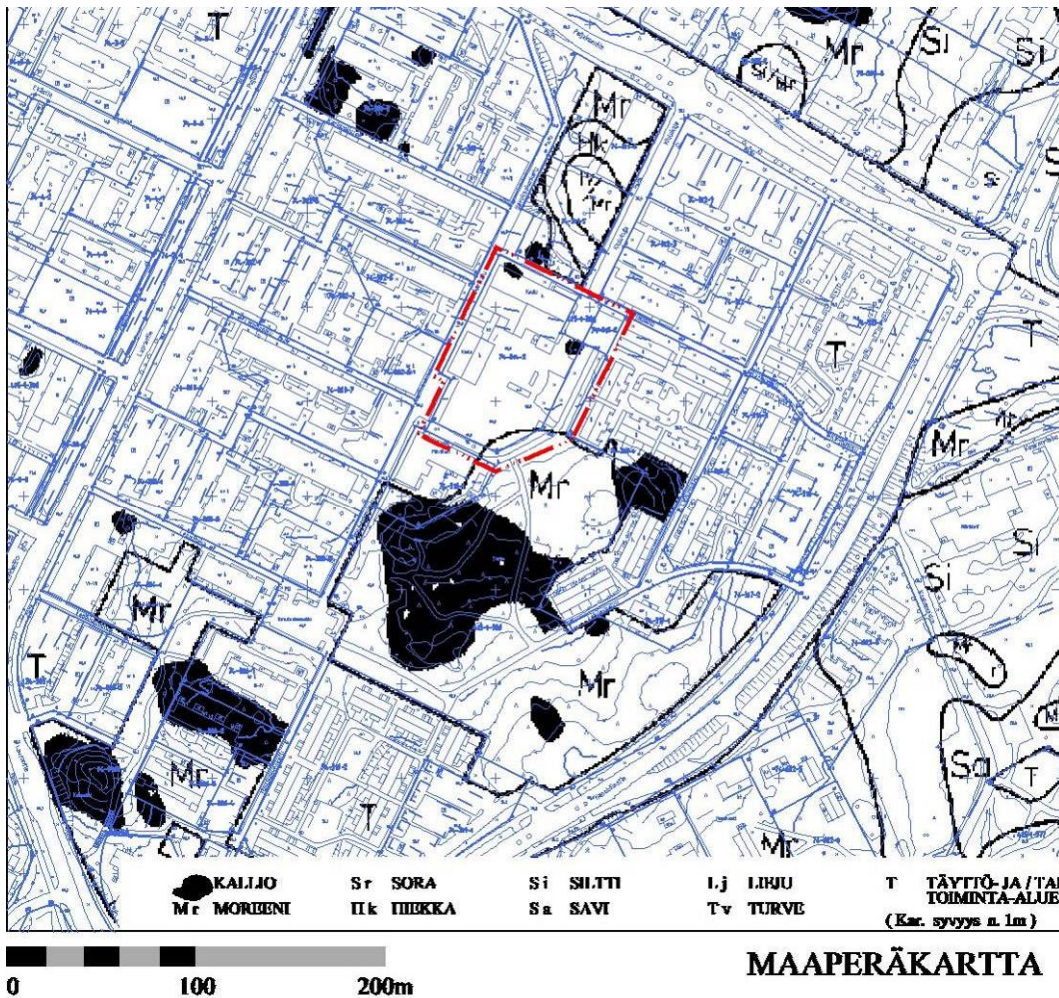
Koulun piha-aluetta reunustaa idässä ja etelässä puusto. Muutoin kaava-alueen kasvillisuus on vähäistä.

Eläimistö

Eläimistössä ei ole havaittu erityisesti suojeltavia lajeja.

Maaperä

Kaavamuuotosalue sijaitsee pintamaalajikartan mukaan pääasiassa Täyttö- ja toiminta-alueella (T). Lisäksi tontilla on kaksi pientä kallioaluetta (tumma rasteri) ja tontin eteläreunassa moreenialue (Mr). Tontin luoteiskulmassa (T-alueella) on vanhoja kairauspisteitä. Vanhojen kairauspisteiden mukaan pintakerrostuman alapuolella on ollut savinen siltikerrostuma. Tontilla sijaitsevien painokairausten kohdalla ollaan päästy tunkeutumaan noin 0,5 – 7,2 metrin syvyydelle maanpinnasta.



Rakennukset perustetaan täyttömaakerroksen ja hienorakeisten maakerrostumien (savi, siltti) alapuolisen luonnollisen tiiviin kitkamaakerrostuman varaan joko maanvaraisesti tai käyttämällä tukipaaluja. Perustamistapa selviää tarkemmin rakennuspaikkakohtaisilla pohjatutkimuksilla.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella on kaksi entistä koulurakennusta. Toinen on valmistunut v. 1981 ja se on 1175 k-m²:n suuruinen. Toinen on valmistunut v. 2000 ja sen koko on 388 k-m². Ympäristöllä on asuintaloja ja päiväkotia, kaikki vuosilta 1977 - 1979. Länsi- ja pohjoispuolella on kerrostaloja (IV - VII -kerroksisia) ja itäpuolella II-kerroksisia kerros- ja rivitaloja.

Väestö

1.1.2014 Koivukylän suuralueella asui 26 772 asukasta ja Havukosken kaupunginosassa 8 156 asukasta.

Palvelut

Lähin päivittäistavarakauppa on n. 400 metrin päässä. Koivukylän keskustaan on matkaa runsaat 800 metriä. Siellä on runsaasti kaupallisia palveluita. Heti alueen eteläpuolella on päiväkotia. Lähimmät peruskoulut ovat Kytöpuiston, Koivukylän ja Havukosken koulut. Ne ovat 300 – 650 metrin etäisyydellä. Lähimmät lukiot ovat Tikkurilan lukio ja Lumon lukio Korsossa.

Liikenne

Alueelle pääsee Peijaksentielle Kiulukujaa pitkin. Koivukylän asemalle on matkaa hieman vajaa kilometri. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Laurantiellä ja Peijaksentielle.

Tekninen huolto

Vesihuolto

Alueella on rakennettu vesihuolto.

Vedenjakelu

Tontti rajautuu Havukoskenkatuun, jonka alle on rakennettu vesijohto (100V). Havukoskenkadun ja Lehmipolun risteyksessä sijaitsee paloposti. Lisäksi Laidunpolulla kulkee (150V) vesijohto.

Alueen vesijohtoverkosto saa veden Helsingin Pitkälän vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin. Alueen vesijohtoverkko kuuluu em. painepiiriin.

Alueen vesisäiliönä on Korson vesitorni, jonka tilavuus 4000 m³, NW +87.51 ja HW +94.36. Vesijohtoverkon alin painetaso alueella on noin +86.30 ja ylin on noin +101.30. Painetasot on ilmoitettu N₂₀₀₀-korkeusjärjestelmässä.

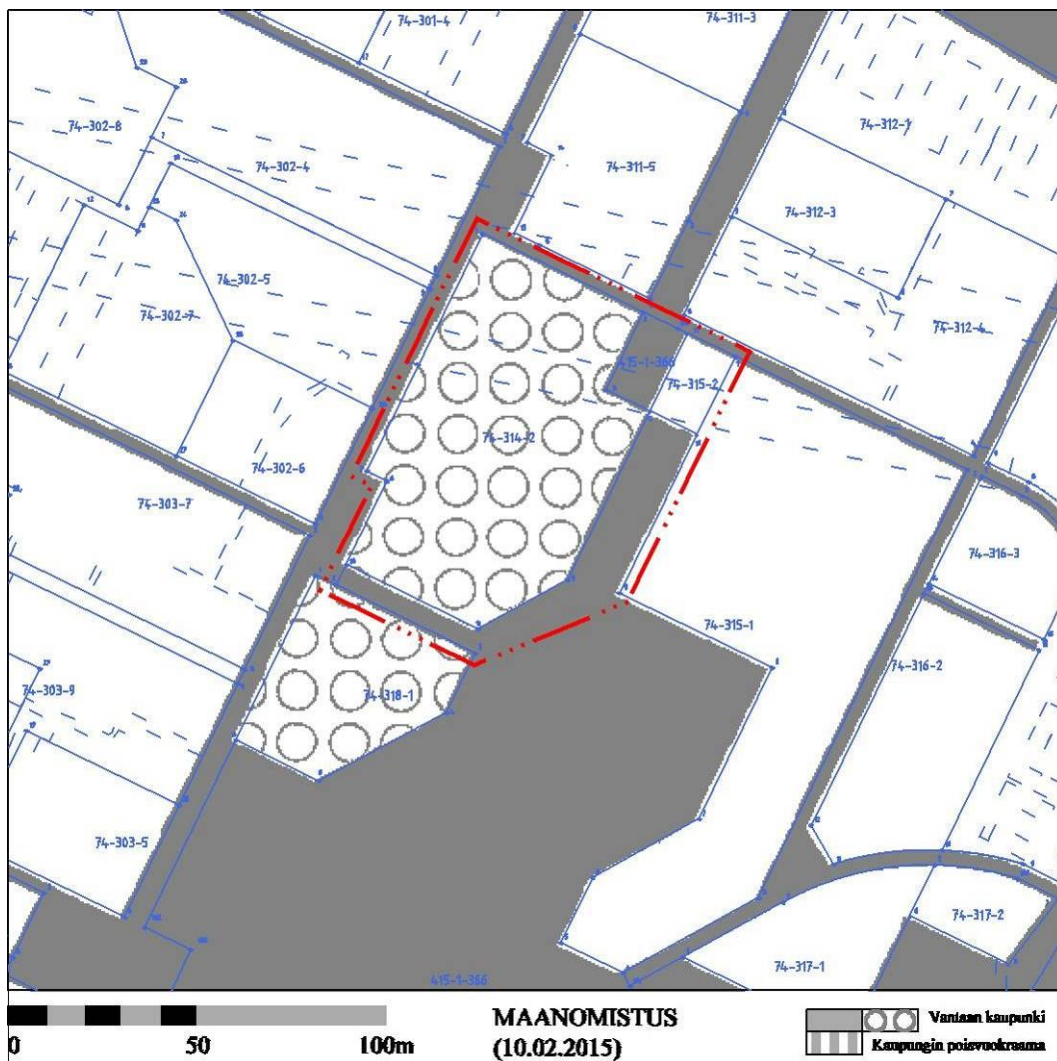
Jätevesiviemärointi

Jätevesiviemäri (300B) on rakennettu Havukoskenkadulle alueen länsipuolelle. Viemäriin on liitetty tontin nykyiset rakennukset.

Jätevedet ohjataan Havukosken runkoviemärin kautta Tikkurilaan. Sieltä jätevedet pumpataan Helsingin Suutarilan jätevedenpumppaamon kautta Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Puhdistettu jätevesi lasketaan Suomenlahteen.

Hulevesiviemärointi

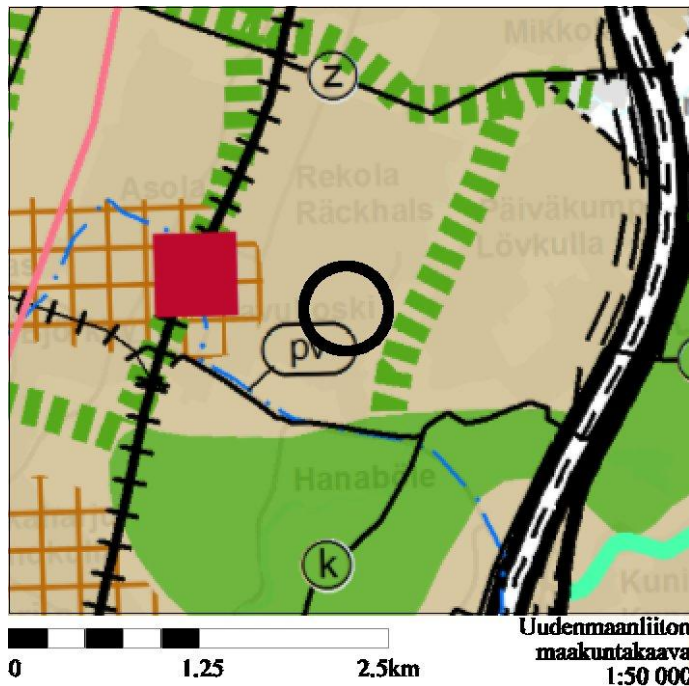
Hulevesiviemäreitä (300B) on rakennettu Havukoskentielle ja Karjopolulla ja Kiulutielle. Hulevesiviemäriverkosto laskee vedet alueen itäpuolella kulkevaan Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.



Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen muutoin paitsi LPA-tontin 74-315-2, jonka omistaa Koivu-yhtiöt Oy.

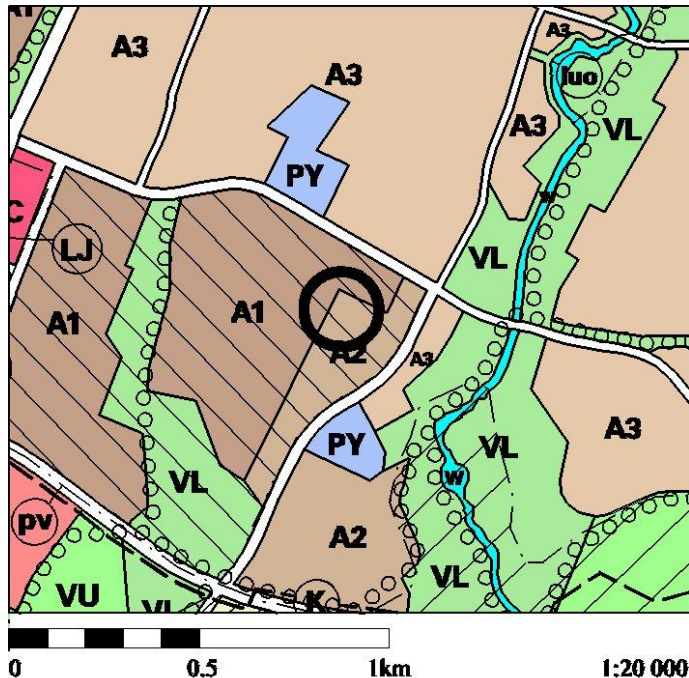
3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.11.2014.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

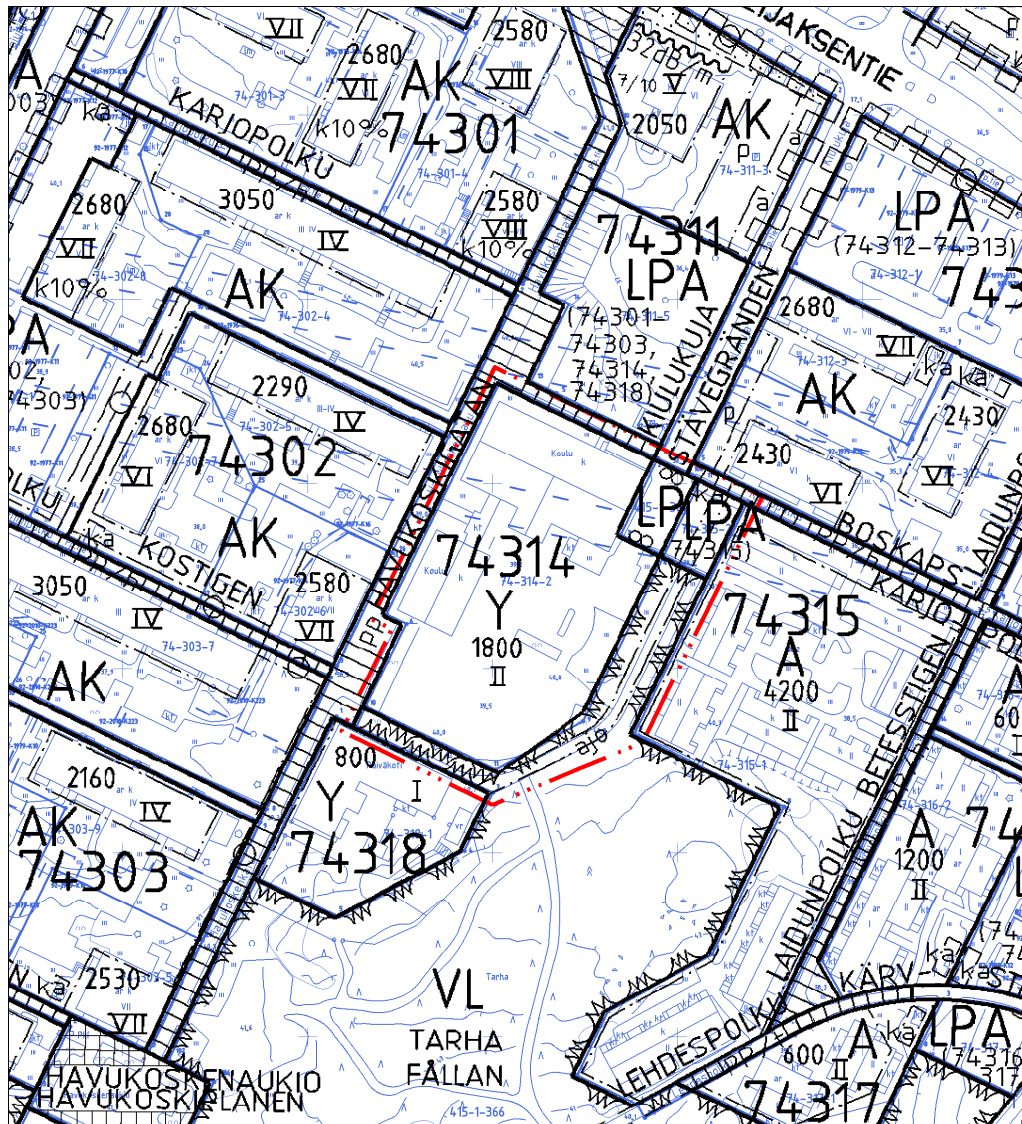


Yleiskaava

Yleiskaava (kv 17.12.2007) tuli alueella voimaan 25.2.2009.

Yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Heti alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu tehokasta asuntoaluetta (A1). Kun alue vielä sijaitsee alle kilometrin päässä Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle asuinkerrostaloja.



Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on nimeltään Koivukylä 4 (14.5.1974). Sen jälkeen alueelle on tehty asemakaavan muutokset nrot 000204 (2.12.1981) ja 001345 (27.3.2000). Viimeksi mainittu on voimassa koko muutosalueella. Voimassaolevan asemakaavan mukaan alueelle sijoittuu Yleisten rakennusten korttelialuetta (Y), Auto-paikkojen korttelialuetta (LPA), Yleistä pysäköintialuetta (LP) sekä Lähivirkistysaluetta (VL).

Rakennusjärjestys

Rakennusjärjestys on hyväksytty Vantaan kaupunginvaltuustossa 15.11.2010 ja se tuli voimaan 1.1.2011.

Kiinteistörekisteri

Muutosalue on merkitty tonttina ja tiloina kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa asemakaavan laatimiseksi.

Pohjakartta

Asemakaava pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

4 Asemakaavan muutoksen suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistyminen

Vantaan kaupungin yrityspalvelut on hakenut asemakaavan muuttamista 14.8.2013.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 13.3.2014. Vireille tulosta ilmoitettiin Vantaan kaupungin asukaslehdessä sekä kirjeellä tai sähköpostilla osallisille. Mielipiteet pyydettiin 4.4.2013 mennessä.

Osallisten mielipiteet

Mielipiteitä saatiin 34 kpl. Osassa mielipiteistä on runsaasti allekirjoittajia, suurimmillaan 146. Seuraavassa on esitetty kaikkien mielipiteiden pääasiallinen sisältö sekä mahdolliset kaavoittajan kommentit mielipiteiden huomioimisesta asemakaavaehdotuksessa:

Useimmin toistuvat aihepiirit olivat:

- o Koulua ei saa purkaa, vaan se tulisi ottaa asukaskäyttöön.
- o Ei kaupungin vuokra-asuntoja alueelle.
Asemakaavaa on valmisteltu VAV:n kanssa, mutta asemakaava ei sinänsä ratkaise tuleeko paikalle vuokrataloja vai omistustaloja.
- o Ei korkeita kerrostaloja varjostamaan. *Uudet talot on pyritty sijoittamaan siten, että niiden varjostus olisi mahdollisimman vähän häiritsevää.*
- o Pysäköintipaikkoja jo nyt liian vähän.
Koulun pohjoispuolinen metsikkö on jo nykyisessä asemakaavassa pysäköintitontti, johon voi rakentaa asuinkortteleiden mm. 74301-74303 autopaikkoja. Sen omistaa Koivu Oy.

1. Ahonen, Joni

Vastustan Tarhapiiston koulun tilalle rakennettavia kaupungin vuokra-asuntoja, koska alue menettäisi idyllisen lähiöasumisen. Eikö tilalle voisi rakentaa vaikka puistoa? Myös rakennusaikainen meluhaitta on suuri.

2. Jaakkola, Seppo

Vastustan jyrkästi kahdeksan krs. talojen rakentamista nykyisen Tarhapiiston koulun alueelle. Tulisivat pilaamaan paikallisten rakennusten näköalat, maisemat ja pihapiirit. Slummiako tästä alueesta ja suurimmasta osasta Itä-Vantaata ollaan tekemässä. Säilyttäkää se hyvin rakennettu hyvä koulu ja lapsille siinä pihassa leikkipaikkaa. Jos kyseiset asunnot on hyvästä kunnostaan huolimatta pakko purkaa ja Vantaan ahneuksissaan pakko uutta rakentaa, ainoastaan omakotitaloja!

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

3. Juvakka, Asko

Suunnitellut kerrostalot muodostavat mielestäni liian suuren rakennusmassan, mikä todennäköisesti varjostaa osaa Lehdespolku 5:n takapihoja. Asuntoja hankittaessa Tarhapiiston koulu oli Lehdespolku 5:n hintoja korottava vaikutus ja nyt mahdolliset kerrostalot vähentävät rivitalon asuntojen hintoja. Mikäli Vantaan uusimpiin ja terveellisempiin

kouluihin kouluihin kuuluva Tarhapuiston koulu on purettava, lisärakentaminen tulisi toteuttaa esim. kolmikerroksina ratkaisuna.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

4. Järvinen, Lauri

Olen erittäin huolissani asuinympäristöstäni. Havukoskella on jo kauan ollut epämiellyttävä maine levottomana betonilähiönä. Olin jo ehtinyt luottaa siihen, että kaupunki olisi luopunut liian ahtaasta rakentamisesta, mikä luo stressiä asukkaille ja synnyttää helposti sosiaalisia ongelmia.

Kaupungin tulisi luoda asukkailleen turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö virlistysalueineen. Kaikkien toive olisi mahdollisuus harrastaa liikuntaa ja sosiaalista virkistystä. Tavoitteena tulisi olla ympäristö, jossa toteutuisi sosiaalinen aktiivisuus ja yhteisöllisyys. Tarhapuiston läheisyydessä olevilta taloilta puuttuu lähes kokonaan parkkipaikat! Koulun viereisellä tontilla on voinut pysäköidä asukkaiden ja kaupungin työntekijöiden autoja. Pelkään myös asuntomme arvon laskua.

Maisemalliset arvot on otettava huomioon. En toivo näkeväni tulevaisuudessa naapurimme olohuoneeseen tai aamupalapöytään nykyisen upean maiseman sijaan.

Toivon hartaasti, että voisimme kehittää Havukoskea viihtyisäksi ja viehättäväksi kaupunginosaksi levottoman betonislummin sijaan. Siksi vaadin Tarhapuiston koulun tilalle virkistysaluetta, puiston pelikenttineen ja parkkipaikan autoillemme.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

5. Karila, Esa

Tämänhetkinen suunnitelma on monella lailla vaikuttamassa nykyisten asukkaiden ja heidän kotiensa viihtyvyyteen ja asuntojen arvoon epäsuotuisasti. Viitatakseni Maankäyttö- ja rakennuslain 5 pykälän 1. kohtaan on alueiden käytön suunnittelun tavoitteena turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten, vanhusten ja vammaisten, tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luominen. Nykyisellä suunnitelmalla tultaisiin vahingoittamaan em. mainittuja hyviä tavoitteita. Yritän ymmärtää toki sen, että uusia asuntoja tarvitaan ja niitä täytyy rakentaa, mutta se, että minne niitä rakennetaan, niin sitä pitää vielä hankkeen alkuvaiheessa miettiä uudestaan.

Havukoskella on jo paljon vuokra-asuntoja, mutta tänne on nyt siis suunnitteilla kaksi isoa vuokratilaa paikalle, mikä on paljon rakennetun alueen jonkinlainen ”henkireikä”. Miksi niitä ei voida rakentaa esim. Kivistöön tai Kartanonkoskelle? Tähän haluaisin vastauksen. Havukoskesta on nykyisen suunnitelman perusteella tulossa entistä enemmän vuokralähiö ja on aivan perusteltua olettaa sen vähentävän alueen turvallisuutta ja terveellisyyttä. Jokainen meistä tietää vuokralähiöiden lieveilmiöt – ollaan nyt ihan rehellisiä. Vuokra- ja omistusasuntojen välinen suhteellinen osuus alueen asunnoista on syytä säilyttää terveenä. Nykyinen suunnitelma on tuomassa epäsuhtaa tähän asiaan. Pikemminkin omistusasuntojen osuutta Havukosken alueella tulisi lisätä, jos tänne mitään enää kannattaa rakentaa; alue on jo niin täyteen rakennettu. Olisikin esim. hyvä tässä kohtaa selvittää, mikä on VAV:n asuntojen osuus eri kaupungin osissa ja senkin mukaan suunnata rakentamista.

Alueella on merkittävä parkkeerausongelma. Tähän törmää jo perhejuhlia järjestäessä, kun sukulaisille ja muille läheisille ei tahdo parkkipaikkaa löytyä. Nykyinen suunnitelma entisestään huonontaa tätä nykyistä tilannetta. Minusta jo tämäkin on Maankäyttö- ja rakennuslain hengen vastaista; ei voida puhua viihtyisästä ja sosiaalisesti toimivasta alueesta tästäkään näkövinkkelistä. Rakentamalla uutta ei pidä rakentaa ongelmia.

Nykyisellä suunnitelmalla heikennetään myös lasten, vanhusten ja vammaisten asemaa. Lasten asemaa on jo heikennetty lakkauttamalla Tarhapuiston koulu. Meidänkin perheessä on kaksi lasta, jotka voisivat käydä tuota koulua ja olisi lyhyt ja turvallinen koulumatka. Eikö koulua voisi mitenkään ottaa uudelleen käyttöön, jos päätös onkin osoittautunut käytännössä virheelliseksi. Virhe olisi vielä helppo korjata, kun rakennuskin on vielä olemassa. Koulun piha sopii erinomaisesti pikkupoikien jalkapallon peluuseen ja muihin liikunnallisiin aktiviteetteihin. Tällä hetkellä koulun tiloissa on vammaisille toimintaa. Olen kuullut pelkkää hyvää nykyisestä käyttömuodosta. Pitääkö heiltäkin viedä hyvä toimintapaikka?

Suunnitteilla olevien talojen naapurissa on suojeltuja rakennuksia. Meidän taloyhtiötämme (Lehdespolku 5) koskevissa korjaus- ja uusimishankkeissa on selvästi korostunut alkuperäisen ilmeen säilyttäminen. Toivon, että nämä suojeluperiaatteet koskisivat jatkossa entistä vahvemmin myös itse ympäristöä ja toivonkin, että alueen alkuperäinen avara ilme säilyy entisellään.

Korkeiden kerrostalojen rakentaminen olisi harmillista vastapäisen rivitalon asukkaille. Se vähentäisi oleellisesti heidän asumisensa viihtyisyyttä ja rauhaa ja varmasti vaikuttaisi alentavasti heidän omaisuutensa arvoon. Tässä kohtaa suunnittelija / päättäjä voisi itse asettua näiden henkilöiden asemaan ja miettiä, haluaisiko itse viettää vapaa-aikaa ison kerrostalon asukkaiden silmien alla ja kärsiä taloudellisesti.

Toivon ensisijaisesti, että nykyinen koulurakennus säilytetään ja sitä hyödynnetään esim. erityisryhmien tarpeisiin, kuten tällä hetkellä tehdään. Koulun tilat voisivat soveltua hyvin musiikinopetukseen, käsitöihin (käsityökeskus), kerhotoimintaan, liikuntaan, kokoustiloiksi, jne. Vaihtoehtoja varmasti on ja sillä myös lisättäisiin alueen viihtyvyttä. Onko tehty selvitystä, mihin eri tarkoituksiin vanhoja kouluja on käytetty muualla Suomessa, Ruotsissa jne.? Rakennus voisi toimia myös dynaamisesti ajan hengessä jolloin se voisi toimia tietyn aikaa tiettyä tarkoitusta varten ja toimia samalla esim. opetuksen vararesurssina. Jos kaupungin rahkeet eivät riitä rakennuksen pyörittämiseen, niin voisiko sitten esim. jokin yleishyödyllinen yhteisö tai sitten joku muu toimintamuoto tulla kyseeseen, esim. kiinteistön myynti läheisille taloyhtiöille.

Kertokaapa, mitä hyvää on siinä, että ängetään täyteen? Rahallinen hyötykin on lyhytaikaista, jos rakennetaan ongelmia, mitkä maksavat yhteiskunnalle jatkossa. Toivon suunnittelijoilta ja päättäjiltä eläytymiskykyä alueella jo asuvien asemaan – sitä tässä tarvitaan.

Rakentavin terveisin niin, että rakentaminen siirtyy muualle.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuin-kortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

6. Kilpeläinen, Marjatta

Tarhapuiston koulu tyhjentäminen, sen jälkeen kuulemamme huhut ja tällä viikolla saamamme ”mielipiteiden kuuleminen” eli paperi, jossa taloyhtiömme osoitteessa Lehdespolku 5 välittömään läheisyyteen on jo suunniteltu rakennettavaksi kaksi monikerroksista VUOKRATALOA ! Olemme melkein shokissa saamamme tiedon saatuaamme.

Muutin Tikkurilasta, uudesta, paikalla rakennetusta talosta suurelta osin, koska kiinteistö- ja rakennusalan markkinointitehtävissä projektijohtajana työskentelevänä totesin, että Tikkurilassa ollaan menossa väärään suuntaan. Hirveä vihreä talorumilus suojellun kaupungintalon viereen ! Niin kutsutun ”asemanseudun” rakentamissuunnitelmat, jotka näkyvät rumine massiivisine rakennushirviöineen ! Päätin muuttaa paikalla rakennettuun valmiiseen kaupunginosaan. Erittäin arvostetun Gullichsenin arkkitehtitoimiston hyvin suunnittelemaan, paikalla rakennettuun taloon, jonka ympäristöä ei pystytä pilaamaan ! Vieressä suojeltu Tarhapuisto ja yhtiömme tyylinen koulu, joka ehkä on myös saman suunnittelijan.

Joku Vantaan kaupungilla, jokin rakennusliike tai VAV huomasi tilaisuutensa tulleen. Nyt on hyvä tontti pilattavaksi. Lehdespolku 5 on suojeltu, samoin kuin Laidunpolku 5, jota tämä asemakaavan muutos ei koske. Tarhapuisto on –VIELÄ– pysynyt kunnossa, koska minäkin siivoan jatkuvasti lenkeilläni Havukosken ympäristössä, tienvierustoilla, Sahamäellä, josta kaupunki ei näy välittävän yhtään – kuten ei muistakaan viheralueista täälläpäin.

Onko tarkoitus, että Tarhapuisto, Jokipuisto ja muut viheralueet jätetään alkoholistien ja nuorisojengien sotkemiksi? Suojellulle Sahamäellä suojeltuine taloineen on jo juoppojengien majoja. Tänä talvena niitä alkoi ilmestyä Tarhapuistoon.

Me emme halua asuinalueestamme slummiä. Meille on viime vuosina tehty todella isot remontit, mm. katot ja ikkunat.

Vantaan kaupungin suunnitelmat ovat jo nyt vaikuttaneet myyntihintoihin eikä talossamme myytävänä olevat suurimmat ja hienoimmat asunnot ole saaneet edes esittelyissä kävijöitä. Talojemme korkeatasoinen suunnittelu on ollut valtti myydessä. Nyt taloyhtiössämme asuva pariskunta, jossa rouva ei pysty kiipeämään yläkertaan, ei saa huoneistoa myytyä kelvolliseen hintaan.

Koettakaa kerrankin asettua kaupungissa asuvien ihmisten asemaan. Rahanahneus ei saa tuhota Tarhapuiston koulun vieressä asuvien ihmisten elämää.

VANTAA YRITTÄÄ LUODA TAHALLAAN LISÄÄ SLUMMEJA. Tähän asti ihan mukavasta Tarhapuiston ympäristöstä ei saa sellaista tehdä.

Taloyhtiömme on suojeltu myös muutoksilta. Joudumme tekemään kaikki remontit muuttamatta alkuperäistä rakennussuunnitelmaa. Meidän on mahdotonta hyväksyä talojemme suunnittelua, materiaaleja ja väritystä noudattavien koulurakennusten tuhoamista. Olimme siinä käsityksessä, että rakennukset ovat myös suojeltuja, koska ne noudattavat Gullichsenin suunnitteleminen talojen rakenteita ja värejä.

Kuka on vastuussa tästä asemakaavan muutoksesta? Ketkä haluavat pilata ja HALVENTAA asuinalueemme ja etenkin taloyhtiömme arvoa? Pitääkö Havukosken olla vain rupusakin asuinpaikka. Miksi Havukoski ei saisi kehittyä edelleen? Havukoski on jo nyt rauhallinen, hyvin hoidettu ja siisti kaupunginosa. Radan

lähistöllä olevat liian isot ja korkeat talot eivät ole koskaan olleet rauhan tyyssijoja. Laakso erottaa kaksi täysin erilaista kaupunginosaa, vaikka suurin osa myös radan lähettyvillä sijaitsevista taloista ovat –kuulemma– ihan rauhallisia.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä.

7. Laisi, Kai

Vastustan, että tarhapuiston kohdalle rakennetaan kaksi kerrostaloa. Tämä on ollut hienoa, että keskellä asutusaluetta on pieni kenttä, jossa lapseni ja muutkin käyvät leikkimässä. Jos tämä tuhotaan, niin tässä lähistöllä ei ole mitään aukeaa paikkaa, jossa voi lennättää leijaa ja ajaa radio-ohjattavilla autoilla jne...

Ensinnäkin nämä talot varjostavat meidän pientä pihaa erittäin paljon ja tuo epäviihtyisyttä sekä tämä tulee laskemaan vielä asuntojen arvoa.

Säilyttäkää edes jotain. Tarhapuiston koulun lisärakennus on tehty v. 2000, niin mitä järkeä sitä on purkaa näin pian. Eikö tälle koululle saataisi paljonkin hyötykäyttöä. Esim. Havukoskella on vain yksi kauppa, Valintatalo. Olisi monellekin iso helpotus, jos täällä olisi yksi kauppa lisää. Koivukylän ostarilta on aika pitkä matka kantaa isoja kasseja.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä.

8. Laitinen, Kirsi

1. Oma luhtitalon alakerran päätyhuoneistoni sijaitsee suunnitellun kerrostalokombinaation itäpuolella, heti parkkipaikan vieressä. Tämä luhtitalo on museoviraston suojelema, ja suunnitellussa asemakaavamuutoksessa se jää suunniteltujen kerrostalojen jalkoihin ja menettää arvokkuuttaan.
2. Viereinen Tarhapuiston koulu on ulkoasultaan vastaava kuin talomme. Matala ympäristöön sopiva rakennus, valkoisin tiilin ja ruskein ikkunakarmien - sopisi myös suojeltavaksi, ei purettavaksi. Toivoisin mieluusti jatkokäyttöä Tarhapuiston koululle tai sen muuttamista puistiksi.
3. Asumismukavuus alenee, jos naapuriini rakennetaan kerrostaloja: Varjostus, äänet parvekkeilta, näköyhteys suoraan terasseillemme. Olisiko vuokrarakentamiselle väljempää tilaa muualla?
4. Ihmisten määrä lisää myös autojen määrää, liikennettä, melua ja saastetta. Ja kaikki tämä pieneen tilaan, joka korostaa ahtauden tuntua.
5. Kaikkien edellä mainitsemien asioiden myötä oman luhtitalo-huoneistoni arvo alenee jos tämä asemakaavamuutos toteutuu.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä luhtitalosta uuteen kerrostaloon on runsaat 50 metriä. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

9. Lappalainen, Tuula

En hyväksy asemakaavan muutosta 002186.

Miksi koulun tilalle pitäisi rakentaa korkeita vuokra-asuntoja??

Korkeat talot pimentäisivät alueen ja vuokra-asuntojen myötä rauhattomuus kasvaisi alueella jossa sitä on jo tarpeeksi.

Lisääntyvän autoilun myötä myös pakokaasut ja melu olisi jatkuva haitta.

Koulun tiloja pystytään kyllä varmasti hyödyntämään tarpeelliseen käyttöön.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuin-kortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

10. Leiviskä, Marko ja Talvitie, Teija

Vastustamme Tarhapiiston asemakaavan muutosta nro 002186.

Syitä:

- Alue on jo täyteen rakennettu. Lisärakentaminen vähentää alueen viihtyisyyttä sekä virkistysmahdollisuuksia.
- Kaupungin vuokratalojen lisääminen alueelle aiheuttaa slummiutumista. Alueella on jo ennestään useita kaupungin vuokrataloja, joissa on havaittavissa häiriökäyttäytymistä, levottomuutta ja turvattomuutta.
- Korkeiden kerrostalojen rakentaminen rivitalojen viereen ei ole järkevää.
- Parkkipaikkojen rakentaminen rivitalojen takapihojen viereen ei ole järkevää.
- Vieressä olevien talojen asukkaiden yksityisyys kärsii.
- Omistusasuntojen hinnat laskevat.
- Viereiset rivitalot ovat museoviraston suojeltavia, joten myös niiden ympäristöä pitää kunnioittaa. Lisäksi koulurakennus sopii arkkitehtuurisesti näihin rakennuksiin.
- Koulurakennus on hyväkuntoinen, sille varmasti löytyy käyttöä, esim. harrastustoimintoihin.
- Viereisen metsäalueen runsas eläimistö kärsii.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuin-kortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

11. Lindholm, Riitta

Vastustan asemakaavamuutosta 002186.

Täysin kunnossa olevaa rakennusta ei pidä purkaa vuokra-asuntojen tieltä. Tarhapiiston koulu sopii maisemallisesti ja rakenteellisesti Lehdespolun ja Tarhapiiston tarhan muodostamaan kokonaisuuteen. Korkeat vuokratalot pimentävät Lehdespolku 5:n asunnot.

Ei lisää vuokra-asuntoja Havukosken alueelle, halutaanko Havukoskesta rakentaa vuokra-asutusta lisäämällä samanlainen ongelmapaikka kuin Jakomäki tai Koivukylä?

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä.

12. Mankinen, Mauri ja Kaarina

Vastustamme asemakaavan muutosta nro 002186.

Mielestämme Vantaan tulisi hajauttaa vuokratalojen rakentaminen usealle alueelle (Kartanonkoski ym.), jotta vuokratalojen tuomat laajasti tiedostetut ongelmat eivät keskittyisi pienelle alueelle.

Vuokratalojen rakentaminen alentaisi huomattavasti suojelukohteena olevan Lehdespolku 5:n asuntojen arvoa, joten eikä olisi parempi laajentaa suojelualuetta Tarhapuiston alueelle käsittämään myös tarhan takana olevan metsikön sekä kentän ja entisen koulun alueen.

Koska itse asumme Lehdespolku 5:ssä ja asuntomme sijaitsee juuri Tarhapuistoon päin, katsomme että menettäisimme lähes kokonaan pihamme käytön, kuten myös muut asunnot, jotka ovat samansuuntaisia. Kukaan tuskin haluaa viettää aikaansa pihalla, jos vastapäisen kerrostalon ikkunoista näkee kaiken, mitä pihalla tapahtuu. Asuntojen arvoa ja viihtyvyyttä ei edistä se, että tällä hetkellä aurinkoinen ja avoin takapiha jäisi lähiökerrostalon varjostamaksi.

Tarhapuiston kenttä on tärkeä alueen lapsille, koska muille kentille meneminen vaatii vilkkaasti liikennöityjen ajoteiden ylityksen. Myös alueen aikuisetkin käyttävät kenttää omiin virkistystarkoituksiinsa erilaisia pelejä pelaamalla.

Myös koulun nykyinen käyttö lievästi vammaisten päiväkeskuksena on äärimmäisen tärkeää niille ihmisille, jotka siellä nyt voivat viettää virikkeellisiä päiviä muiden seurassa.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuin-kortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

13. Jani Mattila

En hyväksy asemakaavan muutosta nro 002186.

14. Katja Mattila

Sain ilmoituksen asemakaavan muutoksesta koskien Tarhapuistoa. Se ei ollut kovin mieluista yllätys. Muutin viime kesänä Lehmipolku 1:een ja välittäjä vakuutteli näkymien säilyvän, kun talon viereinen alue oli kaavoitettu koulukäyttöön.

Positiivista ehdotelmassa on, että näyttäisi siltä, etteivät rakennettavat talot tule ihan Lehmipolun ja Havukoskenkadun kulmaan saakka, jolloin ne eivät vie valoa pois omasta huoneistostani. Suunniteltujen talojen korkeus tekee kyllä sen, että Havukoskenkadun ilmeestä tulee ahdas ja tunnelimainen.

Rakentamisesta varmasti aiheutuu ylimääräistä melua mutta sille nyt sinänsä ei voi mitään. Ikävin ongelma suunnitelmassa on parkkipaikat. Tällä hetkellä koulun päädyssä on yleistä parkkitilaa (24 h) kymmenelle autolle ja hyvin usein koulun pihaa ja hiekkakenttää käytetään myös parkkitilana, kun Havukosken alueella ei vain ole riittävästi autoille tilaa. Oman taloyhtiön kaikilla asukkailla ei ole omaa parkkipaikkaa ja jonossa on koko ajan asukkaita odottamassa vapautuvaa parkkipaikkaa. Taloyhtiöllämme ei myöskään ole yhtään vieraspaikkaa, joten vieraat ovat yleensä parkkeeranneet autonsa koulun alueelle. Läheisillä kaduilla harvemmin on vapaata parkkitilaa. Oletan, että suunnitelmassa näky-

vät kuusi erillistä autopaikkaa on ajateltu päiväkodin saattoliikennettä tai uusissa taloissa vierailevia varten. Se ei tule riittämään tarpeeseen.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

15. Myllys, Soili

Mielipiteeni Tarhapiiston koulun purkamisesta ja sen tilalle rakennettavista kahdesta 8-kerroksisesta talosta on ehdottoman kielteinen ja perusteluinani esitän seuraavaa:

1. Havukosken alue on jo tällä hetkellä erittäin vuokratalovaltainen, nimenomaan se alue ja kulma jolle uusia taloja on suunniteltu. Onko oikein että vuokra-asunnot keskitetään samoille alueille, kuinka on asukkaiden tasavertaisuuden laita? Alue määrittelee jo nyt omistusasuntojen hintatason alhaiseksi eivätkä nämä uudet rakennukset suinkaan tasoa nosta.
2. Uudet korkeat talot tuovat alueelle runsaasti lisää liikennettä
3. Lehdespolku 5:n rivitalojen terasseilla ei voi enää oleskella, ne ovat kuin tarjottimella uusien talojen pihassa.
4. Korkeat talot pimentävät niiden länsi- ja pohjoispuolelle jäävät alueet.
5. Radioliikenneyhteydet ovat jo nyt paikka paikoin heikot eivätkä uudet talot varmasti-kaan tilannetta paranna.
6. Tarhapiiston koulun piha-alue on ollut alueen perheiden virkistysaluetta jalkapallokenttineen ja koulun keinuineen.
7. Ehdotan että talo toimisi edelleenkin siinä käytössä missä se on nytkin. Lisäksi sen piha-alueelle olisi helppo tehdä kehitysvammaisille monitoimipuisto ulkoilua varten - ei ole oikein että heidät suljetaan koko päiväksi sisätiloihin. Välttämättä parannusta ei edes tarvita, hiekkakenttä on sinänsä hyvä monenlaiseen urheiluun.
8. Alueen ainoa pieni metsikkö joka toimii myös asukkaiden lähivirkistysalueena, Tarhapiiston tarhan itäpuolella oleva ja Lehdespolku 5 A ja B-taloihin rajoittuva, tulee varmasti kulumaan ja ränsistymään hyvin nopeasti lisääntyvän käytön vuoksi.
9. Tarhapiiston koulu, joka tietääkseni on terve koulu, lopetettiin koululaisten puutteen vuoksi, mutta nythän koululaisia tulisi alueelle huomattavasti lisää vain jotta he saavat kulkea kauas Päiväkummun tai Kytöpuiston kouluihin vilkkaiden teiden taakse.
10. Vuokra-asuntojen keskittyminen samalle alueelle on monissa puheissa ja visioissa mainittu asiaksi joka tulee estää - nyt on aika ryhtyä sanoista tekoihin ja perua noin korkeiden rakennusten rakentaminen keskelle kyläyhteisöä.

Havukoski ei kaipaakaan yhtään vuokrataloa enää, slummiutuminen ei tuo mitään hyvää mukanaan.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

16. Vainio, Nina

Asemakaavasta päättäessänne pyydän huomiomaan, että VASTUSTAN ehdottomasti Vantaan kaupungin talojen rakentamista Tarhapiiston tilalle, kuten nyt on suunnitteilla.

Ihmettelen onko Vantaan kaupungin toimissa mitään järkeä? Miksi ehjä koulurakennus, jossa ei ole hometta, jonka uusin siipi on rakennettu vuonna 2000, ja johon vielä muutama vuosi sitten tehtiin kattoremontti, nyt puretaan? Esimerkiksi Havukoskenkoululla on hometta ja tätä ei pureta, vaan peruskorjataan. Kun n. viisi sitten ostin asuntoni Lehmipolulta, oli yksi ostokriteereistäni juurikin se, että vieressä on aivan ihana pieni koulu sekä päiväkotikoti, johon voin lapseni turvallisesti laittaa. Nyt lapseni joutuu kävelemään isojen teiden yli Kytöpuiston kouluun, jossa oppilaita on monia satoja ja yksilöllinen opetus on vain haave?

Ymmärrän, että asuntoja tarvitaan lisää, mutta onko niitä pakko rakentaa näin ahtaaseen tilaan, kuin Tarhapuiston tilalle. Vantaalla on väljää tilaa vaikka kuinka, niin onko nämä talot sullottava pienelle maa-alueelle niin, että ympärillä jo olemassa olevat talot jäävät varsin ahtaalle, ja väljyys sekä puistomaisuus katoavat? Nyt suunnitteilla on kaksi vielä korkeampaa taloa, kuin yksikään lähellä oleva talo ja tämä tulee ilman muuta ympärillä olevien talojen asukkaiden viihtyisyyttä merkittävästi. Lisäksi Tarhapuiston koulu leikki-alue hävitettäisiin ja tilalle rakennettaisiin pelkästään parkkipaikkoja! Alueen tiet ovat enimmäkseen kävelyteitä tai kapeita autoteitä ja mikäli suunnitteilla olevat talot rakennettaisiin, tulisi alueen autoileva liikenne kasvamaan huomattavasti ja tämä on ehdottomasti turvallisuusriski alueen lapsille. Huomioitthän, että Tarhapuiston koulun vieressä on myös päiväkotikoti!!!!!!

Viimeisenä, mutta ei vähäisempänä, pyydän ottamaan huomioon, että alueella ei tarvita enää yhtään lisää kaljoittelijoita, narkkareita, paikat rikkovaa nuorisoa tai edes maahanmuuttajia!

Toisin paikoin Havukoskella ja etenkin Koivukylän puolella ei uskalla nytkään kulkea myöhään illalla ja tätä en toivo omalle alueelleni, joka vielä toistaiseksi on kuin ihmeen kaupalla säilynyt suhteellisen rauhallisena ja turvallisena alueena. En haluaisi olla ennakoluuloinen suunnitteilla olevien Vantaan kaupungin asuintalojen mahdollisia asukkaita kohtaan, mutta uskallan epäillä, että heidän myötä alueen turvallisuustaso laskee!!! Käykääpä kurkkaamassa esim. Koivukylän tornitalojen aluetta, tunnelmat siellä ovat valitettavasti kovin erilaiset ja suorastaan slummimaiset!!! Tätä en missään tapauksessa hyväksy omalle asuinalueelleni!!!!!! Oman asuntoni arvo tulee laskemaan kuin lehmän häntä, jos talon kyljessä on kiinni kaksi jumalattoman korkeaa Vantaan kaupungin asuintaloa.

Miksi Tarhapuiston koulurakennuksia ei voi säilyttää? Toimiihan siellä nytkin vammais-toimintaa, joiden omia tiloja peruskorjataan. Rakennukset olisivat parhaat toimivina kouluina, sillä kouluja alueelle kipeästi tarvitsemme. Tai voisiko rakennuksiin järjestää, yksi keskitetty päiväkotikoti? Päiväkotipaikoista on alueella huutava pula! Jos rakennukset pitää ehdottomasti purkaa, niin sitten tilalle on rakennettava rivitaloja, eikä näitä järkyttäviä kaupungin asuntoja!

Vakuutan, että tulen vastustamaan suunnitteilla olevien kaupungin talojen rakentamista Tarhapuiston koulun alueelle loppuun asti. Saatte nähdä, että asia lähtee niin monta kertaa valituskiellokselle, että talojen rakentaminen tulee vähintään viivästymään vuosilla, jotta ennätän myymään asuntoni pois ennen, kuin Lehmipolkukin on uusin osa Havukosken ja Koivukylän slummeja!

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

17. Ojala, Ville-Pekka

Ensiksi ihmettelen kaupungin halua purkaa kohtuullisen hyväkuntoiset koulurakennukset. Eikö niille todellakaan löydy käyttöä?

Tällä hetkellä matalat ja samaan tyyliin luhtitalojen kanssa rakennetut koulurakennukset tuovat hieman tilan tuntua alueeseen. Jos tilalle rakennetaan kaksi isoa kerrostaloa, alkaa alue mielestäni muistuttamaan liian tiiviiksi rakennettua lähiötä. Vastustan siis uusien kerrostalojen rakentamista koulun tilalle.

Jos kerrostalot kuitenkin rakennetaan, tulisi kerrosmäärä vähentää kahdeksasta kuuteen. Kahdeksankerroksiset talot eivät sopisi kaupunkikuvaan tällä paikalla koska olisivat muita taloja korkeampia.

Lisäksi itseäni huolestuttaa autopaikkojen riittävyys. Jo nyt autopaikat ovat vähissä ja autoja joudutaan pysäköimään Tarhapuiston koulun piha-alueelle. Jos vielä rakennetaan kaksi isoa kerrostaloa, joihin tulee reilusti enemmän uusia asuntoja mitä suunnitelmassa on uusia autopaikkoja, vähenevät autopaikat suhteessa asukasmäärään entisestään.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

18. Olkkonen, Merja

Esitän moitteen kaava nro: 002186 johdosta. Perusteluni ovat seuraavat.

Taloyhtiömme on aivan Tarhapuiston koulun kupeessa ja itse olen hyvin huolissani asuntoni valon katoamisesta, kun nyt jo on hyvin huonosti päivänvaloa, ja myös hyvin lähellä Kiulukujalla, sijaitsevat kerrostalot. Myös taloni päädyssä sijaitsee parkkipaikka ja sieltä kulkeutuu pakokaasuja sisätiloihin ihan kiitettävästi. Eli pienhiukkaspäästöt lisääntyvät valtavasti, jos kaava pysyy noin. Talomme rakenteet saattavat myös olla vaarassa, kun on kovia räjäyttelyjä, ymmärtääkseni on kallio vastassa perustuksia tehdessä. Mikä mahtaa olla suhdeluku alueella, vuokra-asuntojen ja omistus-asuntojen suhteen? Pysyykö se terveenä, vai slummiutuuko Havukoski? Tämä epäily perustuu jo tämän hetkisiin havaintoihin alueelta!! Ehdotukseni on se että, jos ne talot kuitenkin rakennettaisiin, sijoittuisivat ne Kiulukujan varteen siihen metsikköön joka ryteköityy ja on muutenkin käyttökelvoton asukkaita ajatellen. Lisäksi myös Tarhapuiston päiväkodin takana on jonkun kokoinen metsikkö eli onhan siinäkin hyvin tilaa parille kerrostalolle?!. Huomioitavaa on nämä parkkipaikat koska (taloni, talomme) ovat vähän "sumpussa" tykkää ilma jäädä pyörimään yhtiömme pihaan.

Vielä lisäys moitteeseen, jonka lähetin aikaisemmin. Asunto oy Lehdespolku 5 ja talo, jossa asun, on ollut asuntoni kohdalta erittäin heikkolaatuinen tietoliikenneyhteys. Tämä koskee sekä kännykkää että tietokonetta. Yhteys on ollut Elisan, joka kesti n. seitsemän vuotta. Uskon olevan tarpeeksi kokemusta yhteyksien heikkoudesta. Korkeat talot aiheuttaisivat suuria hankaluuksia tulevaisuudessakin tietoliikenneyhteyksille. Vaikka olen mennyt ulos puhumaan puhelimeen on sen kuuluvuus huono ja usein puhelut pätäneet ja usein myös katkenneet, lähes joka kerta. En enää koskaan halua osakseni täällä. Nyt kyllä on hyvä, tai sanotaan parempi yhteys (DNA:n) varsinkin kännykässä. Tämän asian halusin vielä tuoda tietoonne. Asia ei ole mitenkään vähäpätöinen. Tarvitaan kyllä tukiasema rakennettavan talon katolle jotta ongelmilta vältytään tulevaisuudessa. (siis jos talot tulevat tämänhetkisen suunnitelmanne mukaan rakennetuiksi)

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Pienin etäisyys nykyisestä rivitalosta uuteen kerrostaloon on noin 50 metriä. Nykyisten asuin-kortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

19. Penttinen, Tapio

Ideanne rakentaa kerrostaloja vanhan koulun tilalle Havukosken Tarhapiistoon on naurettava, suorastaan loukkaava ihmisiä kohtaan, jotka ovat ottaneet pankista lainaa asuaan alueella. Vantaalla riittää alueita minne rakentaa ilman, että kaikki talot rakennetaan rintarinnan. Lähtökohtaisesti hankkeen ilmoittamisesta alueen asukkaille on ollut erittäin heikkoa, suorastaan salailevaa!!

20. Rapatti, Kimmo

Olen asunut koko elämäni eli ensi kesänä 50 vuotta Vantaalla. Muutin Martinlaaksosta vuonna 1989 Havukoskelle, koska olen kotoisin Itä-Vantaalta.

Valitsin ja ostin nykyisen asuntoni Havukoskelta Lehmipolku 1:stä, juuri sen vuoksi, että heti vastapäätä ei ole taloja ja on tilaa "hengittää." Nyt järkytyksekseni kuulen, että Vantaan kaupunki aikoo purkaa hyvässä kunnossa olevan koulurakennuksen ja rakentaa tilalle korkeita vuokrataloja?! Koulurakennukseen voi aivan hyvin kehittää jotain muuta toimintaa ja ei kaikkea tule muuttaa bisnes-mielellä rahaksi, vaan tulee ajatella meidän Vantaalaistan työssä käyvien veronmaksajien etua ja viihtyvyyttä.

Nyt näyttää menevän Vantaan arvomaailma pahasti pieleen? Me osaketalon omistajat, itse maksoin 25 vuotta, olemme maksaneet ns. kovanrahan asunnon velkaa pitkiä aikoja ja tämäkö on kiitos Vantaan kaupungilta, että aiotaan rakentaa kaksi korkeaa vuokrataloa aivan viereen ja asuinalueestamme tulisi levoton? Kaunis pihamme, joka sai EU:n pihapalkinnon vuonna 1995, menee täysin pimeäksi, kun korkeat talot peittäisivät auringon valon.

Toivon, että järki voittaa, ja massiivisista kerrostalohankkeista välittömästi luovutaan. Perusvantaalaisena myös oletan marssijärjestyksen olevan selvä: osakkeen omistajien mielipide ja etu menee vuokra-asukkaiden edelle.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

21. Rosenström, Pirjo

Jos kaavoittaja ja päättäjät olisivat tutustuneet Aalto-yliopiston tutkimukseen Turvallinen kaupunki, ei tällaista kaavamuutosta olisi koskaan ehdotettu. Mutta koska Vantaan päätöksiä ei tehdä koskaan minkään muun, kuin juuri sen hetkisen päähänpiston mukaan, käy näin. Käytössä olisi hyviä tilastoja ja ennusteita väestökehityksestäkin, mutta niitä ei käytetä, vaan katsotaan vain juuri sen hetkistä tilannetta. Epäilen, että vähän tästä eteenpäin, huomataan taas "yllättäen", että maahan muuttajien ansiosta oppilasluku nouseekin, ja joudutaan rakentamaan kalliita uusia homekouluja. Eikö Tarhapiisto jo näiden remonttienkin takia olisi syytä pitää koulukäytössä varakouluna näille remontin alla oleville kouluille?

Suoranaisen rahantuhlauksen lisäksi; vasta v. 2000 laajennettu uudehko koulu ollaan pistämässä 180 000 eurolla maan tasalle, tässä ollaan pilaamassa lähiympäristön viihtyisyyttä urakalla: kaksi korkeata vuokrataloa sadan auton parkkipaikkoinen keskelle vanhaa

asutusta, jossa jo ennestään on yliedustus vuokrataloista. Eikö Vantaankin pitäisi alkaa pitää huolta siitä, ettei alueiden eriarvoisuus kasva, vaan tehdään kaikki, jotta viihtyisyys kasvaa. Siihen auttaa se, että alueen asuntokantaa monipuolistetaan. Havukoskea painaa vieläkin vanha maine ongelmalähiönä, joka syntyi juuri siksi, että liian paljon suuria vuokra-asuntoja pantiin yhteen paikkaan. Tämän vuoksi alueen profiilia pitää nostaa rakentamalla jatkossa ylipäänsäkin vain asumisoikeus- tai omistusasuntoja ja matalaa rakentamista. Vai eikö köyhällä ole oikeus asua muualla kuin korkeassa kerrostalossa. Enkä ymmärrä, että jossain Lontoossa voidaan ylläpitää suuria vanhoja matalia asuinalueita, mutta Vantaalla on niin ahdasta, että uudetkin matalat rakennukset pitää purkaa ja rakentaa tilalle 8-kerroksisia asuntoja!

On myös melko törkeää rakentaa suuri parkkipaikka lastentarhan viereen. Pitääkö lasten hengitysilma pilata? Varsinkin talvipakkasilla pohjoistuuli vie pakokaasut suoraan tarhal-
le.

Alueen kehittämisen kannalta täysin kestäväntöntä, että vuokrataloja rakennetaan tänne lisää. On todistettu tosiasia, että jos halutaan ympäristön pysyvän viihtyisenä, ja ilkvallan ja muunlaisen ympäristön häiriökäyttäytymisen mahdollisimman pienenä, se onnistuu vain, kun kaupungin vuokrataloja on vain rajoitetusti ja hajautetusti alueella. Viihtyisä ympäristö auttaa ihmisiä juurtumaan ja sitä kautta itsekin sitä huolehtimaan ympäristöstään.

Myös ajatus siitä, että tuleviin kerrostaloihin sijoitettaisiin myös erityisryhmäläisiä, on todella huono ajatus. Lievästikin kehitysvammainen on helppo hyväksikäytön ja kiusaamisen uhri ja päihdeongelmainen ei sellaisessa ympäristössä parane. Heidät pitää kaikki sijoittaa valvottuihin omiin pientaloihin, ei meidän, vaan oman etunsa vuoksi. Niin, esimerkiksi Tarhahuiston tiloihin. Myös nuorisolle voisi tilat antaa erilaisiin harrastuksiin. Se, jos mikä, olisi investointi, joka kannattaa. Kun nuoret saavat elämänsä sisältöä harrastusten kautta, säästyy yhteiskunnalta pitkä penni, kun ilkvallan ja syrjäytymisen sijasta kasvaakin tasapainoisia, kunnon kansalaisia.

*Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Eri-
tyisasuntoja ei ole tulossa tälle alueelle.*

22. Leena Ståhl

Vastustan Tarhahuiston koulun alueen ottamista rakennuskäyttöön.

Koulu pitää säilyttää asukaskäytössä, ja mahdollisesti tulevassa koulukäytössä.

Oli Vantaan päättäjiltä erityisen huono päätös lakkauttaa koulu ja laittaa pienet koululaiset kulkemaan pitkiä matkoja, kun lähellä olisi ollut turvallinen ja laadukas koulu. Ihan joka paikassa ei voi säästää.

Vielä huonompi päätös olisi rakentaa siihen massiivisia asuintaloja. Alue on jo nyt tiheään asutettu, ja asukkailla on säilytettävä ne vähäiset virkistysmahdollisuudet, ja ilma-
vuus joka tuhoutuisi asunrakennusten myötä. Koulun yhteydessä oleva kenttä on jatkuvasti alueen lasten käytössä ja turvallisen lähiliikunta paikkana.

Kaupungin päättäjät ovat velvollisia huolehtimaan asuinalueiden viihtyvyydestä, eikä vaan miettimään miten joka neliöstä saataisiin paras hyöty. Vantaalla löytyy kyllä vapaita tilaa rakentaa taloja, niin että niitä ei tarvitse rakentaa viereen.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

23. Reetta Suvitaival

Olemme mieheni kanssa muuttaneet 1.7.2013 Lehmipolku 1:een. Asumme ylimmässä kulmahuoneistossa josta on suora, kaunis näkymä etelä-Päiväkumpuun. Tämä rakennushanke torpedoisi kalliilla maksetun näköalan.

Mielestäni Havukoskella on jo aivan riittävästi korkeita kerrostaloja, jotka varjostavat asuinalueita. Lisäksi alue on liian altaaksi rakennettu ja henkireikämme onkin ollut kaunis näkymä luontoon, sekä lähialueelle.

Pelkään että korkeat VAV:n kerrostalot tuovat mukanaan tälle rauhalliselle puolelle Havukoskea levottomuutta ja rauhattomuutta. Havukoski on tunnettu ”huonosta” maineestaan, ja muutimmekin alueelle suurin ennakkoluuloin. Olemme yllätykseksemme todenneet Lehmipolun lähialueen rauhalliseksi, ja toivomme sen myös jatkuvan.

Omasta sekä monien muiden mielestä koulurakennukselle täytyisi vielä yrittää keksiä toimintaa, jos ei Vantaan kaupungin taholta, niin vähintään yksityiseltä sektorilta. Koulurakennus on täysin kunnossa, eikä ole kovin kauaa siitä kun sitä laajennettiin. Ihmettelenkin tässä että miksi koulurakennus pitää yhtäkkiä purkaa, kun sitä vielä hetki sitten laajennettiin.

Olisi surullista huomata, että ikkunastamme näkyisi suoraan naapuriin, kun kuitenkin maksoimme asunnostamme kovinkin korkean hinnan, jotta saisimme hieman rauhaa. Emme enää pystyisi nauttimaan aamuauringosta parvekkeellamme, saati yksityisyydeltämme. Ajatus mahdollisista vastapäisistä ikkunanaapureista saa minut surulliseksi ja masentuneeksi.

Toivon hartaasti, että Tarhapuiston korkeiden talojen rakennushanke jäisi toteutumatta, sillä vaihtoehtoja on todella paljon. Se, että taloja ahdistetaan viereen, ei edistä kenenkään hyvinvointia. Toivonkin Vantaan kaupungin rakennushankkeen päättäjiltä hieman inhimillisyyttä, ei pelkkää voittojen maksimointia.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

24. Taipale, Johanna ja Jari

Vastustamme Tarhapuiston koulun tilalle suunnitteilla olevaa rakennushanketta. Nykyisen koulun tilalle on suunnitteilla rakentaa 2 VAV:n kerrostaloa.

Kerrostalot nykyisen koulun tilalla ruuhkauttaisivat nykyistä yhteistä pihaamme ja muuttaisi kerrostaloaluettamme levottomampaan suuntaan. Tästä syystä vastustamme kerrostalojen rakentamista Tarhapuiston koulun tilalle.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

25. Valkonen, Kirsi-Mia

Vastustan ko. kaavaehdotusta! Alueelle ei saa rakentaa suunnitteilla olevia VVA taloja. Hanke on suorastaan naurettava. Alue on jo nyt ahtaasti rakennettu, tiet kapeita ja talot korkeita. Lähipalvelut ja kulkuyhteydet heikkoja palvelemaan nykyisiä asukkaita ja koko seutu muuttumassa melko rauhattomaksi, eli emme halua tälle alueelle enempää ongelma asukkaita lisää. Lisäksi ko. Tarhapuiston koulu tuntuu olevan täysin käyttökelpoinen tälläkin hetkellä, toimiihan siellä nytkin väliaikaista vammaistoimintaa vai onko heidät syydetty ns. homekouluun? Kouluhan on melko uusi. Lisäksi täytyy huomioida viereinen päiväkotijärjestelmä ja lähellä asuva naapuristo. Jos ko. paikkaan on pakko jotain rakentaa niin ehkä kaksikerroksisia rivitaloja tai asukastoimintaa.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

26. Järvinen, Lauri, Suvitaival, Reetta ja 19 muuta + 146 allekirjoittajaa

Muistutus Vantaan kaupungille asemakaavan muutoksesta numero 002186

Vantaan kaupunki lähetti meille Havukosken asukkaille tiedon, että nykyisen Tarhapuiston koulun tontille VAV aikoo rakennuttaa kaksi korkeintaan 8-kerroksista taloa.

Me Havukosken asukkaat olemme kauhistuneita ja huolissamme asuin- ja työympäristöstämme. Havukoskella on jo kauan ollut epämiellyttävä maine levottomana betonilähiönä. Olimme jo ehtineet luottaa siihen, että kaupunki olisi luopunut liian ahtaasta rakentamisesta, mikä luo stressiä asukkaille ja synnyttää helposti sosiaalisia ongelmia.

Kaupungin tulisi luoda asukkailleen turvallinen ja viihtyisä asuinympäristö virkistysalueineen. Kaikkien toive olisi mahdollisuus harrastaa liikuntaa ja sosiaalista virkistystä. Tavoitteena tulisi olla ympäristö, jossa toteutuisi sosiaalinen aktiivisuus ja yhteisöllisyys. Nämä ihmisten hyvinvointiin vaikuttavat edellytykset valitettavan usein torpataan liian ahneella rakentamisella.

Tarhapuiston läheisyydessä olevilta taloilta puuttuu lähes kokonaan parkkipaikat! Koulun viereisellä tontilla on voinut pysäköidä asukkaiden ja kaupungin työntekijöiden autoja, mutta pelkäämme, että parkkipaikkammekin ovat vaarassa kadota rakennustyömaan alta. Tällä hetkellä kaupungin palvelualalla (mm. kaupungin kotihoito) kärsitään parkkipaikkojen vähydestä. Työnteko on jo vaikeutunut huomattavasti tästä epäkohdasta. Asukkaat ja kaupungintyöntekijät tulevat vaatimaan asiaan korjausta!

Pelkäämme myös asuntojemme arvon laskua. Me asuntosäästäjät maksamme vuosikymmeniä omaa asuntoamme ja arvonlasku tekee elämämme entistä epävarmemmaksi.

Maisemalliset arvot on otettava huomioon. Emme toivo näkevämme tulevaisuudessa naapurimme olohuoneeseen tai aamupalapöytään nykyisen upean maiseman sijaan.

Toivoisimme hartaasti, että voisimme kehittää Havukoskea viihtyisäksi ja viehättäväksi kaupunginosaksi levottoman betonislummin sijaan. Siksi vaadimme Tarhapuiston koulun tilalle virkistysaluetta, puiston pelikenttineen ja parkkipaikkoja autoillemme.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Nykyisten asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

27. Asunto Oy Lehdespolku 5

As Oy Lehdespolku 5 ei hyväksy kaavamuutosta nro 002186.

Lehdespolku 5:n talot on suojelukohde ja suojellun kohteen ”henki” tulee kärsimään.

Yleinen viihtyisyys tulee kärsimään, liikenteen hiukkaspäästöt lisääntyvät, myös liikenteen melu.

Valoisuus vähenee, G ja H talot kärsivät eniten.

Jos rakennettavat talot pitää olla vuokrataloja, niin as. oy:n asuntojen arvo laskee, joka on kestämaton tilanne meille ”vanhoille” veronmaksajille.

Purkamistoimenpiteet ja rakentaminen aiheuttavat saasteita ja melua, rakenteet halkeilevat räjäytyksistä ja rakentamisesta.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

28. Asunto Oy Lehmipolku 1 / hallitus + 67 allekirjoittajaa

Vastustamme asemakaavan muuttamista.

29. Asunto Oy Lehmipolku 2

Asunto Oy Lehmipolku 2:n hallitus on päättänyt että AS OY Lehmipolku 2 vastustaa kaavamuutoksen toteuttamista.

30. Asunto Oy Karjopolku 12

Asunto Oy Karjopolku 12:n hallitus on päättänyt, että AS OY Karjopolku 12 vastustaa kaavamuutoksen toteuttamista.

31. Museovirasto

Museovirasto toteaa, ettei sillä ole osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuoden 2005 arkeologisen kulttuuriperinnön inventointiin. Kaavaa ei enää ole tarpeen lähettää Museovirastoon uudelleen lausunnonle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

32. Kaupunginmuseo

Tarhapiiston alue on Havukosken kulttuurihistoriallisesti arvokkaista alueista viimeksi rakennut. Nuorimmat rakennuksista on valmistunut 1980-luvun alussa, kuten myös suunnittelualueella sijaitseva Tarhapiiston koulu. Koulu ei ole mukana Vantaan kaupungin teettämässä kulttuuriympäristön inventoinneissa. Ikänsä ja sijoituksen puolesta rakennuksen voidaan katsoa kuuluvan Havukosken kaupunkikuvallisesti arvokkaaseen alueeseen. Rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot suhteessa Havukosken alueeseen ja yleisemmin suhteessa aikakauden muuhun koulurakentamiseen tulisi selvittää osan kaavatyötä.

33. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY

Kaavamuutoksen toteuttaminen ei edellytä johtosiirtoja eikä lähtökohtaisesti myöskään vesihuollon lisärakentamista. On tosin mahdollista, että kaavatyön aikana syntyvä tonttijako edellyttää Havukoskenkadun vesihuollon jatkamista hieman pohjoiseen.

34. Vantaan Energia

Sähköverkko

Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapelin sijainti.

Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannusten osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

Kaukolämpöverkko

Ei huomautettavaa.

3.3.2015 suunnittelijat tavattavissa Tarhapuiston entisellä koululla

Tarhapuiston entisellä koululla pidettiin 3.3.2015 tilaisuus, missä asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki, liikenneinsinööri Ilari Heiska ja vuorovaikutusasiantuntija Pia Tasanko olivat kertomassa kaavatyön vaiheesta. Paikalla oli 12 asukasta.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Päätös tuli lainvoimaiseksi 1.3.2009.

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa on painotettu mm. seuraavia tekijöitä:

- Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle.
- Riittävän asuntotuotannon turvaamiseksi alueidenkäytössä on varmistettava tonttimaan riittävyys.

Hanke on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukainen.

Kunnan asettamat tavoitteet

Vantaan tasapainotetun strategian mukaan kaupunki luo rakentamisedellytykset noin 2000 asunnon vuosituotannolle siten toteutettuna, että se eheyttää kaupungin yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää optimaalisesti olemassa olevaa infrastruktuuria ja palveluja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tontin sijoittuminen yleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle on huomiotava rakentamisessa.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Kaupunginhallitus päätti 11.4.2011

- vapauttaa myyntiin Tarhapuiston koulukiinteistön 92-74-314-2, koska kaupunki ei tarvitse kyseessä olevia koulurakennuksia enää 1.1.2012 jälkeen omaan käyttöönsä ja
- edellyttää, että tilakeskuksen johdolla kaupunginhallitukselle valmistellaan vaihtoehtot po. kohteen käytöstä ennen myyntipäätöksen toteuttamista ensisijaisena tavoitteena tontin käyttäminen asumiskäyttöön.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013

- jatkaa Tarhapuiston koulun alueen suunnittelua vaihtoehdon 2 (ks. alla) pohjalta ja

- käynnistää asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa.

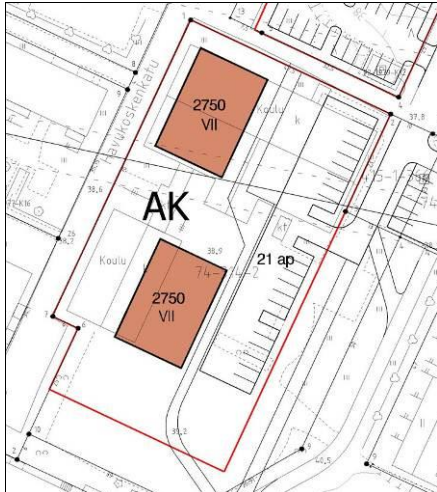
Edellä olevan kaupunginhallituksen päätöksen pohjana oli 3 vaihtoehtoa:

Vaihtoehto 1:

Olevat rakennukset säilytetään ja kunnostetaan muuhun käyttöön.

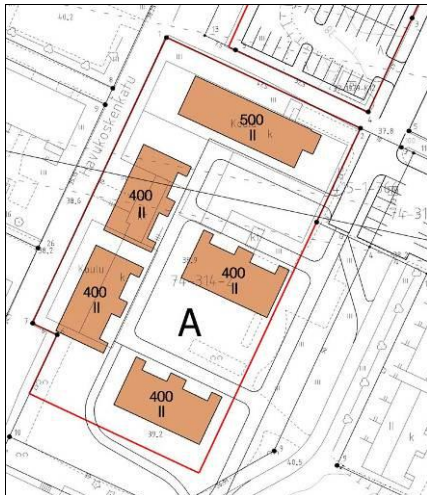
Vaihtoehto 2:

Kaksi VII-kerroksista kerrostaloa, n. 5500 k-m².



Vaihtoehto 3:

II-kerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja, n. 2300 k-m².



Koivukylän Sosialidemokraatit ry lähetti kaupunginhallitukselle uudelleen käsittelypyynnön Tarhapuiston koulun alueen maankäyttösuunnitelmasta. Koivukylän aluetoimikunta on 4.4.2012 päättänyt esittää tutkittavaksi vaihtoehdon Tarhapuiston koulun ottamiseksi Koivukylän asukkaiden, järjestöjen ja kaupungin yhteiseen käyttöön kylän omana toimintakeskuksena/kylätalona.

Apulaiskaupunginjohtaja totesi, että kaupunki ei tilakeskuksen tekemän selvityksen mukaan tarvitse tiloja omaan toimintaansa, joten vaihtoehto merkitsee koulukiinteistön myyntiä ulkopuoliselle toimijalle. Koulukiinteistön peruskorjaaminen kaupungin toimes-

ta ja sen luovuttaminen asukkaiden ja järjestöjen käyttöön on kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen kestävä ratkaisu.

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2013, ettei Koivukylän sosialidemokraattien uudelleenkäyttelypyyntö anna aiheita enempään toimenpiteisiin.

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Heti alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu tehokasta asuntoaluetta (A1). Kun alue vielä sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle kerrostaloja.



Havainnekuva / P&R Arkkitehdit Oy

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Alueelle sijoittuisi kaksi asuinkerrostaloa. Rakennusoikeutta on yhteensä 4 500 k-m². Rakennusten enimmäiskerrosluku on VII, kuitenkin siten että ylin kerros on pienempi kuin muut kerrokset (enintään $\frac{3}{4}$).

Asuinrakennusten, talousrakennusten, niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokastosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Niitä on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m² eli vähintään 35 kpl (pysäköinnin mitoitusohjeen määräaikainen kokeilu 1.1.2014 – 31.12.2018).

LPA Autopaikkojen korttelialue

Korttelin 74315 autopaikkatontti 2 on nykyisellään alimittainen siihen, että siihen mahtuisi kaksipuoleinen pysäköinti. Niinpä sitä levitetään 3 metrillä.

Muut alueet

VL Lähivirkistysalueet

Tarha-nimisestä lähivirkistysalueesta muutetaan vähän katualueeksi Kiulukujan uutta kääntöpaikkaa varten. Toisaalta nykyisestä koulutontista siirretään vähän Tarha-lähivirkistysalueeseen. Kaikkiaan lähivirkistysalue pienenee n. 20 m².

Katualueet

Kiulukujan katualue pitenee n. 80 metrillä. Jatko-osa palvelee mm. päiväkodin saattoliikennettä. Katualueelle sijoitetaan 6 pysäköintipaikkaa tätä varten.

5.3 Asemakaavan muutoksen vaikutukset

Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen

Alueeltaan puretaan koulurakennukset ja tilalle rakennetaan kaksi asuinkerrostaloa. Uusia asukkaita tulee runsaat sata.

Kiulukuja pitenee etelään päin, nykyisen koulutontin länsireunalle. Kiulukujan jatke palvelee lähinnä eteläpuolisen päiväkodin saattoliikennettä.

Kiulukujan jatkeen alta kaadetaan muutamia nykyisiä koulutontin puita.

5.4 Nimistö

Alueelle ei tule uusia nimiä. Kiulukujan katualue pitenee nykyiseen verrattuna ja Tarha-lähivirkistysalue hieman supistuu.

6 Asemakaavan muutoksen toteutus

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asuinrakennukset on tarkoitus toteuttaa asemakaavamuutoksen tultua voimaan

Vesihuolto

Alueelle on rakennettu vesihuolto kohdan 3.1 mukaan.

Hulevesiviemäröinti

Alueen hulevesiverkosto on rakennettu kohdan 3.1 mukaan.

7 Kaavamuuostyöhön osallistuneet

Aluearkkitehti Vesa Karisalo

Aluearkkitehti Ani Pentinmikko

Asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki

Suunnitteluavustaja Vuokko Rova

Liikenneinsinööri Ilpo Pasanen

Liikenneinsinööri Ilari Heiska

Suunnitteluinsinööri (vesihuolto) Antti Auvinen

Suunnitteluinsinööri (geotekniikka) Anna-Leena Karhunen

Asuntotuotannon kehittämisspäälikkö Tuula Hurme

Rakennustutkija Susanna Paavola

Teppo Pietarinen P&R Arkkitehdit Oy

Kari Nauska VAV Asunnot Oy

Vantaalla 16. päivänä maaliskuuta 2015

VANTAAN KAUPUNKI

Kaupunkisuunnittelu

Aluearkkitehti

Vesa Karisalo

Asemakaavasuunnittelija

Lassi Tolkki

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 092 Vantaa **Täyttämispvm** 11.02.2015
Kaavan nimi 002186 Havukoski 74
Hyväksymispvm **Ehdotuspvm**
Hyväksyjä **Vireilletulosta ilm. pvm** 13.03.2014
Hyväksymispykälä **Kunnan kaavatunnus** 092002186
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6912 **Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] **Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]** 0,6912

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6912	100,0	4500	0,65	0,0000	2700
A yhteensä	0,4358	63,0	4500	1,03	0,4358	4500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5151	-1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1144	16,6	0		0,0004	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1410	20,4	0		0,0789	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

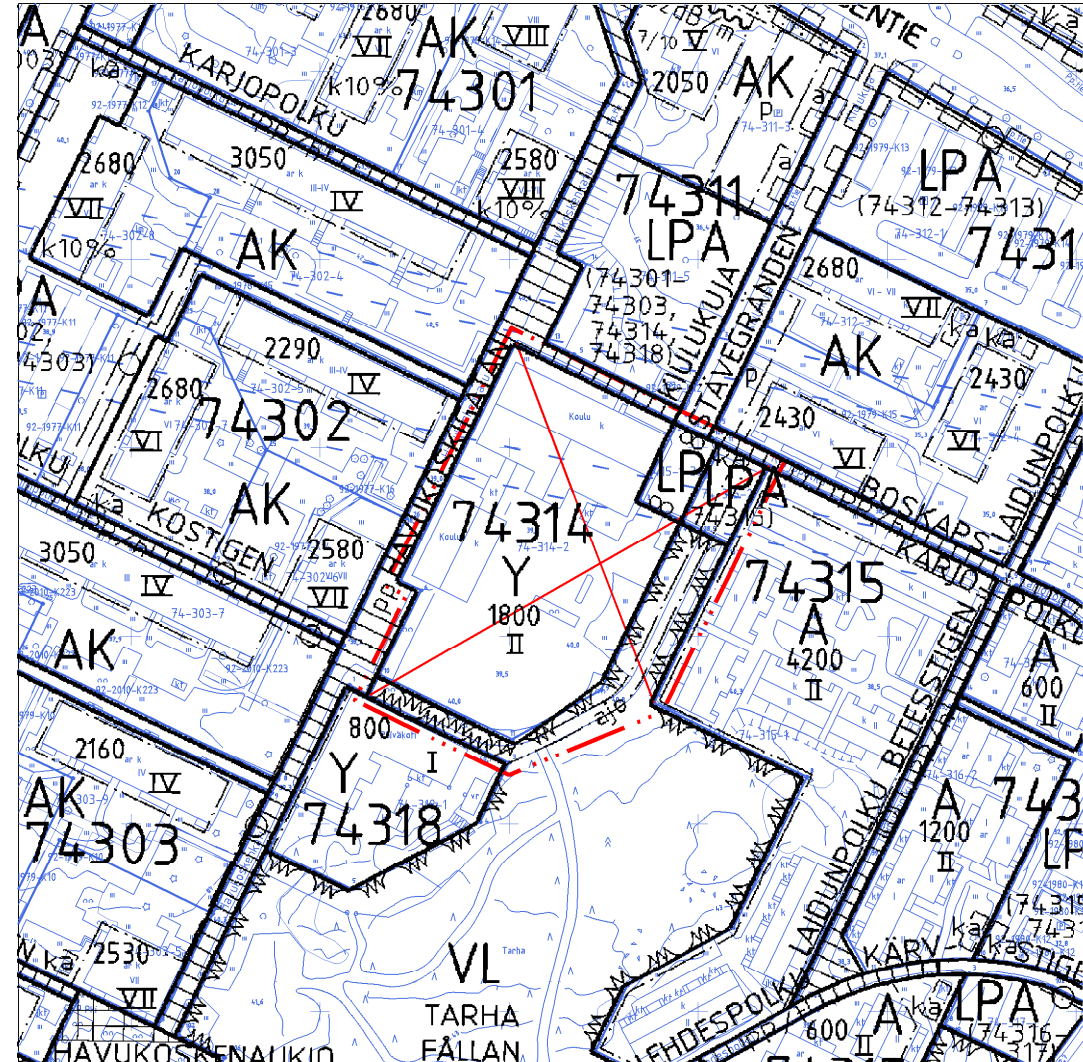
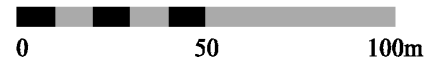
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6912	100,0	4500	0,65	0,0000	2700
A yhteensä	0,4358	63,0	4500	1,03	0,4358	4500
AK	0,4358	100,0	4500	1,03	0,4358	4500
P yhteensä						
Y yhteensä	0,0000		0		-0,5151	-1800
Y	0,0000		0		-0,5151	-1800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1144	16,6	0		0,0004	0
VL	0,1144	100,0	0		0,0004	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1410	20,4	0		0,0789	0
Kadut	0,1019	72,3	0		0,1019	0
LP	0,0000		0		-0,0299	0
LPA	0,0391	27,7			0,0069	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002186	16.3.2015	689504 1 / 2

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 74



HAVUKOSKI

Asemakaavan muutos

Kortteli 74314 ja osa korttelia 74315
sekä katu- ja virkistysalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli
74314 ja osa korttelia 74315 sekä
virkistys- ja liikennealueet.)

Tonttijaon muutos
Kortteli 74314.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 74

HAVUKOSKI

Ändring av detaljplanen

Kvarteret 74314 och del av kvarteret
74315 samt gatu- och rekreationsområden
(Kvarteret 74314 och del av kvarteret
74315 samt rekreations- och trafikområden
i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Kvarteret 74314.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:



3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin sekä talousrakennuksiin saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, pyykinpesu-, sauna-, väestönsuoja-, autotalli-, teknisiä ym tiloja yhteensä enintään 20 % tontin rakennusoikeudesta.

Asuinrakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa liike-, toimisto-, palvelu- ja työtiloja enintään 15 % tontin kerrosalasta.

Pysäköintialueelle saa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi rakentaa autokatoksia ja jätehuollon tiloja.

Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan kussakin kerroksessa saa rakentaa kaavakartalla osoitetun kerrosalan lisäksi.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Kaavakartalla osoitetun asuinkerrosalan lisäksi rakennettavaksi sallittuja tiloja varten ei tarvitse rakentaa auto-paikkoja.

Asukkaiden yhteiseen käyttöön tulevaa kerhotilaa tulee rakentaa vähintään 1 % kerrosalasta.

Saunoja ja teknisiä tiloja saa rakentaa sen estämättä, mitä suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on määrätty.

Asuinrakennusten kattojen on oltava tasakattoja tai ilmeeltään tasakattomaisia.

Asuinrakennusten, talousrakennusten, niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivyttävä arkkitehtuurin keinoin.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Porrashuoneista tulee olla suora uloskäynti jalankululle ja polkupyöräilylle varattujen katujen suuntaan sekä piha-alueille.

Alueelle tulee laatia hulevesien hallintasuunnitelma.

Pysäköintiin varatut alueet on erotettava muista piha-alueista ja kadusta rakentein tai istutuksin.

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

I samtliga våningar i bostadsbyggnaderna samt i ekonomibygnaderna får utom bostaden byggas sådana förråds-, service-, hobby-, klubb-, tvätt- och bastuutrymmen, skyddsrum och garage, tekniska utrymmen samt andra utrymmen som tjänar boendet, utöver den våningsyta som har anvisats på plankartan, motsvarande sammanlagt högst 20 % av tomtens byggrätt.

I bostadsbyggnadernas första våning får utöver den våningsyta som märkts ut på plankartan byggas affärs-, kontors-, service- och arbetsutrymmen omfattande högst 15 % av tomtens våningsyta.

På parkeringsområdet får utöver den våningstal som markerats på kartan, byggas carportar och utrymmen för sophantering.

Utöver den våningsyta som anvisas på plankartan får den del av trapphusen som i varje våning överskrider 15 m²-vy byggas.

Trapphusen ska ha naturligt ljus.

Inga bilplatser behöver byggas för de utrymmen som får byggas utöver den våningsyta som anvisats på plankartan.

Minst 1 % av våningsytan ska anvisas för gemensamma klubblokaler för de boende.

Bastur och tekniska utrymmen får byggas, utan att det som bestämts om högsta tillåtna våningstal utgör ett hinder.

Bostadsbyggnaderna ska ha plana tak eller tak som ger ett plant intryck.

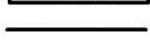
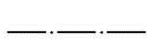
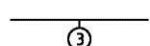
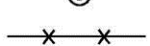
Bostadsbyggnaderna, ekonomibygnaderna samt stängsel, konstruktioner och carportar i anslutning till dessa, ska vara högklassiga till sin arkitektur. Eventuella elementfogar ska döljas genom arkitektoniska lösningar.

Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet intryck.

Trapphusen ska ha en direkt utgång till de gator som reserverats för gång- och cykeltrafik samt till gårdsområdena.

För området ska utarbetas en plan för dagvattenhanteringen.

De områden som reserverats för parkering ska uppdelas och avskiljas från de övriga gårdsområdena och gatan med hjälp av konstruktioner eller planteringar.

      	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 ap/ 130 krs-m². Liiketilat 1 ap/ 35 krs-m². Toimisto-, palvelu- ja työtilat 1 ap/ 50 krs-m². Rakennusluvassa on osoitettava riittävä määrä polku- pyöräpaikkoja.	Minimiantalet bilplatser: Bostäderna 1 bp/ 130 m²-vy. Affärslokaler 1 bp/ 35 m²-vy. Kontors-, service- och arbetsutrymmen 1 bp/ 50 m²-vy. I bygglovet skall ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.
	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
KIULUKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
2250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VII	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
VI(34)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Det bråktal som står inom parentes efter den romerska siffran anger hur stor del av ytan på den största våningen i byggnaden som i den översta våningen får användas som ett utrymme som räknas in i våningsytan.
+	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som o-villkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
†	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
	Katu.	Gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
(74315)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentes anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnoin ole toisin osoitettu.	För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mättingsavdelningen

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

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__/20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__/20__



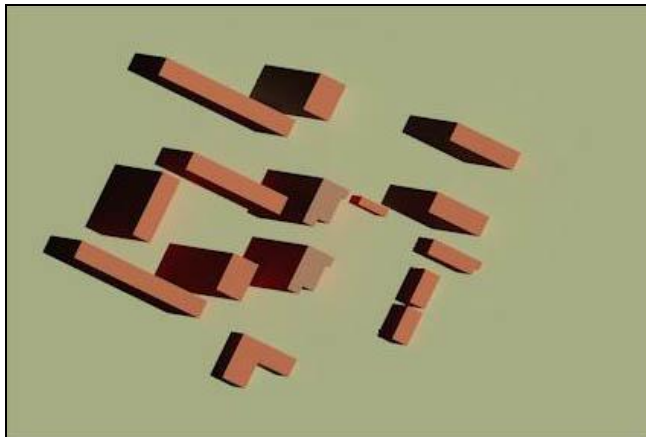
Alustava asemapiirros 1:1500 / P&R Arkkitehdit Oy

Kerrosala 4500 k-m²
noin 72 asuntoa

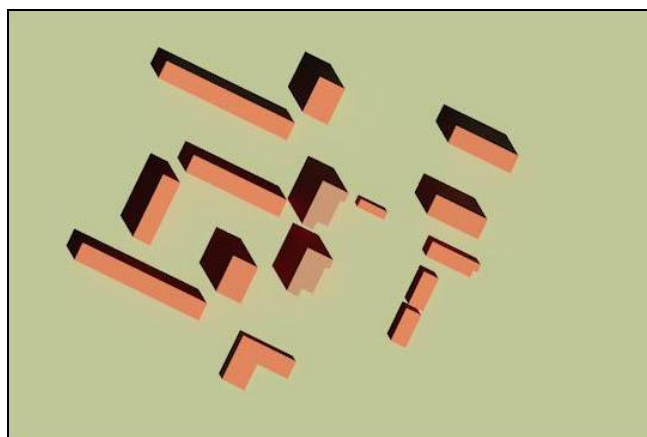
35 autopaikkaa (1ap/130 k-m²)

Varjostusselvitys / uudet rakennukset kuvan keskellä

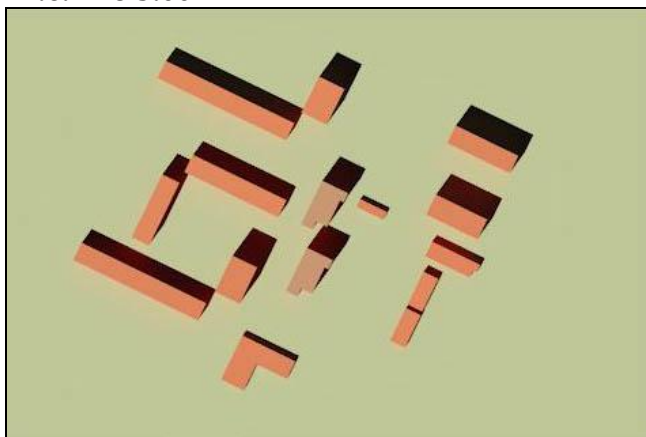
A: Keskikesä



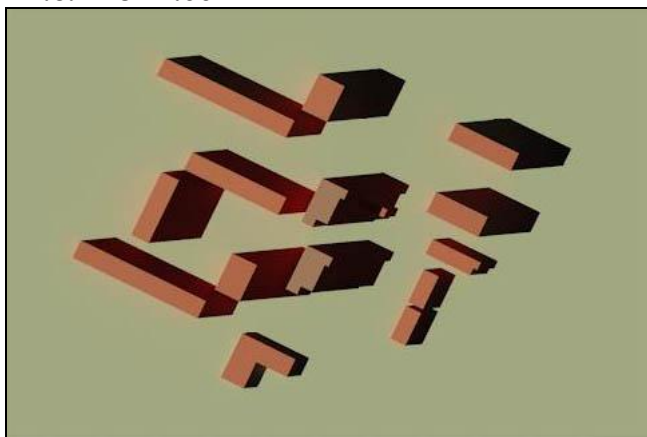
21.6. klo 9.00



21.6. klo 12.00

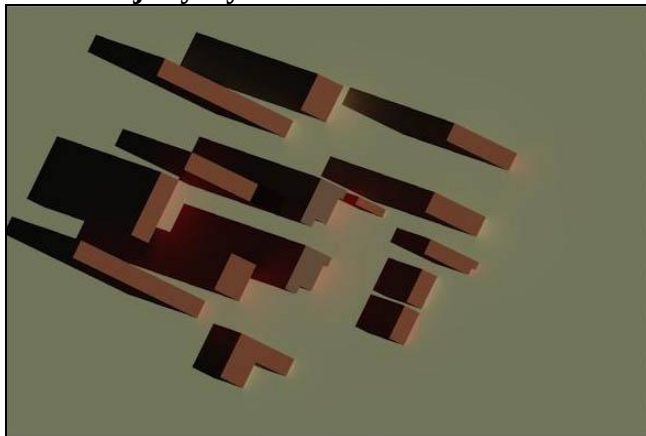


21.6. klo 15.00

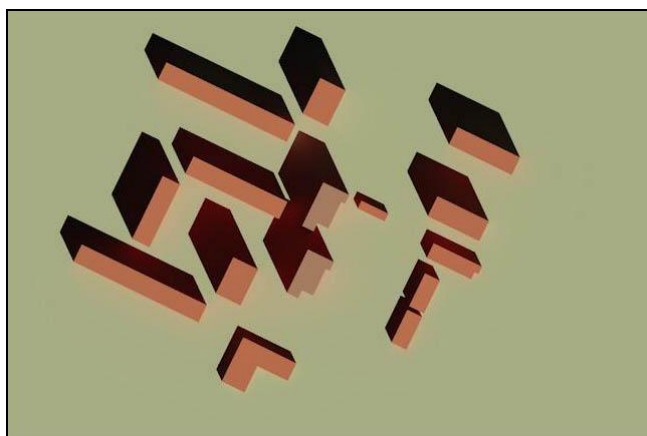


21.6. klo 18.00

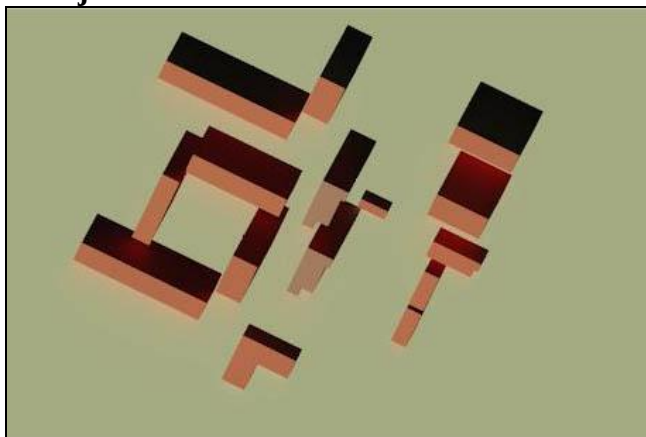
B. Kevät ja syksy



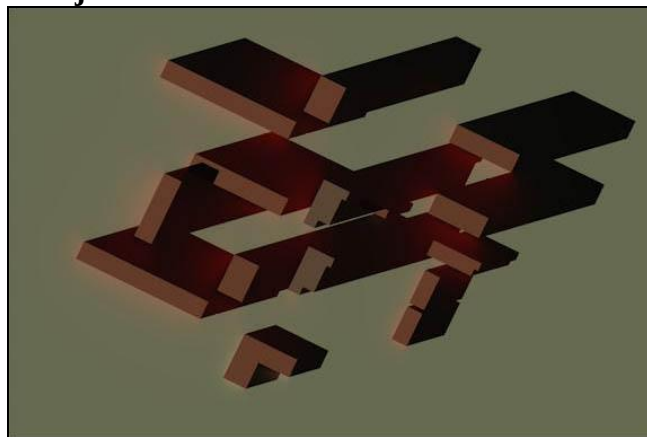
10.4. ja 1.9. klo 9.00



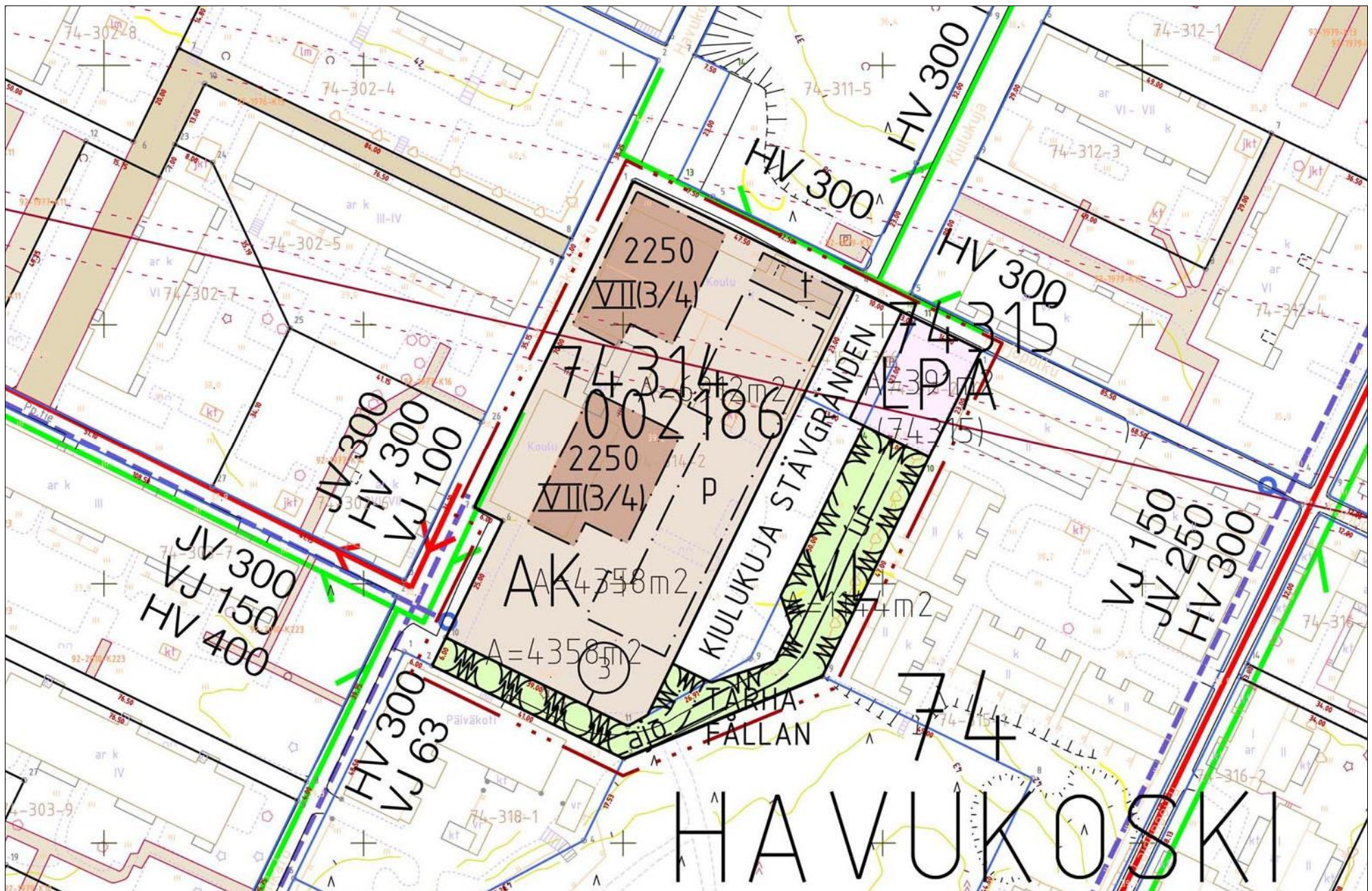
10.4. ja 1.9. klo 12.00



10.4. ja 1.9. klo 15.00



10.4. ja 1.9. klo 18.00



Vesihuollon yleissuunnitelma 1:1000



19 § **Suostumuksen antaminen tontin 92-23-172-1 kauppakirjan ehdon muuttamiseen / J-VN**

KA/4365/10.00.02.00/2012

J-VN/LM-H/TH/MH

Tontille 92-23-172-1 on 12.06.2014 myönnetty rakennuslupa paritalolle. Molemmat asunnot on tarkoitus esitellä kesällä 2015 valtakunnallisilla asuntomessuilla Vantaalla, Kivistön messualueella.

Tontin omistaja Tommi Hakala ja näytteilleasettaja Potius Oy ovat sopineet Osuuskunta Suomen asuntomessujen ja Vantaan rakennusvalvonnan kanssa, että toinen paritalon asunnoista esitellään sisältä runkovalmiudessa. Keskenäisyyden tarkoituksena on markkinoida näytteilleasettajan Potius Oy:n tuotetta / konseptia.

Tontin 92-23-172-1 kauppakirjassa on ehto, että ostaja sitoutuu 31.5.2015 mennessä rakentamaan Tontille asemakaavan, ympäristölautakunnan rakennuslupajaoston 27.11.2012 § 176 hyväksymien rakentamis- ja taideohjeiden ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty käyttöön otettavaksi.

Tommi Hakala ja Potius Oy ovat pyytäneet kaupungilta kyseisen ehdon muuttamista niin, että toinen asunto saisi jäädä messujen ajaksi sisältä runkovalmiuteen ja valmistuisi valmiiksi vuodenvaihteeseen 2016 mennessä sekä toinen asunto olisi valmis hyväksyttäväksi käyttöön otettavaksi kauppakirjan mukaisesti 31.5.2015 mennessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 19

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään myöntää Tommi Hakalalle 23. kaupunginosan (Kivistö) korttelin 23172 tontin nro 1 toisen asunnon rakentamisvelvoitteen täyttämiseen lisäaikaa 29.1.2016 saakka.

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



20 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002257 Asunto Oy Raikukuja II / LM-H**

VD/2364/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/Pjä

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Raikukuja II (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallis-tekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002257.

Asunto Oy Raikukuja II on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 17573/2 (kiinteistötunnus 92-17-573-2, jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 000316 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 22.3.1984) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 8000 k-m2.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002257 sopimusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 9450 k-m2, jonka lisäksi 68 asuntoon saa rakentaa 6,3 m2 parven. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee asuinrakennusoikeutta yhteensä 1450 k-m2 ja parvitilaa 428 k-m2.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002257 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmesataayhdeksänkymmentäneljä tuhatta neljä sataakahdeksänkymmen-tä viisi (394 485 €) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 20

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Asunto Oy Raikukuja II:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknislouhteiset tarkistukset.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:

- Kunnallistekniikan sopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen, puh. 09-83923540 paula.a.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/ Asemakaavan muutos nro 002257, kaupunginosa 17, Martinlaakso

Asunto Oy Raikukuja II on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 17573/2 (kiinteistötunnus 92-17-573-2, jäljempänä sopimusalue). Alueella voimassa olevassa asemakaavassa nro 000316 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 22.3.1984) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (kaavamerkintä AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 8000 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002257 sopimusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 9450 k-m², jonka lisäksi 68 asuntoon saa rakentaa 6,3 m² parven. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee asuinrakennusoikeutta yhteensä 1450 k-m² ja parvitilaa 428 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002257 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Raikukuja II ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Asunto Oy Raikukuja II (Y: 0125222-6),**
c/o Sato-Asunnot Oy
PL 401, 00601 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmesataayhdeksänkymmentäneljä tuhattaneljä sataakahdeksänkymmentä viisi (394 485 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002257 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kolmesadanyhdeksänkymmenen neljä tuhatta neljänsadankahdeksänkymmenen viiden (394 485 €) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavalkoisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täyteen. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002257 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002257 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002257, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

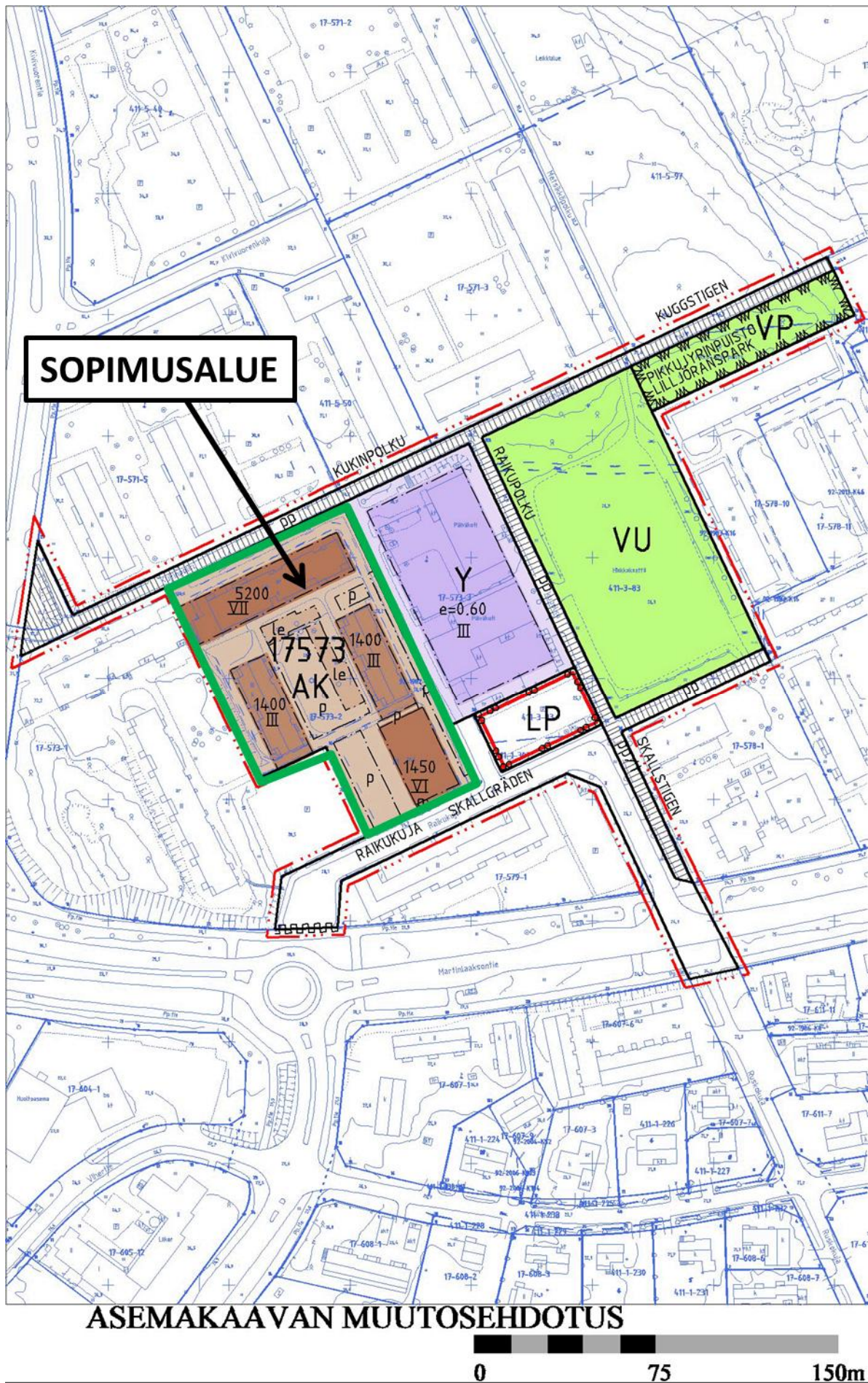
Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Raikukuja II:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Allekirjoitukset

LIITE A1.

Sopimusalue (vihreällä rajattu). Taustalla asemakaavan muutosehdotus nro. 002257





21 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos nro 002147 Asunto Oy Kekorivit / LM-H**

2373/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Kekorivit (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002147.

NCC Rakennus Oy on hakenut asemakaavan muutosta Viertolan (63.) kaupunginosassa, koskien mm. Yhtiön korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 92-63-172-4, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 000084 on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 29.8.1977. Sopimusalue on siinä osoitettu asuntorakennusten korttelialueeksi (A³), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1729 k-m².

Asemakaavan muutoksella nro 002147 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 7647 k-m² ja se muuttuu asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) korttelialueeksi. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavan muutokseen liittyen tehdään sopimus myös Asunto Oy Pajupellon kanssa.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on Hernetien varteen suunniteltua pysäköintikaistaa lukuun ottamatta toteutettu. Kaupunki rakentaa pysäköintikaistan (n. 8 kpl pysäköintipaikkoja) Hernetien katualueelle ja määrittelee pysäköintipaikkojen mahdolliset rajoitukset. Rajoituksissa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeet. Toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamishjelmassa.

Asemakaavamuutokseen nro 002147 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä seitsemänsataayhdeksänkymmentäkolmetuhattakaksisataaviisikymmentäseitsemän (793 257) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 21

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Asunto Oy Kekorivien kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kunnallistekniikan rakentamissopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kehityssinööri Mika Vähämaa, puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS / ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002147, kaupunginosa 63 Viertola

NCC Rakennus Oy on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee Asunto Oy Kekorivien korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä 92-63-172-4, kaupunginosassa 63, Viertola (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000084 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 29.8.1977) sopimusalue on osoitettu asuntorakennusten (A^3) korttelialueen 63172 tontiksi nro 4, jonka rakennusoikeus on 1729 k-m^2 . Asemakaavan muutoksella nro 002147 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 7647 k-m^2 . Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002147 [päivätty pp.kk.201x] sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 5918 k-m^2 ja asuntorakennusten korttelialue (A^3) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002147 liittyen Asunto Oy Kekorivit sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Asunto Oy Kekorivit** (Y: 0124813-9),
c/o Harry Jääskeläinen
Kultarikontie 5 H, 01300 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on Hernetien varteen suunniteltua pysäköintikaistaa lukuun ottamatta toteutettu. Kaupunki rakentaa pysäköintikaistan (n. 8 kpl pysäköintipaikkoja) Hernetien katualueelle ja määrittelee pysäköintipaikkojen mahdolliset rajoitukset. Rajoituksissa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeet. Toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä seitsemänsataayhdeksänkymmentäkolmetuhattakaksisataaviisikymmentäseitsemän (793 257) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002147 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkkoon 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 täydyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002147 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002147 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002147, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Kekoriveille ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

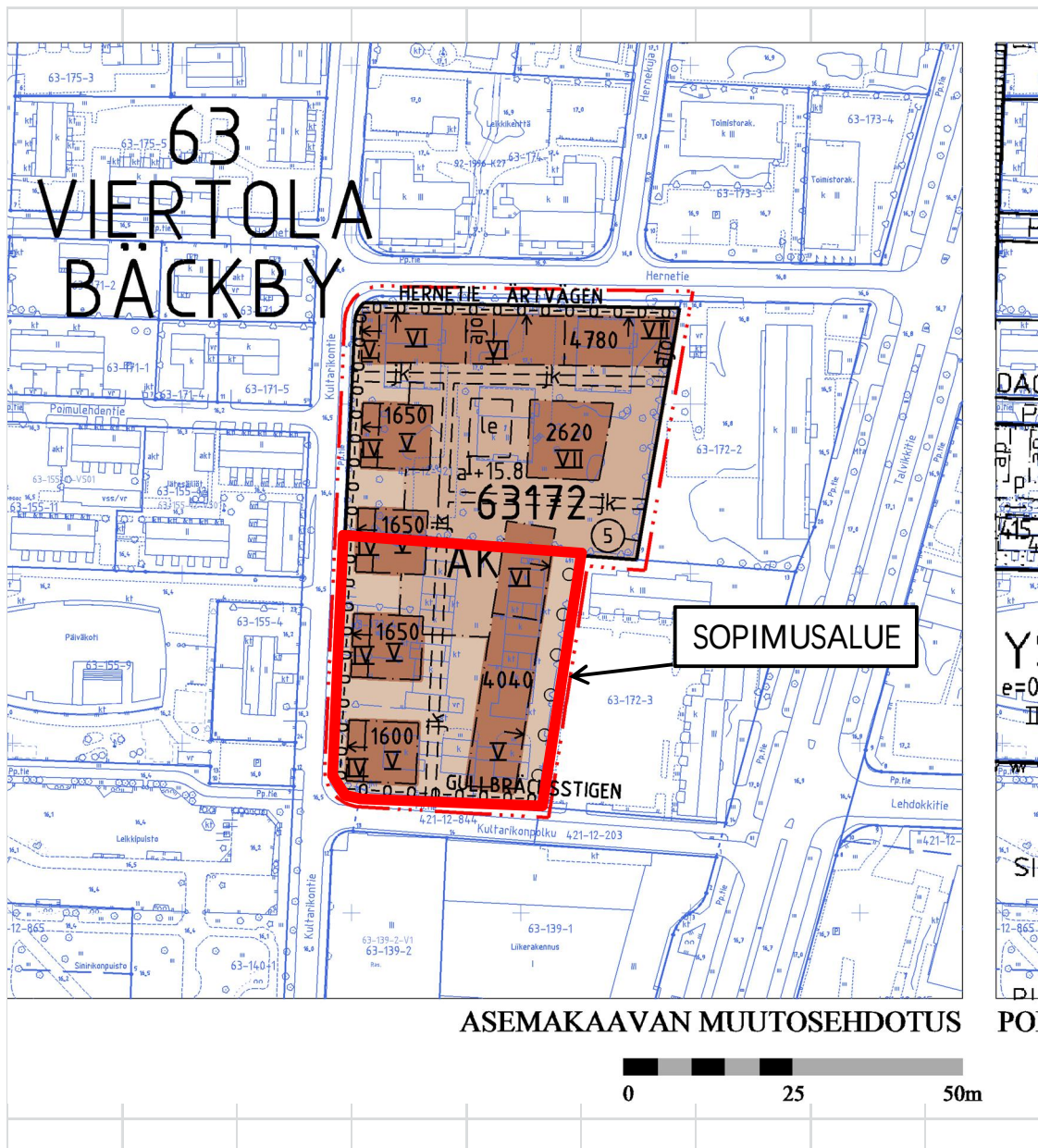
Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

Leea Markkula-Heilamo
yrityspalvelujohtaja

Asunto Oy Kekorivien
puolesta

XXX
xxxxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue





22 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja esisopimus määräalan luovutuksesta asemakaavanmuutos 002147 Asunto Oy Pajupelto / LM-H**

2371/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Pajupelto (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002147.

NCC Rakennus Oy on hakenut asemakaavan muutosta Viertolan (63.) kaupunginosassa, koskien mm. Yhtiön korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 92-421-12-921, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 000084 on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 29.8.1977. Sopimusalue on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK⁵), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4009 k-m².

Asemakaavan muutoksella nro 002147 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 10343 k-m² sen pysyessä asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) korttelialueena. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja. Asemakaavan muutokseen liittyen tehdään sopimus myös Asunto Oy Kekorivien kanssa.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on Hernetien varteen suunniteltua pysäköintikaistaa lukuun ottamatta toteutettu. Kaupunki rakentaa pysäköintikaistan (n. 8 kpl pysäköintipaikkoja) Hernetien katualueelle ja määrittelee pysäköintipaikkojen mahdolliset rajoitukset. Rajoituksissa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeet. Toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamishjelmassa.

Asemakaavamuutokseen nro 002147 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kahdeksansataakahdeksankymmentäyksituhattakolmesataaseitsemäntoista (881 317) euroa. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Yhtiö sopivat seuraavaa:

Asunto Oy Pajupelto luovuttaa Kaupungille n. 183 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-421-12-921.

Asemakaavamuutoksessa nro 002147 luovutuksen kohde on osoitettu liikenteelle varatuksi katualueeksi. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavanmuutos nro 002147 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 22

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- kaupunki tekee ja allekirjoittaa Asunto Oy Pajupellon kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan luovutuksesta.
- kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002147 on tullut voimaan.



- c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. esisopimus määräalan luovutuksesta
- 2 liitekarttaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehitysinsinööri Mika Vähämaa, puh. 09-83926180
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002147, kaupunginosa 63 Viertola

NCC Rakennus Oy on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee Asunto Oy Paljupellon korttelissa 63172 omistamaa kiinteistöä 92-421-12-921, kaupunginosassa 63, Viertola (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 000084 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 29.8.1977) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK⁵) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 4009 k-m². Asemakaavamuutoksella nro 002147 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 10343 k-m² sen pysyessä asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) korttelialueena. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutoksella nro 002147 [päivätty pp.kk.201x] sopimusalueelle tulee lisää rakennusoikeutta 6334 k-m². Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002147 liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan kaavamuutoksen mukaisten maankäyttörajoitusten toteutuminen eli katualueiden luovutus kaupungille.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä **Kaupunki**).
- 1.2 **Asunto Oy Pajupelto (Y: 0217296-5)**,
c/o Takuuisännöinti Oy, PL 221, 01301 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosalueella palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on Hernetien varteen suunniteltua pysäköintikaistaa lukuun ottamatta toteutettu. Kaupunki rakentaa pysäköintikaistan (n. 8 kpl pysäköintipaikkoja) Hernetien katualueelle ja määrittelee pysäköintipaikkojen mahdolliset rajoitukset. Rajoituksissa pyritään ottamaan huomioon sopimusalueen asiointi- ja vieraspysäköinnin tarpeet. Toteuttamisen ajankohdasta päätetään kunnallistekniikan rakentamisohjelmassa.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä

kahdeksansataakahdeksankymmentäyksituhattakolmesataaseitsemäntoista (881 317) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002147 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö luovuttaa Kaupungille tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi Kaupungin hyväksymän vakuuden, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

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 täyteen. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002147 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002147 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002147, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut

voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Paljupelto (jäljempänä Yhtiö) tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täytyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002147 [päiväty xx.xx.201x] on tullut voimaan.

II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Asunto Oy Pajupelto (Y: 0217296-5),
c/o Takuuisännöinti Oy
PL 221, 01301 VANTAA
(jäljempänä **Yhtiö**).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Vantaan kaupungin Tikkurilan kylässä Pajupelto –nimisestä tilasta Rn:o 12:921 (kiinteistötunnus 92-421-12-921) n. 183 m²:n suuruinen määräala (jäljempänä Määräala). Määräala on merkitty ohjeellisesti oheiseen kartta-liitteeseen B1.

Määräala on asemakaavamuutoksen nro 002147 mukaista katualuetta.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Määräalan omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. KIINNITYKSET, RASITUKSET JA MAKSUT

- 3.1 Yhtiö luovuttaa Määräalan kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasiuksista ja rasitteista vapaana.
- 3.2 Yhtiö vastaa niistä Määräalaan kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kaupunki on tarkastanut Määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja Määräalasta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut saamaansa Määräalaa koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, rasiustodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaava-kartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO JA RAKENNUKSET

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.
- 6.2 Määräala luovutetaan ilman rakennuksia ja rakennelmia.

Tätä luovutuskirjaa on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Pajupellolle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu luovutuksen edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2015.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002147, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomaisen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan osapuoli ei esitä minkäänlaisia korvausvaatimuksia siinä tapauksessa, että esisopimus lakkaa olemasta voimassa.

2. ESISOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot luovutuksen kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta ja esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Pajupellolle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

ALLEKIRJOITUKSET

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Pajupellolle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

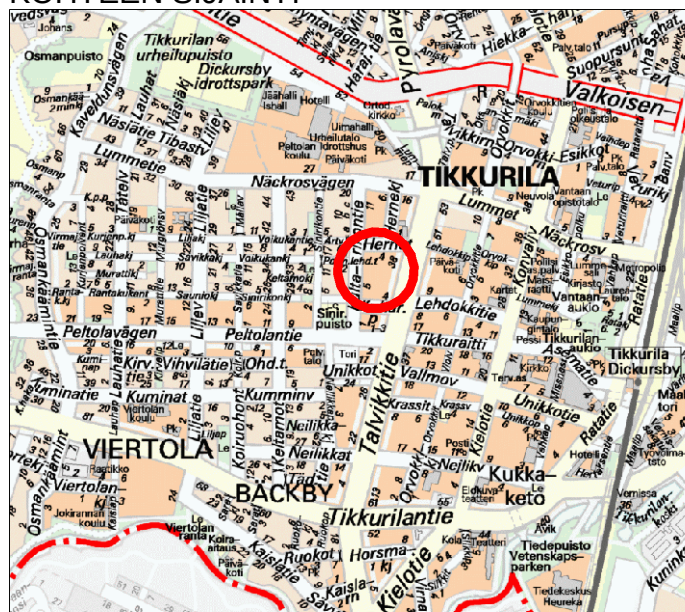
Irene Varila
lakimies

Asunto Oy Pajupellon
puolesta

XXX
xxxxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

KOHTEEN SIJAINTI



**ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN
LUOVUTUKSESTA (katualue) /
ASUNTO OY PAJUPELTO**

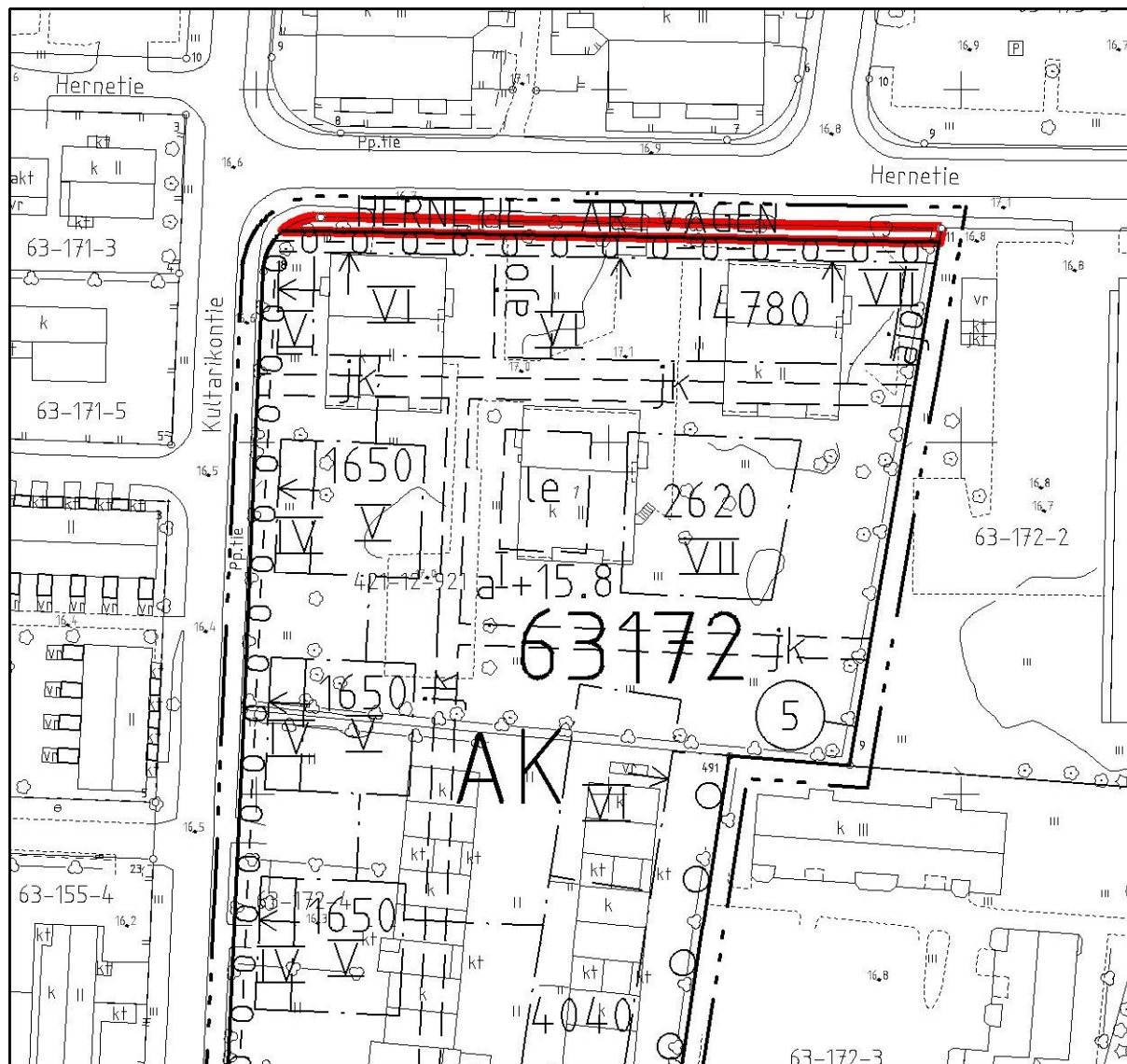
YPA/AVP

Kaupunginosa: VIERTOLA (63)

Kylä: TIKKURILA (421)

**n. 183 m²:n suuruinen
määräala tilasta: 92-421-12-921**

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



23 § **Kunnallistekniikan rakentamissopimus/ asemakaavanmuutos 002253 /Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 / LM-H**

VD/2395/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/PJä

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvo-telleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002253.

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 on hakenut asemakaavan muutosta Variston (14.) kaupunginosassa omis-tamalleen tontille 14207/7 ja 14207/8 (kiinteistötunnukset 92-14-207-7 ja 92-14-207-8, jäljempänä sopimusalue).

Voimassa asemakaavassa nro 140300 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 18.9.1978) ja asemakaavan muutoksessa nro 000706 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 2.5.1988) sopimusalue on osoitettu teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkinnät TTV6 sekä T), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9196 k-m2. Tontilla 14207/8 voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta 800 k-m2 voidaan käyttää myymälätilojen ra-kentamiseen.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002253 sopimusalueen tontit 14207/7 ja 14207/8 yhdistetään yhdeksi tontiksi 14207/13, jonka rakennusoikeuden määrää säilyy 9196 k-m2:ssa, mutta jonka käyttötarkoitus muuttuu siten, että tontille saa sijoittaa enintään 4000 k-m2 suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön (kaavamerkintä km4000). Ku-moutuviin asemakaavoihin verrattuna sopimusalueelle tulee liikerakennusoikeutta yhteensä 3200 k-m2

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002253 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksisataaviisikymmentäkuusituhatta (256 000 €) euroa

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 23

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kunnallistekniikan sopimus
- Karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

kehitysinsinööri Paula Jääskeläinen puh. 09-83923540, paula.a.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/ Asemakaavan muutos nro 002253, kaupunginosa 14, Varisto

Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 on hakenut asemakaavan muutosta Variston (14.) kaupungin-osassa omistamalleen tontille 14207/7 ja 14207/8 (kiinteistötunnukset 92-14-207-7 ja 92-14-207-8, jäljempänä sopimusalue). Voimassa asemakaavassa nro 140300 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 18.9.1978) ja asemakaavan muutoksessa nro 000706 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 2.5.1988) sopimusalue on osoitettu teollisuus ja varastorakennusten korttelialueeksi (kaavamerkinnot T_{TV}^6 sekä T), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9196 k-m². Tontilla 14207/8 voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeudesta 800 k-m² voidaan käyttää myymälätilojen rakentamiseen. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002253 sopimusalueen tontit 14207/7 ja 14207/8 yhdistetään yhdeksi tontiksi 14207/13, jonka rakennusoikeuden määrää säilyy 9196 k-m²:ssa, mutta jonka käyttötarkoitus muuttuu siten, että tontille saa sijoittaa enintään 4000 k-m² suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön (kaavamerkintä km4000). Kumoutuviin asemakaavoihin verrattuna sopimusalueelle tulee liikerakennusoikeutta yhteensä 3200 k-m².

Asemakaavan muutokseen nro 002253 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin.

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Variston Riihimiehentie 8 (Y: 2214610-7),**
c/o Kallenlinnankatu 9, 06100 PORVOO
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kaksisataaviisikymmentäkuusituhatta (256 000 €) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002253 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

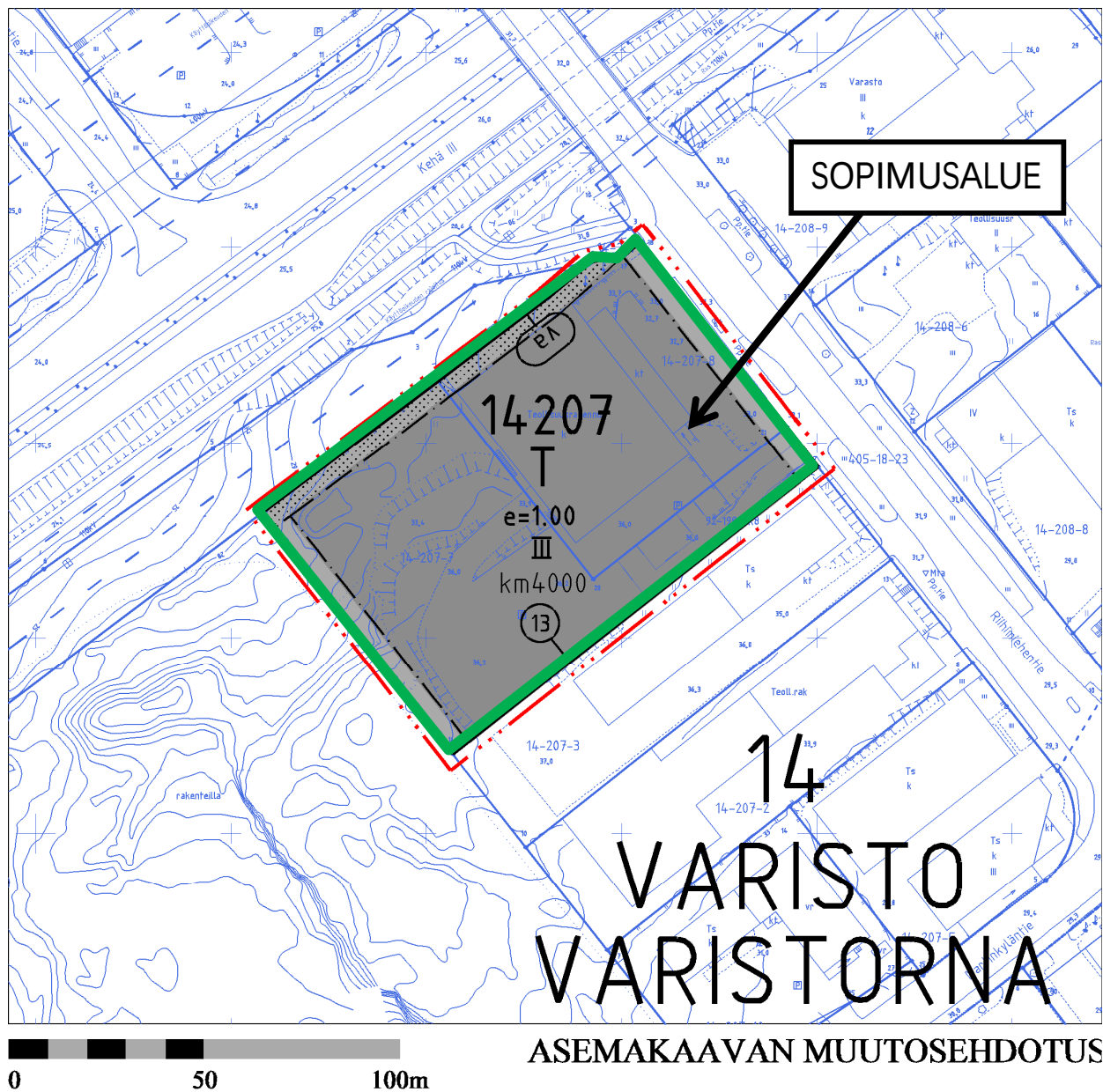
Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kahdensadanviidenkymmenenkuudentuhannen (256 000 €) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Allekirjoitukset

LIITE - Liite nro A1: sopimusalue

LIITE A1.

Sopimusalue (vihreällä rajattu). Taustalla asemakaavan muutosehdotus nro 002253.





24 §

A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. Esisopimus määräalan luovutuksesta/ Kiinteistö Oy Y-Asunnot / Asemakaavamuutos nro 002245 / LM-H

VD/2366/10.00.01.05/2015

LM-H/AVP/MVä

Kiinteistö Oy Y-Asunnot / Y-säätiö on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 17558/1 (92-17-558-1). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 133 sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9 540 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä A1. Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002245 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 15 285 k-m² ja käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 5 745 k-m². Sopimusalueelta on tarkoituksena purkaa yksi nykyinen asuinkerrostalorakennus ja rakentaa tilalle uusia kerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002245 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Y-Asunnot / Realia Management Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määräalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

Kunnallistekniikan rakentamissopimuksessa Kiinteistö Oy Y-Asunnot ja Vantaan kaupunki toteavat, että asemakaavamuutoksen nro 00245 sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Kiinteistö Oy Y-Asunnot maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä **1 021 020 €**.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaava muutoksen nro 002245 tultua voimaan. Kiinteistö Oy Y-Asunnot luovuttaa Kaupungille summaltaan **1 021 020** euron suuruisen turvaavan vakuuden sopimuksessa sovittujen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi.

Esisopimuksella määräalan luovutuksesta Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Y-Asunnot sopivat seuraavaa:

Kiinteistö Oy Y-Asunnot luovuttaa Kaupungille n.12 m²:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-17-558-1.

Asemakaavan muutoksessa nro 002245 luovutuksen kohde on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle osoitetuksi Raivionpolku nimiseksi kadun osaksi. Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen B1.

Luovutus on vastikkeeton.

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavamuutos nro 002245 on tullut voimaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

- a) kaupunki tekee ja allekirjoittaa Kiinteistö Oy Y-Asuntojen kanssa liitteenä olevan A. Kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja B. Esisopimuksen määräalan luovutuksesta,



- b) kaupunki tekee ja allekirjoittaa lopullisen luovutuskirjan, kun asemakaavamuutos nro 002245 on tullut voimaan ja
c) oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimuksiin ja lopulliseen luovutuskirjaan teknisluonteisia tarkennuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- A. Kunnallistekniikan rakentamissopimus ja B. esisopimus määräalan luovutuksesta
- 2 liitekarttaa

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh. 040 7337447
kehittämisinsinööri Mika Vähämaa, puh. 050 3122048
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS JA B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA / Asemakaavan muutos nro 002245, kaupunginosa 17, Martinlaakso

Kiinteistö Oy Y-Asunnot / Y-säätiö on hakenut asemakaavan muutosta Martinlaakson (17.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 17558/1 (kiinteistötunnus 92-17-558-1, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 133 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 22.10.1979) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 9 540 k-m². Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002245 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 15 285 k-m² ja käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 5 745 k-m². Sopimusalueelta on tarkoituksena purkaa yksi nykyinen asuinkerrostalorakennus ja rakentaa tilalle uusia kerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002245 liittyen Vantaan kaupunki ja Kiinteistö Oy Y-Asunnot / Realia Management Oy ovat maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun nojalla neuvotelleet ja sopineet alueen kunnallistekniikan rakentamisesta ja yhtiön osallistumisesta kunnallistekniikan korvauksiin. Esisopimuksella määrääalan luovutuksesta varmistetaan asemakaavamuutoksen mukaisten maankäyttöratkaisujen toteutuminen.

A. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS

1. OSAPUOLET

- 1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).
- 1.2 **Kiinteistö Oy Y-Asunnot (Y: 1839043-0),**
c/o Realia Management Oy, PL 3000, 00380 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä miljoonakaksikymmentäyksituhattakaksikymmentä (1 021 020) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002245 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä miljoonakaksikymmentäyksituhattakaksikymmentä (1 021 020) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täyteen. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002245 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002245 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002245, mutta siitä on valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa siihen asti, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemakaavan muutos nro 002245 on tullut voimaan ja sopimuksen velvoitteet on täytetty. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaava on tullut voimaan, on molemmilla sopijapuolella oikeus vaatia tämän sopimuksen sopimusehtojen täyttämistä. Mikäli valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Kiinteistö Oy Y-Asunnoille ja yksi Vantaan kaupungille.

B. ESISOPIMUS MÄÄRÄALAN LUOVUTUKSESTA

Tämän esisopimuksen perusteella sitoutuvat tämän sopimuksen allekirjoittaneet osapuolet **Vantaan kaupunki** ja **Kiinteistö Oy Y-Asunnot** tekemään kohdassa I määriteltyjen edellytysten täyttyessä seuraavan sisältöisen luovutuskirjan jäljempänä kohdassa II mainituista alueista ja ehdoilla sekä noudattamaan lisäksi kohdassa III mainittuja ehtoja.

B.I LUOVUTUSKIRJAN EDELLYTYKSET

Lopullisen luovutuskirjan tekemisen edellytyksenä on, että asemakaavan muutos nro 002245 [päivätty xx.xx.201x] on tullut voimaan.

B.II LUOVUTUSKIRJA

Luovuttaja:

Kiinteistö Oy Y-Asunnot (Y: 1839043-0),
c/o Realia Management Oy, PL 3000, 00380 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö).

Luovutuksen saaja:

Vantaan kaupunki, Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

Luovutuksen kohde:

Noin 12 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 92-17-558-1.

Asemakaavan muutoksessa nro 002245 luovutuksen kohde on osoitettu jalkakäytävälle ja polkupyöräilylle osoitetuksi Raivionpolku nimiseksi kadun osaksi.

Luovutuksen kohde on merkitty ohjeellisesti oheiseen karttaliitteeseen 1.

Luovutuskirjan ehdot:

Tämän luovutuksen kaikki ehdot on esitetty tässä luovutuskirjassa.

1. LUOVUTUSHINTA

1.1 Luovutus on vastikkeeton.

2. OMISTUS- JA HALLINTAOIKEUS

2.1 Luovutuksen kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyy Kaupungille tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkellä.

3. RASITUKSET JA MAKSUT

3.1 Yhtiö luovuttaa luovutuksen kohteen kiinnityksistä tai muista niihin verrattavista rasituksista ja rasitteista vapaana.

- 3.2 Yhtiö vastaa niistä luovutuksen kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista, joiden maksuunpanon perustana on tämän luovutuskirjan allekirjoitushetkeä edeltävä aika. Luovutuskirjan allekirjoituksen jälkeen maksuista vastaa Kaupunki.

4. KOHTEESEEN TUTUSTUMINEN

- 4.1 Kaupunki on tarkastanut luovutuksen kohteena olevan määräalan, sen alueen ja rajat sekä tutustunut alueen maasto-olosuhteisiin. Kaupunki on verrannut näitä seikkoja kaupan kohteesta esitetyistä asiakirjoista saataviin tietoihin. Kaupungilla ei ole huomauttamista näiden seikkojen osalta.

5. ASIAKIRJOIHIN TUTUSTUMINEN

- 5.1 Kaupunki on tutustunut luovutuksen kohdetta koskeviin asiakirjoihin, joita ovat lainhuutotodistus, räsistodistus, kiinteistörekisterinote sekä kaavakartat ja -määräykset sekä johtokartat.
- 5.2 Kaupunki on tutustunut myös naapurikiinteistöä koskeviin asiakirjoihin, joita ovat kaavakartat ja -määräykset.

6. IRTAIMISTO

- 6.1 Tähän luovutukseen ei sisälly irtaimistoa eikä irtaimen omaisuuden luovuttamisesta ole tämän luovutuksen yhteydessä tehty eri sopimustakaan.

7. MAAPERÄ

Osapuolten tietojen mukaan luovutuksen kohteena olevalla määräalalla ei aiemmin ole harjoitettu toimintaa, joka saattaisi aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista.

Mikäli rakennettaessa kuitenkin ilmenee tarvetta pilaantuneen maaperän puhdistamiseen, Kaupunki on velvollinen välittömästi ottamaan yhteyttä Yhtiöön, jotta tarvittavasta menettelystä voidaan sopia.

Tällöin Yhtiö vastaa pilaantuneiden maa-ainesten poistamisesta aiheutuvista tavanomaisiin maanrakennuskustannuksiin nähden ylimääräisistä kustannuksista ja työn tekemisestä sovitaan erikseen.

B.III MUUT ESISOPIMUKSEN EHDOT

1. ESISOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä esisopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet. Lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa siitä, kun kohdassa I mainittu kaupan edellytys on täyttynyt.

Esisopimus lakkaa olemasta voimassa,

- kun lopullinen luovutuskirja on allekirjoitettu tai
- luovutuskirjan edellytykset ovat täyttyneet 31.12.2016

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002245 (päivätyy pp.kk.201x), mutta siitä on

valitettu, pysyy tämä sopimus siinä tapauksessa voimassa siihen asti, kunnes valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja asemavakaavan muutos nro 002245 on tullut voimaan. Sen jälkeen, kun mainittu valitus on lainvoimaisesti ratkaistu ja kaavamuutos on tullut voimaan, niin lopullinen luovutuskirja tehdään kolmen (3) kuukauden kuluessa voimaantulosta. 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 kaupan kohdetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä.

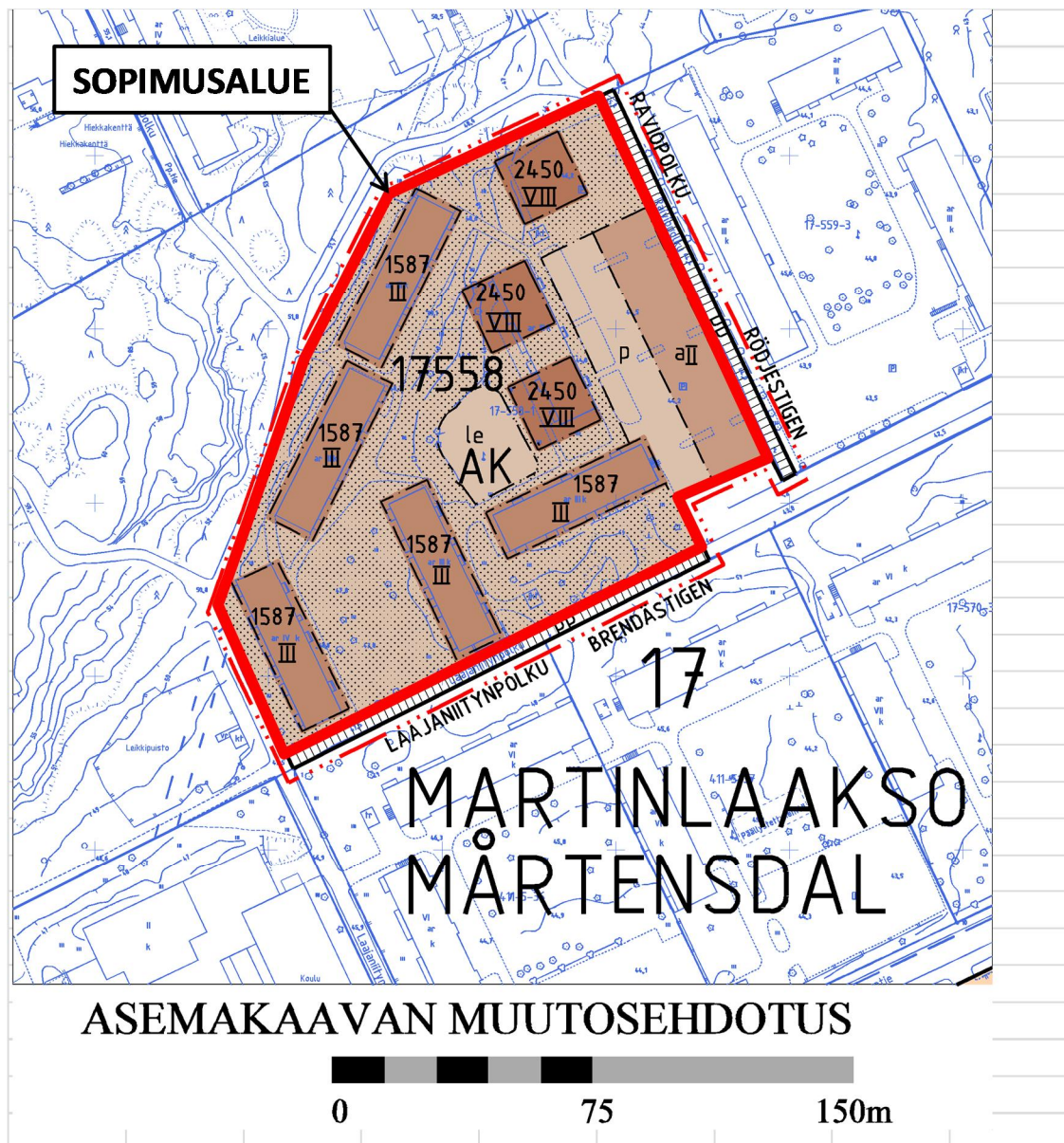
Jos Yhtiö ei ole siirtäneet velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta luovutetun alueen osalta.

Tätä esisopimusta määräalan luovutuksesta on laadittu kolme (3) yhtäpitävää kappaletta, yksi Yhtiölle, yksi Vantaan kaupungille ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

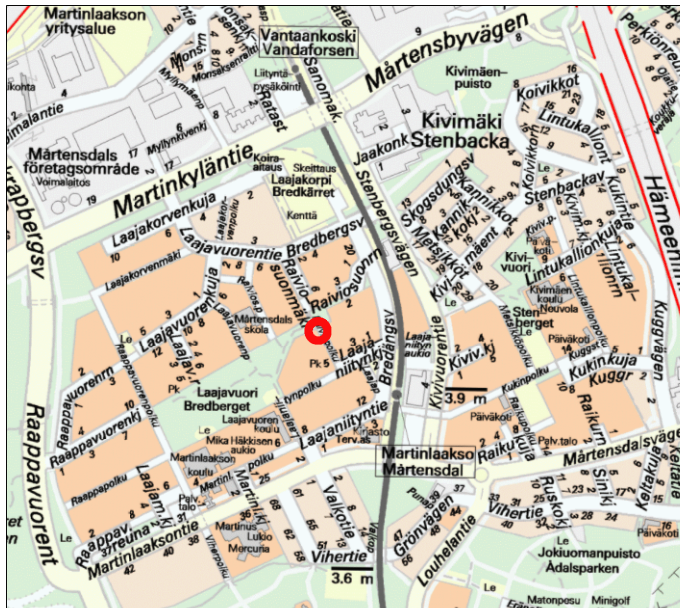
Allekirjoitukset

LIITTEET

- Liite A1: sopimusalue
- Liite B1: Kiinteistö Oy Y-Asuntojen luovuttama määräala



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**MÄÄRÄALAN
LUOVUTUS (katua) /
Kiinteistö Oy Y-Asunnot**

YPA/ AVP

Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

**n. 12 m²:n suuruinen
määräala kiinteistöstä: 92-17-558-1**



0 25 50m

1:1000



25 § **Vantaanlaakson tonttia 18059/3 koskevan myyntipäätöksen kumoaminen ja tonttien 18059/5-9 myynti/ As Oy Vantaan Paratiisiomina, As.Oy Vantaan Amorosa ja As. Oy Vantaan Pirja / LM-H**

VD/1436/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/ER

Vantaan kaupungin yrityspalvelut järjesti kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä kilpailun yhtiömuotoisista pientalotonteista Vantaanlaaksossa, Ylästössä ja Vaaralassa. Kilpailu järjestettiin aikavälillä 3.3. - 30.4.2014. Tonteille on tarkoitus rakentaa yhtiömuotoista omistusasuntotuotantoa yhtiöiden omille tonteille. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 päättänyt valita yhtiömuotoisten pientalotonttien kilpailun Vantaanlaakson tontin voittajaksi nimimerkin "Tuuliviiri" ja Ylästön tonttien voittajaksi kilpailuehdotuksen "Aurinkokello".

Kilpailuun osallistuvia pyydettiin toimittamaan hanke-ehdotukset ja nimimerkkikuoret erikseen, jotta arviointi-ryhmä ei tietäisi ehdotusten tekijöitä. Nimimerkkikuoret avattiin kaupunkisuunnittelulautakunnan voittajien valinnan jälkeen. Vantaanlaakson sekä Ylästön tonttien voittajaksi paljastui vantaalainen rakennusyhtiö T2H Rakennus Oy.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Vantaanlaakson ja Ylästön tonttien hinta on 600 euroa/k-m². Vantaanlaakson tontin 18059/3 rakennusoikeuden ollessa 2500 k-m², tontin hinnaksi tulee 1 500 000 euroa. Ylästön tonttien 40039/4 ja 5 rakennusoikeudet ovat 1287 k-m² ja 1699 k-m² ja tonttien hinnaksi tulee näin ollen 772 200 euroa ja 1 019 400 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.9.2014 § 24

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) T2H Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiön lukuun Vantaanlaaksosta tontti 18059/3 va-paarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 1 500 000 euron kauppahinnalla
- b) T2H Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiöiden lukuun Ylästöstä tontin 40039/4 vapaa-rahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettaviksi 772 200 euron kauppahinnalla.
- c) T2H Rakennus Oy:lle perustettavan asunto-osakeyhtiöiden lukuun Ylästöstä tontin 40039/5 vapaa-rahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettaviksi 1 019 400 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen 15.9.2014 § 24 jälkeen tontin 18059/3 suunnittelua on jatkettu ja tontille on laadittu tonttijaon muutos. Tontti 18059/3 on lohkottu viideksi tontiksi, jotka myydään kolmelle T2H Rakennus Oy:n perustamalle asunto-osakeyhtiölle. Tontin jakaminen mahdollistaa hankkeen toteutuksen vaiheittain. Tonteille voidaan myönnettyjen poikkeamispäätösten mukaan rakentaa rivitaloja. Asuntoja kolmen asunto-osakeyhtiön omistukseen valmistuu yhteensä 44 kappaletta. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus 2500 k-m² tullaan ylittämään ja rakennusluvut mahdollistavat yhteensä 2834 k-m²:n asuntorakentamisen kohteessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 24.2.2014, että Vantaanlaakson tontin hinta on 600 €/k-m². Korttelin 18059 tontit 5 ja 6 myydään As. Oy Vantaan Paratiisiomienalle. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 823 k-m² ja myyntihinta on 493 800 euroa.



Tontti numero 7 myydään As. Oy Vantaan Amorosalle. Tontin rakennusoikeus on 778 k-m2. Tontin myynti-hinnaksi tulee 466 800 euroa.

Tontit 8 ja 9 myydään As. Oy Vantaan Pirjalle. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1233 k-m2 ja myyntihinta on 739 800 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 15.9.2014 24 § päättänyt myös tonttien 40039/4 ja 40039/5 myynnistä Ylästössä T2H Rakennus Oy:lle. Näiden tonttien osalta poikkeamispäätökset ovat vielä kesken ja esitys tonttien myynnistä tullaan tuomaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätettäväksi mahdollisimman pian.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 25

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) kumota kaupunkisuunnittelulautakunnan päätös 15.9.2014 § 24,
- b) myydä As. Oy Vantaan Paratiisiomenalle Vantaanlaakson korttelin 18059 tontit nrot 5 ja 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 493 800 eurolla,
- c) myydä As. Oy Vantaan Amorosalle Vantaanlaakson korttelin 18059 tontti 7 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 466 800 eurolla ja
- d) myydä As. Oy Vantaan Pirjalle Vantaanlaakson korttelin 18059 tontit nrot 8 ja 9 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 739 800 eurolla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:

1. Tontit luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassaolevin asuntotonttien luovutusehdoin.
2. T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti As. Oy Vantaan Paratiisiomenan, As. Oy Vantaan Amorosan ja As. Oy Vantaan Pirjan kanssa tontteja koskevien rakentamisvelvoitteiden täyttämisestä.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Vesa Pajula poistui yleislausekejäviivien vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1.

Lisätiedot:

erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta puh. 839 22966
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme puh. 839 22030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



TONTTIEN MYYNTI /

As Oy Vantaan Paratiisiomina, As.Oy
Vantaan Amorosa ja As. Oy Vantaan Pirja

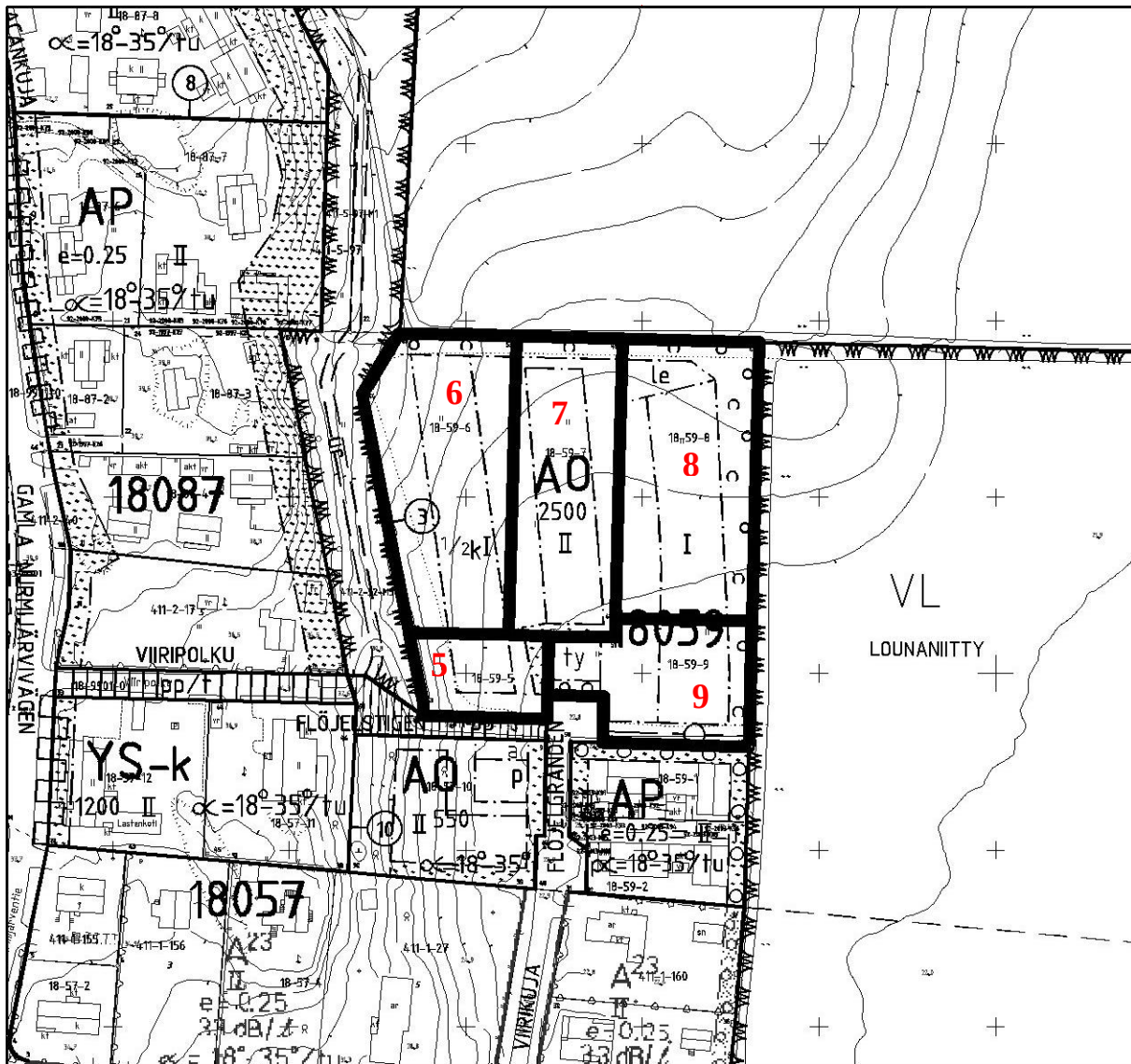
YPA/ER

Kaupunginosa: VANTAANLAAKSO (18)

Kortteli: 18059

Tontit: 5-9

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



26 § **Määräosuuksien myynti Kivistön asuntomessualueen tontista 23172-10 / Pohjolan Design-Talo Oy / LM-H**

VD/4834/10.00.02.00/2014

LM-H/TH/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 varannut Pohjolan Design-Talo Oy:lle Kivistön korttelin 23172 tontit 8 ja 9 ryhmärakentamishankkeena toteutettavaksi. Hankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavasta poikkeamista, josta tehty päätökset ovat tulleet lainvoimaisiksi 5.9.2014. Tonttien asemakaavan muuttaminen vastaamaan poikkeamispäätöstä on vireillä. Korttelin 23172 tonteista 8 ja 9 muodostetaan yksi asuinpientalojen korttelialue AP, joka numeroksi tulee 23172/10. Kaupunki on 1.12.2014 hakenut tonttijaon muutosta tonttien 8 ja 9 yhdistämiseksi uudeksi tontiksi 10.

Design-Talo on suunnitellut tonteille yhteensä kuusi erillispientaloa. Kolmelle talolle on varmistunut ostajat ja Design-Talo markkinoi kohdetta voimakkaasti, jotta useammalle talolle löytyisi ostaja. Kohteen rakentamisen aloittamisella on kiire, jotta ainakin osa taloista ehtii valmistua asuntomessuille kesäksi 2015. Jotta hanke etenee, esitetään kolmea erillistaloa vastaavien määräosuuksien myyntiä tontista 10 ja lopuista kolmesta esitetään tehtäväksi kiinteistökaupan esisopimukset Design-Talon tai määräämänsä kanssa olemaan voimassa helmikuu 2015 loppuun. Mikäli Design-Talo ei helmikuun loppuun mennessä ole löytänyt ostajia kaikille taloille, tulee se ostamaan vapaat tonttiosuudet itselleen ja toteuttamaan ne myyntiä varten.

Esisopimus ja määräosuuksien kaupat voidaan tehdä aikaisintaan, kun tontit 8 ja 9 on yhdistetty tontiksi 10.

Tonttien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuntomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteen putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tonteille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää (kala 18.8.2014). Em. ehtojen mukaan luovutettaessa tontteja atriumtalojen korttelialueelta (ATR) 23172/9 ja palvelurakennusten korttelialueelta (P) 23172/8 hinnoitteluperiaatteena käytetään kaupunginhallituksen 5.11.2012 § 21 päättämiä asuntomessualueen kaupunkipientalotonttien (AP) hinnoittelua, joka on 480 €/k-m². Tonttien 23172/8 ja 9 (tuleva tontti 23172/10) yhteenlaskettu asuinrakennusoikeus tulee olemaan rakennusluvassa 975 k-m², joten kauppahinnaksi tulee 468 000 €. Määräosuuksien kauppahinta ei perustu suoraan hallinta-alueen rakennusoikeuden määrään eikä pinta-alaan.

Kauppahinta jakautuu määräosuuksille seuraavasti:

määräosuus 504/2977	kauppahinta 85 800 €
määräosuus 502/2977	kauppahinta 81 240 €
määräosuus 487/2977	kauppahinta 77 640 €
määräosuus 434/2977	kauppahinta 65 640 €
määräosuus 480/2977	kauppahinta 71 880 €
määräosuus 570/2977	kauppahinta 85 800 €

yhteensä 2977/2977 468 000 €

Ennen kauppakirjojen allekirjoitusta tehdään hallinnanjakosopimus, josta käy ilmi mm. hallinta-alueet ja niiden rakennusoikeuksien määrät. Kartta tulevista hallinta-alueista on liitteenä 2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 48

Apulaiskaupunginjohtajan esitys:

Päätetään

- myydä määräosuus 502/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Ari Mannermaalle ja Anna Mannermaalle 81 240 euron kauppahinnalla ja
- myydä määräosuus 487/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Ji Cong'elle ja Chen Jianjunille 77 640 euron kauppahinnalla ja



- c) myydä määräosuus 570/2977 ja Kivistön korttelin 23172 tontista 10 Sami Anttilalle ja Suvi Anttilalle 85 800 euron kauppahinnalla.
- d) tehdä kiinteistökaupan esisopimus ja siihen liittyvät lopulliset kauppakirjat, joilla Pohjolan Design-Talo Oy:lle tai määräämälleen myydään määräosuus 504/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 85 800 €, määräosuus 434/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 65 640 € ja määräosuus 480/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 71 880 €. Lopulliset kaupat esisopimusten kohteina olevista määräosuksista on tehtävä 28.2.2015 mennessä.
- e) tehdä ja allekirjoittaa hallinnanjakosopimus tontille 23172/10.

Määräosuuksien luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuatomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tontille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Vantaan kaupunki on 8.1.2015 allekirjoitetuilla kauppakirjoilla myynyt Vantaan kaupungin Kivistön kaupunginosasta korttelista 23172 tontista nro 10 kolme määräosaa ja tehnyt 26.1.2015 myymättömistä määräosista esisopimuksen kaupasta Pohjolan Design-Talo Oy:n kanssa.

Esisopimuksessa sovittiin, että lopullisen kauppakirjan edellytyksenä on, että Pohjolan Design-Talo Oy ei ole löytänyt ostajaa kolmelle määräosalle 28.2.2015 mennessä eikä kaupunki ole myynyt tai päättänyt myydä kaikkia määräosia kolmannelle tai vain osa määräosista on myyty tai kaupunki on päättänyt myydä kolmannelle. Esisopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Pohjolan Design-Talo Oy on löytänyt yhdelle määräosalle ostajan, jonka kanssa kaupunki on tehnyt määräosan kaupan.

Rakentaminen on tontilla käynnissä. Kaikki pihat ja talot ulkopuolisesti tulevat olemaan valmiita asuatomessuille. Näytteille on tulossa 2-3 taloa.

Pohjolan Design-Talo Oy on markkinoinut kohdetta vahvasti, jotta kahdelle myymättömälle määräosalle löytyisi ostajat. Pohjolan Design-Talo Oy:n mukaan myymättömistä määräosista ovat olleet monet kiinnostuneita, mutta lopullista ostopäätöstä eivät asiakkaat ole tehneet erinäisistä syistä.

Pohjolan Design-Talo Oy on hakenut 23.2.2015 kaupungilta jatkoaikaa määräosien kaupan tekemiselle, koska sen ei ole tarkoituksenmukaista ostaa tonttimaata suoraan omistukseensa. Pohjolan Design-Talo Oy haluaisi etsiä ostajat vielä näille kahdelle myymättömälle määräosalle toukokuun 2015 loppuun mennessä. Mikäli Pohjolan Design-Talo Oy ei toukokuun loppuun mennessä ole löytänyt ostajia kahdelle talolle, tulee se ostamaan vapaat tonttiosuudet itselleen ja toteuttamaan ne myyntiä varten.

Myymättömät määräosat ovat

määräosuus 504/2977 (kauppahinta 85 800 €) ja määräosuus 434/2977 (kauppahinta 65 640 €)

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 26

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään tehdä kauppakirjat, joilla Pohjolan Design-Talo Oy:lle tai määräämälleen myydään määräosuus 504/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 85 800 € ja määräosuus 434/2977 Kivistön korttelin 23172 tontista 10 kauppahinnalla 65 640 €.

Lopulliset kaupat määräosuksista on tehtävä 29.5.2015 mennessä.

Määräosuuksien luovutuksessa noudatetaan soveltuvien osin kaupunginhallituksen 15.4.2013 § 33 päättämiä Kivistön asuatomessualueen luovutusperiaatteita, luovutusehtoja ja luovutushintoja lukuun ottamatta jätteiden putkikeräysjärjestelmän liittymismaksua, joka määritellään tontille rakennettavien asuntojen lukumäärän perusteella siten, kuin Kivistön Putkijäte Oy päättää.



Mikäli tähän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa / luovutuskirjoja ei ole allekirjoitettu 29.5.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

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 §

Myyrmäen tontin 15807/2 ja määräosan 3200/6400 tontista 15807/3 sekä määräosien 4800/16000 ja 3200/16000 tontista 15807/1 myyminen / FIM Tonttirahasto 1 ky ja Asunto Oy Vantaan Loiskekuja / LM-H

VD/2375/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 1.10.2012 varannut Lemminkäinen Talo Oy:lle vapaa-rahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi Myyrmäen korttelin 15807 tontit 2 ja 3 sekä määräosan 11200/16000 LPA-tontista 15807/1. Varausaikaa on jatkettu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 18.8.2014 kunnallistekniikan rakentamisen aikataulusta johtuen siten, että tontin 15807/2 sekä sitä palvelevan osuuden LPA-tontista 15807/1 varausaika päättyy 30.6.2015 ja tontin 15807/3 sekä sitä palvelevan osuuden LPA-tontista 15807/1 varausaika päättyy 30.6.2016.

Loiskekujan kunnallistekniikka on rakenteilla ja se valmistuu kevään 2015 aikana. Lemminkäiselle varattujen tonttien 15807/2 ja 3 sekä LPA-tontin suunnittelu on edennyt niin pitkälle, että talonrakentaminen voi alkaa kesään mennessä, joten tonttien myynnistä olisi tehtävä päätökset.

Lemminkäinen on suunnitellut tontille 15807/2 yhteensä 75 asuntoa käsittävän vapaarahoitteisen omistusasuntokohteen, Asunto Oy Vantaan Vihertikan, rakentamista. Kohde on tarkoitus toteuttaa ns. hypomallilla, jossa sijoittaja (tässä tapauksessa FIM Tonttirahasto 1 ky) ostaa tontin ja vuokraa sen pitkäaikaisella maanvuokrasopimuksella asunto-osakeyhtiölle. Asunto-osakeyhtiön osakkaat voivat halutessaan lunastaa hallitsemaansa asuntoa vastaavan tonttiosuuden. Tontin ostaja ja toteuttaja (Lemminkäinen Talo Oy) vastaavat yhteisvastuullisesti tonttia koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä. Tontti 15807/2 asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 4800 k-m². Tontin hinta on 2 174 400 € (453 €/k-m²), joka on alueen käypä hinta. Myytävää tonttia palvelevan määräosan 4800/16000 LPA-tontista 15807/1 hinta sisältyy tontin 15807/2 hintaan.

Lemminkäinen on esittänyt, että se toteuttaisi toisen tontille 15807/3 rakennettavista asuinkerrostaloista (3200 k-m²) vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina ja toisen (3200 k-m²) vapaarahoitteisina omistusasuntoina. Vuokra-asuntojen rakentaminen alkaisi samanaikaisesti tontin 15807/2 kanssa ja omistusasuntojen rakentaminen alkaisi vuonna 2016. Järjestelyllä aikaistetaan korttelin rakentamista ja samalla 49 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon toteuttaminen monipuolistaa korttelin asuntotarjontaa. Tontin määräosan ostajana on Asunto Oy Vantaan Loiskekuja ja kohteen lopullisena omistajana tulee olemaan Icecapital Housing Fund III ky. Tontin 15807/3 määräosan rakennusoikeus on 3200 k-m² ja hinta on 1 449 600 € (453 €/k-m²). Myytävää AK-tontin määräosaa palvelevan määräosan 3200/16000 LPA-tontista 15807/1 hinta sisältyy tontin määräosan hintaan.

Loiskekujan kaava-alueella tulee sen valmistuttua olemaan yhteensä noin 330 asuntoa, joista Lemminkäinen toteuttaa yhteensä 114 vapaarahoitteista omistusasuntoa ja 49 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa. Tontille 15807/4 toteutetaan noin 65 vapaarahoitteista omistusasuntoa. Tontin toteuttaja tullaan valitsemaan käynnissä olevan tarjouskilpailun perusteella. Korttelin 15808 tontille 4 VAV Asunnot Oy toteuttaa yhteensä 105 valtion tukemaa vuokra-asuntoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 27

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään myydä

- a) FIM Tonttirahasto 1 ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan asunto Oy Vantaan Vihertikalle Myyrmäen korttelin 15807 tontti nro 2 sekä määräosa 4800/16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 2 174 400 euron kauppahinnalla ja
- b) Asunto Oy Vantaan Loiskekujalle määräosa 3200/6400 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 3 sekä määräosa 3200/16000 Myyrmäen korttelin 15807 tontista nro 1 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 449 600 euron kauppahinnalla.

Kaupat tehdään seuraavin ehdoin:



- 1) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti FIM Tonttirahasto 1 ky:n kanssa tonttia 15807/2 koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
- 2) Lemminkäinen Talo Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Loiskekujan kanssa tontin 15807/3 määräosaa koskevan rakentamisvelvoitteen täyttämisestä.
- 3) Tontin ja määräosan luovutuksessa noudatetaan kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartat

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**MÄÄRÄOSIEN MYYNTI /
ASUNTO OY
VANTAAN LOISKEKUJA**

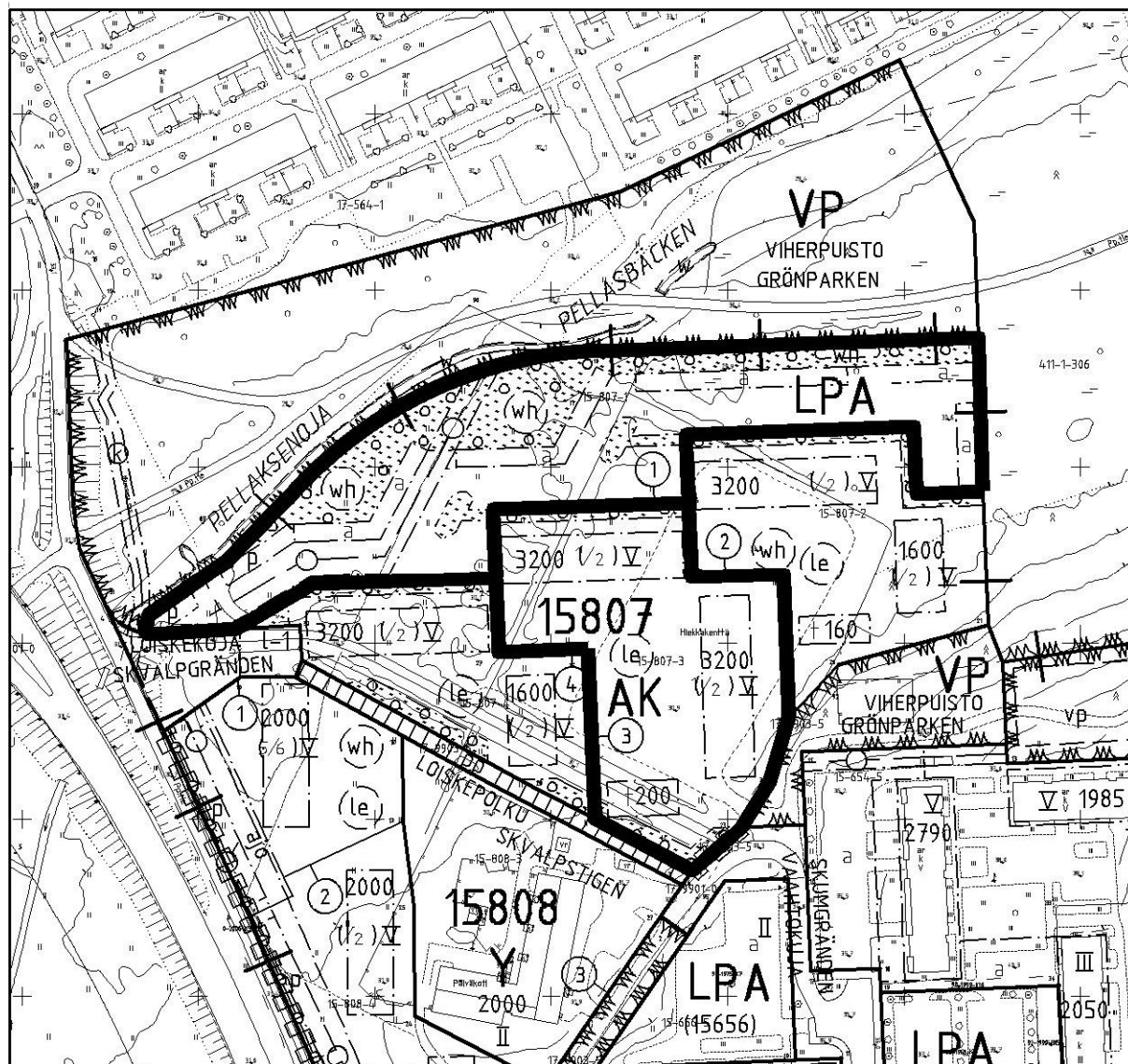
YPA/TH

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15807

**määräosa 3200/6400 tontista 3 (AK)
(rakennusoikeus 3200 k-m2)**

**ja
määräosa 3200/16000 tontista 1 (LPA)**



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

**TONTIN JA MÄÄRÄOSAN
MYynti /
FIM TONTTIRAHASTO 1 KY**

YPA/TH

Kaupunginosa: MYYRMÄKI (15)

Kortteli: 15807

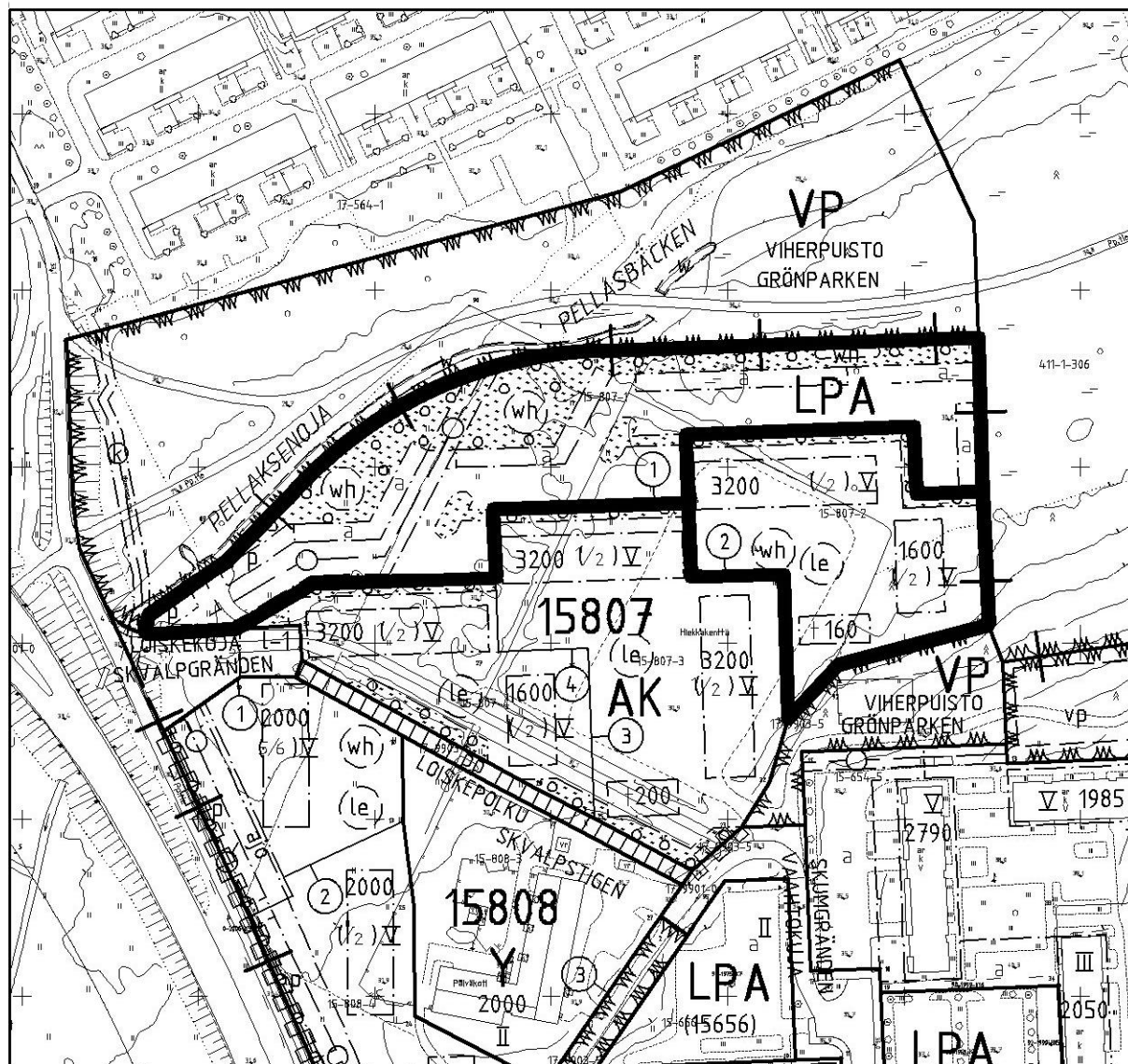
Tontti: 2

Pinta-ala 8187 m2

Rakennusoikeus 4800 k-m2

ja

määräosa 4800/16000 tontista 1 (LPA)



0 50 100m

1:2000



28 §

Useiden kiinteistöjen (22 kpl) ja määräalojen (16 kpl) ostaminen Suomen valtiolta / Liikennevirastolta / LM-H

VD/2352/10.00.01.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Vuosia sitten silloinen Tiehallinnon Uudenmaan tiepiiri ja kaupungin yrityspalvelut käynnistivät yhteistyöprojektin, jonka tarkoituksena oli selvittää tienpidolle tarpeettomien maa-alueiden myymistä kaupungille. Sittemmin ELY-keskus tuli organisaatiomuutosten johdosta tiepiirin sijaan. ELY-keskus on lisäksi käyttänyt projektissa konsulttinaan LandPro Oy:tä.

Selvityksen tuloksena eri puolilta Vantaata on löytynyt 22 kokonaista kiinteistöä sekä 16 määräalaa (myöh. kohteet), joita valtio ei tarvitse tienpitoa varten. Määräaloista monet ovat vielä useammassa palstassa. Kohteiden yhteenlaskettu pinta-ala on n. 4,5 hehtaaria. Asemakaavoissa kohteet ovat tyypillisimmin osoitettu suojaviher- (EV), puisto- (P), lähivirkistys- (VL) tai katualueiksi. Mukana on myös joitakin tonttien osia sekä yleiskaava-alueilla olevia kohteita.

Kohteet kaavamerkintöineen ja pinta-aloineen ilmenevät tästä taulukosta:

Kiinteistötunnus	Nimi	Kaupan kohteena	Kaavamerkintä	Pinta-ala
92-401-2-170	Sirkkala	Koko kiinteistö	EV	790
92-401-2-245	Kulmala	Koko kiinteistö	EV	303
92-401-2-246	Kivimäki	Koko kiinteistö	EV	1388
92-401-2-255	Nissilä	Koko kiinteistö	EV	889
92-401-2-256	Takamaa	Koko kiinteistö	EV	917
92-401-2-257	Runolinna	Määräala	EV	560
			katu	226
92-401-2-287	Kivisuo	Koko kiinteistö	EV	237
92-401-2-359	Maantiealue	Koko kiinteistö	EV	1768
92-401-2-360	Maantiealue	Määräala	EV	1750
92-401-2-361	Maantiealue	Määräala	EV	7972
			AO	124
			katu	1589
92-401-4-154	Maantiealue	Määräala	VL	7061
92-401-4-158	Maantiealue	Koko kiinteistö	VL	2271
92-401-4-159	Maantiealue	Koko kiinteistö	VL	5868
92-401-8-118	Elsala	Määräala	EV	473
			AO	82
92-401-8-175	Aurinkorinne	Määräala	EV	326
			AO	123
92-401-8-176	Peltorinne	Määräala	EV	346
			AO	166
			katu	564
92-403-2-29	K IV T 7	Koko kiinteistö	EV	47
92-403-2-33	K II T 8	Määräala	YO	79
92-403-2-48	F 35	Koko kiinteistö	KTT	173
92-403-2-80	F 67	Määräala	YO	638
92-403-2-251	Tie II	Koko kiinteistö	VP	63
92-403-5-29	Koivukallio	Koko kiinteistö	KTT	34
92-403-5-36	Villelä	Koko kiinteistö	KTT	959



92-407-14-5	Villa-Mina	Määräala	(yleiskaavan TP)	361
92-407-2-381	Helmi	Koko kiinteistö	P	345
92-407-5-32	Landsväg	Koko kiinteistö	katu	4
92-408-2-95	Tontti 11/4	Määräala	EV	546
92-412-5-31	Kielokumpu	Koko kiinteistö	(yleiskaavan TP)	406
92-415-1-326	Maantiealue	Määräala	P	326
92-415-3-684	Tienpää	Määräala	P	1543
92-415-3-699	Koivikko	Koko kiinteistö	EV	225
92-415-3-751	Kallionreuna	Koko kiinteistö	EV	301
			katu	18
92-420-10-31	K 3 T 1	Koko kiinteistö	VL	372
92-420-10-32	K 4 T 1	Määräala	P	184
92-420-10-33	K 4 T 2	Määräala	P	605
92-420-1-6	Maantiealue	Määräala	katu	336
92-420-17-69	Maantiealue	Koko kiinteistö	(yleiskaavan ET)	206
92-420-3-112	Maantiealue	Koko kiinteistö	VL	798
			(yleiskaavan ET & L)	684

yht. 45046
m2

Selvyyden vuoksi todetaan, että kohteen mainittu pinta-ala on kartalta mitattu ja kaavoista tulkittu pinta-ala, eikä kiinteistörekisteristä ilmenevä pinta-ala. Edelleen tämä mitattu tai tulkittu pinta-ala on ollut alueiden hinnoittelussa määrävänä tekijänä.

Kohteiden hinnoitteluperiaatteina pidetään kohtuullisia käypiä hintoja, jonka perusteella yksikköhinnat muodostuvat seuraaviksi. Katualueet hinnoiteltiin 1 € / m2, suojaviher-, puisto- ja lähivirkistysalueet 1 - 2 € / m2, eri käyttötarkoituksiin osoitettujen tonttien osien hinnat vaihtelevat välillä 35 € / m2 – 105,30 € / m2 ja yleiskaava-alueen rakentamistarkoituksiin osoitettujen alueiden hinnaksi neuvoteltiin 8,50 € / m2. Näillä perusteilla kokonaiskauppahinnaksi muodostuu 210537,00 euroa. Kohteiden hinnoittelu ilmenee kohdekohtaisesti liitteenä olevasta taulukosta (liite 1).

Muutoin kauppa on neuvoteltu tehtäväksi niin ikään liitteenä (liite 2) olevan kauppakirjaluonnoksen ehtojen mukaisesti. Ehdot ovat tavanomaiset ja lakoniset. Lisäksi liitteenä (liite 3) on 38 karttaliitettä, joista kohteet ilmenevät puneella merkittyinä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään,

- että Vantaan kaupunki ostaa Suomen valtiolta / Liikennevirastolta liitteenä olevan kauppakirjaluonnoksen mukaisin ja edellä esittelyosassa esitetyin ehdoin liitteistä ilmenevät 22 kiinteistöä ja 16 määräalaa 210537,00 euron kauppahinnalla ja,
- että mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.12.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös sekä
- oikeutetaan yrityspalvelut tekemään lopulliseen kauppakirjaan teknisluonteisia tarkistuksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liitteet:

- liite 1 (taulukko kaupan kohteista yksikköhintoineen)
- liite 2 (kauppakirjaluonnos)
- liite 3 (karttaliitteet 1-38 kaupan kohteista)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut/maanhallinta/kiinteistönotaari

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KAUPPAKIRJALUONNOS

Myyjä	Suomen valtio, jota edustaa Liikennevirasto. Y-tunnus 1010547-1. Osoite: Opastinsilta 12 A, 00521 Helsinki
Ostaja	Vantaan kaupunki Y-tunnus 0124610-9. Osoite: Asematie 7, 01300 Vantaa
Kaupan kohde	Kaupan kohteena ovat seuraavat Vantaan kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt ja määräalat: Kiinteistötunnus: 92-401-2-170 Nimi: Sirkkala Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite) Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 874 m² Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 790 m² Hinta: 1580 € Kiinteistötunnus: 92-401-2-245 Nimi: Kulmala Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite) Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 281 m² Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 303 m² Hinta: 606 € Kiinteistötunnus: 92-401-2-246 Nimi: Kivimäki Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite) Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 1392 m² Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 1388 m² Hinta: 2776 € Kiinteistötunnus: 92-401-2-255 Nimi: Nissilä Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite) Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 869 m² Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 889 m² Hinta: 1778 € Kiinteistötunnus: 92-401-2-256 Nimi: Takamaa Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite) Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 868 m² Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 917 m² Hinta: 1834 € Kiinteistötunnus: 92-401-2-257

Nimi: Runolinna
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 786 m²
Hinta: 1346 €

Kiinteistötunnus: 92-401-2-287
Nimi: Kivisuo
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 216 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 237 m²
Hinta: 474 €

Kiinteistötunnus: 92-401-2-359
Nimi: Maantiealue
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 1770 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 1768 m²
Hinta: 3536 €

Kiinteistötunnus: 92-401-2-360
Nimi: Maantiealue
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 1750 m²
Hinta: 3500 €

Kiinteistötunnus: 92-401-2-361
Nimi: Maantiealue
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 9685 m²
Hinta: 30 590 €

Kiinteistötunnus: 92-401-4-154
Nimi: Maantiealue
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 7061 m²
Hinta: 14 122 €

Kiinteistötunnus: 92-401-4-158
Nimi: Maantiealue
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 2219 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 2271 m²
Hinta: 4542 €

Kiinteistötunnus: 92-401-4-159
Nimi: Maantiealue
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 5781 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 5868 m²
Hinta: 11 736 €

Kiinteistötunnus: 92-401-8-118
Nimi: Elsala
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 555 m²
Hinta: 8621 €

Kiinteistötunnus: 92-401-8-175
Nimi: Aurinkorinne
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 449 m²
Hinta: 12 165 €

Kiinteistötunnus: 92-401-8-176
Nimi: Peltorinne
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 1076 m²
Hinta: 16 794 €

Kiinteistötunnus: 92-403-2-29
Nimi: K IV T 7
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 40 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 47 m²
Hinta: 94 €

Kiinteistötunnus: 92-403-2-33
Nimi: K II T 8
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 79 m²
Hinta: 2765 €

Kiinteistötunnus: 92-403-2-48
Nimi: F 35
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 131 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 173 m²
Hinta: 7785 €

Kiinteistötunnus: 92-403-2-80
Nimi: F 67
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 638 m²
Hinta: 22 330 €

Kiinteistötunnus: 92-403-2-251
Nimi: Tie II
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 50 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 63 m²
Hinta: 126 €

Kiinteistötunnus: 92-403-5-29
Nimi: Koivukallio
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 122 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: 34 m²
Hinta: 1530 €

Kiinteistötunnus: 92-403-5-36
Nimi: Villelä
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 969 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 959 m²
Hinta: 43 155 €

Kiinteistötunnus: 92-407-14-5
Nimi: Villa-Mina
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 361 m²
Hinta: 3069 €

Kiinteistötunnus: 92-407-2-381
Nimi: Helmi
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 678 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 345 m²
Hinta: 690 €

Kiinteistötunnus: 92-407-5-32
Nimi: Landsväg
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite).
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 10 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 4 m²
Hinta: 4 €

Kiinteistötunnus: 92-408-2-95
Nimi: Tontti 11/4
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 546 m²
Hinta: 1092 €

Kiinteistötunnus: 92-412-5-31
Nimi: Kielokumpu
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 430 m²
Rekisterikartalta mitattu pinta-ala: noin 406 m²
Hinta: 3451 €

Kiinteistötunnus: 92-415-1-326
Nimi: Maantiealue

Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 326 m²
Hinta: 326 €

Kiinteistötunnus: 92-415-3-684
Nimi: Tienpää
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 1543 m²
Hinta: 1543 €

Kiinteistötunnus: 92-415-3-699
Nimi: Koivikko
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 454 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 225 m²
Hinta: 225 €

Kiinteistötunnus: 92-415-3-751
Nimi: Kallionreuna
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 296 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 319 m²
Hinta: 319 €

Kiinteistötunnus: 92-420-10-31
Nimi: K 3 T 1
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 372 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 372 m²
Hinta: 744 €

Kiinteistötunnus: 92-420-10-32
Nimi: K 4 T 1
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 184 m²
Hinta: 368 €

Kiinteistötunnus: 92-420-10-33
Nimi: K 4 T 2
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 605 m²
Hinta: 1210 €

Kiinteistötunnus: 92-420-1-6
Nimi: Maantiealue
Kaupan kohteena: Määräala (karttaliite)
Määräalan pinta-ala: noin 336 m²
Hinta: 336 €

Kiinteistötunnus: 92-420-17-69
Nimi: Maantiealue

Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 297 m²
Rekisterikartalta mitattu pinta-ala: noin 206 m²
Hinta: 412 €

Kiinteistötunnus: 92-420-3-112
Nimi: Maantiealue
Kaupan kohteena: Koko kiinteistö (karttaliite)
Kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala: 1522 m²
Kaavatulkinnan mukainen pinta-ala: noin 1482 m²
Hinta: 2964 €

Kauppahinta	Kaksisataakymmenentuhattaviisisataakolmekymmentäseitsemän euroa (210.537 €).
Maksuehdot	Kauppahinta maksetaan myyjän ilmoittamalle pankkitilille kauppakirjan allekirjoituspäivänä.
Oikeuksien siirtyminen	Kaupan kohteen omistus- ja hallintaoikeus siirtyvät ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin.
Vastuu maksuista	Kaupan kohteeseen kohdistuvista veroista ja muista maksuista vastaa omistusoikeuden siirtopäivään asti myyjä ja siitä eteenpäin ostaja. Vuoden 2014 kiinteistöverot maksaa myyjä.
Rasitukset ja rasitteet	Kaupan kohteisiin ei kohdistu kiinnityksiä. Ostaja on tutustunut kaupan kohteiden rasisitustodistuksiin ja kiinteistörekisterin tietoihin. Alueet otetaan vastaan sellaisina kuin ne ovat luovutushetkellä.
Irtain	Kauppaan ei sisälly irtainta omaisuutta.
Muut ehdot	Tämän kaupan yhteydessä ei ole sovittu muista ehdoista.

Tätä kauppakirjaa on tehty kolme samasanaista kappaletta, yksi myyjälle, yksi ostajalle ja yksi julkiselle kaupanvahvistajalle.

Edellä oleva kauppakirja hyväksytään ja sitoudutaan sen ehdot täyttämään.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2014

Myyjänä, Liikenneviraston valtuuttamana asiamiehenä

Merja Rajala
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Paikka ja aika kuten edellä.

Ostajana

N.N.
Vantaan kaupunki

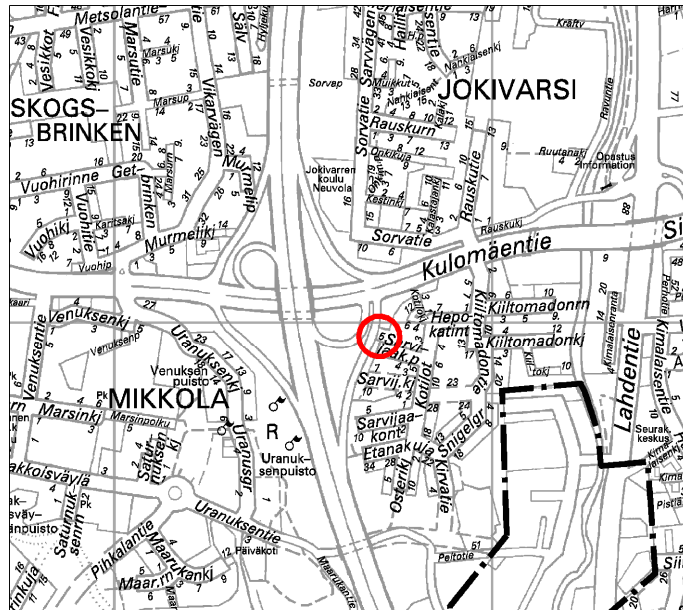
Julkisena kaupanvahvistajana todistan, että Merja Rajala Liikenneviraston valtuuttamana asiamiehenä myyjänä sekä N.N. Vantaan kaupungin puolesta valtakirjalla ostajana ovat allekirjoittaneet tämän kauppakirjan ja että he ovat olleet yhtä aikaa läsnä luovutusta vahvistettaessa. Olen tarkistanut allekirjoittajien henkilöllisyyden ja todennut, että kauppakirja on laadittu maakaaren 2 luvun 1 §:ssä säädetyllä tavalla.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2014

xxxxxx
Julkinen kaupanvahvistaja
Tunnus

LIITE 3.

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: JOKIVARSI (85)

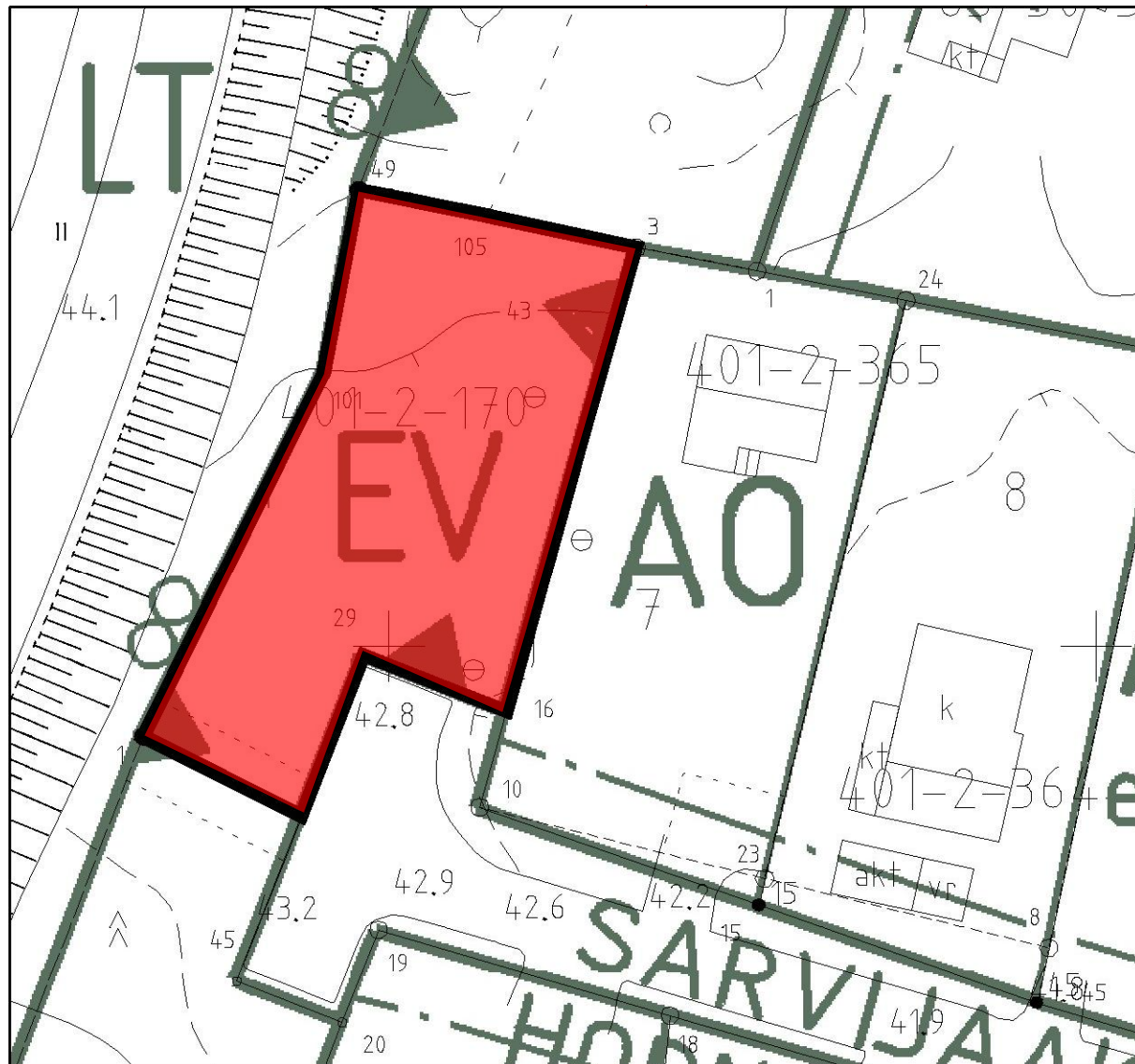
Kylä: ALIKERAVA (401)

Tila: 92-401-2-170

n. 790 m², EV = Suojaviheralue.

92/61

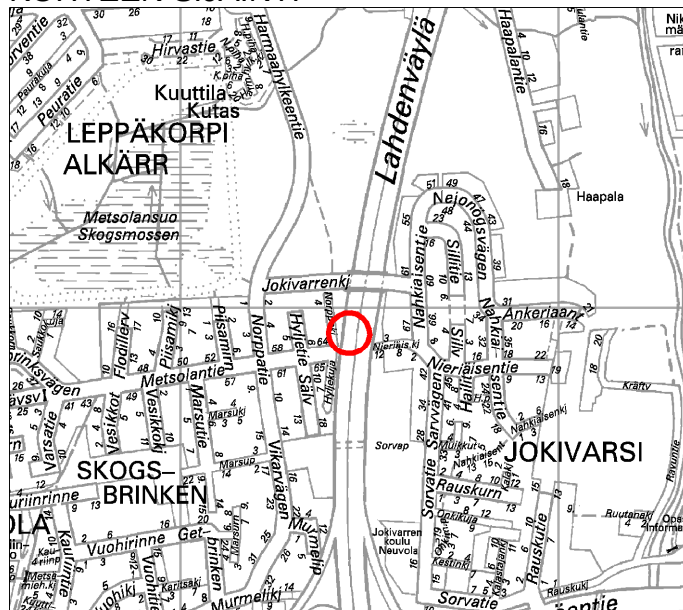
0 0.5 1km 1:20 000



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: METSOLA (83)

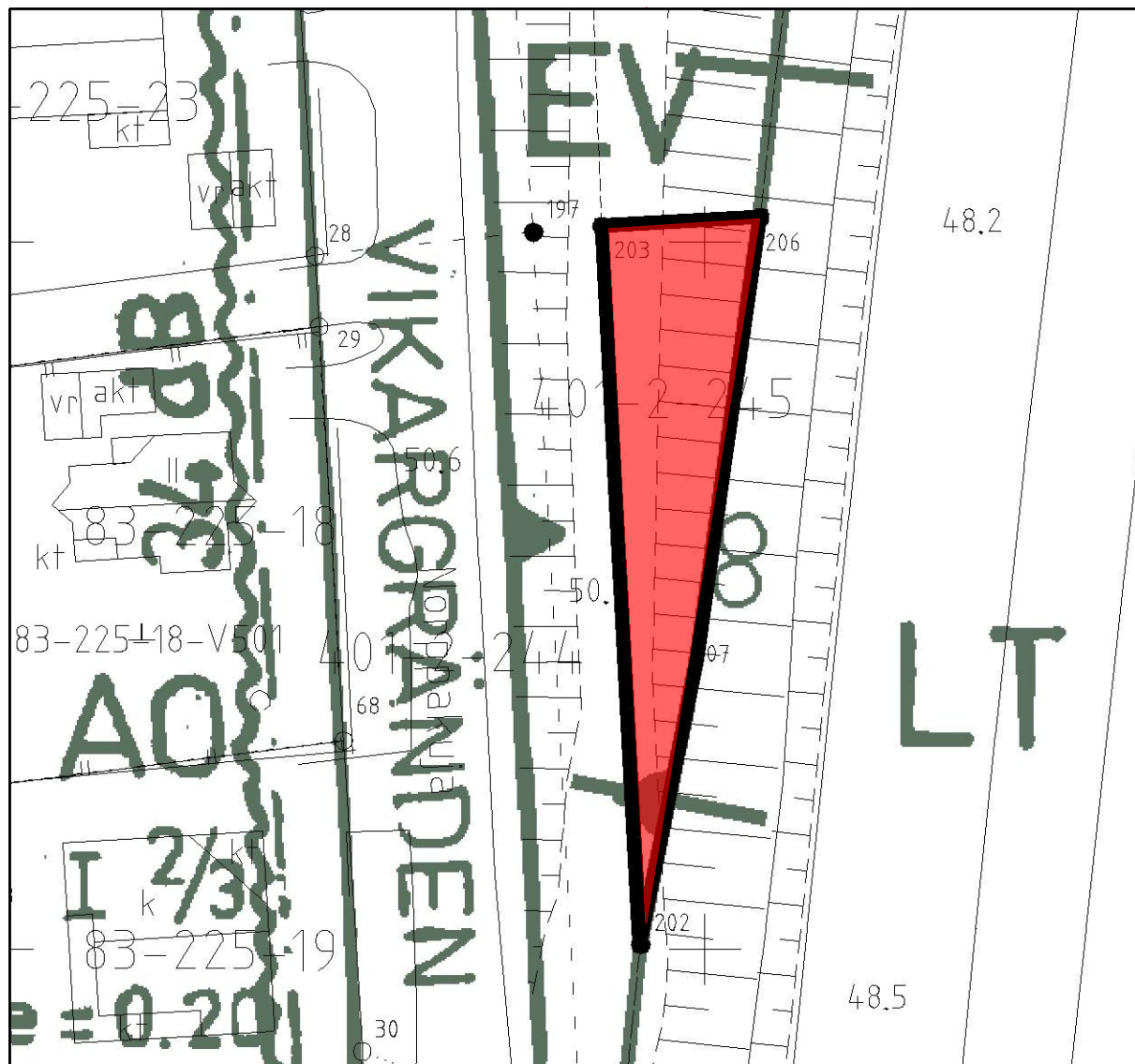
Kylä: ALIKERAVA (401)

Tila: 92-401-2-245

n. 303 m², EV = Suojaviheralue.

0 0.5 1km 1:20 000

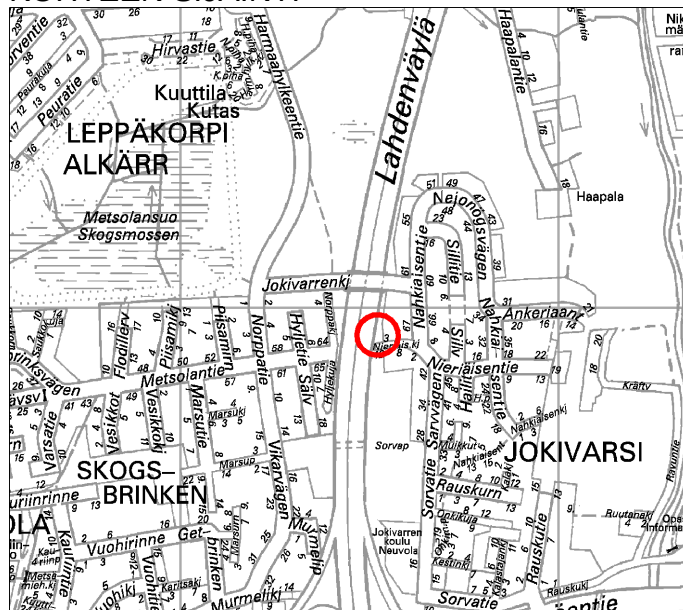
93/61



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: JOKIVARSI (85)

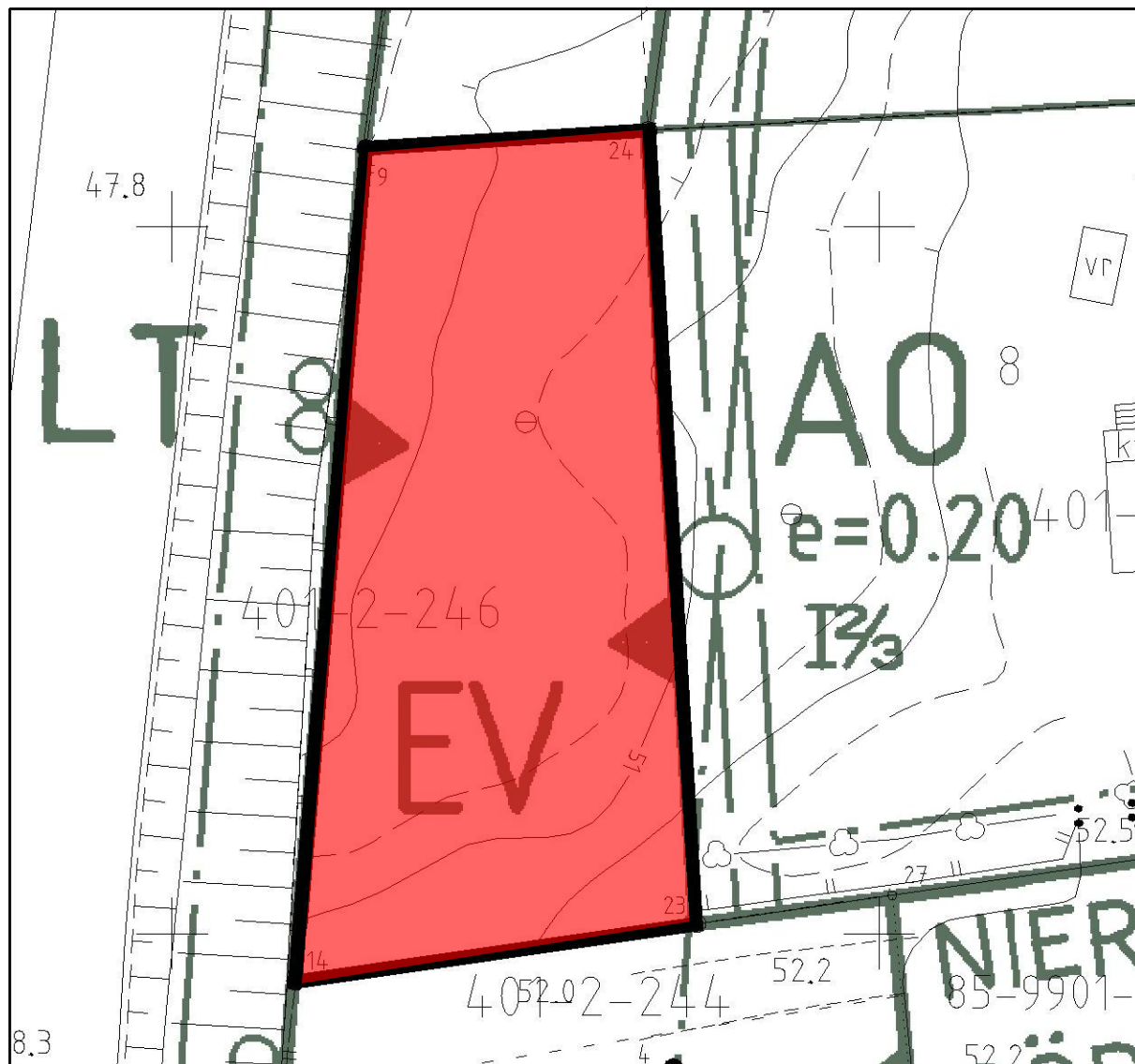
Kylä: ALIKERAVA (401)

Tila: 92-401-2-246

n. 1388 m², EV = Suojaviheralue.

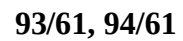
0 0.5 1km 1:20 000

93/61

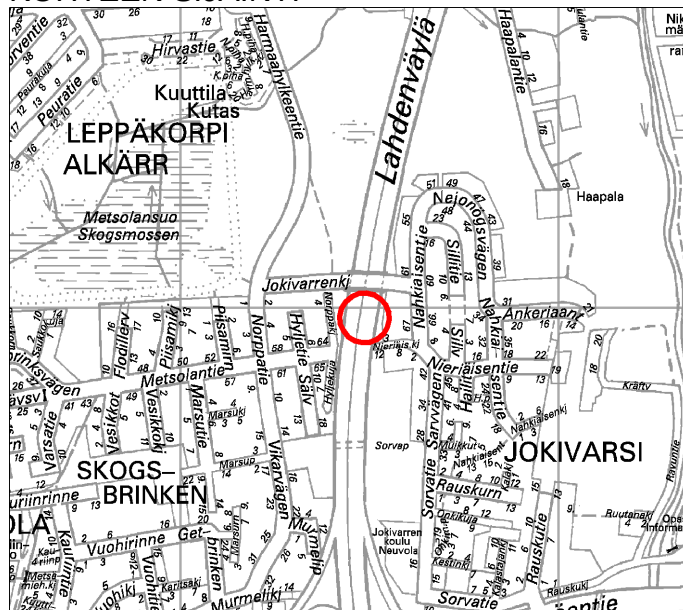


0 12.5 25m

1:500



KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

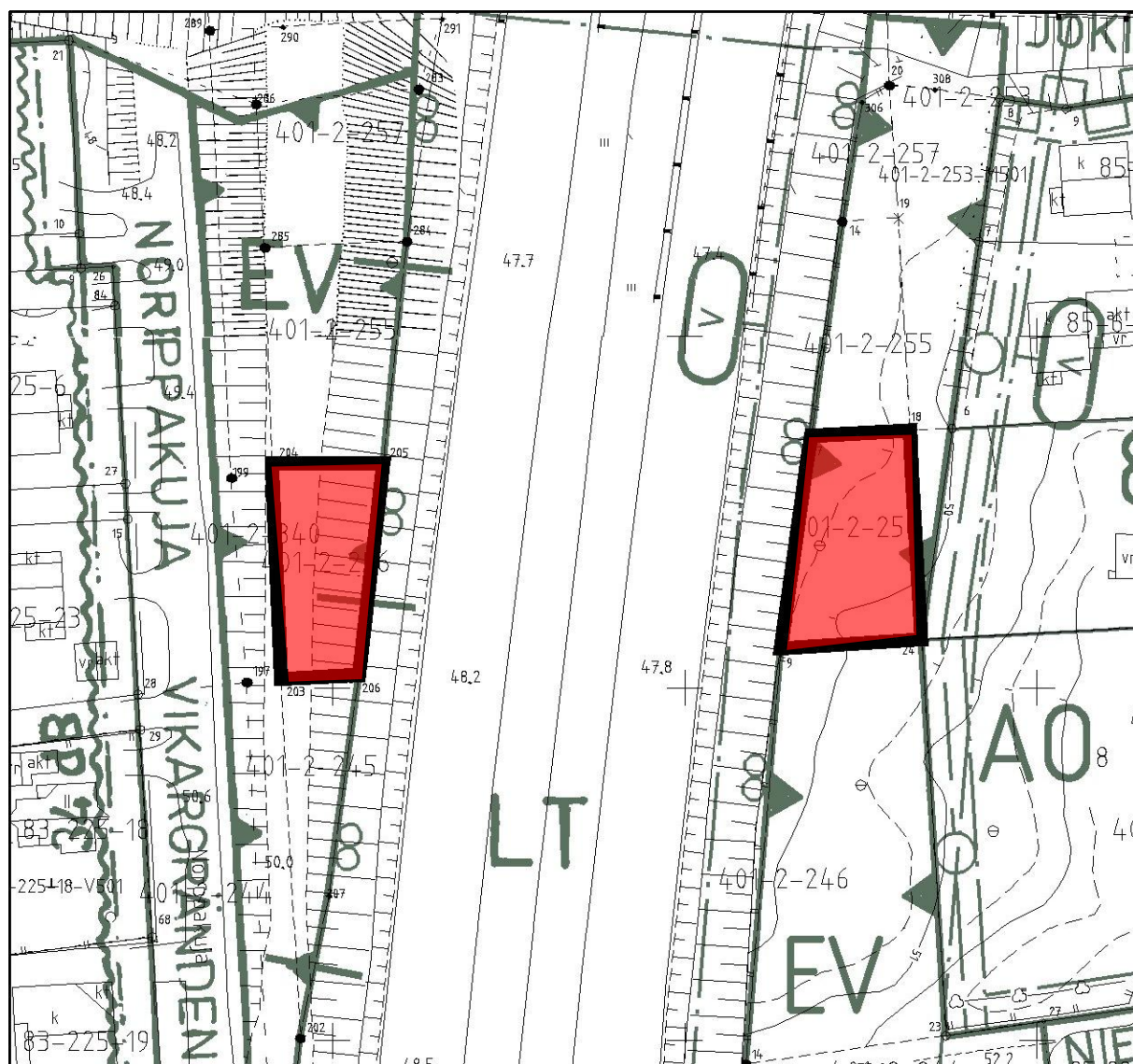
Kaupunginosa: **METSOLA (83)**
JOKIVARSI (85)

Kylä: **ALIKERAVA (401)**

Tila: **92-401-2-256**

**n. 409 m² ja n. 508 m², yht. 917 m²,
EV = Suojaviheralue.**

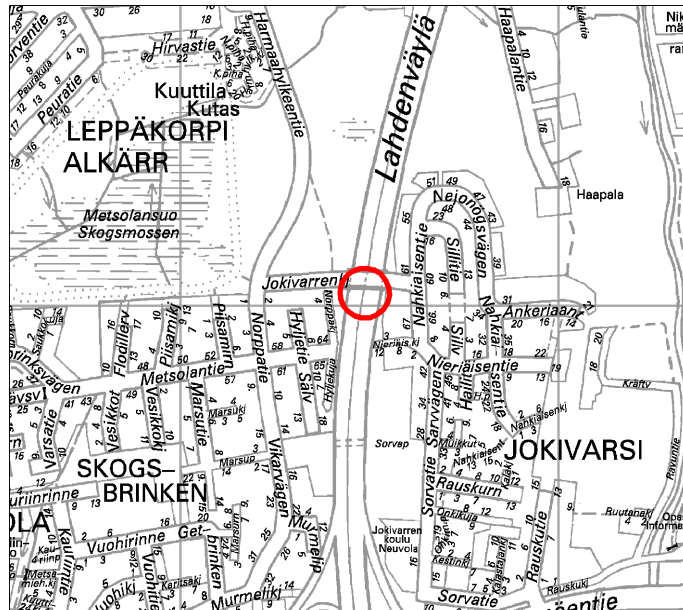
93/61



0 25 50m

1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

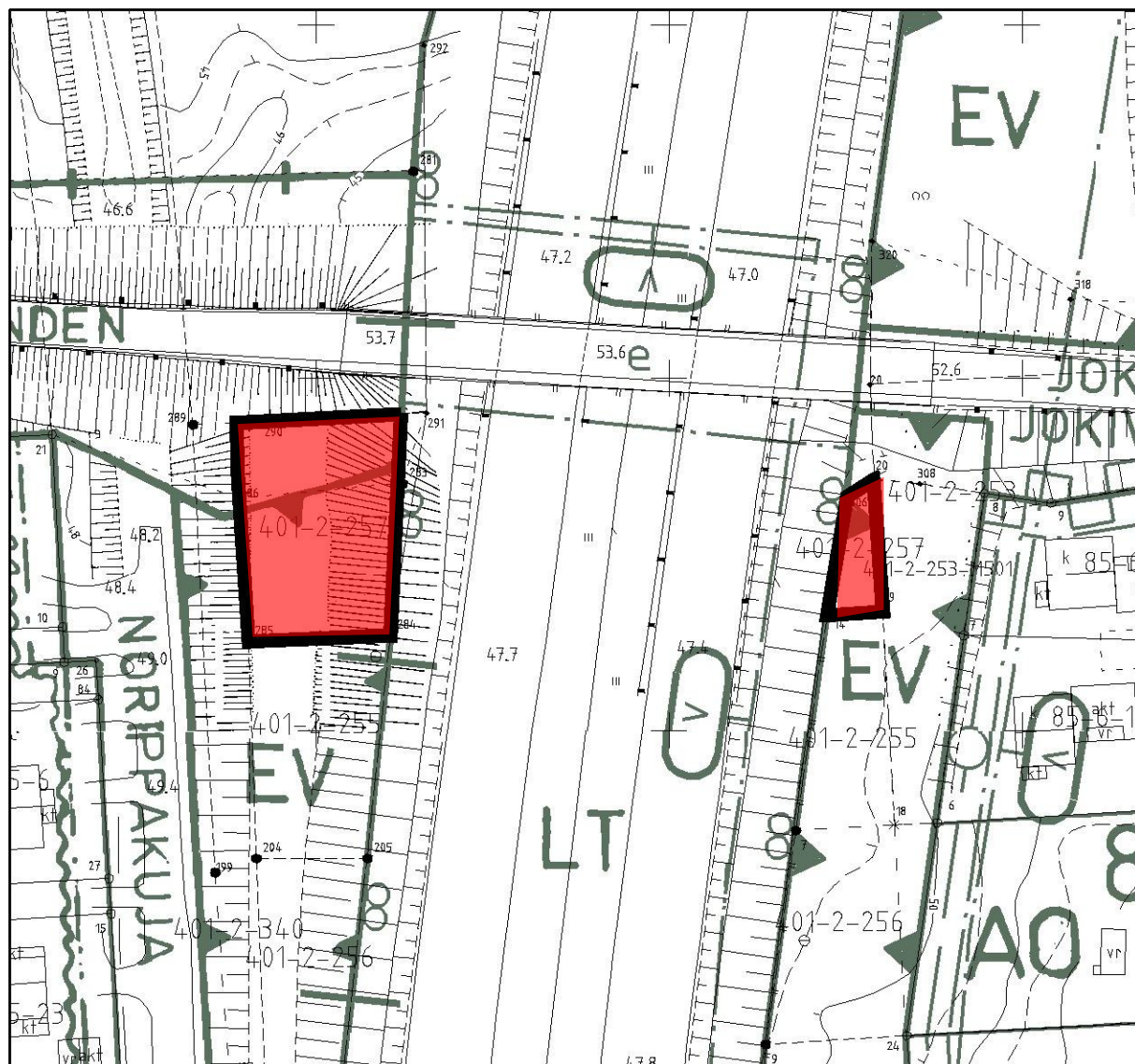
Kaupunginosa: **METSOLA (83)**
JOKIVARSI (85)

Kylä: **ALIKERAVA (401)**

Määräala tilasta: 92-401-2-257

n. 104 m² ja n. 456 m², yht. 560 m²,
EV = Suojaviheralue.
n. 226 m², Katu.

94/61



0 25 50m

1:1000

KOHTTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: JOKIVARSI (85)

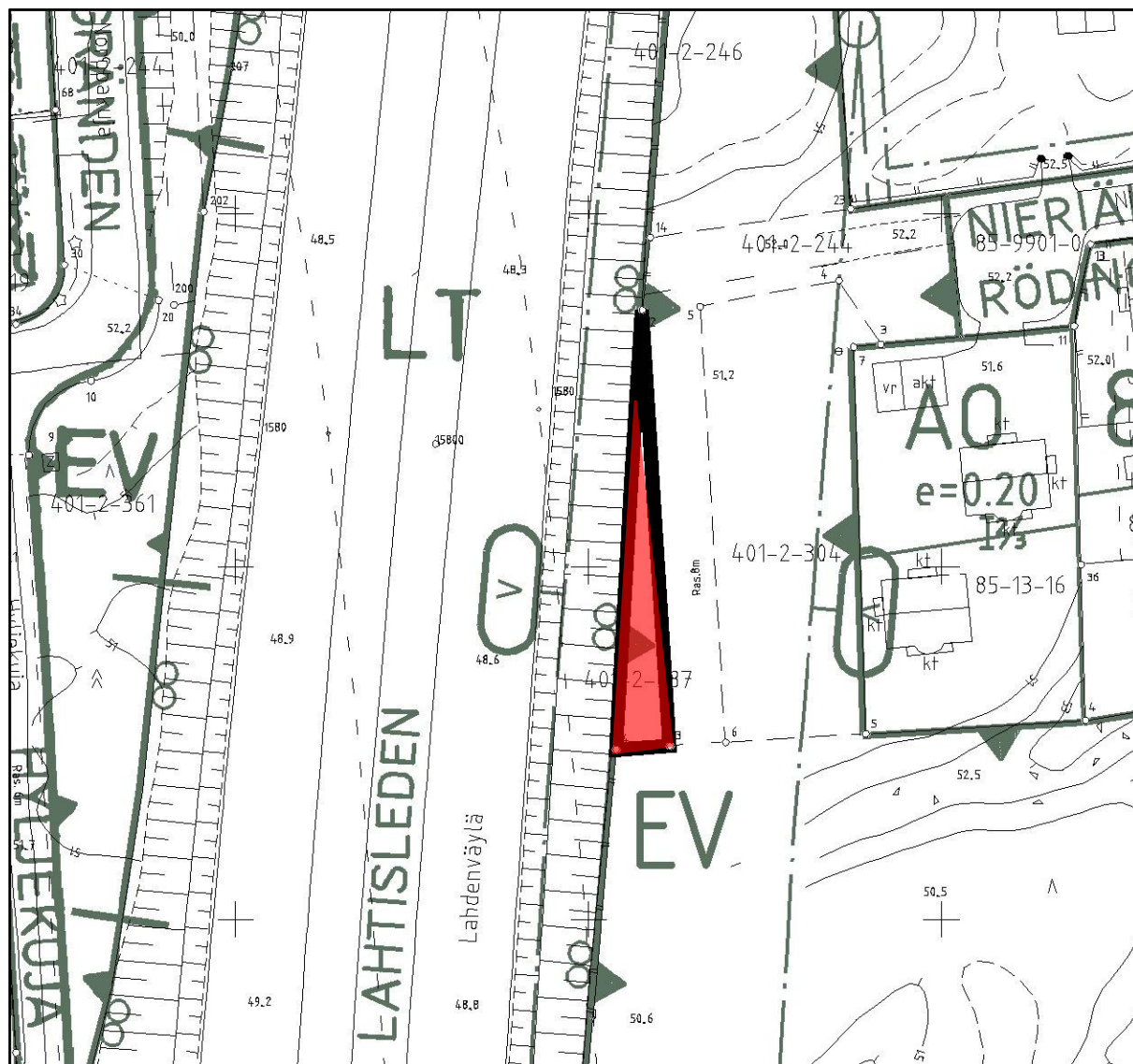
Kylä: ALIKERAVA (401)

Tila: 92-401-2-287

n. 237 m², EV = Suojaviheralue.

0 0.5 1km 1:20 000

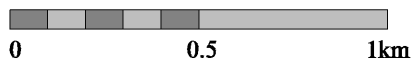
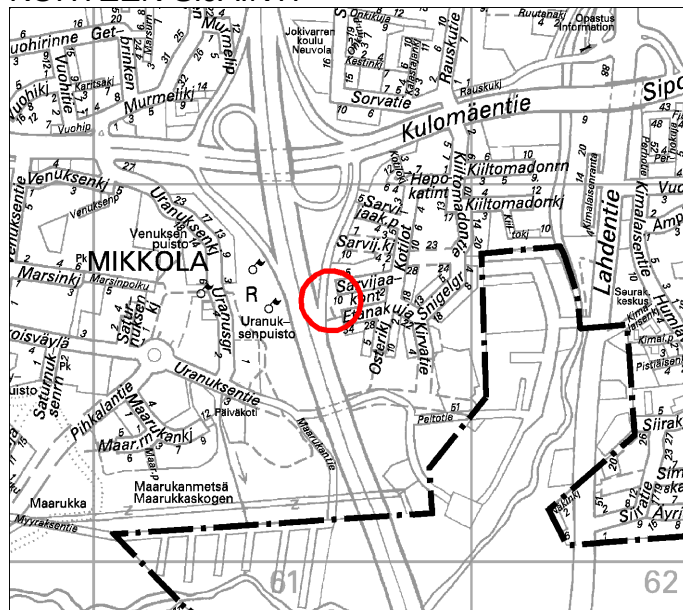
93/61



0 25 50m

1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



1:20 000

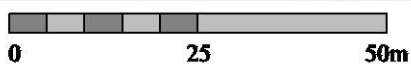
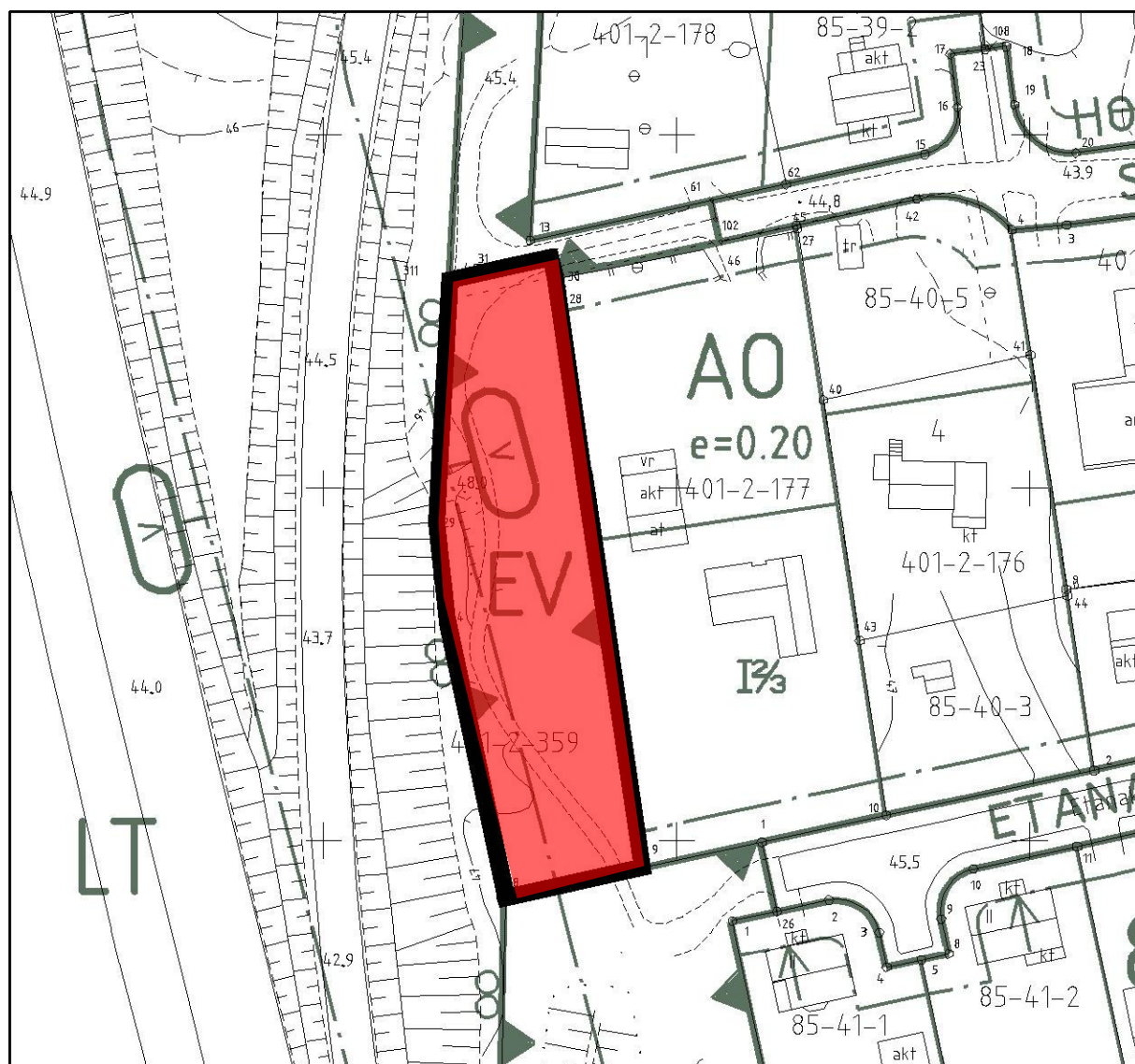
Kaupunginosa: JOKIVARSI (85)

Kylä: ALIKERAVA (401)

Tila: 92-401-2-359

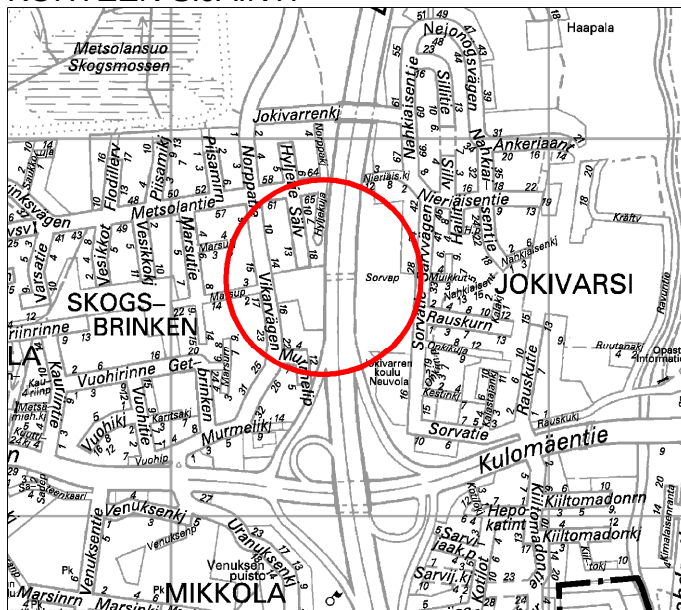
n. 1768 m2, EV = Suojaviheralue.

92/61



1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: **METSOLA (83)**

Kylä: **ALIKERAVA (401)**

Tila: **92-401-2-361**

n. 1387 m² ja n. 6585 m², yht. 7972 m²,
EV = Suojaviheralue.

n. 124 m², AO = Erillispientalojen
korttelialue.

n. 1589 m², Katu

0 0.5 1km 1:20 000

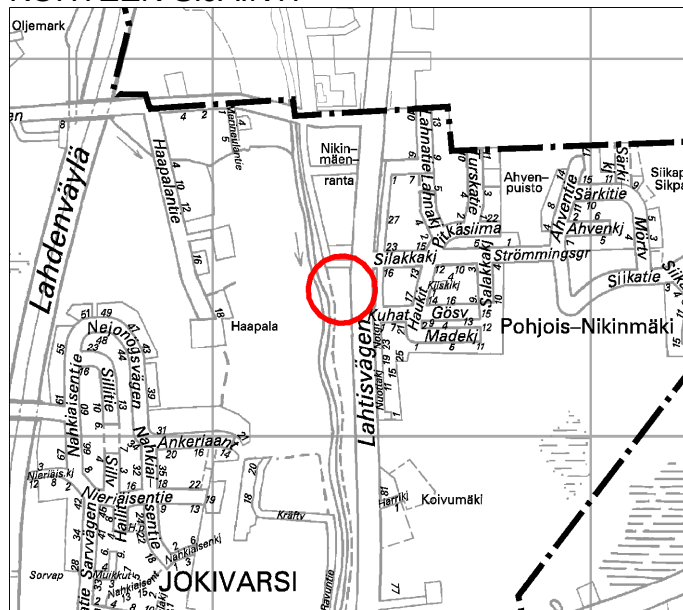
93/61



0 100 200m

1:4000

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

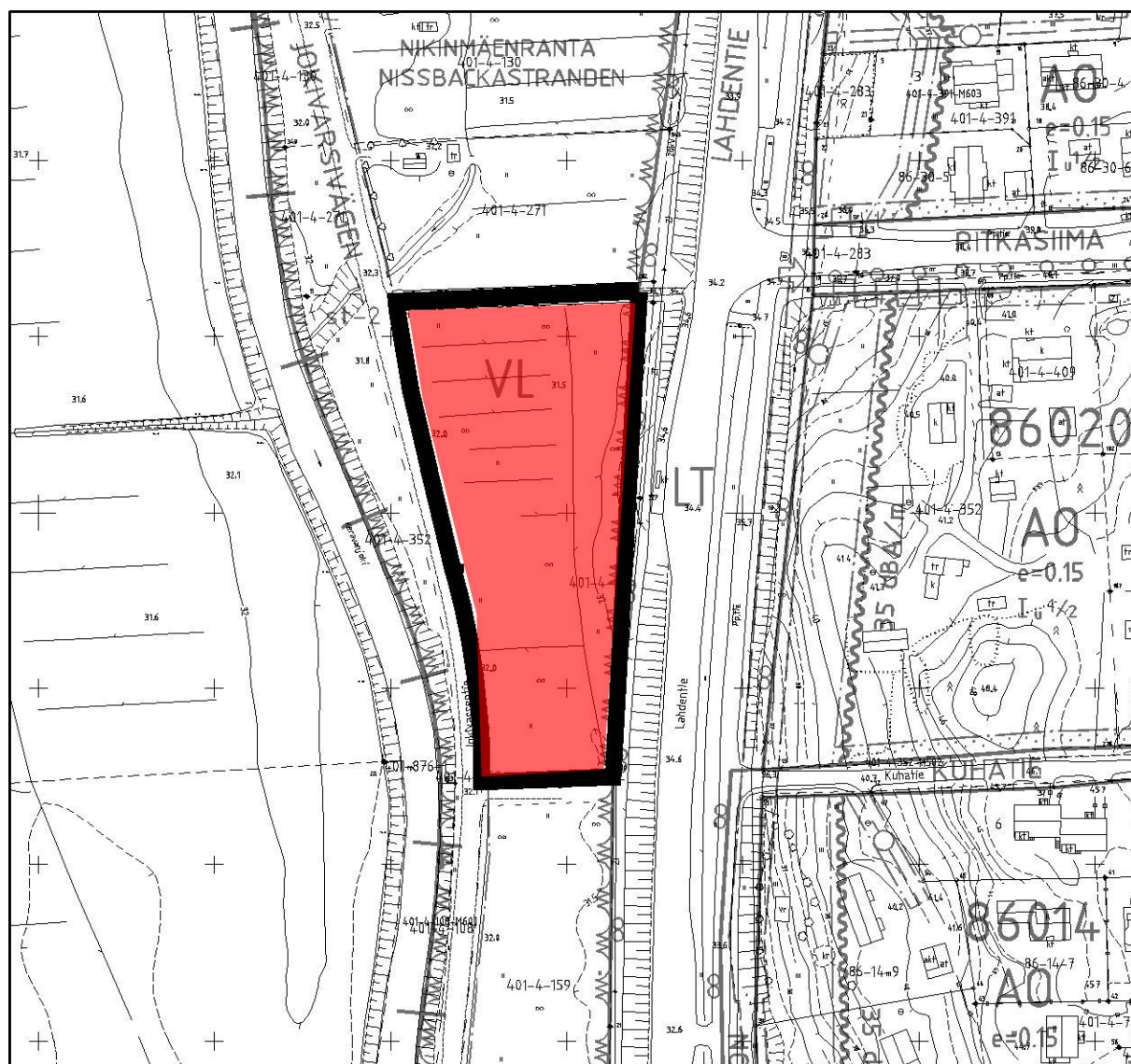
Kylä: ALIKERAVA (401)

Määräala tilasta: 92-401-4-154

n. 7061 m², VL =Lähivirkistysalue.

0 0.5 1km 1:20 000

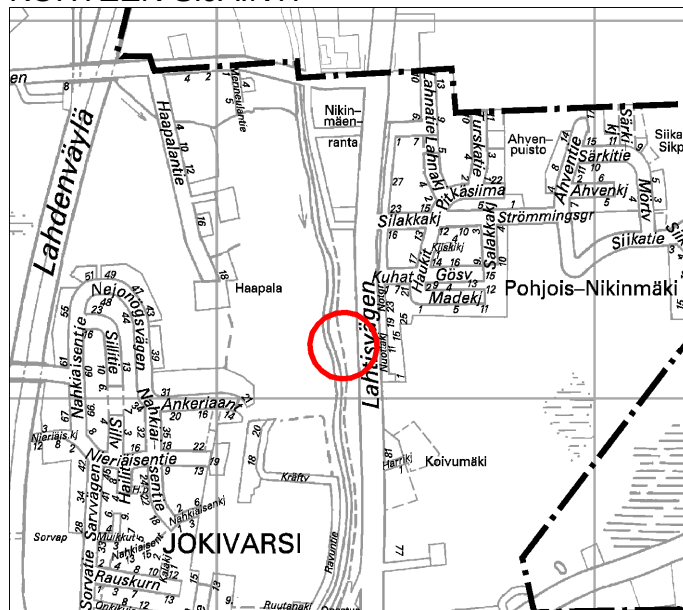
94/62



0 50 100m

1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km

1:20 000

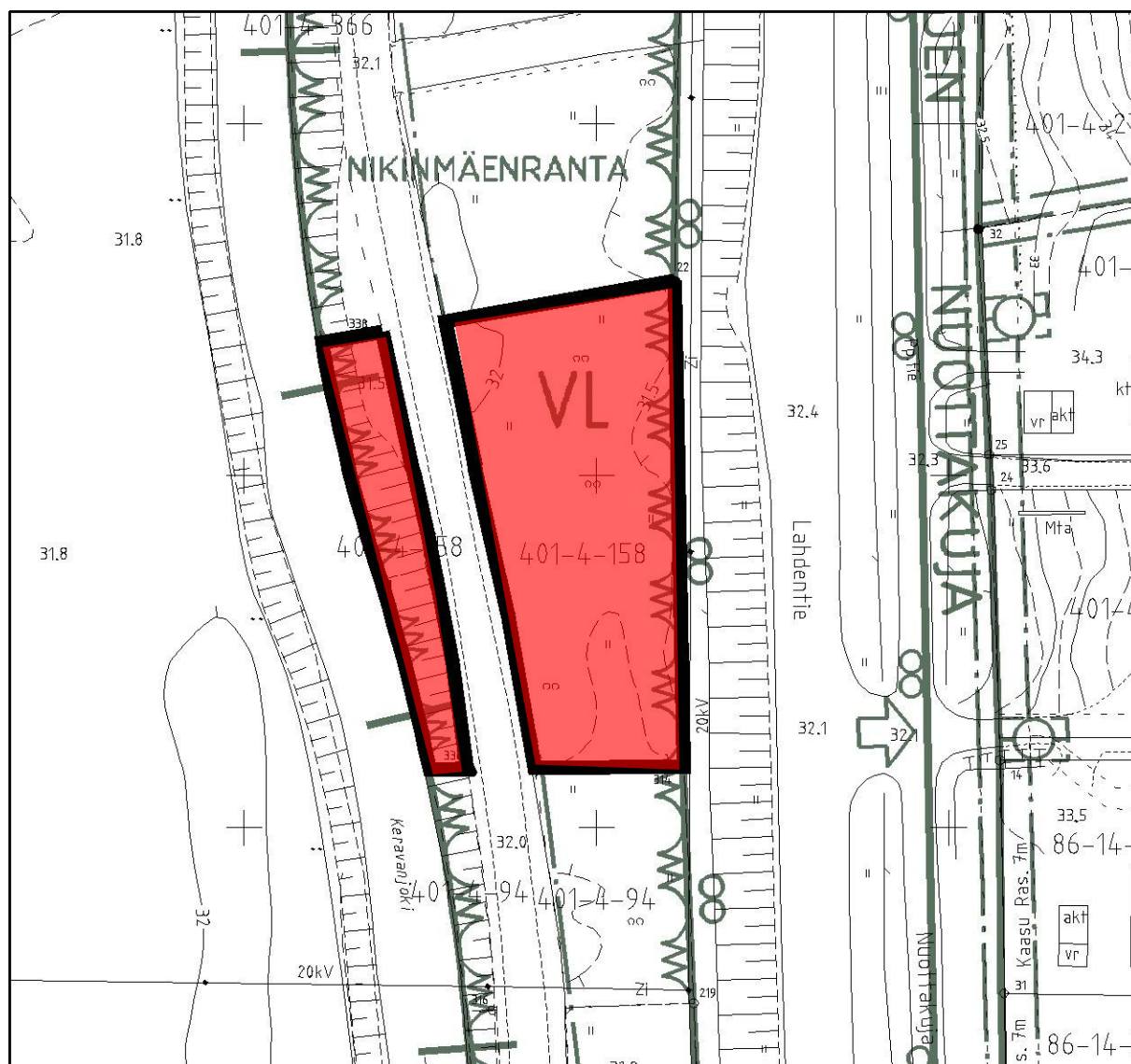
94/62

Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kylä: ALIKERAVA (401)

Tila: 92-401-4-158

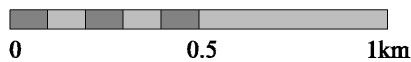
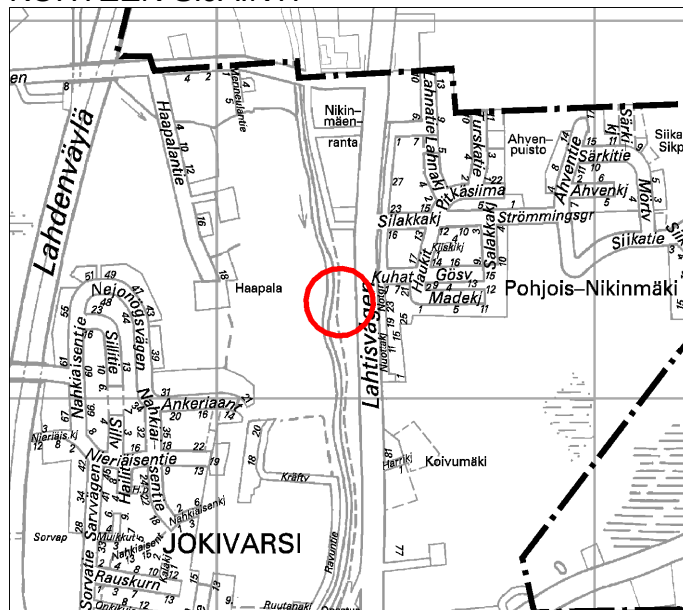
n. 484 m² ja n. 1787 m², yht. 2271 m²,
VL =Lähivirkistysalue.



0 25 50m

1:1000

KOHTTEEN SIJAINTI



1:20 000

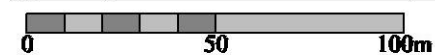
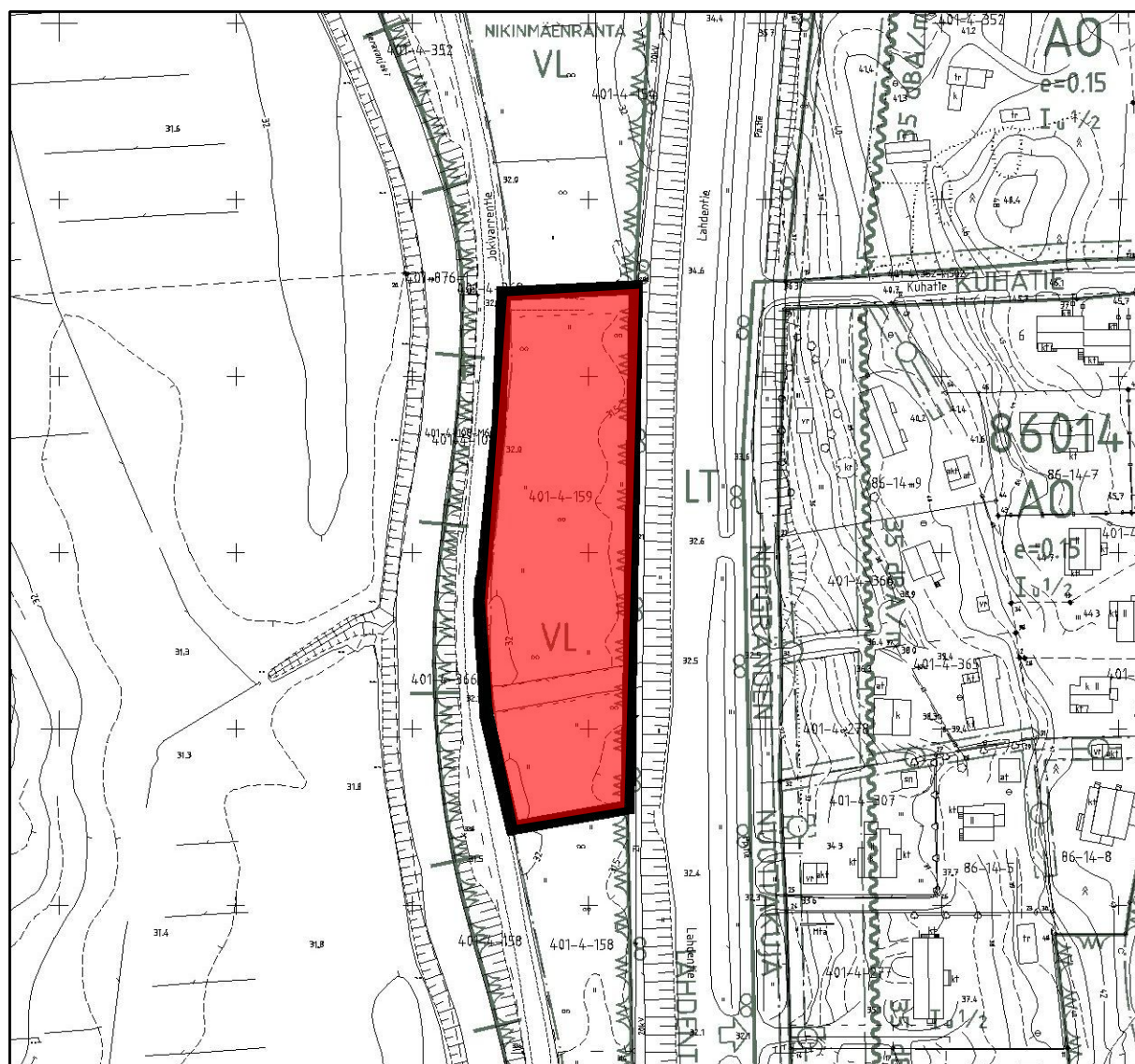
Kaupunginosa: NIKINMÄKI (86)

Kylä: ALIKERAVA (401)

Tila: 92-401-4-159

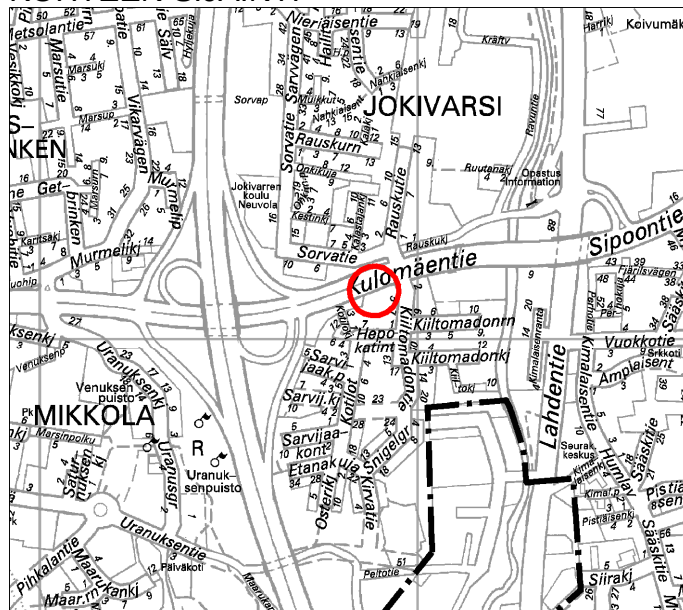
n. 5868 m², VL =Lähivirkistysalue.

94/62



1:2000

KOHTeen SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

Kaupunginosa: JOKIVARSI (85)

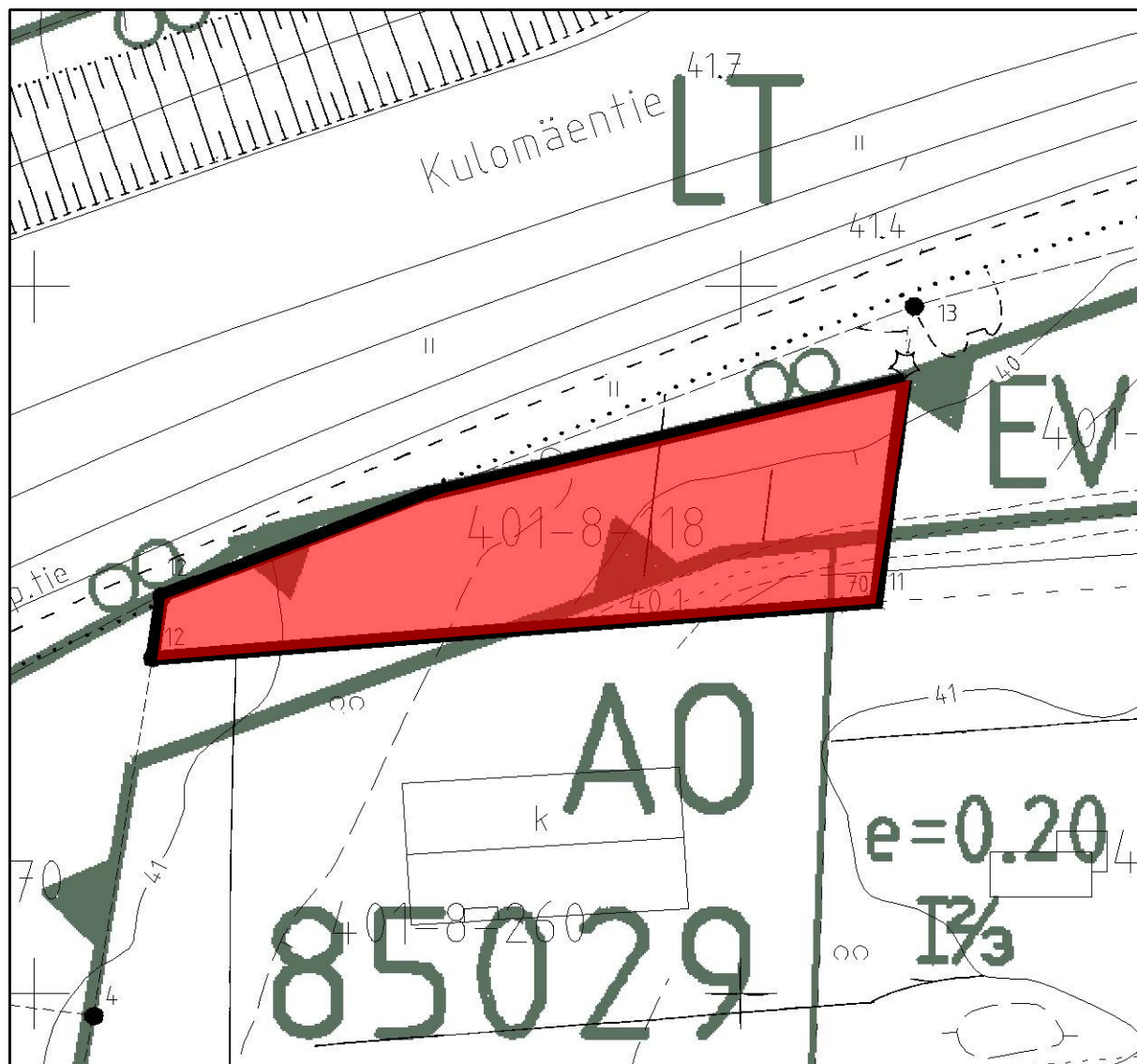
Kylä: ALIKERAVA (401)

Määräala tilasta: 92-401-8-118

n. 473 m², EV = Suojaviheralue.

n. 82 m², AO = Erillispientalojen korttelialue.

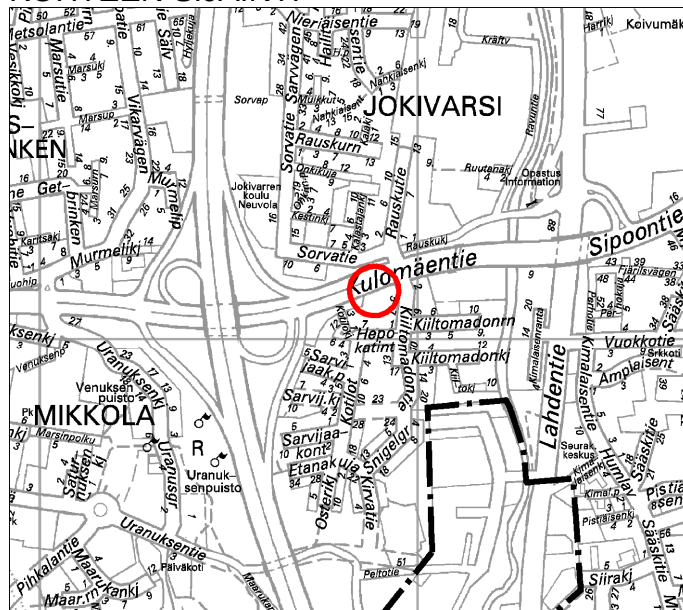
93/61



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

Kaupunginosa: JOKIVARSI (85)

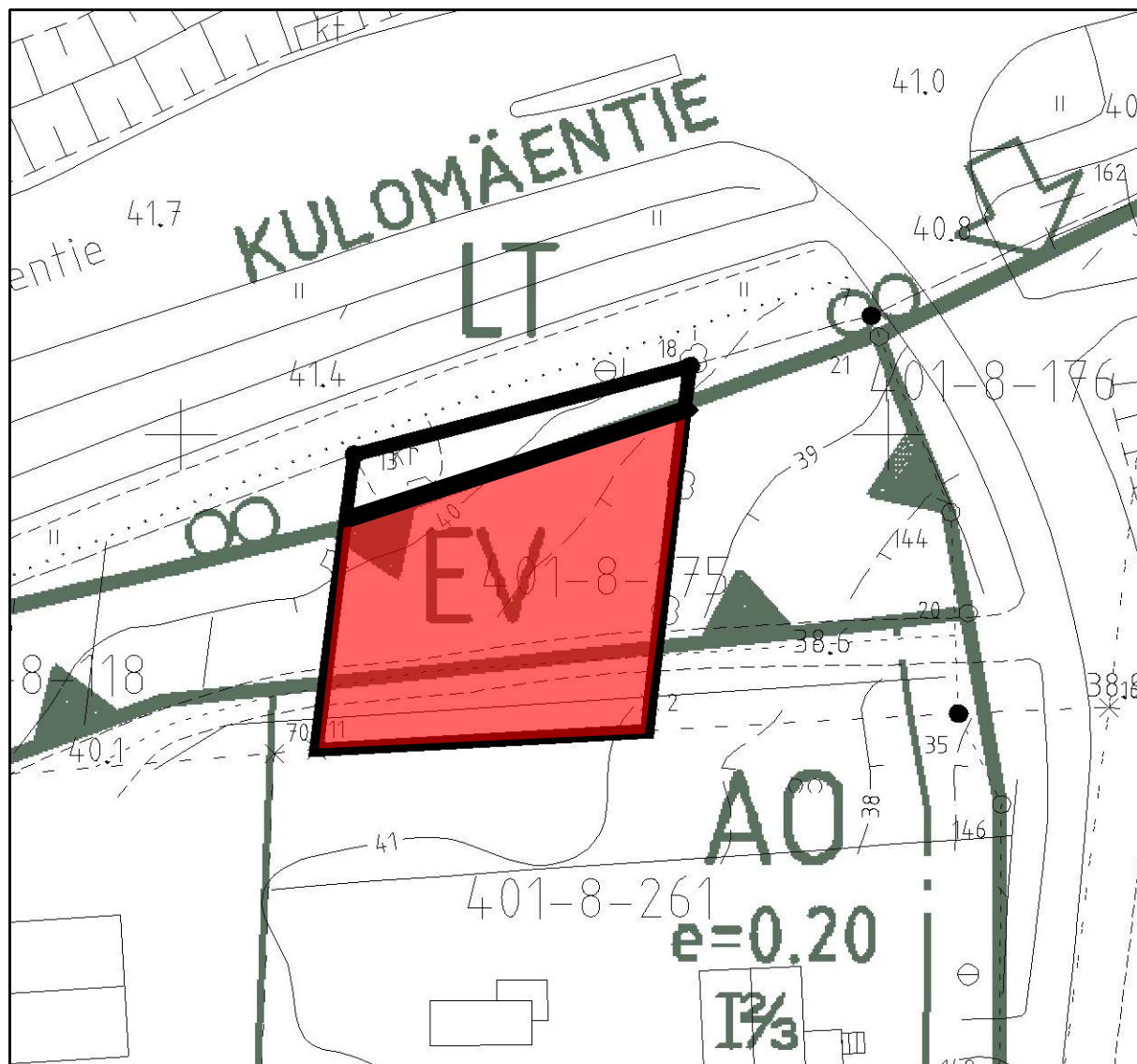
Kylä: ALIKERAVA (401)

Määräala tilasta: 92-401-8-175

n. 326 m², EV = Suojaviheralue.

n. 123 m², AO = Erillispientalojen korttelialue.

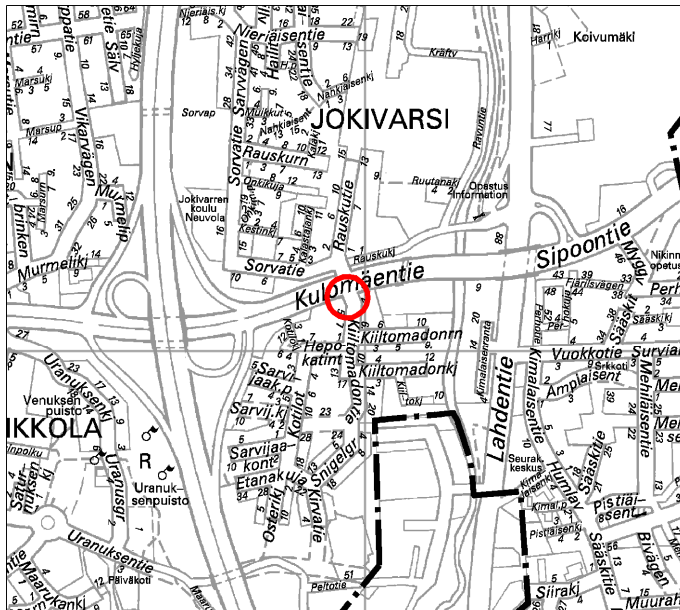
93/61



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: JOKIVARSI (85)

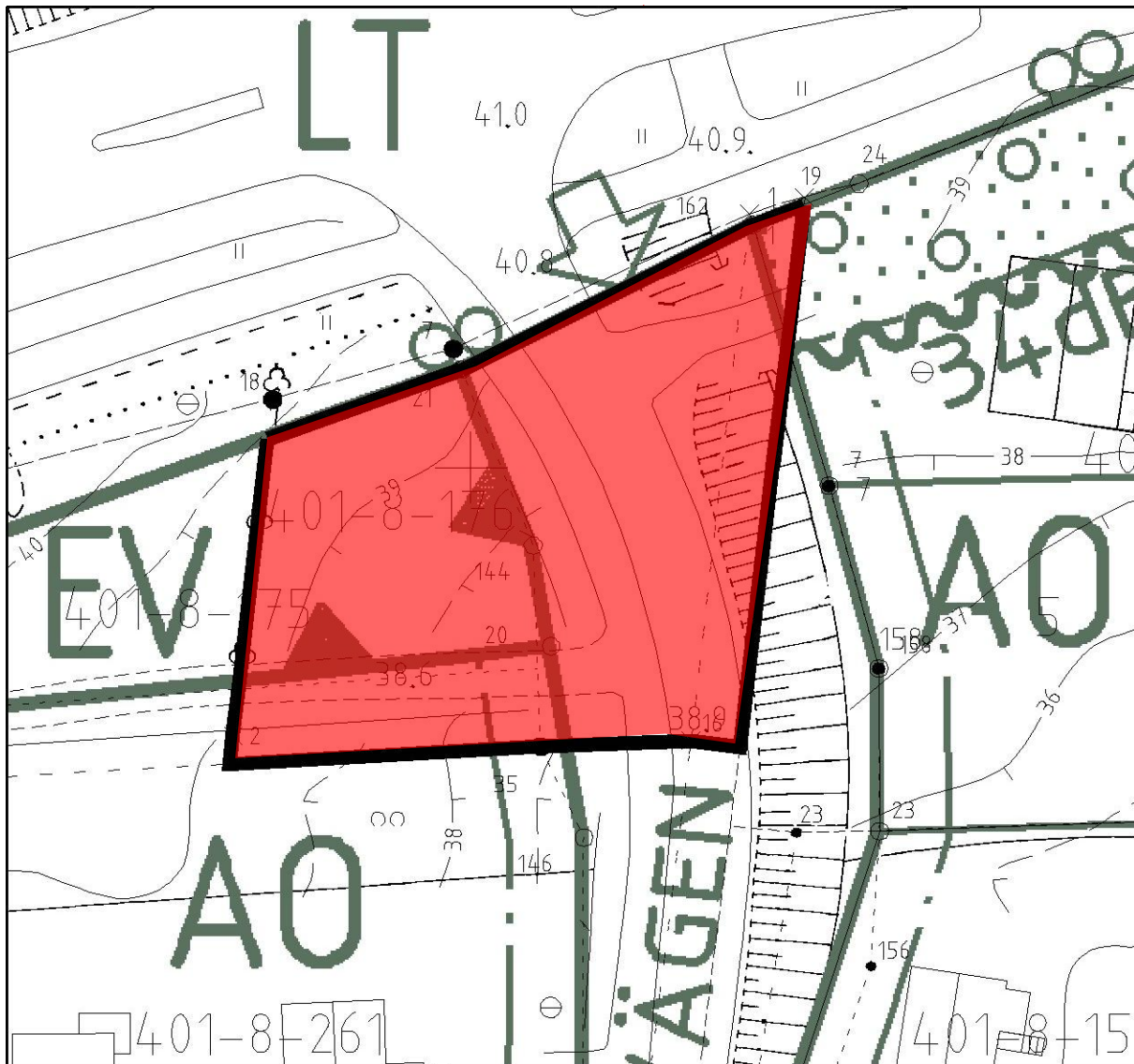
Kylä: ALIKERAVA (401)

Määräala tilasta: 92-401-8-176

n. 346 m², EV = Suojaviheralue.
n. 149 m² ja n. 17 m², yht. 166 m²,
AO = Erillispientalojen korttelialue.
n. 564 m², Katu.

0 0.5 1km 1:20 000

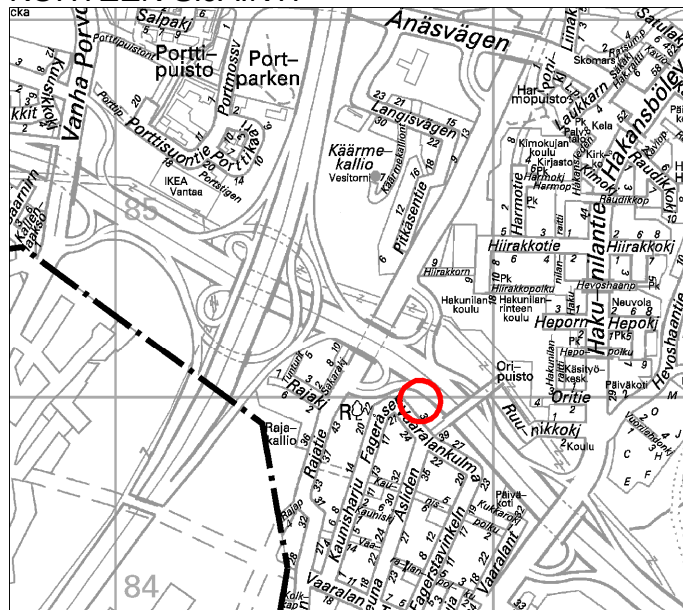
93/61



0 12.5 25m

1:500

KOHTTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kylä: HAKUNILA (403)

Tila: 92-403-2-29

n. 47 m², EV = Suojaviheralue.

0 0.5 1km 1:20 000

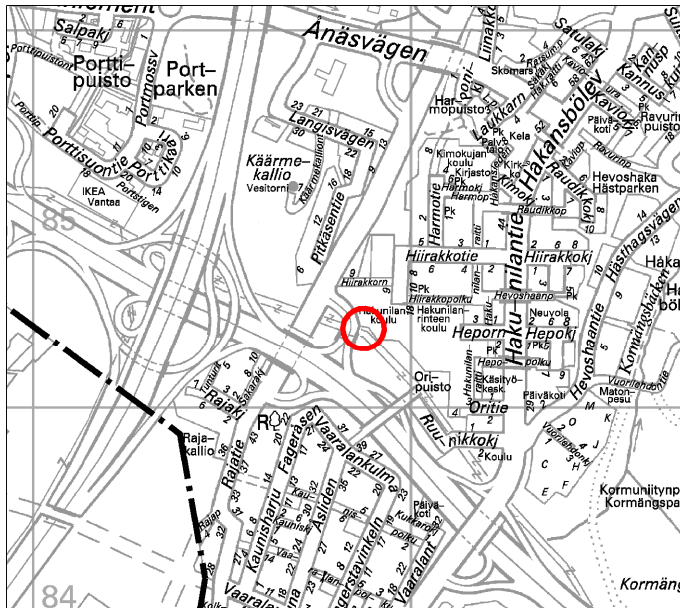
84/60, 85/60



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

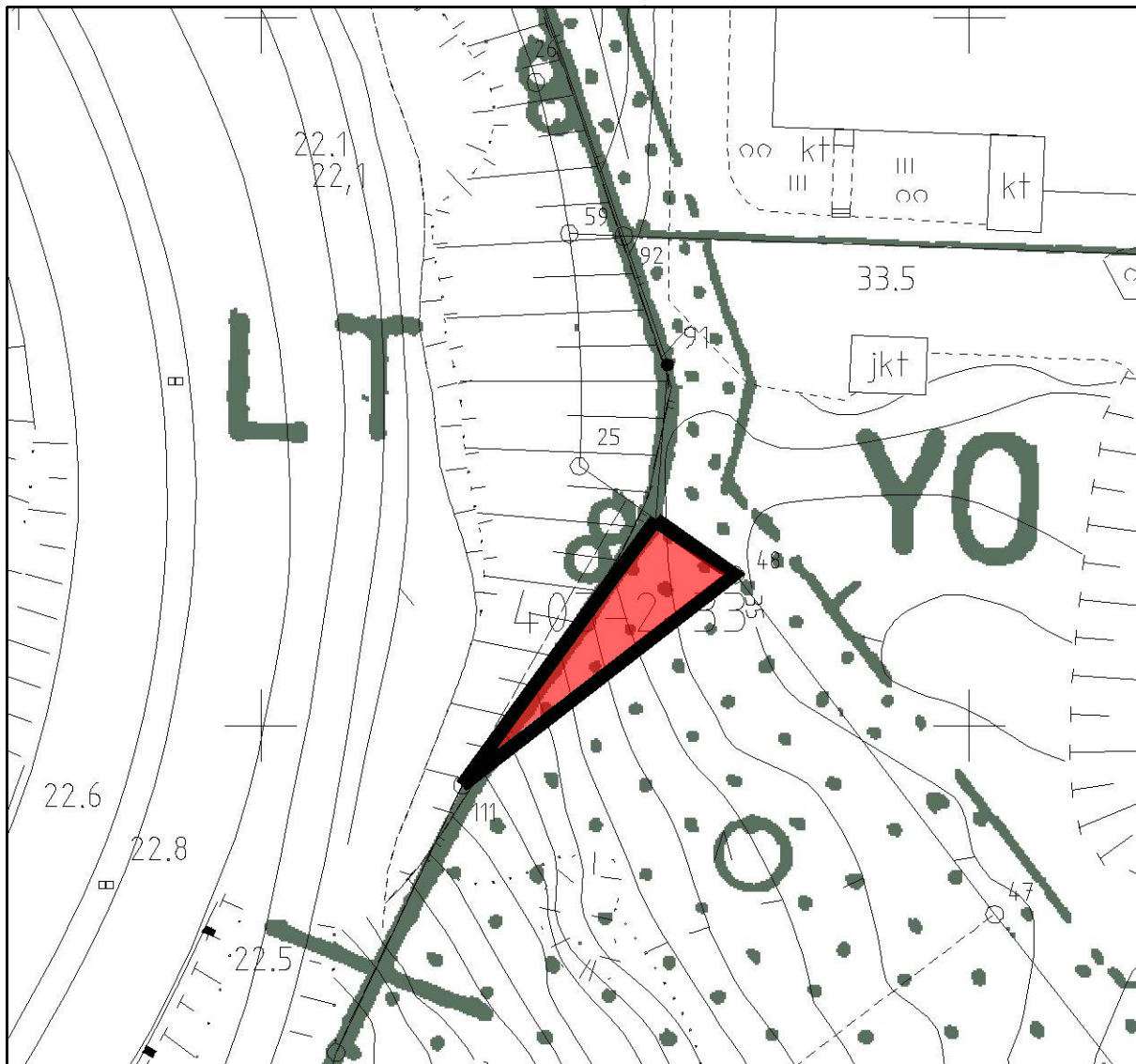
Kylä: HAKUNILA (403)

Määräala tilasta: 92-403-2-33

n. 79 m², YO = Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

0 0.5 1km 1:20 000

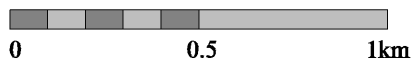
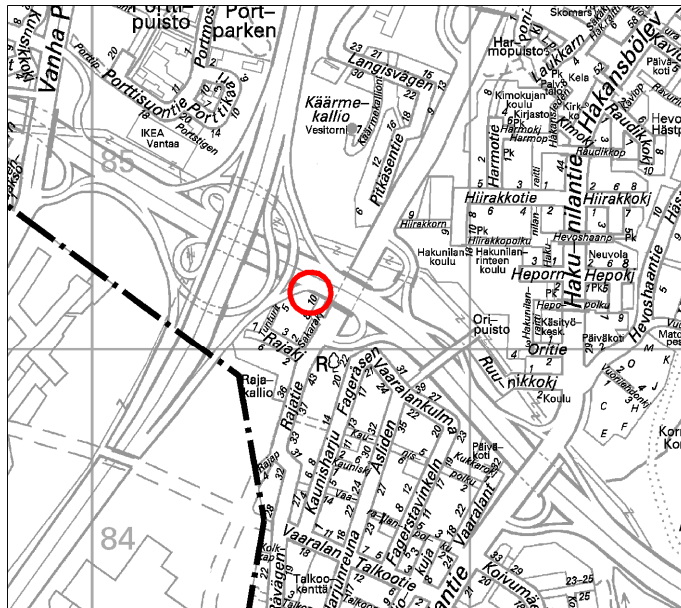
85/60



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



1:20 000

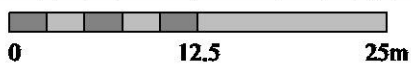
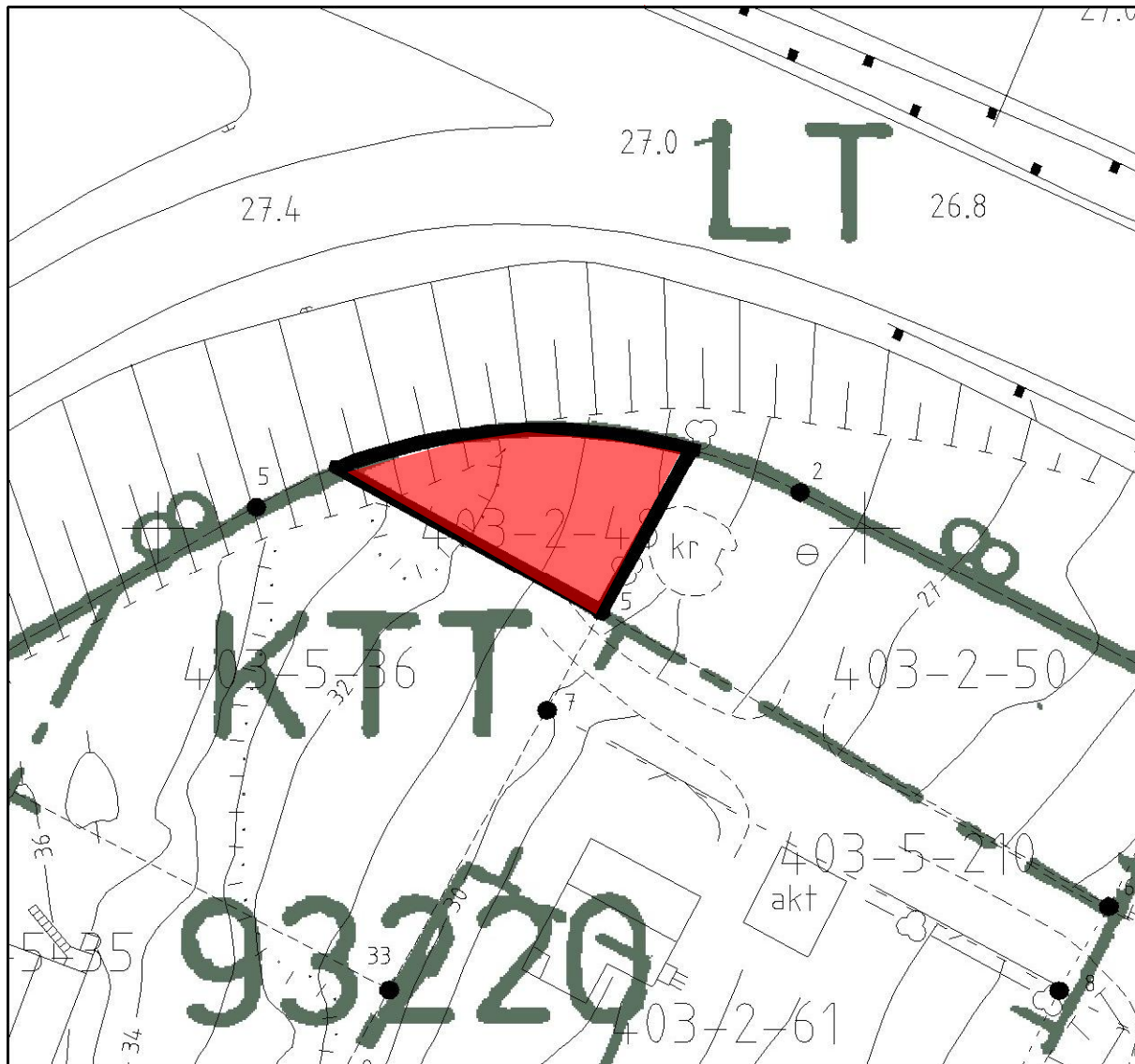
85/60

Kaupunginosa: VAARALA (93)

Kylä: HAKUNILA (403)

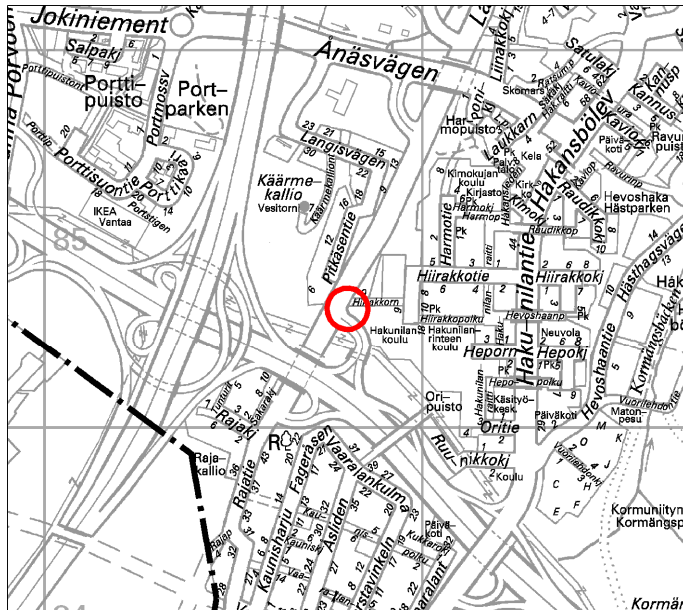
Tila: 92-403-2-48

n. 173 m², KTT = Toimisto-,
teollisuus- ja varastorakennusten
korttelialue.



1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

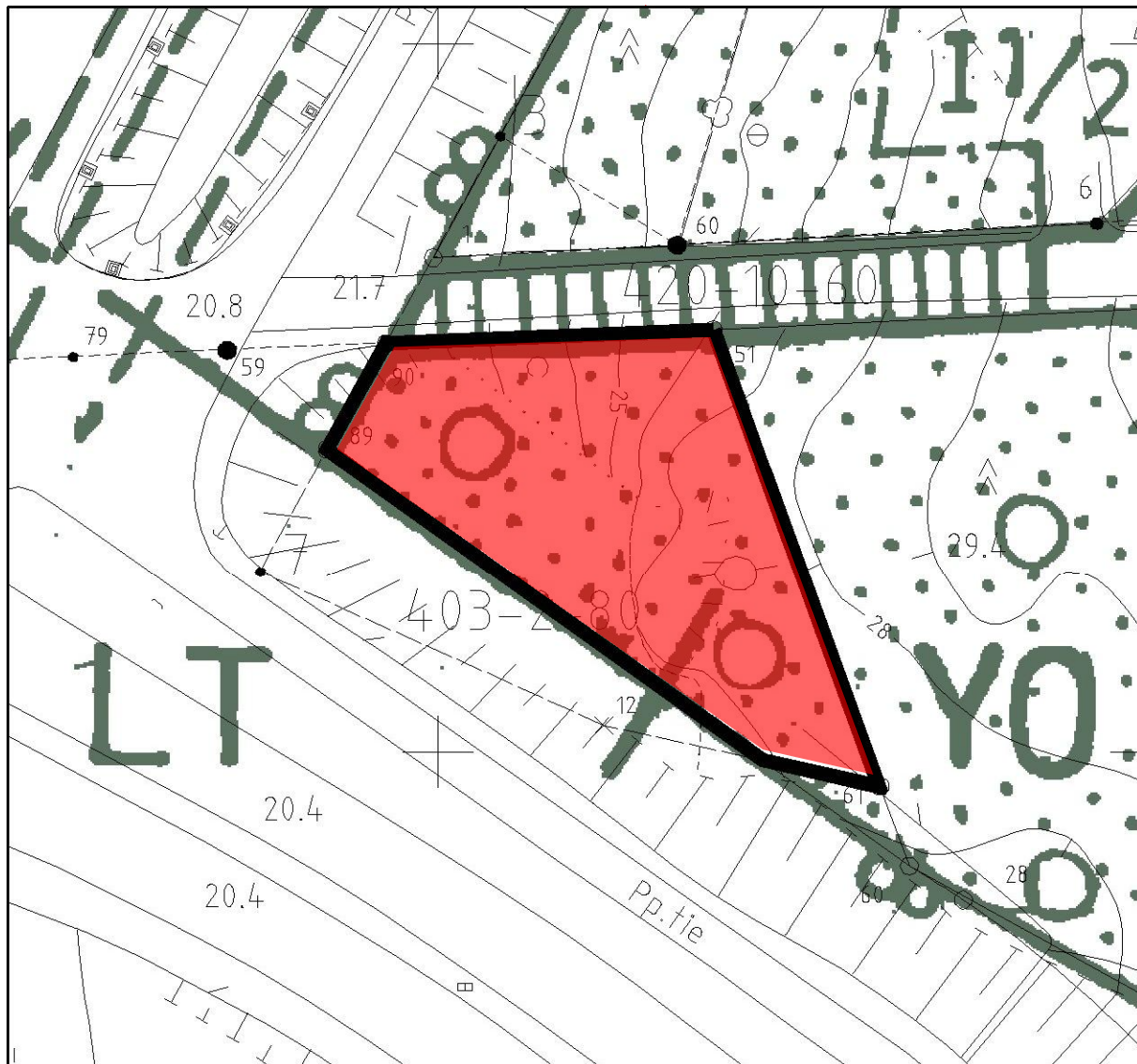
Kylä: HAKUNILA (403)

Määräala tilasta: 92-403-2-80

n. 638 m², YO = Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue.

0 0.5 1km 1:20 000

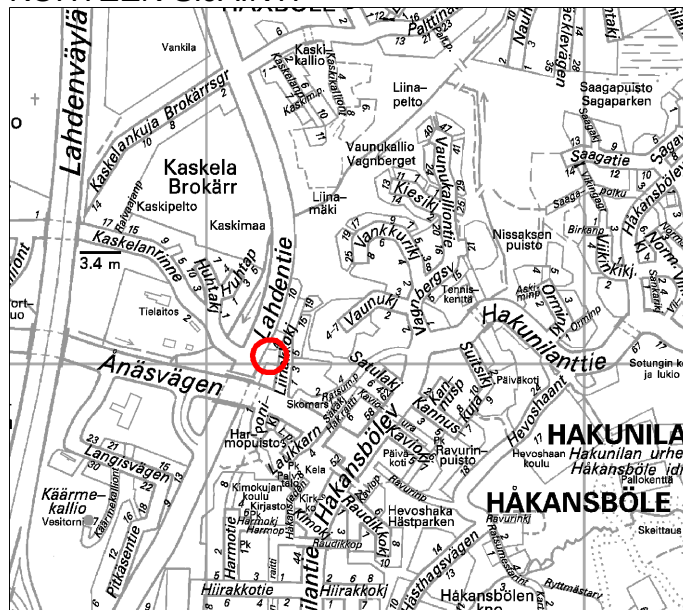
85/60



0 12.5 25m

1:500

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

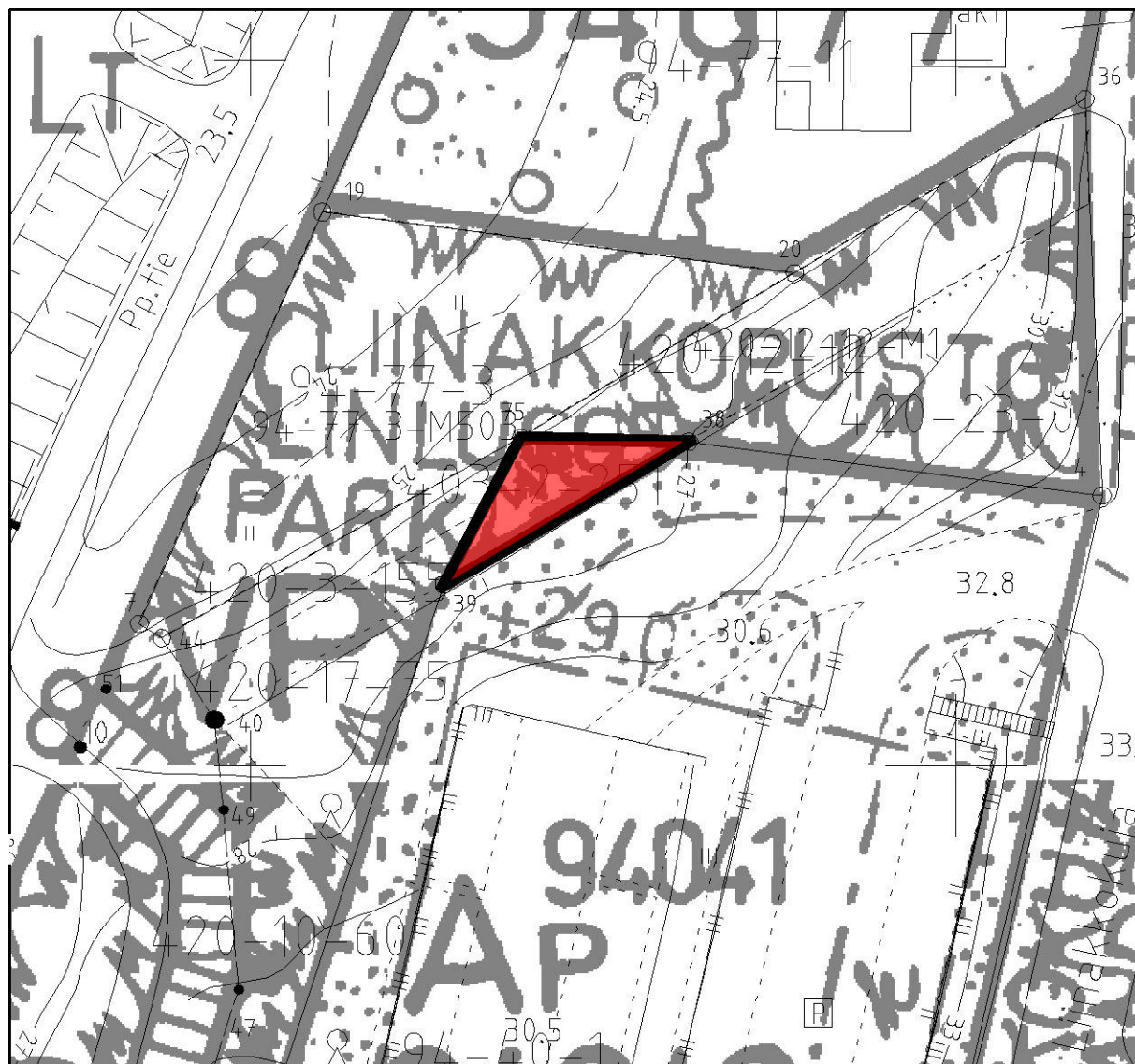
Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kylä: HAKUNILA (403)

Tila: 92-403-2-251

n. 63 m2, VP =Puisto.

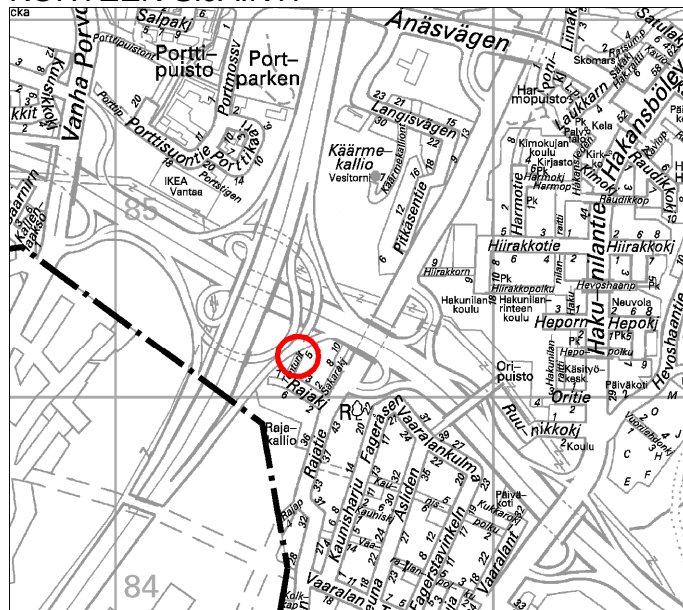
86/61



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: VAARALA (93)

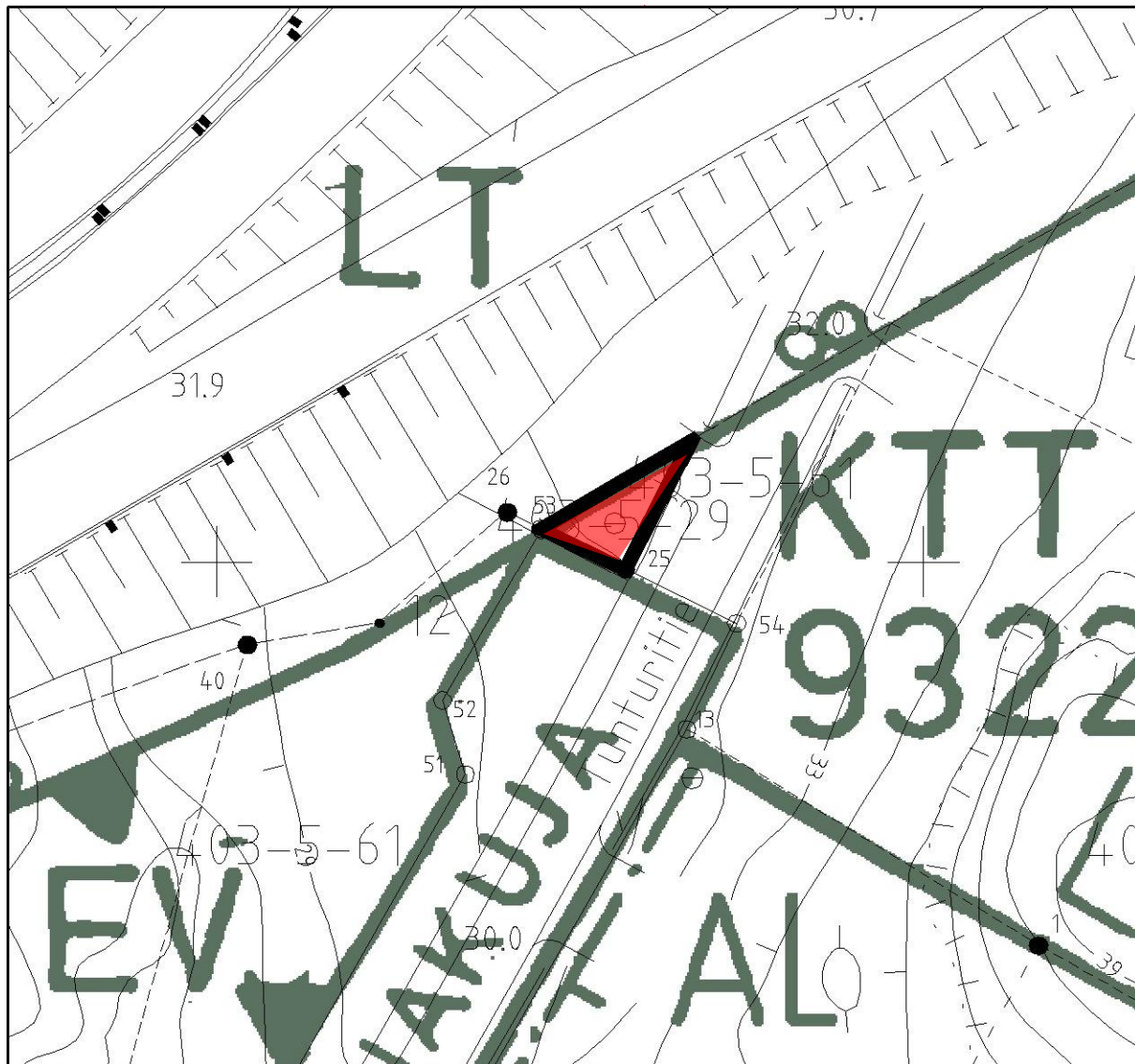
Kylä: HAKUNILA (403)

Tila: 92-403-5-29

n. 34 m², KTT = Toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue.

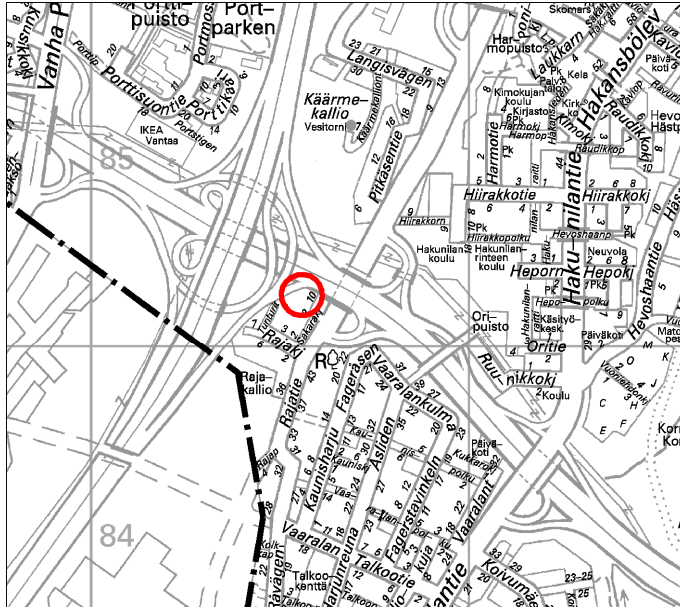
85/60

0 0.5 1km 1:20 000



0 12.5 25m 1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: VAARALA (93)

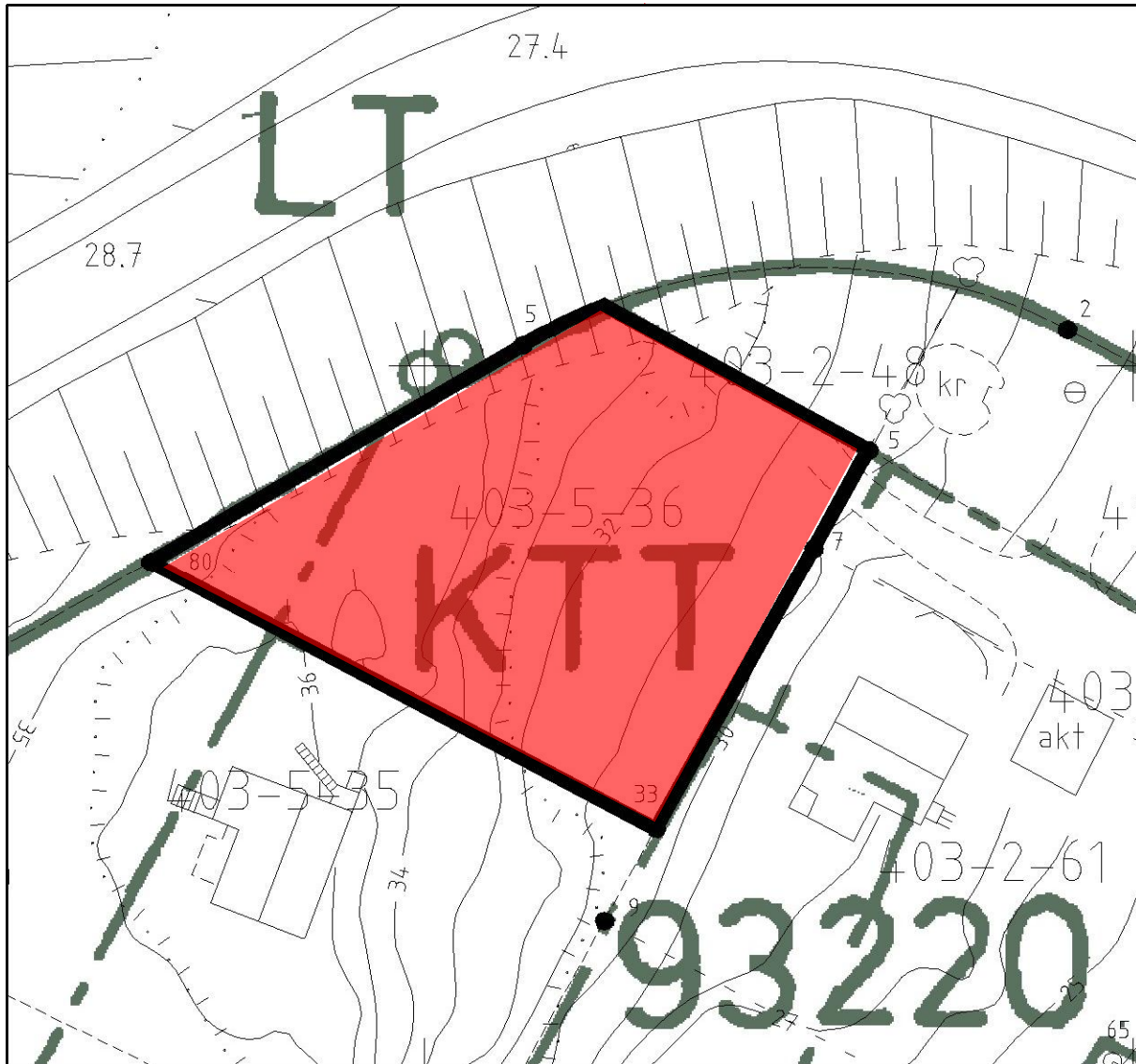
Kylä: HAKUNILA (403)

Tila: 92-403-5-36

n. 959 m², KTT = Toimisto-,
teollisuus- ja varastorakennusten
korttelialue.

0 0.5 1km 1:20 000

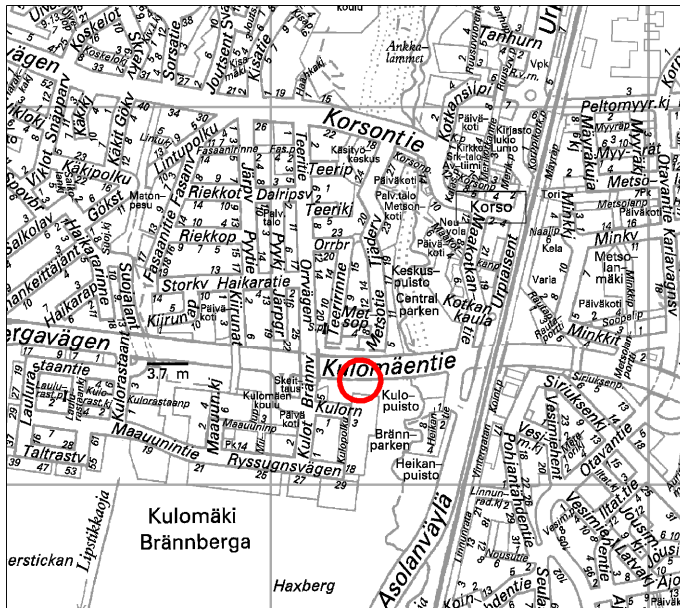
85/60



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: KORSO (81)

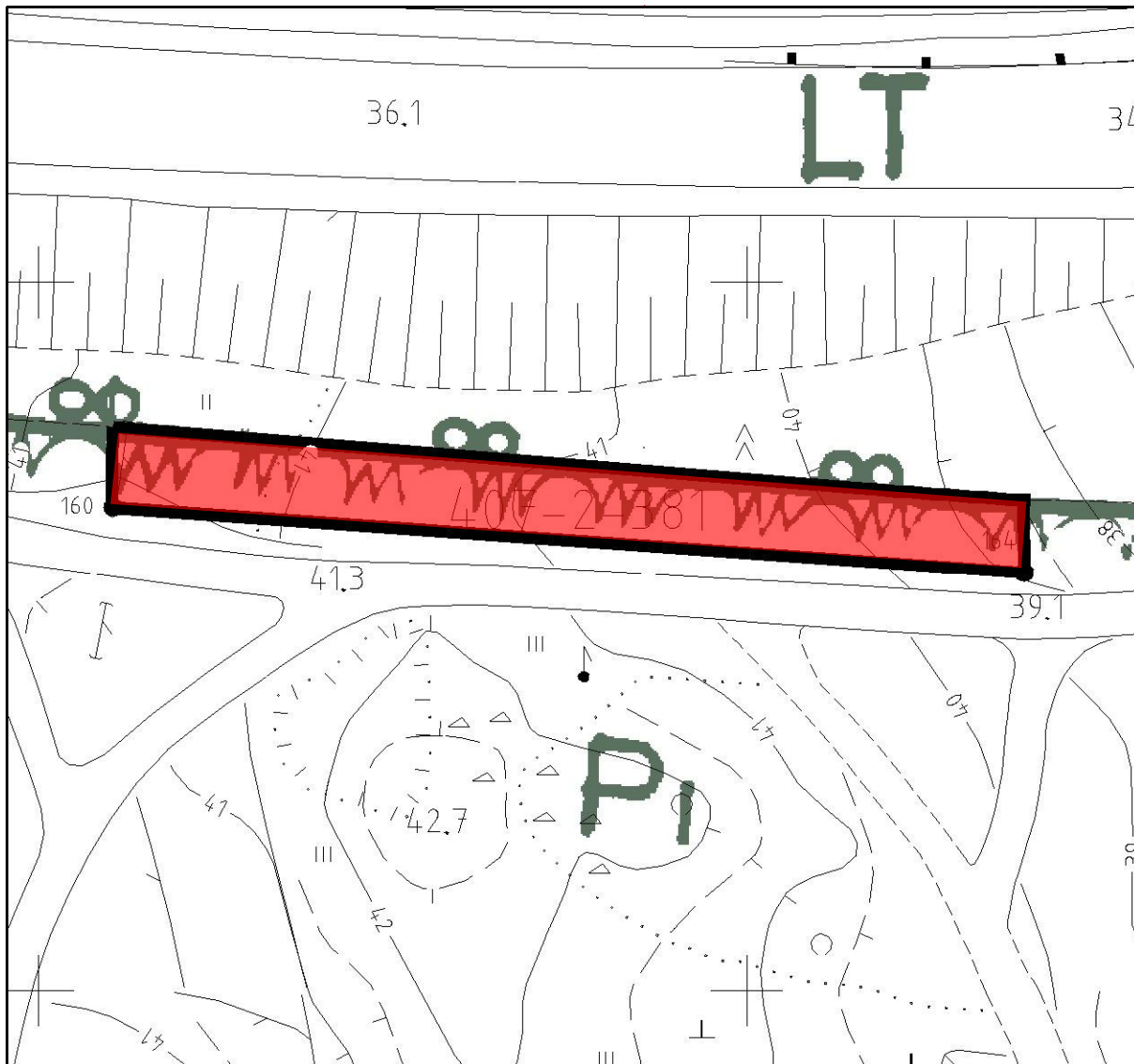
Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

Tila: 92-407-2-381

n. 345 m², PI =Istutettava puistoalue.

0 0.5 1km 1:20 000

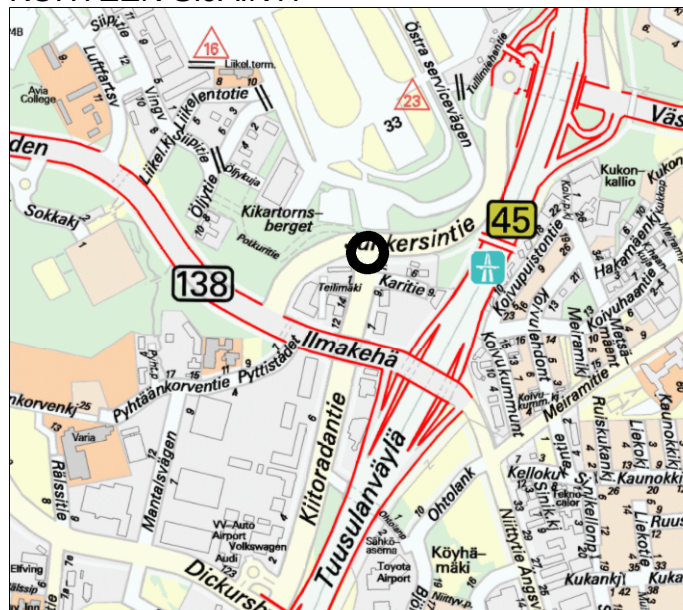
93/59



0 12.5 25m

1:500

KOHTTEEN SIJAINTI



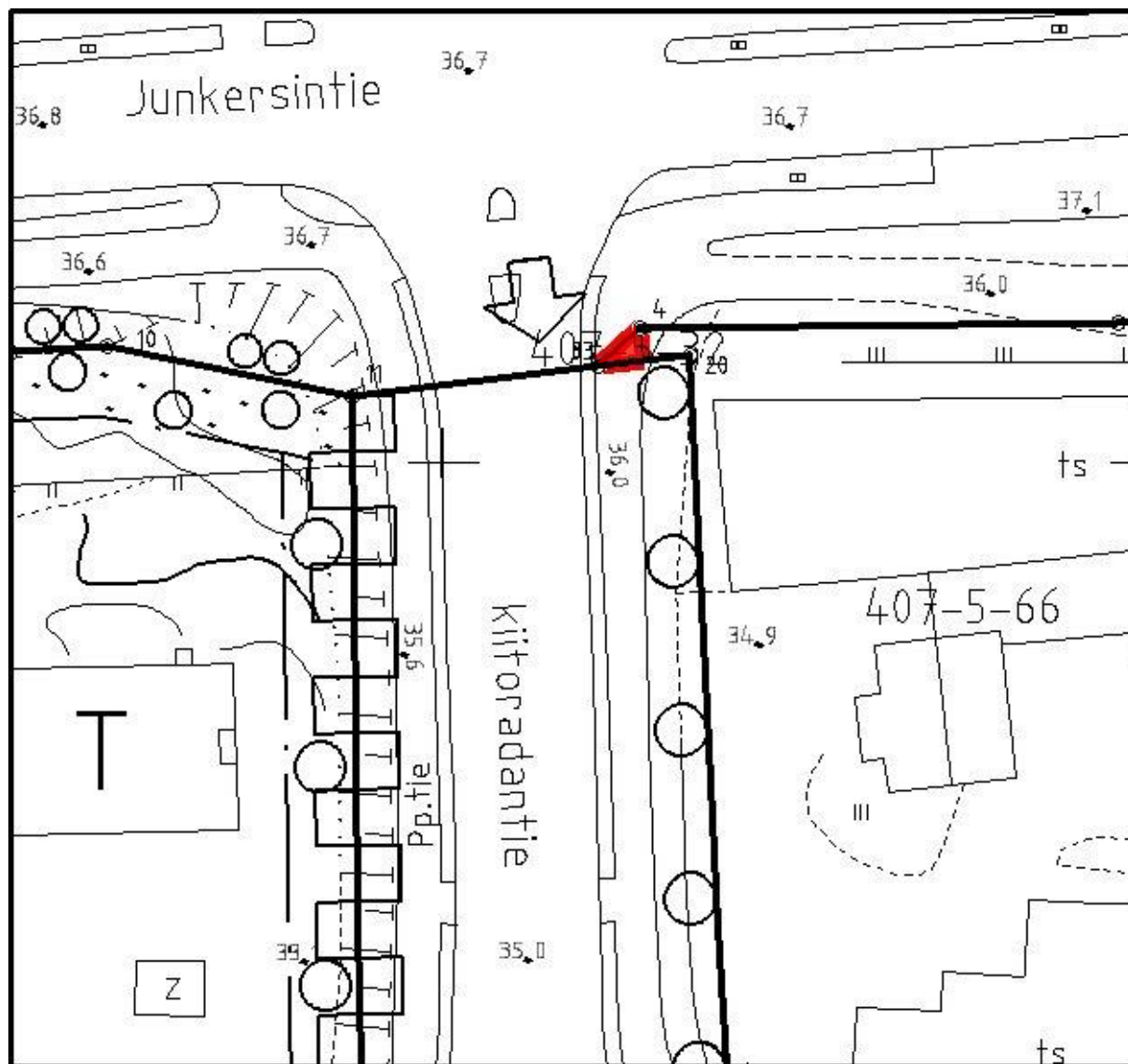
Kaupunginosa: VEROMIES (52)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

Tila: 92-407-5-32

n. 4 m2, katua

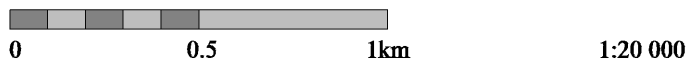
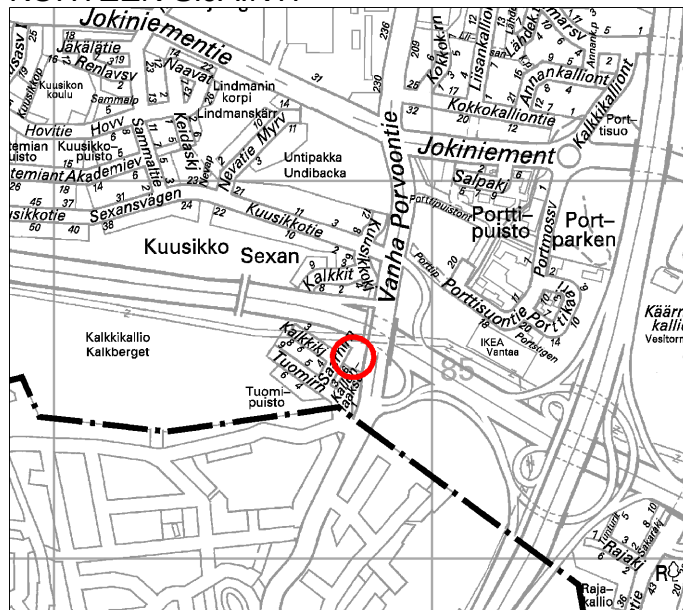
0 0.5 1km 1:20 000



0 12.5 25m

1:500

KOHTTEEN SIJAINTI



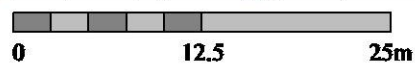
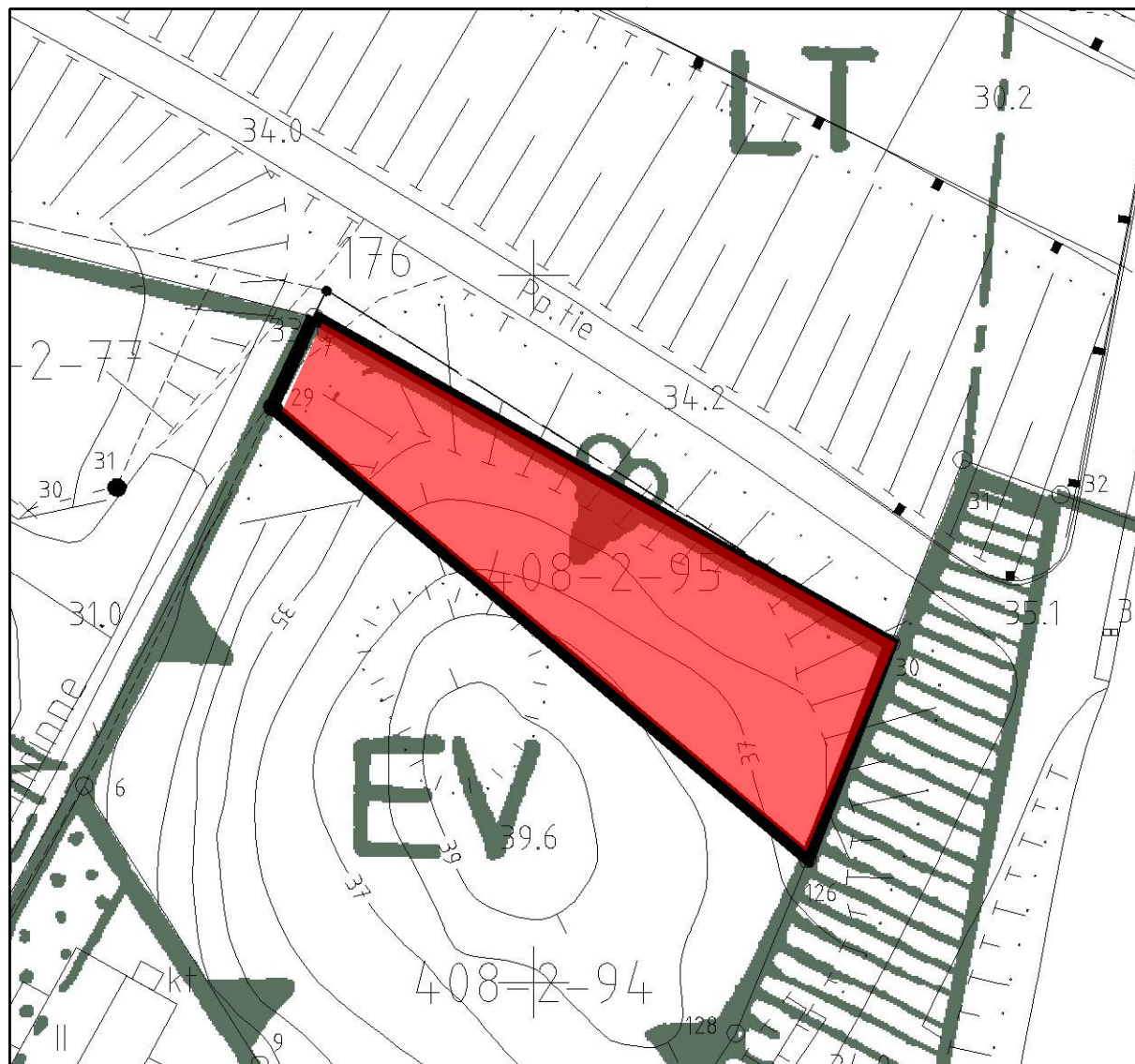
85/59

Kaupunginosa: KUNINKAALA (64)

Kylä: KUNINKAALA (408)

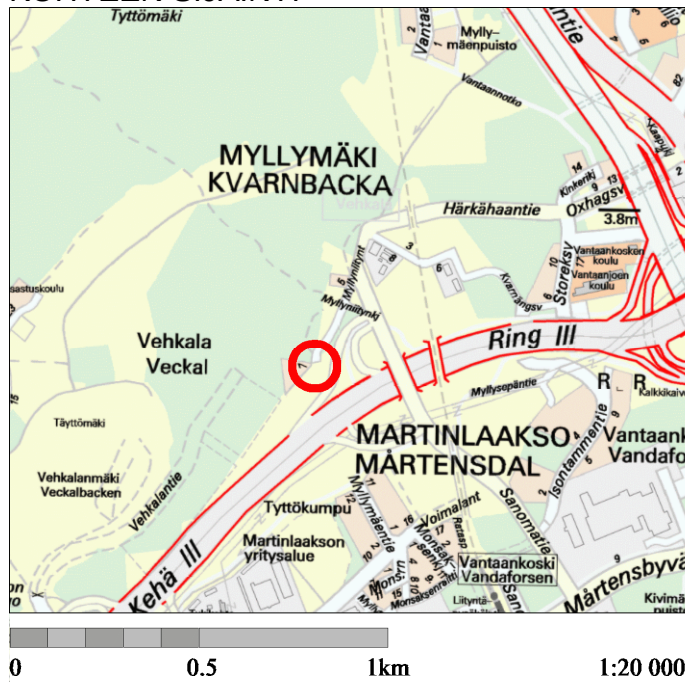
Määräala tilasta: 92-408-2-95

n. 546 m², EV = Suojaviheralue



1:500

KOHTTEEN SIJAINTI

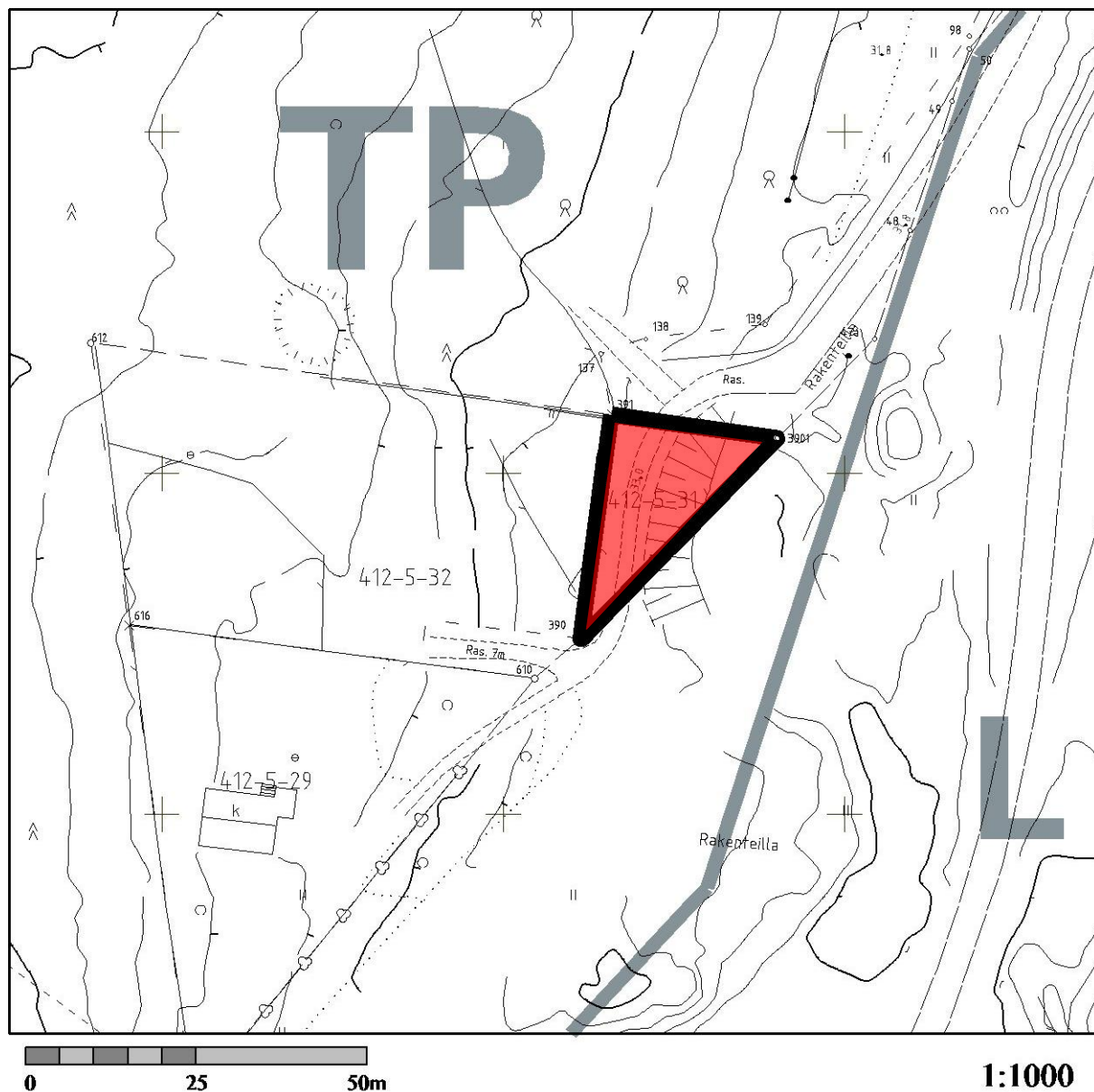


Kaupunginosa: MARTINLAAKSO (17)

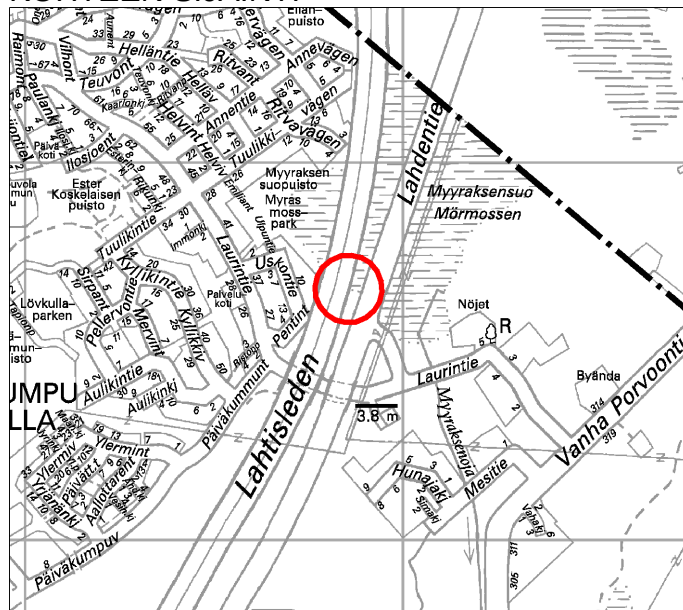
Kylä: MYLLYMÄKI (412)

Tila: 92-412-5-31

(Alueella ei ole voimassa asemakaavaa)
Yleiskaavassa
n. 406 m², TP = Työpaikka-alue.



KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: KUNINKAANMÄKI (97)

Kylä: REKOLA (415)

Määräala tilasta: 92-415-1-326

n. 326 m², P =Puistoalue.

0 0.5 1km

1:20 000

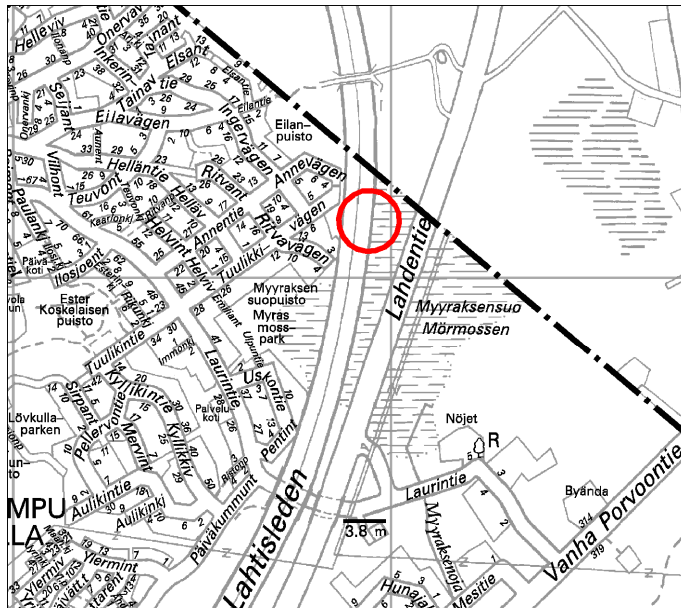
90/61



0 25 50m

1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: KUNINKAANMÄKI (97)

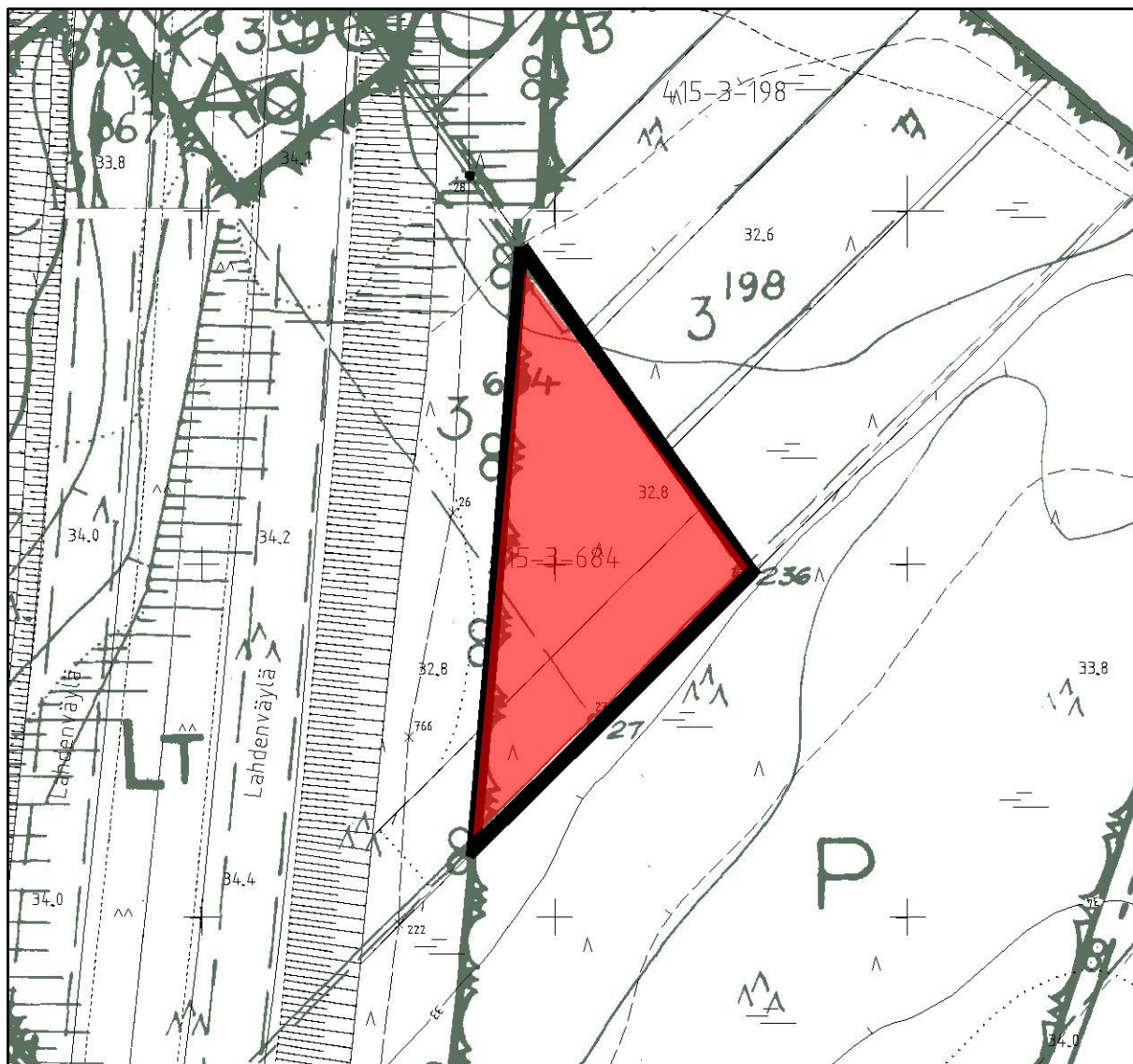
Kylä: REKOLA (415)

Määräala tilasta: 92-415-3-684

n. 1543 m², P =Puistoalue.

91/61

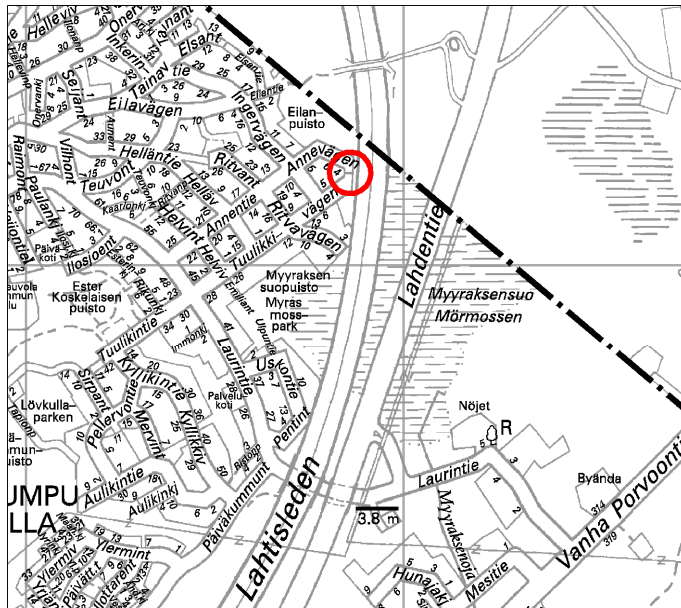
0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: PÄIVÄKUMPU (75)

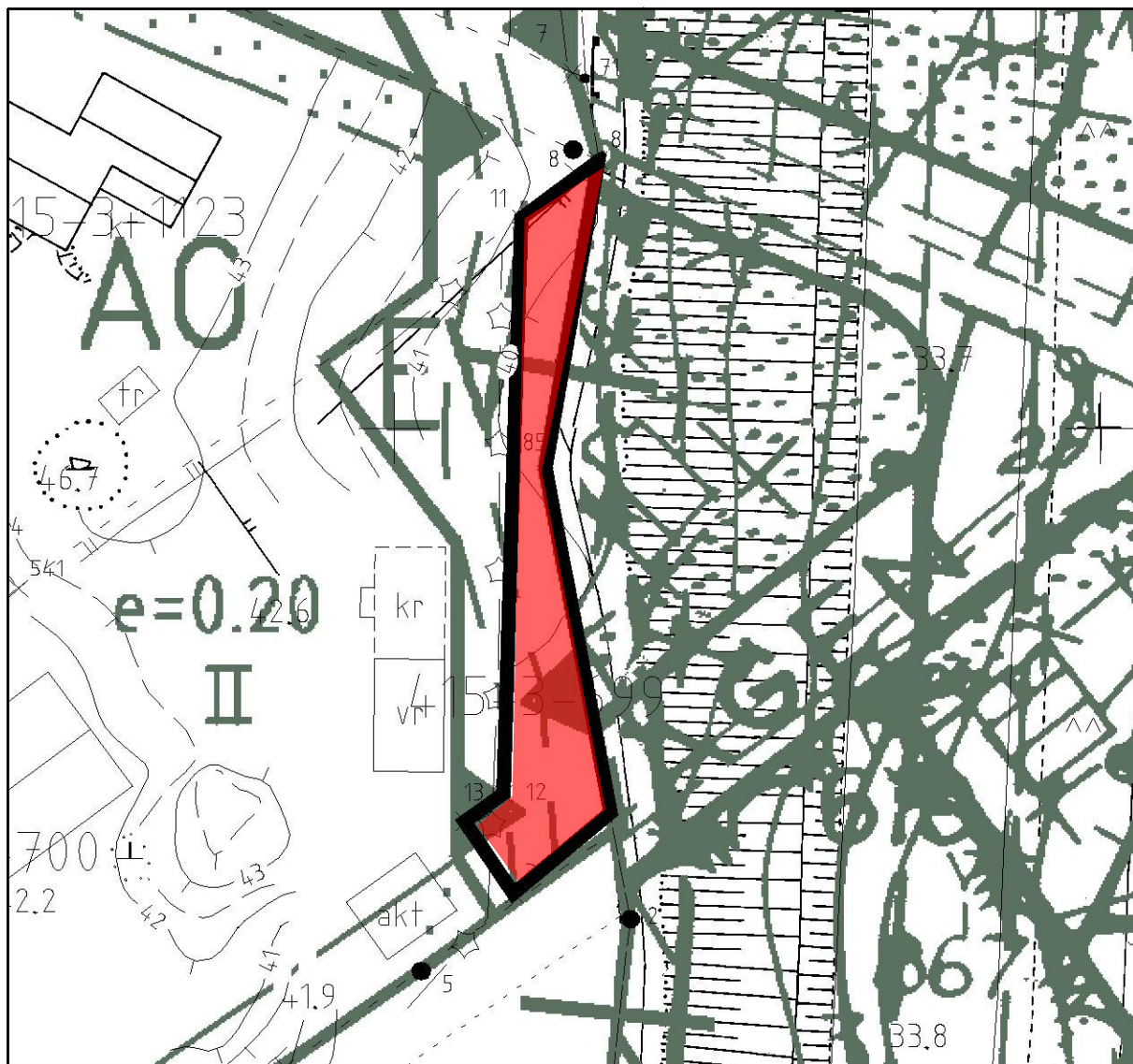
Kylä: REKOLA (415)

Tila: 92-415-3-699

n. 225 m², EV = Suojaviheralue.

91/61

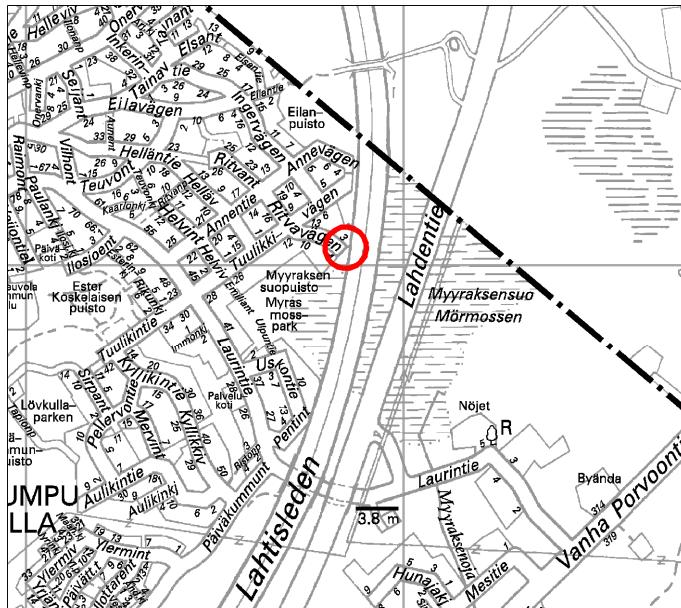
0 0.5 1km 1:20 000



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: PÄIVÄKUMPU (75)

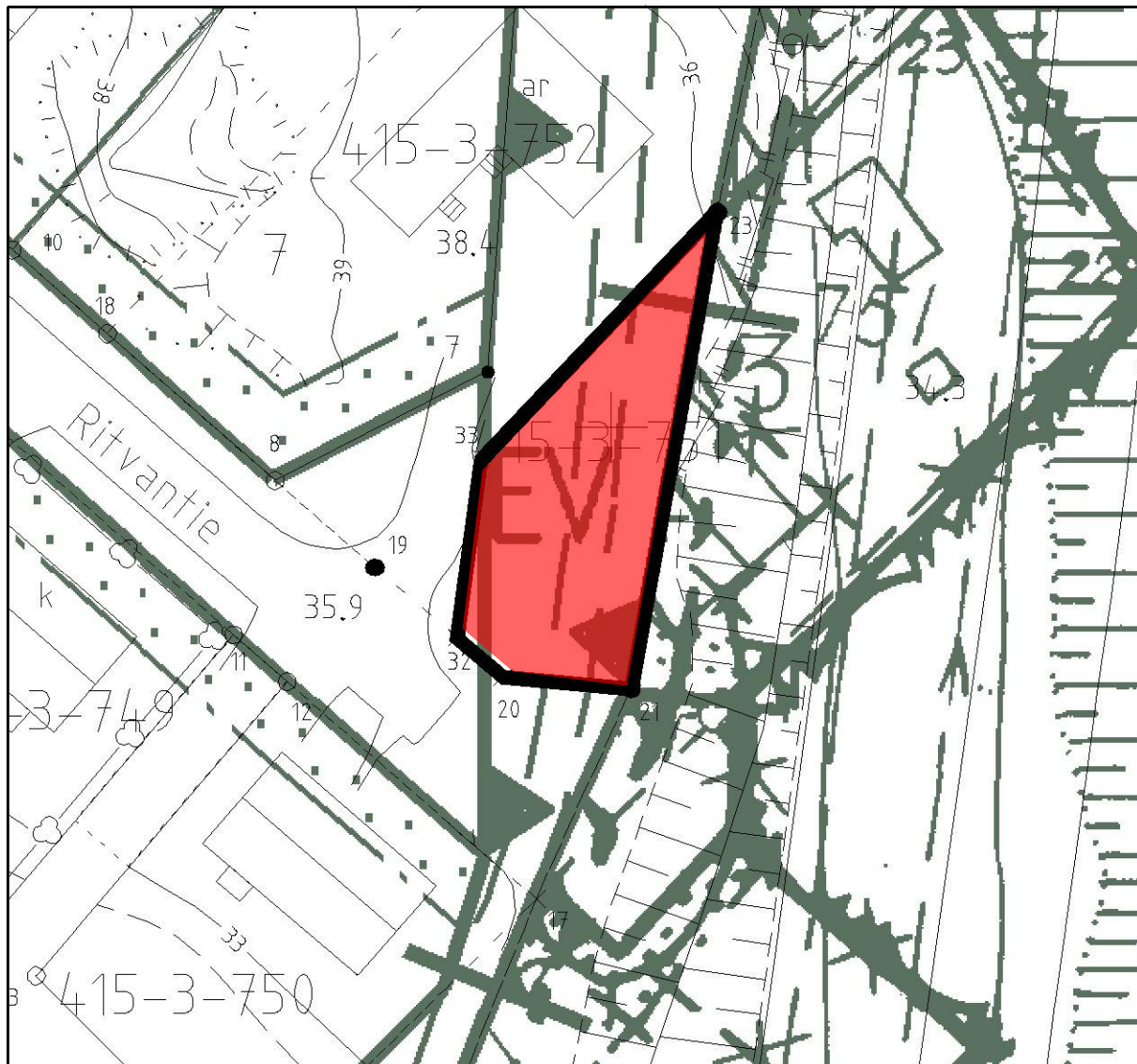
Kylä: REKOLA (415)

Tila: 92-415-3-751

n. 301 m², EV = Suojaviheralue.
n. 18 m², Katu.

0 0.5 1km 1:20 000

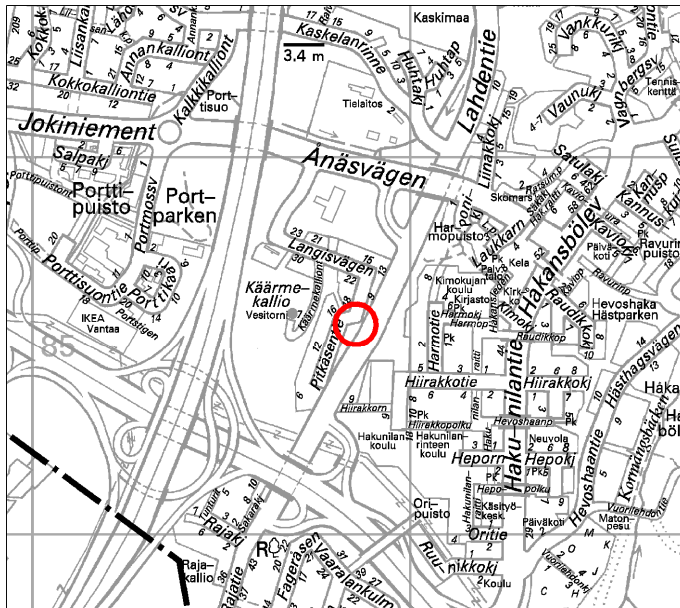
91/61



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI

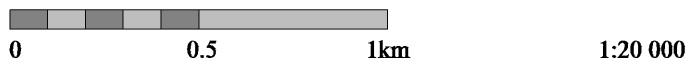


Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

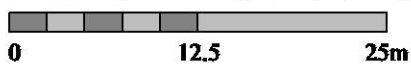
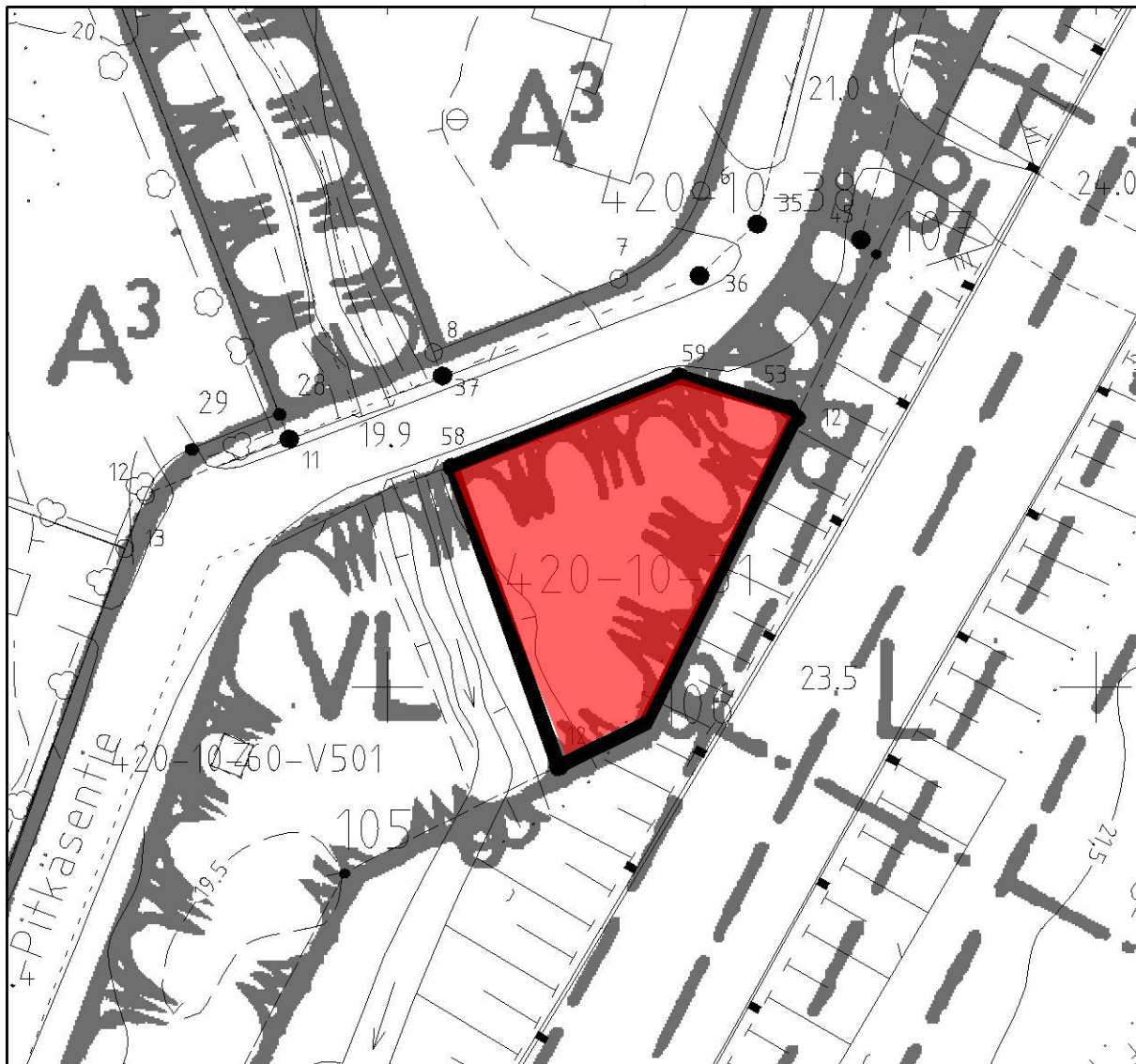
Kylä: SOTUNKI (420)

Tila: 92-420-10-31

n. 372 m2, VL =Lähivirkistysalue.

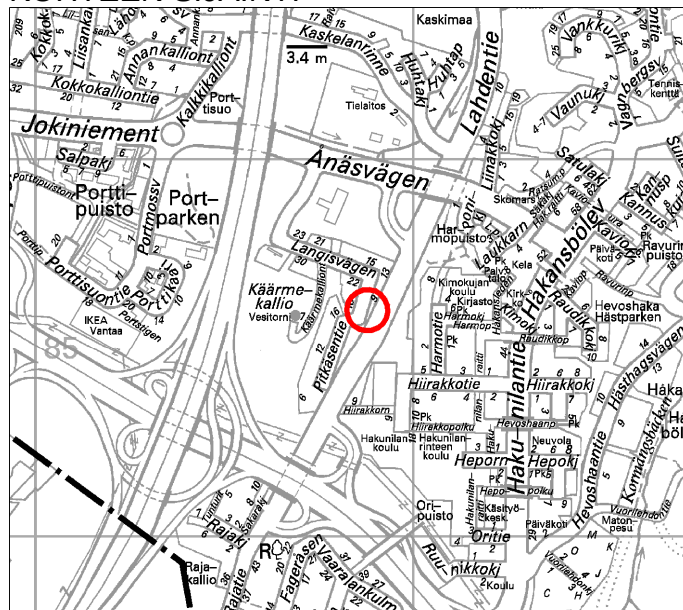


85/60



1:500

KOHTTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

Kylä: SOTUNKI (420)

Määräala tilasta: 92-420-10-32

n. 184 m², P =Puistoalue.

85/60

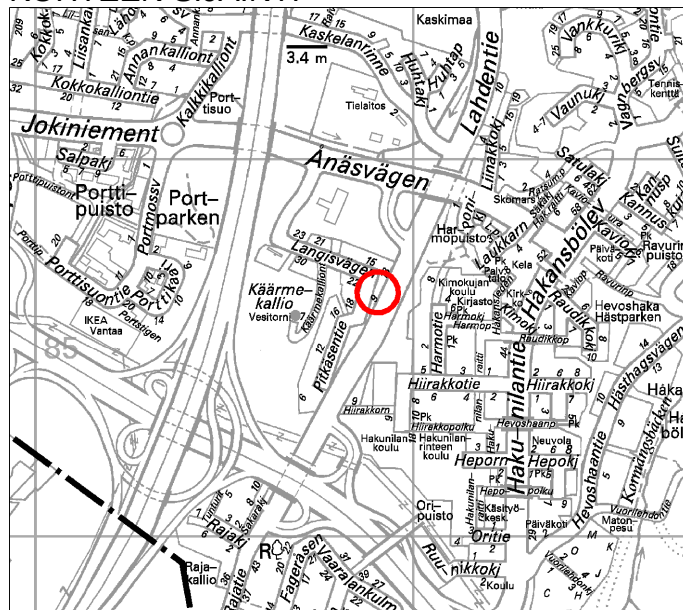
0 0.5 1km 1:20 000



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



Kaupunginosa: HAKUNILA (94)

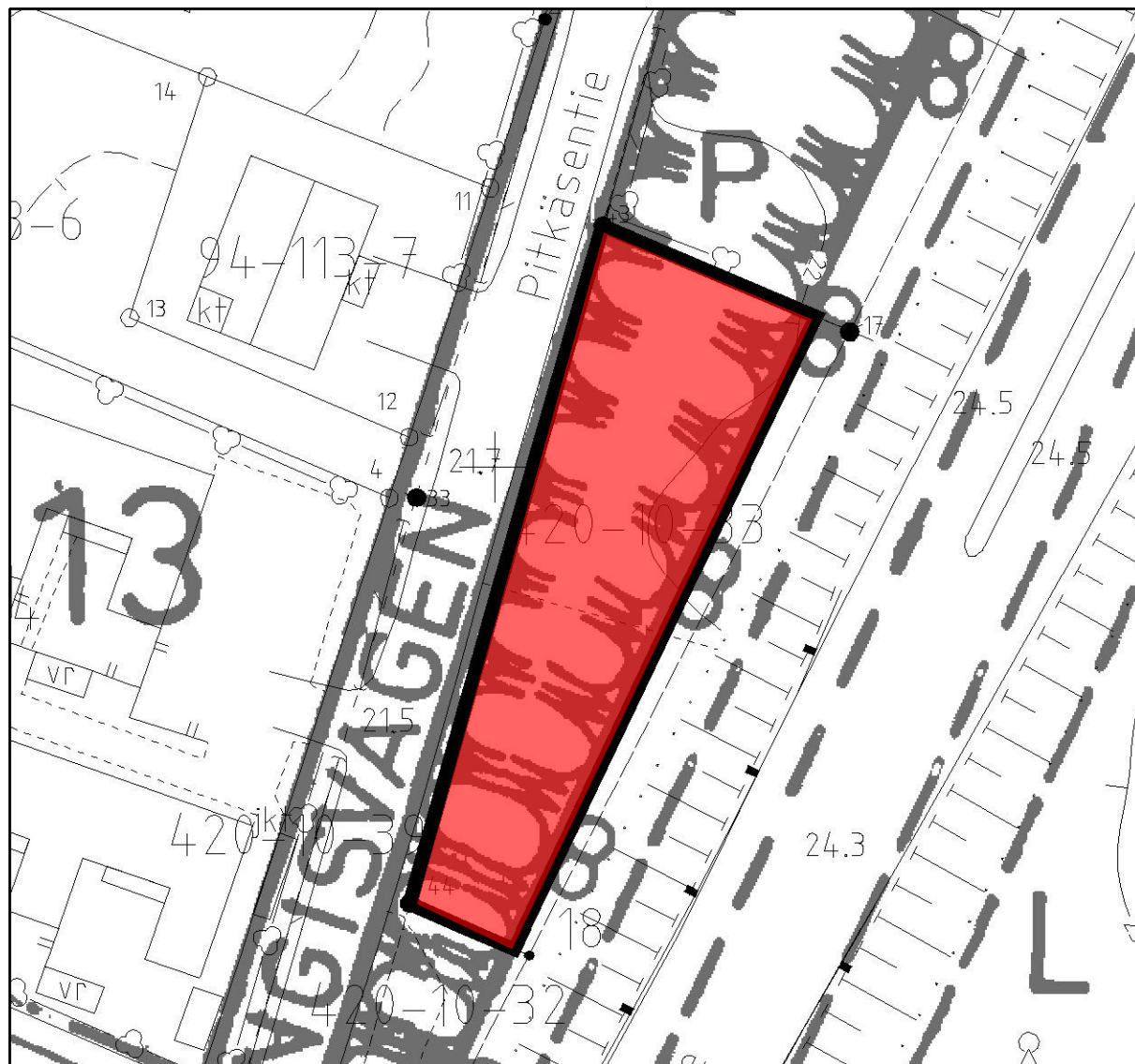
Kylä: SOTUNKI (420)

Määräala tilasta: 92-420-10-33

n. 605 m², P =Puistoalue.

85/60

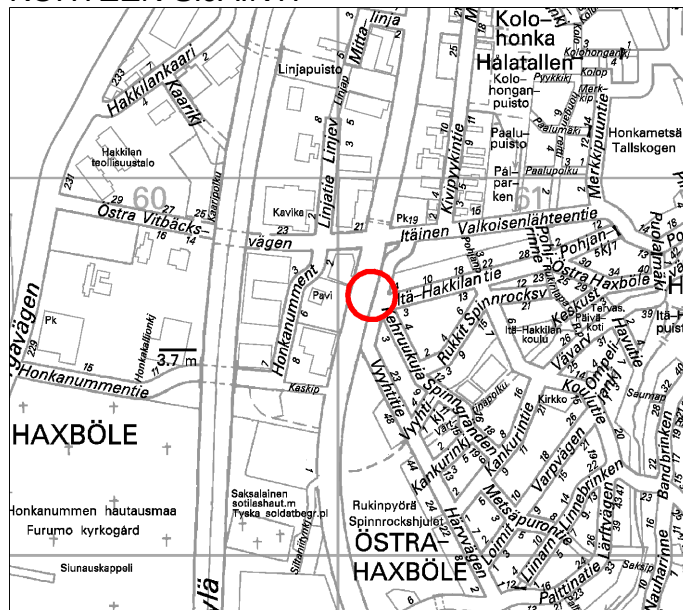
0 0.5 1km 1:20 000



0 12.5 25m

1:500

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km

1:20 000

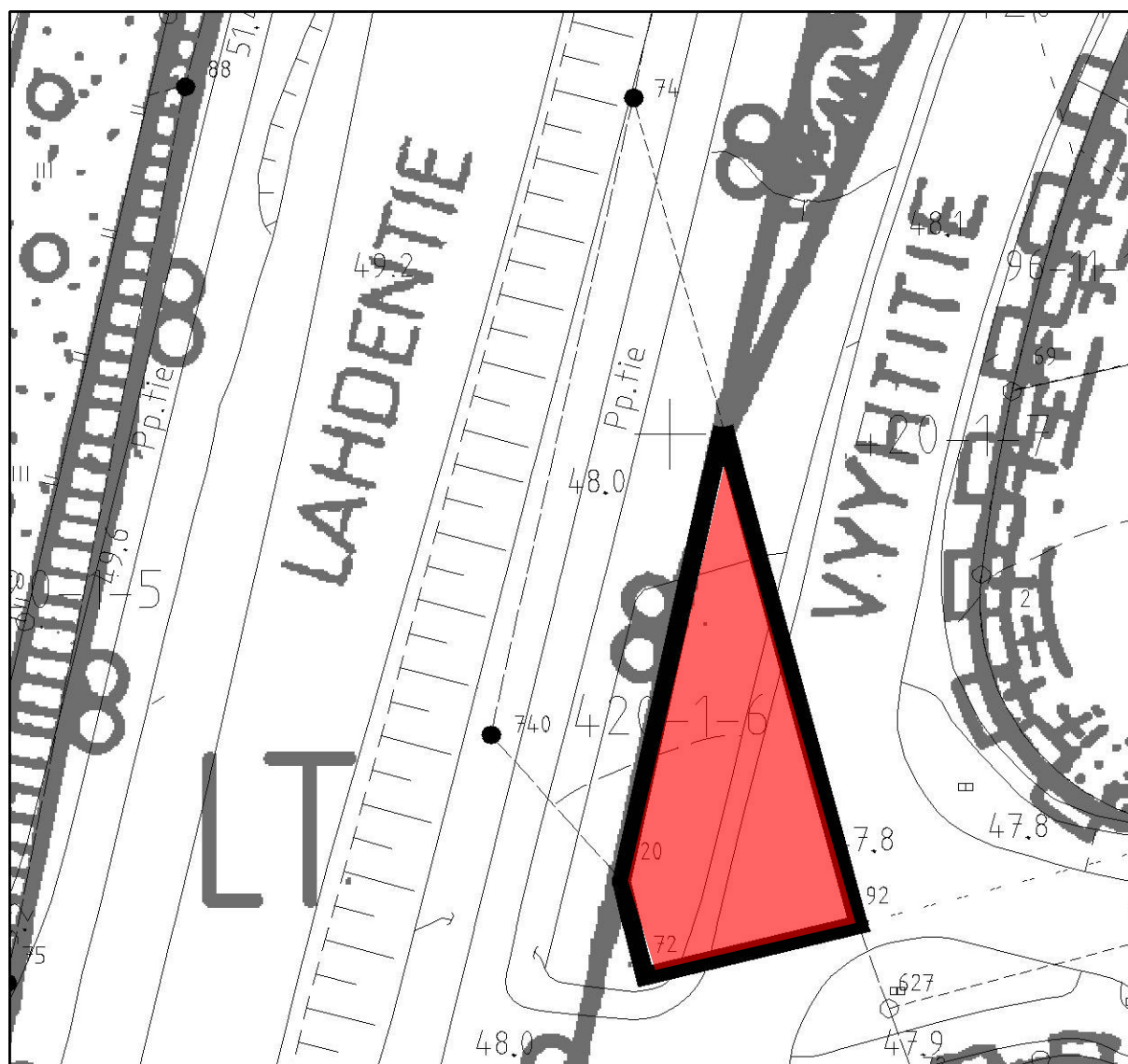
87/61

Kaupunginosa: ITÄ-HAKKILA (96)

Kylä: SOTUNKI (420)

Määräala tilasta: 92-420-1-6

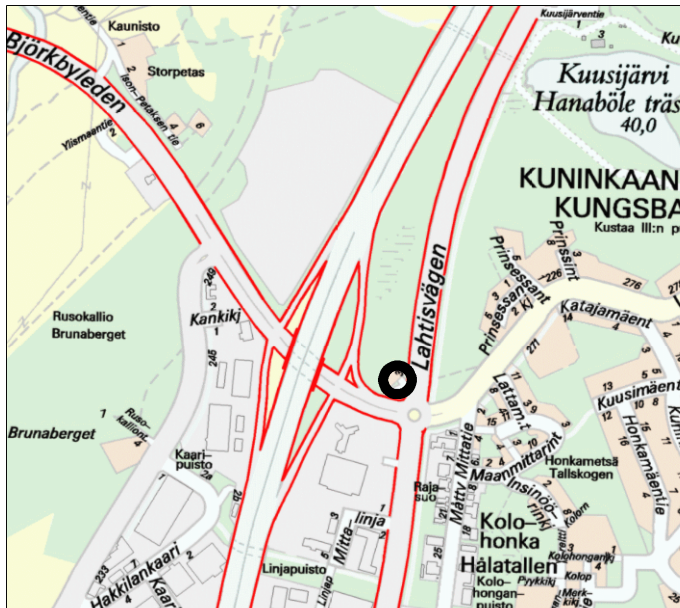
n. 336 m2, Katu



0 12.5 25m

1:500

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

Kaupunginosa: KUNINKAANMÄKI (97)

Kylä: SOTUNKI (420)

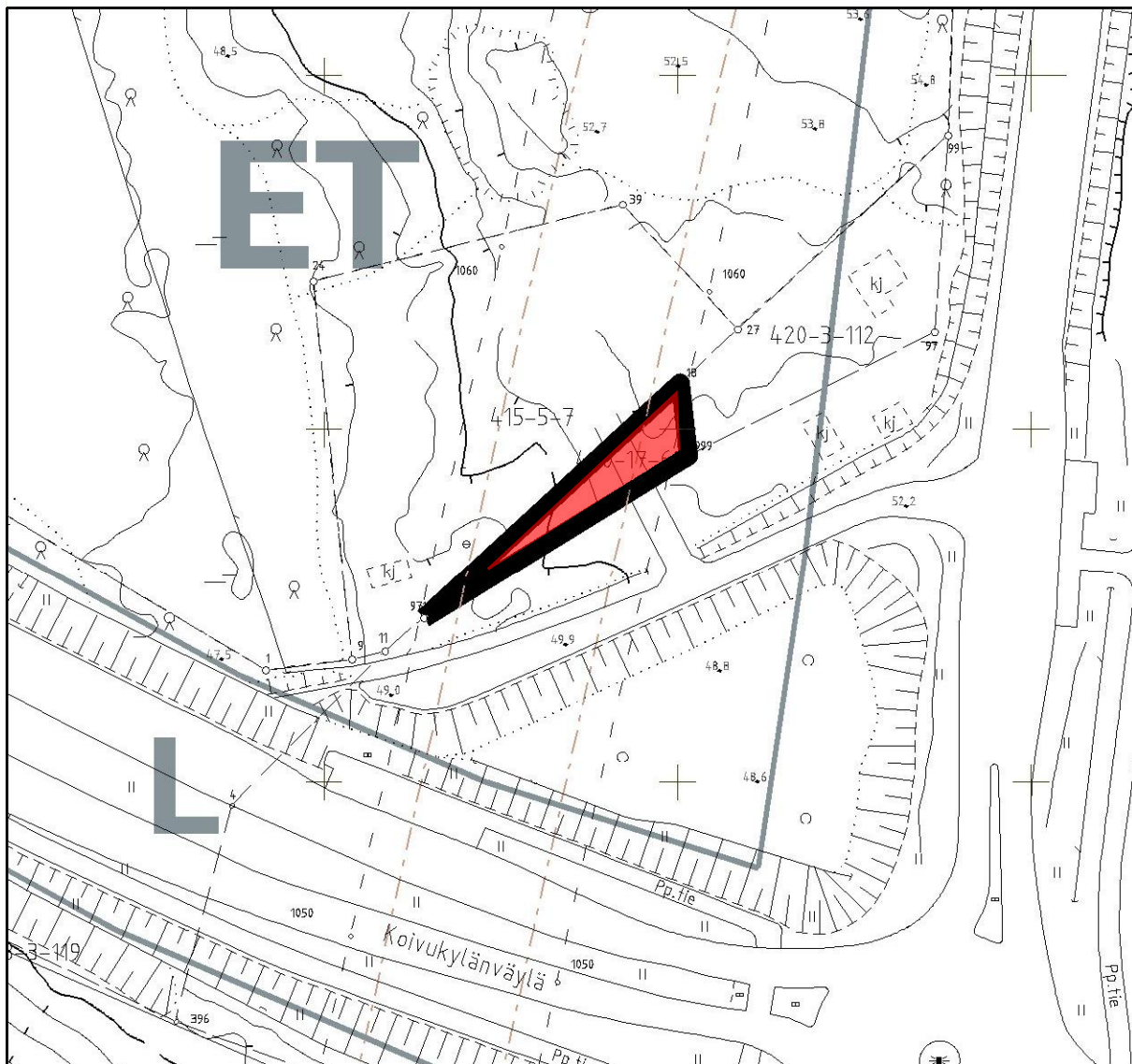
Tila: 92-420-17-69

(Alueella ei ole voimassa asemakaavaa)

Yleiskaavassa

n. 206 m²,

ET = Yhdyskuntateknisen huollon alue.



0 25 50m

1:1000

KOHTTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

Kaupunginosa: KUNINKAANMÄKI (97)

Kylä: SOTUNKI (420)

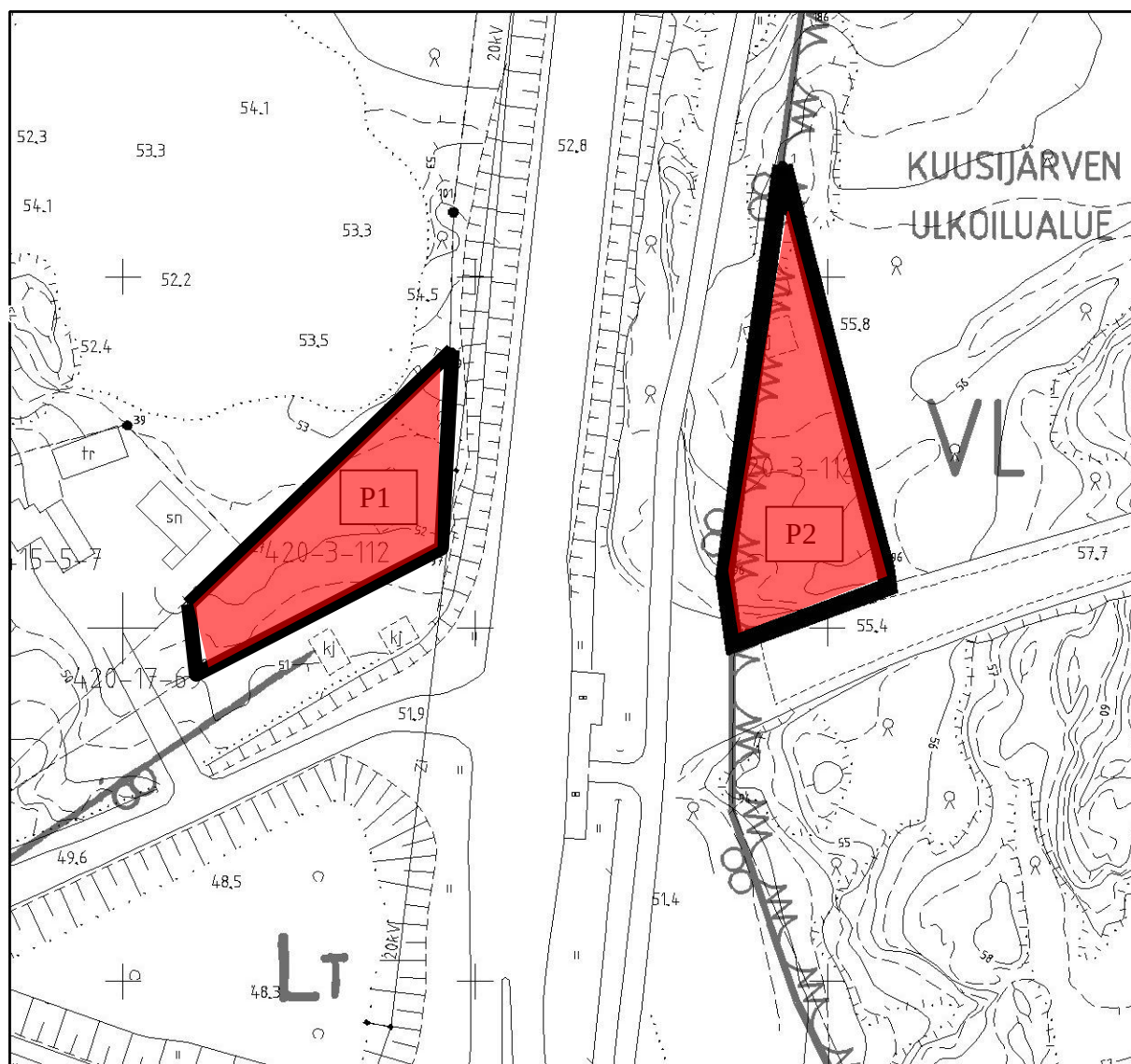
Tila: 92-420-3-112 (n. 1482 m²)

n. 798 m² (P2) , VL =Lähivirkistysalue.

Yleiskaavassa

n. 684 m², (P1)

ET = Yhdyskuntateknisen huollon alue.
(Alueella ei ole voimassa asemakaavaa)



0 25 50m

1:1000

VANTAAN KAUPUNGILLE MYYTÄVÄT REKISTERIYKSIKÖT JA MÄÄRÄALAT

Kiinteistötunnus	Nimi	Kaupan kohteena	Kaavamerkintä	Pinta-ala	Hinta €/m2	€	Kauppahinta
92-401-2-170	Sirkkala	Koko kiinteistö	EV	790	2.00	1,580.00	1,580 €
92-401-2-245	Kulmala	Koko kiinteistö	EV	303	2.00	606.00	606 €
92-401-2-246	Kivimäki	Koko kiinteistö	EV	1388	2.00	2,776.00	2,776 €
92-401-2-255	Nissilä	Koko kiinteistö	EV	889	2.00	1,778.00	1,778 €
92-401-2-256	Takamaa	Koko kiinteistö	EV	917	2.00	1,834.00	1,834 €
92-401-2-257	Runolinna	Määräala	EV	560	2.00	1,120.00	1,346 €
			katu	226	1.00	226.00	
92-401-2-287	Kivisuo	Koko kiinteistö	EV	237	2.00	474.00	474 €
92-401-2-359	Maantialue	Koko kiinteistö	EV	1768	2.00	3,536.00	3,536 €
92-401-2-360	Maantialue	Määräala	EV	1750	2.00	3,500.00	3,500 €
92-401-2-361	Maantialue	Määräala	EV	7972	2.00	15,944.00	30,590 €
			AO	124	105.30	13,057.20	
			katu	1589	1.00	1,589.00	
92-401-4-154	Maantialue	Määräala	VL	7061	2.00	14,122.00	14,122 €
92-401-4-158	Maantialue	Koko kiinteistö	VL	2271	2.00	4,542.00	4,542 €
92-401-4-159	Maantialue	Koko kiinteistö	VL	5868	2.00	11,736.00	11,736 €
92-401-8-118	Elsala	Määräala	EV	473	2.00	946.00	8,621 €
			AO	82	93.60	7,675.20	
92-401-8-175	Aurinkorinne	Määräala	EV	326	2.00	652.00	12,165 €
			AO	123	93.60	11,512.80	
92-401-8-176	Peltorinne	Määräala	EV	346	2.00	692.00	16,794 €
			AO	166	93.60	15,537.60	
			katu	564	1.00	564.00	
92-403-2-29	K I V T 7	Koko kiinteistö	EV	47	2.00	94.00	94 €
92-403-2-33	K I I T 8	Määräala	YO	79	35.00	2,765.00	2,765 €
92-403-2-48	F 35	Koko kiinteistö	KTT	173	45.00	7,785.00	7,785 €
92-403-2-80	F 67	Määräala	YO	638	35.00	22,330.00	22,330 €
92-403-2-251	Tie II	Koko kiinteistö	VP	63	2.00	126.00	126 €
92-403-5-29	Koivukallio	Koko kiinteistö	KTT	34	45.00	1,530.00	1,530 €
92-403-5-36	Villelä	Koko kiinteistö	KTT	959	45.00	43,155.00	43,155 €
92-407-14-5	Villa-Mina	Määräala	(yleiskaavan TP)	361	8.50	3,068.50	3,069 €
92-407-2-381	Helmi	Koko kiinteistö	P	345	2.00	690.00	690 €
92-407-5-32	Landsvåg	Koko kiinteistö	katu	4	1.00	4.00	4 €
92-408-2-95	Tontti 11/4	Määräala	EV	546	2.00	1,092.00	1,092 €
92-412-5-31	Kielokumpu	Koko kiinteistö	(yleiskaavan TP)	406	8.50	3,451.00	3,451 €
92-415-1-326	Maantialue	Määräala	P	326	1.00	326.00	326 €
92-415-3-684	Tienpää	Määräala	P	1543	1.00	1,543.00	1,543 €
92-415-3-699	Koivikko	Koko kiinteistö	EV	225	1.00	225.00	225 €
92-415-3-751	Kallionreuna	Koko kiinteistö	EV	301	1.00	301.00	319 €
			katu	18	1.00	18.00	
92-420-10-31	K 3 T 1	Koko kiinteistö	VL	372	2.00	744.00	744 €
92-420-10-32	K 4 T 1	Määräala	P	184	2.00	368.00	368 €
92-420-10-33	K 4 T 2	Määräala	P	605	2.00	1,210.00	1,210 €
92-420-1-6	Maantialue	Määräala	katu	336	1.00	336.00	336 €
92-420-17-69	Maantialue	Koko kiinteistö	(yleiskaavan ET)	206	2.00	412.00	412 €
92-420-3-112	Maantialue	Koko kiinteistö	VL	798	2.00	1,596.00	2,964 €
			(yleiskaavan ET & L)	684	2.00	1,368.00	
				45046	Yhteensä	210,537.30	210,537 €



29 § **Oikaisuvaatimus Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen hylätä hakemus rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä / LM-H**

KA/548/10.00.02.01/2013

LM-H/TH/RS

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on päätöksellään 19.1.2015 § 27 hylännyt Ming Zhao'n ja Mika Rantalan hakemuksen rakennustöiden aloittamisen siirtämisestä.

Ming Zhao ja Mika Rantala vaativat oikaisua kaupunkisuunnittelulautakunnan päätökseen ja vaativat edelleen, että rakennustöiden aloittamisvelvoitetta siirretään kahdella vuodella. Lisäksi he vaativat vuoden pidennystä osittaisen loppukatselmuksvelvoitteen täyttämisen määräaikaan. Perusteeksi oikaisuvaatimukselleen Zhao ja Rantala ovat antaneet tarkemman selvityksen taloudellisesta tilanteestaan.

Vantaan kaupunki on 20.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla myynyt Ming Zhao'lle ja Mika Rantalalle kaupunginosan 23 korttelin 23077 tontin nro 5. Kyseisen kauppakirjan mukaan ostajat sitoutuvat aloittamaan rakentamisen tontille yhden vuoden kuluessa ja rakentamaan kolmen vuoden kuluessa kaupantekohetkestä lukien tontille asemakaavan ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen asuinrakennuksen siten valmiiksi, että rakennus on hyväksytty osittaisessa loppukatselmuksessa käyttöön otettavaksi.

Kauppakirjan mukaan mikäli ostajat eivät ole määräajassa aloittaneet rakennustöitä, ovat he velvoitettuja suorittamaan kaupungille viivästysajalta sopimussakkoa, joka on 500 euroa jokaista alkavaa viivästyskuukautta kohti. Kauppakirjan mukaan sopimussakkoa voidaan alentaa tai sen perimisestä voidaan luopua pätevistä syistä.

Ming Zhao ja Mika Rantala eivät ole esittäneet kaupungille pätevää syytä rakennustöiden aloittamisen lykkäämiselle. Zhao ja Rantala eivät ole antamassaan tarkemmassa selvityksessä osoittaneet sellaista muutosta taloudellisesta tilanteestaan, jonka vuoksi kauppakirjassa sovitusta olisi syytä poiketa. Oikaisuvaatimus tulee hylätä edellä mainituin perusteluin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 29

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittelyosassa esitetyin perustein hylätä oikaisuvaatimus.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 2.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
lakimiesharjoittelija Rickard Sandell, puh. 043 8255176
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



30 § **Katualueen korvaaminen / Tikkurilantie (osa) / Kiinteistö 92-413-3-19 / LM-H**

VD/2255/10.00.01.03/2015

LM-H/AV-P/TJ

Vantaan kaupunki lohkoi maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, MRL) 94 §:n nojalla ja asemakaavan nro 211400 perusteella omistukseensa 9.3.2013 rekisteröidyllä toimituksella (nro 20110297) Tikkurilantie -nimisen katualueen osan.

Kiinteistöstä 92-413-3-19 lohkottiin Tikkurilantiehen 20091 m². Koska maanomistaja ei saanut toimituksen perusteena olleesta alueella hyväksytyssä ensimmäisessä asemakaavassa lainkaan rakennusoikeutta omistamalleen maalle eikä alueella ollut yksityistielain 1 §:n tarkoittamia yksityisteitä, olisi korvattava alue laskennallisesti mainittu 20091 m². Kiinteistön 92-413-3-19 omistaa Raine Olander.

Kaupunki on sittemmin käynnistänyt osalle aluetta asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen nro 232000. Edellä mainitusta Olanderilta lohkotusta katualueesta n. 890 m² on asemakaavan ja asemakaavanmuutoksen nro 232000 korttelialueella ja n. 30 m² säilyy uudessakin kaavassa katualueena.

Viitaten MRL 104.5 §:n sisältämään oikeusohjeeseen, korttelialue on huomioitu erikseen Olanderin kanssa tehtävässä esisopimuksessa kiinteistökaupasta siten, kuin se olisi vielä Olanderin omistuksessa. Kaava-alueella katualueena säilyvää aluetta ei korvata, vaan se edellytetään luovutettavan kaupungille korvauksetta. Kaupungin puolelta edellä mainitun esisopimuksen tekemisestä päätti kaupunginhallitus kokouksessaan 2.3.2015 (§ 30). Edellä esitetyn perusteella korvattavaa katualuetta on siis 20091 m² - 920 m² = 19171 m².

Olanderin kanssa käydyissä neuvotteluissa päädyttiin siihen, että po. korvattava alue korvataan samalla yksikkö hinnalla, kuin mitä maa- ja metsäministeriön määräsi tuomiossaan 17.4.2012 nro 12 / 5053 maanomistajille korotettuja korvauksia Tikkurilantien ja Ruusumäentien katualueista. Korotettu korvaus oli tältä osin 5 euroa / m². Maa- ja metsäministeriön tuomio on lainvoimainen. Lisäksi sovittiin, että muutoin korvauksen suorittamisessa noudatetaan soveltuvin osin voimassa olevaa lainsäädäntöä.

Viitaten MRL 109.2 §:ään, jossa todetaan korvausasiat ratkaistaviksi lunastuslain mukaan, mikäli korvauksesta ei muuta sovita ja edelleen viitaten lunastuslain 95 §:ään, jossa säädetään lunastuskorvaukselle suoritettavasta korosta, todetaan, että edellä mainitulle korvaukselle maksetaan kuuden prosentin vuotuista korkoa haltuunottopäivästä 6.2.2012 (kaupungininsinöörin päätös 7.12.2011 § 651) lukien maksupäivään saakka.

Korvaus käsittää myös alueilla olevan kasvillisuuden korvauksen. Neuvotteluissa todettiin myös, ettei alueilla ole muuta erikseen korvattavaa. Lisäksi todetaan, että korvauksen suorittamisella tulevat po. katualuetta koskevat korvausasiat kertakaikkisesti suoritetuiksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään

- a) että Vantaan kaupunki suorittaa Raine Olanderille edellä esittelyosassa yksilöidystä Tikkurilantien katualueen osasta katualuekorvausta 95855,00 euroa,
- b) että mainitulle korvaukselle suoritetaan kuuden prosentin vuotuista korkoa 6.2.2012 lukien maksupäivään saakka ja
- c) todetaan, että edellä mainitun korvauksen suorittamisella tulevat po. katualueen korvausasiat kertakaikkisesti suoritetuiksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- liite 1 (kartta korvattavasta katualueesta)



Täytäntöönpano: Yrityspalvelut ja talous- ja hallintopalvelut, ote: raine.olander@hotmail.com

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, p. 8392 2255, etunimi.sukunimi@vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



Katualueen korvaaminen / Kiinteistö 92-413-3-19

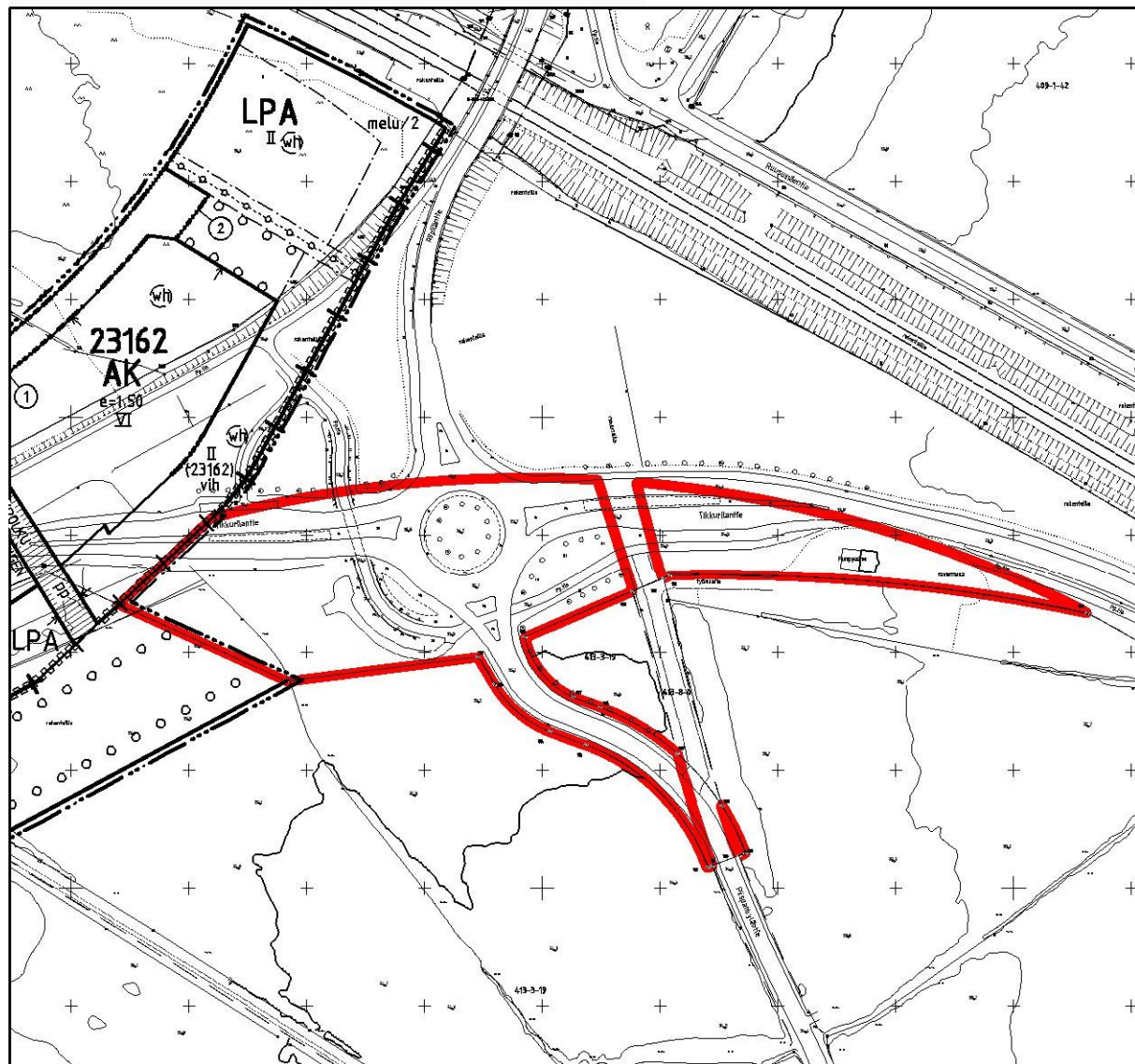
YPA/TJ

Kaupunginosa: PIISPANKYLÄ (21)

Kylä: PIISPANKYLÄ (413)

Korvattava katualue n. 19171 m².

0 0.5 1km 1:20 000



0 75 150m

1:3000



31 § **LPA-tontin 23132/1 luovuttaminen Kivistöstä / Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinti / LM-H**

VD/2376/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kivistön keskusta-asuminen 2 asemakaava nro 231300 on kuulutettu voimaan 19.11.2014. Yhteistoimintasopimus Kivistön keskusta-asuminen 2 alueen toteuttamiseksi on allekirjoitettu 31.3.2014. Yhteistoimintasopimuksen mukaan korttelin 23132 lukuun ottamatta tonttia 23132/4 toteuttaa Skanska Talonrakennus Oy. Kaupunki ja kaupungin 100 %:sesti omistama Kiinteistö Oy Vantaan Erikas omistavat Skanskalle sopimuksen perusteella osoitetut korttelin 23132 tontit siten, että kaupunki omistaa tontit 23132/1 (LPA), 23132/5, 23132/6, 23132/9, 23132/11 ja 23132/12 ja Erikas omistaa tontit 23132/7, 23132/8 ja 23132/10.

Yhteistoimintasopimuksen kohdassa 11. Pysäköintijärjestelyt todetaan, että korttelin 23132 autopaikat tulee sijoittaa asemakaavamääräysten mukaisesti korttelin LPA-tontille rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Skanska Talonrakennus Oy on perustanut pysäköintiyhtiön, Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinti, joka tulee toteuttamaan pysäköintilaitoksen. Yhtiön tulevat omistamaan kaikki korttelin 23132 asunto- / kiinteistöyhtiöt, jotka sijoittavat asemakaavan mukaisesti autopaikkansa LPA-tontille. Yhtiön omistus jakaantuu korttelin 23132 asunto- / kiinteistöyhtiöiden kesken laitokseen sijoitettavien autopaikkojen suhteessa.

Sopimuksessa todetaan lisäksi, että "Korttelissa 23132 tontin 4 autopaikat on luovutettava Vantaan kaupungin myöhemmin osoittamalle toteuttajalle YSE 1998 47 §:n mukaisesti määräytyvään omakustannushintaan, kuitenkin enimmillään ARA:n hyväksymään enimmäishintaan. Luovutuksessa noudatetaan edellä sovittuja ehtoja niin, että tontin 4 tuleva omistaja saa lunastamiaan autopaikkoja vastaavan määrän pysäköintiyhtiön osakkeita. Luovutettavien auto-paikkojen rakennus- ja maksuaikataulu sovitaan tontin 4 saajan kanssa niin, että autopaikat ovat käytettävissä tarvittavassa aikataulussa. Autopaikkojen käyttäjät vastaavat niiden käyttö-kustannuksista."

LPA-tontin 23132/1 luovutuksessa noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitettua yhteistoimintasopimusta Kivistön keskusta-asuminen 2 toteuttamiseksi lukuun ottamatta sopimuksen kohtaa 10. Jätteen putkikeräysjärjestelmä ja kohtaa 14. Alueen yleismarkkinointi sekä soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Sopimuksen mukaan kaupunki ja/tai Erikas luovuttaa pysäköintilaitoksen tontin suoraan pysäköintiyhtiölle korttelin 23132 ensimmäisen asuntotontin luovutuksen yhteydessä. Korttelin 23132 ensimmäiseksi luovutettavan asuntotontin 23132/7 omistaa Kiinteistö Oy Vantaan Erikas, joka tekee päätöksen tontin luovuttamisesta maaliskuussa. Skanska on pyytänyt, että kaupunki luovuttaisi pysäköintitontin 23132/1 Timanttikujan Pysäköinnille mahdollisimman pian. Ensimmäinen kaupungin omistama asuntotontti 23132/6 luovutetaan kevään aikana. Luovutettavan LPA-tontin hinta sisältyy korttelin 23132 asuntotonttien hintoihin laitokseen sijoitettavien autopaikkojen suhteessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 31

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään luovuttaa Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinnille Kivistön korttelin 23132 LPA-tontti nro 1 pysäköintilaitoksen toteuttamista varten.

Tontti luovutetaan seuraavin ehdoin:

- 1) Tontin hinta sisältyy korttelista 23132 luovutettavien asuinkerrostalotonttien hintoihin laitokseen toteutettavien autopaikkojen suhteessa.
- 2) Tontin luovutuksessa noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitettua yhteistoimintasopimusta Kivistön keskusta-asuminen 2 toteuttamiseksi sekä soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.



Liite:

- Kartta

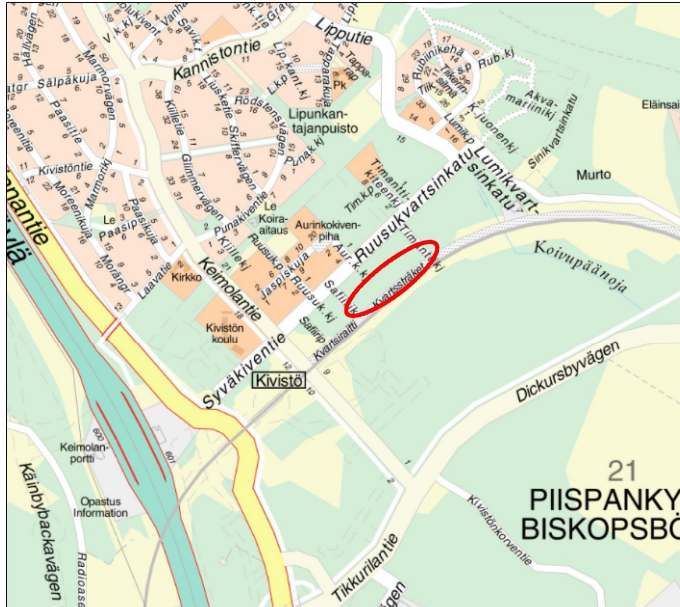
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



**TONTIN LUOVUTTAMINEN /
KOY VANTAAN TIMANTTIKUJAN
PYSÄKÖINTI**

YPA/TH

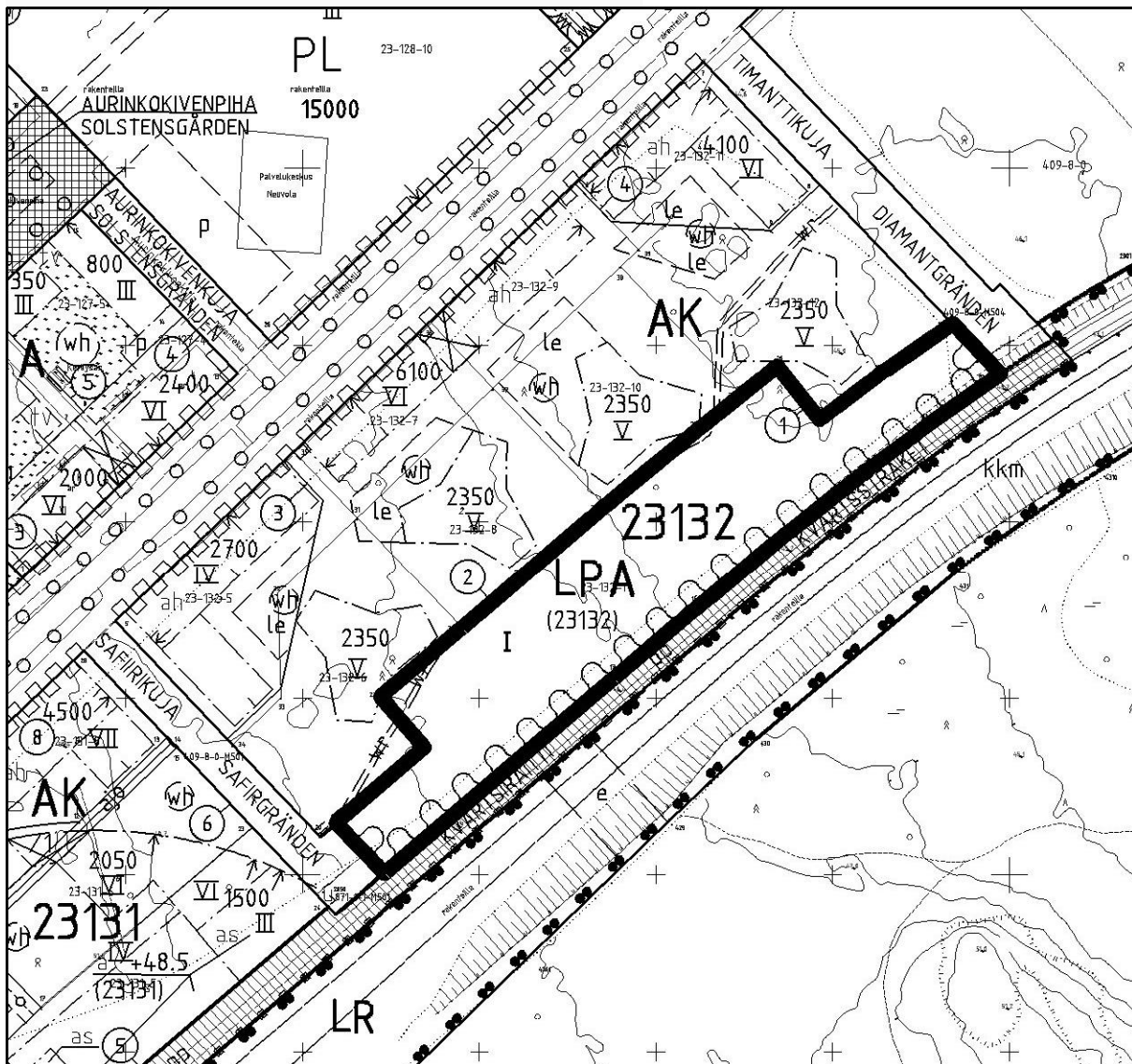
Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 1

Pinta-ala 7143 m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



32 § Tontin 74314/3 varaaminen Havukoskelta / VAV Asunnot Oy / LM-H

VD/2377/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 § 27 jatkaa Havukosken Tarhapuiston koulun alueen suunnittelua kerrostalovaihtoehdon pohjalta ja käynnistää alueen asemakaavan muuttamisen asuinkäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa.

Kaupunkisuunnittelu on laatinut yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n ja yhtiön palkkaaman suunnittelijan kanssa Tarhapuiston koulun alueelle asemakaavan muutosehdotuksen nro 002186, joka on tällä samalla kaupunkisuunnittelulautakunnan listalla. Koulun tontti esitetään muutettavaksi asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4500 k-m² kahteen seitsenkerroksiseen asuinrakennukseen. Asuntojen tarvitsemat pysäköintipaikat on osoitettu tontille maantasopaikkoina. Kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti tontti 74314 esitetään varattavaksi VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 32

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään varata VAV Asunnot Oy:lle valtion tukemana vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi Havukosken korttelin 74314 tuleva tontti 3.

Varausehdot ovat seuraavat:

- 1) Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja -hinnoin.
- 2) Varaus on voimassa yhden vuoden tontin rakentamisen mahdollistavan asemakaavan muutoksen nro 002186 voimaan tulosta.

Päätös:

Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Liite:

- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1.

Lisätiedot:

asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTeen SIJAINTI



TON TIN VARAAMINEN /
VAV ASUNNOT OY

YPA/TH

Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)

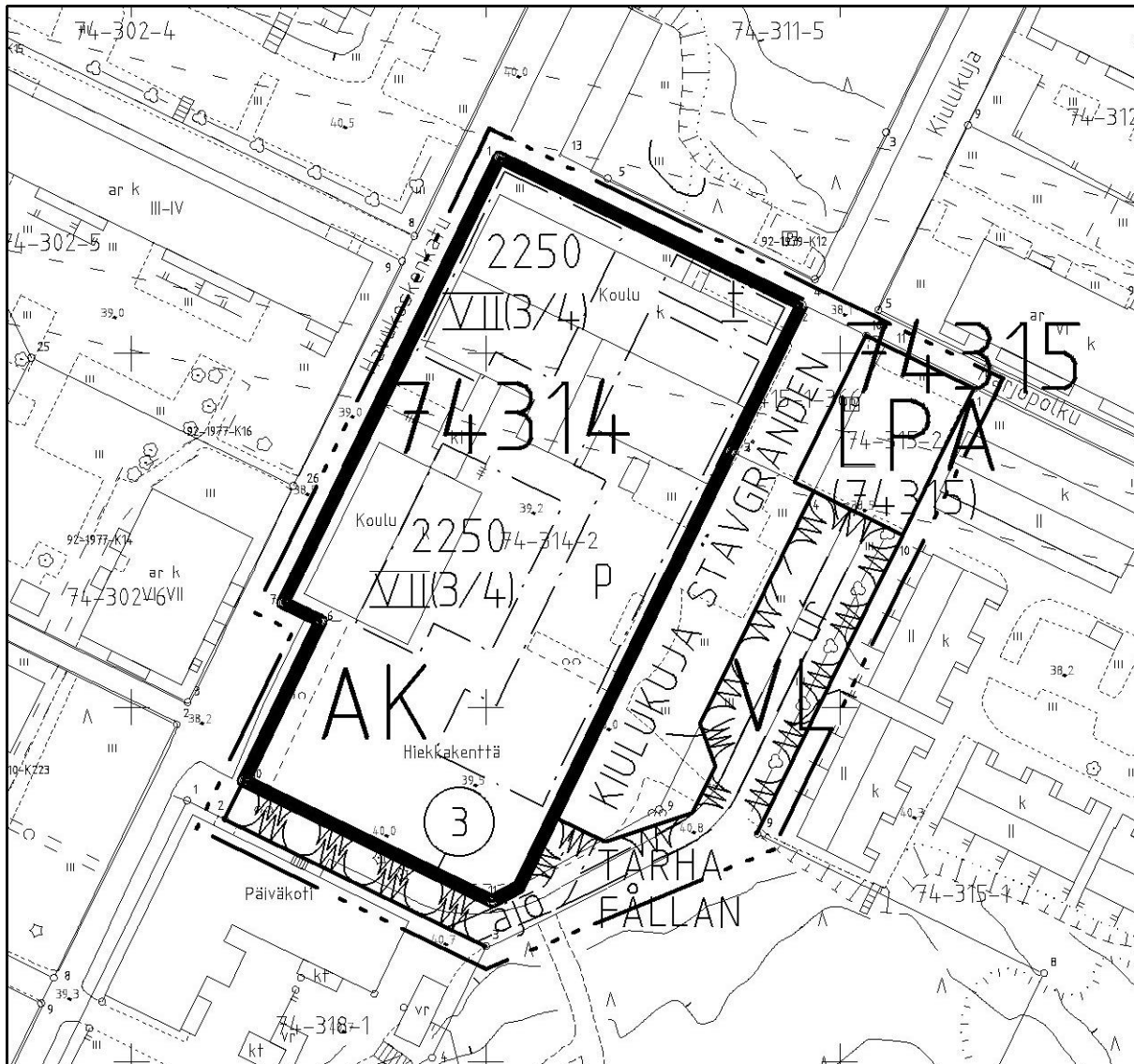
Kortteli: 74314

Tontti: 3

Pinta-ala 4358 m²

Rakennusoikeus 4500 k-m²

0 0.5 1km 1:20 000



0 25 50m

1:1000



33 § **Maa-alueen vuokraaminen Vantaan seurakuntayhtymältä ja Helsingin seurakuntayhtymältä Kulomäestä / LM-H**

VD/2425/10.00.01.04/2015

LM-H/SH

Kaupungilla on ollut vuokralla Vantaan seurakuntayhtymältä ja Helsingin seurakuntayhtymältä Kulomäen maanlajitusalue (Kulokukkula) varten noin 19,6685 ha:n suuruiset maa-alueet Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylän tilasta Räckhals, RN:o 13:7 (92-407-13-7).

Sopimus on päättynyt 31.12.2014.

Kaupungin kuntatekniikan keskuksen mukaan sopimuksen jatkoaikaa tarvitaan kymmenen (10) vuotta. Alueelle tulee lisätäyttöä, josta osa on tukipenkereen louhetta ja loput muuta täyttöä.

Sopimusaluetta on nyt laajennettu aikaisempaan verrattuna itä- ja eteläreunastaan. Tämä mahdollistaa mm. alueen itäosan hulevesien käsittelyn tarvitsemien rakenteiden sijoittamisen. Lisäalueineen koko vuokra-alueen pinta-ala on nyt 20,8983 ha.

Vuokra-alue on pääosin asemakaavan mukaista urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta VU, osin lähivirkistysaluetta VL.

Edellisen sopimuksen alkaessa vuonna 2007 oli rakentamisen perustana täyttömäen maisemasuunnitelma (yleissuunnitelma) vuodelta 2003.

Kuntatekniikan keskus on tarkistanut aiempaa vuoden 2003 suunnitelmaa muuttuneiden reunaehtojen ja tarkentuneiden viheralueen käyttö-, hoito ja aikataulutavoitteiden pohjalta.

Kuntatekniikan keskuksen mukaan Kulokukkula on osa laajempaa viheraluekokonaisuutta. Täyttömäelle on laadittu käytön jälkeinen maisemasuunnitteluun painottuva ja teknisiltä tarkasteluiltaan monialainen yleissuunnitelma, jossa on tutkittu alueen jälkikäytön ja maisemoinnin edellytykset ja jossa määritellään hulevesien luonnonmukainen käsittely ja hyödyntäminen, kasvillisuuden kehittäminen sekä valaistuksen periaatteet.

Tekninen lautakunta on hyväksynyt 29.10.2013 Korson ja Asolan kaupunginosan Kulokukkulan yleissuunnitelman.

Kulokukkulaa rakennetaan vaiheittain suuresta massamäärästä johtuen. Täytön arvioidaan olevan valmiina vuosina 2025 – 2030.

Yleissuunnitelman mukaisen rakentamisen kustannuksista vastaavat Vantaan kaupunki ja osan alueesta omistava Tuusulan kunta.

Elinkustannusindeksiin sidotun perusvuosivuokran määrä oli vuoden vaihteessa päättyneessä sopimuksessa 0,12 €/m² ja vuoden 2014 vuokra noin 0,14 €/m² (0,139).

Uuden sopimuksen vuosivuokra on täten 1.1.2015 alkaen 0,14 euroa neliöltä, joten vuosivuokra 1.1.2015 alkaen on 29 257,62 euroa. Maan hinta 5 %:n vuokran perusteella on tällöin 2,80 €/m². Vuokra sidotaan edelleen elinkustannusindeksiin. Ensimmäinen indeksin tarkistusajankohta on 1.1.2016 ja sen jälkeen vuosittain kunkin tammikuun 1. päivästä lukien.

Alueelle saa sijoittaa vain puhtaita maa- ja kallioaineksia (käsittäen myös kynnysarvot ylittävät ei pilaantuneet maa-ainekset, mikäli niiden vastaanottaminen on lupien puolesta mahdollista). Vantaan kaupunki vuokralaisena valvoo ja vastaa siitä, että alueelle ajettava maa ei sisällä aineksia, jotka saattavat aiheuttaa ympäristöriskiä ja sitoutuu niihin mahdollisiin kustannuksiin, mitä alueen puhdistamisesta aiheutuu myös sopimusajan päätyttyä. Ehto koskee koko seurakuntayhtymien vuokrasopimusaluetta.

Muut sopimusehdot ovat pääosin samat kuin aikaisemmissa sopimuksissa.



Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 33

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään vuokrata Vantaan seurakuntayhtymältä ja Helsingin seurakuntayhtymältä kymmenen (10) vuoden ajaksi taannehtivasti 1.1.2015 alkaen oheisen karttaliitteen mukainen noin 20,8983 ha:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin Kirkonkylän kylän kiinteistöstä Räckhals, RN:o 13:7 (92-407-13-7) Kulomäen läjitysalueena (Kulokukkula) käytettäväksi.

Vuotuisen elinkustannusindeksiin sidotun vuokran määrä on 29 257,62 euroa vuodessa (0,14€/m²).

Sopimus tehdään noudattaen pääosin seurakuntayhtymien laatimaa aikaisempaa sopimusehdotusta.

Käsittely:

Merkittiin, että jäsen Tarja Eklund poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- Kartat vuokrattavasta alueesta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

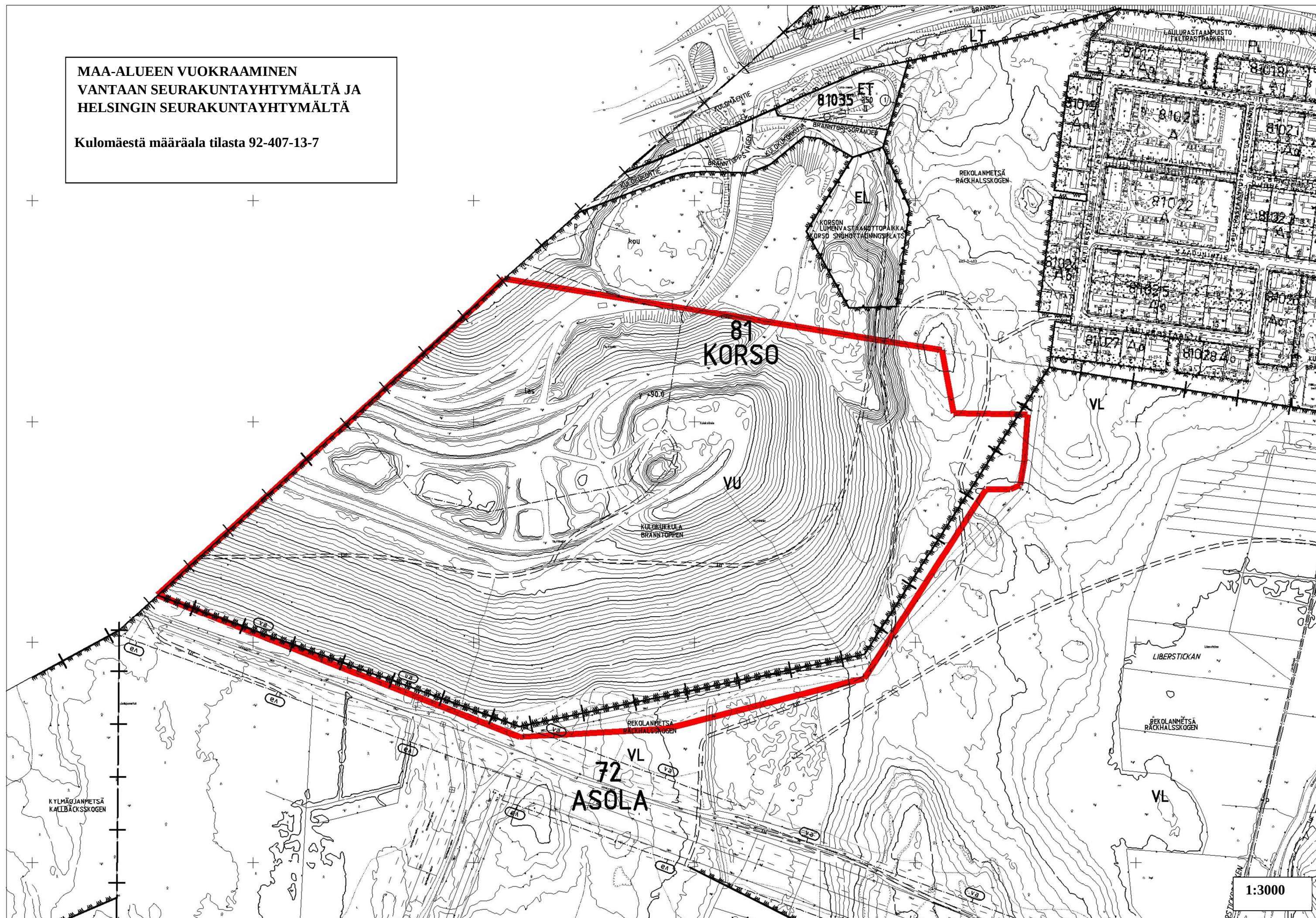
Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

maanmittausteknikko Sirpa Hannula, puh. 8392 3352, sirpa.hannula[at]vantaa.fi

MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN
VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄLTÄ JA
HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄLTÄ

Kulomäestä määräala tilasta 92-407-13-7



1:3000

**MAA-ALUEEN VUOKRAAMINEN
VANTAAN SEURAKUNTAYHTYMÄLTÄ JA
HELSINGIN SEURAKUNTAYHTYMÄLTÄ**

Kulomäestä määräala tilasta 92-407-13-7

1:3000



34 § Tontin 92-83-110-2 vuokraaminen Metsolassa / VTK Kiinteistöt Oy / LM-H

VD/2426/10.00.02.02/2015

LM-H/SH

Vantaan kaupungin ja VTK Kiinteistöt Oy:n välillä on vuonna 1985 tehty maanvuokrasopimus, joka koskee toimistorakennusten ja/tai ympäristöä häiritsemättömien teollisuus- ja varastorakennusten tonttia 92-83-110-2 Metsolan kaupunginosassa. Sopimus päättyi 31.1.2015.

Tontin pinta-ala on 8813 m² ja rakennusoikeutta on 13 220 k-m² (e = 1,5).
Tontilla sijaitsee vuokralaisen omistama vuonna 1984 rakennettu rakennus. Rakennuksessa on VTK:n mukaan 2484 m² käytettävää tilaa.

Vuonna 1985 tehdyn sopimuksen elinkustannusindeksiin sidotun vuokran määrä olisi tänä vuona 6350 euroa.

Uuden sopimuksen vuokran määrä on laskettu rakennettujen kerrosneliöiden 2484 m² perusteella siten, että kerrosneliöhinta on 120 euroa ja vuosivuokran määrä on viisi (5) prosenttia kokonaishinnasta. Vuokran määräksi tulee noin 14 900 euroa (5 % x 120 €/m² x 2484 m²).

Vuosivuokra sidotaan elinkustannusindeksiin.

Jos tontille rakennetaan lisää vuokra-aikana, nostetaan vuokraa vastaavasti.

Koska rakennuksella on jo ikää, on kohteesta tarkoitus tehdä vuokrasopimus enintään kuudeksi (6) vuodeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 34

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa VTK Kiinteistöt Oy:lle Vantaan kaupungin Metsolan kaupunginosan KTY -tontin 92-83-110-2 VTK:n omistaman rakennuksen pitoa ja rakennuksessa harjoitettavaa työpaja- ym. toimintaa varten kuuden (6) vuoden ajaksi taannehtivasti 1.2.2015 alkaen. Elinkustannusindeksiin sidottu vuosivuokra on 14 900 euroa. Vuosivuokra on maksettava puolivuositain etukäteen maaliskuun ja syyskuun kuluessa erillistä laskua vastaan. Ensimmäisen puolen vuoden vuokra on maksettava vuokrasopimuksen allekirjoituksen jälkeen saatavaa laskua vastaan.

Jos tontille rakennetaan lisää vuokra-aikana, nostetaan vuokraa jokaiselta uudelta neliöltä rakennusluvan myöntämispäivästä alkaen.

Lisärakentamisesta on ilmoitettava kaupungille välittömästi kun rakennuslupa myönnetään.

Vuokrasuhteen päättyessä on vuokramies velvollinen viemään pois omistamansa rakennukset, rakennelmat ja laitteet perustuksineen ja muun irtaimiston sekä kunnostamaan vuokra-alueen. Jollei näin tapahdu kolmen (3) kuukauden kuluessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, kaupungilla on oikeus vuokramiehen lukuun viedä pois vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa alue ensimmäisen eli v. 1985 vuokrasopimuksen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.

Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta vuokrasopimukseen kirjatun mukaisesti.

Vuokrasopimus tehdään noudattaen soveltuvin osin yrityspalveluiden lakimiehen vuonna 2014 laatiman maanvuokrasopimusluonnoksen ehtoja.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 31.5.2015, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kartta



Täytäntöönpano: Yrityspalvelut, sopimuksen tekeminen

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maanmittausteknikko Sirpa Hannula, puh. 8392 3352, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



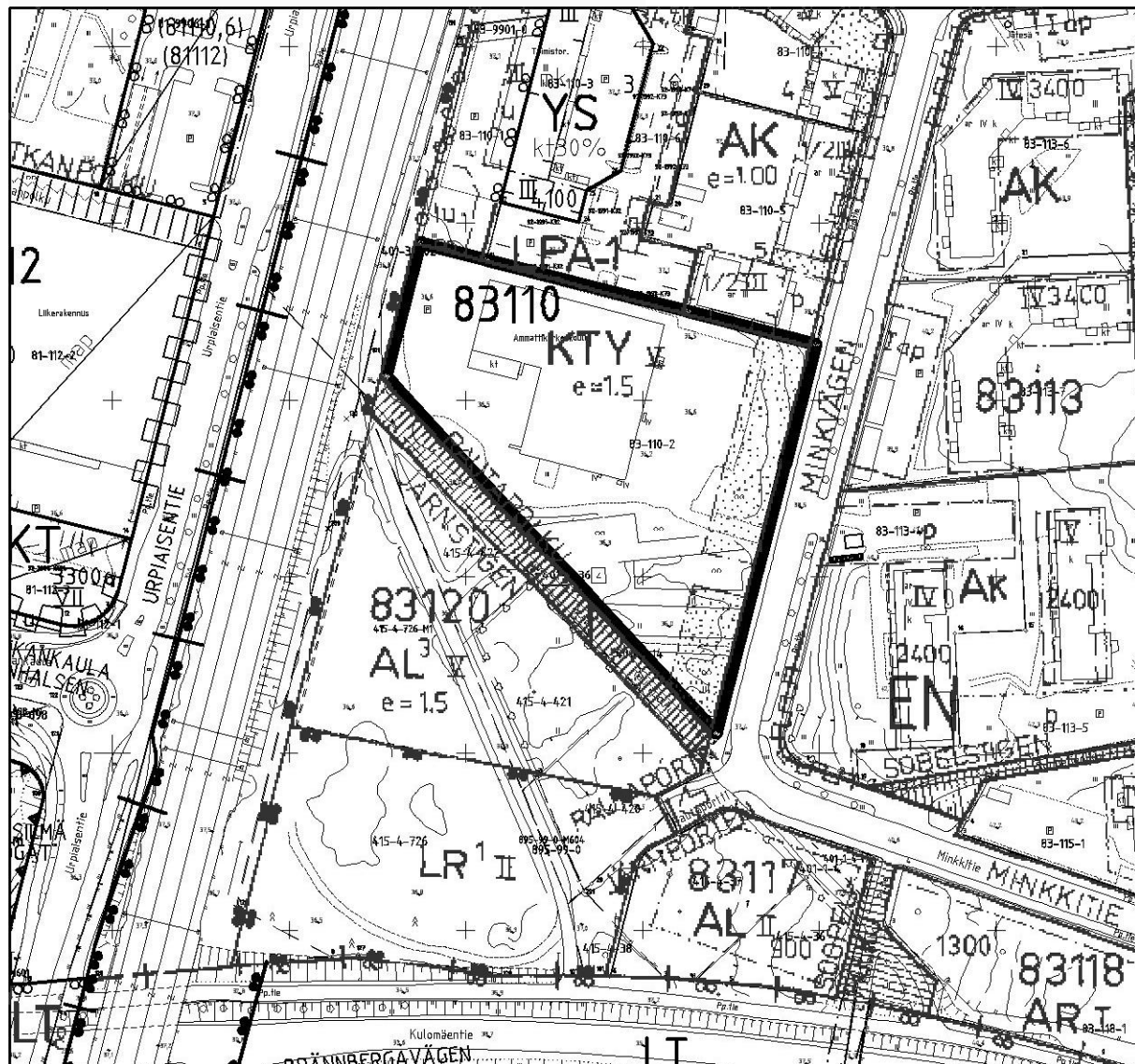
TONTIN VUOKRASOPIMUKSEN JATKAMINEN / VTK KIINTEISTÖT OY

YPA/SH

Kaupunginosa: METSOLA (83)

Kiinteistö: 92-83-110-2

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000



35 § **Maa-alueen vuokraaminen Rajakylästä kioskin pitoa varten / T:mi Seyhmus Önen / LM-H**

VD/2438/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AVP/TMA

T:mi Seyhmus Önen -nimisellä yrityksellä on vuokralla noin 170 m²:n suuruinen maa-alue elintarvikekioskin pitämistä varten Vantaan kaupungin 95. kaupunginosan (Rajakylä) Rimapuistosta (92-95-9903-2) ja Maratontien katualueesta (92-95-9901-0). Pääosa vuokra-alueesta ja kioskirakennuksesta sijaitsee Rimapuistossa, ainoastaan pieni osa ulottuu Maratontien katualueelle.

Vuokrasopimus on päättymässä 31.7.2015.

T:mi Seyhmus Önen on pyytänyt, että vuokra-aikaa jatkettaisiin kymmenellä vuodella.

Kaupunkisuunnittelun aluearkkitehti ei näe estettä maa-alueen edelleen vuokraamiselle.

Vuokra-aika on 1.8.2015 - 31.7.2025 ja sopimuksen irtisanomisaika kuusi (6) kuukautta.

Vuosivuokra 2 800 euroa sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100).

Vuokramies on velvollinen toimittamaan kaupungille kahden vuoden vuokraa vastaavan 5 600 euron vakuuden maanvuokrasopimuksesta johtuvien velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista. Vakuudeksi hyväksytään kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin. Vakuuden tulee olla voimassa neljä (4) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 35

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään vuokrata T:mi Seyhmus Önen -nimiselle yritykselle elintarvikekioskin pitämistä varten oheisen karttaliitteen osoittama noin 195 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin 95. kaupunginosan (Rajakylä) kiinteistöistä 92-95-9903-2 (Rimapuisto) ja 92-95-9901-0 (Maratontie) 1.8.2015 alkaen kymmeneksi vuodeksi elinkustannusindeksiin (1951:10=100) sidotulla 2 800 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi (6) kuukautta. Vuokramiehen tulee ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista toimittaa kaupungille 5 600 euron vakuus vuokrasopimuksen velvoitteiden täyttämisen vakuudeksi.

Vuokrasopimus tehdään muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaisesti.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liite:

- Kohdekartta

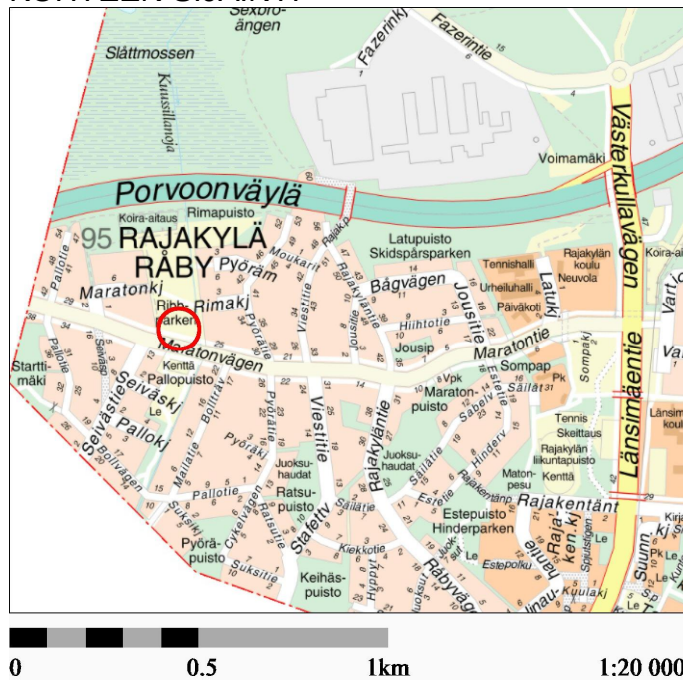
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Taina Andersson puh. 09 8392 2077, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI

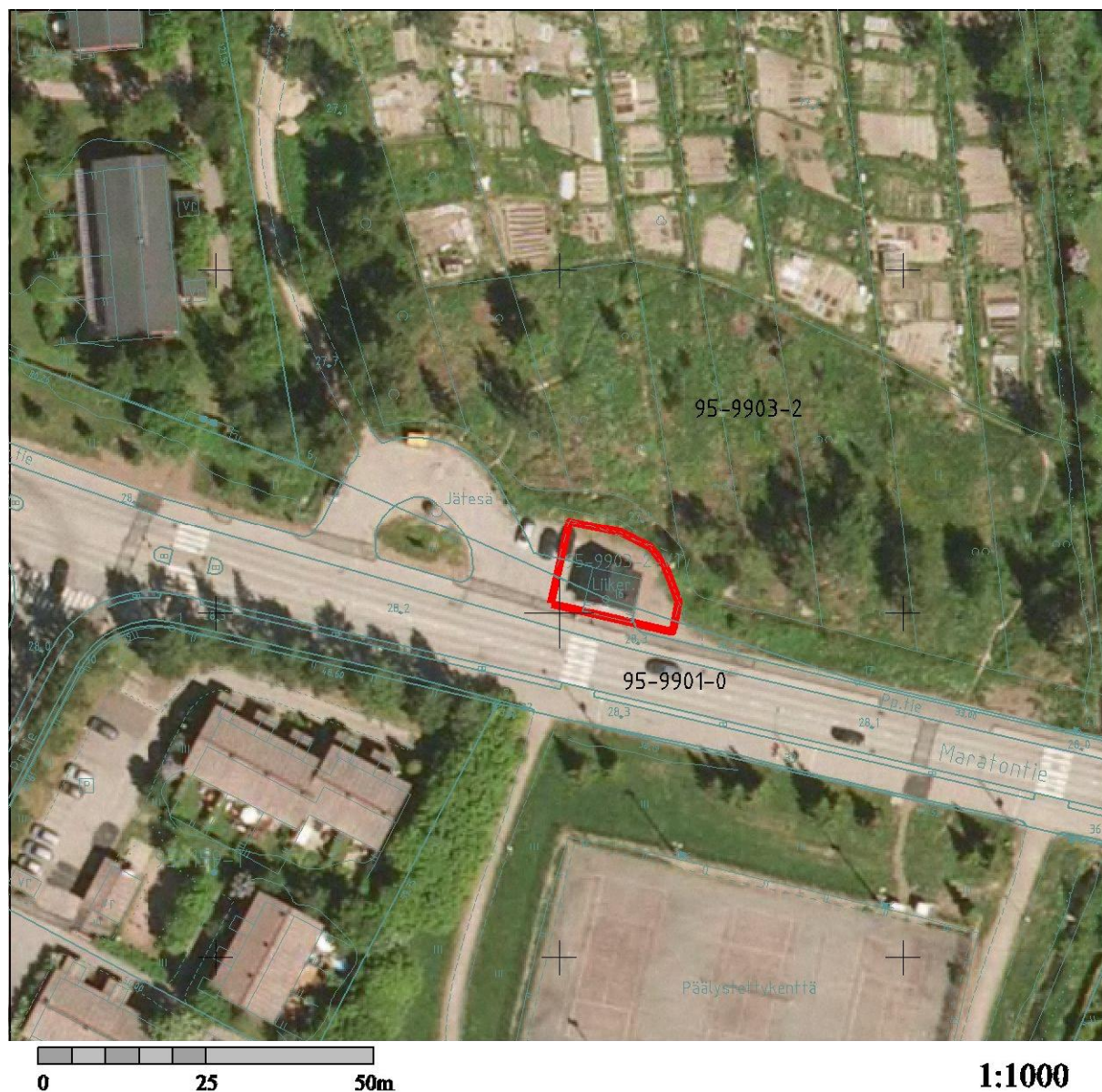


**KIOSKIPAIKAN
VUOKRAAMINEN /
T:MI SEYHMUS ÖNEN**

YPA/TMA

Kaupunginosa: RAJAKYLÄ (95)

**maa-alue yleisistä alueista:
92-95-9903-2 ja 92-95-9901-0**





36 § **Maa-alueen vuokraus matkaviestintukiasemalle Sotungissa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H**

VD/282/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

TeliaSonera Finland Oyj hakee vuokrasopimusta yhtiölle matkaviestintukiasemaa varten noin 60 m²:n suuruiseen alueeseen Vantaan kaupungin Sotungin kaupunginosasta Sotungin kylän kiinteistöstä RN:o 92-420-8-115.

Asia on ollut 19.1.2015 kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltävänä, joka päätti yksimielisesti palauttaa sen uudelleen valmisteltavaksi.

Tämän jälkeen TeliaSonera Finland Oyj on käynyt jatkoneuvotteluja tukiasemapaikan vaihtoehtoista lähialueen asukkaiden edustajien kanssa. Yhtiö on tarkentanut ja selvittänyt heille lisää tulevaa hankettaan mm. uusin havainnekuvin. Asiasta on päästy yhteisymmärrykseen.

Vuokrattava alue on osa yleiskaavan mukaista Riimumäki -nimistä lähivirkistysaluetta (VL). Vuokratulle alueelle sijoitetaan 39 metriä korkea grafiitin harmaa putkipylväs (ylhäällä sinkitty vaalean harmaa ristikko-osa) ja tumman harmaa laitesuojakoppi.

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.5.2015 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 16.3.2015 § 36

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-420-8-115 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 60 m²:n suuruisen alueen 1.5.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 100 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja sopimukseen otetaan esittelyosassa mainittu ehto vapaiden antennipaikkojen vuokrausvelvollisuudesta sekä muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Jos tämän päätöksen perusteella tehtävää vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu viimeistään 30.9.2015, raukeaa tämä päätös.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- sijainti- ja asemapiirustus ARK 01, pylvään julkisivut ARK 02, laitesuojan julkisivut ARK 03, havainnekuva ARK 04 ja ilmakehän sijainnista ARK 05
- selvitys tukiasemapaikan tarpeellisuudesta / TeliaSonera Finland Oyj
- viheralueyksikön lausunto 9.12.2014 / Riikka Äärelä

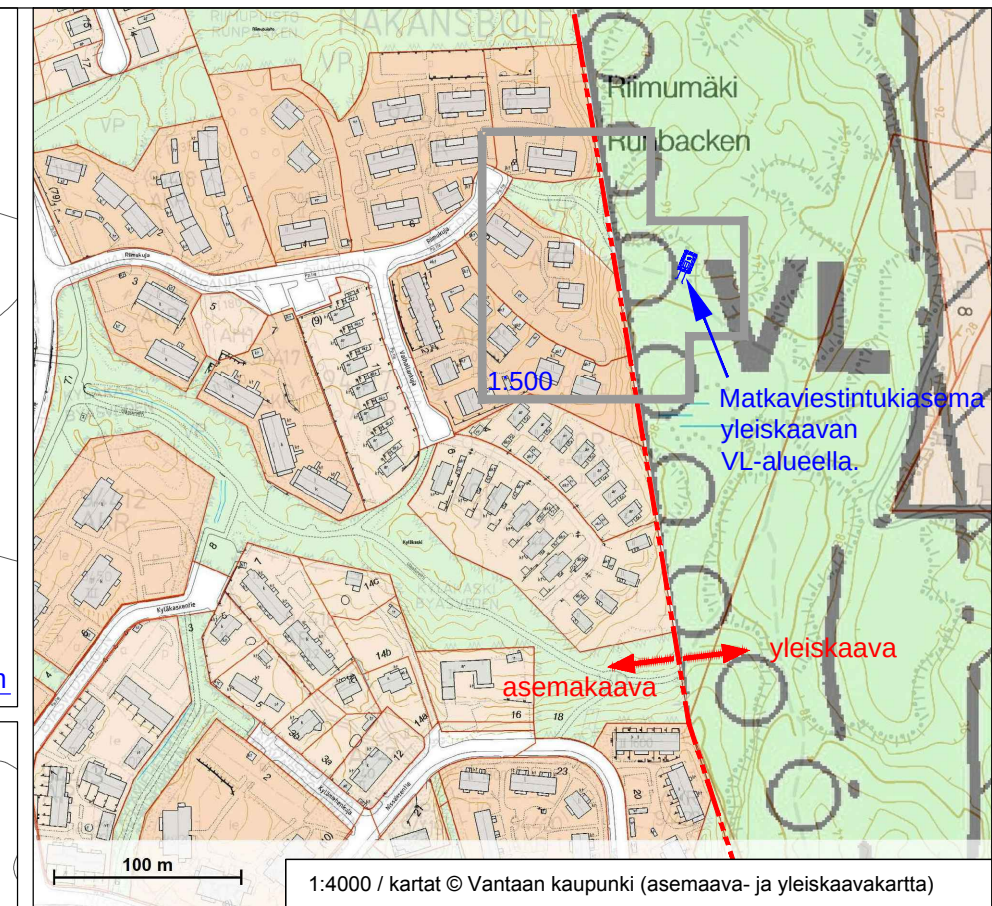
Täytäntöönpano: Yrityspalvelut



Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:

Maankäyttötekniikko Jorma Hopponen, puh. 8392 4040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



	pylvään keskipisteen koordinaatit	
	p	i
ETRS-GK25 / ETRS-GKn	6 686 063.6	25 507 206.1
KKJ yhtenäiskoordinaatisto (YKJ)	6 687 654.2	3 396752.5
KUNTA: no 92 Vantaa		
KYLÄ: no 420		
TILA: r:no 8:115 Miekkaniitty		
vuokra-ala = 60 m ²		

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 98 Sotunki)				
Kauposa / Kylä 420	Kortteli/Tila Miekkaniiitty	Tontti/RNo 8:115	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE	Pvm. 17.11.2014	Piirustuslaji PAAPIIRUSTUS		Juokseva nro 1
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Sotunki, site no 09 092 20493 Riimukuja 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS Pylvään ja laitesuojan sijainti	Mittakaava 1:500 Piir. koko A3
		Piirt. AE	Suunnittelualue ARK	Numero 01
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti				Rev.

Riippuen eri pylvästoimittajien mallista:
Ristikko-osien muoto (kolmio tai neliö) ja ristikko-osan (kolmion tai neliön) sivun pituus vaihtelee noin 550 mm - 750 mm välillä.
Putkiosien halkaisija vaihtelee noin 450 - 850 mm välillä.
Pylvästoimittajan rakennesuunnittelija mitoittaa ja suunnittelee pylvään rakenteen tarkemmin rakennepiirustuksessaan.

Väri, pylvään ristikko-osat:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")



Väri, pylvään putkiosat:
- tumma harmaa



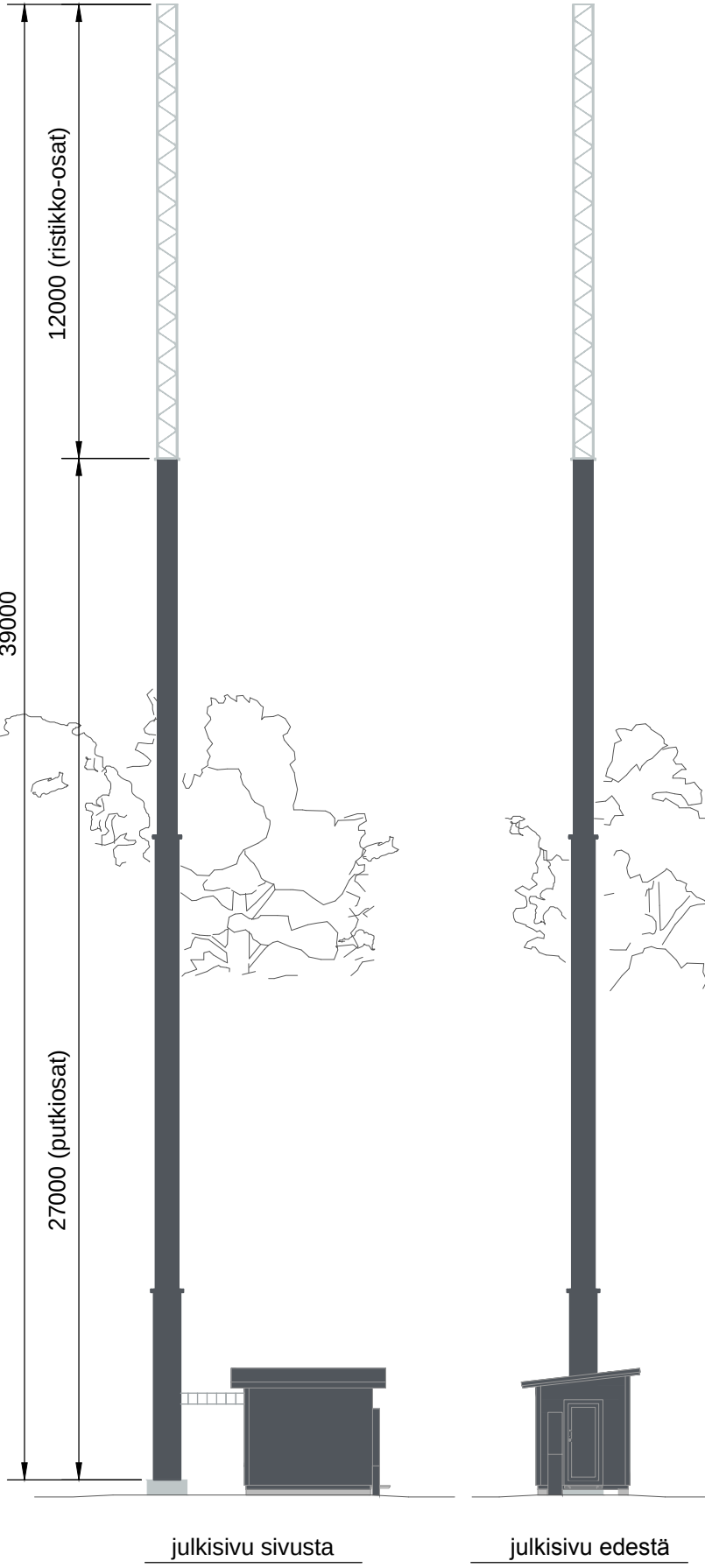
RAL 7024
grafiitti harmaa

Värit, laitesuoja:
- kts. tarkempi väriyssuunnitelma
laitesuojan omasta piirustuksesta

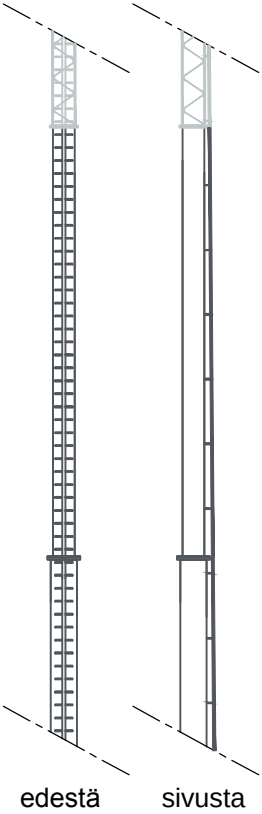


RR23
tumma harmaa

Tulostetut värisävyt voivat
tulostusteknisistä syistä poiketa
hieman oikeasta sävystä.

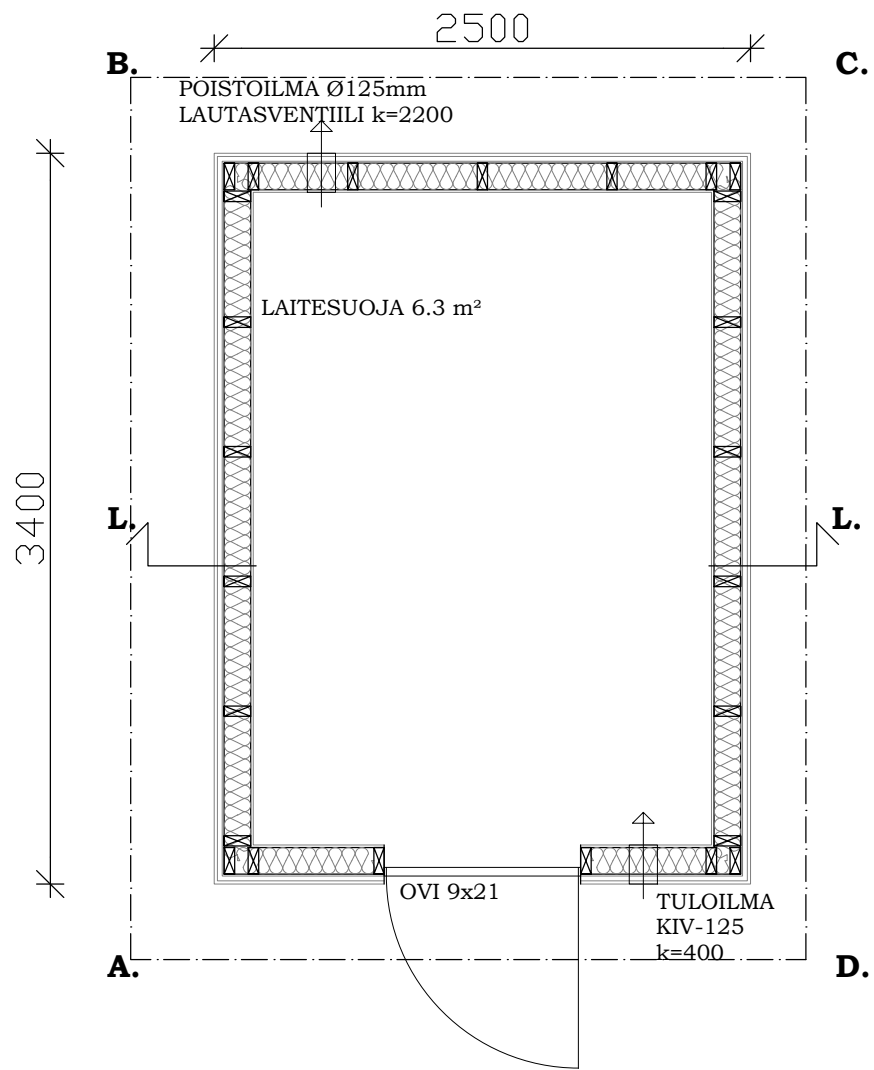


Pylvääseen asennetaan kiipeilytikas.
Väri, pylvään ristikko-osan kohdalla:
- sinkitty (väri "vaalea harmaa, sinkitty")
Väri, putkiosien kohdalla
- tumma harmaa (RAL 7024 grafiitti harmaa)
Kiipeilytikkaaseen asennetaan kiipeilynesto.

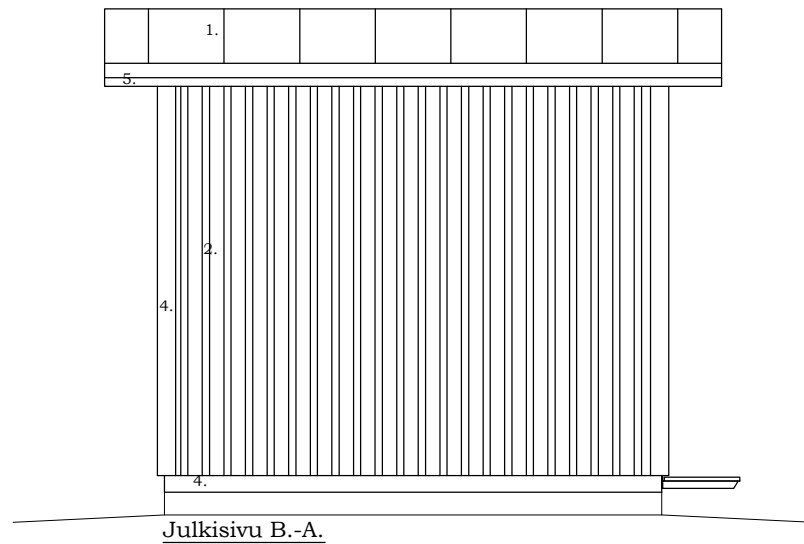
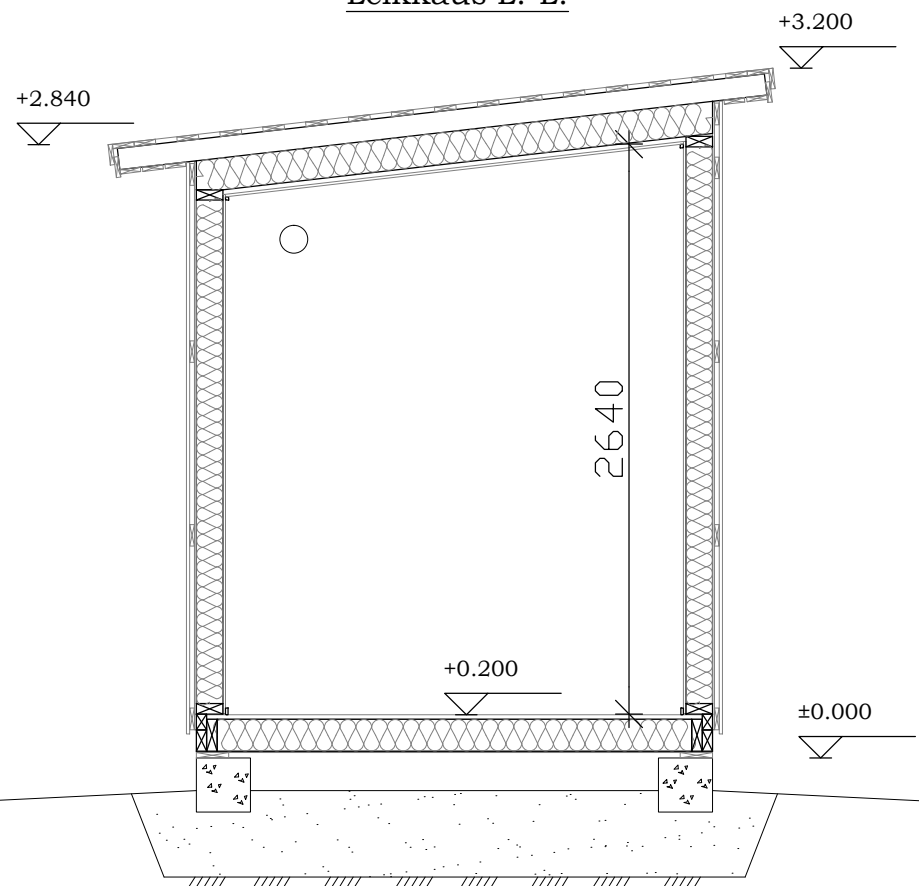


(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 98 Sotunki)

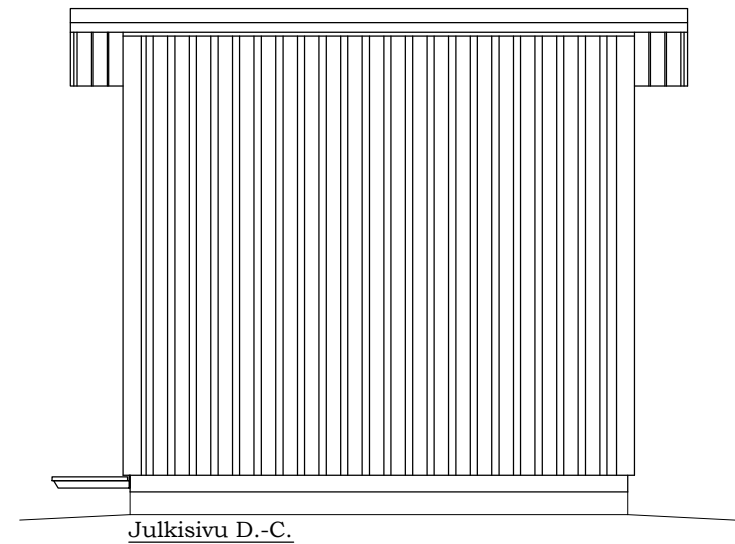
Kaup.osa / Kylä 420	Kortteli/Tila Miekkaniitty	Tontti/RNo 8:115	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723		
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 17.11.2014	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 2	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Sotunki, site no 09 092 20493 Riimukuja 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö JULKISIVUT / PYLVÄÄN PÄÄMITAT Värisävyt Pylväs ja laitesuoja	Mittakaava 1:150	Piir. koko A3
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 02	Rev.



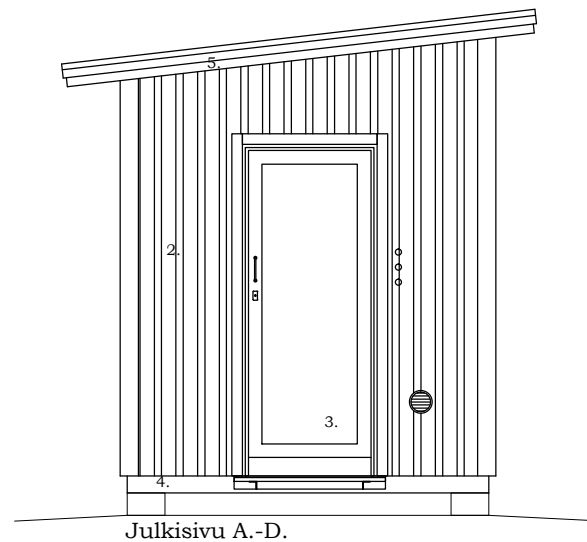
Leikkaus L.-L.



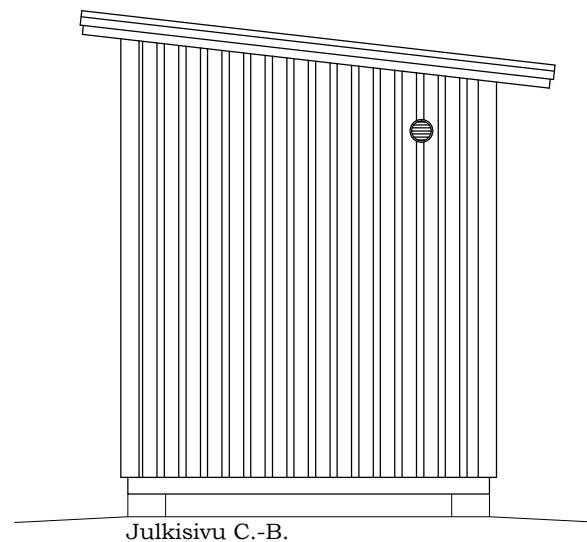
Julkisivu B.-A.



Julkisivu D.-C.



Julkisivu A.-D.



Julkisivu C.-B.

1. KONESAUMATTUPELTI
2. SEINÄPELTI T15-115V-1134
3. TERÄSOVI
4. PELTILISTAT
5. RÄYSTÄSLAUDAT

- VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa
VÄRI RR23 tumma harmaa

ALAPOHJA U-ARVO 0,29 W/m²K

YLÄPOHJA U-ARVO 0,26W/m²K

PERUSTUSPALKKI
PAINEKYLLÄSTETTY LAUTA
VANERI
ERISTYS 150mm (RUNKO 48x148 k400)
TERVAPAPERI
LATTIALEVY OSB3 22mm
MUOVIMATTO

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 98 Sotunki)

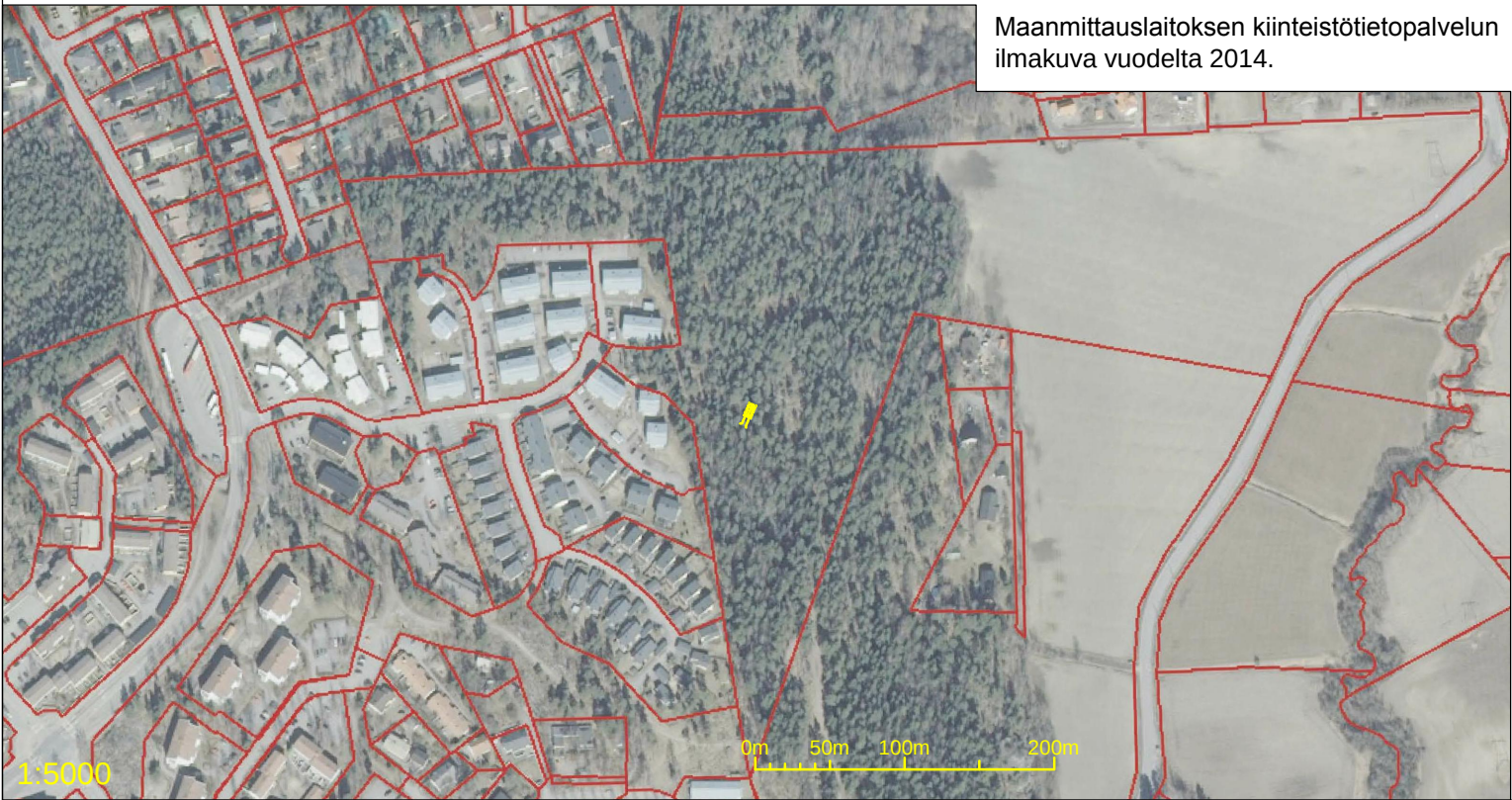
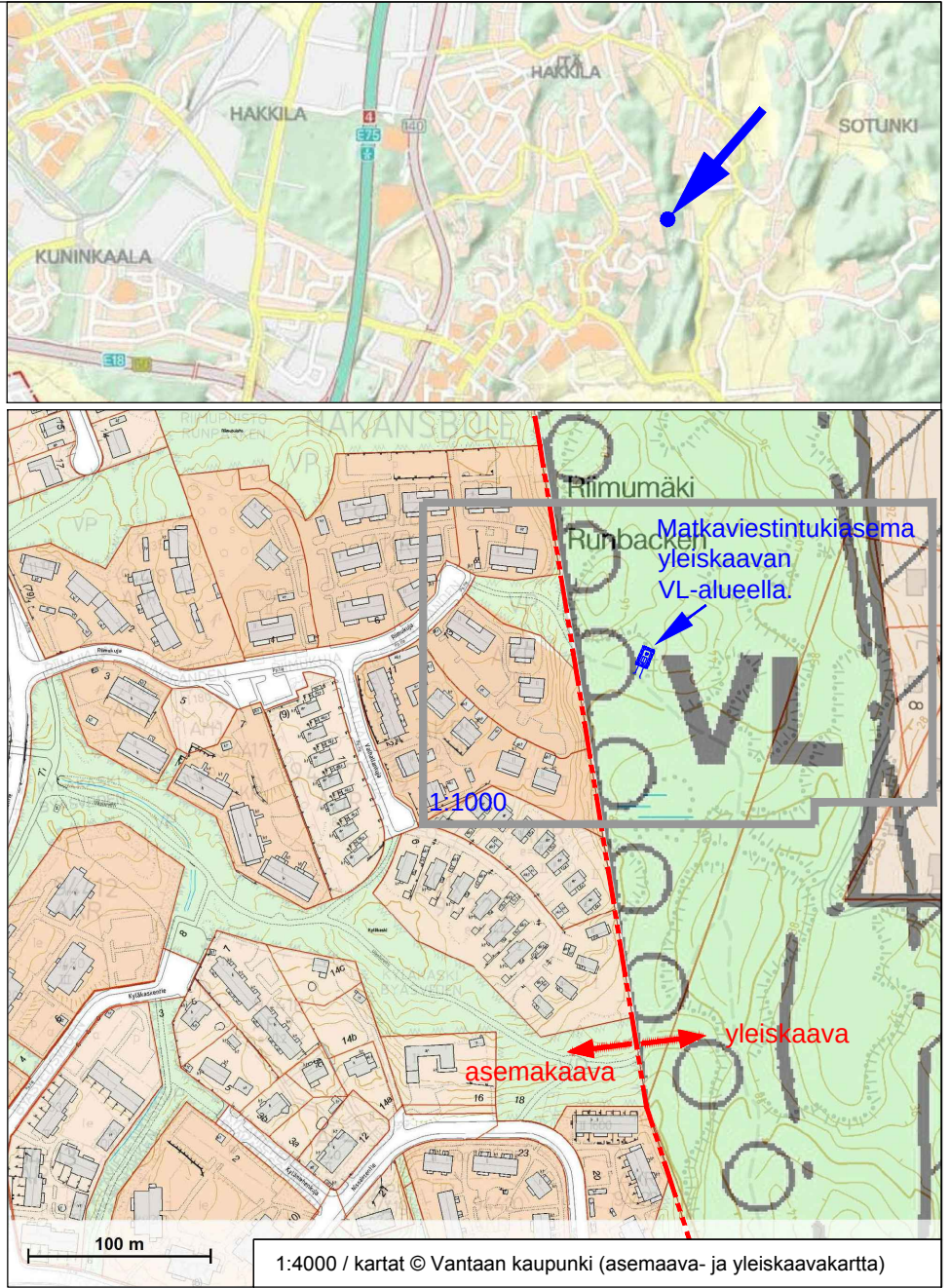
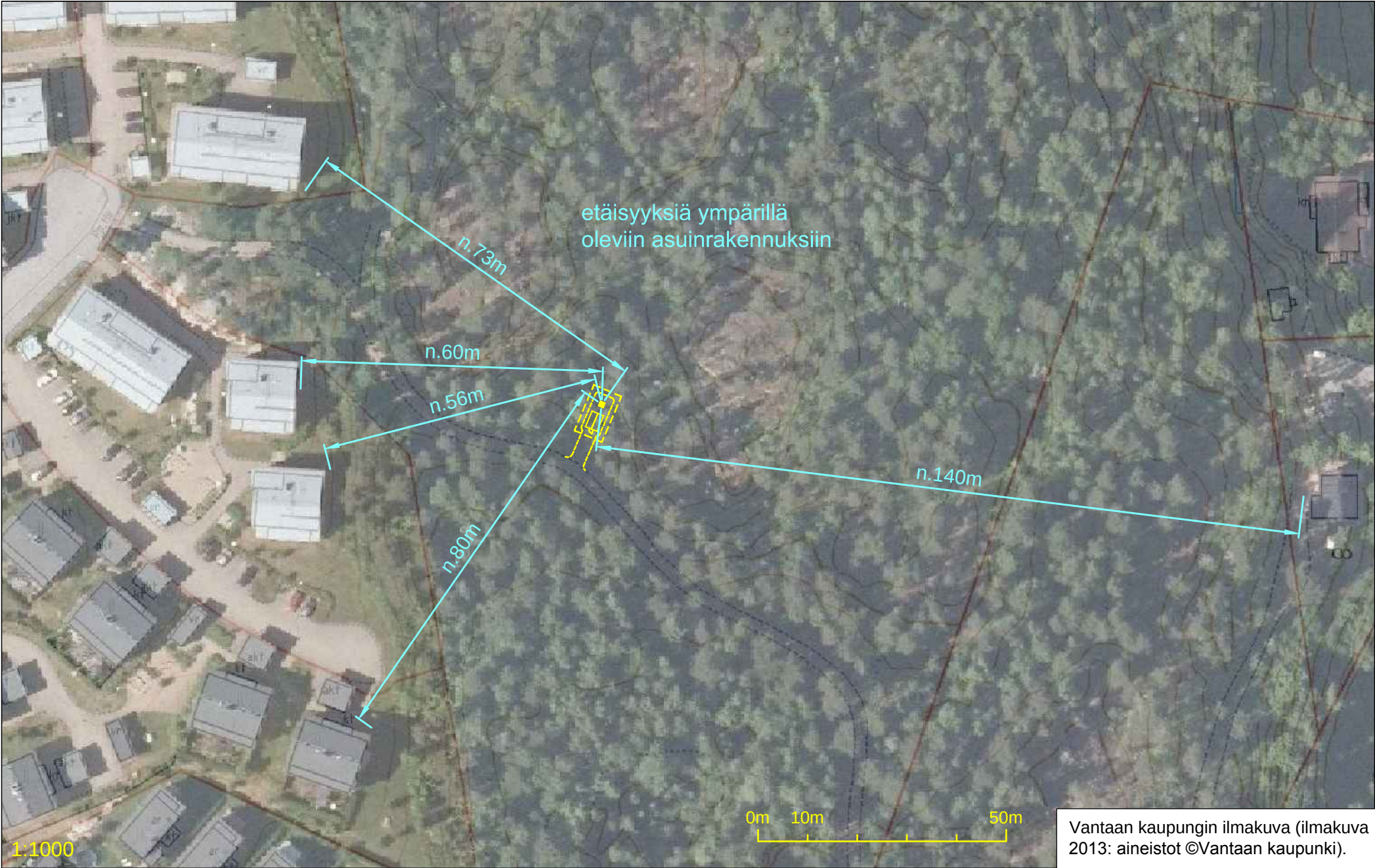
Kaup.osa / Kylä 420	Kortteli/Tila Miekkaniitty	Tonhti/RNo 8:115	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723	
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 17.11.2014	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 3
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Sotunki, site no 09 092 20493 Riimukuja 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö LAITESUOJA Pohja, leikkaus ja julkisivu City mini	Mittakaava 1:50 Piir. koko A3
Suunnittelija Esari Oy, Ri Jonas Knutar		Piir. JK	Suunnitteluala ARK	Numero 03
ESARI Oy Veikontie 3, 69600 Kaustinen		Rev.		



pylvään näkymä länteen Riimukujalle
(etäisyys pylvääseen n.150 metriä)

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 98 Sotunki)

Kaup.osa / Kylä 420	Kortteli/Tila Miekkaniitty	Tontti/RNo 8:115	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723		
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 17.11.2014	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 4	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Sotunki, site no 09 092 20493 Riimukuja 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö HAVAINNEKUVA Pylväs ja laitesuoja	Mittakaava - Piir. koko A3	
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 04	Rev.



Ilmakuvat ovat vain viitteeksi, jossa havainnollistetaan suunnitellun tukiaseman ympärillä oleva puusto/kasvillisuus ja oleva asutus.

(Vantaan kaupungin aluejakokartalla: kaupunginosa 98 Sotunki)

Kaup.osa / Kylä 420	Kortteli/Tila Miekkaniitty	Tontti/RNo 8:115	Pääsuunnittelija Trimasto Oy, DI Maunu Penttinen, puh. 040 759 3723		
Rakennustoimenpide ERILLISLAITE		Pvm. 17.11.2014	Piirustustyyppi PAAPIIRUSTUS	Juokseva nro 5	
Kohteen nimi ja osoite Matkaviestintukiasema Sotunki, site no 09 092 20493 Riimukuja 01200 Vantaa			Piirustuksen sisältö ILMAKUVA Pylvään ja laitesuojan sijainti	Mittakaava 1:1000	Piir. koko A3
		Piirt. AE	Suunnitteluala ARK	Numero 05	Rev.
Suunnittelija Sito Oy, Ari Ervasti					

Helsinki 9.12.2014
tunnus: "Sotunki"

Vantaan kaupunki
Yrityspalvelut, maankäyttötekniikka Jorma Hopponen
Kielotie 28
01300 Vantaa

VIITE: Uusimmassa 5.2.1999 annetussa ja 1.1.2000 voimaan astuneessa maankäyttö- ja rakennuslaissa (132/1999) sekä maankäyttö- ja rakennusasetuksen pykälässä 64 § määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset.

1 Yleistä matkapuhelinverkoista

Tukiasemapaikkojen rakentamistarvetta pyritään suunnittelemaan ja ennustamaan vuosiksi eteenpäin. Suunnitelmat perustuvat nykyisen ja lähitulevaisuuden teknologioiden asettamiin vaatimuksiin.

Nykyinen maanlaajuinen matkapuhelinverkko tunnetaan GSM-verkkona, Teleoperaattorit rakentavat parhaillaan sen rinnalle seuraavien sukupolvien matkapuhelinverkoja, ns. 3G-verkkoa (UMTS) ja 4G-verkkoa (LTE). 3G- ja 4G-verkkotekniikat mahdollistavat etenkin suurta datakapasiteettia vaativat langattomat telepalvelut (internet, sähköposti, video- ja mobiilipalvelut). Näistä on myös tulossa maanlaajuinen verkko ja se tulee korvaamaan myöhemmin purkautuvan GSM-verkon.

Uutta 3G- ja 4G-verkkoa laajennetaan pääasiassa olemassa olevien tukiasemapaikkojen kautta. Aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät, -nopeudet ja käytettävä teknologia edellyttävät kuitenkin näiden lisäksi myös uusien tukiasemapaikkojen rakentamista. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärään että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Uusien tukiasemapaikkojen sijoitus pyritään valitsemaan niin, että ne antavat parhaan alueellisen kuuluvuuden. Onkin hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle osaksi muuta infrastruktuuria. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaatkin ovat. 3G- ja 4G-tukiasemien signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa, joten tukiasemat rakennetaan lähelle asiakkaita.

Matkaviestinverkko koostuu kolmen tyyppisistä tukiasemista, eli makro-, mikro- ja pikosoluista. Makrosolutukiasemien kantama on muutamasta kilometristä 20 kilometriin. Mikrosolutukiasemat hoitavat liikennettä muutamien satojen metrien säteellä, eli esimerkiksi yhdellä kadulla tai aukiolla. Pikosolutukiasemia käytetään esimerkiksi yksittäisten kokoustilojen tai paikallisten katvealueiden kapasiteetin kasvattamiseen.

Tässä suunnittelussa tukiasemassa on kyseessä mikrosolutukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä.

2 Maston ja antennipylväiden vaikutukset maisemaan ja naapureihin

Masto rakennetaan aina siihen sijoitettavien antennien kiinnitysalustaksi eli sen korkeuden ja järeyden määräävät radio- ja teletekniset vaatimukset.

Minimivaatimus antennikorkeuksille on niiden sijoittuminen puuston yläpuolelle ja

maaseutukohteissa yleensä 60 – 90 m:n korkeudelle maanpinnasta. Näin ollen masto erottuu aina korkeutensa vuoksi ympäristöstään. Rakennetyypin oikealla valinnalla ja sen oikealla sijoittelulla voidaan ympäristövaikutuksia vähentää. Tässä tapauksessa antennien kiinnitysalustaksi on valittu varsinaisia perinteisiä mastoja huomattavasti matalampi, yksinkertaisempi ja ilman haruksia oleva ns. vapaasti seisova antennipylväs. Antennipylvään korkeus on 39 m.

TeliaSonera Finland Oyj on ollut tästä hankkeesta yhteydessä Vantaan kaupungin viheralueyksikköön. Viheralueyksikkö antoi myönteisen lausunnon tukiaseman sijoituksesta.

Antennipylvään lähimmät asuinnaapurit sijaitsevat lännen suunnassa, joiden kiinteistön rajaan tulee matkaa 40 metriä ja asuinrakennuksiin noin 56 - 60 metriä. Seuraavaan lähimpiin asuinrakennuksiin antennipylvästä lounaan ja luoteen suuntiin tulee matkaa noin 73 – 80 metriä. Etelälounaan suunnan asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 125 metriä. Idän ja kaakon suunnan asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 140 – 190 metriä. Muihin ilmansuunnan asuinrakennuksiin tulee matkaa noin 200 – 300 metriä. Lupahakemuksen liitteessä on ilmakeku, johon on merkitty etäisyyksiä ympärillä oleviin lähimpiin asuinrakennuksiin.

Antennipylvään ympärillä on olevaa korkeaa ja tiheää lehti- ja havupuustoa, jotka estävät pylvään alimman osan näkymisen ympärillä oleviin asutuksiin merkittävästi. Antennipylväs ei häiritse ympärillä olevaa asutusta.

Huoltokulku tukiasemalle tapahtuu Riimukujalta lähtevän puistokäytävän kautta, jonka varrelle antennipylväs sijoittuu. Puistokäytävästä rakennetaan noin 8 metrin pituinen ja 3 metrin levyinen huoltotie. Tukiasema rakennetaan huoltotien piston päähän. Antennipylväs ei häiritse puistokäytävän käyttöä.

Antennipylvään yläosa (ristikko-osa) tulisi näkymään lähiympäristöön jonkin verran, mutta lentoeste-merkintöjen ja valojen sijaan harmaa pylvään päässä oleva ristikko-osa (väri ”sinkitty”) soveltuu hyvin taustaansa horisonttia vasten. Muutoin pylvään alimmat osat (putki-osat) tulevat olemaan väritykseltään tummia, jolloin pylvään alimmat osat soveltuvat alueen puuston taustaa vasten hyvin. Ilmailulaitos ei määrää antennipylväälle lentoestemerkintöjä. Pimeänä aikana antenni pylväs ei siis ole havaittavissa. Rakennettava antennipylvästyypin ohutrakenteinen, joten se sulautuu varsin huomaamattomasti ympäristöönsä.

Antennipylväät eivät aiheuta melua juuri enempää kuin esim. valaisintolpat, joita on kaikkialla. Tukiasema ei aiheuta häiriöitä radio- ja tv-lähetyksiin, vaikka se käyttäekin tiedonvälitykseen radioaaltoja, kuten radio- ja tv-lähetykset. Tukiasema ei häiritse myöskään muiden operaattoreiden tukiasemia.

Antennipylväät suunnitellaan Eurokoodi-normiston mukaan. Normisto huomioi pylvään lujuustekniset näkökohdat sekä mahdollisen jäävaaran. Pylvään tai maston jäävaara-alue määritetään standardien ISO 12494 ja SFS-EN 1993-3-1 ja Suomen kansallisen liitteen mukaisesti. Tarkasteltavana oleva pylväs kuuluu jäävaaraluokkiin R0 - R3, jolloin **pylvään sijoittelu jäävaaran puolesta on vapaa**. Huomion arvoista on myös, että pylväs rakenteena kerää vähemmän jäätä ja lunta kuin puusto.

TeliaSonera Finland Oyj noudattaa tukiasemarakentamisessaan maamme lakeja ja muita määräyksiä, jotka koskevat tätä toimintaa. Niihin kuuluu myös tukiasemien sähkömagneettista säteilyä säätelevät määräykset ja lait. Niiden valvontaa hoitaa asiantuntijaviranomaisena Säteilyturvakeskus, STUK, joka kuuluu sosiaali- ja terveysministeriön hallinnonalaan. TeliaSoneran verkkosuunnittelijat ovat saaneet selkeän ohjeistuksen antennien asennusta, tukiasemapaikan valintaa, käytettyjä tehoja, antennivahvistuksia ja muita tähän vaikuttavia tekijöitä koskien. TeliaSoneran asennushenkilöstö on koulutettu tekemään asennukset niin, että tukiasemien antennit ei asenneta tavalla, joka voisi aiheuttaa vaaratekijän työntekijöille itselleen tai tukiaseman

lähistöllä asuville ihmisille. Käytettävistä tehoista johtuen alue, jolla säädösten mukaiset raja-arvot ylittyvät on noin 2 metriä antennista (pääkeilan suunnassa). Sivukeiloissa (myös alaspäin) ja takana varoalue on noin 0,5 m. Ylhäälle antennipylvääseen sijoitettujen antennien asennustavasta johtuen, jokapäiväisessä elämässä ei ole mahdollista, että lähistön asukkaat joutuisivat tälle varoalueelle. Huomiona, että suunniteltu tukiasema ei missään suhteessa olennaisesti poikkea muista käyttämistämme tukiasemista.

Työterveyslaitos on tutkinut satunnaisesti valittujen tukiasemien aiheuttamaa altistusta ja siitä johtuvan varoalueen suuruutta. Nämä tulokset on julkaistu kirjasessa "Työntekijöiden altistuminen tukiasemien radiotaajuisille kentille" (p.2006), jota on saatavissa TTL:sta. Myös TTL ilmoittaa pääkeilan suuntaiset varoetäisyydet suurelle yleisölle noin 2 m ja työntekijöille n. 1 m. Suomen ja useimpien muiden maiden asiaa koskevan lainsäädännön ja määräysten pohjana on Euroopan unionin v.1999 tekemä suositus yleisön altistamisesta sähkömagneettisille kentille. Tätä suositusta ja sen pohjana olevaa tieteellistä tutkimustietoa on tarkasteltu säännöllisesti. Niinkin vastikään kuin tammikuussa (2009) Euroopan Komission tieteellinen asiantuntijatyöryhmä SCENIHR julkaisi lausunnon, jossa todetaan että uusinkaan tutkimustieto ei anna aihetta muuttaa nykyisiä altistusrajoja.

Euroopan parlamentti hyväksyi 2.4.2009 kannanoton, jonka mukaan altistuksen raja-arvot tulee järjestää SCENIHR-komitean kannan mukaisesti ja että tukiasemien turvaetäisyyksissä tulee noudattaa tieteellisiä kriteerejä (ts. nykyisiä). 16.11.2009 STUK ja neljä muuta pohjoismaista säteilyturvaviranomaista julkaisivat yhteisen lausunnon, jossa ne totesivat, että nykyisiä tukiasemissa käytettyjä tehoja ei ole tarpeen alentaa eikä altistumismääräyksiä muuttaa.

Turun kaupungin Tilaliikelaitos on 1.2.2010 teettänyt Turvallisuusarvion nimellä selvityksen Turun koulukiinteistöissä sijaitsevien matkapuhelimien tukiasemien aiheuttaman mikroaaltosäteilyn mittauksista. Turvallisuusarviosta käy ilmi, että tukiasemien aiheuttama mikroaaltosäteily ei ylitä väestön altistumisen enimmäisarvoja missään tutkituissa tiloissa. Suurin mitattu altistumistaso oli 0,8 % väestön altistumisen enimmäisarvosta yhdessä kohteessa. Selvitys osoitti, että säteilyä ei juuri ollut, vaikka tukiasemat sijaitsivat mitatuissa rakennuksissa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että matkaviestitukiasemat anteineen eivät ole määräysten mukaisesti toteutettuina vaaraksi ihmisille. Altistuminen lähelle raja-arvon mukaista säteilyä toteutuu vain matkapuhelimen käyttäjäänsä kohdistavan säteilyn osalta, kun matkapuhelinta käytetään heikossa kentässä ja sen on lähetettävä täydellä teholla. Niissäkään tapauksissa ei ole tutkimuksissa todettu terveydellisiä haittoja. Näin ollen, mitä lähempänä matkaviestitukiasema on, sitä vähemmän ihmisten käyttämä matkapuhelin tai muu datalaitte tarvitsee lähetystehoa ja sitä turvallisempaa on ko. laitteen käyttö.

STUK on julkaissut seuraavat em. asioita laajemmin käsittelevät julkaisut, jotka ovat luettavissa STUK:n kotisivuilta (www.stuk.fi):

- Matkapuhelimet ja tukiasemat (03/2003)
- Radioaallot ympäristössämme (01/2009)
- Ionisoimaton_säteily ja ihminen (12/2002)
- Väestön altistuminen matkapuhelintukiasemien radiotaajuisille kentille Suomessa (08/2014)

Muita lähinaapureille antennipylvästä aiheutuvia vaikutuksia ovat rakennusaikana työmaalla liikkuvat työkonet ja niistä mahdollisesti muodostuva melu. Varsinainen rakennusvaihe kestää 1 - 2 kuukautta, jonka jälkeen alueella liikutaan vain huollon ja uusien laiteasennusten tarpeiden mukaisesti muutaman kerran vuodessa.

Mielestämme antennipylvään rakentaminen ei ole ristiriidassa alueen ympäristön, luonnon, naapureiden ja alueen muun kehittämisen kanssa. Korostamme lisäksi, että lähtökohtana

tukiaseman rakentamiselle on parempien ja laadukkaampien matkaviestinpalveluiden tarjoaminen alueen asukkaille, palveluille, yrittäjille, työntekijöille sekä alueen liikenneväylillä liikkujille.

3 Selvitys tukiasemapaikkahankkeen tarpeellisuudesta ja sijainnista

Suunniteltu 3G/4G matkaviestintukiasema poistaa matkapuhelinkuluvuuden katveja ja lisää erityisesti datakapasiteettia alueella. Tukiasema tulee palvelemaan mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaitamme. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä. Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin mahdollisuutta saada alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävä palvelu jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten.

Katsomme että uuden antennipylvään rakentaminen tässä suhteessa on perusteltua.
Antennipylväs tulee palvelemaan myös muita teleoperaattoreita.

4 Lähimmät suunnitellut muut mastot / pylväät

Tämän hankkeen aikana TeliaSonera Finland Oyj:llä on myös muita pylväshankkeita Vantaan kaupungin alueella. Niiden osalta TeliaSonera Finland Oyj on ollut viheralueyksikön kanssa yhteydessä ja saanutkin alustavasti myönteisiä kommentteja ja suhtautumista hankkeille. Nämä muut lähimmät pylväshankkeet sijaitsevat pohjoisen ja luoteen suunnissa, joihin tulee peräti matkaa noin 1.9 – 9 km. Nämä muut pylväshankkeet tulevat palvelemaan omia lähialueita.

Kuten edellä mainittiin, niin matkaviestinverkko koostuu kolmen tyyppisistä tukiasemista, eli makro-, mikro- ja pikosoluista. Makrosolutukiasemien kantama on muutamasta kilometristä 20 kilometriin. Mikrosolutukiasemat hoitavat liikennettä muutamien satojen metrien säteellä, eli esimerkiksi yhdellä kadulla tai aukiolla. Pikosolutukiasemia käytetään esimerkiksi yksittäisten kokoustilojen tai paikallisten katvealueiden kapasiteetin kasvattamiseen

Nämä suunnitellut tukiasemat ovat mikrosolutukiasemia, jotka tulevat palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin säteellä. Kukin tukiasema palvelee omaa lähialuettaan. Tarve tukiasemaverkon tihentämiseen syntyy asiakkaiden lisääntyvistä laatuvaatimuksista. Sisätilapeitto ja lisääntyvät kapasiteettivaatimukset edellyttävät käytännössä suurempaa tukiasematiheyttä. Sen vuoksi tätä hanketta ja muita suunniteltuja hankkeita ei voi yhdistää, vaan jokainen eri pylväshanke on oma erillinen hankkeensa, jotka täydentävät toisiaan.

TeliaSonera Finland Oyj:llä ei ole muiden pylväshankkeiden lisäksi tiedossa muita lähialueelle tarvittavia masto- tai pylväshankkeita.

Kunnioittaen
Jouni Karhunen
Rakennuttamispäällikkö

VANTAAN KAUPUNKI
MAANKÄYTÖN, YMPÄRISTÖN JA RAKENTAMISEN TOIMIALA

Viheralueyksikkö 9.12.2014

Viite: Lausuntopyyntö Riimumäen (VL) alueelle sijoittuvan matkaviestintukiaseman (putkipylväs ja laitesuojakoppi) sijoittamisesta **27.11.2014 TeliaSonera Finland Oyj:n toimeksiannosta Sito Oy / Tele / Ari Ervasti.**

VIHERALUEYKSIKÖN LAUSUNTO MATKAVIESTINTUKIASEMAN SJOITTAMISESTA RIIMUMÄEN VL-ALUEELLE

Vantaan kaupungin Viheralueyksikkö puoltaa TeliaSonera Finland Oyj:n ehdotusta sijoittaa matkaviestintukiasema Sotungin kaupunginosassa sijaitsevalle VL-alueelle (kiinteistö 092-420-8-115) asemapiirustuksen (17.11.2014), pylvään julkisivupiirustuksen (17.11.2014) sekä laitesuojan pohja-, leikkaus ja julkisivupiirustuksen (17.11.2014) mukaisesti.

Pylvään ristikko-osat: väri vaalea harmaa, sinkitty

Pylvään pylväsosa: väri RAL 7024

Laitesuojan katto, seinät, ovet ja sokkeli: väri RR23 tumma harmaa.

Laitesuojan koko 2,5m x 3,4m.

Rakentamisessa tulee huomioida seuraavaa:

- Aloitus- ja loppukatselmukseen on pyydettävä kaupunginmetsänhoitaja Sanna Ervasti, puh. 050-302 6421
- Tukiaseman rakentamisen yhteydessä ei saa suorittaa kallioluohintaa.
- 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 TeliaSonera Finland Oyj.
- Hakija vastaa kustannuksellaan sovittujen puiden ja pensaiden poistamisesta. Isot männyt alueella on pyrittävä säästämään. Säilytettävää kasvillisuutta tai niiden juuristoa ja latvustoa ei saa vaurioittaa. Poistettavat puut sovitaan aloituskatselmuksen yhteydessä.

- Puistoja ei saa käyttää muuna työmaa- tai varastoalueena.
- Hakijan on pyydettävä Vantaan kaupungin mittausosastoa kartoittamaan rakenteet.
- Jakokaapit ja maakaapelit jäävät hakijan omistukseen, hoitoon ja kunnossapitoon.

Vantaalla 9.12.2014

Riikka Äärelä
Maisema-arkkitehti MARK
Aluesuunnittelija, Itä-Vantaa

Vantaan kaupunki
Maankäytön, ympäristön ja rakentamisen toimiala, kuntatekniikan keskus
Viheralueyksikkö
050 3030 534
riikka.aarela@vantaa.fi



37 §

Noin 7300 m²:n määräalan vuokraaminen salibandyhallin ja siihen liittyvän pysäköintialueen rakentamista ja ylläpitoa varten Koivukylässä / G-Trading Oy / LM-H

VD/2370/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/TA

Vantaan kaupunki omistaa osan opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO) 70150 Koivukylässä osoitteessa Talvikkitie 117. Korttelin pohjoisosassa tontilla 92-70-150-1 sijaitsee Vantaan ammattiopiston Varian toimipiste.

Vantaalaiset Jari Honkaniemi ja Mika Hedström, jotka omistavat G-Trading Oy -nimisen yhtiön osakekannan 100 %:sti ovat neuvotelleet yrityspalveluiden kanssa n. 7300 m²:n suuruisen määräalan vuokraamisesta korttelista 70150 salibandyhallin ja siihen liittyvän pysäköintialueen rakentamista ja ylläpitoa varten.

Jari Honkaniemi on ilmoittanut yrityspalveluille osoitetussa kirjeessään mm.: Hallin tiloja tulevat käyttämään salibandyseurat, yritykset, Suomen salibandyliitto, koulut, oppilaitokset sekä yksityiset henkilöt. Tiloja voidaan käyttää myös futsalin harrastamiseen. Tiloissa voi myös järjestää peruskoulun 1-2 luokkalaisille iltapäiväkerhotoimintaa. Lapsille ja nuorille tullaan järjestämään arki-iltapäivisin ja viikonloppuisin sähly- ja salibandykerhoja, ja kesäkuussa kolmen viikon aikana salibandyleirejä. Tiloja voidaan vuokrata myös esim. näyttelyiden, messujen ja muiden tapahtumien järjestämiseen kesäkuukausina, jolloin urheilutoiminta on hiljaisempaa.

Alueen vuokraamisesta salibandyhallin tarpeita varten on käyty keskusteluja sivistystoimen toimialan sekä yrityspalveluiden, kaupunkisuunnittelun ja tilakeskuksen tulosalueen kanssa. Eri osapuolet puoltavat hanketta.

Liikuntajohtaja Veli-Matti Kallistahti toteaa mm. seuraavaa: ”Vantaalaisten salibandyharrastajien olosuhteet heikkenevät kesällä 2015, kun nykyisin yli 2 000 harrastajaa palveleva Tiikeri Areena poistuu käytöstä asuntorakentamisen tieltä. Vantaan kaupunki/Liikuntapalvelut on kartoittanut aktiivisesti eri mahdollisuuksia korvaavien tilojen järjestämiseen. Tähän asti yksityisellä rahoituksella toimivalle Tiikeri Areenalle ei ole tiloja voitu osoittaa, eikä kaupunki itse nykyisessä investointitilanteessa ole valmis sellaisia rakentamaan. Talvikkitien tontti on valikoitunut sopivaksi kohteeksi yksityisellä rahoituksella rakennettavan, nykyisen Tiikeri Areenan käyttäjäkunnan tilatarpeet kattavan kohteen sijoituspaikaksi. Kaupungin näkökulmasta sekä sijainti että hankkeen toteutusmalli ovat edullisia ja mahdollistavat nykyisen harrastajakunnan liikuntaharrastuksen jatkumisen edellytykset olosuhteen näkökulmasta. Samalla on mahdollista varata lisärakentamiseen tilaa ja mahdollistaa yksityisen liikuntapaikkatarjonnan suotuisa kehittyminen Vantaan kaupungin alueella.”

Neuvotellun vuokrasopimuksen pääehdot ovat seuraavat.

Vuokra-alue on karttaliitteen osoittama yhteensä noin 7 300 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-421-5-32, 92-421-5-33, 92-421-5-34, 92-421-5-35 ja 92-421-5-660. Alue vuokrataan salibandyhallin ja siihen liittyvän pysäköintialueen rakentamista ja ylläpitoa varten.

Vuokramies on G-Trading Oy. Jari Honkaniemi ja Mika Hedström vastaavat yhteisvastuullisesti G-Trading Oy:n kanssa kaikista vuokrasopimuksen Vuokramiestä koskevista velvoitteista.

Vuokra-aika on 15 vuotta.

Vuokra on kolmelta ensimmäiseltä kuukaudelta 950€/kk ja seuraavilta kuukausilta 1900€/kk kalenterivuonna 2015. Kolmen ensimmäisen kuukauden vuokran määrää alentavana tekijänä on huomioitu salibandyhallin ja pysäköintialueen arvioitu rakentamisaika.

Vuodesta 2016 alkaen elinkustannusindeksiin ja kalenterivuoteen sidottu vuosivuokra on



22 800 euroa. Vuokramies asettaa 50 000 euron suuruisen vakuuden vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen vakuudeksi.

Vuokramies on velvollinen rakentamaan vuokra-alueelle hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset ja rakennuksia palvelevan pysäköintialueen kuuden kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.

Kaupungilla on oikeus käyttää maksutta ja kuluitta halliin suunnitelluista kahdesta sählykentästä ja salibandykentästä yhtä sählykenttää ja yhtä salibandykenttää arkipäivisin kello 8.00 - 16.00 kaupungin omistamien oppilaitosten, päiväkotien, palvelukeskusten tms. tarpeisiin koko 15 vuoden vuokra-ajan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2015 § 37

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään esittää edelleen kaupunginhallitukselle, että

- a) Vantaan kaupunki vuokraa maanvuokralain (258/1966) 5. luvun mukaisena muuna maanvuokrana G-Trading Oy:lle edellä esitetyn mukaisesti Koivukylän kaupunginosasta liitekartassa ohjeellisesti esitetyn noin 7 300 m²:n suuruisen maa-alueen kiinteistöistä 92-421-5-32, 92-421-5-33, 92-421-5-34, 92-421-5-35 ja 92-421-5-660. Alue vuokrataan salibandyhallin ja siihen liittyvän pysäköintialueen rakentamista ja ylläpitoa varten viideksitoista vuodeksi. Vuokrasopimus solmitaan liitteenä olevan sopimusluonnoksen mukaisesti.
- b) Todetaan, että mikäli tämän päätöksen perusteella solmittavaa vuokrasopimusta ei ole allekirjoitettu 30.9.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.
- c) Oikeutetaan yrityspalvelut tekemään sopimukseen teknisluonteisia tarkistuksia ja muutoksia.

Päätös:

Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:

- liite 1 (kartta vuokra-alueesta)
- liite 2 (maanvuokrasopimusluonnos)

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:

tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö, puh 040 7337447
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh 040 7085329
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTTEEN SIJAINTI



MAA-ALUEEN VUOKRAUS /
G-Trading Oy

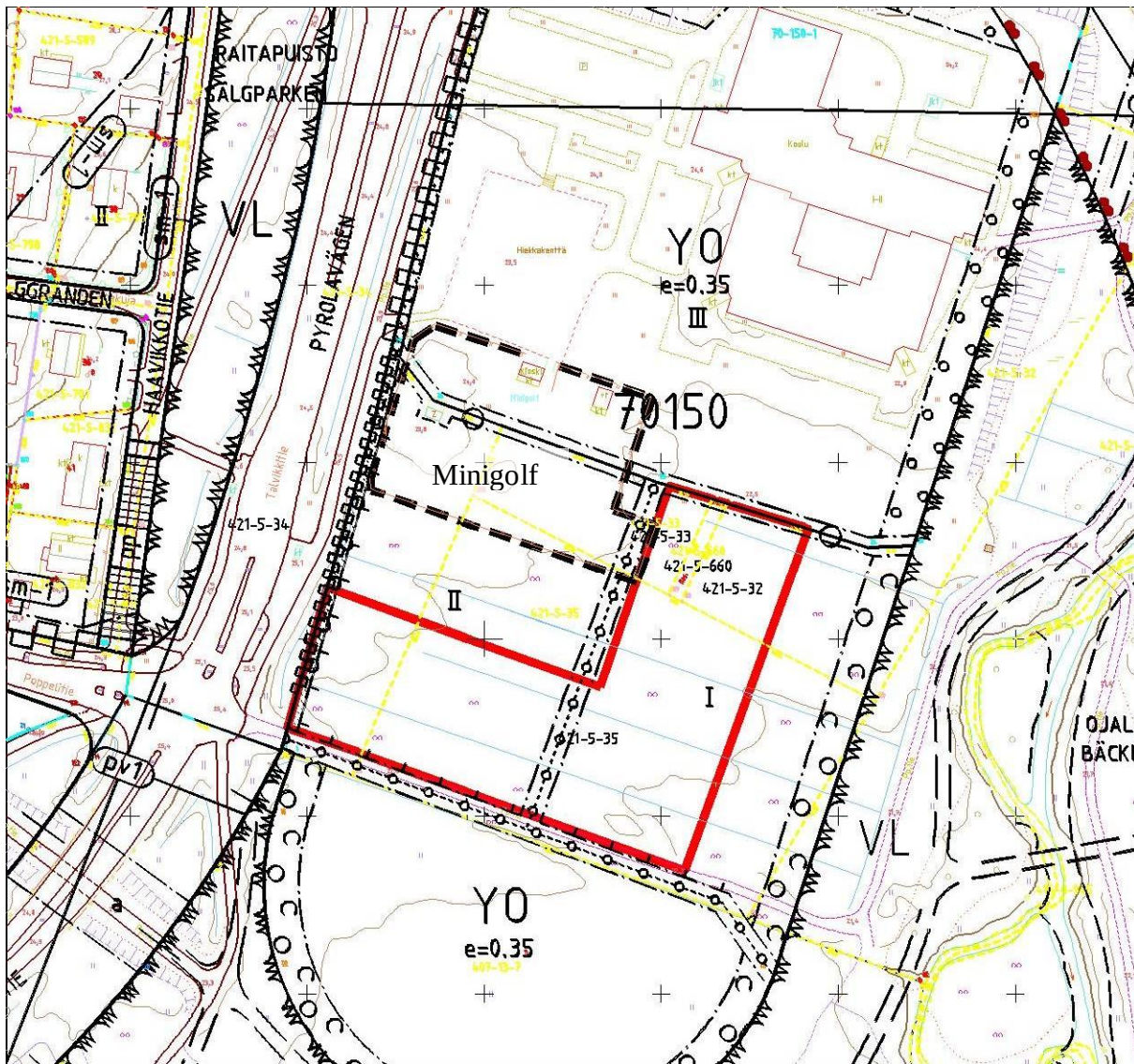
YPA/AVP

Kaupunginosa: KOIVUKYLÄ (70)

Kylä: TIKKURILA (421)

n. 7300 m²:n suuruinen
maa-alue tiloista: 92-421-5-32,
92-421-5-33, 92-421-5-34, 92-421-5-35
ja 92-421-5-660

0 0.5 1km 1:20 000



0 50 100m

1:2000

Vuokranantaja

Vantaan kaupunki / Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala / Yrityspalvelut, Kielotie 28, 01300 Vantaa

Yhteyshenkilö: Sopimusneuvottelut Armi Vähä-Piikkio puh. 040 7337447

Vuokramies

G-Trading Oy (y-tunnus 2081637-3)

Pohjankuja 5 a, 01260 Vantaa

Vuokra-alue

Karttaliitteen osoittama yhteensä noin 7 300 m²:n suuruinen maa-alue Vantaan kaupungin omistamista kiinteistöistä 92-421-5-32, 92-421-5-33, 92-421-5-34, 92-421-5-35 ja 92-421-5-660. Vuokra-alue rajoittuu etelässä olemassa olevaan kevyenliikenteen raittiin.

Vuokra-alueen käyttötarkoitus

Alue vuokrataan salibandyhallin ja siihen liittyvän pysäköintialueen rakentamista ja ylläpitoa varten.

Vuokrasopimuksen ehdot:

1. Vuokra-aika

1.1 Vuokra-aika on 15 vuotta X.X.2015 alkaen.

2. Vuokra

2.1 Vuokra on kolmelta ensimmäiseltä kuukaudelta 950€/kk ja seuraavilta kuukausilta 1900€/kk kalenterivuonna 2015. Kolmen ensimmäisen kuukauden vuokran määrää alentavana tekijänä on huomioitu salibandyhallin ja pysäköintialueen arvioitu rakentamisaika.

2.2 Vuodesta 2016 alkaen elinkustannusindeksiin ja kalenterivuoteen sidottu vuosivuokra on 22 800 euroa.

2.3 Edellä mainittu vuotuinen vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin (1951:10=100) siten, että perusindeksinä pidetään vuoden 2016 tammikuun indeksin pistelukua. Kunkin vuoden vuokra tarkistetaan vuosittain 2017 lähtien pitäen tarkistusindeksinä edellisen vuoden joulukuun indeksilukua. Jos jonkin vuoden joulukuun indeksiluku on pienempi kuin perusindeksi, vuokraa ei alenneta.

2.4 Kaupungilla on oikeus tarkistaa alueen vuokraa, mikäli alueen arvossa käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden, lisärakentamisen tai muun vastaavan seikan johdosta tapahtuu muutoksia.

3. Vuokran maksu

3.1 Vuoden 2015 vuokra tulee maksaa yhdessä erässä vuokrasopimuksen allekirjoittamisen jälkeen Kaupungin erikseen lähettämää laskua vastaan.

3.2 Vuodesta 2016 alkaen vuokra tulee maksaa kultakin vuodelta kahdessa yhtä suuressa erässä puolivuositain etukäteen tammikuun ja heinäkuun aikana Kaupungin erikseen lähettämiä laskuja vastaan. Vuokramies on velvollinen ilmoittamaan kaupungille välittömästi, mikäli hänen osoitteensa muuttuu.

3.3 Jollei vuotuista vuokraa ja Kaupungille suoritettavia jäljempänä mainittuja korvauksia, maksuja ja kustannuksia suoriteta määräaikana, Vuokramies on velvollinen maksamaan niille

erääntymispäivästä maksupäivään asti korkolain (633/1982) mukaisen viivästyskoron. Lisäksi peritään kaupunginhallituksen vahvistama huomautusmaksu.

4. Käyttömaksut

- 4.1 Vuokramies vastaa kustannuksellaan kaikista hallin toiminnasta aiheutuvista käyttömaksuista, kuten esimerkiksi lämpö-, sähkö-, vesi- ja jätehuoltomaksuista sekä solmii näitä koskevat sopimukset.

5. Kirjaaminen ja kiinnitykset

- 5.1 Kaupunki hakee Vuokramiehen kustannuksella vuokraoikeuden kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 5.2 Vuokramies valtuuttaa Vantaan kaupungin hakemaan tämän vuokrasopimuksen allekirjoituksin Vuokramiehen lukuun ja kustannuksella parhaalle etusijalle vahvistettavan kiinnityksen Vuokra-alueen vuokraoikeuteen ja Vuokramiehelle kuuluviin Vuokra-alueella oleviin rakennuksiin suuruudeltaan yhteensä enintään 50 000 euroa.
- 5.3 Samalla Vuokramies määrää, että todistuksena edellä mainitun kiinnityksen vahvistamisesta annettava panttikirja kirjaamisviranomaisen on luovutettava Kaupungille.

6. Panttaussitoumus

- 6.1 Vuokramies luovuttaa ja panttaa edellä mainitun panttikirjan Kaupungille vakuudeksi vuotuisen vuokramaksun suorittamisesta viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen.
- 6.2 Jos Vuokramies jättää tähän vuokrasopimukseen perustuvan vuotuisen vuokramaksun viivästyskorkoineen ja perimiskuluineen maksamatta, Kaupungilla on oikeus Vuokramiestä enempää kuulematta voimassa olevan lain mukaisesti hakea pantin nojalla saatavansa parhaaksi katsomallaan tavalla.

7. Rakentaminen ja Rakentamisvelvollisuus

- 7.1 Vuokra-aluetta ei saa ilman Kaupungin lupaa käyttää muuhun kuin tämän vuokrasopimuksen mukaiseen tarkoitukseen.
- 7.2 Vuokramies saa rakentaa alueelle tämän vuokrasopimuksen ja muiden maankäyttöä sekä rakentamista koskevien säännösten mukaisesti. Vuokramies hankkii itse kaikki Vuokra-alueen rakentamiseen ja Vuokra-alueella tapahtuvassa toiminnassa tarvittavat luvat ja kustantaa lupien edellyttämät toimenpiteet.
- 7.3 Vuokramies on velvollinen rakentamaan Vuokra-alueelle hyväksytyjen piirustusten mukaiset rakennukset ja rakennuksia palvelevan pysäköintialueen kuuden (6) kuukauden kuluessa vuokra-ajan alkamisesta.
- 7.4 Kaupunki voi hakemuksesta pidentää edellä mainittua rakentamisaikaa.

8. Kunnallistekniikka

- 8.1 Vuokramies sitoutuu liittämään Vuokra-alueen ja sille rakennettavat rakennukset yleiseen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin sekä, mikäli se alueella on mahdollista, myös sadevesiviemäriin.
- 8.2 Vuokramies sitoutuu suorittamaan Vuokra-alueen osalta liittymismaksut viemäriverkostoon liittymisestä vesihuoltolain ja sen nojalla annettujen säännösten ja määräysten mukaisesti.

- 8.3 Vuokramies sitoutuu suorittamaan liittymisestä vesijohtoon liittymisajankohtana kaupungissa voimassa olevien liittymisehtojen mukaisen liittymismaksun.
- 8.4 Yleiseen vesi- ja viemärlaitokseen liittymisessä ja käytössä noudatetaan muutoin kaupungissa voimassa olevia yleisiä liittymisehtoja ja -määräyksiä.
- 8.5 Kaupungilla on oikeus sijoittaa Vuokra-alueelle ja Vuokra-alueelle rakennettaviin rakennuksiin tarpeelliset johdot, laitteet ja kiinnikkeet sekä ulottaa Vuokra-alueelle kadun katuluiskat. Vuokramiehelle korvataan edellä mainituista toimenpiteistä mahdollisesti aiheutuva suoranainen vahinko. Johtojen, laitteiden, kiinnikkeiden ja katuluiskien sijoittamisesta ja pitämisestä Vuokra-alueella ja Vuokra-alueelle rakennettavissa rakennuksissa suoritetaan korvaus vain siinä tapauksessa, että ne olennaisesti haittaavat Vuokra-alueen käyttöä.

9. Vuokraoikeuden siirtäminen

- 9.1 Vuokra-alueen tai sen osan luovuttaminen toisen hallintaan on kielletty.
- 9.2 Vuokramiehellä on kuitenkin oikeus Kaupunkia enempää kuulematta siirtää vuokraoikeus toiselle. Vuokra-alueella olevien rakennusten omistusoikeutta ei saa kuitenkaan luovuttaa vuokraoikeudesta erillään. Uuden vuokramiehen on haettava vuokraoikeutensa kirjaamista Maanmittauslaitokselta maakaaren mukaisesti.
- 9.3 Uuden vuokramiehen tulee viipymättä siirron tapahduttua toimittaa Kaupungille jäljennös luovutuskirjasta tai muusta saannon perusteena olevasta asiakirjasta sekä ilmoittaa samalla kirjallisesti maanvuokran uusi laskutusosoite.
- 9.4 Vuokramies vastaa vuokraehtojen täyttämisestä omalta hallinta-ajaltaan ja lisäksi hallinta-aikansa jälkeiseltäkin ajalta niin kauan, kunnes Maanmittauslaitos on kirjannut vuokraoikeuden siirron uuden vuokramiehen nimiin ja Kaupunki on vastaanottanut uudelta vuokramieheltä kohdassa 13.1 mainitun vakuuden.

10. Salibandyhallin käyttö

- 10.1 Kaupungilla on oikeus käyttää maksutta ja kuluitta halliin suunnitelluista kahdesta sählykentästä ja salibandykentästä yhtä sählykenttää ja yhtä salibandykenttää arkipäivisin kello 8.00-16.00 kaupungin omistamien oppilaitosten, päiväkotien, palvelukeskusten tms. tarpeisiin koko 15 vuoden vuokra-ajan.
- 10.2 Vuokramiehen tulee huolehtia, että edellä mainituilla kaupungin tahoilla on esteetön pääsy halliin kyseisinä ajankohtina.
- 10.3 Tämä ei poista vuokramiehen oikeutta käyttää kenttää omaan toimintaansa ko. aikana (ns. rinnakkaiskäyttö). Ristiriitatilanteissa Vuokramiehen kentän käyttö on etusijalla.

11. Vuokrasopimuksen muut ehdot

- 11.1 Tähän maanvuokrasopimukseen sovelletaan maanvuokralain (258/1966) 5. luvun säännöksiä.
- 11.2 Vuokra-alueella oleva puusto ja maa-ainekset ovat Kaupungin omaisuutta ja niiden poistamisesta on sovittava Kaupungin viranomaisten kanssa. Vuokra-alueella kasvavia puita ei saa vahingoittaa eikä luvatta kaataa. Rakennustyön ajaksi on puusto tarpeellisin osin suojattava. Puista ja niiden hoidosta sekä mahdollisesti aiheuttamista vahingoista vastaa vuokra-aikana Vuokramies. Mikäli puita joudutaan lahoamisen vuoksi tai muusta syystä kaatamaan, voi Vuokramies korvausta vastaan saada apua kaupungin asianomaiselta viranomaiselta.

- 11.3 Vuokramies on velvollinen pitämään Vuokra-alueella olevat rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset sekä Vuokra-alueen muun osan hyvässä kunnossa ja noudattamaan siinä kohden annettuja määräyksiä.
- 11.4 Vuokramies on velvollinen huolehtimaan Vuokra-alueen ja Vuokra-alueen pohjoispuolella olevan Minigolf alueen väliin jäävän rakentamattoman alueen siisteydestä niin kauan, kunnes alue mahdollisesti tarvitaan Kaupungin osoittamaan muuhun käyttöön.
- 11.5 Vuokramiehen tulee sallia Vuokra-alueensa kautta hallin pohjoispuolelta kulkuoikeus asemapiirroksessa mahdollisena laajennusosana suunnitellulle alueelle, mikäli alue myöhemmin vuokrataan jonkun toisen toimijan lukuun. Kulkuoikeuden tarpeellinen laajuus selviää mahdollisen laajennusosa-alueen muun suunnittelun yhteydessä.
- 11.6 Vuokra-aluetta, sen osaa sekä sillä olevia rakennuksia, laitteita ja laitoksia ei saa Kaupungin suostumuksetta käyttää muuhun kuin tämän sopimuksen mukaiseen tarkoitukseen, eikä sillä saa harjoittaa sellaista toimintaa, joka savulla, hajulla, melulla tai muulla tavoin teollisen toiminnan laatuun nähden kohtuuttomasti häiritsee ympäristöä.
- 11.7 Vuokramies vastaa Vuokra-alueella tapahtuvan toiminnan ulkopuolisille tai ympäristölle mahdollisesti aiheuttamista vahingoista ja haitoista.
- 11.8 Vuokramiehen velvollisuus pitää kunnossa ja puhtaana Vuokra-alueeseen rajoittuva katu- ja yleinen alue määräytyvät sen mukaan, kuin laissa kadun ja eräiden yleisten alueiden kunnossa - ja puhtaanapidosta säädetään sekä asianomaisessa kunnallisessa säännössä määrätään.
- 11.9 Kaupungilla tai sen määräämällä henkilöllä on oikeus toimittaa Vuokra-alueella katselmuksia, joista kuitenkin, mikäli se hankaluudetta voi tapahtua, on Vuokramiehelle hyvissä ajoin ilmoitettava ja joissa Vuokramiehen tai hänen edustajansa, mikäli mahdollista, on oltava läsnä. Katselmuksessa tarkastetaan, ovatko Vuokra-alue ja sillä olevat rakennukset hyvässä kunnossa ja, onko vuokrasopimuksen määräyksiä muutoin noudatettu. Jos tarkastus on aiheuttanut muistutuksia, on puutteellisuudet korjattava kaupungin määräämässä ajassa.
- 11.10 Jari Honkaniemi ja Mika Hedström omistavat G-Trading Oy (y-tunnus 2081637-3) -nimisen yhtiön (Vuokramies) osakekannan vuokrasopimuksen tekohetkellä kokonaisuudessaan. Jari Honkaniemi ja Mika Hedström vastaavat yhteisvastuullisesti G-Trading Oy:n kanssa kaikista tämän vuokrasopimuksen Vuokramiestä koskevista velvoitteista.

12. Vuokrasuhteen päättyminen

- 12.1 Vuokramies on, ellei sopijapuolten välillä muuta sovita, velvollinen vuokrasuhteen päättyessä viemään kustannuksellaan pois omistamansa rakennukset, rakennelmat, laitteet ja laitokset perustuksineen ja muun Vuokra-alueella olevan irtaimiston sekä tasoitettava ja puhdistettava Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon.
- 12.2 Jollei rakennuksia, rakennelmia, laitteita ja laitoksia perustuksineen poisteta kolmessa (3) kuukaudessa vuokrasuhteen päättymisestä lukien, on Kaupungilla oikeus Vuokramiehen lukuun viedä pois Vuokra-alueella oleva irtaimisto ja saattaa Vuokra-alue vuokrasuhteen alkamisajankohtaa vastaavaan kuntoon. Kaupungilla on tällöin oikeus myydä omaisuus julkisella huutokaupalla tai muulla omaisuuden laatu ja arvo huomioon ottaen tarkoituksenmukaisella tavalla.
- 12.3 Vuokramies vastaa vuokrakauden aikana tapahtuneesta maaperän tai pohjaveden pilaantumisesta sekä muusta ympäristövahingosta. Mikäli Vuokra-alueella on harjoitettu sellaista toimintaa tai säilytetty jätteitä tai aineita, jotka ovat voineet aiheuttaa maaperän tai pohjaveden pilaantumista, on Kaupungille esitettävä riittävä selvitys siitä, ettei näin ole tapahtunut. Vuokramiehen on tarvittaessa tutkittava alueen maaperä. Mikäli pilaantumista

tällöin todetaan, on Vuokramies velvollinen puhdistamaan alueen viranomaisten edellyttämään kuntoon ja esittämään Kaupungille puhdistuksen loppuraportin.

12.4 Vuokramies on velvollinen suorittamaan vuokraa vastaavaa korvausta Vuokra-alueen käytöstä myös vuokra-ajan päättymisen jälkeiseltä ajalta siihen saakka, kunnes Vuokra-alue on puhdistettu ja siivottu siihen kuntoon, kuin kohdassa 12.1 on edellytetty ja Vuokra-alue jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan.

12.5 Vuokramiehellä ei ole oikeutta saada korvausta Vuokra-alueelle tekemistään parannuksista.

13. Vakuus

13.1 Vuokramies asettaa 50 000 euron suuruisen vakuuden (kotimaisen pankin omavelkainen pankkitakaus tai tilipanttaus pankin kuittaamattomuustodistuksin) Vuokra-alueen siistimisen, kuntoonpanon, puhdistamisen ja kohdassa 12.4 tarkoitetun korvauksen vakuudeksi.

13.2 Vakuus tulee toimittaa Kaupungille ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista.

13.3 Vakuuden tulee olla voimassa vähintään neljä (4) kuukautta vuokra-ajan päättymisen jälkeen.

13.4 Kaupunki vapauttaa vakuuden, kun Vuokra-alue on jätetty Kaupungin vapaaseen hallintaan sellaisena kuin edellä kohdissa 12.1–12.3 on edellytetty ja mahdollinen vuokra-ajan jälkeiseltä ajalta edellytetty korvaus on suoritettu.

14. Sopimussakko

14.1 Mikäli Vuokramies rikkoo tämän sopimuksen ehtoja tai sen nojalla annettuja määräyksiä, on hän velvollinen maksamaan Kaupungille paitsi vahingonkorvausta myös sopimussakkoa kustakin rikkeestä enintään vuotuisen vuokran kymmenkertaisen määrän.

14.2 Kaupunki voi alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli vuokramies luovuttaa Vuokra-alueen takaisin kaupungille tai kaupungin hyväksymälle vuokralaiselle. Kaupunki voi muustakin perustellusta syystä alentaa sopimussakkoa tai luopua kokonaan sen perimisestä.

15. Erimielisyyksien ratkaiseminen

15.1 Tästä sopimuksesta mahdollisesti syntyvät riitaisuudet, joita ei voida osapuolten välisin neuvotteluin ratkaista, annetaan Vantaan käräjäoikeuden ratkaistavaksi.

Tämä vuokrasopimus perustuu Vantaan kaupunginhallituksen xx. päivänä xxxxkuuta 2015 pöytäkirjan § xx/2015 kohdalla tekemään päätökseen.

Tätä sopimusta on tehty kaksi yhtäpitävää kappaletta, yksi kummallekin sopijapuolelle.

Allekirjoitukset

Vantaalla xx. päivänä huhtikuuta 2015

Vantaan kaupunki

Vuokramiehenä hyväksymme tämän sopimuksen ja sitoudumme täyttämään sen ehdot.

Vantaalla xx. päivänä huhtikuuta 2015

Vuokramies

Vuokramies



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.
- Asianosaisten katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjistä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava

- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.

Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079



Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15



Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00



Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisäantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.



Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:

asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähtetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.



Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi



Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1

Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2

Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankinto-oikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3

Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.



Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkisanon jälkeen annettu.

Julkisanonpäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki



Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN
KUUN PÄIVÄNÄ 2015, JOLLOIN SEN
KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON