SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.04.2015

Pöytäkirjan kansilehti 1
1 § Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / LM-H 3
2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / LM-H 4
3 § Työjärjestyksen hyväksyminen / LM-H 5
4 § Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / LM-H 6
5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtaja va:n tiedotusasiat / LM-H 7
6 § Tiedoksi merkittävät asiat / LM-H 8
- : Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 9
7 § Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / LM-H 10
8 § Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 / TLA 12
- : Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015/Liite 1 14
- : Kuntatekniikan keskuksen tavoitteet arkkitehtuuriohjelmaan 2015/Liite 2 45
- : Tilakeskuksen tavoitteet arkkitehtuuriohjelmaan 2015/Liite 3 48
9 § Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista / TLA 51
- : Ostariselvitys 2014-2015 / Vantaan rakennusvalvonta 53
- : Vantaan ostoskeskukset osana palveluverkkoa / Vantaan yleiskaavoitus 65
- : Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista / Vantaan kaupunkisuunnittelu 77
10 § Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 luonnoksesta / TLA 147
- : Kaavakartta / Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 luonnoksesta 148
- : Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 luonnoksesta 149
- : Selostus / Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 luonnoksesta 151
- : Lausuntopyyntö, Keravan yleiskaava 2035 (YK6)- kaavaluonnos 218
11 § Lausunto Rudus Oy:n Sipoon Bastukärrin kiviainestoimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta / TLA 219
- : Bastukärr hankealue / Liite 225
- : Bastukärr VE1 / Liite 226
- : Bastukärr VE2 / Liite 227
- : Bastukärr VE2+ / Liite 228
- : Lausuntopyyntö / Rudus 229
12 § Asemakaavamuutos 002257 sekä tonttijaon muutos, 17. Martinlaakso / Raikukuja 4 / TLA 230
- : Asemakaavamuutosselostus 16.3.2015 / Asemakaavamuutos 002257, 17. Martinlaakso / Raikukuja 4 233
13 § Asemakaavamuutos 002256 ja tonttijaon muutos, 63. Viertola / Hernetie 1 / TLA 281
- : Asemakaavaselostus 13.4.2015 / Asemakaavamuutos 002256 ja tonttijaon muutos, 63.Viertola / Hernetie 1 283
14 § Asemakaavamuutos 002237, 61 Tikkurila / Orvokkikuja 1 / TLA 306
- : Asemakaavaselostus 13.4.2015 / 002237, 61.Tikkurila / Orvokkikuja 1 308
15 § Asemakaavamuutos 002191, 52 Veromies / Aerola-B asuinalue / TLA 331
- : Asemakaavaselostus 13.4.2015 / asemakaavamuutos nro 002191, Veromies 333

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.04.2015

16 § Asemakaavamuutos 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1 / TLA 360

- : Asemakaavamuutosselostus 13.4.2015 / Asemakaavamuutos 002227, 60. Hiekkaharju / Talkootie 1 362

17 § Asemakaavamuutos 002267 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 41 Viinikkala / Nuolitie 2 / TLA 387

- : Asemakaavamuutosselostus 13.4.2015 / Asemakaavamuutos 002267, 41.Viinikkala 389

18 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 261500, 26 Petikko / Vihdintie 407

- : Asemakaavaselostus 13.4.2015 / Asemakaava 261500, Petikko 409

19 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 152300 sekä maanalainen asemakaava 152300ma sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaakkoisosa / TLA 439

- : Lausunnot ja vastineet 13.4.2015 443

- : Asemakaavaselostus 13.4.2015 / Asemakaava ja asemakaavan muutos Myyrmäen kaakkoisosaan nro 152300 451

20 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 200400 sekä tonttijako ja tonttijaon muutos Askisto 3 -, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Kehä III / TLA 493

- : Lausunnot ja vastineet 13.4.2015 497

- : Asemakaavaselostus 13.4.2015 / Asemakaava ja asemakaavan muutos 200400 ja tonttijako sekä tonttijaon muutosehdotus Askisto 3 -, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Kehä III 506

21 § Asemakaava ja asemakaavan muutos 200500 sekä tonttijako / 20 Askisto / Pikkujärvi ja Kakolanmäki / TLA 569

- : Muistutukset ja vastineet 13.4.2015 572

- : Lausunnot ja vastineet 13.4.2015 575

- : Asemakaavaselostus 13.4.2015 / Askisto 5 -asemakaava nro 200500 583

22 § Asemakaavamuutos 002186 ja tonttijaon muutos, 74 Havukoski / Tarhapuisto / TLA 625

- Asemakaavamuutosselostus 16.3.2015 / Asemakaavamuutos 002186, 74.Havukoski/ Tarhapuisto 628

23 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002257 Asunto Oy Raikukuja II / LM-H 669

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002257 Asunto Oy Raikukuja II 670

- : Liite A1. Sopimusalue kunnallistekniikan rakentamissopimukseen asemakaavanmuutos 002257 Asunto Oy Raikukuja II 673

24 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Talvikkitie 20 / LM-H 674

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Talvikkitie 20 675

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Talvikkitie 20 karttaliite 678

25 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Katamaran / LM-H 679

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Katamaran 680

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Katamaran karttaliite 683

26 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002237 Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1 / LM-H 684

SISÄLLYSLUETTELO

Kaupunkisuunnittelulautakunta pöytäkirja 13.04.2015

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002237 Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1 ... 685

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002237 Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1 karttaliite ... 688

27 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002191 Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot / LM-H ... 689

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002191 Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot ... 690

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002191 Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot karttaliite ... 692

28 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002227 Autipa Oy / LM-H ... 693

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002227 Autipa Oy ... 694

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus karttaliite asemakaavanmuutos 002227 Autipa Oy ... 697

29 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002267 Kiint. Oy Premium Park Alfa / LM-H ... 698

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002267 Kiint. Oy Premium Park Alfa ... 699

- : Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002267 Kiint. Oy Premium Park Alfa karttaliite ... 702

30 § Tontin 74314/3 varaaminen Havukoskelta / VAV Asunnot Oy / LM-H ... 703

- : Tontin 74314/3 varaaminen Havukoskelta / VAV Asunnot Oy ... 704

31 § Tontin 23128/11 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Vantaan Polka c/o T2H Rakennus Oy / LM-H ... 705

- : Kartta Asunto Oy Vantaan Polka c/o T2H Rakennus Oy ... 707

32 § Tontin 23132/6 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / Suomen Osatontti II ky / Skanska Talonrakennus Oy / LM-H ... 708

- : Kartta Tontin 23132/6 myynti / Suomen Osatontti II ky / Skanska Talonrakennus Oy ... 710

33 § Hiekkaharjun tonttien 60075/3, 6, 8 ja 9 sekä määräosan 16/50 tontista 60075/2 myynti / Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjunheikki c/o Varte Oy / LM-H ... 711

- : Kartta Hiekkaharjun tonttien 60075/3, 6, 8 ja 9 sekä määräosan 16/50 tontista 60075/2 myynti ... 712

34 § Kiinteistön 92-407-14-7 ostaminen Ilolassa / Carl-Johan Kokkola / LM-H ... 713

- : karttaliite ... 714

- : johtokarttaote ... 715

35 § Määräalan ostaminen lunastusyksiköstä 92-871-1-1 Kivistössä / Suomen valtio / Liikennevirasto / LM-H ... 716

- : karttaliite ... 717

36 § Määräalan (tontinosan) ostaminen kiinteistöstä 92-421-5-608 Simonkylässä / VVO Asunnot Oy / LM-H ... 718

- : karttaliite ... 719

- : johtokarttaote ... 720

37 § Tontin (RN:o 92-64-1-12) takaisinosto Kuninkaalasta / Kiinteistö Oy Vantaanportti 10 / LM-H ... 721

- : Kohdekartta ... 723

38 § Suostumuksen antaminen Kivistön keskusta-asuminen 1 -alueen tonttien 23127/2 ja 5 luovuttamiseen rakentamattomina / Suomen Osatontti Ky ja YIT Rakennus Oy / LM-H 724

- : Kartta Tonttien 23127/2 ja 5 luovuttamiseen rakentamattomina / Suomen Osatontti Ky ja YIT Rakennus Oy 725

39 § Kivistön tontin 23026-8 ja Metsolan tontin 83241-6 vuokraaminen yksityisten päiväkotien toteuttamista varten / Koy Vantaan Punakiventie ja Koy Vantaan Vuohirinne c/o Suomen Hoivatilat Oy / LM-H 726

- : Kartta Kivistö Koy Vantaan Punakiventie 728

- : Kartta Metsola Koy Vantaan Vuohirinne 729

40 § Tammiston tontin 50037/7 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu / LM-H 730

- : Tammisto vuokraus Koy Vantaan Koetilankatu 732

41 § Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Hämevaarassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H 733

- : Kartta 734

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus 735

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen 736

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa 738

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa 739

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto 742

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen 743

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokous

Aika 13.4.2015 klo 17.00 – 20.02
Paikka Tikkurila, Kielotie 28, huone 447

Osallistujat

Jäsenet	Läsnä	**Varajäsenet**	Läsnä
Kähärä Sirkka-Liisa, puheenjohtaja	x	Nieminen Irja	
Aittakallio Matti	x	Kähkönen Osmo	
Eklund Tarja	x	Väänänen Pirjo	
Härmälä Göran	-	Juslin Marit	
Karén Timo, varapuheenjohtaja	x	Kuula Markku	
Kuusela Minna	x	Peltola Mervi	
Kyyrö Marja	x	Lauren Leena	
Leikkainen Christian	17.00 – 18.10	Meri Jari	
Mäkelä Mikko	x	Jääskeläinen Kimmo	
Nieminen Johannes	-	Korkalainen Olli	x
Pajula Vesa	x	Päärni Reijo	
Puha Seija	x	Homan Riitta	
Päivinen Tiina-Maaria	x	Pääkkönen Taru	
Romppainen Leena	x	Oksman Yrjö	
Sipilä Marianne	x	Karhunen Anneli	
Tamminen Risto	17.00 – 19.40	Huttunen Miika	
Vanhanen Maija	x	Kari Marja-Liisa	
Kaupunginhallituksen edustaja		**Kaupunginhallituksen varaedustaja**	
Kaira Lauri	-	Niemelä Arja	
Nuorisovaltuuston edustaja		**Nuorisovaltuuston varaedustaja**	
Hamadon Hakam	-	Routarinne Roosa	

Muut osallistujat		Läsnä
		x
Markkula-Heilamo Leea, apulaiskaupunginjohtaja va.		x
Laine Tarja, kaupunkisuunnittelujohtaja		x
Nordström Ralf, talous- ja hallintojohtaja		x
Kivistö Pirjo, viestintäpäällikkö		x
Hamari Milla, viestintäpäällikkö		x
Tirkkonen Asta, aluearkkitehti	17.00 – 17.20	
Karisalo Vesa, aluearkkitehti	17.00 – 17.50	
Pentinmikko Anitta, kehittämispäällikkö	17.00 – 19.15	
Tolkki Lassi, asemakaavasuunnittelija	17.00 – 17.50	
Siivola Mari, yleiskaavapäällikkö	17.00 – 17.50	
Kallaluoto Timo, aluearkkitehti	17.00 – 18.50	
Tarvonen Erja, pöytäkirjanpitäjä		x

Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus

Todettiin

Allekirjoitukset

Puheenjohtaja Sirkka-Liisa Kähärä

Pöytäkirjanpitäjä Erja Tarvonen

Pöytäkirjan tarkastus

Aika ja paikka 16.4.2015

Marianne Sipilä Timo Karén

Pöytäkirja on yleisesti nähtävänä

Aika ja paikka 17.4.2015 klo 8.15 - 16.00, Kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa (Tikkurila)

1 § **Kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus / LM-H**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 1

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Todetaan kokous lailliseksi ja päätösvaltaiseksi

Päätös:
Todettiin.

2 § Pöytäkirjan tarkastajien valinta / LM-H

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Christian Leikkainen (varalla Johannes Nieminen ja Marianne Sipilä) ja Timo Karén (varalla Tarja Eklund ja Vesa Pajula).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 2

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Valitaan pöytäkirjan tarkastajat.

Päätös:
Valittiin pöytäkirjan tarkastajiksi Marianne Sipilä ja Timo Karén.

3 § **Työjärjestyksen hyväksyminen / LM-H**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 3

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Kokouksen työjärjestykseksi hyväksytään lähetetty esityslista.

Päätös:
Hyväksyttiin kokouksen työjärjestykseksi lähetetty esityslista.

4 § **Edellisen kokouksen pöytäkirjan tarkastaminen / LM-H**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 4

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Todetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan pöytäkirja nro 3 / 16.3.2015 hyväksytyksi ja allekirjoitetuksi.

Päätös:
Todettiin.

5 § Selostukset, apulaiskaupunginjohtaja va:n tiedotusasiat / LM-H

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 5

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Merkitään tiedoksi asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset.

Käsittely:
Kuultiin seuraavat asiantuntijoiden ja esittelijöiden selostukset:

Aluearkkitehti Asta Tirkkonen esitteli Tikkurilan alueen ajankohtaiset asemakaavamuutokset

§ 10 Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 luonnoksesta / yleiskaavapäällikkö Mari Siivola

§ 22 Asemakaavamuutos 002186 ja tonttijaon muutos, 74 Havukoski / Tarhapuisto / aluearkkitehti Vesa Karisalo ja asemakaavasuunnittelija Lassi Tolkki

§ 9 Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista / kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko

§ 8 Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 / kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

6 § **Tiedoksi merkittävät asiat / LM-H**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 6

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Merkitään edellä mainitut päätökset tiedoksi.

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelulautakunnan varsinaiset jäsenet, esittelijät, viestintäpäällikkö sekä sihteeri tulevat saamaan kutsun asuntomessujen avajaispäivän 10.7.2015 tilaisuuksiin seuraavasti:

klo 10.30 - avajaisseremonia messualueella, tutustuminen messuihin ja lounas
klo 19.00 - kutsuvierastilaisuus ja iltaohjelma Heurekassa

———

Puheenjohtaja kiitti lautakunnan sekä sen virkamiesten puolesta viestintäpäällikkö Pirjo Kivistöä hyvästä yhteistyöstä ja toivotti hänelle hyviä eläkepäiviä.

Toimialan uutena viestinpäällikkönä aloittaa Milla Hamari, jonka lautakunta toivotti tervetulleeksi tehtävään.

Päätös:
Merkittiin tiedoksi.

Liite:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia

MRL 63§ Osallistumis- ja arviointisuunnitelmat vuonna 2015

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	Myyrmäki/15801 tontti 2	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104897_002243_oas.pdf
2267	Viinikkala/41271	12.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104924_002267_oas.pdf
261500	Petikko/ Petikonniitty	16.2.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/104937_oas_261500.pdf
1737	VAARALA/OSA KORTTELIA 93222	11.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105146_001737oas_11032015.pdf
2144	Korso/81101, osa 81102, LP- ja LPY-alueet	11.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105546_002144_OAS.pdf
2269	Hämeenkylä/12058 tontti 8	12.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105489_002269oas_uusi_netti.pdf
232200	Kivistö/ Linnan kartanon alue	13.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105455_OAS_232200.pdf
240400	Lapinkylä/ Murron alue (ent. Riipiläntien varsi, länsiosa)	13.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105445_OAS_240400.pdf
2171	Tammisto/50004 tontti 18	16.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105543_002171_oas.pdf
2255	Tammisto/50004 tontti 20	16.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105796_ILMOITUS_MRL_62_NETTI.pdf
231900	Kivistö/ Kivistön keskusta-asuminen 6	20.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105585_231900_oas.pdf
2262	Jokiniemi/osa Satomäenrantapuistoa (1:153)	30.3.2015	http://www.vantaa.fi/instancedata/prime_product_julkaisu/vantaa/embeds/vantaawwwstructure/105666_kaupsu_002262_oas.pdf

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmia yhteensä 14

7 § **Kuntalain 51 §:n mukaista ottomenettelyä varten saapuneet päätökset / LM-H**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 7

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään olla ottamatta käsittelyyn seuraavia lautakunnalle toimitettuja ottamiskelpoisia päätöksiä:

Apulaiskaupunginjohtaja Juha-Veikko Nikulainen
§ 30 Messurakennuksen vuokraaminen / Vantaan Asuntomessut 2015

Apulaiskaupunginjohtaja va. Leea Markkula-Heilamo
§ 31 Lisäselvitystyö – Vaarallisia kemikaaleja käsittelevien ja tai varastoivien laitosten onnettomuuksien vaikutusten arviointi kaavoituksen näkökulmasta Veromiehen ja Pakkalan alueella

Yrityspalvelujohtaja Leea Markkula-Heilamo
§ 1 Maankäyttöinsinöörin vakinaisen viran (vakanssinumero 000515) täyttäminen / Tommi Raappana

Tonttipäällikkö Armi Vähä-Piikkiö
§ 1 Tilan RN:o 92-425-4-45 ostaminen Viinikkalassa / Kalevi Lehtovuori

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen
§ 6 Maanomistajan lupa tilapäiseen pysäköintiin tontilla 92-81-107-2 Korsossa / Mika Niikko

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen
§ 10 Palstaviljelyalueen vuokraus Varistossa / Martinlaakso-Seura ry
§ 11 Palstaviljelyalueen vuokraus Martinlaaksossa / Etelä-Vantaan Kokoomus ry
§ 12 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5243 sekä maanomistajan lupa maakaapeleiden sijoittamiseen Hakunilassa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 13 Johtoalueen käyttöoikeussopimus nro 5244 sekä maanomistajan lupa 20 kV:n maakaapelin ja varaputkien sijoittamiseen Petikossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 14 Puistomuuntamon käyttöoikeussopimus nro 5232 Petikossa / Vantaan Energia Sähköverkot Oy
§ 15 Rasitesopimuksen hyväksyminen koskien yhdyskuntateknisten putkien ja johtojen sijoittamista kaupungin omistamalle kiinteistölle Keimolassa / TA-Asumisoikeus Oy, Asunto Oy Vantaan Leksankuja 4 B ja Alkuasunnot Oy

Maankäyttöinsinööri Taina Andersson
§ 16 Viljelysmaan vuokraaminen Tikkurilan kylästä / Kari Ylinen
§ 17 Sopimuksen hyväksyminen kiinteistöjen yhteisjärjestelystä Kivistön korttelissa 23125
§ 18 Päivitetyn rasitesopimuksen hyväksyminen koskien autopaikkojen sijoittamista Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkin omistamassa pysäköintilaitoksessa / Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki

Asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme
§ 16 Erillispientalotontin 92-20-35-20 myyminen / Askisto / ns. jatkuva myynti
§ 17 Erillispientalotontin 92-51-221-2 myyminen / Pakkala / ns. jatkuva myynti
§ 18 Erillispientalotontin 92-11-401-1 myyminen / Hämevaara / ns. jatkuva myynti
§ 19 Vuokratontin 92-94-73-3 omaksi lunastaminen

Erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta
§ 3 Välivuokrauslupa Niittäjäntie 13 E / VAV Asunnot Oy
§ 4 ARA-asuntojen ottaminen tilapäisen asumisen käyttöön / Vantaan tilakeskus
§ 5 ARA-asuntojen ottaminen tilapäisen asumisen käyttöön / VAV Asunnot Oy

Käsittely:
Merkittiin, että apulaiskaupunginjohtaja va. täydensi esitystään seuraavilla päätöksillä:

Maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen:

§ 7 Maanomistajan lupa tilapäiseen pysäköintiin 92-68-155-4 Koivuhaassa / Pekka Lehtinen

§ 8 Maanomistajan lupa työmaakopin säilyttämiseen tontilla 92-68-155-4 Koivuhaassa / Marek Pahovski

Maankäyttöteknikko Jorma Hopponen

§ 16 Maa-alueen uudelleen vuokraaminen ruokakioskia varten Martinlaaksossa / Ferhan Iskan

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

TLA/APE/LMH/LMU/THE/SRU

Vuosittain Vantaalle rakennetaan lähes 2000 uutta asuntoa ja niiden tarvitsemat palvelut, puistot ja kadut sekä työpaikkoja, kauppaa ja muita tiloja. Se, miten tämä tehdään, vaikuttaa kaupunkimme ilmeeseen ja asukkaidemme viihtyisyyteen ja toimintaan. Vantaan ensimmäinen, vuonna 2006 valmistunut arkkitehtuuristrategia tuki kaupungin muuttumista laitakaupungista oikeaksi kaupungiksi. Strategia on nyt päivitetty tämän hetken toimintaympäristöä ja kaupungin tavoitteita vastaavaksi.

Uudessa arkkitehtuuriohjelmassa kaupungin suunnittelua ja rakentamista lähestytään ihmisten ja yhteisöjen, kaupunkirakentamisen sekä luonnon ja kulttuurin näkökulmasta. Tavoitteet ja toimet tukevat kaupungin vision toteutumista ja kohdistuvat keskustoihin, työpaikkojen ja kaupan ympäristöihin, julkisiin rakennuksiin, asuntoalueille, liikkumisen ympäristöihin sekä viheralueille. Tavoitteisiin päästään vahvistamalla yhteistyötä ja kumppanuutta sekä ottamalla asukkaat entistä vahvemmin mukaan kaupungin suunnitteluun. Ohjelmassa määritellään 20 kärkihanketta, joilla päästään tavoitteeseen. Yksi näistä on ohjelman toteutumisen seuranta ja toiminnan laadun jatkuva kehittäminen.

Arkkitehtuuriohjelma vastaa siihen, mitä Vantaalla pidämme tavoittelemisen arvoisena, ihmiselle ja luonnolle hyvänä rakentamisena. Jotta rakennettu ympäristö ja luonnonympäristö täyttävät tämän hetken vaatimukset, ohjelmassa korostuvat erityisesti seuraavat periaatteet:

Kaupunki kaupunkilaisille - kodikkuutta kohtaamisiin
Kaupunkia suunnitellaan yhdessä asukkaiden kanssa ja heidän tarpeisiinsa. Vantaalla ovat erilaiset elämäntavat mahdollisia.

Houkutteleva kaupunki on sujuva -rohkeilla ratkaisuilla kestävää luksusta.
Tiivistyvä ja kerroksellinen kaupunkirakenne ja luonnon läheisyys ovat Vantaan lähtökohdat kestävälle kaupunkirakentamiselle.

Paikka kertoo tarinaa meistä - valo, tila ja taide osaksi identiteettiä
Vantaalainen identiteetti vahvistuu hyvällä arkkitehtuurilla. Kaupunkia rakennetaan tunnistamalla kodikkuus, vantaalaisuus, paikan lähtökohdat, luonnon vaatimukset sekä taiteen mahdollisuudet.

Keskustat käyntikortteina - julkisia olohuoneita ja maamerkkejä Keskustoille etsitään luonnetta ja niistä kehitetään kiinnostavia ja elämyksellisiä. Asemaseutuja kehitetään edustaviksi ja turvallisiksi arkkitehtuurin ja taiteen keinoin.

Kilpailukyky vahvistuu uudistumalla - arkkitehtuuri kilpailuvalttina.
Työn ja kaupan ympäristöistä muovataan tunnistettavia ja laadukkaita paikkoja, maamerkkejä sekä hyviä työympäristöjä

Eri elämäntyylit, tervetuloa! - laatua ja kohtuuhintaisuutta
Vantaalaiset asuntoalueet tarjoavat vaihtoehtoisia asumisen tapoja ja ne toteutetaan laadukkaina ja kohtuuhintaisina.

Toimivat puitteet palveluille -terveyttä ja pitkää ikää rakennuksille
Julkiset rakennukset tehdään toimiviksi koko elinkaarensa ajaksi, ja kaupunki toimii niissä hyvänä esimerkkinä

Liikkuva kaupunki pysäyttää – kulkemisen kevyet linjat
Katutiloja uudistetaan, edistetään pyöräilyä ja kävelyä ja lisätään katuvihreän määrää. Kaupunkitila kuuluu ihmisille.

Viheralueet terveyden hoitajina - **viheralueet ja rakennettu ympäristö lomittuvat toisiinsa**
Kaupungin viherverkkoa vahvistetaan ja ekosysteemipalvelut saatetaan kuntalaisten käyttöön.

Yhdessä. – Vantaalla on tekemisen meininki.
Vantaalaisia kumppanuusmalleja kehitetään ja jatketaan hyvää osallistamisen perinnettä. Kehitetään uusia yhteistyön malleja ja työkaluja.

Arkkitehtuuriohjelmaa ovat valmistelleet kuntatekniikan keskus, rakennusvalvonta, tilakeskus, yrityspalvelut, kaupunginmuseo, kaupungin taidemuseo ja ympäristökeskus. Työ on koordinoitu kaupunkisuunnittelussa. Tilakeskus, kuntatekniikan keskus sekä kaupunginmuseo ovat valmistelleet omat arkkitehtuuriohjelmansa.

Yhteistyötahoina ovat olleet mm. Lasten ja nuorten arkkitehtuurikoulu Arkki, Lasten ja nuorten Vantaa sekä Tikkurilan lukio. Kuntalaiset ovat osallistuneet kaupunkikeskusteluun mm. vastaamalla asukaskyselyyn ja kirjoittamalla mun vantaa -blogiin.

Maankäytön toimialan apulaiskaupunginjohtaja nimeää arkkitehtuuriohjelmalle seurantaryhmän.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 8

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015 / luonnos
- Kuntatekniikan keskuksen tavoitteet
- Tilakeskuksen tavoitteet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, puh. 8392 2741
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi



Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §

Kestävät kehykset asukkaiden arjelle

Vantaan arkkitehtuuriohjelma 2015

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §



Kaunis ja kestävä Vantaa

Millaisena Vantaan arkkitehtuuri näyttäytyy tulevina vuosina? Miten voimme lisätä ympäristömme kauneutta, kestävyyttä ja käytännöllisyyttä?

Kaupungin päättäjät ja työntekijät tekevät päivittäin arkkitehtuuriin liittyviä suunnitelmia ja ratkaisuja. Tämä ohjelma esittelee 20 kärkihanketta, joihin sitoudumme yhdessä. Vantaa kasvaa voimakkaasti; samalla yhteys luontoon nousee yhä suurempaan arvoon. Kestävä luksus, kulkemisen kevyet linjat ja ulko-olohuoneet ovat eräitä vastauksia urbaaniin kasvuun.

Kaupunki on tarkoitettu kaupunkilaisille. Yhdessä asukkaiden ja kumppaneiden kanssa pystymme tekemään kaupungista toimivan. Esteettisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävänä verkostokaupunkina, ”15 minuutin kaupunkina”, voimme näyttää esimerkkiä myös muille.

Kiitämme kaikkia ohjelman valmisteluun osallistuneita, niin kaupungin työntekijöitä, kumppaneita kuin asukkaita! Osaatte kulkea lapiot käsissä, silmät ja mielet avoimina. Tämä jos mikä vahvistaa uskoa hyvään huomiseen!

Tarja Laine

Tarja Laine, kaupunkisuunnittelujohtaja

MUN VANTAA

Asukaskysely 2014
www.vantaa.fi/apoli



munvantaa.blogspot.fi

Vantaalainen mainostaa Vantaata

”Kaikkien rakas Vantaa!”
”Vantaa - astetta rennompi”
”Elämän makuinen Vantaa”

Vantaalaisille
tärkeimmät rakennukset









Vantaalaisille
tärkeimmät ympäristöt









Vantaalainen haluaa

- tapahtumia
- kaupunkiviljelyä
- pihakirppiksiä

Vantaan
taidemuseo



Lasten ja nuorten
arkkitehtuurikoulu Arkki







Kaupunki kaupunkilaisille

Kaupungit ovat kohtaamisen, vaihdon ja 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 kannanottomme hyvän ympäristön puolesta.

Ympäristökriteerit ja uudet elämäntavat tulevat entistä enemmän mukaan vantaalaisiin 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.



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 ja edistämme kaupunkiterveyttä.
- Kaupunki on esimerkki ja kannustaa hyviin ympäristötekoihin.





Houkutteleva kaupunki on sujuva

Vantaa haluaa olla esimerkki kaupungista, joka rakentaa esteettisesti, ekologisesti ja taloudellisesti kestävää 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.







Rohkeilla ratkaisuilla kestävää 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 maisemia. 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. Rakennusperintöämme tulee hoitaa. 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 ympäristöönsä paikasta kumpuavaa ja juuri meistä kertovaa omaleimaista luonnetta.







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. Rakennettu kulttuuriympäristö luo identiteettiä ja merkitystä suhteessa uuteen. 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.









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 kohtaamisten paikkoja.
- Lisäämme keskustoihin monimuotoista kaupunkivihreää ja laadukasta valaistusta.
- Hyödynnämme keskeneräisyyttä ja väliaikaisuutta.





LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §

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 ympäristöjä ja työpaikkojen tulee olla saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Myös vanhemmille työpaikka-alueille etistään uusia kehittymissuuntia 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.






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.





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.



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 kunnon sekä taloudelliset ja rakennushistorialliset arvot.
- Lisäämme resurssia kiinteistöjen ylläpitoon ja peruskorjaamiseen.





LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §

Eri elämäntyylit, 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 asukkaan 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 elämäntyyleihin 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?



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 vehreitä.
- 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.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §

Liikkuva kaupunki pysäyttää

Vantaa on liikenteellisesti monipuolinen kaupunki: täällä voi liikkua niin maassa, vesillä kuin ilmassakin. Vantaan kehittymistä hyvän joukkoliikenteen kaupungiksi tukevat lentokenttä, radat, 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.






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 ympäristötaiteen järjestelyissä.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §





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 purolaaksoista peltoineen ja vesistöineen sekä kallioisten selänteiden metsistä. Ekosysteemipalvelut tarjoavat luonnosta koituvia hyötyjä ihmisille.

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

Vehreys asuinympäristössä parantaa asukkaiden koettua terveyttä ja hyvinvointia sekä edistää stressistä toipumista ja fyysistä kuntoa. Hiljaisia paikkoja kaivataan kaupunkiympäristössä ja niitä löytyy Vantaalla laajoilta viheralueilta.



Viheralueet ja rakennettu ympäristö lomittuvat toisiinsa

- Rakennamme jokivarsien ulkoilureitistöt yhtenäisiksi ja avaamme yhteydet Sipoonkorpeen.
- Luomme mahdollisuuksia luonnon monimuotoisuudelle myös rakennetuissa ulkotiloissa.
- Säilytämme ja luonnonmukaistamme vesistöjä ja yhdistämme rannoilla ihmisten toiminnan sekä luonnon ja kulttuurimaiseman suojelun.
- Tuomme viljelyn osaksi vantaalaista arkea ja kaupunkikuvaa.
- Vaadimme monipuolisia ja laadukkaita viherkattoja ja –seiniä tiiviisti rakennetuille alueille.
- Huolehdimme pihojen kauneudesta, monimuotoisuudesta ja vesitaloudesta.
- Toteutamme liikuntapaikkojen arkiympäristöt laadukkaasti.


Tulevaisuuden Vantaa



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §

Yhdessä

Yleiskaavasta rakennuslupaan voi kulua vuosia. Päättäjät ja suunnittelijat vaihtuvat, mutta yhteinen suunta ja tavoite täytyy 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.

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 ja kestävän rakentamisen.

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

Vantaalla on hyvä osallistamisen perinne. Kaupunkimme matala organisaatio tuo päättäjät lähelle kuntalaista ja vantaalaiset lähidemokratiamallit ovat toimivat. Kansalaistoimijat, yhdistykset ja yhteisöt ovat mukana vaikuttamassa.

Hyvä luottavainen työilmapiiri ja kaikkia osapuolia ja asiantuntijuutta kunnioittava yhteistyö antaa eväät onnistumiselle.



Vantaalla on tekemisen meininki

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





Lasten ja nuorten Vantaa



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §

Arkkitehtuuriohjelman 20 kärkihanketta

1. Valmistellemme profiilit kaikille keskustoille ja otamme käyttöön laadun mittarit.
2. Laadimme Vantaalle kulttuuriympäristöohjelman sekä teemme rakennushistoriallisia ja arkeologisia inventointeja.
3. Kehitämme uusia arkkitehtikilpailujen ja kilpailuttamisen malleja.
4. Suosimme koerakentamista, pilottihankkeina ekologinen rakentaminen ja elinkaarihankkeet.
5. Otamme käyttöön uusia työkaluja, kuten 5D, viherkerroin ja strategiakortit.
6. Julkaisemme julkisen kaupunkitilan laatukäsikirjan.
7. Kehitämme toimivat ja kestävät käytännöt julkisen taiteen hankintaan ja ylläpitoon.
8. Selkeytämme kaupunkikuvaneuvottelukunnan roolia.
9. Kehitämme rakennusjärjestystä laadun varmistamisen välineenä.
10. Palkitsemme onnistumisia ja hyviä hankkeita.



11 Varmistamme palveluille laadukkaat ja rakentamiskelpoiset tontit.

12 Kehitämme julkisen palvelurakentamisen laatuprosessin.

13 Haemme keinot rakennushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten käyttöön, vuokraukseen ja kehittämiseen.

14 Sovellamme kaavamääräyksiä, jotka mahdollistavat joustavat ja muuttuvat käyttötarkoitukset.

15 Yhdistämme asiakaspalvelua ja asukastyön tiloja yhdelle luukulle.

16 Järjestämme opintomatkoja toimialojen kesken sekä päättäjille ja kumppaneille.

17 Julkaisemme vantaalaista arkkitehtuuria ja etsimme Vantaan arkkitehtuurin kätketyt helmet.

18 Rakennamme jokivarsien ulkoilureitistöt yhtenäisiksi ja avaamme yhteydet Sipoonkorpeen.

19 Avaamme nopean pyöräilyn reittejä ja tuemme kaupunkipyörän tulemista.

20 Seuraamme arkkitehtuuriohjelman toteutumista ja toiminnan laadun jatkuvaa kehittämistä.



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §

Arkkitehtuuriohjelman valmisteluun ovat osallistuneet mm.

Kaupunkisuunnittelu: Tarja Laine (ohjausryhmä pj.), Anitta Pentinmikko (ohjausryhmä, siht.), Ritva-Leena Kujala, Minna Koskinen, Laura Muukka, Carina Ölander, Anna-Riitta Kujala, Ritva Kotilainen, Jyrki Kauhanen, Noora Koskivaara, Satu-Maaria Still, Satu Onnela, Antti Kairus, Piia Tasanko, Timo Kallaluoto, Asta Tirkkonen, Lea Varpanen, Vesa Karisalo, **Kuntatekniikan keskus:** Hanna Keskinen (ohjausryhmä), Petra Tammisto, Sirpa Törrönen, Satu Nätynki, Eija Välimäki, Seija Tulonen, Janne Kaarakainen, Jaana Virtanen, Camilla Lindroth-Vanhala, Riikka Äärelä, **Rakennusvalvonta:** Ilkka Rekonen (ohjausryhmä), Matti Kärki, Arja-Liisa Järvineva, Liisa Saarela, Päivi Teerikangas, Sampo Sälevaara, Seppo Heikkilä, Matti Lehtinen, Kalevi Puustinen, Jorma Suokas, **Tilakeskus:** Arja Lukin (ohjausryhmä), Jukka Hagelberg, Merja Ryytty, Eija Kivineva, Riitta Miettinen, Juha Polvinen, Mikko Juolahti, **Vantaan kaupunginmuseo:** Leena Hiltula (ohjausryhmä), Marjo Poutanen, Anne Vuojolainen, Susanna Paavola, Andreas Koivisto, **Vantaan taidemuseo:** Maija Kasvinen (ohjausryhmä), **Yrityspalvelut:** Tuula Hurme (ohjausryhmä), Leea Markkula-Heilamo, Armi Vähä-Piikkiö, Tomi Henriksson, **Ympäristökeskus:** Tiina Kristiansson (ohjausryhmä), Leena Meidell, Jaakko Vähämäki

Valokuvat: Vantaan aineistopankki
Taitto: Kari Tervo, Kaupunkisuunnittelu

Arkkitehtuuri on rakennettua ympäristöä ja rakennustaidetta, joka on tehty rakennuksista ja niitä ympäröivistä tiloista sekä maisemista. Arkkitehtuuri heijastelee vallitsevaa kulttuuria ja ilmentää kunkin aikakauden esteettisiä ja aatteellisia virtauksia. Vitruviuksen määritelmän mukaan arkkitehtuurissa pitää pyrkiä kolmeen päämäärään: venustas, firmitas, utilitas (kauneus, kestävyys, käyttökelpoisuus). (kansallinen apoli)

Kulttuuriympäristö tarkoittaa ihmisen toiminnasta sekä ihmisen ja luonnon vuorovaikutuksesta syntynyttä ympäristöä. Siihen kuuluu kulttuurimaisema, rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset. Osa kulttuuriympäristöistä on määritelty erityisen arvokkaiksi ja osa on säilymisen turvaamiseksi suojeltu. Kulttuuriympäristö pitää sisällään sekä aluekokonaisuuksia että yksittäisiä kohteita.

Kulttuurimaisema muodostaa mittakaavaltaan laajimman kulttuuriympäristön elementin. Eurooppalaisen maisemayleissopimuksen (SopS 14/2006) mukaan ”maisema tarkoittaa aluetta sellaisena kuin ihmiset sen mieltävät ja jonka ominaisuudet johtuvat luonnon ja/tai ihmisen toiminnasta ja vuorovaikutuksesta”. Maisemat ovat myös ympäristön visuaalisen hahmottumisen lähtökohta. Alueen maisema voi olla yhtä lailla tunnettu ja arvostettu miljöö kuin jokapäiväinen arjen näkymä.

Rakennettu kulttuuriympäristö eli rakennusperintö tarkoittaa rakennuksia, rakennettuja alueita sekä erilaisia rakenteita, kuten teitä, siltoja ja sähkölinjoja. Rakennettua kulttuuriympäristöä ovat sekä arkiympäristöt että erityistä tunnustusta saaneet ja suojellut alueet ja kohteet.

Muinaisjäännökset eli arkeologinen kulttuuriperintö muodostaa kulttuuriympäristön vanhimman ajoitettavan kerrostuman ja kulttuuriympäristön historiallisen pohjan. Ne ovat maisemassa, maaperässä tai veden alla säilyneitä rakenteita, muodostelmia tai esineitä, jotka ihminen on tehnyt – muistoja aikaisemmasta asutuksesta ja historiasta.

Vantaan kaupunki

Kaupunkisuunnittelu
Yrityspalvelut
Rakennusvalvonta
Kaupunginmuseo
Kuntatekniikan keskus
Tilakeskus

www.vantaa.fi



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 8 §

Kuntatekniikan keskuksen tavoitteet

1. Viestintä, yhteistyö ja kumppanuus

   Julkisen kaupunkitilan suunnittelussa, rakentamisessa ja kunnossapidossa on lähtökohtana järjestelmällinen ja jatkuva yhteistyö eri-ikäisten asukkaiden, sidosryhmien ja viranomaisten kanssa. Hyvät kokemukset osallisuudesta ja vuorovaikutuksesta luovat turvallisuutta, vähentävät ennakkoluuloja ja vahvistavat luottamusta yhteiskunnan toimintaan sekä saavat vantaalaiset pitämään parempaa huolta ympäristöstään. Kaupungin hyvää imagoa rakennetaan viestimällä aktiivisesti onnistuneista hankkeista.

   Toimenpiteitä:
   - Laadimme kuntatekniikan keskuksen osallisuusmallin. Kehitämme erilaisia yhteistyötapoja ja suunnittelumenetelmiä.
   - Kehitämme käyttäjäkokemusta palautejärjestelmiä hyödyntämällä.
   - Käytämme aktiivisesti internetsivuja ja muita tiedottamiskanavia.
   - Kehitämme asiakaspalvelupisteen toiminnan monipuolisuutta ja sisältöä.
   - Viestimme onnistuneista hankkeista ja järjestämme kohde-esittelyjä. Osallistumme kilpailuihin sekä näyttelyiden järjestämiseen.
   - Kehitämme suunnitelmien havainnollistamisen menetelmiä.

2. Laadukas maisema-arkkitehtuuri ja innovatiivisuus julkisen kaupunkitilan hankkeissa

   Vantaa on monikeskuksinen kaupunki, jossa erityyppisille keskusta-, asuin- ja työpaikka-alueille haetaan omaa identiteettiä myös julkisen kaupunkitilan avulla. Vetovoimainen kaupunkitila kannustaa asukkaita pysähtymään ja ottamaan osaa aktiiviseen kaupunkielämään. Torit, kadut ja puistot ovat tärkeä osa elävää arjen ympäristöä ja tarjoavat mahdollisuuksia myös erilaisten tapahtumien järjestämiseen ympäri vuoden. Liikkuminen ulkoympäristössä tulee kokea turvalliseksi vuorokauden kaikkina aikoina. Julkisen kaupunkitilan toteuttamiseksi tarvitaan innovatiivisia ratkaisuja sekä hankemalleja, joilla tuetaan kaupungin elinvoiman kehittämistä sekä luonto- ja kulttuuriarvojen kunnioittamista. Valaistuksen, taiteen ja maisema-arkkitehtuurin avulla voidaan keskustoissa lisätä alueiden tunnistettavuutta ja elämyksellisyyttä. Laatua käsitellään vantaalaisen lähestymistavan mukaan, jossa arvostetaan hyvää suunnittelua ja järkeviä sekä helposti ylläpidettäviä ratkaisuja.

   Toimenpiteitä:
   - Investointisuunnittelussa, hankkeissa ja suunnittelussa etsimme innovatiivisia ja luovia ratkaisuja sekä työtapoja.
   - Laadimme julkisen kaupunkitilan laatukäsikirjan ohjaamaan suunnittelua, rakentamista ja kunnossapitoa. Laatukäsikirjan tärkeitä painopisteitä ovat toimivuus, tarkoituksenmukaisuus, laadukkuus, kustannustehokkuus, kestävyys, ekologisuus ja esteettisyys.
   - Kaavoitusyhteistyötä kehittämällä varmistamme riittävät tilavaraukset sekä rakentamiskelpoiset ratkaisut. Kaavoituksen yhteydessä laadimme riittävän tarkat yleissuunnitelmat myös julkisista katu- ja puistoalueista.
   - Toteutamme laadukasta perusvalaistusta sekä kausi- ja erikoisvalaistusta keskustoissa ulkovalaistuksen tarveselvityksen mukaisesti.
   - Taide on osa keskustaympäristöjen suunnittelua. Kehitämme toimivat ja kestävät käytännöt julkisen taiteen hankintaan ja ylläpitoon.

- Haemme esimerkkejä maailmalta opintomatkojen avulla.
- Viheralueiden vetovoimakohteista toteutamme julkisia viihtymisen ja oleskelun paikkoja.
- Toteutamme laadukasta melueste- ja silta-arkkitehtuuria.

3. Kestävä kehitys ja ekologiset valinnat

Suunnitteluratkaisuissa tavoitteena ovat kestävät ja ekologiset valinnat. Rakennetun ympäristön ratkaisuilla voidaan monin tavoin tukea kestävän kehityksen toteutumista ja ehkäistä ilmastonmuutoksen haitallisia vaikutuksia. Suomen ilmastoa kestävät, kauniisti vanhenevat ja ympäristöystävälliset tuotteet sekä materiaalit tulee olla kaikkien suunnitteluratkaisujen lähtökohtana. Rakennettujen alueiden kasvillisuuden käytössä pyritään monipuolisiin, elämyksellisiin ja ekologisesti kestäviin valintoihin. Vanhat katu- ja puistopuut ovat osa kulttuurihistoriaa sekä maisemallisesti, kaupunkiekologisesti ja taloudellisesti merkittävä julkinen omaisuus. Vantaan puro- ja jokiluonto ovat keskeinen osa Vantaan viheralueverkostoa.

Toimenpiteitä:
- Kehitämme ympäristö- ja energiatehokkaita suunnitteluperiaatteita ja toimintamalleja.
- Toteutamme hulevesiohjelman tavoitteita.
- Otamme käyttöön kasvillisuuden käytön suunnitteluperiaatteet.
- Lisäämme uusiokäyttö- ja kierrätysmateriaalien käyttöä.
- Lisäämme puisto- ja katurakentamisessa paikalla hyödynnettävien massojen ja kasvualustojen käyttöä.
- Kirjaamme toteutetut toimenpiteet ympäristöraportointia varten.

4. Liikkuminen

Liikenne ei ole vain liikennettä vaan myös liikettä ja kohtaamista. Jatkossa keskustojen liikenneympäristöä ei enää hallitse moottoriliikenne vaan kävely ja pyöräily ovat tasa-arvoisessa asemassa. Vantaan asemien ja vaihtoterminaalien tulee olla turvallisia ja elämyksellisiä siirtymisen ja kohtaamisen paikkoja. Kaupunki liikkumisen ympäristönä korostuu eri kulkumuotojen yhteisessä solmupisteessä, Vantaalla rautatieasemien terminaalialueilla, jotka ovat samalla myös keskustatoimintojen ydinaluetta. Tärkeintä liikenteen kannalta on, että bussit, laadukkaat odotustilat, pyöräpysäköinti, liityntäpysäköinti sekä liiketilojen huolto ja asiointipysäköinti saadaan sovitettua tiiviisti toistensa yhteyteen. Vantaasta kehitetään kestävän liikkumisen ja hyvän joukkoliikenteen kaupunki. Vantaan kaupunkimaisemaa halkovat tie- ja rata-alueet, joiden väyläarkkitehtuurin avulla on mahdollista luoda tunnistettavia saapumisia Vantaan keskustoihin.

Toimenpiteitä:
- Kehitämme Vantaan liikennejärjestelmää enemmän kestäviin kulkumuotoihin perustuvaksi.
- Keskusta-alueille laadimme pysäköintiselvitykset sekä luomme uusia pysäköintiratkaisuja.
- Liikenneväylien ja pysäköintialueiden suunnittelussa kehitämme uusia ratkaisuja kaupunkikuvallisten ja ekologisten ratkaisujen parantamiseksi.
- Parannamme viheralueiden saavutettavuutta toteuttamalla ulkoilureittien ja latujen verkostoa.
- Esteettömät suunnitteluratkaisut ovat kaiken suunnittelun lähtökohtana.
- Meluntorjunnan suunnittelua ohjaavat myös kaupunkikuvalliset näkökulmat.
- Liikenteen suunnittelua ohjaamme Vantaan liikennepoliittisella ohjelmalla.

- Suurten väylien suunnittelussa valvomme kaupungin etua myös kaupunkikuvan osalta.

5. Julkiseen kaupunkitilaan liittyvän omaisuuden hallinta

Kaupungin omistuksessa ja ylläpidossa on n. 1500 km katuja ja jalankulku/pyöräteitä, 900 ha rakennettuja viheralueita, 5300 ha metsiä, 400 ha niittyjä ja 330 ha peltoalueita. Kattava omaisuuden tuntemus ja hallinta ohjaa julkisen kaupunkitilan ylläpitoa ja peruskorjaamista. Kaikessa suunnittelussa tulee olla lähtökohtana kustannustietoisuus ja investointien elinkaarikustannukset. Huoltamalla ja korjaamalla rakentamiseen sijoitetut investoinnit säilyvät ja alueet pysyvät turvallisina. Metsänhoidon ja luonnonhoidon avulla parannetaan kaupunkikuvaa ja viihtyisyyttä sekä kasvillisuuden elinvoimaisuutta. Pellot ovat edelleen merkittävä osa vantaalaista maisemakuvaa.

Toimenpiteitä:
- Kehitämme kunnallisteknisen omaisuuden ylläpitoon ja hallintaan uusia toimintatapoja.
- Paikkatietopohjaisen viher- ja katualuerekisterin käyttöönottaminen osana julkisen kaupunkitilan hallintaa.
- Paikkatietopohjaisen puurekisterin käyttöönottaminen osana julkisen puuomaisuuden hallintaa.
- Parannamme kunnossapidon näkemysten ja tavoitteiden huomioimista julkisen kaupunkitilan suunnittelussa.
- Toteutamme maisemanhoitoa metsäsuunnitelman ja luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti.
- Viheralueiden suunnittelua, rakentamista ja hoitoa ohjaamme Vantaan viheralueohjelmalla.
- Tuemme asukkaiden osallistumismahdollisuuksia ja omatoimisuutta.

6. Julkiseen kaupunkitilaan liittyvä toimintamalli

Julkisen kaupunkitilan suunnittelu ja hallinta on monialainen ja –vaiheinen prosessi. Vantaan toimintamallin mukaisesti tavoitteena on joustava ja asiakasystävällinen prosessi, joka kulkee sujuvasti läpi kaupungin organisaatioiden. Rakennushankkeen kaikki osapuolet sitoutuvat tavoittelemaan kokonaisvaltaisesti laadukasta ympäristöä. Päättäjien, johdon ja kaikkien hankkeisiin osallistuvien tahtoa ja taitoa tarvitaan läpi koko prosessin.

Toimenpiteitä:
- Kokeilemme uudenlaisia hanke- ja toteutusmalleja.
- Käytämme uusia suunnittelumenetelmiä, kuten suunnittelukilpailuja, osana julkisten kaupunkitilojen suunnittelua.
- Maisema-arkkitehtonisen ja teknistaloudellisen laadun varmistamiseksi panostamme suunnitteluun ja rakentamiseen aika- ja henkilöresursseja.
- Kehitämme tilaaja- ja hankintaosaamista hyödyntäen hankekohtaista palautejärjestelmää.
- Kehitämme tavoite-, laatu- ja kustannusohjausmenetelmiä.
- Kehitämme suunnittelun, rakentamisen ja kunnossapidon prosesseja sekä yhteistyötä.
- Varaamme uusien asuinalueiden toteuttamiseen ja ylläpitoon riittävät resurssit.
- Kaupunkikuvaneuvottelukuntaan viemme kaupunkikuvallisesti erityisen merkittävät julkisen kaupunkitilan hankkeet.
- Suojeluasioiden neuvottelukuntaan viemme suojeluasioiden kannalta merkittävät julkisen kaupunkitilan hankkeet.

Toimivat puitteet palveluille - tilakeskuksen tavoitteet

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, työskentelee ja asuu. Toimitilat luovat puitteet palvelujen tehokkaaseen ja taloudelliseen järjestämiseen. Kuntalaisten kannalta on merkityksellistä, millaisia tilat ovat. Tilat kertovat siitä, miten kunta huolehtii asukkaistaan.

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.

Kaupungin toimitilahankkeissa luodaan myös mahdollisuuksia laadukkaaseen arkkitehtuuriin. Laatu ei tarkoita kalliita materiaaleja tai kalliita rakenteita vaan hyvää suunnittelua ja järkeviä valintoja. Kaupunki kiinteistönomistajana toimii esimerkkinä ja suunnannäyttäjänä Vantaan arkkitehtuuristrategian soveltamisessa.

1. **Palveluverkon ja kaupunkirakentamisen tavoitteiden tukeminen**

Etsimme yhdessä käyttäjien, kaupunkisuunnittelun ja taloussuunnittelun kanssa innovatiivisia tilaratkaisuja sekä hanke- ja rahoitusmalleja, joilla tuemme kaupungin elinvoimaa sekä mahdollistamme palveluiden ja kaupunkirakenteen uudistamista ja kehittämistä. Perustelemme yksittäiset hankkeet olennaisista näkökulmista osana palveluverkkokokonaisuutta ennen hankekohtaista suunnittelua.

Toimenpiteitä:
-Etsimme investointisuunnittelussa ja toimitilahankkeissa innovatiivisia tilaratkaisuja sekä hanke- ja rahoitusmalleja.
-Laadimme esiselvityksiä toimitilahankkeiden ohjelmointia varten.
-Kaavoitusyhteistyötä kehittämällä varmistamme palvelutarpeiden kannalta saavutettavat sekä teknistaloudellisesti rakentamiskelpoiset tontit.

2. **Käyttäjätyyytyväisyys**

Laadukkaat toimitilat viestivät tiloissa tapahtuvan toiminnan ja koko yhteisön jäsenten arvostuksesta. Teknistaloudellisten tavoitteiden ohella huomioimme ihmisten fyysisen, psyykkisen, sosiaalisen ja kulttuurisen hyvinvoinnin tarpeet. Tavoitteena on tehokkaat, tasavertaiset, terveelliset ja turvalliset sekä muunneltavat tilat, jotka sallivat erilaisia palvelu- ja toimintatapoja sekä teknologian hyödyntämisen.

Toimenpiteitä:

-Kehitämme tilatehokkaita, käytettäviä ja muunneltavia tilaratkaisuja yhdessä käyttäjien kanssa.
-Kehitetämme suunnitelmien havainnollistamisen menetelmiä.
-Kehitämme käyttäjätyytyväisyyttä palautejärjestelmiä hyödyntämällä.

3. Kiinteistöomaisuuden hallinta

Omistamisen perusteena on kiinteistöomaisuuden käyttö ja hyödyntäminen palvelutuotannossa. Kattava kiinteistötuntemus ohjaa kiinteistöjen ylläpitoa ja peruskorjaamista. Tunnemme kaupungin kiinteistökannan teknisen kunnon sekä taloudelliset ja rakennushistorialliset arvot. Vaalimme näitä arvoja. Kehitämme keinoja rakennushistoriallisesti arvokkaiden, usein kuitenkin tehottomassa käytössä olevien, kiinteistöjen käyttöön.

Toimenpiteitä:
-Varaamme riittävät resurssit kiinteistöjen ylläpitoon ja peruskorjaamiseen (järjestelmät, määrärahat, henkilöt).
-Laadimme rakennushistoriallisia inventointeja kaavoitus- ja rakennushankkeiden sekä kiinteistöjen myynnin perusteluiksi.
-Kehitämme kiinteistöomistuksen tarpeisiin kaupunkitasoiset keinot rakennushistoriallisesti arvokkaiden rakennusten käyttöön, vuokraukseen ja kehittämiseen.

4. Kestävä kehitys ja elinkaariedullisuus

Rakennus on elinkaarensa mittainen prosessi; vuokralaisten, toiminnanjärjestäjien ja käytön muuttuessa rakennuksen jatkavat olemassa oloaan pitkään. Tavoittelemme toimitilaratkaisuilla yleispätevyyttä, monikäyttöisyyttä, muunneltavuutta sekä energia- ja ilmastotehokkuutta.

Toimenpiteitä:
-Kehitämme kaavoitus-ja tilaratkaisuja, jotka mahdollistavat kiinteistöjen joustavat ja muuttuvat käyttötarkoitukset (esimerkiksi kaavamerkinnät, rakennuksen kiinteä osa, muuntuva osa, joustava tilaohjelma, tietomallintaminen ja siihen integroitu kustannuslaskenta).
-Kehitetämme ympäristö- ja energiatehokkaita toimintamalleja.
-Laadimme monikäyttökiinteistön konseptin.

5. Laadukas ja ilmaisuvoimainen arkkitehtuuri

Luomme ilmaisuvoimaisella ja kekseliäällä arkkitehtuurilla vantaalaista identiteettiä. Anonyymin modernismin sijaan tavoittelemme erilaisuutta ja elämyksiä sekä luomme paikkoja ja tiloja, joissa viihdytään ja jotka palvelevat sosiaalista integroitumista. Luomme arkkitehtuuria teknisesti koetelluin ratkaisuin.

Toimenpiteitä:
-Varmistamme suunnittelijavalinnoissa ja suunnittelunohjauksessa mahdollisuudet ilmaisuvoimaisen ja kekseliään arkkitehtuurin luomiseen teknistaloudellisten reunaehtojen puitteissa.
-Kehitämme uusia arkkitehtikilpailujen ja kilpailuttamisen malleja sekä oppilaitosyhteistyötä.
-Viestimme onnistuneista hankkeista ja järjestämme kohde-esittelyjä.
-Haemme esimerkkejä maailmalta opintomatkojen avulla.

6. Toimintamallit, yhteistyö ja kumppanuus

Tunnemme arkkitehtuurin reseptit; olennaista ei ole pelkästään se mitä tehdään ja millä budjetilla, vaan se *miten* tehdään. Luomme hanke-, rahoitus- ja hankintatapojen valinnoilla mahdollisuuksia laadukkaaseen arkkitehtuuriin. Kehitämme yhteisiä ja yhteiskuntavastuullisia prosesseja, joissa toimitilahankkeen kaikki osapuolet sitoutuvat tavoittelemaan laadukasta arkkitehtuuria.

Toimenpiteet:
-Kokeilemme uusimuotoisia hankinta-, hanke- ja toteutusmalleja.
-Kehitämme tavoite-, laatu- ja kustannusohjausmenetelmiä.
-Varmistamme arkkitehtonista ja teknistaloudellista laatua panostamalla suunnitteluun aika- ja henkilöresursseja.
-Kehittämme osaamistamme hyödyntäen hankekohtaista palautejärjestelmää.
-Viestimme hankkeista aktiivisesti internetsivuja ja muita tiedottamiskanavia hyödyntäen.

9 § **Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista / TLA**

VD/3075/10.02.08.00/2015

TLA/APE/JRA/SRU

Vantaalla on 27 vanhaa, vuosina 1961 – 1986 rakennettua ostoskeskusta. Useimmat niistä tarvitsevat peruskorjausta tai niiden toiminnat ja sijainti kaupunkirakenteessa ovat muuttuneet. Osa kohteista on joko rakennuskulttuurin ja paikallisen historia kannalta merkittäviä tai niillä on merkitystä osana alueen palveluverkkoa tai kaupunkikuvaa. Kaupunkisuunnittelu on selvittänyt ostoskeskusten nykytilannetta ja tehnyt ehdotuksen suunnitteluperiaatteista, joita niiden uudistamisessa sovelletaan. Selvitys osoittaa että Vantaalla on yhdeksän kaupunkikuvan, kulttuurihistorian ja palvelurakenteen kannalta merkittävää ostoskeskusta. Ne ovat Kaivokselan ostoskeskus, Rajatorpan ostoskeskus, Myyrinpuhos, Kuohukuja 1, Hiekkaharjun ostoskeskus, Koivutori, Korsontie 7, Mikkolan ostoskeskus ja Kuulakuja 5. Näiden kiinteistöjen kehittämistä ja säilymistä tulisi pyrkiä tukemaan.
Kaikkien kohteiden maankäytön tulevaisuus ratkaistaan asemakaavatyön yhteydessä. Selvitystyöhön ovat osallistuneet kaupunkisuunnittelu, yrityspalvelut, rakennusvalvonta ja kaupunginmuseo.

Pääkaupunkiseudun vanhoihin ostoskeskuksiin kohdistuu voimakkaita muutospaineita. Vantaalla tällaisia ostoskeskuksia on jäljellä 27 ja vain osa niistä on enää merkittäviä. Yhdeksällä ostoskeskuksella on edelleen kulttuurihistoriallista arvoa ja ne sijaitsevat sekä kaupunkikuvallisesti että palveluverkon kannalta merkittävillä paikoilla, niiden säilyttäminen on tärkeä osa kaupungin historiallisten kerrosten säilyttämistä ja omaleimaisen identiteetin tukemista.
Selvitystyön lähtökohtana on Vantaan kaupunkisuunnittelun ja kaupunginmuseon vuonna 2008 teettämä selvitys ”Laatua laitakaupungilla, Vantaan ostoskeskukset 1961–1986.” (Olli Helasvuo, Nina Vainio). Selvityksen jälkeen kaksi ostoskeskusta on purettu ja yksi kunnostettu muuhun käyttöön. Selvityksessä on koottu jokaisesta ostoskeskuksesta sitä koskevat perustiedot, kaavatilanne, aikaisemmat inventoinnit ja selvitykset. Jokainen ostoskeskus on arvioitu neljän kriteerin avulla. Kriteerit ovat kulttuurihistoria, kaupunkikuva, palveluverkko sekä kunto / korjausmahdollisuudet. Kuntoselvitys on tehty kymmenestä kohteesta. Arviointien perusteella ostoskeskukset on jaettu kolmeen luokkaan.

Säilyttämisen arvoiset ostoskeskukset (1-kori)
Säilyttämisen arvoiset ostoskeskukset ovat paikallisesti merkittäviä, ne ovat oleellinen osa kaupunkirakennetta ja kaupunkikuvaa sekä niillä on lisäksi merkitys osana kaupungin palveluverkkoa. Nämä ostoskeskukset halutaan säilyttää eikä niiden toimintaa ja maankäyttöä haluta muuttaa. Kaavoitettaessa kohdetta sen suojeluedellytykset on turvattava eikä rakennuksen keskeisiä piirteitä haluta muuttaa. Alueen ympäristöä ja toimintaa kehitetään niin, että ostoskeskuksen merkitys kaupunkikuvassa ja palveluverkossa turvataan. Mikäli ostoskeskuksia halutaan kehittää tai uudistaa, on muutokset tutkittava asemakaavatyössä selvittämällä eri vaihtoehtojen kautta paras ratkaisu.
Säilytettävät ostoskeskukset (9 kpl) ovat: Kaivokselan ostoskeskus, Rajatorpan ostoskeskus, Myyrinpuhos, Kuohukuja 1, Hiekkaharjun ostoskeskus, Koivutori, Korsontie 7, Mikkolan ostoskeskus ja Kuulakuja 5.

Kehitettävät ostoskeskukset (2-kori)
Kehitettävät ostoskeskukset ovat ostoskeskuksia, joilla on paikallista merkitystä, mutta joiden merkitys kaupunkikuvassa tai palveluverkossa on muuttunut. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo on myös vähentynyt.
Näitä ostoskeskuksia ja niiden maankäyttöä voi haluttaessa kehittää. Kehitystyössä on erityisesti kiinnitettävä huomiota paikallisiin ominaispiirteisiin ja alueen merkitykseen paikallisessa palvelurakenteessa. Muutokset on tutkittava asemakaavatyössä eri vaihtoehtojen kautta selvittämällä paras ratkaisu.
Kehitettävät ostoskeskukset (10 kpl) ovat: Pähkinärinteen ostoskeskus, Vantaanpuiston ostoskeskus, Martinkeskus, Vantaanlaakson ostoskeskus, Ristipuron ostoskeskus, Rautkallionkatu 3, Rekolantie 53, Merikotkantie 1, Hakunilan ostoskesku , Heporinne 2A ja Oritie 1A .

Uudistettavat ostoskeskukset (3-kori)

Uudistettavat ostoskeskukset ovat ostoskeskuksia, joilla ei enää ole paikallishistoriallista, rakennushistoriallista tai kaupunkirakenteellista merkitystä. Myös niiden merkitys osana palveluverkkoa on kadonnut. Rakennuksen käyttö ja maankäyttö ratkaistaan asemakaavoittamalla alue. Asemakaavoituksessa on varmistettava, että alueen omaleimaisuus ja palvelurakenne säilyvät ja että ratkaisu tukee koko alueen kehittämistä.
Uudistettavat ostoskeskukset (8kpl) ovat: Laajavuorentie 8, Peltolantie 2, Tikkuraitti 17, Simonkallion ostoskeskus, Liiketalo Vakula, Korsonpolku 4, Korsontie 14, Suunnistajankuja 2.
Selvitystä käytetään tukena erilaisia vaihtoehtoja ja muutoksia tutkittaessa sekä kaavoituksessa. Jokaisen ostoskeskuksen tiedot on tallennettu tietokorttiin. Kortit päivitetään tarvittaessa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 9

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään hyväksyä raportissa esitetyt linjaukset noudatettavaksi tulevien asemakaavatöiden valmistelussa tausta-aineistona.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Vesa Pajula poistui yhteisöjääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Merkittiin tiedoksi pöydälle jaettu, kaupunginhallitukselle osoitettu vetoomus / valitus ostoskeskuskiinteistöjen asemakaavoituksen kehittämisestä ja suojelun lopettamisesta. Vetoomuksen ovat allekirjoittaneet Pirjo Kosonen, Caj Juslin, Piretta Bergman, Eeva Matilainen, Magnus Juslin, Sami Alatalo ja Eero Riikonen.

Varapuheenjohtaja Timo Karén esitti asian jättämistä pöydälle.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti jättää asia pöydälle kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Liitteet:
- Vantaan ostoskeskukset osana palveluverkkoa, Vantaan yleiskaavoitus
- Ostariselvitys 2014-2015, Vantaan rakennusvalvonta
- Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten maankäytön mahdollisuuksista, Vantaan kaupunkisuunnittelu 2015

Täytäntöönpano: tiedoksi kaupunginhallitus, kaupunkisuunnittelu kaupunkisuunnittelujohtaja Tarja Laine, kaupunginmuseo, museojohtaja Leena Hiltula, rakennusvalvonta rakennusvalvontajohtaja Pekka Virkamäki

Lisätiedot:
kehittämispäällikkö Anitta Pentinmikko, puh. 8392 2677 etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Vantaa

RAKENNUSVALVONTA
BYGGNADSTILLSYNEN

OSTARISELVITYS
2014 – 2015



Selvityksen päiväys: 16.1.2015
Selvitystä täydennetty: 26.2.2015
Rakennusvalvonnan yhteyshenkilö: Ilkka Rekonen
Selvityksen tekijät: Ilkka Rekonen, Harri Aavaharju, Janne Korhonen, Jouko Lamminen, Pasi Timo ja Nina Viitanen

Vantaan kaupunki
Maankäytön ja ympäristön toimiala
Rakennusvalvonta

Osoite Kielotie 20 C
Postinumero 01300 Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 8391
Matkapuhelin

Rakennusvalvonnan tekemien ostariarvioiden tarkoitus oli selvittää rakennusten ominaisuus-luokka

Rakennusten ominaisuusluokat

1. Huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys ovat vaarantuneet
2. Heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa
3. Välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia
4. Tyydyttävä, tilanne vakaa
5. Hyvä

Rakennukset arvioituna toiminnallisesti, teknisesti ja taloudellisesti parhaimmasta heikoimpaan

1. Länsimäki, Kuulapolun Liikekiinteistö Oy, Kuulakuja 5 (luokka 4)
2. Havukoski, Hakopolun Liikekiinteistöt Oy, Kytötie 12 / Hakopolku 2 (luokka 3)
3. Korson Myyntikeskus Oy, Korsontie 7 (luokka 3)
4. Myyrmäki, Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, Jönsaksentie 6 (luokka 3)
5. Vapaala, Rajatorpan Ostoskeskus Oy, Nuijatie 12 (luokka 2)
6. Hiekkaharjun Liikekeskus Oy, Haarikkotie 1 (luokka 2)
7. Myyrmäki, Kiinteistö Oy Myyrinmäki, Kuohukuja 1 (luokka 2)
8. Kaivoksela, Kiinteistö Oy Kaivoskaupat ja Kaivospuhos Oy, Kaivosvoudintie 1a ja 1b (luokka 2)
9. Mikkola, Mikkolan Liikekiinteistö Oy, Venuksentie 4 (luokka 1)
10. Havukoski, Koivukylän Liikekiinteistöt Oy, Rautkallionkatu 3 (luokka 1)

Vantaan kaupunki
Maankäytön ja ympäristön toimiala
Rakennusvalvonta

Osoite Kielotie 20 C
Postinumero 01300 Vantaa
etunimi.sukunimi@vantaa.fi
www.vantaa.fi

Puhelin 09 8391
Matkapuhelin

Länsimäki, Kuulapolun Liikekiinteistö Oy, Kuulakuja 5

Rakennuksen ominaisuusluokka: 4 (tyydyttävä, tilanne vakaa)

Toiminnallinen tilanne

- pääkäyttäjät: Alepa, R-kioski, ravintola
- käyttöaste: noin 100%
- vaihtuvuus: vähäinen

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
  - rakenteet: betonielementtijulkisivut, uudemmissa aputiloissa peltijulkisivut, teräskarmisia ikkunoita vaihdettu kaksinkertaisesti lasitetuiksi, ei sokkelia, liimapuupalkit suojattu päistään, havaittavia halkeamia liimapuupalkeissa ei kuitenkaan merkkejä vaikeuksista?
  - talotekniikka: kaupan ja ravintolan iv uusittu, ei LTO, putkistot elinkaarensa päässä
- kuntokartoitus: kiinteistön kuntoarvio 25.4.2006
- PTS-suunnitelma: 25.4.2006, ehdotus korjaustarpeista 61 000 €
- korjaustarpeet:
- korjausvelka:

Energian kulutus

- lämmitysenergian ominaiskulutus: 55 kWh/m2

Taloudellinen tilanne

- vastike: noin 6 €/m2/kk
- kannattavuus:
- toiminnan kehittymissuunta:
- investointikyky:

Tulevaisuuden näkymät

Kohtuullisen siistit tilat, ei ahtautta. Pysäköintijärjestelyt? Riskitaso hallinnassa. Ylläpidettävissä ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat
Käynti kohteessa 26.11.2013, Pasanen, Aavaharju, Lamminen, Rekonen

Ostariselvitys

Havukoski, Hakopolun liikekiinteistöt Oy, Kytötie 12 / Hakopolku 2, 4.2.2015

Rakennuksen ominaisuusluokka

3 (välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia)

Toiminnallinen tilanne

- pääkäyttäjät: kirjasto, päivittäistavarakauppa ja ravintolat.
- käyttöaste lähentelee 100 %.
- vaihtuvuus järkevällä tasolla.
- toiminnallinen sijainti erinomainen.
- kirjaston toiminta turvattu poikkeusjärjestelyin.

Tekninen tilanne

- yleiskunto: merkittäviä peruskorjauksia ei kohteessa olla tehty. Kiinteistössä on odotettu asemakaavamuutosta.
- rakenteet: havaintoja: Ulkoseinärakenteena on pääosin tiili-mineraalivilla-tiili -rakenne ilman tuuletusrakoa. Tuuletusraon puute on haaste rakenteen toimivuudelle. Vesikaton ja yläpohjarakenteen välinen tuuletus vähäinen alueilla, joissa vino yläpohjarakenne. Ulkoseinärakenteen ja vinojen yläpohjarakenteiden toimivuuden tarkempi analysointi edellyttää kuntotutkimusta. Päivittäistavarakaupan katto vuotaa yleisen jalankulun tai ravintolan terassin alueella, edellyttää korjaustoimenpiteitä. Julkisivujen yksityiskohdissa on pintakorjaustarpeita. Kolminkertaiset ikkunat. Käyttäjän mukaan kirjaston tiloissa on sisäilmaongelmia.
- talotekniikka: tulo- ja poistoilmanvaihto, osa ilmanvaihtokoneista varustettu glykoli-LTO:lla, kiinteistön ilmanvaihtokoneet ja vesi- ja viemärilaitteet ja putkistot ovat alkuperäisiä ja niiden tekninen elinkaari on lopussa. Nykyisellä käytöllä tilojen ilmanvaihto pitäisi saattaa tilojen käytön vaatimalle tasolle (esim. kirjasto). Lämmönjakokeskus on uusittu v. 2009
- kiinteistöllä ei ole ajantasaisia PTS-suunnitelmia eikä kuntokartoituksia tai -tutkimuksia.

Energian kulutus

- ET-luku 306 kWh/brm²/vuosi => E-luokka
- lämmitysenergiankulutus 260 kWh/brm²/vuosi

Taloudellinen tilanne

- talous on hallinnassa

Tulevaisuuden näkymät

- lähitulevaisuudessa peruskorjauksen tarpeessa.
- asialliset tilat.
- julkisivurakennetta lukuunottamatta riskitaso hallinnassa.

Muut asiat

Käynti kohteessa 4.2.2015 Aavaharju, Korhonen, Rekonen, Timo, Viitanen, Kuparinen

Korson Myyntikeskus Oy, Korsontie 7

Rakennuksen ominaisuusluokka: 3 (välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: 8-9 käyttäjää (mm. Lady consult, kuntosali, asianajotoimisto, pesula, kampaamo, valokuvaamo, tilitoimisto), joista noin puolet on omistajia

- käyttöaste: 100 %

- vaihtuvuus: vähäistä

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
    - rakenteet: helposti korjattavat rakenteet, ei erityisiä järjestelmävikoja, ulkoportaat uusitaan, kylmät rakenteet ovat kärsineet, vesikatto korjattu 2006, 2013 pieni kattovuoto, kaksinkertainen salaojitus betoniputkin, noin puolet ikkunoista 1-kertaisella lasituksella ja noin puolet 2-kaksinkertaisella
    - talotekniikka: tulo- ja poistoilmanvaihto, LTO puuttuu ja tilaratkaisujen vuoksi hankala toteuttaa, kaukolämpö, putkistoja uusittu/korjattu, osassa asbestieristeet, lvv pinta-asennuksin

- kuntokartoitus: ei ole
- PTS-suunnitelma: ei ole
- korjaustarpeet:
- korjausvelka:

Energian kulutus

- ominaiskulutus: lämmityskulut n. 30 000 €/a

Taloudellinen tilanne

- vastike, €/m2: hieman alle 10 €/m2/kk, korjauksiin noin 5000 €/a
- kannattavuus: järkevä, vasta ostettu oma tontti
- toiminnan kehittymissuunta: yrittäjät saavat toimeentulonsa
- investointikyky:

Tulevaisuuden näkymät
Varsin toimivat tilajärjestelyt, pääkerroksessa kunnollinen huonekorkeus. Kohtuullinen liikepaikka. Riskit hallinnassa. Ylläpidettävissä ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat
Käynti kohteessa 3.12.2013, Jämsen, Tattari, Aavaharju, Lamminen, Rekonen

Ostariselvitys

Myyrmäki, Kiinteistö Oy Myyrinpuhos, Jönsaksentie 6 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

3 (välttävä, edellyttää korjaavia muutoksia)

Toiminnallinen tilanne

- R-kioski, ravintola, lääkäriasemia, apteekki, kaupungin tiloja ym.
- käyttöaste noin 100 %
- ei juurikaan vaihtuvuutta
- toiminnallinen sijainti erinomainen

Tekninen tilanne

-yleiskunto:
- rakenteet: matalat sokkelit, kellarin tiiliseinissä halkeamia, joiden syy epäselvä, ei havaittuja paunumia, integroitu julkisivu-ikkunarakenne, joka on uusimisen tarpeessa, vesikate elinkaarensa päässä
- talotekniikka: ilmanvaihtoa on pieneltä osin saneerattu 2000-luvulla, pääsääntöisesti kiinteistön ilmanvaihtokoneet ovat rakennusaikaisia ja niiden tekninen elinkaari on lopussa, putkiston kuntotutkimuksessa (Talokeskus 2009) on selvinnyt mm. että kiinteistön viemäreissä on ollut lukuisia tukoksia, jotka ovat aiheuttaneet viemärivesivahinkoja
- ulkopuolisten tekemät selvitykset (v.2014): peruskorjauksen rakennustapaselostus, investointihankkeen tarveselvitys, energiakatselmusraportti ja haitta-ainekartoitus

Energian kulutus

- ei tietoja

Taloudellinen tilanne

- vastike kattaa jatkuvat korjaukset
- toiminnan kehittämissuunta: tehtävä radikaaleja ratkaisuja, jotta pitkäjänteinen toiminta on mahdollista
- tarpeellisten rakennustöiden korjausaste noin 80 %
- arvioitu korjauskustannus 1997 €/m²

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta jatkuvien pienkorjausten ja teknisten puuteiden kanssa edelyyttää sopeuttamista.
Rakenteet ja tekniset järjestelmät soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin.
Taloudelliseti kannattamaton suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat

Paikalla käynti 20.11.2014 Aavaharju, Korhonen, Lamminen, Rekonen,

Ostariselvitys

Vapaala, Rajatorpan Ostoskeskus Oy, Nuijatie 12 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa)

Toiminnallinen tilanne

- Alepa, ravintoloita
- käyttöaste noin 60 % (Alepaan liittyy merkittävä käyttämätön tila)
- ei vaihtuvuutta
- toiminnallinen sijainti: keskeinen alueella, mutta ei laajemmin

Tekninen tilanne

Korjaussuunnitelma on laadittu vuosille 2009-2018, mutta vain pakolliset korjaukset tehdään
- yleiskunto:
  - rakenteet: maanvastainen seinä havaittavien vaurioiden perusteella huonossa kunnossa, 1-kertaiset lasitukset, ulkopuoliset betonirakenteet osittain rapautuneet
  - talotekniikka: vain osassa tiloista LTO -ilmanvaihto, koko ilmanvaihto elinkaarensa loppupäässä. Osassa tiloissa koneellinen tuloilma, poistopuhaltimet vesikatolla. Osassa tiloja on jouduttu lisäämään sähköpattereita

Energian kulutus

- ET-luku 274 kWh/brm²/vuosi => D-luokka
- lämmitysenergiankulutus 144 kWh/brm²/vuosi

Taloudellinen tilanne

- toiminnan kehittymissuunta: ei nykyisellään kehitysnäkymiä
- investointikyky: ei ole

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hallittavissa, koska hunokuntoisin seinä rajoittuu käyttämättömään tilaan. Taloudellisesti kannattamaton suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan osin tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat

Paikalla käynti 16.12.2014, Rekonen, Aavaharju, Viitanen

Hiekkaharjun Liikekeskus Oy, Haarikkotie 1

Rakennuksen ominaisuusluokka: 2 (heikko, tilanne heikkenee)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: K-kauppa, ravintola
- käyttöaste: kampaamo ollut noin vuoden tyhjillään
- vaihtuvuus: reissumiehiä vuokralla

Tekninen tilanne

- yleiskunto: jatkuvasti yllättäviä korjaustarpeita
  - rakenteet: vesikatto korjattu, etelä julkisivu huonossa kunnossa, pääosin yksinkertainen lasitus, ravintolassa erilaisia laajennusvirityksiä
  - talotekniikka: asbestieristeitä, lämmönsiirtimet uusittu, poistoilmanvaihto. LTO hankala toteuttaa kattorakenteiden vuoksi
- kuntokartoitus: 18.8.2011
- PTS-suunnitelma: 18.8.2011, ehdotus korjaustarpeista 578 000 €
- korjaustarpeet: katolla lammikoita, kellarissa vesivahinkoja
- korjausvelka: lämpö- ja vesiverkosto

Energian kulutus

- lämmitysenergian ominaiskulutus, 85 kWh/m2

Taloudellinen tilanne

- vastike: n. 10 €/m2/kk, lisäksi korjauskustannukset
- kannattavuus:
- toiminnan kehittymissuunta:
- investointikyky:

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso korkea.
Tilat soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin.
Taloudellisesti kannattamaton, suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat

Käynti kohteessa 11.11.2013, Aavaharju, Lamminen, Rekonen, Piispanen, Bonde-Jensen

Ostariselvitys

Myyrmäki, Kiinteistö Oy Myyrinmäki, Kuohukuja 1 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

2 (heikko, tilanne huononee, ei taloudellis-teknisesti korjattavissa)

Toiminnallinen tilanne

- antikvariaatti, ravintola, pienliikkeitä
- käyttöaste noin 80 %
- toistaiseksi vaihtuvuus pientä
- toiminnallinen sijainti syrjäinen

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
  - rakenteet: ongelmia lumikuormien kanssa (liimapuurakenteet taipuvat), ulkotilassa olevien liimapuurakenteiden kunto epäilyttävä (mm. pinta osittain hiiltynyt), ulkovarastot kärsineitä (mm. kärsinyt vesivahingoista), lounaissivun sokkelissa ja julkisivussa korroosiovaurioita, ulkorakenteet huonossa kunnossa
  - talotekniikka: poistoilmanvaihto (osassa tulo- ja poistoilmanvaihto), LTO:n toteuttaminen haastavaa matalan kerroskorkeuden vuoksi, lämpö-johdot lattiasta (korjaaminen hankalaa)
  - ulkopuolisten tekemät selvitykset: Tiilijulkisivujen kuntotutkimus ja vesikaton kuntokartoitus (Talokeskus v.2013)

Energian kulutus

- ei tietoja

Taloudellinen tilanne

- kannattavuus: eletään kädestä suuhun

Tulevaisuuden näkymät

Selkeää kehittämiskuvaa ei hahmotettavissa.

Muut asiat

Paikalla käynti 11.11.2014 Aavaharju, Korhonen, Lamminen, 20.11.2014 Rekonen

Kaivoksela, Kiinteistö Oy Kaivoskaupat ja Kaivospuhos Oy, Kaivosvoudintie 1a ja 1b

Rakennuksen ominaisuusluokka: 2 (heikko, tilanne huononee)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: Kaivosvoudintie 1b, Kaivospuhos Oy tyhjä kukkakauppaa lukuun ottamatta. Kaivosvoudintie 1a, Kiinteistö Oy Kaivoskaupat lukuisia ravintoloita, moninaisia käyttäjiä.

- käyttöaste: 50-60 %

- vaihtuvuus: suuri, jatkuvaa

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
    - rakenteet: matalat sokkelit, sokkeleissa halkeamia, joiden syy epäselvä, ei havaittavia painumia, ulkotasot huonossa kunnossa, 1-kertainen lasitus
    - talotekniikka: poistoilmanvaihto, LTO:n toteuttaminen haastavaa matalan kerroskorkeuden vuoksi, lämpöjohdot lattiasta, ilmanvaihdon lämmitys epäkunnossa

- kuntokartoitus: ei ole
- PTS-suunnitelma: ei ole
- korjaustarpeet: putket käyttöikänsä päässä
- korjausvelka: suuri

Energian kulutus

- lämmitysenergian ominaiskulutus: 75 kWh/m2

Taloudellinen tilanne

- vastike: noin 10 €/m2/kk
- kannattavuus: kädestä suuhun, yrittäminen vaikeaa, hiljaista
- toiminnan kehittymissuunta: ei nykyisellään kehitysnäkymiä
- investointikyky: ei ole

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea.
Tilat soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin.
Taloudellisesti kannattamaton, suojeltuna rakennuksena, ominaisuuksiltaan tyydyttävässä teknisessä kunnossa.

Muut asiat
Käynti kohteessa 13.11.2013, Äikää, Saarinen, Aavaharju, Lamminen, Rekonen

Ostariselvitys

Mikkola, Mikkolan Liikekiinteistö Oy, Venuksentie 4 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

1 (huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys vaarantuneet)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: K- ja Siwa-kaupat, seurakunta
- käyttöaste noin 70 %
- ei vaihtuvuutta
- toiminnallinen sijainti: keskeinen alueella, mutta ei laajemmin

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
  - rakenteet: viereiset kadut ovat korkeusasemaltaan ylempänä kuin ostoskeskus, Siwan lattiassa epätasaisuutta, ulkoseiniä korjattu, matalat sokkelit, liimapuupulkeissa halkeamia (pohjissa ja sivuissa)
  - talotekniikka: K-kaupan ja seurakuntakodin IV uusittu (tulo- ja poistoilmanvaihto, ei LTO), Siwassa vanha poistoilmanvaihto (kesällä kuuma, mm. suklaat sulaa hyllyyn), lämmönjakokeskus uusittu v.2013, seurakuntakodin tiloissa talvella kylmä (lisälämmittiminä sähköpattereita), lämpöjohdot lattiasta (korjaaminen hankalaa)
  - käytettävissä ei ollut kuntoarviota, energiankulutuslukemia eikä energiankulutuslaskelmia

Energian kulutus

- ei tietoja

Taloudellinen tilanne

- kannattavuus: eletään kädestä suuhun

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea.
Tilat soveltuvat huonosti tämän päivän toimintoihin.
Riskialtis suojeltuna rakennuksena.

Muut asiat

Paikalla käynti 10.12.2014 Korhonen, Aavaharju, Lamminen, Viitanen, 16.12.2014 Rekonen

Ostariselvitys

Havukoski, Koivukylän Liikekiinteistöt Oy, Rautkallionkatu 3 31.12.2014

Rakennuksen ominaisuusluokka

1 (huono, turvallisuus ja/tai terveellisyys vaarantuneet)

Toiminnallinen tilanne

- käyttäjät: kaupungin nettikahvila, rukoustila, ravintoloita
- käyttöaste: noin 80 %
- vaihtuvuus toistaiseksi vähäistä
- toiminnallinen sijainti: alueellisesti keskeinen, hieman sivussa ytimestä
- käytöstä poistettu pysäköintitila

Tekninen tilanne

- yleiskunto:
  - rakenteet: kävelytien puolella katos matalalla (haittaa huoltoliikennettä), kellarissa voimakas homeen haju, 1-kertainen lasitus, julkisivut rapautumassa, vesikatolla säännöllisesti vesilammikoita
  - talotekniikka: kiinteistön ilmanvaihtokoneet ja vesi- ja viemärilaitteet ja putkistot ovat rakennusaikaisia ja niiden tekninen elinkaari on lopussa. Kiinteistön viemäreissä on ollut lukuisia tukoksia (tyhjennetään imuautolla 4-5 krt/v.), lämpöjohdot lattiasta (korjaaminen hankalaa)

Energian kulutus

- tasekirjan mukaan lämmitysenergiankulutus n. 330 kWh/brm²/vuosi

Taloudellinen tilanne

- kannattavuus: eletään kädestä suuhun

Tulevaisuuden näkymät

Toiminta haastavaa, yleinen riskitaso hyvin korkea.

Muut asiat

Käynti kohteessa 3.12.2014 Korhonen, Rekonen, Lamminen, Viitanen

VANTAAN OSTARIT OSANA PALVELUVERKKOA

- Ostoskeskusten merkittävyyden arviointi ja kehittämissuositukset palveluverkon näkökulmasta

14.10.2014
Teksti ja kuvat: yleiskaavasuunnittelija Joni Heikkola

Sisällys

1. Johdanto 2
2. Kaupallisten palveluiden toimintaympäristön muutos 4
3. Vantaan ostoskeskukset osana palveluverkkoa 5
3.1 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus 5
3.2 Päivittäistavarakaupan saatavuus 9
3.3 Liiketilojen määrä 10
3.4 Muut palvelut 11
4. Ostoskeskusten kehittämissuositukset palveluverkon näkökulmasta 11
Lähteet 11

1. Johdanto

Vantaan ensimmäiset ostoskeskukset rakennettiin 1960-luvun alussa voimakkaan kaupungistumisen aikana. Ostoskeskukset suunniteltiin keskeisille sijainneille lähiöiden ytimiin, jossa ne olivat helposti saavutettavissa (kuva 1). Niistä muodostui nopeasti alueittensa keskeisiä rakennuksia, jotka vastasivat hyvin asukkaiden paikallisiin tarpeisiin. Kaupunkisuunnittelun vallitsevien ideologioiden mukaan ostoskeskuksia rakennettiin Vantaalla aina 1980-luvun puoliväliin saakka. Viime vuosikymmeninä nämä aikakautensa ostos- ja palvelutilat ovat kohdanneet muuttavassa palvelurakenteessa haasteita, joihin voidaan nähdä monia ratkaisuja.

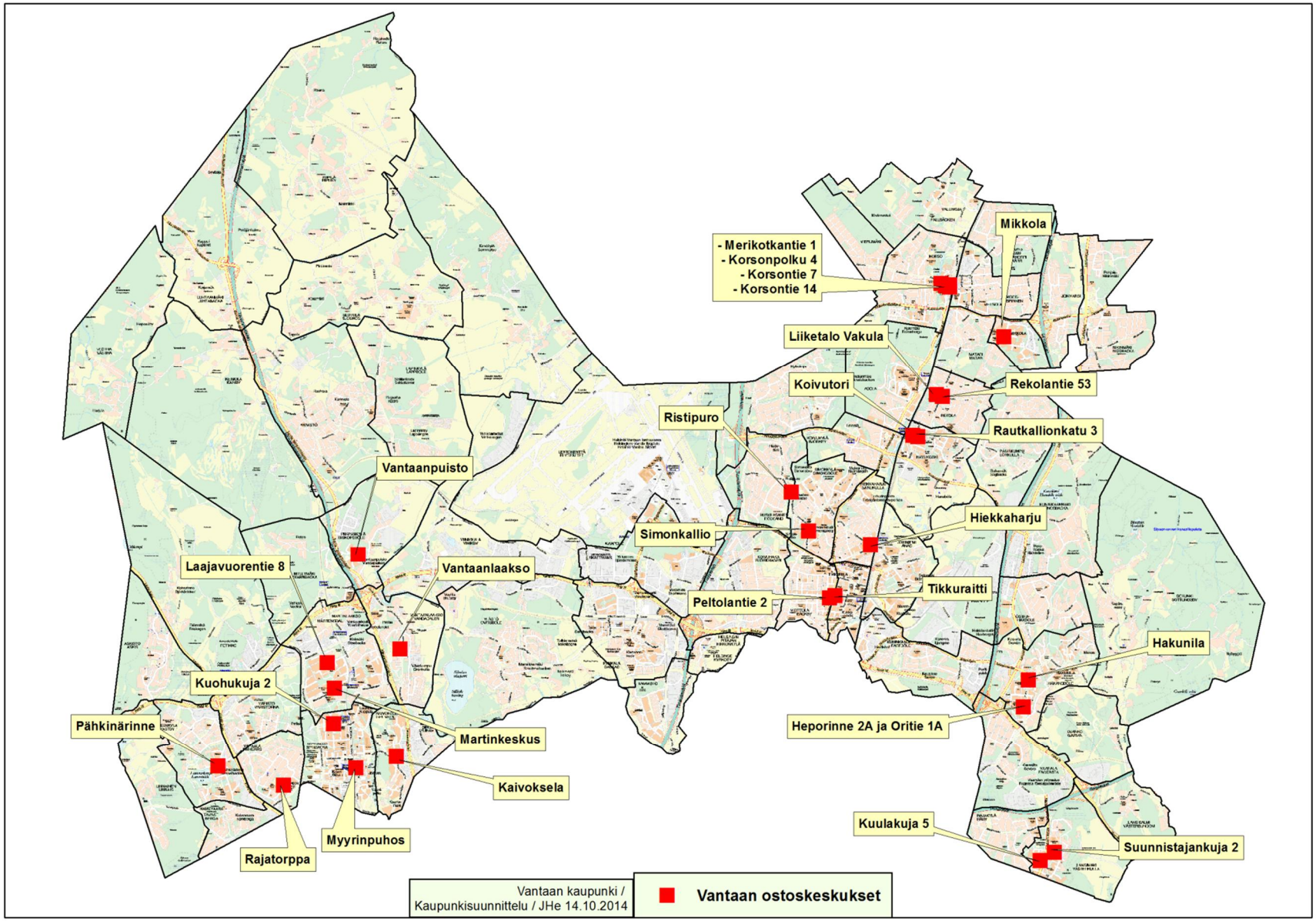
Ostoskeskus määritellään Suomen kauppakeskusyhdistyksen mukaan (2013: 175) yhdeksi tai useammaksi liikerakennukseksi, joissa myymälät avautuvat yleensä ulkotilaan. Usein keskuksen maksimikooksi määritellään 5 000 kerrosneliömetriä. Viime vuosina - niin Vantaalla kuin Suomen muissakin suurissa kaupungeissa - on taantuville ostoskeskuksille pyritty löytämään vaihtoehtoisia käyttötarkoituksia. Ostoskeskuksia on kunnostettu, niiden profiilia on pyritty muuttamaan sekä radikaalimpana toimenpiteenä niitä on purettu ja kiinteistöjä on kehitetty muuhun käyttöön, yleensä asumiseen.

Ostoskeskusten kehittämistä on syytä tarkastella monesta eri näkökulmasta hyvän kokonaiskuvan saamiseksi. Tämä selvitys on osa Vantaan kaupunkisuunnittelun ostoskeskusselvitystä, jossa kootaan tiedot muun muassa ostoskeskusten kulttuurihistoriallisista arvoista, merkityksestä osana palveluverkkoa sekä tiedot liikekiinteistöjen kunnosta, kaavatilanteesta, viimeaikaisista kehittämistavoitteista ja kaupallisesta vetovoimasta.

Tässä palveluverkon näkökulmasta ostoskeskuksia tarkastelevassa raportissa selvitetään ostoskeskusten merkitystä 2010-luvun palvelurakenteessa, keskittyen erityisesti kaupallisiin palveluihin. Selvityksessä osoitetaan:

- Ostoskeskusten merkitys koko Vantaan palvelurakenteessa
- Yksittäisten ostoskeskusten merkitys paikallisessa palveluverkossa
- Yksittäisten ostoskeskusten kehittämissuositus palveluverkon näkökulmasta

Selvitys jakautuu kolmeen osaan, joista ensimmäisenä tarkastellaan yleisellä tasolla kaupallisten palveluiden toimintaympäristössä tapahtuneita muutoksia ja niiden vaikutuksia palveluverkkoon. Tämän jälkeen analysoidaan Vantaan ostoskeskuksien merkitystä koko palvelurakenteessa sekä yksittäisten ostoskeskusten paikallista merkitystä. Lopuksi jokaiselle Vantaan ostoskeskukselle annetaan kehittämissuositus palveluverkon näkökulmasta.



Kuva 1. Ostoskeskuksien (27 kpl) sijoittuminen Vantaalla

2. Kaupallisten palveluiden toimintaympäristön muutos

Viime vuosikymmeninä kaupan toimintaympäristössä on tapahtunut merkittäviä muutoksia. Yhteiskunnallisella tasolla autoistuminen on vaikuttanut ihmisten liikkumistottumuksiin ja mahdollisuuksiin saavuttaa kaupalliset palvelut helposti muualtakin kuin omalta lähialueelta. Suomen suurimpien kaupunkiseutujen yhdyskuntarakenne on hajautunut, mutta toisaalta merkittävät keskustat ovat myös tiivistyneet täydennysrakentamisen myötä. Suurimmalta osalta kaupallisten palveluiden varaan rakentuneet kaupan alueet ovat kasvaneet ja kasvattaneet suosiotaan ostospaikkoina. Suurimpiin keskustoihin on rakennettu kauppakeskuksia, joita mukavuudenhaluiset asiakkaat suosivat. Samalla kaupan keskimääräinen yksikkökoko on kasvanut ja toimipaikkojen määrä koko Suomen tasolla vähentynyt (Rehunen ym. 2014).

Kaikilla edellä mainituilla tekijöillä on ollut merkitystä kauppayritysten sijaintipäätöksiin. Viime vuosikymmeninä Vantaalla on ollut nähtävissä kaupan keskittyminen tiettyihin sijainteihin (kauppakeskukset ja kaupan alueet). Jotta kehitystä voi ymmärtää, on kaupallisia palveluita tarkasteltava kaupan laadun näkökulmasta. Kaupan alueet (esim. Tammisto, Porttipuisto ja Petikko-Varisto) ovat Vantaalla houkutelleet paljon tilaa vaativaa kauppaa (esim. huonekalukauppaa ja kodinkonekauppaa), muuta erikoiskauppaa (esim. urheilukauppaa ja laajan tavaravalikoiman kauppaa) sekä osittain myös päivittäistavarakauppaa. Keskusta-alueille (esim. Myyrmäki, Pakkala, Tikkurila, Koivukylä) on sijoittunut muuta erikoiskauppaa, päivittäistavarakauppaa sekä muita kaupallisia palveluja. Kauppayritysten näkökulmasta keskusta-alueiden vetovoimaisuus näyttäytyy siinä, onko siellä kauppakeskusta vai ei. On havaittu, että varsinkin muussa erikoiskaupassa ja tilaa vaativassa kaupassa asiakas haluaa vertailla tuotteita ennen ostopäätöstä. Tämä tapahtuu helpoiten riittävän suurissa kaupan keskittymissä ja suurissa myymälätiloissa.

Heikosti sijoittuvat ostoskeskukset eivät pysty sijaintinsa puolesta kilpailemaan uusia kauppakeskuksia vastaan, koska ne sijaitsevat usein asumalähiöiden ytimissä, eikä suuremmissa kaupunkikeskustoissa. Lisäksi ostoskeskusten liiketilat ovat usein ongelmallisia. Ketjuuntuneet vähittäiskaupan konseptit haluavat moderneja ja riittävän suuria liiketiloja, joita ostoskeskukset eivät pysty yleensä tarjoamaan. Ostoskeskuksien ongelmana on myös niiden pienuus eli ne eivät pysty tarjoamaan riittävän suuria kaupan kokonaisuuksista, joka näyttäytyisivät asiakkaan silmissä vetovoimaisina.

Edellinen kehitys on luonut ostoskeskuksille toisenlaisen ansaintalogiikan. Erikoistavarakaupan liikkeiden siirryttyä ostoskeskuksista pois, on niihin sijoittunut enenemässä määrin mm. ravintoloita, kampaamoja, kioskeja, kirpputoreja, jne. Osassa kiinteistöistä huomattava osa liiketiloista on myös tyhjillään. Ostoskeskukset ovat kuitenkin onnistuneet säilyttämään huomattavan määrän päivittäistavarakauppaa kiinteistöissään, varsinkin alle 400 kerrosneliömetrin kokoluokassa. Tällä on ollut tärkeä rooli ostoskeskusten lähialueiden paikallisessa palvelutarjonnassa. Aivan viime vuosina päivittäistavarakaupan toimijat ovat kuitenkin suosineet liikenteellisesti parempia sijainteja asuinalueiden ja kehäteiden sisääntuloväylien läheisyydessä. Asuinalueiden ydinosia, jossa ostoskeskukset perinteisesti sijaitsevat, ei nähdä enää niin kiinnostavina liikepaikkoina. Kaupan näkökulmasta voidaan sanoa, että ostoskeskusten rooli on toimia paikallisena yksikkönä, vastaten alueen lähipalveluista (erityisesti pt-kauppa ja vaihtoehtoiset kaupan palvelut). Toisaalta lähipalveluiksi ostoskeskukset aikoinaan suunniteltiinkin, kaupan toimintaympäristön muutos on vain viime vuosikymmeniä suosinut ennemmin seudullista kuin paikallista toimintalogiikkaa.

Kaupan toimintaympäristössä tapahtuneet muutokset ovat keskittäneet kaupan palveluverkkoa, millä on ollut vaikutuksia kaupan saavutettavuuteen. Keskimääräiset ostosmatkat ovat pidentyneet varsinkin ydinalueiden ulkopuolella. Tämä luo kaupunkisuunnittelulle haasteita sosiaalisesti tasavertaisen kaupunkiympäristön luomisessa.

Julkisten palveluiden toiminnassa on havaittavissa samoja piirteitä kuin kaupallisissa. Julkiset palvelut hyötyvät myös mittakaavaeduista ja esimerkiksi päiväkodit, kirjastot, sosiaalipalvelut sijoittuvat usein muihin kiinteistöihin kuin ostoskeskuksiin.

3. Vantaan ostoskeskukset osana palveluverkkoa

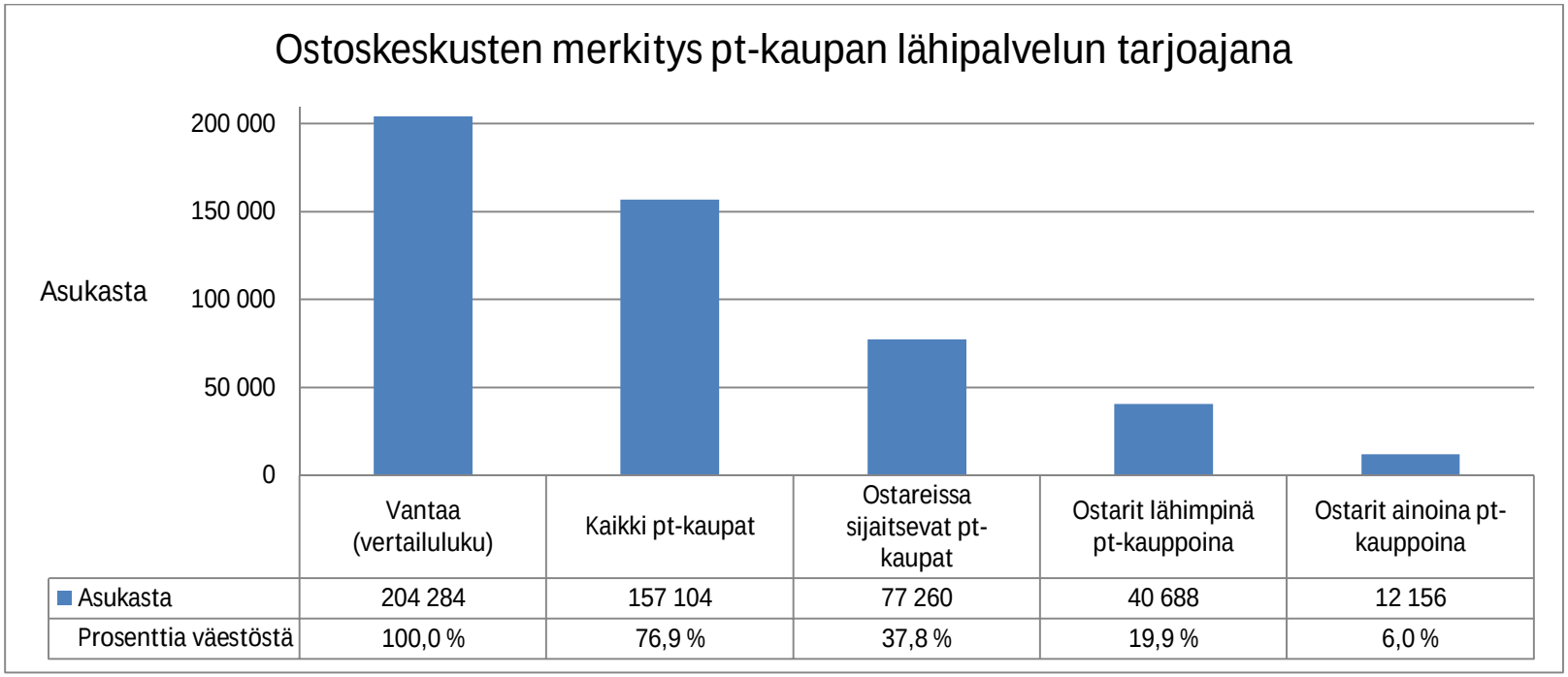
3.1 Päivittäistavarakaupan saavutettavuus

Tässä luvussa tarkastellaan ostoskeskusten merkitystä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden näkökulmasta. Päivittäistavarakauppaa voidaan pitää hyvänä mittarina tarkasteltaessa yksityisten palvelujen roolia osana kaupunkirakennetta. Päivittäistavarakaupoissa asioidaan tiheään ja niiden merkitys modernissa ravintoketjussa on hyvin keskeinen.

Päivittäistavarakauppaa voidaan pitää myös suuntaa-antavana mittarina ostoskeskuksen elinvoimaisuudesta. Laitinen & Huuhka (2012) ovat määritelleet tutkimuksessaan menestyviksi ostoskeskuksiksi sellaiset, joihin on sijoittunut päivittäistavarakauppa.

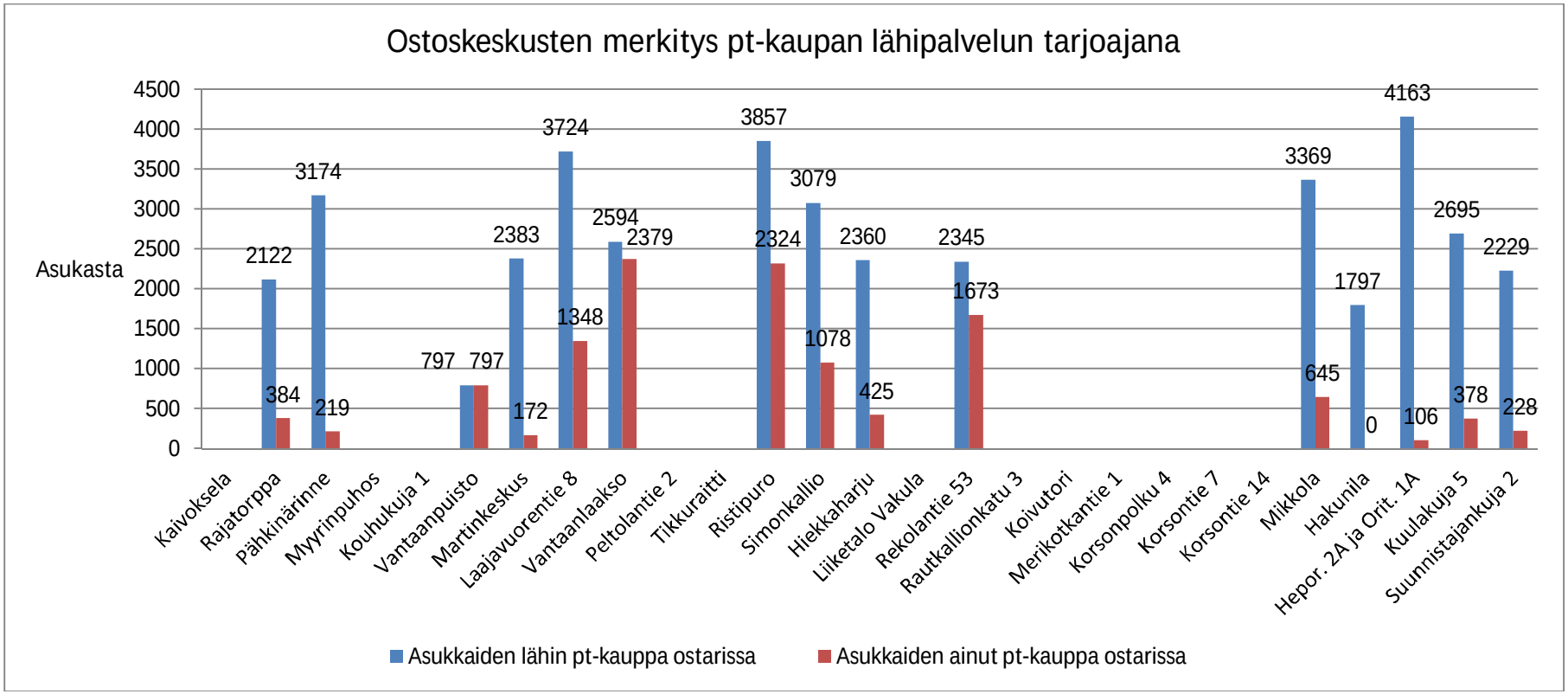
Koko Vantaata tarkasteltaessa on ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan sijaintipaikkana heikentynyt. Ostoskeskuksia rakennettaessa niihin sijoittui muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta päivittäistavarakauppa. Tällä hetkellä viidessätoista Vantaan ostoskeskuksessa sijaitsee päittäistavarakauppa, kun kaikkiaan Vantaalla on 27 ostoskeskusta. Vielä parikymmentä vuotta sitten ostoskeskukset muodostivat päivittäistavarakaupan palveluverkon selkärangan, kun tällä hetkellä suurin ja merkittävin osa päivittäistavarakaupan palveluista sijaitsee muissa liiketiloissa kuin ostoskeskuksissa. Kuvasta 2 on nähtävissä päivittäistavarakaupan ja ostoskeskusten merkitys koko Vantaalla seuraavista näkökulmista:

- Pt-kauppa kokonaisuudessaan lähipalveluna
- Ostoskeskusten pt-kauppa lähipalveluna
- Ostoskeskusten pt-kauppa lähimpänä lähipalveluna
- Ostoskeskusten pt-kauppa ainoana lähipalveluna



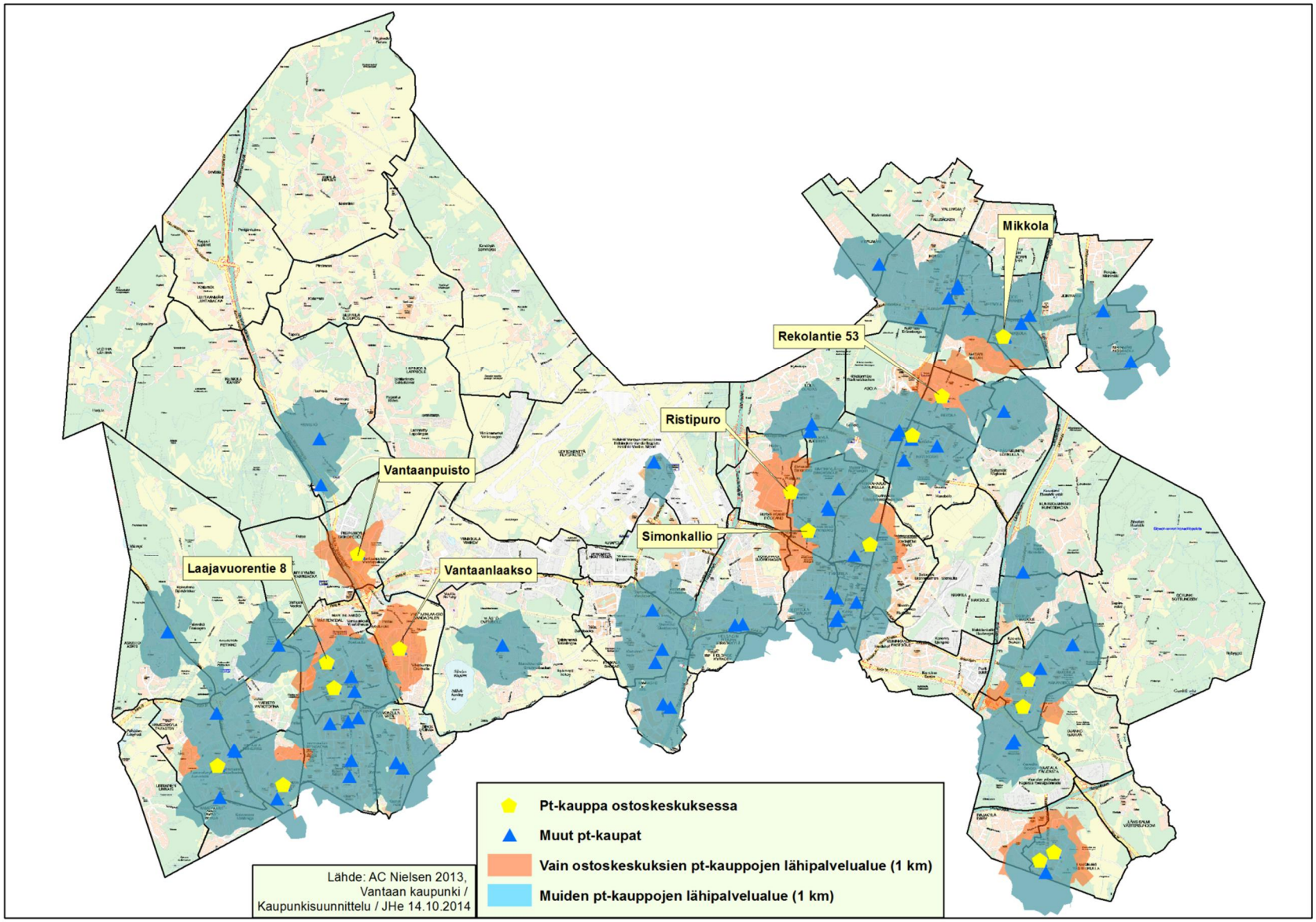
Kuva 2. Ostoskeskuksien merkitys päivittäistavarakaupan lähipalvelun tarjoajana koko Vantaalla. Lähipalvelu on määritelty tässä 1000 metrin kävelyetäisyydeksi (AC Nielsen 2013, kuntarekisterin väestöosa 1.6.2014)

Tarkastelu osoittaa, että 76,9% vantaalaisista asuu alle 1000 metrin kävelymatkan päässä päivittäistavarakaupasta. Tätä lukua voidaan pitää hyvänä. Ostoskeskukset parantavat lähialueen palveluita tarjoamalla vaihtoehtoisen ostospaikan alueen asiakkaille. Asian voi nähdä myös toisin päin eli toiset myymäläkokonaisuudet tarjoavat vaihtoehtoisen ostospaikan ostoskeskuksille. Tällä hetkellä Vantaan 80 päivittäistavarakaupasta 16 (20%) sijaitsee ostoskeskuksessa. Kuvan 2 toisiksi viimeistä pylväästä on nähtävissä, kuinka ostoskeskukset parantavat 40 688 vantaalaisten päivittäistavarakaupan saavutettavuutta tarjoamalla lähemmän ostospaikan kuin muut liikepaikat. Viimeisestä pylväästä havaitaan kuinka kuudelle prosentille vantaalaisista ostoskeskus osoittautuu kriittiseksi tekijäksi lähipalvelun näkökulmasta. Näiden ihmisten (12 156) ainut lähipalveluna toimiva päivittäistavarakauppa sijaitsee ostoskeskuksessa.



Kuva 3. Ostoskeskuksien merkitys päivittäistavarakaupan lähipalvelun tarjoajana yksittäisten ostoskeskusten näkökulmasta (AC Nielsen 2013, kuntarekisterin väestöosa 1.6.2014)

Koko kaupungin tasolla ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan lähipalveluna ei vaikuta kovin merkittävältä, mutta tilanne on erilainen tarkasteltaessa asiaa aluekohtaisesti. Kuvassa 3 on esitetty kunkin Vantaan ostoskeskuksen merkitys päivittäistavarakaupan lähipalvelun parantajana (siniset pylväät) ja päivittäistavarakaupan lähipalvelun ainoana tarjoajana (punaiset pylväät). Toisin sanoen, jos molemmat pylväät osoittavat suurta väestömäärää, osoittautuu kyseinen ostoskeskus merkittäväksi. Keskeisempiä ovat kuitenkin ainoaa ostospaikkaa kuvaavat punaiset pylväät. Jos kyseiset ostoskeskukset purettaisiin tai uudistettaisiin muuhun käyttöön, aiheuttaisi tämä kyseisen keskuksen vaikutuspiirissä asuville lähipalvelun katoamisen. Suurin vaikutus muodostuisi seuraavien ostoskeskusten lähipalvelualueelle: Ristipuro, Vantaanlaakso, Laajavuorentie 8, Vantaanpuisto, Simonkallio, Rekolantie 53 ja Mikkola. Tilanne on osoitettu alueellisesti kuvassa 4.

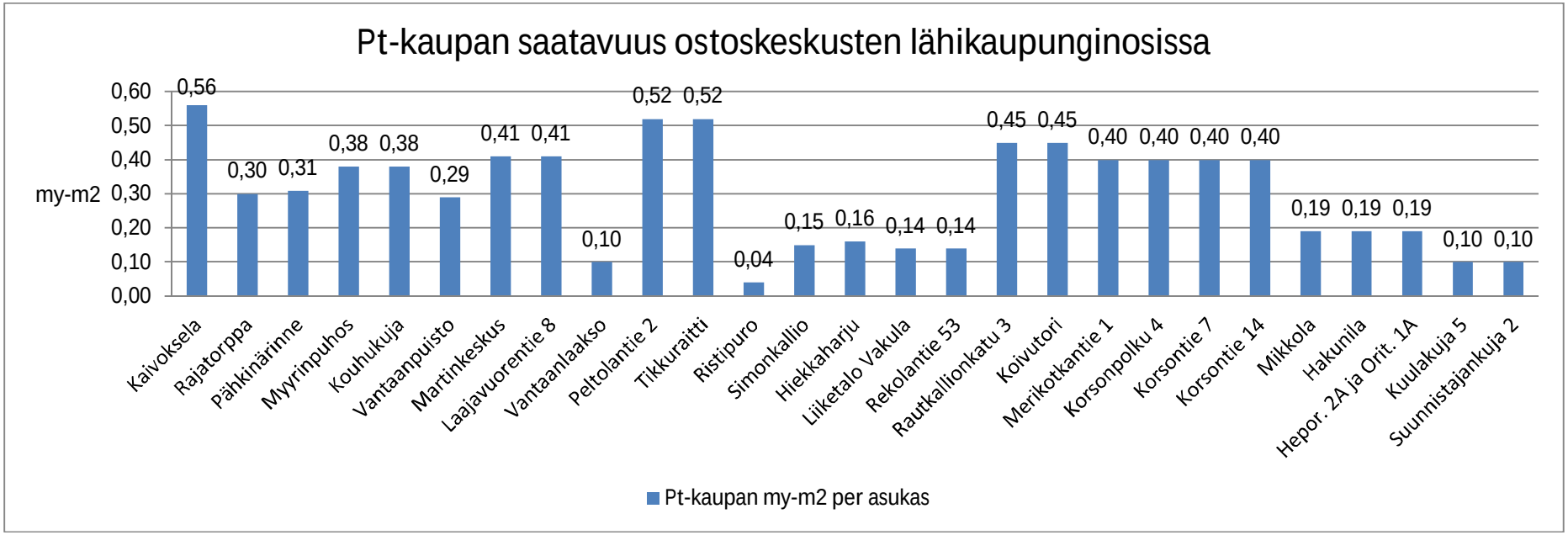


Kuva 4. Ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan saavutettavuuden lisääjänä alueellisesti tarkasteltuna. Kartassa on erikseen osoitettu kriittiset ostoskeskukset (AC Nielsen 2013, Digiroad 2014)

3.2 Päivittäistavarakaupan saatavuus

Seuraavaksi tarkastellaan ostoskeskusten merkitystä osana palveluverkkoa päivittäistavarakaupan saatavuuden näkökulmasta. Saatavuudella tarkoitetaan tässä päivittäistavarakaupan myymäläpinta-alaa suhteessa väestömäärään. Tällä tarkastelulla kuvataan ostoskeskusten lähikaupunginosien / palvelualueiden päivittäistavarakaupan palvelutasoa. Jos päivittäistavarakaupan myymäläpinta-ala verrattuna väestöön on kovin pieni, kuvaa se suhteellisesti heikompaa palvelutarjontaa. Keskimäärin Vantaalle sijoittuu 0,32 myymäläneliömetriä asukasta kohden.

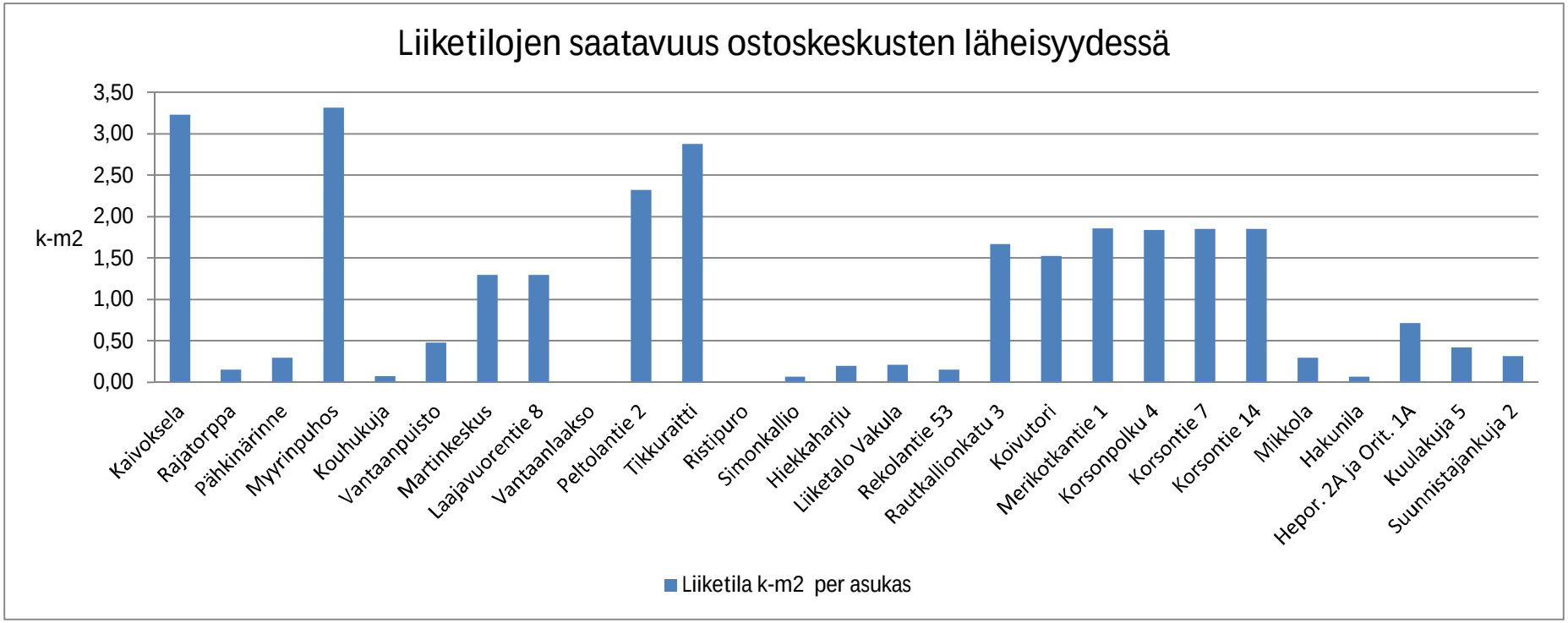
Koko Vantaata tarkasteltaessa ostoskeskusten merkitys päivittäistavarakaupan kokonaismäärästä on hyvin pieni. Vantaan päivittäistavarakaupan kokonaismäärä on 65 909 my-m^2, joista 7 338 my-m^2 sijoittuu ostoskeskuksiin, eli noin 11 prosenttia. Ostoskeskuksia sijoittuu sellaisille alueille, jolla on erinomainen päivittäistavarakaupan saatavuus (kuva 4). Näillä alueilla ostoskeskusten kehittäminen muuhun käyttöön ei vaikuta juurikaan palvelujen saatavuuteen. Tilanne on kuitenkin toinen Vantaanlaaksossa, Ristipurossa, Simonkalliossa, Hiekkaharjussa, Rekolantie 53:ssa, Mikkolassa, Hakunilassa, Heporinne 2A / Oritie 1A:ssa, Kuulakujalla 5:ssä ja Suunnistajakuja 2:ssa. Näillä alueilla päivittäistavarakaupan saatavuus on heikkoa ja kyseisten ostoskeskusten kehittäminen muuhun käyttöön heikentäisi saatavuutta edelleen, päivittäistavarakaupan jouduttua poistumaan kiinteistöistä.



Kuva 4. Päivittäistavarakaupan saatavuus ostoskeskusten lähikaupunginosissa / palvelualueilla tarkasteltuna (AC Nielsen 2013, kuntarekisterin väestöosa 1.6.2014)

3.3 Liiketilojen määrä

Ostoskeskusten lähiympäristön liiketilojen määrä suhteutettuna alueen asukasmäärään kuvaa hyvin alueen kaupallista toimintaa ja mahdollisuuksia. Kuvassa 5 on osoitettu liiketilojen määrä eri ostoskeskusten lähialueilla. Kuvasta on selkeästi nähtävissä kuinka niiden ostoskeskusten, jotka sijoittuvat suurimpiin alakeskuksiin (Myyrmäki, Martinlaakso, Tikkurila, Koivukylä ja Korso), läheisyyteen sijoittuu runsaasti liiketilaa. Tilanne on täysin erilainen paikalliskeskuksissa ja asuinaluilla. Liiketilojen määrä on pieni seuraavien ostoskeskusten lähiympäristössä: Rajatorppa, Pähkinärinne, Kuohukuja 2, Vantaanpuisto, Vantaanlaakso, Ristipuro, Simonkallio, Hiekkaharju, Liiketalo Vakula, Rekolantie 53, Mikkola, Hakunila, Kuulakuja 5 ja Suunnistajankuja 2. Kyseisten ostoskeskusten kehittäminen muuhun käyttöön aiheuttaisi jo nykyisellään vähäisten liiketilojen vähenemisen. Erityisen kriittinen Vantaanlaaksossa ja Ristipurossa, joiden lähettyvillä ei ole muita liiketiloja.



Kuva 5. Liiketilojen saatavuus ostoskeskusten lähiympäristössä. Lukuun ei ole laskettu itse ostoskeskuksen liiketiloja. (AC Nielsen 2013, kuntarekisterin väestöosa 1.6.2014)

3.4 Muut palvelut

Ostoskeskuksiin on sijoittunut usein myös kunnallisia ja seurakunnan palveluita. Varsinkin seurakunnan palvelut ovat vielä varsin yleisiä ostoskeskuksissa, mutta Vantaan kaupungin toimintaa on ostoskeskuksissa vähennetty vuosien aikana. Kunnalliset palvelut siirtyvät ostoskeskuksista pois usein samantyyppisistä syistä kuin kaupallisetkin.

4. Ostoskeskusten kehittämissuositukset palveluverkon näkökulmasta

Ostoskeskuksia kehitettäessä on tiedostettava niiden paikallinen palvelutarjoajan merkitys. Edellisen luvun tarkastelujen perusteella voidaan sanoa, että ostoskeskuksien merkitys koko Vantaan palvelurakenteessa on melko pieni. Sekä päivittäistavarakaupan saavutettavuuden ja saatavuuden että liiketilojen määrän suhteen ostoskeskusten merkitys palvelupaikkona on pienentynyt kaupallisten palveluiden sijoittuessa usein uudenlaisiin liikekiinteistöihin. Tässä selvityksessä osoitetaan kuitenkin myös kuinka osalla ostoskeskuksista on hyvin merkittävä rooli paikallisessa palveluverkossa. Nämä paikallisesti merkittävät ostoskeskukset eivät kilpaile lähipalveluiden tuottajina suurempien liikepaikkojen kanssa, vaan niille on muodostunut paikallinen asiakaskunta. Tällöin niiden liiketoiminta on usein myös kannattavaa ja jatkuvaa. Kyseisiä ostoskeskuskiinteistöjä mahdollisesti kehitettäessä onkin asemakaavassa tärkeää osoittaa korvaavat liiketilat palvelurakenteen säilyttämiseksi.

Palveluverkko kehittyy yleensä hyvin dynaamisesti ja palveluntuottajat tarjoavat palvelujaan kaupunkirakenteessa hyvin erilaisilla ratkaisuilla ja sijainneilla. Näin ollen ostoskeskuksia ei ole mahdollista arvottaa samaan tapaan välttämättöminä säilytettävinä kokonaisuuksina kuin esim. kulttuurihistoriallisten arvojen perusteella. Tällä tarkoitetaan sitä, että palveluverkon kannalta mikä tahansa Vantaan ostoskeskus on kehitettävissä muuhun käyttöön, jos paikallisen liiketilan (myös kohtuuhintaisen) määrä taataan lähialueella muilla ratkaisuilla.

Seuraavassa taulukossa (1) esitetään Vantaan ostoskeskukset luokiteltuna niiden merkittävyyden perusteella suhteessa paikalliseen palveluverkkoon (saavutettavuus ja saatavuus), liikekiinteistöihin ja yhdyskuntarakenteeseen. Ostoskeskuksille on osoitettu myös kehittämissuositukset (Taulukko 1).

Lähteet

Laitinen, Karitta & Eija Huuhka (2012). Vantaan ostoskeskukset 2011. *Aalto-yliopiston julkaisusarja, Aalto TT* 18/2012.

Rehunen, Antti, Ville Helminen, Petteri Kosonen, Arto Viinikka, Ossi Ahonen & Hanna Käyhkö (2014). Keskusta-alueet ja vähittäiskauppa kaupunkiseuduilla. *Ympäristöministeriön raportteja* 8/2014. 141 s.

Suomen kauppakeskusyhdistys (2013). Kauppakeskukset, Finnish Shopping Centers. <*http://www.kauppakeskusyhdistys.fi/attachements/2013-02-12T08-24-17189.pdf*>.

Taulukko 1. Vantaan ostoskeskusten merkittävyys paikallisessa palveluverkossa ja kehittämissuositukset (jaettu kolmeen luokkaan)

Ostoskeskus	Ostoskeskuksen merkittävyys paikallisessa palveluverkossa	Kehittämissuositus
Ristipuro		
Vantaanlaakso	Hyvin merkittävä (lähialuetta palveleva keskus, jonka purkaminen aiheuttaa aukon paikallisessa palvelurakenteessa)	Ostoskeskus muodostaa merkittävimmän tai ainoan osan paikallisesta palvelutarjonnasta ja sen toimintaedellytykset tulee taata joko nykyisissä tai kiinteistölle kehitettävissä liiketiloissa
Vantaanpuisto		
Rekolantie 53		
Mikkola		
Laajavuorentie 8		
Simonkallio		
Kuulakuja 5		
Suunnistajankuja 2		
Hakunila	Kohtalainen (lähialuetta palveleva keskus, jonka vaikutuspiirissä sijaitsee vaihtoehtoisia palvelukeskittymiä)	Ostoskeskus muodostaa tärkeän lisän paikallisessa palvelutarjonnassa. Ostoskeskuskiinteistöä kehitettäessä on liiketilojen riittävä määrä taattava lähialueella
Kaivoksela		
Pähkinärinne		
Rajatorppa		
Myyrinpuhos		
Kouhukuja 1		
Martinkeskus		
Peltolantie 2		
Tikkuraitti		
Hiekkaharju		
Liiketalo Vakula		
Rautkallionkatu 3		
Koivutori		
Merikotkantie 1		
Korsonpolku 4		
Korsontie 7		
Korsontie 14		
Heporinne 2A ja Oritie 1A	Vähäinen (lähialuetta palveleva keskus, jonka merkitys palvelurakenteessa on vähäinen)	Ostoskeskuksen kiinteistöä voidaan kehittää, ilman että paikallinen palvelutarjonta heikkenee oleellisesti



Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksia.

VANTAA

Vantaa

Vantaan ostarikortit

Nykytilan kuvaus käsittää kohteen perustiedot, kaavatilanteen ja yleiskuvauksen.

Luokituksiin on otettu Vantaan ostoskeskukset 1961-1986 sekä Vantaan modernin rakennuskannan in-ventoinnin 1930 – 1979 luokitukset.

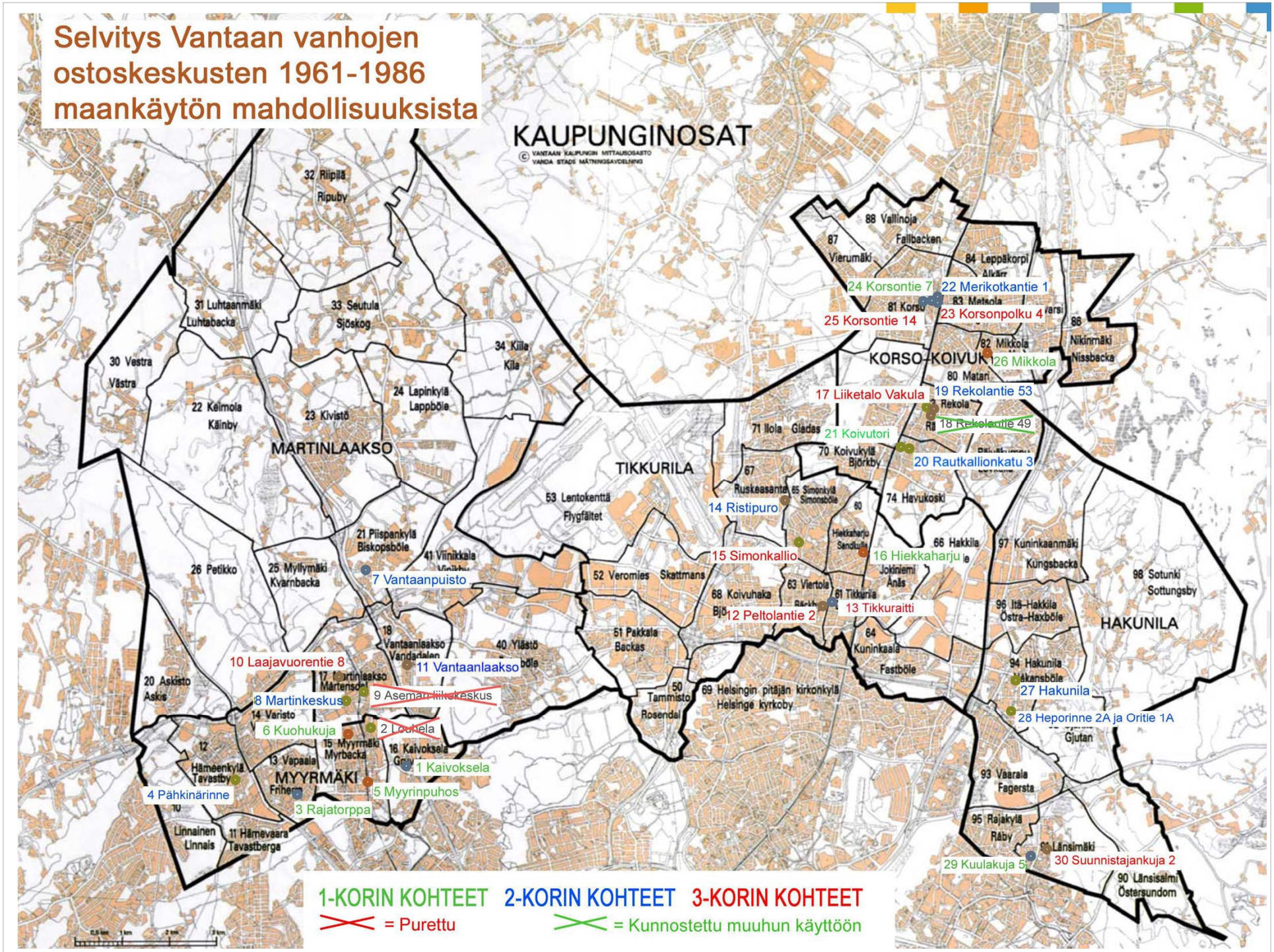
Selvityksissä on lueteltu mahdolliset aiemmin valmistuneet kaupalliset, rakennustekniset yms. selvitykset.

Arviointi on valmisteltu kaupungin eri tulosalueilla.

Kaupunkisuunnittelu / asemakaavoitus. Aluearkkitehtien valmistelema arvio kohteen liittymisestä / suhteesta ympäröivään kaupunkirakenteeseen, merkityksestä sosiaalisen kohtaamisen paikkana sekä kehittämisen mahdollisuuksista. (+ + +)
Kaupunkisuunnittelu/ yleiskaavoitus. Vantaan ostarit, osana palveluverkkoa – ostoskeskusten merkittävyyden arviointi ja kehittämissuositukset palveluverkon näkökulmasta. Merkittävyys paikallisessa palvelu-verkossa (+++).

Kaupunginmuseo
Kulttuurihistoriallinen luokitus vastaa kaupunginmuseon kulttuuriympäristötietokannan Kirstin luokittelua, jossa R1 kohteet ovat kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittäviä (tässä 3 pistettä), R2 kohteet ovat kulttuuri historiallisesti merkittäviä (tässä 2 pistettä) ja V kohteiden arvot ovat vaatimattomia tai kohde on purettu (tässä 1 tai 0 pistettä).

Rakennusvalvonta
Arvio kohteen kunnosta ja korjausmahdollisuuksista
Huono(turvallisuus ja terveys ovat vaarantuneet) tai heikko (tilanne huononee, ei taloudellisesti korjattavissa) (0).
Välttävä (edellyttää korjaavia muutoksia) (+).
Tyydyttävä (tilanne vakaa) (++)
Hyvä (+++)


Selvitys Vantaan vanhojen ostoskeskusten 1961-1986 maankäytön mahdollisuuksista
KAUPUNGINOSAT
© VANTAAN KAUPUNGIN MITTAUSOSASTO
VANDA STADS MÄTNINGSAVDELNING
MARTINLAAKSO
TIKKURILA
KORSO-KOIVUK
HAKUNILA
MYYRMÄKI
1 Kaivoksela
2 Louhela
3 Rajatorppa
4 Pähkinärinne
5 Myyrinpuhos
6 Kuohukuja
7 Vantaanpuisto
8 Martinkeskus
9 Aseman liikekeskus
10 Laajavuorentie 8
11 Vantaanlaakso
12 Peltolantie 2
13 Tikkuraitti
14 Ristipuro
15 Simonkallio
16 Hiekkaharju
17 Liiketalo Vakula
18 Rekolantie 49
19 Rekolantie 53
20 Rautkallionkatu 3
21 Koivutori
22 Merikotkantie 1
23 Korsonpolku 4
24 Korsontie 7
25 Korsontie 14
26 Mikkola
27 Hakunila
28 Heporinne 2A ja Oritie 1A
29 Kuulakuja 5
30 Suunnistajankuja 2
1-KORIN KOHTEET
2-KORIN KOHTEET
3-KORIN KOHTEET
= Purettu
= Kunnostettu muuhun käyttöön



1 kori, säilytettävät

Vantaan kaupungin paikallishistorian kannalta merkittävät ostoskeskukset, jotka ovat oleellinen osa alueen kaupunkirakennetta ja toimivat osana paikallista palveluverkkoa.

Kohteet, joiden säilymistä kaupunki pyrkii edistämään kehittämällä kaupunkirakennetta, palveluverkkoa ja asemakaavoittamalla.

1. Kaivokselan ostoskeskus

- 1962-65, arkkitehti Aarne Ehojoki
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: alueellisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Rakennus on Vantaan ensimmäisiä ostoskeskuksia.
- osa Kaivokselan arkkitehtonisesti merkittävää asuinaluetta









VANTAA


OSTOSKESKUS
EVIN Ravintola - Pizzeria
SACHS
moxley

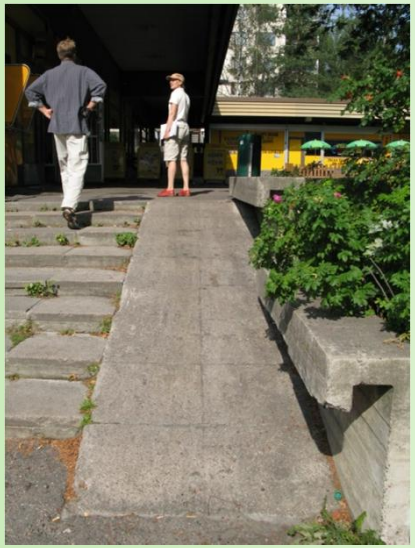



KAMPAAMO
KAMPAAMO

3. Rajatorpan ostoskeskus

- 1967 Arkkitehtuuritoimisto Hyvärinen & Harlo
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: alueellisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Erikokoiset rakennukset katettuine edusalueineen ja käytävineen luovat pienimittakaavaista ja miellyttävää lähiympäristöä.













5. Myyrinpuhos

- 1975, Arkkitehtuuritoimisto Pentti Ahola ja kumpp. / Eero Kostiainen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Rakennuksen vahvaotteinen arkkitehtuuri edustaa liikerakentamisessa harvinaista konstruktivismia.
- Ostoskeskus on kaupunkikuvallinen maamerkki radan varrella.












MYYRINPUISTO
TERVEYSTALO
TERVEYSTALO
MYYRMÄEN APTEEKKI
APTEEKKI
RAVINTOLA YÖPPARI

6. Kuohukuja 1

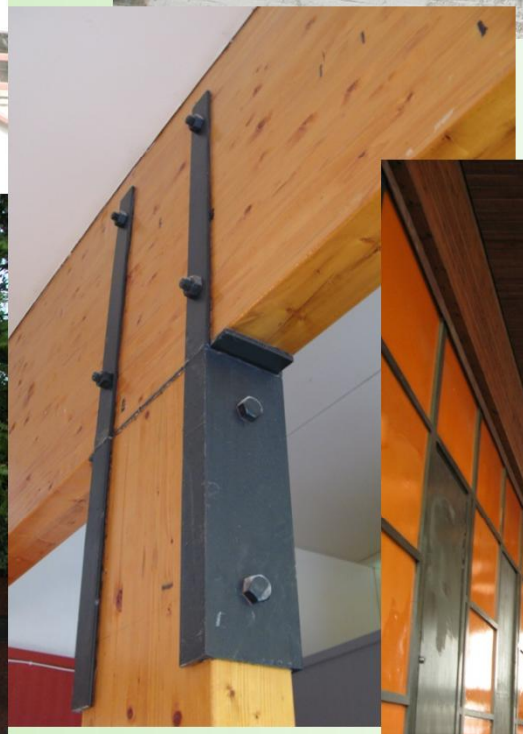
- 1972, Arkkitehtitoimisto Uniplan ky / Ilpo Hälvä
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jonka rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti.
- Rakennus edustaa 1960-70-lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeisteltyä parhaimmistoa.





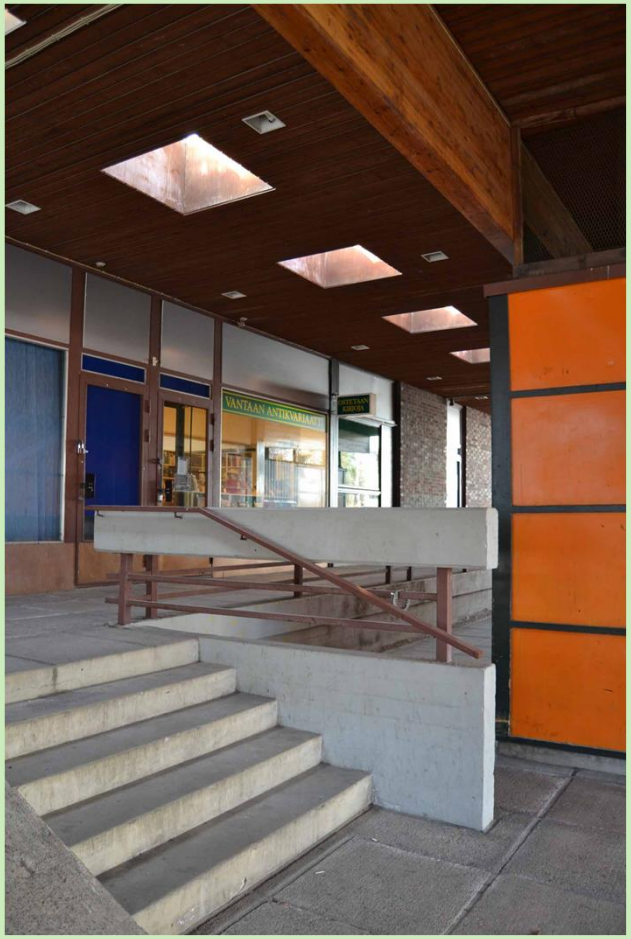

MARTINELLA






K MARKET
7-21
7-18
12-21









Vantaan kaupunki, esityksen tekijä

16. Hiekkaharjun ostoskeskus

- 1969 Arkkitehtuuritoimisto Salonen-Ylinen / arkkitehti Erkki Kuoppamäki
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jonka rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti.
- Rakennus edustaa 1960-70-lukujen ostoskeskuksille ominaisen liimapuuarkkitehtuurin viimeisteltyä parhaimmistoa.












BUCCIS
BAR · RESTAURANT
RAVINTOLA Buccis


7.-
7.-
12.-

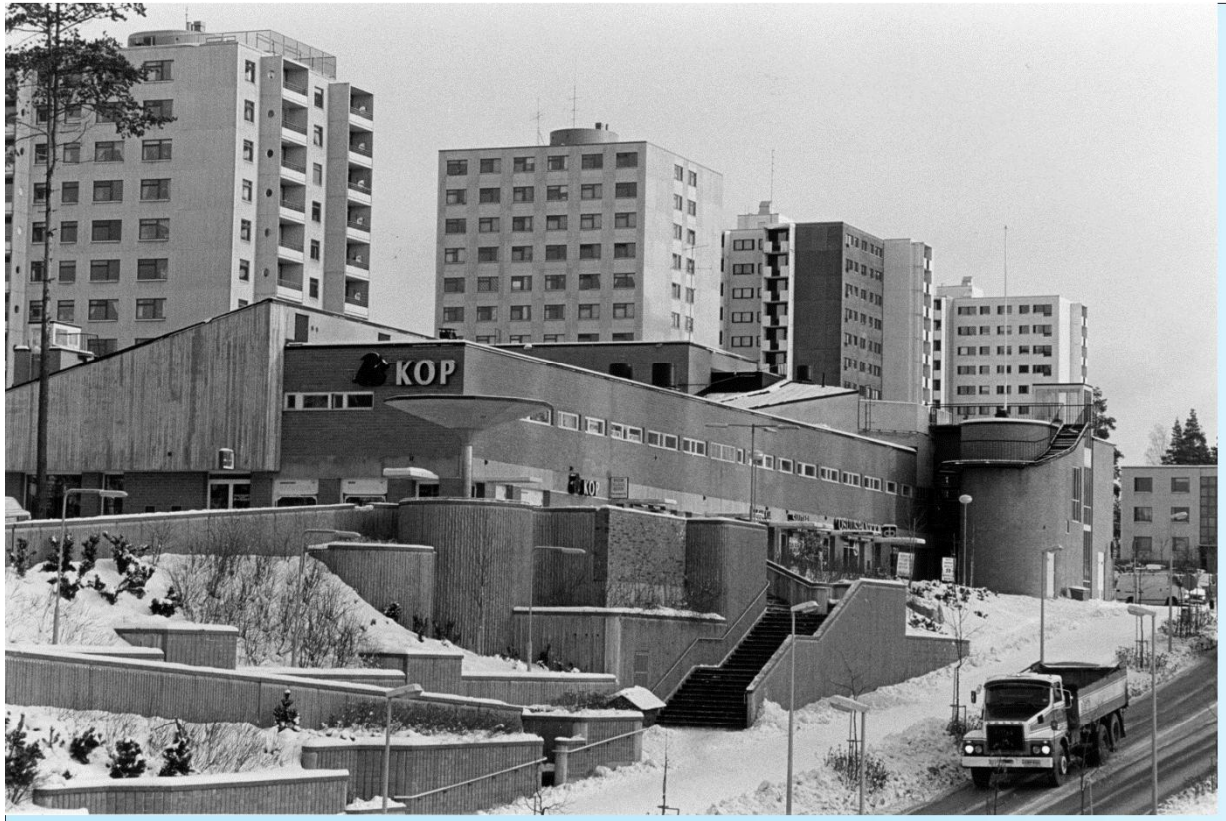
PARTURI-KAMPAAMO
PARTURI-KAMPAAMO

21. Koivutori

- 1981 Arkkitehtitoimisto Järvinen-Valjakka/ arkkitehdit Eero Valjakka ja Aarno Passoja (ARK 6/1982)
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: kohdetta ei tässä selvityksessä arvoteta
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A? –kohde, todennäköisesti merkittävä, mutta kohteen arvottaminen on kesken ja luokitus on siksi väliaikainen
- Tekijöiden näkemys 1980-luvun arkkitehtuurista ja sen arvoista ei ole vakiintunut, joten Koivutorin ostoskeskuksen arvottamiselle ei ole tässä kohderyhmässä riittäviä perusteita.






KOP




NUORISOTILA UNGDOMSLOKAL
KIOSKI


KIRJASTO BIBLIOTEK







VANTAA

24. Korsontie 7

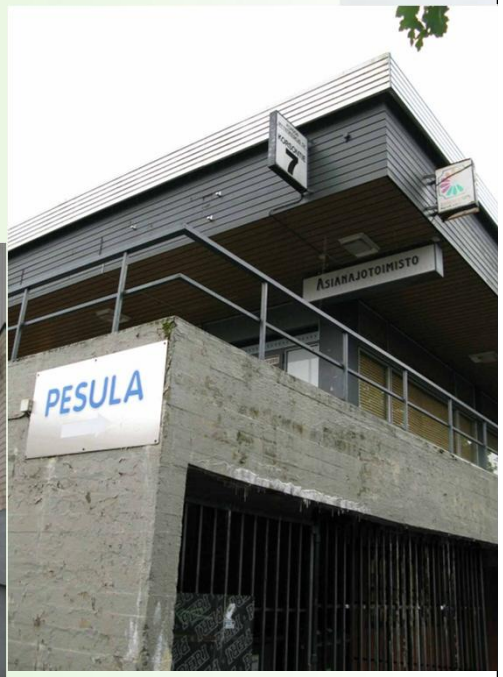
- 1967 arkkitehdit Eija-Leena ja Elja Airaksinen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: alueellisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Edustaa onnistuneesti 1960-luvun alun eleetöntä ja horisontaalilinjoja korostavaa ostoskeskusarkkitehtuuria.
- Rakennuksen pääjulkisivun, katon ja terassin porrastus muodostaa miellyttävää lähiympäristöä ja sitoo rakennuksen viereiseen jalankulkureittiin sekä naapurustoon.
- Liikerakennus on osa kaupunkikuvallisesti eheää 1960-luvun ostoskeskusryhmittymää Korsonpolun varrella.



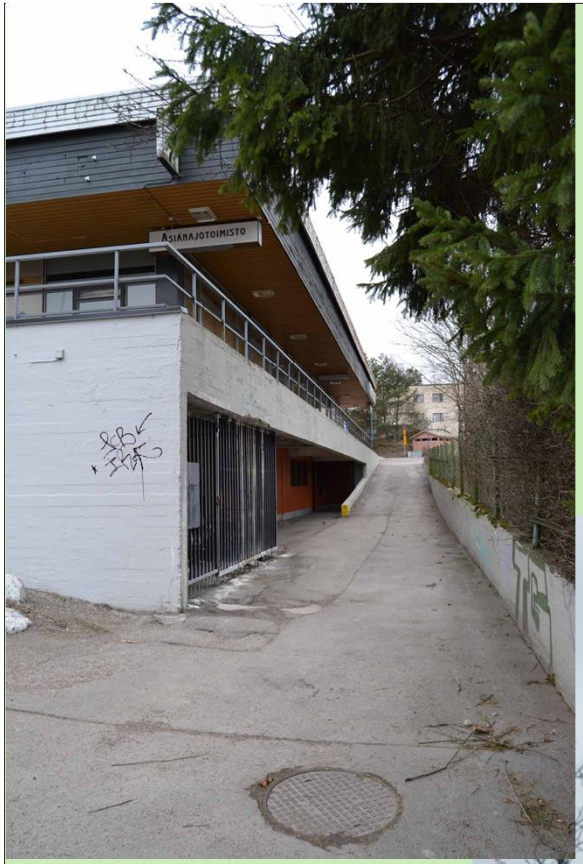







ASIANAJOTOIMISTO
PESULA


OPTIKKO
SILMÄLASEJA
HOYA







Vantaan kaupunki, esityksen

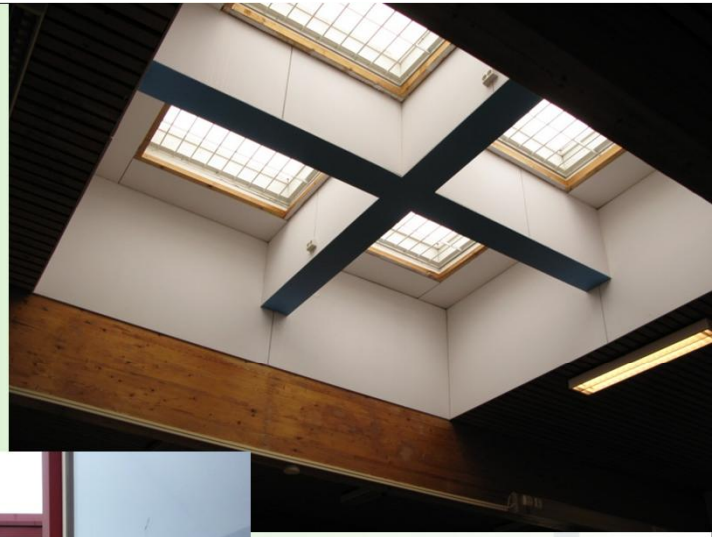
26. Mikkolan ostoskeskus

- 1971 arkkitehti Ilmo Valjakka
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: kansainvälisesti tai valtakunnallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Ostoskeskuksen toiminnallinen ja arkkitehtoninen idea on hyvin omaperäinen.
- Kokonaisuus edustaa 1970-luvun alun rationalistista arkkitehtuuria poikkeuksellisen tyylipuhtaasti. Moduuliajattelu on toteutettu johdonmukaisesti niin asemakaavan, rakennusten muodon ja pohjaratkaisun kuin julkisivujenkin tasolla.
- Ostoskeskus on poikkeuksellisen näyttävä ja harkittu arkkitehtoninen teos, jonka rakennusosat vaikuttavat tarkasti suunnitelluilta ja ne on toteutettu huolellisesti.

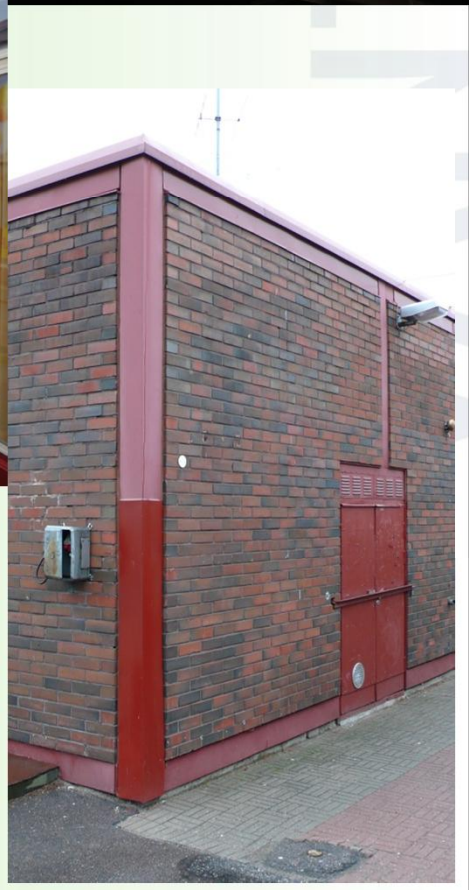









LAPIN KULTA
8.50
0.99





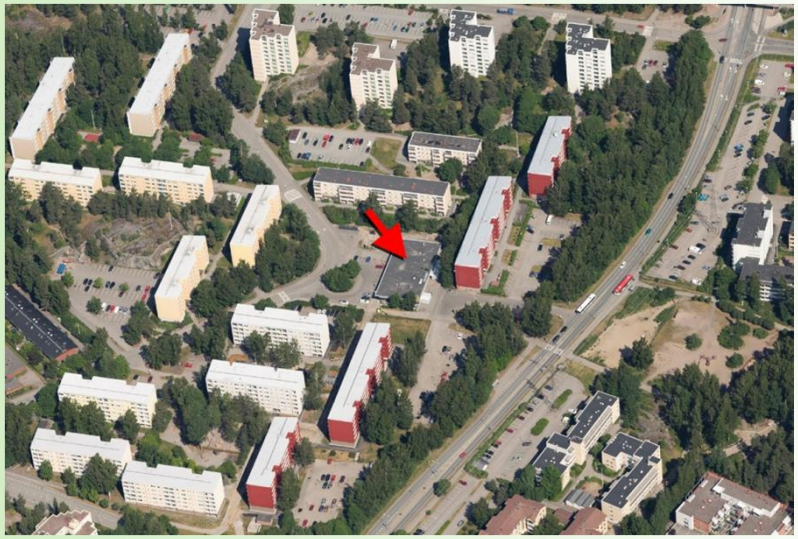

Violetti
Avoinna:
Tervetuloa!




LEGENDA
BAR
SINCE 1999

29. Kuulakuja 5

- 1972 Arkkitehtitoimisto Ruokosuo & co. / Kalevi Ruokosuo
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: alueellisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Ostoskeskus on niukoista ja harkituista aiheista muodostuva selkeä ja veistoksellinen kokonaisuus.
- Ostoskeskus ja kioski sen edustalla kuuluvat saman arkkitehdin suunnittelemaan asemakaavalliseen kokonaisuuteen.







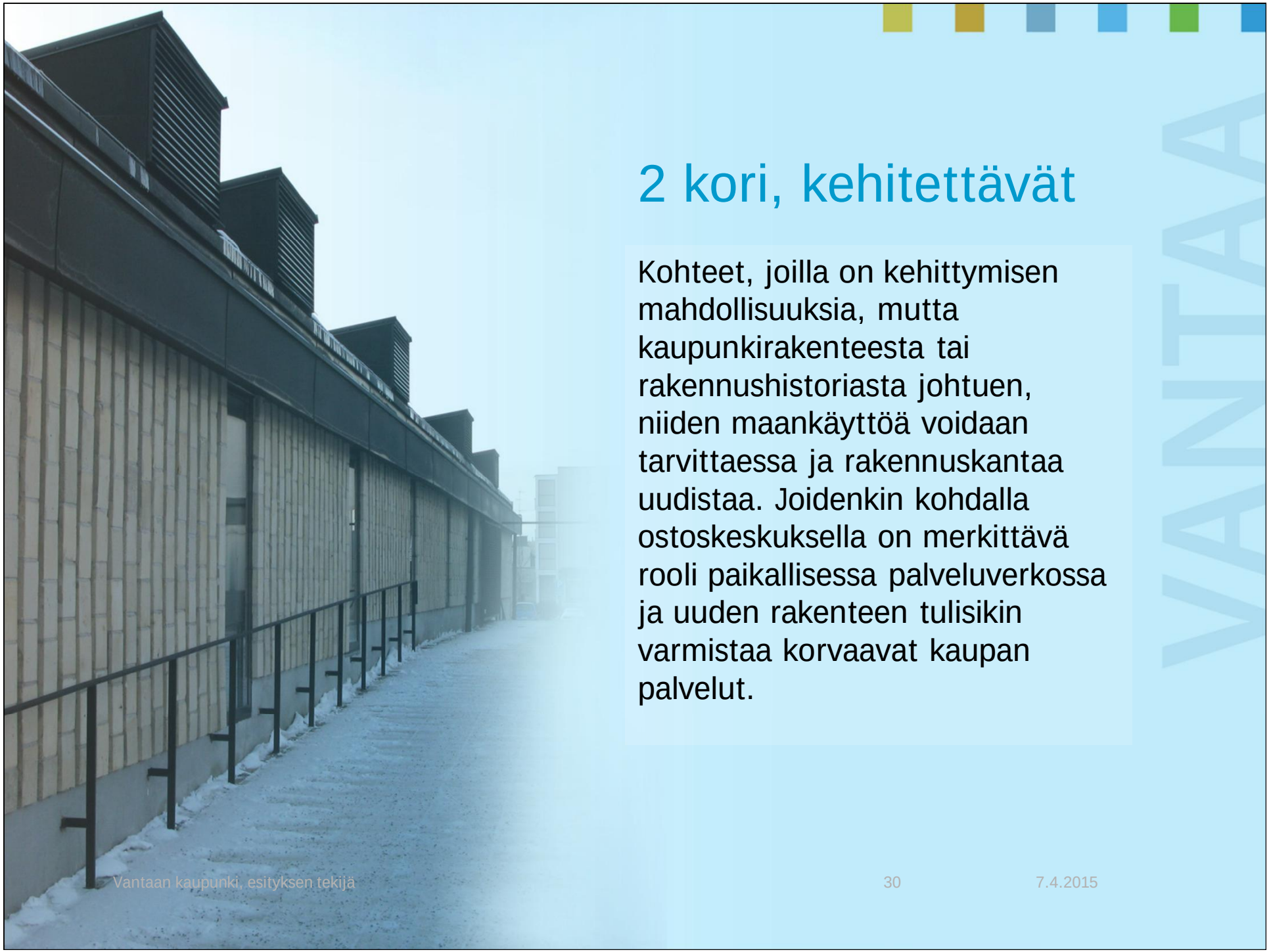



alepa
alepa




RAVINTOLA LANSITUPA
TERVETULOA


OPEN
FINPOWER
alepa

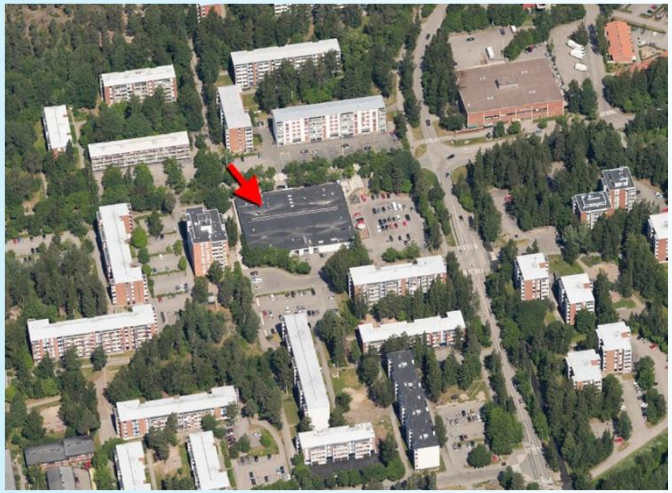


2 kori, kehitettävät

Kohteet, joilla on kehittymisen mahdollisuuksia, mutta kaupunkirakenteesta tai rakennushistoriasta johtuen, niiden maankäyttöä voidaan tarvittaessa ja rakennuskantaa uudistaa. Joidenkin kohdalla ostoskeskuksella on merkittävä rooli paikallisessa palveluverkossa ja uuden rakenteen tulisikin varmistaa korvaavat kaupan palvelut.

4. Pähkinärinteen ostoskeskus

- 1974, Arkkitehtitoimisto Erkki Karvinen Oy
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: paikallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A2 –kohde, lähiympäristön kannalta merkittävä
- Ostoskeskus sisäkäytävineen on osa Lammaslammentien ja risteävien jalankulkureittien muodostamaa, miellyttävää jalankulkuympäristöä.














K
SEVILLAN PARTURI

7. Vantaanpuiston ostoskeskus

- 1967 Arkkitehtuuritoimisto Aarne Ervi
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: alueellisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: B –kohde
- Ostoskeskus kuuluu Aarne Ervin suurelta osin suunnittelemaan Vantaanrinteen aluekokonaisuuteen.






VANTAANPUISTON OSTOSKESKUS
VANTAANPUISTON KUKKA


KK


KIOSKI
EXTRA
TAKI


FYSIKAALISIA
HOITOJA

8. Martinkeskus

- 1970, Arkkitehti Erkki Karvinen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: paikallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A2 –kohde, lähiympäristön kannalta merkittävä
- Martinkeskus on Suomen ensimmäisiä kauppakeskuksia, joka on vuonna 1970 edustanut kaupallisen rakentamisen kehityksen kärkeä.








KUKKIA
DELLA CASA







11. Vantaanlaakson ostoskeskus

- 1982, Arkkitehtitoimisto Björkstam, Heino, Kostiainen Ky / Eero Kostiainen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: vähäinen merkitys
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: B –kohde






K
3.50






OY DEPRO AB
NINAN SALONKI
PARTURI &
KAMPAAMO

14. Ristipuron ostoskeskus

- 1968 Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy, suunnitteluosasto / Jorma Lahti
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: vähäinen merkitys
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: B –kohde










K EXTRA


K EXTRA
HIGHWAY PUB
HIGHWAY PIZZA
Tikka & Tikka

20. Rautkallionkatu 3

- 1975 OTK arkkitehtiosasto (Kulutusosuuskuntien keskusliitto) / J. Ylihannu, Raimo Puronen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: paikallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A2 –kohde, lähiympäristön kannalta merkittävä
- Rakennus edustaa 1970-luvun alun umpinaista betoniarkkitehtuuria ja liittyy saumattomasti Havukosken asuinalueelta asemalle johtavaan betonirakenteiseen kevyen liikenteen siltaan.
- Rakennus on osa Havukosken asemakaavallista sommitelmaa. Havukoski on kulttuurihistoriallisesti merkittävä tiiviin lähiörakentamisen esimerkki.






Coca-Cola
Coca-Cola








PUB

19. Rekolantie 53

- 1984 arkkitehti Tapani Nironen (1918-2004)
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: vähäinen merkitys
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: B –kohde






UKK-409







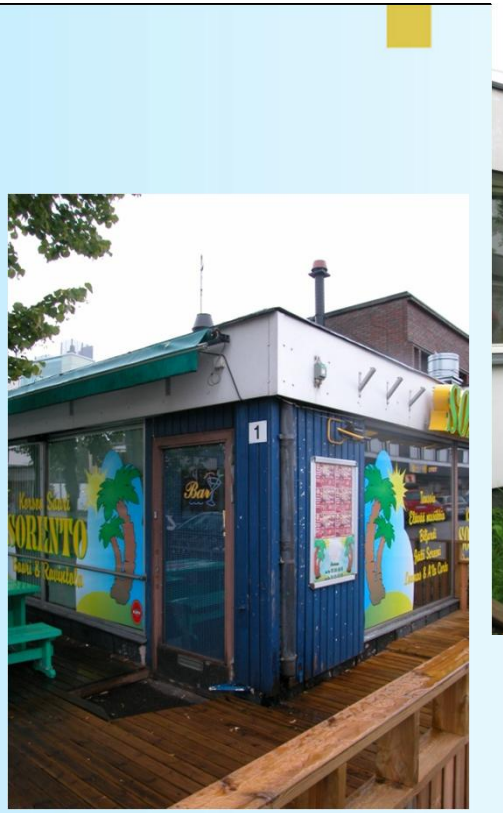
22. Merikotkantie 1

- 1961 arkkitehti Erik Anderson
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: alueellisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Liikerakennus edustaa siirtymävaihetta kyläkaupasta ostoskeskuksiin ja on osa kaupunkikuvallisesti eheää 1960-luvun ostoskeskusryhmittymää Korsonpolun varrella.
- Rakennuksen eriluonteiset julkisivut, sisäpiha ja edustan pieni tori muodostavat pienimittakaavaista ja miellyttävää lähiympäristöä.
- Liiketilojen ja asumisen yhdistämisestä muodostuu toiminnaltaan omintakeinen ja arkkitehtuuriltaan monipuolinen kokonaisuus.








SORENTO




SORENTO

27. Hakunilan ostoskeskus

- 1981 ja 1986 Arkkitehtitoimisto Erkki Karvinen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: paikallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A2 –kohde, lähiympäristön kannalta merkittävä
- Ostoskeskuksen toritaso on onnistunutta jalankulkuympäristöä. Monitasoratkaisu on ala- ja ylätasojen osalta keinotekoinen ja hankala, kun ympäröivä asuminen ja liikenne on toteutettu perinteisesti maantasossa.
- Hakunilan ostoskeskus osa Hakunilan tiivistä lähiörakennetta.





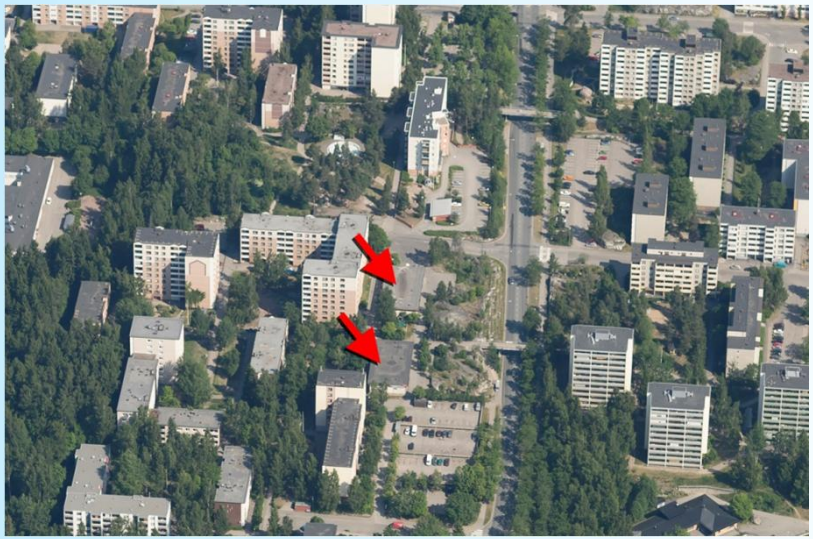

K K K
SUPERMARKET
KARAOKE
KARAOKE
KARAOKE


2.2m


RAVINTO PIILOPAIKKA
OSTOSKESKUS
Nordea

28. Heporinne 2A ja Oritie 1A

- 1977 Keskus-SATO Oy arkkitehtiosasto/ Kai Inberg
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: paikallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A2 –kohde, lähiympäristön kannalta merkittävä
- Rakennukset muodostavat parin. Niukoista aiheista muodostuvaa selkeää kokonaisuutta on toistettu identtisenä.
- Rakennukset luovat pienimittakaavaista ja miellyttävää lähiympäristöä.








SIWA
Kaksi Hanaa
Carlsberg
Carlsberg







3 kori, uudistettavat

Kohteet, joilla ei enää ole paikallishistoriallista, rakennushistoriallista tai kaupunkirakenteellista merkitystä. Rakennuksen käyttö ja maankäyttö ratkaistaan osana koko alueen kehittämistä.

10. Laajavuorentie 8

- 1975, Rakennustoimisto A. Puolimatka Oy, suunnitteluosasto / Jorma Lahti, rakennusarkkitehti
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: vähäinen merkitys
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: B –kohde








K SUPERMARKET
7-21
7-18


K SUPERMARKET



12. Peltolantie 2

- 1968 arkkitehti Pauli Sulonen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: vähäinen merkitys
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: B –kohde







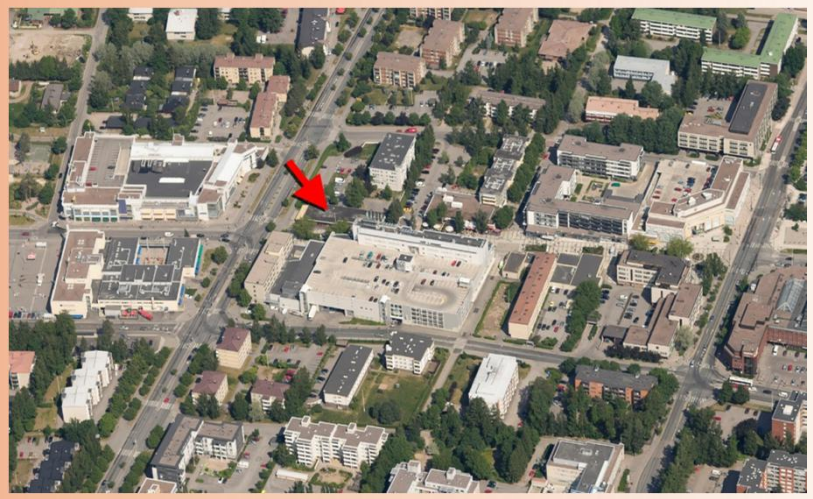

Kiinteistömaa





13. Tikkuraitti 17

- 1970 arkkitehti Pauli Sulonen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: alueellisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Rakennus edustaa eheää ja laadukasta 1960-luvun ostoskeskusarkkitehtuuria.
- Tikkuraitti 17 on kävelykadun ensimmäisiä toteutuneita rakennuksia.








kalenteripalvelu
kalenteripalvelu
kalenteripalvelu
KIRJAKAUPPA
TIKKURILAN
KIRJAKAUPPA
KIPA
KIPA
KIRJAKAUPPA
Fennia



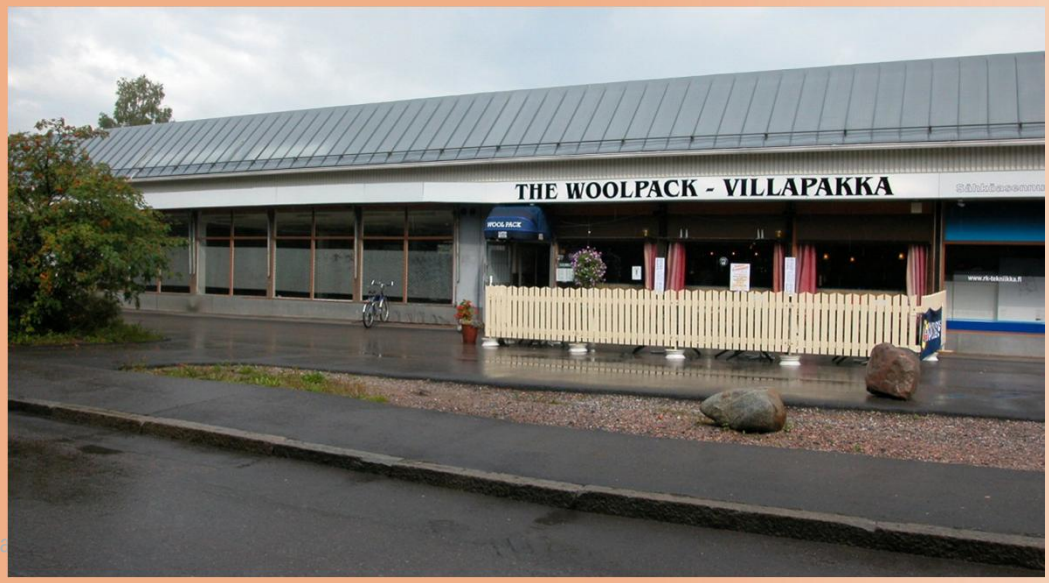

Rentun Ruusu
Rakolantie 56, Rekola
Kaikkea kivaa kotiin, parvekkeelle ja puutarhaan
Avoinna joka päivä!



17. Liiketalo Vakula

- 1961 1961 arkkitehti Dag Englund, 1971 arkkitehti Matti Koskinen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: paikallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A2 –kohde, lähiympäristön kannalta merkittävä












1118

23. Korsonpolku 4

- 1965 arkkitehdit Eija-Leena ja Elja Airaksinen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: alueellisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Edustaa onnistuneesti 1960-luvun alun eleetöntä ja horisontaalilinjoja korostavaa ostoskeskusarkkitehtuuria. Rakennuksen suunnittelu ja toteutus ovat seuranneet toisiaan vaivattoman oloisesti.
- Liikerakennus on osa kaupunkikuvallisesti eheää 1960-luvun ostoskeskusryhmittymää Korsonpolun varrella.





Vantaan kaupunki, esityksen tekijä


VATEX
Talous-
tavarat
VATEX
Asusteet
Lelut
VATEX
Meikit

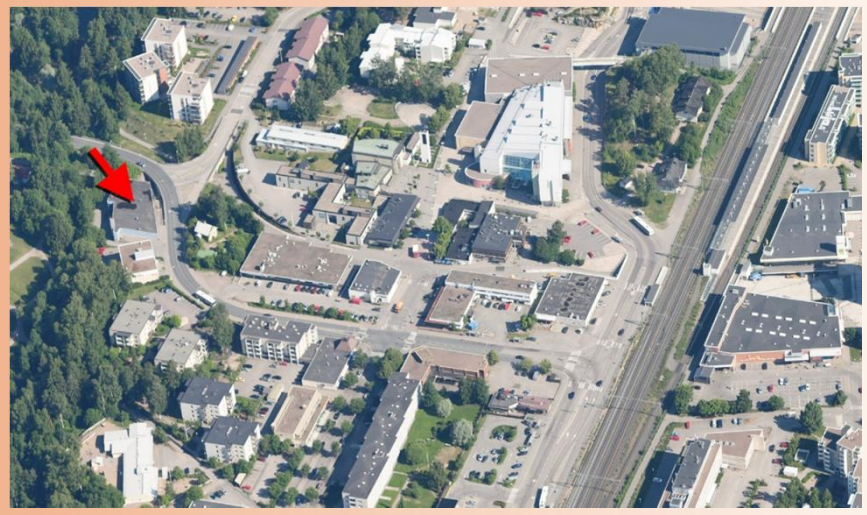

Lelut
VATEX
Meikit
Sähkö-
tarvikkeet




K
KORSON
KIRPPIS

25. Korsontie 14

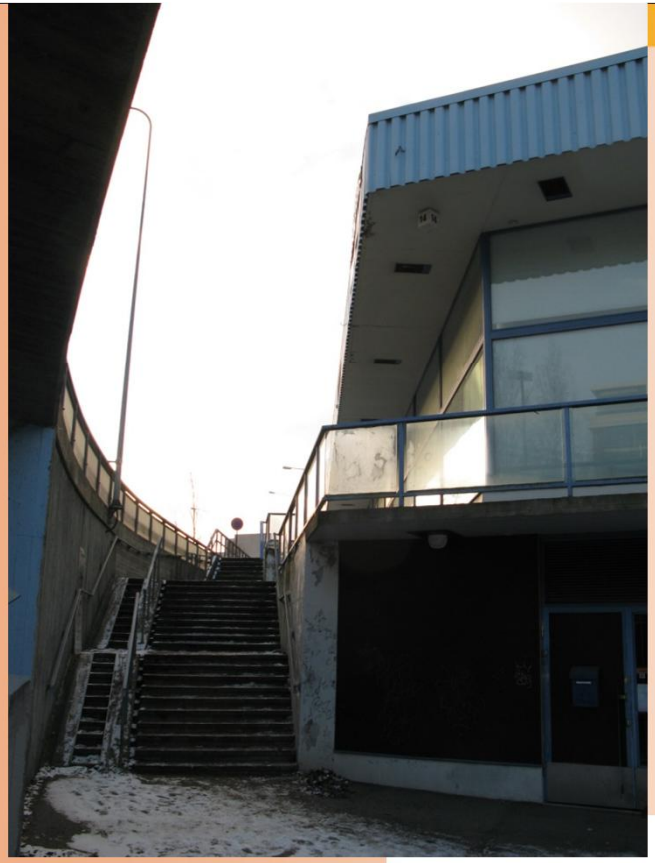
- 1975 arkkitehti Pekka Viitanen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: alueellisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A1, Vantaan rakennusperinnön kannalta merkittävä
- Ostoskeskus on omintakeinen ja paikoin veistoksellinen arkkitehtoninen teos.
















TakuuSähkö Oy
puh. 851 1771

30. Suunnistajankuja 2

- 1977 Kulutusosuuskuntien Keskusliitto, asunto-osasto / arkkitehti Esa Rantanen
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: vähäinen merkitys
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: B-kohde






valintatalo




valintatalo
avoinna
7-21
7-18
Hintatakuu
Tuoreus:auu
Laah takuu

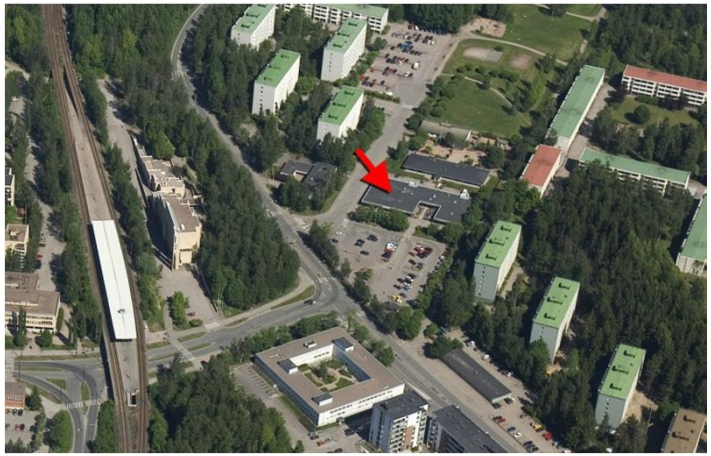

KIRJASTO BIBLIOTEK

Puretut



2. Louhelan ostoskeskus

- 1967, arkkitehti Aarne Ehojoki
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: paikallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A2 –kohde, lähiympäristön kannalta merkittävä
- Ostari on purettu ja korvattu uudella suuremmalla kauppakeskuksella.



9. Aseman liikekeskus (Martinlaakson liikekeskus II)

- 1975, Arkkitehtitoimisto Into Pyykkö Ky
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: paikallisesti merkittävä
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: A2 –kohde, lähiympäristön kannalta merkittävä
- Liikekeskus on purettu ja korvattu uudella suuremmalla kauppakeskuksella.



Kunnostettu muuhun käyttöön







7.4.2015

18. Rekolantie 49

- 1964 arkkitehti G. Malmström (1964), arkkitehtitoimisto Pauli Halonen (1973 laajennus)
- Luokitus Ostari-inventoinnissa: vähäinen merkitys
- Luokitus Vantaan modernin rakennuskannan inventoinnissa 1930-1979: B –kohde







10 § **Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 luonnoksesta / TLA**

VD/3081/00.04

TLA/MSI/SRU

Keravan kaupunginhallitus on asettanut Keravan yleiskaavan 2035 luonnoksen nähtäville 30.3–30.4.2015 ja pyytää siitä Vantaan kaupungin lausuntoa 30.4.2015 mennessä. Vantaan kaupunki on saanut jatkoaikaa siten, että lausunto voidaan antaa toukokuussa.

Keravan yleiskaava 2035 laaditaan koko Keravan alueelle ja sen päätavoitteena on Keravan yleiskaavan ajantasaistaminen ja uuden rakennusmaan löytäminen asunnoille ja yritystoiminnalle. Yleiskaava mahdollistaa 12 000 asukkaan lisäyksen vuosien 2014–2035 aikana. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.

Yleiskaavaluonnoksen aineisto on kokonaisuudessaan Keravan sivuilla:
http://www.kerava.fi/palvelut/asuinymp%C3%A4rist%C3%B6-ja-rakentaminen/kaavoitus/ajankohtaista-ja-n%C3%A4ht%C3%A4vill%C3%A4

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle annettavaksi liitteen mukainen lausunto Keravan yleiskaavan luonnoksesta.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Lausunto
- Lausuntopyyntö
- Kaavakartta
- Selostus

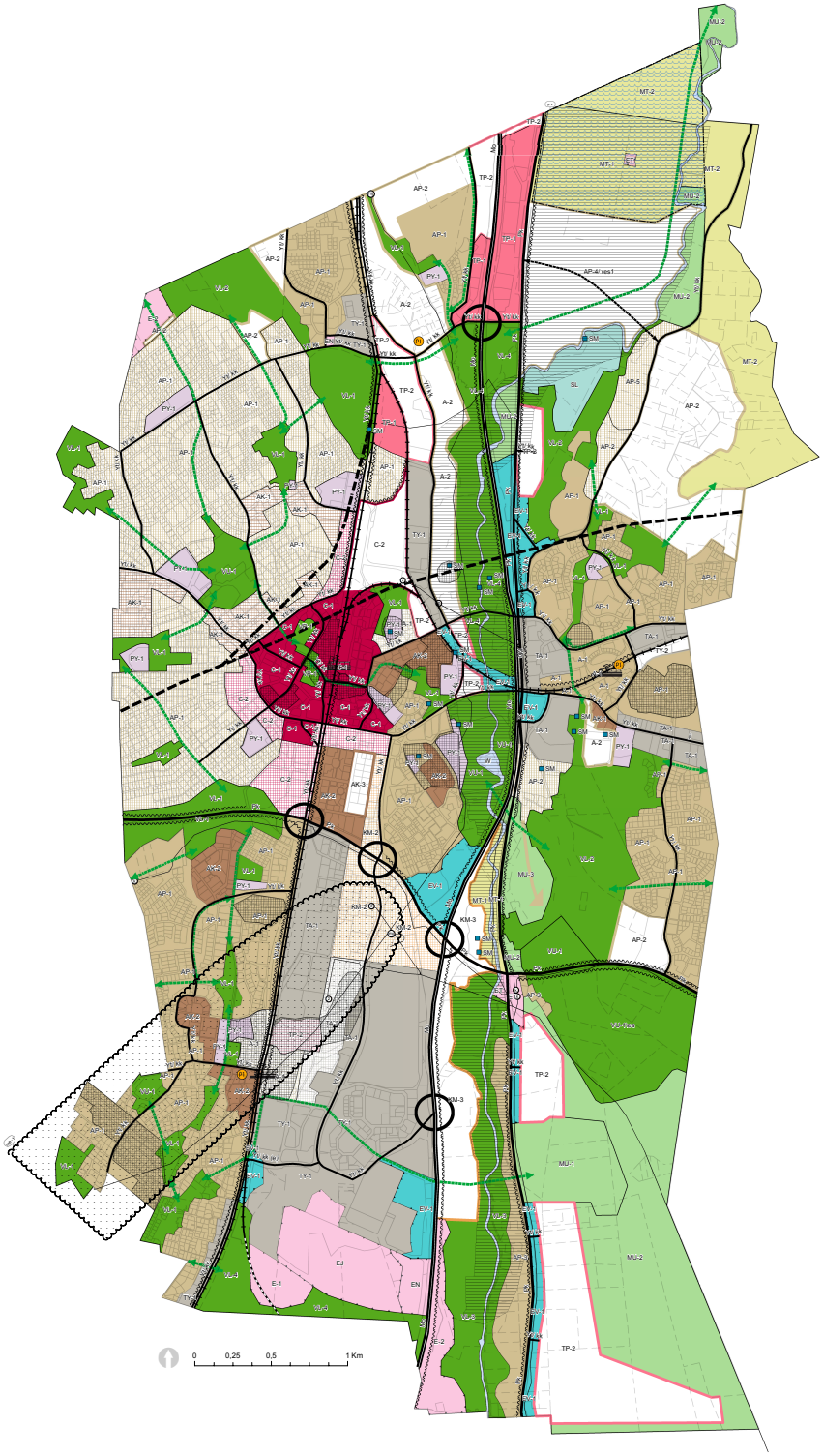
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
yleiskaavapäällikkö Mari Siivola, puh. 09 8392 2745, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

Yleiskaavaluonnos - Keravan yleiskaava 2035

09.03.2015 LUONNOS



Lausunto Keravan yleiskaavan 2035 luonnoksesta

Keravan yleiskaavan 2035 luonnos kuvaa riittävässä määrin suunnittelun tavoitteet ja lähtökohdat. Sen sijaan kaavaratkaisun perusteluja ja kaavan vaikutusten arviointia tulee tarkentaa merkittävästi. Vantaan on vaikea ottaa kantaa luonnoksessa esitettyihin ratkaisuihin niiden pintapuolisesta perustelusta ja puutteellisesta vaikutusten arvioinnista johtuen. Vantaa puuttuu lausunnossaan ainoastaan Vantaan ja Keravan raja-alueen maankäyttöön kartan perusteella.

Keravan eteläosiin, Vantaa rajan välittömään läheisyyteen, on osoitettu huomattava määrä uutta työpaikkarakentamista. Lahdentien itäpuolen asuntoaluevaraus on muutettu luonnoksessa työpaikka-alueeksi (TP-2) ja viheryhteydet sen poikki on poistettu. Työpaikkarakentaminen tulee suunnitella ja rajata siten, ettei siitä aiheudu haittaa Vantaan puoliselle asuntoalueelle. Kyseisen työpaikka-alueen ja Vantaan rajan väliin tulee osoittaa leveämpi viheralue. Lisäksi TP-2 alueen läpi tulee varata pohjois-etelä suuntainen viheryhteys Vantaan kaavoissa olevan virkistysalueen jatkeeksi yhteytenä Koukkukallion ja Keinukallion alueille.

Luonnoksessa on osoitettu Vantaan rajalle, Lahdenväylän itäpuolelle maa-aineksen läjitysalue (E-2). Kyseinen toiminta tulee aiheuttamaan huomattavan määrän raskasta liikennettä Vantaan puoleiselle Leppäkorventielle. Läjitystoiminnan, kuten muidenkaan eteläosien työpaikka-alueiden, liikennevaikutuksia Vantaalle ei ole arvioitu. Liikennevaikutukset ja laajan työpaikka-alueen vaikutukset hulevesiin tulee arvioida.

Luonnoksessa esitetään uusia merkittäviä kaupallisten palveluiden alueita (KM-3) Lahdenväylän itäpuolelle. Kyseinen kaupan ratkaisu ei perustu selvityksiin tai arviointeihin. Keravan tulee tehdä yleiskaavan KM-3 alueen rajaukseen, mitoitukseen ja kaupan laadun ohjaamiseen liittyvät selvitykset yleiskaavaehdotuksen pohjaksi.

Luonnoksessa Karhuntassuntien länsipää on merkitty paikalliseksi kokoojakaduksi, jolla raskas liikenne on linja-autoja lukuun ottamatta kielletty. Vantaa pitää tärkeänä tämän merkinnän säilymistä, sillä raskas liikenne ei saa suuntautua KerCan alueelta Saviontietä etelään kohti Vantaan asutusalueita.

Keravan eteläosaan, Vantaan rajalle kohdistuu seudullisia maankäytön kehittämispaineita, joita kaavaluonnoksessa ei ole ratkaistu. Keravan tulee ottaa yleiskaavatyössään kantaa kokonaisuuteen, jossa ohjataan Vallinojan asemanseudun kehittämistä, jätteenkäsittelyaseman suoja- ja laajentumistarpeita sekä maakunnallista viheryhteystarvetta.

Vantaan yleiskaavassa on asemavaraus Vallinojalla, Korson ja Savion asemien välissä. Aseman ympäristöön on osoitettu yleiskaavassa runsaasti uutta asumista. Helsingin seudun maankäyttösuunnitelmassa (MASU) alue on osoitettu ensisijaisesti kehitettäväksi vyöhykkeeksi. Koska merkittävä osa aseman lähivaikutusalueesta sijaitsee Keravan puolella, Vantaa katsoo, että Keravan tulisi tutkia asumisen mahdollisuudet aseman lähialueella.

Yleiskaavaluonnoksessa Vallinojan mahdollisen asemanseudun vaikutusalueelle on osoitettu maa-aineksen läjitysalue (E-1), mikä toteutuessaan estäisi asemanseudun kehittämisen Keravan puolella. Tämä Vantaan rajan ja Keravan jätteenkäsittelyalueen väliin jäävä alue on aiemmissa suunnitelmissa varattu viheralueeksi. Vantaa katsoo, että Keravan kaatopaikkatoiminta tarvitsee riittävän leveän vihervyöhykkeen suojaamaan siitä aiheutuvia haittoja. Uusi E-1 alue tulee poistaa yleiskaavasta.

Maakuntakaavan poikittainen viheryhteystarve Vantaan ja Keravan rajaseudulla tulee tutkia Keravan yleiskaavassa, koska Vantaan puolella seuraava maakunnallinen viheryhteys pääradan ja Lahdenteiden poikki on vasta Korson eteläpuolella. Pääradan länsipuolella maakunnallinen viheryhteys on yleiskaavaluonnoksessa

osoitettu virkistysalueena Nissinojan varressa, mutta sen jatkuminen radan poikki on sen sijaan osoitettu vain yhteystarpeina. Viheryhteys Tuijantien kohdalla on teoreettinen, koska molemmin puolin rajaa se on asuntokatu. Karhuntassuntien kohdalle osoitettu viheryhteystarve sijoittuu radan itäpuolella teollisuusalueiden keskelle. Yleiskaavassa viheryhteys on tutkittava ja osoitettava aluevarauksina, jotta sen toteutuminen Keravan puolella voidaan varmistaa.

KERAVAN YLEISKAAVA 2035






Keravan kaupunki

Maankäyttöpalvelut

19.03.2015

Yleiskaavaluonnos, selostus

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 10 §

SISÄLLYSLUETTELO

TIIVISTELMÄ 5

Suunnittelualue 5

Kaavan tarkoitus 5

Yleiskaavan keskeiset tavoitteet 6

Yleiskaavan keskeinen sisältö 7

Yleiskaavan valmistelu ja suunnittelun vaiheet 9

Tiedottaminen ja osallistuminen 9

Suunnitelmat ja selvitykset 9

SUUNNITTELUTILANNE 11

Maakuntakaava 11

Yleiskaava ja asemakaavat 12

Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot 12

LÄHTÖKOHDAT 13

Yleiskuvaus 13

Työpaikat ja palvelut 13

Työpaikat 13

Palvelut 15

Asuminen 16

Liikenne 19

Tie - ja raideliikenne 19

Joukkoliikenne 21

Jalankulku- ja pyöräily 21

Yhdyskuntatekniikka 23
Maaperä ja rakennettavuus 23
Maanomistus 24
Virkistysalueet 24
Luonnonympäristö 27
Luonnon yleispiirteet 27
Luontodirektiivin lajit 27
Muut merkittävät luontokohteet 28
Ekologiset yhteydet 28
Pohjavesi ja vesistöt 29
Hulevedet ja valuma-alueet 32
Maisema 32
Kulttuurihistorialliset alueet ja kohteet 32
Maisemahäiriöt 34
Muinaisjäännökset 36
YLEISKAAVAN KUVAUS 37
Yleisperustelu ja kaavakartan kuvaus 37
Ympäristön häiriötekijät 37
Kokonaismitoitus 38
Yleiskaavan merkit ja määräykset 38
Keskustat, palvelut, työpaikat 39
Asuminen, virkistysalueet 41
Teollisuus, varastointi, erityisalueet 45
Erityisalueet 46
Maa- ja metsätalous 47

Liikenne 48
Luonnonvarat....49
Kulttuurimaisema....50
Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella....51
VAIKUTUSTEN ARVIOINTI.... 54
Vaikutukset viheralueisiin ja -yhteyksiin....54
Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön 55
Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon....58
Vaikutukset luontoon 61
Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen 61
Vaikutukset taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön 62
YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN 63
Aikataulu ja toteutusvaiheet....63
LÄHTEET.... 65

Liitteet

Liite 1. Keravan voimassa oleva yleiskaavayhdistelmä (2/ 2015)

Liite 2. Asemakaavoitetun alueen laajuus ja voimassa olevat rakennuskiellot (2/ 2015)

Liite 3. Keravan kaupunginosat.

Liite 4. Liikuntapaikat Keravalla (2/ 2015).

Liite 5. Kaupallisten palvelujen keskittyminen (YKR/ SYKE 2013).

Liite 6. Koulut ja päiväkodit Keravalla (2/ 2015).

Liite 7. Yhdistelmämelukartat, päivä ja yö (SITO 2014).

Liite 8. Tärinäherkät alueet (SITO 2014).

Liite 9. Joukkoliikenne (SITO 2014).

Liite 10. Keravan vesihuolto sekä maakaasu- ja sähköverkosto (2/ 2015).

Liite 11. Hulevesiviemäriverkosto (2015) ja vuoteen 2035 mennessä tarvittavat viivytyssijainnit (FCG 2014).

Liite 12. Keravan maaperä.

Liite 13. Pilaantunut maaperä (SYKE 2012).

Liite 14. Keravan kaupungin omistamat alueet (2/ 2015).

Liite 15. Arvokkaat luontokohteet (Enviro 2014)

Liite 16. Kulttuurihistoriallisesti tärkeimmät alueet ja kohteet, suojellut rakennuskohteet.

Liite 17. Suojellut rakennukset (Keravan kaupunki & Arkkitehtitoimisto Lehto Pelkonen Valkama Oy 2003).

Liite 18. Muinaisjäännökset Keravalla (Kunnas, Olli 2015).

Liite 19. Muutokset v. 2015 voimassa olleeseen Keravan yleiskaavayhdistelmään (YK3 ja YK 4), kartta ja taulukko.

Liite 20. Tie- ja raideliikenteestä aiheutuva melu ja meluntorjuntatarpeet v. 2035

Liite 21. Hulevesien valuma-alueet ja viivytysaltaiden ohjeelliset sijainnit (FCG 2014).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saadut mielipiteet ja lausunnot (vastineraportti)

TIIVISTELMÄ

Suunnittelualue

Yleiskaava laaditaan koko Keravan alueelle (kuva 1). Alueen laajuus on noin 30 km². Keravan naapurikuntia ovat Sipoo, Vantaa ja Tuusula. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti (Peltomäki 2013)

Kaavan tarkoitus

Yleiskaavan tarkistuksen päätavoitteena on Keravan yleiskaavan ajantasaistaminen ja keskeistä on löytää uutta rakennusmaata asunto- sekä yritysrakentamiseen. Yleiskaavan avulla selvitetään lisäksi vaihtoehtoja koskien mm. uusien asuin- sekä yritysalueiden sovittamista yhteen kaupungin viheralue- ja palveluverkoston kanssa. Yleiskaava laaditaan oikeusvaikutteisena. Samalla kun Keravan yleiskaavan 2035 laatiminen käynnistettiin, keskeytettiin aiemmin Keravalla työn alla olleiden osayleiskaavojen laadinta.

Yleiskaavan keskeiset tavoitteet

Tavoitteita yleiskaavan sisällölle asettaa usea eri taho. Taulukoissa 1, 2 ja 3 on eritelty tarkemmin yleiskaavaan keskeisimmin vaikuttavat tavoitteet. Tavoitteet on eritelty tahoittain ja lisäksi on esitetty, kuinka yleiskaava vastaa tavoitteeseen.

Taulukko 1. Valtakunnallisten maankäyttötavoitteiden kautta syntyvät tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	
Tavoite	Tavoitteen saavuttaminen
• Perusteltu väestönkehitysarvio suunnittelun taustalla.	Väestönkehitysarvio perustuu kaupungin asettamiin tavoitteisiin (Strategia 2020).
• Kaavaa laadittaessa tulee varmistaa palvelujen saavutettavuutta edistävä keskusjärjestelmä, palveluverkko sekä selvittää vähittäiskaupan suuryksiköiden sijoittuminen.	Kaavaa laadittaessa on selvitetty PY-alueiden tarve ja tarve laajentaa keskusta-aluetta. Vähittäiskaupan suuryksiköt tullaan sijoittamaan C- alueelle ja KM-alueelle. KM-alueen laajuus tullaan tarkistamaan aluetta varten laadittavan selvityksen valmistuttua.
• Uudet huomattavat asuin-, työpaikka- tai palvelutoimintojen alueet sijoitettava olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.	Uudet asuin-, työpaikka- ja palvelutoiminnot on sijoitettu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.
• Uusia asuinalueita ei saa sijoittaa melualueille ilman, että varmistetaan riittävä melutorjunta.	Melulle herkät toiminnot on pääsääntöisesti sijoitettu kauemmas melulähteestä. Osalle meluherkkien toimintojen alueista on myös osoitettu meluntorjuntatarpeita.
• Alueidenkäytössä tulee varmistaa valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvojen säilyminen.	Yleiskaavakartalla on osoitettu kaupunki- ja kyläkuvallisesti arvokkaiden alueiden sijainnit. Lisäksi kartalla on osoitettu valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaat maisema-alueet. Merkittävät luontokohteet pyritään säilyttämään kaavaratkaisuin.
• Yleistavoitteena on edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakennetta.	Uusi asunto- ja työpaikkarakentaminen on sijoitettu liikenteellisesti hyville sijainneille. Yhdyskuntarakenne on kokonaisuudessaan raideliikenteeseen tukeutuva.

Taulukko 2. Maakuntakaavan kautta syntyvät tavoitteet

Maakuntakaava	
Tavoite	Tavoitteen saavuttaminen
• Keravan taajama-alueen laajenemissuunta on pohjoisessa Tuusulan suunta.	Yleiskaavassa on esitetty AP- ja TP-alueiden laajentaminen Tuusulan rajan suuntaan.
• Keravan alueelle sijoittuu kolme kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta, tietä tai kohdetta (vankilan ympäristö, Savion juna-aseman ympäristö sekä osa Keravan juna-aseman ympäristö).	Kyseiset alueet sijoittuvat joko maisemallisesti tai kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaiden alueiden alueelle ja ne on siten osoitettu kaavakartassa.
• Keskustatoimintojen alue on merkitty maakuntakaavassa Keravan keskustaan, juna-aseman tuntumaan. Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö on esitetty sijoittuvaksi maantie 148 ja Lahdentien risteyksen tuntumaan.	Keskusta on merkitty keskustatoimintojen alueeksi, maantie 148 ja Lahdenväylän tuntumaan on esitetty kaupallisten palvelujen alue (KM-alue). KM- alueen rajaus tullaan tarkistamaan aluetta varten laadittavan selvityksen valmistuttua.
• Keravan alueelle on osoitettu viheryhteystarpeita	Yleiskaavassa esitetyt viheryhteystarpeet ovat maakuntakaavan mukaisia.
• Keravan alueelle on osoitettu lentomelualue	Lentomelualueelle ei ole sijoitettu uutta mittavaa asutusta tai muita herkkiä toimintoja.
• Keravan alueelle on osoitettu useita erilaisia merkintöjä, esim. jätehuollolle sekä energialuollolle.	Yleiskaavassa esitetyt alue-/ toimintovaraukset on esitetty maakuntakaavan mukaisesti.
• Keravan keskusta on merkitty keskustapalvelujen alueeksi.	Keskustapalvelut on keskitetty yleiskaavaluonnoksessa Keravan keskustaan.
• Keskustan alue kohti pohjoista ja itää on osoitettu tiivistämisalueiksi.	Yleiskaavassa kyseisille alueille on esitetty tiivistämistä.

Taulukko 3. Kaupungin Strategian kautta syntyvät tavoitteet.

Kaupungin strategia 2020	
Tavoite	Tavoitteen saavuttaminen
• Hallittu väestönkasvu.	Mahdollistetaan asemakaavojen laatiminen useille alueille ja tiivistetään jo olevaa yhdyskuntarakennetta.
• Monipuolisen asuntokannan mahdollistaminen	Yleiskaavassa osoitetaan useita AK, A ja AP-alueita sekä laajennetaan C-aluetta. C-alueelle on mahdollista sijoittaa kaupallisten palvelujen lisäksi keskustamaista asumista.
• Pyöräilyn ja jalankulun lisäämisen mahdollistaminen	Pyöräilyn ja jalankulun mahdollisuuksia parannetaan päivitetyn liikennejärjestelmäsuunnitelman kautta.
• Kaavoitettavan maan ja viheralueiden riittävyys	Yleiskaavan kautta on tutkittu uusien alueiden ottamista asemakaavoitettaviksi ja tavoitteena on sijoittaa viheralueita asuinalueiden sisälle.
• Tasapainoinen, taloudellinen ja ympäristöä säästävä yhdyskuntarakenne	Yleiskaavassa esitetty yhdyskuntarakenne on jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen sekä yhdyskuntatekniikkaan tukeutuvaa ja perustuu hyviin kulkuyhteyksiin.
• Työpaikkaomavaraisuuden nostaminen	Yleiskaavassa osoitetaan erityisesti Lahdentien varteen uusia yritysalueita. Lisäksi KM-alueen osoittaminen ja keskusta-alueen laajentaminen mahdollistaa työpaikkojen sijoittumisen aiempaa laajemmalle alueelle.
• Kaupungin vetovoiman vahvistaminen	Kaupungin vetovoima vahvistuu uusien näkyville paikoille sijoitettujen yritysten sekä monipuolisten asuinalueiden kautta. Juna-aseman avaaminen Ahjoon lisää alueen houkuttelevuutta.
• Ympäristöhaittojen torjuminen	Ympäristöhaittoja torjutaan mm. uuden asumisen sijoittelulla, liikennerakaisuin sekä tulvariskien hallinnan kautta. Yleiskaavassa uusi asuminen osoitetaan jo rakennettujen alueiden yhteyteen ja sijainneille, joilla melu ei ole liian kova. Rakentaminen on osoitettu pääsääntöisesti alueille, joilla ei ole merkittäviä ympäristöarvoja. Yleiskaavaratkaisuin pyritään vähentämään tarvetta yksityisautoiluun. Liikennejärjestelmäselvityksen osana on selvitetty jalankunku-ja pyöräilymahdollisuuksien parantamista. Ahjon juna-aseman ottaminen henkilöliikennekäyttöön lisää julkisten kulkumuotojen käyttöä. Hulevesiselvityksessä on esitetty viivytysaltaiden sijainnit ja viivytysaltailla vähennetään kaupunkitulvien riskiä.

Yleiskaavan keskeinen sisältö

Yleiskaava esittää kehityssuunnat sekä lähtökohdat tulevalle maankäytölle. Yleiskaavan ohjatessa asemakaavoitusta, se asettaa tavoitteet tulevalle asemakaavoitukselle. Keravan yleiskaavassa 2035 on osoitettu asumisen alueet, keskusta-alueet, viheralueet, kaupan alueet, elinkeinojen ja palveluiden alueet. Lisäksi on osoitettu liikenneverkko, kiinteät muinaisjäännökset sekä kulttuurihistoriallisesti merkittävät alueet.

Yleiskaavan kautta on pyritty mahdollistamaan väestönkasvu ja uusien työpaikkojen syntyminen. Yleiskaavassa osoitetaan uusia ja olennaisesti muuttuvia, pienin toimenpitein kehitettäviä ja nykyisellään säilyviä asumista ja työpaikkoja sisältäviä alueita (taulukot 4 ja 5). Yleiskaava mahdollistaa Keravan asukasmäärän kasvun 12 000 henkilöllä vuosien 2014-2035 aikana (taulukko 6).

Taulukko 4. Asumisen merkinnät

Asumiselle osoitettujen alueiden merkinnät (km^2)			
Muutoksen tyyppi	A	AK	AP
Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet	0,60	0,06	**2,08**
Pienin toimenpitein kehitettävät alueet	0,17	**0,40**	3,17
Nykyisellään säilyvät alueet	0,18	0,59	**4,72**

Taulukko 5. Työpaikkoja sisältävät alueet

Työpaikat, keskusta, teollisuus ja varastointi	
Mikäli väestö kasvaa keskimäärin 1,3% vuotuista tahtia, työikäisten osuus on 59 % (Tilastokeskuksen ennuste) ja työikäisiksi katsotaan 15-64-vuotiaat, tarvitaan Keravalle vuoteen 2035 mennessä noin 4 900 uutta työpaikkaa. Syntyvien työpaikkojen määrä riippuu pitkälti siitä, millaisia yrityksiä alueelle tulee sekä kuinka ne pitkällä aikavälillä menestyvät. Yleiskaavan ratkaisuilla on pyritty mahdollistamaan monenlaisten yritysten toiminta Keravan alueella sijoittamalla yritysalueita sekä näkyville paikoille Vanhan Lahdentien ja Lahdenväylän varteen sekä laajentamalla keskusta-aluetta.	
TP	
Uusien työpaikka-alueiden laajuus	Uusien ja olennaisesti muuttuvien työpaikka-alueiden laajuus on 1,3 km^2, pienin toimenpitein kehitettäviä alueita on 0,07 km^2 ja nykyisellään säilyviä alueita 0,4 km^2.
Uusien työpaikka-alueiden sijainti	Uudet yritysalueet sijoittuvat liikenteen kannalta keskeisille sijainneille, pääosin Lahdentien varteen.
C	
Uusien keskusta-alueiden laajuus	Täysin uusia keskusta-alueita osoitetaan 0,2 k-m^2. Alueita, jotka voidaan pienin toimenpitein kehittää keskustamaisemmiksi, osoitetaan 0,4 km^2. Pääosin nykyisellään säilyvän keskusta-alueen laajuus on 0,6 km^2.
Uusien keskusta-alueiden sijainti	Uusi keskusta-alue sijoittuu nykyisen keskustan pohjoispuolelle.
TA, TY	
Uusien teollisuus- ja varastoalueiden laajuus	Uusia ja olennaisesti muuttuvia TY- ja TA-alueita osoitetaan 0,03 km^2. Pienin toimenpitein Kehitettäviä alueita osoitetaan 0,2 km^2. Poistuvia TY-alueita osoitetaan 0,2 k-m2. Nykyisellään säilyy 2,6 km2 laajuudelta alueita.
Uusien teollisuus- ja varastoalueiden sijainti	Keravalle ei osoiteta uusia laajoja teollisuus- ja varastointialueita. 0,03 km^2 laajuinen uusi alue sijaitsee Ahjon juna-aseman tuntumassa. Pienin toimenpitein kehitettävä alue sijaitsee KerCassa.
KM	
Uusien kaupallisten palveluiden alueiden laajuus	Uusia ja olennaisesti muuttuvia KM- alueita osoitetaan 0,5 km^2. Pienin toimenpitein kehitettäviä alueita osoitetaan 0,4 km^2. Nykyisellään säilyviä KM-alueita ei ole, sillä 11/ 2014 voimassa olevassa yleiskaavayhdistelmässä (YK3 ja YK4) ei ole osoitettu KM-merkinnällä alueita, vaan ne ovat pääsääntöisesti olleet merkinnällä PK, joka viittaa yksityisten palveluiden alueeseen. Pienin toimenpitein kehitettävät alueet ovat entisiä PK-alueita.
Uusien kaupallisten palveluiden alueiden sijainti	Uudet KM-alueet sijoittuvat Lahden moottoritien ja Keravantien (mt 148) risteyksen tuntumaan.

Taulukko 6. Asumisen keskeiset luvut.

Asuminen	
Uusien asukkaiden määrä vuoteen 2035	Noin 12 000 uutta asukasta välillä 2014-2035. Vuonna 2035 asukasluku olisi noin 47 000. Keskimääräinen kasvuprosentti on 1,3 % ja asuntoja rakennetaan keskimäärin 320/ vuosi.
Uusien asukkaiden sijoittuminen alueelle	Kasvu painottuu erityisesti Keskustaan ja Ylikeravalle. Vankilan alueen toteutumisen ollessa epävarmaa, ei alueelle ole arvioitu mahdollisia asukasmääriä.
Asemakaavoitettavien asuinalueiden laajuus	Yleiskaavassa osoitetaan asumiseen uutta ja merkittävästi muuttuvaa aluetta noin 2,7 km^2. Nämä alueet osoitetaan asemakaavoitettaviksi/ asemakaavalla merkittävästi muutettaviksi. Lisäksi pienin toimenpitein kehitetään noin 3,7 km^2 laajuudelta alueita. Nykyisellään säilyviksi asuinalueiksi on osoitettu noin 5,5 km^2 laajuudelta alueita.

Yleiskaavan valmistelu ja suunnittelun vaiheet

Suunnittelutyö on tehty kaupungin omana työnä ja työhön on osallistunut mm. maankäyttöpalveluiden ja kaupunkitekniikan henkilöstöä. Selvitysten laatimisessa on käytetty ulkopuolista asiantuntija-apua.

Yleiskaava on laadittu mittakaavassa 1: 10 000. Pohjakarttana on käytetty Keravan kaupungin maankäyttöpalveluiden tuottamia ja ylläpitämiä aineistoja.

Yleiskaavan suunnittelutyö on jaettu useaan eri vaiheeseen ja taulukossa 7 on esitetty 03/ 2015 mennessä läpi käydyt vaiheet. Taulukko täydentyy kaavatyön edetessä.

Taulukko 7. Yleiskaavatyön vaiheita.

Suunnittelun vaihe	Ajankohta
Yleiskaavan tarkistustyö vireille	3.12.2012
OAS nähtävillä	25.6.-23.8.2013.
Kaupunkikehitysjaoston seminaarit ja työpajat	Huhtikuu 2013 Toukokuu 2014
Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu	12.2.2014
Yleiskaavaluonnos nähtävillä	30.3.-30.4.2015
Yleisötilaisuudet	Suunnitteilla, huhti-toukokuu 2015.

Tiedottaminen ja osallistuminen

Yleiskaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta tiedotettiin Keski-Uusimaassa 20.6.2013, Vantaan Sanomissa 3.7.2013 sekä Sipoon Sanomissa 4.7.2013. Lisäksi asiasta tiedotettiin hankkeen Facebook-sivuilla.

Yleiskaavaluonnoksen nähtävilletulosta tiedotettiin viikon 13/ 2015 aikana Keravan kaupungin verkkosivuilla, Yleiskaava 2035- facebook-sivulla sekä seuraavissa lehdissä: Vantaan Sanomat, Keski-Uusimaa, Tuusulanjärven viikkouutiset sekä Sipoon Sanomat.

Yleiskaavaehdotuksen nähtävilletulosta tiedotettiin xx.xx.2015. (Täydentyy).

Suunnitelmat ja selvitykset

Yleiskaavan ratkaisut perustuvat lukuisiin selvityksiin ja suunnitelmiin. Vuosina 2013-2014 on laadittu ja päivitetty useita yleiskaavan laatimista palvelevia selvityksiä (taulukko 8).

Selvitykset on laadittu yleiskaavan edellyttämällä tarkkuudella ja ne ovat koko Keravan kaupungin laajuisia. Yleiskaavan laatimisessa on hyödynnetty lisäksi selvityksiä, jotka on laadittu muihin kuin Keravan yleiskaavan 2035 tarpeisiin.

Keväällä 2015 laaditaan kaupallisten palveluiden alueen laajuutta koskeva selvitys. Tämän selvityksen pohjalta tarkennetaan kaupallisten palveluiden alueen laajuutta (KM-alue). Lisäksi liikennejärjestelmäselvitystä päivitetään sekä keskusta-alueiden (C-alueet) että kaupallisten palveluiden alueiden (KM-alueet) osalta. Näin varmistetaan sujuvat yhteydet keskeisille, palveluita sisältäville alueille.

Taulukko 8. Keravan yleiskaavaa 2035 varten laaditut selvitykset/ suunnitelmat.

Selvityksen nimi	Laatimisen ajankohta
Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma 2035	2013-2014
Keravan kaupungin tunnettujen muinaisjäännösten tarkistusinventointi	2013-2015
Keravan maisemaselvitys	2013
Keravan hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan mallinnus	2014
Keravan luontoselvitys	2013-2014

SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Keravan kaupunki kuuluu Uudenmaan liittoon ja alueella ovat lainvoimaisia Uudenmaan maakuntakaava sekä Uudenmaan 1. ja 2. vaihemaakuntakaava (kuva 2).



Kuva 2. Ote epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä (Uudenmaanliitto 2014).

Yleiskaava ja asemakaavat

Keravan alueella on voimassa sekä yleiskaava että lukuisia asemakaavoja. Keravan yleiskaava 2020 (YK3) hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 14.6.2004, ja se on tullut voimaan vaiheittain 25.9.2004, 30.11.2005 ja 22.6.2006 (liite 1). Yleiskaava on tarkistettu Keravan logistiikkakeskuksen osalta, ja yleiskaavan muutos (KerCa, YK4) on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 3.9.2007. YK4 on tullut voimaan 16.10.2007. Tullessaan voimaan, korvaisi Keravan yleiskaava 2035 kokonaisuudessaan yleiskaavat YK3 ja YK4.

Keravan asemakaavoitettu alue kattaa noin puolet kaupungin pinta-alasta. Lahden moottoritien länsipuoli on asemakaavoitettu lähes kokonaan (liite 2).

Rakennusjärjestys ja rakennuskiellot

Keravan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 13.12.2010 ja se on tullut voimaan 1.2.2011. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolinen alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. (Keravan kaupunki 2010)

Keravalla oli tammikuussa 2015 voimassa kolme rakennuskieltoaluetta (liite 2).

LÄHTÖKOHDAT

Yleiskuvaus

Vuodesta 1643, jolloin Tuusulan seurakunta perustettiin, oli Kerava osa Tuusulaa. Keravasta tuli kauppala vuonna 1924 ja tuolloin alueella oli 3083 asukasta. Kerava sai kaupungin aseman vuonna 1970.

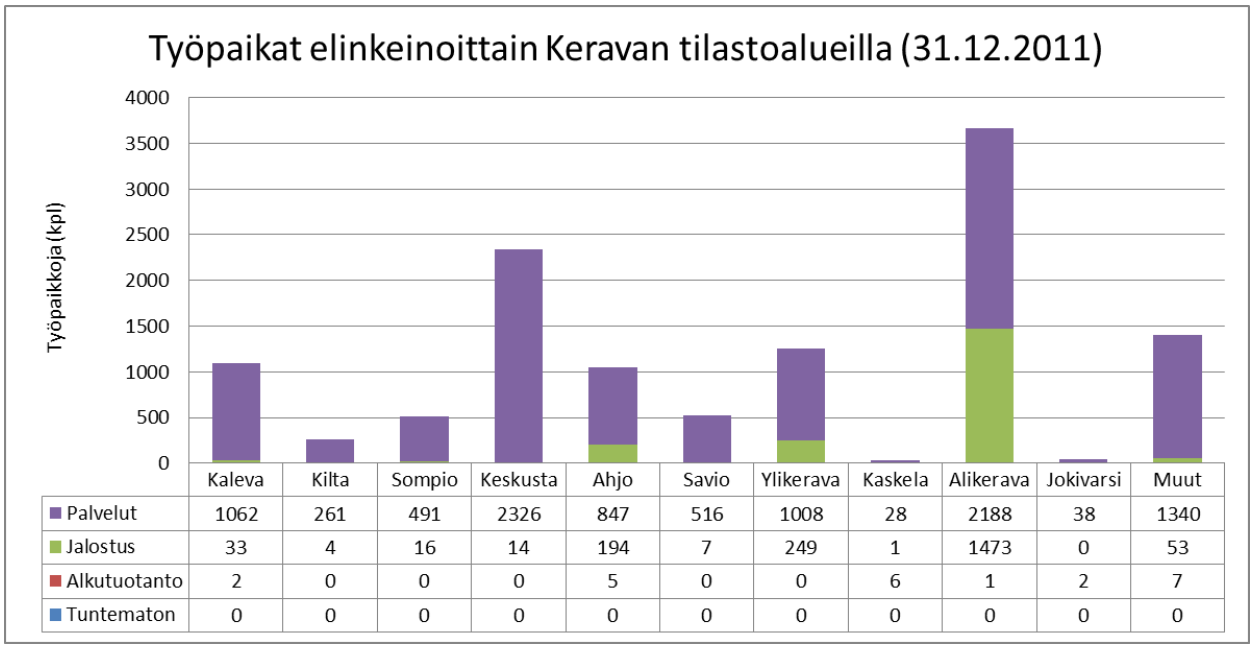
Nykymuotoinen Kerava alkoi kehittyä 1970-luvulla ja tuolloin esimerkiksi asuntomessut tekivät Keravaa tunnetuksi. Keravan alueelle muutti pitkälti raideyhteyden ansiosta 1970-luvulla paljon muun muassa Helsingissä opiskellutta väkeä. 1980-luvulla rakennettiin ennätysmäärä kouluja ja päiväkoteja. Hyvät liikenneyhteydet olivat ja ovat yhä kehityksen kannalta keskeinen tekijä.

Vuonna 2014 Keravalla asuu noin 35 000 henkilöä. Elinkeinorakenne painottuu palveluihin ja työpaikkaomavaraisuuden aste oli vuonna 2011 71,4 %.

Työpaikat ja palvelut

Työpaikat

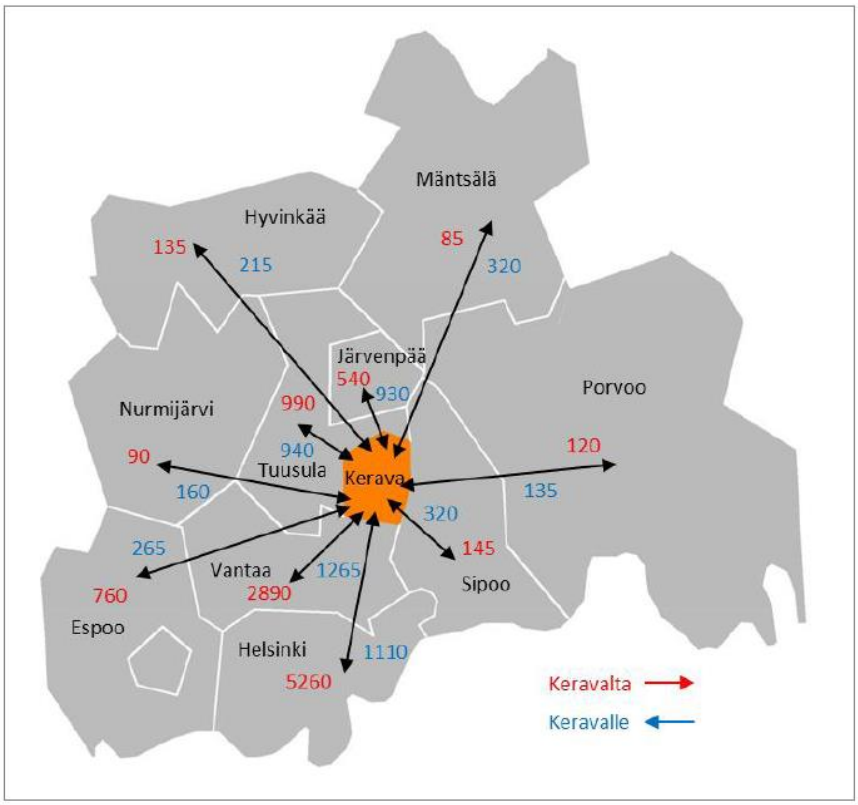
Vuoden 2011 lopussa Keravan työllisen työvoiman määrä oli noin 17 000 henkilöä ja työpaikkojen lukumäärä noin 12 150. Merkittävin osa työpaikoista keskittyy Alikeravan alueelle, toisiksi eniten työpaikkoja keskittyy Keravan keskustaan (kuva 5, sivu 17). Pääosa Keravalla sijaitsevista työpaikoista on palvelualan työpaikkoja ja palvelualan osuus on kaikista eri alojen työpaikoista kaikissa Keravan kaupunginosissa merkittävin (kuva 3). (Liite 3)



	Kaleva	Kilta	Sompio	Keskusta	Ahjo	Savio	Ylikerava	Kaskela	Alikerava	Jokivarsi	Muut
Palvelut	1062	261	491	2326	847	516	1008	28	2188	38	1340
Jalostus	33	4	16	14	194	7	249	1	1473	0	53
Alkutuotanto	2	0	0	0	5	0	0	6	1	2	7
Tuntematon	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Kuva 3. Työpaikat Keravalla kaupunginosittain (2010) (Tilastokeskus/ Keravan kaupunki 2014a).

Keravan työpaikat houkuttelevat työntekijöitä naapurikunnista: vuonna 2011 Keravan lähikunnista pendelöi Keravalle päivittäin noin 6 600 henkilöä. Vuonna 2011 suurimmat työmatkavirrat Keravalle suuntautuivat Vantaalta (1 260 työntekijää), Helsingistä (1 110 työntekijää), Tuusulasta (940 työntekijää), Järvenpäästä (930 työntekijää) ja Sipoosta (320 työntekijää). Suurin osa Keravan alueelta muualle tapahtuvasta työmatkapendelöinnistä suuntautuu pääkaupunkiseudulle. (Kuva 4) (SITO 2014)



Kuva 4. Työmatkapendelöinti lukuina (SITO 2014).

Palvelut

Keravan alueella on monipuolinen palvelutarjonta. Alueella on lukuisia kouluja ja päiväkoteja, keskustassa toimii terveyskeskus ja lisäksi kaupungin alueella on useita erityyppisiä liikuntapaikkoja. Kaupalliset palvelut sijoittuvat Keravalla pääosin Lahdenväylän länsipuolelle, Keravan keskustaan. (Liitteet 4-5)

Keravan alueella sijaitsee seitsemän suomenkielestä alakoulua (luokat 1-6). Lisäksi alueella toimii yhtenäiskoulu, jossa opetetaan vuosiluokkia 1-9 sekä kaksi yläkoulua, joista toinen on osa Keravanjoen koulua. Ruotsinkielistä perusopetusta annetaan luokilla 1-6 Svenskbacka skolassa. (Keravan kaupunki 2014b). (Liite 6) Perusopetuksen lisäksi Keravan keskustan alueella toimii Keravan lukio ja aikuislukio sekä ammattikorkeakoulu Laurea. Sompion alueella toimii ammattioppilaitos Keuda.

Keravalla on runsas määrä sekä kunnallisia että yksityisiä päiväkoteja. Vuonna 2014 Keravalla oli 18 kunnallista ja 11 yksityistä päiväkotia. Yksityisiin päiväkoteihin lukeutuu

ruotsinkielinen, englanninkielinen sekä saksankielinen päiväkoti. Päiväkodit ovat keskittyneet Keravan tiheimmin asutuille alueille. (Liite 6)

Keravalla on hyvät mahdollisuudet harrastaa liikuntaa ja alueella on muun muassa uimahalli, jäähalli, frisbeegolf-rata sekä lukuisia muita liikuntapalveluita. Merkittävä osa liikuntaharrastuspaikoista on keskittynyt Keravan keskustaan. Varsinaisten liikuntapaikkojen lisäksi koulujen yhteydessä olevat kentät sekä liikuntasalit toimivat iltaisin ja viikonloppuisin paikallisliikuntapaikkoina sekä seurojen käytössä.

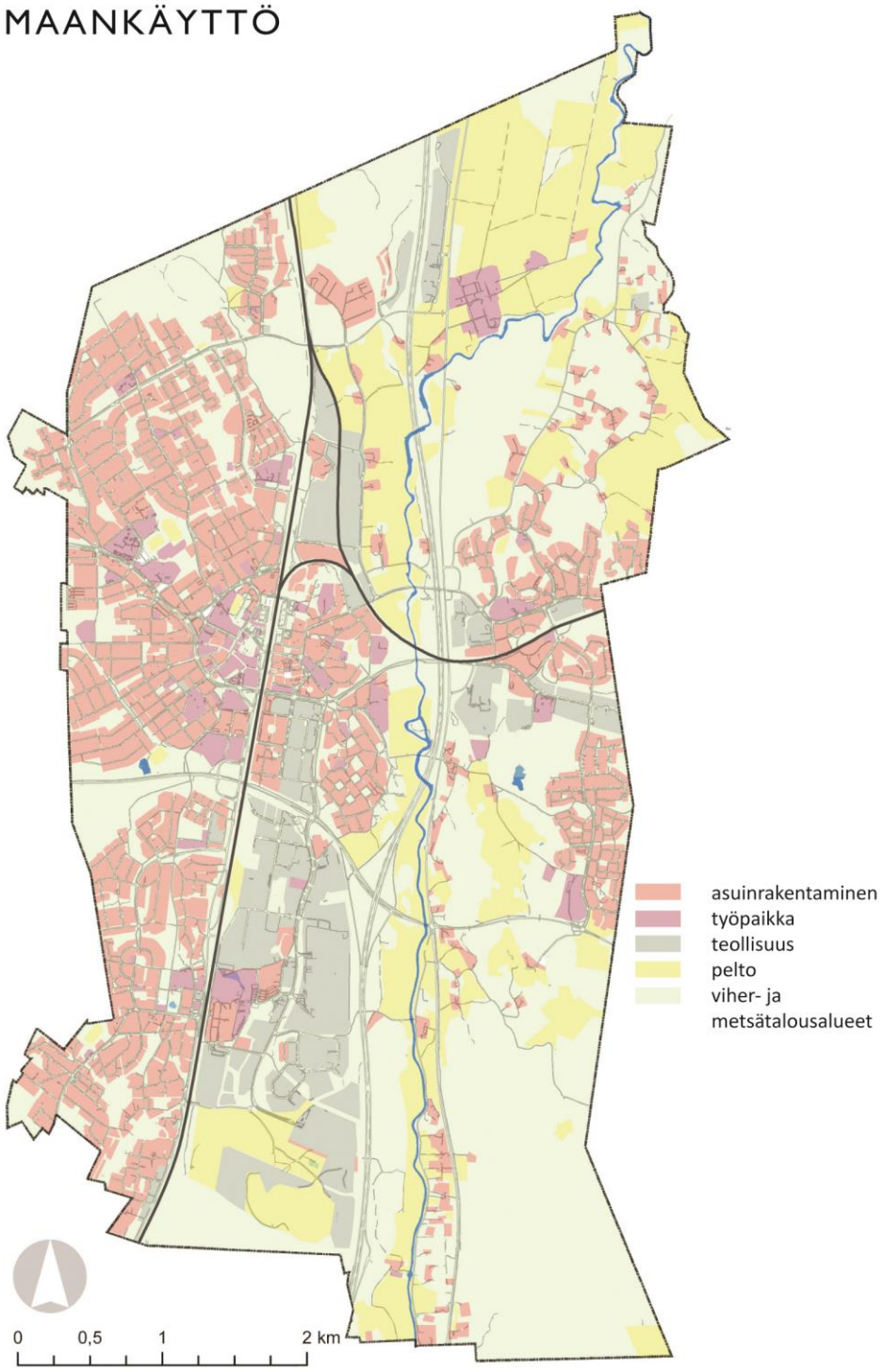
Keravan alueen kaupallisiin palveluihin lukeutuvat mm. päivittäistavaran erikoiskaupat sekä supermarketit. Laajempi valikoima palveluita sijaitsee noin 20 kilometrin päässä Vantaan Tammistossa ja 25 kilometrin päässä Helsingin Itäkeskuksessa.

Asuminen

Keravan alue on pääosin tiiviiksi rakennettua kaupunkialuetta. Asutus painottuu junaradan länsipuolelle. Elinkeinoelämän toiminta keskittyy asuinalueiden tuntumaan, Lahdenväylän ja junaradan väliselle alueelle sekä junaradan varteen Keravan keskustassa ja pohjoisemmassa. (Kuva 5)

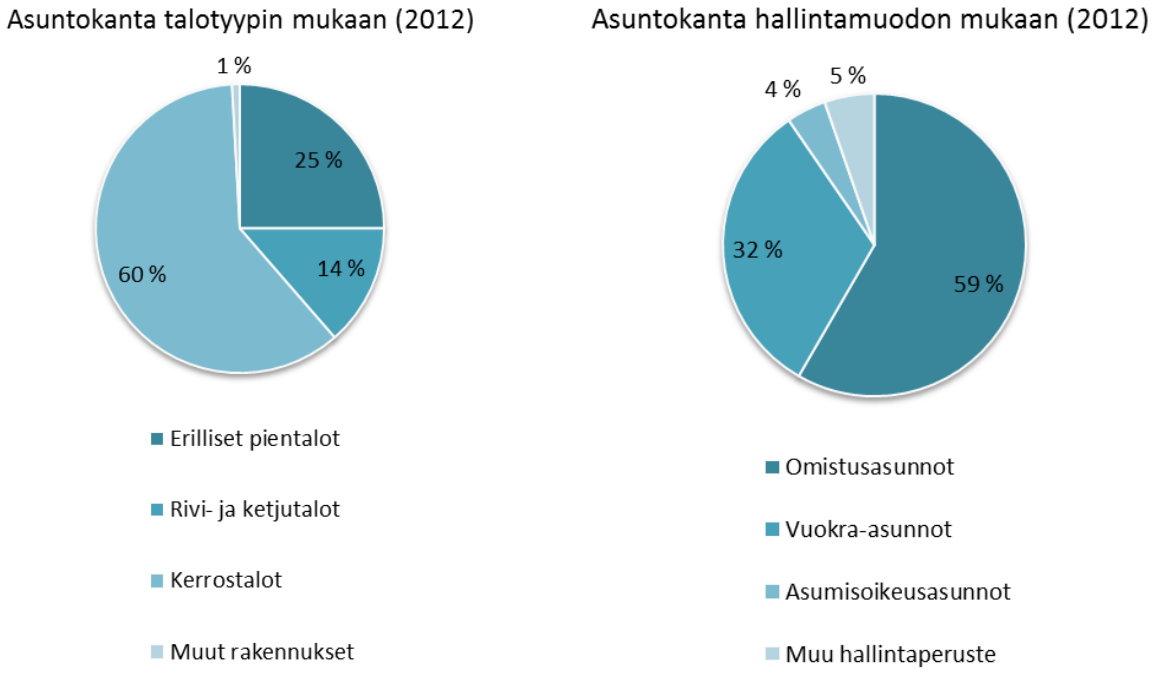
Keravan asukastiheys on koko maan kaupungeista Helsingin ja Kauniaisten jälkeen kolmanneksi suurin, noin 1 130 asukasta/ km^2. Asukastiheys on korkeimmillaan Keravan aseman seudulla: noin 65% koko väestöstä asuu 1-2 km matkan etäisyydellä Keravan asemasta. (SITO 2014)

Savion rautatieaseman vaikutusalueella asuu noin 5 800 henkilöä eli noin 17% koko Keravan väestöstä. Suurin rautatieasemien välittömän vaikutusalueen ulkopuolelle jäävä asuinalue on Ahjo, missä asuu noin 4 700 henkilöä (noin 12% väestöstä). (SITO 2014) Asutus keskittyy kaiken kaikkiaan asemakaavoitetuille alueille.

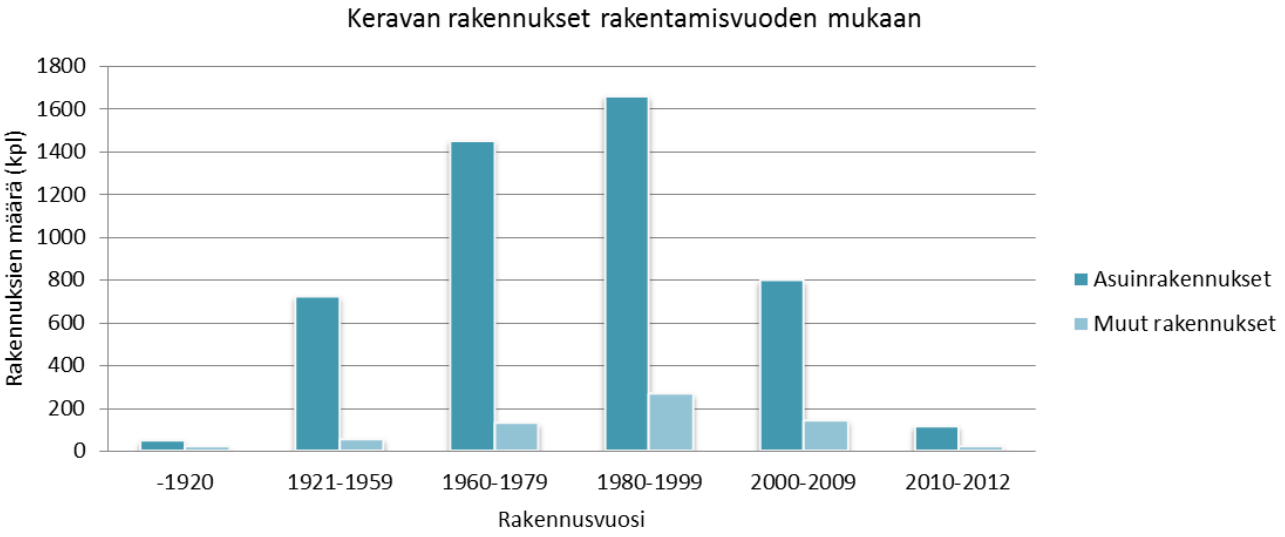


Kuva 5. Vuonna 2013 69% Keravan maa-alueista oli asuin- ja liikerakennuskäytössä. Yleisten rakennusten alueita oli 6% ja teollisuusrakennusalueita 25%. Yleisistä alueista yli puolet oli katu-, liikenne- ja muita alueita. (Peltomäki 2013).

Keravan asuntokannasta pääosa (60%) on kerrostaloasuntoja ja asuntokannasta suurin osa on omistusasuntoja (59%). Rakennuskanta on puolestaan suhteellisen tuoretta: pääosa Keravan asuin- ja muista rakennuksista on valmistunut vuoden 1960 jälkeen. (Kuvat 6-8)



Kuvat 6-7. Keravan asuntokanta talotyypin mukaan ja hallintamuodon mukaan vuonna 2012 (Keravan kaupunki 2012).



Kuva 8. Keravan rakennukset rakennusvuosien mukaan (Keravan kaupunki 2014).

Liikenne

Tie - ja raideliikenne

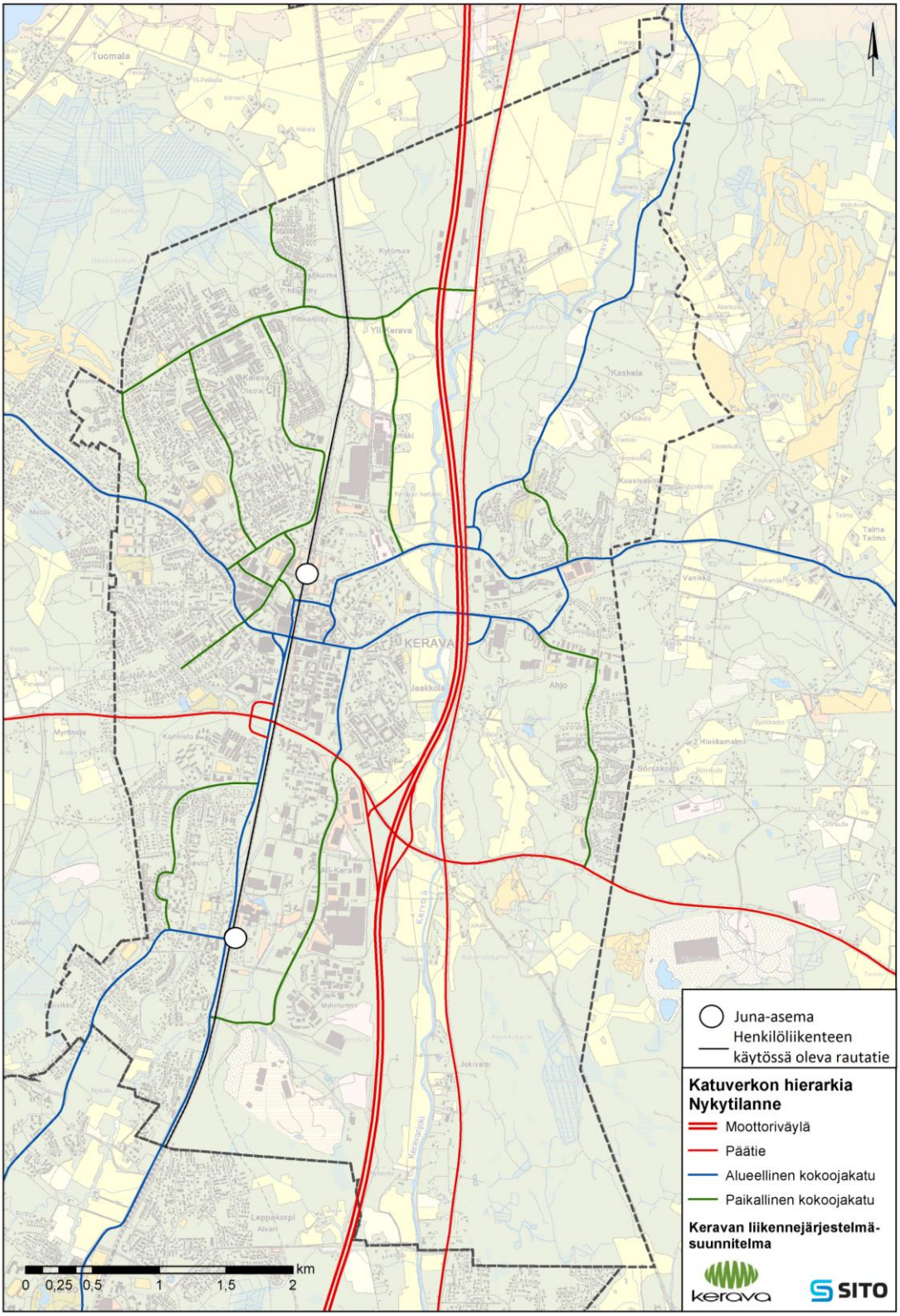
Keravan läpi kulkee raideliikenteen päärata ja pohjois-eteläsuuntaisena autoliikenteen pääväylänä toimii Lahden moottoritie (valtatie 4). Henkilöliikenteen juna-asemia on kaksi: Keravan keskustassa ja Saviolla. Keravan sisäisen liikenneverkoston runko muodostuu keskustan tiheästä katuverkosta sekä pitkämatkaista liikennettä välittävistä valtion maanteistä. Keravan ydinkeskustan katuverkon pääväylät muodostavat tiiviin kehän kävelykadun ja aseman ympärille (kuva 9). (SITO 2014)

Lahden moottoritie ja Tuusulanväylä tarjoavat henkilöautoliikenteelle sujuvat yhteydet pääkaupunkiseudulle. Helsinki-Vantaan lentoasemalle on Keravalta noin 20 kilometrin matka ja Helsingin matkustajasatamat sijaitsevat noin 35 kilometrin etäisyydellä. (SITO 2014)

Keravalla on vuonna 2014 havaittu useita paikkoja, joissa liikenne ruuhkautuu ajoittain. Tällaisia alueita ovat Keravantien (mt. 148) ja Alikeravantien liikennevalo-ohjattu liittymä, Keravantien ja Lahdentien (mt. 140) liikennevalo-ohjattu liittymä sekä Keravantien ja Lahden moottoritien eritasoliittymän ramppien liittymät. Kun tarkastellaan henkilöautojen määriä, voidaan lisäksi Porvoonkadulla (liikenne vilkkaimmillaan 8 500 autoa/ vrk) todeta olevan vilkkaan autoliikenteen aiheuttamaa ylikuormitusta.

Vilkkaan liikenteen vuoksi Keravalla on nykyisellään vain vähän hiljaisia tai täysin meluttomia, rakentamiseen soveltuvia alueita. Merkittävimpinä melunlähteinä toimivat raideliikenne sekä Lahden väylä ja Vanha Lahdentie. (Liite 7) Melun lisäksi liikenne aiheuttaa tärinää. Pääosa Keravalla havaitusta tärinästä on raideliikenteestä johtuvaa. Nykytilanteessa raideliikenteen aiheuttama, ihmisiä häiritsevän tärinän vaikutusalue ulottuu pääradan varrella olemassa olevan asutuksen osalta noin 40-200 metrin etäisyydelle. Kilpilahden radalla ihmisiä häiritsevän tärinän vaikutusalue ulottuu noin 80-500 metrin etäisyydelle. (Liite 8) (SITO 2014)

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 10 §



Kuva 9. Keravan liikenneverkko v. 2014 (SITO 2014).

Joukkoliikenne

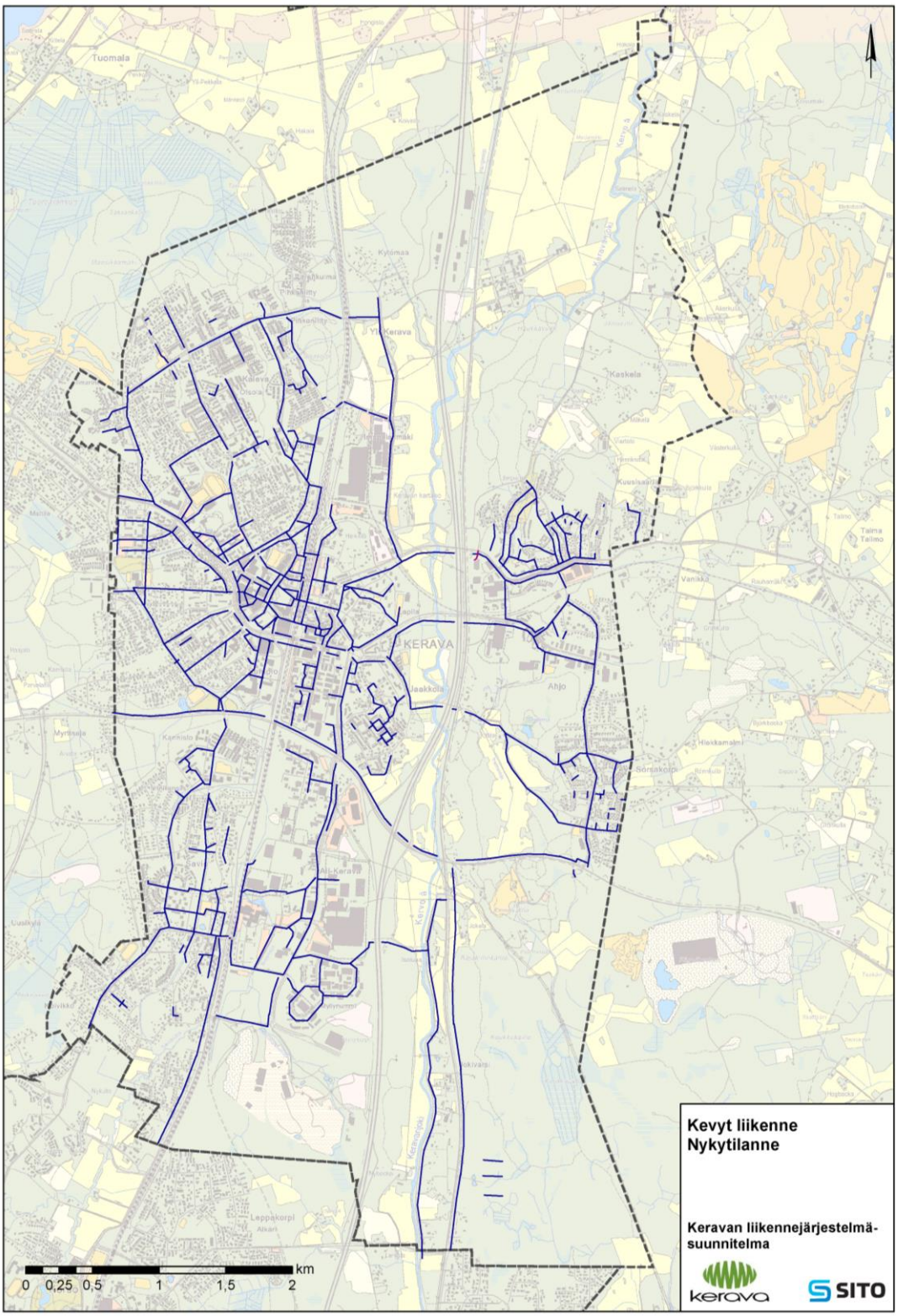
Keravan joukkoliikennetarjonta koostuu lähijunaliikenteestä sekä linja-autoliikenteestä (liite 9). Keravan asemalla pysähtyvät (1/ 2015) lähiliikenteen junat K, N, H, R, T ja Z. Lahden oikoradalla liikennöivä Z-juna erkanee pääradasta Kytömaan kohdalla. Savion asemalla pysähtyvät lähijunat tunnuksilla K, N ja T. Matka-aika Helsinkiin on nopeimmilla R-, H-, ja Z-junilla noin 21–23 minuuttia ja useammilla väliasemilla pysähtyvillä K- ja N-junilla noin 34–36 minuuttia. Junan käyttöä helpottaa sekä Keravan että Savion asemalla olevat liityntäpysäköintialueet. Liityntäpysäköintipaikkojen käyttöaste on korkea ja arkisin kaikki paikat ovat useimmiten käytössä. (SITO 2014)

Kaikki Keravalla toimivat bussilinjat kulkevat Keravan aseman kautta. Bussien lähtö- ja saapumisajat on pyritty sovittamaan yhteen junaliikenteen ja koulujen alkamis- ja päättymisaikojen kanssa. Keravan bussiliikenteen voi jakaa karkeasti kolmeen tyyppiin: sisäiseen, seudulliseen ja naapurikuntien välillä toimivaan. Keravan sisäistä liikennettä palvelee kaksi HSL:n linjaa (5 ja 8), HSL:n seudullisia bussilinjoja Helsingin keskustan suuntaan on kaksi (linjat 633 ja 738) sekä Vantaalle yksi (linja 973). Helsingin keskustan suuntaan kulkevat seutulinjat palvelevat lähijunan vaikutusalueen ulkopuolisia alueita ja toimivat liityntäyhteyksinä Keravan asemalle. HSL:n bussiliikenteen lisäksi Keravalta on Uudenmaan ELY-keskuksen ja naapurikuntien osin tukemaa bussiliikennettä Tuusulan, Sipoon ja Porvoon suuntiin.

Jalankulku- ja pyöräily

Keravan lyhyet etäisyydet ja tiivis kaupunkirakenne luovat hyvät edellytykset kävelylle ja pyöräilylle. Keravalla alle kilometrin mittaisilla matkoilla kävely ja pyöräily ovatkin merkittävimmät kulkutavat (SITO 2014). Kevyen liikenteen väyliä ja jalkakäytäviä on Keravalla yhteensä noin 100 km. Jalankulun ja pyöräilyn verkko on kattava ja pyörällä pääsee helposti paikasta toiseen. Yhteyspuutteita esiintyy kuitenkin mm. naapurikuntien suuntaan (kuva 10).

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 10 §



Kuva 10. Keravan jalankulku- ja pyörätiet v. 2014 (SITO 2014).

Yhdyskuntatekniikka

Tuusulan seudun vesilaitos kuntayhtymä toimittaa juomaveden Keravan kaupungin alueelle. Vedestä yli puolet on peräisin Päijänne-tunnelin raakavedestä valmistetusta tekopohjavedestä ja loput useista pohjavedenottamoista valmistetusta pohjavedestä.

Keravan kaupungin alueelta kiinteistöjen jätevedet johdetaan meriviemäriä pitkin Helsinkiin Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle. Jätevesien johtamisesta huolehtii Keski-Uudenmaan vesiensuojelun liikelaitoskuntayhtymä. Viikinmäessä jätevedet käsitellään biologis-kemiallisesti ja puhdistettu jätevesi johdetaan Suomenlahteen.

Keravan hulevedet johdetaan Keravan vesihuollon toiminta-alueella hulevesiviemäriin tai avo-ojaan, jonka toimivuudesta ja kunnossapidosta on riittävä varmuus. Joissakin tapauksissa kiinteistöillä on käytössään sekaviemäröinti. Tällöin kiinteistön hulevesiä johdetaan jätevesien joukkoon ja tästä johtuen kiinteistön omistaja maksaa korotettua jätevesimaksua.

Keravan alueella kulkee muutamilla alueilla 110kV sähkölinja. Muutoin sähkö-, vesi- ja viemärijohdot kattavat asemakaavoitetun alueen. Suurin osa Keravan asemakaavoitetusta alueesta on kaukolämpöverkon kattamaa. (Liitteet 10-11)

Maaperä ja rakennettavuus

Keravan maaperä koostuu pääasiassa savilaaksoista ja kallioselänteistä, joiden päällä on usein ohut moreenikerros (liite 12). Korkeuserot ovat suhteellisen pieniä: savikot ovat pääosin noin 40-45 metrin ja korkeimmat kalliot noin 65 metrin korkeudella merenpinnasta. Koillis-Keravan pohjavesialueella sijaitsee lisäksi hiekka- ja moreenimuodostumia. (Peltomäki 2013)

Keravalla rakennettavuudeltaan parhaita maalajeja ovat kallio, moreeni ja muut karkearakenteiset maalajit. Kallion ja moreenin suosio rakennusmaana selittyy sillä, että kyseisten maaperien alueella rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti tiiviin moreenin tai kallion varaan. Valtaosa nykyisestä rakentamisesta on keskittynyt kallioille, mutta erityisesti keskustassa, Sompiossa ja Saviolla on rakennettu myös savimaille. Moreenialueita on Keravalla vähän ja ne on lähes poikkeuksetta otettu rakennusmaaksi.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 10 §

Keravan alueella oleva ja aiemmin ollut toiminta on paikoin aiheuttanut maanperän pilaantumista (liite 13). Tällaisten alueiden maaperän puhdistustarve tulee selvittää ennen ottamista rakennuskäyttöön.

Maanomistus

Keravan kaupunki omistaa Keravan kaupungin alueella noin 12,5 km^2 verran maata. Kaupungin omistamat alueet ovat pääosin asemakaavoitettuja ja osa alueista on vuokrattu (liite 14).

Virkistysalueet

Keravalla on tiiviistä radanvarsirakentamisesta huolimatta säilynyt muutamia yhtenäisiä virkistysalueita reittiverkostoineen. Keravan päävirkistysalueet ovat Koukkukallion ja Koukkusuon alueet, Ahjon ja Ollilan kallioiden alue sekä Haukkavuoren metsä. Pienempiä virkistysalueita löytyy muun muassa Pihkaniitystä ja Vironmäestä. Kuntoratoja sijaitsee Pihkaniityssä, Ahjossa, Sompiossa, Kalevassa ja Koivikossa. Ulkoilureittejä sijaitsee myös Keinukallion ulkoilupuistossa, Ahjossa sekä Haukkavuorella. Lenkkeilyn ja kävelyn lisäksi Keravalla voi harrastaa hiihtoa useilla eri alueilla. (Peltomäki 2013)

Keravan eri osa-alueilla (kuva 11, s. 27, liite 3) on viheralueita ja virkistyskäyttömahdollisuuksia seuraavasti:

- Kaleva

  Kalevan pohjoisosassa sijaitsevalla Vironmäellä on ulkoilureitti. Reitti käsittää pururadan ja vahvoja polkuja. Lisäksi Vironmäen laella on nuotiopaikka ja reitillä on muutamia penkkejä. Vironmäen ulkoilureiteiltä on yhteys Pihkaniityn reiteille ja Kalevan asuinalueelle. Lisäksi Kalevan urheilupuistossa on kuntorata.

- Ylikerava

  Ylikeravan alueella ei sijaitse varsinaisia virkistysreittejä. Alueella sijaitseva Myllypuron lehto on harvennuksesta johtuen menettänyt virkistysarvojaan, mutta saanee ne takaisin kasvillisuuden palautuessa. Kytömaan neva ja Kytömaan haavikko ovat alueen pieniä virkistyskohteita.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 10 §

- Kilta-Sompio-Jaakkola

  Killan, Sompion ja Jaakolan alueella ei sijaitse varsinaisia viheralueita, mutta Luhtaniituntien kevyen liikenteen väylä on tärkeä kevyen liikenteen yhteys alueen poikki. Sompiossa on lisäksi kuntorata.

- Keravan vankila

  Vankilan laitosalue on yleisöltä suljettu, joten alue ei ole avoin ulkopuolisten virkistyskäytölle.

- Kaskela

  Kaskelan laajin metsäalue on Haukkavuori jonka suojissa kulkee useita polkuja. Perintömetsää hoidetaan mahdollisimman vähän ja ainoastaan poluille kaatuneet puut poistetaan kulun helpottamiseksi. Haukkavuoren eteläpuolella sijaitseva Kaskelan neva on hieno luontokohde.

- Keskusta

  Aurinkomäki, Heikkilä ja muut puistikot ovat tarkastelualueen sisäisiä virkistysalueita. Alueelta on yhteyksiä kevyen liikenteen väyliä pitkin isommille viheralueille.

- Ahjo

  Ahjon virkistyskäyttömahdollisuudet ovat erinomaiset. Alueella on Ahjon koulun liikuntapaikka sekä Ahjon valaistu kuntorata. Kuntorata jatkuu Keinukallion urheilupuistoon.

- Savio

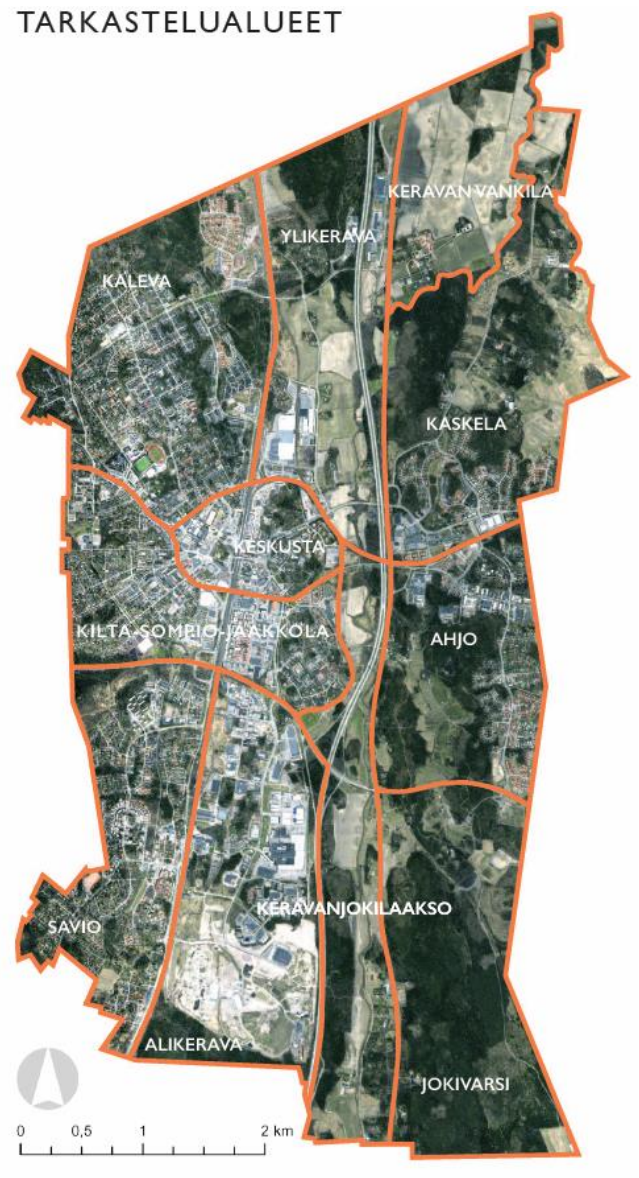
  Saviolla sijaitsee useampia erityyppisiä viheralueita, jotka Saviontaival yhdistää toisiinsa. Koivikossa sijaitsee valaistu kuntorata. Sielunrajan kallio on upea virkistyskohde jylhine kalliomaisemineen. Matkoissuo soveltuu retkeily- ja opetuskäyttöön. Savion seurakuntatalon vieressä sijaitsee rakennettu puisto paviljonkeineen.

- Alikerava

  Alikeravan virkistyskäyttö on vähäistä, mutta Savionselänne tarjoaa kuitenkin metsäntuntua. Alikulut Perkaustien ja Myllykorven kohdalla mahdollistavat yhteydet itään.

- Keravanjokilaakso

  Keravanjokilaakso on seudullisesti merkittävä ekologinen käytävä. Jokilaaksossa kulkee muutamia irrallisia virkistyspolkuja ja moottoritien ali pääsee alikulun kautta Talmantien, Perkaustien sekä Keravan Kierrätyspuiston kohdilta. Pääteiltä on mahdollista päästä jokirantaan vain kalastajien tekemiä pieniä polkuja pitkin. Joella on virkistysarvoja kalastuksen sekä melonnan muodossa. Vesi virtaa leveässä uomassa hitaasti, mutta virtaaman vaihtelut voivat vuodenajasta riippuen olla suuria.



- Jokivarsi

Jokivarren virkistyskäyttömahdollisuudet ovat erinomaiset. Keinukallion urheilupuistossa on mahdollisuus muun muassa lenkkeilyyn ja frisbeegolfiin sekä talvisin hiihtoon. Pidemmät hiihto- tai juoksulenkit on mahdollista tehdä Koukkukalliolla ja sieltä etelään kulkevilla reiteillä tai jatkamalla Keravantien pohjoispuolelle Ollilan kallioille ja Ahjoon.

Kuva 11. Maisemaselvityksen tarkastelualueet (Peltomäki 2013).

Luonnonympäristö

Luonnon yleispiirteet

Kerava kuuluu pohjoiseen havumetsävyöhykkeeseen ja lounaismaan luonnonmaantieteelliseen alueeseen. Keravan alueen kasvillisuutta kuvaavat jokilaaksoihin muodostuneet viljelyaukeat sekä niitä reunustavat metsät. Metsät ovat pääosin tuoretta kangasta tai lehtoja. Luonto on säilynyt alkuperäisimmillään muutamilla soilla ja yhtenäisillä metsäalueilla. (Peltomäki 2013)

Keravalla ei ole Natura 2000 -alueita, luonnonsuojelualueita tai valtakunnallisten suojeluohjelmien kohteita. Lääninhallituksen päätöksellä suojeltuja luonnonmuistomerkkejä on kuusi kappaletta (liite 15). Luonnonmuistomerkillä tarkoitetaan puuta, puuryhmää, siirtolohkaretta tai muuta vastaavaa luonnonmuodostumaa, joka on sen kauneuden, harvinaisuuden, maisemallisen merkityksen, tieteellisen arvon tai muun vastaavan syyn johdosta aihetta suojella. (Enviro 2014)

Keravalla on yksi WWF:n perintömetsäkohde, Haukkavuori. Kohteen omistaa Keravan kaupunki. Perintömetsäohjelma on WWF:n suojeluhanke, jossa maanomistaja tekee vapaaehtoisen sopimuksen omistamansa metsäalueen suojelemisesta. Maanomistaja sitoutuu tällöin suojaamaan perintömetsänsä toimenpiteiltä, jotka vaarantaisivat sen luonnonarvot. (Enviro 2014)

Luontodirektiivin lajit

Keinukallion alueella havaittiin jälkiä liito-oravista vuonna 2014. Ylikeravalla, Kytömaan haavikolla havaittiin merkkejä liito-oravasta ensimmäistä kertaa vuonna 2009, mutta ei ole varmaa, onko alue edelleen liito-oravan asumaa (Enviro 2014). Ollilanlammella tehtiin viitasammakkohavainto vuonna 2014, mutta kyseessä saattoi olla vain yksi viitasammakkokoiras. (Liite 15, kohteet 18 ja 13)

Keravalla on yhdeksän lepakoille tärkeäksi arvioitua aluetta. Näistä yksi on toisen arvoluokan lepakkoalue, muut kolmannen luokan alueita. Keravalla ei ole ensimmäisen luokan lepakkokohteita. Luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ei siten ole todettu. (Enviro 2014)

Sekä arvokkaat luontokohteet että lepakkoalueet on esitetty liitteessä 15.

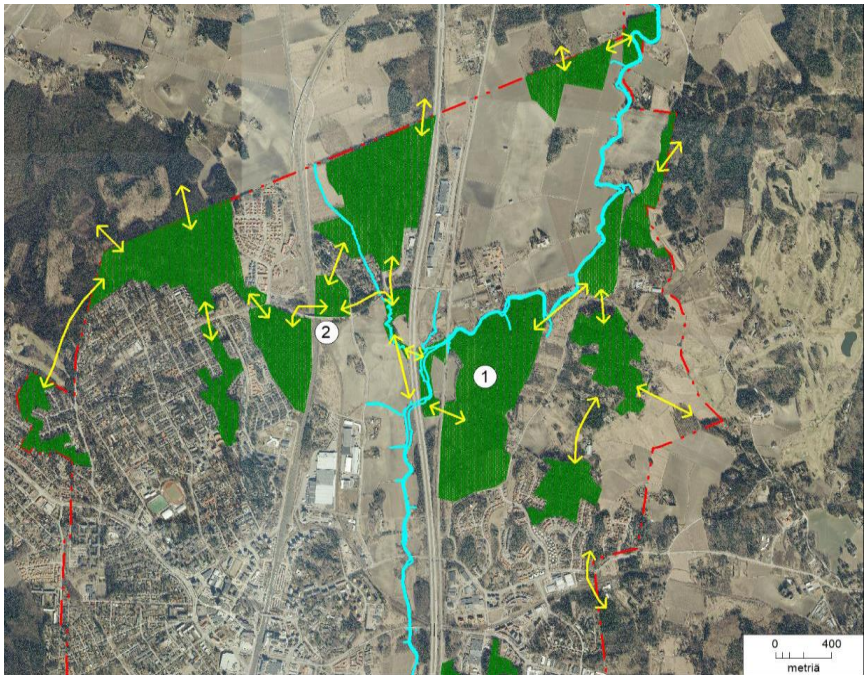
Muut merkittävät luontokohteet

Muita arvokkaita luontokohteita on tiedossa 32 kappaletta. Muiden kohteiden ollessa paikallisesti merkittäviä, on Salmelan lehto ja Myllypuron meanderilaakso on arvioitu seudullisesti merkittäviksi kohteiksi. (Enviro 2014)

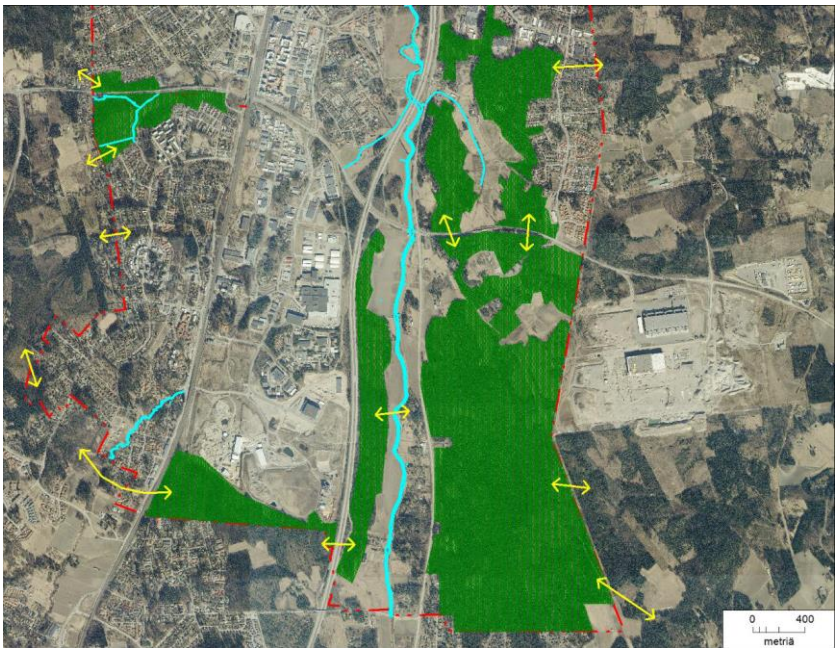
Ekologiset yhteydet

Ekologiset yhteydet ovat kulkureittejä, joiden kautta eläimet ja myös kasvit voivat siirtyä alueelta toiselle niille muutoin epäsuotuisien alueiden läpi. Ekologisia käytäviä ovat metsävyöhykkeet, metsä-peltoyhteydet, virtavedet ja muut viherympäristöjen ketjut. Ekologiset käytävät muodostavat kokonaisuuden, joka yhdistää toisiinsa luonnon monimuotoisuuden kannalta olennaiset luonnon ydinalueet. Luonnon ydinalueita ovat mm. laajat metsäalueet.

Eri puolilla Keravaa on paikallisia ekologisia yhteyksiä (liite 15). Paikalliset ekologiset yhteydet yhdistävät toisiinsa maakunnallisesti tärkeitä ekologisia yhteyksiä ja ne toimivat kulkureitteinä pienten metsä- ja suoalueiden välillä. Keravalla on useita paikallisesti tärkeitä ekologisia yhteyksiä ja niiden säilymiseen on kiinnitettävä huomiota. (Kuvat 12-13)



Kuva 12. Tärkeimmät metsäalueet ja niiden väliset ekologiset yhteydet Keravan pohjoisosassa (Enviro 2014).



Kuva 13. Tärkeimmät metsäalueet ja niiden väliset ekologiset yhteydet Keravan eteläosassa (Enviro 2014).

Pohjavesi ja vesistöt

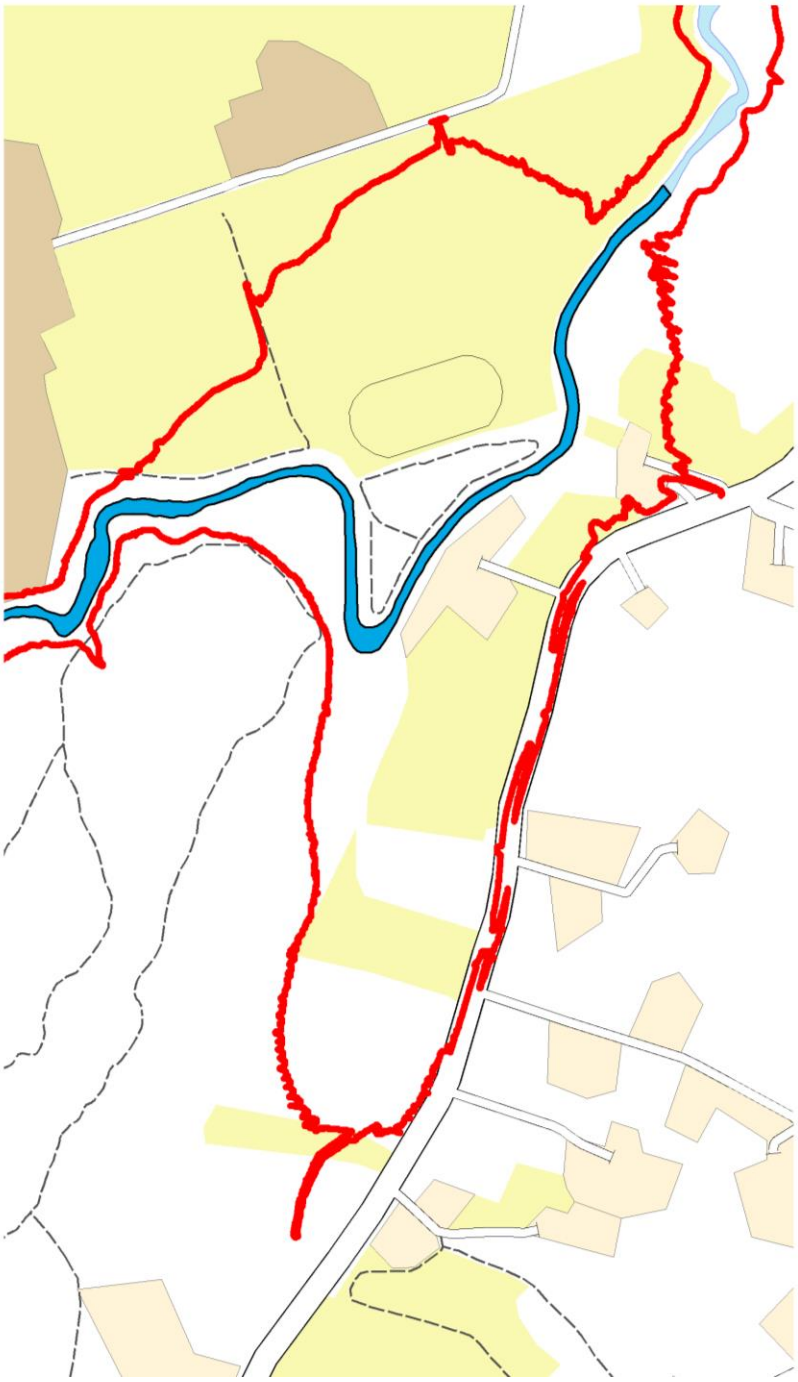
Keravan alueella on yksi 1-luokan pohjavesialue, Marjamäen pohjavesialue. Pohjavesialueen kokonaispinta-ala on 2,35 km^2 ja tästä muodostumisalaa on 0,29 km^2. Pohjavesialue sijaitsee kaupungin koillisosassa Keravanjokilaaksossa Keravanjoen ja moottoritien välissä jatkuen Sipoon ja Tuusulan puolelle (liite 15). (FCG 2014)

Kaikki Marjamäen pohjavesialueen kiinteistöt sijoittuvat Tuusulan kunnan puolelle eikä Marjamäen pohjavesialueella Keravan puolella siten ole asutusta. Yksityiskiinteistöjen jäteveden käsittelyt ovat kiinteistökohtaisia. Marjamäen pohjavesialueelle sijoittuvat Keravan vankilan pellot ovat luomutuotannossa. (Suunnittelukeskus Oy 2007)

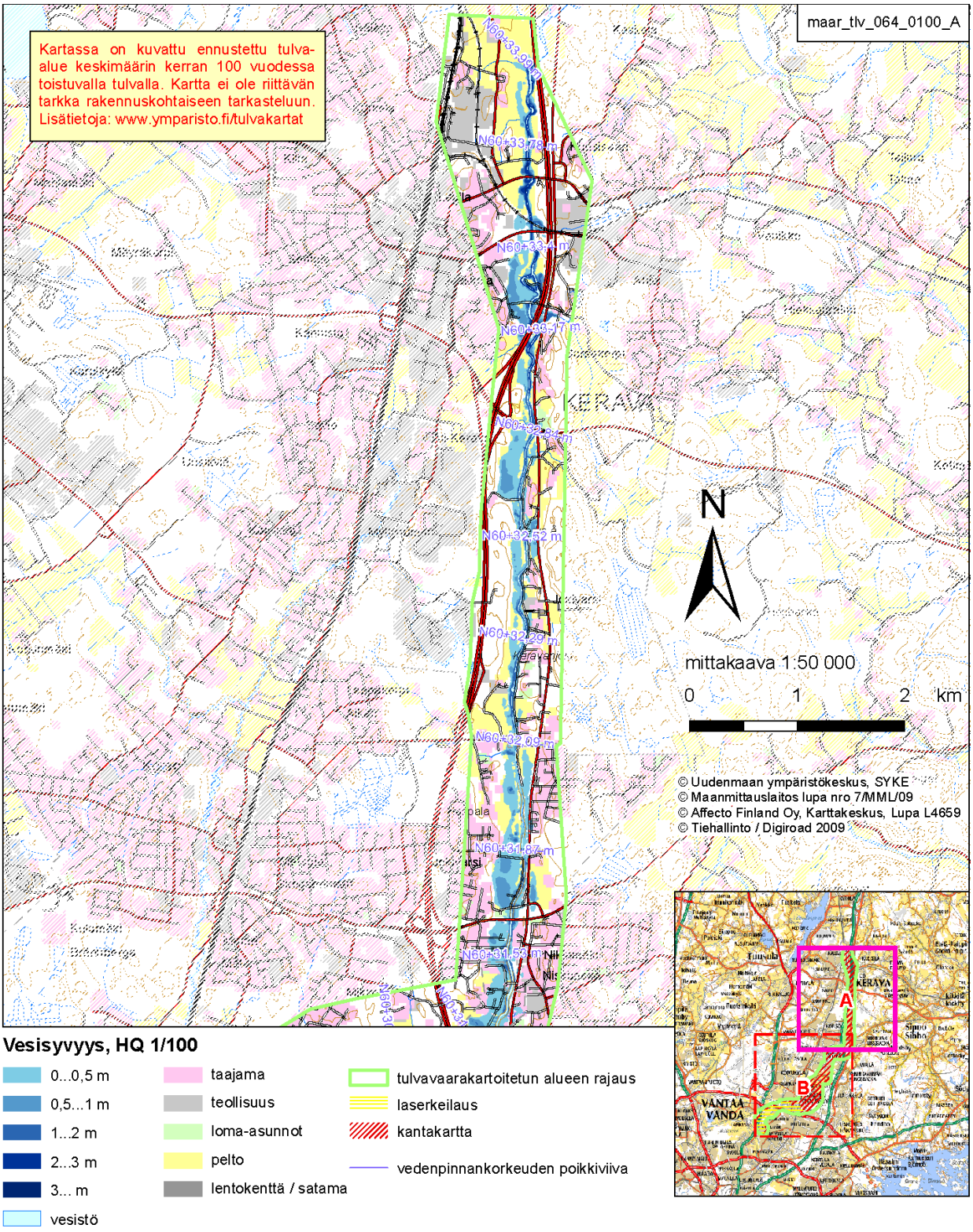
Keravan alueella ei ole järviä ja päävesistönä on kaupungin alueen läpi virtaava Keravanjoki. Keravanjoki on Vantaanjoen 65 km pitkä sivuhaara ja koko joen valuma-alue on noin 400 neliökilometrin laajuinen. (Keski-Uudenmaan ympäristökeskus 2014) Keravanjoki kerää vetensä sivu-uomistaan Myllypurosta, Parmanojasta ja Nissinojasta. Joki virtaa suurimmaksi osaksi savimaiden halki, minkä takia vesi on luontaisesti sameaa. (Peltomäki 2013) Vedenlaadun on vuonna 2013 arvioitu olevan tyydyttävä (Uudenmaan ELY-keskus 2013).

Keravan alueella ei ilmene merkittävää nykyisiä asuinalueita koskevaa tulvavaaraa. Kaskelan alueen ollessa alavaa, on kyseisellä alueella kuitenkin paikoin huomioitava

tulvavaaran aiheuttamat riskit. (kuvat 14-15) Tulvavaara on huomioitava suunniteltaessa myös muita Keravanjoen tuntuman alueita. Laadittaessa asemakaavoja Keravanjoen välittömään läheisyyteen, tulee selvittää kaavoitettavan alueen turvallinen rakentamiskorkeus.



Kuva 14. Tulvaraja (kuvattu punaisella) Kaskelan alueella on 35,75mmpy (N2000). Punaisen rajan sisäpuolella oleva alue on tulvariskialuetta.



Kuva 15. Keravanjoen alaosan tulvavaara toistuvuudella 1/100a (Leiviskä & Uudenmaan ympäristökeskus 2008).

Hulevedet ja valuma-alueet

Hulevesiksi kutsutaan maan pinnalta, rakennuksen katolta tai muilta vastaavilta pinnoilta pois johdettavia sade- tai sulamisvesiä. Olennaisin tekijä hulevesien muodostumisessa on läpäisemättömän pinnan osuus. Mitä enemmän alueella on läpäisemätöntä pintaa, sitä enemmän syntyy pintavaluntaa. Alueiden rakentaminen lisää läpäisemättömiä pintoja, joita ovat mm. kadut, pysäköintialueet sekä rakennusten katot. (Kuntaliitto 2012: 18-20)

Sellaisilla Keravan asuinalueilla, joilla vesien viemäröinti toteutetaan erillisviemäröinnillä, hulevedet ja perustusten kuivatusvedet ohjataan hulevesiviemäriin tai avo-ojaan. Mikäli alueella on hulevesiviemäri, ovat alueen kiinteistöt velvollisia liittymään siihen. (Keravan kaupunki 2014c)

Keravan alue on v. 2013-2014 tehdyssä hulevesiselvityksessä jaettu seitsemään päävaluma-alueeseen, joista jokainen jaettiin tarvittavalla tarkkuudella osavaluma-alueisiin (liite 21). Kaksi suurinta valuma-aluetta ovat Keravan läpi virtaavan Keravanjoen valuma-alue ja Nissinojan valuma-alue. Keravanjoki virtaa Keravan läpi pohjois-eteläsuunnassa ja Nissinoja laskee Savionojana Korson suuntaan. Pienemmät valuma-alueet sijaitsevat Keravan reunoilla ja sijaitsevat vain osittain Keravan kaupungin alueen sisäpuolella.

Maisema

Suurimmat maisemassa näkyvät maastonmuodot ovat Koukkukallio ja Rajakiilankallio sekä kaupungin läpi kulkeva Keravanjokilaakson murroslaakso. Alueen maiseman solmukohdat, useiden maiseman perustekijöiden eli selänteen, vesistön, tiestön leikkauspisteet tai kohtauspaikat, sijoittuvat muun muassa Keravanjokilaakson ja liikenneväylien risteyskohtiin sekä selänteiden kohtaamispaikkoihin. (Peltomäki 2013)

Maisemassa huomiota herättäviä vesialueita on Keravalla vähän. Lähin suuri järvi on Tuusulanjärvi Tuusulassa. Keravan suurin soistuma on Koukkusuo Kaakkois-Keravalla. Pienempiä soistumia ovat muun muassa Kaskelan sekä Kytömaan nevat. Ahjossa metsämaisemaa elävöittävät Ollilan lampi ja sen viereinen soistuma. (Peltomäki 2013)

Kulttuurihistorialliset alueet ja kohteet

Keravan rakennuskulttuurin inventointi ja kulttuuriympäristön hoitosuunnitelma on valmistunut vuonna 2003. Suuri osa inventoiduista kohteista on suojeltu asemakaavalla tai muilla keinoin. Keravan alueella on kaksi valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY-kohdetta): Keravan vankila ja Keravan rautatieasema. RKY-

kohteet sijoittuvat yleiskaavakartalla alueelle jolla on säilytettäviä ympäristöarvoja/ kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokkaalle alueelle. Lisäksi kohteet on esitetty suojeltujen rakennusten listauksessa (liitteet 16-17).

Keravalta löytyy neljä maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä: Ala-Koivikon pientaloalue, Savion tehdas- ja asuntoalue, Keravan asemanseutu ja nuorisovankila.

Ala-Koivikon pientaloalue Saviossa on 1930-luvulla rakennettu yhtenäisenä säilynyt työväenasuntoalue, jossa talot on rakennettu kivestä Kumitehtaan piirtämön mallipiirustusten mukaan. (Peltomäki 2013) Perusteena maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön luokitukselle on se, että alue on yhtenäisenä säilynyt työväenasuntoalue, jonka rakennukset on rakennettu kivestä. (Uudenmaan liitto 2012).

Savion alueelle perustettiin 1860-luvulla Suomen ensimmäinen sementtitehdas. Tehdas lopetti toimintansa 1890-luvulla ja sittemmin alueelle perustettiin tiili- ja nahkatehtaat. Nahkatehdas muutettiin kumitehtaaksi 1920-luvulla. Tehdas lopetti toimintansa 1980-luvulla. Savion teollisuusympäristössä on jäljellä 1900-luvun alkupuolella rakennettua teollisuusrakentamista. Entisen kumitehtaan koillispuolella on jäänteitä vanhasta huvila-asutuksesta. Radan varressa on myös ryhmä Kumitehtaan virkailijoiden asuinrakennuksia 1920- ja 1930-luvuilta. Perusteena maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön luokitukselle on se, että alue on 1900-luvun teollisuusrakentamista radan varressa. (Uudenmaan liitto 2012)

Keravan asemanseutu on luokiteltu maakunnallisesti sekä valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöiksi. Rakennuskannaltaan monipuolisen asema-alueen historiallinen ydin muodostuu 1870-luvulla rakennetusta asemarakennuksesta, sen vieressä olevasta entisestä postitalosta, kahdesta asuinrakennuksesta sekä Alikeravantien varrella sijaitsevasta asuinkasarmista. Perusteena maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön luokitukselle on se, että alue on 1800-luvun loppupuolen asemanseutu. (Uudenmaan liitto 2012)

Keravan nuorisovankila on Suomen ensimmäinen kasvatuslaitos 1800-luvun loppupuolelta. Sittemmin se on otettu vankila-käyttöön. Vankilan alueella on hyvin säilynyttä ja monipuolista rakennuskantaa 1800-luvun lopulta ja 1900-luvun alusta. Keravan vankilaa ympäröi puisto- ja viljelymaisema, jotka ovat olleet osa laitosaluetta laitoksen rakentamisesta saakka. Perusteena maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön luokitukselle on se, että kohde on puisto- ja viljelymaisemaan sijoittuva Suomen ensimmäinen kasvatuslaitos 1800-luvun loppupuolelta. (Uudenmaanliitto 2012)

Kaikki Keravan kulttuurihistoriallisesti arvokkaat alueet ja kohteet on esitetty liitteissä 16-17.

Maisemahäiriöt

Keravalla on useita alueita, joilla on niin sanottu maisemahäiriö eli maiseman tasapainon voidaan katsoa tulleen häirityksi (Peltomäki 2013). Maisemahäiriöt ovat alkuperäiseen maisemaan tehtyjä tai muiden toimintojen seurauksena muodostuneita muutoksia, jotka useimmiten vaikuttavat maisemakuvaan negatiivisesti.

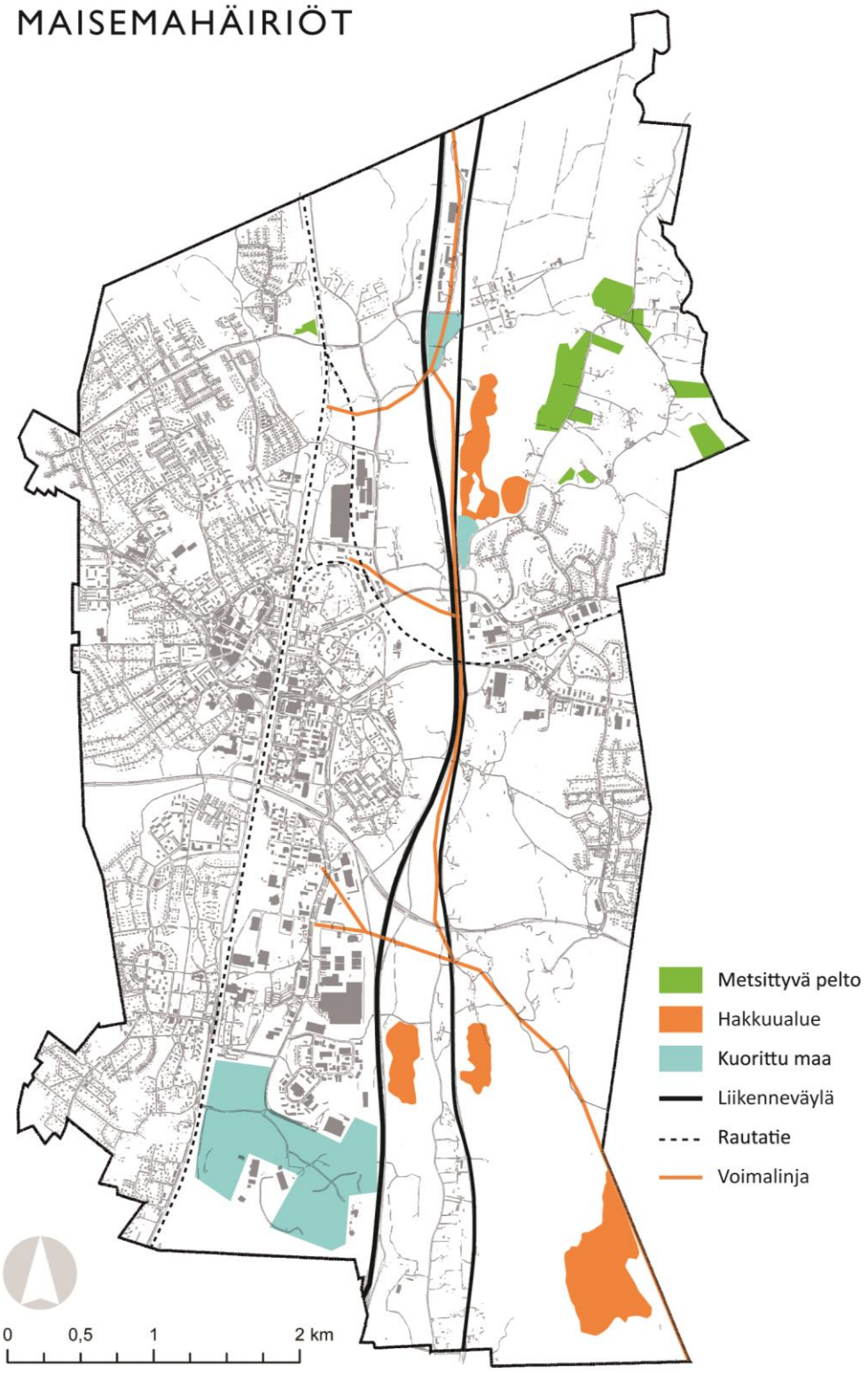
Vuonna 2013 Keravalla oli seuraavista syistä johtuvia maisemahäiriöitä (Peltomäki 2013):

• Lahdenväylä ja rautatie. Nämä häiritsevät Keravanjokilaakson maisemaa ja toimivat myös toiminnallisina esteinä.

• Pilaantuneet maat. Maaperän pilaantuminen katsotaan maaperään kohdistuvaksi häiriöksi (liite 13).

• Voimalinjojen vaatimat aukot metsämaisemassa, voimakkaat hakkuut ja umpeen kasvaneet peltoaukeat. Nämä tuottavat kasvillisuuteen kohdistuvia häiriöitä.

• Tie- ja raideliikenne, lentoliikenne, teollisuuden toiminta. Keravalla on tie- ja raideliikenteestä sekä yli menevästä lentoliikenteestä johtuvia meluhaittoja. Melua syntyy myös teollisuuden toiminnasta ja sen vaatimista kuljetuksista. (Peltomäki 2013) (Kuva 16)



Kuva 16. Maisemahäiriöt Keravalla v. 2013 (Peltomäki 2013).

Muinaisjäännökset

Vuosina 2013–2014 suoritetussa muinaisjäännösten tarkastusinventoinnissa käytiin viittä kohdetta lukuun ottamatta kaikilla Keravan tunnetuilla muinaisjäännöskohteilla. Tarkistusinventoinnin perusteella Keravalla tunnetaan 17 kiinteää muinaisjäännöstä. Kohteiden lukumäärä kasvoi aiemmin tehtyyn inventointiin nähden yhdellä ja lisäksi kohteiden tarkoissa sijainneissa ja tutkittavien alueiden rajauksissa tapahtui muutoksia (Kunnas 2015).

Yleiskaavan kaavakartalle on merkitty kiinteiden muinaisjäännösten sijainnit. Muinaisjäännösten tarkistetut sijainnit ja muut selvityksen tulokset on esitetty liitteessä 18.

YLEISKAAVAN KUVAUS

Yleisperustelu ja kaavakartan kuvaus

Yleiskaavan kautta on tutkittu mahdollisuuksia tiivistää Keravan kaupunkirakennetta sekä etsiä uusia alueita asumisen ja elinkeinoelämän tarpeisiin. Yleiskaavalla on pyritty vastaamaan sekä Keravan kaupunkistrategiassa 2020 esitettyihin että maakuntakaavan ja muiden suunnitelmien mukaisiin tavoitteisiin.

Yleiskaavan esitystavalla on pyritty esittämään selkeästi, mitkä alueet tulevat muuttumaan tai kehittymään tulevaisuudessa. Kaava esitetään kartalla, jolla eritellään nykyisellään säilyviä, pienin toimenpitein kehitettäviä sekä kokonaan uusia alueita. Kartalle merkittyjen alueiden yhteydessä esitetään kaavamerkintä, joka kuvaa tavoiteltavaa tilaa.

Liikenneväylät esitetään kaavakartalla linjauksina, ei aluevarauksina. Esitystavalla on pyritty siihen, että yleiskaavan ollessa yleispiirteinen suunnitelma, on se sitä myös vaikutuksiltaan. Asemakaavoitusvaiheeseen jätetään varaa tarkentaa suunnitelmia, kuten teiden ja viheryhteyksien tarkkoja sijainteja.

Yleiskaavassa ei osoiteta yhdyskuntarakenteesta irrallisia uusia asuinalueita, vaan uudet ja kehitettävät asuinalueet ovat yhteydessä tai osana jo olevaa yhdyskuntarakennetta. Uusia ja kehitettäviä työpaikkoja sisältäviä alueita on osoitettu eri puolille Keravaa. Tällä on pyritty siihen, että monen tyyppisillä yrityksillä on mahdollisuus löytää toimipaikka Keravalta. Suuri osa uusista työpaikka- ja teollisuusalueista on osoitettu Lahdentien varteen.

Tämän selostuksen liitteenä esitetään karttoja, joilla kuvataan mm. v. 2013-2015 laadittujen selvitysten kautta ilmenneitä tekijöitä, jotka ovat vaikuttaneet yleiskaavan ratkaisuihin.

Ympäristön häiriötekijät

Merkittäviä, yleiskaavan suunnittelulle reunaehtoja asettavia ympäristön häiriötekijöitä, ovat olleet melu ja tärinä. Melu- ja tärinähaittojen torjumiseksi on sekä junaradan, Lahden moottoritien että Lahdentien yhteyteen esitetty meluntorjuntatarpeita (liite 20). Lisäksi lentomelu rajoittaa maankäyttöä Keravalla. Lentomelualueelle ei ole osoitettu merkittäviä määriä uusia meluherkkiä toimintoja.

Kokonaismitoitus

Yleiskaava mahdollistaa 1,3 % vuotuisen väestönkasvun. Vuoden 2014 oletettuun tasoon nähden tämä tarkoittaa noin 12 000 uutta asukasta.

Asuntoina tämä voi tarkoittaa keskimäärin vähintään noin 320 uutta asuntoa/ vuosi. Asuntojen määrä riippuu muun muassa siitä, painottuuko rakentamisessa A-merkinnän alueilla kerros- vai pientalorakentaminen. Mikäli Keravan keskustan tuntuman A-alueet rakentuvat kerrostaloalueina, on asuntojen määrä suurempi kuin esitetty noin 320 asuntoa/ v. Työpaikkamäärien arvioiminen on vaikeampaa kuin asuntomäärien arvioiminen: työpaikkojen määrät riippuvat pitkälti siitä, millaisia yrityksiä alueelle tulee sekä kuinka ne pitkällä aikavälillä menestyvät. Yleiskaavan ratkaisuilla on pyritty mahdollistamaan monenlaisten yritysten toiminta Keravalla alueella mm. sijoittamalla yritysalueita sekä näkyville paikoille Vanhan Lahdentien ja Lahdenväylän varteen sekä laajentamalla keskusta-aluetta.

Yleiskaavan merkit ja määräykset

Yleiskaavassa pyritään kuvaamaan muutosta ja tähän tarkoitukseen on käytetty muutoksen kuvaamiseen erityisesti suunniteltuja merkkejä. Merkit on jaettu kolmeen ryhmään: nykyisellään säilyvät alueet, pienin toimenpitein kehitettävät alueet sekä uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Muutoksen kuvaamiseen käytetään seuraavia merkkejä:



Nykyisellään säilyvät alueet.

Merkinnällä kuvataan alueita, joiden osalta yleiskaavaa laadittaessa on todettu, ettei tarvetta merkittäviin muutoksiin ole. Alueilla voi tästä huolimatta toteuttaa yksittäisiä muutoksia, joilla ei yleiskaavoituksen näkökulmasta ole merkitystä. Alueen tai kohteen väri sekä niihin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon.



Pienin toimenpitein kehitettävät alueet.

Merkinnällä osoitetaan alueet, joiden perusluonnetta ei ole tarkoitus muuttaa, mutta joilla on tarpeen tehdä erilaisia muutos- ja parannustoimenpiteitä. Alueilla tulee kysymykseen ympäristöön sopiva täydennysrakentaminen. Alueen tai kohteen väri sekä niihin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon.

. 

Uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet.

Merkinnällä osoitetaan aktiivisen muutoksen alueet ja kohteet. Merkintä on varustettu värireunuksella, jonka sisäpuolisella alueella näkyy nykytilannetta kuvaava pohjakartta. Alueen tai kohteen väri sekä niihin liittyvät kirjainmerkinnät osoittavat yleiskaavan aluevarausmerkintöjen mukaisen maankäyttömuodon.

Keskustat, palvelut, työpaikat

Yleiskaavassa osoitetaan keskustatoimintoja Keravan juna-aseman läheisyyteen. C1-alueeksi on osoitettu Keravan ydinkeskusta, jo Yleiskaavassa 2020 keskusta-toimintojen alueeksi osoitettu alue. C-2- alue sijoittuu kehämäisesti C-1- alueen ympärille ulottuen osin Keravantielle saakka.

C-1 Keskustatoimintojen alue.

Alue on asemakaavoitettu. Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

C-2 Keskustatoimintojen alue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alue varataan keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille

työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Yleiskaavassa osoitetaan kaupallisten palvelujen alueita Keravantien ja Lahden moottoritien risteyksen tuntumaan. Lisäksi Alikeravantien Yleiskaavassa 2020 oleva PK-alue on esitetty Keravan yleiskaavassa 2035 KM-merkinnällä. Saviolle ja Ylikeravalle on esitetty lähipalvelujen alue.

KM-2 Kaupallisten palvelujen alue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 16.4.2015 alkaen. Siten kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät ovat 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksikköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §). Kaupallisten palvelujen alueen rajaus tulee tarkentumaan kun talvella 2014-2015 teetettävä kapallisten palvelujen alueen selvitys valmistuu.

KM-3 Kaupallisten palvelujen alue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

Vähittäiskaupan suuryksikön määritelmää sovelletaan paljon tilaa vaativan erikoistavaran kauppaan 16.4.2015 alkaen. Siten kaikki yli 2000 kerrosneliömetrin myymälät ovat 16.4.2015 lähtien vähittäiskaupan suuryksikköjä kaupan toimialasta riippumatta (MRL 71 a §).

Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota tulvien ehkäisyyn: alue sijaitsee Keravanjoen välittömässä läheisyydessä.

pl Lähipalvelujen alue.

Yleiskaavassa osoitetaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueita pääosin niille sijainneille, joilla jo on kyseistä merkintää vaativaa toimintaa. Usean PY-alueen rajausta on kuitenkin laajennettu ja Keravan pohjoisosiin, Kytömaalle on sijoitettu uusi PY-alue.

PY-1 Julkisten palvelujen ja hallinnon alue.

Alue on asemakaavoitettu.

Yleiskaavassa osoitetaan työpaikka-alueita liikenteellisesti keskeisille sijainneille ja näkyville paikoille. Laajoja työpaikka-alueita on osoitettu pääosin Lahdentien ja Kytömaantien varteen. Kytömaantien varteen sijoitetut TP-2-alueet sijaitsevat aiemmin asemakaavoitetun TP-1-alueen yhteydessä, samoin Lahdentien pohjoisosan työpaikka-alue. Lahdentien eteläosiin sijoitetut työpaikka-alueet sijaitsevat asemakaavoittamattomalla alueella ja mahdollistaisivat siten suurienkin yritysten sijoittumisen näkyvälle paikalle. Savion juna-aseman yhteyteen on sijoitettu TP-2-alue.

TP-1 Työpaikka-alue.

Alue on asemakaavoitettu. Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.

TP-2 Työpaikka-alue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta teollisuutta ja siihen liittyvää myymälätilaa sekä varastointia.

Asuminen, virkistysalueet

Yleiskaavassa osoitetaan vain yksi uusi asuinkerrostaloalue ja se sijaitsee Keravan keskustan tuntumassa. Uusia asuntoalueita sekä asuinpientaloalueita osoitetaan joitakin. Nämä tukeutuvat jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Merkittävä osa Keravan alueesta on asumisen osalta esitetty pienin toimenpitein kehitettäväksi. Asemakaavoituksen yhteydessä on varmistettava, että asuinalueiden sisälle sijoitetaan virkistysalueita. Tällä pyritään siihen, ettei asukkaille ei muodostu liian pitkää matkaa virkistysalueelle.

Vankilan alue on esitetty asumisen reservialueeksi.

AK-1 Asuinkerrostaloalue.

Alue on asemakaavoitettu. Alueen asumisen kerrosalasta pääosa varataan asuinkerrostaloille tai tehokkuusluvultaan vastaavanlaiselle asumistyypille. Alueelle voidaan sijoittaa liiketilaa.

AK-2 Asuinkerrostaloalue.

Alue on asemakaavoitettu. Alueen asumisen kerrosalasta pääosa varataan asuinkerrostaloille tai tehokkuusluvultaan vastaavanlaiselle asuntotyypille.

AK-3 Asuinkerrostaloalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen asumisen kerrosalasta pääosa varataan asuinkerrostaloille tai tehokkuusluvultaan vastaavanlaiselle asuntotyypille. Alueelle voidaan sijoittaa liiketilaa.

A-1 Asuntoalue.

Alue on asemakaavoitettu. Alueen talotyyppijakauma on tarkoitettu monipuoliseksi.

A-2 Asuntoalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen talotyyppijakauma on tarkoitettu monipuoliseksi.

AP-1 Asuinpientaloalue.

Alue on asemakaavoitettu. Alueen kerrosalasta pääosa varataan rivi- ja ryhmäpientaloja sekä erillispientaloja varten.

AP-2 Asuinpientaloalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen kerrosalasta pääosa varataan rivi- ja ryhmäpientaloja sekä erillispientaloja varten.

AP-3 Asuinpientaloalue.

Aluetta ei ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen kerrosalasta pääosa varataan erillispientaloja varten.

AP-4 Asuinpientaloalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen kerrosalasta pääosa varataan rivi- ja ryhmäpientaloja sekä erillispientaloja varten. Alueelle voidaan sijoittaa liiketilaa. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota maisemallisiin arvoihin sekä tulvien ehkäisyyn: alue sijaitsee osittain Keravanjoen tulvavaara-alueella.

/res-1 Alue varataan rakentamisen reservialueeksi. Alueen asemakaavoittamisen edellytyksenä on vankilatoiminnan loppuminen.

AP-5 Asuinpientaloalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Alueen kerrosalasta pääosa varataan erillispientaloja varten. Alueen suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota tulvien ehkäisyyn: alue sijaitsee Keravanjoen tulvavaara-alueella.

Yhdyskuntarakenteen leviämissuunta.

Yhdyskuntarakenteen leviämissuunta on esitetty nuolimerkinnällä. Tarkoituksena on, että alueen varsinainen käyttötarkoitus (MU-3) on voimassa kunnes tulee tarve ottaa alue laajenemisnuolen osoittamaan käyttöön. Tällöin alueelle voidaan laatia uuden käyttötarkoituksen mukainen asemakaava.

Nuolen väri osoittaa alueen tulevan käyttötarkoituksen. Ollilanlaakson tuntumaan merkitty nuoli tarkoittaa, että alueelle sijoittuva pientaloalue voi mahdollisesti laajentua maa- ja metsätalousalueelle, mutta kuitenkin niin, että rakentaminen ei häiritse Ollilanlaakson maisemaa, eikä alueen käyttö virkistystarkoituksiin esty.

Yleiskaavassa osoitetaan laajemmat virkistysalueet aluevarausmerkinnöin. VL-1- ja VP-alueet on sijoitettu tiiviisti asuttujen alueiden lomaan, VL-2-, VL-3-, ja VL-4-alueiden sijoittuessa hieman kauemmas tiiviistä rakentamisesta. Urheilu- ja virkistyspalvelu-alueiden on tarkoitus palvella kaikkia keravalaisia. Tästä syystä urheilu- ja virkistyspalvelualueet on sijoitettu helposti saavutettavissa oleville alueille. Keinukallion

ympäristöön, Keravantien eteläpuolelle osoitetulla VU-1/ ea- alueella on mahdollista harrastaa useita hieman enemmän tilaa vaativia lajeja, kuten ampumahiihtoa.

VL-1 Lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Alueella sallitaan ulkoilua tai muuta yleistä virkistystoimintaa palveleva rakentaminen.

VL-2 Lähivirkistysalue.

Alue on tarkoitettu päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Uudet rakennukset ja rakennuspaikat on sijoitettava vanhan tilakeskuksen yhteyteen tai AP-alueelle. Vanhoja rakennuksia saa kunnostaa ja vähäisissä määrin laajentaa rakennusjärjestyksen puitteissa. VL- 2-alueiden käyttö virkistystarkoituksiin on selvitettävä viereisten alueiden asemakaavoja laadittaessa.

Suositus: metsänhoitotoimenpiteet tulisi suorittaa erityistä varovaisuutta noudattaen.

VL-3 Virkistysalue.

Alue on tarkoitettu päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön. Uudet rakennukset ja rakennuspaikat on sijoitettava vanhan tilakeskuksen yhteyteen tai AP-alueelle. Vanhoja rakennuksia saa kunnostaa ja vähäisissä määrin laajentaa rakennusjärjestyksen puitteissa. VL-3- alueiden käyttö virkistystarkoituksiin on selvitettävä viereisten alueiden asemakaavoja laadittaessa.

Suositus: metsänhoitotoimenpiteet tulisi suorittaa erityistä varovaisuutta noudattaen.

VL-4 Virkistysalue.

Virkistysalueen metsänhoitotoimenpiteissä tulee huomioida, että alue on puustoltaan riittävän tiheä ja monikerroksellinen suojaamaan ympäristöä melu- ja pölypäästöjen leviämiseltä. Metsänhoidolliset toimenpiteet tulee suorittaa siten, että metsän antama suoja asutukseen nähden ei muutu oleellisesti.

VU-1 Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

\ea Alueella saa harjoittaa ampumaurheilua .22 kaliberin aseilla.

VP-1 Puisto.

Alueen suunnittelussa ja toteutuksessa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun.

 Viheryhteystarve.

Viheryhteydet on pyrittävä suunnittelemaan katkeamattomina kasvillisuusvöinä, jotta ne voivat toimia myös ekologisina yhteyksinä.

Teollisuus, varastointi, erityisalueet

Yleiskaavassa osoitetaan teollisuus- ja varastoalueita sekä teollisuusalueita pääosin Alikeravan alueelle, mutta myös Ahjoon terästien ja Porvoontien varrelle sekä Ylikeravalle Kytömaan- ja Ylikeravantien varteen. Nämä alueet ovat jo suurelta osin rakennettuja ja osoitetaan pääosin nykyisellään säilytettäviksi.

TA-1 Teollisuus- ja varastoalue.

Alue on asemakaavoitettu. Toimintojen on sovelluttava asutuksen yhteyteen.

TA-2 Teollisuus- ja varastoalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Toimintojen on sovelluttava asutuksen yhteyteen.

TY-1 Teollisuusalue.

Alue on asemakaavoitettu. Ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueille tulisi sijoittaa vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja, jotka ottavat huomioon ympäröivän asutuksen.



Teollisuusalue.

Alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Ympäristö aiheuttaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia. Alueille tulisi sijoittaa vain ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja, jotka ottavat huomioon ympäröivän asutuksen.

Erityisalueet

Yleiskaavassa esitetään useita erityyppisiä erityisalueita ja erityisalueet painottuvat Alikeravan alueelle.



Erityisalue.

Aluetta saa käyttää puhtaan maa-aineksen läjitystoimintaan.



Erityisalue.

Aluetta saa käyttää puhtaan maa-aineksen läjitysalueena. Läjityksen loputtua alue maisemoidaan virkistysalueeksi.



Yhdyskuntateknisen huollon alue.



Jätteenkäsittelyalue.

Asemakaavoituksen yhteydessä voidaan määritellä osa alueesta kunnostettavaksi ja maisemoitavaksi kaatopaikkatoiminnan loputtua. Lisäksi voidaan osoittaa alueita, joilla ulkona oleva jäte tulee näkösuojata ja joilla toiminnot tulee sijoittaa sisätiloihin.



Energiahuollon alue.



Suojaviheralue.

Maa- ja metsätalous

Yleiskaavassa osoitetaan Keravan itäosiin eri tyyppisiä maa- ja metsätalousalueita. Alueet on esitetty jo yleiskaavassa YK3 maa- ja metsätalousalueiksi.

MU-1 Maa- ja metsätalousalue, jolla on retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä virkistysarvoja.

Alueella ei sallita rakentamista. Metsänhoito- ym. toimenpiteet on suoritettava ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaan niin, että luontokohteet säilyttävät arvonsa. Ulkoilureitit on suunniteltava ympäristönsuojelu huomioon ottaen ja ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaan.

MU-2 Maa- ja metsätalousalue, jolla on retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä virkistysarvoja.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön, jolla virkistysarvot pyritään olennaisin osin säilyttämään. Alueen uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava AP-alueelle.

MU-3 Maa- ja metsätalousalue, jolla on retkeilyyn ja ulkoiluun liittyviä virkistysarvoja.

Alue on tarkoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön, jolla virkistysarvot pyritään olennaisin osin säilyttämään. Alueen uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava siten, että ne eivät häiritse Ollilanlaakson maisemaa.

MT-1 Maa- ja metsätalousalue.

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia. Vesistöjä ja peltoja rajaavaa puustoa ei saa poistaa. Joen ranta-alueelle tulee jättää pientareesta lähtien vähintään 5 metrin rantakaista reunapuita ja pensaita varten.

Suositus: Peltoalueet tulisi säilyttää avoimina.

MT-2 Maa- ja metsätalousalue.

Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen. Alueen uudet rakennuspaikat on mahdollisuuksien mukaan sijoitettava AP-alueelle.

Liikenne

Yleiskaavan liikenneverkko perustuu v. 2013-2014 laadittuun liikennejärjestelmäsuunnitelmaan. Henkilöliikenteen juna-asemia on kolme: Saviolla, Keravan keskustassa sekä Ahjossa. Kaavakartalla esitettäviä uusia katuyhteyksiä ovat Tuusulan puolelle Ristikytöön kulkevat yhteydet sekä Kytömaantien jatke. Terästietä esitetään käytettävän tulevaisuudessa vain joukkoliikenteelle. Mikäli Keravan nuorisovankilan alueella ei tulevaisuudessa enää ole vankilatoimintaa ja alue otetaan asumiskäyttöön, on alueelle tarpeen saada katuyhteys (tieliikenteen yhteystarve-merkintä).

Liikennetunneli

Helsinki–Pietari-radan tunnelin likimääräinen sijainti Uudenmaan 2.vaihemaakuntakaavan mukaisesti. Radan tarkka sijainti ja mitoitus on tarkoitus määritellä yksityiskohtaisemmassa ratahankkeen suunnittelussa. Merkintään ei liity MRL:n 33 § ja 43 § 1. momentin mukaista rakentamisrajoitusta.

Rautatieasema.

Rautatie.

yt/kk

Yhdystie/ kokoojakatu.

jl

Yhdystie/ kokoojakatu joukkoliikenteelle.

yt/kk (e)

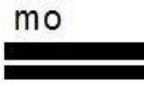
Paikallinen kokoojakatu, ei raskasta liikennettä (linja-autot sallittu).

pk

Pääkatu.

Raideliikenteen tunneli.

Tieliikenteen yhteystarve.



Moottoritie.


Eritasoliittymä.



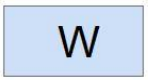
Lentomelualue, L_{DEN} 55-60 dBA.

Alueelle ei tule suunnitella uutta asutusta eikä muuta melulle herkkää toimintaa. Asutuksen vähäinen täydennysrakentaminen on sallittua.

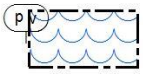
Meluntorjuntatarve.

Luonnonvarat

Yleiskaavassa esitetään Keravan poikki virtaava Keravanjoki (vesialue), Keravan koillisosaan sijoittuva pohjavesialue sekä Haukkavuoren alue, joka tulee luontoselvityksen perusteella esittää suojelualueeksi.



Vesialue.



Tärkeä pohjavesialue.

Alueella rakentamista tai muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1. luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1. luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueen mahdollinen käyttörajoitus on otettava huomioon maankäytössä ja alueen tarkemmassa suunnittelussa.



Luonnonsuojelualue.

Yhdyskuntatekniikka

Yleiskaavassa osoitettavia johtolinja-alueita asemakaavoitettaessa ja muuten suunniteltaessa on otettava huomioon kyseisille rakenteille määritellyt suoja- ja turvaetäisyydet. Sama koskee myös rata-alueita ympäristöineen.



110 kW sähkölinja.



Maakaasun runkoputki.



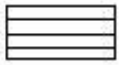
Meriviemäri.

Kulttuurimaisema

Yleiskaavaluonnoksessa esitetään kiinteiden muinaisjäännösten vuosina 2013-2014 tarkistetut sijainnit sekä maisemallisesti arvokkaat alueet ja kaupunki- ja kyläkuvallisesti arvokkaat alueet.


SM Muinaisjäännöskohde.

Kohteessa sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevat maankäyttösuunnitelmat on lähetettävä Museovirastoon lausuntoa varten.


Maisemallisesti arvokas alue.

Alueen rakentamisessa on erityisesti otettava huomioon arvokas maisema-alue. Alueen rakennuskulttuurin inventoinnissa mainitut valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kohteet tulee suojella asemakaavalla.


Kaupunki- tai kyläkuvallisesti arvokas alue.

Alueen rakennuskulttuurin inventoinnissa mainittujen valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävien kohteiden suojelu ratkaistaan asemakaavan yhteydessä.

Rakentaminen asemakaava-alueiden ulkopuolella

Tavoitteena tulee olla vanhan rakennuskannan kunnostaminen rakennusoikeuden puitteissa. Asemakaavan ulkopuolisilla alueilla rakennuspaikan rakennusoikeus on 270 k-m^2. Rakennuspaikalle saa rakentaa samaan pihapiiriin korkeintaan kaksi asuntoa, joista toinen on enintään 60 k-m^2. Rakennusoikeudesta saa asuntoihin käyttää enintään 200 k-m^2. Asumista palvelevia talousrakennuksia ja aputiloja saa rakentaa enintään 70 k-m^2.

• Rakennuspaikkoja saa asemakaavan ulkopuolisilla AT- ja AP-alueilla olla tilaa kohti enintään:

1 rakennuspaikka, jos tilan koko on 1-9,99 ha

2 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 10-19,99 ha

3 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 20-39,99 ha

4 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 40-59,99 ha

5 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on yli 60 ha

Uudet rakennuspaikat tulee pyrkiä sijoittamaan vanhan rakennuskannan yhteyteen.

• Rakennuspaikkoja saa asemakaavan ulkopuolisilla VL-2-,VL3-, MU-2- ja MT-2 -alueilla olla tilaa kohti enintään:

1 rakennuspaikka, jos tilan koko on 1,9-9,99 ha

2 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 10-19,99 ha

3 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 20-39,99 ha

4 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on 40-59,99 ha

5 rakennuspaikkaa, jos tilan koko on yli 60 ha

Rakennuspaikkojen enimmäismäärä asemakaavan ulkopuolisilla alueilla lasketaan 14.9.1995 voimassa olleesta tilajaosta. Jokainen 14.9.1995 jälkeen muodostettu tila vähentää kantatilan rakennuspaikkojen enimmäismäärää yhdellä. Rakennuspaikkojen määrä ei voi kuitenkaan olla suurempi kuin mihin tilan pinta-ala ja sijainti oikeuttavat.

• Ympäristöä ja metsänhoitoa koskevat yleiset määräykset:

Vesi- ja jätehuolto on järjestettävä ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Alle 200 m päässä Keravanjoesta sijaitsevilla rakennuspaikoilla on jätevedet johdettava umpikaivoihin. Vesi- ja jätehuoltoratkaisuissa tulee suosia yhteisjärjestelyjä.

TY- ja TA-alueilla ympäristöhäiriöksi luetaan ympäristö- ja terveyshaitan lisäksi myös viihtyvyyshaitta ja merkittävä kemikaalivarastointi.

Maaperän tila tulee selvittää asemakaavoituksen tai muun käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä. Pilaantuneet maat tulee poistaa tai puhdistaa rakentamisen yhteydessä.

Pohjavesialueilla on kielletty sellainen rakentaminen ja muut toimenpiteet, joista voi aiheutua ympäristönsuojelulain 1 luvun 8 §:ssä tarkoitettuja seurauksia (pohjaveden pilaamiskielto).

Tärkeiden purovesistöjen ja ojien ympäristöä sekä sadevesiviemäreiden purkupaikkoja voidaan rakentaa vesistönsuojelua tai virkistyskäyttöä varten esimerkiksi allastamalla.

Keravanjoen ranta-alueelle tulee jättää joen pientareesta lähtien vähintään viiden metrin suojakaista puita ja pensaita varten. Suojakaistan puusto ja pensasto tulee säilyttää maa-aineksen ja ravinteiden sitomiseen riittävän tiheänä. Maisemanhoidollisista tai virkistyksellisistä syistä voidaan kaistaa tarvittaessa hoitaa myös luonnonniittynä. Joen varressa kasvavat vanhat lehtipuut tulee säilyttää. Mikäli niistä aiheutuu erityistä vaaraa tms. haittaa, ne saa poistaa.

Metsänauraus on kielletty.

Yleiskaava-alueella on voimassa MRL 43§ 2.momentin mukaiset rakentamis- ja toimenpiderajoitukset. Ko. alueilla ei saa suorittaa maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ilman kaupungin lupaa. Lupa ei ole tarpeen, jos maa-aineksia otetaan omaa tai toisen tavanomaista kotitarvekäyttöä varten tai jos muu toimenpide, kuten taimikonhoito tai kasvatushakkuu, on vähäinen.

• Meluntorjuntaan ja turvallisuuteen liittyvät määräykset:

Rakennukset ja aitaukset tulee suunnitella siten, että pihatilojen ja sisätilojen melutaso ei ylitä valtioneuvoston ohjeella VN 993/92 antamia enimmäisarvoja. Poikkeamista, suunnittelutarveratkaisua ja rakennuslupaa haettaessa hakijan tulee tarvittaessa esittää selvitys rakennuspaikan melutasosta ja miten meluntorjunta kohteessa aiotaan hoitaa.

Rakentaminen tulee suunnitella siten, että pihojen ja puistojen keskimelutaso ei ylitä 55 dB päivällä ja 50 dB yöllä. Uusilla alueilla keskimelutaso ei saa ylittää ulkona 45 desibelin tasoa yöllä.

Asuinrakennuksen sisällä melutaso ei saa ylittää päiväohjearvoa 35 dB(A) eikä yöohjearvoa 30 dB(A).

Alle 100 metrin päässä rautatiestä on suunnittelussa otettava erityisesti huomioon rautatiestä aiheutuva melu- ja tärinävaikutus sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Virkistyskäytössä olevan alueen meluvyöhykkeelle ulottuvaa reuna-aluetta voi käsitellä suojaviheralueena.

Yhdyskuntarakenteen laajentumisalueella sekä asumisen reservialueella on jatkosuunnittelussa hyvissä ajoin selvitettävä, miten aluetta voi rakentaa niin, että maiseman ja rakennetun ympäristön kulttuuriarvot säilyvät.

• Suositukset:

Metsänhoidossa tulee pyrkiä siihen, että peltoon, tiehen, asutukseen, jokeen tai muuhun vesialueeseen rajoittuva metsänreunavyöhyke säilyy maisemallisesti yhtenäisenä. Avohakkuussa ja harvaan siemenpuuasentoon hakkuussa tulee pyrkiä siihen, että syntyvä yhtenäinen aukko ei olisi puolta hehtaaria suurempi. Kalliometsissä, soilla ja joen rantametsissä tulee pyrkiä luontoa säästävään ja metsien moninaiskäytön huomioon ottavaan metsänkäsittelyyn.

Maanomistajan hakiessa leimaustoimenpidettä metsänhoitoyhdistyksen tulee neuvotella kaupungin viranomaisten kanssa hakkuiden toteuttamisesta. Hakkuutoimenpiteet on pyrittävä sijoittamaan talvikauteen, ja niiden suorittamisessa on pyrittävä ottamaan huomioon alueen mahdollinen virkistyskäyttö.

Uudet rakennuspaikat tulee pyrkiä sijoittamaan vanhan rakennuskannan yhteyteen. Toimenpideluvan myöntämisen ehdot tulisi selvittää erikseen tilakohtaisella metsäsuunnitelmalla. Asemakaavoja laadittaessa tulee ottaa paikallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset kohteet huomioon tehtyjä inventointeja hyväksi käyttäen. Viheryhteyden tulisi olla vähintään noin 100 metriä leveä aitaamaton vyöhyke. Ekologisen verkoston jatkuvuus tiealueiden poikki tulisi turvata eläimille sopivien alikulku- ja siltarakenteiden avulla.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Yleiskaava muuttaa Keravan maankäyttöä monilta osin, mutta Keravan ollessa jo lähtökohtaisesti tiiviisti rakennettu, jää uusien ja olennaisesti muuttuvien alueiden määrä suhteellisen vähäiseksi. Alueissa tapahtuneet muutokset esitetään liitteessä 19. (Täydentyy)

Yleiskaavan vaikutuksia on arvioitu liittyen mm. seuraaviin tekijöihin:

• viheralueet ja -yhteydet,

• ihmisten elinolot ja elinympäristö,

• maa- ja kallioperä, vesi, ilma, ilmasto,

• luonto,

• yhdyskuntarakenne, yhdyskunta- ja energiatalous sekä liikenne,

• taajamakuva, kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö.

Vaikutukset viheralueisiin ja -yhteyksiin

Verrattuna nykyiseen yleiskaavaan (YK3 ja YK 4), Keravan yleiskaava 2035 ei tuo merkittäviä muutoksia Keravan viheralueisiin, viheryhteyksiin tai näiden sijainteihin.

Keravan yleiskaavassa 2035 on pyritty aiempaa yleispiirteisempään esitystapaan ja näin kaikkia asuinalueiden sisälle sijoittuvia, jo olemassa olevia viheralueita ei ole kuvattu kaavakartalla. Tarkoituksena on, että asemakaavoituksen yhteydessä varmistetaan riittävän lyhyt matka virkistysalueille ja Keravan kaupunginstrategian 2014-2016 toimenpideohjelmaan kirjatun ns. viherlupauksen toteutuminen. Viherlupauksen mukaisesti asukkailla tulisi olla virkistysalue 300 metrin etäisyydellä kodistaan.

(Täydentyy)

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

• Liikenteen aiheuttama melu

Lisääntynyt maankäyttö sekä Keravalla että Keravan naapurikunnissa lisää liikennettä Keravan alueella. Ennustetilanteessa 2035 melutasot sekä tie- että raideliikenteen osalta ovat pääosin suuremmat kuin nykytilanteessa, mutta muutokset eivät ole niin suuria, että melutilanteessa tapahtuisi merkittävää muutosta.

Raideliikenteessä lisääntyvä junien määrä kompensoituu kalustomuutoksella, sillä uudemmat junat ovat vanhoja hiljaisempia. Tieliikenteessä uusilla yhteyksillä ei ole suurta vaikutusta kokonaismelutilanteeseen, sillä ne sijoittuvat jo nykyisin ohjearvot ylittäville vyöhykkeille. Ongelma-alueet ennustetilanteessa 2035 ovat samat kuin nykytilanteessa. Jaakkolan alueella ohjearvot alittava alue kuitenkin pienenee nykytilanteeseen verrattuna. (SITO 2014) Yleiskaavakartalla on osoitettu useita melutorjuntaa vaativia alueita. Melutorjuntaa vaativat alueet sekä melutaso on esitetty liitteessä 20.

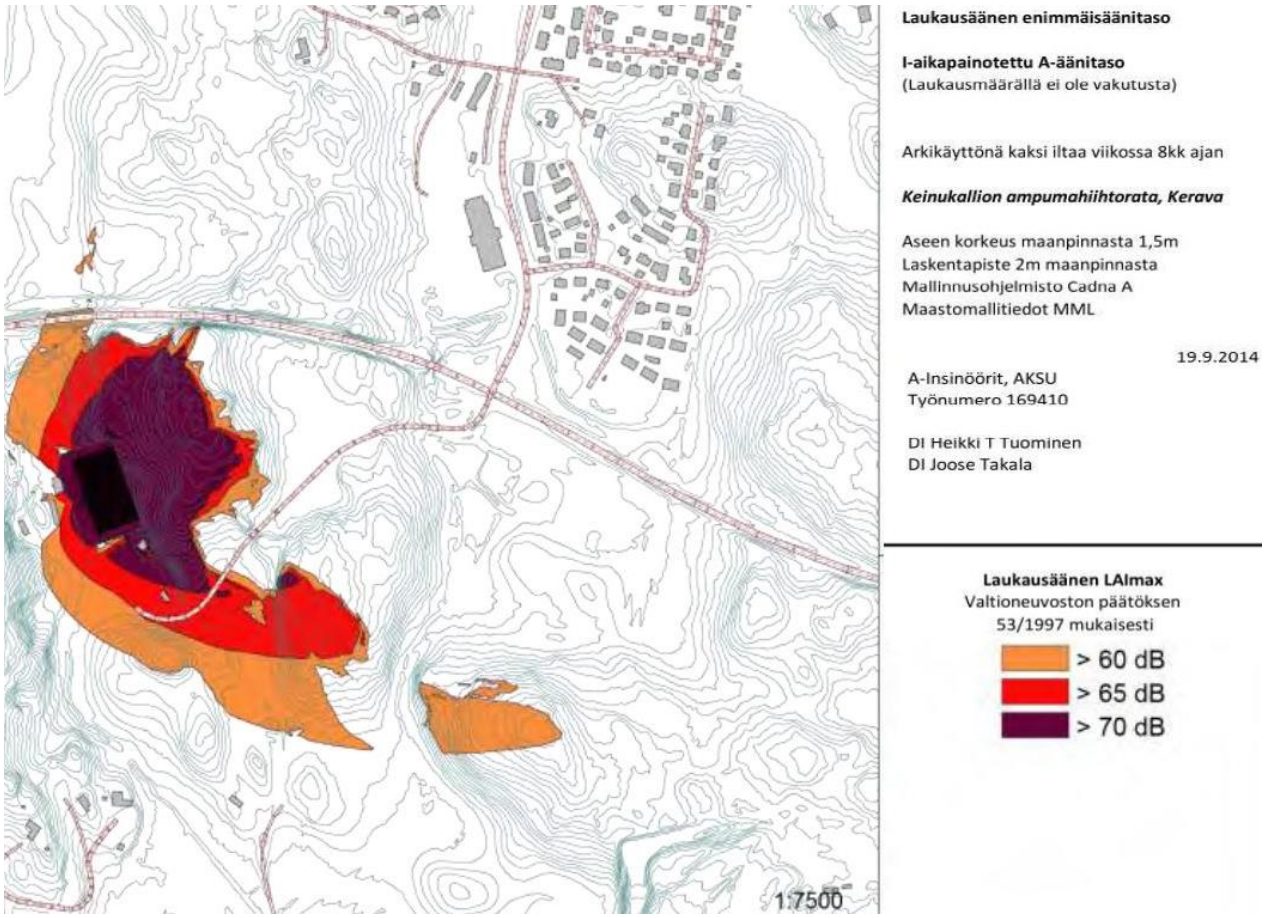
Raideliikenteen aiheuttamia tärinähaittoja voidaan torjua esimerkiksi siten, että tapauksesta riippuen radan ja asuinrakennusten väliin jää vähintään 50–200 metrin suojavyöhyke (mikäli tärinän vaimentamista ei muilla keinoin hoideta).

(Täydentyy)

• Muu melu

Keinukallioon esitetty VU-1/ ea- alue viittaa siihen, että alueella voi harrastaa ampumahiihtotoimintaa (aselajina .22 kaliiberin ase). Keinukallion alueella melu lisääntyy aina niinä ajankohtina, jolloin alueella on ampumatoimintaa. Melu kuitenkin rajoittuu suhteellisen pienelle alueelle Keravantien eteläpuolelle eikä sen siten tulisi haitata Keravantien pohjoispuolen asuinalueita edes tilanteessa, jossa laukausten määrä ei ole rajoitettu (kuva 17).

(Täydentyy)



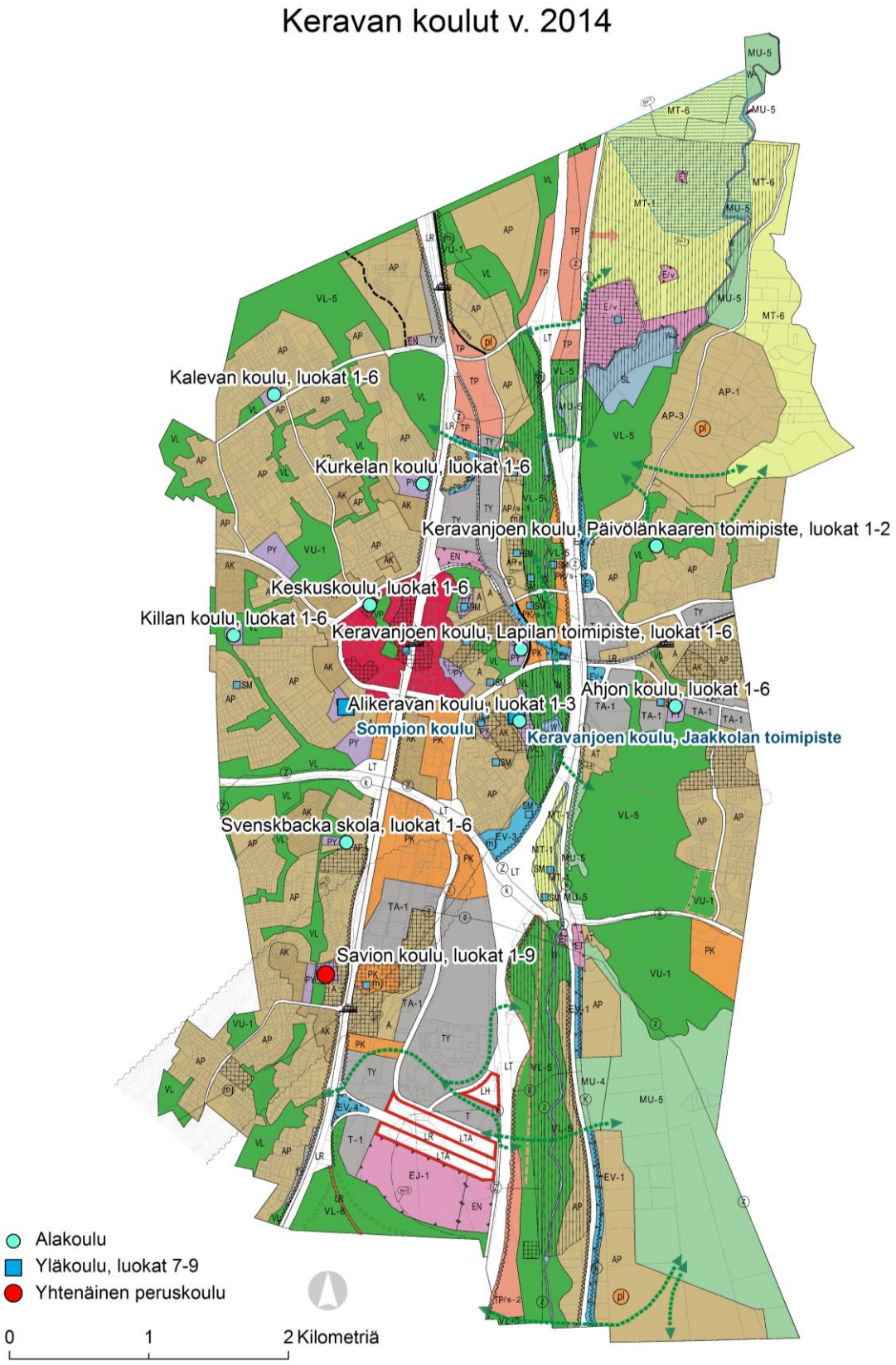
Kuva 17. Laukausäänen enimmäisäänitaso (Keravan kaupunki 2014c).

• Palvelutarve

Yleiskaavan mahdollistaman väestönkasvun myötä Keravan alueen palvelutarve kasvaa huomattavasti. Kaupungin on tuotettava aiempaa suurempi määrä peruspalveluja. Lisäksi yksityisten palvelujen kysyntä kasvaa.

Nykyisellään kaikki Keravan koulut poislukien Keskuskoulu sijaitsevat alueilla, jotka on yleiskaavassa merkitty PY-merkinnällä. Osa kohteista sijaitsee samalla kiinteistöllä yhden tai useamman päiväkodin kanssa. Päiväkodeista useat sijaitsevat muilla kuin PY-merkinnän alueilla.

Kaupungin koulujen ja päiväkotien toimintamahdollisuuksien sekä kaupunkirakenteen toimivuuden parantamiseksi Ahjon koulun, Killan koulun, Kalevan koulun ja Keravanjoen koulun Päivölänkaaren toimipisteen PY-alueita on Keravan yleiskaavassa 2035 suurennettu nykyiseen yleiskaavaan nähden (kuva 18). Lisäksi Ylikeravalle on esitetty uusi PY-alue.



Kuva 18. Keravan koulut vuonna 2014 YK3 ja YK4 taustanaan.

Lahden moottoritien ja Keravantien risteyksen tuntumaan on suunniteltu kaupallisten palvelujen alueen sijoittamista. Alueelle olisi mahdollista sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä. Alueen laajuutta tarkennetaan keväällä 2015 laadittavan kaupallisten palveluiden alueen selvityksen perusteella. Samalla alueen katuyhteydet tullaan selvittämään.

Keskusta-alue on suunniteltu laajentumaan nykyisen keskusta-alueen välittömään läheisyyteen. Näin alueelle on mahdollista saada lisää palveluja ja työpaikkoja. Keskusta-alueelle on tarkoituksena sijoittaa myös asumista.

(Täydentyy)

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

• Hulevesien määrän kasvu

Suunnittelualueen maankäytön muutoksen vaikutusta valuma-alueiden rajauksiin arvioitiin laaditun valuma-aluekartan ja maankäyttösuunnitelmien perusteella. Tarkastelussa todettiin, että uuden rakentamisen alueilla tasaukset voivat hieman muuttaa valuma-aluerajojen sijainteja nykytilanteeseen verrattuna. Muutokset ovat paikallisia ja päävaluma-alueiden mittakaavassa vähäisiä.

Muutokset ovat vähäisimpiä rakennetuilla ja jo nykytilanteessa pinnoitetuilla alueilla, jossa maankäyttö tiivistyy. Suurimpia muutokset ovat uusilla alueilla, jotka nykytilanteessa ovat rakentamattomia.

Läpäisemättömien pintojen määrän lisääntyminen johtaa hulevesien muodostumisen kasvuun nykytilanteesta. Hulevesimäärien kasvu noudattaa likimäärin läpäisemättömien pintojen määrän kasvua, mutta pintojen tasoittuminen ja rakennetuilla alueilla tapahtuvien alkuhäviöiden pienentyminen lisäävät todellista muutosta tiiviimmillä alueilla.

Nykyisillä väljästi rakennetuilla alueilla runsas kasvillisuus, maaperä ja luonnonmukaisemmat virtausreitit pystyvät sitomaan suuren osan hulevesien epäpuhtauksia. Tiiviimmin rakennetuilla alueilla päällystetyt pinnat, tehokas kuivatus ja sujuva hulevesien johtaminen tekevät luonnonmukaisesta hulevesien käsittelystä haastavampaa. Ilman erityisiä toimenpiteitä epäpuhtaudet päätyvät entistä tehokkaammin hulevesien mukana virtausreiteille, mikä johtaa veden laadun muuttumiseen rakennettujen alueiden alapuolisissa ojissa ja puroissa. Paikoin uusien alueiden rakentaminen voi kuitenkin parantaa hulevesien vedenlaatua. Esimerkiksi ojitettujen peltoalueiden vähentyminen ja korvaaminen läpäisemättömillä pinnoilla voi vähentää etenkin ravinteiden ja orgaanisen aineksen aiheuttamaa kuormitusta puroissa. Hulevesien tulevan laadun

määrittämiseen liittyy erittäin suuria epävarmuuksia ja varmaa on vain se, että hulevesivalunnan laatu tulee rakentamisen myötä muuttumaan.

Hulevesivalunnan lisääntyminen ja nopeutumien voi ilman asianmukaisia hallintatoimenpiteitä johtaa ympäristöhaittojen lisäksi tulvimiseen niin korttelialueiden sisällä kuin yleisillä alueilla. Maankäyttösuunnitelmien edetessä asemakaavatasolle, on hulevesiin liittyvien ongelmien välttämiseksi tarpeen tehdä kiinteistö- ja korttelikohtaisten menetelmien tarkempi suunnittelu ja mitoitus aluekokonaisuuksittain. Rakentamisen aikainen hulevesien hallinta tulee suunnitella huolellisesti kullakin suunnittelutasolla. (FCG 2014)

Hulevesien viivytyssijainnit on esitetty liitteessä 21 ja niiden suunnittelu osaksi virkistysalueita selvitetään asemakaavavaiheessa.

(Täydentyy)

• Ilmanlaatu

Aiemmin tässä selostuksessa kuvatun melun ja tärinän lisäksi liikenne aiheuttaa päästöjä ilmaan. Tieliikenteen päästöistä aiheutuvien haittojen vähentämiseksi HSY on antanut asutukselle minimi- ja suositusetäisyydet liikennemääristä riippuen (kuva 19). Keravalla suurimmat liikennemäärät nykytilanteessa ovat 35 000 - 42 000 ajoneuvoa vuorokaudessa Lahdenväylällä, muutoin liikennemäärät ovat suurimmillaan noin 16 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Suurella osaa katuverkkoa liikenne-määrät ovat alle 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa, jolloin suojaetäisyyttä ei ole.

(Täydentyy)

Ajoneuvoa/ vuorokausi	Minimi-etäisyys	Suositus-etäisyys	Tiejaksot
40000-50000	35	100	Lahdenväylä (Keravantien liittymästä etelään)
30000-40000	28	80	Lahdenväylä (Keravantien liittymästä pohjoiseen)
10000-20000	14	40	Keravantie (Lahdentiestä länteen) Tuusulantie Keskustan Kehä Sibeliuksentie (välillä Saviontie–Alikeravantie) Alikeravantie (välillä Sibeliuksentie–Keravantie) Saviontie (välillä Keskustan Kehä–Keravantie)
5000-10000	7	20	Lahdentie (Keravantiestä pohjoiseen) Keravantie (Lahdentiestä itään) Saviontie (Keravantiestä etelään) Alikeravantie (välillä Keravantie–Saviontie) Koivikontie (välillä Saviontie-Lehmuskatu) Ahjontie Porvoontie Porvoonkatu Sampolankatu Asemansilta Keskikatu Sibeliuksentie (väillä Tuusulantie–Paasikivenkatu)

Kuva 19. Huomioon otettavat tie- ja katujaksojen suojaetäisyydet (HSY 2014).

Vaikutukset luontoon

Yleiskaavan kautta on pyritty säilyttämään v. 2014 laaditussa luontoselvityksessä (Enviro 2014) esitetyt luontokohteet. Luontokohteet sijoittuvat valtaosin maa- ja metsätalousalueille ja Haukkavuori on esitetty luonnonsuojelualueeksi. Yhdyskuntarakenteen on esitetty pääosin tiivistyvän ja luonnontilaisia alueita esitetään asemakaavoitettavan tehokkaalle maankäytölle vain vähän. Tähän perustuen yleiskaavan ei katsota vaikuttavan luonnonoloja merkittävästi heikentävällä tavalla.

(Täydentyy)

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, energiatalouteen ja liikenteeseen

• Yhdyskuntarakenteen muuttuminen

Yleiskaavan mukainen uusi maankäyttö tukeutuu pääosin jo olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Näin ollen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat jo olemassa oleviin alueisiin ja niiden reuna-alueille. Yhdyskuntarakenteeseen kohdistuviin vaikutuksiin vaikutetaan merkittävimmin asemakaavoitusvaiheessa: hyvillä ratkaisuilla vähennetään tiiviin kaupunkirakenteen tuottamia mahdollisia haittoja, lisätään viihtyisyyttä sekä elämyksellisyyttä ja helpotetaan liikkumista.

(Täydentyy)

• Yhdyskuntatekniikka

Keravalla on hyvät yhdyskuntatekniset valmiudet yhdyskuntarakenteen täydentämiseen ja pienimuotoiseen laajentamiseen. Kaukolämpö-, maakaasu, vesi- ja viemärijohdot kattavat merkittävän osan Keravan alueesta jo nykyisellään (liitteet 10-11).

(Täydentyy)

• Liikennemäärien kasvu

Asunto- ja liikerakentamisen myötä pysäköintipaikkojen tarve Keravan keskustassa tulee kasvamaan entisestään. Uusilla pysäköintipaikolla olisi kuitenkin Keravan katuverkkoa ruuhkauttava vaikutus. Alueella kannattaakin panostaa liityntäliikenteeseen. Keravan tiivis katurakenne sekä lyhyet etäisyydet huomioiden liityntäliikenteessä kannattaa ensisijaisesti keskittyä sujuvien bussiliikenneyhteyksien ja polkupyörien pysäköintipaikkojen kehittämiseen.

Tulevaisuudessa raideliikenteen osuuden joukkoliikenteen kulkutapaosuuksista voidaan esim. Tuusulassa odottaa olevan aiempaa merkittävämpi. Raideliikenteen kasvu johtaa osaltaan liityntäliikenteeseen Keravan asemalle ja samalla tarpeeseen kehittää liityntäpysäköintiä. Keravan aseman ollessa Keravan juna-asemista pääasema, on keskustan liityntäpysäköinnin kehittäminen erityisen merkityksellistä. (SITO 2014)

Yleiskaavan mukaiset maankäytön laajennukset edellyttävät muun muassa seuraavia tie- ja katuverkon kehittämishankkeita:

-Keravantien eli maantien 148 parantaminen tien välityskyvyn parantamiseksi Saviontien ja Lahdentien välillä laaditun tiesuunnitelman mukaisesti.

-Lahdentiellä (mt. 140) uusia työpaikka-alueita palvelevien liittymien kehittäminen ja siihen liittyen nykyisten liittymien parannustarpeet sekä tontti- ja yksityistieliittymien karsiminen ja liittymäjärjestelyt Keravantien liittymän eteläpuolella ja Jokivarren alueella.

-Lahdentiellä (mt. 140) nykyisten liittymien parannustarpeet ja uudet maankäyttöä palvelevat liittymät Keravantien pohjoispuolella (Kaskelantien liittymä, vankilan alueen liittymä).

-Keravan maankäyttöä palvelevien liittymien kehittäminen Keravantiellä (mt. 148) Saviontien länsipuolella (uuden paloaseman liittymän toteuttaminen, nykyisten yksityistieliittymien karsiminen, myöhemmin tulevaisuudessa Tuusulan Itäväylän eritasoliittymä)

-Kytömaantien jatkaminen etelään Ahjontielle (Kytömaantien jatke), tavoitteena vähentää Porvoonkadun kuormittumista. (SITO 2014)

Mikäli liikenneverkkoa ei kehitetä, tulee liikenne tulevaisuudessa ruuhkautumaan.

(Täydentyy)

Vaikutukset taajamakuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Nykyisellään eri selvityksissä esiin nostetut maisemallisesti ja kaupunki-/ kyläkuvallisesti arvokkaat alueet on merkitty yleiskaavan liitteeseen siten, että niiden suojelu tullaan selvittämään asemakaavoituksen yhteydessä. Useissa tapauksissa kohteen rakennus/ rakennukset on jo suojeltu.

(Täydentyy)

YLEISKAAVAN TOTEUTTAMINEN

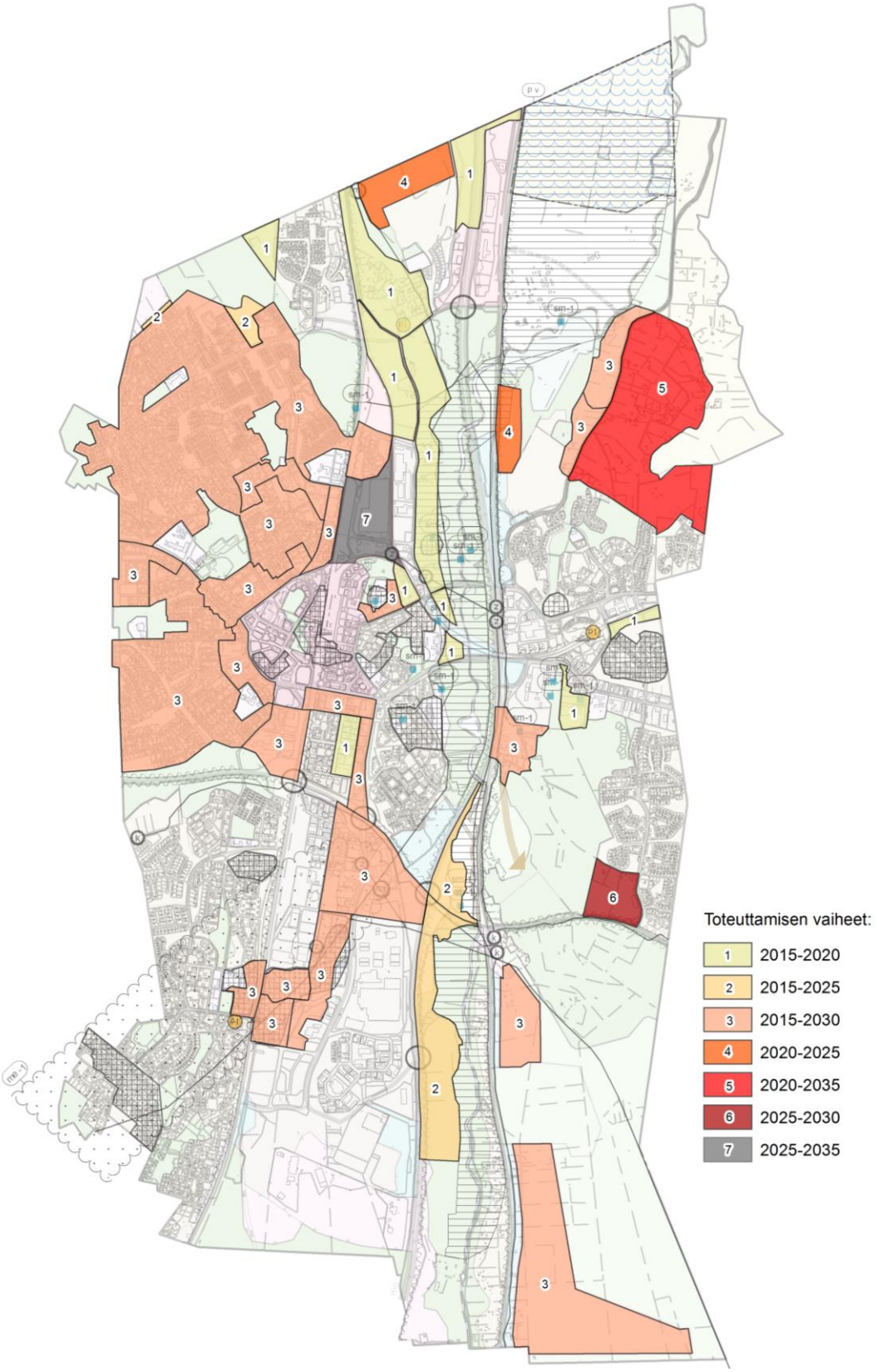
(Täydentyy)

Aikataulu ja toteutusvaiheet

Yleiskaavan tultua lainvoimaiseksi, voidaan Keravaa alkaa kehittää yleiskaavan mukaisesti. Yleiskaavan toteutuminen tapahtuu asemakaavoituksen kautta. Asemakaavoitukseen liittyen laaditaan vuotuinen kaavoitusohjelma ja -katsaus.

Yleiskaavan toteuttaminen on jaettu vuosille 2015-2035. Nykyisellään säilyville alueille ei ole asetettu toteuttamisaikataulua: alueilla ei tehdä merkittäviä muutoksia ja muutokset tehdään silloin, kun tilanne vaatii. Pienin toimenpitein kehitettävien alueiden toteuttaminen keskittyy pääsääntöisesti vuosille 2015-2030. Uusien ja merkittävästi muuttuvien alueiden toteuttaminen on jaettu tarkemmin eri aikajaksoille. Yhdyskuntarakenteen leviämissuunta-merkinnän mukaiselle alueelle ja reservialueelle ei ole asetettu toteuttamisaikataulua. (Kuva 20) Aikataulu on viitteellinen eivätkä alueet välttämättä toteudu juuri kuvassa 20 esitetyssä järjestyksessä.

(Täydentyy)



Kuva 20. Yleiskaavan toteuttamisvaiheet.

LÄHTEET

Enviro (2014). *Keravan luontoselvitys*. 51 s. Keravan kaupunki, Maankäyttöpalvelut.

FCG (2014). *Keravan hulevesiselvitys ja hulevesien hallinnan mallinnus*. 71 s. Keravan kaupunki.

HSY (2014). Ilmanlaatuvyöhykkeet liikenteen terveyshaittojen vähentämiseksi. 25.4.2014

http://www.hsy.fi/seututieto/ilmanlaatu/arviointi/liikennevaylat/Sivut/suojaetaisyydet.aspx

Keravan kaupunki (2012). Tilastokirja 2012. 21.1.2015
http://www.kerava.fi/Documents/Kerava-info/Taloustilastot/Kerava%20Tilastokirja%202012.pdf

Keravan kaupunki (2014a). Tilastokirja 2013. 21.1.2015.

http://www.kerava.fi/kerava-info/Documents/PDF%202013.pdf

Keravan kaupunki (2014b). Perusopetus. 23.4.2014.
http://www.kerava.fi/palvelut/kasvatusopetus-ja-koulutus/perusopetus

Keravan kaupunki (2014c). Hulevedet eivät kuulu jätevesiviemäriin. 3.11.2014.
http://www.kerava.fi/palvelut/PublishingImages/asuinymp%C3%A4rist%C3%B6-ja-rakentaminen/vesihuolto/usein-kysytty%C3%A4/hulevesien-viem%C3%A4r%C3%B6inti/Vesihuolto_Hulevedet%20eiv%C3%A4t%20kuulu%20viem%C3%A4riin_esite.pdf

Keravan kaupunki (2014c). *Keinukallion urheilupuiston kehittämissuunnitelma* (liitteineen). 35 s. Keravan kaupunkitekniikka liikelaitos.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus (2014). Keravanjoki. 6.11.2014.
http://web.tuusula.fi/keskiuudenmaanymparistokeskus/sivu.tmpl?sivu_id=2515

Kunnas, Olli (2015). *Keravan kaupungin muinaisjäännösten tarkistus 2013-2014*. Keravan kaupunki.

Kuntaliitto 2012. Hulevesiopas. 3.11.2014.
http://www.google.fi/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&sqi=2&ved=0CB4QFjAA&url=http%3A%2F%2Fshop.kunnat.net%2Fdownload.php%3Ffilename%3Duploads%2Fhulevesiopas-

2012.pdf&ei=gmBXVLHGIsbharjJgNAM&usg=AFQjCNENSdGf3X4MS6y5pNhVCVpBieiclw

Kuntaliitto (2014). Huoltosuhde. 30.05.2014 *http://www.kunnat.net/fi/tietopankit/tilastot/indikaatori/Sivut/ind.aspx?ind=20012&th=200&pos=5*

Leiviskä, Pekka & Uudenmaan ympäristökeskus (2008). Keravanjoen alaosan yksityiskohtaiset tulvavaarakartat. 6.11.2014. *http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B0C48B4EB-D1AE-45F2-BD22-D44DBED41507%7D/36564*

Peltomäki, Tuulikki (2013). *Keravan maisemaselvitys*. 72 s. Keravan kaupunki, Maankäyttöpalvelut.

SITO (2014). *Keravan liikennejärjestelmäsuunnitelma*. 88 s. Keravan kaupunki.

Suunnittelukeskus Oy (2007). Marjamäen, Myllylän ja Nygårdin pohjavesialueidensuojelusuunnitelma. *Suunnittelukeskus Oy, Uudenmaan ympäristökeskus, Tuusulan seudun vesilaitos, Järvenpään kaupunki, Keravan kaupunki, Sipoon kunta ja Tuusulan kunta 1521-C7495,* 39 s.

SYKE (2012). Maaperän tilan tietojärjestelmä. *http://metatieto.ymparisto.fi:8080/geoportal/catalog/search/resource/details.page?uuid={BB4FD42D-EDA1-4AC2-8D64-A4253EDCDB94}* 23.02.2015

Tilastokeskus (2014). 3.11.2014. *https://www.tilastokeskus.fi/*

Uudenmaan ELY-keskus (2013). Pintavesien ekologinen luokittelu Uudenmaan ELY-keskuksessa. 3.11.2014. *http://www.ymparisto.fi/download/noname/%7BC557C90B-B9A0-4D0C-AC5E-6ACCEB1E83AF%7D/93849*

Uudenmaan liitto (2012). Missä maat on mainiommat. Uudenmaan liiton julkaisuja E114-2012. *http://www.uudenmaanliitto.fi/files/6309/Missa_maat_on_mainiommat_E114.pdf 28.05.2014*

Uudenmaan liitto (2014). Karttapalvelu. 6.11.2014. *http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/index.html*

WWF (2014). Perintömetsä. 28.05.2014 *http://wwf.fi/vaikuta-kanssamme/perusta-perintometsa/*

YKR/ SYKE (2013). *Yhdyskuntarakenteen seurantajärjestelmä*. Keravan kaupungin v. 2013 ostama ruutuaineisto.

LAUSUNTOPYYNTÖ

Keravan kaupunki, Maankäyttöpalvelut 26.3.2015

KERAVAN YLEISKAAVA 2035 - KAAVALUONNOS NÄHTÄVILLE

Keravan kaupunginhallitus päätti 16.3.2015 asettaa nähtäville **Keravan yleiskaava 2035 (YK6)**- kaavaluonnoksen ja pyytää maankäyttö- ja rakennusasetuksen 30 §: n perusteella asiaa koskevat mielipiteet ja lausunnot. Kaavaluonnos on nähtävillä **30.3.- 30.4.2015**.

Keravan kaupunki pyytää lausuntoanne Keravan yleiskaava 2035- kaavaluonnoksesta ja pyytää toimittamaan lausunnon kirjallisesti **30.4.2015 mennessä** osoitteeseen Keravan kaupunki, Maankäyttöpalvelut, PL 123, 04201 Kerava (käyntiosoite Kultasepänkatu 7, 04250 Kerava) tai sähköpostitse osoitteeseen kaupunkisuunnittelu@kerava.fi.

Keravan yleiskaava 2035- kaavaluonnos sekä aineisto ovat nähtävillä internetissä Keravan kaupungin kotisivuilla osoitteessa http://www.kerava.fi/palvelut/asuinympäristö-ja-rakentaminen/kaavoitus/ajankohtaista-ja-nähtävillä.

Lisätietoja antaa kaavasuunnittelija Heini-Sofia Iho, puh. 040 318 2092 sekä maankäyttöjohtaja Jukka Laitila, puh. 040 318 2392, etunimi.sukunimi@kerava.fi.

Keravalla 26.3.2015

11 § **Lausunto Rudus Oy:n Sipoon Bastukärrin kiviainestoimintoja koskevasta ympäris-tövaikutusten arviointiohjelmasta / TLA**

VD/2075/11.00.03.00/2015

TLA/VKA/MSI/THU/SJÄ/PKA/MRA/SRU

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) pyytää YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena Vantaan kaupunginhallitukselta lausuntoa Rudus Oy:n Sipoon Bastukärrin kiviainestoimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta. Lausunto tulee antaa viimeistään 30.4.2015.

Arviointiohjelma on 2.3.2015 – 30.4.2015 arviointimenettelyn aikana yleisön nähtävänä mm. Vantaa-infossa, Korsossa (Lumo, Urpiaisentie 14, 01450 Vantaa) internetissä www.ymparisto.fi/rudusbastukarrsipooYVA.

Sipoon kunta suunnittelee Bastukärriin työpaikka-alueen laajennusta mm. logistiikkatoimintoja varten. Tämä Bastukärr II-alueen teollisuustonttien rakentaminen edellyttää louhintaa. Rudus Oy on käynnistänyt ympäristövaikutusten arvioinnin kalliokiviaineksen ottamisesta hankealueella. Samassa yhteydessä yhtiö suunnittelee myös puhtaiden ylijäämämaiden sijoittamista suoja-alueille. Edellä mainittujen toimintojen lisäksi Rudus suunnittelee osalle hankealueesta kierrätysbetonin käsittelyä ja eteläisimmälle alueelle muualta tuotavan raaka-ainelouheen käsittelyä.

Hankealueen kokonaispinta-ala on noin 124 hehtaaria, josta suunniteltujen kiviainesottoalueiden pinta-ala on vaihtoehdosta riippuen 85–109 hehtaaria. Alueelta saatavissa olevan kiviaineksen määrä on vaihtoehdosta riippuen enimmillään 12–34 miljoonaa kiintokuutiometriä. Enimmillään maanläjitystä on vaihtoehdosta riippuen 4–29 miljoonaa kuutiometriä. Vuosittaisen vastaanotettavan kierrätysbetonin määrä on noin 100 000 tonnia.

Sijainti
Hankealue sijaitsee Sipoon kunnan Kirkonkylässä ja Martinkylässä Bastukärrin alueella, joka sijaitsee Sipoon keskustasta (Nikkilä) noin kuusi kilometriä länteen. Hankealueen pohjoisosassa kulkee Keravantie ja alueen eteläpuolella Jokivarrentie. Helsinki–Lahti -moottoritiehen on matkaa noin kolme kilometriä. Sipoon ja Keravan raja sijaitsee hankealueen länsipuolella.

Hankealue koostuu kuudesta osa-alueesta, jotka on nimetty hankkeen etenemisen mukaisesti. Osa-alue A ja osa-alueen B pohjoinen osa ovat Bastukärr I asemakaava-alueella. Osa-alueet C–E ovat Bastukärr II:n asemakaavoitettavalla alueella ja osa-alue F sen eteläpuolella kaava-alueen ulkopuolella.

Sipoon puolella hankealueen pohjois-, itä- ja eteläpuolelle sijoittuu haja-asutusalueita. Keravan puolella suunnittelualueen vieressä on ulkoilukäyttöön soveltuvia metsäalueita sekä pohjoisempana Keinukallion virkistysalue. Keinukalliolta lähtee hankealueen länsipuolelta lähimmillään noin 500 m etäisyydellä kulkeva hiihtoreitti, joka ulottuu aina Vantaan Hakunilan ulkoilukeskukseen. Sipoonkorven kansallispuisto (pinta-ala 19 km^2) sijaitsee hankealueen ja Jokivarrentien eteläpuolella ollen lähimmillään noin 900 m etäisyydellä hankealueen lähimmästä louhinta-alueesta (osa-alue F).

Osa-alue A sijoittuu Keravantien pohjoispuolelle. Alueen eteläosa on louhittu sekä tasattu ja siinä toimii PNO:n logistiikkakeskus. Louhintaa tulee tehtäväksi noin 9 hehtaarin alueella.

Osa-alue B sijoittuu osittain Bastukärr I asemakaava-alueelle ja osittain kaava-alueen ulkopuolelle. Toiminta-alueen pinta-ala on 10 hehtaaria. Alueelle on suunniteltu kiviaineksen louhintaa kaavoitetulla alueella asemakaavan mukaisesti ja sen eteläpuolella noin 4,7 hehtaarin alueella.

Osa-alueet C–E sijaitsevat Bastukärr II:n asemakaava-alueella rajoittuen pohjoisessa jo osittain toteutuneeseen Freeway Logistic City -työpaikka-alueeseen. Alueet ovat nykyisin pääosin rakentamatonta metsä- ja kallioaluetta. Osa metsäalueesta on avohakattua. Alueen länsipuolella sijaitsee yleiskaavaan merkitty suoalue, jolla on ympäristöarvoja.

Alueiden pinta-ala on yhteensä 71 hehtaaria. Ensimmäisenä on tarkoitus rakentaa SOK:n liikennettä palveleva väliaikainen tieyhteys Jokivarrentielle. Tukitoiminnot siirtyvät louhinnan etenemisen mukaan.

Osa-alueiden C–D louhinnan jälkeen rakennetaan lopullinen asemakaavan mukainen tieyhteys Jokivarrentielle. Osa-alueelle E sijoitetaan sen louhinnan aikana murskauslaitos, tuotevarastoja sekä betonin kierrätys.

Teollisuustontteja saadaan ja otetaan käyttöön ennen kuin koko osa-alueen E louhinta on valmistunut. Osa-alueiden C–D EV-alueille rakennetaan meluvallit palvelemaan alueelle tulevaa teollisuustoimintaa. Alueesta E muodostuu otto- ja tasaustoiminnan päätyttyä asemakaavan mukainen teollisuustoimintojen alue. Osa-alueen D kaakkoispuolella on asemakaavaan merkitty ohjeellinen hulevesien käsittelyalue.

Osa-alue F sijaitsee lähimmillään noin 750 m Vantaan rajasta, Pohjois-Nikinmäen koilliskärjestä, ja on nykyisin metsäaluetta. Se rajautuu pohjoisessa Bastukärr II asemakaavoitettuun työpaikka-alueeseen ja etelässä pelto- ja metsäalueisiin. Jokivarrentie kulkee alueen eteläpuolella noin 500 metrin etäisyydellä. Aluetta ei ole asemakaavoitettu. Alueen louhinta on tarkoitus aloittaa alueen pohjoisreunalta ja edetä etelään päin. Louhinnan rinnalla on tarkoitus vastaanottaa, käsitellä ja varastoida muualta tuotavaa raaka-ainelouhetta. Kierrätystoiminnot siirtyvät louhintarintauksen mukana. Loppuvaiheessa louhosalue on tarkoitus täyttää puhtailla, rakentamiseen kelpaamattomilla maa-aineksilla. Toiminnan loputtua maantäyttöalue toimii myös virkistyskäyttöalueena.

Hankkeen eteneminen
Hanke etenee vaiheittain edellä esitetyssä ohjeellisessa järjestyksessä alkaen osa-alueesta A ja päättyen osa-alueeseen F. Osittain toiminta eri osa-alueilla etenee samanaikaisesti. Toimintojen ajoittumiseen vaikuttavat toimintaan liittyvien suunnitelmien ja lupien toteutuminen sekä markkinatilanne. Arviona on esitetty, että toiminnot osa-alueille C-E ajoittuisivat vuosille 2020-2045 ja osa-alueella F toiminta alkaisi vasta vuoden 2045 paikkeilla.

Liikennöinti hankealueelta tapahtuu alkuvaiheessa Keuksuontien liittymästä Keravantielle (maantie 148) ja edelleen Lahdenväylälle. Etelään suuntautuvan työmaatien valmistuttua osa liikenteestä voi suuntautua sitä kautta Jokivarrentielle. Tilapäinen tie on tarkoitus toteuttaa lähivuosina palvelemaan kaava-alueen liikennettä. Lopullinen tie rakennetaan, kun vaiheen E louhinta on loppuunsaatettu.

Arvioitavat vaihtoehdot
VE1
Hanke toteutetaan Bastukärr I ja Bastukärr II asemakaavojen mukaisesti. Hankkeeseen kuuluvat osa-alueet A, B sekä C-E. Vaihtoehdossa VE 1 on tarkoitus louhia osa-alueet vaiheittain Bastukärr I ja Bastukärr II asemakaavojen mukaisesti. Ottoalueiden koko on yhteensä noin 85 hehtaaria ja ottomäärä on noin 12 miljoonaa kiintokuutiometriä vuosittaisen ottomäärän ollessa 2 miljoonaa tonnia (noin 740 000 kiintokuutiometriä).

Ottotoiminnan väistyessä alueelle voidaan sijoittaa muualta tuotavia puhtaita rakentamisen ylijäämämaita. Bastukärrin alueella on myös paljon pinta-/irtomaita, joista tullaan rakentamaan valleja. Maantäyttöä tehdään asemakaavojen mukaisilla EV-alueilla, joihin on tarkoitus rakentaa kaavojen mukaiset meluvallit. Maantäyttöalueiden pinta-ala on yhteensä noin 27 hehtaaria ja täyttöjen tilavuus yhteensä noin 3,6 miljoonaa kiintokuutiometriä.

Louhinnan ja maantäytön lisäksi osa-alueella E on suunniteltu kierrätysbetonin ja tiilijätteen käsittelyä ja varastointia. Toiminta sijoitetaan osa-alueen länsiosaan. Vastaanotettavan kierrätysbetonin määrä on 100 000 tonnia vuodessa ja suurin varastointimäärä on 300 000 tonnia. Toiminnan arvioidaan kestävän kymmeniä vuosia.

VE2
Vaihtoehdossa VE 2 hankealueeseen kuuluu VE 1:n mukainen alue ja lisäksi Bastukärr II asemakaava-alueen eteläpuolella oleva osa-alue F. Yhteensä louhittavat alueet vaihtoehdossa VE 2 olisivat noin 109 hehtaaria ja ottomäärä noin 15 miljoonaa kiintokuutiometriä vuosittaisen ottomäärän ollessa 2 miljoonaa tonnia (noin 740 000 kiintokuutiometriä). Louhintaa suoritetaan alustavasti tasoon noin +40, eli louhintataso on linjassa vieressä kaava-alueella tehtävien louhintojen kanssa.

Louhinnan jälkeen ja sen aikana alueelle on suunniteltu maantäyttöä asemakaavan mukaisille EV-alueille meluvalleihin sekä eteläiseen täyttömäkeen osa-alueella F. Maantäyttöalueiden pinta-ala on yhteensä noin 50 hehtaaria ja täyttöjen tilavuus noin 10 miljoonaa kuutiometriä.

Louhinnan ja maantäytön lisäksi osa-alueella E on suunniteltu kierrätysbetonin käsittelyä ja asemakaava-alueen ulkopuoliselle osa-alueelle F raaka-ainelouheen käsittelyä sekä varastointia. Vastaanotettavan ja käsiteltävän raaka-ainelouheen määräksi arvioidaan noin miljoona tonnia vuodessa (keskiarvon ollessa noin 500 000 tonnia vuodessa). Toiminnan arvioidaan kestävän kymmeniä vuosia.

VE2+
Vaihtoehtoon VE 2+ kuuluu VE 2:n mukainen toiminta ja louhinnan syventäminen osa-alueella F. Vaihtoehtoon kuuluu louhintaa, maantäyttöä sekä kierrätysbetonin ja raaka-ainelouheen vastaanottoa ja käsittelyä kuten vaihtoehdossa VE 2. Toiminnan arvioidaan kestävän kymmeniä vuosia.

Hankealueet louhitaan vaiheittain kuten vaihtoehdossa VE 2. Lisäksi syvennetään osa-alueen F ottoaluetta, jossa alin ottotaso olisi alustavasti -35 m. Ottoalueiden koko on yhteensä noin 109 hehtaaria, ottomäärä noin 34 miljoonaa kiintokuutiometriä ja vuosittainen ottomäärä 2 miljoonaa tonnia (noin 740 000 kiintokuutiometriä).

Maantäyttö toteutetaan pääosin kuten vaihtoehdossa VE 2, mutta hyödyntäen syvempää louhintaa. Vaihtoehdossa VE 2+ maantäyttöalueiden pinta-ala on yhteensä noin 50 hehtaaria ja täyttöjen tilavuus yhteensä noin 29 miljoonaa kuutiometriä. Suunnitellut maantäyttöalueet ovat samat kuin vaihtoehdossa VE 2. Kierrätysbetonin käsittely sekä raaka-ainelouheen vastaanotto ja käsittely toteutetaan kuten vaihtoehdossa VE 2.

VE0 tarkoittaisi, että alueelle laadittuja asemakaavoja ei voitaisi toteuttaa. Näin ollen vaihtoehto ei ole toteuttamiskelpoinen eli sitä ei tarkastella tässä ympäristövaikutusten arviointiohjelmassa.

Arvioitavat vaikutukset
Vaikutusalue
Tarkastelualue kattaa Bastukärrin kiviainestoiminnan hankealueen ympäristöineen. Suoria vaikutuksia tutkitaan noin 500 metrin säteellä toiminta-alueen rajoista. Useat ympäristövaikutukset (pölyleijuma, melu sekä pinta- ja pohjavesivaikutukset) alittavat terveydelliset ohje- ja raja-arvot odotettavasti jo lyhyemmällä etäisyydellä toiminnasta, mutta asia selvitetään arvioinnin aikana. Ihmisten viihtyvyyteen toiminta voi vaikuttaa aina kilometrin etäisyydelle toimintakohteista.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja maankäyttöön
Ympäristövaikutusten arvioinnissa kuvataan nykyinen maankäyttö- ja kaavoitustilanne eri suunnittelutasoilla ja vireillä olevat muut suunnitelmat. Tietoja täydennetään alueelle ja sen lähiympäristöön tehtävillä maastokäynneillä. Kiviainestoiminnan soveltuvuus alueen yhdyskuntarakenteeseen ja nykyiseen maankäyttöön arvioidaan. Lisäksi arvioidaan hankkeen toteuttamisen vaikutukset kaavoissa ja muissa maankäytön suunnitelmissa esitettyihin toimintoihin.

Vaikutukset maisemaan ja kulttuuriympäristöön
Alueen maisemarakenteesta, maisemakuvasta ja kulttuuriympäristöstä tehdään yleispiirteinen selvitys. Maisemaselvityksen perusteella arvioidaan kiviaineksen oton ja maanvastaanoton vaikutukset maisemaan ja annetaan mahdollisia suosituksia jatkotoimenpiteitä varten.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja viihtyvyyteen
Liikennevaikutukset
Hankkeen vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen arvioidaan nykytilanteen ja hankkeen liikennetuotoksen perusteella. Lisäksi arvioidaan vaikutusten lieventämiskeinoja. Tarkastelualue kattaa liikennereitit hankealueelta Keravantietä ja Jokivarrentietä pitkin Lahden moottoritielle. Suurin osa raskaasta liikenteestä suuntautuu Lahden moottoritielle.

Melu- ja tärinävaikutukset
Kiviainestoiminnan ja sitä palvelevan liikenteen vaikutus sekä alueen tie- ja lentoliikenteen yhteisvaikutus lähialueiden melutasoihin selvitetään käyttäen melun laskentamallia ja hankealueen ympäristöstä tehtyjä meluselvityksiä. Melutilanne mallinnetaan paitsi eri hankevaihtoehtojen, myös toiminnan ajallisen etenemisen osalta useammassa tilanteessa. Mallinnuksen jälkeen melutasoja hankealueen ympäristössä verrataan nykytilanteen melutasoihin sekä kiviainestoiminnan raja-arvoihin.

Kiviainestoiminnasta ympäristöön aiheutuva tärinä arvioidaan laskennallisesti louhinta-alueen kallioperän sekä ympäristön maa- ja kallioperätyyppien perusteella. Tärinän arvioinnissa hyödynnetään

myös Bastukärr I alueella tehtyjä tärinämittauksia ja -seurantoja. Kiviainestoiminnasta aiheutuvan liikenteen tärinävaikutukset ympäristössä arvioidaan taulukkolaskentamallilla.

Ilmanlaatuvaikutukset
Leviämislaskennoilla arvioidaan hengitettävien hiukkasten (PM10) leviämistä ympäristöön. Laskennoissa huomioidaan aluelähteenä murskaus- ja varastoalueet sekä viivalähteinä kuljetusreitit. Tarkastelut tehdään tilanteeseen, jolloin toiminnot ovat yhtäaikaisesti käynnissä normaalinkaltaisessa tuotantotilanteessa (ns. maksimitilanne).

Terveys, elinolot ja viihtyvyys
Hankkeen vaikutuksia ihmisten terveyteen arvioidaan melu-, ilmanlaatu- sekä pinta- ja pohjavesivaikutusten perusteella. Hankkeen viihtyvyysvaikutukset arvioidaan. Kalliokiviaineksen otto, louhinta ja murskaus ovat tietyissä olosuhteissa kuultavissa kaukaakin, vaikka meluohjearvot eivät ylittyisi.

<u>Vaikutukset luonnonympäristöön</u>
Maa- ja kallioperä sekä pohjavesi
Maa- ja kallioperästä hankitaan olemassa oleva kartoitustieto. Kallioperän ominaisuuksia selvitetään myös kairauksin ja vedenjohtavuuskokein mahdollisten pohjavesivaikutusten arvioimiseksi. Alueella toteutetaan kaivokartoitus ja asennetaan uusia pohjaveden havaintoputkia. Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään hankealueesta laadittavaa pohjavesimallia. Arvioitavia vaikutuksia ovat vaikutukset pohjaveden pinnankorkeuksiin, virtaussuuntiin ja laatuun.

Pintavedet
Vaikutuksia alueen pintaveteen arvioidaan analysoimalla louhinnan aiheuttamia muutoksia alueen valuma-alueisiin ja muodostuviin pintavesien määriin ja laatuun. Arvioinnin lähtötietona käytetään laadittavaa hulevesien hallinnan yleissuunnitelmaa, jossa lasketaan syntyvät vesimäärät nyky- ja ennustetilanteessa. Arvioinnissa hyödynnetään myös Bastukärr II asemakaavaa varten tehtyjä hulevesi- ja pinnantasaussuunnitelmia. Tarkastelussa otetaan huomioon hulevesien hallintakeinojen (laskeutus- ja selkeytysaltaat) vaikutukset päästöjen vähentämiseksi.

Kalasto ja pohjaeläimet
Hankkeen vaikutuksia hulevesien ensisijaisiin lasku-uomiin, Ruddammsbäckeniin ja/tai Parmanojaan arvioidaan nykytilatietojen ja arvioitujen hulevesivirtaamien määrä- sekä laatutietojen perusteella. Lasku-uomien kalastoa, ravustoa ja pohjaeläimistöä on jo selvitetty vuonna 2014.

Kasvillisuus, eläimet ja luonnonsuojelu
Hankkeen välittömät luontovaikutukset kohdistuvat ja rajoittuvat hankealueelle. Välillisiä kasvillisuuteen ja luontotyyppeihin kohdistuvia vaikutuksia voi aiheutua esimerkiksi pölyämisen ja pintavesivaikutusten takia. Hankealueelle ja lähiympäristöön tehtiin vuonna 2014 luontoselvityksiä. Luontovaikutusten arvioinnissa arvioidaan hankkeen toteuttamisen vaikutuksia uhanalaisiin ja huomionarvoisiin eliölajeihin, direktiivilajeihin, uhanalaisiin luontotyyppeihin, luonnonsuojelulakikohteisiin, vesilain suojaamiin pienvesiin sekä metsälain mukaisiin elinympäristöihin. Lisäksi tarkastellaan hankkeen toteuttamisen vaikutuksia ekologisen verkoston yhtenäisyyteen sekä hankealueen ja lähiympäristön lintulajistoon

Hankealueen eteläpuolella sijaitsee Sipoonkorven Natura-alue. Hankkeen vaikutukset (kuten mahdollinen pöly ja melu) Natura-alueen direktiiviluontotyyppeihin ja -lajeihin arvioidaan Natura-tarveharkinnassa, joka sisällytetään osaksi YVA-selostusta.

Luonnonvarojen hyödyntäminen
Arvioinnissa tarkastellaan paikalta louhittavia kiviaineksia sekä kierrätettäviä kiviaineksia. Vaikutukset luonnonvarojen hyödyntämiseen kuvataan materiaalivirtoina hankkeen toiminnan ajalta. Olemassa olevan ottoalueen laajentumisen vaikutukset metsien monikäyttöön arvioidaan työpajojen, haastattelujen ja alueelle tehtävien maastokäyntien avulla. Alueen riistakannoista ja metsästystoiminnasta selvitetään metsästäjiltä. Lisäksi arvioidaan mm. pölyämisen ja melun aiheuttamia vaikutuksia metsien monikäyttömahdollisuuksiin hankealueen ympäristössä.

<u>Toiminnan riskit, vaikutusten ajoittuminen ja yhteisvaikutuksen muiden hankkeiden kanssa</u>

Arvioinnissa tunnistetaan toimintaan liittyvät ympäristöriskit ja esitetään toimenpiteet, joilla varaudutaan onnettomuus- ja häiriötilanteisiin.

Hanke aiheuttaa vaikutuksia koko elinkaarensa ajan. Riippuen valittavasta vaihtoehdosta, myönnettävistä luvista sekä kiviainesmarkkinoista, hankkeen elinkaari on kymmeniä vuosia. Vaikutusten suuruus vaihtelee hankkeen eri vaiheissa.

Arvioinnin aikana selvitetään, onko lähiseudulle tiedossa tai tulossa hankkeita, joista voisi aiheutua yhteisvaikutuksia nyt tarkasteltavan hankkeen kanssa. Yhteisvaikutukset arvioidaan käytettävissä olevien tietojen ja dokumenttien perusteella.

Vaihtoehtojen vertailuperiaatteet
Hankkeen vaikutukset tarkastellaan kunkin vaikutuksen osalta erikseen toteutusvaihtoehdoittain. Tämän jälkeen vaihtoehtoja ja niiden ympäristövaikutuksia vertaillaan laadullisen vertailutaulukon avulla keskenään sekä nykytilanteeseen verrattuna. Lisäksi arvioidaan hankkeen toteuttamiskelpoisuus vaihtoehdoittain.

Ympäristövaikutusten arviointiin liittyvät epävarmuudet kuvataan kunkin vaikutusarvioinnin osalta. Arvioinnissa selvitetään, miten epävarmuus voi vaikuttaa hankkeen arvioinnin tuloksiin ja tätä kautta hankkeen toteuttamiskelpoisuuteen.

Haitallisten vaikutusten rajoittamiskeinot
Arviointiselostuksessa vaikutusten arvioinnin yhteydessä käsitellään merkittävien haitallisten vaikutusten vähentämiskeinoja kunkin arvioitavan tekijän osalta. Vähentämiskeinot voivat liittyä toimintojen sijoitteluun (riittävät suojaetäisyydet, ympäröivät maastomuodot ja kasvillisuus), toiminnan ajoitukseen (vuodenaikainen, vuorokaudenaikainen) ja toimintatapoihin ja erilaisiin teknisiin ratkaisuihin pölyn, melun ja tärinän torjunnassa (mm. laitteistojen ja varastokasojen sijoittelu, pölyävien osavaiheiden kastelu, peittäminen tai kotelointi, meluvallit ja tiedottaminen räjäytyksistä). Lisäksi hankkeeseen liittyvissä suunnitelmissa jo otetaan ympäristönäkökohdat huomioon.

Vaikutusten seuranta
Arvioitujen vaikutusten ja niiden merkittävyyden perusteella arviointiselostukseen laaditaan ehdotus hankkeen vaikutusten tarkkailuohjelmaksi. Seurantaohjelmaa tarkennetaan lupahakemusvaiheessa. Yksityiskohtaiset tarkkailua koskevat määräykset annetaan hankkeen toimintojen lupamenettelyissä.

Hankkeen edellyttämät luvat ja suunnitelmat
Kiviaineksen otto edellyttää maa-aineslupaa. Kiviaineksen louhinta ja murskaus sekä jätteen käsittely edellyttävät ympäristölupaa. Ympäristövaikutusten selostusvaiheen aikana arvioidaan hankkeen mahdolliset vaikutukset pohjaveteen ja veden käyttöön talousvetenä. Vesilain (587/2011) mukaisen luvan tarpeen määrittää Uudenmaan ELY-keskus. Alueelle tuleville rakennuksille ja rakennelmille haetaan rakennusluvat Sipoon rakennusvalvontaviranomaiselta.

Kaupunkisuunnittelu on valmistellut lausunnon yhteistyössä ympäristökeskuksen ja liikennesuunnittelun kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 11

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle annettavaksi Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle seuraava lausunto Rudus Oy:n Sipoon Bastukärrin kiviainestoimintoja koskevasta ympäristövaikutusten arviointiohjelmasta:

”Hankkeen toteuttamista puoltaa se, että pääkaupunkiseutu tarvitsee niin kiviainesta kuin ylijäämämaiden sijoituspaikkoja. Hankkeen hahmottamista ja ympäristövaikutusten arviointia puolestaan vaikeuttaa sen pitkä ajallinen kesto. Mikäli hanke toteutuu kokonaisuudessaan, luo se myös Bastukärrin alueelle hyvin laajan teollisuusalueen, jonka sisällä on vähän sijaa luonnonmukaiselle ympäristölle.

Bastukärrin alueella on ollut jo vuosia kiviainestoimintaa, jonka meluvaikutukset jo nykyisellään ulottuvat aika ajoin Vantaan Nikinmäen asuinalueelle. Hanke tuo toimintoja entistä lähemmäksi Vantaan rajaa, lähimmillään noin 750 metrin päähän.

Myös liikenne, oli kyse kiviaineskuormista tai ylijäämämaista, kohdistuu Vantaan alueella kulkeville väylille. Vantaan kaupunki pitää tärkeänä, että arviointiselostuksessa tuodaan eri vaihtoehtojen vaikutukset selkeästi esille, minkä suuruisia vaikutukset ovat ja miten haitallisia vaikutuksia voidaan lieventää. Myös VE0:n vaikutukset pitäisi tutkia, vaikka arviointiohjelmassa sanotaan ettei VE0 ole toteuttamiskelpoinen.

Bastukärrin alue on valmistuessaan seudullisesti merkittävä logistiikka-alue, jonka liikenteen aiheuttamia vaikutuksia tulee tutkia suhteessa seudun suuriin liikenneväyläinvestointeihin. Liikennevaikutusten osalta tulee tutkia lopullisen teollisuus- ja varastoalueen aiheuttama liikennetuotos neljässä eri skenaariossa Vantaan alueella Lahdenväylälle, Lahdentielle, Sipoontielle sekä Kulomäentielle Tuusulan rajalle saakka. Tutkittavia skenaarioita ovat toteutunut Kehä IV ilman Bastukärrin eteläistä katuyhteyttä, toteutunut Kehä IV Bastukärrin eteläisen yhteyden kanssa, Bastukärrin eteläinen yhteys ilman Kehä IV:ää sekä vaihtoehto jossa sekä Kehä IV:ää että eteläistä yhteyttä ei ole toteutettu. Jokaisessa skenaariossa Kehä IV:n linjauksen tulee olla Keski-Uudenmaan poikittaisyhteyksien selvityksen mukainen, ja jokaisessa tulee olla toteutettu saman selvityksen mukainen Järvenpää-Kt 45 -yhteys. Tutkimuksen perusteella tulee arvioida hankkeen vaikutuksia liikenteen sujuvuuteen ja turvallisuuteen Kulomäentiellä sekä Lahdenväylän itä- että länsipuolella.

Vantaan kaupunki on Bastuskärr II -asemakaavan lausuntovaiheessa (syksy 2012) vastustanut Bastuskärrin eteläistä tieyhteyttä.

Liikenteellisten vaikutusten lisäksi on tarpeen tutkia vaikutukset alueen nykyiseen ja suunniteltuun maankäyttöön.”

Käsittely:
Kaupunkisuunnittelujohtaja lisäsi lausunnon viimeiseksi kappaleeksi **”Hankkeen pölystä aiheutuvat sekä maisemalliset vaikutukset Keinukallion ja Kuusijärven välisen ulkoilureitin virkistyskäyttöön tulee myös arvioida kaikissa vaihtoehdoissa**.”

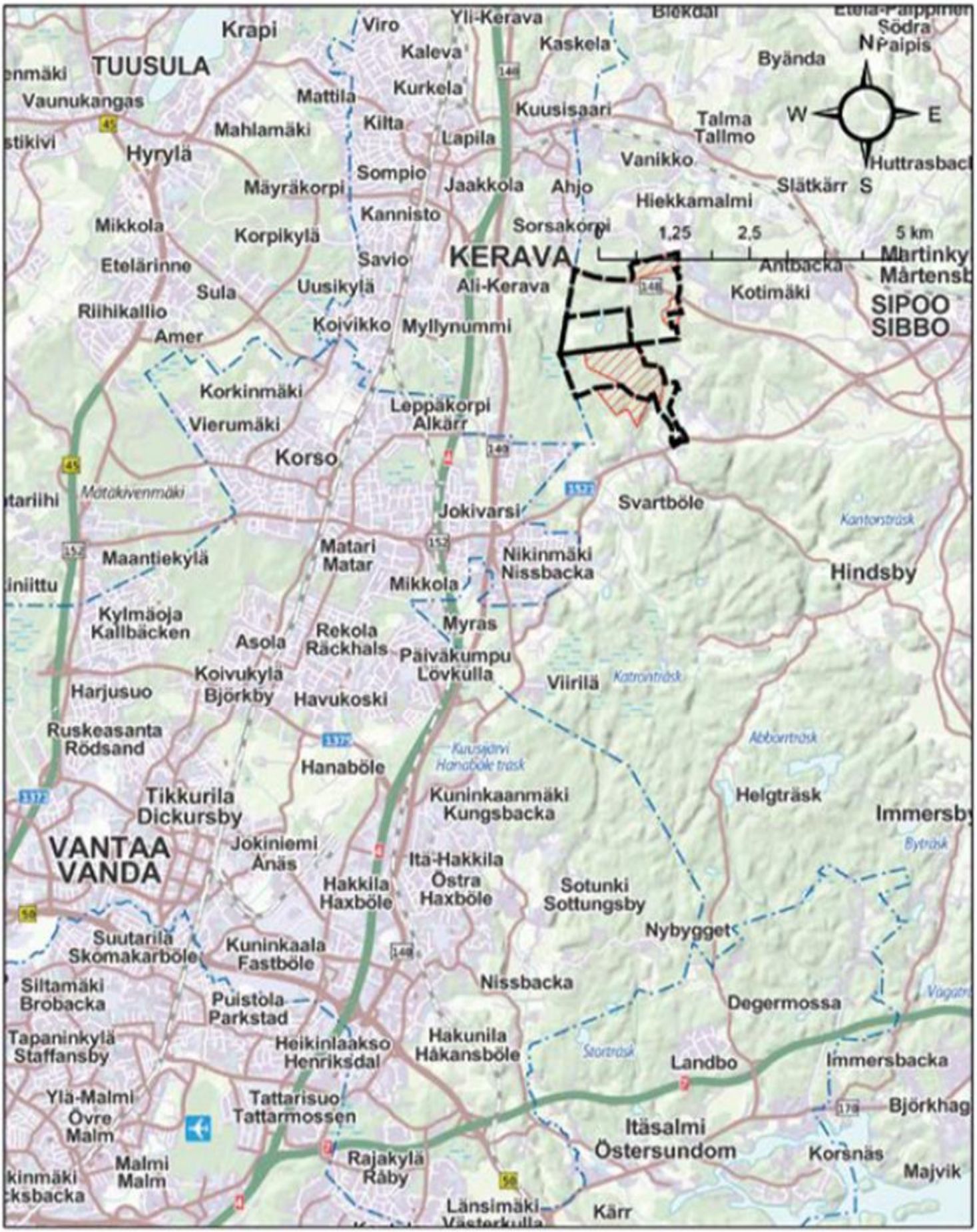
Päätös:
Hyväksyttiin kaupunkisuunnittelujohtajan lisäyksellä muutettu esitys.

Liitteet:
- Lausuntopyyntö
- Kuva Bastukärr hankealue
- Kuva Bastukärr VE1
- Kuva Bastukärr VE2
- Kuva Bastukärr VE2+

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
suunnittelija Paula Kankkunen, puh. 8392 2300, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

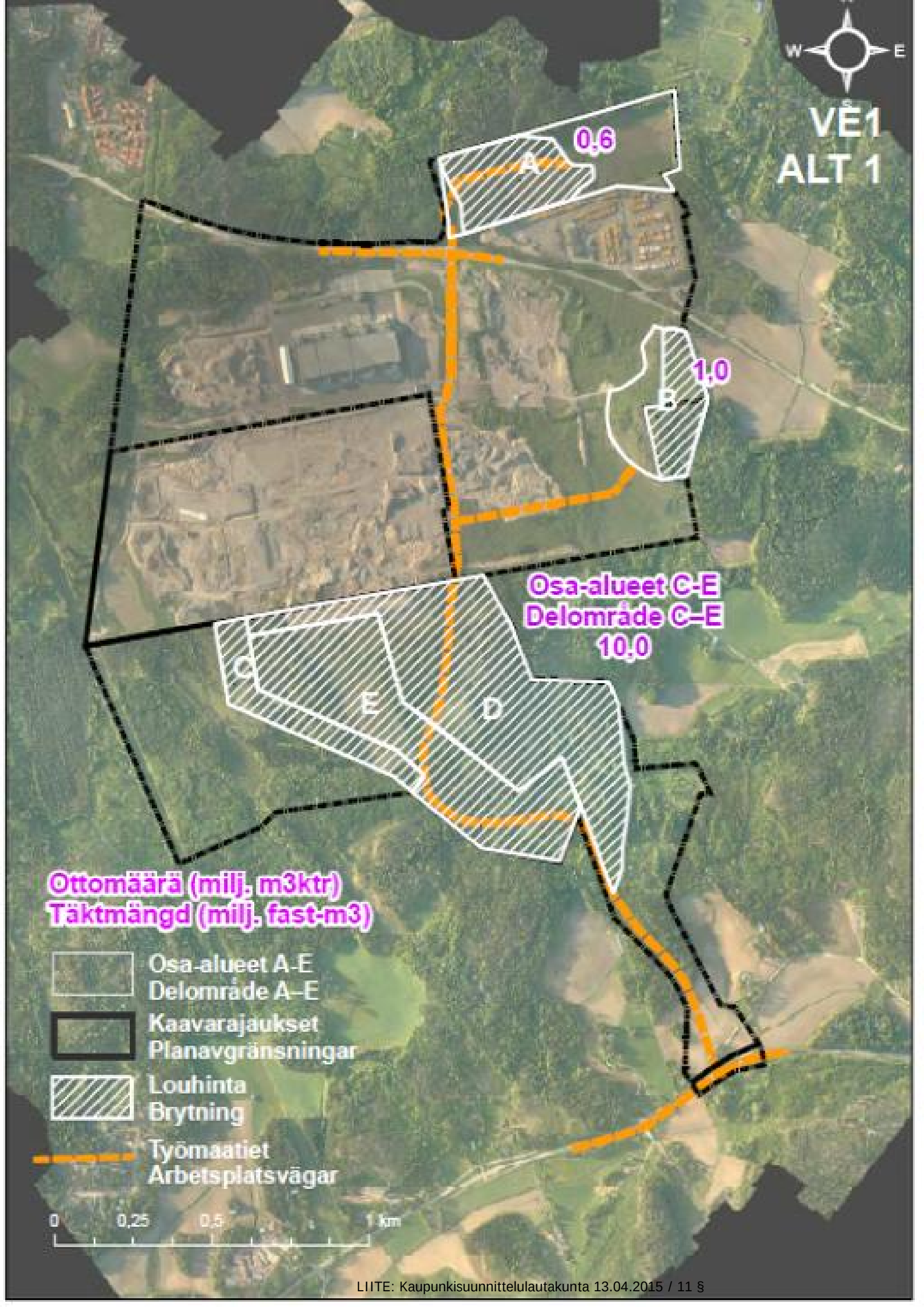


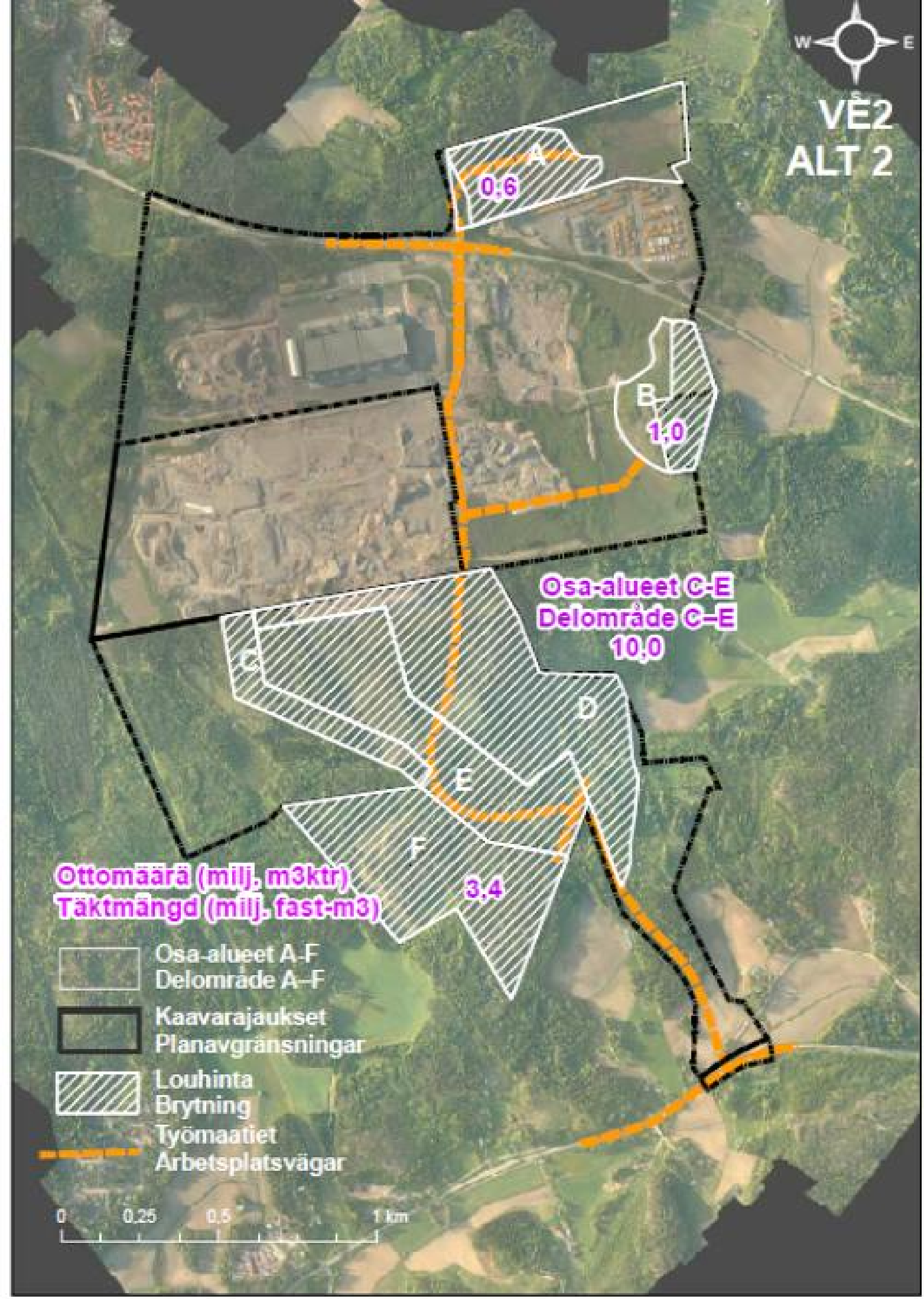
Hankealue
Projektområde

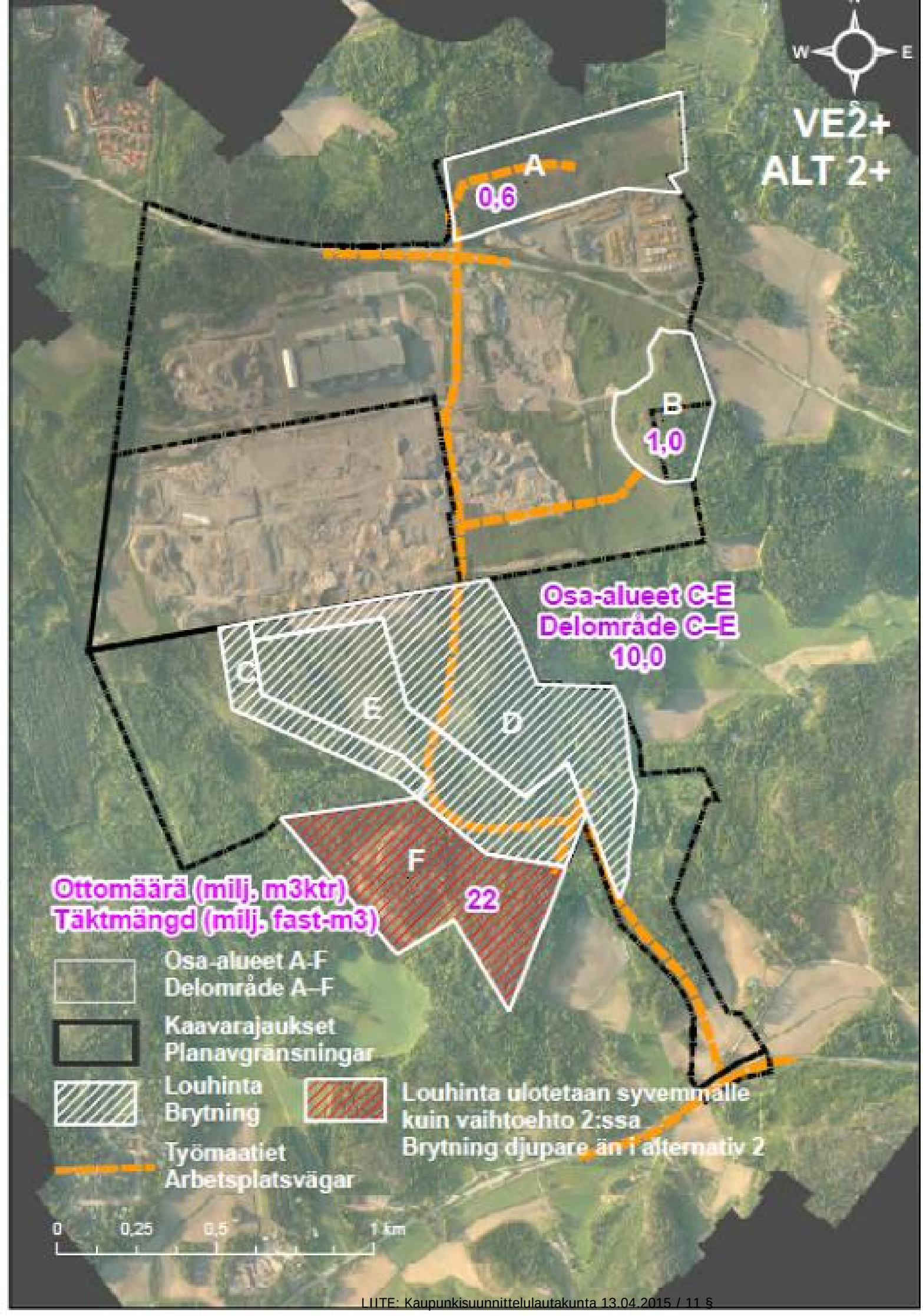
Asemakaavarajaukset
Detaljplaneavgränsningar

■ *Kuva 2-1. Hankealueen sijainti.*

■ *Figur 2-1. Projektområdets läge.*


W
E
VE1
ALT 1
0,6
A
1,0
B
Osa-alueet C-E
Delområde C–E
10,0
C
E
D
Ottomäärä (milj. m3ktr)
Täktmängd (milj. fast-m3)
Osa-alueet A-E
Delområde A–E
Kaavarajaukset
Planavgränsningar
Louhinta
Brytning
Työmaatiet
Arbetsplatsvägar
0
0,25
0,5
1 km


W
E
VE2
ALT 2
A
0,6
B
1,0
Osa-alueet C-E
Delområde C–E
10,0
C
D
E
F
3,4
Ottomäärä (milj. m3ktr)
Täktmängd (milj. fast-m3)
Osa-alueet A-F
Delområde A–F
Kaavarajaukset
Planavgränsningar
Louhinta
Brytning
Työmaatiet
Arbetsplatsvägar
0
0,25
0,5
1 km


VE2+
ALT 2+
A
0,6
B
1,0
Osa-alueet C-E
Delområde C–E
10,0
C
E
D
F
22
Ottomäärä (milj. m3ktr)
Täktmängd (milj. fast-m3)
Osa-alueet A-F
Delområde A–F
Kaavarajaukset
Planavgränsningar
Louhinta
Brytning
Louhinta ulotetaan syvemmälle kuin vaihtoehto 2:ssa
Brytning djupare än i alternativ 2
Työmaatiet
Arbetsplatsvägar
0
0,25
0,5
1 km

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

UUDELY/1203/2015

25.2.2015

Jakelulistan mukaan

Viite: Rudus Oy:n YVA-ohjelma

Asia: Lausuntopyyntö

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue pyytää jakelussa mainituilta lausuntoa Rudus Oy:n Sipoon Bastukärrin maa-ainestoiminnot -hankkeen YVA-ohjelmasta **viimeistään 30.4.2015**.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, ympäristö- ja luonnonvarat -vastuualue toimii hankkeessa YVA-lain tarkoittamana yhteysviranomaisena. Lisätietoja antaa ylitarkastaja Leena Eerola, puh. 0295 021 380.

Arviointiohjelma ja kuulutus löytyvät osoitteesta www.ymparisto.fi/rudusbastukarrsipooYVA

Arviointiohjelmaa ja kuulutusta ei lähetetä enää paperisena.

Tarkastaja Asta Lieskivi-Haavisto

JAKELU
(sähköpostilla)

Sipoon kunnanhallitus, PL 7, 04131 Sipoo
Vantaan kaupunginhallitus, Asematie 7, 03100 Vantaa
Keravan kaupunginhallitus, PL 123, 04201 Kerava
Etelä-Suomen AVI, Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat, PL 110, 00521 Helsinki
Uudenmaan liitto, Esterinportti 2, 00240 Helsinki
Museovirasto, PL 913, 00101Helsinki
Itä-Uudenmaan maakuntamuseo, Raatihuoneenkatu 21, 06100 Porvoo
Gasum Oy, PL 21, 02151 Espoo
Inex Partners Oy, PL 30, 00088 S-Ryhmä

TIEDOKSI

Rudus Oy, Hanna Luukkonen, PL 49, 00441 Helsinki
Ramboll Finland Oy, Antti Lepola ja Jaana Huuhko, Niemenkatu 73, 15140 Lahti

UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS
Kutsunumero 0295 021 000 Opastinsilta 12 B, 5. krs PL 36
www.ely-keskus.fi/uusimaa 00520 Helsinki 00521 Helsinki

12 § **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 määritelty 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.

Muutoskustannukset 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 muutoskustannukset (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.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 12

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 muutoskustannukset (8000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8705 €.

Päätös:
Päätettiin yksimielisesti palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi siten, että pyydetään ELY -keskuksen lausunto sekä lisäselvityksiä hankkeen toteuttajalta.

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.

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

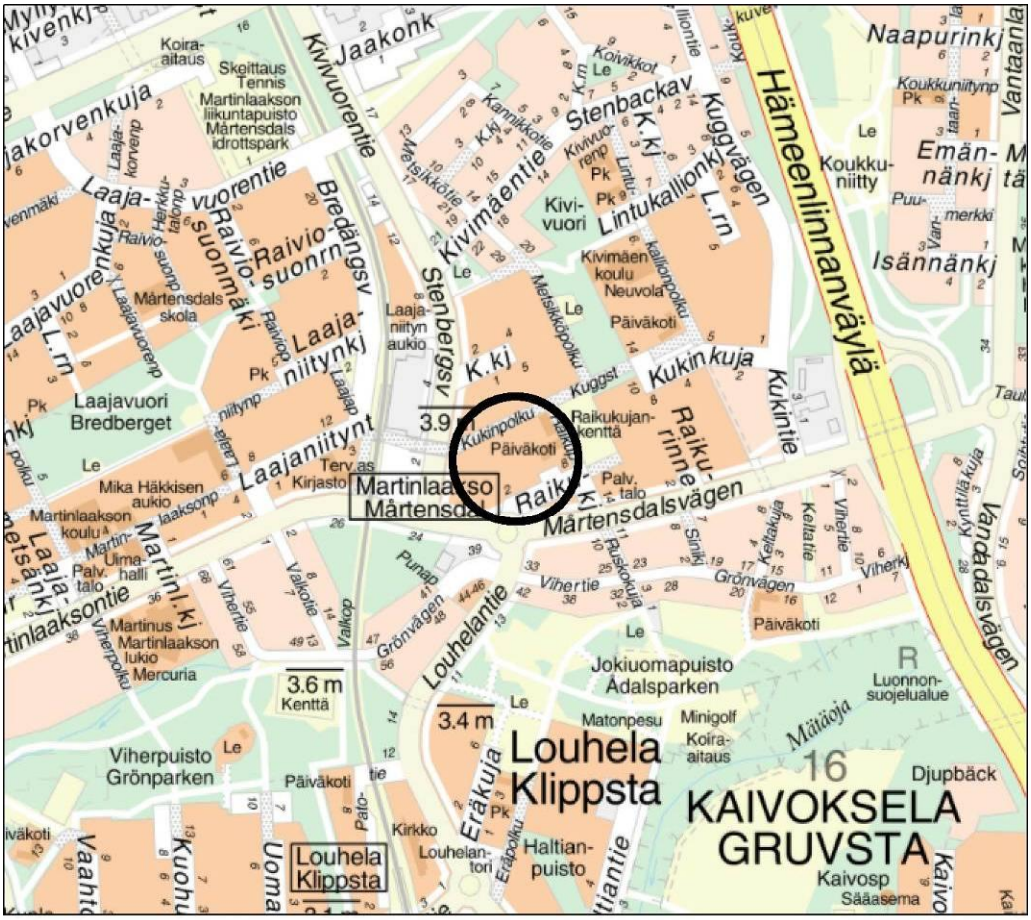
Asemakaavan ja tonttijaon muutos

Vantaan kaupungin 17. kaupunginosa Martinlaakso,
osa korttelia 17573 sekä katu-, virkistys- ja liikennealueita.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 17573.

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Martinlaakson kaupunginosassa osoitteessa Raikukuja 4, tontti 17573-2. Lisäksi muutokseen alueeseen kuuluvat viereinen Y-tontti, LP-alue, Kukinpolun, Raikukujan ja Raikupolun katualueet sekä VU- ja VP-alueet.



1.1 Kaavamuutoksen tarkoitus

Sato Housing Oy haluaa kokeilla uudenlaista edullisen asumisen konseptiaan ja pitää asemakaavamuutoksen kohteena olevaa tonttia siihen soveltuvana.

Tontti on Asunto Oy Raikukuja II:n omistuksessa ja on Sato Housing Oy:n vuokratalokohde. Sato-Rakennuttajat Oy on hakenut asemakaavan muuttamista siten, että jaettavalle tontille rakennetaan uusi, kuusikerroksinen kerrostalo. SATOn konsulttina hankkeessa on Vuorelma Arkkitehdit Oy. Talon

kerroskorkeus 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 nurmikivetään 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 kaavamerkinnät. Pallokentälle ja nimeämättömälle jalankulkukadulle annetaan nimet.
Jalankulkukadulla sallitaan pyöräily nykytilanteen mukaisesti.
Sallitaan nykyinen kioski 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 rakennusalaksi. 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 seitsemänkerroksinen 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 m² + 6 m² parvi). Asuinkerrostalon suurin sallittu kerrosluku olisi kuusi ja rakennusoikeus 1450 k-m2. 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 kahdeksankerroksista taloa korkeampaa rakentamista. Asuinkerroksia talossa on neljä, maantasokerroksessa ja ylimmässä kerroksessa on yhteistiloja. Yhteistiloihin kuuluu varastojen lisäksi oleskeluaula 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 hissin konehuone ja sen maantasokorko on noin kaksi metriä korkeammalla.

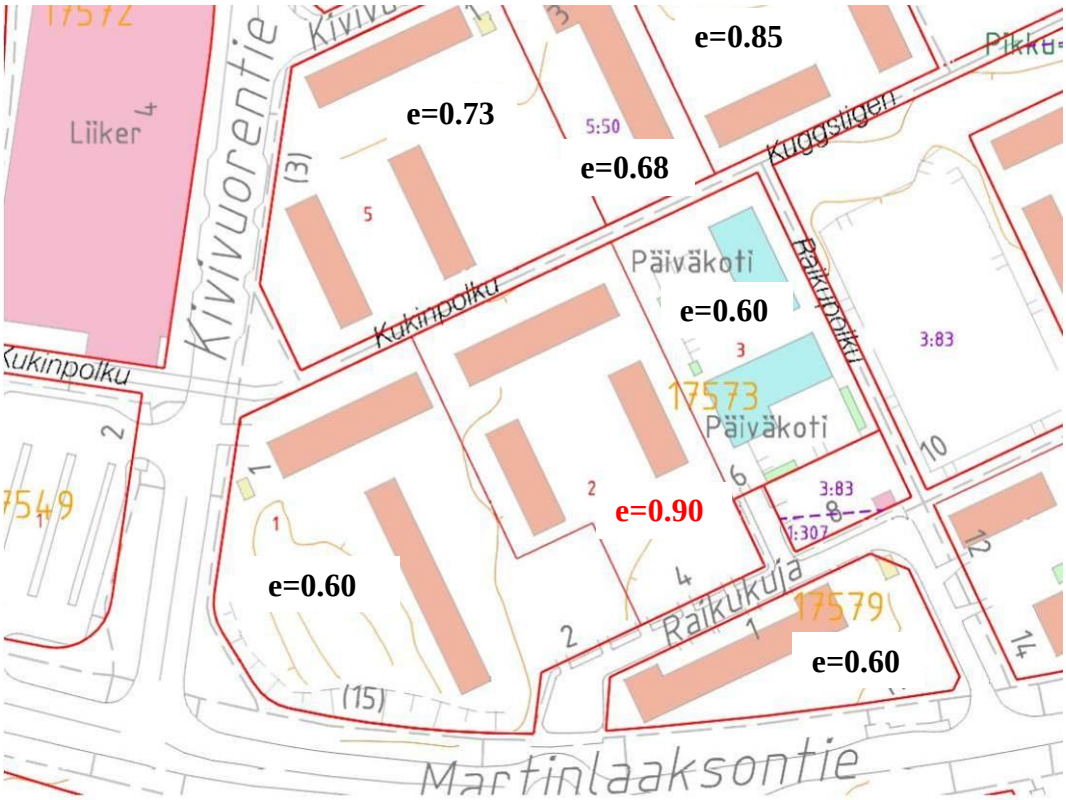
Asemakaavamuutoksessa kahden tontin yhteinen pysäköintiosa pienenee, mikä vähentää avoimuutta, mutta toisaalta tekee siitä tiiviimmän ja vähemmän aution. Autojen tuominen sisäpihalle ei lähtökohtaisesti ole suositeltavaa näin tehokkaalla tontilla, mutta koska kyse on edullisten asuntojen kokeilukonseptista, 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-asemakaavassa 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 kaavamerkinnöistä 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 asuinaluetta, 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.



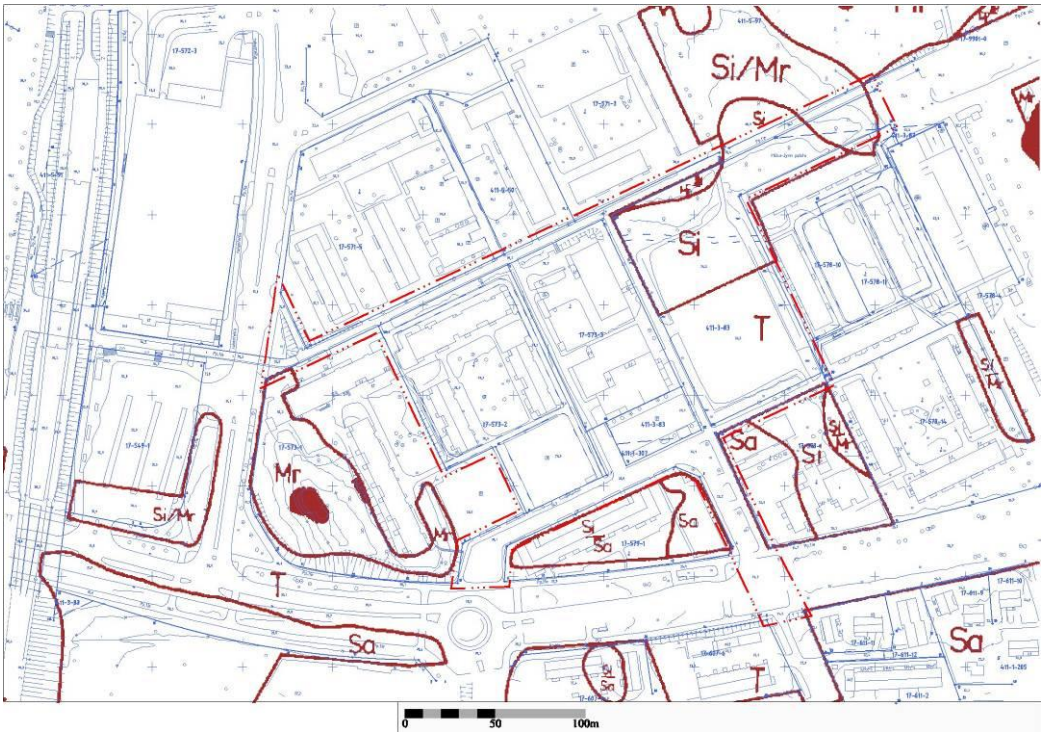
3.1.2 Maisemarakenne/Luonnonympäristö

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 ulkosyöttöisesti 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 viimemainittua 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

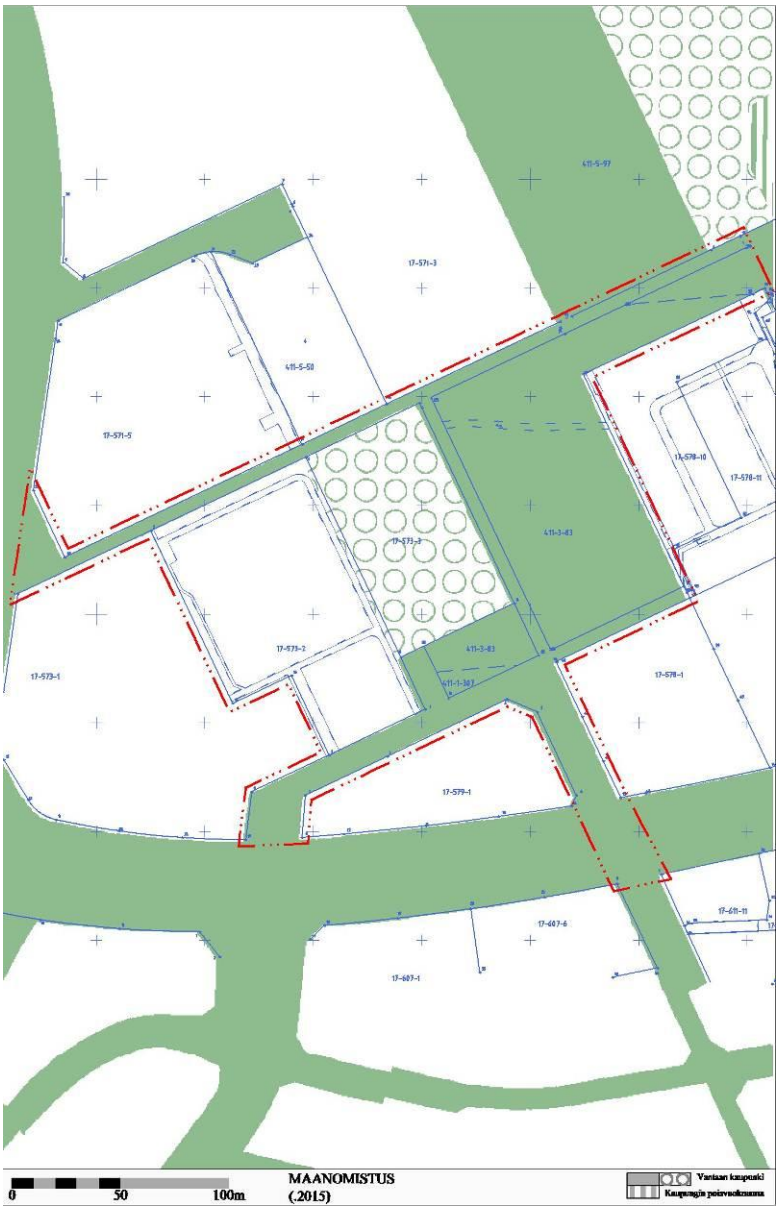
Kaava-alueen kaakkoiskulmassa Raikukujalla ja pohjoispuolella Kukinpolulla on rakennettu vesihuoltoverkosto. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot ovat alimmillaan +86.00 ja ylimmillään +96.00 mvp (merenpinnasta).

Alueen jätevedet johdetaan etelän suuntaan Vihertien jätevedenpumppaamolle. Pumppaamolta jätevedet johdetaan Myyrmäen, Vapaalan, Hämeenkylän 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 hulevesiviemäreihin. 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 Jokiuomanpuiston virkistysalueelle on matkaa 300 metriä.

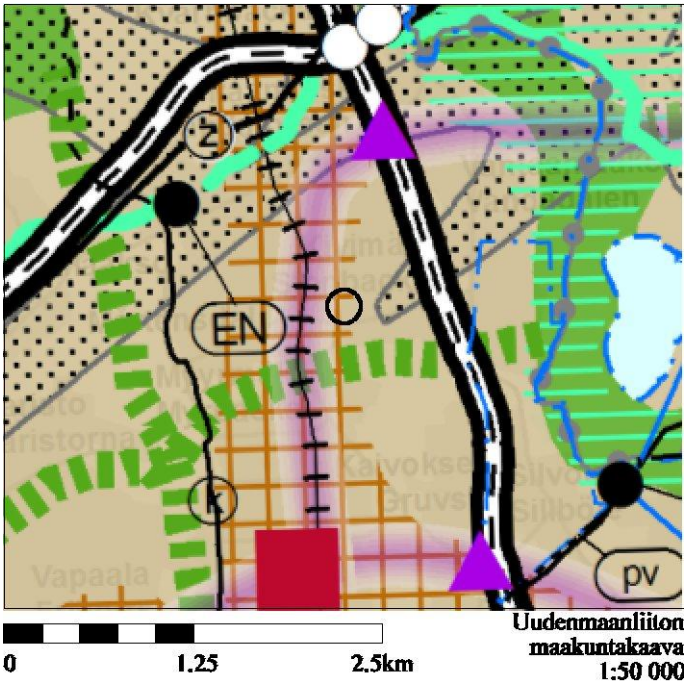
3.1.8 Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

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. Rautatiemelu 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 ääneneristävyyttä. Tämä vaatimus ylittää tieliikennemelua vastaan tarvittavan ääneneristävyyden vaatimuksen.

3.2 Suunnittelutilanne

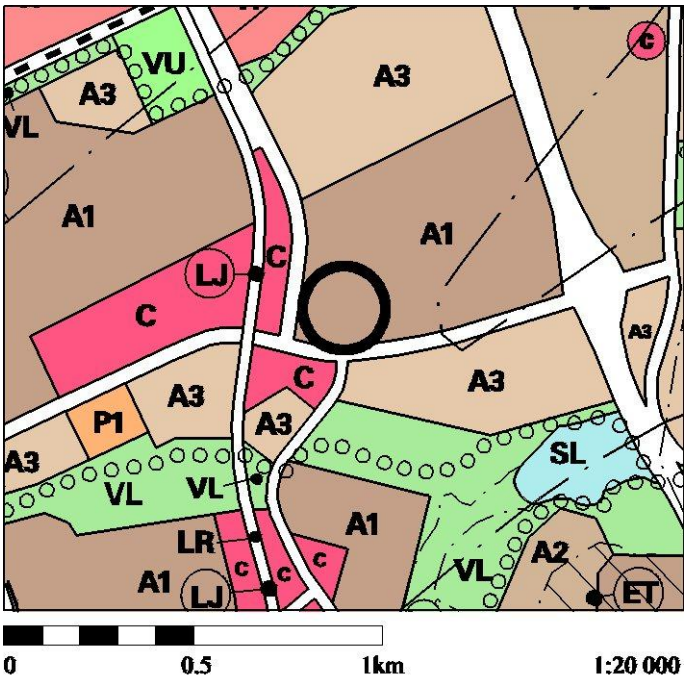
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
Valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ovat muun muassa edellytykset asuntotuotannolle, hyvälle elinympäristölle ja edistää raideliikenteeseen tukeutuvaa eheytyvää yhdyskuntarakennetta (Valtioneuvosto 13.11.2008 / 1.3.2009) Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

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.

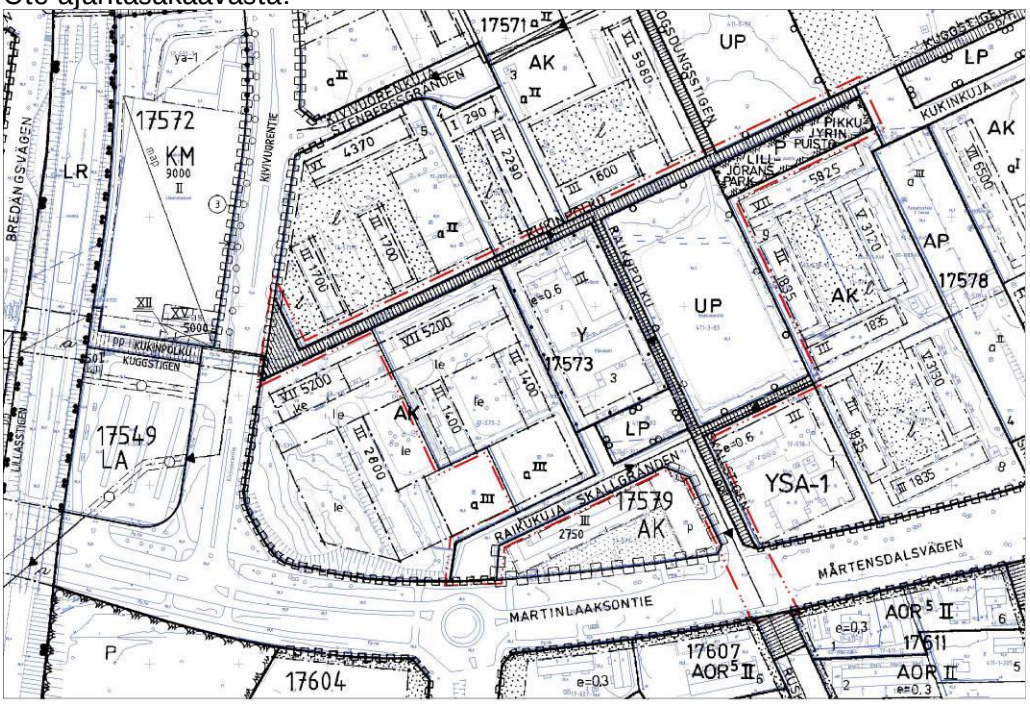
Voimassaoleva asemakaava

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 Palloilukenttä
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 rakennuskieltoja.

Vantaan maapoliittiset tavoitteet

Kaavoitetaan ensisijassa kaupungin omaa maata, keskustoja ja joukkoliikenne-vyöhykkeitä.

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) Mielipiteet pyydettiin 5.12.2014 mennessä (MRL 62 §).

Mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

Yhteensä mielipiteitä ja kannanottoja saapui 6 kpl.

Lyhyt yhteenveto mielipiteistä:

- 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

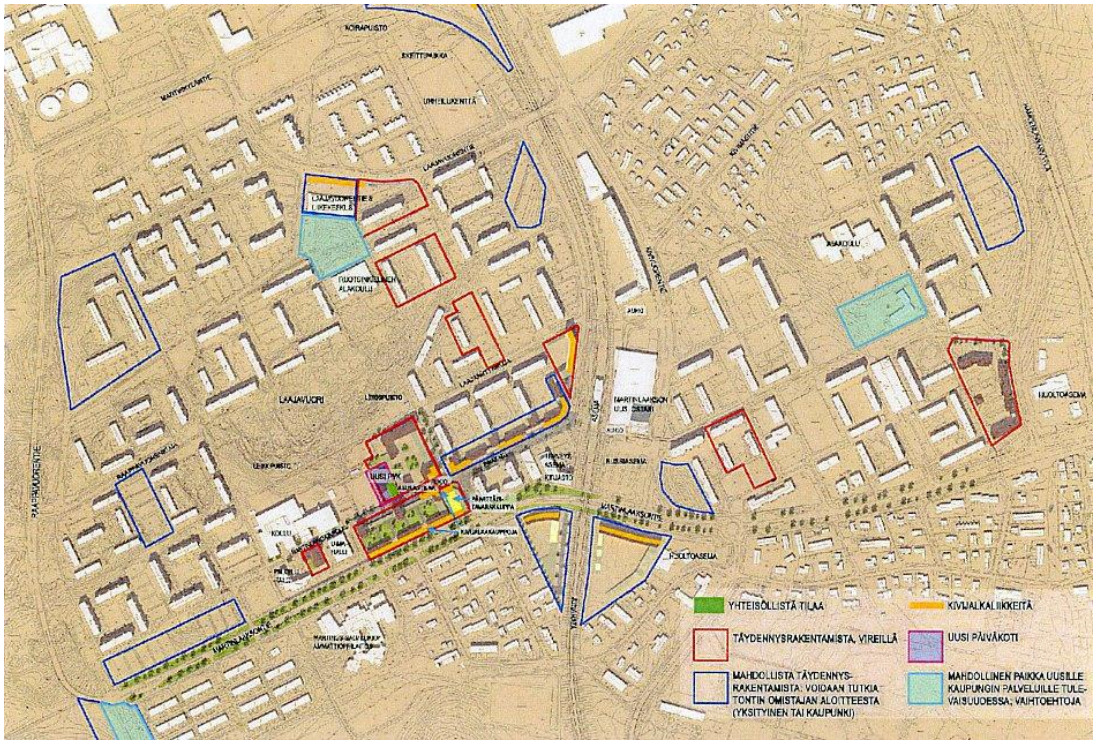
Tavoitteena on sovittaa uusi asuinkerrostalo nykyiselle pysäköintialueelle siten, että se kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tukee ja täydentää nykyistä ympäristöä. Uusi rakennus nousee korkeutensa vuoksi kaupunkikuvallisesti hallitsevaksi elementiksi lähimpiin rakennuksiin verrattuna, mutta toisaalta 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 päiväkoti.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnitelmalla pyritään täydentämään Martinlaakson kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien 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	aluearkkitehti
Mikko Järvi	kaavoitusinsinööri
Johanna Rajala	asemakaavasuunnittelija
Laura Muukka	maisema-arkkitehti
Joonas Arponen	suunnitteluavustaja
Kuntatekniikan keskus:	
Pirjo Salo	liikenneinsinööri
Elina Komulainen	suunnitteluinsinööri (vesihuolto)
Paula Jääskeläinen	kehitysinsinööri
Rakennusvalvonta:	
Jari Saajo	lupa-arkkitehti
Matti Kärki	lupa-arkkitehti
Yrityspalvelut:	
Tuula Hurme	asumisasioiden päällikkö
Tomi Henriksson	asumisen erityisasiantuntija
Armi Vähä-Piikkiö	tonttipäällikkö
Muut yhteistyökumppanit ja konsultit:	
Maarit Tuomainen	kiinteistökehityspäällikkö / Sato Housing Oy
Miikka Karjaluoto	investointipäällikkö / Sato Oyj
Mika Ukkonen	arkkitehti / Vuorelma Arkkitehdit Oy
Henna Latva-Mäenpää	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 kokeilemista.

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 mitoitukseksi 1 ap / 104 k-m² tai vastaavasti 0,58 ap / asunto.
Autopaikat voi sijoittaa tonttijaon estämättä.

Tontilta on varattava riittävästi tilaa myös polkupyörien 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 rakentamisohje 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.

Toisaalta väljän melko luonnonmukaisen pihan luonne muuttuu, kun osa autopaikoista siirtyy pihalle. Pihaa uudistetaan ja grilli- ja leikkipaikat korvataan uusilla sekä oleskelualuetta parannetaan muun muassa pergolalla.
Kaikki autopaikat nurmikivetään hulevesien hallinnan ja pihanäkymien vuoksi. Nykyiselle paikalleen jäävien autopaikkojen väliin istutetaan puita.

Voimassa oleva asemakaava sallii kolmikerroksisen pysäköintilaitoksen rakentamisen koko pysäköintialueelle, mikä heikentäisi alueen kaupunkikuvaa.

Yhdyskuntarakenne

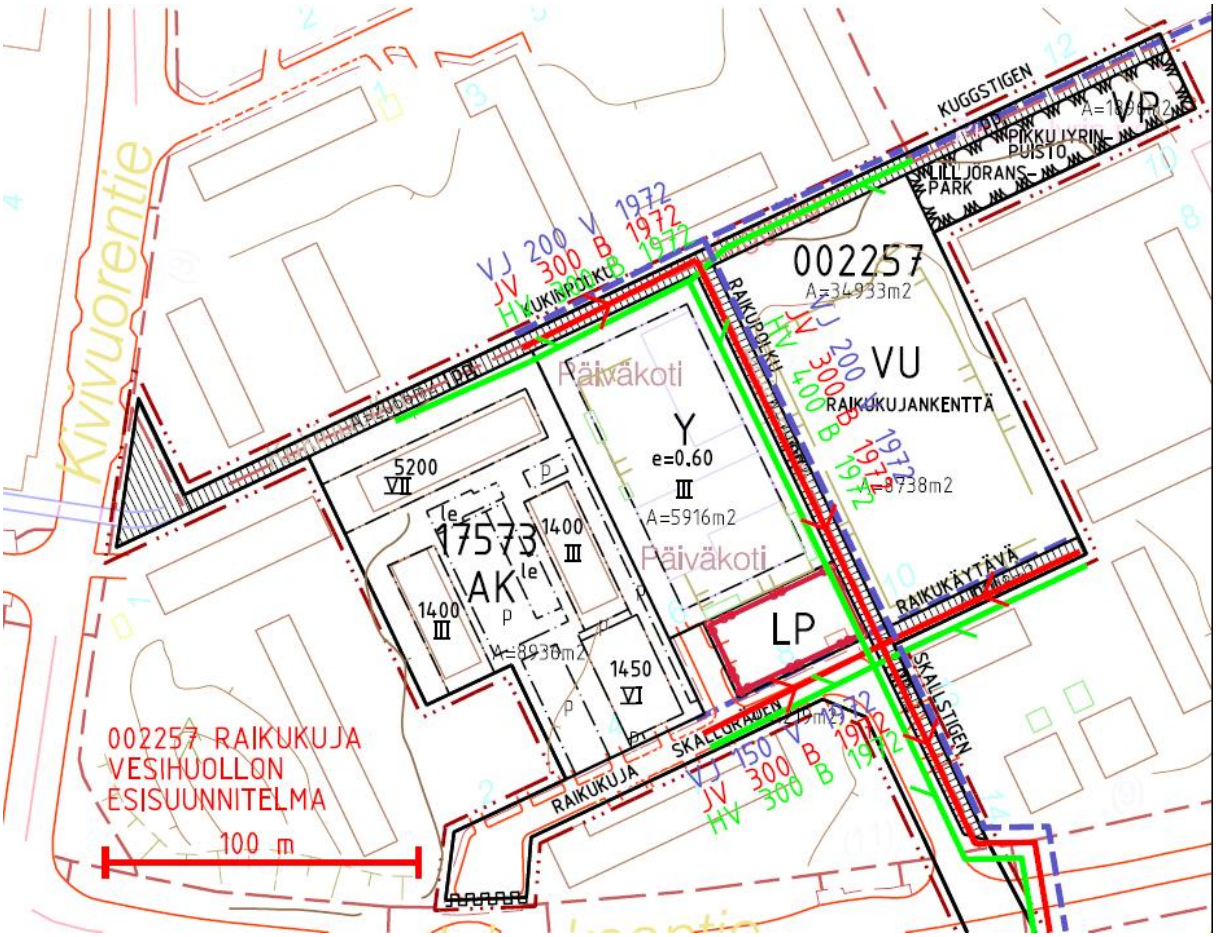
Asemakaavan mahdollistama uudisrakentaminen tiivistää Martinlaakson aluetta ja lisää pienten asuntojen tarjontaa alueella. Samalla tontilla on tarjolla myös isompia asuntoja. Tiivistävä rakentaminen on kestävän kaupunkirakentamisen tavoitteiden mukainen täydentäen hyvien palvelujen ja joukkoliikenneyhteyksien aluetta sekä hyödyntää olevaa yhdyskuntatekniikkaa. Tämä on edullista sekä kaupungille että ympäristölle.

Liikenne

Uusi rakentaminen ei aiheuta muutoksia katualueisiin. Tuleva liikennemäärän kasvu on arviolta 102 ajoneuvoa vuorokaudessa, mikä ei vaikuta merkittävästi Raikukujan ja Martinlaaksontien katuliittymän toimivuuteen.

Tekninen huolto

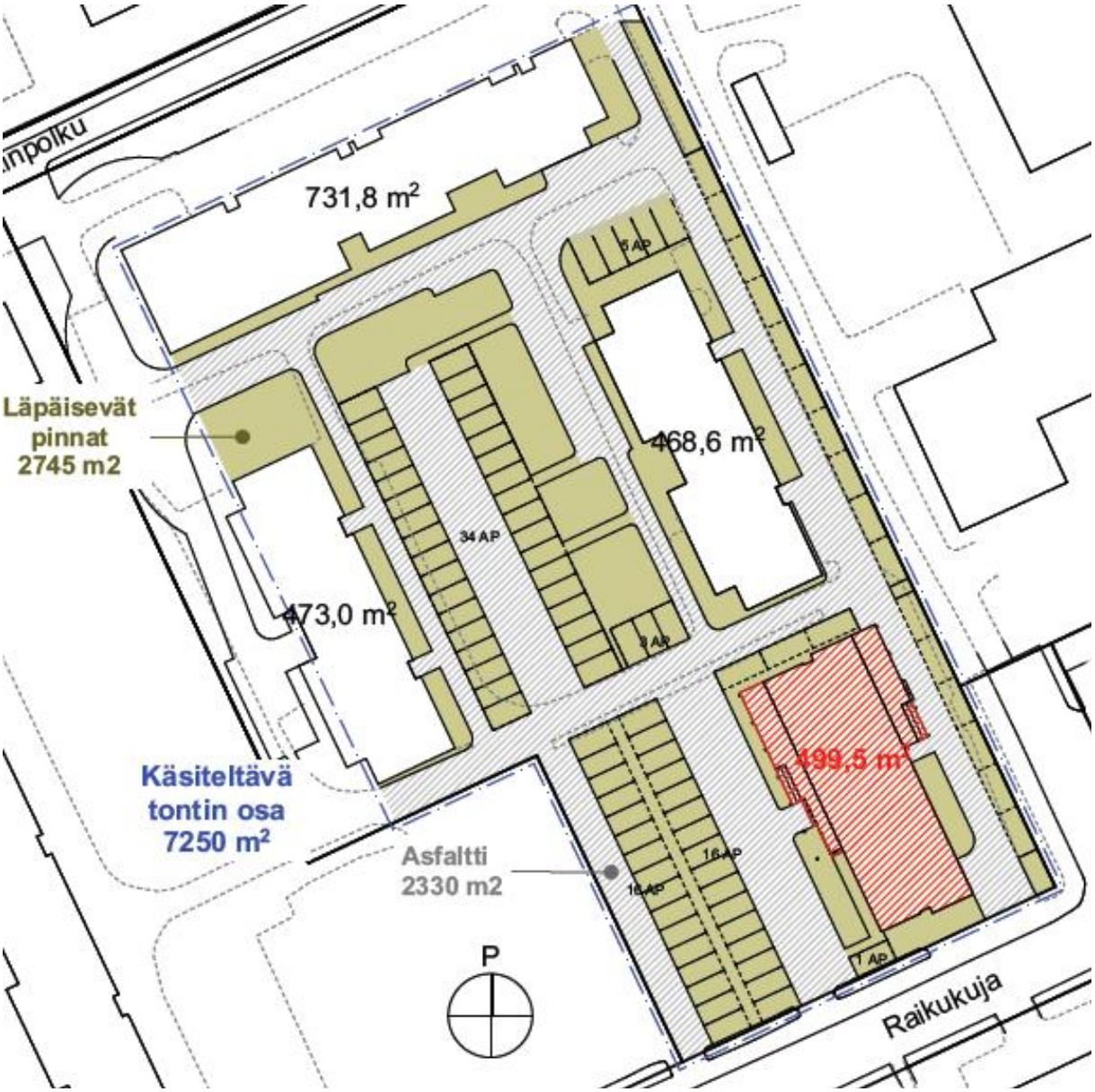
Raikukujalla on valmis vesihuoltoverkosto, johon uusi asuinrakennus liitetään. Yleistä vesihuoltoverkostoa ei tarvitse kaavamuutosta varten laajentaa, joten kaavamuutoksesta ei aiheudu vesihuollon osalta lisäkustannuksia kaupungille.



Vesihuollon esisuunnitelma. Elina Komulainen 23.2.2015

Tontilla muodostuvia hulevesiä tulee imeyttää tai viivyttää 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 tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. 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 m²
Käsiteltävä tontti	7250 m²
Vanhat rakennukset	1675 m²
Hulevesitarkastelun alue	**5575 m²**
Katto	500 m²
Asfaltoitu ala	2330 m²
Nurmi ja muu läpäisevä pinta	2745 m²

Tarvittava viivytystilavuus

Perusmitoitus [m³]	9 m³
Tulvamitoitus [m³]	27 m³
Sallittu tontilta poistuva virtaama [l/s]	25 m³

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 pienasuntoja, 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 eheytymistä. 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 kauppalaivureita.
• 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





ALUEJULKISIVU LOUNAASEEN



ALUEJULKISIVU KOILLISEEN



JULKISIVU LOUNAASEEN

JULKISIVU LUOTEESEEN



JULKISIVU KOILLISEEN

JULKISIVU KAAKKOON



Rakennusoikeudellinen kerrosala (US 250 mm)

kerros	kem²
1	15,0
2	355,5
3	355,5
4	355,5
5	355,5
Ullakkokrs.	-
yht.	1437,0

Porrashuoneen lisäkerrosala (15 m² ylittävä ala)

kerros	m²
1	42,5
2	26,5
3	26,5
4	26,5
5	26,5
Ullakkokrs.	38,5
yht.	187,0

Yhteistilojen lisäkerrosala

kerros	m²
1	324,5
2	-
3	-
4	-
5	-
Ullakkokrs.	117,0
yht.	441,5

Ulkoseinien lisäkerrosala

kerros	m²
1	13,5
2	13,5
3	13,5
4	13,5
5	13,5
Ullakkokrs.	9,0
yht.	76,5

Bruttoala

kerros	brm²
1	395,5
2	395,5
3	395,5
4	395,5
5	395,5
Ullakkokrs.	164,5
yht.	2142,0

Asuntojakauma

Tyyppi	kerros	hum²	kpl	yht. hum²
-	1	-	-	-
1h+kt+parvi	2	15,5	17	263,5
1h+kt+parvi	3	15,5	17	263,5
1h+kt+parvi	4	15,5	17	263,5
1h+kt+parvi	4	15,5	17	263,5
-	Ullakko	-	-	-
yht.			68	1054,0

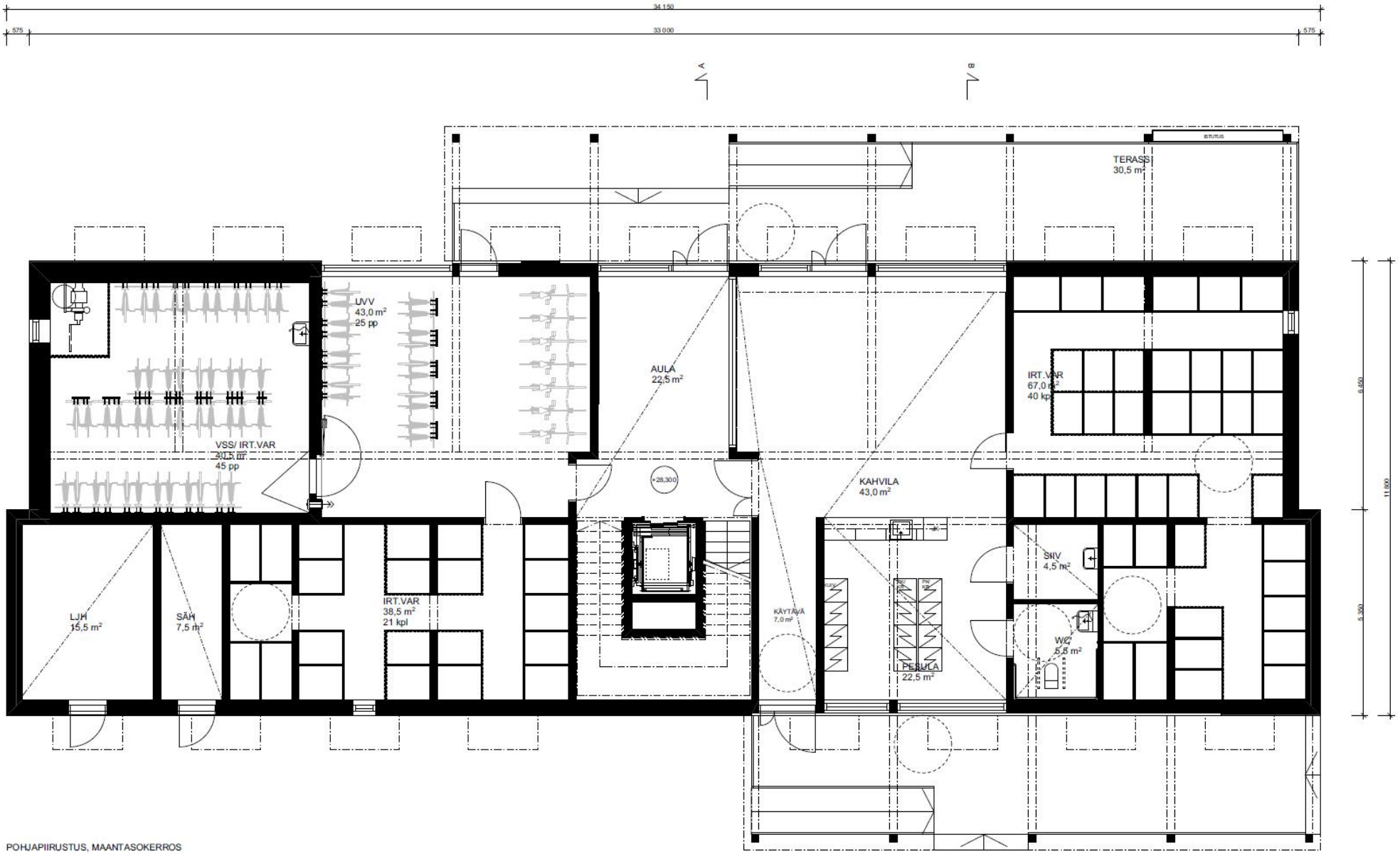
VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Sisänäkymä
24.2.2015
1

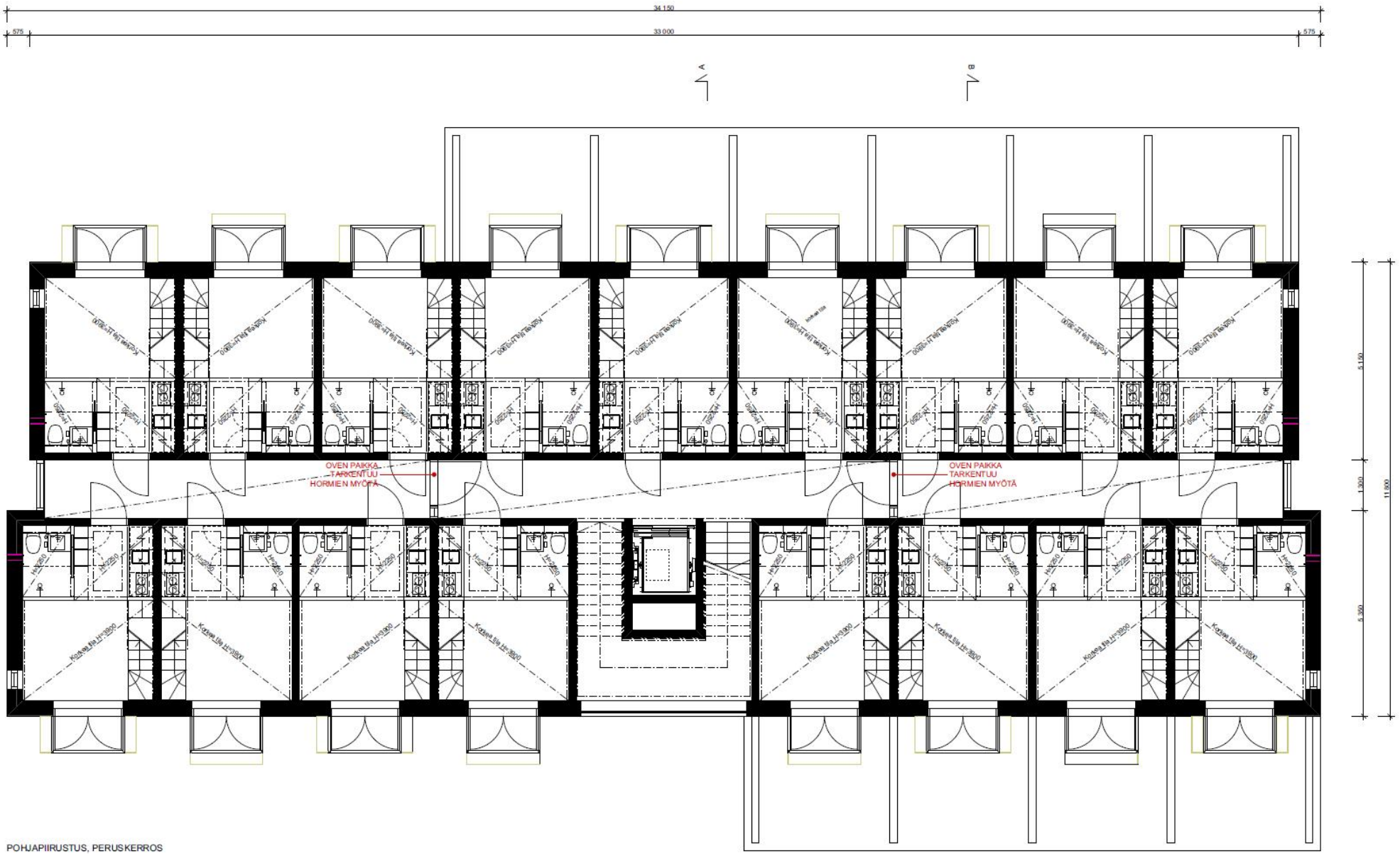


VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

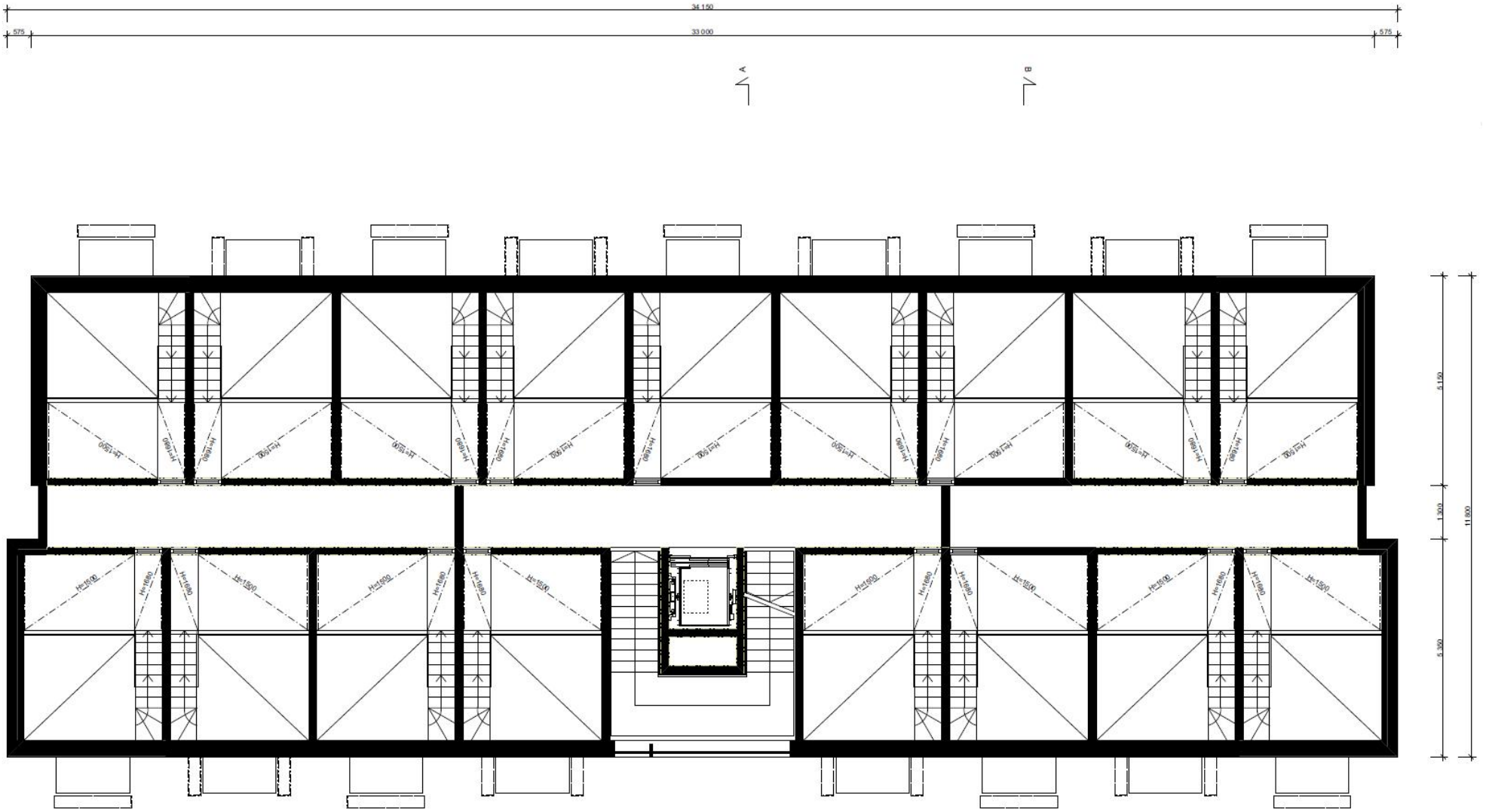
Raikukuja 4, SATO
Sisänäkymä
24.2.2015
2



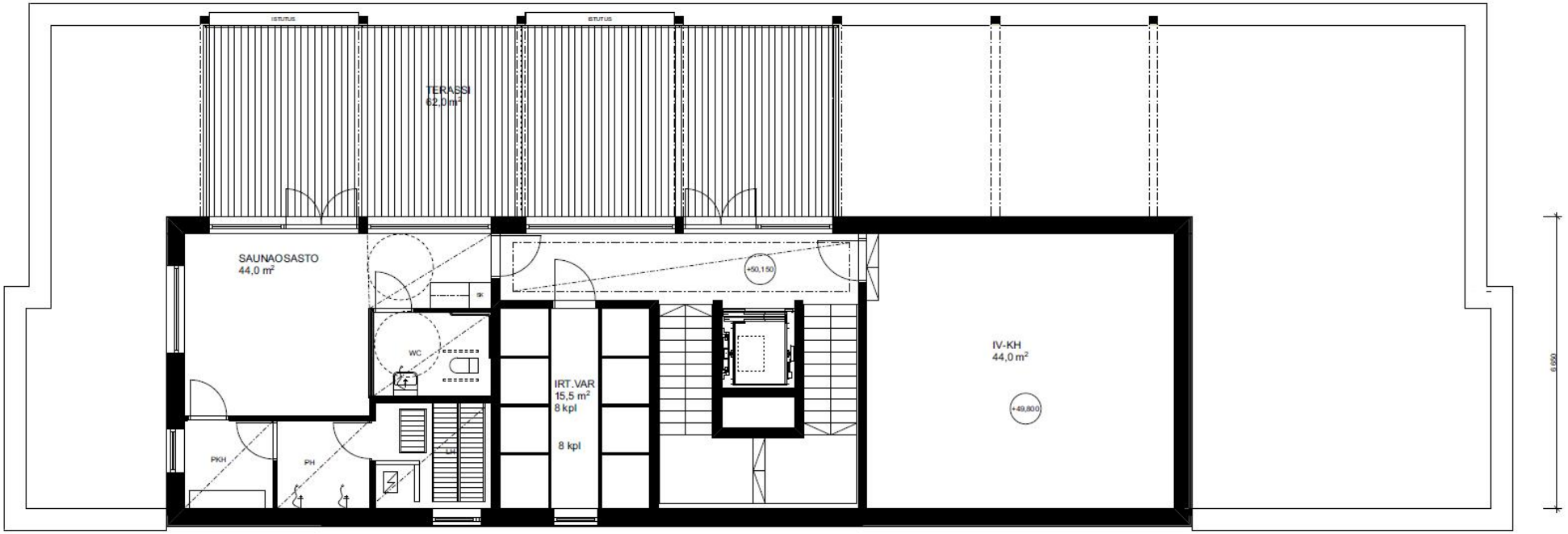
POHJAPIIRUSTUS, MAANTASOKERROS



POHJAPIIRUSTUS, PERUSKERROS

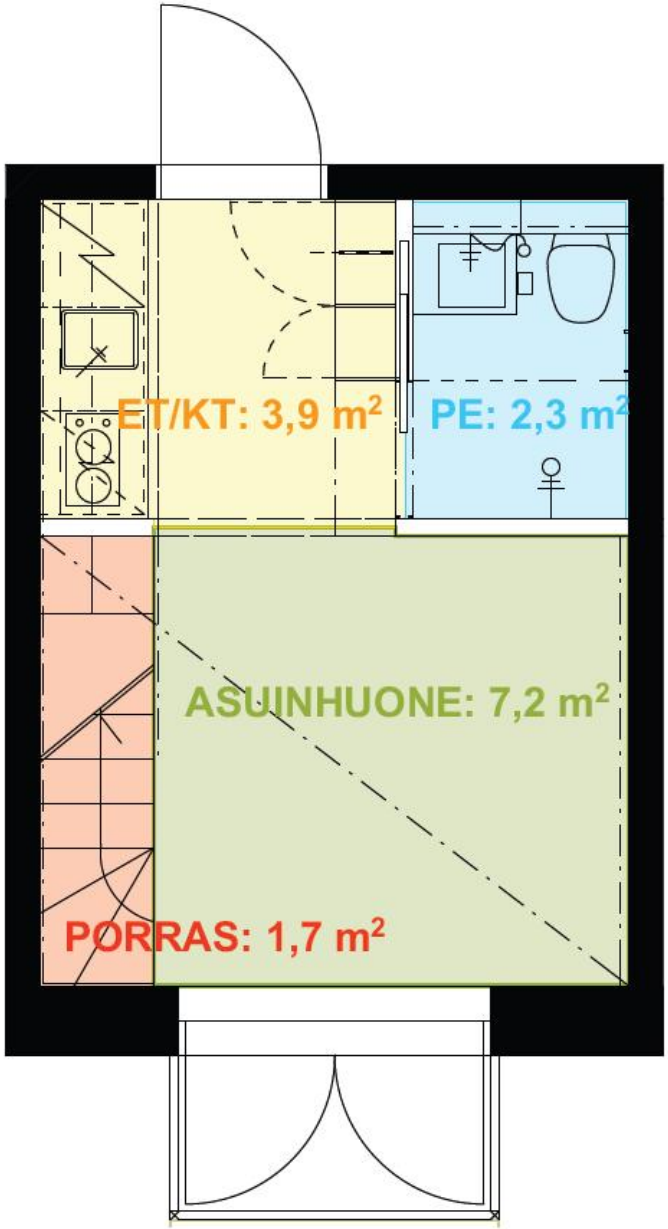


POHJAPIIRUSTUS, PARVIKERROS

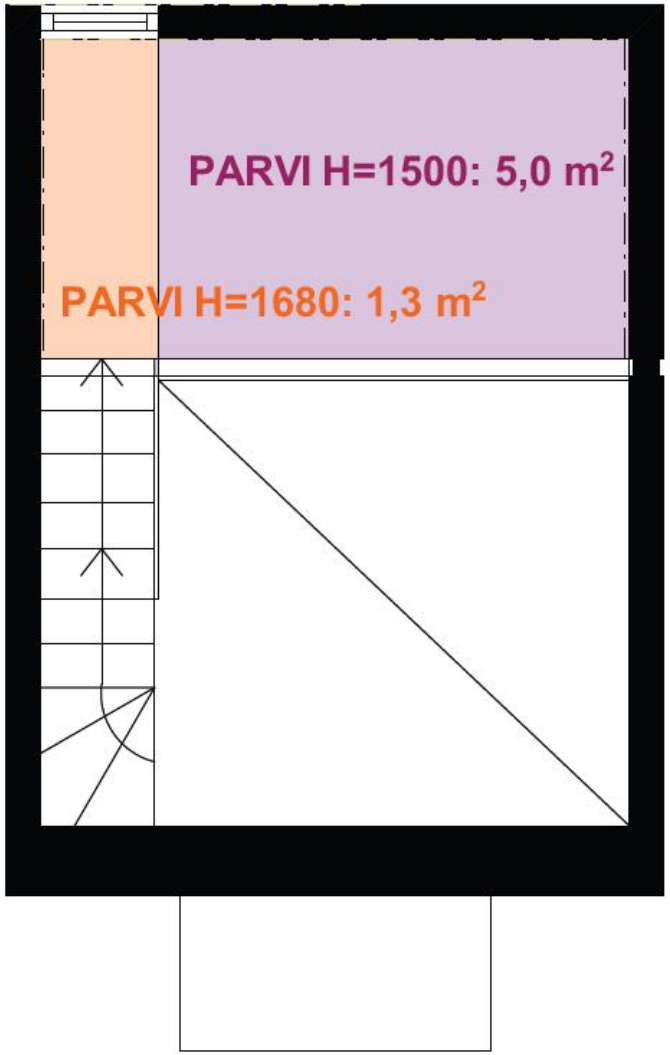


POHJAPIIRUSTUS, ULLAKKOKERROS

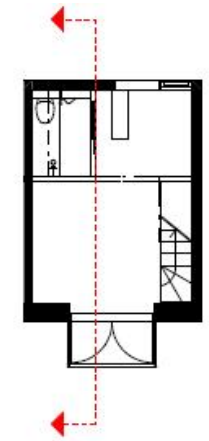
ASUNNON
TILOJEN PINTA-ALOJA

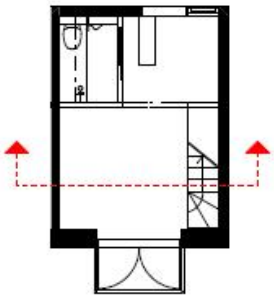


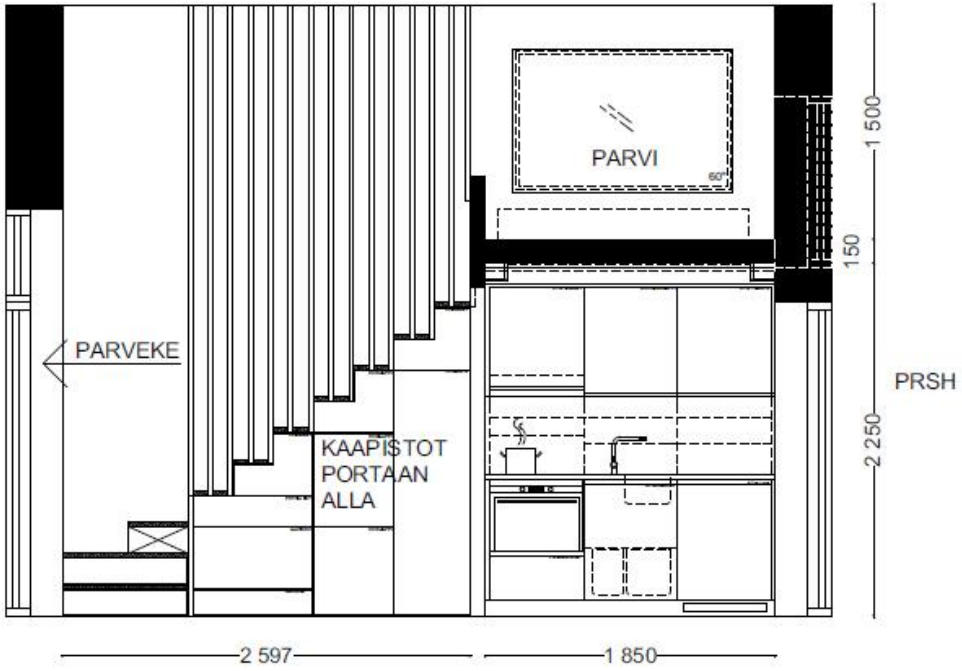
1. KERROS
HUONEISTOALA 15,5 M²

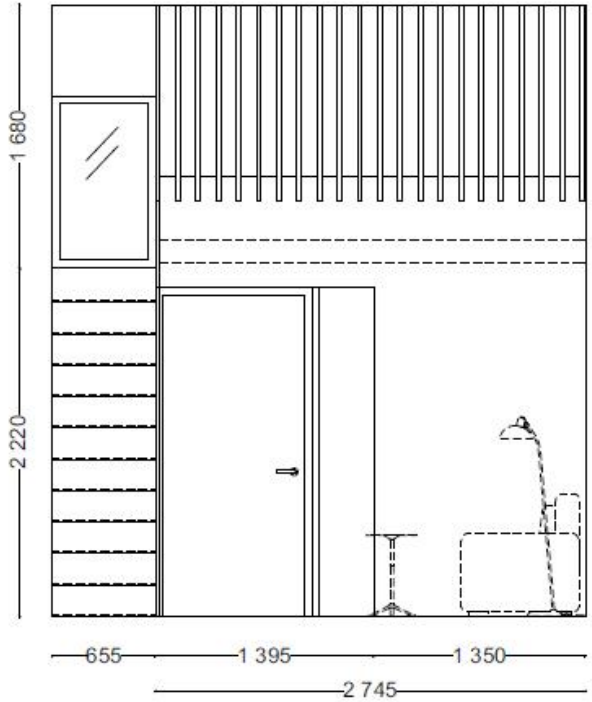


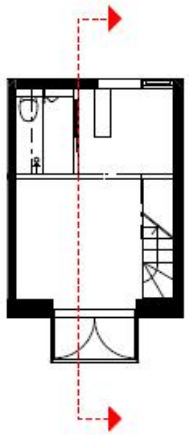
PARVIKERROS
PARVEN ALA 6,3M²

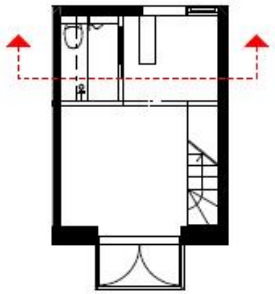


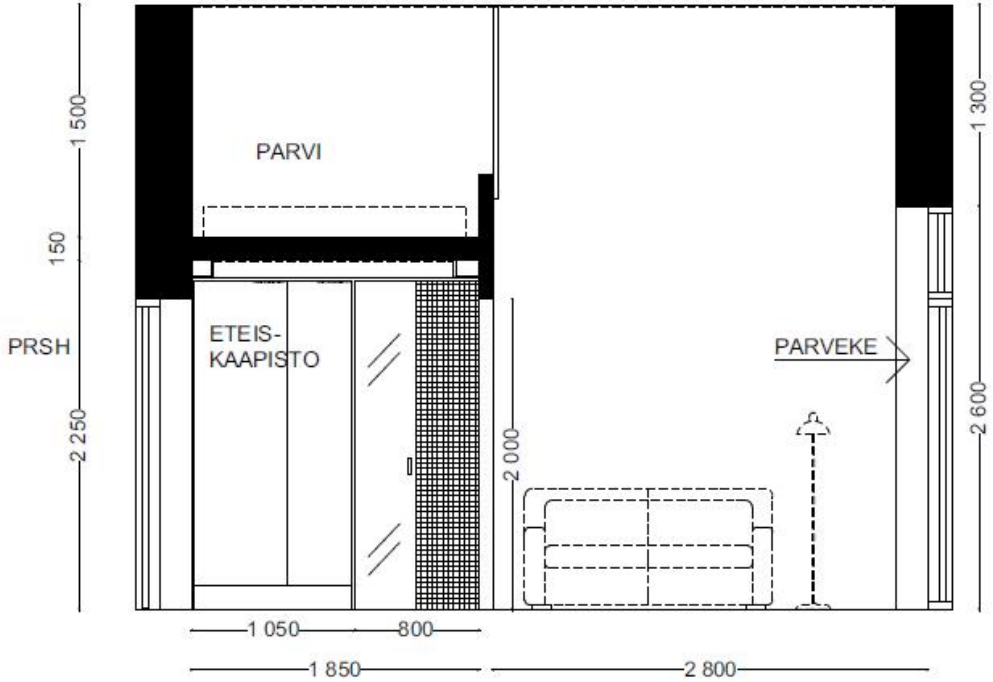


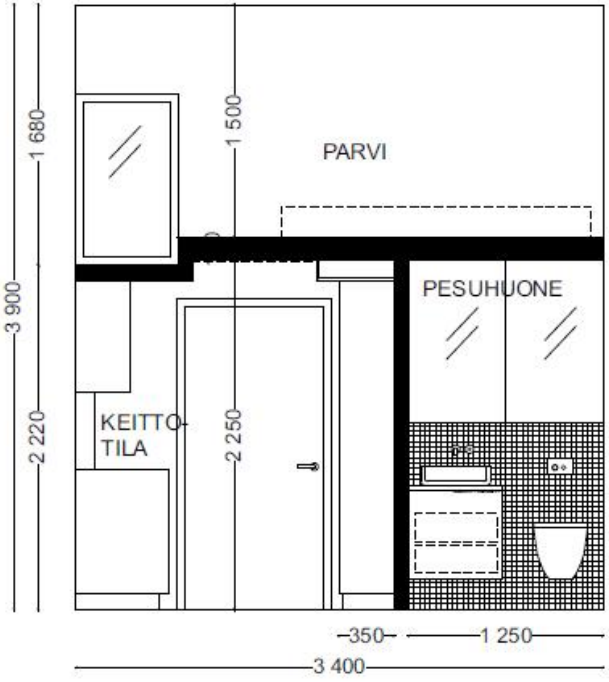

PARVI
PARVEKE
KAAPISTOT
PORTAAN
ALLA
1 500
150
2 250
PRSH
2 597
1 850


1 680
2 220
655
1 395
1 350
2 745






PARVI
PRSH
ETEIS-
KAAPISTO
PARVEKE
1 500
150
2 250
1 300
2 600
2 000
1 050
800
1 850
2 800


PARVI
PESUHUONE
KEITTO-
TILA
1 500
1 680
3 900
2 220
2 250
350
1 250
3 400



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



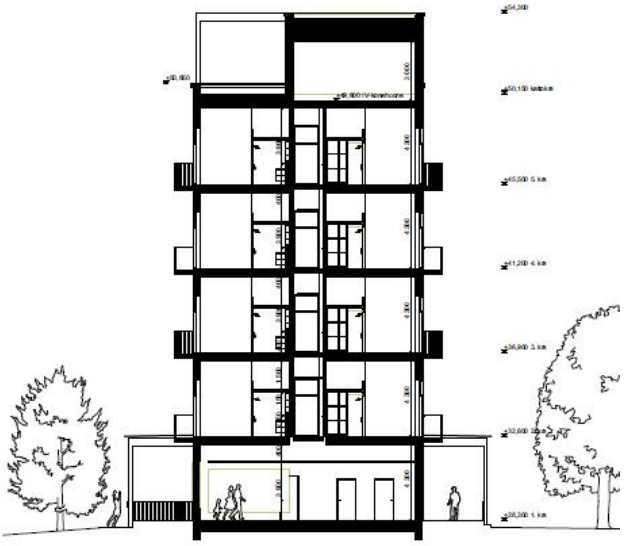
VUORELMA ARKKITEHDIT
www.arkki.com

Raikukuja 4, SATO
Porraskäytävänäkymä
24.2.2015

12



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B


Kukinpolku
VII
III
III
VI
N
ASF
34 AP
5 AP
10 AP
3 AP
3 AP
6 AP
16 AP
16 AP
1 AP
NURMIKIVI
KATTOTERASSI
KT
GRILLI
KT
JÄTE
P
PUU
ASFALTTI
NURMI
SORA/KIVEYS
RAKENNUS
VARJO
PENSAS
NURMIKIVI
PARVEKE
LAATOITUS
VANHA KULKUREITTI
PELASTUSTIE
NOSTOPAIKKA
TONTIN ALA ~8940 m²
Käsiteltävä ala ~7250 m²
AUTOPAIKKALASKELMA
Koko tontin poistuvat autopaikat 45 kpl
Uudet autopaikat 62 kpl
Paikkojen lisäys +17 kpl
UUDISRAKENNUKSEN PYSÄKÖINTI
Tontilla olevat vapaat paikat 9 kpl
Uudet paikat 17 kpl
Yhteensä 26 kpl
POLKYPYÖRÄPAIKAT
UUDISRAKENNUKSEN PYSÄKÖINTI
Ulkopaikat (15%) 10 kpl
Sisätiloissa olevat (85%) 60 kpl



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



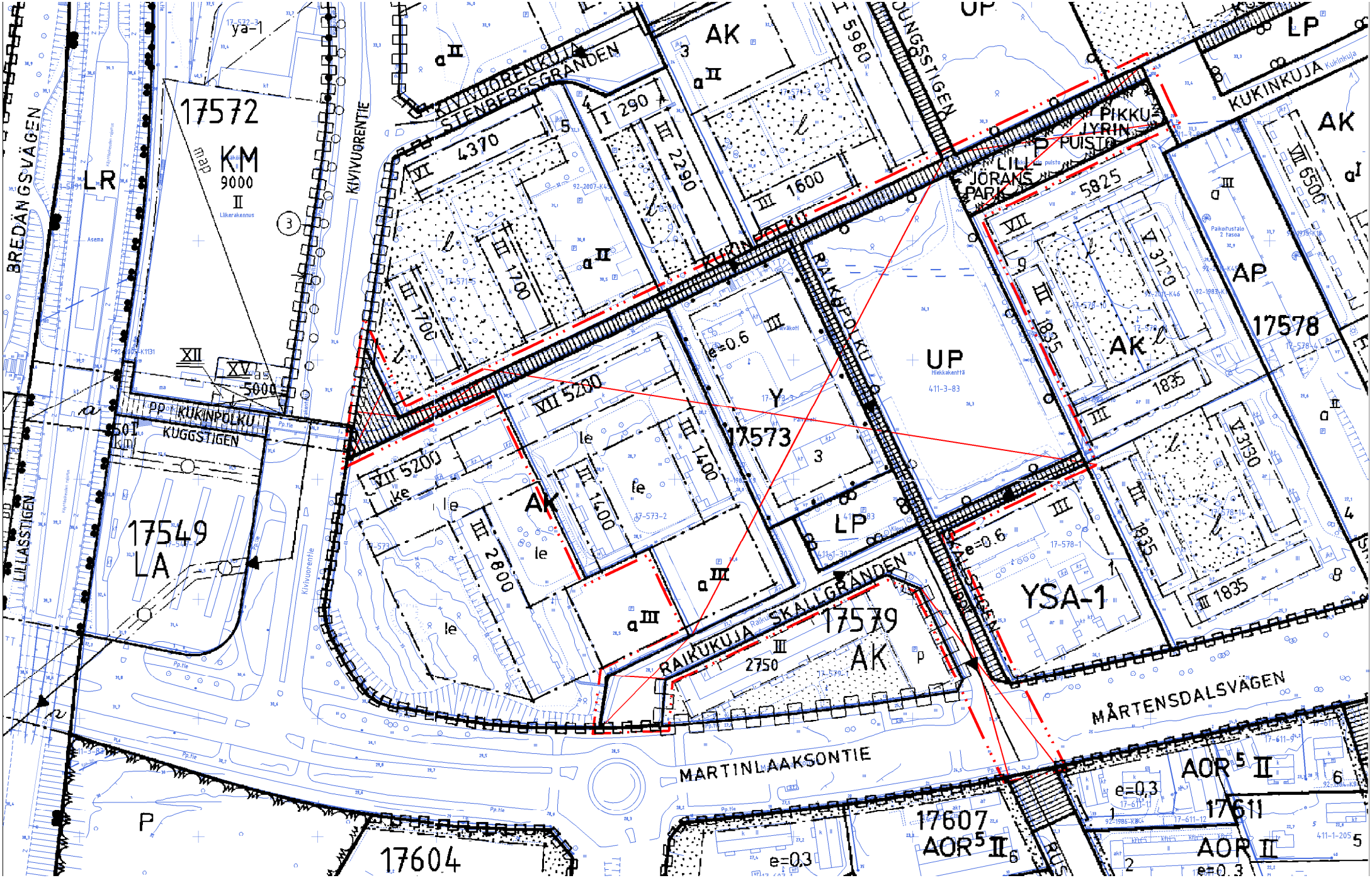
21.12. klo 12

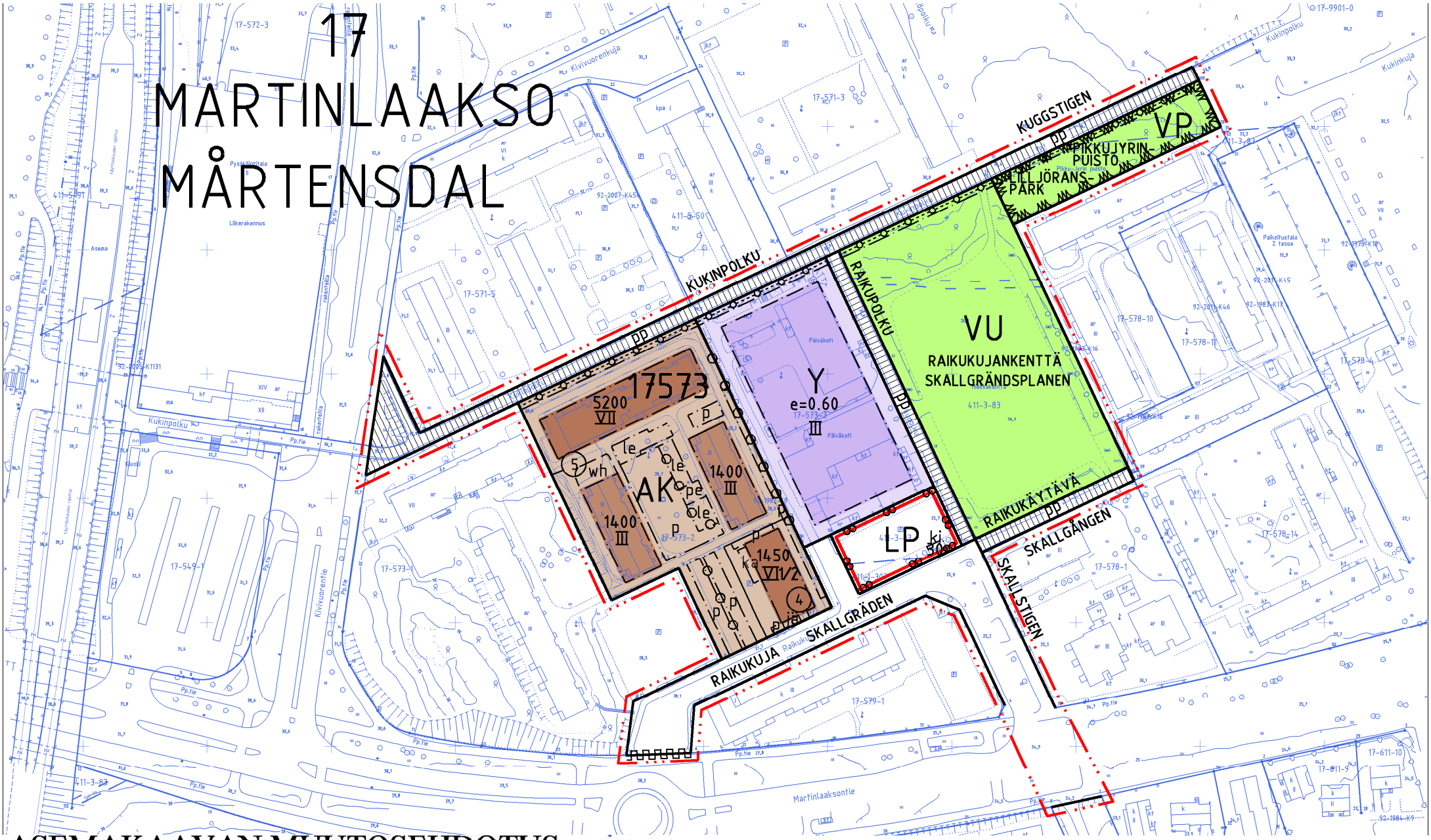


21.12. klo 15



21.12. klo 18


17572
KM
9000
II
Liikerakennus
LR
BREDÄNGSVÄGEN
KIVIVUORENTIE
KIVIVUORENKUJA
STENBERGSGRÄNDEN
AK
I 290
II 2290
III 1600
VI 4370
II 1700
II 1700
e=0.6
III
Y
17573
UP
Hiekkakenttä
411-3-83
KUNGSSTIGEN
RAIKUPOLKU
PIKKU-TYRIN PUISTO
LIL JORANS PARK
LP
KUKINKUJA
AK
VII 6500
AP
17578
AK 3120
III 1835
AK 3150
III 1835
III 1835
III 1835
YSA-1
VII 5825
XII
XV
as 5000
pp KUKINPOLKU
KUGGSTIGEN
501 kn
17549
LA
VII 5200
ke
le
II 1400
II 2800
17579
AK
III 2750
RAIKUKUJA
SKALLGRÄNDEN
MÅRTENSDALSVÄGEN
MARTINLAAKSONTIE
P
17604
17607
AOR 5 II 6
e=0.3
17611
AOR II
e=0.3
e=0.6
LILLASSTIGEN



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 75 150m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002257	16.3.2015	685490-91,684492,685492-93

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 17

MARTINLAAKSO

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 17573
sekä katu-, virkistys- ja liikennealueet.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 17573.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 17

MÅRTENSDAL

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 17573
samt gatu-, rekreations och Träfikområden.

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 17573.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
AK	Asuinkerrostalojen korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus.
	Uudisrakennuksen julkisivujen tulee olla länteen vaaleaa rappausta, 6. kerroksessa kuitenkin luonnonväristä puuta, ja itään ruukunpunaisen tiilen väristä rappausta.	Fasaderna i nybyggnaderna ska bestå mot väster av ljus puts, ändå i 6. våningen av naturfärg trä, och mot öster av krukröd tegelfärg puts.
	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.	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 avvikas av hinderslöshet och utrustning.
	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.	I nybyggnadens markplan ska det finnas kafé-, tvätteri- och motsvarande utrymmen som betjänar boendet samt tekniska utrymmenpå 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.
	Asunnoissa tulee olla parvekkeet.	Bostaderna ska ha balkonger.
	Hulevesiä on viivytettävä.	Dagvatten ska förhindras.
	Pihalla on oltava puita ja pensaita.	På gårdsplanen ska vara träd och buskar.
	Autopaikoilla on käytettävä nurmikiveä.	På bilplatserna ska användas grässten.
	Autopaikkoja on varattava vähintään 90 ap. Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.	Bilplatser ska reserveras minst 90 bp. Bilplatserna får placeras oberoende av tomtindelningen.
	Uudisrakennuksessa tulee varata polkupyöräpaikkoja vähintään 70 pp, joista vähintään puolet pitää olla säältä suojattuja.	I nybyggnaden ska minst 70 cykelplatser reserveras, varav åtminstone hälften ska vara väderskyddade.
	Katolle saa osin rakentaa teknisiä tiloja ja porrashuoneen kerrosluvun ja rakennusoikeuden estämättä.	På taket får delvis byggas tekniska utrymmen och trapphus utan hinder av våningstal och byggrätt.
	Porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan saa kussakin kerroksessa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi, jos porrashuone on luonnonvaloinen.	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.
	Asuntojen ja yhteistilojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Bostädernas och gemensamma utrymmens ljudisolering ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB.
	Pysäköintipaikat tulee nurmikivetä ja uudisrakennuksen edustan paikkojen väliin istuttaa puurivi. Puurivi tulee istuttaa isoksi kasvavista lehtipuista. Istutettavien taimien rungon ympäryksen on oltava vähintään10-12 cm. Puille tulee tehdä kantava kasvualusta, jota on vähintään 25 m² puuta kohden yhden metrin syvyisenä. Puille tulee asentaa runkosuojat ja maaritilät.	Parkeringsplatserna ska förses med gräsarmering och en rad med träd planteras mellan platserna framför nybyggnaden. Trädra- den ska beståav 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.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.	Kvartersområde för allmänna byggnader.
	Ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flygbuller ska vara minst 32 dB. 32 dB.
VP	Puisto.	Park.
VU	Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.	Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.
LP	Yleinen pysäköintialue.	Område för allmän parkering.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
④	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.
17	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
MART	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
17573	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
RAIKUKUJA	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
1450	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
VI(1/2)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä 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.
e=0.60	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.	
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pe	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa pergolan.	Riktgivande byggnadsyta där en pergola får placeras.
ki	Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskin.	Byggnadsyta där kiosk får placeras.
jä	Ohjeellinen rakennusala, jolle saa sijoittaa jätehuollon vaatimia tiloja.	Riktgivande byggnadsyta, på vilken utrymmen för sophämtning får placeras.
ka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa katoksen.	Byggnadsyta där ett skärmtak.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
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.
	TONTTIJAKO	TOMTINDELNING
	Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin 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

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	13.02.2015
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**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						

13 § Asemakaavamuutos 002256 ja tonttijaon muutos, 63. Viertola / Hernetie 1 / TLA

VD/8603/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/NIS/SRU

Hernetie 1 Viertolassa muuttuu liikerakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kaksi liike- ja toimistorakennusta puretaan 4–7 -kerroksisen asuintalon tieltä. Rakennusoikeus kasvaa 2 460 kerrosneliömetristä 6 000 kerrosneliömetriin, josta 200 on varattu liiketiloille. Uusia asuntoja tulee noin 90 kpl.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 63173, kaupunginosassa 63, Viertola.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 63173, kaupunginosassa 63, Viertola.

Tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 63173, kaupunginosassa 63, Viertola.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, Talvikkitien varressa, osoitteessa Hernetie 1. Viertolan kaupunginosaan kuuluvaa aluetta rajaa idässä Talvikkitie, etelässä Hernetie, lännessä Hernekuja ja pohjoisessa asuinkerrostalotontti.

Kaavan hakija
Kiinteistö Oy Katamaran.

Maanomistus
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola SRV:n konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokasta asuinaluetta (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille, mutta sille voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta Talvikkitien varren seitsemään. Rakennusoikeus kasvaa 2 460 kerrosneliömetristä 6 000 kerrosneliömetriin, josta 200 on varattu liiketiloille. Rakennusoikeuden lisäys on 3 540 k-m². Uudeksi tehokkuusluvuksi tulee e=1,58.

Matalahkot, kolmekerroksiset toimistorakennukset puretaan ja niiden tilalle rakennetaan 4–7-kerroksinen asuinkerrostalo. Rakennus rajaa korttelia kolmelta sivulta. Korkein, seitsemänkerroksinen osa sijoittuu Talvikkitien varteen. Hernetien suuntaan rakennus on kuusikerroksinen ja Hernekujan suuntaan nelikerroksinen. Katutasoon tulee liiketilaa Talvikkitien ja Hernekujan kulmaukseen. Pysäköinti hoidetaan korttelissa pihakannen alla. Sinne ajetaan Hernekujan kautta.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Palveluja ja asukkaita halutaan alueelle lisää. Naapurikorttelissa on käynnissä kaavamuutokset 002147 ja 002174.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 16.12.2014.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu tuottaa uutta asuntokerrosalaa (5 800 k-m2, n. 90 asuntoa).

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

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 13

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002256 sekä tonttijaon muutosehdotus, 63 Viertola / Hernetie 1,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015

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

002256 VIERTOLA

HERNETIE 1



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaava-karttaa nro 002256. Kaavoitus on tullut vireille 16.12.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

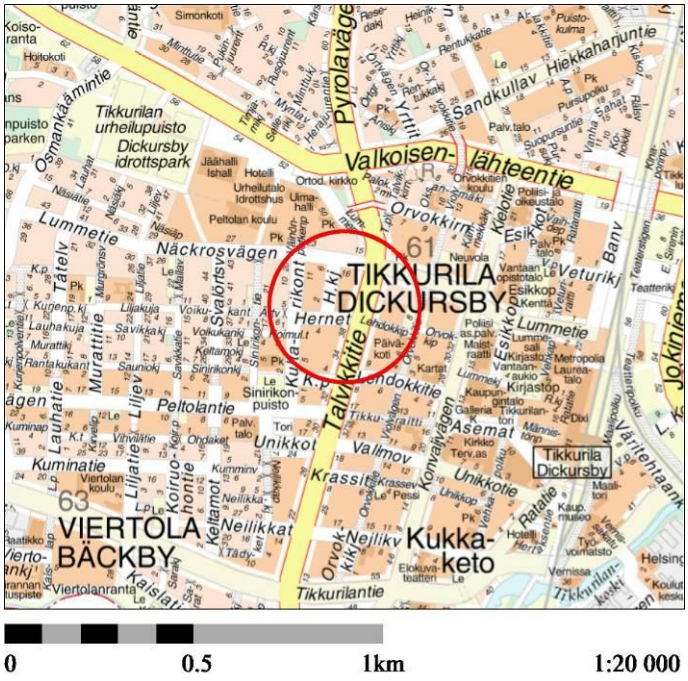
koskee osaa korttelista 63173 kaupunginosassa 63, Viertola.

(kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 63173, kaupunginosassa 63, Viertola).

Tonttijaon muutos:

koskee osaa korttelista 63173 kaupunginosassa 63, Viertola.

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustan tuntumassa, Talvikkitien varressa, osoitteessa Hernetie 1. Viertolan kaupunginosaan kuuluvaa aluetta rajaa idässä Talvikkitie, etelässä Hernetie, lännessä Hernekuja ja pohjoisessa asuinkerrostalotontti.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella. Matalahkot, kolmekerroksiset toimistorakennukset puretaan ja niiden tilalle rakennetaan 4–7-kerroksinen asuinkerrostalo.

Rakennus rajaa korttelia kolmelta sivulta. Korkein, seitsemänkerroksinen osa sijoittuu Talvikkitien varteen. Hernetien suuntaan rakennus on kuusikerroksinen ja Hernekujan suuntaan nelikerroksinen. Katutasoon tulee liiketilaa Talvikkitien ja Hernekujan kulmaukseen. Pysäköinti hoidetaan korttelissa pihakannen alla. Sinne ajetaan Hernekujan kautta.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 800 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 200k-m^2.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,38 ha, joka on kaikki asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 2 460:sta 6 000 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 1,58.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Kiinteistö Oy Katamaranin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2014. Kaavamuutos oli kevään 2015 työohjelmassa numerolla 002256.
- Kaavoitus tuli vireille 16.12.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 26.1.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhdeksän.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus muuttuu liikerakennusten korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK. Kerrosluku nousee nykyisen kaavan kolmesta Talvikkitien varren seitsemään. Hernetiellä kerrosluku on kuusi ja Hernekujalla neljä. Rakennusoikeus kasvaa 2 460 kerrosneliömetristä 6 000 kerrosneliömetriin, josta 200 on varattu liiketiloille. Rakennusoikeuden lisäys on 3 540 k-m². Uudeksi tehokkuusluvuksi tulee e=1,58. Pysäköinti sijoittuu pääosin pihakannen alle, jonne ajetaan Hernekujan suunnasta.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja aluetta rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Palveluja ja asukkaita halutaan alueelle lisää. Naapurikorttelissa on käynnissä kaavamuutokset 002147 ja 002174. Asuinkerrostalojen korttelialueeksi muutettavien alueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 26 000 kerrosneliömetriä.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille. Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsireunaan, Viertolan kaupunginosan puolelle.

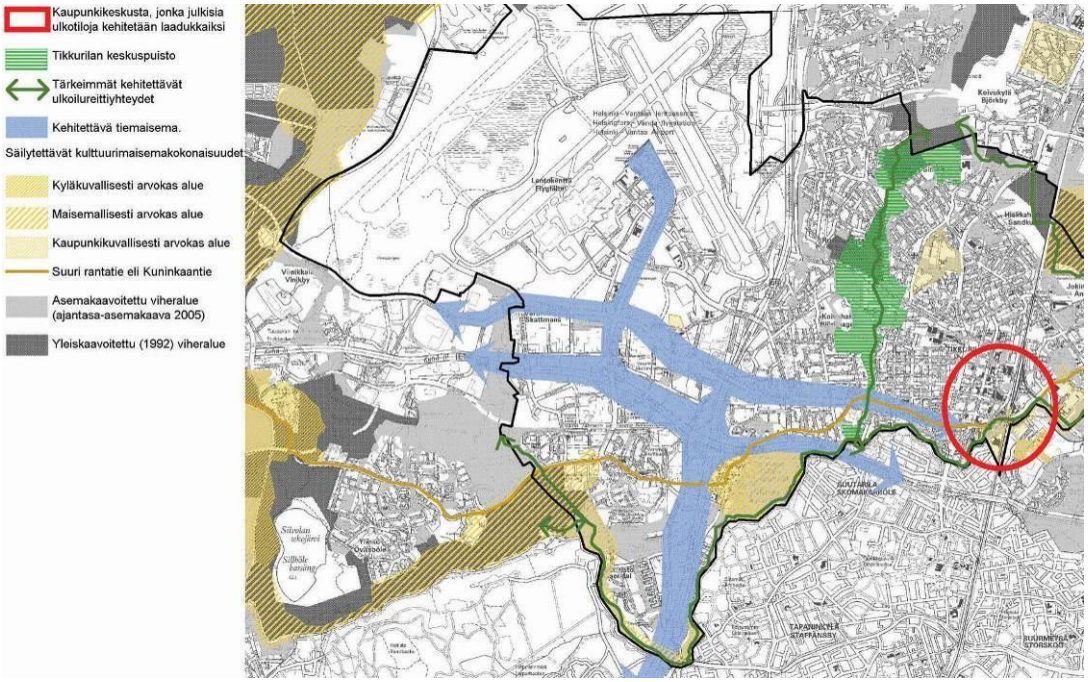
Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

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

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Maaperä

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 vaihettuvat siltin ja hiekan kautta kalliopintaa peittävään moreeniin.

Pohjaveden painetaso vaihtelee alueen pohjoisosassa tasovälillä noin +14,3...+14,8 ja alueen eteläosassa +13,0....+13,4. Pohjaveden voidaan arvioida nykyisellään olevan noin 0,5-1,5 metriä alkuperäistä tasoaan alempana.

Rakennettavuus ja perustamisolosuhteet

Rakennusten perustamistapana tulee kyseeseen lähinnä paaluperustus. Kunnallistekniset rakenteet ja liikennöitävät piha-alueet saattavat edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä varsinkin paksuimpien savikerrosten alueella. Luonnontilaista tasoaan alempana olevasta pohjavedenpinnasta johtuen maapohja saattaa olla painuvassa tilassa jo ilman lisäkuormitustakin, mikä tulee ottaa huomioon maanvaraisia rakenteita suunniteltaessa.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Viertolan väkiluku on ollut kasvussa pitkään, joskin väestönkasvun huippuvuodet sijoittuvat 1980-luvulle. Vuoden 2014 alussa asukasluku oli 6 159.

Tikkurilassa asui vuoden 2014 alussa 5 211 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena 2000-luvun puolella. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 39 473 henkeä, missä on kasvua noin 3 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan keskustan länsireunaan, Talvikkitien varteen. Hallinnollisesti se sijoittuu pientalovaltaisen Viertolan alueelle. Vanhempi 1950-luvulla rakentunut pientaloalue on väistynyt 1980-luvulla rakennettujen asuin- ja toimistorakennusten tieltä. Talvikkitie on nelikaistainen pohjois-eteläsuuntainen pääkatu, joka ei saa riittävää tukea sitä reunustavista matalista kerrostaloista. Katutila on leveä ja jää löysäksi ja hahmottomaksi autoliikenneympäristöksi. Alueen korttelit on perinteisesti rakennettu

väljästi, pysäköinti on sijoittunut maantasoon. Rakennukset ovat kaksi–kolmekerroksisia. Folkhälsanin talo Peltolantorin kupeessa on korkeimmillaan kuusikerroksinen.

Naapurikortteli Hernetien eteläpuolella on muuttumassa umpikorttelimaiseksi, tehokkaaksi kaupunkikorttelіksi, joka rajaa katutilaa napakasti ja jossa kivijalkaan sijoittuu kauppoja.

Kaava-alueella on kaksi kolmekerroksista toimistorakennusta, jotka ovat valmistuneet vuonna 1978 ja 1982. Purettavaksi esitetyistä rakennuksista vanhempi sisältyi rakennusperintökohteiden luetteloon, luokituksella B, joka tarkoitti inventoinnin olevan kesken. Kaupunginmuseo ilmoitti kuulemisvaiheessa rakennuksen kulttuuriympäristöarvojen olevan vaatimattomia ja se poistetaan luettelosta.

Asuminen

Kaava-alueella ei ole asuntoja.

Palvelut ja työpaikat

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

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Läheisyydessä on myös ravintoloita. Kauppakeskus Dixin avaaminen tammikuussa 2015 lisää keskustan kaupallisia palveluja.

Virkistys

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

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu: etelässä on Hernetie ja lännessä Hernekuja, jonka kautta ajetaan tontille. Itäpuolen Talvikkitie yksi Tikkurilan pääkaduista.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Peltolantien ja Lummetien varrella. Tikkurilan matkakeskukseen on noin 800 metrin kävelymatka.

Talvikkitiellä on viherkaistoin ajoradoista erotetut jalankulku- ja pyörätiet kadun molemmilla puolella. Talvikkitie on osa valtakunnallista pyörämatkailureitistöä ja toimii myös tärkeänä seudullisena ja Vantaan sisäisenä pyöräily-yhteytenä. Hernetiellä ja Hernekujalla on jalkakäytävät katujen molemmilla reunoilla

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi.

Vedenjakelu

Kaava-aluetta palveleva vedenjakeluverkko on rakennettu. Vesijohto sijaitsee Hernetiellä kaava-alueeneteläpuolella. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja LW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 m.

Jätevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun jätevesiverkoston piirissä. Jätevesiviemäri sijaitsee Hernetiellä kaava-alueen eteläpuolella. Alueen jätevedet johdetaan Suutarilan jätevedenpumppaamolle, josta vedet johtuvat lopulta Helsingin puolella Viikinmäen jätevedenpuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alue on rakennetun hulevesiverkoston piirissä. Alueelta muodostuvat hulevedet johdetaan Hernetien ja Talvikkitien hulevesiviemäriin, joka päätyy lopulta Keravanjokeen. 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..

Kaukolämpö

Kaukolämpöputket sijoittuvat Hernetielle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on katujen reunassa, kaava-alueen ympärillä. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia tarvitsee muuntamotilan rakennuksen Hernetien puoleisesta osasta.

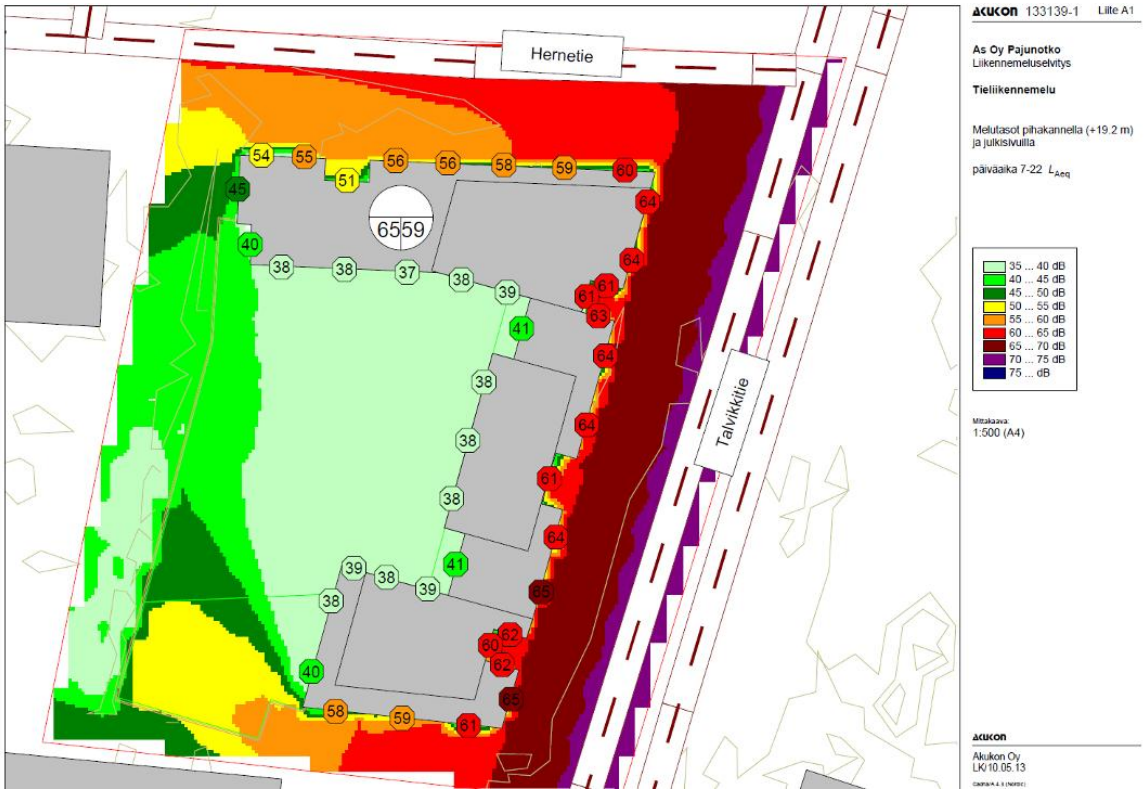
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔLA on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

Akukon Oy:n laatiman meluselvityksen ohjeet melun torjunnalle ovat seuraavat: Talvikkitien puoleisella julkisivulla, jossa lasketut melutasot ovat enintään 65dB, voidaan käyttää Δ_{LA} =35 dB vaatimusta. Rakennuksen kulmahuoneisiin tulee käyttää samaa vaatimusta. Muilta osin pohjoiseen ja etelään näyttävillä julkisivuilla riittää Δ_{LA} =30 dB vaatimus. Muilla julkisivuilla, joille kohdistuvat melutasot on alle 55 dB, ei tarvitse asettaa erityistä äänitasoerotusvaatimusta.



Kaavamuutokseen 002174 tehty melutarkastelu, jonka tulokset ovat sovellettavissa myös Hernetien toiselle puolelle. Tieliikenteen meluselvitys, Akukon Oy

Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

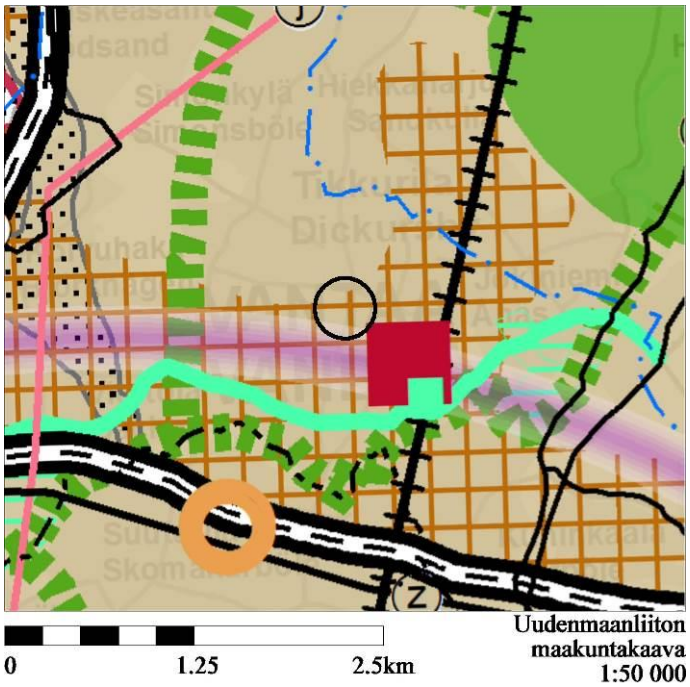
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

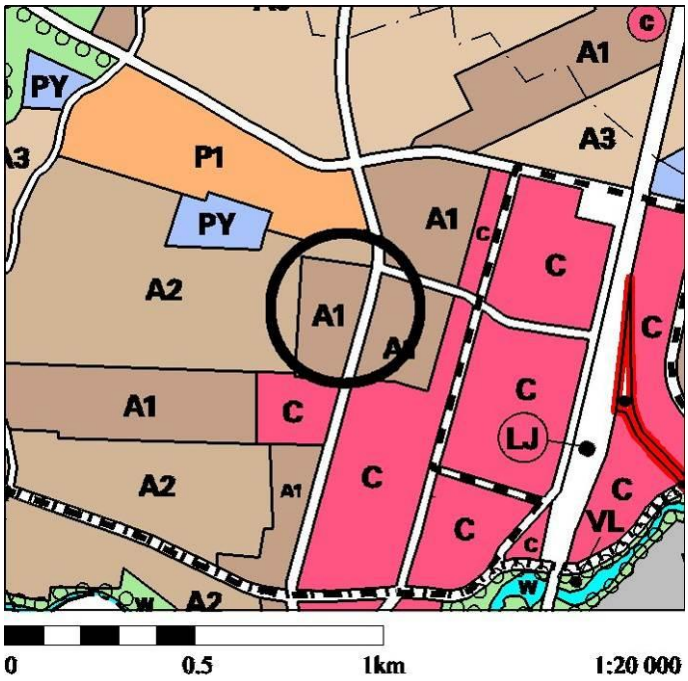
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11. 2006) suunnittelualue on Tikkurilan keskustatoimintojen alueen lähituntumassa, taajamatoimintojen alueella ja kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeellä.

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

Yleiskaava



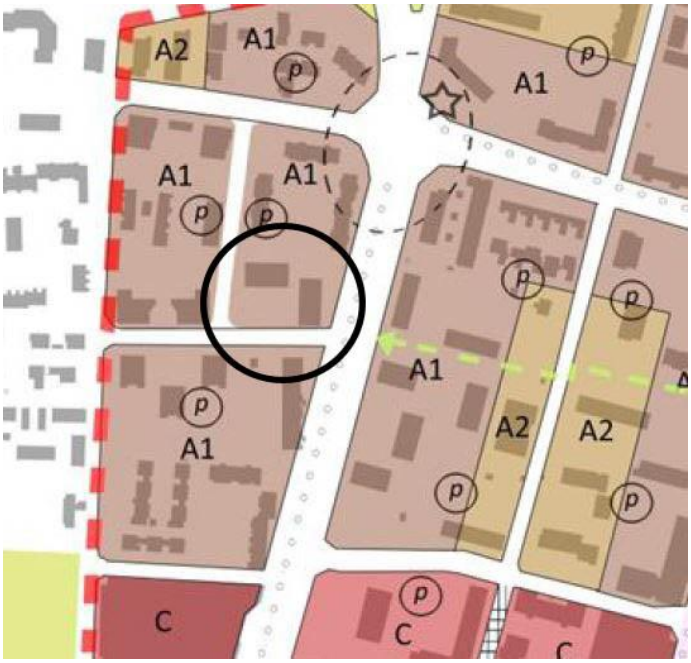
Yleiskaavassa alue on tehokasta asuinaluetta (A1). Alue varataan ensisijaisesti asuinkerrostaloille, mutta sille voidaan sallia myös asuinympäristöön soveltuvia työpaikkoja.

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Tikkurilan keskustan kaavarunko



Alue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi, merkinnällä A1. Talvikkitie on osoitettu pääkaduksi, jolla on katupuita.

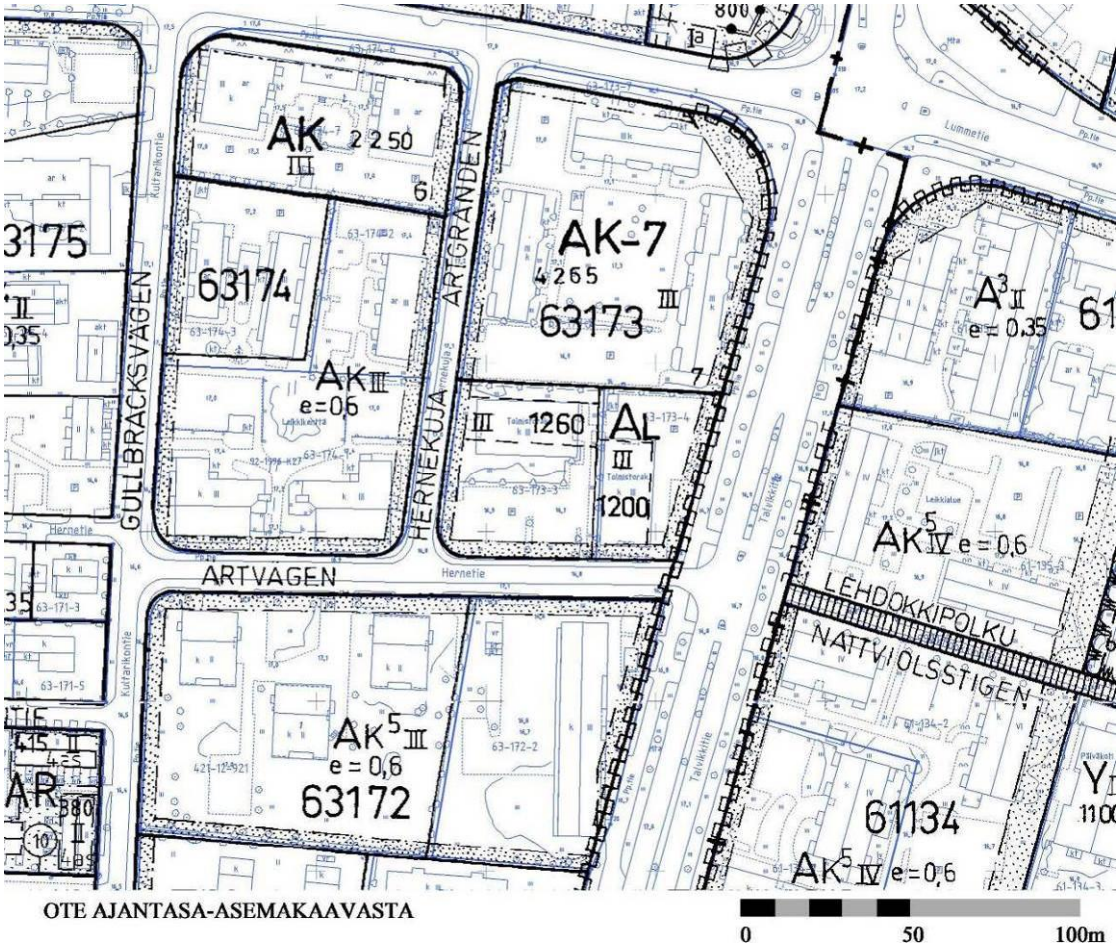
Korttelin Talvikkitien puoleinen katujulkisivu on määritelty kaupunkikuvallisesti vaativaksi julkisivuksi ja kaupalliseksi julkisivuksi, jonka katutasojulkisivusta vähintään 40 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014 ja se on hyväksytty kaupunginhallituksessa 26.1.2015 kaavoituksen valmisteluaineistoksi.

Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava on Tikkurila - Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Alueelle on tehty asemakaavan muutokset 000072 (SM 9.3.1977) ja 000165 (SM 10.10.1980). Niissä suunniteltava alue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle on saanut rakentaa enintään kolmeen kerrokseen. Rakennusoikeutta on osoitettu kahdelle rakennusalalle yhteensä 2 460 kerrosneliömetriä.

Hernetien eteläpuolelle on vireillä asemakaavamuutokset 002147 ja 002174, joissa alueen maankäyttöä tehostetaan ja matala rakennuskanta korvautuu korkeammalla.



4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Katamaranin jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 3.10.2014. Kaavamuutos oli kevään 2015 työohjelmassa numerolla 002256. Kaavoitus tuli vireille 16.12.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 16.12.2014 työnumerolla 002256. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 26.1.2015 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin yhdeksän. Mielipiteensä jättivät Museovirasto, Vantaan kaupunginmuseo, As Oy Hopeakuusi (Kultarikontie 11), HSL ja HSY, joilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoshankkeeseen. Liikennesuunnittelun kannanotossa pyydettiin ottamaan huomioon Talvikkitien liikennemelu ja liikenteen päästöt. Vantaan Energia halusi, että muutoksessa huomioidaan kaukolämpöputkien ja maakaapeleiden sijainti sekä Hernekujan varteen tarvittava muuntamotila. Jaana Ahlbäckin mielestä Talvikkitien länsipuoli tulisi pitää 3–4 –kerroksisina. Myös As Oy Orvokkipuisto (Talvikitie 51) oli sitä, että seitsemän kerroksinen rakentaminen ei sopeudu ympäristön rakennuksiin, varjostaa ja lisää liikennettä ja meluhaittoja.

Kaavatyötä esiteltiin noin 50 hengen yleisölle Tikkurilan kirjastossa 3.12.2014.

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013. Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia esiteltiin 9.4.2013 valtuustosalissa. Tilaisuuteen otti osaa toista sataa asukasta. 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

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat 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 suositaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:</u>

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

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

- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

<u>Tikkurilan kaupunkikuva 2012–2030 (Kala 26.11.2012)</u>

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Tontin maankäytön suunnittelu käynnistyi Kiinteistö Oy Katamaranin aloitteesta. Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n laatimat luonnokset perustuivat pitkälti umpikortteli- ja kansipiharatkaisuun. Samaa periaatetta on noudatettu Hernetien eteläpuolisessa korttelissa kaavatöiden 002147 ja 002174 yhteydessä.

Arkkitehtitoimiston tekemissä suunnitelmissa pysäköinti sijoittuu kokonaan pihakannen alle. Talvikkitien ja Hernetien kulmaukseen sijoittuu pieni aukio ja sen reunaan liiketilaa. Rakennukset muodostavat Talvikkitien suuntaan tiiviin melumuurin, joka estää katumelun leviämisen korttelin keskelle. Ratkaisun etuna on myös avara ja vehreä sisäpiha asumisviihtyvyyttä luovana tekijänä.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tiivis katutilan rajaus, laadukas arkkitehtuuri ja kevyen liikenteen ympäristö, rakenteellinen pysäköinti sekä katutason palvelut ovat kaavarungon asettamia vaatimuksia korttelin suunnitelmille.

Talvikkitien puoli täydentyy yhtenäiseksi talomuuriksi, joka estää liikennemelun kantautumisen korttelipihalle. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Kannelle istutetaan pensaista ja pienistä puista vehreä oleskelupiha.



Näkymä idästä. Uuden rakennuksen 7-kerroksinen osa on ympäristöään korkeampi, mutta tilanne muuttuu, kun Hernetien eteläpuoli rakennetaan käynnissä olevien kaavamuutosten mukaisesti.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan kolmekerroksisen liikerakennusten korttelialueen (AL) käyttötarkoitus asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa katutasoon sijoittuu kivijalkaliiketilaa. Rakennusoikeus kasvaa ja kerrosluku nousee kolmesta enimmillään seitsemään. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alaiseen autohalliin, jonne ajetaan Hernekujan kautta.

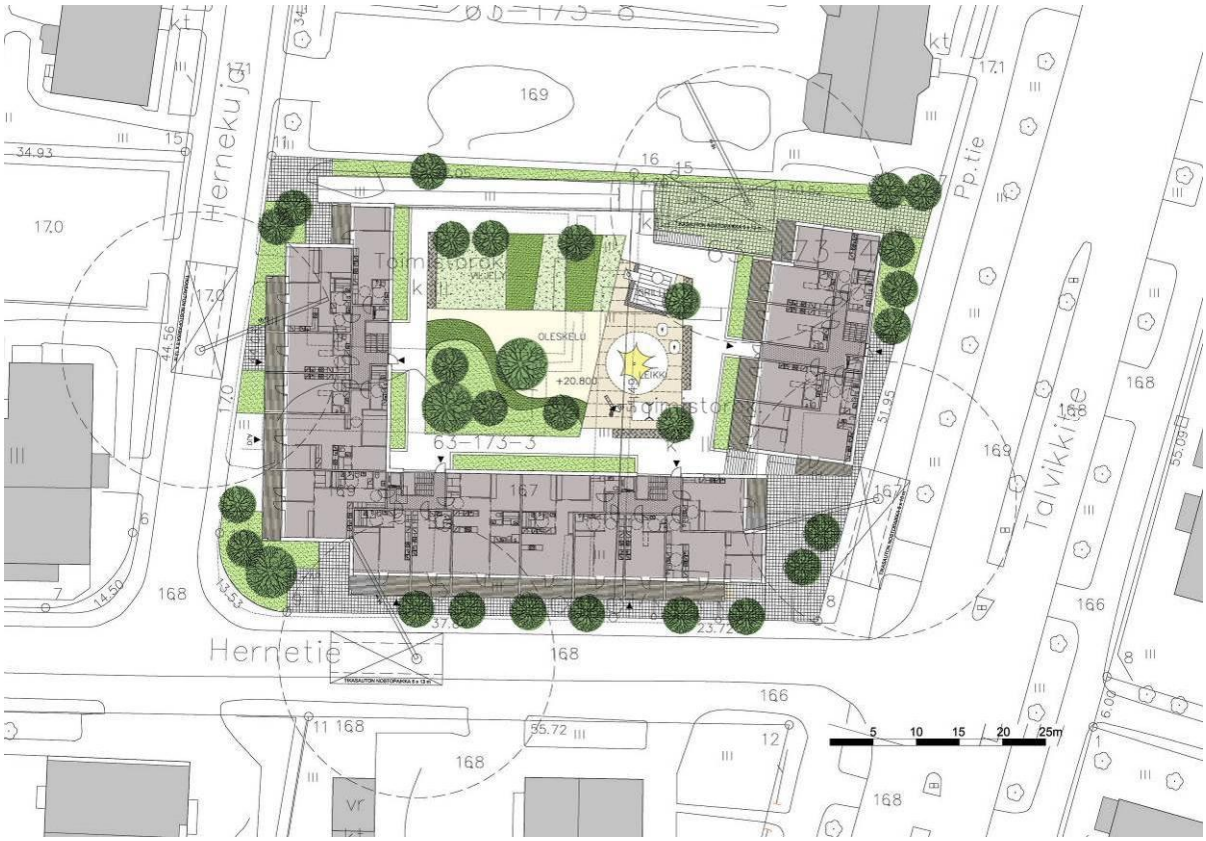
5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,38 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 6 000 k-m^2. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 800 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 200 k-m^2. Tehokkuusluku e=1,58.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm^2

1 ap/ 50 k-m^2 myymälä- ja palvelutilat

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.



Asemapiirros, Arkkitehtitsto Hannu Jaakkola Oy.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa Talvikkitien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti vaativiksi. Kadun varsi sijoittuu myös heikommalle kaupalliselle julkisivulle.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennus rajaakorttelia kolmelta sivulta. Hernetien suuntaan rakennus on kuusikerroksinen ja Hernekujan suuntaan nelikerroksinen. Korkein, seitsemänkerroksinen osa sijoittuu Talvikkitien varteen, jossa se muodostaa tehokkaan rajauksen leveälle ja jäsentymättömälle katutilalle. Piha saadaan suojattua liikenteen melulta ja hiukkaspäästöiltä. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Pihakansi istutetaan pienillä puilla ja pensailla vehreäksi oleskelualueeksi.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 800 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 200 k-m^2. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 6 000 k-m^2, mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Talvikkitien varressa vähintään 170 kerrosneliötä tulee olla liike- ja myymälätilaa.

Kadunvarsien julkisivut on pääosin oltava rapattuja tai paikallaan muurattuja. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettuja ja värikylläisiä. Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla vähintään 4m. Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä

julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Uusia kerrostaloasuntoja tulee noin 90 kappaletta arviolta noin 150 uudelle asukkaalle.

Yhdyskuntarakenne

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan reunaan, vilkkaan pääkadun varteen. Ratkaisu edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkillisesti ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkuraitista.



Kaupunkikuva

Ratkaisu toteuttaa Tikkurilan keskustan kaavarungon ideaa, jossa Talvikkitien julkisivu on arvotettu kaupunkikuvallisesti vaativaksi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty muurattu tiili tai rappaus. Julkisivuvärityksen tulee olla murrettua ja värikylläistä. Kaava vaatii liiketilat toteutettavaksi Talvikkitien puolelle ja ne tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Tilojen korkeus on noin 4 metriä. Samoja määräyksiä vaaditaan tärkeimmiltä kadunvarsijulkisivuilta myös ympäröivissä kaavamuutoksissa, mikä tuo alueelle kaivattua yhtenäisyyttä ja rikastaa katutason visuaalista ilmettä.



Talvikkitien puoleinen julkisivu (kaavamuutos 002174), Arkkit.tsto HMV Oy.



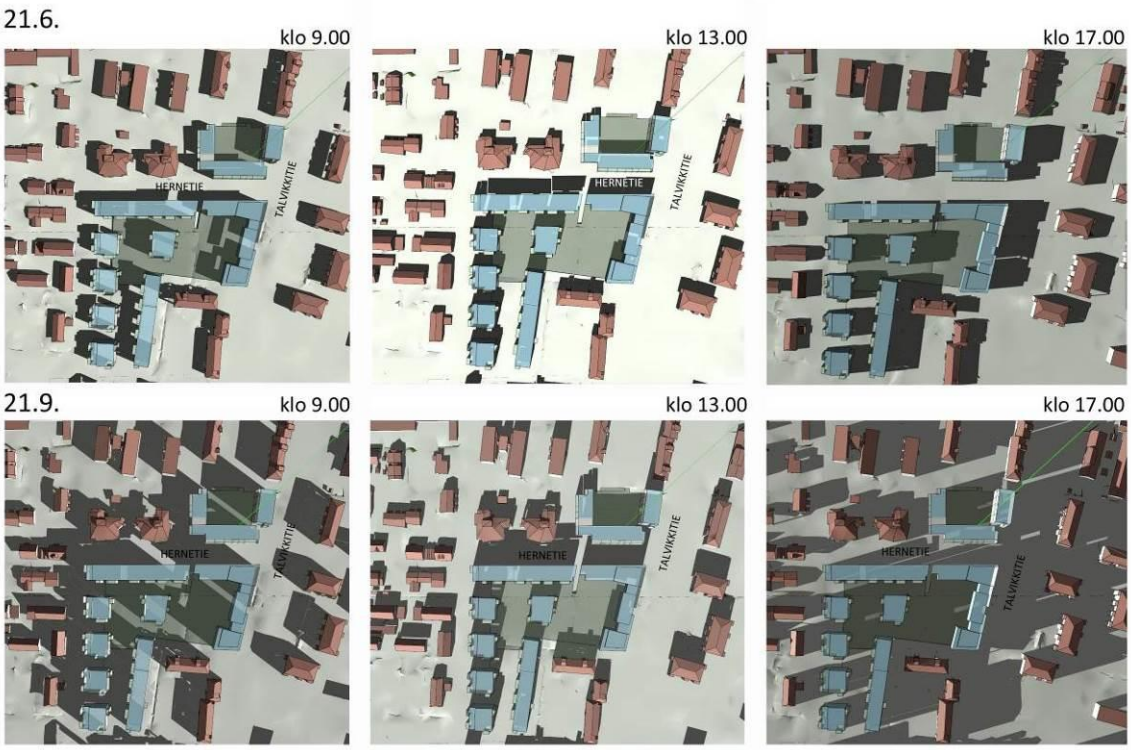
Hernetien eteläpuolinen kortteli. Kaavamuutos 002147 Kultarikontie näkyy värillisenä etualalla ja 002147 Pajunotko valkoisena Talvikkitien varressa. Kuva, Arkkitehtitsto Jukka Turtiainen Oy.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 90 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Työpaikkojen määrä kaavamuutosalueella vähenee, kun liikerakennusten kortteli muutetaan asuinkäyttöön. Liike- ja myymälätilaa osoitetaan kivijalkaan 200 kerrosneliömetriä. Asukkaiden lisäys vaikuttaa toisaalta positiivisesti koko Tikkurilan palveluiden säilymiseen ja monipuolistumiseen. Tikkurilan työpaikat ja palvelut ovat hyvin saavutettavissa jalan, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.



Varjotutkielma, josta käy ilmi, ettei kaavamuutoksen mukainen rakentaminen varjosta merkittävästi naapureitaan.

Virkistys

Lähin virkistysalue on Keravanjoen ranta, joka on osa seudullista viheryhteysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta ja keskustan palveluista. Ratkaisu lisää alueen joukkoliikenteen matkustajamääriä ja parantaa joukkoliikennepalvelujen kannattavuutta. Voidaan myös arvioida, että sijainnin ansiosta moni tekee etenkin lyhyemmät matkat jalan tai pyörällä.

Hankkeella ei ole merkittävää vaikutusta autoliikenteen määriin, sillä autopaikkojen kokonaismäärä pysyy lähes samana nykyiseen nähden. Toimisto- ja liiketilojen tuottama asiakas- ja huoltoliikenne vähenee ratkaisun myötä.

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

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää tontilla ennen vesien johtamista yleiseen verkostoon. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille. Tontin hulevesisuunnitelma tulee esittää rakennuslupaa haettaessa.

Ympäristöhäiriöt

Alueen viihtyisyyteen ja meluttomuuteen on kiinnitetty huomiota mm. sijoittamalla rakennukset siten, että syntyy melulta suojattu piha. Talvikkitien puolella asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL tulee olla vähintään 35 dB. Hernetiellä riittää 30 dB:n vaatimus. Pihajulkisivuilla, joille kohdistuva melutaso on alle 55 dB, ei tarvitse asettaa erityistä äänitasoerotusvaatimusta.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita, jotka ovat hyvin toimeen tulevia, omistusasuntoon investoivia ihmisiä. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. Tuoreen VTT:n julkaisun ”Turvalliset kaupunkiympäristöt” mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen ”bilekaupungiksi”, jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjillään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealueita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa. Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukaspohja kasvaa, Tikkurilalla on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi, joka tukeutuu liikenteellisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos ei heikennä hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä piha on jo nyt suurimmaksi osaksi asfalttipäällysteinen. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

SRV:	Miia Ajo	
	Matti Hämäläinen	
	Jouko Pöyhönen	
Arkkitehtisto Hannu Jaakkola Oy:	Hannu Jaakkola	
	Helka Saarinen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	vesihuollon suunn.
	Harri Keinänen	vesihuollon suunn.
	Jarmo Pajunen	liikennesuunnittelu
	Teppo Pasanen	”
Rakennusvalvonta	Päivi Teerikangas	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut	Tuula Hurme	asumisas.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä huhtikuuta 2015.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti



Julkisivu länteen, Hernekujalle. Arkkit.tsto Hannu Jaakkola Oy.



Julkisivu itään, Talvikkitielle. Arkkit.tsto Hannu Jaakkola Oy.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		11.02.2015
Kaavan nimi	002256 Viertola 63 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	16.12.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002256
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3803	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1311	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,3803

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3803**	**100,0**	**6000**	**1,58**	**0,0000**	**3540**
A yhteensä	0,3803	100,0	6000	1,58	0,3803	6000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3803	-2460
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1311**	**34,5**	**0**	**0,1311**	**0**

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

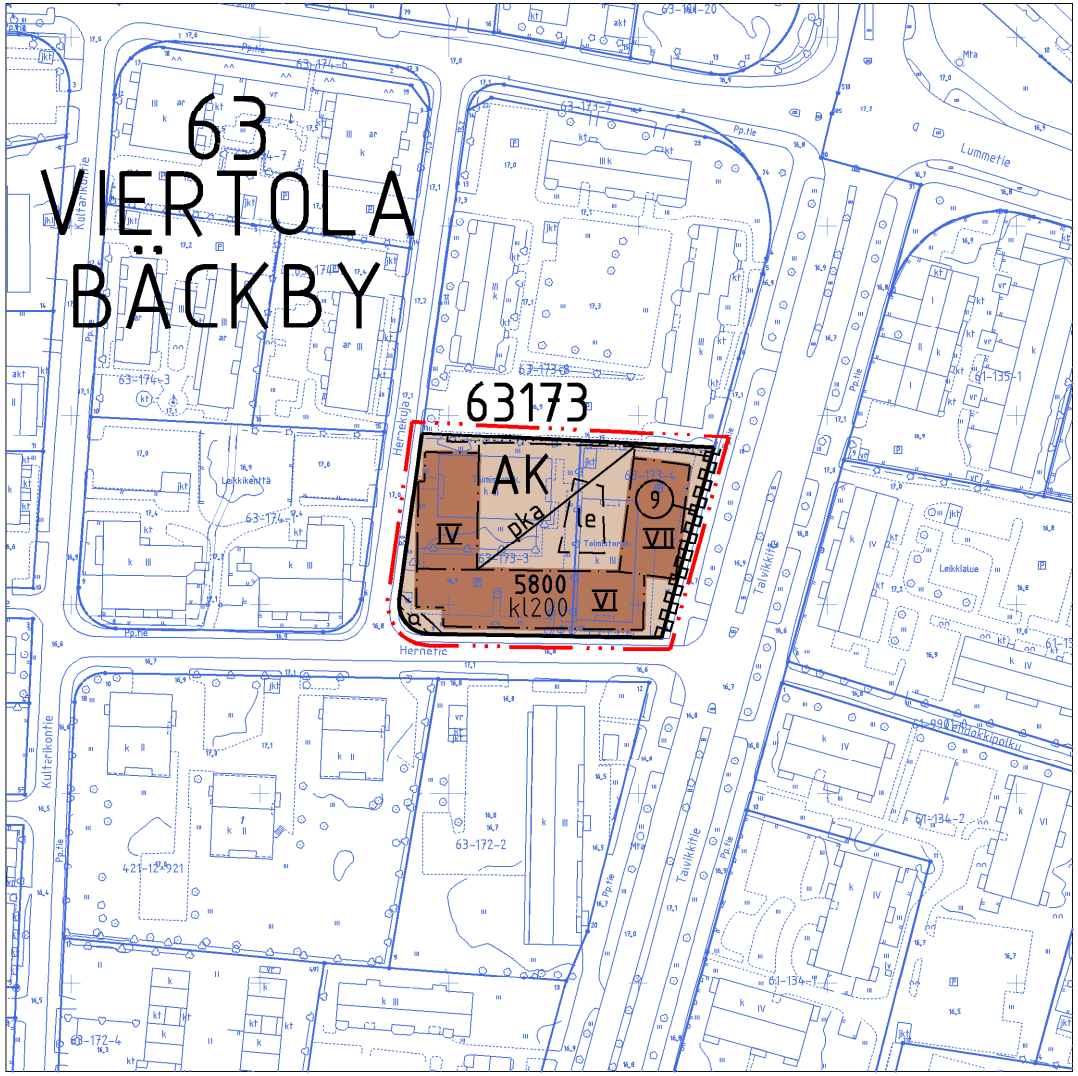
Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,3803**	**100,0**	**6000**	**1,58**	**0,0000**	**3540**
A yhteensä	0,3803	100,0	6000	1,58	0,3803	6000
AK	0,3803	100,0	6000	1,58	0,3803	6000
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,3803	-2460
K	0,0000		0		-0,3803	-2460
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

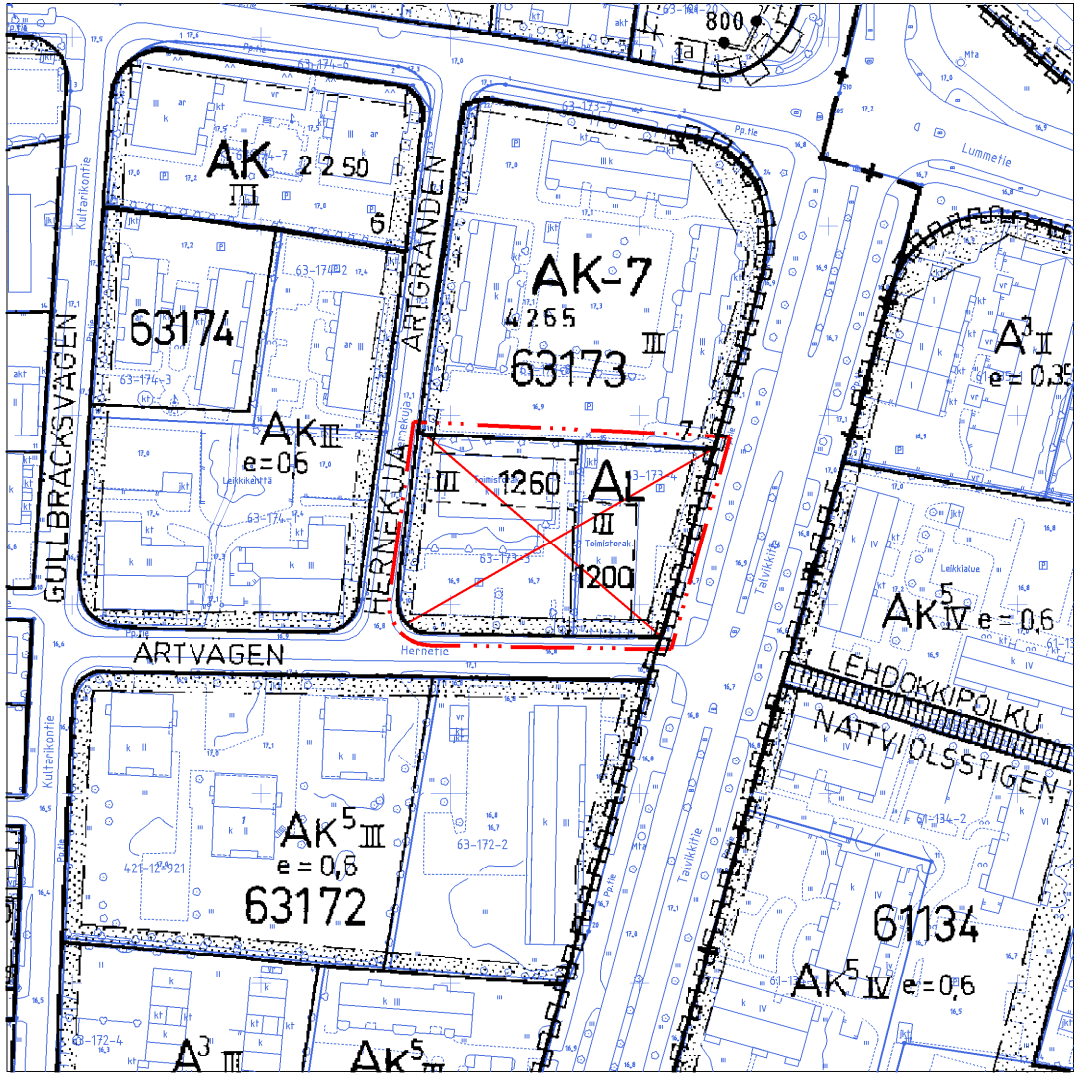
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,1311**	**34,5**	**0**	**0,1311**	**0**
pka	0,1311	100,0	0	0,1311	0



Julkisivu etelään, Hernetielle. Arkkit.tsto Hannu Jaakkola Oy.



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 2
002256	13.4.2015	687501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 63

VIERTOLA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 63173.

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 63173.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 63

BÄCKBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 63173

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 63173

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Talvikkitien varteen tulee sijoittaa liiketilaa maantasokerrokseen vähintään 170 k-m².

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Parvekkeet, viherhuoneet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen.

Autopaikat tulee sijoittaa pääosin pihakannen alle.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

Rakennuksen, rakenteiden ja aitojen tulee olla arkkitehtuuriltaan, kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia sekä ilmeeltään yhtenäisiä. Pihakannen pohjoisreunan ilmeeseen on kiinnitettävä erityistä huomiota. 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 murrettuja ja värikylläisiä.

Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.

Räystäslinjan yläpuolelle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Liiketilojen julkisivut on käsiteltävä arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti näyteikkunajulkisivuina, mikä tulee näkyä julkisivun jäsentelyssä ja yksityiskohdissa. Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa peittää esimerkiksi mainosjulisteilla. Liiketilojen kerroskorkeuden tulee olla noin 4m.

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

Pihakannelle on istutettava pensaita, perennoja ja pienpuita.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Auto- ja polkupyöräpaikat
Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asunnot	1 ap/ 130 k-m²
Liiketilat	1 ap/ 50 k-m²

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Utmed Pyrolavägen ska minst 170 m²-vy affärslokaler förläggas till markplanet.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Balkonger, vinterträdgårdar och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Avfallshanteringsutrymmena ska placeras i byggnadernas markplan.

Bilplatserna ska placeras huvudsakligen under gårdsdäcket.

Byggnaden ska utrustas med maskinell till- och frånluftsventilation, där tilluften tas från taknivå och på så stort avstånd från föroreningskällor som möjligt. Ventilationsanläggningen måste utrustas med tillräckligt effektiva filter.

Byggnaden, konstruktionerna och stängslen ska vara högklassiga till sin arkitektur och när det gäller stadsbilden och materialen och ha ett enhetligt utseende. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid utseendet på den norra sidan av gårdsdäcket. Fasaden i markplanet får inte ge ett slutet 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. Gatufasaderna ska hålla en färgmättad färgskala i brutna nyanser.

Gavelväggarna får inte vara fönsterlösa.

Tekniska utrymmen ovanför takfotslinjen ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Affärslokalernas fasader ska arkitektoniskt och stadsbildsmässigt behandlas som skyltfönsterpartier vilket ska synas i fasadens artikulering och detaljer. Skyltfönsterpartierna ska förbli transparenta och får inte täckas in helt med till exempel reklamaffischer. Affärslokalernas våningshöjd ska uppgå till runt 4m.

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

På gårdsdäcket ska planteras buskar, perenner och mindre träd.

För bygglovet måste en dagvattenplan utarbetas.

Bil- och cykelplatser
Minimiantalet bilplatser:

Bostäder	1 bp/ 130 m²-vy
Affärslokaler	1 bp/ 50 m²-vy

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan vähintään 28 dB, ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB Talvikkitien ja 30 dB Hernetien puolella.

Talvikkitien ja Hernetien varrella tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Antalet cykelplatser som reserveras ska vara minst 1st/bo stadsrum. Hälften av platserna ska vara lättillgängliga.

I bostadsrummens ytterhölje ska ljudisoleringen ΔL mot flygbuller vara minst 28 dB och mot vägtrafikbuller minst 35 dB mot Pyrolavägen och 30 dB mot Ärtvägen.

Längs Pyrolavägen och Ärtvägen ska genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrum, sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.

	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.
⑨	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.
63	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
VIER	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
63173	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
5800+kl200	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
pka	Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

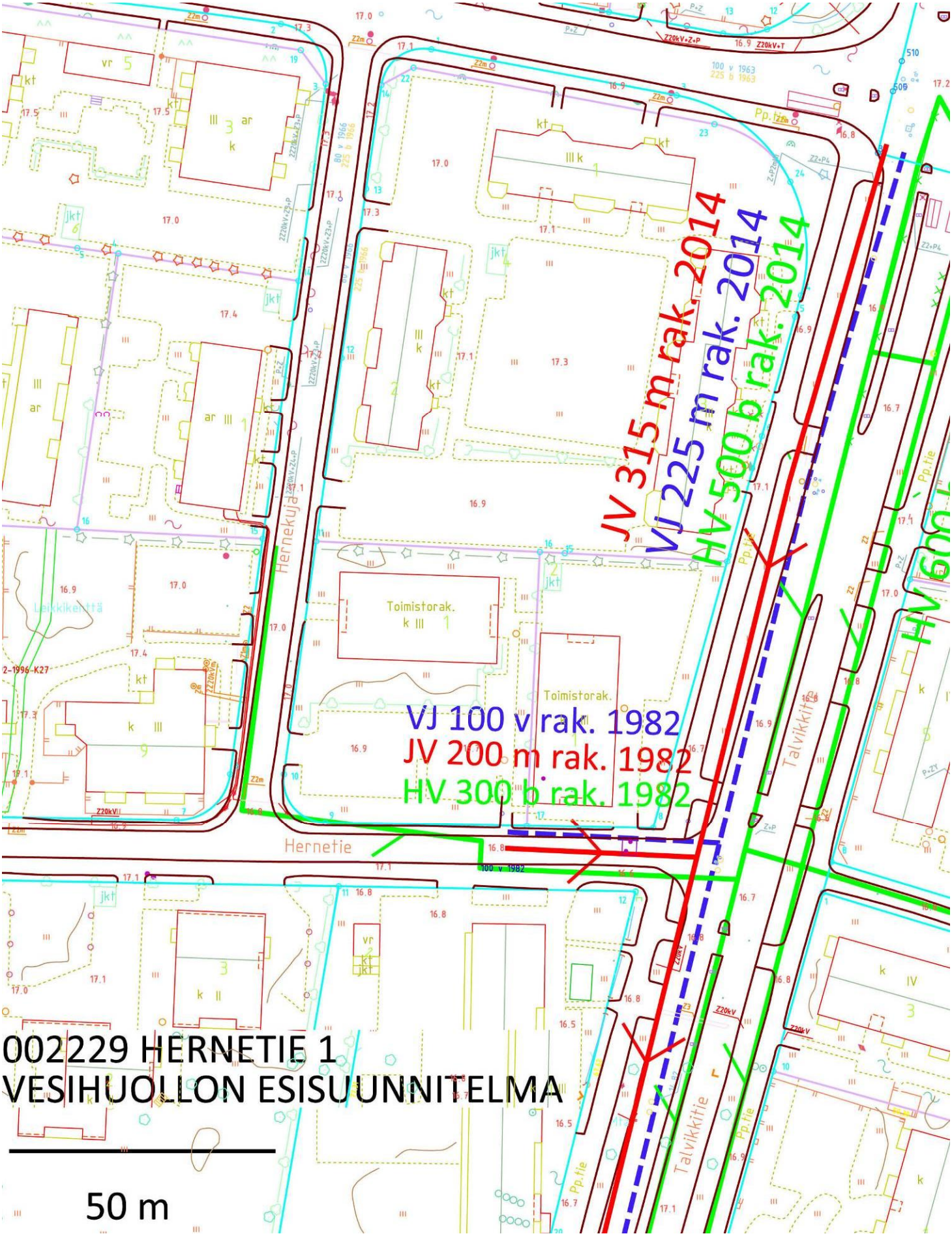
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__


JV 315 m rak. 2014
VJ 225 m rak. 2014
HV 500 b rak. 2014
VJ 100 v rak. 1982
JV 200 m rak. 1982
HV 300 b rak. 1982
Hernetie
Hernekuja
Talvikkitie
Toimistorak.
002229 HERNETIE 1
VESIHUOLLON ESISUUNNITELMA
50 m

14 § Asemakaavamuutos 002237, 61 Tikkurila / Orvokkikuja 1 / TLA

VD/1092/10.02.04.01/2014

TLA/ATI/NIS/SRU

Orvokkikuja 1:ssä 1970-luvun kerrostalon tilalle rakennetaan uusi 7–8 -kerroksinen asuinkerrostalo. Ensimmäisessä vaiheessa rakennetaan Tikkurilantien puolelle. Vanha rakennus puretaan vasta toisessa vaiheessa, kun uudisosaa jatketaan Orvokkikujan suuntaan. Kokonaisrakennusoikeus nousee 5 850 kerrosneliömetriin. Asuntoja tontille tulee noin 70.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

Alue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Orvokkikuja 1. Tikkurilantien ja Orvokkikujan kulmassa on tällä hetkellä nelikerroksinen asuinrakennus.

Kaavan hakija
Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1.

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Sato Oyj:n 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 työpaikoille.
Tikkurilantie on määritelty historialliseksi tieksi, jolle on osoitettu ohjeellinen raide-liikenteen linjaus.

Asemakaavan muutos
Alueen käyttötarkoitus pysyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä e=0,6:sta tehokkuuteen e=1,95, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 700 k-m2 ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m2.
Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja alue rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Alueelle halutaan asukkaita ja palveluja.
Kaavassa on pakotettu liiketilojen rakentamiseen: Tikkurilantien varressa 40 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.
Kun korttelissa vireillä olevat kaavamuutokset (nro 002110 on kaupunginvaltuuston hyväksymä) tulevat voimaan, koko kortteli rakennetaan umpikortteliperiaatteen mukaisesti pääosin kahdeksankerroksisena.
Pysäköinti sijoitetaan tontille, pihakannen alle. Ajoyhteys on Orvokkikujalta, pihakannelle on ajoyhteys naapuritontin pihakannen kautta.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 25.8.2014.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 947 k-m2, n. 70 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija As Oy Vantaan Orvokkikuja 1 ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 14

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002237, 61. Tikkurila / Orvokkikuja 1,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija As Oy Vantaan Orvokkikuja 1 maksaa muutoskustannukset 8 000 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015

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

002237 TIKKURILA

ORVOKKIKUJA 1



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002237. Kaavoitus on tullut vireille 25.8.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

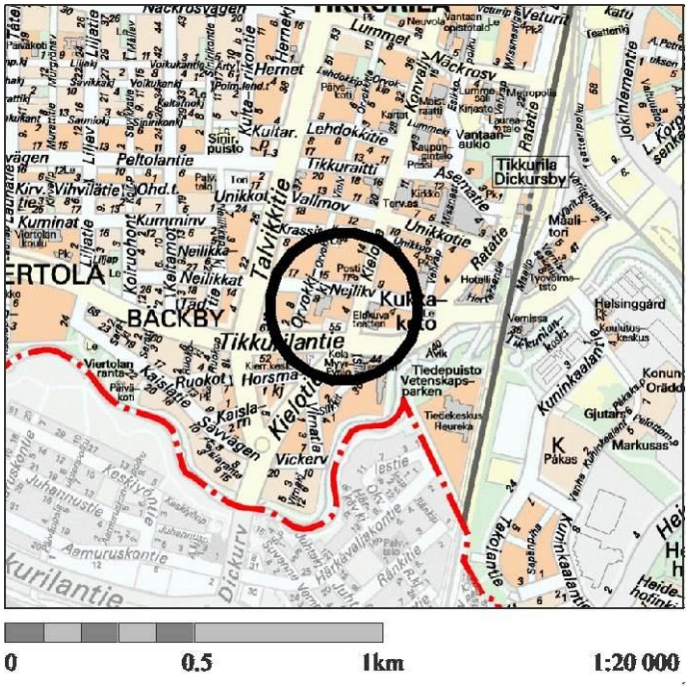
1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 61107 kaupunginosassa 61, Tikkurila.

(kumoutuvan asemakaavan osa korttelista 61107, kaupunginosassa 61, Tikkurila).

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunnittelualue sijaitsee Tikkurilan keskustassa, osoitteessa Orvokkikuja 1. Tikkurilantien ja Orvokkikujan kulmassa on tällä hetkellä nelikerroksinen asuinrakennus.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutos on osa Tikkurilan kaupunkiuudistusta, jolla lisätään asuntorakentamista Tikkurilan keskustassa, raideliikenneyhteyksien varrella. Vanhenevan ja huonokuntoisen asuinkerrostalon viereen rakennetaan aluksi uusi asuintalo. Myöhemmin vanha, 1970-luvun rakennus puretaan ja korvataan uudisrakennuksella.

Rakennusten korkeus on seitsemän- kahdeksan kerrosta, katutasoon tulee liiketilaa Tikkurilantien puolella ja pysäköinti hoidetaan korttelissa pihakannen alla. Sinne ajetaan Orvokkikujan kautta. Orvokkikujan eteläpää säilyy edelleen kevyen liikenteen reittinä.

Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 700 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m^2.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 0,29 ha, joka on kaikki asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Kokonaisrakennusoikeus nousee nykyisestä 1 753:sta 5 850 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 1,95.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.2.2014. Kaavamuutos oli syksyn 2014 työohjelmassa numerolla 002237.
- Kaavoitus tuli vireille 25.8.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 26.9.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kuusi.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitus pysyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Katutasoon on Tikkurilantien puolella sijoitettava liiketilaa. Rakennusoikeutta nostetaan nykyisestä e=0,6:sta tehokkuuteen e=1,95, mikä vastaa paremmin keskustamaisen korttelirakenteen rakentamistehokkuutta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 700 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m^2.

Muutos on osa Tikkurilan laajempaa muutosta, jossa tehoton tilankäyttö muuttuu ja alue rakennetaan keskustamaisen tiiviiksi. Alueelle halutaan asukkaita ja palveluja.

Kaavassa on pakotettu liiketilojen rakentamiseen: Tikkurilantien varressa 40 % katutason julkisivujen pituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kun korttelissa vireillä olevat kaavamuutokset (nro 002110 on kaupunginvaltuuston hyväksymä) tulevat voimaan, koko kortteli rakennetaan umpikortteliperiaatteen mukaisesti pääosin kahdeksankerroksisena.

Pysäköinti sijoitetaan tontille, pihakannen alle. Ajoyhteys on Orvokkikujalta, pihakannelle on ajoyhteys naapuritontin pihakannen kautta.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Tikkurilan sijainti Helsingin pohjoispuolella pääradan ja Kehä III:n varrella sekä Helsinki-Vantaan lentoaseman läheisyydessä tarjoaa monipuoliset ja nopeat yhteydet pääkaupunkiseudulle, muualle Suomeen ja ulkomaille.

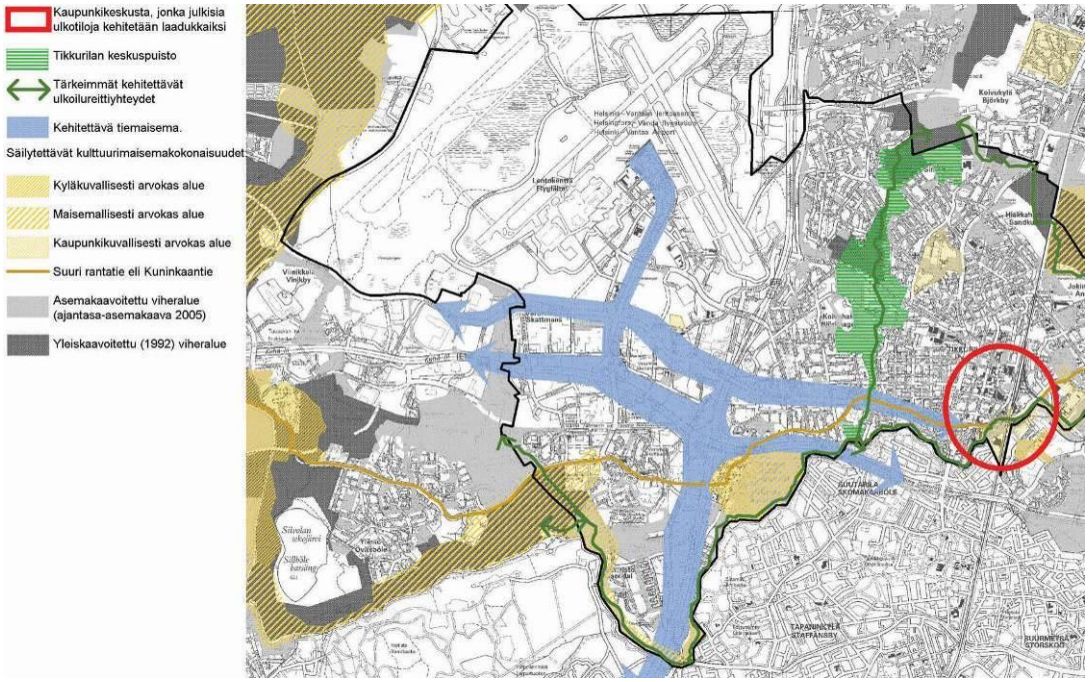
Tikkurila on ollut kunnan hallinnollinen keskus vuodesta 1946, jolloin entinen maalaiskunnan keskus Malmi liitettiin Helsinkiin. Tikkurilan hallinnollinen asema näkyy keskustan ilmeessä: kaupunginosassa on kaupungin ja valtion sekä Vantaan seurakuntayhtymän virastoja ja muita toimitiloja. Tiedekeskus Heureka, Keravanjoki, Silkkitehdas, Vernissatehdas, Tikkurilan vanha asema, 1950-luvun rakennusperintö ja Tikkuraitti kaupallisine palveluineen luovat alueelle vahvaa identiteettiä.

Alue sijoittuu Tikkurilan keskustan eteläosaan vilkkaan Tikkurilantien varrelle.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemakuva ja -rakenne

Tikkurilan eteläosa on Keravanjoen laakson savitasankoa. Joki on uurtanut uoman maisemaan ja se on vesialueena merkittävä. Tikkurilan ydinkeskustassa alkuperäistä luonnonmaisemaa ei ole enää juuri havaittavissa. Alue on kuulunut Suuren rantatien vaikutuspiiriin.



Maisemallinen kehityskuva, Tikkurilan kehityskuva 2006.

Maaperä

Alueen maaperä on savea. Pohjaveden pinta on lähellä maanpintaa, mikä rajoittaa alueen kellaritilojen kaivamista. Alueen rakennukset joudutaan perustamaan paaluperustukselle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Tikkurilassa asui vuoden 2014 alussa 5 211 henkeä. Alueen väkiluku on pysynyt melko tasaisena 2000-luvun puolella. Uusia asuntoja on rakenteilla suuri määrä, joten kaupunginosan väkiluku nousee lähivuosina. Tikkurilassa on vähän lapsia ja nuoria, yli 65-vuotiaiden osuus on vastaavasti suuri. Koko Tikkurilan suuralueen asukasluku oli 39 473 henkeä, missä on kasvua noin 3 000 henkeä viimeisen 10 vuoden aikana (Vantaan kaupunki, tietopalveluyksikkö).

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

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

Kaavoitettavalla tontilla (tontti 1) on nelikerroksinen, pesubetonipintainen asuin- ja liikerakennus, joka on valmistunut vuonna 1977. Tonttiliittymä on Orvokkikujan kautta pysäköintialueelle, joka sijoittuu tontin pohjoisreunaan. Ensimmäisessä kerroksessa on sukellustarvikkeita myyvä liike.

Länsipuolella on viisikerroksinen asuinkerrostalo ja itäpuolella entinen huoltoasema, joka odottaa purkuaan uuden asuin- ja liikerakennuksen tieltä (tontti 4). Uudet rakennukset tulevat olemaan pääosin kahdeksankerroksisia. Tontin rajalle on osoitettu varaus matalalle myymäläosalle. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle ja saman pihakannen on tarkoitus jatkua myöhemmin nyt kaavoitettavana olevan tontin (tontti 1) sisäpihalle. Tikkurilantien eteläpuolelle on valmistunut tiivis ja keskustamainen viisi–kuusikerroksinen asuinkortteli, jonka katutasossa on liiketiloja. Julkisivut ovat luonnonkivipintaista katutasoa lukuun ottamatta rapattuja.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Naapurikorttelissa, toisella puolella Tikkurilantietä ja Kielotietä on Tikkurilan teollisen historian maamerkki, vanha silkkitehdas. Tehtaan vanhimmat osat Tikkurilantien reunassa ovat 1930-luvulta. Teh-

taassa oli enimmillään 1950-luvulla yli 700 työntekijää. Silkkikutomo- ja värjäämötoiminta lopetettiin 1980-luvun alussa, jonka jälkeen rakennuksessa on ollut vuokralaisina yrityksiä ja mm. teatteri ja päiväkoti Arkki. Silkin arvokkaimmat osat on suojeltu asemakaavalla.

Asuminen

Kaava-alueella on nelikerroksinen asuinkerrostalo, jossa on arviolta 24 asuntoa.

Palvelut ja työpaikat

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

Tikkurilan keskustassa on monipuolisesti julkisia palveluja: kaupungintalo, kaupungin ja valtion paikallishallinnon virastoja, posti, pääkirjasto näyttelytiloineen, Laurean ammattikorkeakoulu sekä seurakuntayhtymän virastot ja kirkko. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat keskittyneet Kauppakeskus Tikkuriin sekä Asematien ja Tikkuraitin varren liiketiloihin. Läheisyydessä on myös ravintoloita. Kauppakeskus Dixin avaaminen tammikuussa 2015 lisää keskustan kaupallisia palveluja.

Virkistys

Keravanjoen rantojen viheralueet ovat Tikkurilan keskustan vetovoimaisin viheraluekokonaisuus. Jokimaisemassa näkyvät eri vuosikymmenillä rakennetut Tikkurilan historiasta kertovat rakennukset, jotka liittyvät rautatiehen, teollisuuteen ja maatalouteen. Tiedekeskus Heureka tuo maisemaan uudemman arkkitehtuurin kerrostuman. Keravanjoen varrella virkistysalueet jatkuvat yhtenäisenä kokonaisuutena, joskin Tikkurilan keskustan kohdalla virkistysalue joen pohjoispuolella on paikoin todella kapea. Keravanjoen vartta noudattelevat myös ulkoilureitit. Parhaat oleskelupaikat ovat Heurekan puolella jokea Tiedepuistossa.

Liikenne

Kaavamuutosalueen katuverkko on rakennettu: etelässä on Tikkurilantie ja pohjoisessa Orvokkikuja, jonka kautta tontille ajetaan. Talvikkitie, Tikkurilantie ja Kielotie ovat alueen pääkatuja. Orvokkikuja on pihakadunomainen katu, joka ei ole läpiajettava.

Alueen joukkoliikenteen palvelutaso on hyvä. Lähimmät bussipysäkit ovat Tikkurilantiellä kaavamuutosalueen kohdalla ja Kielotiellä vajaan korttelin mitan päässä. Osa Tikkurilassa liikennöivistä linjoista käyttää Unikkotietä, jonka pysäkit ovat n. 250 metrin päässä. Rautatieasemalle ja rakenteilla olevaan matkakeskukseen on reilun puolen kilometrin matka.

Jalankulku ja pyöräily

Kevyen liikenteen reitit, yhdistetyt jalkakäytävä-pyörätiet kulkevat Kielotien, Neilikkatien ja Tikkurilantien molemmin puolin. Orvokkikujalla jalkakäytävä on vain toisella puolella.

Vesihuolto

Aluetta palvelevat vesihuoltoverkot on rakennettu valmiiksi. Vesijohto sekä jätevesiviemäri sijaitsevat Tikkurilantiellä. Hulevesiviemärit sijaitsevat Tikkurilantiellä sekä Orvokkikujalla. Tikkurilantiellä kulkevat d150 vesijohto, d250 jätevesiviemäri sekä d400 hulevesiviemäri. Orvokkikujalla sijaitsee d300 hulevesiviemäri.

Vedenjakelu

Kaava-alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.30 ja NW = +72.30) sijaitsee Simonkylässä. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.30 ja ylin +85.30 mvp (N2000).

Jätevesiviemäröinti

Jätevedet johdetaan Tikkurilan alueelta Keravanjoen ali Helsinkiin Suutarilan jätevesipumppaamolle ja sieltä Helsingin verkostossa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Kaava-alueen hulevedet johdetaan Tikkurilantien hulevesiviemäriin, josta vedet johtuvat Talvikkitien hulevesiviemärin kautta Keravanjokeen. Keravanjoki yhtyy Vantaanjokeen, joka purkaa vedet Helsingin VanhankaupunginlahteenKaukolämpö

Kaukolämpöputket sijoittuvat Orvokkikujalle.

Sähköverkko

Vantaan Energialle kuuluvia pienjännitemaakaapeleita on tontin länsi- ja etelärajalla. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti. Vantaan Energia edellyttää muuntamotilan sijoittamista ensimmäisenä rakennettavaan rakennukseen.

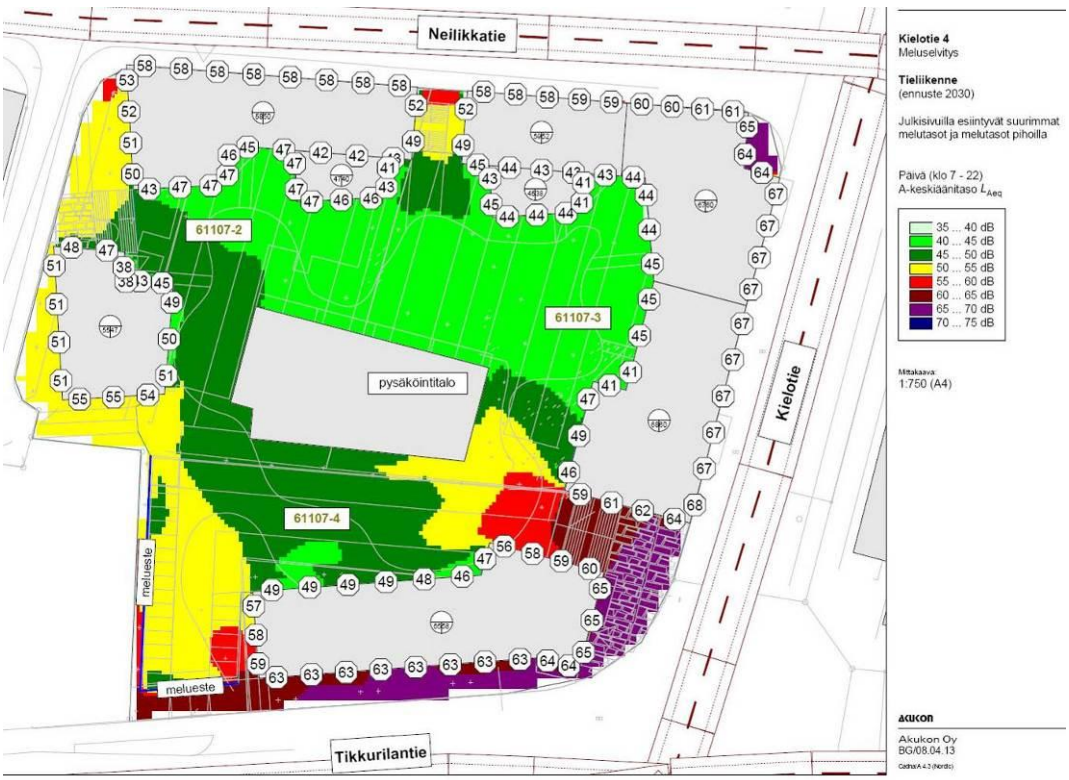
Ympäristöhäiriöt

Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso L_{Aeq} saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (L_{Aeq}) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55–59 dB, ja 35 dB, jos äänitaso on 60–65 dB. Mikäli tieliikenteen melutaso ylittää 65 dB, rakentamisohjeessa ei ole annettu erillistä äänitasoerotusvaatimusta.

SRV Rakennus Oy teetti Akukon Oy:llä viereistä korttelinosaa koskevan meluselvityksen huhtikuussa 2013. Siitä ilmenee, että Tikkurilantien puolella laskettu melutaso on enintään 63 dB, jolloin ΔL_A=35 dB on sopiva ja riittävä vaatimus julkisivujen ääneneristävyydelle. Orvokkikujan puoleisella julkisivulla, lähinnä Tikkurilantietä olevalla julkisivun osalla riittää vaatimus, ΔL_A=30 dB. Mikäli Tikkurilantien puolelle sijoittuu parvekkeita, ne on varustettava lasituksella, jonka rakenteella päästään vaadittuun 55 dB:n päiväajan keskiäänitasoon.



Sosiaalinen ympäristö

Tikkurilan palvelualueen väestön sosiaalisen rakenteen piirteisiin kuuluu mm. aikuisvaltaisuus, yksin eläminen, lapsettomat avopariperheet ja työttömyys. Tikkurilan väestö on enimmäkseen muualta muuttanutta, mikä vaikuttaa hyvinvoinnin taustatekijöihin kuten juurtumiseen, ihmissuhteisiin ja yhteisöllisyyteen.

3.1.4 Maanomistus

Alue on yksityisten maanomistajien omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

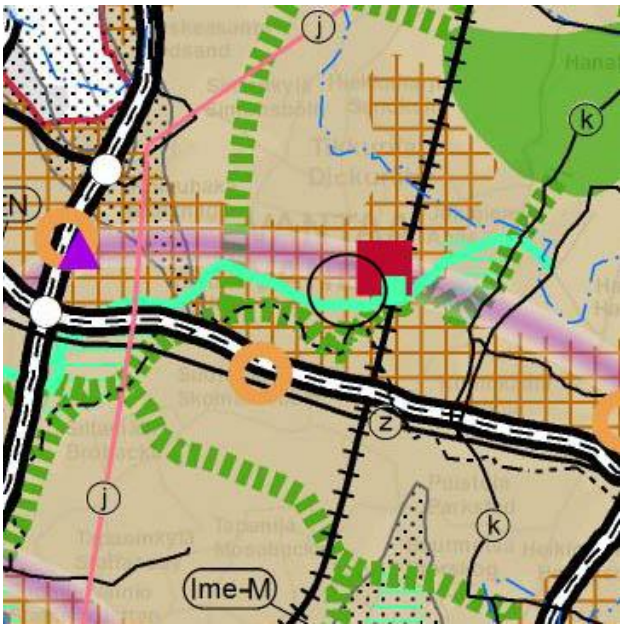
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

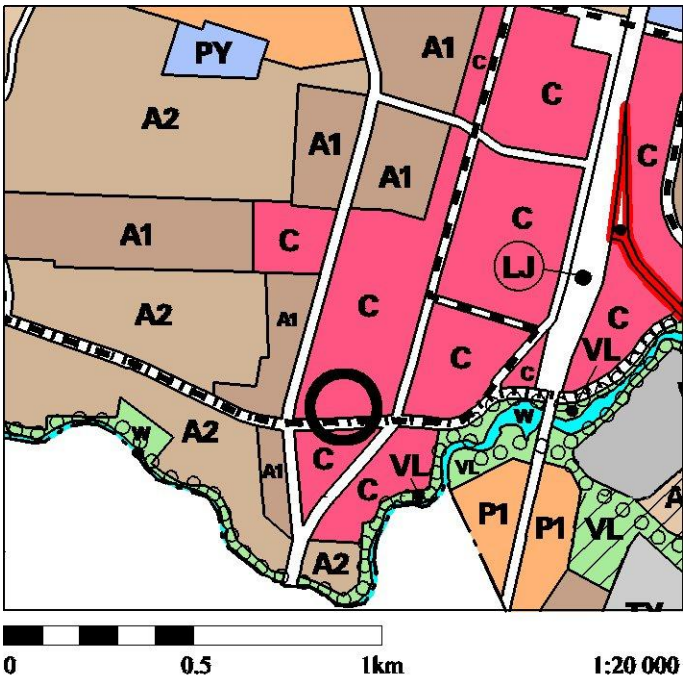
Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue sijoittuu Tikkurilan keskusta- ja taajamatoimintojen alueelle, kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeellä. Tikkurilantie on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi tieksi. Keravanjoen varteen on osoitettu viheryhteystarve.

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

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on keskustatoimintojen aluetta (C). Alue varataan toimisto- liike- ja palvelutiloille, asunnoille sekä keskusta-alueelle soveltuville työpaikoille.

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

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Tikkurilan keskustan kaavarunko

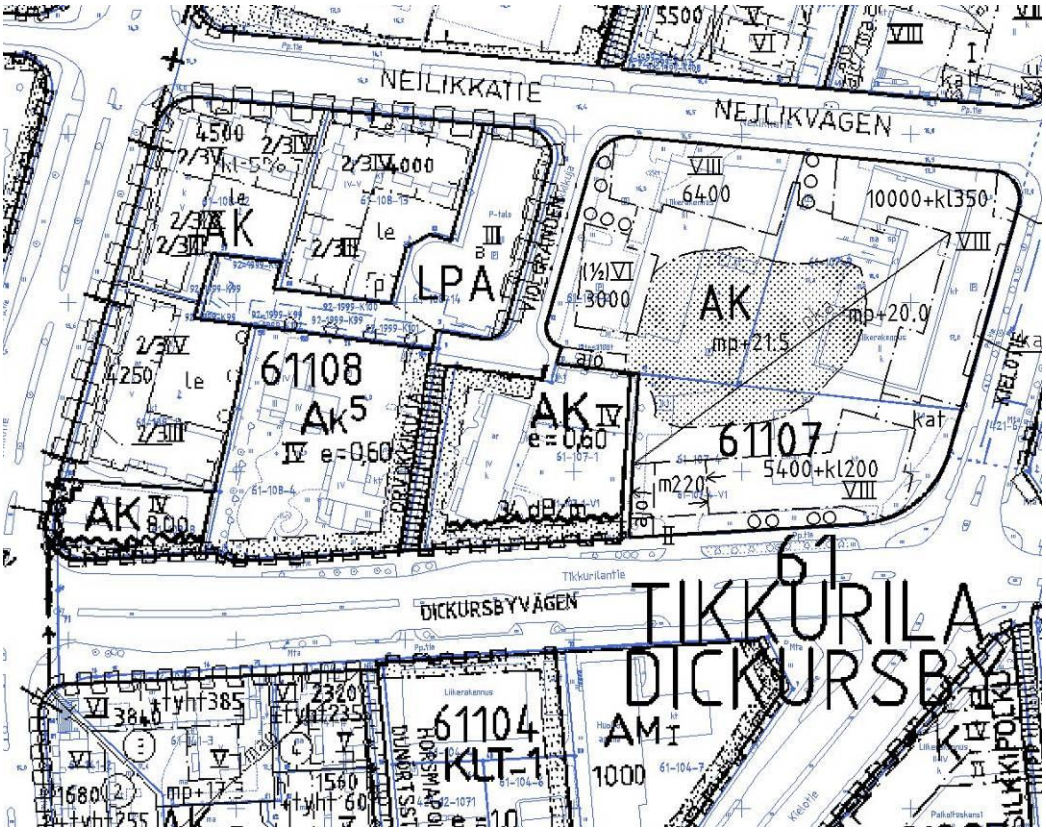


Alue on osoitettu tehokkaaksi asuntoalueeksi, merkinnällä A1. Orvokkikuja on osoitettu kortteliraitiksi ja Tikkurilantie kaduksi, jolla on katupuita.

Korttelin Tikkurilantien puoleinen katujulkisivu on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativaksi julkisivuksi ja kaupalliseksi julkisivuksi, jonka katutasojulkisivusta vähintään 40 % tulee olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa.

Kaavarunko on ollut nähtävillä 7.5. – 5.6.2014.

Asemakaava



Alueen ensimmäinen asemakaava on Tikkurila - Viertolan asemakaava nro 630100, joka on vahvistunut ympäristöministeriön päätöksellä 22.3.1974. Tontille 1 on tehty asemakaavan muutos 000271 (Kh 14.2.1983). Siinä suunniteltava alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle on saanut rakentaa enintään neljään kerrokseen. Rakennusoikeudeksi on merkitty e=0,6.

Korttelin muuhun osaan on valmistunut asemakaavamuutos 002110 (Kv 7.4.2014), jossa alue muuttuu kokonaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Rakennusoikeutta kaavaehdotuksessa on 24 800 kerrosneliömetriä ja tehokkuusluku, e nousee 1,94:ään. Kaavasta on tehty valitus KHO:een eikä kaava ole vielä voimassa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 5.2.2014. Kaavamuutos oli syksyn 2014 työohjelmassa numerolla 002237 ja työ tuli vireille 28.8.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia

- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Vireilletulo

Ilmoitus kaavoituksen vireilletulosta tehtiin 25.8.2014 työnumerolla 002237. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 26.9.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin kuusi. Mielipiteensä jättivät Museovirasto, Vantaan kaupunginmuseo ja HSY, joilla ei ollut huomautettavaa kaavamuutoshankkeeseen. HSL piti alueen kehittämistä hyvänä ja vaatii nykyisen joukkoliikennepysäkin säilyttämistä tilanvarauksessa. Liikennesuunnittelun kannanotossa pyydettiin ottamaan huomioon Tikkurilantien liikennemelu ja liikenteen päästöt. Naapuritaloyhtiön asukas toivoi, että Orvokkikujasta ei jatkossakaan tule läpiajettavaa ja ettei rakennustöistä aiheudu vaurioita ympäröiville rakennuksille.

Tavanomaisen osallistamisen lisäksi Tikkurilan keskustan tulevaisuudesta on keväällä 2013 järjestetty nettikysely, johon saatiin 276 vastausta. Erikseen järjestettiin nettikysely nuorille sekä nuorten osallisuustyöpaja yhdessä Peltolan koulun kanssa. Seniorifoorumin Tikkurilan tulevaisuutta koskeva työpaja järjestettiin 24.5.2013. Tikkurilan kaavarungon lähtökohtia esiteltiin 9.4.2013 valtuustosalissa. Tilaisuuteen otti osaa toista sataa asukasta.

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.

Kaavatyötä esiteltiin noin 50 hengen yleisölle Tikkurilan kirjastossa 3.12.2014.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat 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 suositaan maantasokerroksiin liiketiloja ja ympäristöä häiritsemättömiä työpaikkoja. Ylemmät kerrokset varataan yleensä asumiselle.

Kauppakatujen eli Kielotien ja osittain Tikkurilantien varsille tulee sijoittaa liiketiloja rakennusten katutasoon. Niistä suurin osa varataan myymälätiloiksi. Myös muiden autokatujen varsilla on suotavaa sijoittaa katutasoon muuta toimintaa kuin asumista.

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:</u>

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

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

- vahvistetaan keskustoja eheyttävällä täydennysrakentamisella
- laaditaan laatuluokitus julkisille ulkotiloille
- suunnitellaan kaupunkikuvallisesti hallittuja pysäköintialueita

<u>Tikkurilan kaupunkikuva 2012–2030 (Kala 26.11.2012)</u>

- kantakaupungin kokoojakatuja rajaavat enintään 6-8-kerroksiset rakennukset
- arkkitehtuuri on korkeatasoista
- rakennuksen ja kadun suhdetta elävöitetään esim. arkadein
- pysäköinti hoidetaan rakenteellisesti
- katutason liiketilojen jatkuvuus varmistettava
- katuaukiot ja niihin sijoittuvat kahvilat
- käytetään korkealaatuisia materiaaleja ja kadun kalusteita
- katutila jäsennellään selkeäksi ja turvalliseksi

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Tontin maankäytön suunnittelu käynnistyi Asunto Oy Vantaan Orvokkikujan eli käytännössä Sato-Asunnot Oy:n aloitteesta. Arkkitehti Stefan Ahlmanin laatimat luonnokset tontille 1 perustuivat pitkälti umpikortteli- ja kansipiharatkaisuun. Koko muu kortteli oli suunniteltu samalla periaatteella kaavatyön 002110 yhteydessä.

Arkkitehtitoimisto HMV:n tekemissä suunnitelmissa pysäköinti sijoittuu kokonaan istutettavan pihakannen alle. Kielotien puolella katutasoon tulee liiketilaa ja pitkään eri osapuolia hiertänyt päivittäistavarakauppa sijoitetaan Tikkurilantien varteen, omaksi matalaksi rakennusosakseen. Rakennukset muodostavat nyt tiiviin melumuurin, joka estää katumelun leviämisen korttelin keskelle. Ratkaisun etuna on myös avara ja vehreä sisäpiha asumisviihtyvyyttä luovana tekijänä.

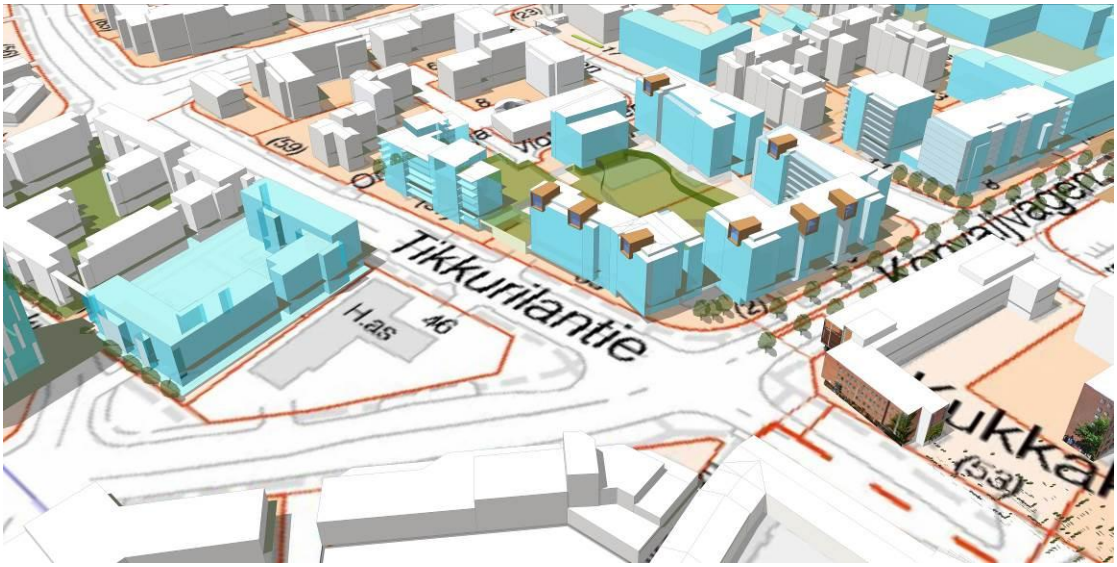


Asemapiirros, josta ilmenee sijoittuminen muuhun kortteliin. Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman.

4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Tiivis katutilan rajaus, laadukas arkkitehtuuri ja kevyen liikenteen ympäristö, rakenteellinen pysäköinti sekä katutason palvelut ovat kaavarungon asettamia vaatimuksia korttelin suunnitelmille.

Kaavamuutos täydentää korttelin kokonaisratkaisua. Tikkurilantien puoli täydentyy yhtenäiseksi talomuuriksi, joka estää liikennemelun kantautumisen korttelipihalle. Pihakansi jatkuu yhtenäisenä viereisten tonttien alueelle, jolloin mm. pelastusreitti kannelle kulkee naapuripihojen kautta.



Näkymä kaakosta. Kaavamuutos täydentää korttelin yhtenäiseksi pihakannen ympärille ryhmittyväksi kokonaisuudeksi

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan nelikerroksisen asuinkerrostalojen korttelialueen, AK rakennusoikeutta ja kerroslukua. Kortteliin tulee katutason liiketiloja Tikkurilantien puolelle. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle yhtenäiseen autohalliin, jonne ajetaan Orvokkikujan kautta.

5.1.1 Mitoitus

– Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 0,29 hehtaarin alue. Kokonaisrakennusoikeus on 5 850 k-m^2. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 700 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m^2. Tehokkuusluku e=1,95.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm^2

1 ap/ 50 k-m^2 myymälä- ja palvelutilat

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ 30 asuntok-m^2.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on annettu määräykset rakennuksen arkkitehtuurista ja liittymisestä kaupunkikuvaan. Määräykset perustuvat Tikkurilan keskustan kaavarunkoon, jossa Tikkurilantien varren julkisivut on määritelty kaupunkikuvallisesti erityisen vaativiksi. Kadun varsi sijoittuu myös heikommalle kaupalliselle julkisivulle.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Rakennuksen pitkä julkisivu sijoittuu Tikkurilantien katualueen reunaan. Se rakennetaan kiinni viereisen tontin rakennusriviin, jolloin se rajaa tehokkaasti katutilaa ja suojaa taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Asumiseen osoitetaan kerrosalaa 5 700 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m^2. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 5 850 k-m^2, mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m^2/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Rakentaminen on enintään kahdeksankerroksista. Ylimmän kerroksen ala saa olla vain puolet normaalikerroksen kerrosalasta, joten iso osa rakennuksesta on käytännössä seitsemänkerroksista. Pysäköinti sijoittuu pihakannen alle. Pihakansi on istutettava.

Tikkurilantien puolella 40 % katutason julkisivupituudesta tulee olla liike- ja myymälätilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna. Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 m.

Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörapattuna. Puuta ja lasia saa käyttää. Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen. Sandwich- elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä tai luonnonkivipinnan yhteydessä. Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein. Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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



Korttelijulkisivu Tikkurilantielle, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy.

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutos täydentää Tikkurilan keskustaa, mikä toteuttaa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden henkeä. Kun vanha rakennus puretaan ja korvataan uudella, kasvaa alueen asukasluku noin 100 hengellä.

Yhdyskuntarakenne



Alue sijoittuu Tikkurilan keskustaan vilkkaiden pääkatujen varrelle. Se edistää keskustan täydennysrakentamista esimerkillisesti ja luo tiivistä ja tehokasta, keskustamaista kaupunkirakennetta.

Rakentaminen sijoittuu hyvien raideliikenneyhteyksien ulottuville, kävelyetäisyydelle asemakeskuksesta ja Tikkuraitista.

Kaupunkikuva

Ratkaisu toteuttaa Tikkurilan keskustan kaavarungon ideaa, jossa Tikkurilantien julkisivu on arvotettu kaupunkikuvallisesti erityisen vaativaksi. Rakennusmateriaaleiksi on määritelty muurattu tiili tai rappaus ja katutasossa luonnonkivi. Julkisivuvärityksen tulee olla murrettua ja värikylläistä. Kaava vaatii kadun varren liiketilat toteutettavaksi ja ne tulee toteuttaa näyteikkunajulkisivuina. Tilojen korkeus on noin 4 metriä. Samoja määräyksiä vaaditaan tärkeimmiltä kadunvarsijulkisivuilta myös tulevissa kaavamuutoksissa, mikä tuo alueelle kaivattua yhtenäisyyttä ja mielenkiintoa katutasoon.



Näkymä I-vaiheesta, jolloin vanha rakennus on vielä paikallaan ja uudisosa on sen itäpuolella. Arkkit.tsto Stefan Ahlman.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 110 keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa, josta lisäystä nykyiseen asuntomäärään on n. 70 kpl. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutoksessa käyttötarkoitus ei muutu ja katutason liiketilat korvautuvat uuden rakennuksen liiketiloilla. Tikkurilan työpaikat ovat hyvin saavutettavissa ilman henkilöautoa, joten hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Lähin virkistysalue on Keravanjoen ranta, joka on osa seudullista viheryhteysverkostoa. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 100 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Tikkurilan liikenteen kehitystä on käsitelty kaavarunkotyössä. Pitemmän linjauksen suunnitelmissa Tikkurilan keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikennettä sekä kävelyä ja pyöräilyä suosivaksi. Kielotiestä pyritään saamaan joukkoliikennepainotteinen katu kun läpiajava liikenne ohjataan käyttämään Talvikkitietä. Kielotielle kaavaillaan erillisten pyöräilykaistojen erottamista autokaistoista. Tikkurilantiellä varaudutaan joukkoliikenteen runkoväylään, joka voi olla pikaraitiotie tai vastaava.

Ratkaisu tukeutuu joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Tikkurilan asemasta. Se lisää alueen joukkoliikenteen matkustajia ja parantaa joukkoliikennepalvelujen tarjontaa.

Vesihuolto

Kaavamuutos ei aiheuta muutoksia olevassa olevaan vesihuoltoverkostoon. Hulevesiä viivytetään painanteessa Orvokkikujan varrella ennen katuviemäreihin ja Keravanjokeen johtamista.

Ympäristöhäiriöt

Rakennus tulee Tikkurilantien puolella rakentaa koko rakennusalan pituisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta. Kaavassa on otettu huomioon Tikkurilantien liikennemelurakennusten ulkoseinille asetetuissa vaatimuksissa. Asuinhuoneiden ulkokuoren äänieristävyyden ΔL liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB Tikkurilantien varressa. Kadun suuntaan avautuvat parvekkeet tulee lasittaa ja huolehtia teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Sosiaalinen ympäristö

Ainakin osa asunnoista tullee olemaan vuokra-asuntoja, mikä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Tikkurilan keskustassa on koettu varsinkin viikonloppuöihin keskittyviä järjestyshäiriöitä. VTT:n julkaisun ”Turvalliset kaupunkiympäristöt” mukaan häiriöiden taustalla on Tikkurilan profiloituminen ”bilekaupungiksi”, jonne tullaan kauempaa viettämään iltaa. Kun keskustan toimistokorttelit ovat iltaisin ja viikonloppuisin tyhjillään, jää alueelle häiriökäyttäytymisen kannalta oleellisia katvealueita. Eli häiriöt tavallisen asumisen kannalta ovat vähäisiä. Lisäämällä asuntoja keskustaan sosiaalinen kontrolli alueella kasvaa.

Hanke on VAT:n mukainen.

Taloudellisia vaikutuksia

Uudet asunnot kasvattavat alueen työvoimatarjontaa ja niiden rakentaminen sekä uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta. Kun asukaspohja kasvaa, Tikkurilalla on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkikeskustaksi, joka tukeutuu liikenteellisesti kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen. Samalla keskustan asema kaupan ja palvelujen alueena vahvistuu. Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos parantaa hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, kun Orvokkikujan varteen tehdään hulevesipainanteet. Pihakannen päälle tehdään maastonmuotoiluin kasvullista ja imeyttävää maakerrosta, jolloin hulevesiä on mahdollista viivyttää alueella.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava keskustakortteli tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja ja raideliikennettä.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tieliikenteen melu ja saastuneet maat on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Saton tarkoituksena on rakentaa ensin Tikkurilantien puoleinen rakennus ja pitää nykyinen rakennus käytössä elinkaarensa päähän. Orvokkikujan puoleinen uudisrakennus tehtäisiin vasta, kun vanha on purettu. Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Sato Oyj:	Maarit Tuomainen	
Arkkitehtisto Stefan Ahlman:	Stefan Ahlman	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	vesihuollon suunn.
	Harri Keinänen	vesihuollon suunn.
	Teppo Pasanen	liikennesuunnittelu
Rakennusvalvonta	Teerikangas Päivi	lupa-arkkitehti
Ympäristökeskus	Höglund Krister	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut	Hurme Tuula	asumisas.pääll.

VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä huhtikuuta 2015.

Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		10.12.2014
Kaavan nimi	002237 Tikkurila 61 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	25.08.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002237
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2922	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0978	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,2922

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2922**	**100,0**	**5850**	**2,00**	**0,0000**	**4097**
A yhteensä	0,2922	100,0	5850	2,00	0,0000	4097
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0978**	**33,5**	**0**	**0,0978**	**0**

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

Alamerkinnät

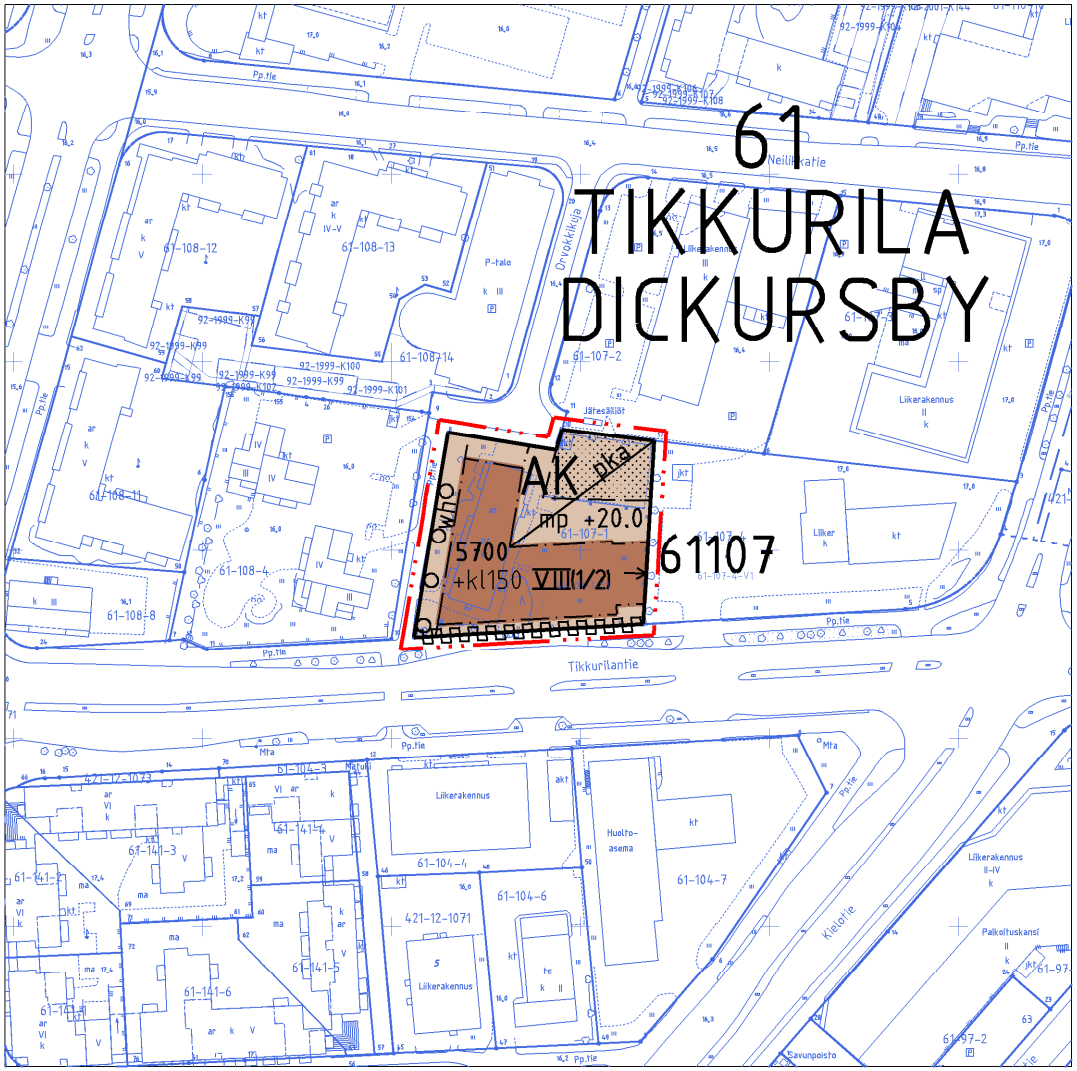
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,2922**	**100,0**	**5850**	**2,00**	**0,0000**	**4097**
A yhteensä	0,2922	100,0	5850	2,00	0,0000	4097
AK	0,2922	100,0	5850	2,00	0,0000	4097
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0978**	**33,5**	**0**	**0,0978**	**0**
pka	0,0978	100,0	0	0,0978	0

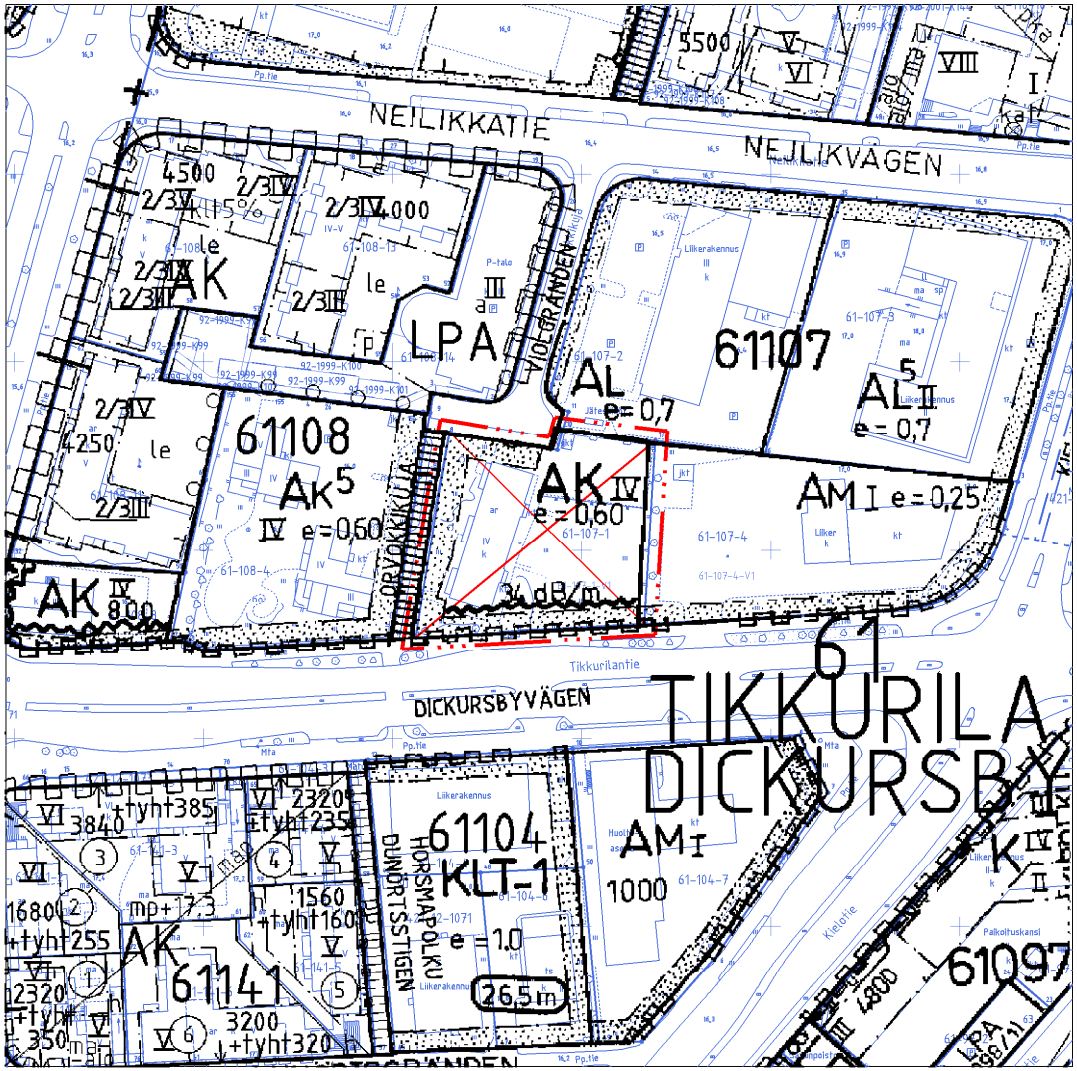
ARKKITEHTITOIMISTO STEFAN AHLMAN ARKITEKTBYRÅ OY



ORVOKKIKUJA I
Asemapiirustus 1/500 (A4)
05.12.2014



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer 1 / 3
002237	13.4.2015	686501

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 61

TIKKURILA

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 61107.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 61

DICKURSBY

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 61107.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Liiketiloja voidaan väliaikaisesti käyttää myös asukkaiden yhteisinä tiloina.

Rakennukset tulee Tikkurilantien puolella rakentaa koko rakennusalan pituisesti rajaamaan katutilaa ja suojaamaan taakseen jäävää korttelia liikenteen melulta.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.

Ulkoiluvälinevarastoja on varattava vähintään 1,5 m² /asunto.

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

Asuntoihin liittyvää työtilaa saa Orvokkikujan puolella tehdä rakennusoikeuden lisäksi.

Pihakannen alle saa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa enintään kaksikerroksisen pysäköintihallin.

Parvekkeita korvaavia viherhuoneita saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneisiin tulee olla kulku sekä pihalta että kadulta.

Väestönsuojat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.

Rakennus tulee varustaa koneellisella tulo- ja poistoilmanvaihdolla, jossa tuloilma on otettava kattotasolta mahdollisimman etäältä epäpuhtauslähteistä. Ilmanvaihtolaitteisto tulee varustaa riittävän tehokkailla suodattimilla.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

Lokalerna kan också användas tillfälligt som gemensamma utrymmen för invånarna.

Mot Dickursbyvägen ska byggnaderna uppfylla hela byggnadsytans längd, så att de avgränsar gaturummet och skyddar det bakomliggande kvarteret från trafikbuller.

Trapphusen skall ha dagsljusinsläpp.

Lager för fritidsredskap skall reserveras minst 1,5 m² /bosstad.

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

Mot Violgränden får utöver byggrätten byggas arbetsutrymmen i anslutning till bostäderna.

Under gårdsdäcket får, utöver byggrätten, byggas en parkeringshall i högst två plan.

Utöver byggrätten får byggas grönrum som ersätter balkongerna.

Till trapphusen skall det finnas ingångar från både gården och gatan.

Skyddsrum får placeras utan att tomtindelningen utgör ett hinder.

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.

Melu
Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan vähintään 28 dB, ja tieliikennemelua vastaan vähintään 35 dB Tikkurilantien puolella.

Tikkurilantien varrella tulee teknisin ratkaisuin, mm. lasitetuin parvekkein tai viherhuonein huolehtia siitä, että ohjeiden mukainen melutaso ei ylity.

Rakennukset
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Pääasiallisia julkisivumateriaaleja ovat muurattu tiili tai rappaus, joko muurattuna tai lämpörapattuna. Puuta ja lasia saa käyttää.

Sandwich - elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä ja maantasokerroksessa luonnonkivipintaisena.

Maantasokerroksen julkisivun tulee kadun puolella olla luonnonkivipintainen.

Kaduntasokerroksissa tilat tulee avata katujen suuntaan.

Katualueeseen rajautuvista tiloista tulee Tikkurilantien puolella vähintään 40 % olla liike- ja myymälätilaksi soveltuvaa tilaa, joiden katujulkisivu tulee tehdä näyteikkunajulkisivuna.

Näyteikkunapinnat on säilytettävä läpinäkyvinä eikä niitä saa kokonaan peittää esimerkiksi mainosjulisteilla.

Liiketilojen vähimmäiskerroskorkeus on noin 4 metriä.

Katujulkisivujen tulee olla värimaailmaltaan murrettua ja värikylläistä.

Parvekkeet ja erkkerit saa rakentaa rakennusalan rajan yli.

Sisäänkäyntejä tulee korostaa arkkitehtuurin keinoin mm. katoksin tai materiaalein.

Mainoslaitteiden sijoittelussa ja rakenteissa tulee erityisesti ottaa huomioon kaupunkikuvalliset näkökohdat.

Pihat
Pihan tulee olla korkeatasoinen. Piha tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein, osan pinnoitteista on oltava luonnonkiveä. Asvalttia saa käyttää vain ajoreiteillä.

Jalankululle varattu alueen osa on kivettävä ja rajattava reunakivellä istutusalueista.

Pihakannen pelastusreitti tulee merkitä selvästi ja mitoittaa niin, että se kestää pelastuskaluston painon.

Pihakannen alla oleviin pysäköintitiloihin ei tarvitse rakentaa palomuuria tonttien väliselle rajalle.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap/ 130 asuntok-m²
Myymälä- ja palvelutilat 1 ap/50 krs-m²

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/30 asuntok-m². Puolet paikoista on oltava helposti käytettäviä.

Buller
I bostadsrummens ytterhölje ska ljudisoleringen ΔL mot flygbuller vara minst 28 dB och mot vägtrafikbuller minst 35 dB mot Dickursbyvägen.

Längs Dickursbyvägen ska genom tekniska lösningar, bl.a. inglasade balkonger eller grönrum, sörjas för att bullernivån enligt anvisningarna inte överskrids på balkongerna.

Byggnader
Byggnadernas fasader skall byggas av högklassiga material och ett enhetligt byggnadssätt iakttas.

Huvudsakliga fasadmaterial är tegel eller puts, antingen murad eller värmerappad. Trä och glas får användas.

Sandwich - elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar och i markplanet med en yta av natursten.

Markplansvåningens fasadyta mot gatan skall vara av natursten.

Lokalerna i gatuplanet ska öppnas mot gatorna.

Minst 40 % av de som gränsar mot Dickursbyvägen ska utgöras av utrymmen som lämpar sig för affärs- och butikslokaler och dessas gatufasader ska byggas som skyltfönsterfasader.

Skyltfönstren ska bevaras transparenta och de får inte täckas in med till exempel reklamaffischer.

Affärslokalernas minimivåningshöjd är cirka 4 m.

Fasaderna mot gatorna ska ha en bruten och färgrik färgskala.

Balkonger och burspråk får byggas så att de skjuter ut över gränsen för byggnadsytan.

Entréerna ska framhävas med arkitektoniska medel, bl.a. genom skärmtak och material.

Vid placeringen och konstruktionen av reklamanläggningar skall särskild hänsyn till stadsbildaspekter tas.

Gårdarna
Gården bör hålla hög klass. Gården bör anläggas med användande av högklassiga material, en del av ytbeläggningen bör vara natursten. Asfalt får inte användas.

Den områdesdel som reserverats för gångtrafik skall stenläggas och avgränsas från planteringsområdena med kantsten.

Räddningsvägen på gårdsdäcket skall tydligt märkas ut och dimensioneras så, att vägen bär räddningsmaterielets vikt.

I parkeringsutrymmena under gårdsdäcket behöver ingen brandmur byggas på tomtgränsen.

På området skall det reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp/ 130 m²-bostadsvy
Affärs- och servicelokaler 1 bp/50 m²-vy

Antalet cykelplatser som reserveras skall vara minst 1 st/30m²-bostadsvy. Hälften av platserna skall vara lättillgängliga.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa - alueen raja.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.
61	**Kaupunginosan numero.**
TIKK	**Kaupunginosan nimi.**
61107	**Korttelin numero.**
5700+kl150	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.**
VIII(V2)	**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**
mp +20.0	**Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.**

	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Gräns för delområde.
	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Stadsdelsnummer.
	Stadsdelens namn.
	Kvartersnummer.
	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
	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.
	Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.

3 / 3

Rakennusala.	Byggnadsyta.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa pysäköintiä pihakannen alle.	Byggnadsyta där parkering får placeras under gårdsdäck.
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
Ohjeellinen istutettava alueen osa.	Riktgivande del av område som bör planteras.
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

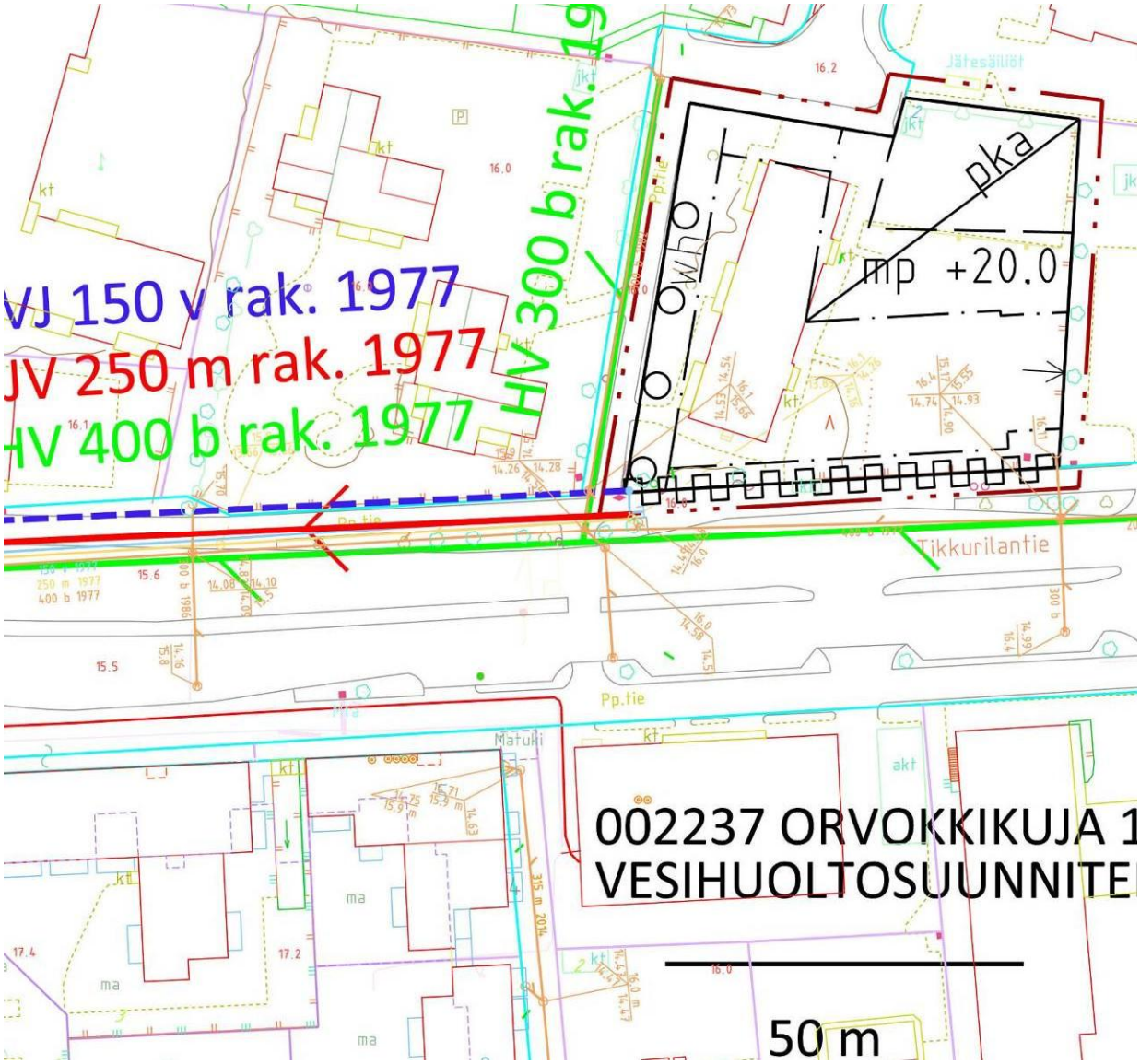
Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__



Näkymä lopputilanteesta, kun vanha rakennus on purettu ja korvattu uudella. Arkkit.tsto Stefan Ahlman.



Julkisivu Orvokkikujalle. Arkkit.tsto Stefan Ahlman.



15 § Asemakaavamuutos 002191, 52 Veromies / Aerola-B asuinalue / TLA

KA/5352/10.02.04.01/2012

TLA/ATI/NIS/SRU

Veromieheen, Aerolan naapuriin rakennetaan uudet asuinkerrostalot korvaamaan purettavia 1970-luvun pesubetonitaloja. Kolme pistetaloa sijoittuu ylärinteeseen ja matala lamellitalo alarinteeseen Alvar Aallon kohteen naapuriin. Koko kaava-alueella rakennusoikeus (9 990 k-m2) kasvaa 3 740 k-m2:llä 13 730 kerrosneliömetriin. Uusia asuntoja tontille tulee noin 60.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 52306, kaupunginosassa 52, Veromies.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 52306, kaupunginosassa 52, Veromies.

Alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan pohjoispuolella. Aluetta rajaa pohjoisessa Pyttisbergetin viheralue ja idässä Aerolan suojellut asuintalot

Kaavamuutoksen hakija
Kiinteistö Oy Aerolan B-talot.

Maanomistus
Alue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy VVO Rakennuttaja Oy:n konsulttina.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa asunto- ja työpaikka-aluetta (A/TP). Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB).

Asemakaavamuutos
Kaavamuutostontilla 10 on viisi 1970-luvulla rakennettua kerrostaloa. Rakennukset ovat huonossa kunnossa, eikä niiden korjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Omistaja VVO aikoo rakentaa purettavien talojen tilalle neljä uutta asuinkerrostaloa.
Muutokset sijoittuvat ajoyhteys-merkintää lukuun ottamatta pelkästään tontille 10, jossa käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena, AK. Purettavien rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeus sen sijaan korvataan uusilla. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 5 000 kerrosneliömetristä 8 100 kerrosneliömetriin ja suurin kerrosluku neljästä kahdeksaan.
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,5 ha, joka on kaikki asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Koko kaava-alueella rakennusoikeus (9 990 k-m2) kasvaa 3 740 k-m2:llä 13 730 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 0,56.
Uudet rakennukset noudattavat samaa periaatetta massoittelussa ja sijoittumisessa maastoon kuin naapuritonttien uudet talot. Ylärinteeseen sijoittuu kaksi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksankerroksinen pistetalo ja alarinteeseen kolmekerroksinen lamellitalo. Pysäköinti sijoittuu keskitetysti, pääosin pysäköintirakennukseen ja sen lisäksi maantasoon lähelle Pyhtäänkorvenkujaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 14.1.2014.

MRL 62 §:n mukaisesti kaavan vireille tulosta on ilmoitettu Vantaan Sanomissa ja osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta. Mielipiteitä saatiin Museovirastolta, kaupunginmuseolta, HSY:ltä ja kaupungin liikennesuunnittelulta.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa uutta asuntokerrosalaa (3 100 k-m2, n. 60 asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Muutoskustannukset maksaa hakija VVO Rakennus Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 15

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002191, 52 Veromies / Aerola-B asuinalue,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja

c) muutoskustannukset maksaa hakija VVO Rakennus Oy ja maksuluokaksi vahvistetaan 3 (8 000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015

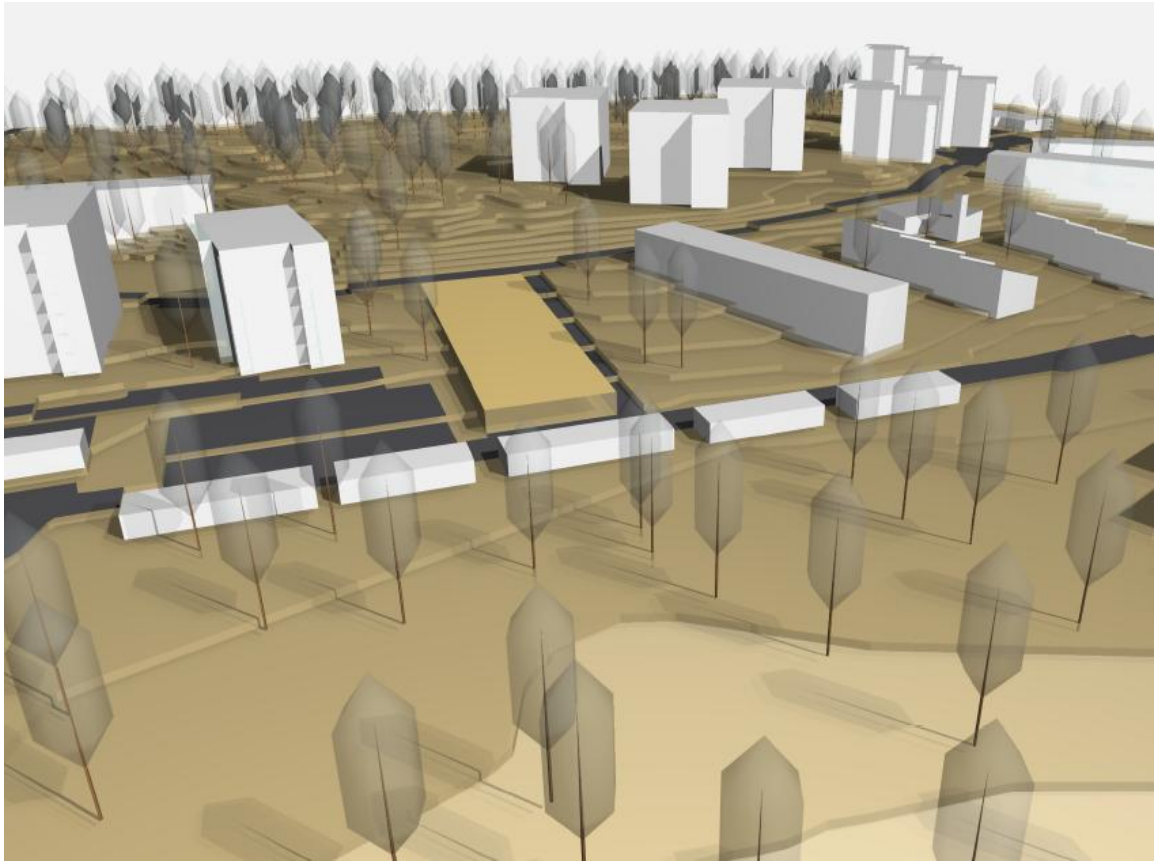
Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

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

Vantaan kaupunki
Maankäyttötoimi
Kaupunkisuunnittelu

002191 VEROMIES

AEROLA -B



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002191. Kaavoitus on tullut vireille 14.1.2014.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

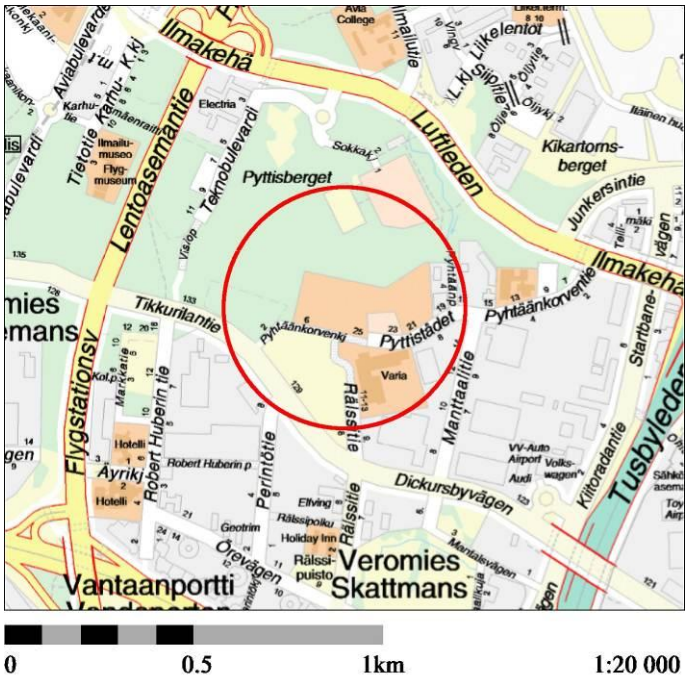
1.1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT / ALUEEN MÄÄRITTELY

Asemakaavan muutos:

koskee osaa korttelista 52306 kaupunginosassa 52, Veromies.

(osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 52306 kaupunginosassa 52, Veromies).

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI



Suunniteltava alue sijaitsee Veromiehen kaupunginosassa, Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan pohjoispuolella. Kortteliin 52306 kuuluvaa aluetta rajaa pohjoisessa Pyttisbergetin viheralue ja idässä Aerolan suojellut asuintalot.

1.3 KAAVAN TARKOITUS

Kaavamuutostontilla on viisi 1970-luvulla rakennettua pesubetonipintaista kerrostaloa. Rakennukset ovat huonossa kunnossa, eikä niiden korjaaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Omistaja VVO aikoo korvata purettavat rakennukset uusilla.

Naapuritonteille on rakennettu pari vuotta sitten uudet asuinkerrostalot. Nyt suunniteltavat rakennukset noudattavat samaa periaatetta massoittelussa ja sijoittumisessa maastoon. Ylärinteeseen sijoittuu kolme seitsemän–kahdeksankerroksista pistetaloa ja alarinteeseen kolmekerroksinen pienkerrostalo. Pysäköinti sijoittuu keskitetysti, pääosin pysäköintirakennukseen tai maantasoon lähelle Pyhtäänkorvenkujaa.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2,5 ha, joka on kaikki asuinkerrostalojen korttelialuetta, AK. Muutostontilla 10 rakennusoikeus nousee nykyisestä 5 000:sta (4 360 + yhteistilaa 640) 8 100 kerrosneliömetriin. Koko kaava-alueella rakennusoikeus kasvaa 14 770 kerrosneliömetriin. Tehokkuusluku, e on 0,60.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Maanomistajan (Kiinteistö Oy Aerolan B-talot) jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.11.2012. Kaavamuutos oli kevään 2014 työohjelmassa numerolla 002191.
- Kaavoitus tuli vireille 14.1.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 21.2.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin neljä.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavamuutos koskee korttelin 52306 tontteja 9 ja 10. Käytännössä muutokset sijoittuvat ajoyhteysmerkintää lukuun ottamatta pelkästään tontille 10, jossa käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena, AK. Purettavien rakennusten rakennusalat ja rakennusoikeus sen sijaan korvataan uusilla. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 5 000 kerrosneliömetristä 8 100 kerrosneliömetriin ja suurin kerrosluku neljästä kahdeksaan.

Uudet rakennukset noudattavat samaa periaatetta massoittelussa ja sijoittumisessa maastoon kuin naapuritonttien uudet talot. Ylärinteeseen sijoittuu kaksi seitsemänkerroksista ja yksi kahdeksankerroksinen pistetalo ja alarinteeseen kolmekerroksinen lamellitalo. Pysäköinti sijoittuu keskitetysti, pääosin kaksitasoiseen kansirakennukseen tai maantasoon lähelle Pyhtäänkorvenkujaa.

2.3 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Veromies sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla Kehä III:n, Tuusulantien ja Lentoaseman välisellä alueella. Kaupunginosassa kohtaavat jääkauden jälkeensä jättämät kalliomäet ja hiekkakerrostumat sekä hedelmälliset jokilaaksojen savikot.

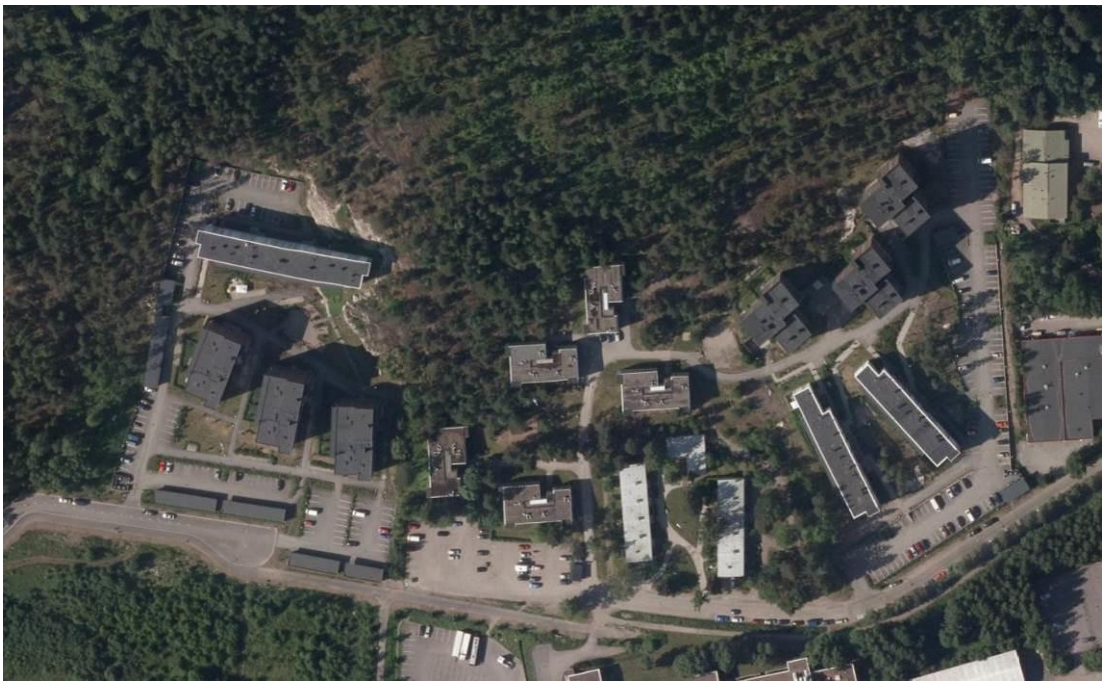
Työpaikka-alueiden rakennukset sijaitsevat paikoin harvassa. Tyhjillä tonteilla kasvaa kuusivaltaista metsää ja vanhat pellot työntävät pajukkoa.

Lentokentän avajaisten jälkeen Veromiehen alueelle rakennettiin vuosina 1953–55 Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle tarkoitettu asuinalue, Aerola, jonka suunnitteli arkkitehti Alvar Aalto. Alue käsitti aluksi kaksi kaksikerroksista, rinteeseen sijoitettua asuinkerrostaloa sekä huoltorakennuksen. Alueelle on rakennettu myös viisi vuonna 1976 suunniteltua luhtikäytävällistä asuinkerrostaloa.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Aerola ympäristöineen sijoittuu lentokentän selännealueen reunan pienipiirteiseen kalliomaisemaan. Maaperä kallion päällä on hiekkaa ja moreenia. Kallioselänteiden välissä oli suo (Pyttiskärr), joka on nykyisin rakentamisen seurauksena valtaosin kuivunut. Suunnittelualueella on kuitenkin edelleen pieni suopainanne, jonka kohdalla hiekan päällä on joitain kymmeniä senttejä turvetta. Pintavedet päätyvät ojien kautta Kirkonkylän lähellä Keravanjokeen laskevaan pieneen puroon. Kalliolla kasvaa enimmäkseen mäntyjä. Hiekkapohjaisen laakson puusto on lehtipuuvaltaisempaa. Maisemakuvassa huomiota kiinnittävät erityisesti avokalliot.

Kaavamuutosalueella korkeuserot vaihtelevat n. +29 metristä n. + 46 metriin (mpy). Rinne viettää etelään, kaakkoon ja lounaaseen.



Maaperä

Kaavamuutosalue sijoittuu kallioiselle mäelle sekä osittain mäkeä ympäröivälle moreenirinnealueelle. Mäen laella kallio on paljasta, muualla maapeitteen paksuus alle metrin. Mäen etelärinteen puoli on täyttömaata. Pyhtäänkorvenkuja sijoittuu osittain savialueelle.

Rakennukset voidaan pääasiassa kaavamuutosalueella perustaa maanvaraisesti tai kallionvaraisesti. Pihamaat voitaneen perustaa koko tontin osalta ilman pohjanvahvistustoimenpiteitä.

Alapohjarakenteita suunniteltaessa tulee ottaa huomioon maaperän mahdollinen radonpitoisuus.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaupunginosassa

Aviapoliksen suuralueen väestö kasvaa nopeasti. Vuonna 1997 väkiluku oli reilut 4 200 henkeä ja vuonna 2014 jo 18 327 henkeä. Väestön ennustetaan kasvavan vuoteen 2023 mennessä vajaaseen 21 000:een. Alueen asutus keskittyy Kehä III:n eteläpuolelle Pakkalaan ja Tammistoon. Vuonna 2014 Veromiehen kaupunginosassa asui 528 henkeä. Vireillä olevat kaavahankkeet tulevat muuttamaan ennustetta arvioitua suuremmaksi.

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Veromiehen alue on kaupunkikuvaltaan hajanainen. Lentokentäntien ja Kehä III:n varrelle on viime vuosina rakennettu toimitiloja, mikä on jäsentänyt kadunvarsinäkymiä ja ilme onkin muuttumassa. Teollisuushallit ja tyhjät tontit ovat silti edelleen tyypillisiä kaupunkikuvalle.

Aerolan asuinalue 1950-luvulta on arkkitehtoninen yllätys metsäisessä rinteessä. Sen naapuriin on valmistunut muutama vuosi sitten uusia asuinkerrostaloja. Tummalla tiilellä verhotut rakennukset nousevat korkeimmillaan kahdeksaan kerrokseen. Ylhäällä mäellä sijaitsevat pistetalot näkyvät kauas Tuusulanväylälle asti. Alempana on matalampia asuinrakennuksia, ammattikoulu sekä teollisuus- ja varastorakennuksia. Korttelin 52307 teollisuusrakennukset on purettu ja nyt se on pääasiassa hiekkakenttää. Korttelissa on toiminut mm. teräsvalimo, konepaja, varasto ja hiekkapuhaltamo.

Purettavat 1970-luvun pesubetonitalot sijoittuvat osittain mäen laelle, mutta ne ovat matalia ja sijaitsevat kaukana kadusta, joten niiden kaupunkikuvallinen merkitys on vähäinen.

Rakennettu kulttuuriympäristö

Aerola on kaupunkikuvallisesti arvokas, säilytettävä alue[1]. Tutkimuksessaan modernista vantaalaisesta rakennuskulttuurista arkkitehti Amanda Eskola nostaa erityisesti esiin Aerolan, joka on esimerkki harvinaisesta 1950-luvun rivitaloarkkitehtuurista.

Aero Oy:n korjaamohenkilökunnalle rakennettu Aerola sijoittuu kallioisen moreenimäen lämpimälle etelärinteelle. Alvar Aallon suunnittelemat asuintalot porrastuvat luontevasti maastoon. Vuosina 1953–1955 rakennettujen rivitalojen arkkitehtuuri on yksinkertaista, mutta niissä ilmenee hyvin tekijänsä ajaton kädenjälki. Talot on huolellisesti remontoitu. Rajaus sisältää myös 1970-luvulla rakennetut kerrostalot, jotta alueen suojelutarpeet harkittaisiin tarkemmassa suunnittelussa kokonaisuutena.

Lähiympäristön rakentuminen on sittemmin tapahtunut toisenlaisten suunnitelmien pohjalta, jotka eivät noudata Alvar Aallon alkuperäistä ideaa siitä, miten alue täydentyisi. Aallon rakennusten pohjois- ja länsipuolelle rakennettiin 1970-luvun puolivälin jälkeen 2–3-kerroksisia sivukäytävällisiä kerrostaloja, joiden arkkitehtuuri ja sijoittelu maastoon ei ole tavoitteiltaan eikä toteutukseltaan mitenkään samaa luokkaa Aallon rakennusten kanssa. Pyhtäänkorventien eteläpuolelle, jonne Aalto oli kaavaillut mm. pallokenttää ja väljempää rivi- ja pientaloasutusta, on rakennettu oppilaitos.





Aallon suunnittelemat talot.

Asuminen

Kaavamuutosalueen purettavissa taloissa on yhteensä 69 vuokra- asuntoa.

Palvelut ja työpaikat

Aviapoliksen alueella oli vuonna 2011 lähes 35 000 työpaikkaa, mikä on kolmasosa koko Vantaan työpaikoista. Aviapoliksen suuralueen työpaikkamäärä kasvoi vuodesta 2005 vuoteen 2008 noin 7 000 työpaikalla. Selvästi suurin työpaikkalisäys oli kuljetuksen, varastoinnin ja tietoliikenteen toimialalla. Selkeää kasvua oli myös tukku- ja vähittäiskaupan, teollisuuden sekä kiinteistö- ja liike-elämän palveluissa. Millään toimialalla työpaikkamäärä ei vähentynyt.

Merkittävin työpaikkakeskittymä on lentokenttä, jonka toiminta laajenee koko ajan. Uusia hankkeita lentokentän alueelle ovat mm. Aasian terminaali, rautatieasema ja WTC. Lentoasema on houkutellut ympärilleen yrityksiä, ja alueelle on vireillä valtavia toimitilahankkeita mm. Technopolis ja Aviapoliksen aseman viereen tuleva pääkonttorialue. Heti Kehä III:n pohjoispuolella on Gate 8:n toimistokokonaisuus.

Lähimmät koulut ovat kansainvälinen koulu, POINT (Pakkalan oppimis- ja informaatiotalo), ja Veromäen koulu Kartanonkoskella. Pointin yhteydessä on myös kansainvälinen päiväkoti, kirjasto ja yhteispalvelupiste.

[1] Kulttuurimaisemaselvitys, Vantaan kaupunki, Kaupunkisuunnittelu, Muukka, Mäkynen, 2005.

Virkistys

Alueella on hienoja metsäisiä ja kallioisia kukkuloita mm. Pyttisberget. Alueen itäosan läpi virtaa Keravanjokeen laskeva Pytinoja (Pyhtäänkorvenoja, Kirkonkylänoja), jossa on pieni koski. Kaavoitettavan alueen pohjoispuolitse on yleiskaavaluonnoksessa esitetty lähivirkistysalue ja Itä- ja Länsi-Vantaata yhdistävä ulkoilureitti, jota ei ole rakennettu.

Lentoasemantien länsipuolella on Ilmailumuseo. Kehä III:n eteläpuolella on Flamingon kylpylä-hotelli ja muut virkistyksen ja vapaa-ajan palvelut.

Liikenne

Kaava-alue sijaitsee Ilmakehän ja Tikkurilantien välisellä alueella. Lännessä on Lentoasemantie ja idässä Tuusulanväylä. Alue liittyy Ilmakehään Pyhtäänkorventien kautta sekä Tikkurilantiehen Pyhtäänkorventien ja Manttaalitien kautta.

Vantaan kaupungin tekemässä liikennemääräkartassa ”Liikenteen kehitys Vantaalla vuonna 2013” Ilmakehän liikennemäärä oli alueen suurin, yli 25 000 ajon./vrk. Lentoasemantie jäi reiluun 15 000 ajoneuvoon/vrk ja Tikkurilantie alle 10 000:n. Strafica Oy on laatinut Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennustetarkastelun vuodelle 2030. Yleiskaavan mukaisen liikenneverkon toteutuessa Tuusulanväylä vetää, eikä Tikkurilantiellä tule ongelmia. Veromiehen alueen liikenneselvityksessä (2012) on päädytty samaan johtopäätökseen, liikenneverkko ei vaadi suuria muutoksia, mutta liittymien toimivuutta pitää parantaa mm. liikennevaloja rakentamalla.

Tikkurilantien ja Lentoasemantien eritasoristeyksen rakennustyöt ovat käynnistyneen syksyllä 2013. Tikkurilantien ja Lentoasemantien liittymään rakennetaan eritasoliittymä. Tikkurilantie nousee sillalle ja samalla tien linjaus siirtyy pohjoisemmaksi. Aerolan kohdalla Tikkurilantielle rakennetaan kevyen liikenteen alikulku. 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 linjat mahdollistavat yhteydet pääradalle sekä Martinlaakson radalle. Lähimmät pysäkit ovat Tikkurilantien varressa. Tikkurilantiellä kulkevat linjat 46 (Tikkurila – Katriinan sairaala) ja 52 (Korso – Myyrmäki). Lentoasemantietä käyttävät mm. linjat 51 (Lentoasema – Hämeenkylä), 61 (Tikkurila – Lentoasema), 514 (Lentoasema – Westend), 519 (Lentoasema – Itäkeskus), 535 ja 540 (Lentoasema – Espoon keskus). Linjat 415, 451, 613, 615, 620 kulkevat Helsinkiin.

Rakennettavan Kehäradan lähin asema, Aviapolis, tulee noin 1 – 1,5 kilometrin kävelymatkan päähän Lentoasemantien länsipuolelle. Kehäradan liikenne käynnistyy kesällä 2015. Yleiskaavassa on esitetty alustava joukkoliikenteen runkoyhteys (pikaraitiotielinjaus) Tikkurilantielle. Linjaus yhdistäisi Keski-Vantaan Tikkurilan kautta Porttipuistoon ja Hakunilaan. Lentoasemantielle, kevyen liikenteen sillan kohdalle, tulee linja-autopysäkit.

Kävely ja pyöräily

Yhdistetyt kävely- ja pyörätiet on rakennettu Pyhtäänkorventien ja Pyhtäänkorvenkujan eteläpuolelle, Rälssitien itäpuolelle sekä molemmin puolin Teknobulevardia ja Ilmakehää. Käynnissä olevan Lentoasemantien – Kehä III:n rakennustyön yhteydessä kevyen liikenteen verkko täydentyy.

Vesihuolto

Kaava-aluetta palveleva vesihuoltoverkosto on rakennettu.

Vedenjakelu

Vedenjakeluverkko tulee kaava-alueelle Pyhtäänkorventieltä ja -kujalta. Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta).

Jätevesiviemäröinti

Kaava-aluetta palveleva jätevesiviemäri on rakennettu Pyhtäänkorventielle ja -kujalle. Jätevedet johdetaan painovoimaisesti etelään Suutarilan jätevedenpumppaamolle. Sieltä vedet johdetaan Keski-Uudenmaan vesiensuojelun kuntayhtymän viemäritunnelissa Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

Hulevesiviemäröinti

Pyhtäänkorvenkujalla on rakennettu hulevesiviemäri, joka johtaa vedet etelään Kirkonky-länojaan Rälssitien vartta vuoroin avo-ojassa ja vuoroin hulevesiviemärissä. Kirkonkylänoja laskee Keravanjokeen Kehä III ylityksen kohdalla.

Kaukolämpö

Kaukolämpöverkko ulottuu Teknobulevardille ja Pyhtäänkorvenkujalle/ -tielle.

Ympäristöhäiriöt

Lentokoneiden melu

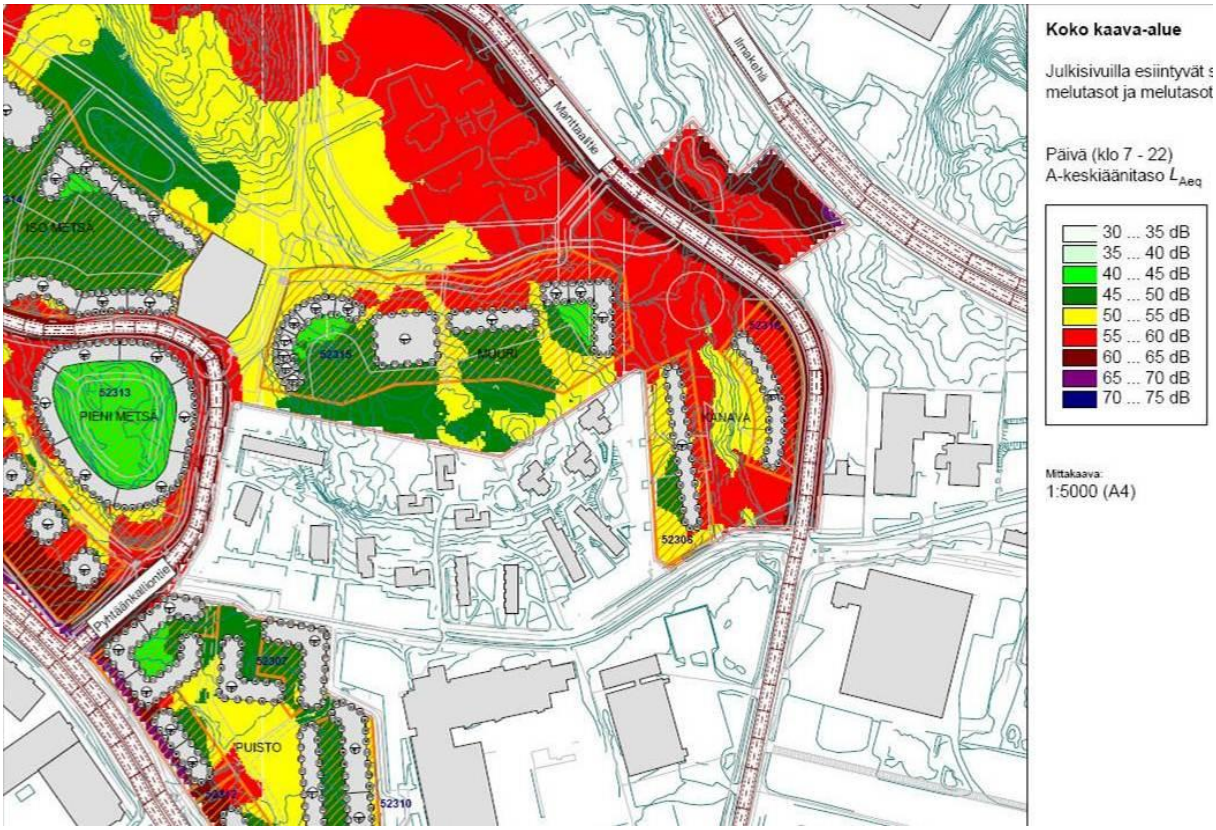
Suunnittelualue on yleiskaavan lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB), mikä ei aseta rajoituksia alueen toiminnoille, mutta asettaa vaatimuksia rakenteiden ääneneristävyydelle. Rakentamisjärjestyksen mukainen asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyys lentomelua vastaan ΔL ≥32 dB.

Tieliikennemelu

Kaavarunkotyön yhteydessä Akukon Oy teki alustavan meluselvityksen Lentoasemakiinteistöjen ja Vantaan kaupungin tilauksesta. Selvitys on päivätty 22.10.2013. Selvityksestä ilmenee, että suunnittelualue on osittain Ilmakehän, Lentoasemantien ja Tikkurilantien liikennemelualueilla.

Lähinnä Tikkurilantietä sijaitsevissa kortteleissa Tikkurilantien puoleisilla rakennusten julkisivuilla tieliikenteen aiheuttamat lasketut päiväaikaiset A-keskiäänitasot LAeq ovat noin 60–64 dB. Selvitys ei kata kaavoitettavaa tonttia, mutta naapuritonteille kohdistuvasta melusta voi päätellä, että julkisivuille kohdistuva melu jää alle 55 dB:n. Sen aiheuttama vaatimus on kuitenkin pienempi kuin rakentamisohjeen vaatimus lentomelua vastaan (ΔL_A ≥32 dB), jolloin lentomelu on mitoittava tekijä.

Pihojen oleskelualueilla ohjearvot, 55 dB päivällä ja 45 dB yöllä eivät ylity Aerola-B:n alueella.



Sosiaalinen ympäristö

Kaavamuutosalueella on vuokra-asuntoja. Asuinalue sijaitsee kohtalaisen kaukana muista asuinalueista.

3.1.4 Maanomistus

Alueen omistaa Kiinteistö Oy Aerolan B-talot / VVO.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

Maakuntakaava



Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, joka sijoittuu osittain kehäkaupungin kehittämisvyöhykkeelle.

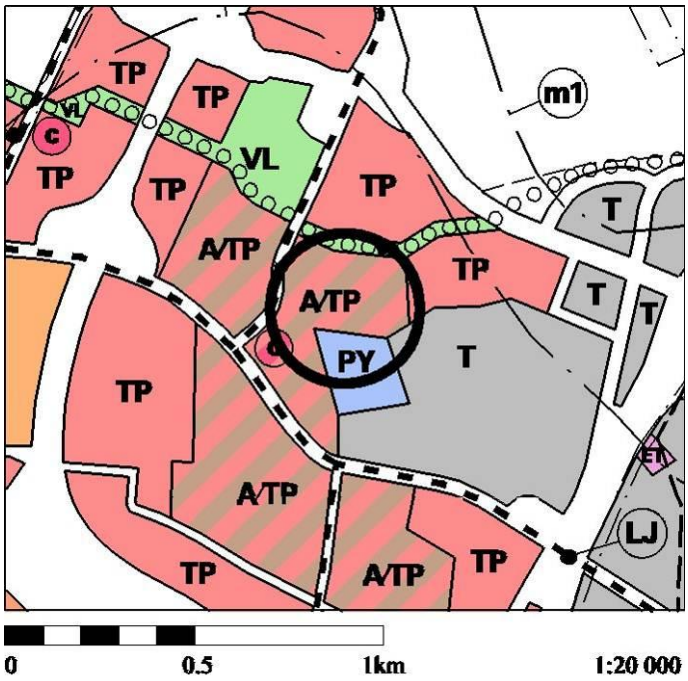
Lentoasemantie ja Tuusulanväylä on osoitettu moottoriväyläksi, Ilmakehä yhdystieksi.

Ympäristöministeriö on vahvistanut kaavan.

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

Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.

Yleiskaava



Yleiskaavassa alue on asunto- ja työpaikka-aluetta (A/TP). Alue varataan asumista sekä asuinympäristöön soveltuvia työvoimavaltaisia ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimisto-, tuotanto- ja palvelutyöpaikkoja varten.

Alue on lentomeluvyöhykkeellä m3 (Lden 50–55 dB). Alueen pohjoispuolitse kulkee lähivirkistysalueella (VL) pääulkoilureitti. Alueen länsipuolitse (Pyhtäänkalliontiellä) sekä Tikkurilantiellä kulkee ohjeellinen raideliikenteen linjaus. Uuden kadun (Pyhtäänkalliontie) ja Tikkurilantien risteyksen lähellä on keskustatoimistojen alakeskuksen merkintä.

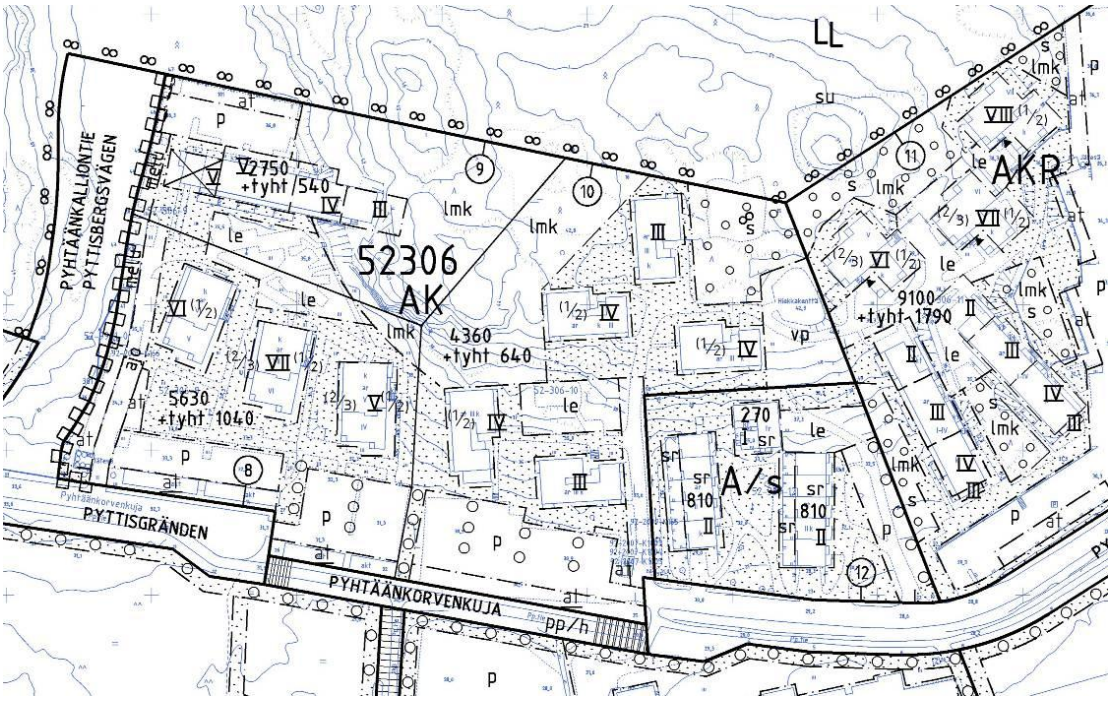
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymä yleiskaava on tullut voimaan 25.2.2009. Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

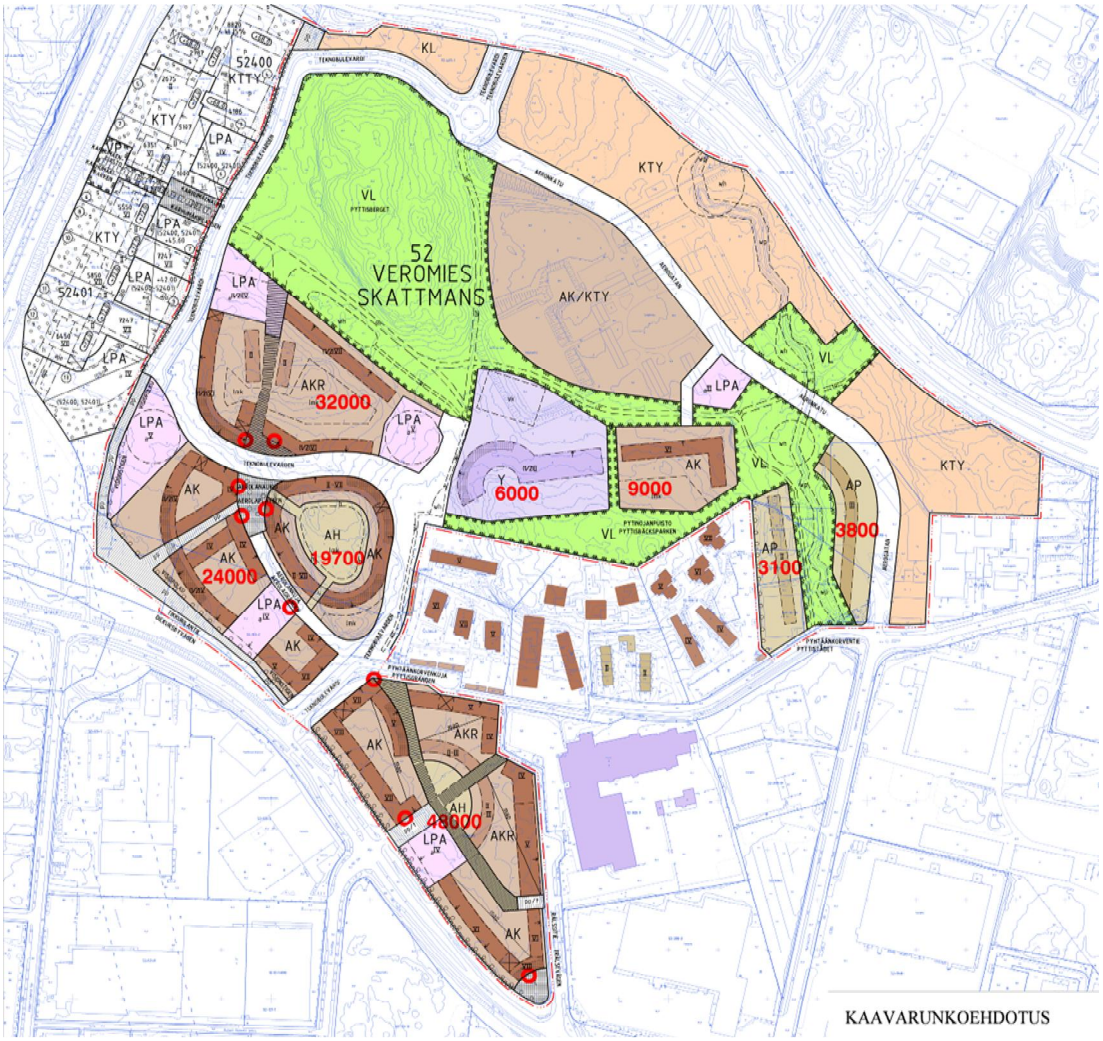
Asemakaava

Alueen ensimmäinen asemakaava nro 520300 (YM 13.8.1985) Veromies 2B ei ole enää voimassa. Aerolaan tehtiin asemakaavan muutos nro 001942 (Kv 16.8.2008). Vanhat Aerolan asuinrakennukset suojeltiin. Korttelin länsiosa on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi, AK, jonne on saanut rakentaa seitsemänkerroksisia kerrostaloja. Itäosa on asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialuetta, AKR. Alue on rakennettu kaavan mukaisesti.



Ote ajantasa-asemakaavasta

Aerolan asuinalueen kaavarunko, 052300, Kh 25.8.2014,



Kaavamuutosalueen tuntumaan on valmistunut Aerolan kaavarunko, 052300 (Kh 25.8.2014). Siinä alueelle on osoitettu asuinkerrosalaa 139 600 k-m^2 ja lähikoulu-päiväkodin 6 000 k-m^2. Alueelle tulee noin 3 500 uutta asukasta. Koko Aerolassa, mukaan lukien jo rakennetut asuintalot, olisi tällöin n. 4 000 asukasta.

Ratkaisu perustuu suurkortteleihin, joiden sisään jää liikenteen melulta suojatut, mahdollisimman metsäiset ja puistomaiset piha-alueet. Jalankulkuverkosto yhdistää eri kortteleiden yhteispihoja. Pyttisberget on osa alueen laajinta viheraluetta, jonka kautta kulkee ulkoilureitti mm. Aviapolis-asemalle. Kortteleiden keskellä on asukkaiden yhteiskäyttöalueena yhteispihat.

Kaavoitettava alue sijaitsee Y-korttelin eteläpuolella. Päiväkoti-koulu-tontille johtavat jalankulku- ja pyöräily- yhteydet tulee ottaa suunnittelussa huomioon.

Veromiehen ideasuunnitelma on valmistunut tammikuussa 2009. Vantaan kaupunki on tilannut suunnitelman Arkkitehtitoimisto Heikkinen – Komonen Oy:ltä. Ideasuunnitelma ei ole koko Veromiehen alueen kattava maankäyttö-suunnitelma, vaan sillä on pikemminkin etsitty kaupunkirakenteeseen liimaa, sitovaa tekijää, jolla alueen keskeneräisyys voidaan kääntää voitoksi ja saada imua alueelle.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Kiinteistö Oy Aerolan B-talot (VVO) tonttia 10 koskeva kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 15.11.2012. Kaavamuutos oli kevään 2014 työohjelmassa numerolla 002191 ja työ tuli vireille 14.1.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- alueen maanomistajat
- naapurit (viereisten alueiden omistajat ja vuokralaiset)
- asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- ne, jotka katsovat olevansa osallisia
- kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, HSL, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj ja HSL.

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 14.1.2014 työnumerolla 002191. Asemakaavamuutoksen alkamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62§) maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 21.2.2014 mennessä (MRL 62 §) ja niitä saatiin neljä. HSY:lla ja Museovirastolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan. Kaupunginmuseo piti tärkeänä uudisrakennusten suhdetta suojeltuihin Alvar Aallon rakennuksiin ja kaupungin liikennesuunnittelun mukaan alue on lentomeluvyöhykkeellä 3 ja arvioi meluselvityksen tarkistuksen aiheelliseksi.

4.4. ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Aerolan asuinalueen kaavarungon (nro 052300) periaatteiden mukaisesti aluetta rakennetaan kerrostalovaltaisena asuinalueena.

Kunnan asettamat tavoitteet

<u>Vantaan tasapainotetun strategian kriittiset menestystekijät:</u>

Kaupunkikasvun hallinta: Kaavoitus ja rakentaminen suunnataan siten, että teknisten palveluiden runkoverkostot ja peruspalvelut ovat tehokkaassa käytössä ja niiden ylläpito taloudellisten resurssien rajoissa.

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

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

<u>Vantaan asuntostrategia 2009 — 2017</u>

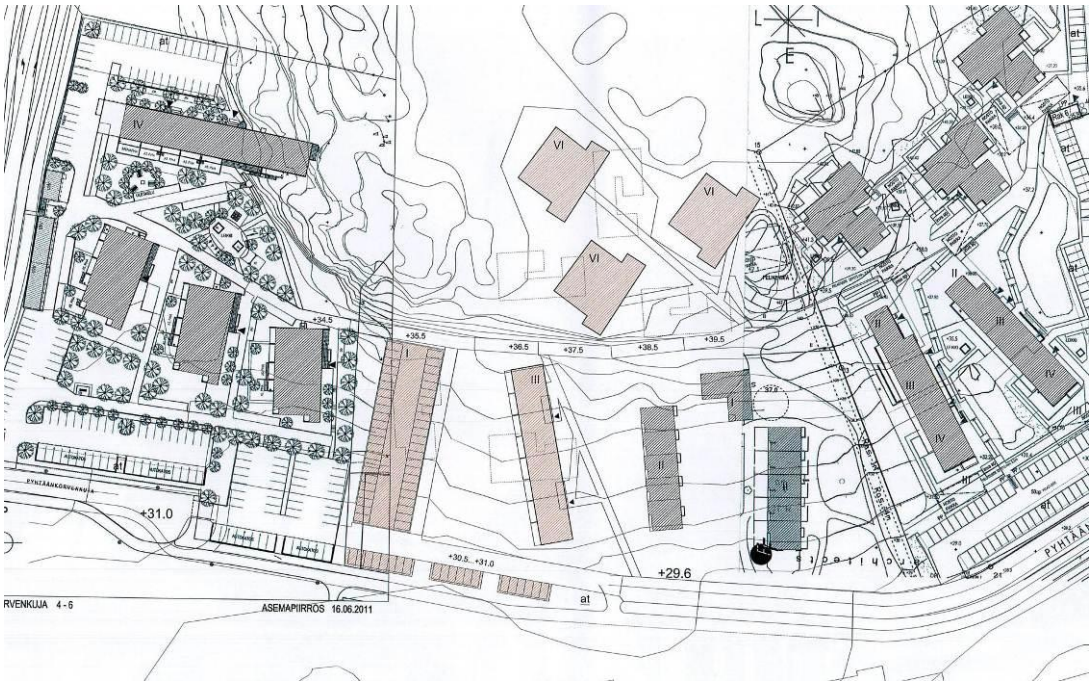
Asuntostrategian tavoitteena on, että asumisen ympäristövastuuta ja ilmaston muutoksen torjuntaa toteutetaan eheyttämällä yhdyskuntarakennetta, rakentamisen ja korjaustoiminnan ohjauksella

energiatehokkaaseen ja ympäristön kuormitusta vähentävään suuntaan sekä ihmisten asumiskäyttäytymisen neuvonnalla.

Asuntostrategian mukaan Vantaalla aloitetaan 2000 asunnon rakentaminen vuosittain. Uustuotannosta 20 % toteutetaan valtion tukemana kohtuu-hintaisena vuokra-asuntotuotantona. Uustuotannosta n. 20 % toteutetaan vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona, asumisoikeustuotantona, osa-omistustuotantona tai vastaavina tuotantomuotoina. Lisäksi mm. asuinalueiden suunnittelun ja toteuttamisen kaikissa vaiheissa otetaan huomioon ympäristövastuun periaate ja siihen liittyvät toimet. Hanke on asuntostrategian mukainen.

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Alueen maankäytön suunnittelu käynnistyi VVO:n aloitteesta. He palkkasivat konsultikseen arkkitehtitoimisto Helamaa-Pulkkisen, jonka ensimmäisissä 10.10.2012 päivätyissä luonnoksissa hahmottui ratkaisun pääperiaate. Mäen laelle sijoitetaan kolme ”tornimaista” pistetaloa pitkän lamellitalon sijoittuessa alarinteeseen korkeuskäyriin nähden kohtisuoraan. Kaksitasoinen pysäköintirakennus on tontin länsireunalla etäämmällä suojelluista Aerolan rakennuksista. Osa pysäköinnistä on alhaalla maantasossa. Aluetta palveleva huolto- ja pelastusreitti on johdettu itä-länsisuuntaisena naapuritonteilta rinteen muotoa mukaillen.



Asemapiirros, 10.10.2012, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy.

Kaupunkisuunnittelussa perusratkaisua pidettiin hyvänä, mutta rakennusten suuntaaminen tuntui olevan ympäröivästä rakenteesta irrallinen. Kuusikerroksisten pistetalojen hoikkuus suhteessa itäpuolisen tonttinaapurin rakennuksiin ei vielä toteutunut. Päätettiin tutkia paranisivatko suhteet rakennuksia korottamalla.



Havainnekuva luoteesta, 11.6.2014, Arkkitehtitoimisto Helamaa ja Pulkkinen Oy.

Pitkät rakennusmassat alarinteessä olivat luontevasti paikoillaan 22.8.2014 esitetyissä viitesuunnitelmissa. Pistetalojen korottamista pidettiin mahdollisena, mutta suuntaaminen ei edelleenkään tunnu liittyvän ympäröivään rakenteeseen tai viereiseen Aerolan kokonaisuuteen.



4.5.4 Asemakaavaratkaisun valinta ja perusteet

Kaupunkisuunnittelussa päädyttiin arkkitehti Jarmo Pulkkisen viitesuunnitelman pohjalta laadittuun ratkaisuun, mutta asuntojen määrää karsittiin, niin että seitsemän asunnon sijasta kutakin kerrosta kohti on kuusi asuntoa. Näin saavutetaan kapeampi runko ja vapaata piha-aluetta jää enemmän. Kerrosmäärää voidaan vastaavasti lisätä siten, että lopullisessa esityksessä on kaksi seitsemänkerroksista taloa ja yksi kahdeksankerroksinen. Rakennusten suuntautumista päätettiin myös hakea entistä selkeämmin ympäröivästä rakennuskannasta.



Arkkitehtitoimisto Helamaa-Pulkkisen pistetalojen pohjalta muokattuja julkisivuja, joissa runkoa on kavennettu yhdellä asunnolla /kerros.





Rakennusten suuntaamisvaihtoehdoissa ylempänä on alkuperäinen suunnitelma, jossa pistetalot sijoittuvat keskenään samana, mutta ympäristöstä poikkeavaan koordinaatistoon. Alla talot hakevat suuntansa alapuolisista lamellitaloista.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Muutokset kohdistuvat ajoyhteyden merkitsemistä lukuun ottamatta tontille 10, joka säilyy asuinkerrostalojen korttelialueena, AK. Nykyiset viisi kerrostaloa korvataan neljällä uudella asuinrakennuksella. Lamellitalon kerrosluku on kolme ja pistetaloissa kerroksia on seitsemän ja kahdeksan. Rakennusoikeus nousee nykyisestä 5 000:sta (4 360 +640) 8 100 kerrosneliömetriin. Pysäköinti sijoittuu kaksitasoiseen pysäköintirakennukseen ja osin maantasoon ja katoksiin Pyhtäänkorventien tuntumaan.

5.1.1 Mitoitus

– Asuinkerrostalojen korttelialue, AK 2,5 hehtaarin alue, jonka rakennusoikeus on 14 770 k-m^2. Muuttuvalla tontilla 10 rakennusoikeus on 8 100 kerrosneliömetriä. Tehokkuusluku e=0,60.

autopaikkoja: 1 ap/130 asuntokerrosm^2

pyöräpaikkoja tulee olla 1 kpl/ asuinhuone.

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

Kaavalla on osoitettu rakennusten sijoittuminen osana Aerolan kokonaisuutta ja maisemaa. Ylärinteeseen sijoittuvat pistetalot kaartuvat kallioisen mäen ympärille. Alarinteen lamellitalo noudattaa vieressä olevien Alvar Aallon rakennusten periaatetta kohtisuoraan rinnettä kohti suuntautuvasta puikosta. Rakennusten arkkitehtuuria säädellään määräyksillä, joita on käytetty naapuritonteilla uudistuotannossa. Kallioisen mäen arvokkaimmat alueet säilytetään luonnontilaisena.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, asuinkerrostalojen korttelialue

Uusi rakentaminen sijoittuu tontin 10 neljälle rakennusalalle. Kolmekerroksinen lamellitalo on alarinteessä kohtisuoraan rinnettä vasten, seitsemän- ja kahdeksankerroksiset pistetalot rytmittyvät mäen huipun ympärille hakien suuntaa maastosta ja ympäröivistä rakennuksista. Rakennusoikeus on 7 970 k-m^2, mutta asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja. Lisäksi ullakolle saa rakentaa saunaosaston kerrosluvun estämättä.

Pysäköinti sijoittuu kaksi- tai enintään kolmetasoiseen pysäköintirakennukseen. Osa paikoista on avo- tai katospaikkoja Pyhtäänkorventien jatkeena olevalla pysäköintialueella.

Rakennusten arkkitehtuuria päädyttiin määrittelemään samankaltaisin määräyksin, kuin viereisillä uudisrakennustonteilla on käytetty. Arkkitehtuurin ja materiaalien tulee olla korkealuokkaisia, moderneja, suoraviivaisia ja vähäeleisiä. Pistetalojen hoikkuudesta on pyritty huolehtimaan rajaamalla pohjan peittoala enintään 365 kerros-m^2:iin.

Rakennusten tulee näyttää pulpetti- tai tasakattoisilta, katon kaltevuuden ollessa enintään 1:5. Elementtisaumat eivät saa näkyä julkisivussa. Maantasokerrosten ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa. Pistetalojen katolle tulee rakentaa hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan tunnistettava rakennusosa, jossa voi olla talotekniikkaa tai saunaosasto.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

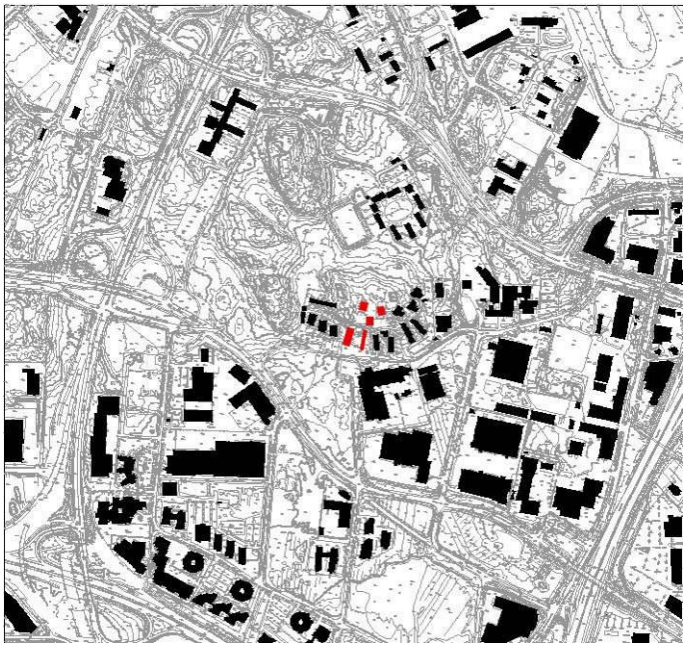
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Vuonna 2013 Veromiehen kaupunginosassa asui 535 henkeä. Aerolan kaavarungossa Tikkurilantien pohjoispuoliselle alueelle on kaavailtu noin 4 000 asukkaan väestöä. Nyt tehtävä kaavamuutos tuo alueelle uusia asukkaita noin 120 henkeä.

Yhdyskuntarakenne

Veromies muuttuu lähivuosina reuna-alueesta rakennetuksi kaupungiksi. Metsien ja logistiikka-alueiden paikalle tulee uusia katuja ja asuinkerrostaloja. Hyvät yhteydet metropolialueen pääväylille ja lentokentälle ovat kaupunginosan vahvuuksia tulevaisuudessakin.



Aviapoliksen alue on pääkaupunkiseudun merkittävimpiä työssäkäyntialueita. Kaavamuutos mahdollistaa työssäkäyville kohtuuhintaisen asumisen keskellä Aviapolista, jolloin liikkumisen tarve vähenee ja saadaan sekoittunutta ja kestävää kaupunkirakennetta.

Kaupunkikuva

Kaavamuutos on askel muutoksessa, jossa Veromies rakennetaan reuna-alueesta kaupungiksi. Uudet asuinrakennukset täydentävät nykyistä miljöötä siten, etteivät Aerolan rakennukset jää vain kuriositeetiksi muiden rakennusten sekaan. Koko alueesta pyritään saamaan omaleimainen alue, jolla on arkkitehtonista ja kaupunkikuvallista merkitystä muutenkin kuin Alvar Aallon rakennusten paikkana. Rakennukset jatkavat Alvar aallon perintöä, mutta siitä huolimatta niillä on omintakeinen hahmo. Alarinteen lamellitalo ja ylärinteen pistetalot ovat moderneja sovellutuksia 1950-luvun metsäkaupunki-ideologiasta.

Asuminen

Uusiin kerrostaloihin tulee noin 120 VVO:n vuokra-asuntoa. Kun vanhat rakennukset puretaan ja 69 asuntoa poistuu, on asuntojen lisäys noin 60 kpl. Asukasmäärä kasvaa noin 120 hengellä. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrella.

Palvelut ja työpaikat

Kaavamuutosalueelle ei tule palveluja eikä työpaikkoja. Kaavarungossa on osoitettu alueen pohjoispuolelle koulu-päiväkotikortteli. Lähimmät kaupalliset palvelut sijoittunevat noin 300 metrin päähän Tikkurilantien varteen. Hanketta voidaan pitää VAT:n mukaisena.

Virkistys

Korttelin pohjoispuolelle on kaavarungossa osoitettu Pytinojanpuisto, joka liittyy suurempaan Pyttisbergetin lähivirkistysalueeseen. Ulkoilureitit yhdistävät puiston eri osia ja eri kortteleiden yhteispihoja juohevaksi jalankulun verkostoksi. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne

Alueen väestö kasvaa kaavan ansiosta noin 120 hengellä, mikä näkyy jossain määrin liikenteen kasvuna. Alueen katuverkko täydentyy, kun Teknobulevardi rakennetaan kokonaan alueen länsipuolelle Tikkurilantieltä Ilmakehälle asti. Alueen itäpuolelle rakennetaan Aeronkatu jatkamaan Manttaalitietä itä- ja pohjoispuolitse Teknobulevardille. Joukkoliikenne kulkee aikanaan Teknobulevardia pitkin.

Toteuduttuaan alue hyödyntää Aviapolis-aseman läheisyyttä, mihin myös kaavan autopaikkamäärä perustuu. Aseman yhteyteen tulee myös bussiterminaali. Kehäradan liikennöinti alkaa kesällä 2015. Alueen saavutettavuutta edistää Kehä III:n parantamiseen liittyvät muutostyöt.

Jalankulun ja pyöräilyn turvalliset yhteydet on varmistettu ohjaamalla jalankulkua ja pyöräilyä alueelta Tikkurilantien alikulkua ja Lentoasemantien ylikulkua kohti. Piha-alueet voidaan toteuttaa autottomina. Kolmen pistetalon pelastusreitti kulkee Pyhtäänkorvenkujan kautta.

Vesihuolto

Vesihuollon kannalta kaavan toteuttamisella ei ole vaikutuksia rakennettuun ympäristöön. Pistetaloissa joudutaan varautumaan kiinteistökohtaisiin paineenkorotusjärjestelmiin. Kaava-alueella muodostuvia hulevesiä tulee viivyttää ennen niiden johtamista hulevesiverkos-toon. Tontille tulee laatia rakennusluvan yhteydessä hulevesisuunnitelma.

Ympäristöhäiriöt

Koska alue on lentomelualueella m3, kaavamuutoksessa vaaditaan rakennusten ulkokuorelta 32 dB:n ääneneristävyyttä.

Sosiaalinen ympäristö

Alueelle tulee uusia asukkaita kohtuuhintaisiin vuokra-asuntoihin. Vuokra-asuntojen osuus kasvaa ainakin tilapäisesti, mutta Veromiehen kaavatyön edetessä naapurikortteleihin tulee lisää omistusasumista, jolloin hallintamuotojakautuma tasapainottuu. 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, alueella on mahdollisuudet kehittyä aidosti kaupunkimaiseksi alueeksi, jonka alueelta löytyvät peruspalvelut ja jossa on mahdollista liikkua kävellen, pyöräillen tai käyttää joukkoliikennettä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

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

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-muutos ei heikennä oleellisesti hulevesien luonnonmukaista hallintaa verrattuna nykytilanteeseen, sillä alue on jo nykyisellään rakennettua.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Rakentaminen lisää aina kasvihuonekaasupäästöjä, samoin rakennusten käyttö mm. lämmityksen ja liikenteen kautta. Toisaalta nyt rakennettava alue tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Se tukeutuu ja tukee laadukkaita joukkoliikennepalveluja.

5.4.3 Yhteenveto

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

Kokonaisratkaisu on taloudellisesti toteutettavissa ja kaava mahdollistaa myös vaiheittaisen rakentamisen.

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Lentomelun vaikutukset on käsitelty kohdassa 5.4.1. Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

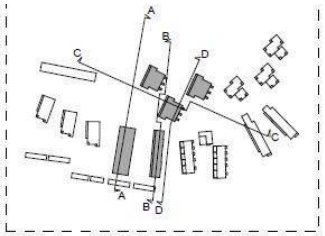
VVO Rakennuttaja Oy:	Jyrki Hahkala	
Arkk.tsto Helamaa-Pulkkinen Oy:	Jarmo Pulkkinen	
Vantaan kaupunki:		
Kaupunkisuunnittelu	Asta Tirkkonen	alue-arkkitehti
	Seppo Niva	arkkitehti
	Kaija Topra	suunnitteluavustaja
	Anna-Liisa Vanhala	kaavoitusteknikko
Kuntatekniikan keskus	Antti Auvinen	vesihuollon suunn.
	Samuli Haveri	liikenneins.
Ympäristökeskus	Krister Höglund	ympäristöinsinööri
Yrityspalvelut	Tuula Hurme	asumisasiainpääll.

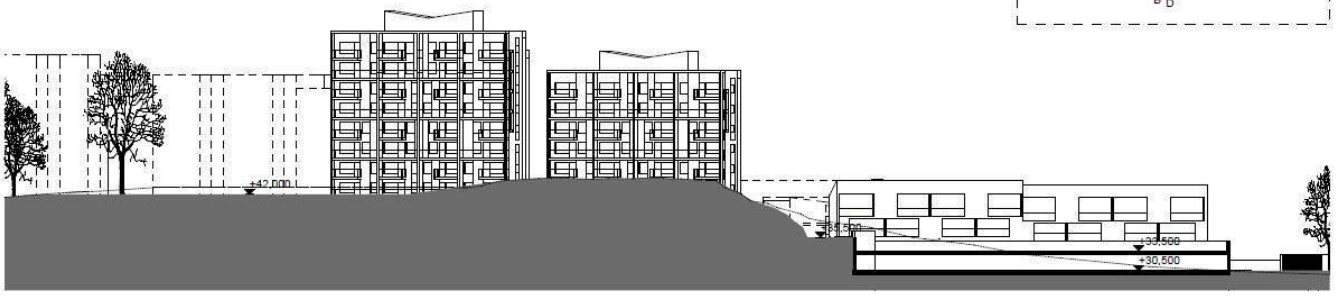
VANTAAN KAUPUNKI Kaupunkisuunnittelu/Asemakaavoitus

Vantaalla, 13. päivänä huhtikuuta 2015.

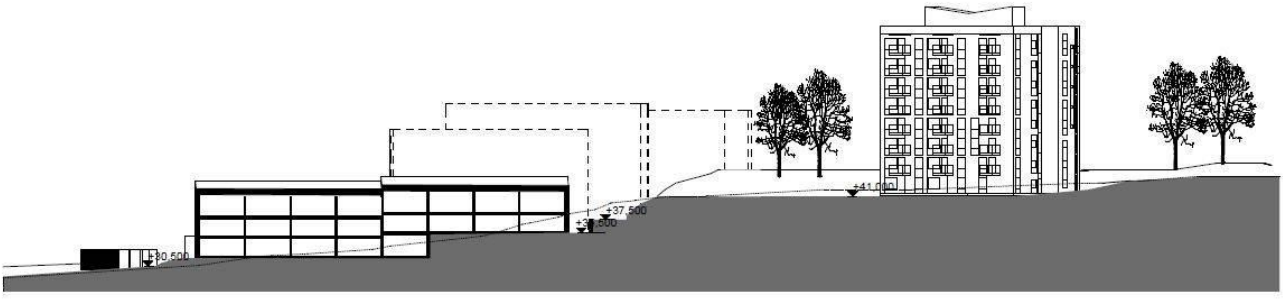
Seppo Niva
asemakaavasuunnittelija

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti





LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	17.02.2015
Kaavan nimi	002191 Veromies 52 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	14.01.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002191
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,4710	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,4710

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

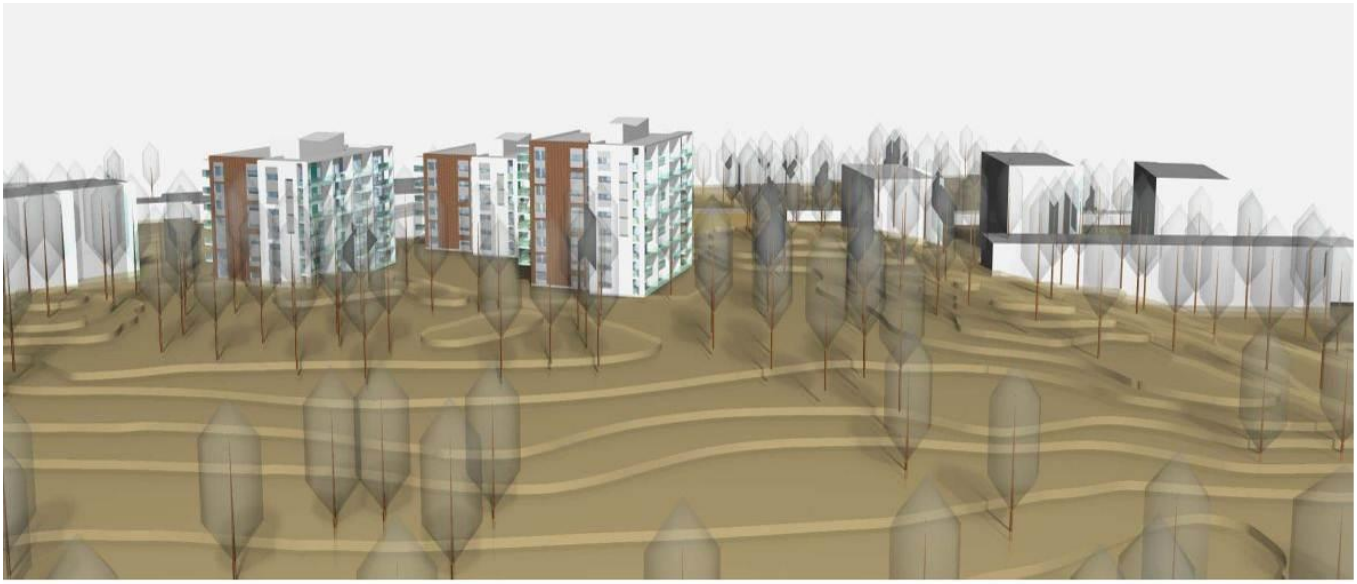
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4710**	**100,0**	**14770**	**0,60**	**0,0000**	**3100**
A yhteensä	2,4710	100,0	14770	0,60	0,0000	3100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

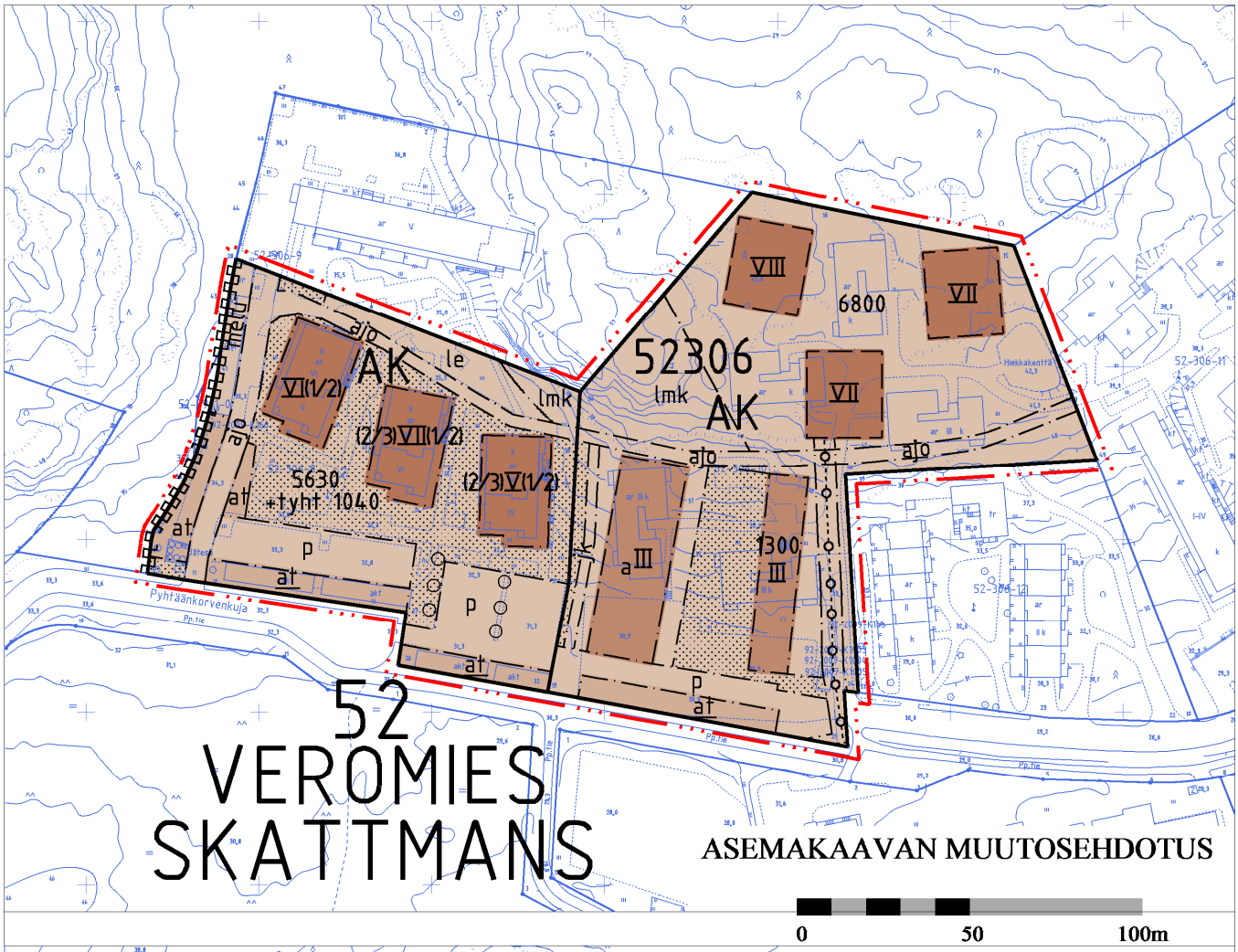
Alamerkinnät

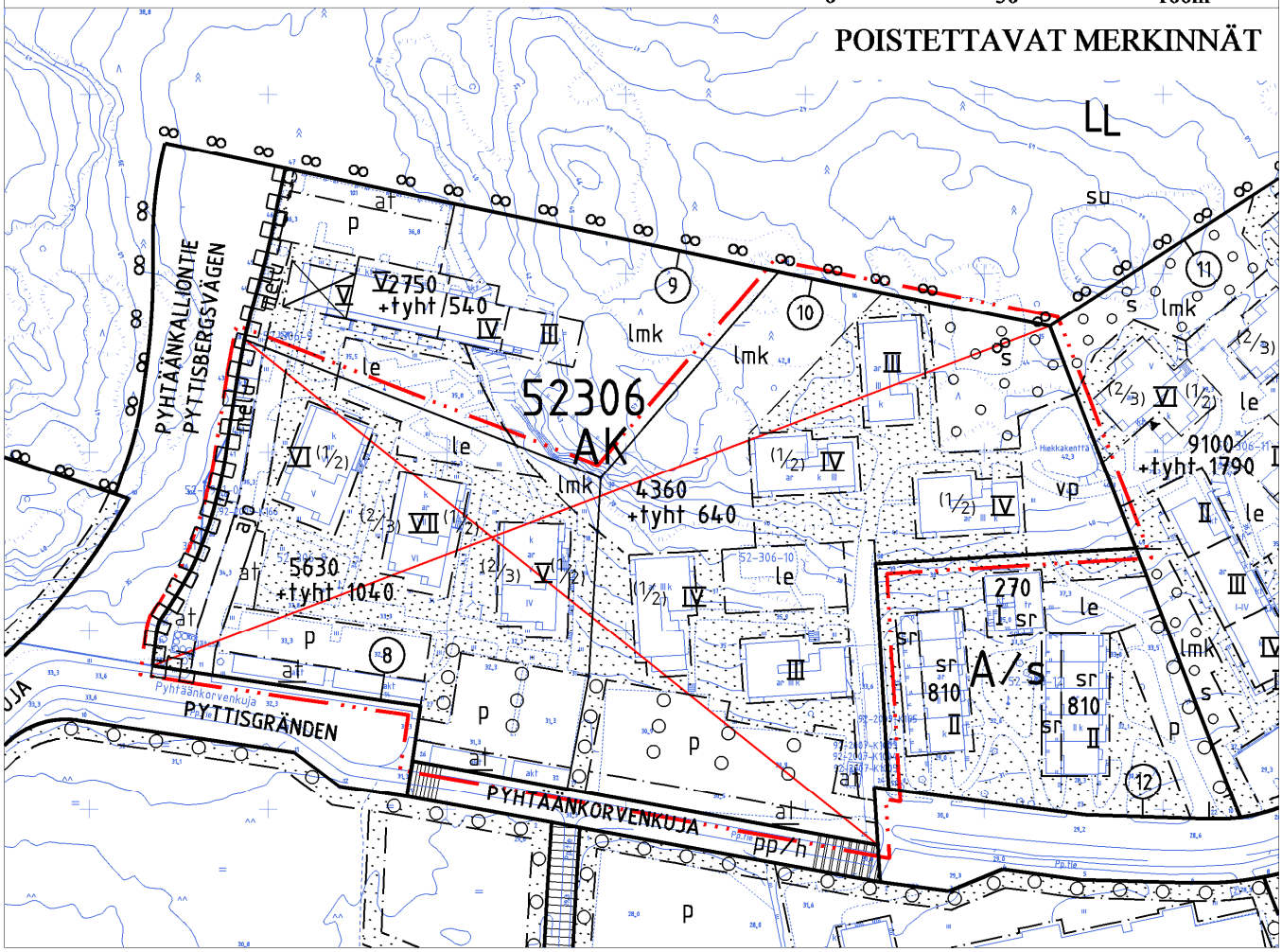
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,4710**	**100,0**	**14770**	**0,60**	**0,0000**	**3100**
A yhteensä	2,4710	100,0	14770	0,60	0,0000	3100
AK	2,4710	100,0	14770	0,60	0,0000	3100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



612 / VVO AEROLA
VIITESUUNNITELMA
NÄKYMÄKUVA
LUONNOS 21.8.2014

arkkitehtitoimisto helamaa ja pulkkinen oy
suvilahdenkatu 10 b 00580 helsinki
tel +358-9-612 9950 fax +358-9-612 99533
helamaa.pulkkinen @ arkkitehtitoimisto.com


52306
AK
6800
1300
5630
+tyht 1040
(2/3)VII(1/2)
(2/3)V(1/2)
VI(1/2)
Pyhtäänkorvenkuja
52
VEROMIES
SKATTMANS
ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS
0
50
100m


POISTETTAVAT MERKINNÄT
52306
AK
4360
+tyht 640
5630
+tyht 1040
V2750
+tyht 540
9100
+tyht 1790
270
A/s
PYHTÄÄNKALLIONTIE
PYTTISBERGSVÄGEN
PYTTISGRÄNDEN
PYHTÄÄNKORVENKUJA
Pyhtäänkorvenkuja

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot 1 / 3 Baskartbladens nummer
002191	13.4.2015	687498

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 52

VEROMIES

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 52306.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 52

SKATTMANS

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 52306.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

AK — **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Tonttia 52306/8 koskevia määräyksiä:

Autosuojien takaseinien tulee olla rakenteeltaan tiiviitä ja umpinaisia.

Meluesteelle varatulle alueen osalle saa sijoittaa vähintään 2,7 m korkean autosuojan, taloustilan tai aidan, jonka tulee olla rakenteeltaan tiivis ja yhtenäinen ja ulottua maahan asti.

Parvekkeet on lasitettava.

Tonttia 52306/10 koskevia määräyksiä:
Ohjeellisille rakennusaloille saa rakentaa 3 pistetaloa.

Pistetalojen kerroksen peittoala saa olla enintään 360 k-m².

Pistetalojen katolle tulee tehdä hahmoltaan ja arkkitehtuuriltaan tunnistettava rakennusosa, johon voi sijoittaa tekniikkaa tai saunaosaston.

Koko aluetta koskevia määräyksiä:

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentoliikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB.

Rakennusoikeus
Asumista palvelevat yhteistilat, tekniset tilat, pysäköintilaitokset, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m²/porrastaso ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.

Tontin leikki- ja oleskelualueelle saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi grillikatoksen, huvimajoja ja leikkikatoksia yhteensä enintään 60 m².

Auto- ja polkupyöräsuojia saa rakentaa at- alueille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

Bestämmelser som gäller tomten 52306/8:

Carportarnas bakre väggar skall ha en tät och solid konstruktion.

På den del av området som reserverats för bullerhinder får en carport, ett ekonomiutrymme eller ett staket som är minst 2,7 m högt placeras, konstruktionen skall vara solid och sammanhängande och sträcka sig ända ner till marken.

Balkongerna skall glasas in.

Bestämmelser som gäller tomtet 52306/10:
På riktgivande byggnadsytor får byggas 3 punkthus.

Den yta som punkthusens bottenplan får uppta på marken får vara högst 360 m².

Punkthusens tak ska förses med ett byggnadsparti som har en individuell utformning och arkitektur, i vilket teknik eller en bastuavdelning kan placeras.

Bestämmelser som gäller hela områden:

Ljudisoleringen mot flygtrafikbuller i bostadsrummens ytterväggar ΔL skall vara minst 32 dB.

Byggrätt
Trapphus, loftgångar och inglasade balkonger får byggas ka utrymmen, parkeringsanläggningen, körramper, balkongers och terrassers permanent inglasade delar samt den del av trapphuseen som överskrider 15 m²-vy i varje våningsplan får byggas utöver den våningsyta som anges i detaljplanen. För dessa utrymmen behöver inga bilplatser anvisas.

På tomtens lek- och vistelseområde får, utöver den byggrätt som anvisats, byggas ett grilltak, lusthus och lektak om sammanlagt högst 60 m².

Förvaringsplatser för bilar och cyklar får byggas på at-områden utöver den byggrätt som anvisats.

Rakennukset
Rakennusten tulee olla arkkitehtuuriltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia, moderneja, suoraviivaisia ja vähäeleisiä.

Rakennusten tulee näyttää tasa- tai pulpettikattoisilta.

Pulpettikaton kaltevuus saa olla enintään 1:5.

Mahdolliset elementtisaumat tulee häivyttää saumojen sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.

Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia. Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.

Ullakolle saa rakentaa saunaosaston suurimman sallitun kerrosluvun lisäksi.

Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Talousrakennuksen ja/tai autonsäilytyspaikan julkisivujen tulee olla kiviainespintaisia ja/tai kuultomaalattua, punaruskeaa vaakalaudoitusta.

Pihat
Maastossa tulee välttää suuria täyttöjä ja louhintoja.

Istutettavalla alueella tulee olla puita ja pensaita.

Rakennetun piha-alueen liittyminen lmk-merkinnällä osoitettuun alueeseen tulee tehdä hienovaraisesti.

Asemakaavakartalla lmk-merkinnällä osoitetut alueet on suojattava rakentamisen aikana. Asemakaavakartalla lmk-merkitylle alueelle saa sijoittaa pieniä, maisemaan sopivia rakennelmia.

Alueelle rakennettavien tukimuurien tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.

Asvalttipintoja tulee jäsentää kiveyksin.

Asuintonttia ei saa aidata toista asuintonttia vasten.

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone. Niistä 50 % on oltava helposti käytettävissä.

Rakennuslupaa varten on laadittava hulevesisuunnitelma.

Autot
Autopaikkojen vähimmäismäärät:
Asunnot 1 ap / 130 k-m²

Byggnader
Byggnaderna skall till arkitektur och material vara av hög klass, moderna, rätlinjiga och strama.

Byggnaderna skall ge intryck av att vara försedda med plan tak eller pulpettak.

Pulpettakets lutning får vara högst 1:5.

Eventuella elementfogar skall elimineras med hjälp av fogarnas placering eller fasadernas ytstruktur.

Trapphusen skall ha naturligt ljusinsläpp. Från varje trapphus skall det finnas en direkt utgång till den del av tomten som anvisas som lek- och vistelseområde.

På vinden får utöver det högsta tillåtna våningstalet byggas en bastuavdelning.

Bottenvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.

Ekonomibyggnadens och/eller bilförvaringsplatsens fasader ska ha en yta av stenmaterial och/eller lasyrfärgad, rödbrun liggande panel.

Gårdar
I terrängen skall stora fyllningar eller schaktningar undvikas.

På de områden som skall planteras skall finnas träd och buskar.

Det anlagda gårdsområdet skall med varsam hand integreras med det lmk-märkta området.

Områden på detaljplanekartan som lmk-märkts skall skyddas under byggnadstiden. Det lmk-märkta området på detaljplanekartan får förses med mindre byggnadskonstruktioner som passar in i landskapet.

De stödmurar som byggs i området skall vara av hög klass med avseende på stadsbild och material.

Asfaltytorna skall delas in med stenläggning.

En bostadstomt får inte förses med stängsel mot annan bostadstomt.

På området skall tillräckligt med plats reserveras för sortering av avfall.

Cykelplatser skall reserveras minst 1 st/bostadsrum, av vilka 50 % skall vara lätta att använda.

För området ska en dagvattenplan utarbetas.

Bilar
Minimiantalet bilplatser:
Bostäder 1 bp / 130 m² -vy

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**
52	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
VERO	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
52306	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
1300	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**
5630+tyht1040	**Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku taloustiloihin, teknisiin tiloihin ja asukkaiden yhteiskäyttöön varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.**	**Sifferserie i vilken det första talet anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet antalet våningskvadratmeter som skall reserveras för ekonomi- och tekniska utrymmen samt för invånarnas gemensamma utrymmen.**
III	**Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.**	**Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.**
(1/2)III	**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.**	**Bråktalet inom parentes framför den romerska siffran anger hur stor del av ytan i byggnadens största våningsplan som i första våningen får användas till sådana utrymmen som inräknas i vånings-ytan.**
VI(1/2)	**Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä 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.**
at	**Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.**	**Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.**
	Rakennusala.	**Byggnadsyta.**

	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
a III	Auton säilytyspaikan rakennusala, jossa roomalainen numero osoittaa autotasojen suurimman sallitun määrän.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil där den romerska siffran anger största tillåtna antal bilplan.
at	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen ja / tai auton säilytyspaikan.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad och / eller förvaringsplats för bil får placeras.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
lmk	Luonnonmukaisena kehitettävä alueen osa.	Del av område som skall utvecklas naturenligt.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
jk	Alueen sisäiselle jalankululle varattu alueen osa.	Del av område reserverad för områdets interna gångtrafik.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
melu	Meluesteelle varattu alueen osa.	Del av område reserverat för bullerskärm.

3 / 3

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

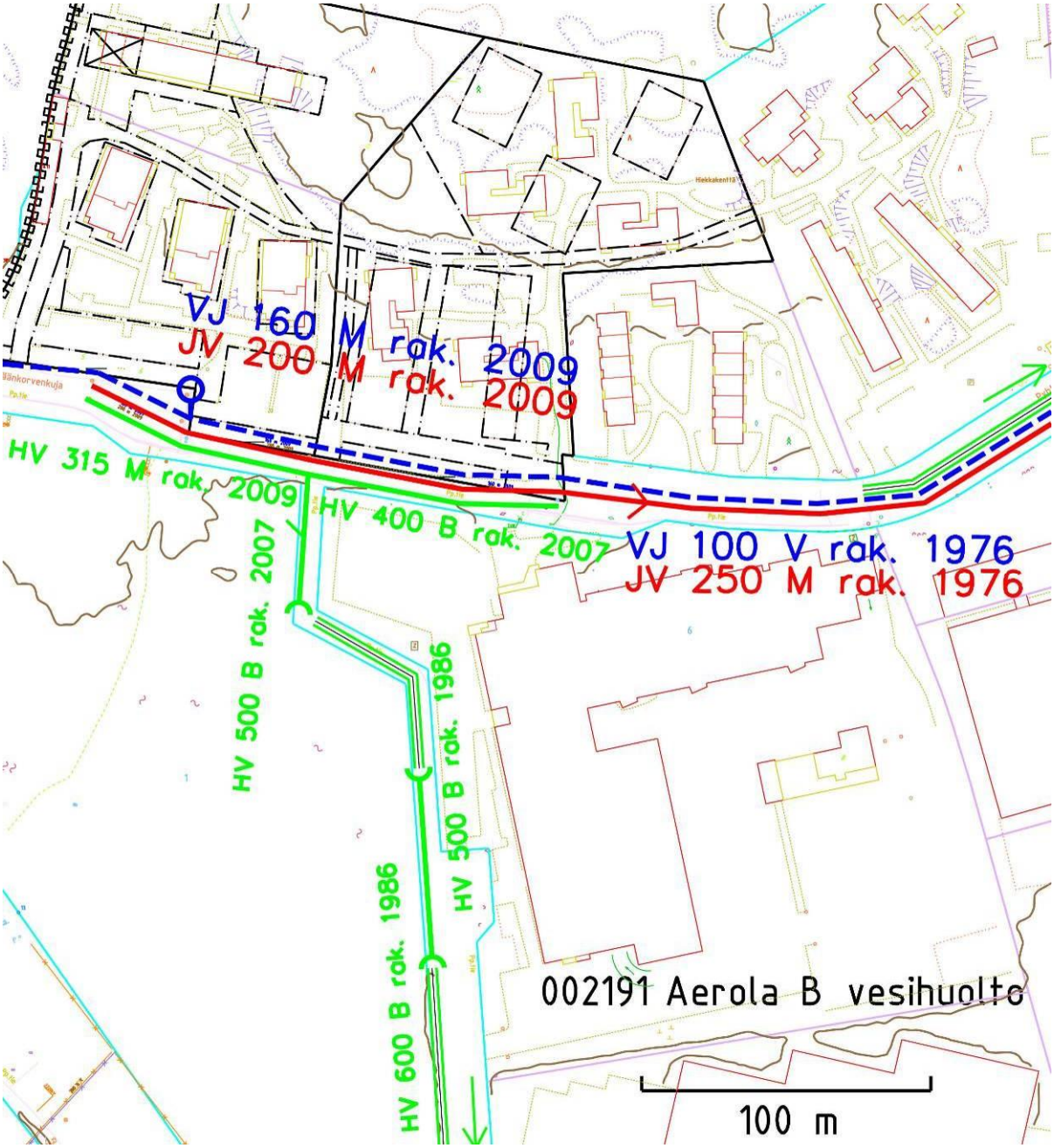
Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

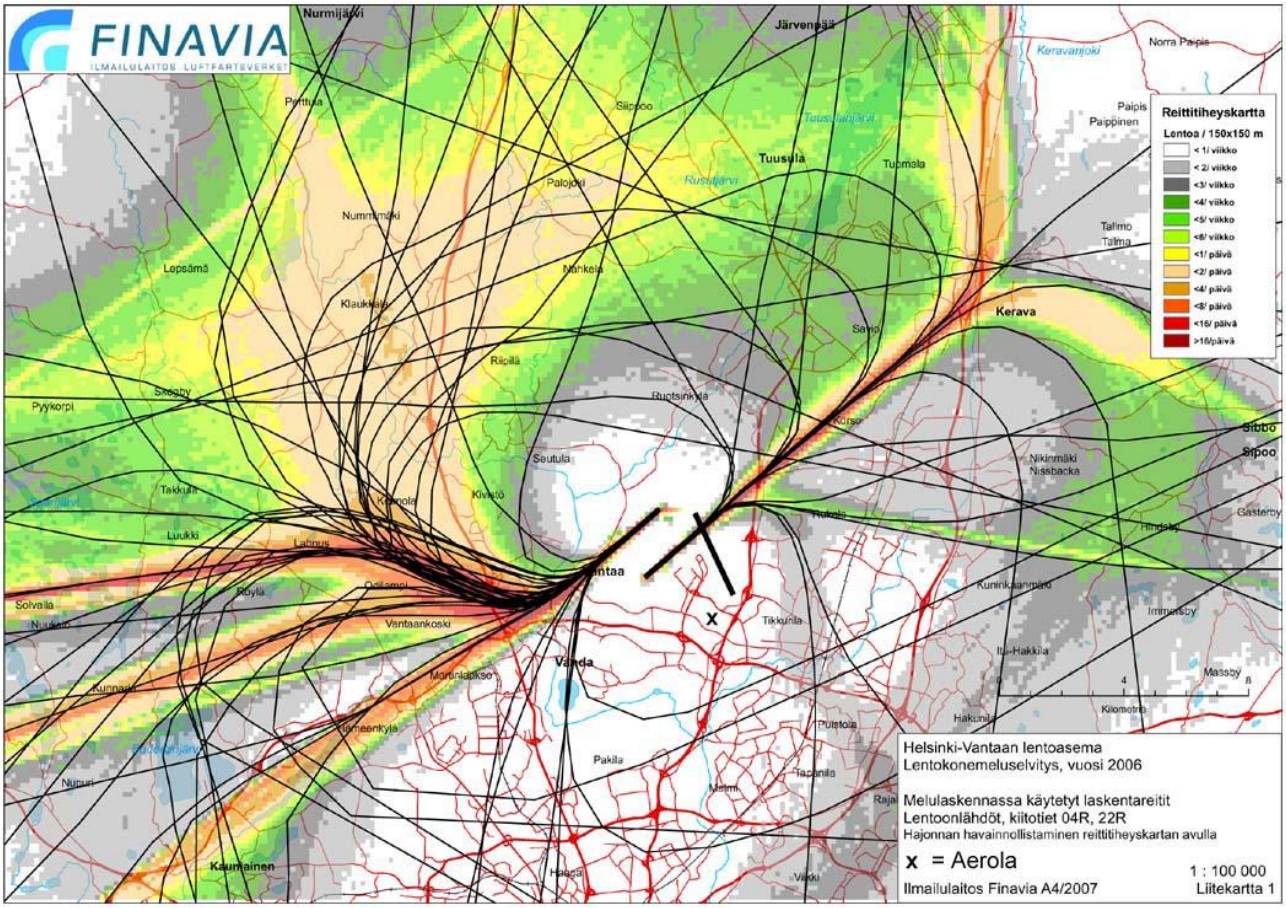
Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

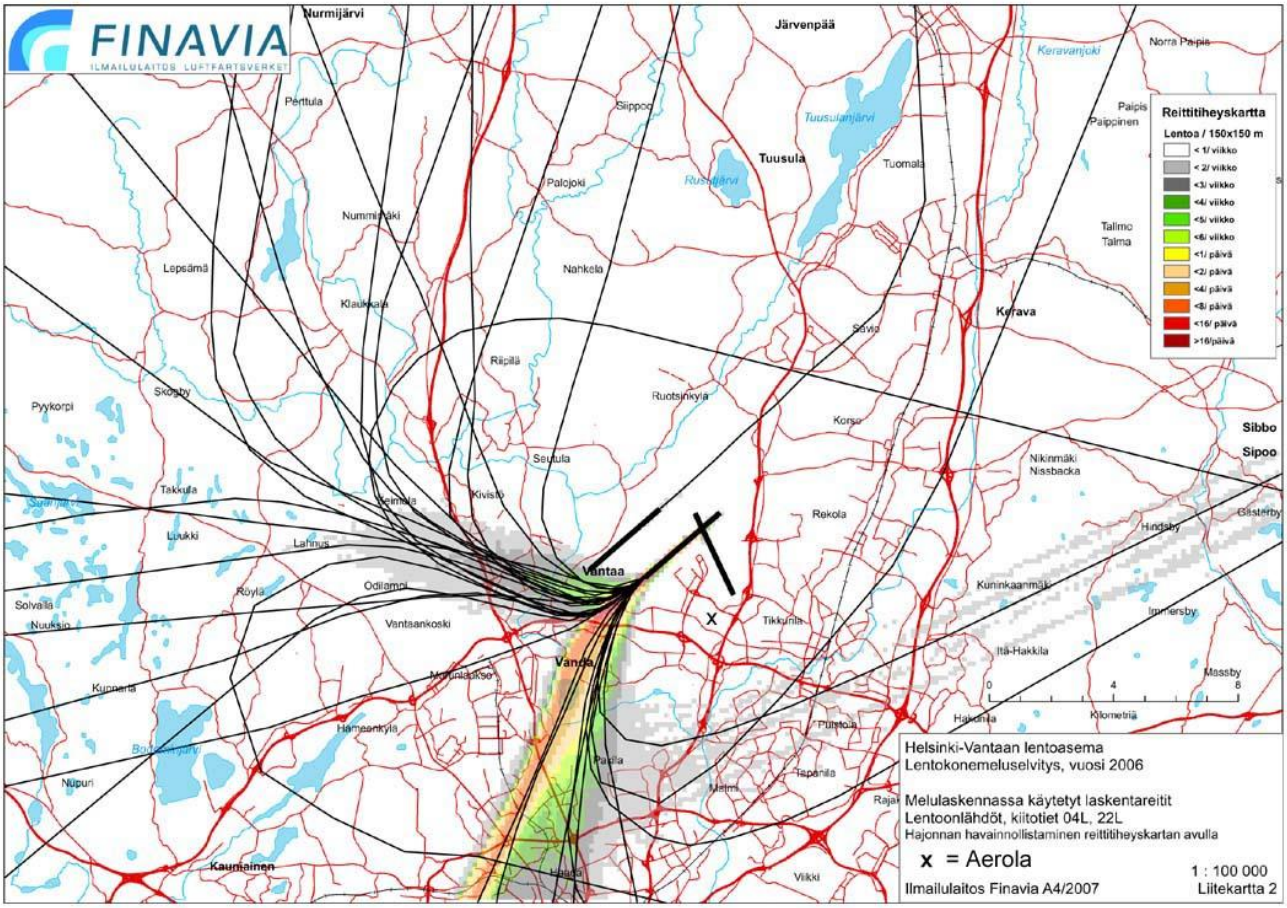
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

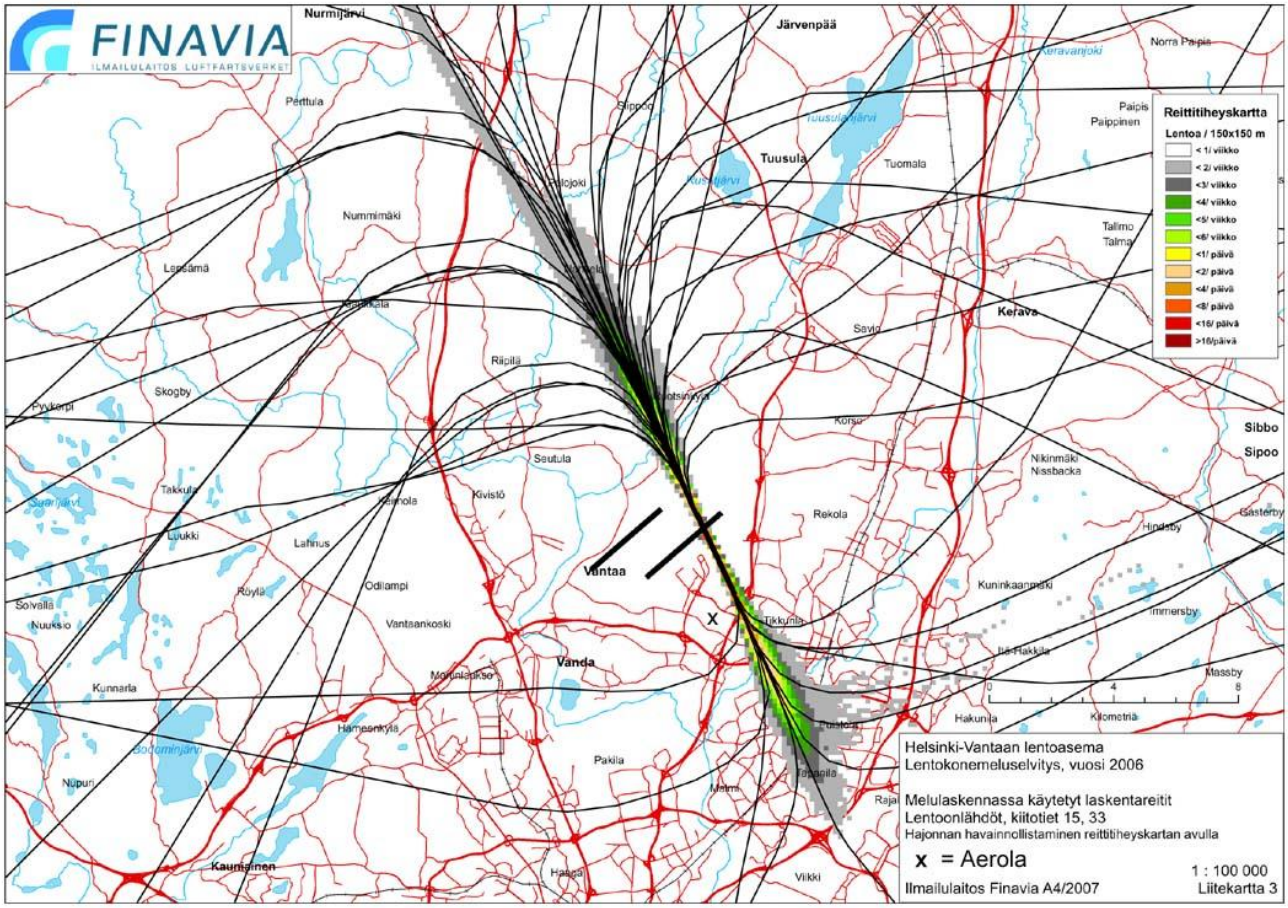
Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

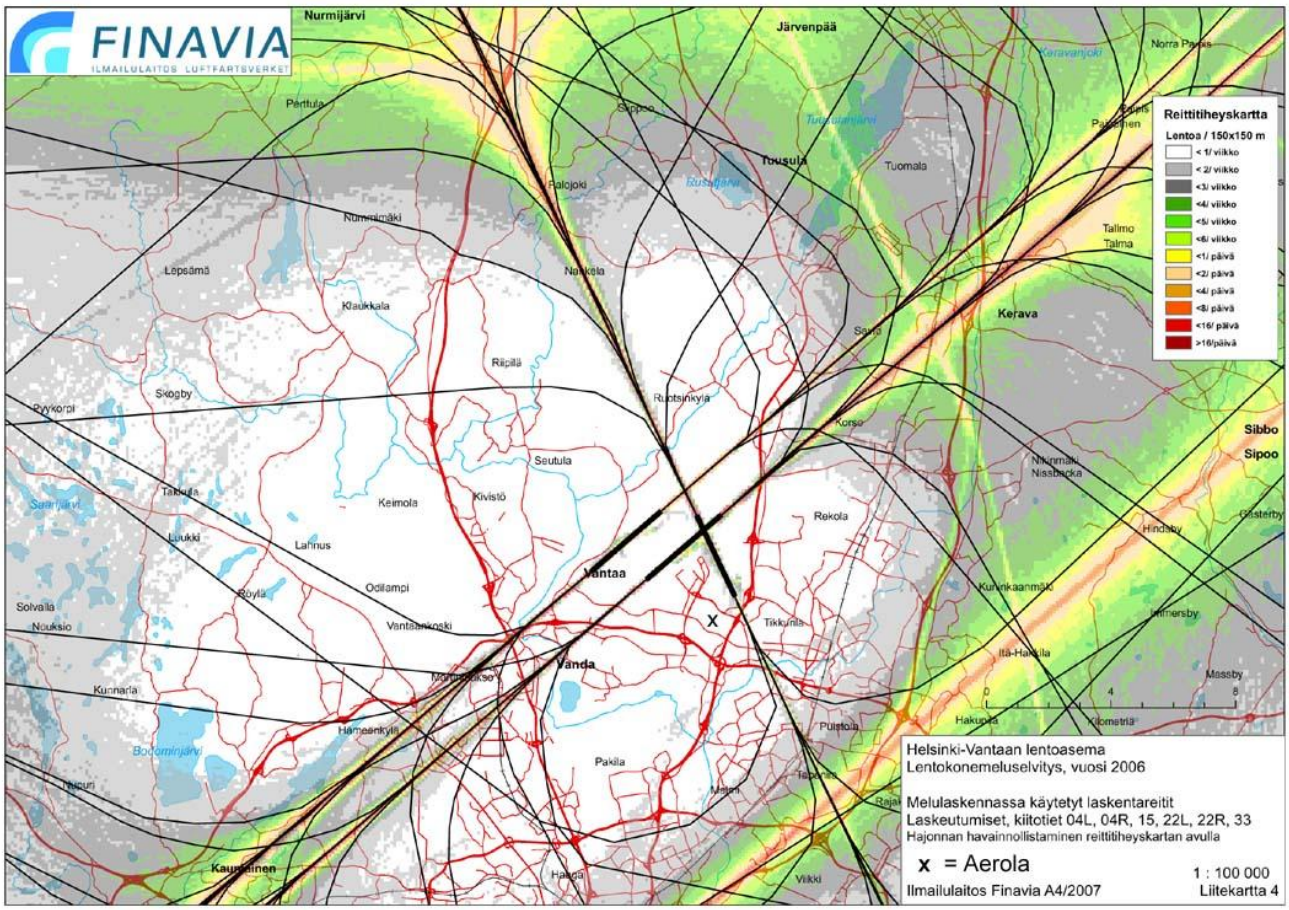

VJ 160 M rak. 2009
JV 200 M rak. 2009
HV 315 M rak. 2009
HV 400 B rak. 2007
VJ 100 V rak. 1976
JV 250 M rak. 1976
HV 500 B rak. 2007
HV 500 B rak. 1986
HV 500 B rak. 1986
HV 600 B rak. 1986
002191 Aerola B vesihuolto
100 m

Helsinki-Vantaan lentoasema, Melulaskennan laskentareitit 2006






FINAVIA
ILMAILULAITOS LUFTFARTSVERKET
Reittitiheyskartta
Lentoa / 150x150 m
< 1/ viikko
< 2/ viikko
<3/ viikko
<4/ viikko
<5/ viikko
<6/ viikko
<1/ päivä
<2/ päivä
<4/ päivä
<8/ päivä
<16/ päivä
>16/päivä
Helsinki-Vantaan lentoasema
Lentokonemeluselvitys, vuosi 2006
Melulaskennassa käytetyt laskentareitit
Lentoonlähdöt, kiitotiet 15, 33
Hajonnan havainnollistaminen reittitiheyskartan avulla
x = Aerola
1 : 100 000
Ilmailulaitos Finavia A4/2007
Liitekartta 3


FINAVIA
ILMAILULAITOS LUFTFARTSVERKET
Reittitiheyskartta
Lentoa / 150x150 m
< 1/ viikko
< 2/ viikko
<3/ viikko
<4/ viikko
<5/ viikko
<6/ viikko
<1/ päivä
<2/ päivä
<4/ päivä
<8/ päivä
<16/ päivä
>16/päivä
Helsinki-Vantaan lentoasema
Lentokonemeluselvitys, vuosi 2006
Melulaskennassa käytetyt laskentareitit
Laskeutumiset, kiitotiet 04L, 04R, 15, 22L, 22R, 33
Hajonnan havainnollistaminen reittitiheyskartan avulla
x = Aerola
1 : 100 000
Ilmailulaitos Finavia A4/2007
Liitekartta 4

16 § **Asemakaavamuutos 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1 / TLA**

VD/6207/10.02.04.01/2013

TLA/ATI/RIK/SRU

Hiekkaharjun keskustaan, Talkootorin länsireunalle kaavoitetaan kuusikerroksinen asuinkerrostalo. Talkootorille avautuu kivijalkakerroksesta liiketiloja. Asukaspysäköinti sijoittuu maantasolle osittain rakennuksen alle. Kaavatyö tuottaa 2160 k-m² uutta asuntokerrosalaa (n. 40 uutta asuntoa).

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 60012, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa osaa korttelista 60012.

Alue sijaitsee Hiekkaharjun keskustassa, Hiekkaharjuntien ja Talkootien kulmassa.

Kaavan hakija
Autipa Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013.

Maanomistus
Koko kaavamuutosalue on yksityisessä maanomistuksessa.

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaupungin omien asiantuntijoiden lisäksi kaavaehdotuksen valmisteluun on osallistunut maanomistajien (Autipa Oy:n) palkkaamana konsulttina ARK-Y Oy:n arkkitehti Yrjänä Vuojala.

Kaavaan liitetyt hakemukset
Autipa Oy:n hakemus nro 002227 saapui 20.12.2013.

Yleiskaava
Kaavamuutoksen alue on kaupunginvaltuustossa 17.12.2007 hyväksytyssä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alue sijaitsee myös tärkeällä pohjavesialueella.

Asemakaavan muutos
Kaavamuutos on osa kestävän kehityksen edellyttämää keskustojen tiivistämistä ja asuntorakentamisen lisäämistä hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle.
Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että liikerakennusten korttelialue (KL) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Rakennusoikeutta nostetaan nykyisen kaavan mukaisesta 300 k-m²:stä 2210 k-m²:n. Liiketiloille osoitetaan kerrosalaa 50 k-m², joka sisältyy kokonaisrakennusoikeuteen.
Asukaspysäköinti (17 ap) sijoitetaan maantasokerrokseen, osittain asuinrakennuksen alle. Oleskelupiha on ensimmäisen kerroksen tasolla osittain pysäköinnin yläpuolella.
Muutostontilla sijaitsee tällä hetkellä melko huonokuntoinen, vuonna 1938 rakennettu punatiilinen entinen Elannon liikerakennus. Liikerakennuksen Talkootorille ja Hiekkaharjuntielle suuntautuvat julkisivut säilytetään muistumana Elannon liiketoiminnan historiasta. Osittain säilytettävästä kivijalkakerroksesta nousee kokonaisuudessaan kuusikerroksinen puurakenteinen asuinkerrostalo (asuinkerroksia viisi). Kellarikerrokseen on suunnitteilla varasto- ja väestönsuojatiloja.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely
MRL 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2014.

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

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (KV 17.12.2012).
Kaavatyö tuottaa 2160 k-m² uutta asuntokerrosalaa (n. 40 uutta asuntoa).

Sopimus
Asemakaavan muutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Asemakaavan muutoskustannukset maksaa hakija Autipa Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3, (8000 €).

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 16

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.20154 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002227, 60 Hiekkaharju / Talkootie 1,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja

c) hakija Autipa Oy maksaa muutoskustannukset, ja maksuluokaksi vahvistetaan 3, (8000 €).

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

Vantaan kaupunki
Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala

Kaupunkisuunnittelu

002227 HIEKKAHARJU
TALKOOTIE 1



Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002227. Kaavoitus on tullut vireille 3.3.2014.

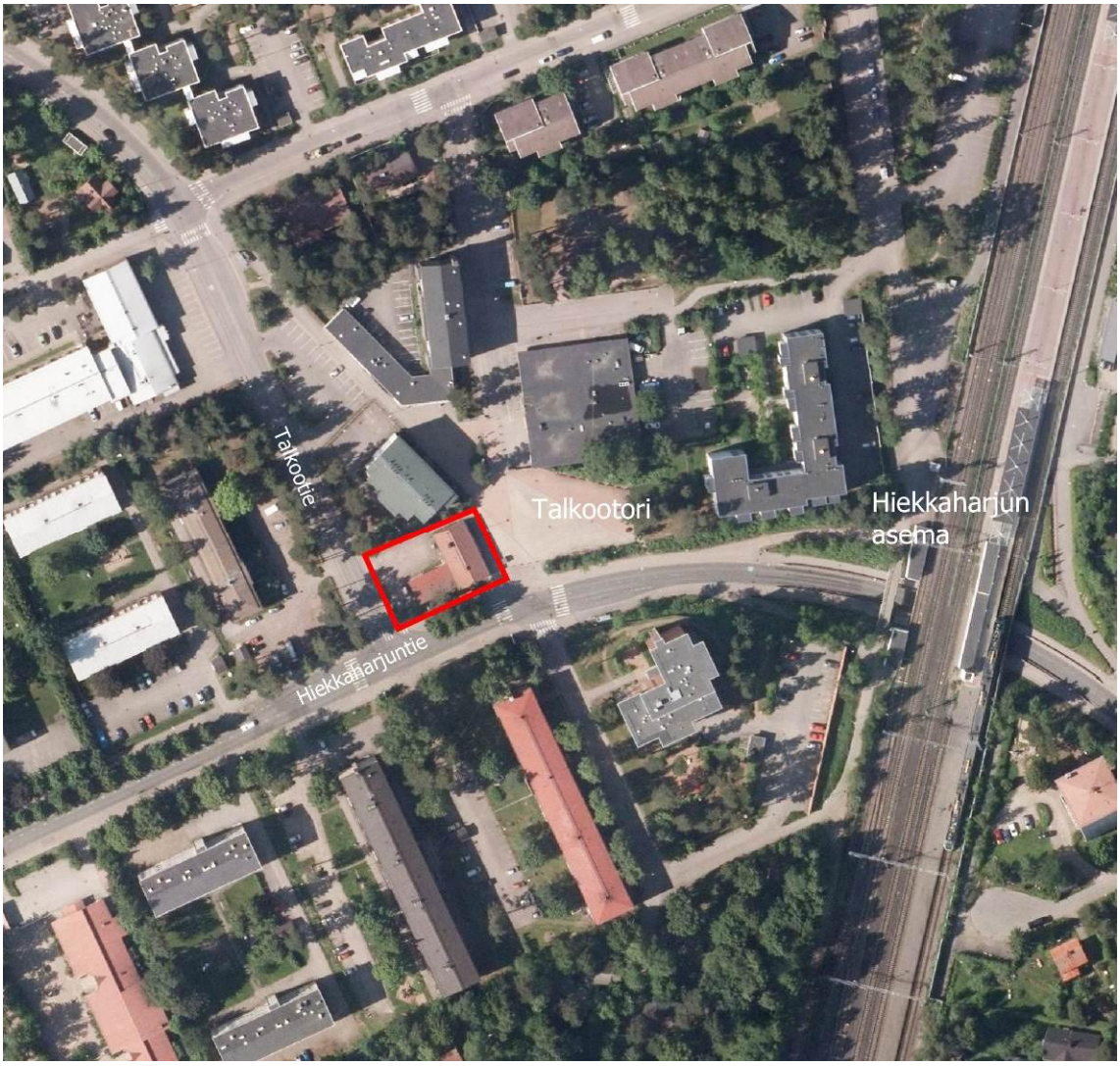
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely

Asemakaavan muutos:
koskee osaa korttelista 60012 kaupunginosassa 60, Hiekkaharju.
(kumoutuvan asemakaavan kortteli 60012, kaupunginosassa 60, Hiekkaharju)

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Hiekkaharjuntien ja Talkootien risteyksessä, Talkootorin länsilaidalla.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Asemakaavan muutos nro 002227, Hiekkaharju

Kaavamuutoksen lähtökohtana on suunnitella kuusikerroksinen asuinkerrostalo.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alle neljänkymmenen uuden asunnon rakentaminen sekä liiketiloja maantasokerrokseen. Kaavamuutokseen sisältyy rakennusoikeutta kokonaisuudessaan 2210 k-m^2.

Voimassa olevan kaavan mukaisesti alueella on rakennusoikeutta 300 k-m^2.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Perus- ja tunnistetiedot / alueen määrittely 1
1.2 Kaava-alueen sijainti 1
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus 1
2 TIIVISTELMÄ 3
2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET 3
2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS 3
2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN 3
3 LÄHTÖKOHDAT 3
3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA 3
3.1.1 Alueen yleiskuvaus 3
3.1.2 Luonnon ympäristö 4
3.1.3 Rakennettu ympäristö 5
3.1.4 Maanomistus 9
3.1 SUUNNITTELUTILANNE 9
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset 10
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 13
4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET 13
4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ 13
4.3.1 Osalliset 13
4.3.2 Vireille tulo 13
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt 13
4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET 14
4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet 14
4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET 14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 15
5.1 KAAVAN RAKENNE 15
5.1.1 Mitoitus 15
5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN 15
5.3 ALUEVARAUKSET 15
5.3.1 Korttelialueet 15
5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET 16
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 17
Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella 17
Yhdyskuntarakenne 17
Kaupunkikuva 17
..... 17
Asuminen 18
5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 18
5.4.3 Yhteenveto 19
5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT 19
6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 19
7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 19

2 TIIVISTELMÄ

2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

- Autipa Oy:n jättämä kaavamuutoshakemus on kirjattu saapuneeksi 20.12.2013.
- Kaavoitus tuli vireille 3.3.2014.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty 3.3.2014.
- Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä (MRL 62§) ja kirjallisia mielipiteitä saatiin kuusi kappaletta.

2.2 ASEMAKAAVAN MUUTOS

Alueen käyttötarkoitusta muutetaan niin, että liikerakennusten korttelialue (KL) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK).

Rakennustehokkuutta nostetaan nykyisestä 300 k-m^2:stä 2210 k-m^2: n. Liiketiloille edellytetään kerrosalaa 50 k-m^2 koko rakennusoikeuden määrästä. Loput kerrosneliöistä on osoitettu asumiseen.

Autopaikat sijoitetaan tontille, kaikkiaan 17 kpl.

2.3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTTAMINEN

Kaavamuutokseen liittyy toteuttamissopimus.

Rakennuskohteen valmistumista on arvioitu vuodelle 2016-2017.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaavamuutosalue sijaitsee Hiekkaharjun keskustassa Talkootorin länsilaidalla, noin sadan metrin päässä Hiekkaharjun rautatieasemalta. Talkootorin pohjoislaitaa reunustaa pieni yksikerroksinen ostoskeskus vuodelta 1969. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee vuonna 1999 valmistunut kolmikerroksinen asuinkerrostalo. Alueen itä- ja eteläpuolella sijaitsee Hiekkaharjun miljööseen ominaisesti kuuluvia 1960- luvun kerrostaloja.

Muutostontilla sijaitsee tällä hetkellä vanha Elannon punatiilinen myymälärakennus vuodelta 1938, jonka julkisivut tullaan säilyttämään osittain.



Muutostontilla sijaitseva myymälärakennus kesällä 2014.

3.1.2 Luonnon ympäristö

Maisemarakenne ja maisemakuva

Hiekkaharjun taajama sijaitsee luode-kaakko suuntaisella pitkällä harjulla, joka alkaa merestä, kulkee Helsingin Kallvikinlahden kautta Vantaan ja Keski-Uudenmaan halki noin 60 kilometrin matkan. Hiekkaharjun asuinalueen kohdalla harju on jääkauden jälkeisten merivaiheiden aikana tasoittunut laajaksi selänteeksi, jolle on ollut helppo rakentaa. Hiekkaharju on Vantaan ainoa harju. Ennen alueen rakentamista harju oli karua metsäaluetta, mänty- ja kanervakangasta.

Hiekkaharjun pohjoisosa on Rekolanojan laakson viljelymaisemaa, jota Hiekkaharjun kohdalla kutsutaan Malmipelloksi. Laakso on tärkeä virkistysalue hiekkaharjulaisille. (Vantaa alueittain)

Topografia

Muutosalue sijaitsee tasaisessa maastossa.

Maaperä ja pohjavesi

Alueen maaperä on pintamaalajikartan mukaan pääasiassa hiekkaa ja sen itäosassa on täytemaata.

Painokairausten perusteella maaperä on tiiviydeltään vaihtelevaa hiekkaa. Hiekan alla on ohut kerros silttistä hiekkaa noin 4 metrin syvyydellä maanpinnasta ennen kovempaa sora- ja moreenikerrosta. Painokairaukset ovat päättyneet noin 6-7,5 metrin syvyydellä maanpinnasta.

Alue sijaitsee Koivukylän pohjavesialueella. Pohjavesi alueella on noin 4–5 m syvyydellä maanpinnasta. Pohjavedenpinnan taso ja suojaetäisyydet pohjavedenpinnan tasosta on otettava huomioon rakentamisessa.

Rakennettavuus maaperän suhteen

Muutosalueelle suunnitellun kerrostalon suositeltu perustamistapa on paaluperustus. Maanvarainen perustamistapa voidaan arvioida tarkempien pohjatutkimusten perusteella. Alue on noin 120 metrin etäisyydellä junaradasta. Junaliikenteestä aiheutuvan tärinän vaikutukset rakennukseen on arvioitava rakennusten suunnittelussa.

Perustamisratkaisut tulee perustua rakennuspaikkakohtaisiin pohjatutkimuksiin ja -suunnitelmiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaavamuutosalue kuuluu Hiekkaharjun kaupunginosaan, jossa asui vuoden 2013 alussa asukkaita 4600. Väestöennusteen mukaan vuonna 2020 Hiekkaharjussa asuisi 5015 asukasta.

Vuoden 2012 tilaston mukaan Hiekkaharjun väestöstä oli yhden hengen asuntokuntia yli 40%.

Hiekkaharjun väestönkehitys on ollut aaltoilevaa. Väestömäärä alkoi pienentyä 1970-luvulla, mutta 1980-luvun puolivälissä asukasluku alkoi nousta vilkkaan rakentamisen ansiosta. 1990-luvulta lähtien väestömäärä on kasvanut pientä vuosittaista vaihtelua lukuun ottamatta.

Tulevina vuosina alueen väkiluku oletettavasti kasvaa sadoilla asukkailla, mikäli pohjoiseen rakentuu Malmipellon alue.

Hiekkaharjun väestö on ikärakenteeltaan keskimääräistä vanhempaa muuhun Vantaaseen nähden.

Hiekkaharjussa on paljon yhden hengen talouksia ja asuntokuntien keskikokokin jää alle kahden hengen. Koulutustaso on korkeampi ja työttömyysaste alhaisempi kuin Vantaalla keskimäärin. (Vantaa alueittain)

Yhdyskuntarakenne ja kaupunkikuva

Hiekkaharjun kaupunginosaan kuuluu etelässä tiivis radanvarsitaajama, joka liittyy Tikkurilan keskustaajamaan. Pohjoisosan Hiekkaharjusta kattaa Rekolanojan laakson viljelyaukea. Alun perin Hiekkaharjulla tarkoitettiin vain rautatieseisaketta. Kaupunginosaa alettiin kutsua Hiekkaharjuksi todennäköisesti vasta viime sodan jälkeen.



Näkymä Talkootorin pohjoisreunalta

Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Hiekkaharju on lähes kokonaan asuinaluetta, joten työpaikkoja on varsin vähän. Työpaikkamäärä on runsaan kymmenen vuoden ajan pysytellyt melko samalla tasolla. Vuonna 2008 alueella oli 453 työpaikkaa. Eniten työpaikkoja tarjoavat alueen palvelut, kuten Hiekkaharjun alakoulu ja useat päiväkodit. Hiekkaharjussa on myös Suopursun palvelutalo ja päivätoimintakeskus, Tikkurilan toimintakeskus sekä pari hoivakotia, jotka tarjoavat asumis- ja muita palveluja ikääntyneille tai vammaisille. Alueella on myös päivittäistavarakauppa ja pienimuotoista yritystoimintaa.

Nuorten ohjauskeskus Kipinä sijaitsee muutostontin läheisyydessä samoin päiväkodit Puistonpesä ja Käpälämäki sekä Hiekkaharju.

Virkistys

Hiekkaharjun tennishalli, squashhalli, golfkenttä sekä Hiekkaharjun urheilupuisto sijaitsevat vajaan puolen kilometrin päässä muutosalueelta pääradan itäpuolella. Tikkurilan urheilupuisto ja uimahalli sijaitsevat noin kilometrin päässä.
Keravanjoen ja Rekonlanojan (Tarhurinpuiston) virkistysreiteille on myös noin kilometrin matka.

Asuminen

Hiekkaharju on suurelta osin pientaloaluetta. Asuinalue on melko tiivis, mutta edelleen alueella on paljon tontteja, joissa on rakennusoikeutta jäljellä. Alue tulee vuosien varrella jonkin verran täydentymään.
Tonttien lohkomisen ja täydennysrakentamisen lisäksi Hiekkaharju tulee kasvamaan nykyisen asuinalueen pohjois- ja koillispuolelle parhaillaan rakentuvalla puutarhamaisella pien- ja kerrostaloalueella.
Omakotiasutus alkoi levittäytyä harjuselänteille jo 1920- ja 1930-luvuilla, mutta 1950- ja 1960-luvuilla rakentaminen vilkastui huomattavasti.
1980-luvulla Hiekkaharjuun nousi jälleen runsaasti asuntoja. Sen jälkeen asuntoja on rakennettu tasaiseen tahtiin. Hiekkaharjussa on pientalojen lisäksi kerrostaloja, joista valtaosa sijaitsee Hiekkaharjun pääväylän, Hiekkaharjuntien, varressa.

Liikenne ja Joukkoliikenne

Päärata ja Hiekkaharjun asema sijaitsevat noin sadan metrin päässä muutostontista. Asemalla pysähtyvät paikallisjunat, joilla pääsee Helsingin keskustaan kymmenen minuutin välein noin kahdessakymmenessä minuutissa.

Lähimmät bussipysäkit ovat Hiekkaharjuntien ja Talkootien varrella. Alueella kulkevat Vantaan sisäiset bussilinjat 53 Myyrmäen ja Peijaksen sairaalan välillä, bussi nro 70 Tikkurilan ja Mikkola välillä sekä linja 62 Mellunmäen ja Tikkurilan välillä. Nämä bussit kulkevat noin puolen tunnin vuorovälillä.

Kevyt liikenne

Jalkakäytävä reunustaa muutostonttia Hiekkaharjuntien puolelta. Talkootori rajaa tonttia itäreunasta.

Talkootien pohjoispuolella ei ole jalkakäytävää rajautuen muutostonttiin.

Vesihuolto

Vedenjakelu

Kaava-alueen vedenjakelujärjestelmä on rakennettu. Alueen eteläpuolelta kulkevat d200 ja itäpuolelta d225 vesijohtoverkoston jakelujohdot.

Alue kuuluu Tikkurilan painepiiriin, jonka yläsäiliö (tilavuus 6700 m³, HW = +80.00 ja gNW = +72.00) sijaitsee Hiekkaharjussa. Käyttövesi saadaan Pitkäkosken vedenpuhdistuslaitokselta Ylästön paineenkorotuspumppaamon kautta. Painetasot ovat: alin +72.00 ja ylin +85.00 mvp (merenpinnasta)

Jätevesiviemäröinti

Alueen jätevesiviemäröinti on myös rakennettu. Kaava-alueen itäpuolelle on rakennettu d315 ja eteläpuolelle d300 jätevesiviemärit, jotka kuljettavat jätevedet runkoviemäriin ja edelleen Suutarilan jätevesipumppaamolle. Helsingin verkostossa jätevedet johdetaan Viikinmäen keskuspuhdistamolle.

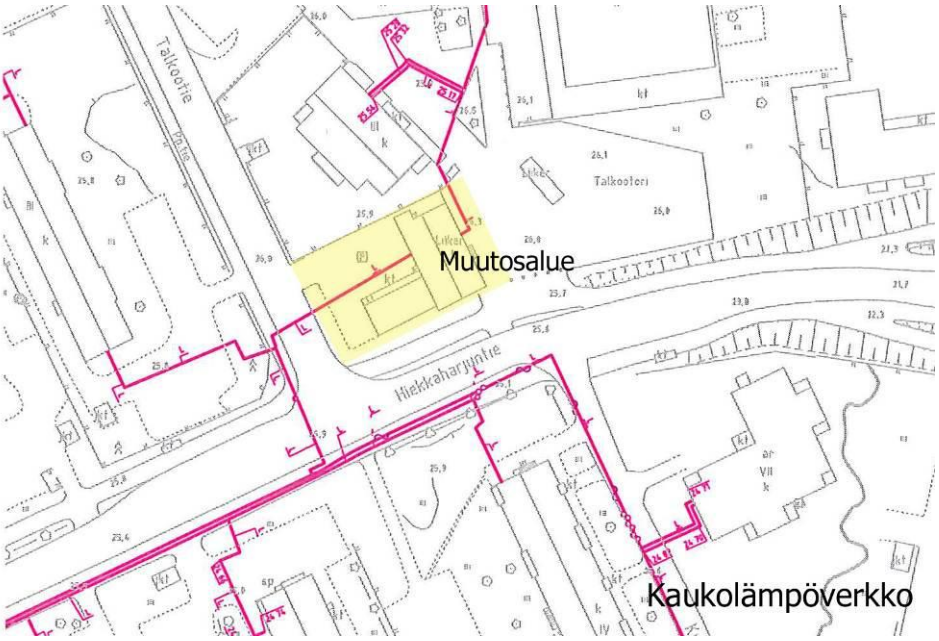
Sadevesiviemäröinti

Kaava-alueen pintavedet on ohjattu alueen itäpuolelle rakennetussa d315 hulevesiviemärissä. Lisäksi Hiekkaharjuntiellä alueen eteläpuolelle on rakennettu d400 hulevesiviemäri.

Hulevedet johdetaan Talvikkitien ja Tikkurilan Urheilupuiston runkoviemärin kautta Kylmäojaan ja edelleen Keravanjokeen.

Kaukolämpö ja **sähköverkko**

Kaukolämpö- ja sähköverkko ulottuvat alueelle. Mahdollisissa siirtokustannuksissa toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.



Ympäristöhäiriöt

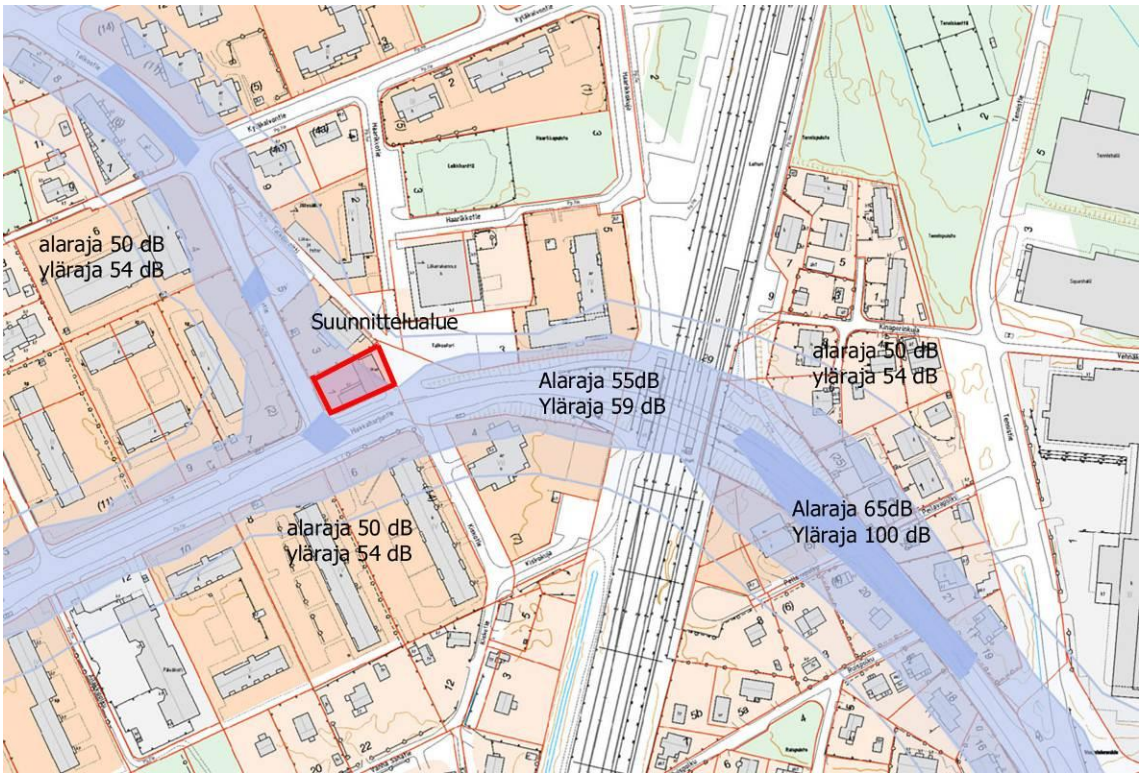
Tieliikennemelu

Valtioneuvoston päätöksellä melutason ohjearvoista (993/1992) A-painotettu keskiäänitaso LAeq saa olla asuinhuoneissa päivällä enintään 35 dB ja yöllä 30 dB. Melutaso ei saa ylittää ulkona melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-

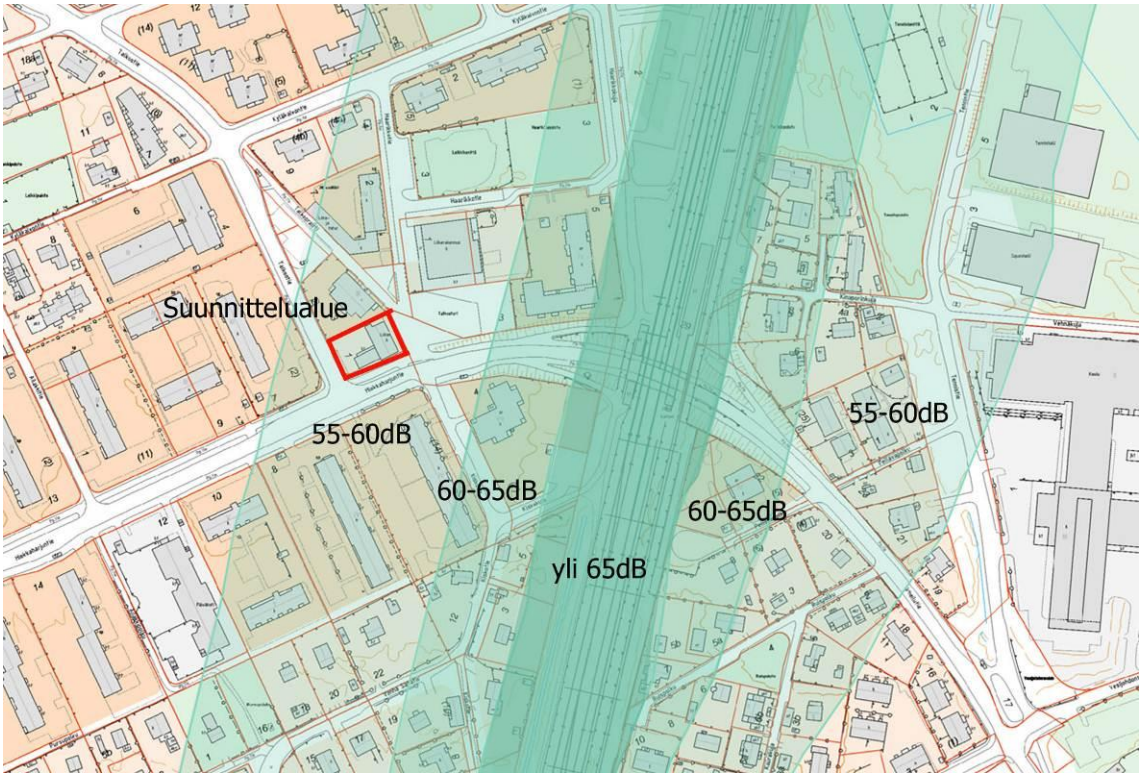
22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB. Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaan äänitasoerotus ΔL_A on oltava 30 dB tieliikennemelua vastaan asuintalossa, jonka julkisivuun kohdistuu äänitaso 55-59 dB ja 35 dB, jos äänitaso on 60-65 dB.

Suunnittelualueen äänitaso on alueella 55-59 dB.



Tieliikenteen meluennuste vuodelle 2030 Vantaan karttapalvelun mukaan.



Raideliikenteen meluennuste vuodelle 2030 Vantaan karttapalvelun mukaan.

Lentomelu

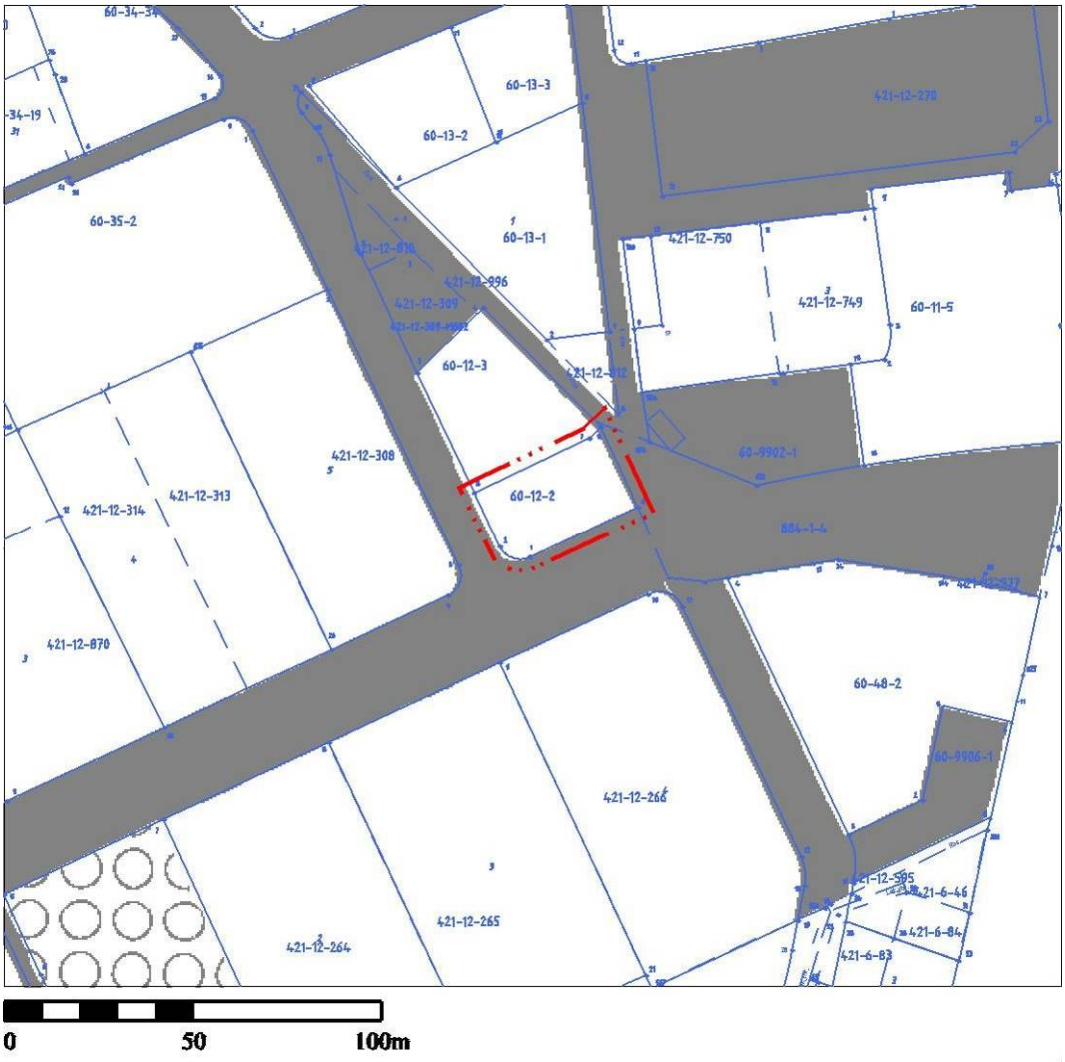
Kohde sijaitsee Vantaan kaupungin rakentamisohjeen mukaisesti m3-lentomeluvyöhykkeen ulkopuolella. Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan on oltava vähintään 28dB.

Maaperän haitta-aineet

Alueella ei ole pilaantuneita maita.

3.1.4 Maanomistus

Autipa Oy omistaa kaavamuutosalueen maat.



3.1 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.

Kaavamuutos tukee valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista, erityisesti tuomalla uusia asukkaita joukkoliikenneyhteyksien vaikutusalueelle.

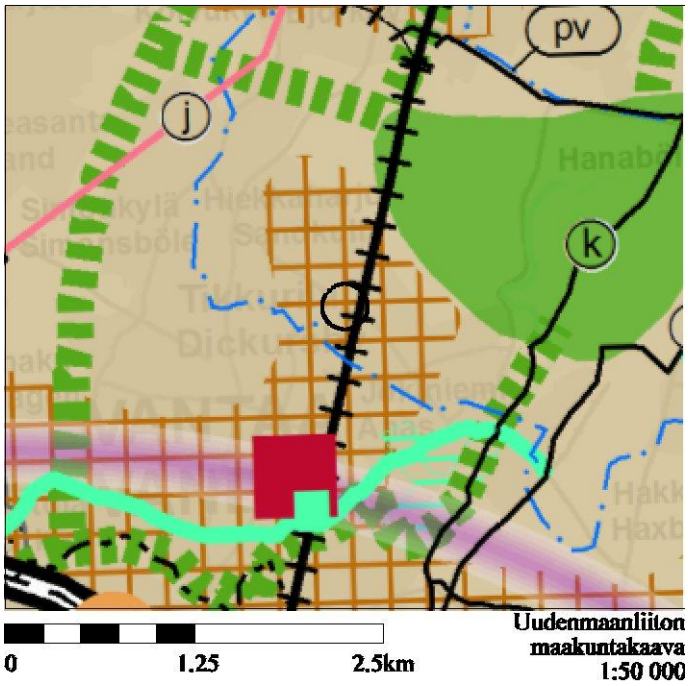


Suunnitelma osana tiivistyvää Hiekkaharjun keskustaa

Maakuntakaava (YM 8.11.2006)

alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijaitsee pääradan tuntumassa ja pohjavesialueella.

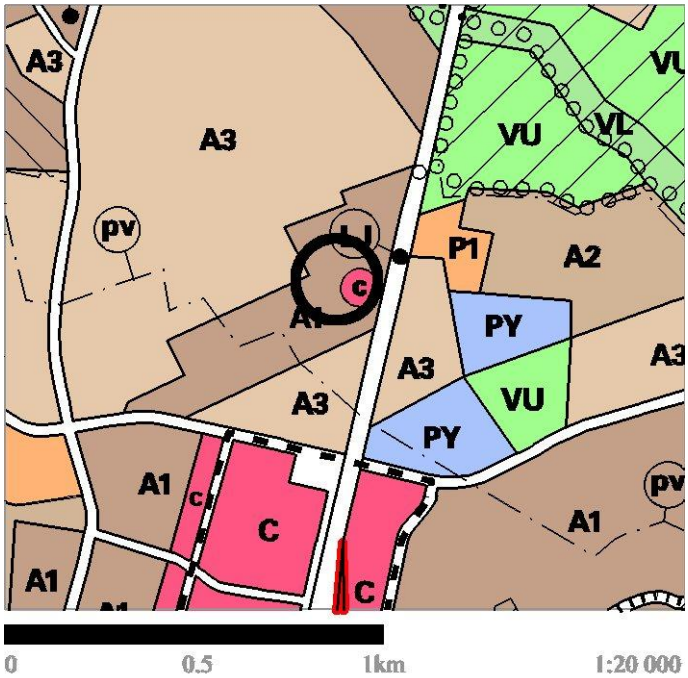
Kaavahanke on maakuntakaavan mukainen.



Yleiskaava (Kv 17.12.2007)

alue on tehokkaan asumisen aluetta (A1). Alueella voidaan sallia asuinympäristöön soveltuvia työtiloja. Alueella sijaitsee myös keskustatoimintojen alakeskus C, jonne saa sijoittaa merkitykseltään paikallisia päivittäistavaramyymälöitä. Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta, joka saattaa vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän.

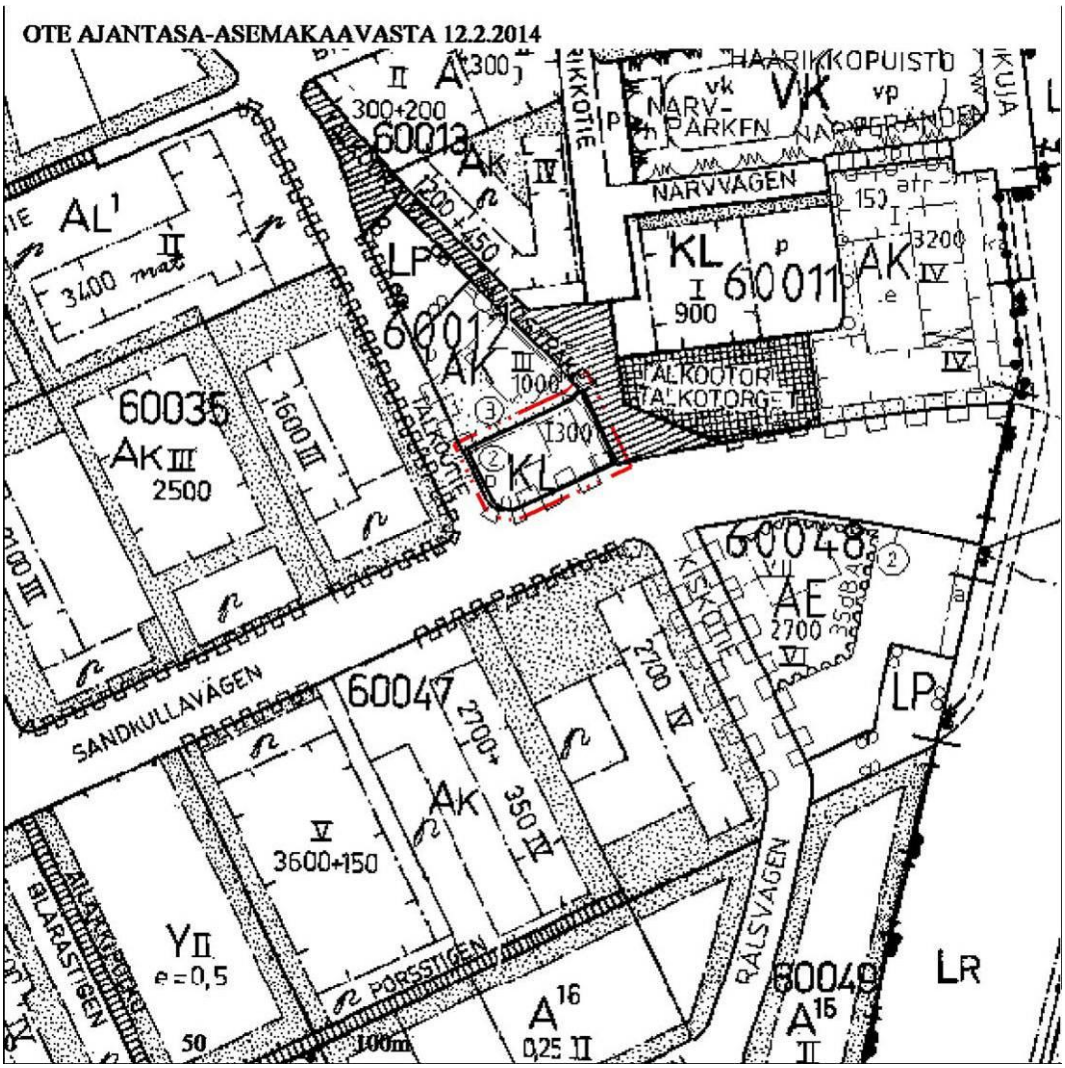
Kaavahanke on yleiskaavan mukainen.



Asemakaava (30.10.2000 kh)

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001419, korttelin 60012 tontti nro 2 (muutosalue) on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Liikerakennusten korttelialue on tarkoitettu myymälöitä ja vastaavia kaupallisten palvelujen rakennuksia varten.

Tontin rakennusoikeus on 300 k-m^2 ja suurin sallittu kerrosluku I.



Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa

Kaavamuutosalueen lähiympäristöön ei ole tällä hetkellä vireillä kaavamuutoksia.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.2 SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Autipa Oy jätti 20.12.2013 hakemuksen kaavamuutostyöstä korttelin 60012 tontille nro 2. Kaavamuutos on ollut kevään 2014 työohjelmassa numerolla 002227 ja työ tuli vireille 3.3.2014.

4.3 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

4.3.1 Osalliset

- Alueen maanomistajat
- Viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat ja vuokralaiset (naapurit)
- Kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset
- Kaupungin asiantuntijaviranomaiset: maankäyttötoimi (yrityspalvelut, tilakeskus, rakennusvalvonta, ympäristökeskus, tekninen toimiala), sosiaali- ja terveystoimi, Keski-Uudenmaan pelastuslaitos, kaupunginmuseo
- Muut viranomaiset ja yhteisöt: Uudenmaan liitto, Museovirasto, HSY, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elisa Oyj , HSL jne.
- Kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia

4.3.2 Vireille tulo

Ilmoitus kaavoituksen vireille tulosta tehtiin 3.3.2014 työnumerolla 002227. Asemakaavamuutostyön aloittamisesta on tiedotettu Vantaan Sanomissa sekä kirjeitse (MRL 62 §) alueen maanomistajille, naapureille ja viranomaisille.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Mielipiteet pyydettiin 4.4.2014 mennessä (MRL 62§) ja niitä saatiin kuusi kappaletta.

Kirjalliset mielipiteet:

1. Museovirasto 3.4.2014

Museovirasto toteaa, ettei sillä ole arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja kiinteitä muinaisjäännöksiä.

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

2. Asukasmielipide 3.4.2014

Asukasmielipiteessä vastustetaan kuusikerroksisen puurakenteisen asuinkerrostalon rakentamista. Hänen mielestään rakennuksen korkeus ei saa ylittää naapurirakennuksen korkeutta, neljää kerrosta. Mielipiteen kirjoittajan mielestä puurakenteinen kerrostalo on riski paloturvallisuuden kannalta. Paikoituksen lisääntyessä alueella asumismukavuus- ja viihtyisyys vähenevät.

3. Asunto Oy Hiekkaharjuntie 6, 3.4.2014
Suunniteltu rakennus on liian korkea muihin rakennuksiin nähden, etenkin Hiekkaharjuntien vanhempiin rakennuksiin verrattuna.

4. HSY
Ei huomautettavaa

5. Asukasmielipide 5.3.2014
Kaksi naapuritalon asukasta (Talkootie 3) toivovat uuden asuinkerrostalon rakentamista kaavamuutosalueelle. Nykyinen muutostontilla sijaitseva punatiilisen liikehuoneiston tontti on nuorison oleskelupaikka, josta syntyy häiriötä naapuritalon asukkaille.
Toiveena on, että uudet julkisivut ovat kauniit, ei mustaa eikä harmaata rapattua seinää. Toiveena on myös, ettei uuden rakennuksen liiketiloihin tule anniskeluravintolaa.

6. Vantaan Energia 10.4.2014
Vantaan Energia sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan maakaapeleiden ja kaukolämpöputkien sijainti.
Mikäli maakaapeleita tai kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

4.4 ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

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

4.5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIHTOEHDOT JA NIIDEN VAIKUTUKSET

Vaihtoehtoisena ratkaisuna olisi säilyttää vanha liikerakennus ja jatkaa pienimuotoista liiketoimintaa. Maanomistajan mukaan liiketilojen vuokraaminen on ollut vaikeaa, joten rakennus on jäänyt tyhjilleen ja alttiiksi ilkivallalle.
Vantaan moderni rakennuskulttuuri 1930-1979 rakennus on arvioitu A2 luokan suojelukohteeksi, joka tarkoittaa kohteen arvojen selvittämistä jatkosuunnittelun yhteydessä.

Rakennus edustaa pienehköä myymälätyyppiä, joka on yksityiskohdiltaan hyvin säilynyt. Puhtaaksimuurattu tiilipinta on juurevaa, aikakautensa käsityötä. Elannon myymälä lopetti toimintansa rakennuksessa vuonna 1996. Rakennus on ollut tyhjillään, kunnes tilat vuokrattiin edelleen lemmikkieläintarvikeliikkeelle vuonna 2002 vuoteen 2013 saakka.

Alueen suunnittelussa yhtenä arvona on liiketilatoiminnan säilyminen alueella kivijalassa. Liiketilan vanhan julkisivun säilyttäminen kivijalassa kertoo alueen historiasta ja aikakautensa käsityöperinteestä.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 KAAVAN RAKENNE

Asemakaavalla muutetaan yksikerroksinen liikerakennusten korttelialue KL asuinrakennusten korttelialueeksi AK. Muutostontilla sijaitsevan, 1938 valmistuneen liikerakennuksen vanhat tiiliset julkisivut säilytetään Talkootorille ja Hiekkaharjuntielle päin.
Kortteliin tulee katutasoon liiketiloja Talkootorin puolelle. Kaava-alueen pysäköinti tulee pääosin kellarikerrokseen.

5.1.1 Mitoitus

Asuinkerrostalon korttelialue AK on 824 m^2:n kokoinen alue. Kokonaisrakennusoikeus on 2210 k-m^2, josta liiketiloille osoitetaan 50 k-m^2 rakennusoikeudesta ja loppuosuus asumiseen. Tehokkuusluku e=2.6

autopaikkoja: 1 ap/ 130 k-m^2

5.2 YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN

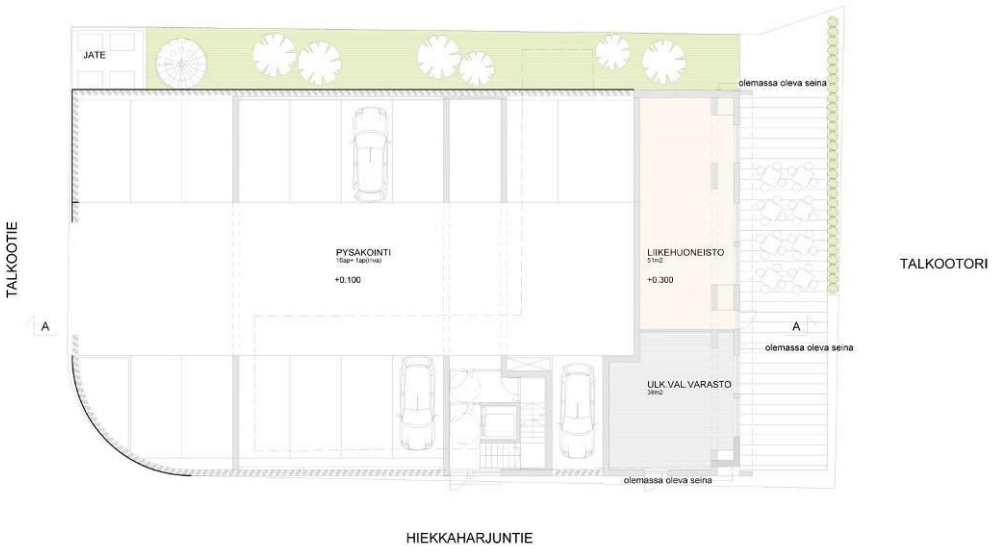
Kaavamääräyksillä mahdollistetaan Hiekkaharjun keskustaan sopiva kerrostalorakentaminen, joka mahdollistaa myös rakennetun historian näkymisen ympäristössä.

5.3 ALUEVARAUKSET

5.3.1 Korttelialueet

AK, Asuinkerrostalojen korttelialue
Kaavamuutosalueen tontille sijoitetaan asuntoja ja liiketiloja. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 2210 k-m^2. Asumista palvelevat tilat, tekniset tilat, pysäköintitilat, ajoluiskat, parvekkeiden ja terassien kiinteästi lasitetut osat sekä porrashuoneiden 15 k-m^2/porrastaso ylittävät osat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Nämä tilat eivät mitoita autopaikkoja.
Rakennus on kuusikerroksinen.
Rakennusten julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

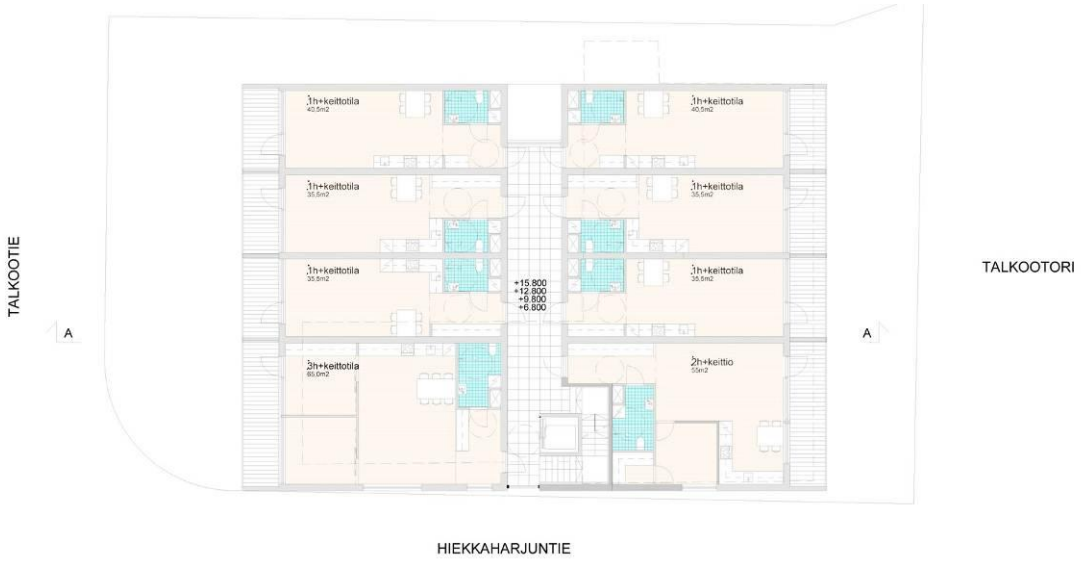




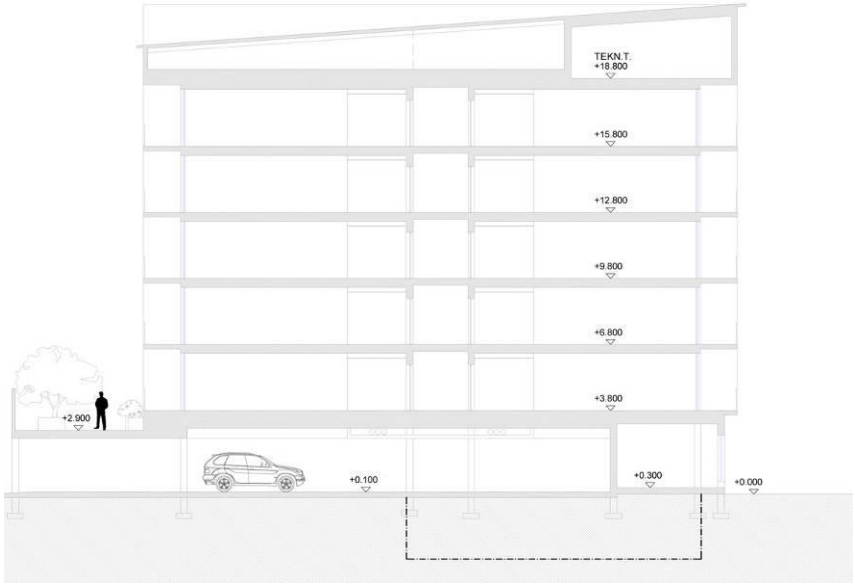
Suunnitelman pohjapiirros, pihataso. Ark-Y Oy



Kuva asuin- ja pihakerroksesta, Ark-Y Oy



Kuva asuinkerroksesta, Ark-Y Oy



Pysäköinti sijoittuu rakennuksen sekä pihakannen alle.

5.4 KAAVAN VAIKUTUKSET

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

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestön ja Yhdyskuntarakenteen kehitys kaava-alueella

Hiekkaharjun keskustan asuntorakentaminen ja yhdyskuntarakenne tiivistyvät Hiekkaharjun juna-aseman läheisyydessä. Alueelle muuttaa kaavamuutoksen toteutuessa noin 50 uutta asukasta.

Kivijalkaan sijoittuvat liiketilat mahdollistavat muutamia uusia työpaikkoja sekä palvelujen parantumisen alueella.

Kaupunkikuva

Hiekkaharjun keskustaan tulee muutoksen myötä korkeampaa rakentamista vastapariksi Hiekkaharjuntien ja Kiskotientien risteyksessä sijaitsevalle kuusikerroksiselle asuinrakennukselle. Samalla Hiekkaharjun keskustan rakenne eheytyy Talkootorin ympärillä.



Näkymä Hiekkaharjuntieltä kesällä 2014

Korkealaatuinen kaupunkiympäristö lisää alueen vetovoimaisuutta. Kaupunkikuvallisesti historiallinen kerroksellisuus tulee näkymään ja vaikuttamaan säilytetyn vanhan tiilisen kaupparakennuksen julkisivujen säilyessä.

Asuminen

Kaava-alueelle tulee noin 30 uutta keskusta-asumiseen soveltuvaa asuntoa. Asunnot ovat pääasiassa yksiöitä ja kaksioita. Valmistuvat asunnot helpottavat osaltaan pääkaupunkiseudun asuntopulaa. Hanke noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita lisäämällä asuntotuotantoa ja monipuolistamalla asuntokantaa hyvien raideliikenneyhteyksien varrelle.

Palvelut ja työpaikat
Kaavamuutoksessa nykyisen liikerakennuksen tilalle tulee noin 140 m^2 liiketilaa, johon voi sijoittua kaksi pientä liikehuoneistoa. Tällä hetkellä liiketilat ovat tyhjillään, joten uudet toimitilat mahdollistavat uudenlaisen liiketoiminnan alueelle ja ympäristön elävöitymistä. Uudisrakentaminen kasvattaa alueen työvoimatarjontaa ja uudet työpaikat lisäävät osaltaan pääkaupunkiseudun taloudellista toimeliaisuutta.

Virkistys
Lähin virkistysalue on Keravanjoen ja Rekonlanojan (Tarhurinpuiston) virkistysreiteillä. Hanke ei vaaranna VAT:n virkistyskäyttöä koskevia tavoitteita.

Liikenne
Alueen väestö kasvaa kaavamuutoksen ansiosta noin 50 hengellä, joka aiheuttaa jonkin verran lisää ajoneuvoliikennettä liikennettä Talkootien ja Hiekkaharjuntien risteysalueelle.
Ratkaisu tukeutuu kuitenkin pitkälti joukkoliikenteeseen ja on kävelyetäisyydellä Hiekkaharjun juna-asemasta lisäten joukkoliikenteen käyttäjiä.

Vesihuolto
Alueen vesihuolto pidetään vedenjakelun sekä jätevesi- ja hulevesiviemäröinnin osalta kohdan 3.1.3. mukaisena.

Ympäristöhäiriöt
Kaavamuutos ei aiheuta ympäristöhäiriötä alueelle.

Sosiaalinen ympäristö
Tyhjillään olevan entisen liikehuoneiston tontilla on parveillut nuorisoa ja vanhalle rakennukselle on tehty ilkivaltaa. Uuden rakennuksen myötä kaavamuutosalueen ja lähialueiden sosiaalinen kontrolli paranee uusien asukkaiden myötä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentaminen sijoittuu jo rakennetulle alueelle, eikä sillä ole vaikutusta alueen luontoarvoihin.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavamuutos alueella tulee valtaosa piha-alueesta olemaan kansirakennetta hulevedet ohjataan runkoviemärin kautta Kylmäojaan ja edelleen Keravanjokeen. Hulevesien imeyttäminen tontilla on hyvin pienimuotoista.
Alue sijaitsee pohjavesialueella ja kaavamuutos ei saa vaikuttaa pohjaveden laadun heikkenemiseen.

Vaikutukset ilmastonmuutoksen kannalta

Rakentamisen vaikutukset ilmastonmuutokseen ovat vähäiset. Puukerrostalolla on pienempi hiilijalanjälki kuin betonielementtitalolla. Rakentaminen tiivistää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu joukkoliikennepalveluihin sekä raideliikenteeseen.

Yhteenveto

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

5.5 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

Tontti ei kuulu lentomelualueeseen.
Kaavamuutosalueen lähiympäristöön kohdistuu liikennemelua, joka on otettu huomioon rakennuksen ulkokuoren äänieristysvaatimuksissa.
Ympäristöhäiriöiden vähentäminen on VAT:n mukaisesti otettu huomioon.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen alkaa kaavan saatua lainvoiman.

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET

Vantaan kaupunki:
Aluearkkitehti Asta Tirkkonen
Asemakaavasuunnittelija Ritva Kotilainen
Liikenneinsinööri Jarmo Pajunen
Suunnitteluinsinööri Antti Auvinen
Suunnitteluinsinööri Harri Keinänen
Suunnitteluinsinööri Emmi Lottanen
Rakennustutkija Anne Vuojolainen
Liikenneinsinööri Pirjo Suni
Lupa-arkkitehti Päivi Teerikangas
Suunnitteluavustaja Kimmo Kangas
Kaavoitusinsinööri Anna-Liisa Vanhala
Suunnitteluavustaja Tarja Itätalo

Autipa Oy Pekka Aalto
Autipa Oy Harri Aukee
Ark-Y Oy Arkkitehti Yrjänä Vuojala

Vantaalla 13.4.2015

Asta Tirkkonen
aluearkkitehti

Ritva Kotilainen
asemakaavasuunnittelija

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	01.04.2015
Kaavan nimi	002227 Hiekkaharju 60 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	03.03.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002227
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,0824	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	0,0824

Ranta-asemakaava **Rantaviivan pituus [km]**

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0824**	**100,0**	**2210**	**2,68**	**0,0000**	**1910**
A yhteensä	0,0824	100,0	2210	2,68	0,0824	2210
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,0824	-300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

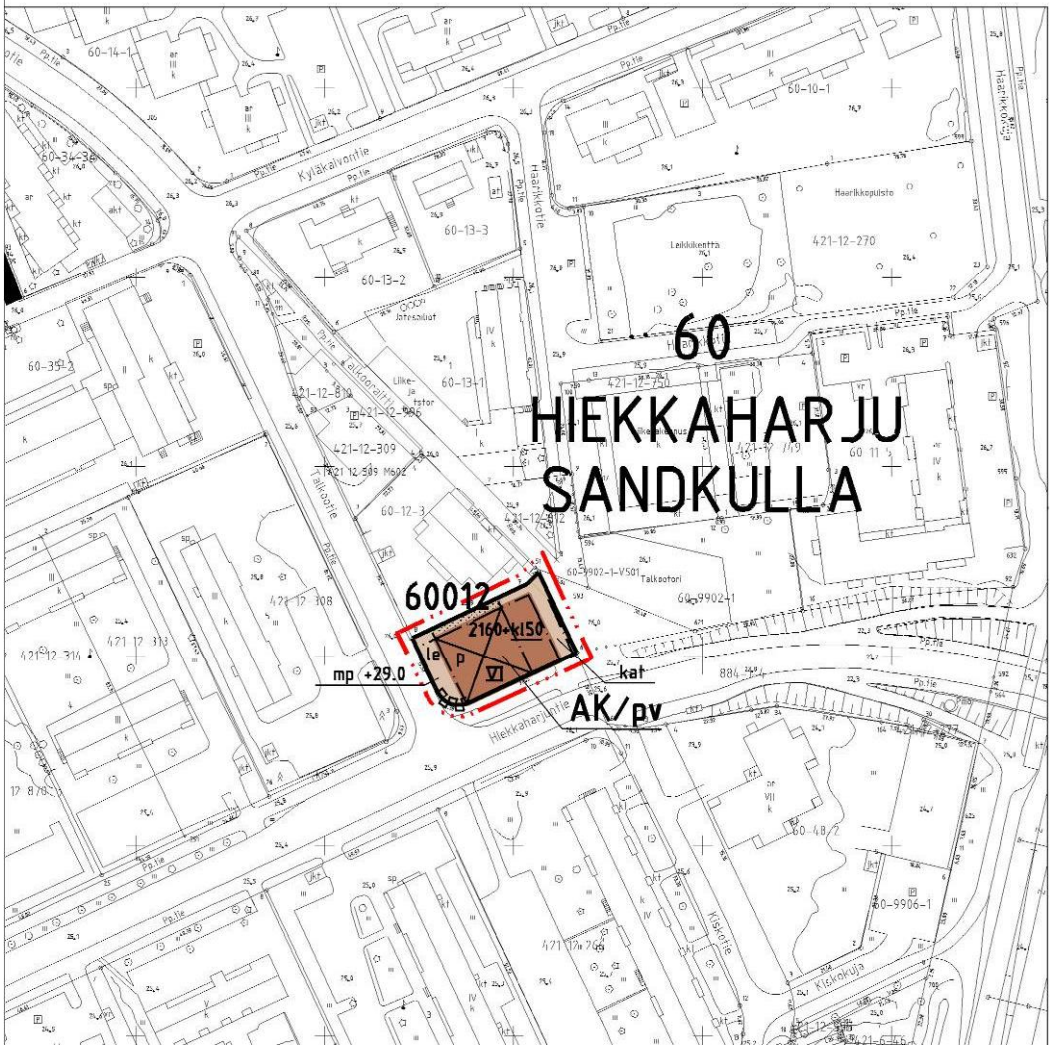
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,0824**	**100,0**	**2210**	**2,68**	**0,0000**	**1910**
A yhteensä	0,0824	100,0	2210	2,68	0,0824	2210
AK	0,0824	100,0	2210	2,68	0,0824	2210

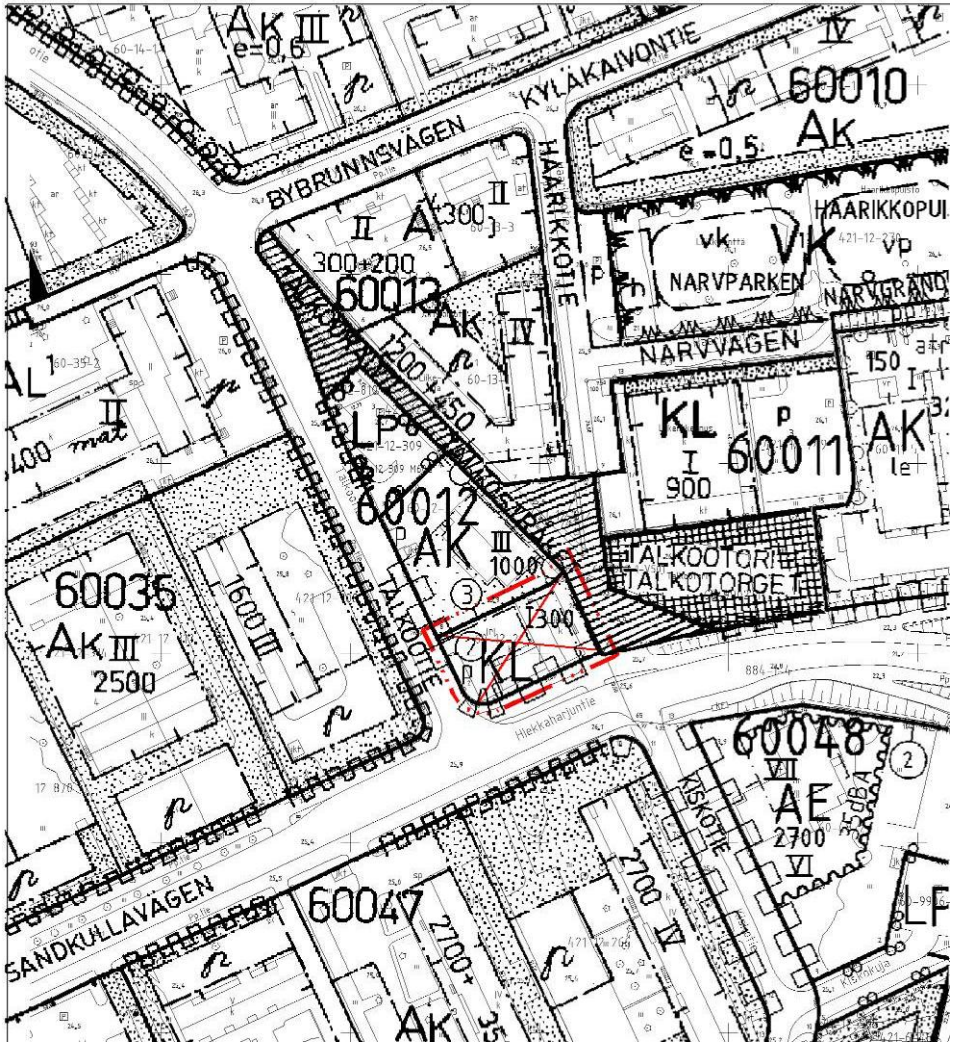
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,0000		0		-0,0824	-300
KL	0,0000		0		-0,0824	-300
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

POISTETTAVAT MERKINNÄT





Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002227	13.4.2015	687502

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 60

HIEKKAHARJU

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 60012.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 60

SANDKULLA

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 60012.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

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

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

AK **Asuinkerrostalojen korttelialue.**

Kvartersområde för flervåningshus.

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

Gemensamma utrymmen som betjänar boendet, tekniska utrymmen, de dear av balkongerna som har fast inglasning samt den del av trapphusen som i varje våningsplan överskrider 15 m²-vy får byggas utöver den våningsyta som angetts i detaljplanen. Dessa utrymmen räknas inte vid dimensioneringen av bilplatser.

Asuinhuoneiden ulkokuoren ääneneristävyyden ΔL on oltava lentomelua vastaan 28 dB ja tieliikennemelua vastaan vähintään 30 dB Hiekkaharjuntien, Talkootorin ja Talkootien puolella.

Ljudisoleringen ΔL i bostadsrummens ytskikt mot flygbuller ska uppgå till 28 dB och mot vägtrafikbuller till minst 30 dB mot Sandkullavägen, Talkotorget och Talkovägen.

Parvekkeet tulee lasittaa.

Balkongerna ska inglasas.

Autopaikkojen vähimmäismäärä: 1 ap/ 130 k-m²,

Minimiantalet bilplatser: 1 bp/ 130 m²-vy,

Rakennukset
Talkootorin ja Hiekkaharjuntien puoleiset, 1930-luvun liikerakennuksen julkisivut, tulee säilyttää osana uudisrakennuksen kivijalkakerrosta, kuitenkin Hiekkaharjuntien puolelta vain porraskäytävään asti. Kulttuurihistoriallisesti merkittävän rakennuksen punatiilijulkisivut ja sen yksityiskohdat kuten ikkunat ja ovet tulee säilyttää. Talkootorin puoleiset 1930-luvun liikerakennuksen ikkunat tulee säilyä näyteikkunoina. Rakennuksen suojeltuun osaan liittyvistä korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Byggnaden
Affärsbyggnaden är från 1930-talet och fasaderna mot Talkotorget och Sandkullavägen ska bevaras som en del av nybyggnadens bottenvåning, på Sandkullavägens sida dock endast fram till trapphuset. Den kulturhistoriskt värdefulla byggnadens fasader i rödtegel och detaljer så-1930-talet ska fönstren mot Talkotorget bevaras som skyltfönster. Om reparations- och ändringsarbeten som omfattar den skyddade delen av byggnaden ska rådfrågas av museimyndigheten.

Uudisrakennuksen julkisivuissa tulee välttää kylmiä valkoisen sävyjä sekä tummia harmaan ja mustan sävyjä.

I nybyggnadens fasader ska kalla nyanser av vitt samt mörka gråa och svarta nyanser undvikas.

Sandwich-elementtirakennetta saa käyttää vain parvekkeiden taustaseinissä.

Sandwich- elementkonstruktioner får användas endast på balkongernas fondväggar.

Mikäli rakennuksessa käytetään julkisivuelementtejä, tulee käyttää kuoriseinä-rakennetta tai kevytelementtejä. Ohutrappauselementti sallitaan.

Om fasadelement används i byggnaden, ska skalväggskonstruktion eller lättelement användas. Tunnputsade element är tillåtna.

Käytettäessä julkisivuelementtejä elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla ja elementtisaumat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.

Om fasadelement används ska elementfogarna döljas genom fogens placering eller genom fasadens ytstruktur och elementfogarna ska anpassas till byggnadens arkitektur.

Ullakkotasolle tulevat tekniset tilat tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin.
Ullakolla julkisivulinjassa sijaitsevat räystäslinjan yläpuoliset tekniset tilat saa rakentaa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

Tekniska utrymmen i vindsplanet ska anpassas till byggnadens arkitektur.
De tekniska utrymmen på vinden som är i liv med fasaden och som går ovan-för takfotslinjen får byggas utöver den anvisade byggrätten.

Porrashuoneen tulee olla luonnonvaloisa.

Trapphuset ska ha dagsljusinsläpp.

Piha
Pihan tulee olla korkeatasoinen ja pihan oleskelualueet tulee käsitellä korkealuokkaisin materiaalein.

Gårdsplanen
Gårdsplanen ska hålla hög klass och gårdens vistelseområden ska anläggas med högklassiga material.

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

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

Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun.

På området ska reserveras tillräckliga utrymmen för avfallssortering.

———	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
——·——·——	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
—x—x—	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
60	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HIEK	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
60012	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
2160+kl50	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku liikehuoneistojen kerrosalan neliömetrimäärän.	Talserie vars första tal anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och andra tal våningsytan i kvadratmeter för affärslokaler.
VI	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
mp +29.0	Maanpinnan tai pihakannen likimääräinen korkeusasema.	Markytans eller gårdsdäckets approximativa höjdläge.
50	Alleviivattu luku osoittaa ehdottomasti käytettävän rakennusoikeuden, rakennuksen korkeuden, kattokaltevuuden tai muun määräyksen.	Understreckat tal anger byggnadsrätt, byggnadshöjd, taklutning eller annan bestämmelse som ovillkorligen bör iakttas.
kl	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.	Genomfartsöppning i byggnad.
kat	Yhtenäiseksi kaupunkitilaksi rakennettava alue.	Område som byggs som ett enhetligt stadsrum.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
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.
/pv	Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.	Viktigt eller för vattentäkt lämpat grundvattenområde.

POHJAVEDET

Alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Alueella harjoitettava toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua tai määrää.

Rakentaminen tulee toteuttaa siten, että sillä ei muuteta haitallisesti pohjaveden pinnan tasoa. Rakennuslupahakemukseen on tarvittaessa liitettävä pohjaveden hallintasuunnitelma ja siihen liittyvä pohjaveden tarkkailuohjelma.

GRUNDVATTENA

Området är beläget på ett viktigt grundvattenområde.

Verksamheten i området får inte medföra risk för grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Byggandet ska utföras, så att inga skadliga förändringar i grundvattennivån sker. Till bygglovsansökan ska vid behov bifogas en plan över grundvattenhanteringen och ett därmed förknippat program för hur grundvattnet uppföljs.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

_____
Aluearkkitehti / Områdesarkitekt

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

_____
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

17 § **Asemakaavamuutos 002267 ja tonttijako sekä tonttijaon muutos, 41 Viinikkala / Nuolitie 2 / TLA**

VD/893/10.02.04.01/2015

TLA/TKA/SRU

Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueelle TKT sallitaan liiketilaa 1654 k-m2. Paikalla on harjoitettu autokauppaa jo 1980-luvulla ja nyt kauppa on siirtymässä sisätilaan. Samalla kortteliin liitetään tarpeetonta tiealuetta.

Asemakaavamuutos koskee korttelia 41271 kaupunginosassa 41 Viinikkala.
Muutos koskee kumoutuvassa asemakaavassa korttelia 41271 ja liikennealuetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 41271

Alue sijaitsee osoitteessa Nuolitie 2 / Vasamakuja 2.

Kaavan hakija
Kiint Oy Premiun Park, Alfa / Koivukoski Oy

Maanomistus
Kiint Oy Premiun Park, Alfa c/o Kuorikoski, Tix-Incar Oy ja Martti Simonen.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä. Valmisteluun osallistui hakijan konsulttina Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT.

Voimassa oleva asemakaava
Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta TKT.
Tonttitehokkuus on e = 0,60, jolloin nykyinen rakennusoikeus on 8 221 k-m2.

Asemakaavamuutos
Paikalla on harjoitettu autokauppaa jo 1980-luvulla ja nyt kauppa on siirtymässä sisätilaan.
Tontilta on purettu kaksi pientä liikerakennusta, yhteensä 347 k-m2.

Asemakaavamuutosta haettiin niin, että jo rakenteilla olleeseen 3249 k-m2 suuruiseen varastorakennukseen saa sijoittaa liiketilaa 49 % autokauppaa varten ja että tarpeeton tiealue liitetään kortteliin. Rakennuksen koko on kuitenkin rakennusluvassa 3 308 k-m2 ja liiketilan tarve on 1600 k-m2.

Asemakaavamuutoksessa korttelin pääkäyttötarkoitus TKT säilyy. Tarkistettu rakennusoikeus on 8 308 k-m2. Tontin 2 rakennusoikeudesta 3308 k-m2 saa rakentaa liiketilaa 50 % (1654 k-m2). Lisäksi saa rakentaa ilmastointikonehuoneen. Samalla tarpeeton tiealue liitetään kortteliin. Kaupungin maanomistus ei muutu.

Rakennus, johon sijoittuu Kupen Auto, on jo valmistumassa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 12.2.2015.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 22.2.2015 ja kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 14.3.2015.
Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä asiasta.
Uudenmaan ELY-keskus lausui, että tiealueesta saadaan liittää kortteliin vain suoja-alueeseen kuulumaton osa ja että kaavaan tulee lisätä mainostuskielto maantien suuntaan.
Muuten kaavaan ei ollut huomautettavaa.
Mielipiteet on esitetty kaavaselostuksessa.

Muutoskustannukset maksaa hakija Kiint Oy Premiun Park, Alfa / Koivukoski Oy ja kaupunginhallitukselle tullaan esittämään vahvistettavaksi maksuluokka 3 (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Sopimus
Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavamuutosehdotus 002267 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 41 Viinikkala / Nuolitie 2,

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot ja

c) vahvistetaan maksuluokka 3 ja todetaan, että hakija Kiint Oy Premiun Park, Alfa / Koivukoski Oy maksaa muutoskustannukset (8 000 €), lisättynä tonttijaon laadinnan aiheuttamalla lisämaksulla (705 €), yhteensä 8 705 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 13.4.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto ja Mikko Järvi



Nuolitie 2

Asemakaavan muutoksen selostus, sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 002267

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 41 Viinikkala,
kortteli 41271.
(Kumoutuvan asemakaavan kaupunginosan 41 Viinikkala kortteli 41271 sekä kaupunginosan 40 Ylästö liikennealuetta.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 41271.

Kaava-alueen sijainti
Nuoltie 2, Vasamakuja 2, Varsikuja 2.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Kiint Oy Premiun Park, Alfa / Koivukoski Oy haki asemakaavamuutosta niin, että jo rakenteilla olleeseen 3249 k-m2 suuruiseen varastorakennukseen saa sijoittaa liiketilaa 49 % autokauppaa varten ja että tarpeeton tiealue liitetään kortteliin.

Yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT, mutta paikalla on harjoitettu autokauppaa jo 1980-luvulla. Tontilta on purettu kaksi pientä liikerakennusta, yhteensä 347 k-m2.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta TKT. Tonttitehokkuus on e = 0,60 (eli 8 221 k-m2).

Asemakaavamuutoksessa korttelin pääkäyttötarkoitus TKT säilyy. Tarkistettu rakennusoikeus on 8 308 k-m2. Tontin 2 rakennusoikeudesta 3 308 k-m2 saa rakentaa liiketilaa 50 % (1 654 k-m2), ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Lopulle korttelialueelle jää 5 000 k-m2:n rakennusoikeus. Samalla tarpeeton tiealue liitetään kortteliin.

3. Lähtökohdat



Talo oli rakenteilla maaliskuussa 2015, näkymä Kehä III:lle. Kallaluoto 12.3.2015

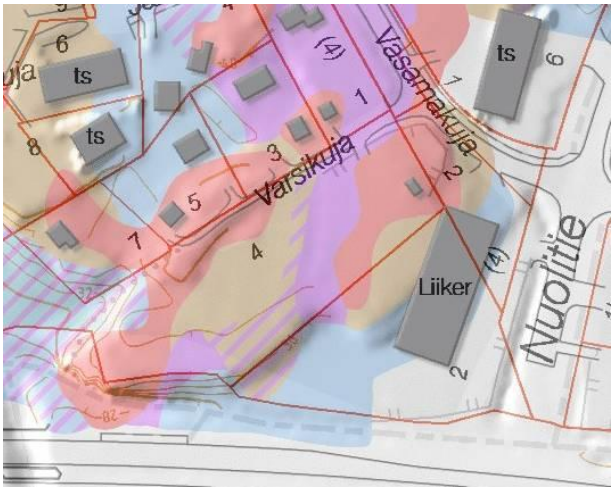
● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Yritysaluetta. Paikalla on harjoitettu autokauppaa jo 1980-luvulla.

Luonnonympäristö

Alueella on istutettuja luiskia, muuten alue on rakennettua ympäristöä.
Alueella ei ole inventoituja luontokohteita.



Maalajit.

- Savi
- Siltti
- Moreeni
- Täytemaa, rakennettu alue
- Kallioinen alue
- //// Kaksoismaalaji

Rakennettu ympäristö

Kortteliin on rakenteilla rakennusrekisterin mukaan 3 249 k-m2, mutta rakennusluvan mukaan 3 308 k-m2 suuruinen varastorakennus (2015), johon on sijoittumassa autoliiike Kupen Auto.

Liikenne

● ***Autoliikenne:*** Vasamakuja liittyy Nuolitielle, se Tikkurilantiehen. Tiesuunnitelman mukaan Nuolitie on tarkoitus jatkaa sillalla Kehä III:n yli Tuupakantielle. Varsikujaa ei ole rakennettu kaduksi vaan se on vielä yksityinen rasitetie.
● ***Joukkoliikenne:*** Tikkurilantien ja Kehä III:n bussit. Linjasto muuttuu 10.8.2015.
● ***Kevyt liikenne:*** Kehä III:lla, Nuolitiellä ja Vasamakujalla on kevyen liikenteen raitit.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä kulttuurihistoriallisia kohteita.

Tekninen huolto

Alueelle on valmis kunnallistekniikka (vesi-, hulevesi-, viemäri, kaukolämpö-, sähkö- ja tietoliikennejohdot).

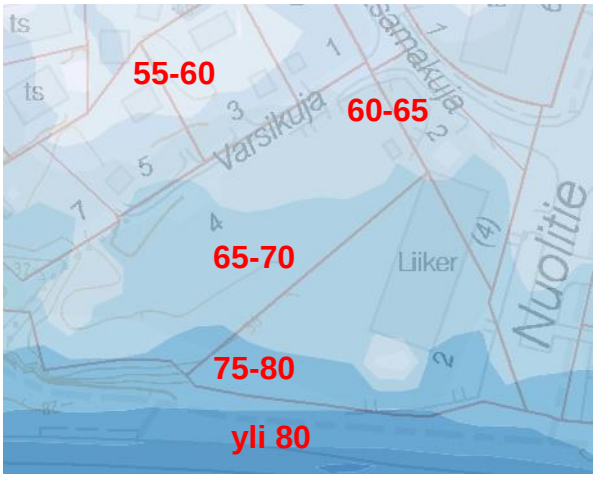
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

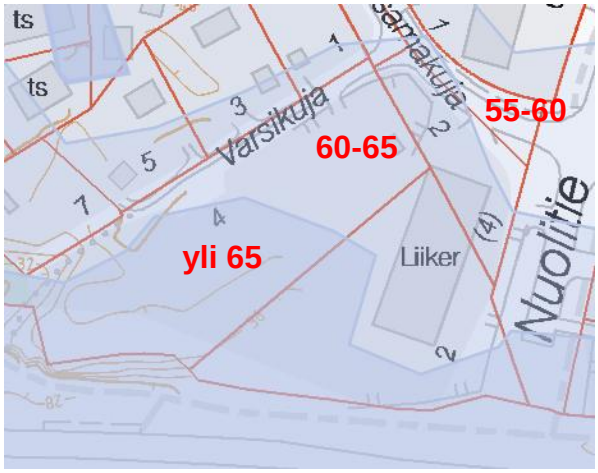
Alueen lentomelutaso Lden yli 60 dB edellyttää toimistoilta ja muilta hiljaisilta työtiloilta vähintään ΔL 35 dB ääneneristävyyttä.
Ilmailulaitos 4.12.2002; Vantaan rakennusjärjestys, 57 §, Kv 15.11.2010.

● ***Tieliikennemelu***

Korttelissa tieliikenteen melutaso on 60 – 80 dB, jolloin alueelle rakennettaessa tarvitaan erillinen meluselvitys.



Tiemelutilanne 2011, päivä (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

Kiint Oy Premiun Park, Alfa c/o Kuorikoski, Tix-Incar Oy ja Martti Simonen.

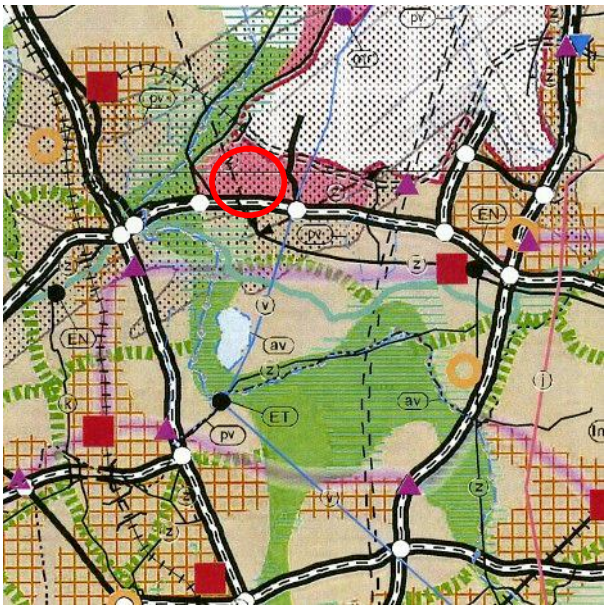
● Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm., että työpaikka-alueita ei sijoiteta erilleen muusta yhdyskuntarakenteesta (VN 13.11.2008). – Kaavamuutos on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavoissa alue on työpaikka-aluetta ja lentomelualuetta (YM 8.11.2006, 30.10.2014). – Kaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen.

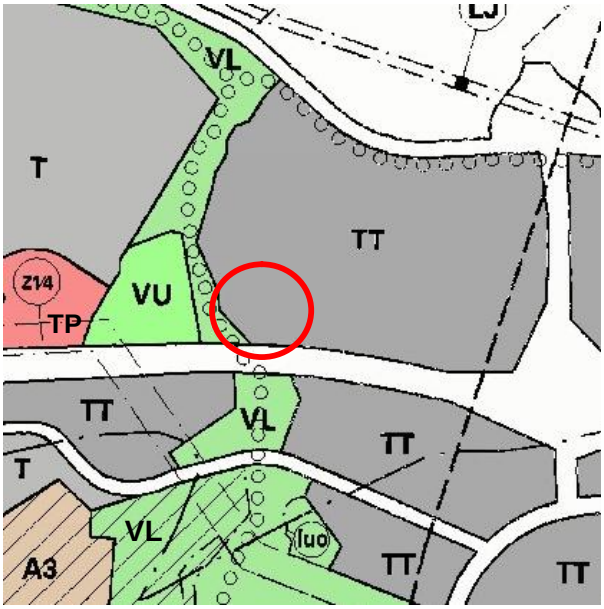


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

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

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen aluetta TT. Yleiskaavamääräyksen mukaan alue varataan sellaisille tuotanto-, logistiikka-, varasto- ja varikkotoiminnoille, joita ei voida toiminnan aiheuttamien ympäristöhaittojen vuoksi sijoittaa muille työpaikka-alueille. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen.
– Kaavamuutos on pääosin yleiskaavan mukainen, mutta sallii myös liiketilaa.



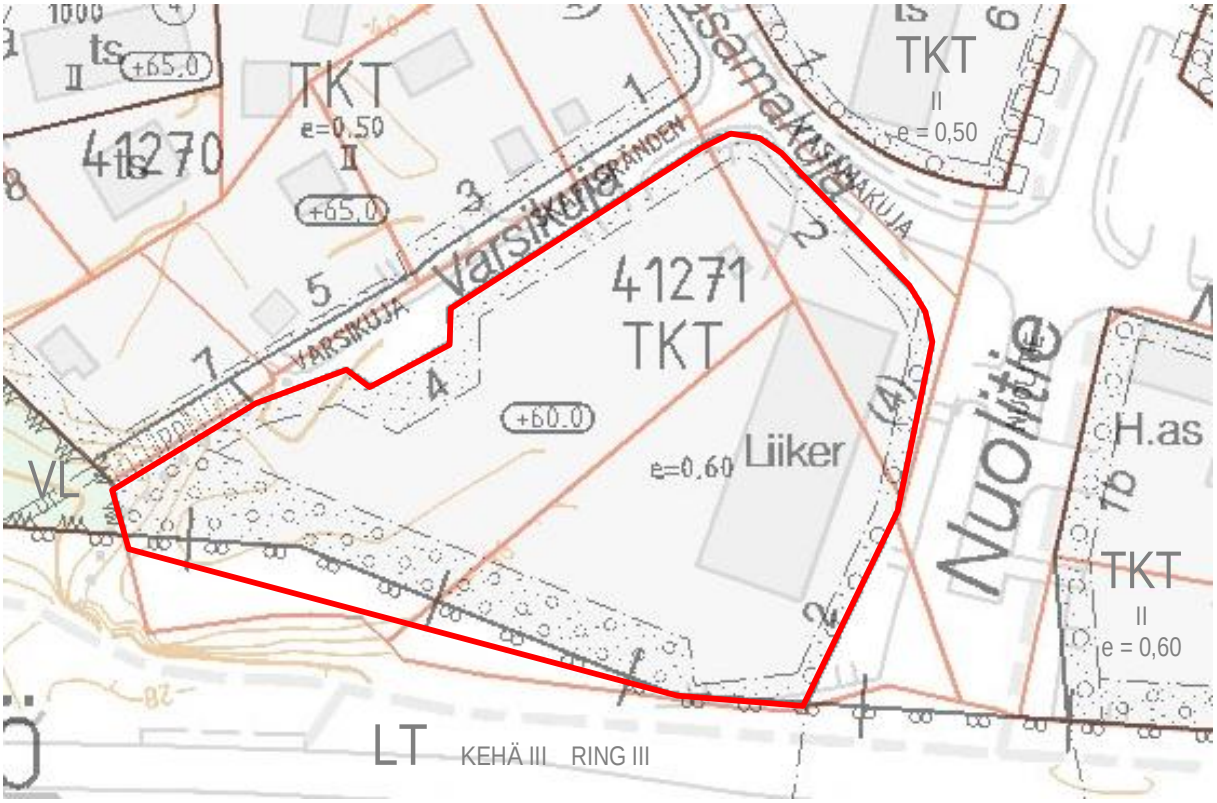
Vantaan yleiskaava.

- **A3** Pientaloalue.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.
- **T** Teollisuus- ja varastoalue.
- **TP** Työpaikka-alue.
- **TT** Ympäristövaikutuksiltaan merkittävien teollisuustoimintojen alue
- (**Z1/4**)- Voimansiirtolinja, 110 kV + 400 kV
- o o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- / / / / Kyläkuvallisesti merkittävä alue.
- Alueen raja.
- – · – · – Osa-alueen raja.
- Kaavamuutosalueen sijainti.

Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Asemakaava

Alueen ensimmäinen ja voimassa oleva asemakaava on 411100, Tuupakka 4, hyväksytty Kv 19.6.2000, jossa kortteli 41271 on teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialuetta TKT.



Ajantasa-asemakaava.

TKT	Teollisuus-, varasto- ja toimisto-rakennusten korttelialue.	(+60,0)	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.
LT	Yleisen tien alue.	:· :· :· :·:	Istutettava alueen osa.
VL	Lähivirkistysalue.	:·o:·o:·o	Alueen osa, joka on kokonaisuudessaan kehitettävä suojavihervyöhykkeeksi.
41271	Korttelin numero.		
– ┼ –	Kaupunginosan raja.		
II	Suurin sallittu kerrosluku (roomalaisin numeroin).	[[[[[[pp[[[[[[	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.
e = 0,60	Tonttitehokkuus eli kerrosalan suhde tontin alaan.		Kaavamuutosalueen rajaus. Katso tarkemmin: **kartta.vantaa.fi**

Poikkeamisluvat

Poikkeamispäätöksellä (41-73-13- POP, 3.1.2014, §1) on saanut rakentaa liiketilaa 847 k-m².

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kehä III:n tiesuunnitelma

Kaavamuutos ei ole ristiriidassa Kehä II:n tiesuunnitelman kanssa, joka on jo toteutettu vuonna 2012, paitsi Nuolitien silta on rakentamatta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Viistoilmakuva vuodelta 2014.

Ennakkoneuvottelut

Hakija neuvotteli kaavamuutoksesta rakennusvalvonnan ja kaupunkisuunnittelun kanssa 15.1.2015 ja 11.2.2015. Rakennus oli valmistumassa, mutta poikkeamisluvan sallima liiketilan määrä ei ollut riittävä autokauppaa varten.

Kaavamuutoshakemus

Kiint Oy Premiun Park, Alfa c/o Koivukoski Oy haki kaavamuutosta 27.1.2015 seuraavasti:

1. Kiinteistön kaavamääräykset halutaan muutettavaksi liikerakentamisen sallivaksi. Liikerakentamista halutaan toteuttaa 49 % rakennusoikeuden määrästä. Aiemmin kiinteistölle on haettu poikkeamislupa, joka sallii 849 k-m2 käytettävän liikerakentamiseen. Tämä rakennusoikeus on kokonaan käytetty. Kaavamuutoksella halutaan mahdollistaa erillisten, toistensa toimintaa tukevia palveluita tarjoavien toimijoiden sijoittuminen yritystaloon. Esimerkkinä on autoliike, jonka naapurissa toinen yrittäjä tarjoaa autojen siistimis-, korjaus ja pesupalveluita.

2. Aiemman kaavan tonttirajaukset halutaan muuttaa maanomistusta vastaaviksi Kehä III:n rajaamalla sivulla.

Kaavamuutoksen tavoitteet

Korttelissa on rakenteilla 3249 k-m² kokoinen liike-, toimisto- ja varastorakennus. Liiketilaa on saanut rakentaa poikkeamispäätöksellä (41-73-13- POP, 3.1.2014, §1) 847 k-m². Kaavamuutoksella haetaan liiketilojen määrän lisäämistä noin 1600 k-m²:iin. Samalla tiealuetta liitetään kortteliin. Tiealue oli varattu Kehä III:n parannukseen, mutta tiesuunnitelman tarkennuttua sitä ei tarvittu.

Rakenteilla olevan rakennuksen tieltä on purettu kaksi pientä liikerakennusta, joiden pinta-ala on ollut 347 k-m². Korttelissa on aiemmin toiminut muun muassa autokauppaa. Suunniteltuun kokonaisuuteen kuuluu kaksi muutakin samanlaista rakennusta kuin rakenteilla oleva.

Suunnitteluohjelma

Kaavamuutostyö ei sisälly kaupunkisuunnittelun vuoden 2015 työohjelmaan.

Osallistuminen ja vuorovaikutus

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 12.2.2015 ja lähetettiin maanomistajille, naapureille, viranomaisille (osallisille) ja julkaistiin internetissä. Tavoitteet ja mielipiteet pyydettiin kirjaamoon 2.3.2015 mennessä.
● ***Kaavan vireille tulosta*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 22.2.2015 sekä kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 14.3.2015.
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija, naapurit, kaupunginosan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia, HSY, HSL ja muut viranomais- ja yhteisöt ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

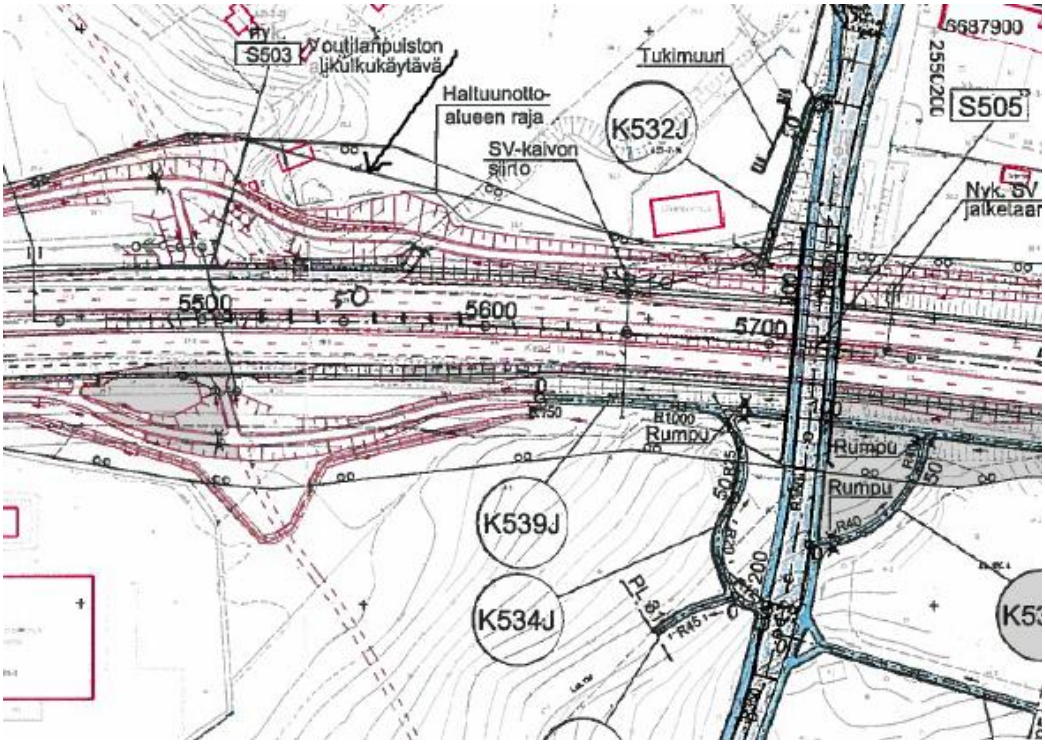
1. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä, HSL, 25.2.2015:
Ei kommentoitavaa.

2. Museovirasto, 27.2.2015:
Kaava-alueelta ei tunneta Museoviraston käytettävissä olevien tietojen perusteella muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettuja muinaisjäännöksiä. Tiedot perustuvat vuosina 2000 ja 2005 tehtyihin arkeologisiin inventointeihin. Näin olleen Museovirastolla ei ole huomauttamista suunnitelmaan arkeologisen kulttuuriperinnön osalta.

3. Vantaan kaupunginmuseo, 27.2.2015:
Suunnittelualueella on sijainnut pienempiä liikerakennuksia, jotka on purettu rakentamisen alettua. Kaupunginmuseo on kommentoinut kyseisten rakennusten purkamista 31.3.2014. Kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa purkamisesta. Alueella ei sijaitse rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Näin ollen Vantaan kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa.

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 27.2.2015:
Kaavamuutoksella haetaan liiketilojen määrän lisäämistä noin 1600 k-m^2:iin. Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi eikä muutosehdotus edellytä lisärakentamista. Ei muuta huomautettavaa.

5. Uudenmaan ELY-keskus / liikenne ja infrastruktuuri, 3.3.2015:
Nykyistä asemakaavassa osoitettua maantien alueen reunaa voidaan muuttaa oheisen piirroksen mukaisesti tarkoituksenmukaisen maantie-alueen merkitsemiseksi kantatien (Kehä III) 50 parantamistyön valmistuttua. Maantien alue LT sisältää tarvittavan kantatien suoja-alueen, lisäksi tontin puolelle maantien alueen reunaan tulee merkitä vähintään 4 metrin levyinen istutettavan alueen osa. Korttelin asemakaavamääräyksiin tulee lisätä erillisiä maantieliikenteelle tarkoitettuja mainosrakenteita koskeva kielto. Mikäli rakennuksiin sijoitetaan rakennusjärjestyksen mukaisia mainosrakenteita, tulee niistä pyytää lausunto ennen asian ratkaisemista Pirkanmaan ELY-keskukselta.



Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon liitekartta.

➔ *Korttelin raja merkitään lausunnossa esitettyyn haltuunottoalueen rajaan (ei maanomistusrajaan). Tällöin luiska ja suoja-alue jäävät maantien alueelle.*

Paikallakäynti
Aluearkkitehti tutustui paikkaan 12.3.2015.

Viranomaisneuvottelu
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen.

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa
Rakennushankkeesta on neuvoteltu rakennusvalvonnan kanssa.

Asemakaavamuutoksen tavoitteet
● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin, maakuntakaavaan ja yleiskaavaan***
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaavamuutos täydentää kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevaa kunnallistekniikkaa. Asemakaavamuutos on maakuntakaavojen mukainen ja oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteen mukainen, mutta sallii liiketilaa.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***
Nykyinen pääkäyttötarkoitus TKT säilyy. Rakennusoikeus kasvaa vain 29 k-m2. Tontille 2 sallitaan liiketilaa 50 %. Tarpeeton tiealue liitetään kortteliin.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu
Kaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat kaupungilta tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, lupa-arkkitehti *Arja-Liisa Järvineva*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnitteluavustaja *Sari Simonen*.

Hakijaa edusti *Martti Simonen* ja hänen asiamiehenä *Jukka Peltomäki*. Hakijan (Kiint Oy Premiun Park, Alfa) asiamiehenä toimi *Lassi Hintikka* / rakennusliike Koivukoski Oy ja kaavoitukseen osallistui hall.pj./tj. *Tapio Kankkunen*. Hakijan arkkitehtinä toimi Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy / *Antti Heikkilä*.

5. Asemakaavan kuvaus



Ilmakuvasovitus luonnostellusta rakentamisesta. Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy, 24.2.2015.

Kaavaratkaisu

Asemakaavamuutoksessa korttelin pääkäyttötarkoitus teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue TKT säilyy nykyisenä. Rakennusoikeudeksi tarkistetaan 8 308 k-m2. Tontille 2 saa rakentaa liiketilaa 50 % rakennusoikeudesta eli 1 654 k-m2, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa. Samalla tarpeeton yleisen tien alue LT (804 m2), jota valtio ei ole vielä lunastanut, liitetään kortteliin.

Rakenteilla oleva rakennus on valmistumassa ja siihen on sijoittumassa autoliike. Rakennuksen koko on rakennusluvan mukaan 3 308 k-m2. Ilmastointikonehuoneen (56 k-m2) saa rakentaa kaavan rakennusoikeuden lisäksi. Kortteliin voidaan rakentaa myös kaksi muuta 2 500 k-m2:n suuruista rakennusta.

Kaavaratkaisun perustelut

Tontilla on käyty aiemmin autokauppaa taivasalla, jota varten on ollut vain pieni liikerakennus. Nyt autokauppa siirtyy sisätilaan. Korttelin pääkäyttötarkoitus TKT säilyy, joten kaavamuutos on yleiskaavan mukainen.

Liikenne

Liikennetuotos ei merkittävästi muutu, koska tontilla on ollut jo autokauppaa.

Tekninen huolto

Tontit liittyvät nykyiseen kunnallistekniikkaan.

Tonttijako

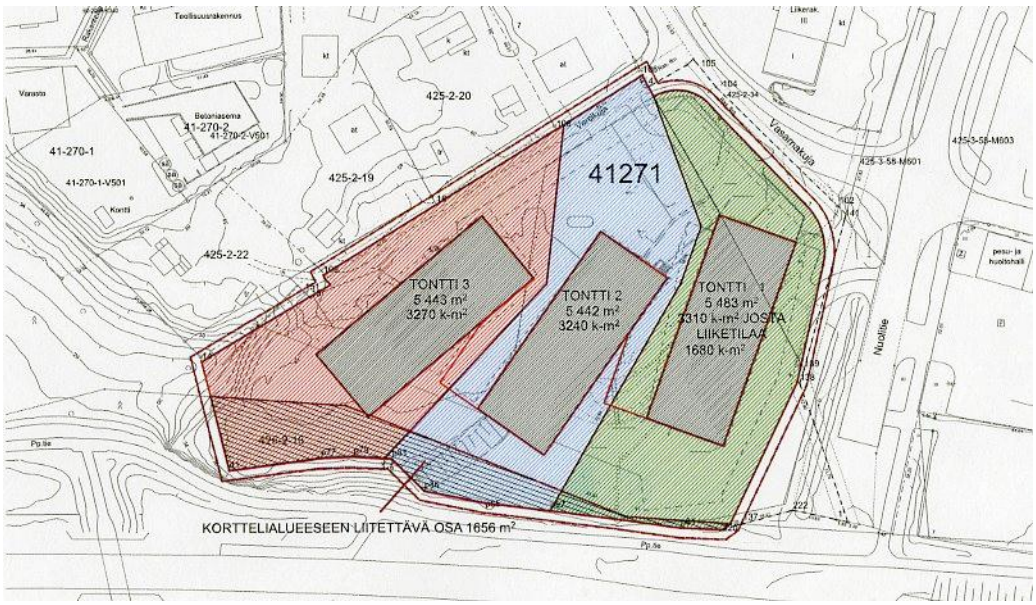
Asemakaava sisältää tonttijaon ja tonttijaon muutoksen (tontti 2).



Näkymä Kehä III:n suuntaan. Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy, 24.2.2015.

Ympäristön häiriötekijät

● Vantaan hulevesiohjelman mukaisesti hulevesiä on viivytettävä tonteilla.
● Ääneneristävyys toimisto- ja muissa hiljaisissa työtiloissa tulee olla lentomelua vastaan vähintään ΔL 35 dB sekä Kehä III:n tiemelua vastaan erillisen selvityksen mukaan, joka tulee esittää rakennuslupahakemuksessa.



Hakijan esittämä tonttijako. Arkkitehtitoimisto Antti Heikkilä Oy, 13.3.2015.

Rakennusoikeuslaskelma

Nykyisen korttelialueen (41271) pinta-ala on 13 703 m2,
● josta nykyinen tontti (41-271-1, Nuolitie 2) on 5 348 m2, e = 0,60, rak.oik. 3 208 k-m2
● sillä on rakenteilla rakennus 3 308 k-m2, rakennusoikeuden ylitystä 100 k-m2.

Kortteliin voidaan liittää vain ELY-keskuksen lausunnon mukainen alue 804 m2.
Tontille 1 (tuleva tontti 2) annetaan 3 308 k-m2 rakennusoikeus, kl 50 % (1 654 k-m2).
Loppukortteliin loppu rakennusoikeus 5 000 k-m2 (rakennusoikeuden lisäystä 87 k-m2).

Maankäytön muutos

Käyttö-tarkoitus	Ennen muutosta		Muutoksen jälkeen		Nettovaikutus	
	Pinta-ala m^2	Kerrosala $k\text{-}m^2$	Pinta-ala m^2	Kerrosala $k\text{-}m^2$	Pinta-ala m^2	Kerrosala $k\text{-}m^2$
TKT	13 703	8 221	14 507	8 308	+804	+87
LT	804	0	0	0	-804	0
Yhteensä	14 507	8 221	14 507	8 308	0	+87

Kaavamuutoksen keskeiset vaikutukset

Kaavamuutokselle ei ole merkittäviä vaikutuksia, koska rakennusoikeus ei kasva ja tontilla on jo ennestään harjoitettu autokauppaa.

6. Asemakaavan toteutus

Asemakaavaan liittyy toteuttamissopimus.

Rakennusluvista ilmoitetaan naapureille ja rakennuspaikalla (MRL 133 §).

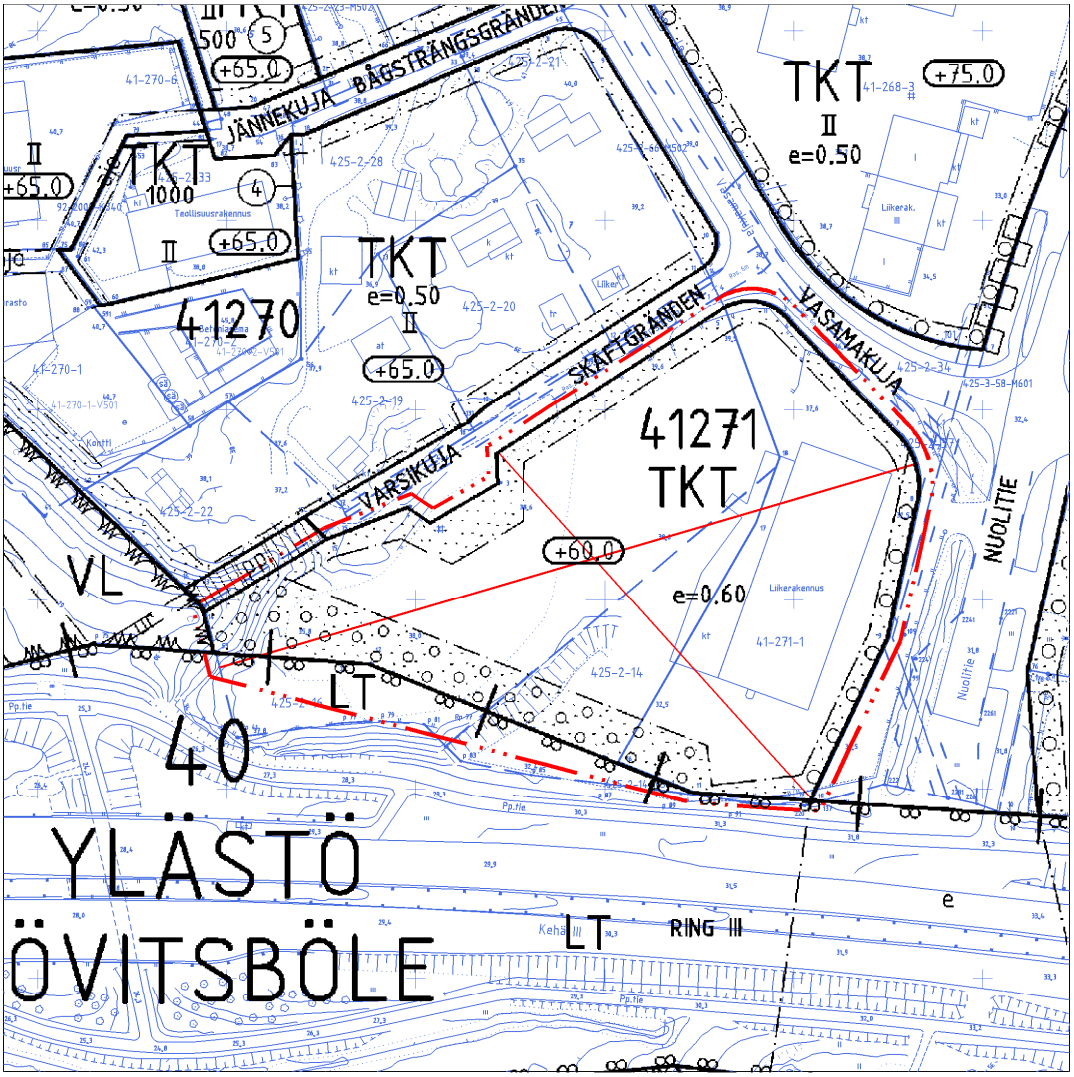
Vantaalla 13.4.2015

VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

T.Kallaluoto

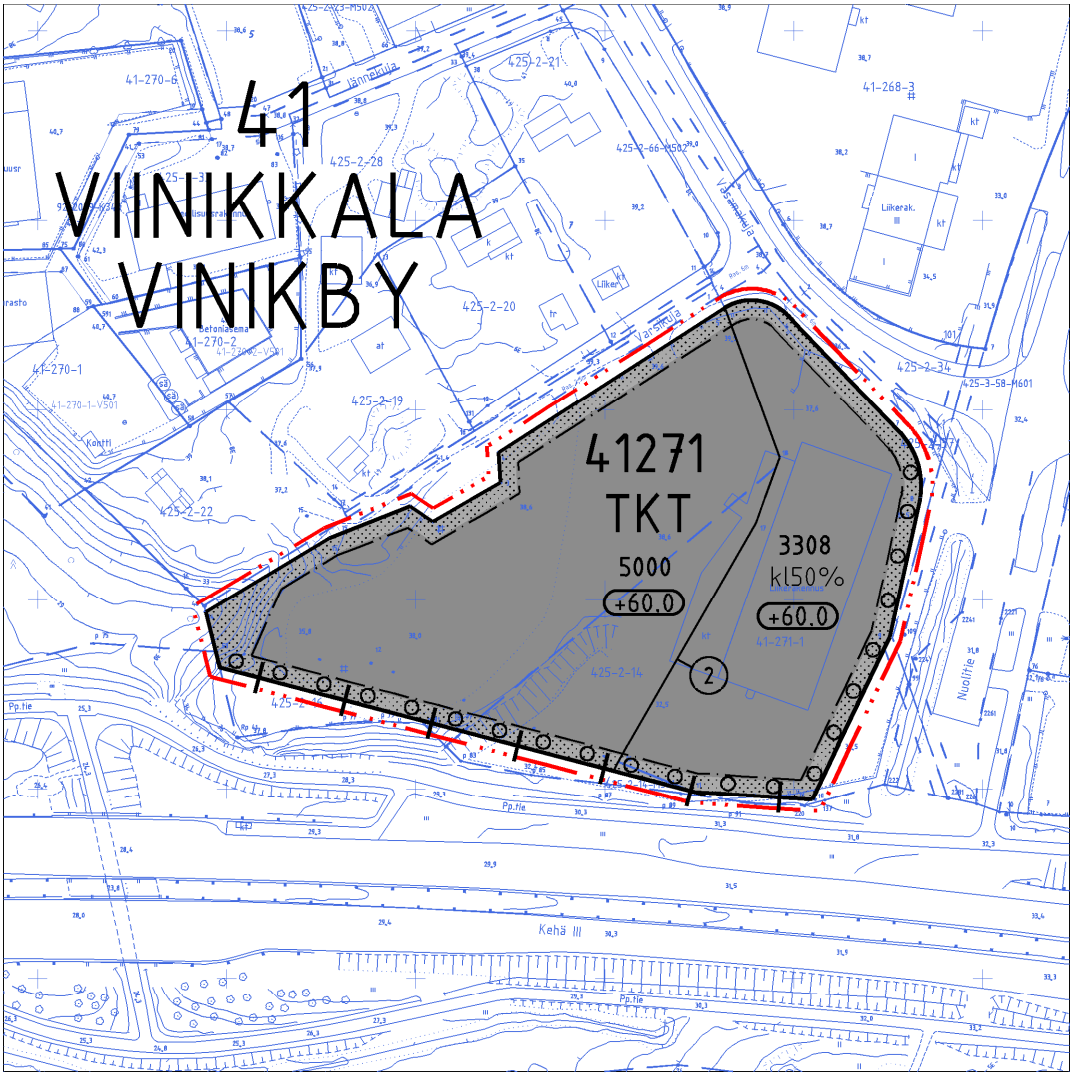
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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



POISTETTAVAT MERKINNÄT

0 50 100m



ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 50 100m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
002267	13.4.2015	687494

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 41

VIINIKKALA

Asemakaavan muutos
Kortteli 41271.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 41271 sekä liikennealuetta 40 Ylästön kaupunginosassa.)

Tonttijako ja tonttijaon muutos
Osa korttelia 41271.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 41

VINIKBY

Ändring av detaljplanen
Kvarteret 41271.
(Kvarteret 41271 samt trafikområden i stadsdel 40 Övitsböle i den plan som upphävs.)

Tomtindelning och ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 41271.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
TKT	**Teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för industri-, lager- och kontorsbyggnader.**
	Alueella ei saa olla päivittäistavarakauppaa.	På området får inte vara dagligvaruhandel.
	Ääneneristävyys toimisto- ja muissa hiljaisissa työtiloissa tulee olla lentomelua vastaan vähintään Δ L 35 dB sekä Kehä III:n tiemelua vastaan erillisen selvityksen mukaan, joka tulee esittää rakennuslupahakemuksessa.	Ljudisolering i kontors- och andra tysta utrymmen ska vara mot flygbuller minst ΔL 35 dB samt mot Ring III:s vägbuller enligt en separat utredning som ska visas i byggnadslovsansökan.
	Alueella ei saa olla päivittäistavarakauppaa.	På området får inte vara dagligvaruhandel.
	Ilmastointikonehuoneen saa rakentaa kerrosluvun ja rakennusoikeuden lisäksi.	Luftkonditioneringsutrymmet får byggas utöver våningsantalet och byggnadsrätten.
	Rakentamatta jäävillä tontin osilla, joita ei käytetä varastointiin tai liikenteelle, tulee olla puita ja pensaita.	På de delar av tomten som inte bebyggs och som inte används som lagring- eller trafikområde skall finnas träd och buskar.
	Avovarastointiin käytettävä tontin osa on rajattava vähintään kaksi metriä korkealla näkyvyyden estävällä aidalla tai puista ja pensaista muodostuvalla istutusvyöhykkeellä liikenne-, katu-, puisto- tai muuhun yleiseen alueeseen rajoittuvalta osaltaan.	Den del av tomten som skall användas för öppen lagring skall avgränsas med ett minst två meter högt avskärmande staket eller med en av träd och buskar bestående planteringszon utmed det avsnitt som gränsar mot trafik-, gatu-, park- eller annat allmänt område.
	Mikään rakenne, laite tai antenni ei saa edes tilapäisesti nousta lentoesteiden korkeusrajoituspintoja ylemmäksi.	Ingen konstruktion, anläggning eller antenn får ens tillfälligt överstiga flyghindrens höjdbegränsningsytor.
	Hulevedet on viivytettävä.	Dagvatten ska fördröjas.
	Kortteliin ei saa sijoittaa erillisiä Kehä III:n maantieliikenteelle tarkoitettuja mainosrakenteita.	På kvarteret får inte placeras separata reklamstrukturer för Ring III:s landsvägstrafik.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Liiketilat 1 ap/ 35 k-m² Teollisuus 1 ap/ 100 k-m² Toimistot 1 ap/ 50 k-m² Varastot 1 ap/ 150 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Affärslokaler 1 ap/ 35 k-m² Industri 1 bp/ 100 m²-vy Kontor 1 ap/ 50 k-m² Lager 1 ap/ 150 k-m²
	Autopaikat on jaettava puu- ja pensasistutuksin enintään 500 neliömetrin suuruisiin osiin.	Bilplatserna skall indelas med träd- och buskplanteringar i högst 500 kvadratmeter omfattande delar.
-+—+—	**Kaupunginosan raja.**	**Stadsdelsgräns.**
———	**Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.**	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
—·—·—	**Osa - alueen raja.**	**Gräns för delområde.**
②	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
—x—x—	**Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.**	**Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.**

41 VIINI 41271	Kaupunginosan numero. Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.	Stadsdelsnummer. Stadsdelens namn. Kvartersnummer.
3250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
kl 50%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
+60.0	Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.	Högsta höjd för byggnads vattentak.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
o o o o o	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	**TOMTINDELNING** För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	02.04.2015
Kaavan nimi	002267 Viinikkala 41 kaupunginosa		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	12.02.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092002267
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,4507	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	1,4507

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	**1,4507**	**100,0**	**8308**	**0,57**	**0,0000**	**137**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,4507	100,0	8308	0,57	0,0804	137
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0804	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**1,4507**	**100,0**	**8308**	**0,57**	**0,0000**	**137**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä	1,4507	100,0	8308	0,57	0,0804	137
TKT	1,4507	100,0	8308	0,57	0,0804	137
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä	0,0000		0		-0,0804	0
LT	0,0000		0		-0,0804	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

18 § Asemakaava ja asemakaavamuutos 261500, 26 Petikko / Vihdintie / TLA

VD/1718/10.02.04.00/2015

TLA/TKA/SRU

Asemakaavan tarkoituksena on Vihdintien tiealueen osoittaminen ja kaupungin omistaman Tiilipojanlenkki 9 tontin käyttötarkoituksen muutos. Nykyiselle liiketontille sallitaan vähittäiskaupan suuryksikkö (2500 k-m2), ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa, sekä teollisuus- ja varastotiloja yleiskaavan mukaisesti. Samalla Petikonniitty merkitään suojaviheralueeksi.

Asemakaava koskee liikenne- ja erityisalueita kaupunginosassa 26 Petikko.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelia 26102 sekä katu- ja erityisalueita (voimassa olevan asemakaavan osa korttelia 26102 sekä katu- ja puistoalueita).

Alue sijaitsee Vihdintie välillä Kehä III – Askistontie ja Tiilipojanlenkki 9.

Kaavan hakija
Vantaan kaupunki

Maanomistus
Nykyisen tiealueen omistaa valtio, muut alueet kaupunki.

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä. Vihdintien kehittämissuunnitelman laati Destia Oy (2008). Kehä III:n tiesuunnitelman laati Finnmap Infra Oy (2010).

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on Vihdintien ja Tiilipojanlenkin osalta tiealuetta ja tontin osalta teollisuus- ja varastoaluetta, jolla voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen (T/tk).

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 26102 on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K, jolle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tontin rakennusoikeus on 5000 k-m2. Asemakaava on vuodelta 2008 eikä ole toteutunut.

Asemakaava
Vihdintien osalta asemakaava perustuu Vihdintien kehittämisselvitykseen (2008) ja Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010).

Lisäksi kaupunki hakee asemakaavamuutosta Tiilipojanlenkin liiketontin muuttamiseksi toimitilatontiksi niin, että tontille saa sijoittaa liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja.

Laadittavassa asemakaavassa Tiilipojanlenkki 9:n liiketontti muutetaan toimitilarakennusten korttelialueiksi KTY, joille saa sijoittaa enintään 2500 k-m2 suuruisen vähittäiskaupan suuryksikön, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja ja huoltoaseman, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Tontilla sallitaan polttoaineiden jakelu. Rakennusten tulee olla korkeatasoisia.

Kaavamuutos monipuolistaa tontin käyttötarkoituksia ja edistää tontin toteuttamista. Tontille on kaavamuutoksen mukainen hanke.

Petikonniittyä ei tarvita tiealueeksi. Alueen kautta kulkee sähkö-, kaasu- ja viemärijohtoja. Alue on maaperältään erityisen huonoa sitä eikä voida käyttää kohtuudella rakennusmaana. Suojaviheralueen rajaus perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010).

Vihdintien parantaminen sujuvoittaa liikennettä ja mahdollistaa Vihdintien suunnan kaupunkirakenteen kehittämisen. Mahdollinen toinen ajorata voidaan käyttää tulevaisuudessa vaihtoehtoisesti raitiolinjana.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Kaavaa tehtiin aluksi osana asemakaavaa 200500, Askisto 5, johon osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 2.1.2014, kaavoituksesta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10.11.2014, kaavan vireillä olosta ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 15.3.2014, asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.1. – 12.2.2014, yleisötilaisuus pidettiin Askiston koulussa 15.4.2014.

Mielipiteiden johdosta kaavaan merkittiin toinen eritaso käytössä olevan Vihdintien ylityskohdan kohdalle.

Tämä kaava-alue erotettiin kaavasta 200500.
Uusi osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 16.2.2015.
Kaavoituksen vaihe ilmoitettiin kaavoituskatsauksessa 14.3.2015.

Mielipiteet saatiin HSY:ltä ja Fingrid Oyj:ltä. Mielipiteet eivät aiheuttaneet muutoksia kaavaluonnokseen.

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.4.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemaakaavan muutosehdotus 261500, 26 Petikko / Vihdintie ja

b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite:
- Asemakaavan selostus 13.4.2015

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto



Vihdintie

Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 261500

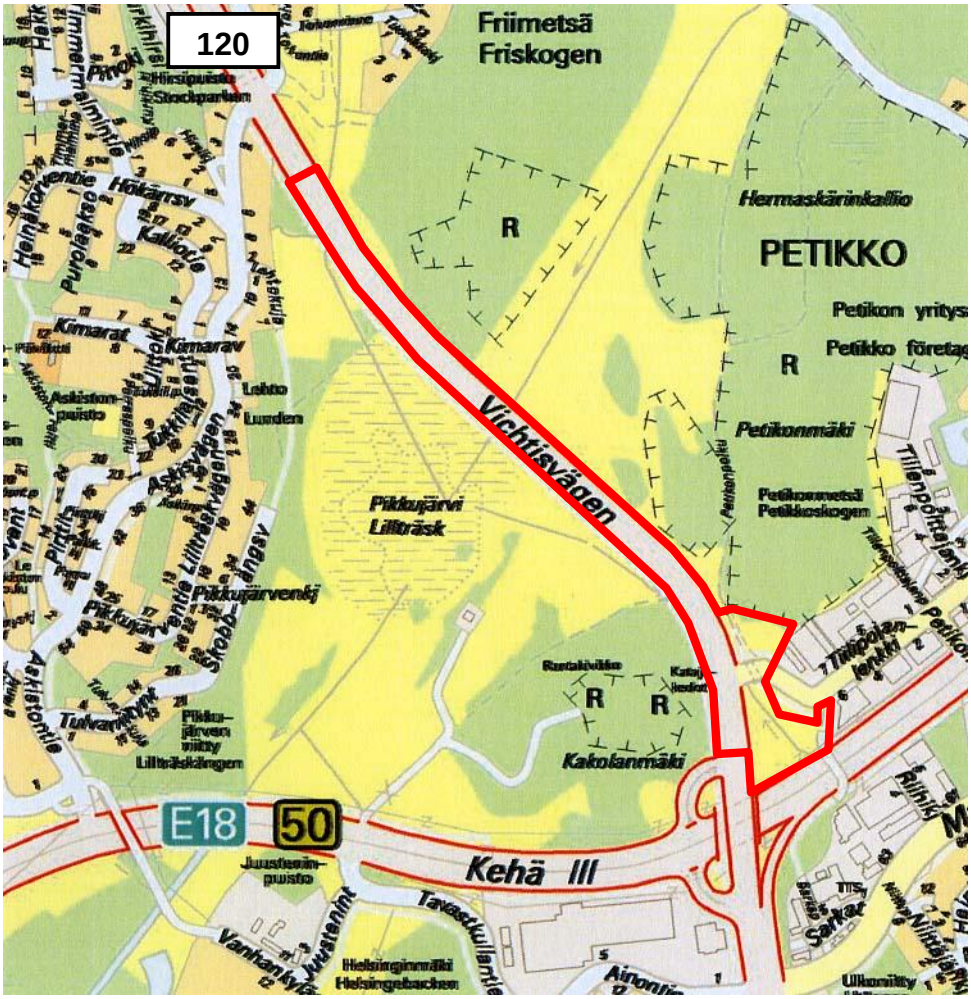
1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava
Vantaan kaupungin 26. kaupunginosa, Petikko
liikenne- ja erityisalueet

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin 26. kaupunginosa, Petikko
osa korttelia 26102 sekä katu-, liikenne- ja erityisalueet

(Kumoutuvan asemakaavan osa korttelia 26102 sekä katu- ja virkistysalueet sekä kaupunginosassa 14 Varisto liikennealuetta)

Kaava-alueen sijainti
Vihdintie välillä Kehä III – Askistontie, Petikonniitty ja Tiilipojanlenkki 9.



Sijaintikartta.

2. Tiivistelmä



Vihdintietä pohjoiseen. Hirvivaroitusalueen pituus on 4 km

Google street view 2011

Vihdintien osalta asemakaava perustuu Vihdintien kehittämisselvitykseen (2008) ja Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010).

Vantaan kaupunki hakee asemakaavamuutosta Tiilipojanlenkin liiketontin muuttamiseksi toimitilatontiksi niin, että tontille saa sijoittaa liike-, toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja.

Yleiskaavassa alue on Tiilipojanlenkin pohjoispuolella teollisuus- ja varasto-aluetta, jossa voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittu-minen (T/tk). Vihdintie ja Tiilipojanlenkki ovat liikennealuetta. Petikonniityn kautta kulkee sähkö- ja kaasu ja viemärijohtoja.

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 26102 on liike- ja toimistoraken-nusten korttelialuetta K, jolle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tontin rakennusoikeus on 5000 k-m2. Asemakaava on vuodelta 2008 eikä ole toteutunut.

Laadittavassa asemakaavassa Tiilipojanlenkki 9:n tontti muutetaan toimitila-rakennusten korttelialueiksi KTY, joille saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (2 500 k-m2) sekä toimisto-, tuotanto- ja varastotiloja ja huoltoaseman, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Liiketilojen enimmäismäärä on siis 50 %. Tontilla sallitaan polttoaineiden jakelu. Rakennusten tulee olla korkeatasoisia.

Petikonniittyä ei tarvita tiealueeksi. Alue on maaperältään erityisen huonoa sitä eikä voida käyttää kohtuudella rakennusmaana. Suojaviheralueen rajaus perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010).

Vihdintien parantaminen sujuvoittaa liikennettä ja mahdollistaa Vihdintien suunnan kaupunkirakenteen kehittämisen. Mahdollinen toinen ajorata voidaan käyttää tulevaisuudessa vaihtoehtoisesti raitiolinjana.

3. Lähtökohdat



Vihdintien maisemaa pohjoiseen. Google street view 2011

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Petikon yritysalue on rakentamista palvelevan erikoistavaran kaupan keskus. Vihdintie on maantie Helsingistä Vihtiin.

Luonnonympäristö

Vihdintie ylittää Espoonlahdelta Mäntsälään ulottuvan pitkän murroslaakson. Tiilipojanlenkin pohjoispuolinen alue on nuorta lehtoa ja lehtomaista kangasta. Tiilipojanlenkin eteläpuolinen alue on metsittynyttä niittyä, jossa virtaa Variston-oja. Kaava-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

● ***Maaperä*** on Tiilipojanlenkin pohjoispuolella silttiä ja savea, Tiilipojanlenkin eteläpuolella pääosin savea.
● ***Pohjavesi:*** Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Tiilipojanlenkin kohdalla on kulkenut Suuri Rantatie Turusta Viipuriin. Tien ovat inventoineet Tiemuseo 1991 ja Museovirasto 2007.



Hämeenkylän kartta vuodelta 1691 (ote). Kaava-alue sijaitsee kartan oikeassa reunassa. Samuel Broterus

● Vanhan keräystiedon mukaan paikannimi Petikängen johtuisi muinaisesta ***Petik***-nimisestä talosta, joka on liitetty Tavastkullan kartanoon (SLS 1913). Vuoden 1700 kartassa esiintyy Tiilipojanlenkin pohjoispuolella Petik åker ja eteläpuolella Petik ängen (Broterus), joten talo näyttää sijainneen Tiilipojanlenkin kohdalla.

Rakennettu ympäristö

Vihdintie on rakennettu 1940-luvulla ja Tiilipojanlenkki 2000-luvun alussa. Vihdintietä ja Tiilipojanlenkkiä lukuun ottamatta kaava-alue on rakentamaton. Alueen kautta kulkee sähkö-, kaasu- ja viemärilinjoja.

Virkistys

Alue liittyy Petikon virkistysalueeseen.

Liikenne

● ***Autoliikenne:*** Vihdintien liikennemäärä oli 11 947 ajoneuvoa/vrk ja Tiilipojanlenkin liikennemäärä 7 875 ajon/vrk (2013).
● ***Joukkoliikenne:*** Vihdintietä bussit Helsinkiin ja Myyrmäkeen.
● ***Kevyt liikenne:*** Kevyen liikenteen raitit ovat Vihdintiellä tien länsipuolella, Kehä III:lla tien eteläpuolella ja Tiilipojanlenkillä kadun molemmin puolin.

Vihdintien liikennemäärät välillä Kehä III – Askiston liittymä (ajon/vrk)

2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2030
14 394	ei tietoa	13 371	14 596	14 231	ei tietoa	ei tietoa	14 727	15 166	11 947	20 700 ennuste

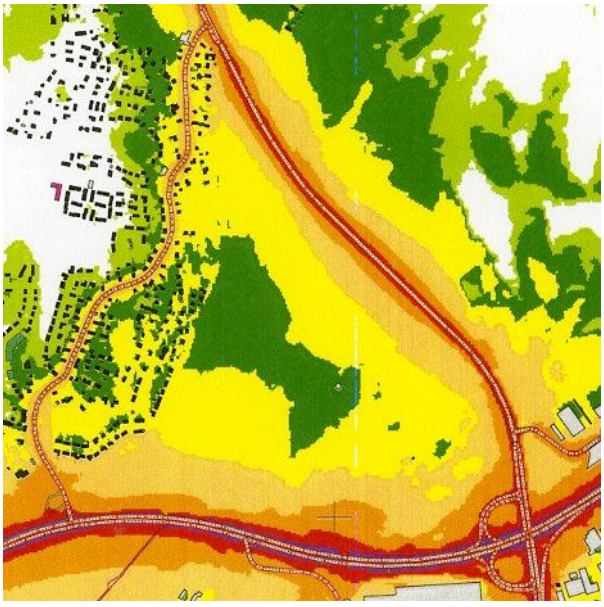
Tekninen huolto

Tiilipojanlenkin tonteille on valmis kunnallistekniikka. Petikonniityn kautta kulkee Fingrid Oyj:n 110 ja 400 kV:n sähkölinjat, Gasum Oy:n ø 200 mm:n maakaasujohto, jonka turvaetäisyys on 4 metriä, sekä HSY:n viemärilinja.

Petikonniityn tulvakorkeus on ollut + 21,20, jolloin rakentamisen alin taso on + 22,50 metriä meren pinnasta. Hulevedet virtaavat Pikkujärven ja Pitkäjärven kautta Espoonlahteen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***
Lentomelutaso Lden on 50 - 55 dB. (Ilmailulaitos 2002)



● ***Tiemelu***
Vihdintien ja Kehä III:n tiemeluista on tehty erilliset selvitykset. Niiden mukaan raja-arvo 55 dB ylittyy Askistontien lähimmillä tonteilla, joiden kohdalle Vihdintielle varataan tilaa meluseinille ja melukaiteille Askiston korttelin 20032 melutilanne on jo otettu huomioon asemakaavassa 261100, Koivurinne 1.
(Sito Oy 29.11.2006; Tiehallinto 2008; asemakaava 261100 Kv 31.1.2011)

Tiilipojanlenkin tonteilla tiemelutaso on
- nykytilanteessa (2012) 65 – 70 dB
- ennustetilanteessa (2030) 60 – 66 dB.

←Tiemelutilanne 2011, päivä.
45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB.
65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.
Vantaan ympäristökeskus 2012.

Kehä III:n tiesuunnitelman meluselvitys



Tiemelutilanne 2009, päivä. Tiemeluennuste 2030, päivä. Tiemeluennnuste 2030 yö.

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

Promethor Oy 27.12.2010

Maanomistus

Vihdintien tiealueen omistaa Suomen valtio, muut alueet Vantaan kaupunki.

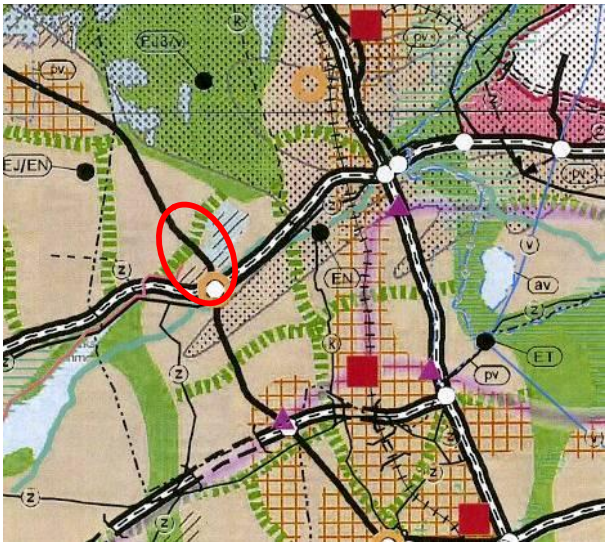
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteena on mm. yhdyskuntarakenteen täydentäminen. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Asemakaava on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (YM 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueelle voi sijoittaa merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön. Vihdintie on seututie, jonka poikki on merkitty viheryhteystarve. Alueen kautta kulkee sähkölinja. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (YM 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita.
– Asemakaava on maakuntakaavojen mukainen.

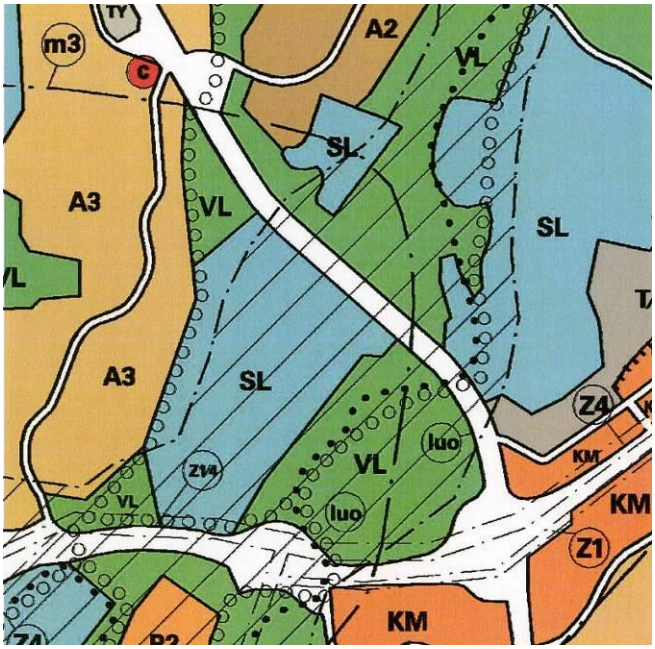


Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

Taajamatoimintojen alue.
Tiivistettävä alue.
Keskustatoimintojen alue.
Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
Työpaikka-alue.
Virkistysalue.
Luonnonsuojelualue.
Viheryhteystarve.
400 kV voimalinja.
Lentomelualue.
Kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde, valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).
Joukkoliikenteen vaihtopaikka.
Pääkaupunkiseudun poikittainen joukkoliikenteen yhteysväli.
Asemakaava-alueen sijainti.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on Tiilipojanlenkin eteläpuolella kaupallisten palvelujen aluetta (KM) ja pohjoispuolella teollisuus- ja varastoaluetta, jossa voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen (T/tk). Alueen kautta kulkee 400 kV:n sähkölinja. – Laadittava asemakaava on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

- **A2** Matala ja tiivis asuntoalue.
- **A3** Pientaloalue.
- **KM** Kaupallisten palvelujen alue.
- **P2** Palvelujen alue.
- **SL** Luonnonsuojelualue.
- **T** Teollisuus- ja varastoalue.
- **TY** Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
- **VL** Lähivirkistysalue.
- **c** Keskustatoimintojen alakeskus.
- (**luo**)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
- (**m3**)- Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB).
- (**Z**)- Voimansiirtolinja, Z1/4 = 110 ja 400 kV, Z4 = 400 kV.
- o o o Ohjeellinen ulkoilureitti.
- ● ● ● Ohjeellinen ratsastusreitti
- / / / Maisemallisesti arvokas alue.
- —— Alueen raja. –·–·–· Osa-alueen raja.

Asemakaava

Pääosalla Vihdintietä ja Petikonniityn eteläosassa ei ole asemakaavaa.

Korttelin 26102 tontilla 19 (Tiilipojanlenkki 9) on voimassa asemakaava nro 002008, Kv 20.10.2008, jossa alue on liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta K. Tontin rakennusoikeus on 5 000 k-m2 ja suurin sallittu kerrosluku kolme (III). Tontin ajoyhteys kulkee tontin 18 kautta. Tontille saa sijoittaa vain paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan tiloja, ei päivittäistavarakaupan tiloja.

Lisäksi muutetaan seuraavia asemakaavoja
- 200300, YM 30.4.1992, maantien alueeksi
- 261100, Kv 31.1.2011, maantien alueeksi
- 261300, Kv 18.6.2012, maantien alueeksi
- 000565, YM 4.10.1989, Tiilipojanlenkin katualuetta, katualueeksi
- 260100, SM 28.9.1973, puisto Petikonniityn EV-alueeksi



Ajantasa-asemakaava.

- Asuinkortteleita.
- Liike- ja toimistokortteleita.
- Teollisuus- ja varastokortteleita.
- Yleisten rakennusten kortteleita.
- Virkistysalueita.
- Luonnonsuojelualueita.
- Erityisalueita.

Vihdintien tiealue on pääosin asemakaa-voittamatta.

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

Rakennusjärjestys

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

Vantaan kiinteistörekisteri.

Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- ***Kepsu***, Saulo; Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. SKS 2005.
- ***Museovirasto***, rakennushistorian osasto / V.-P. Suhonen; Vantaan keskiaikaisten teiden inventointi 2007.
- ***Sito Oy;*** DI Timo Huhtinen 29.11.2006: Petikko, Askisto, Koivurinne 1 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen meluselvitys.
- ***Sito Oy;*** Lauri Harilainen 23.5.2014: Tiilipojanlenkin 8 hulevesiselvitys.
- ***Strafica Oy:*** Vantaan tie- ja pääkatuverkon liikenne-ennusteet. 26.9.2005.
- ***Tiehallinto***, ***Uudenmaan tiepiiri***: Vihdintien (seututie 120) kehittämis-selvitys välillä Kehä III – Lahnus. Helsinki 2008.
- ***Tielaitos***, ***Uudenmaan tiepiiri***: Vihdintien (mt 120) parantaminen välillä Kehä III – Lahnus, yleissuunnitelma, 1996.
- ***Tiemuseo***: Suuren Rantatien inventointi 1991.
- ***Uudenmaan ELY-keskus:*** Kantatien 50 (Kehä III) parantaminen välillä Vanhakartano – Vantaankoski, Vantaa, tiesuunnitelma, 14.11.2011.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan yleiskaava, Yleiskaavan selostus. Kv 17.12.2007.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan pienvesiselvitys. Yla 18.5.2009 § 101 tiedoksi, Kuja 26.5.2009 § 14 tiedoksi.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Tiilipojanlenkin alikulku on vähällä käytöllä.



Petikonniitty ja Varistonoja. TKa 20.3.2014

Asemakaavan tarkoituksena on Vihdintien kehittämisselvityksen (2008) mukaisen tiealueen osoittaminen ja Tiilipojanlenkin yritystontin kehittäminen.

Kaavoitusaloitteet

Tätä asemakaavaa on käsitelty ensin osana asemakaavaa 200500, Askisto 5, joka sisältyi kaupunkisuunnittelun vuoden 2013 suunnitteluohjelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2013) ja jonka tarkoituksena oli mm. Vihdintien tiealueen osoittaminen.

● ***Vantaan kaupungin yrityspalvelut*** haki 8.4.2013 asemakaavamuutosta KL-tontille 26102-19 (Tiilipojanlenkki 9) toimitilarakentamiseen liike-, toimisto-, teollisuus- ja varastotiloja varten. Yleiskaavassa alue on teollisuus- ja varastoaluetta, jossa voidaan sallia paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan sijoittuminen (T/tk).

Osallistuminen Vihdintien kehittämissuunnitelmaan

● ***Tiehallinnon*** järjestämä asukasilta Vihdintien järjestelyistä pidettiin Espoossa Kalajärvellä Ruskatalossa 4.12.2007. Tilaisuus kuulutettiin mm. Vantaan Sanomissa.

● ***Vantaan kaupunginhallitus*** 15.12.2008 § 35 päätti ilmoittaa Uudenmaan tiepiirille, että Vantaan kaupungilla ei ole huomautettavaa Vihdintien kehittämisselvityksen johdosta. Tiesuunnitelmavaiheessa tulee kuitenkin kiinnittää huomiota Tiilipojanlenkin tuntumaan sijoittuvan alikulkukäytävän kuivatukseen, koska kyse on tulvimisalttiista paikasta.



Suuri rantatie on jäänyt Tiilipojanpolun sillan alle.



Tiilipojanlenkki pohjoiseen. TKa 20.3.2014

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 200500, Askisto 5

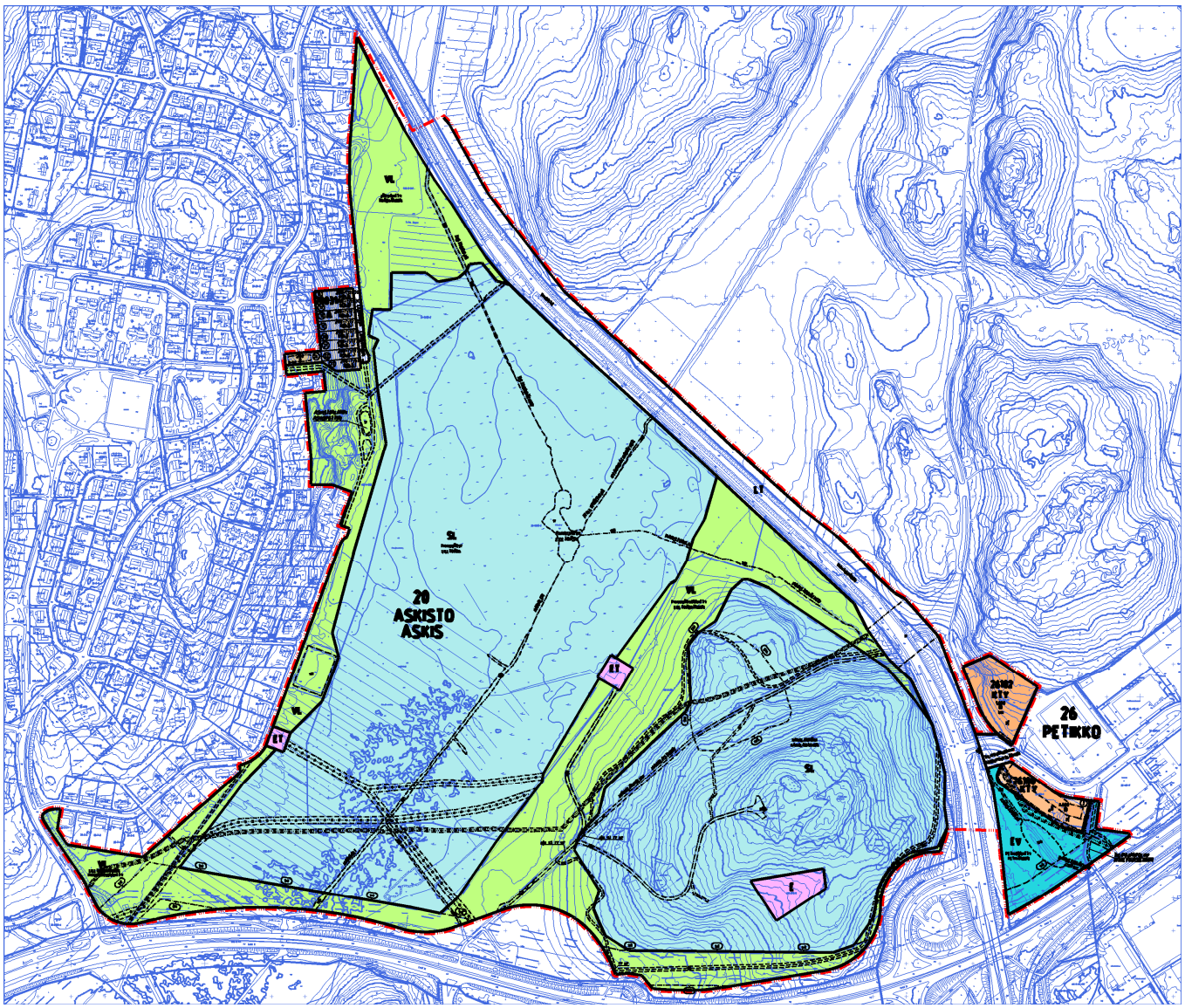
● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 2.1.2014, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin 12.2.2014 mennessä.
● ***Asemakaavoituksesta ja yleisötilaisuudesta*** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä 10. – 11.1.2014 sekä kirjeellä hakijoille, maanomistajille, naapureille ja viranomaisille. Vantaan Sanomat uutisoi kaavoituksen ja yleisötilaisuuden 3.1.2014 (www.vantaansanomat.fi).
● ***Kaavoituksen vireillä olosta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa, Vantaan asukaslehdissä 15. – 16.3.2013 ja 15.3.2014 (kaavanumero 200500).
● ***Asemakaavaluonnos*** oli nähtävillä 13.1. – 12.2.2014 MRL 62 §:n mukaisesti maankäyttötoimen asiakaspalvelussa Kielotie 28, Myyrmäen yhteispalvelupisteessä Kilterinraitti 6 ja internetissä www.vantaa.fi/kaavoitus_ja_maankaytto.
● ***Yleisötilaisuus*** järjestettiin Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30.
● ***Aluearkkitehti*** oli tavattavissa myös puhelimitse. Puheluja ei tullut.
● ***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, Elsa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, kunnan jäsenet ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Saadut mielipiteet kaavaan 200500 tämän kaava-alueen osalta ja niiden huomioon ottaminen

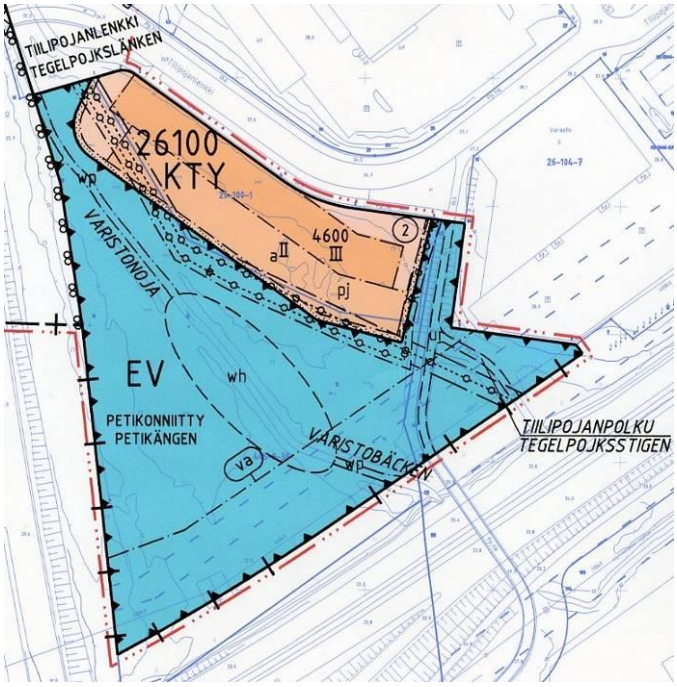
1. **Yleisötilaisuus** Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30 - 20.30.
Läsnä oli 35 allekirjoittanutta. Tämän kaava-alueen osalta saatiin mielipide:
● Vihdintielle pitää saada kevyen liikenteen ylitys alueen pohjoisosaan ulkoilutien päähän, koska siitä kuljetaan tien yli Petikkoon.

► *Asemakaavaan lisätään Vihdintielle kevyen liikenteen eritaso.*

2. **Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä HSL**, 5.2.2014:
Ei ole mitään lausuttavaa eikä ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.



Asemakaavaluonnos nro 200500, Askisto 5 / 3.12.2013, joka oli nähtävillä MRL 62 § mukaisesti 2.1. – 12.2.2014.



Yksityiskohta asemakaavaluonnoksesta.

3. **Museovirasto**, 11.2.2014:
[Koskee vain asemakaavaa 200500, ei tätä kaava-aluetta.]

4. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY**, 12.2.2014:
Korttelia 26100 halkoo runkojätevesiviemäri 630 M (rak. -77). Viemäriä ja sen kanssa samansuuntaisesti sijaitsevaa kaukolämpöjohtoa varten kaavaan merkitty johtokuja risteää uusia rakennusaloja. Seuraavissa suunnitteluvaiheissa on tarkistettava rakennusalojen sijainti suhteessa johtokujaan ja johtokujalta edellytettävä leveys asemakaavassa.

► *Tällä kaavalla ei laajenneta korttelia 26100.*

5. **Seppo ja Leena Ropponen**, 12.2.2014:
Kannatamme kaikkien asemakaavojen toteuttamista pikaisesti, jotta Askistoon saadaan lisää asukkaita ja sen mukana paremmat palvelut. ---
Vihdintien suunnitelmassa toivomme virkistyskäyttöä varten ylikulkua Askiston virkistysalueen ja Pikkujärven luonnonsuojelualueen rajalle, jotta Askistosta tulisi turvallinen reitti Petikkoon hiihtoa ja muuta ulkoilua varten.
[Muilta osin koskee kaavoja 002112, 200400 ja 200500.]

► *Vihdintielle merkitään ulkoilureitin kohdalle kevyen liikenteen eritaso.*

6. **Viveka Backström**, 13.2.2014:
--- Lisäksi on turhaa kaavoittaa niin paljon liiketilaa Varistoon ja Petikkoon, ne jäävät vain tyhjiksi tai sitten ei toteuteta lainkaan ja jää rumia maa-ainesten ottopaikkoja niin kuin Varistossa, jossa purettiin koko liuta omakotitaloja aivan turhaan.
[Alkuosa koskee kaavoja 002112, 200400 ja 200500.]

► *Vantaan työpaikkamäärä kasvaa koko ajan, joten pääteiden varsilla sijaitseville sopiville liiketonteille on kysyntää.*

7. **Vantaan kaupunginmuseo**, 13.2.2014:
● *Vihdintie*
Tien välittömässä läheisyydessä ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita. Maisemallisesti arvokkaalla alueella tulee teihin kohdistuvat rakenteet, kuten meluesteet, suunnitella siten, että ne sopeutuvat maisemaan.

● *Tiilipojanlenkki 9*
Ei huomautettavaa.

► *Vihdintien meluesteet suunnitellaan tien rakentamissuunnitelmassa.*

8. **Fingrid Oyj**, 14.2.2014:
Katso uudempi lausunto kaavaan 261500 → nro 10.

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu
MRL 66 § mukainen viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen, koska kaava laaditaan Vihdintien kehittämisselvityksen mukaisesti.

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa
1. Uudenmaan ELY-keskus 13.2.2013: Todettiin, että Pikkujärven ja Kakolanmäen rauhoituspäätös ei koske tiealuetta.

2. Suunnittelukokous 12.2.2014, muistio tämän kaava-alueen osalta
Vihdintien tiealue on merkitty asemakaavaluonnokseen Vihdintien kehittämis-suunnitelman mukaisesti. Osallistumisessa tuli esiin, että asukkaat ylittävät Vihdintien polun ja bussipysäkin kohdalta ja siitä hiihdetään Petikkoon. Kaavaan voidaan lisätä Vihdintielle eritasoa osoittava merkintä, vaikka eritaso ei esiinny tiesuunnitelmassa. Luonnonsuojelualueelle voidaan rauhoitus-päätöksen mukaisesti ELY-keskuksen luvalla sijoittaa turvallisuuden ja alueen käytön tarvitsemia rakenteita. Sähkölinja on merkitty asemakaavaluonnokseen Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti.

3. Ely-keskuksen kokouksessa 12.2.2014
Todettiin, että tähän kaavaan ei tarvita MRL 66 §:n viranomaisneuvottelua.

4. Myyrmäen aluetoimikunnassa 11.2.2014 asemakaavaa selostettiin.

Asemakaava-alueen 261500 erottaminen asemakaavasta 200500

Tämä asemakaava-alue erotettiin asemakaavasta 200500, koska Museovirasto edellytti Kakolanmäen inventoimista, jota tämän kaavan aikataulussa ei ollut mahdollista tehdä.

Osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan 261500

● ***Osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä 16.2.2015. Mielipiteet pyydettiin 4.3.2015 mennessä.
● ***Kaavoituksen vaihe*** ilmoitettiin Vantaan asukaslehdissä 14.3.2015 kaavoituskatsauksessa (kaavanumero 261500).
● ***Osallisia*** kaavoituksessa olivat hakija, maanomistajat, naapurit, kaupungin-osan asukkaat, työntekijät ja yhdistykset, kunnan jäsenet, kaupungin viran-omaiset, Uudenmaan ELY-keskus, Vantaan Energia Oy, Elsa Oyj, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY ja ne, jotka katsoivat olevansa osallisia.

Kaavan 261500 osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

9. Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymä HSY, 27.2.2015:
Asemakaavaehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista.

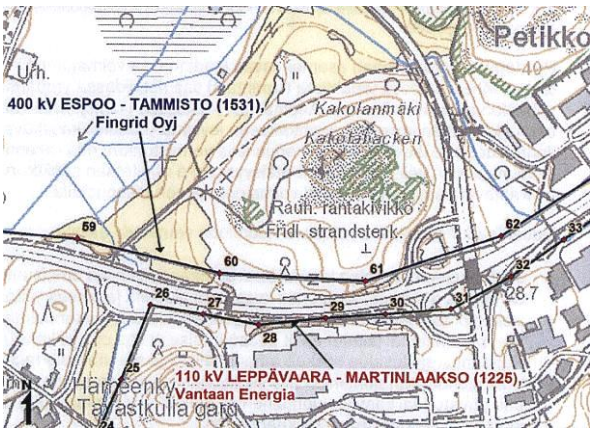
Asemakaava-alueella on rakennettua vesihuoltoverkostoa, mm. paineviemäri DN 600, vesijohto DN 300, paineviemäri DN 560 ja jätevesiviemäri DN 300. Lisäksi alueella on Askiston jätevedenpumppaamo. Asemakaavamuutosalueen runkoviemärit ovat alueellisesti merkittäviä, joten häiriötilanteessa vaikutukset voivat olla merkittävät ympäristön kannalta.

Asemakaavan jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida olemassa oleva vesihuoltoverkosto pumppaamoineen. Erityisen tärkeää on, että putkien ja pumppaamon kunnossapito on mahdollista myös kaavan toteuduttua.

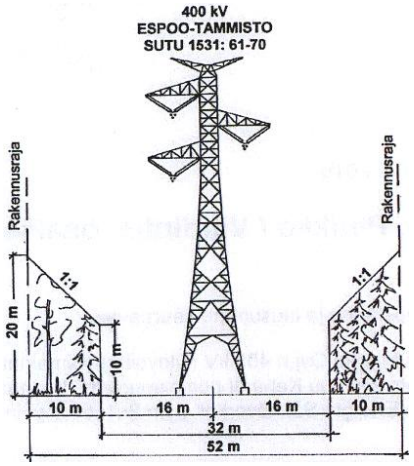
Mahdolliset johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

► Johdot sijoittuvat yleisille alueille eikä niitä ole tarpeen merkitä asema-kaavaan. Pumppaamo sijoittuu kaava-alueelle 200500.

10. Fingrid Oyj, 3.3.2015, saapunut 5.3.2015:
Asemakaava-alueelle on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto. Tämä Fingridin voimajohto sijoittuu Kehä III pohjoispuolelle, kun taas kehätien eteläpuolella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2x110 kV voimajohto Leppävaara -Martinlaakso, joka kääntyy Hämeenkylässä lounaa-seen (kuva 1).



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



Kuva 2. Asemakaava-alueelle sijoittuvan Fingridin 400 kV:n voimajohdon poikkileikkaus.

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

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

Asemakaavan suunnittelussa on otettava huomioon seuraavia asioita:

- Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
- Voimajohtoalueelle ei voida sijoittaa rakennuksia tai rakennelmia ilman erityistä lupaa. Em. rakenteet tai laitteet eivät pääsääntöisesti saa olla yli kaksi metriä korkeita. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.
- Voimajohdon virtajohtimien alle sijoittuvien istutusten osalta on otettava huomioon, että puuston tai kasvien luontainen kasvukorkeus ei saa ylittää 4 metriä. Ylipitkät puut joudutaan katkaisemaan tai kaatamaan.
- Voimajohtoalueella ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingridin kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Pysäköintiratkaisut tutkitaan aina tapauskohtaisesti jääkuorman, sähkökentän ja palokuorman takia.
- Polttonesteen jakelun suunnittelussa on otettava huomioon jakelupisteen sijoittaminen riittävälle etäisyydelle ilmajohdoista. Fingrid Oyj suosittelee, että polttonesteen jakelua ei sijoiteta tätä pylvään korkeutta vastaavaa etäisyyttä lähemmäksi.
- Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään.

Voimajohdon rajoituksia maankäytölle käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa *Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maankäytön suunnittelussa*, joka on ladattavissa Fingridin internetsivuilta (http://www.fingrid.fi/fi/verkkohankkeet/luvat%20ja%20lausunnot/ohjeita_kaavoittajalle/Sivut/default.aspx). Oppaasta saa lisätietoa edellä käsitellyistä suunnittelukysymyksistä.

Kaikesta voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla myös esimerkiksi katu, pysäköintialue, liikennejärjestely, rakennelma tai maansiirtotoimenpide, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen toteuttamisessa on

voimajohdon kannalta otettava huomioon. Risteämälausunnossa annetaan näkemys suunnitelman toteuttamisen reunaehdoista. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee Fingrid Oyj:n voimajohtoja.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

► *Sähkövoimajohdot merkitään asemakaavaan nykyiselle paikalleen.*

Asemakaavan tavoitteet

● ***Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan***

Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää olevaa kaupunkirakennetta ja liikenneverkkoa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaava on myös maakuntakaavojen mukainen.

● ***Vertailu yleiskaavaan***

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

● ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***

Tontin käyttötarkoitus laajenee käsittämään myös teollisuus- ja varastotoiminnat. Jo voimassa oleva asemakaava sallii 5000 k-m2 liiketilaa, mikä on kuitenkin vähittäiskaupan suuryksikkö.

● ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Petikonniitty jää suojaviheralueeksi erityisen huonon maaperän vuoksi.

● ***Asemakaavan laadulliset tavoitteet***

Vantaan arkkitehtuuristrategia: ”Laitakaupungin laatu ei kelpaa.”

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavan laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asumisasioiden päällikkö *Tuula Hurme*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, kehitysinsinööri *Mika Vähämaa*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Pirjo Salo*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*, maisema-arkkitehdit *Anne Mäkynen*, *Laura Muukka*, johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*, yleiskaava-suunnittelija *Joni Heikkola*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi* ja suunnittelu-avustajat *Eeva Juusela*, *Marko Hoffren*.

Vihdintien kehittämisselvitystä ohjaavaan hankeryhmään kuuluivat Uudenmaan tiepiiristä *Heli Siimes* (puheenjohtaja), *Elisa Sanasvuori*; Espoon kaupungilta *Riikka Aaltonen*, *Salla Hänninen*, *Leena Kaasinen*; Vantaan kaupungilta *Timo Kallaluoto*, *Pirjo Suni*, *Leena Viilo*; Uudenmaan ympäristökeskuksesta *Kaisa Mäkelä*; Uudenmaan liitosta *Hannu Siitonen*; YTV:ltä *Jukka Pesonen*, Destia Oy:stä *Heimo Rintamäki* ja *Tiina Kiuru* (sihteeri).

Vihdintien kehittämisselvityksen konsulttina ja hankeryhmän sihteerinä on ollut Destia Oy, josta työhön osallistuivat: *Heimo Rintamäki*, *Tiina Kiuru*, *Mirja Lehtovaara, Jukka Ristikartano*, *Annukka Kerokoski*, *Christel Kautiala*, *Mikko Smura*, *Eero Meuronen*, *Raino Kukkonen*, *Päivi Jylänki*, *Tommi Kärki*, *Pasi Myyryläinen*, *Lotta-Maija Seppänen*, *Hanna-Kaisa Lahtisalmi* ja *Eija Yli-Halkola*.

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

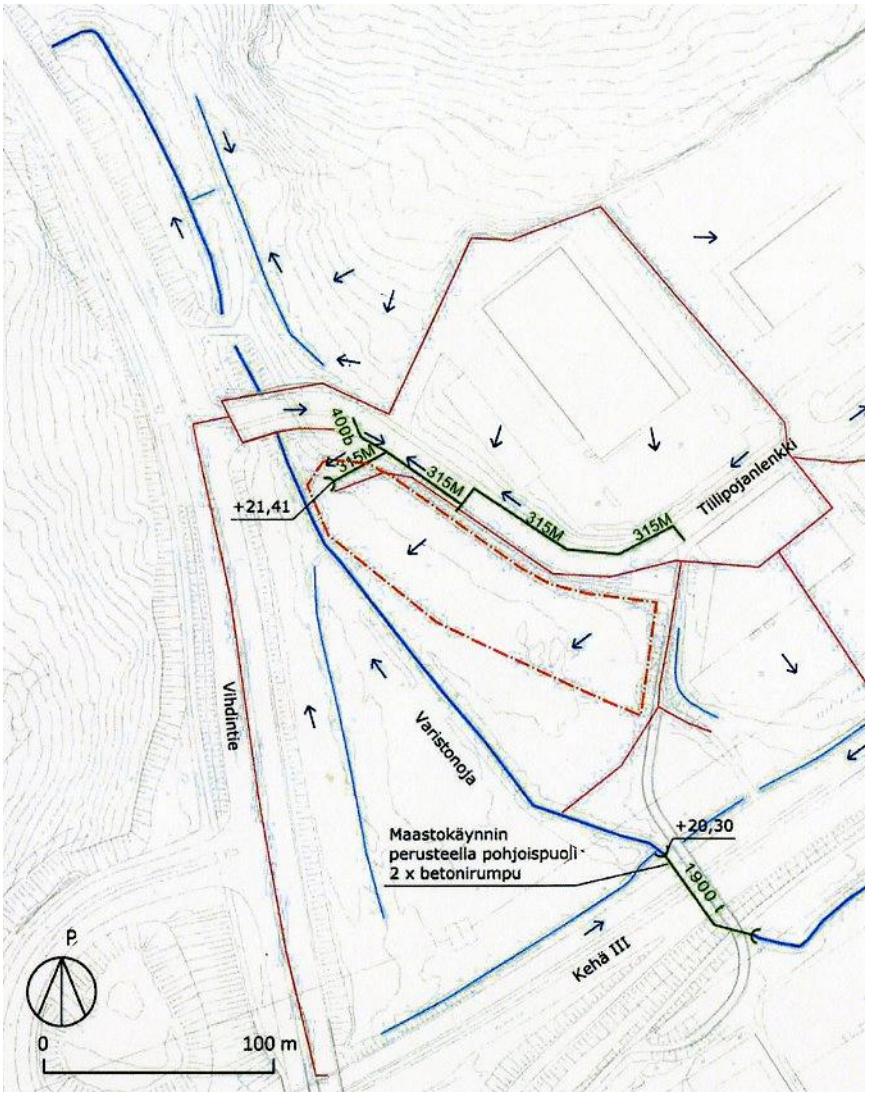
Fingrid Oyj:stä osallistuivat *Mika Penttilä*, *Tommi Olsson* ja *Max Isaksson*.
Fortum Sähkönsiirto Oy:stä osallistui *Sami Kanerva*.
Säteilyturvakeskuksesta osallistui *Lauri Puranen*.
Gasum Oy:stä osallistui *Taneli Ojanen*.

Suunnittelukokous Uudenmaan ELY-keskuksen, Säteilyturvakeskuksen ja johtoyhtiöiden kanssa 12.2.2014.

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

Asemakaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 6.3.2013 ja 28.3.2013.

Hulevesiselvitys (2014)



Hulevesiselvitys, lähivedenjakajat. Sito Oy / L. Harilainen 23.5.2014

Varistonojan uoma.
Oja.
Virtaussuunta.
Vedenjakajat.
Hulevesiviemäri.

5. Asemakaavan kuvaus



Vihdintietä etelään. Tien länsipuolella on kevyen liikenteen raitti. Google street view 2011

Asemakaava luo edellytykset Vihdintien kehittämiselle 2 + 2 –ajorataisena sekä Tiilipojanlenkin yritystontin toteuttamiselle.

Kaavaratkaisu

● ***Vihdintien*** osalta asemakaavassa osoitetaan Vihdintien kehittämisselvityksessä (2008) ja Kehä III:n tiesuunnitelassa (2010) esitetty tilavaraus maantien alueeksi LT. Kaavaan sisältyy pieni pala asemakaavan 261100, Koivurinne 1, suojaviheraluetta EV, joka liitetään Vihdintien tiealueeseen. Vihdintielle merkitään kaksi kevyen liikenteen eritasoa (e) ja liittymä Tiilipojanlenkille.

● ***Korttelin 26102*** tontin 19 (Tiilipojanlenkki 9) osalta kaavamerkintä liike- ja toimistorakennusten korttelialue K muutetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön enintään 2 500 k-m2 sekä toimisto-, tuotanto-, näyttely- ja varastotiloja ja huoltoaseman, mutta ei päivittäistavarakauppaa. Liiketilojen enimmäismäärä on siis 50 %. Tontin rakennusoikeus 5 000 k-m2 säilyy nykyisenä. Lisäksi sallitaan polttoaineiden jakeluaseman (pj) ja maanalaisten pysäköintitilojen (map) rakentaminen. Pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden estämättä.

● ***Petikonniityn*** osalta puisto ja asemakaavoittamaton alue merkitään suojaviheralueeksi EV, jonne merkitään hulevesiallas. Alue on vaikeasti rakennettavissa eikä ole virkistyskäytössä. Rajaus perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan (2010), jonka mukaan Vihdintien kehittämisselvityksessä (2008) esitettyä ramppia Kehä III:ta idästä Vihdintielle pohjoiseen ei tarvita.

Kaavaratkaisun perustelut

Kaavamuutos on maakuntakaavojen (2006, 2014) oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), Vihdintien kehittämisselvityksen (2008) ja Kehä III:n tiesuunnitelman (2010) mukainen.

Samalla parannetaan korttelin 26102 rakentamatta jääneen tontin toteuttamiskelpoisuutta.

Liikenne

Yleiskaavan tuottamat liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä (2007). Vihdintien parantamisen vaikutukset on tutkittu Vihdintien kehittämisselvityksen (2008) yhteydessä. Vihdintien parantamisen

merkittävimmät vaikutukset ovat tien välityskyvyn lisääntyminen ja liikenteen sujuvuuden paraneminen. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna Tiilipojanlenkin yritystontin liikennetuotos ei lisäänny merkittävästi voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna, joka sallii tontin käytön liiketoimintaan.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
Kaavassa määrätään mm., että rakennusten tulee olla korkeatasoisia.

Ympäristön häiriötekijät
Asemakaavaan annetaan ääneneristävyysmääräys lento- ja tiemelua vastaan.

Kaavamerkinnät ja -määräykset
Tontit sijaitsevat kaupunkikuvallisesti merkittävällä paikalla, joten rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja julkisivuissa tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja. Julkisivut Kehä III:a, Vihdintietä ja Tiilipojanlenkkiä vastaan on jäsennettävä ikkunoilla ja muilla julkisivua jäsentävillä rakennusosilla. Istutettavilla alueilla tulee olla puita ja pensaita.

Tekninen huolto
Nykyinen johtoverkko säilyy. Petikonniitylle voidaan toteuttaa hulevesiallas.

Nimistö
● ***Petikonniitty***, ***Petikängen*** Suojaviheralue. Tässä on ollut 1700 Pittik äng, Pittikängh, 1824 Petik Ängen ja Tiilipojanlenkin pohjoispuolella 1700 Pittik åker, 1913 Petik (Pikku) åker, jolloin kerrottiin, että muinoin on ollut Petik-niminen talo, joka on liitetty Tavastkullaan.
(Brotherus 1700; MHA 43:XIX; SLS 1913: 93; Nr 12.11.2012; Nr 8.4.2013)

● ***Tiilipojanlenkki***, ***Tegelpojkslänken*** Katu tuli asemakaavaan 1979 ja sitä on jatkettu; tässä on ollut 1982 – 2000 Lenkkipolku. Nimi johtuu Hämeenkylän tiilitehtaasta (1951 Hämeenkylän Tiili Oy) ja kadun muodosta, joka tekee lenkin.
(Nr 13.12.2000)

● ***Tiilipojanpolku***, ***Tegelpojksstigen*** Ulkoilureitti, lähtee Tiilipojanlenkiltä.
(Nr 12.11.2012)

● ***Varistonoja***, ***Varistobäcken*** Luonnonoja alkaa Lammaslammesta ja laskee Variston läpi Pikkujärveen. 1913 yläjuoksulta alkaen Lammbäcken, Varistobäcken, Petikbäcken, 1933 Petikbäcken, 1963 Luhtitien kohdalla varistobekken, Varistontien ja Luhtimäen välissä petikbekken, Luhtipolun länsipuolella kallkut(u)bekkin (’Kalankutuoja’?), Rystypolun kohdalla oli koski petikforssn, 1971 Petikonoja, Petikbäcken, 2009 Varistonoja, 2013 Varistonoja, Varistobäcken. Varisto on ollut niitty (1691 waristå Engen, waristo Nijtu). (SLS 1913; Peruskartta 1933; SLS 1963; Kotus NA 1971; Kepsu 2005: 169; Pienvesiselvitys 2009; Nr 8.4.2013)

● ***Vihdintie***, ***Vichtisvägen*** Vihtiin johtava maantie oli alun perin valtatie 2 Helsingistä Poriin, sittemmin seututie 120. Tietä hahmotteli jo Eliel Saarinen 1918 Suur-Helsinki-suunnitelmassaan[1]. 1932 suunniteltiin tietä Vihdin kautta Turkuun[2]. Tien rakentaminen alkoi Helsingissä 1930-luvulla[3] ja valmistui Helsingin maalaiskunnan osalta 1940[4]. Nykyinen nimi otettiin käyttöön Helsingissä Pitäjänmäellä 1949[5]. Nimi esiintyy maalaiskunnan kartassa 1958, mutta 1966-72 Vihdintietä oli vain Helsingin ohikulkutielle (Kehä III) asti, siitä pohjoiseen Porintie, Björneborgsvägen; 1974 koko osuus oli Vihdintie, Vichtisvägen[6]. – Vihti mainitaan 1433 Lohjan kappelikuntana. Kunnan nimi kertoo varhaisesta asukkaasta: Vihti, Wihto ja Wichtic ovat alasaksalaista lähtöä olevia henkilönnimiä[7]. Lähtökohtana voi olla myös järven nimi.
(1) Eliel Saarinen; Suur-Helsinki; Helsinki 1918. (2) Touko Perko; Luvut V – X teoksessa Suomen teiden historia II, s. 106-108; Tie- ja vesirakennushallitus ja Suomen tieyhdistys; Helsinki 1977. (3) Birger Brunila, Asemakaavoitus 1918-1945 teoksessa Helsingin kaupungin historia, osa V:1, s. 37; Helsinki 1962. (4) Pekka

Ahtiainen ja Jukka Tervonen; Vantaan historia 1946-1977, s. 271; Jyväskylä 2002. (5) Helsingin kadunnimet, s. 157, 167, 215; Helsingin kaupungin julkaisuja N:o 24; Helsinki 1970. (6) Helsingin mlk:n osoitekartat 1958, 1966 ja 1969; Vantaan osoitekartta 1972 ja opaskartta 1974; Nt 18.9.1973. (7) Pirjo Mikkonen ja Sirkka Paikkala; Suomalaiset sukunimet, viides painos, s. 687; Keuruu 1993.

Nr = Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä. Nt = Nimistötoimikunta.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

● ***Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön***

Vihdintien parantaminen edistää rakentamis- ja toimintamahdollisuuksia tien vaikutusalueella, joka ulottuu Helsingistä Vihtiin ja Nurmijärvelle. Tiilipojanlenkin tontin osalta kaava täydentää toteutumatta jäänyttä kaupunkirakennetta.

● ***Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan***

Puistoa muuttuu suojaviheralueeksi. Tontin käyttötarkoitusta laajennetaan.

● ***Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan***

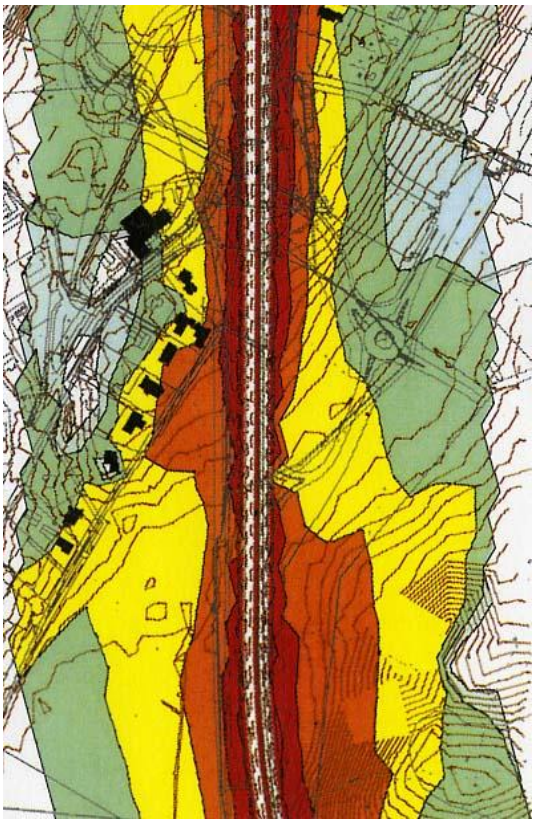
Vihdintien tiealue levenee. Tiilipojanlenkin rakentamaton tontti tulee rakennetuiksi. Petikonniitty säilyy nykytilassa.

● ***Liikenteelliset vaikutukset***

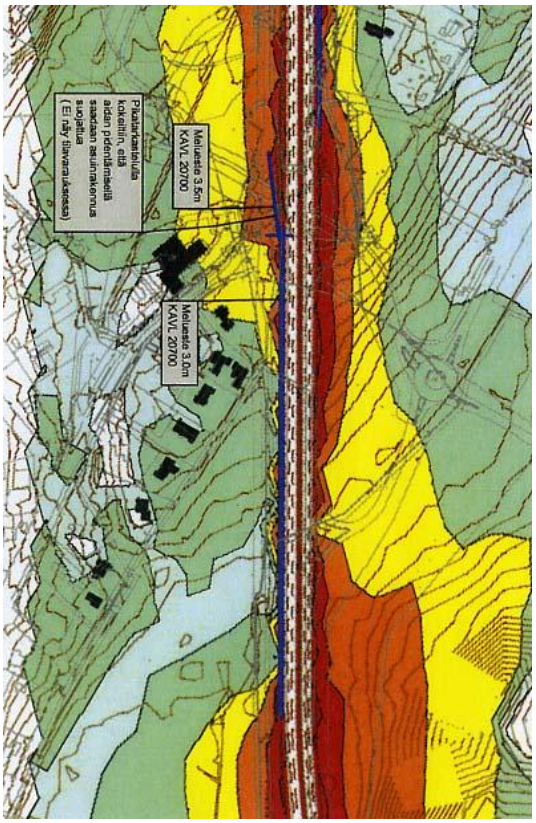
Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Vihdintien kehittämisselvityksessä (2008) on arvioitu tiesuunnitelman liikenteelliset vaikutukset ja meluvaikutukset, joita torjutaan asutuksen kohdalla meluestein. Vihdintien parantaminen sujuvoittaa liikennettä. Tiilipojanlenkin tontin osalta kaavamuutos ei lisää alueen liikennetuotosta voimassa olevaan asemakaavaan nähden.

● ***Sosiaaliset vaikutukset***

Tontin rakentuminen antaa mahdollisuuksia elinkeinoille, yrittämiselle ja työnteolle ja vaikuttaa sitä kautta ihmisten hyvinvointiin.



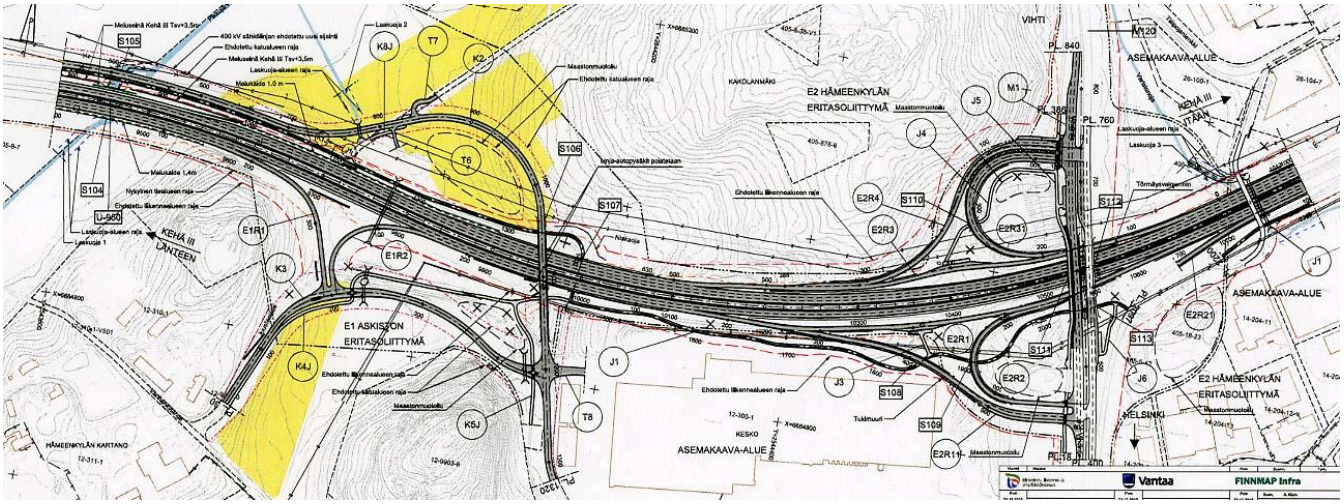
Vihdintien melualue 2030 ilman meluesteitä.



Vihdintien melualue 2030 meluestein.

45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. yli 65 dB. Nopeustaso 60 km/h.

6. Asemakaavan toteutus



Kehä III:n tiesuunnitelma, itäosa. Ramppia Kehä III:lta idästä Vihdintielle pohjoiseen ei tarvita.
Uudenmaan ELY-keskus 2010

Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Valtio lunastaa Vihdintien tiealueet.

Tontin rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla. (MRL 133 §)

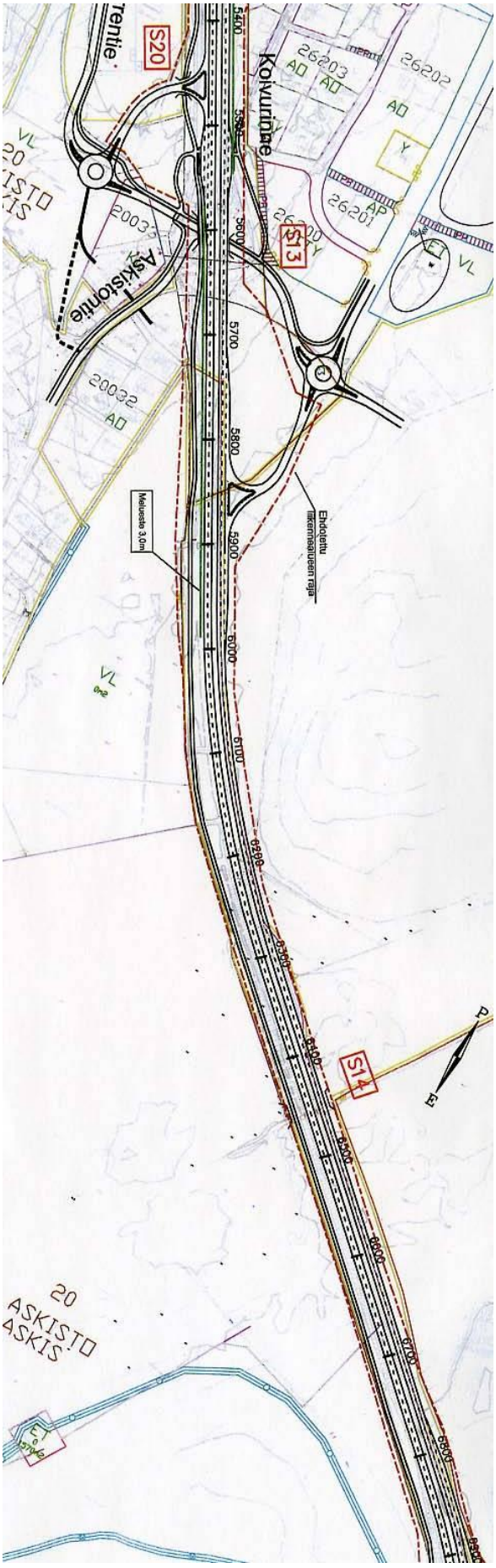
Vantaalla 13.4.2015

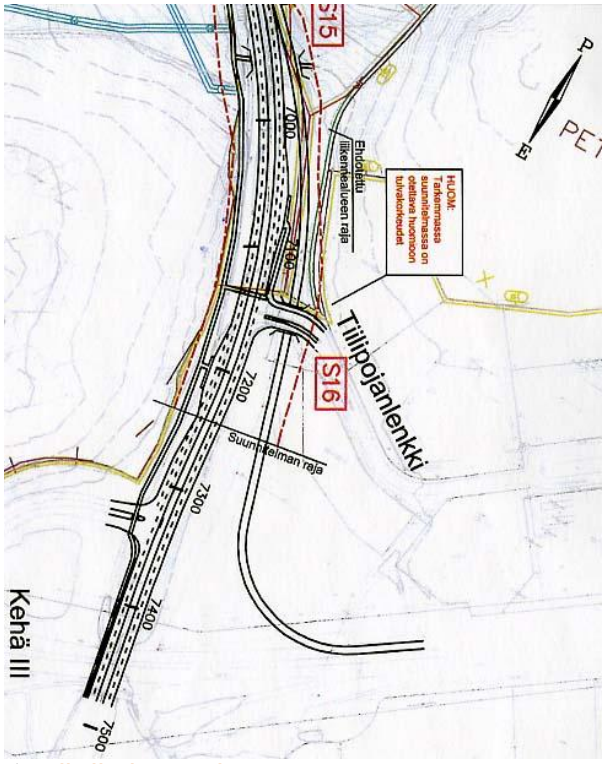
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Vihdintien kehittämisselvitys (2008)





↑ Vihdintien eteläosa.

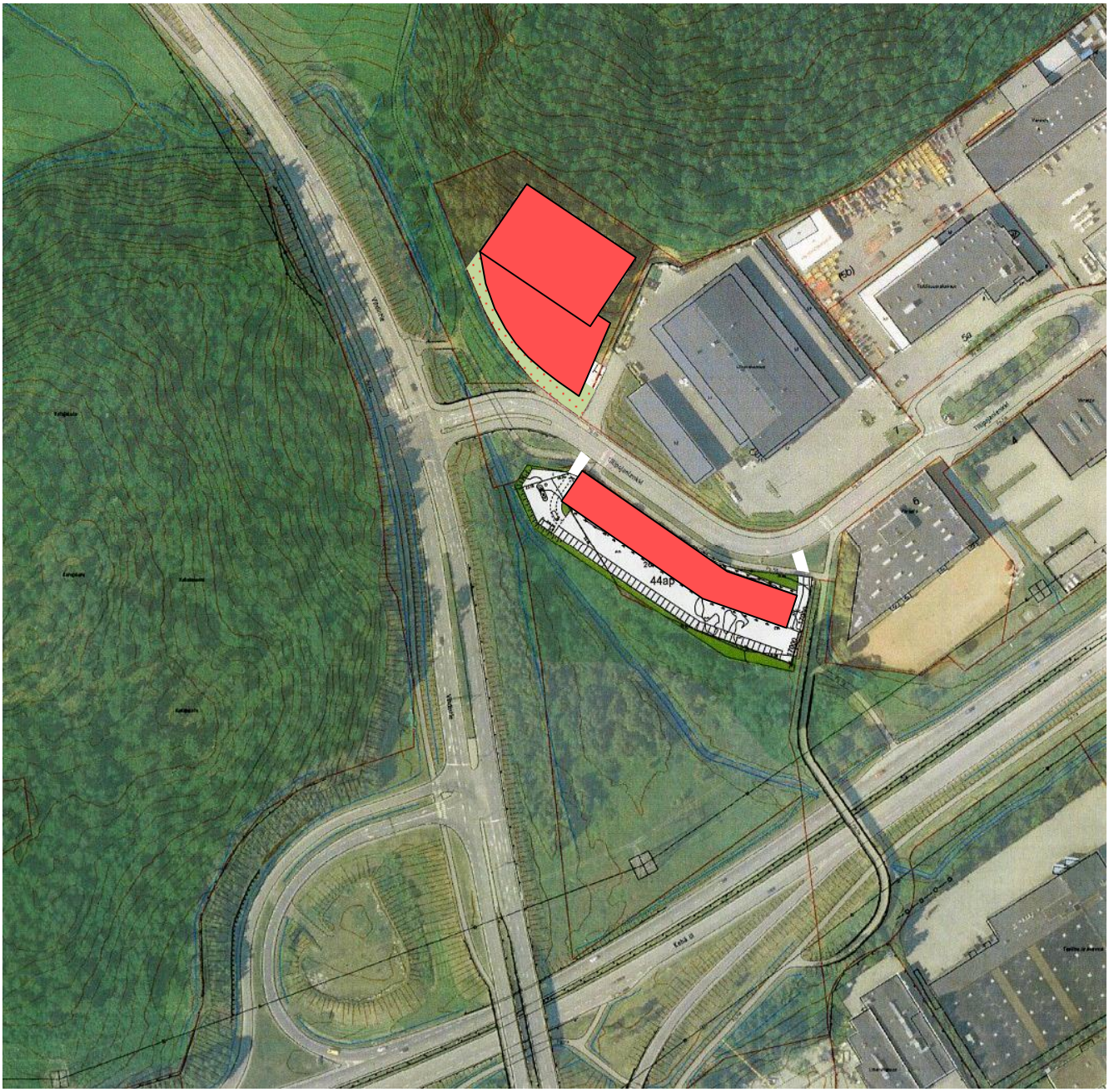
← Vihdintien pohjoisosa Askiston liittymään asti.

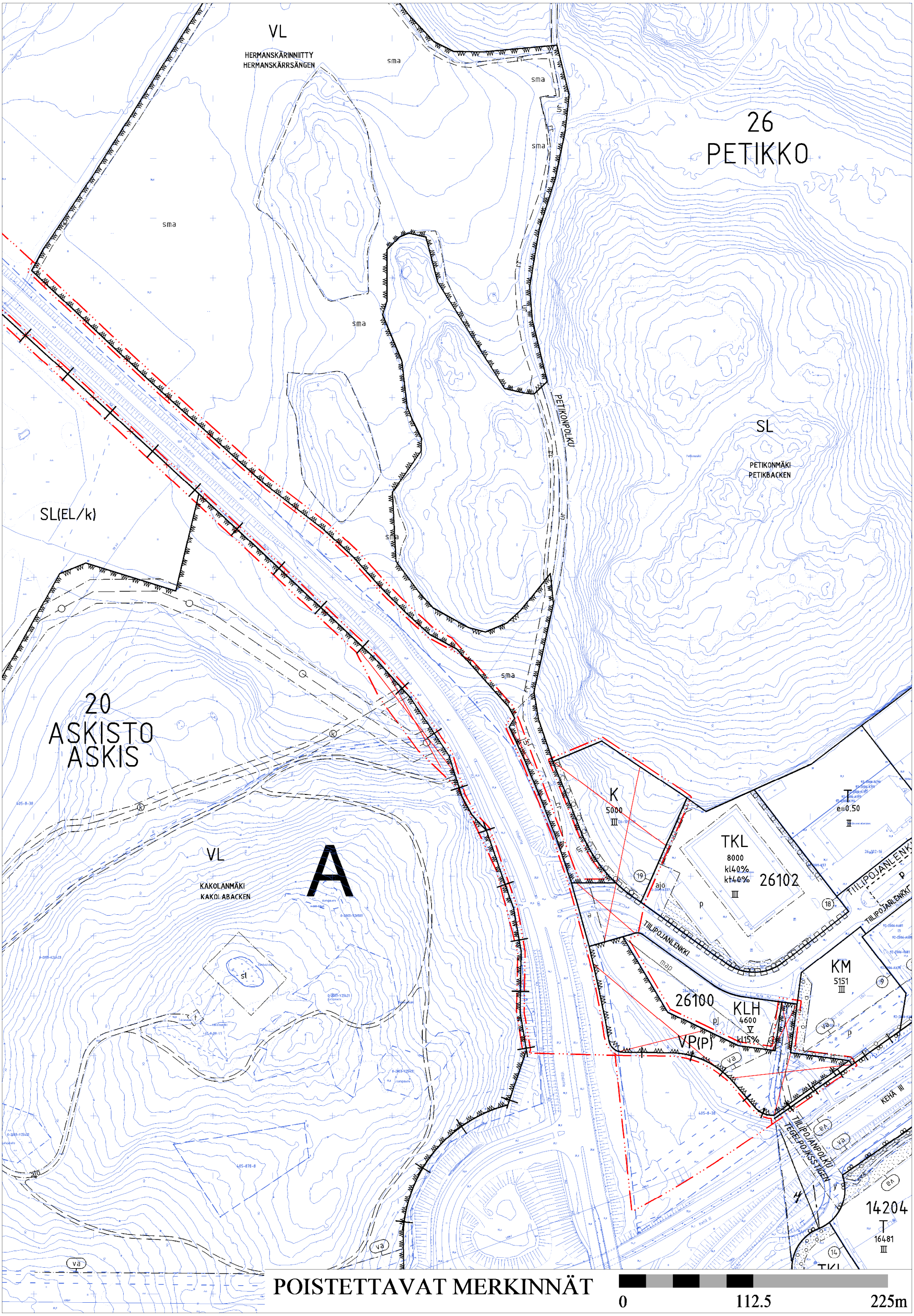
Kehä III:n tiesuunnitelmassa (2011) on todettu, että tässä kehittämisselvityksessä esitettyä ramppia Kehä III:lta idästä Vihdintielle pohjoiseen ei tarvita. Kyseinen ramppi kulkisi tulva-alttiin pehmeikön läpi kaukalossa ja olisi alittanut Tiilipojanlenkin, kuten yläkuvassa on esitetty.

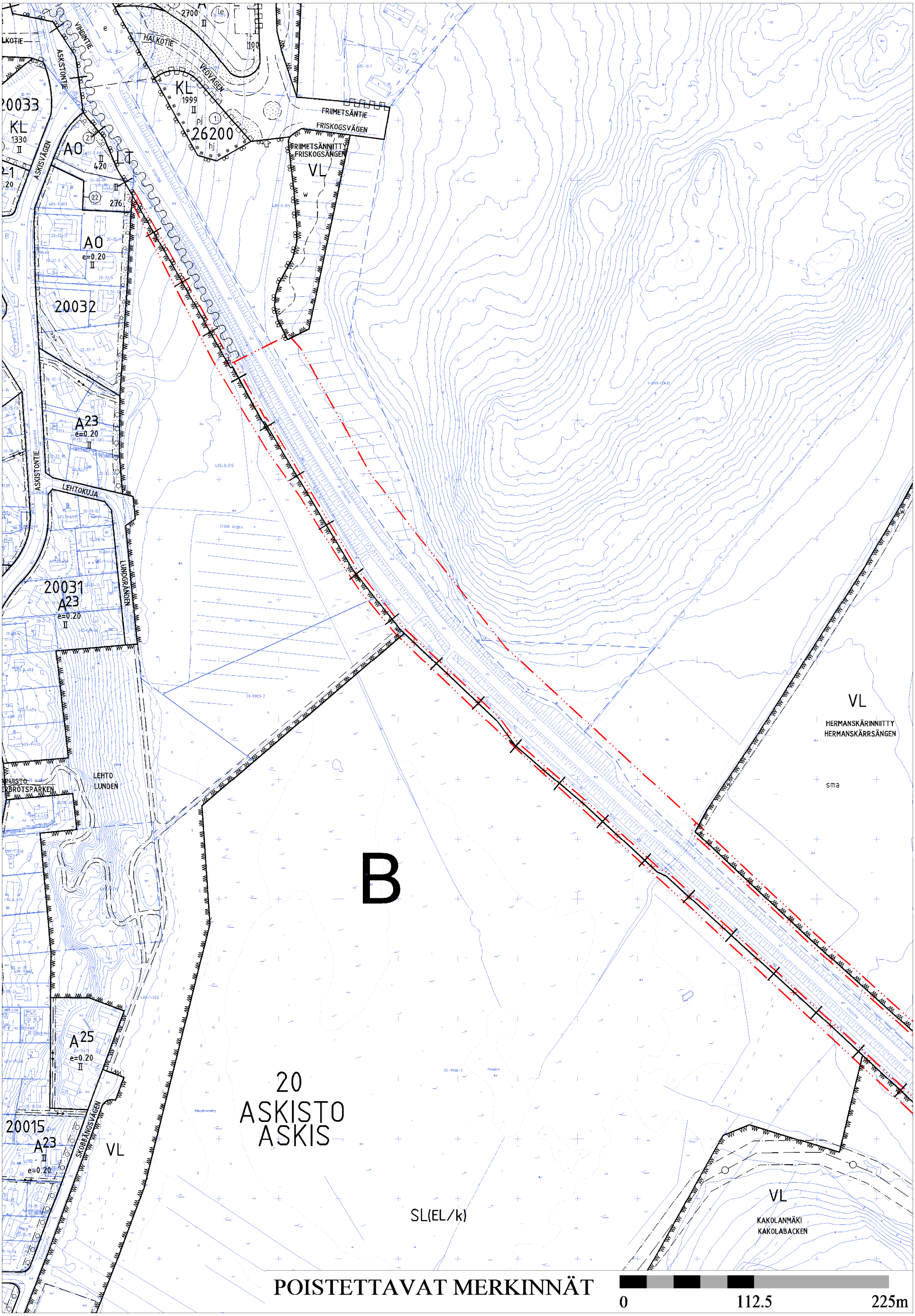
Askiston eritasoliittymän tilavaraus on osoitettu asemakaavassa 261100, Koivurinne 1.

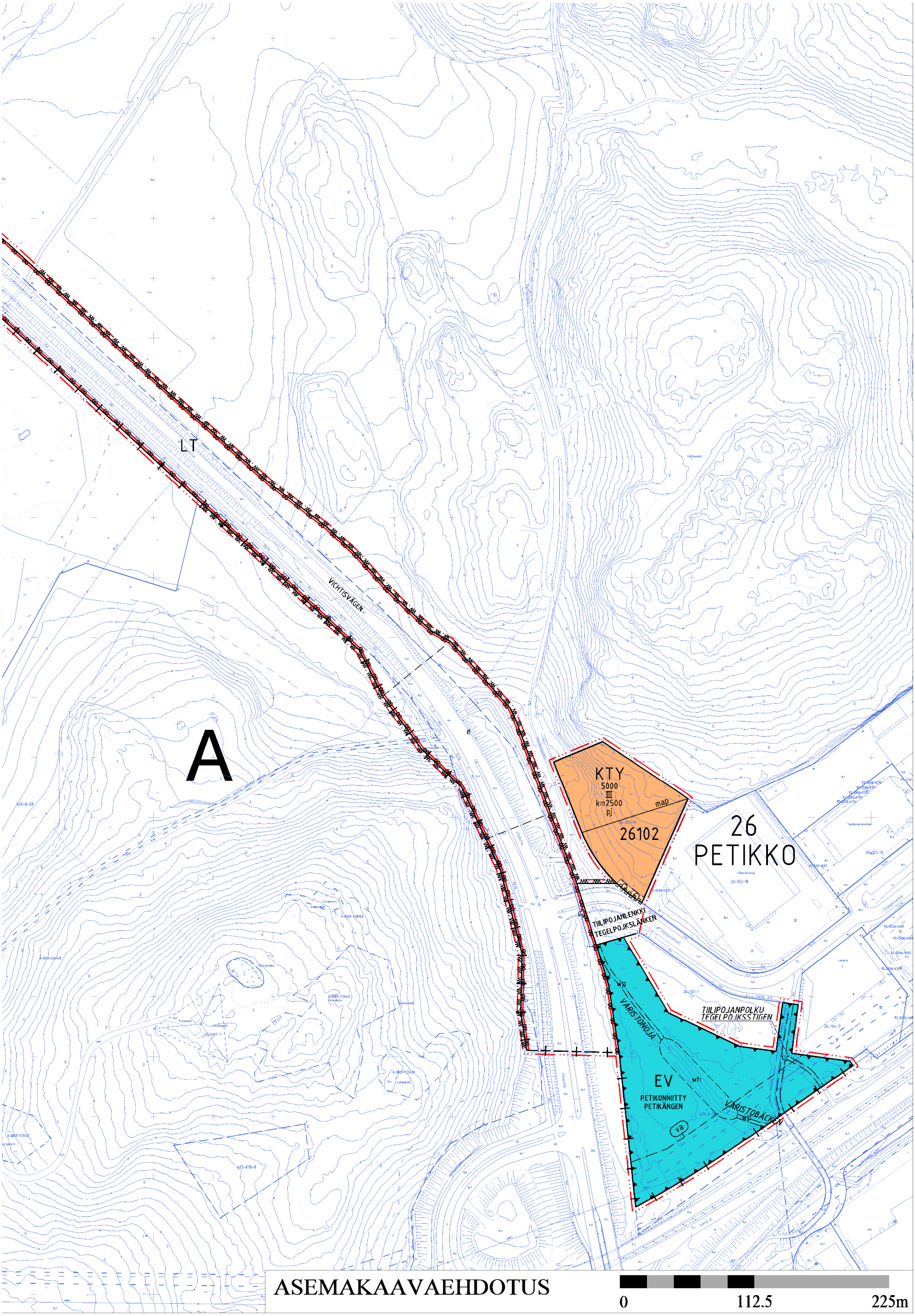
Kehittämisselvitys sisältää 3,0 metriä korkean meluesteen Askiston asutuksen kohdalle.

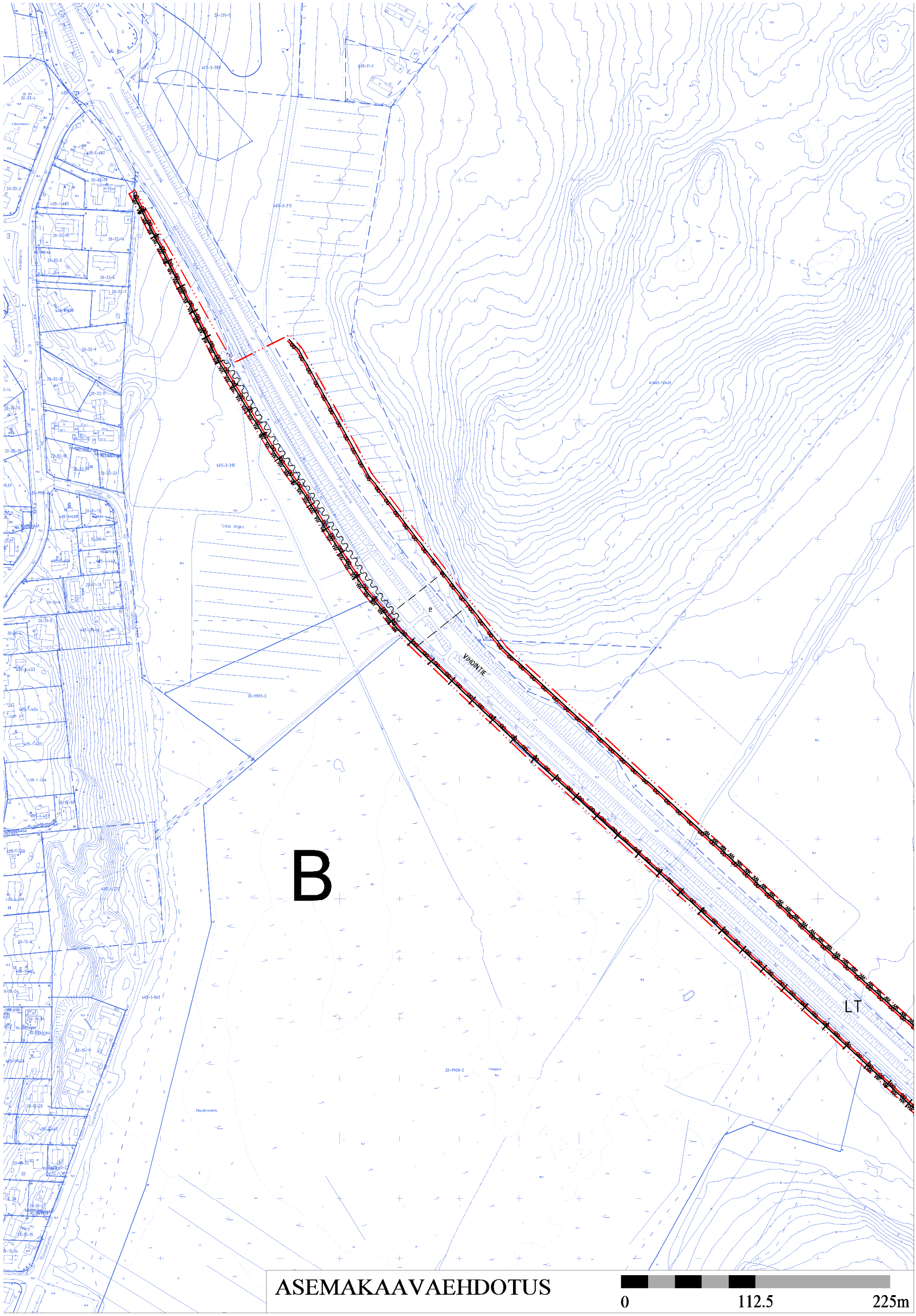
Havainnekuva




VL
HERMANSKÄRINNIITTY
HERMANSKÄRRSÄNGEN
sma
26
PETIKKO
PETIKONPOLKU
SL
PETIKONMÄKI
PETIKBACKEN
SL(EL/k)
20
ASKISTO
ASKIS
VL
KAKOLANMÄKI
KAKOLABACKEN
A
K
5000
III
TKL
8000
kl40%
kt40%
III
26102
T
e=0.50
II
TIILIPOJANLENKKI
KM
5151
III
26100
KLH
4600
V
kl15%
VP(P)
KEHÄ III
14204
T
16481
III
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
112.5
225m


VIHDINTIE
ASKISTONTIE
HALKOTIE
VEDVÄGEN
KL
1999
II
pj
26200
hj
FRIIMETSÄNTIE
FRISKOGSVÄGEN
FRIIMETSÄNNIITTY
FRISKOGSÄNGEN
VL
w
AO
II
420
LT
22
276
ASKISVÄGEN
AO
e=0.20
II
20032
A23
e=0.20
II
LEHTOKUJA
LUNDGRÄNDEN
20031
A23
e=0.20
II
LEHTO
LUNDEN
Träsk ängen
B
20
ASKISTO
ASKIS
A25
e=0.20
II
20015
A23
II
e=0.20
SKOBBÄNGSVÄGEN
VL
SL(EL/k)
VL
HERMANSKÄRINNIITTY
HERMANSKÄRRSÄNGEN
sma
VL
KAKOLANMÄKI
KAKOLABACKEN
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
112.5
225m


LT
VICHTISVÄGEN
A
KTY
5000
III
km2500
pj
map
26102
26
PETIKKO
TIILIPOJANLENKKI
TEGELPOJKSLÄNKEN
wq
VÄRISTÖNOJA
TIILIPOJANPOLKU
TEGELPOJKSSTIGEN
EV
PETIKONNIITTY
PETIKÄNGEN
wh
VÄRISTÖBÄCKEN
va
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m


B
VIHDINTIE
LT
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 2
261500	13.4.2015	684489, 685488-89	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 26, Petikko

VIHDINTIE

Asemakaava
Liikenne- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos
Osa korttelia 26102 sekä katu-, liikenne ja erityisalueet.
(Osa kumoutuvan asemakaavan korttelia 26102 sekä katu- ja virkistysalueet sekä 14 Variston kaupunginosassa liikennealuetta.)

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 26102.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 26, Petikko

VICHTISVÄGEN

Detaljplan
Trafik- och specialområdena.

Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 26102 samt gatu-, trafik- och specialområdena.
(Del av kvarteret 26102 samt gatu- och rekreationsområdena samt trafikområde i stadsdel 14 Varistorna i den plan som upphävs.)

Ändring av tomtindelningen
Del av kvarteret 26102.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:

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

KTY Toimitilarakennusten korttelialue.

Korttelialueelle saa sijoittaa tuotanto-, näyttely-, varasto- ja toimistotiloja ja huoltoaseman, ei kuitenkaan päivittäistavarakauppaa.

Rakennusten tulee olla arkkitehtonisesti korkeatasoisia ja julkisivuissa tulee käyttää korkeatasoisia materiaaleja.

Julkisivut Vihdintien ja Tiilipojanlenkin suuntaan on jäsennettävä ikkunoilla ja muilla julkisivua jäsentävillä rakennusosilla.

Jalankulkualueet on kivettävä ja erotettava reunakivillä ajo-, pysäköinti- ja istutusalueista.

Hulevedet tulee viivyttää.

Toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen ääneneristävyyden ΔL lentomelua vastaan tulee olla vähintään 28 dB, mutta tiemelua vastaan kuitenkin vähintään 30 dB.

Ajoyhteys tontille 26-102-19 on tontin 18 ajorasitealueen kautta.

Tontille saa rakennusoikeuden estämättä rakentaa pysäköintitiloja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

liikkeet	1 ap / 35 k-m²
paljon tilaa vaativa erikoistavaran kauppa	1 ap / 50 k-m²
toimistot	1 ap / 50 k-m²
näyttelytilat	1 ap / 50 k-m²
tuotanto	1 ap / 100 k-m²
varastot	1 ap / 150 k-m²

LT Maantien alue.

EV Suojaviheralue.

-+—+— Kaupunginosan raja.

——— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

—·—·— Osa - alueen raja.

— — — Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.

—x—x— Ristі merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

26 Kaupunginosan numero.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader.

I kvartersområdet får placeras produktions-, utställnings-, lager- och kontorsutrymmen och servicestation, dock inte dagligvaruhandel.

Byggnaderna ska vara arkitektonisk högklassiga och i fasader ska användas högklassiga material.

Fasaden mot Vichtisvägen och Tegelpojkslänken ska struktureras med fönster och andra byggnadsdelar som strukturerar fasaderna.

Fotgängarområdena ska stenläggas och med kantstenar avgränsas från kör-, parkerings- och planteringsområdena.

Dagvatten ska fördröjas.

Ljudisolering ΔL mot flygbuller i kontorslokaler och motsvarande arbetsutrymmen ska vara minst 28 dB, men mot vägbuller dock minst 30 dB.

Körförbindelse till tomt 26-102-19 är genom tomtens 18 körservitutområde.

På tomten får byggas parkeringsutrymmen utan hinder av byggnadsrätten.

Minimiantalet bilplatser:

affärer	1 bp / 35 m²-vy
affärer för specialvaror som kräver mycket utrymme	1 bp / 50 m²-vy
kontorer	1 bp / 50 m²-vy
utställningsutrymmen	1 bp / 50 m²-vy
produktion	1 bp / 100 m²-vy
lager	1 bp / 150 m²-vy

Område för landsväg.

Skyddsgrönområde.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.

Stadsdelsnummer.

PETIK 26102	Kaupunginosan nimi. Korttelin numero.	Stadsdelens namn. Kvartersnummer.
VIHDINTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
VARISTONOJA	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
km2500	Rakennusala, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Luku osoittaa neliömetreinä vähittäiskaupan suuryksikön enimmäiskoon, joka sisältyy tontille annettuun rakennusoikeuteen.	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 tomten.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
pj	Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman.	Område på vilket får placeras en distributionsstation för flytande bränslen.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
wp	Puro tai pienvesialue.	Bäck eller småvattenområde.
wh	Ohjeellinen hulevesialue.	Riktgivande dagvattenområde.
	Alueen osa, jolle on istutettava puita ja pensaita.	Del av område som skall planteras med träd och buskar.
	Katu.	Gata.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för utfart.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.
va	Vaara-alue.	Faroområde.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	11.03.2015
Kaavan nimi	261500 Vihdintie		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	16.02.2015
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092261500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	10,7407	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	7,9455
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	2,7952

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	**10,7407**	**100,0**	**5000**	**0,05**	**7,9455**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8152	7,6	5000	0,61	0,0000	0
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-1,6199	0
R yhteensä						
L yhteensä	8,0156	74,6	0		7,7719	0
E yhteensä	1,9099	17,8	0		1,9099	0
S yhteensä	0,0000		0		-0,1164	0
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**10,7407**	**100,0**	**5000**	**0,05**	**7,9455**	**0**
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,8152	7,6	5000	0,61	0,0000	0
K	0,0000		0		-0,8152	-5000
KTY	0,8152	100,0	5000	0,61	0,8152	5000
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000		0		-1,6199	0
VP	0,0000		0		-0,9552	0
VL	0,0000		0		-0,6647	0
R yhteensä						
L yhteensä	8,0156	74,6	0		7,7719	0
Kadut	0,1929	2,4	0		-0,0246	0
LT	7,8227	97,6	0		7,7965	0
E yhteensä	1,9099	17,8	0		1,9099	0
EV	1,9099	100,0	0		1,9099	0
S yhteensä	0,0000		0		-0,1164	0
SL	0,0000		0		-0,1164	0
M yhteensä						
W yhteensä						

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

KA/5210/10.02.04.01/2012

TLA/TKA/SRU/JB

Asemakaavalla osoitetaan yleiskaavan mukaista maantien aluetta (Kehä II) ja virkistysaluetta. Maanalaisella asemakaavalla osoitetaan maantietunneli. Asemakaavamuutoksella muodostetaan virkistysalueesta autopaikkojen korttelialuetta Kilterinrinne 5–7:n tontteja varten, koska kalliokatto ei ollut riittävä ajoyhteydelle pysäköintilaitokseen. Jönsaksen päiväkotitontin rakennusoikeus korotetaan 2 000 k-m2:iin. Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan laajemminkin.

Asemakaava koskee katu-, liikenne-, erityis-, virkistysalueita kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Asemakaavamuutos koskee kortteleita 15528, 15536 ja 15702 ja osia kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, virkistys-, liikenne-, erityisalueita kaupunginosassa 15 Myyrmäki.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet)

Maanalainen asemakaava koskee maantietunnelia kaupunginosassa 15 Myyrmäki.

Tonttijako koskee osaa korttelista 15801.

Tonttijaon muutos koskee korttelia 15536.

Alue sijaitsee Helsingin rajalla Leiritien ja Vaskipellon asuntoalueen välissä, Korutien ja rautatien molemmin puolin ja ulottuu Vaskivuorentielle asti.

Kaavoitusaloite
Kaupunkisuunnittelun syksyn 2012 suunnitteluohjelma (Kala 10.9.2012).

Maanomistus
Tilan 414-1-72 Lillängen omistaa Asunto Oy Myyrinhaukka. A-tontin 15-536-1 omistaa VAV Asunnot Oy. AP-tontit 15-523-3 ja 15-528-1 omistaa Kiinteistö Oy Myyrinsärki. Muun alueen omistaa Vantaan kaupunki, jonka vuokralaisia muuntoasema-alueella ovat Suomen valtio / Rautatiehallitus (V2) ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy (V3).

Kaavan valmisteluun osallistuneet
Kaavatyö on tehty kaupungin työnä. Kehä II:n yleissuunnitelma (2008) on laadittu Uudenmaan ELY-keskuksen sekä Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien yhteistyönä, konsulttina Pöyry Infra Oy. Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsän ja Asunto Oy Vantaan Kilterinpuiston osalta suunnitteluun osallistuivat SRV Yhtiöt Oy, konsultteina MA-arkkitehdit ja Arkkitehtitoimisto HMV. Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelman (2007) laati kaupungin konsultteina Studio Terra Oy ja Ympäristö-suunnittelu Terttu Nukari Ky.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tieliikenteen aluetta, raideliikenteen aluetta ja lähivirkistysaluetta VL sekä osin tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavaan on merkitty myös liikenneväylän tunneliosuus (tu), voimansiirtolinja (Z1), yhdyskuntateknisen huollon laitos (ET), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) ja ulkoilureitit. – Kaava on yleiskaavan mukainen.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueella on rautatiealuetta LR, puistoa P/VP sekä osin kortteli- ja katualueita. Alueen eteläosa on asemakaavoittamatta.

Alue on rautatien länsipuolella pääosin metsämaastoa, jossa on muuntoasema ja sähkölinjoja, rautatien itäpuolella avointa entistä peltoa, jossa on palstaviljelyä. Alueen itäosassa on Mätäojanlaakso, sen arvokkaita luontokohteita ja muinaismuistoalue.

Asemakaava, asemakaavamuutos ja maanalainen asemakaava
Asemakaavassa osoitetaan Kehä II:n maantien alue ja maantietunneli maakuntakaavassa (2006), oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmassa (2008) osoitettuun paikkaan.

Kaava sisältää myös korttelin 15810 (SRV, Kilterinrinne 5–7) laajennuksen puistoon autopaikkojen korttelialueena LPA, koska heikko kalliolaatu on estänyt asemakaavan mukaisen ajotunnelin rakentamisen kerrostalojen pysäköintikellariin.

Osaan AKR-korttelia 15801 (SRV, Kilterinrinne 5–7) merkitään maantien tunneliosuus (tu) ja poistetaan kalliotunnelin merkintä (ka). Samalla rakennusalat tarkistetaan rakennusluvan mukaisiksi.

A-kortteli 15536 (VAV Asunnot Oy, Helmikuja 1) muuttuu eteläosaltaan maantien alueeksi LT (Kehä II) virkistysalueeksi (johtoalue ja ulkoilutie).

Y-korttelin 15702 rakennusoikeus 1 300 k-m2 korotetaan 2 000 k-m2:iin, mikä mahdollistaa päiväkodin laajentamisen tulevaisuudessa.

Lisäksi kaava muutetaan vastaamaan Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelmaa (2007).

Samalla ajantasaistetaan Löydöspuiston muinaismuistoalueen rajaus sekä kaavamerkintöjä Leiritiellä, Kilterinmäenpuistossa, Löydöspuistossa, Löydöspolulla, Jönsaksenpihalla, Jönsaksenpolulla, Solkitiellä ja Solkipolulla, joiden osalta todetaan nykytilanne.

Asemakaava edistää ensivaiheessa maantien rakentamista Hämeenlinnanväylältä Myyrmäkeen Korutielle ja toisessa vaiheessa Kehä II:n maantien jatkamista Korutieltä Vihdintielle ja Espooseen. Korutien kohdalle kaavoitetaan eritasoliittymä, joka maisemoidaan Myyrmäen sisääntulopaikaksi.

Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti ja siinä osoitetaan maantien aluetta LT, rautatiealuetta LR, lähivirkistysalueita VL ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Lisäksi asemakaavamuutoksessa käsitellään asuinrakennusten korttelialuetta A, asuinkerrostalojen korttelialuetta AKR, autopaikkojen korttelialueita LPA ja yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Asemakaavaan merkitään myös ohjeelliset ulkoilureitit, luontosuhteiltaan arvokkaat alueet, palstaviljelyalue, pallokenttä, leikkikenttä ja voimansiirtolinjat.

Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt
Osallistuminen suunnitelmiin:
- Mätäojalaakson yleissuunnitelmasta järjestettiin maastokävely 30.9.2006 ja luonnoksen esittelytilaisuus 8.2.2007.
- Kehä II:n ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (YVA) ja alustavasta yleissuunnittelusta järjestettiin arviointiohjelman nähtävillä olo 1.10.–29.11.2001, yleisötilaisuus Kilterin koululla 16.10.2001 ja asukaskysely 2002; sidosryhmiltä on pyydetty lausunnot.
- Kehä II:n yleissuunnitelmasta pidettiin yleisötilaisuus Kilterin koululla 16.1.2008 ja yleissuunnitelma on ollut nähtävillä 26.5. – 24.6.2010.

Osallistuminen asemakaavaan ja asemakaavamuutokseen:
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 5.11.2012.
- Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 17.11.2012.
- Keskustelutilaisuus pidettiin Kilterin koulussa 21.11.2012.
- Mielipiteissä (9 kpl) kaavaa ei vastustettu; mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Asemakaava noudattaa Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelmaa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmaa (2008), joka sisältää meluesteet.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Kaavatyö kohdistuu pääosin kaupungin omistamalle maalle ja edistää Kehä II:n ja SRV:n rakennushankkeiden toteuttamista.

Sopimukset
Kaavaan liittyy sitoumus maan ostosta (LPA-alue) kaavan voimaantulon jälkeen. Kauppasumma on jo maksettu, jolloin se ei jää Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsän ja Asunto Oy Vantaan Kilterinpuiston tulevien asukkaiden maksettavaksi. LPA-alueesta on tehty rasitesopimus 11.3.2013.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 17

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 152300 ja maanalainen asemakaava 152300ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaakkoisosa,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 53

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 152300 ja maanalainen asemakaava 152300ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaakkoisosa, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.
Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus, asemakaavan muutosehdotus, maanalainen asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.1. – 19.2.2015. Muistutuksia ei jätetty.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus 17.12.2014 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 7 kpl.

Museoviraston lausunnon johdosta Y-tontilta on poistettu rakennusala muinaismuiston alueelta ja muinaismuiston kaavamääräys on tarkennettu.
Fingrid Oyj lausui, että johdon siirto tulisi tutkia, mutta johtopylväs sijoittuu tiealueella viherkaistaleelle eikä pylvästä ole tarpeen siirtää.
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavaan on lisätty liittymänuolet.
Helsingin kaupunginhalliitus on lausunut HLJ-luonnoksesta, että tien toteutusta pyritään aikaistamaan.
Korttelissa 15536 on tarkistettu tontin numero.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 19

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukainen vastine lausuntoihin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 152300 sekä maanalainen asemakaavaehdotus

152300ma sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus, 15 Myyrmäki / Myyrmäen kaakkoisosa.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 13.4.2015
- Lausuntojen vastineet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 152300 JA MAANALAINEN ASEMAKAAVAEHDOTUS 152300m / MYYRMÄEN KAAKKOISOSA 15 MYYRMÄKI LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/TKA

13.4.2015

Kaupunginhallitus 15.12.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot asemakaavaehdotuksesta nro 152300 ja maanalaisesta asemakaavaehdotuksesta nro 152300m, Myyrmäki / Myyrmäen kaakkoisosa. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 7 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Nro 1 Fingrid Oyj	Voimajohtopylväs sijoittuu keskelle Kehä II:n eritasoliittymän aluetta.	–
Nro 2 Helen Sähköverkko Oy	Pyydämme huomioimaan Fingrid Oyj:n antamat ehdot kaavoitukselle.	–
Nro 3 Helsingin kaupunki / kaupunkisuunnitteluvirasto	Helsingin kaupunginhallitus on lausunut HLJ-luonnoksesta (2015), että hanke pitäisi siirtää kohtaan ennen vuotta 2025 aloitettavat.	–
Nro 4 Museovirasto	Muinaismuistoalueen kaavamääräys on tarkistettava. Alue on inventoitava tarkemmin tai tarkennettava kaavaselostusta.	Y-tontilta poistetaan rakennusala muinaismuistoalueen osalta. Täydennetään muinaismuistoalueen määräys. Tarkistetaan selostusta.
Nro 5 Uudenmaan ELY-keskus	Muinaismuistoalueen kaavamääräys tulee täydentää. LT-alueelle tulee lisätä puuttuvat liittymänuolet.	Täydennetään muinaismuistoalueen määräys. Lisätään liittymänuolet.
Nro 6 Vantaan Energia Oy	–	–
Nro 7 Liikennevirasto	Ei huomautettavaa. Maanteiden osalta lausunnon antaa toimivaltainen ELY-keskus.	–
Nro 8 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Kaava ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista, mutta alueella kulkee tärkeä päävesiyhteys, joka ilmeisesti pitää siirtää riskien vuoksi.	Tarkistetaan kaavaselostusta.

NRO 1
FINGRID OYJ

Lausunto

”Asemakaava-alueelle sijoittuvat Fingrid Oyj:n Leppävaara-Myyrmäki ja Tammisto-Myyrmäki 110 kilovoltin (kV) voimajohdot. Ne sijoittuvat pääosin yhteispylvääseen Helen Sähköverkko Oy:n Leppävaara-Kannelmäki 110 kV voimajohdon kanssa. Olemme toimittaneet tiedot voimajohdoista 11.12.2012 antamassamme lausunnossa.

Asemakaavaehdotuksessa on esitetty voimajohdoille varattu alueen osa (merkintä *vaara-alue va*) voimajohtojen nykyisellä paikalla. Voimajohtopylväs sijoittuu keskelle Kehä II eritasoliittymäaluetta (LT). Ehdotuksessa ei ole tuotu esiin, miten maantie, eritasoliittymä ja voimajohdot sovitetaan yhteen. Järjestely on suurella todennäköisyydellä toteuttamiskelvoton, joten asemakaavan merkinnät ovat ristiriitaisia keskenään.

Eritasoliittymän toteuttaminen saattaa vaatia voimajohtojen siirtoa, mikä edellyttää seuraavaa:

- Aloitteentekijä huolehtii, että voimajohdolle osoitetaan uusi sijainti kaavalla.
- Aloitteentekijä selvittää siirron ympäristövaikutukset.
- Aloitteentekijä huolehtii siirron kustannuksista, johon kuuluvat myös suunnittelu ja rakentaminen.
- Johtoreitin muuttamisesta tulee laatia Fingrid Oyj:n ja aloitteentekijän välinen sopimus.
- Aloitteentekijä huolehtii uuden voimajohdon käyttöoikeuden lunastuksesta.
- Uusi voimajohto tulee olla valmis ja käyttöönotettu siinä vaiheessa, kun siirron kohteena oleva vanha voimajohto voidaan purkaa.

Asia vaatii neuvottelua ja järjestelyjen toteuttamiskelpoisuuden tutkimista. Fingrid Oyj:n yhteyshenkilönä asiassa toimii Tommi Olsson (p. 0303954151, Tommi.Olsson@fingrid.fi).

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja.”

Vastine

Asemakaava perustuu maantien alueen (LT) osalta Kehä II:n yleissuunnitelmaan (Tiehallinto 2008), jossa voimalinjan sähköpylväs sijoittuu viherkaistaleelle rampin ja ajoradan väliin eikä sitä näin ollen tarvitse siirtää. Tiesuunnitelma on esitetty kaavaselostuksen sivuilla 18 ja 25. Sähköpylvään kohta tulee vielä käsitellyksi tarkemmin aikanaan Kehä II:n rakentamissuunnitelmassa.

Myöskään tien ensi vaihe Hämeenlinnanväylältä Korutielle (kuva s. 26) ei edellytä sähkölinjan eikä sähköpylvään siirtoa.

Tarkistukset

–

NRO 2
HELEN SÄHKÖVERKKO OY

Lausunto

”Olemme tarkistaneet otsikossa mainitun asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostuksen.

Asemakaava-alueelle sijoittuvat Helen Sähköverkko Oy:n Leppävaara-Kannelmäki 110 kilovoltin (kV) voimajohto. Se sijoittuu yhteispylväisiin Fingrid Oyj:n Leppävaara-Myyrmäki ja Tammisto-Myymäki 110 kV voimajohtojen kanssa. Tämän vuoksi samat ehdot pätevät sekä Helen Sähköverkko Oy:n johtoihin kuin Fingrid Oy:n johtoihin. Pyydämme huomioimaan Fingrid Oy:n antamat ehdot kaavoitukselle.

Helen Sähköverkko Oy:llä ei ole muutosehdotukseen muuta huomautettavaa.”

Vastine

Asemakaava perustuu maantien alueen (LT) osalta Kehä II:n yleissuunnitelmaan (Tiehallinto 2008), jossa voimalinjan sähköpylväs sijoittuu viherkaistaleelle rampin ja ajoradan väliin eikä sitä näin ollen tarvitse siirtää. Tiesuunnitelma on esitetty kaava-selostuksen sivuilla 18 ja 25. Voimajohdon pylvään kohta tulee käsitellyksi aikanaan tarkemmin Kehä II:n rakentamissuunnitelmassa.

Myöskään tien ensi vaihe Hämeenlinnanväylältä Korutielle (kuva s. 26) ei edellytä sähkölinjan eikä sähköpylvään siirtoa.

Tarkistukset

–

NRO 3
HELSINGIN KAUPUNKI
/ KAUPUNKISUUNNITTELUVIRASTO

Lausunto

”Asemakaava-alue on Helsingin ja Vantaan rajaseutua. Alue on rautatien länsipuolella pääosin metsämaastoa, jossa on muuntoasema ja sähkölinjoja, rautatien itäpuolella avointa entistä peltoa, jossa on palstaviljelyä. Alueen itäosassa on Mätäojanlaakso, sen arvokkaita luontokohteita ja muinaismuistoalue.

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa Kehä II:n maantien alue ja maantietunneli maakuntakaavassa, yleiskaavassa ja Kehä II:n yleissuunnitelmassa osoitettuun paikkaan.

Asemakaava edistää ensivaiheessa maantien rakentamista Hämeenlinnanväylältä Myyrmäkeen Korutielle ja toisessa vaiheessa Kehä II:n maantien jatkamista Korutieltä Vihdintielle ja Espooseen. Korutien kohdalle rakennetaan eritasoliittymä, joka maisemoidaan Myyrmäen sisääntulopaikaksi.

Asemakaavan selostuksessa todetaan, että yleissuunnitelman ratkaisua ei ole mahdollista merkittävästi keventää kaupunkimaisemmaksi bulevardiksi luopumatta tien liikenteenvälityskyvystä ja seudullisesta merkityksestä. Kuitenkin Vantaan, Espoon, Helsingin ja Kauniaisten kaupunkien tilaamassa Kehä II:n vaikutusalueen liikenneverkkoselvityksessä (2014) todetaan, että yleissuunnitelman mukainen ratkaisu keventää vaikutusalueen ongelmakohtien kuormituksia pääsääntöisesti hieman enemmän kuin katumainen vaihtoehto, mutta erot jäävät useimmissa tapauksissa melko pieniksi.

Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnitelman (HLJ 2015) luonnoksessa todetaan, että Kehä II:n jatketta ei nähdä suunnitelman tavoitteiden saavuttamisen kannalta tarkoituksenmukaisena. HLJ:ssä Kuninkaantammen eritasoliittymä ja katuyhteys välille Korutie-Hämeenlinnanväylä (nk. Pikkukakkonen) on aikataulutettu välille 2016-2040. Helsingin kaupunginhallitus on lausunut HLJ-luonnoksesta, että hanke pitäisi siirtää kohtaan ennen vuotta 2025 aloitettavat. Helsingin uuden yleiskaavan luonnoksessa Kehä II on merkitty pääkatuna. Viraston näkemyksen mukaan Kehä II:n toteutumista yleissuunnitelman mukaisena voidaan nykytiedon valossa pitää melko epätodennäköisenä.

Tulevaisuuden liikenteen tarpeisiin varautuminen on tärkeää. Kaava-alue on toisaalta myös kahden rautatieaseman vaikutusalueella ja oivallisella sijainnilla asuntorakentamisen näkökulmasta.”

Vastine

Asemakaavan varsinainen syy on korttelialueen laajennus rautatien länsipuolella. Samalla kaavoitetaan radan länsipuoleinen virkistysalue ja Kehä II:n aluevaraus, joka nyt voidaan kaavoittaa vain Kehä II:n yleissuunnitelman pohjalta. Vaihtoehtona olisi vain tiealueen jättäminen asemakaavoittamatta. Tien tilapäiseksi nimeksi on annettu Vantaalle Ketjutie – Kedjevägen.

Tarkistukset

–

NRO 4
MUSEOVIRASTO

Lausunto

”Kaavahankealueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) tarkoittama ja rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, joka on kivikautinen asuinpaikka **Husbacka II** (Mätäoja I-II) (mj. rek. nro 92010028). Koska kaavahanke ei ole ollut aiemmin Museovirastossa lausuttavana, ei siihen ole myöskään aiemmin voitu ottaa kantaa.

Muinaisjäännöksen lounaisosaan on kaavassa osoitettu Yleisten rakennusten korttelialue (Y). Koska korttelialue leikkaa muinaisjäännöstä sen lounaiskulmasta, on kaavassa paikalle osoitettu toiminto ristiriidassa sekä muinaisjäännöksen suojelutavoitteiden että kaavassa sen kohdalle osoitetun muinaisjäännöksen (sm) suojelumääräyksen kanssa. Kaavaan ei tulisi jättää muinaismuistolain rauhoittamia alueita, joiden rauhoitusmerkintä on ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa.

Mikäli kaavasuunnittelussa kuitenkin pidättäydytään ratkaisussa, joka tulee vaurioittamaan lain rauhoittamaa muinaisjäännöstä, tulee tästä aiheutuvat muinaisjäännöksen tutkimukset tehdä ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä. Maankaivamista edellyttävän maankäytön aiheuttamien tutkimusten kustannukset lankeavat muinaismuistolain 15 §:n mukaan maankäyttöhankkeen toteuttajan kustannettavaksi, eikä niitä tule kaavoituksella siirtää tulevien tonttien omistajien rasitteeksi.

Husbacka II muinaisjäännösaluetta on tutkittu aiemmin vuonna 1972. Tuolloin tutkittiin asuinpaikan kaikki ne osat, jotka jäivät silloisen rakentamisen alle. Koska jäljellä olevan asuinpaikan nykyisestä kunnosta ei ole tietoa, tulee Y-alueeksi kaavoitetulla asuinpaikan osalla toteuttaa koetutkimukset, jotta Museovirasto voi antaa kaavaa varten ohjeet sen rajauksesta ja mahdollisista jatkotutkimustarpeista.

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

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

Kaavamääräys muinaisjäännöksen osalta tulee muuttaa muotoon:
Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

Mikäli annetun ohjeen vastaisesti tutkimuksia ei toteuteta jo kaavaprosessin aikana, on kaavaselostuksessa oltava mainita, että museoviranomaiseen on oltava yhteydessä heti rakennushankkeen suunnittelutyön alussa ja että muinaismuistolain 15 §:n mukaan tutkimusten kustannukset tulevat rakennushankkeen toteuttajan kustannettaviksi.

Museoviraston lausunto koskee ainoastaan arkeologista kulttuuriperintöä. Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta alueesta vastaa Museoviraston ja Vantaan kaupungin museon välisen yhteistyösopimuksen nojalla kaupunginmuseo.”

Vastine

Asemakaavalla ei kajota muinaismuistoon vaan tarkistetaan muinaismuistoalueen rajaus Museoviraston tekemän rajauksen mukaiseksi.

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 5.11.2012 ja lähetettiin Museovirastolle, joka on kaavoituksessa osallinen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetaan, että kaavassa otetaan huomioon muinaismuistoalue ja että Löydöspuistossa on muinaismuistoalue, jonka rajaus tarkennetaan. Museoviraston kannanottoa ei saatu. Erillinen viranomaisneuvottelu katsottiin voitavan korvata lausuntomenettelyllä.

Y-tontilla on jo vuonna 1980 valmistunut päiväkoti pihoineen. Tontin voimassa oleva asemakaava on vahvistettu sisäasiainministeriössä 30.8.1978 ja tontti on muodostettu 17.4.1979. Muinaismuistoalueen rajaus ulottuu osin jo rakennetulle alueelle. Kaavaratkaisua tarkennetaan niin, että vielä rakentamaton muinaismuistoalueen osa merkitään istutettavaksi alueeksi.

Kaavalla ainoastaan varaudutaan päiväkodin laajentamiseen. Laajennushanketta ei ole. Mahdollinen laajennus sijoittuisi kokonaan nykyiselle piha-alueelle, kaavan rakennusalalle, joka on täytemaata ja rakennettua aluetta, jossa mahdollisia muinaismuistoja ei voi enää olla säilyneenä.

Y-tontilta poistetaan rakennusala muinaismuistoalueen osalta.

Muinaismuistoa koskeva kaavamääräys ja kaavaselostus tarkennetaan Museoviraston ohjeen mukaisiksi.

Tarkistukset

Y-tontilta poistetaan rakennusala muinaismuistoalueen osalta.

Muinaismuistoa koskeva kaavamääräys tarkennetaan seuraavasti:
Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

Kaavaselostuksen kohtaan 6, asemakaavan toteutus, lisätään:
Muinaisjäännösalueen osalta museoviranomaiseen on oltava yhteydessä heti rakennushankkeen suunnittelutyön alussa. Muinaismuistolain 15 §:n mukaan tutkimusten kustannukset tulevat rakennushankkeen toteuttajan kustannettaviksi.

NRO 5
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle, jonka kautta kulkee seutuliikenteen rata.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu pääosin lähivirkistysalueeksi ja tieliikenteen alueeksi sekä raideliikenteen alueeksi (LR). Virkistysalue on suurelta osin (Mätäojanlaakso) merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo). Alueen eteläosan kautta on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (ooo). Honkasuon tunneli on osoitettu liikenneväylän tunneliosuutena (tu).

Alueen pohjoisosassa on Löydöspuiston esihistoriallinen muinaismuistoalue, kivikautinen asuinpaikka (Husbacka II).

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta (P), muinaismuistoaluetta (EM), tiealuetta ja rautatiealuetta (LR) sekä vähäisiltä osin asuinrakennusten (A), yleisten rakennusten (Y) ja autopaikkojen (AP) korttelialuetta. Alueen eteläosa on kaavojen ulkopuolella.

Kaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa Kehä II:n maantien alue ja maantietunneli maakuntakaavassa, yleiskaavassa ja Kehä II:n yleissuunnitelmassa osoitettuun paikkaan. Lisäksi korttelia 15801 laajennetaan Kilterinmäenpuistoon pakottavasta syystä, koska asemakaavan mukaista ajotunnelia ei voitu rakentaa heikon kalliolaadun vuoksi ja pelastusautojen paikat on pakko sijoittaa rakenteilla olevien talojen parvekkeiden puolelle. Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan.

Muinaismuistoalueen rajaus ulottuu osittain korttelin 15702 (Y) alueelle. Kaavamääräys muinaisjäännöksen (sm) osalta tulee täydentää muotoon: *Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto*.

Kaavakartalle Kehä II:n yleissuunnitelmassa Korutielle suunniteltujen katuliittymien (kiertoliittymät) kohdille sekä asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin tulee lisätä maantien alueella sijaitsevaa liittymäpaikkaa (nuolimerkintä) osoittavat asemakaavamerkinnät ja -määräykset (asemakaavamerkintä 158). Asemakaavan muutos mahdollistaa maantielle 102 Kehä II laaditun yleissuunnitelman toteuttamisen tie- katu- ja tunnelijärjestelyineen.”

Vastine

Muinaismuistoalueen rajaus perustuu Museoviraston rajaukseen. Kaavamääräys tarkistetaan esitettyyn muotoon.

Kaavaan lisätään Kehä II:n puuttuvat liittymänuolet.

Tarkistukset

Muinaismuistoalueen kaavamääräys tarkistetaan.
Kaavaan lisätään LT-alueen liittymänuolet.

NRO 8
HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT

Lausunto

Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista. Asemakaavamuutosalueella sijaitsee rakennettu päävesijohto DN 1000, runkoviemäri DN 500, pumppaamo ja lisäksi paikallista jakeluverkostoa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän 13.12.2013 esittämän kannanoton vastineessa todetaan, ettei kaava aiheuta johtosiirtoja. Kaava-alueen läpi, Kehä II:n varauksen kohdalla on rakennettu Helsingin, Vantaan ja Espoon yhteinen runkovesijohto DN 1000 (1972). Vesijohto on tärkeä pääkaupunkiseudun vedenjakelun syöttöyhteys, joten häiriötilanteessa vaikutukset voivat ulottua laajalle alueelle.

Asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida HSY:n päävesijohtoyhteys. Erityisen tärkeää on, että putken kunnossapito on mahdollista myös kaavamuutosten toteuduttua.

Koska asemakaavan toteuttaminen ja putken läheisyydessä rakentaminen aiheuttavat riskejä putken vahingoittumiselle, jää ainoaksi vaihtoehdoksi putken siirto ja uudelleen rakentaminen. HSY:n vedenjakelulle erittäin merkittävän putken siirtäminen vaatii ennakoivaa ja huolellista suunnitteluprosessia. Suunnittelun lisäksi tulee varata riittävä aika putkihankinnoille ja toteutukselle. Mahdollisista vesijohtojärjestelyistä ja niiden aikataulusta tulee hyvissä ajoin neuvotella HSY:n vesihuollon kanssa.

Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Vastine

Lisätään kaavaselostuksen kohtaan 6, toteuttaminen, johtosiirtojen osalta seuraavasti: ”*Vesihuollon osalta asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida HSY:n päävesijohtoyhteys. Erityisen tärkeää on, että putken kunnossapito on mahdollista myös kaavamuutosten toteuduttua. Koska asemakaavan toteuttaminen ja putken läheisyydessä rakentaminen aiheuttavat riskejä putken vahingoittumiselle, jää ainoaksi vaihtoehdoksi putken siirto ja uudelleen rakentaminen. HSY:n vedenjakelulle erittäin merkittävän putken siirtäminen vaatii ennakoivaa ja huolellista suunnitteluprosessia.*”

Tiehankkeen toteutuksen ajankohta ei ole vielä tiedossa.

Tarkistukset

Tarkistetaan kaavaselostusta johtosiirtojen osalta.

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Myyrmäen kaakkoisosa



Asemakaavan, maanalaisen asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 152300, Myyrmäki 23, ja 152300ma

1. Perus- ja tunnistetiedot

ASEMAKAAVA NRO 152300, MYYRMÄKI 23

Asemakaava
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
katu-, liikenne-, erityis-, virkistysalueet.

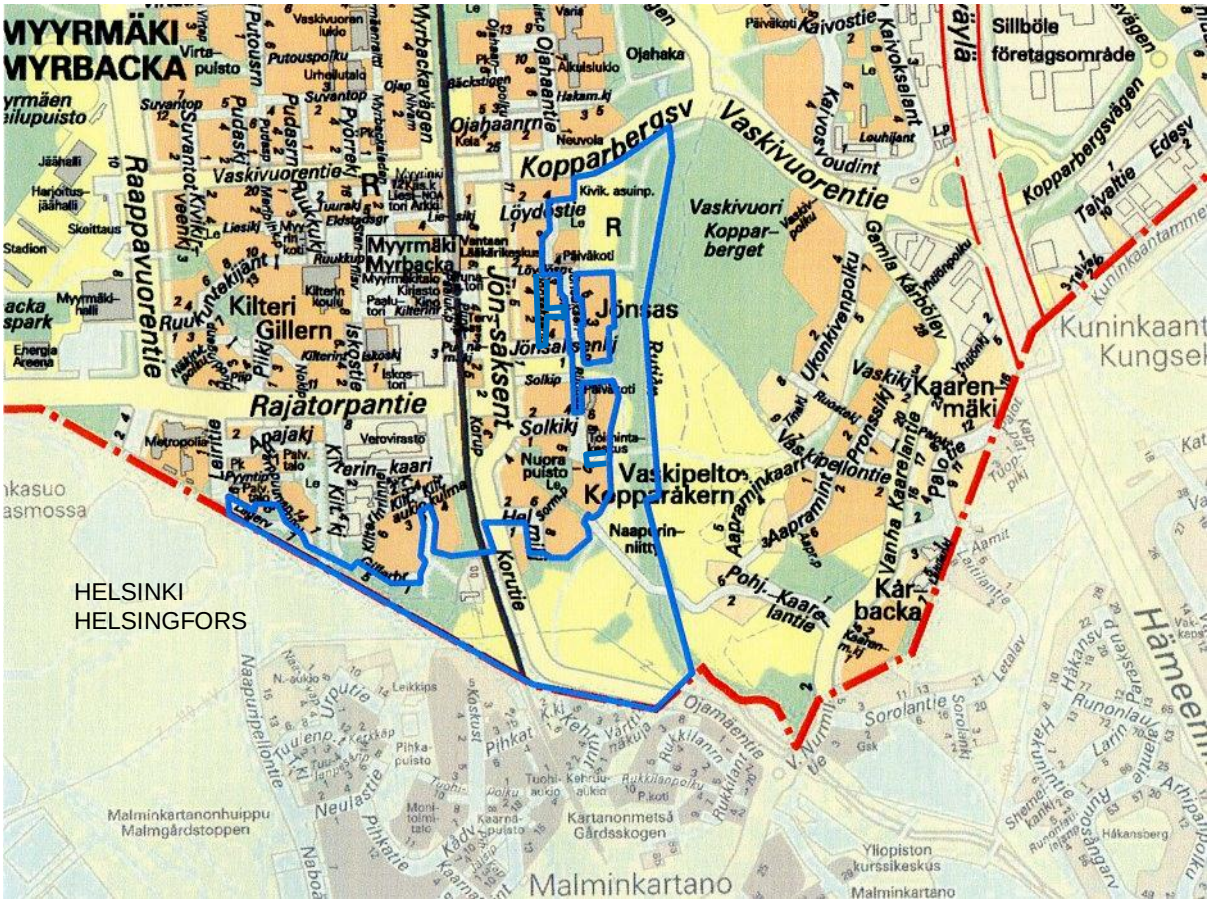
Asemakaavamuutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
korttelit 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja15801 sekä katu-, virkistys-, liikenne-, erityisalueet.
(Kumoutuvan asemakaavan kortteli 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet)

Maanalainen asemakaava
Vantaan kaupungin kaupunginosa 15 Myyrmäki
maantietunneli

Tonttijako
Osa korttelia 15801

Tonttijaon muutos
Kortteli 15536

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Helsingin rajalla Leiritien ja Vaskipellon asuntoalueen välissä, Korutien ja rautatien molemmin puolin ja ulottuu Vaskivuorentielle asti.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Alue on rautatien länsipuolella pääosin metsämaastoa, jossa on muuntoasema ja sähkölinjoja, rautatien itäpuolella avointa entistä peltoa, jossa on palstaviljelyä. Alueen itäosassa on Mätäojanlaakso, sen arvokkaita luontokohteita ja muinaismuistoalue.

Yleiskaavassa kaava-alue on tieliikenteen, raideliikenteen ja lähivirkistysalueita, osin myös tehokasta asuntoaluetta.

Voimassa olevassa asemakaavassa kaava-alueella on rautatiealuetta LR, puistoa P/VP sekä osin kortteli- ja katualueita. Alueen eteläosa on asemakaavoittamatta.

Asemakaavassa osoitetaan Kehä II:n maantien alue ja maantietunneli maakuntakaavassa (2006), oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmassa (2008) osoitettuun paikkaan.

Kaava sisältää myös korttelin 15810 (SRV, Kilterinrinne 5 – 7) laajennuksen puistoon autopaikkojen korttelialueena LPA, koska heikko kalliolaatu on estänyt asemakaavan mukaisen ajotunnelin rakentamisen kerrostalojen pysäköintikellariin. Tästä on tehty rasitesopimus 11.3.2013.

Osaan AKR-korttelia 15801 (SRV, Kilterinrinne 5 – 7) merkitään maantien tunneliosuus (tu) ja poistetaan kalliotunnelin merkintä (ka). Samalla rakennusalat tarkistetaan rakennusluvan mukaisiksi.

A-kortteli 15536 (VAV Asunnot Oy, Helmikuja 1) muuttuu eteläosaltaan maantien alueeksi LT (Kehä II) ja virkistysalueeksi (johtoalue ja ulkoilutie).

Y-korttelin 15702 rakennusoikeus 1300 k-m2 korotetaan 2000 k-m2:iin, mikä mahdollistaa Jönsaksen päiväkodin laajentamisen tulevaisuudessa.

Lisäksi kaava muutetaan vastaamaan Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelmaa (2007). Samalla ajantasaistetaan Löydöspuiston muinaismuistoalueen rajaus sekä kaavamerkintöjä Leiritiellä, Kilterinmäenpuistossa, Löydöspuistossa, Löydöspolulla, Jönsaksenpihalla, Jönsaksenpolulla, Solkitiellä ja Solkipolulla, joiden osalta todetaan nykytilanne.

Asemakaava edistää ensivaiheessa maantien rakentamista Hämeenlinnanväylältä Myyrmäkeen Korutielle ja toisessa vaiheessa Kehä II:n maantien jatkamista Korutieltä Vihdintielle ja Espooseen. Korutien kohdalle kaavoitetaan eritasoliittymä, joka maisemoidaan Myyrmäen sisääntulopaikaksi.

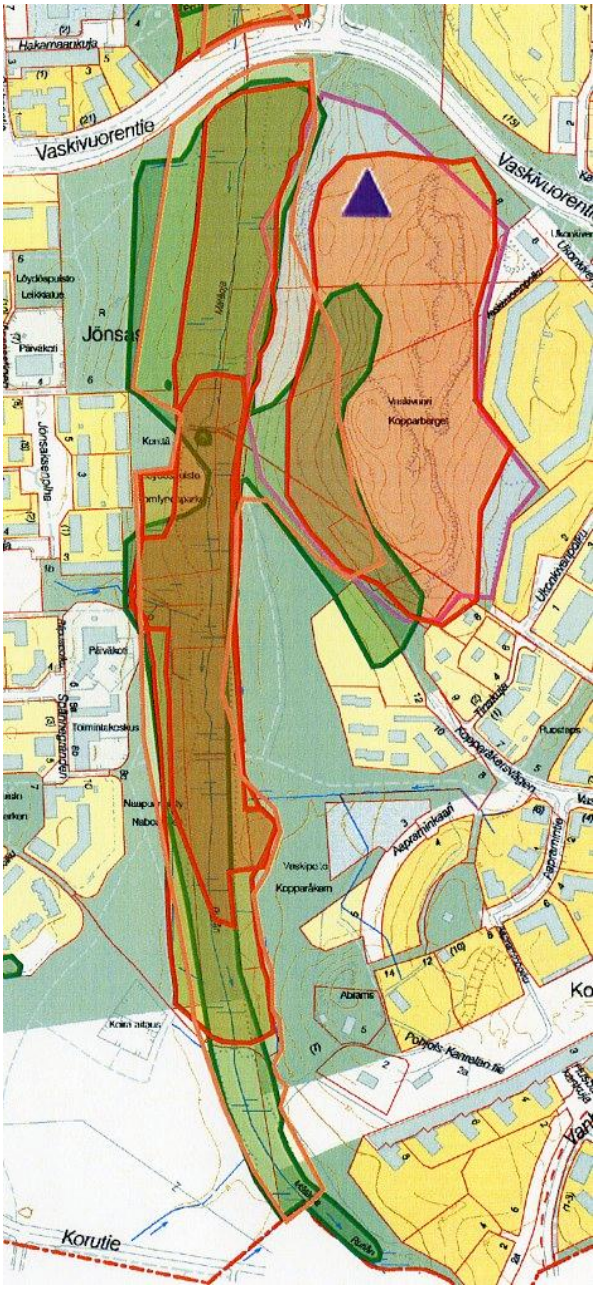
Asemakaava laaditaan oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti ja siinä osoitetaan maantien aluetta LT, rautatiealuetta LR, lähivirkistysalueita VL ja yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Lisäksi asemakaavamuutoksessa käsitellään asuinrakennusten korttelialuetta A, asuinkerrostalojen korttelialuetta AKR, autopaikkojen korttelialueita LPA ja yleisten rakennusten korttelialuetta Y. Asemakaavaan merkitään myös ohjeelliset ulkoilureitit, luontosuhteiltaan arvokkaat alueet, palstaviljelyalue, pallokenttä, leikkikenttä ja voimansiirtolinjat.

3. Lähtökohdat

● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alue on Helsingin ja Vantaan rajaseutua. Myyrmäki on seudullinen aluekeskus.



Luontoalueiden rajaukset
- ● Arvokkaat kasvikohteet.
- ● Arvokkaat eläinkohteet.
- ● Arvokkaat kääpä- ja sienikohteet.
- ▲ Arvokkaat geologiset kohteet.
- ● Erityisesti suojeltavan lajin elinalue, halavasepikkä.
- □ Arvokkaat kääpä- ja sienikohteet.
- □ Yleiskaavan luo-alue.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi => ympäristö

Luonnonympäristö

Rautatien länsipuolella kaava-alue on muuntoasemaa ja avoimia sähkölinjoja lukuun ottamatta pääosin metsämaastoa. Korutien itäpuoli on osin avointa entistä peltomaata. Penkereelle rakennettu rautatie jakaa alueen maisemallisesti kahtia.

- Mätäojanlaakso on luontosuhteiltaan arvokas alue ja arvokas kasvillisuus- ja eläinkohde. Muilta osin kaava-alueella ei ole inventoituja luontokohteita.

Mätäojan luontokohteet:
- arvokas eläinkohde ja luonnonsuojelulailla rauhoitettu alue, erityisesti suojeltavan lajin elinalue, halavasepikkä (Hylochares cruentatus)
- arvokas eläinkohde, uhanalaisen pikkutikan (Dendro opos minor) tärkeä elinympäristö
- arvokas kasvikohde, Mätäojanlaakson eteläinen osa, joka on osin Kehä II:n linjauksella
- yleiskaavan luontosuhteiltaan arvokas alue, joka on osin Kehä II:n linjauksella

- Maaperältään alue on pääosin savea, rautatien ja muuntoaseman kohdalla täyttöaluetta sekä rautatien itäpuolella matalammalla savea ja korkeammilla osilla hiekkaa, moreenia ja kalliota. Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta. Rautatiealueen maaperä on mahdollisesti pilaantunut.

Rakennettu ympäristö

Alueelle on rakennettu rautatie (valmistui 1975), Korutie (läpiajettava 2005), muuntaja (1981) ja sähkölinjoja. Ympäristössä on sekä Vantaan että Helsingin puolella asuinkerrostaloja. Alueen itäpuolelle Vaskipeltoon on hyväksytty Kaivoksela 3B -asemakaava (Kv 25.10.2010), jossa on osoitettu kerrostalokortteleita sekä Kehä II:n maantien alue LT.

Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsä (Kilterinrinne 5) ja Asunto Oy Vantaan Kilterinpuisto (Kilterinrinne 7) saivat rakennusluvat 25.9.2012 voimassa olevan asemakaavan pohjalta ja ovat nyt rakenteilla. Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsä valmistuu 20.2.2015.

VAV Asunnot Oy:n Helmikuja 1:n kerrostalot valmistuivat 1996.

Kaupungin päiväkoti Löydöspolku 4:ssä on valmistunut 1980.

Virkistys

Mätäojanlaakso on tärkeä virkistysalue. Korutien ja Mätäojan välissä on palstaviljelyalue tulevan Kehä II:n linjauksella.

Myös Kilterinmäen ja Helsingin rajan välinen alue on yleiskaavassa ja asemakaavassa virkistysaluetta.

Kilterinmäenpuiston kautta kulkee ajoyhteys muuntajalle sekä Kilterinrinne 5 – 7:n tontin pysäköintikellariin ja muutamalle maantasossa olevalle autopaikalle. Voimassa olevan asemakaavan mukainen ajoyhteys muuntajalle on pakon sanelema. Kilterinrinne 5 – 7:n ajoyhteyttä pysäköintikellariin ei voitu toteuttaa asemakaavan osoittamasta paikasta lustoisen kallioperän vuoksi. Lisäksi ajoyhteys toimii kerrostalojen pelastustienä.



Abramsin tilakeskus Mätäojan itäpuolella ja Kehä II:n pohjoispuolella säilyy pihapiireineen koskemattomana.



Mätäojanlaakson nykyinen kevyen liikenteen ylityskohta sijoittuu lähelle tulevaa Kehä II:n sijaintia sen pohjoispuolelle. Silta voidaan haluttaessa säilyttää jatkossakin.



Malminkartanon ja Myyrmäen nykyinen ulkoilutie. Alue säilyy suurelta osalta koskemattomana Honkasuon kalliotunnelin ansiosta.



Mätäojanlaaksoa tulevan Kehä II:n pohjoispuolelle sijoittuvalta nykyiseltä kevyen liikenteen sillalta kuvattuna. Mätäojanlaakso ylitetään 90 metriä pitkällä sillalla, jolloin vaikutukset ympäristöön jäävät mahdollisimman vähäisiksi.

Valokuvat Kehä II:n tiesuunnitelmasta (Tiehallinto 2008).



Mätäojan uomaa Vanhan Kaarelantien sillan eteläpuolella (Helsinkiä).



Pohjois-Kaarelan tien varrella Mätäojanlaaksossa tien alle jää Husbackan tilakeskus asuin- ja talousrakennuksineen.



Ulkoiluraitti Mätäojanlaaksossa Myyrmäen edustalla. Tiesuunnitelmaan sisältyy raitit Kehä II:n alitse Mätäojan molemmin puolin.



Vaskipellon nykyiset Kehä II:n linjauksen suuntaiset autokatokset toimivat meluseininä. Katosten on suunniteltu jatkuvan eteenpäin Kehä II:ta seuraten.

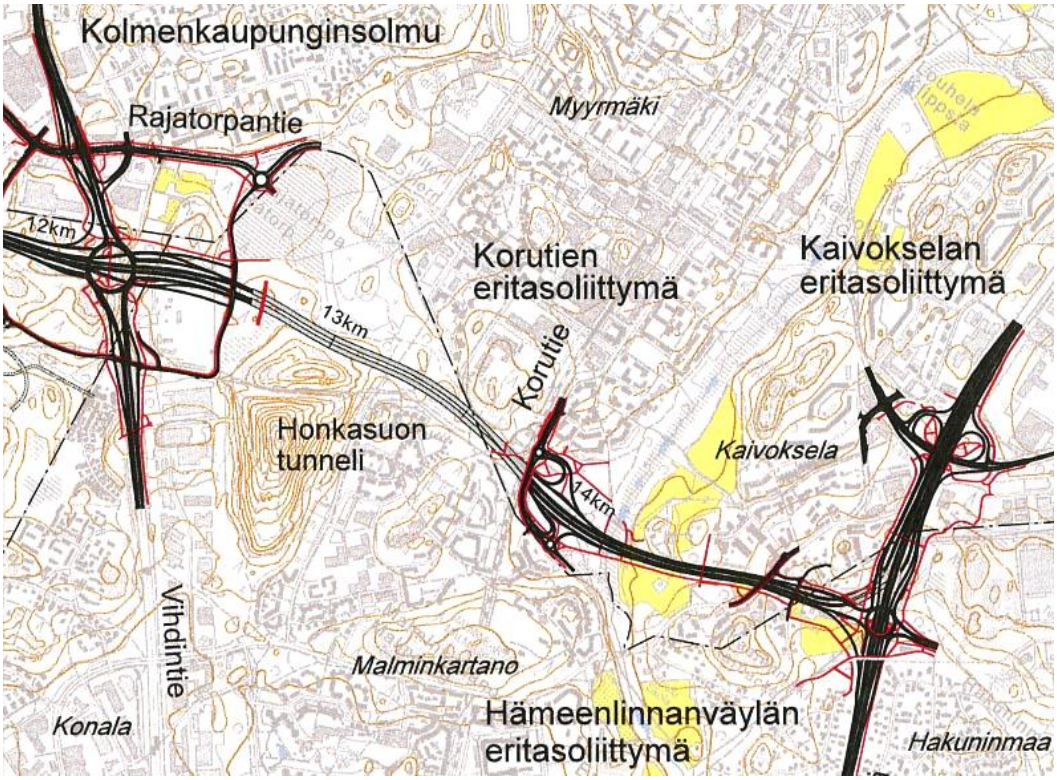
Valokuvat Kehä II:n tiesuunnitelmasta (Tiehallinto 2008).

Liikenne

- Kehä II on pääkaupunkiseudun poikittaisväylä, joka on esitetty Uudenmaan maakuntakaavassa moottoriväylänä. Väylä on esitetty Vantaan, Espoon ja Helsingin yleiskaavoissa. Väylän ensimmäinen osuus Länsiväylältä Turuntielle avattiin syksyllä 2000. Kehä II:n jatkamisesta Hämeenlinnanväylälle on tehty ympäristövaikutusten arviointi 2002 ja yleissuunnitelma 2009 (Pöyry & Ramboll), joka oli nähtävillä 26.5. – 24.6.2010. Suunnitelma sisältää uuden kaksiajorataisen tien Turunväylältä Hämeenlinnanväylälle, jolla on kolme tunneliosuutta, sekä kaista- ja liittymäjärjestelyjä Hämeenlinnanväylällä. Kehä II:n liikennemääräksi on arvioitu Turuntien ja Vihdintien välillä noin 40 000 – 42 000 ajon/vrk ja Myyrmäen kohdalla noin 30 000 ajon/vrk. Hankkeen kustannusarvio on 565 milj. euroa (2010) ja hankkeen kannattavuutta kuvaava hyöty-kustannussuhde on 1,4 eli hanke on kannattava. Vuonna 2010 hyväksytty maakuntakaava on yleissuunnitelman mukainen. Kehä II:sta on tutkittu myös ns. kevennetty vaihtoehto (Sito Oy ja A-konsultit 2012), joka toimisi pääkatuna eikä välittäisi seudullista liikennettä. Kevennetystä suunnitelmasta ei ole tehty päätöksiä, vaan kaavoitusta on päätetty jatkaa aiemman yleissuunnitelman pohjalta. Ensi vaiheessa on tarkoitus toteuttaa yhteydet Hämeenlinnanväylältä itään Kuninkaantammeen ja länteen Myyrmäkeen.

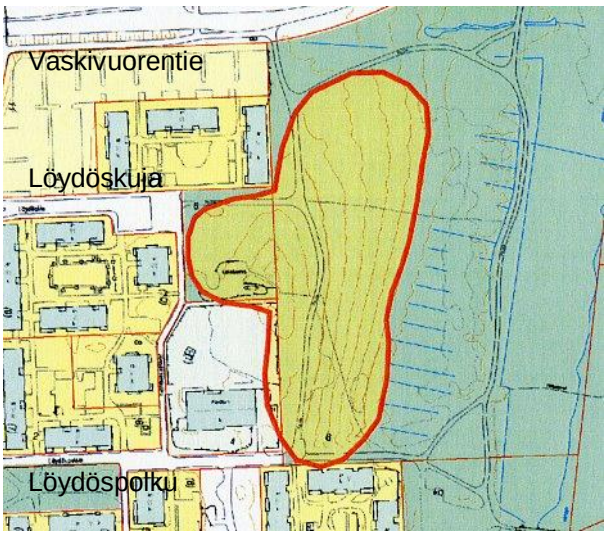
Kehä II:n jatkeen yleiset tavoitteet (Tiehallinto 2008)

- Parantaa seudun päätieverkkoa ja parantaa pääkaupunkiseudun aluekeskusten saavutettavuutta.
- Tukea seudun suunnitellun aluerakenteen kehitystä.
- Vähentää katuverkon läpiajoliikennettä ja parantaa siten asuinalueiden viihtyisyyttä ja turvallisuutta.
- Turvata pääkaupunkiseudulla voimakkaasti lisääntyvän kehämäisen liikenteen sujuvuus.
- Parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.



Kehä II:n yleissuunnitelma Vantaan osuudella. Tiehallinto 2008.

- Korutie on Myyrmäen aluekeskukseen johtavia pääkatuja, avattu Malminkartanoon 2005, liikennemäärä 3 800 ajon/vrk (laskenta 11.9.2012).
- Vanha Kaarelantie on ikivanhaa maantietä Nurmijärvelle, sen liikennemäärä on 13 584 ajon/vrk (2011).
- Joukkoliikenne: Korutiellä ei ole bussiliikennettä. Pohjoisempana on Myyrmäen rautatieasema ja bussiterminaali.
- Kevyt liikenne: Korutiellä on kevyen liikenteen raitti. Kehä II:n yleissuunnitelmassa on osoitettu kevyen liikenteen raitti maantien eteläpuolelle.



Esihistoriallisen muinaismuistoalueen rajaus.

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueella on ***esihistoriallinen muinaismuisto*** (Mj 92010028, Husbacka II). Asuinpaikka on itään viettävällä pellolla, joka kasvaa heinää. Alueelle on rakennettu kävelyteitä. Paikalta on löytynyt kiviesineiden katkelmia, kivilaji-iskoksia, piitä, kvartsia ja palanutta luuta.
Tutkimukset ja löydöt: Veikko Lehtosalo, tarkastus 1965, KM 16675:7-26; Lea Väkeväinen, koekaivaus 1972, KM 18957:1-50; Kreetta Lesell, inventointi 2000. (Leskinen & Pesonen 2008: 260)

Alue on kuulunut ***Kårbölen*** kylään, joka tunnetaan 1400-luvulta (1417 Karisbola). Alueelta ei tunneta historiallisen ajan muinaismuistoja.

Tekninen huolto

Alueella on muuntoasema ja sähkölinjoja. Hulevedet virtaavat Mätäojan kautta mereen. Mätäojaan pumpataan lisävettä virtaaman lisäämiseksi.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- Lentomelu

Alueen lentomelutaso Lden on alle 50 dB, joten alue ei ole lentomelualuetta.

- Rautatiemelu

Alueella esiintyy rautatiemelua, joka ei vaikuta tonteille asti (mallinnus 2005, ennuste 2030).

- Tieliikennemelu

Kehä II:n tiesuunnitelmaan liittyy tiemeluennuste, joka on esitetty jäljempänä.

Maanomistus

Tilan 414-1-72 Lillängen omistaa Asunto Oy Myyrinhaukka. A-tontin 15-536-1 omistaa VAV Asunnot Oy. AP-tontit 15-523-3 ja 15-528-1 omistaa Kiinteistö Oy Myyrinsärki. Muun alueen omistaa Vantaan kaupunki, jonka vuokralaisia muuntoasema-alueella ovat Suomen valtio / Rautatiehallitus (V2) ja Vantaan Energia Sähköverkot Oy (V3).

● Suunnittelutilanne

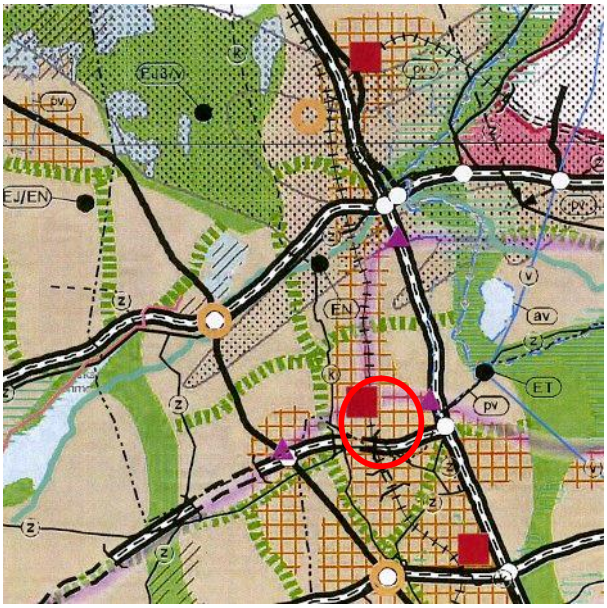
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Tavoitteina on mm., että kaupunkiseutuja kehitetään tasapainoisina kokonaisuuksina siten, että tukeudutaan olemassa oleviin keskuksiin. Taajamia kehitettäessä on huolehdittava siitä, että viheralueista muodostuu yhtenäisiä kokonaisuuksia. Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua. Valtioneuvosto 13.11.2008. – Hanke on tavoitteiden mukainen.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen aluetta. Myyrmäki on keskustatoimintojen alue. Vantaankosken rata on merkitty seutuliikenteen radaksi. Kehä II on merkitty moottoriväyläksi. Honkasuontunneli on merkitty liikennetunneliksi. Ympäristöministeriö 8.11.2006.
– Kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa Myyrmäki on tiivistettävää aluetta. Kaava ohjaa Uudenmaan tulevan kasvun nykyiseen rakenteeseen sitä tiivistäen ja täydentäen. Ympäristöministeriö 30.10.2014. – Kaavaehdotus on 2. vaihemaakuntakaavan mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmä.

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

Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 9.12.2013 – 15.1.2014.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on tieliikenteen aluetta, raideliikenteen aluetta ja lähivirkistysaluetta VL, osin myös tehokasta asuntoaluetta A1. Yleiskaavaan on merkitty myös liikenneväylän tunneliosuus (tu), voimansiirtolinja (Z1), yhdyskuntateknisen huollon laitos (ET), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) ja ulkoilureitit. – Hanke on yleiskaavan mukainen.



Vantaan yleiskaava.

A1 Tehokas asuntoalue. **A2** Matala ja tiivis asuntoalue. **A3** Pientaloalue. **C** Keskustatoimintojen alue. **LR** Raideliikenteen alue. **LT** Tieliikenteen alue. **P1** Palvelujen alue. **PY** Julkisten palvelujen ja hallinnon alue. **TP** Työpaikka-alue. **VL** Lähivirkistysalue. **VU** Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue. **c** Keskustatoimintojen alakeskus. (**ET**)-● Yhdyskuntateknisen huollon laitos. -(**K**)- Maakaasun runkolinja. (**LJ**)-● Joukkoliikenteen terminaali. (**luo**)- Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. **pv** Tärkeä pohjavesialue. (**tu**)- Liikenneväylän tunneliosuus. (**Z1**)- Voimansiirtolinja, 110 kV. ○○○ Ohjeellinen ulkoilureitti. ■■■ Ohjeellinen raideliikenteen linjaus. \ \ \ \ Kaupunkikuvallisesti merkittävä alue. / / / / Maisemallisesti arvokas alue. ─ ···─ Yleiskaava-alueen raja. ── Alueen raja. ─·─·─· Osa-alueen raja.

Asemakaava

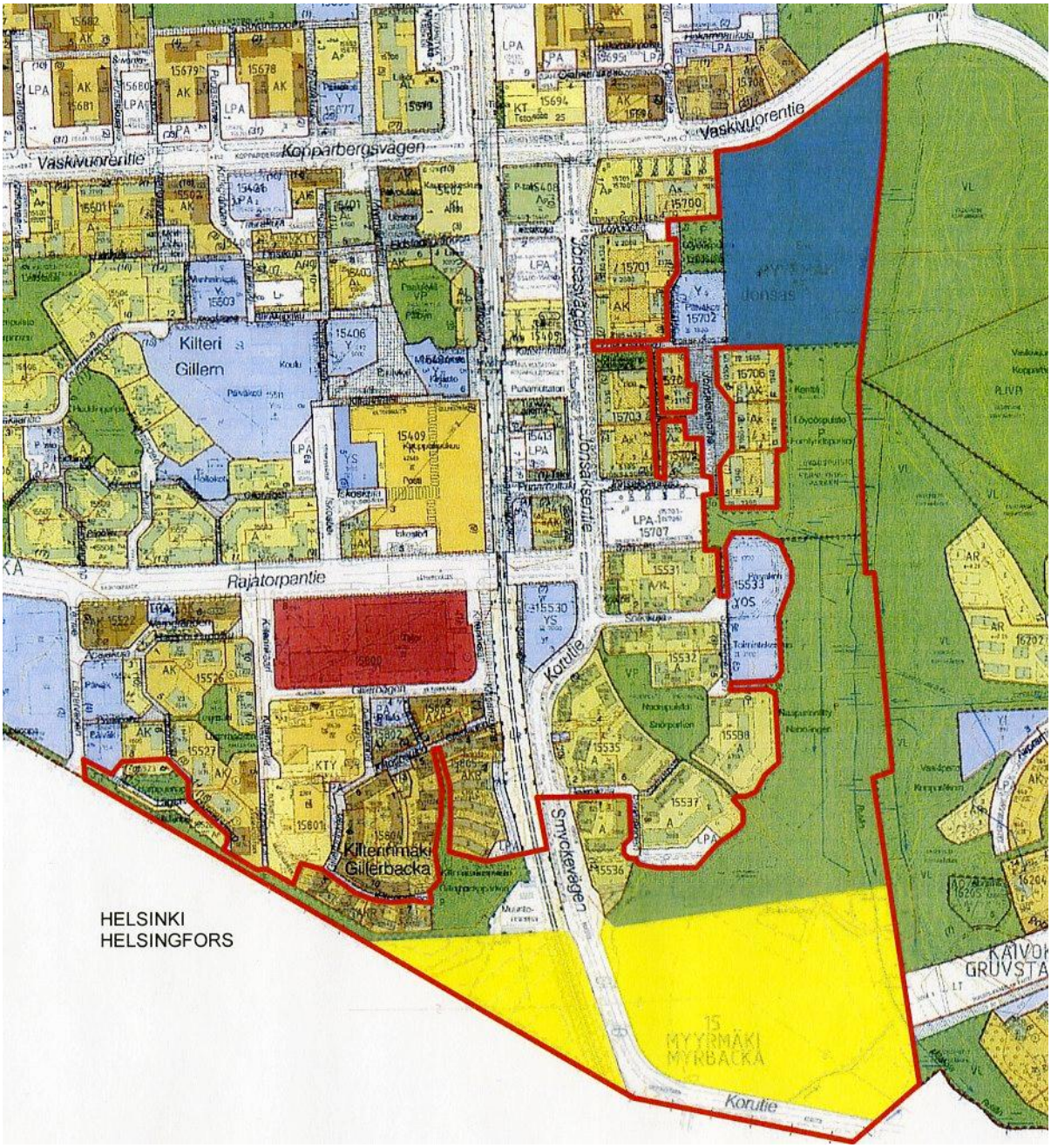
Voimassa olevissa asemakaavoissa kaava-alueella on asuinrakennusten korttelialuetta A, autopaikkojen korttelialuetta AP, muinaismuistoaluetta EM, rautatiealuetta LR, puistoa P/VP, yleisten rakennusten korttelialuetta Y sekä katu- ja torialueita. Naapurinniitylle on merkitty ohjeellinen pallokenttä (up), ohjeellinen leikkikenttä (ul) ja autopaikkojen tai -katosten rakennusala (a), joita ei ole rakennettu, sekä ohjeellinen viljelypalsta-alue (mv), joka on asemakaavasta poikkeavassa paikassa.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat

- **150700**, Myyrmäki 5, SM 30.8.1974, koskee Y-korttelia 15702 sekä katu-, virkistys- ja muinaismuistoalueita
- **150800**, Myyrmäki 7, SM 28.4.1973, koskee rautatiealuetta
- **151200**, Myyrmäki 6, YM 28.5.1984, koskee AP-kortteleita 15523 ja 15528 sekä Leiritietä, Harppuunapuistoa ja Leiritulenpuistoa
- **151300**, Myyrmäki 8, SM 9.2.1983, koskee katu- ja virkistysalueita
- **151900**, Korutie 2, YM 7.1.2002, koskee Korutietä
- **000110**, SM 13.2.1979, koskee muinaismuistoaluetta
- **001183**, Kh 18.9.1994, koskee A-korttelia 15536 ja Korutietä
- **001820**, Kv 13.6.2005, koskee korttelia 15801 ja Kilterinmäenpuistoa

Tontilla 15-536-1 (VAV, Helmikuja 1) on nyt voimassa kaksi eri asemakaavaa, 001183 ja 151300.

Alueen eteläisin osa on asemakaavoittamatta.



Aajantasa-asemakaava.

	Asemakaava-alueen rajaus.
	Asemakaavoittamaton alue.
15536	Korttelin numero.
A	Asuinrakennusten korttelialue.
AP	Autopaikkojen korttelialue.
VL	Lähivirkistysalue.
VP	Puisto.
Y	Yleisten rakennusten korttelialue.

Vantaan karttoja, yleiskaavaa, ajantasa-asemakaavaa ja paikkatietoja voi katsoa tarkemmin => **kartta.vantaa.fi**

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset
- Vantaan kaupunki: Vantaan yleiskaava - Yleiskaavan selostus 17.12.2007. Kaupunkisuunnittelu A7:2007.
- Vantaan kaupunki: Mika Karjalainen ja Juha Vihervä: Myyrmäen luonnonhoitosuunnitelma. Kuja 8.3.2004. (www.vantaa.fi)
- Tiehallinto: Kehä II välillä Turuntie – Hämeenlinanväylä, ympäristövaikutusten arviointimenettely (YVA) ja alustava yleissuunnittelu, ympäristövaikutusten arviointiselostus, 2002.
- Tiehallinto / Pöyry ja Ramboll: Kehä II välillä Turunväylä – Hämeenlinnanväylä, yleissuunnitelma 2008.
- Vantaan kaupunki: Mätäojanlaakson suojelualueiden ja luo-alueiden hoito- ja käyttösuunnitelma, 2009 – 2019. Studio Terra Oy, 28.4.2009.
- Vantaan kaupunki, maankäytön ja ympäristön toimiala, viheralueyksikkö / Sutdio Terra Oy: Mätäojan laakso – viheralueiden yleissuunnitelma ja kasvillisuuden kehittämis- ja hoitosuunnitelma, 14.2.2007.
- Vantaan kaupunki / Sirpa Leskinen ja Petro Pesonen: Vantaan esihistoria. 2008.
- Mäki-Paakkanen, Raimo; Pakse Oy: Kuninkaantammen eritasoliittymä valtatielle 3 ja siihen liittyvät liikennejärjestelyt, 13.5.2011.
- MA-arkkitehdit / Kaisu Hynynen: Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 5A ja Kiinteistö Oy Vantaan Kilterinrinne 7 A, pihasuunnitelma 9.2.2012.
- Sito Oy ja A-konsultit Oy: Kehä II:n keventäminen, 2012.
- Arkkitehtitoimisto H M V Oy: KIlterinrinne 5 A:n ja 7 A:n rasitejärjestelyt, 18.10.2012.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

Suunnitteluohjelma

Kaavatyö sisältyy kaupunkisuunnittelun syksyn 2012 suunnitteluohjelmaan, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta 10.9.2012 hyväksyi ohjeellisena.

Osallistuminen ja vuorovaikutus suunnitelmiin

- ***Mätäojalaakson yleissuunnitelmasta*** on järjestetty maastokävely 30.9.2006 ja luonnoksen esittelytilaisuus Kilterin koululla 8.2.2007, jossa oli läsnä 21 asukasta.
- ***Kehä II:n ympäristövaikutusten arviointimenettelystä (YVA) ja alustavasta yleissuunnittelusta*** on järjestetty arviointiohjelman nähtävillä olo 1.10. – 29.11.2001 ja yleisötilaisuudet Espoossa Karakallion monitoimitalossa 10.10.2001, Vantaalla Kilterin koululla 16.10.2001 ja Helsingin Malminkartanossa Puustellin ala-asteella 17.10.2001 sekä asukaskysely 4000:lle asukkaalle helmikuussa 2002. Sidosryhmiltä pyydettiin lausunnot. Ympäristövaikutusten arviointi valmistui 2002.
- ***Kehä II:n yleissuunnitelmasta*** on pidetty yleisötilaisuuksia marraskuussa 2006 ja tammikuussa 2008 Espoon Karakallion monitoimitalossa, Vantaalla Kilterin koululla (16.1.2008) ja Helsingissä Malminkartanon ala-asteella. Yleissuunnitelma on ollut nähtävillä Espoossa, Helsingissä, Kauniaisissa ja Vantaalla 26.5. – 24.6.2010.

Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan

- ***Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 5.11.2012 ja lähetettiin samana päivänä osallisille (myös Helsingin puolelle) joko kirjeitse tai sähköpostina sekä julkaistiin internetissä. Mielipiteet, kannanotot ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 14.12.2012 mennessä.
- ***Asemakaavan vireille tulo*** ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 17.11.2012 ja kaavoituskatsauksissa Vantaan kaupungin asukaslehdissä 16.3.2013 ja 15.3.2014.
- ***Keskustelutilaisuus*** järjestettiin Kilterin koulussa 21.11.2012 klo 17.30, jolloin oli läsnä aluearkkitehti ja 20 osallista.
- ***Kaavoituksessa osallisia*** olivat alueen sekä viereisten ja vastapäisten alueiden omistajat, vuokralaiset ja asukkaat (naapurit), kaupunginosan tai lähialueen asukkaat, yritykset, työntekijät, asukas- ym. yhdistykset, Vantaan ja Helsingin kaupungit ja niiden viranomaiset, Uudenmaan ELY-keskus (Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus), Ratahallintokeskus, Liikennevirasto, Museovirasto, Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, Helsingin seudun liikenne HSL, Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Oyj sekä kunnan jäsenet ja ne, jotka katsovat olevansa osallisia.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. **Myyrmäen aluetoimikunta** 20.11.2012 päätti, että sillä ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman lähtökohtiin eikä tavoitteisiin.

2. **Keskustelutilaisuudessa** 21.11.2012 Kilterin koululla oli paikalla aluearkkitehti ja 20 osallista. Tilaisuudessa esiteltiin Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelma ja keskusteltiin Kehä II:n tarpeesta, tunneleista, Mätäojan ylityksestä, melusta, Korutien liittymästä sekä Vaskipellon ja Palotien kohdasta. Puistojen osalta keskusteltiin erityisesti Mätäojalaakson suunnitelmasta, palstaviljelyalueesta ja muinaismuistoalueesta. Kehä II:ta pidettiin toisaalta tarpeellisena, toisaalta tarpeettomana ja todettiin, että idempänä tien alle jää taloja.

► *Asemakaava noudattaa Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelmaa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmaa (2008).*

3. As Oy Vantaan Kilterinlinna (Kilterinrinne 10), 4.12.2012:
Pyydämme kaavoituksessa huomioimaan kuvassa 1 esitetyn kulkuyhteyden niin, että sitä voidaan tulevaisuudessakin käyttää viheryhteytenä ja kulkuyhteytenä. Kilterinrinne 5 ja 7:n valmistuminen tulee lisäämään entisestään vakiintunutta kulkuyhteyttä kevyen liikenteen väylälle Malminkartanon juna-aseman suuntaan. Kaavoituksessa tulisi huomioida kulkuyhteys niin, ettei asemakaava ole esteenä valaistuksen asentamiselle tulevaisuudessa. Taustana kyseisen kulkuyhteyden huomioimiselle on Malminkartanon julkisten liikenneyhteyksien hyödyntäminen. Kilterinmäki-alueena sijaitsee aivan Helsingin ja Vantaan rajalla ja lyhin matka kevyen liikenteen väyliä käyttäen Malminkartanon juna-asemalle kulkee tämän kulkuyhteyden kautta.



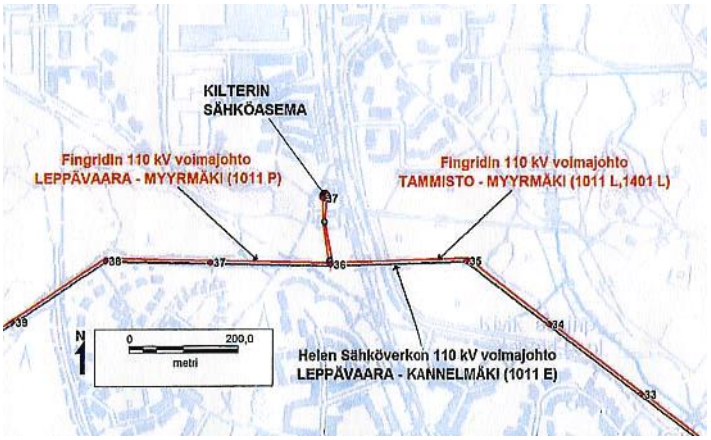
Kuva 1. Kulkuyhteys sähköasemalle.

► *Ulkoilureitti ja kulkuyhteys muuntajalle säilyvät nykyisellään. Valaistusta ei määritellä asemakaavassa.*

4. Martti Karjala, 5.12.2012:
Olemme täällä Viherlaaksossa perustaneet FB-ryhmän "Kahä II:n jatkon ystävät" http://www.facebook.com/groups/540551272637391/ jossa on jo myös vantaalaisia poliitikkojakin mukana. Tärkeää on ajantasatieto hankkeen asemakaavallisista valmiuksista. Katselin jo sivustoltanne Myyrmäen kaakkoisosan kaava-asiaa. Siinä ilmeisesti viimeinen tapahtuma oli 21.11.2012? järjestetty asukastilaisuus. Muuta en tiedäkään eli mikä on tuon kaavan valmiusaste ja onko muita kaavallisia valmiusehtoja ja missä vaiheessa niiden valmistelu/ päätöksenteko on?

► *Vastattu, että kaava oli osallistumis- ja vuorovaikutusvaiheessa*.

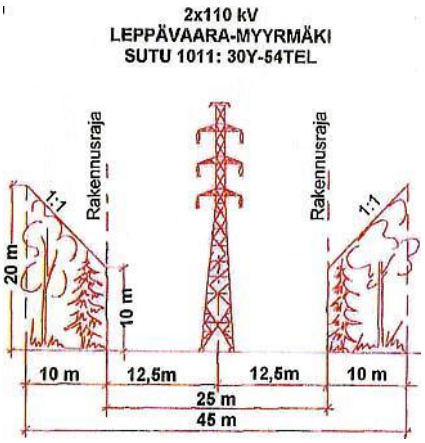
5. Fingrid Oyj, 11.12.2012:
Asemakaava-alueelle sijoittuvat Fingrid Oyj:n Leppävaara-Myyrmäki ja Tammisto-Myymäki 110 kilovoltin (kV) voimajohdot. Ne sijoittuvat pääosin yhteispylvääseen Helen Sähköverkko Oy:n Leppävaara-Kannelmäki 110 kV voimajohdon kanssa (kuva 1).



Kuva 1. Asemakaava-alueelle sijoittuvat voimajohdot. Kuvaan on merkitty myös numeroidut voimajohtoreitin pylväät.

Edellä mainittuja voimajohtoja varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 45 metriä leveälle yhteiselle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 25 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusaluetta merkitsevä rakennusraja ulottuu molemmin puolin 12,5 metrin etäisyydelle voimajohdon keskilinjasta.

Fingridillä on pitkän aikavälin tavoitteena päivittää voimajohtojen rakennusrajoitusta merkitsevät



Kuva 2. Asemakaava-alueelle sijoittuvien voimajohtojen poikkileikkaus.

rakennusrajat voimajohtoalueen ulkoreunaan siten, että rakennusrajoitus koskee koko johtoaluetta. **Asemakaavoituksessa on suositeltavaa, että voimajohtoa varten varattuna alueen osana käytetään koko voimajohtoalueen leveyttä 45 metriä nykykäytännön mukaisesti.** Tällä johtoaluetta koskevalla kaavamerkinnällä varmistetaan, että rakennelmien, rakennusten ja voimajohdon väliin jää riittävä etäisyys, sekä rajoitetaan sähköturvallisuutta vaarantavat toiminnot selkeästi voimajohtoalueen ulkopuolelle.

Pyydämme ottamaan huomioon seuraavat asiat asemakaavan laadinnassa:

• Mätäjoen viheralueiden yleissuunnitelmassa on esitetty johtoalueelle koirapuistoa. Koirapuistot ja vastaavat toiminnot on suositeltavaa sijoittaa rakenteineen johtoalueen ulkopuolelle, mikäli se on mahdollista. Suunnitelmasta täytyy pyytää joka tapauksessa Fingridistä erillinen risteämälausunto (ks. jäljempänä).

• Maanomistajan oikeuksia rajoitetaan siten, että maanomistaja ei ilman voimajohdon omistajan lupaa saa pystyttää rakennuksia tai kahta metriä korkeampia muitakaan rakenteita tai laitteita rakennusrajoitusalueelle.

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

• Maanomistaja ei myöskään saa harjoittaa johtoalueella sellaista toimintaa, josta saattaa koitua vaaraa johdon käytölle tai kunnossa pysymiselle. Rakennusrajoitusalue koskee maanpäällisiä ja maanalaisia rakennuksia.

• Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään.

Kaikesta voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Risteämä voi olla esimerkiksi pysäköintialue, koirapuisto, ulkoilureitti, viljelypalsta, katu, rakennelma tai maansiirtotoimenpide, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen toteuttamisessa on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Risteämälausunnossa annetaan näkemys suunnitelman toteuttamisen reunaehdoista. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Voimajohdon rajoituksia maankäytölle asioita käsitellään Fingridin julkaisemassa oppaassa *Ohje voimajohtojen huomioon ottamiseen yleis- ja asemakaavoituksessa sekä maakäytön suunnittelussa,* joka on ladattavissa Fingridin Internet-sivuilta (http://www.fingrid.fi/portal/suomeksi/voimajohdotJa_maankaytto/maankaytto/ohjeita_kaavoittajille/).

Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö-ja rakennuslain (132/1999) 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Tämä lausunto koskee vain Fingrid Oyj:n voimajohtoja. Teidän täytyy pyytää erillinen lausunto Helen Sähköverkolta ja sähköaseman omistajalta Liikennevirastolta.

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä.

► *Voimajohtoalueet merkitään asemakaavaan. Annetaan kaavamääräys risteämälausunnon pyytämisestä. Kaavan nähtävilläoloaikana on pyydetty Fingridin ja Helenin lausunnot. Sähköpylväs sijoittuu Kehä II:n viherkaistalle rampin ja ajoradan väliin eikä sitä tarvitse siirtää.*

6. Vantaan kaupunginmuseo, 11.12.2012:
Asemakaavoitussuunnitelma koskee Mätäojan laakson länsipuolista aluetta. Tällä alueella on pitkä ja monivaiheinen historia, alkaen esihistoriallisista ajoista, jolloin laakso oli Vantaanjoen lasku-uoma mereen. Kaava-alueen koilliskulmassa sijaitsee Löydöspuisto, jonka kivikautinen asuinpaikka Husbacka II on esihistoriallinen muinaisjäänne ja kuuluu suojeluluokkaan 1. Heti Löydöspuiston eteläpuolella on moderni rakennuskulttuurikohde, joka on inventoitu suojeluluokkaan A2 eli potentiaaliseksi suojelukohteeksi. Nämä kerrostalot (Jönsaksenkuja 3 ja Jönsaksenpiha 3 ja 5) ovat kaava-alueen ulkopuolella, mutta välittömässä läheisyydessä, ikään kuin sen ympäröimänä. Kaavoitussuunnitelmassa muinaismuistoalue sanotaan otettavan huomioon tarkentamalla sen rajausta.

Mätäojan laaksoa on viljelty ainakin keskiajalta saakka, jolloin maasto on muokkaantunut vastaamaan karja- ja maatalouden vaateita. Kaupungistuminen on tiivistänyt alueen pieneksi kaistaleeksi, joka on kuitenkin luontosuhteiltaan arvokas alue ja siellä on säilynyt maisemallisesti arvokkaita alueita. Arvokkaat näkymät on pyritty huomioimaan Mätäjoen [Mätäojan] viheralueiden yleissuunnitelmassa (Vantaan kaupunki / Studio Terra 2007), jota vastaamaan tuleva asemakaavoitus on tarkoitus laatia.

Kaavoitusaleen eteläinen reuna on asemakaavoittamatonta aluetta. Maakuntakaavassa (2006) alueelle on esitetty taajamatoimintojen alueita ja Kehä II moottoritieväylää, johon liittyvä Honkasuon tunneli osuu suunnittelualueelle. Vantaan yleiskaava (2007) noudattelee maakuntakaavan esitystä Kehä II:n linjauksen osalta. Kaupunginmuseolla ei ole huomauttamista rakennetun kulttuuriympäristön osalta tällä alueella, eikä kaavamuutoksesta koskien ajoyhteyksien ja kevyenliikenteen väylän sekä pelastustien järjestämistä Kilterinkaari 5 A ja Kilterinrinne 7 rakennuksiin ja Kilterinmäenpuiston Muuntoasemalle.

Vantaan kaupunginmuseon ja Museoviraston välisen yhteistyösopimuksen perusteella Museovirasto vastaa arkeologisen kulttuuriperinnön suojelusta Vantaan kaupungin alueella.

► *Kivikautinen asuinpaikka merkitään Museoviraston rajauksen mukaisesti muinaismuistoalueeksi (sm). Moderni rakennuskulttuurikohde ei kuulu asemakaava-alueeseen. Kaavaan merkitään luontosuhteiltaan arvokas alue (luo) ja viheralueen yleissuunnitelmassa esitetyt ulkoilureitit (ur) ja pysäköintialue (p).*

7. Vantaan Energia Oy, 11.12.2012, saapunut 12.12.2012, kirjattu 17.12.2012:
- Sähköverkko: Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n Myyrmäen sähköasema sekä keskijänniteverkko sijaitsevat alueella karttaliitteiden 1. ja 2. mukaisesti. Lisäksi alueella on Fingrid Oyj:n 110 kV suurjänniteverkkoa. Vantaan Energia Sähköverkot Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan sähköaseman ja maakaapeleiden sijainti. Mikäli maakaapeleita pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.
- Kaukolämpöverkko: Asemakaavan muutosalueella sijaitsee Vantaan Energia Oy:n kaukolämpöputkia liitteenä olevan piirustuksen 3. mukaisesti. Vantaan Energia Oy haluaa, että asemakaavan muutosehdotuksessa huomioidaan kaukolämpöputkien sijainti. Mikäli kaukolämpöputkia pitää siirtää, niin siirtokustannuksien osalta toimitaan Vantaan kaupungin ja Vantaan Energia Oy:n 20.7.1993 laaditun yhteistyösopimuksen mukaisesti.

► *Myyrmäen sähköasemalle merkitään yhdyskuntateknisen huollon alue ET. Johdot ilmenevät kaupungin johtokartasta eikä niitä ole tarpeen merkitä asemakaavaan*.

8. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 13.12.2013:
Muutosehdotus saattaa aiheuttaa vesihuollon johtosiirtoja. Johtosiirtojen periaatteet tulee käydä hyvissä ajoin läpi sekä suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä. HSY:n oikeus sijoittaa, pitää ja huoltaa vesijohtoja ja viemäreitä tulee mainita alueen toteuttamista koskevissa sopimuksissa.

► *Kaava ei aiheuta johtosiirtoja.*

9. Vantaan ympäristöyhdistys ry, 14.12.2012:
Vantaan ympäristöyhdistys ry (VYY) on tutustunut saamaansa asemakaava-selostukseen. Yhdistys on lausunut 13.1.2003 Kehä II jatkeen yleissuunnitteluun. Yhdistyksen hallituksen edustaja oli Kilterin koulun kuulemistilaisuudessa, mutta esittelijä oli kuulemma täysin pihalla kaavaan liittyvistä selvityksistä: Hän kertoi, ettei tiedä mitään viheralueista eikä Mätäojan laakson ulkoilualueiden kunnostussuunnitelmasta – eikä mitä rakennuksia jää Kehä II:n alle.

Tässä kaavoituksessa on tarkoitus vahvistaa yleiskaavaan merkityt asiat asemakaavatasolle, eikä VYY:llä ole huomautettavaa tähän asiaan.

Yhdistys kehottaa kiinnittämään huomiota Mätäojan suojavyöhykkeiden säilymiseen eheinä rakennusaikana, jolloin usein työmaat aiheuttavat tahattomiakin vaurioita muuten suojeltavaksi tarkoitettaviin kohteisiin. Korutien ja Kehä II:n liittymän varausalue on tämän kaava-alueen puitteissa on tuollainen varoalue – kun aikanaan se suunnittelu jatkuu.

Lisäksi yleisötilaisuuksien esittelijän on perehdyttävä jatkossa AINA kaavojen oheismateriaaleihin, koska niihin kuitenkin vedotaan kysymyksissä. Tarvittaessa mukana on oltava erikoisasiantuntijoita.

► *Mätäojan viheralueiden yleissuunnitelma esitettiin kaavatilaisuudessa. Samoin tilaisuudessa katsottiin kartoilta, että Kehä II:n alle ei jää tällä kaava-alueella rakennuksia, mutta kaava-alueen ulkopuolella jää Husbacka (Pohjois-Kaarelan tie 2 ja 2a), Kaarelan vpk (Patotie 5) ja yksi asuintalo (Patotie 9). Mätäojan suojavyöhyke sisältyy asemakaavan luontosuhteiltaan arvokkaaseen alueeseen (luo).*

Viranomaisneuvottelu

Maantien ja maantietunnelin alueet perustuvat Uudenmaan ELY-keskuksen laatimaan Kehä II:n yleissuunnitelmaan, johon Helsinki on osallistunut, rautatie-alue olevaan rata-alueeseen, jonka Vantaan kaupunki omistaa, ja muinais-muistoalue Museoviraston aluerajaukseen, joten MRL 66 §:n viranomais-neuvottelu ei ollut tarpeen. Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon aikana pyydetään tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan tavoitteet

- Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan
Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää seudullista kaupunkirakennetta eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa ja on maakuntakaavan mukainen.

- Vertailu yleiskaavaan
Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan
Voimassa olevaan asemakaavaan nähden korttelia 15801 laajennetaan nykyiselle virkistysalueelle, korttelia 15536 supistetaan Kehä II:n maantien alueen sekä johtolinjan ja ulkoilureitin vuoksi ja korttelin 15702 rakennus-

oikeutta lisätään. Lisäksi asemakaavaa ajantasaistetaan tarkemmin jäljempänä esitetyllä tavalla.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Kehä II:n yleissuunnitelman vaihtoehdoksi on laadittu tarkastelu Kehä II:n keventämisestä (2012), jossa on tutkittu mm. kaupunkibulevardia, tieliittymien keventämistä ja rakentamismahdollisuuksia tieliittymien yhteyteen. Kevennykset johtaisivat tien seudullisen roolin vähenemiseen.

Jos asemakaavaa ei tehdä, niin Kehä II voitaisiin toteuttaa valtion maantienä. Kehä II:n tiealue ja tietunneli on kuitenkin syytä osoittaa asemakaavassa.

Asemakaavan nähtävillä olo ja lausunnot

Kaupunginhallitus 17.12.2014 hyväksyi asemakaavan MRA 27 §:n nojalla nähtäville. Kaava oli nähtävillä 21.1. – 19.2.2015. Muistutuksia ei tullut.

Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 7 kpl; niistä on erillinen asiakirja. Lausuntojen johdosta Y-korttelin 15702 muinaisjäännösalueelta on poistettu rakennusala ja muinaisjäännösalueen kaavamääräys on tarkistettu. Lisäksi kaavaan on lisätty LT-alueen liittymänuolet ja tarkistettu korttelin 15536 tontin numero. Tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä edellytä kaavan uutta nähtäville panoa.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavamuutoksen laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

Kaavoitukseen osallistuivat maankäytön kehittämispäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*, lupa-arkkitehti *Matti Kärki*, liikenneinsinööri *Jaana Virtanen*, insinööriharjoittelija *Teemu Vihervaara*, puistosuunnittelupäällikkö *Hanna Keskinen*, maisema-arkkitehti *Laura Muukka*, suunnitteluhortonomi *Satu Nätynki*, kaavoitusinsinööri *Kai Zukale*, suunnitteluavustajat *Eeva Juusela*, *Outi Colliander*, TET-harjoittelija *Markus Kallaluoto*.

Helsingin kaupungilta osallistuivat projektinjohtaja *Kimmo Kuisma* ja projektipäällikkö *Suvi Tyynilä*.

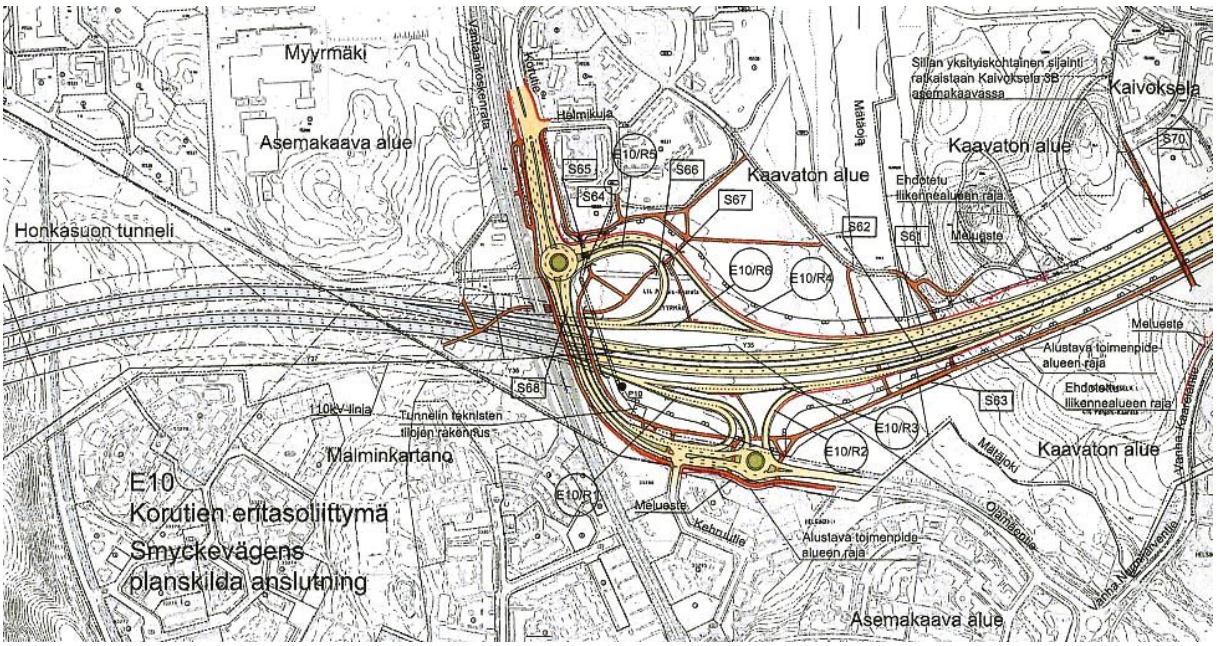
Asunto Oy Vantaan Kilterinmetsän ja Asunto Oy Vantaan Kilterinpuiston osalta suunnitteluun osallistuivat SRV Yhtiöt Oy:stä *Ilkka Tiensuu*, MA-arkkitehdeista *Kaisu Hynynen* sekä Arkkitehtitoimisto HMV:ltä *Juha Huuhtanen* ja *Eija Tiainen*.

Kehä II:n yleissuunnitelman (2008)
- tilaaja Tiehallinto, Uudenmaan tiepiiri, nyt Uudenmaan ELY-keskus, projektipäällikkö *Ari Puhakka*
- suunnittelukonsultit Pöyry Infra Oy / *Taisto Kapulainen* ja Ramboll Finland Oy / *Pekka Kuorikoski*.

Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelman (2007) konsulttina toimi Studio Terra Oy / *Marianne Silfverberg*, *Mervi Hokkanen* ja Ympäristösuunnittelu Terttu Nukari Ky / *Terttu Nukari*.

Kehä II:n suunnitelmia ja alueen kaavoitusta on käsitelty Espoon, Helsingin ja Vantaan kaupunkien yhteisessä Kuninkaankolmio-projektissa, jossa projektinjohtajana on ollut *Kimmo Kuisma*.

5. Asemakaavan kuvaus



Kehä II:n yleissuunnitelma Korutien eritasoliittymän kohdalta. Tiehallinto 2008.

Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on osoittaa Kehä II:n maantien alue ja maantietunneli maakuntakaavassa (2006), oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa (2007) ja Kehä II:n yleissuunnitelmassa (2008) osoitettuun paikkaan.

Lisäksi korttelia 15801 laajennetaan Kilterinmäenpuistoon pakottavasta syystä, koska asemakaavan mukaista ajotunnelia ei voitu rakentaa heikon kalliolaadun vuoksi ja pelastusautojen paikat on pakko sijoittaa rakenteilla olevien talojen parvekkeiden puolelle. Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan.

Kaavaratkaisu

Asemakaavassa osoitetaan maantien aluetta LT, rautatiealuetta LR, lähivirkistysalueita VL, yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialuetta ET. Asemakaavaan merkitään myös Mätäojan vesialue, luontosuhteiltaan arvokkaat alueet, ulkoilureitit ja voimansiirtolinjat.

Kehä II:n keventämiseksi sekä maankäytön ja liikennesuunnittelun yhteensovittamiseksi Espoon, Helsingin ja Vantaan yhteinen Kuninkaankolmio-projekti ja Uudenmaan ELY-keskus ovat teettäneet konsulttitöitä (Sito Oy ja A-konsultit 2012). Näiden perusteella Honkasuontunneli ja Korutien liittymä ovat Kehä II:n oleellisia osia, joista ei voida tinkiä.

Asemakaava edistää ensi vaiheessa maantien rakentamista Hämeenlinnanväylältä Korutielle Myyrmäen aluekeskukseen ja toisessa vaiheessa Kehä II:n maantien jatkamista Korutieltä Vihdintielle ja edelleen Espooseen.

Korutien liittymän yhteyteen ei ole tarkoituksenmukaista ryhtyä kaavoittamaan yritystontteja ainakaan vielä, koska Vantaalla on tarjolla runsaasti yrityksille sopivampia paikkoja Kehäradan asemien luona. Sen sijaan tavoitteena on kaavoittaa Kehä II:lta Myyrmäen aluekeskukseen mahdollisimman hyvä liittymä, joka maisemoidaan edustavaksi sisääntulopaikaksi.

Uutta asemakaavaa laaditaan seuraavasti

- Asemakaavaan merkitään maakuntakaavan, yleiskaavan ja Kehä II:n yleissuunnitelman mukainen maantien alue LT (Kehä II, tilapäisesti Ketjutie). Alueelle osoitetaan nykyinen sähkölinja vaara-alueena ja meluesteet.

- Korutien katualueen rajaus tarkistetaan Kehä II:n yleissuunnitelman mukaiseksi.

- Kehä II:n yleissuunnitelmassa esitetty Pohjois-Kaarelan raitin jatke Korutielle merkitään jalankulkukaduksi, jolla polkupyöräily on sallittu.

- Rautatiealuetta LR jatketaan etelään kaupungin rajalle siten, että alueeseen kuuluu ratapenger kokonaisuudessaan. Rautatiealueeseen sisältyy myös rautatiehen liittyvä muuntaja-alue, kuitenkin siten, että alue ulottuu vain 1 m aidan ulkopuolelle.

- Vantaan Energian muuntajaa varten muodostetaan yhdyskuntateknisen huollon alue ET, jolle osoitetaan nykyinen ajoyhteys Kilterinmäenpuistossa.

- Muu asemakaavoittamaton alue merkitään yleiskaavan mukaisesti lähivirkistysalueeksi VL. Alueelle osoitetaan nykyiset sähkölinjat vaara-alueena. Naapurinniitylle osoitetaan viljelypalsta-alue (vvp) ja koirapuisto (hau).

Maanalainen asemakaava laaditaan seuraavasti

- Asemakaavaan merkitään Kehä II:n yleissuunnitelman mukainen maantietunnelin alue (ma-LT).

Asemakaavamuutokset laaditaan seuraavasti

- Osaan AKR-korttelia 15801 (SRV, Kilterinrinne 5 – 7) merkitään Kehä II:n yleissuunnitelman mukainen maantien tunneliosuus (tu). Lisäksi poistetaan tarpeeton kalliotunnelin merkintä (ka), jonka piti olla ajoyhteys pysäköintikellariin, mutta kalliotunnelia ei voitu toteuttaa liian heikon kalliokaton vuoksi. Samalla rakennusalat tarkistetaan rakennuslupien mukaisiksi.

- Korttelin 15801 eteläpuolella osa Kilterinmäenpuistosta muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi LPA, mikä sisältää tarvittavan ajoyhteyden AKR-korttelin pysäköintikellariin sekä vaadittavat pelastusautojen paikat. Nämä on jo toteutettu pakon vaatimana voimassa olevaa asemakaavaa tulkiten (asemakaavassa on ohjeellinen ajo-merkintä).

- Y-korttelissa 15702 (päiväkoti, Löydöspolku 4) rakennusoikeus 1300 k-m2 tarkistetaan 2000 k-m2:ksi, mikä sallii tarvittaessa päiväkodin laajentamisen.

- A-korttelia 15536 (VAV Asunnot Oy, Helmikuja 1) supistetaan eteläosastaan maantien alueeksi LT, mikä sallii Kehä II:n tiesuunnitelman toteuttamisen, ja virkistysalueeksi VL (johtoalueen ja ulkoilutien osalta). Muutoin nykyiset kaavamääräykset säilyvät. Tonttia koskee jatkossa vain yksi asemakaava.

- Muinaismuistoalue EM poistuu. Sen sijaan Löydöspuistossa oleva muinaismuistoalue (sm) rajataan Museoviraston rajauksen mukaiseksi.

Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan seuraavasti

- Mätäojalaakson luontosuhteiltaan arvokas alue (luo) rajataan luontoarvojen mukaisesti siten, että kaikki luontoaluerajaukset mahtuvat alueen sisään.

- Mätäoja merkitään puiston osana ohjeelliseksi vesialueeksi (w). Vastaava merkintä on käytössä Helsingin puolella.

- Löydöspuiston ulkoilureitit (ur), urheilukenttä (vu), viljelypalsta-alue (vvp), pysäköintialue (p) ja koirapuisto (hau) merkitään kaavaan Mätäojan viher-alueiden yleissuunnitelman mukaisesti.

- Kilterinmäenpuistossa pallokenttä ja leikkipaikka (vp/vk) sekä ulkoilureitit (ur) tarkistetaan rakennetun tilanteen mukaisiksi.

- Kortteleiden 15523 ja 15528 autopaikkojen korttelialueet AP muutetaan ympäristöministeriön kaavoitusohjeen mukaisesti autopaikkojen korttelialueiksi LPA ja aluerajaukset tarkistetaan olevien tonttirajojen mukaisiksi. Kaavan sisältö ei muutu.

- Jönsaksenpiha muutetaan torialueesta toteutuneen tilanteen mukaisesti pihakaduksi, jolle osoitetaan alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy. Alueella olevat ajoyhteydet säilyvät.

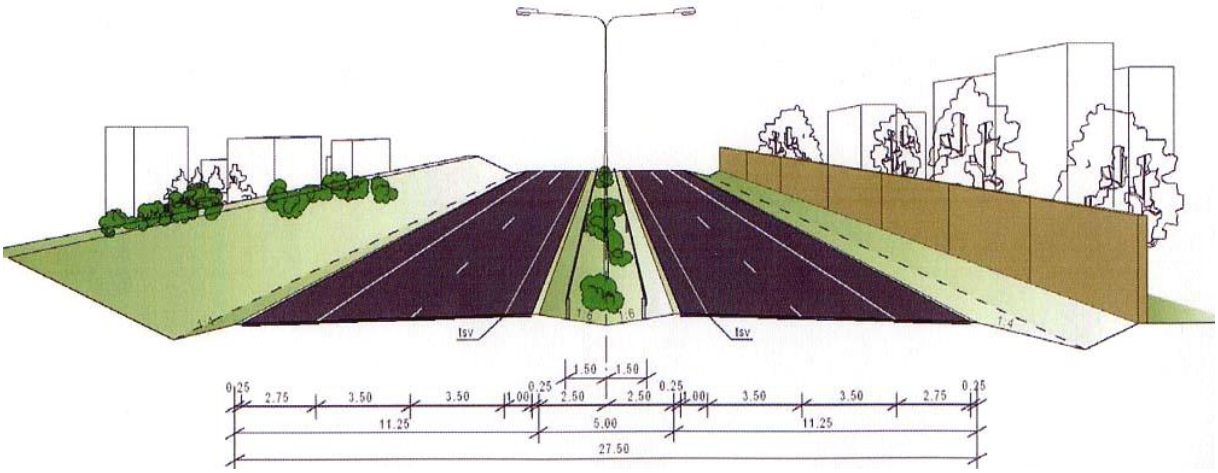
- Löydöspolulla, Jönsaksenpolulla Solkitiellä ja Solkipolulla todetaan pyöräily- ja huoltoajoyhteyksien osalta toteutunut tilanne.

Rakennettu ympäristö

Asemakaavan pohjalta alueelle voidaan rakentaa Kehä II:n maantie, Korutien eritasoliittymä ja Honkasuontunneli. Korttelin 15801 laajennus on jo toteutettu.

Luonnonympäristö ja virkistys

Osa nykyistä luonnonympäristöä ja virkistysaluetta muuttuu liikenneympäristöksi, joka kuitenkin toteutetaan maisema-arkkitehtuurin keinoin. Mätäojalaakso merkitään luontosuhteiltaan arvokkaaksi alueeksi. Alueelle merkitään yleiskaavan mukaiset ulkoilureitit.



Tyyppipoikkileikkaus 2 + 2 -kaistaiselta Kehä II:lta. Tiehallinto 2008.

Liikenne

Kehä II:n arvioitu liikennemäärä Vihdintien ja Hämeenlinnantien välillä vuonna 2030 olisi noin 30 000 ajon/vrk. Tie on pääkaupunkiseudun liikenneverkon osa ja vähentää liikennettä asuntoalueiden pääkaduilta, erityisesti Rajatorpantieltä, Vaskivuorentieltä, Malminkartanontieltä, Vanhalta Kaarelantieltä ja Konalantieltä.

Honkasuontunneli on tarpeen Myyrmäen ja Malminkartanon asutusten ja niiden välisen virkistysalueen yhtenäisyyden vuoksi. Kehä II:n linjauksen päälle on Helsingin puolella jo asemakaavoitettu asumista. EU-direktiivin mukaisesti yli 750 metriä pitkät tunnelit tulee toteuttaa kaksoistunneleina. Kevennysesityksenä kaksoistunneli voitaisiin toteuttaa yhtenä tunnelina, jossa eri ajosuunnat on erotettu toisistaan betoniseinällä.

Korutien liittymä on pääyhteys Kehä II:lta Myyrmäen aluekeskukseen. Eritasoliittymän suunnittelussa on otettu huomioon tunnelin vaatimukset: Tunneleissa ei nykysäännösten mukaan saa olla liittyviä ajokaistoja, joten liittyminen Kehä II:n ajokaistoihin tulee järjestää Korutien liittymän alueella. Maaston sopivien korkeuserojen vuoksi Kehä II voidaan helposti ylittää Korutien sillalla, joka palvelee paikallisliikennettä ja kevyttä liikennettä.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kehä II:n yleissuunnitelmassa on esitetty tien maisemointi ja melunsuojaustoimenpiteet.

Nimistö

- Harppuunapuisto, ***Harpunparken***, 1979, liittyy Kilterinmäellä olleeseen kivikautiseen asuinpaikkaan, josta on löydetty hylkeiden luita.
- Honkasuontunneli, ***Hongasmosstunneln***, maantietunneli nimettiin Helsingissä ja Vantaalla 2007, kulkee Helsingin puolella Honkasuon asuntoalueen ali. (Helsingin nimistötoimikunta 6.6.2007 ja 22.8.2007; Vantaan nimistöryhmä 6.6.2007 ja 19.9.2007)
- Husbackanniitty, ***Husbackaängen***, 2007, Husbacka on yksi Kårbölen kantataloista (1695 Hussbacka). (Kepsu 2005)
- Jönsaksenpiha, ***Jönsasgården***, 1973, täällä olleen talon mukaan (1787 Henrich Jöns sons ödes hn, 1806 Jönsas Skatte hn, 1842 Jönsas). (Kepsu 2005)
- Jönsaksenpolku, ***Jönsasstigen***, 1973, katso edellistä.
- Kehä II, ***Ring II***, nimi 1970-luvulta kuvaa tien roolia (kehätie) ja sijaintia (toinen Helsingin keskustasta lukien) pääkaupunkiseudun tieverkossa. Roomalaisten numeroiden käyttö ei ole oikeinkirjoituksen mukaista, mutta käytäntö on katsottu kehäteiden nimissä vakiintuneeksi. Suunnittelunimenä oli 1970 Välikehätie.
- Ketjutie, ***Kedjevägen*** 2014, tilapäinen nimi ennen kuin Kehä II on valmis. Johtaa Hämeenlinnanväylältä Korutielle. (Nr 18.8.2014)
- Kilterinmäenpuisto, ***Gillerbackaparken***, 2004, liittyy asuntoalueen nimeen, 2004 Kilterinmäki, Gillerbacken, 2013 Kilterinmäki, Gillerbacka. Tämä on saatu Myyrmäen urheilupuiston luona olleesta pellonnimestä 1933 Gildern, joka tarkoittaa ansaa. Ruots. nimiasu on tarkistettu, koska luontonimissä on -backen, mutta asutusnimissä -backa. (Kala 10.6.2013)
- Korutie, ***Smyckevägen***, 1979, Myyrmäen esihistoriallisista löydöistä.
- Leiritie, ***Lägervägen***, 1979, liittyy Kilterinmäen kivikautiseen asuinpaikkaan, joka on ollut hylkeenpyytäjien leiri.
- Leiritulenpuisto, ***Lägereldsparken***, 2012, liittyy Kilterinmäen kivikautiseen asuinpaikkaan. (Nr 14.5.2012; Kala 10.6.2013)
- Löydöspolku, ***Fornfyndsstigen***, 1973, liittyy Löydöspuiston kivikautiseen asuinpaikkaan.
- Löydöspuisto, ***Fornfyndsparken***, 1973, puistossa on kivikautinen asuinpaikka.
- Naapurinniitty, ***Naboängen***, 1979, vanhasta paikannimestä, 1963 naabueng. Vanhempi nimi on 1769 Lilläng, joka esiintyy yhä pellolla pienen tilan nimenä. Muuttuu osaksi Löydöspuistoa, koska Helsingin puolella Malminkartanossa on jo Naapuripellontie – Naboängsvägen (1978) ja Naapuripellonkuja – Naboängsgränden (1977, epäpareja). Muuttuu osaksi Löydöspuistoa.
- Mätäoja, ***Rutiån***, Vantaanjoen muinainen lasku-uoma. 1690 Skallbuus åå, Såungs beck, 1699 Swartbeck minne, 1737 Lerbäcken, Swart bäkz Råå (raja-

merkki), 1837 Ruttin ån, 1933 Mätäjoki, Rutiån, 1950 Kaarelan joki, Kaarelanjoki eli Mätäjoki, Rutinån, 1961 Mätäjoki, 1970 Mätäoja, 1970-luvulla Myyrinoja, sanottu 1963 ruti oon, rutioon, Kaarelassa myös oon, Malminkartanossa vassbekk, Pitäjänmäellä Rutijoki, 1965 Ruutinjoki, Rutiån, 1965 alkaen Mätäoja, Rutiån. Helsingin puolella Mätäjoki, Rutiån. Uudellamaalla on muitakin Mätänimiä, jotka liittyvät kuivuneisiin, kuroutuneisiin tai soistuneisiin vesialueisiin. Jokea pienemmät vesiuomat ovat Itä-Suomen paikannimistössä puroja, mutta mm. Uudellamaalla ja Hämeessä ojia. Nimi on vakiintunut käyttöön.
- Pohjois-Kaarelan raitti, ***Norra Kårbölestråket***, 2008, kylän mukaan.
- Riipuspolku, ***Hängsmyckestigen***, 1979, Myyrmäen esihistoriallisista löydöistä.
- Solkikuja, ***Spännegränden***, 1979, Myyrmäen esihistoriallisista löydöistä.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

- Suhde kaupunkirakenteeseen
Uusi tie on kaupunkirakenteessa toisaalta eri paikkoja yhdistävä ja toisaalta eri alueita erottava elementti. Yleissuunnitelman ratkaisua ei ole mahdollista merkittävästi keventää kaupunkimaisemmaksi bulevardiksi luopumatta tien liikenteenvälityskyvystä ja seudullisesta merkityksestä.

- Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen
Mätäojan virkistysalueen halkaisee uusi tie ja eritasoliittymä, mutta Mätäoja ja virkistysalue ylitetään sillalla ja rautatien länsipuolella tie sijoittuu tunneliin. Jönsaksen päiväkotia on mahdollista laajentaa.

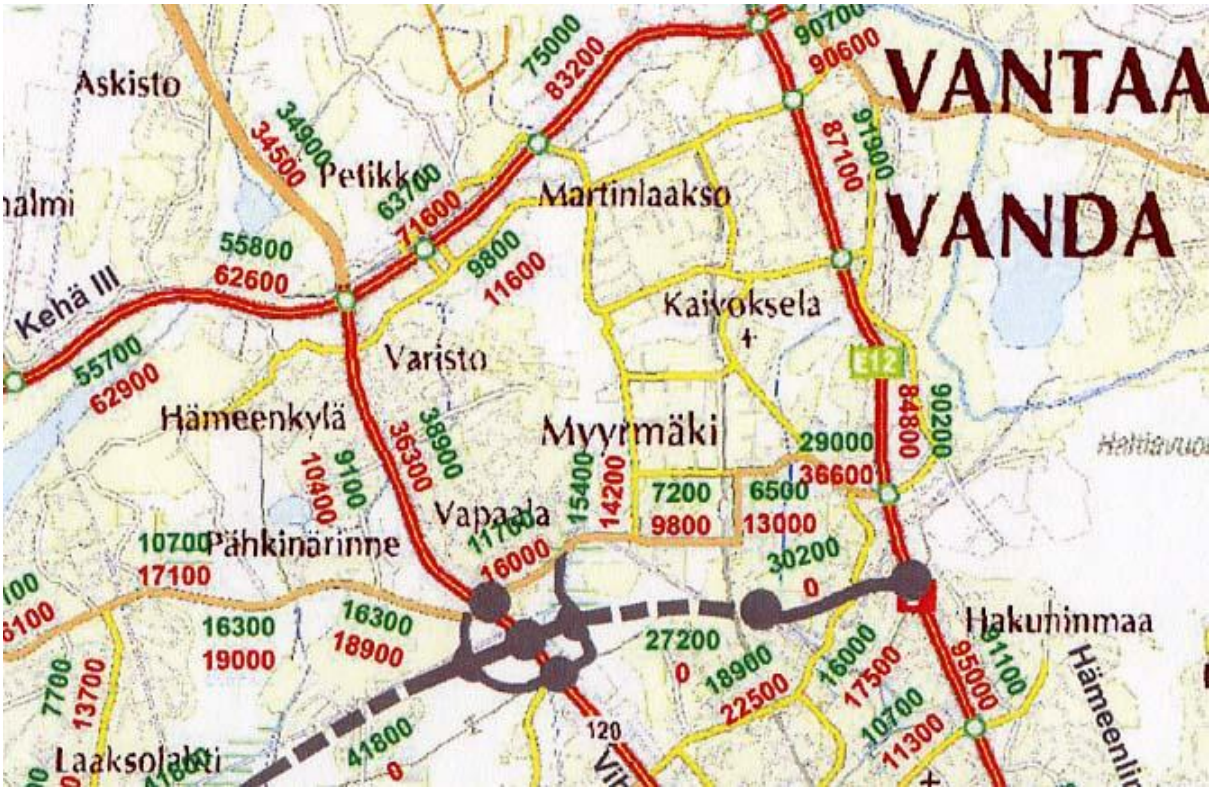
- Vaikutukset suhteessa rakennettuun ympäristöön
Vaskipellon alueella Kehä II halkaisee asuntoalueen. Asemakaavassa (2010) tähän on jo varauduttu meluntorjunnalla. Myyrmäen ja Malminkartanon välillä Kehä II ylitetään tunnelilla ja Korutien sillalla, jolloin estevaikutusta ei synny.

- Vaikutukset suhteessa luonnonympäristöön
Mätäojan luontoalueeseen ei kohdistu merkittäviä vaikutuksia, koska paikka ylitetään sillalla ja eläimistöltään arvokkaat kohteet sijaitsevat pohjoisempana.

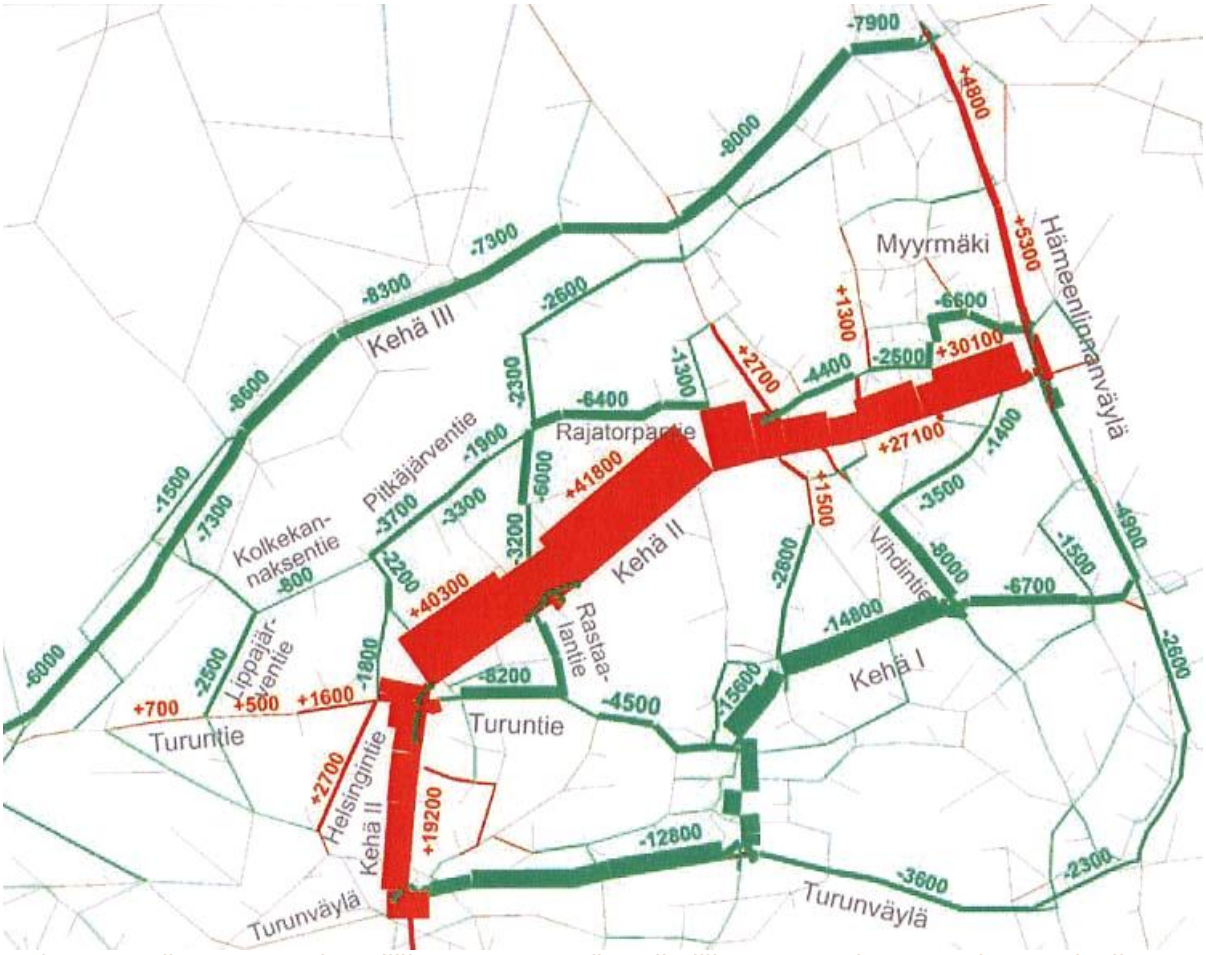
- Liikenteelliset vaikutukset
Kehä II:n yleissuunnitelmaan liittyy erillinen ympäristövaikutusten arviointi (2002). Kehä II on esitetty yleiskaavassa (2007), jonka vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Ympäristövaikutuksia on arvioitu myös Kehä II:n yleissuunnitelmassa (2009). Lisäksi on laadittu Kehä II:n kevennetty vaihtoehto (2012), jossa on tutkittu mahdollisen keventämisen vaikutuksia.

Tielle tuleva liikennemäärä on Myyrmäen kohdalla noin 30 000 ajon/vrk, mikä vähenee erityisesti Kehä I:ltä, Kehä III:lta, Rajatorpantieltä, Vaskivuorentieltä, Malminkartanontieltä, Vanhalta Kaarelantieltä ja Konalantieltä. Liikenne lisääntyy erityisesti Hämeenlinnanväylällä Kehä II:n liittymästä pohjoiseen.

- Sosiaaliset vaikutukset
Uusi tie nopeuttaa kulkemista ja yhdistää asuntoja, työpaikkoja ja muita kohteita toisiinsa. Mätäojan varren ulkoilutie säilyy.



Ennusteliikennemäärät 2030, vihreällä Kehä II:n sisältävällä verkolla ja punaisella ilman Kehä II:ta olevaa verkkoa. Tiehallinto 2008.



Kehä II:n vaikutus vuorokausiliikenteeseen: vihreällä liikenteen vähenemät ja punaisella liikenteen lisääntymät eri katuosuuksilla. Tiehallinto 2008.

6. Asemakaavan toteutus

Kaavaan liittyy esisopimus maakaupasta LPA-korttelin 15801 osalta. Kauppahinta on jo maksettu, jolloin se ei jää Asunto Oy Kilterinmetsän ja Asunto Oy Kilterinpuiston tulevien asukkaiden maksettavaksi. Kaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Asunto Oy Kinterinmetsän ja Asunto Oy Kilterinpuiston kanssa on tehty rasitesopimus nyt LPA-kortteliksi 15801 kaavoitettavalle alueelle 11.3.2014 (Dnro KA 163/2013/432).

Kehä II:n ensivaiheessa rakennetaan Hämeenlinnanväylältä katu itään Helsingin Kuninkaantammen asuntoalueelle ja maantie länteen Myyrmäen aluekeskukseen Korutielle asti. Tästä laaditaan erillinen tiesuunnitelma.

Kehä II:n toisessa vaiheessa rakennetaan maantie välille Turuntie – Hämeenlinnanväylä sekä Hämeenlinnanväylän järjestelyt. Tästäkin laaditaan erillinen tiesuunnitelma. Toteutusajankohta ratkaistaan pääkaupunkiseudun liikennejärjestelmäsuunnitelmassa.

Kehä II:n hankkeen rakentamiskustannuksiksi on arvioitu 565 milj. euroa ja hyöty/kustannussuhteeksi 1,4. eli hanke on kannattava (Uudenmaan ELY-keskus 16.6.2010). Maantien alue lunastetaan valtiolle.

Muinaisjäännösalueen osalta museoviranomaiseen on oltava yhteydessä heti rakennushankkeen suunnittelutyön alussa. Muinaismuistolain 15 §:n mukaan tutkimusten kustannukset tulevat rakennushankkeen toteuttajan kustannettaviksi.

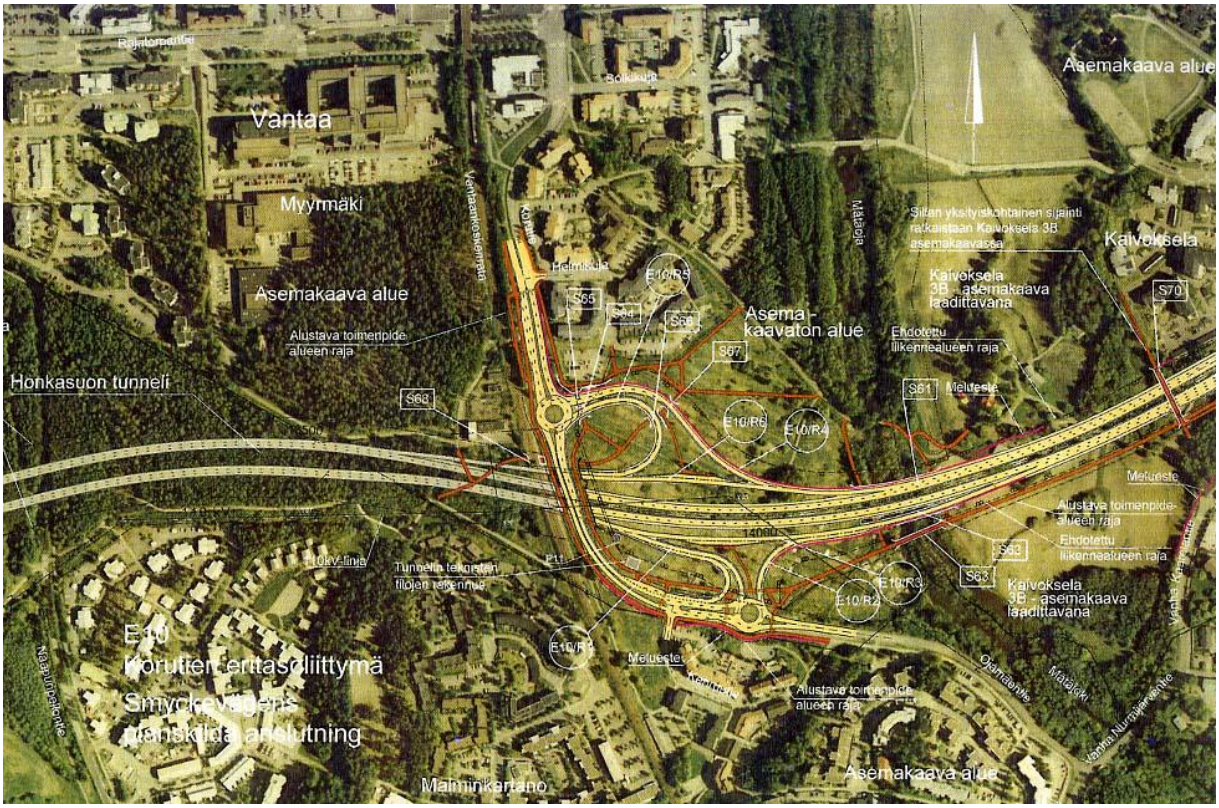
Vesihuollon osalta asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida HSY:n päävesijohtoyhteys. Erityisen tärkeää on, että putken kunnossapito on mahdollista myös kaavamuutosten toteuduttua. Koska asemakaavan toteuttaminen ja putken läheisyydessä rakentaminen aiheuttavat riskejä putken vahingoittumiselle, jää ainoaksi vaihtoehdoksi putken siirto ja uudelleen rakentaminen. HSY:n vedenjakelulle erittäin merkittävän putken siirtäminen vaatii ennakoivaa ja huolellista suunnitteluprosessia.

Vantaalla 13.4.2015

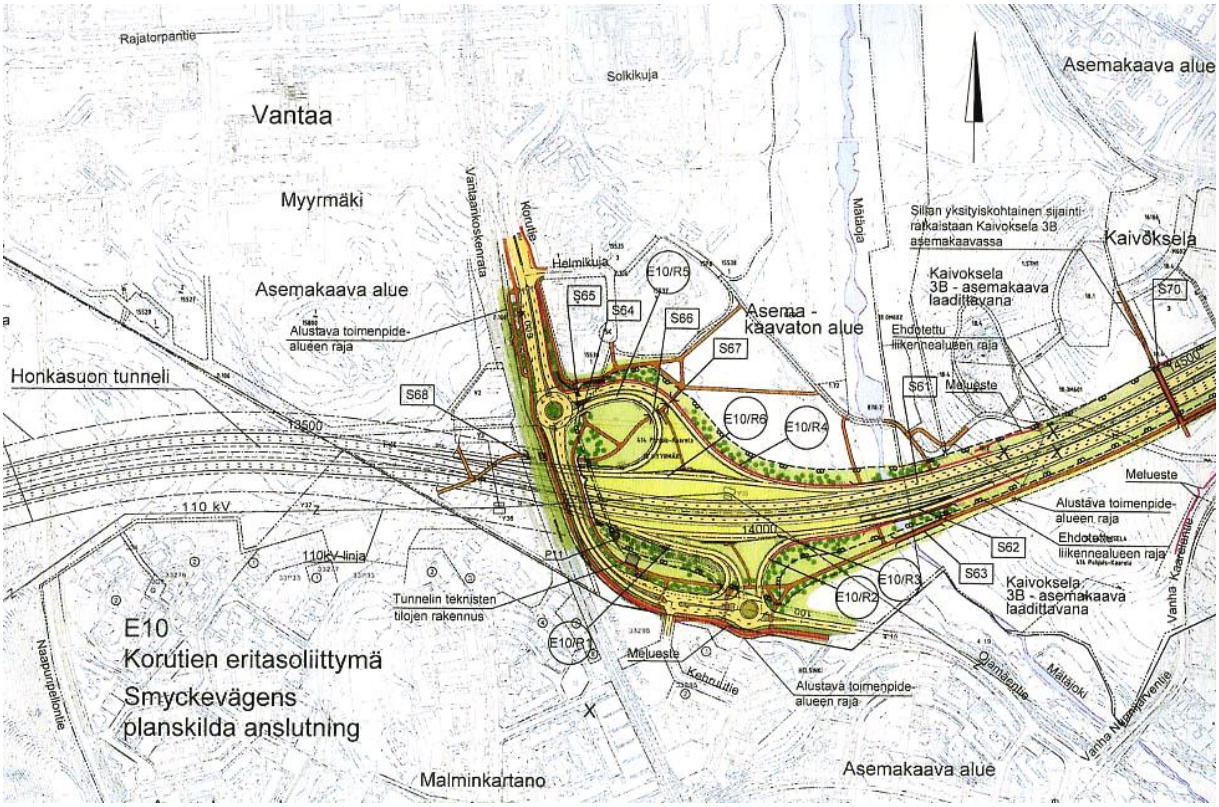
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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



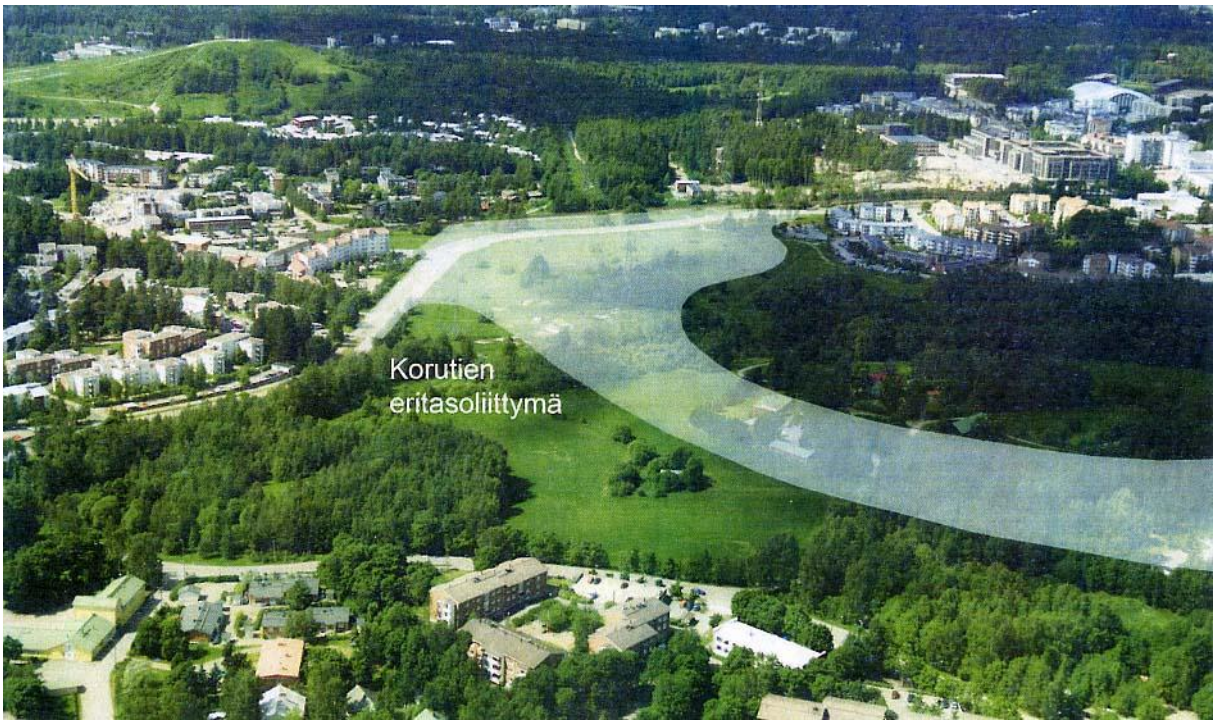
Kehä II:n yleissuunnitelma, Korutien eritasoliittymä, havainnekuva. Tiehallinto 2008.



Kehä II:n yleissuunnitelma Korutien eritasoliittymän kohdalta. Tiehallinto 2008.



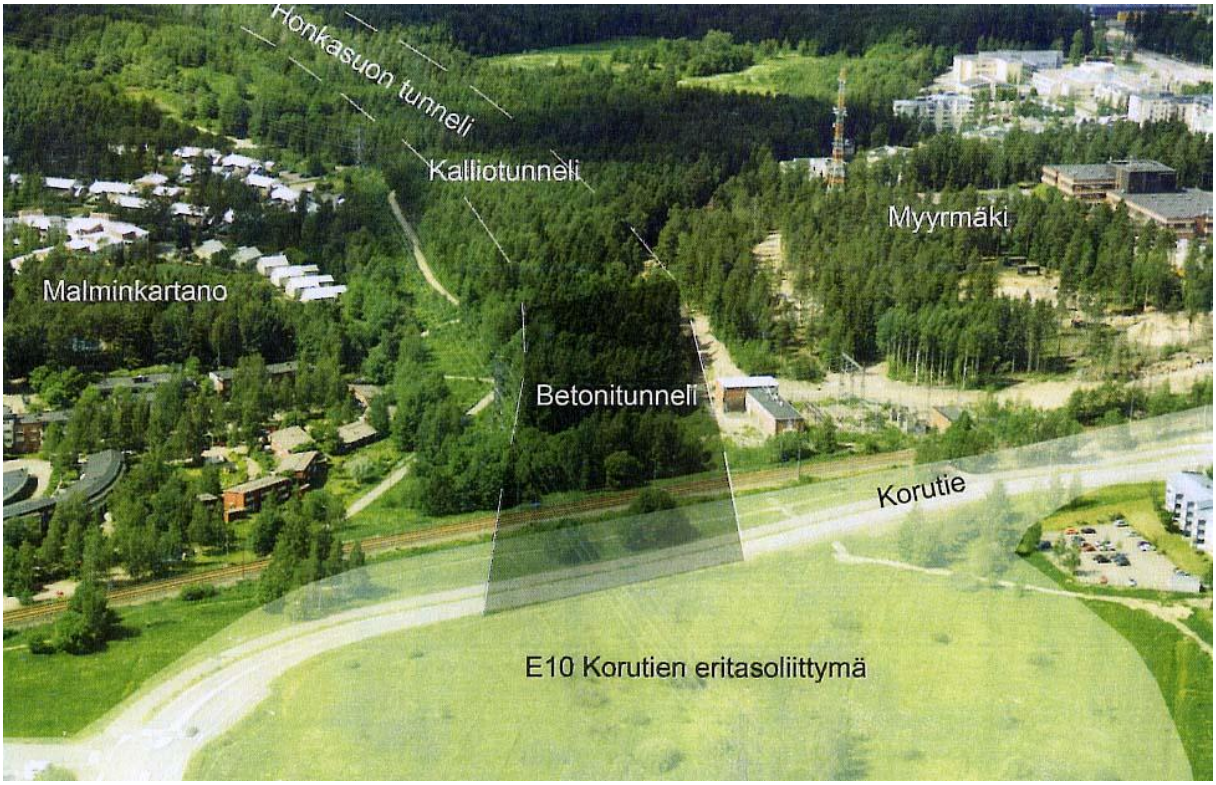
Kehä II:n ensimmäinen vaihe Hämeenlinnanväylältä Myyrmäkeen Korutielle.
Vantaan ja Helsingin kaupungit / Pakse Oy 2011.



Korutien eritasoliittymän alue. Tiehallinto 2008.



Korutien kohta ja Mätäojanlaakso. Tiehallinto 2008.

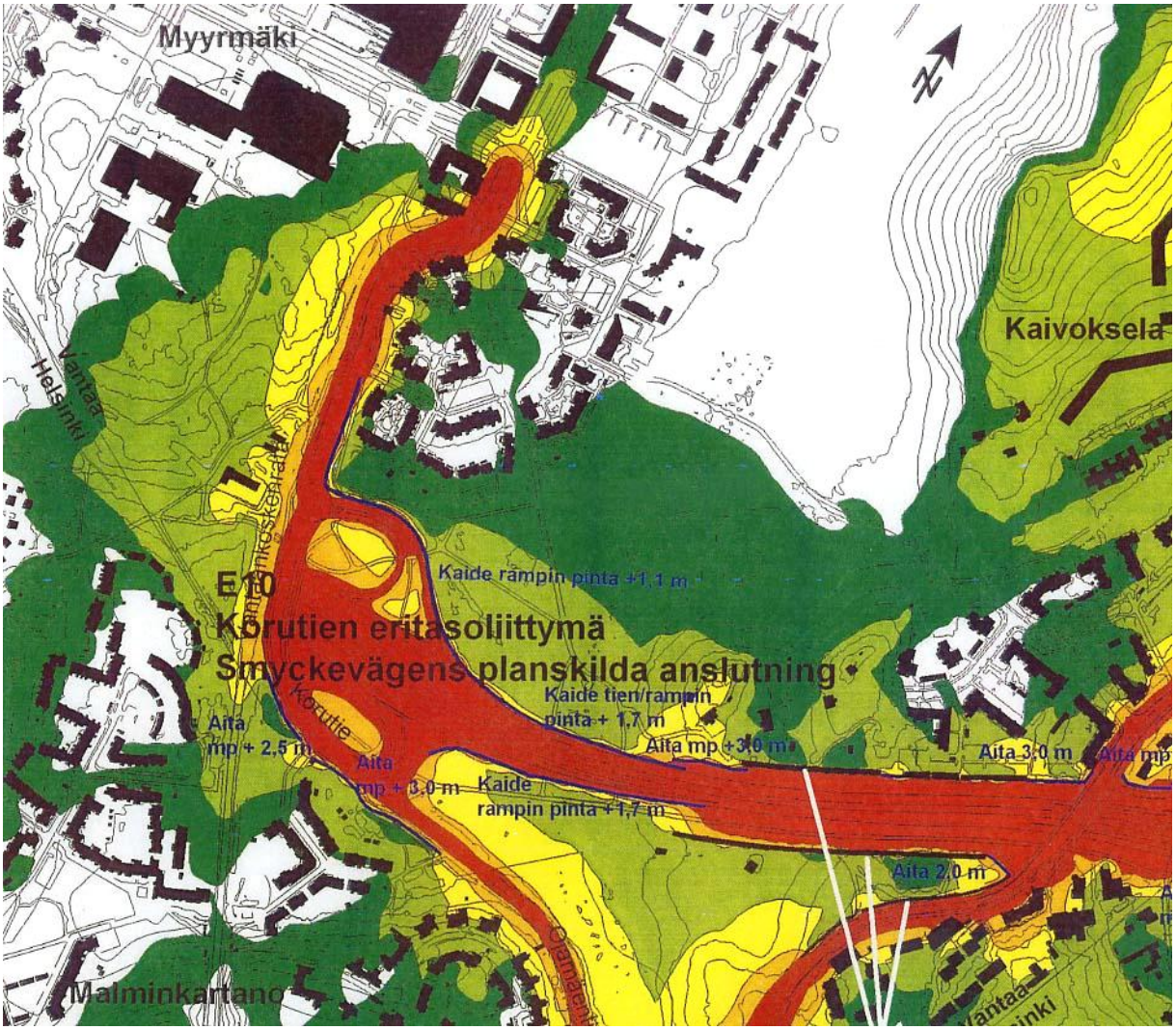


Kehä II alittaa Malminkartanon ja Myyrmäen välisen alueen kalliotunnelissa. Noin 200 metrin pituinen osuus tunnelin itäpäässä toteutetaan betonitunnelina. Tiehallinto 2008.

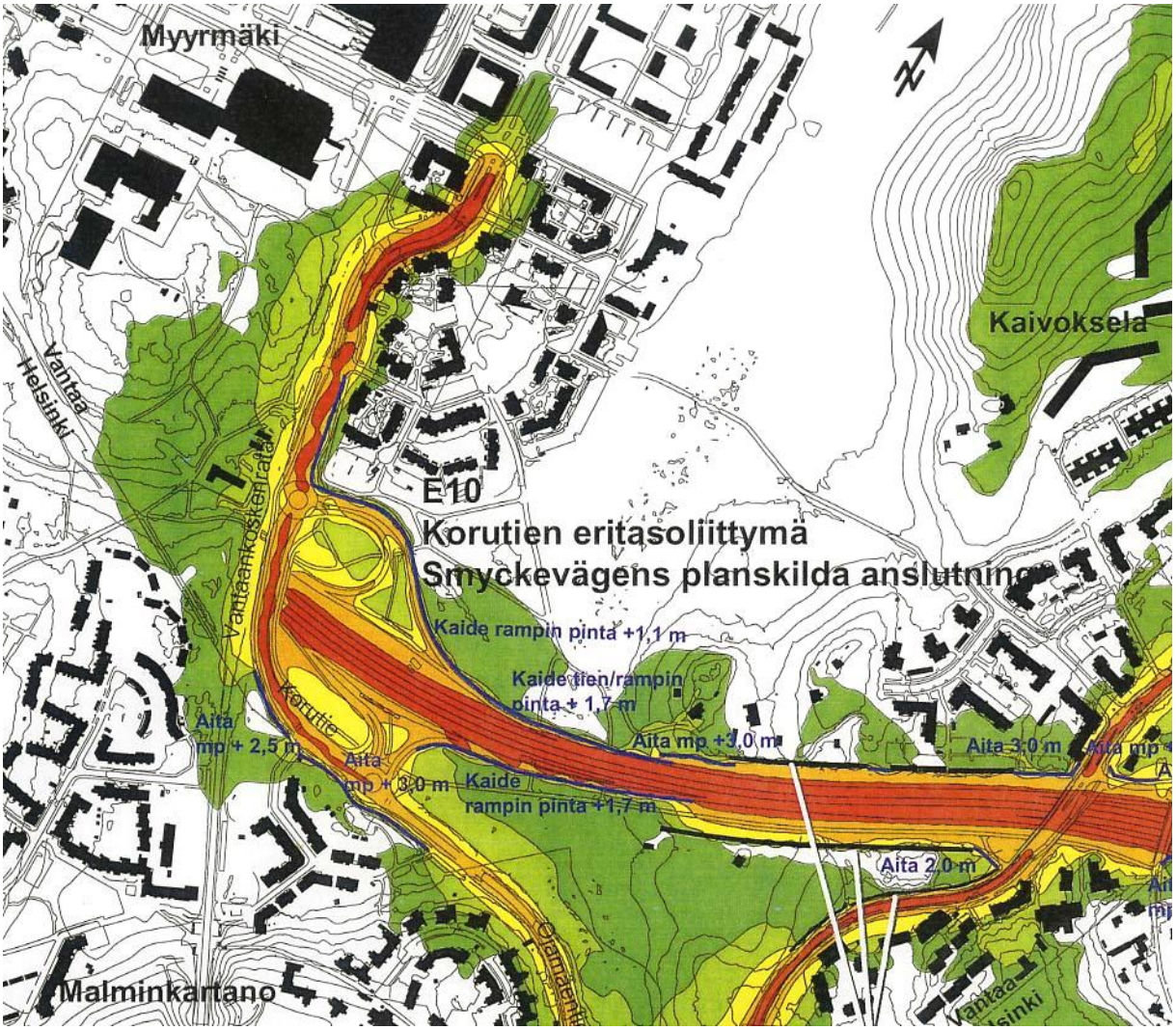


Esimerkki samantyyppisestä tunnelin suuaukosta kuin Honkasuon tunnelin länsipäässä: Kehä III:n Vuosaaren tunnelin eteläpää. Tiehallinto 2008.

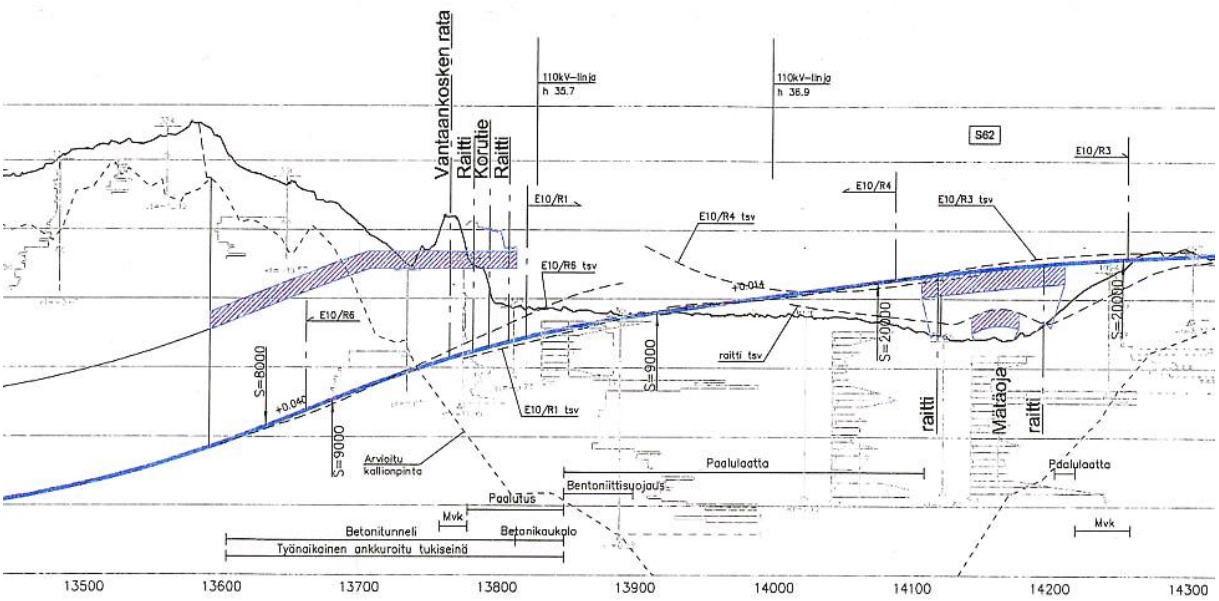
Kuvat Kehä II:n yleissuunnitelmasta 2008.



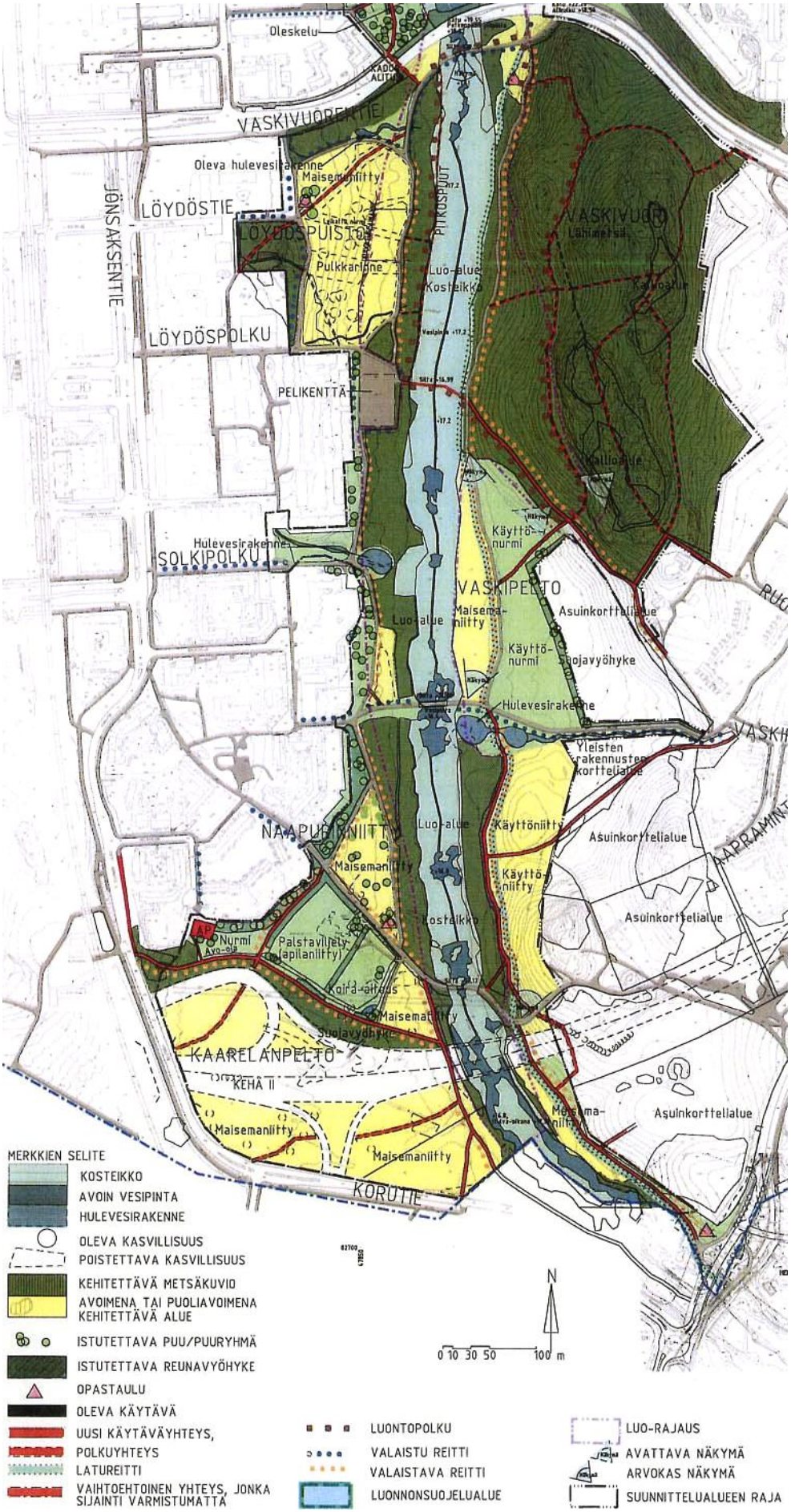
Päiväajan klo 7 - 22 keskiäänitaso (LAeq) 2 metrin korkeudella maanpinnasta vuonna 2030.
■ yli 65 dB. ■ 60 - 60 dB. ■ 55 - 60 dB. ■ 50 - 55 dB. ■ 45 - 50 dB. ☐ alle 45 dB.
Tiehallinto 2008.



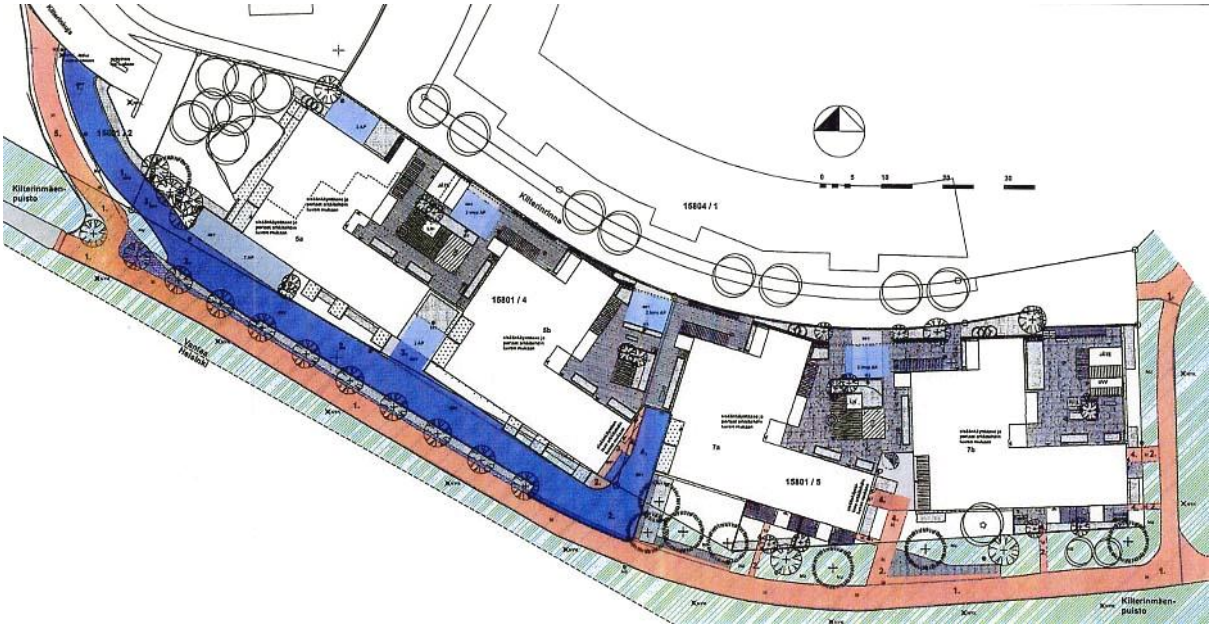
Yöajan klo 22 - 7 keskiäänitaso (LAeq) 2 metrin korkeudella maanpinnasta vuonna 2030.
■ yli 65 dB. ■ 60 - 60 dB. ■ 55 - 60 dB. ■ 50 - 55 dB. ■ 45 - 50 dB. ☐ alle 45 dB.
Tiehallinto 2008.



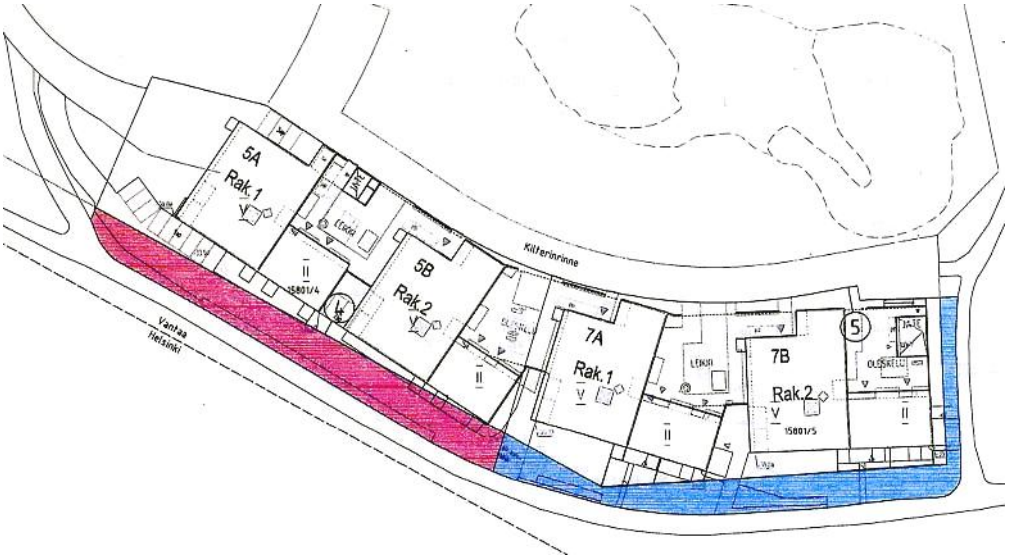
Kehä II:n pituusleikkaus, jossa korkeussuuntaa on korostettu. Radan alitus ja Korutien eritasoliittymän rakentaminen edellyttävät pohjanrakennustoimenpiteitä.
Tiehallinto 2008.



Mätäojalaakson viheralueiden yleissuunnitelma. Vantaan kaupunki / Studio Terra Oy 2007.



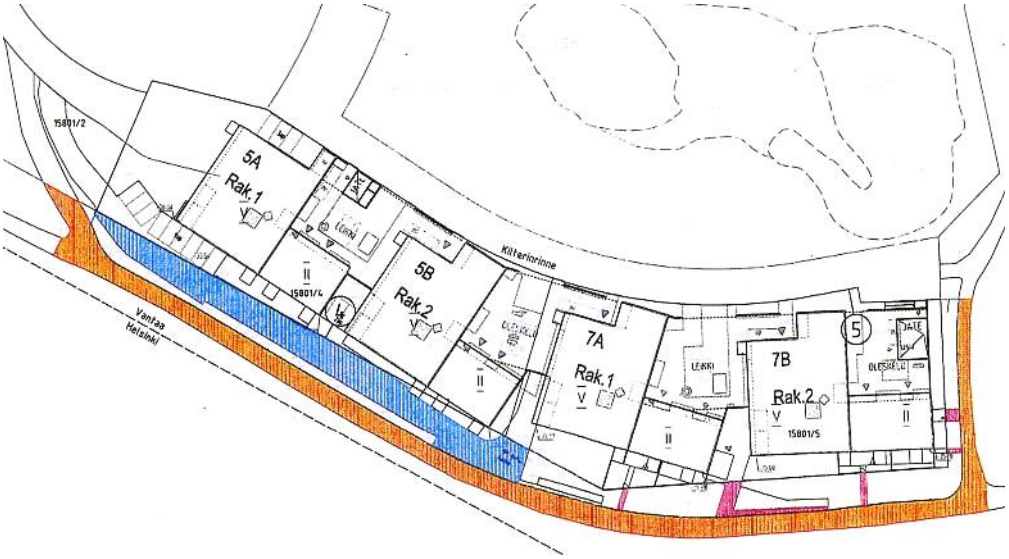
Kilterinrinne 5 ja 7, piha- ja liikennesuunnitelma.
SRV-Yhtiöt Oyj / MA-arkkitehdit 9.2.2012.



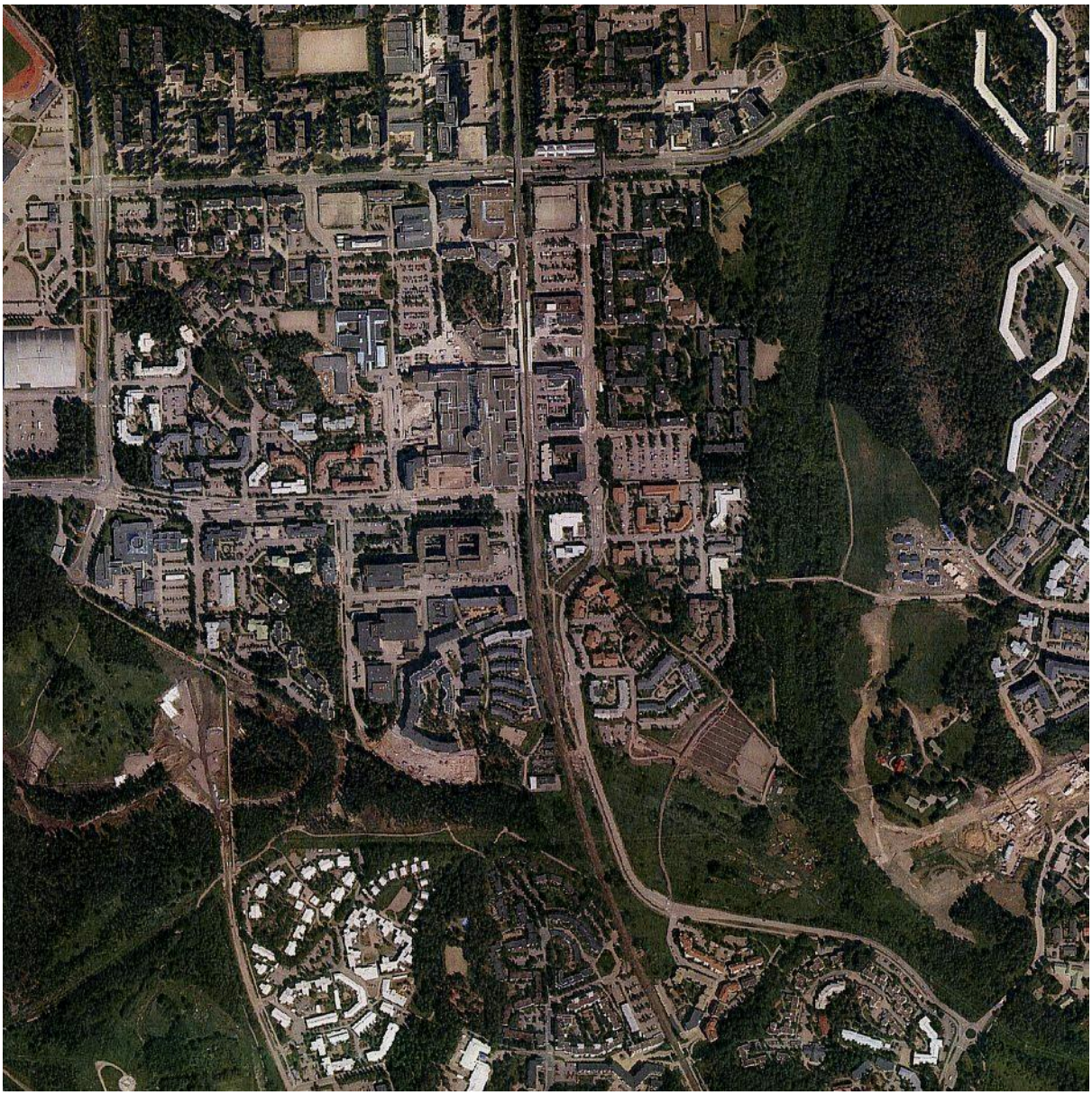
● Tontin 15-801-4 yhtiölle tuleva LPA-alue. ● Tontin 15-801-5 yhtiölle tuleva LPA-alue.



● Pelstustie pelastuspaikalle. ◘ Paloauton nostopaikka.

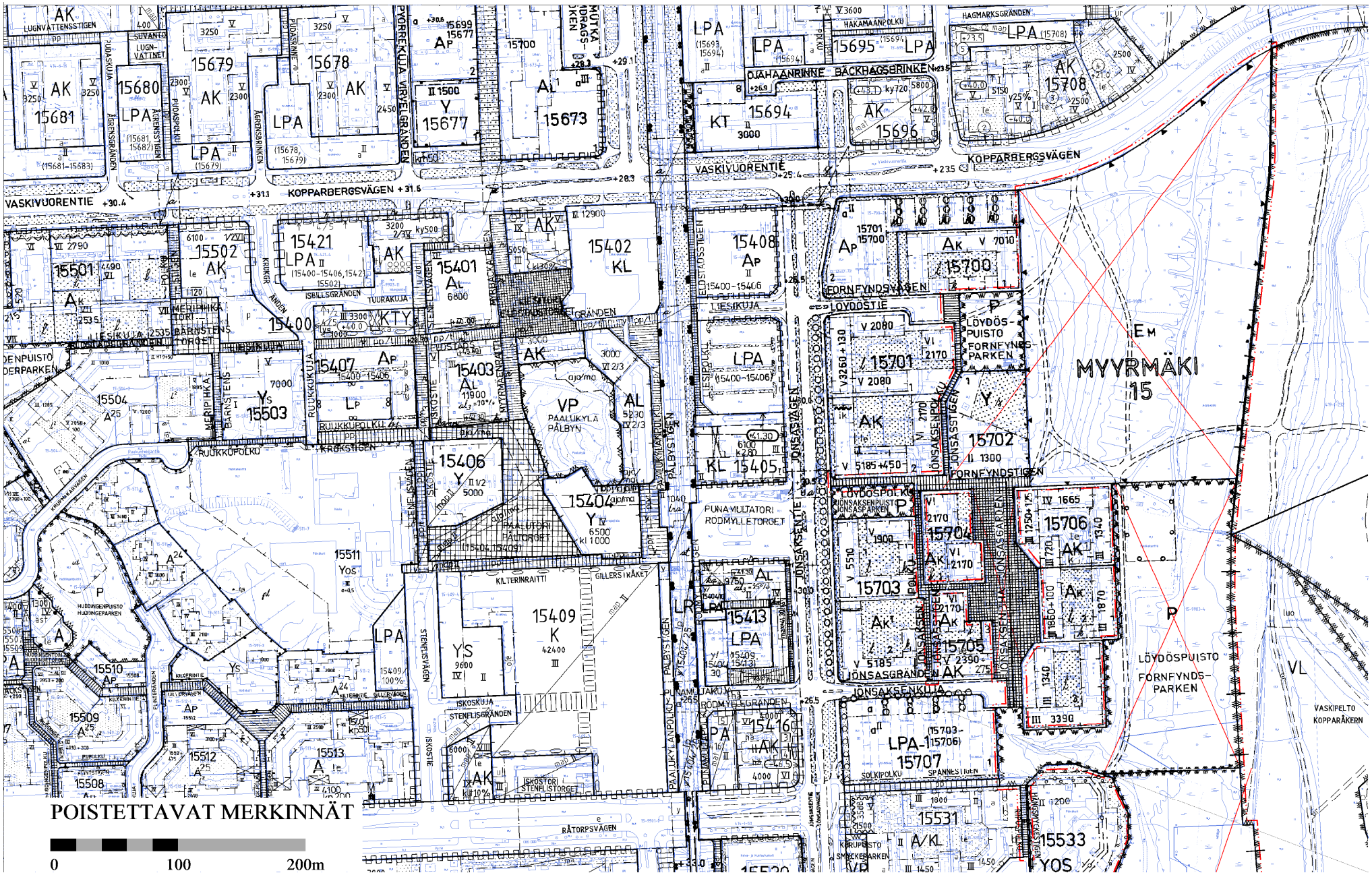


● Ajoyhteys pysäköintipaikoille ja pysäköintihalliin. ● Liittymät tontilla 15-801-5 oleviin rakennuksiin.
● Kevyen liikenteen yhteys ja ajoyhteys muuntajalle, leveys vähintään 3,5 metriä.
SRV-Yhtiöt Oyj / Arkkitehtitoimisto H M V Oy 18.10.2012.

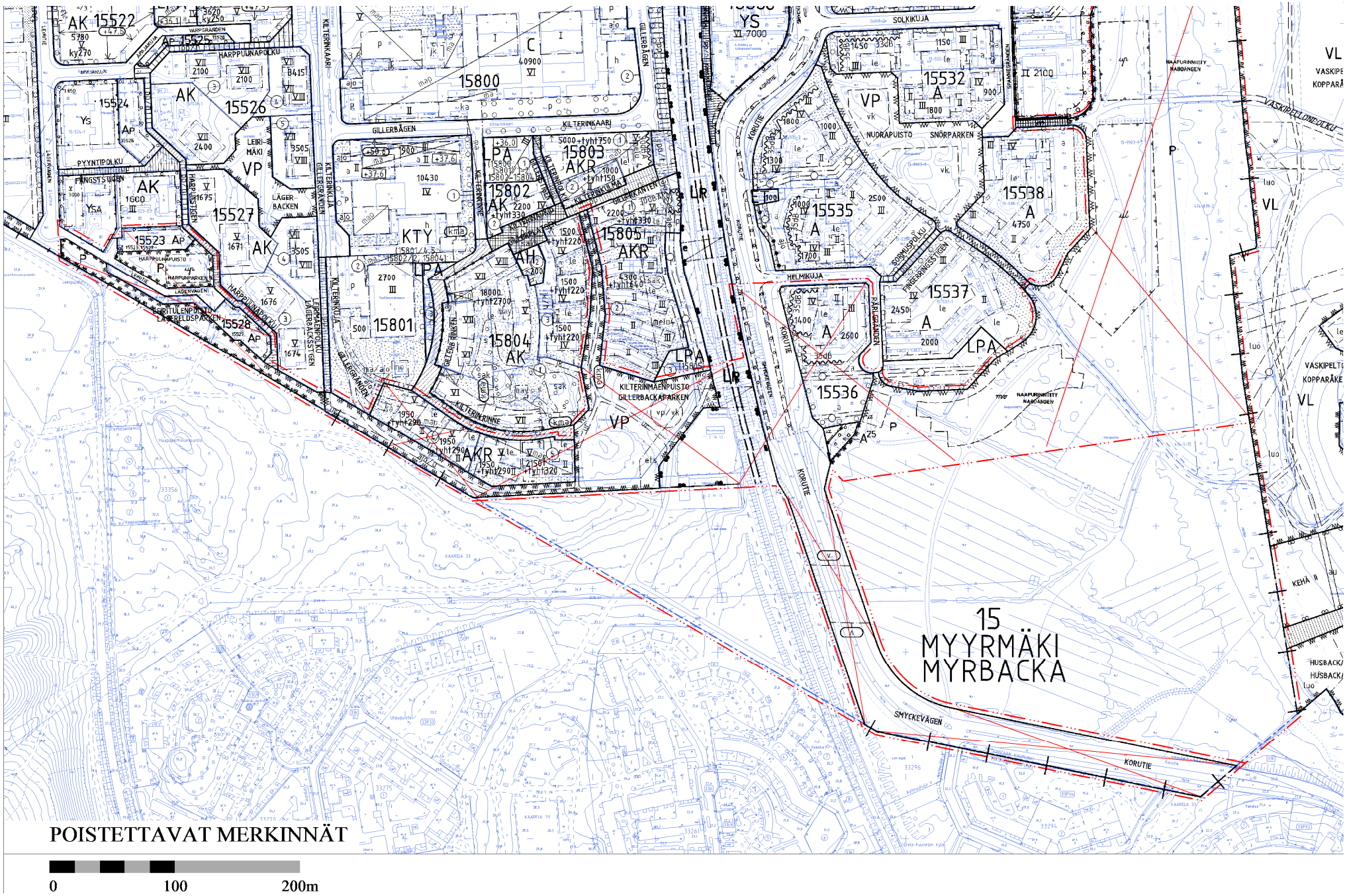


Ortoilmakuva vuodelta 2009.

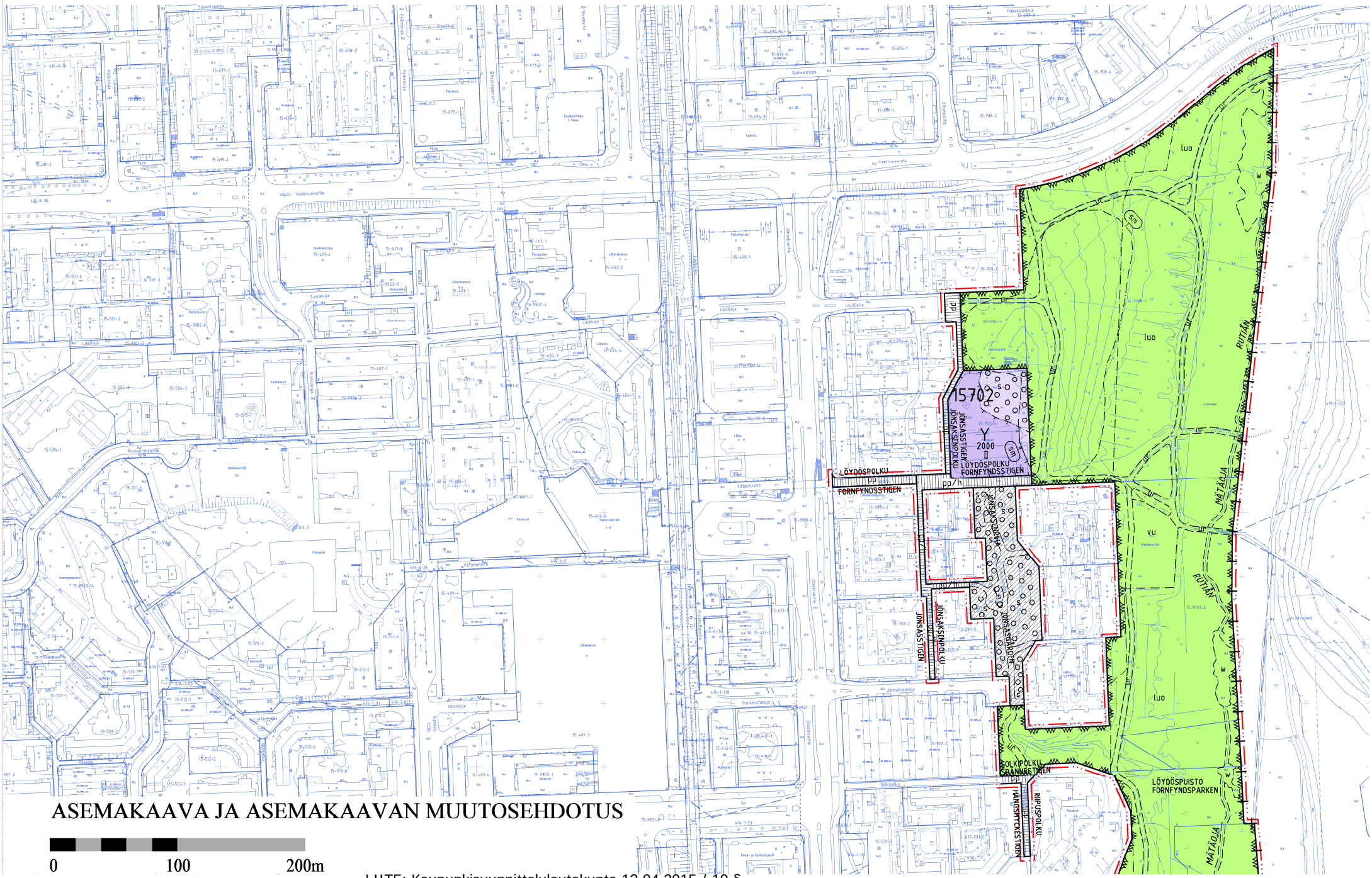
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaavaehdotus, pohjoisosa, poistuvat merkinnät



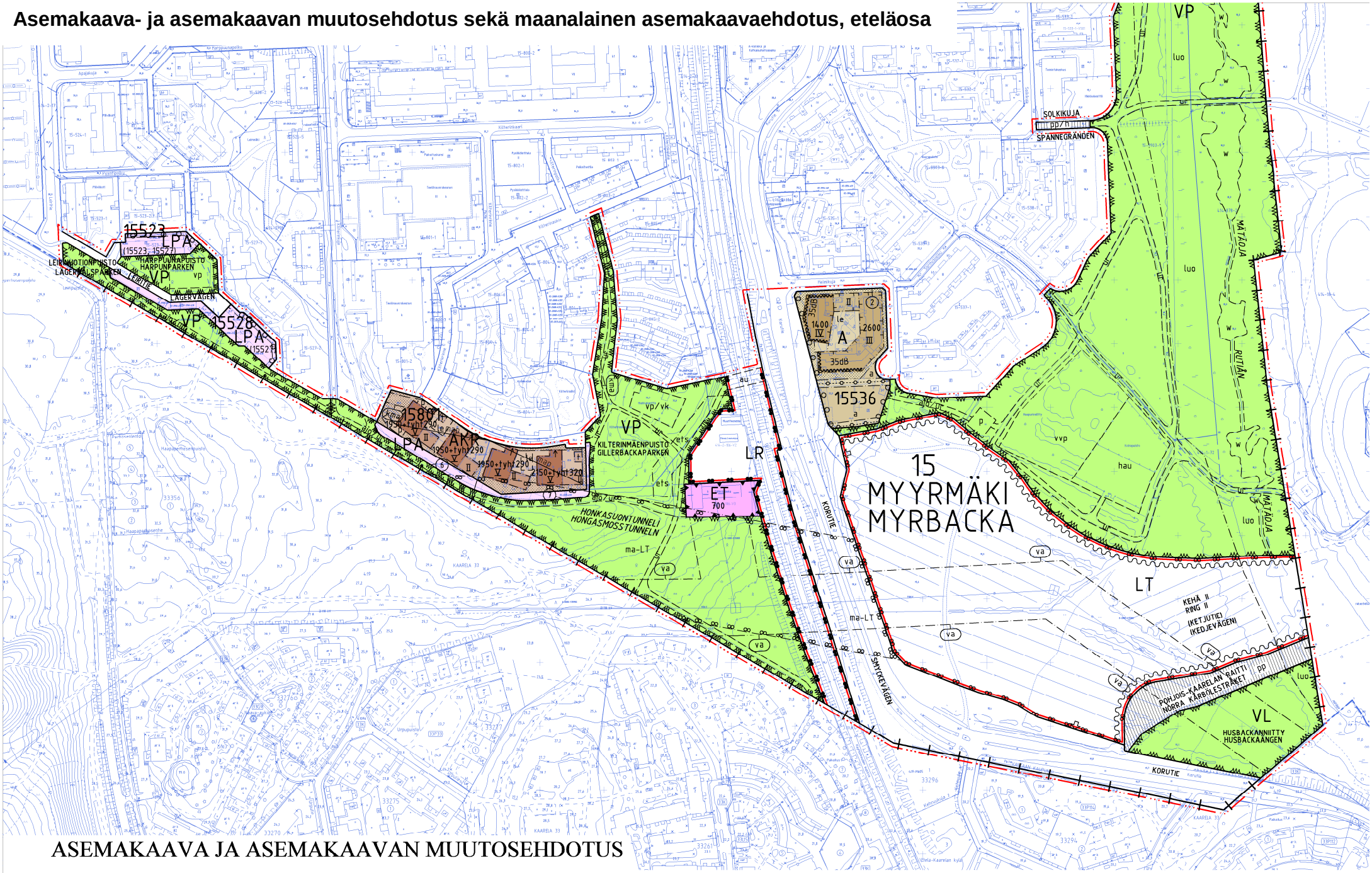
Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaavaehdotus, eteläosa, poistuvat merkinnät



Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaavaehdotus, pohjoisosa



Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus sekä maanalainen asemakaavaehdotus, eteläosa



ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS

0 100 200m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
152300 152300ma	13.4.2015	682491-682492, 683492

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 15, Myyrmäki

MYYRMÄKI 23

Asemakaava

Katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.

Asemakaavan muutos

Korttelit 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja erityisalueet.

(Kumoutuvan asemakaavan korttelit 15528, 15536 ja 15702 ja osat kortteleista 15523 ja 15801 sekä katu-, tori-, virkistys- ja liikennealueet.)

Tonttijako

Tonttijako osassa korttelia 15801 ja tonttijaon muutos kortteli 15536.

Maanalainen asemakaava

Maantietunneli.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 15, Myrbacka

MYRBACKA 23

Detaljplan

Gatu-, rekreations-, trafik- och specialområdena.

Ändring av detaljplanen

Kvarteren 15528, 15536 och 15702 och delar av kvarteren 15523 och 15801 samt gatu-, rekreations-, trafik- och specialområden.

(Kvarteren 15523, 15528, 15536, 15702 och del av kvarteren 15523, 15801 samt gatu-, torg- och rekreations- och trafikområderna i den plan som upphävs.)

Tomtindelning

Tomtindelning delar av kvarteret 15801 och ändring av tomtindelningen kvarteret 15536.

Underjordisk detaljplan

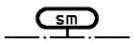
Landsvägtunnel.

1:2000

ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
Asuntorakennuksen kellarikerros on verhoiltava julkisivun tapaan siten, että näkyvä betonisokkeli ei ylitä yhtä metriä.	Källarvåningen i bostadshus skall såsom fasaden beläggas så, att den synliga betongsockeln inte överstiger en meter.
Samalle, kaavaan merkitylle rakennusalalle sijoitetut rakennukset tulee yhdistää toisiinsa vähintään 1,70 metriä korkealla aidalla. Kulkuaukot tulee varustaa portein.	Byggnader belägna på samma, i stadsplanen anvisad byggnadsyta, skall kopplas med ett minst 1,70 meter högt staket. Genomfartsöppningarna skall förses med portar.
Puurakenteiset aidat ja vastaavat rakenteet on käsiteltävä peittomaalilla tai jätettävä luonnonvärisiksi.	Trästaket och andra liknande konstruktioner skall behandlas med täckfärg eller bevaras i naturlig färg.
Asuntoja palvelevia yhteistiloja ja porrashuoneita sekä asuntokohtaisia varastotiloja, enintään neljä neliömetriä/asunto saa rakentaa kerrosalan estämättä, mutta kuitenkin enintään 15 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.	Utan hinder av våningsytan får byggas gemensamma utrymmen och trapphus som tjänar bostäderna samt högst fyra kvadratmeter stort förrådsutrymme per bostad men dock högst 15% av den i stadsplanen betecknade byggadsrätten.
Autopaikkojen vähimmäismäärät: Asunnot 1 autopaikka/80 k-m² tai 1 autopaikka/asunto Asuntolat 1 autopaikka/50 k-m²	Minimiantalet bilplatser: Bostäder 1 bilplats/80 m²-vy eller 1 bilplats/bostad Internat 1 bilplats/50 m²-vy
Autopaikat saa sijoittaa tonttijaon estämättä.	Bilplatserna för placeras utan hinder av tomtindelningen.
AKR Asuinkerrostalojen, rivitalojen tai muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för flervåningshus, radhus eller andra kopplade bostadshus.
Porrashuoneiden 15 k-m² ylittävän osan saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.	Den del av trapphusen som överskrider 15 m²2-vy får byggas utöver det våningstal som anvisas i detaljplanen.
Jokaisesta porrashuoneesta tulee olla suora uloskäynti leikki- ja oleskelualueeksi osoitetulle tontinosalle.	Från varje trapphus skall det finnas en direkt utgång till den del av tomten som anvisas som lek- och vistelseområde.
Porrashuoneiden tulee olla luonnonvaloisia.	Trapphusen skall ha naturligt ljus.
Vesikattojen tulee olla samaa kaltevuutta noin 1:5.	Yttertaket bör ha samma lutning, cirka 1:5.
Kerrostalojen kadun puoleisten julkisivujen umpiosien tulee olla pääosin paikalla muurattuja. Pinta voi olla puhtaaksi muurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä. Määräys koskee myös itäjulkisivuja. Määräys ei koske parvekkeiden taustaseiniä.	De kompakta delarna på flervåningshusens fasader mot gatan skall huvudsakligen vara murade på platsen. Ytan kan bestå av renmurat eller lasyrrappat bränt lertegel. Bestämmelsen gäller också de ostliga fasaderna. Bestämmelsen gäller inte balkongernas innerväggar.

	Mikäli rakennuksissa käytetään julkisivuelementtejä, niiden tulee olla väribetonia tai karkearakenteisella pinnoitteella käsiteltyjä. Alimmissa kerroksissa elementtisaumat tulee häivyttää sauman sijoituksen tai julkisivun pintarakenteen avulla.	Om fasadelement används i byggnaderna skall de vara av färgad betong eller behandlade med grovkornig ytbeläggning. I de lägsta våningarna skall elementsömmarna tas bort med hjälp av sömmens placering eller fasadens ytstruktur.
	Rivitalojen julkisivujen tulee olla pääosin peittomaalattua verhouslautaa tai paikalla muurattuja. Pinta voi olla puhtaaksi muurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä.	Radhusens fasader skall huvudsakligen göras av täckmålade täckbräden eller muras på platsen. Ytan kan bestå av renmuratm eller lasyrrappat bränt lertegel.
	Päätyseinät eivät saa olla ikkunattomia.	Gavelväggarna måste förses med fönster.
	Maantasokerroksen julkisivu ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.	Bottenvåningens fasad får inte ge ett slutet intryck.
	Kadun puoleisten etupihan muurien tulee olla paikalla muurattuja. Pinta voi olla puhtaaksi muurattua tai kuultorapattua poltettua savitiiltä.	Murarna kring gårdsplanen mot gatan skall muras på platsen. Ytan kan bestå av renmurat eller lasyrrappat bränt lertegel.
	Puiston puoleisten asuntojen ulko-oleskelutiloihin liittyvien tukimuurien tulee olla kaupunkikuvaltaan ja materiaaleiltaan korkealuokkaisia.	Stödmurarna i anslutning till utevistelseplatserna för bostäderna på parksidan skall med tanke på stadsbilden och materialet vara högklassiga.
	Korttelialueelle on laadittava yhtenäinen pihasuunnitelma. Istutettavalla alueen osalla tulee olla puita ja pensaita.	En enhetlig gårdsplanering skall utarbetas för kvartersområdet. Den del av området som skall planteras skall ha träd och buskar.
	Tonttien piha-alueet tulee jäsentää erilaisilla pinnoitteilla ja istutuksilla. Asvalttipintoja tulee jäsentää kiveyksin.	Tomternas gårdsplaner skall delas in med olika slags beläggningar och planteringar. Asfaltytorna skall delas in med hjälp av stenläggningar.
	Alueelle on varattava riittävät tilat jätteiden lajitteluun. Jätehuollon tilat tulee sijoittaa rakennusten maantasokerrokseen tai talousrakennuksiin.	På området skall tillräckligt med plats reserveras för sortering av avfall. Avfallshanteringsutrymmena skall förläggas till byggnadernas bottenvåningar eller till ekonomibyggnaderna.
	Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 kpl/asuinhuone, joista vähintään 50 % on helposti käytettäviä.	Platser för cyklar skall reserveras till ett antal om minst 1 st/boningsrum, av vilka minst 50 % är lättillgängliga.
	Autopaikat saa sijoittaa tontille kellarikerrokseen ja pihakannen alle ja/tai korttelin LPA-alueelle.	Parkeringsplatserna får förläggas till källarvåningen och under gårdsplansdäcket på tomten och/eller till kvarterets LPA-område.
	Autopaikkojen vähimmäismäärät: Kerrostaloasunnot 1 autopaikka / 90 asuntok-m², kuitenkin vähintään 0,8 autopaikkaa /asunto Rivitaloasunnot 1 autopaikka / 90 asuntok-m², kuitenkin vähintään 1,2 autopaikkaa/asunto	Minimiantalet bilplatser: Bostäder i flervåningshus 1 bilplats / 90 bostadm²-vy, dock minst 0,8 bilplatser/bostad Radhusbostäder 1 bilplas / 90 bostadm²-vy, dock minst 1,2 bilplatser/bostad
Y	**Yleisten rakennusten korttelialue.**	**Kvartersområde för allmänna byggnader.**
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 7ap.	Minimiantal bilplatser är 7 bp.
VP	**Puisto.**	**Park.**
VL	**Lähivirkistysalue.**	**Område för närrekreation.**
LT	**Maantien alue.**	**Område för landsväg.**
LR	**Rautatiealue.**	**Järnvägsområde.**
LPA	**Autopaikkojen korttelialue.**	**Kvartersområde för bilplatser.**
ET	**Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.**	**Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.**
	Kaupunginosan raja.	**Stadsdelsgräns.**
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	**Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.**
	Osa - alueen raja.	**Gräns för delområde.**
	Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.	**Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.**
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	**Riktgivande gräns för område eller del av område.**
4	**Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.**	**Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.**
15	**Kaupunginosan numero.**	**Stadsdelsnummer.**
MYY	**Kaupunginosan nimi.**	**Stadsdelens namn.**
15528	**Korttelin numero.**	**Kvartersnummer.**
KORUTIE	**Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.**
(KETJUTIE)	**Toistaiseksi voimassa oleva kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.**	**Namn på tillsvidare gällande gata, väg, skvär, torg, park eller något annat allmänt område.**
MÄTÄOJA	**Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.**	**Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.**
1500	**Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.**	**Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.**

II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
	Ohjeellinen rakennusala.	Riktgivande byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
ets	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
a	Auton säilytyspaikan rakennusala.	Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.
map	Maanalainen pysäköintitila.	Underjordiskt parkeringsutrymme.
ma-LT	Maanalainen maantietunneli.	Underjordiskt landsvägtunnel.
	Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.	Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.
35dB	Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB.	Beteckningen anger att ljudisoleringen mot trafikbuller i byggnadens ytterväggar samt fönster och andra konstruktioner skall vara minst 35dB mot denna sida av byggnadsytan.
le	Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.	För lek och utevistelse reserverad del av område.
le	Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattava alueen osa.	Riktgivande del av område som skall reserveras för lek och utevistelse.
hau	Ohjeellinen koirapuisto.	Rekommenderad hundpark.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vk	Ohjeellinen leikkikenttä.	Riktgivande lekplats.
vp	Ohjeellinen pallokenttä.	Riktgivande bollplan.
vu	Ohjeellinen urheilukenttä.	Riktgivande idrottsplan.
w	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
s	Alueen osa, jonka puustoa tulee hoitaa elinvoimaisena ja tarvittaessa uudistaa siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.	Del av område där trädbeståndet skall skötas så att det bibehålls livskraftigt och vid behov förnyas så att trädens landskapsmässiga betydelse bevaras.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
	Säilytettävä / istutettava puurivi.	Trädrad som skall bevaras / planteras.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
vvp	Ohjeellinen viljelypalsta-alue.	Riktgivande odlingslottområde.
	Katu.	Gata.
	Jalankululle varattu katu.	För gångtrafik reserverad gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
pp/h	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata där servicetrafik är tillåten.
	Pihakatu.	Gårdsgata.
ajo/ur	Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys ja ulkoilureitti.	Riktgivande körförbindelse och friluftsled inom området.
p	Pysäköimispaikka.	Parkeringsplats.
p	Ohjeellinen pysäköimispaikka.	Riktgivande parkeringsplats.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
au	Kadun tai liikennealueen alittava ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled under gata eller trafikområde.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för utfart.
	Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.	Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.
(15523,15527)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.	Siffrorna inom parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
va	Vaara-alue. Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.	Faroområde. För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963).
Med hänvisning till lagen om fornminnen är det förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, ta bort eller på annat sätt rubba området. Över planer som rör området måste utlåtande begäras at museimyndigheten (Museiverket eller stadsmuseum).



Kallioon rakennettavan maanalaisen tilan raja.
Alueelle saadaan sijoittaa pysäköinti-, väestönsuoja- ja varastotiloja kahteen kerrokseen.

Gräns för utrymme som skall byggas i berg under jord.
På området får placeras parkerings-, befolkningsskydds- och förrådsutrymmen i två våningar.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto
ETRS-GK25,
korkeusjärjestelmä
N2000.

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet
ETRS-GK25,
höjdsystemet
N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa **Täyttämispvm**		17.12.2014
Kaavan nimi	152300 Myyrmäki 23		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	19.07.2012
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092152300
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	31,7052	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	9,9277
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	2,2719	**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	21,7775

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,7052**	**100,0**	**14700**	**0,05**	**9,9277**	**1202**
A yhteensä	1,1820	3,7	12000	1,02	-0,0644	-198
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5149	1,6	2000	0,39	0,0000	700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	19,5982	61,8	0		8,4947	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,2610	32,4	0		6,3384	0
E yhteensä	0,1491	0,5	700	0,47	-4,8410	700
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,2719**	**7,2**			

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**31,7052**	**100,0**	**14700**	**0,05**	**9,9277**	**1202**
A yhteensä	1,1820	3,7	12000	1,02	-0,0644	-198
A	0,6179	52,3	4000	0,65	-0,0644	-198

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
AKR	0,5641	47,7	8000	1,42	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5149	1,6	2000	0,39	0,0000	700
Y	0,5149	100,0	2000	0,39	0,0000	700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	19,5982	61,8	0		8,4947	0
VP	18,8409	96,1	0		7,7375	0
VL	0,7573	3,9	0		0,7572	0
R yhteensä						
L yhteensä	10,2610	32,4	0		6,3384	0
Kadut	2,6947	26,3	0		0,4970	0
Pihakadut	0,5707	5,6	0		0,5707	0
Katuauk./torit	0,0000		0		-0,5707	0
Kev.liik.kadut	0,7073	6,9	0		0,3710	0
LT	4,9678	48,4	0		4,9678	0
LR	0,9236	9,0	0		0,3691	0
LPA	0,3969	3,9	0		0,1335	0
E yhteensä	0,1491	0,5	700	0,47	-4,8410	700
ET	0,1491	100,0	700	0,47	0,1491	700
EM	0,0000		0		-4,9901	0
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**2,2719**	**7,2**			
ma-LT	2,2719	100,0			

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

KA/5242/10.02.04.00/2008

TLA/TKA/SRU/JB

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

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

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

Tonttijako ja tonttijaon muutos koskee osaa korttelista 14204.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Merkittävä osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatta.

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

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

Variston korttelia 14204 laajennetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY ja rakennusoikeutta korotetaan 3 000 k-m2. Kortteli- ja virkistysalueita muuttuu osin katu- ja liikennealueiksi.

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

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

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

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

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 10

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 13.10.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 200400 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto ja 20 Askisto / Askisto 3,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot,
c) vahvistetaan maksuluokka 4 (13 000 €) ja että hakijat maksavat sen osaltaan uusien rakennusoikeuksien suhteessa: tällöin Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen maksavat 3 714,30 € sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa maksavat 9 285,70 €.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 42

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 200400 ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto ja 20 Askisto / Askisto 3,
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot, ja
c) vahvistaa maksuluokka 4 (13 000 €) ja että hakijat maksavat sen osaltaan uusien rakennusoikeuksien suhteessa: tällöin Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen maksavat 3 714,30 € sekä Bostads Ab Nyby Ladugård / Mira ja Eero Mannermaa maksavat 9 285,70 €.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus ja tonttijakoehdotus sekä tonttijaon muutosehdotus on ollut MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.1. – 19.2.2015. Muistutuksia ei tänä aikana jätetty.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus 15.12.2014 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 6 kpl.

Museoviraston lausunnon johdosta muinaismuiston kaavamääräystä ja kaavaselostusta tarkistetaan. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lähivirkistysalueet VL muutetaan maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi MA, lisätään maantien liittymänuolet ja muutetaan eritasomerkintä e. HSY:n lausunnon johdosta pumppaamolle merkitään et-alue ja ajoyhteys.

Tarkistukset eivät vaikuta tosiasialliseen maankäyttöön, joten tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtävillepanoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 20

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet lausuntoihin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijakoehdotus ja tonttijaon muutosehdotus 200400, 12 Hämeenkylä, 14 Varisto, 20 Askisto / Askisto 3.

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

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavaselostus 13.4.2015
- Lausuntojen vastineet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

VANTAAN KAUPUNKI

ASKISTO 3 -ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 200400
12 HÄMEENKYLÄ, 14 VARISTO, 20 ASKISTO
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/TKA

13.4.2015

Kaupunginhallitus 15.12.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Askisto 3 -asemakaavaehdotuksesta nro 200400, Hämeenkylä, Varisto ja Askisto. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
NRO 1 Vantaan kaupunginmuseo	Vanhan navetan kivijalalle tulee osoittaa suojelumerkintä. Ei muuta huomautettavaa.	–
NRO 2 Fingrid Oyj	Tulevissa asemakaavoissa voimajohtoalue tulisi merkitä johtoa varten varatuksi alueen osaksi, ei vaara-alueeksi.	–
NRO 3 Gasum Oyj	Kaavaan ei ole merkitty maakaasujohtoa.	–
NRO 4 Espoon kaupunginhallitus	Lausuntoa ei saatu.	–
NRO 5 Museovirasto	Tarkkuusinventointi tulisi tehdä erityisesti tulevien tonttien osalta eikä siirtää sitä tonttien ostajille. Kaavamerkintöjä ja selostusta on tarkistettava.	Tarkistetaan määräys: ”Muinaisjäännös on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä / rakennussuunnitelman hyväksymistä.” Tarkistetaan kaavaselostusta.
NRO 6 Uudenmaan ELY-keskus	Kaava noudattaa tiesuunnitelmaa ja turvaa Pitkäjärvenniityn luontoarvojen säilymisen. Kantatien (Kehä III) reunassa yli 50 dB yömelualueella sijaitsevat lähivirkistysalueet VL tulee muuttaa suojaviheralueiksi EV, koska ne eivät voi olla toiminnallisia virkistysalueita. LT-alueelle tulee lisätä liittymänuolet. Askistontiellä kantatien kohdalla kaavamerkintä yk tulee muuttaa eritasoliittymää osoittavaksi merkinnäksi e.	SL-alueet muutettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi MA. Lisätty liittymänuolet. Merkintä yk muutettu eritasoliittymäksi e.
NRO 7 Vantaan Energia Oy	Lausuntoa ei saatu.	–
NRO 8 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Pumppaamolle tulisi varata et-alue ja ajoyhteys. Lisäksi muuta jatkosuunnittelussa huomioitavaa.	Kaavaan lisätään pumppaamolle et-alue ja ajoyhteys.

NRO 1
VANTAAN KAUPUNGINMUSEO

Lausunto

”Vantaan kaupunkisuunnittelu on pyytänyt kaupunginmuseolta lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta nro 200400. Kaavatyön tarkoituksena on mahdollistaa Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisten ramppien, Askistontien jatkeen ja sillan, Uudenkyläntien rinnakkaiskadun ja meluntorjunnan rakentaminen. Lisäksi Askiston kaupunginosaan mahdollistetaan asuintalon (Nybyn navetta) laajentaminen osoittamalla sille lisärakennusoikeutta, neljän uuden omakotitalon rakentaminen sekä toimitilarakennuksen rakentaminen nykyisille asuin- ja liiketonteille. Samalla kaavoitetaan tiehen liittyviä virkistys- ja suojaviheralueita sekä Pitkäjärvenniityn luonnonsuojelualue ja laajennetaan Variston korttelia 14204. Vantaan kaupunginmuseo on lausunut asiasta mielipiteensä kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma vaiheessa 10.2.2014.

Suunnittelualueen tielinjaukset

Kaava-alueella, Kehä III:n pohjoispuolella, Askiston kaupunginosassa sijaitsee Suuren rantatien linjaus, joka Uudenkyläntien kohdalla tulee muuttamaan luonnettaan ja linjaustaan kaavan salliman tielaajennuksen toteutuessa. Katu tulee toimimaan Kehä III:n rinnakkaiskatuna. Asia on esitelty Kehä III:n vuonna 2010 tehdyn tiesuunnitelman yhteydessä (Uudenmaan ELY-keskus). Vanhin, keskiaikainen linjaus on huomioitu asemakaavamerkinnällä sm. Kehä III:n eteläpuolella Hämeenkylän kaupunginosassa Suuren rantatien linjaus jatkuu Vanhankyläntienä. Tämä tiealue säilyy kaavassa jalankululle ja pyöräilylle varattuna alueena.

Askistossa Kehä III:n pohjoispuolella, Kakolanmäestä lounaaseen johtavaa Hämeenkylän Tavastkullan kylänpaikan tiestä osa jää kaavan toteutuessa Askistontien alle. Linjaus kuuluu Kehä III:n tiesuunnitelma alueelle.

Kaupunginmuseo on kiinnittänyt osallistumis- ja arviointivaiheen lausunnossa huomioita siihen, että maisemallisesti arvokkaalla alueella tienvarsien meluesteiden ulkonäkö tulee sopeuttaa maisemaan. Tämä näkökohta on huomioitu kaavamääräyksissä.

Nybyn tila

Nybyn tilan (Uudenkyläntie 1 ja 3) rakennuksista on asemakaavaehdotuksessa suojeltaviksi merkitty päärakennus, aitta ja riihi. Kaupunginmuseo katsoo ehdotettujen kaavamerkintöjen ja –määräysten takaavan riittävän laajasti rakennuksiin kohdistuvien kulttuuriympäristöarvojen säilymisen.

Kaupunginmuseo on esittänyt vanhan navetan kivijalan suojelua asemakaavan osallistumis- ja arviointivaiheessa. Kaavaehdotuksessa kivijalkaan ei kohdistu suojelumerkintää. Rakennus on menettänyt tehdyissä muutostöissä alkuperäisyysarvoa. Tästä syystä kaupunginmuseo ei esitä rakennuksen suojelua kokonaisuudessaan. Sen ensimmäisen kerroksen julkisivun kattava kivimuuri on kuitenkin merkittävä muistuma vanhasta navetasta ja rakennus itsessään on tärkeä osa kiinteistön rakennusten kokonaisuutta. Näin ollen kaupunginmuseo toistaa kantansa kivijalan suojelusta.

Nybyn tilan pihapiirissä sijaitseva muinaisjäännös Hämeenkylän Skrattbölen kylänpaikka on rajattu kaavakarttaan ja varustettu merkinnällä sm.

Arkeologiseen kulttuuriperintöön liittyvissä asioissa lausunnon antajana toimii Museovirasto.

Vastine

Asemakaavaehdotuksen AO-alueelle on jo annettu kaavamääräys: ”*Nybyn navetan (nyt asuinrakennus) kivimuuri on säilytettävä*.”

Tarkistukset

–

NRO 2
FINGRID OYJ

Lausunto

”Kiitämme lausuntopyynnöstänne ja lausumme seuraavaa:

Asemakaava-alueelle on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto. Fingrid on toimittanut tiedot voimajohdoista ja lausunut asemakaavan aloitusvaiheesta 14.2.2014.

Ehdotamme, että voimajohtoalue merkitään ainakin tulevissa asemakaavoissa merkinnällä *johtoa varattu alueen osa.* Vaara-alue -merkintä ei sovellu luonteeltaan tavanomaisten kantaverkon voimajohtojen suoja-alueiden merkinnäksi. Ympäristöministeriön ohjeen (Asemakaavamerkinnät ja -määräykset YM 17.6.2003) mukaisesti vaara-alue -merkinnällä osoitetaan alueita, joilla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Voimajohtoalueella ei ole tarpeen rajoittaa liikkumista (vaikka ympäristöministeriön oppaassa mainitaankin, että voimalinjojen alueilla voidaan käyttää vaara-alueen merkintää).

Vaara-alue-merkintään liittyvä määräys on sinänsä hyvä ja vastaa tarkoitustaan ("Vaara-alue. Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset").

Kaavakartta ei ollut ilmoitetussa mittakaavassa 1:2000 (lausuntomateriaalissa). Pyydämme huolehtimaan, että voimajohtoa varten varattu alueen osa vastaa Fingridin voimajohtoaluetta edellisen lausuntomme mukaisesti.

Asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa kantaa tien, liikennejärjestelyn tai pysäköintialueen tekniseen ratkaisuun. Kuten edellisellä kerralla totesimme, voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto (risteamalausunnot@fingrid.fi).

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

Pyydämme lähettämään meille tietoa kaavan etenemisestä. Tätä kaavoitusasiaa Fingrid Oyj:ssä hoitaa Mika Penttilä puh. 030 395 5230.

Yleis- ja asemakaavat, joissa on Fingrid Oyj:n voimajohtoja tai muita toimintoja, pyydämme lähettämään lausunnolle mieluiten sähköisenä osoitteeseen kirjaamo@fingrid.fi tai kirjallisena osoitteella Fingrid Oyj, Maankäyttöjä ympäristö, PL 530, 00101 HELSINKI.”

Vastine

–

Tarkistukset

–

NRO 3
GASUM OYJ

Lausunto

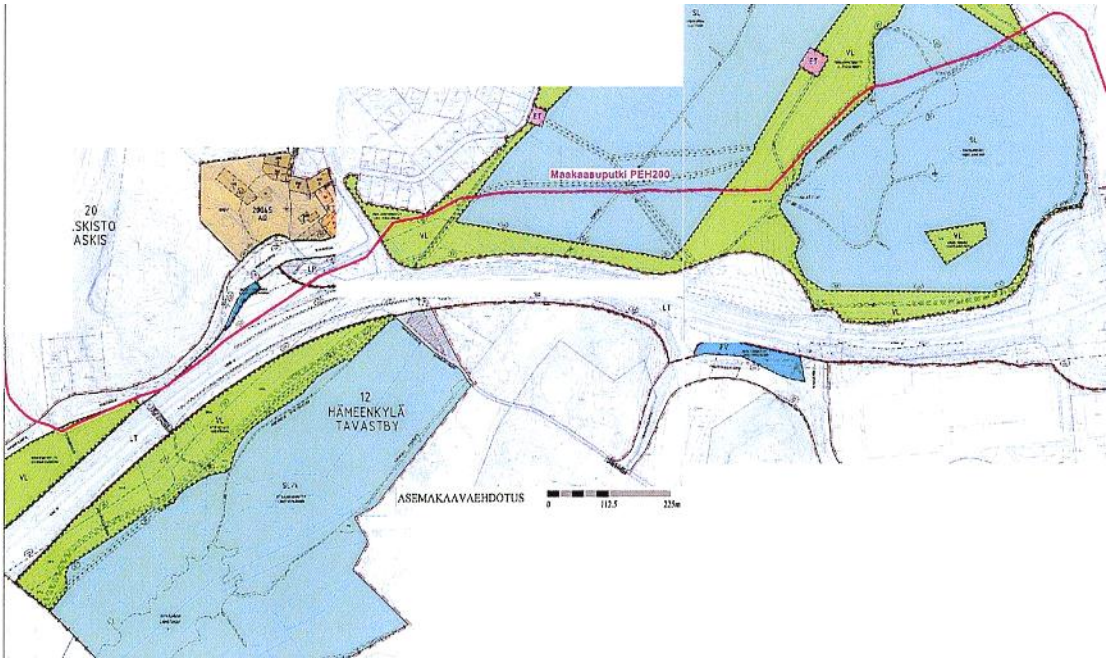
”Vantaan kaupunkisuunnittelu pyytää lausuntoa Askisto 3- ja Askisto 5-asemakaava-ehdotuksista (nrot 200400 ja 200500). Asemakaava-alueella on Gasum Oy:n maakaasun jakeluputki PEH200 (4 bar).

Maakaasuputken kohdalla on asemakaavassa Askisto 5 –asemakaavassa (200500) varaus ”maakaasujohtoa varten varattu alueen osa”. Maakaasuputki sijaitsee Askisto 4-asemakaavassa noin 700 metrin matkalla. Asemakaavaan ei ole merkitty varausta maakaasuputkea varten. Askiston eritasoliittymän toteuttaminen edellyttää maakaasuputken siirtoa.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Maakaasuputken PEH200 (4 bar) suojaetäisyysvaatimus rakennuksesta on vähintään 1 metri.

Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle. Maakaasuputkilinjalla on säilyttävä näköyhteys merkintäpylväältä toiselle. Maakaasuputken huollettavuuden tulee säilyä.

Gasum Oy:llä ei ole muuten huomauttamista kaavaehdotuksen suhteen.”



Vastine

Maakaasujohto on merkittävä Askisto 5 -asemakaavaan 200500, koska johto kulkee luonnonsuojelualueiden läpi. Näin sallitaan johdon kulku luonnonsuojelualueella.

Maakaasujohtoa ei ole merkitty tähän Askisto 4 -asemakaavaan 200400, koska johto kulkee katu-, tie- ja virkistysalueilla ja tulee vieläpä siirretyksi eri kohtaan, kun tiesuunnitelma toteutetaan. Sijainti voi tarkentua tien rakentamissuunnitelmassa. Kaavassa ei ole esitetty rakentamista alle 1 metrin etäisyydelle maakaasuputkesta.

Muitakaan johtoja, sähkövoimalinjojen vaara-alueita lukuun ottamatta, ei ole merkitty asemakaavoihin yleisille alueille vaan ne ilmenevät kaupungin johtokartalta.

Tarkistukset

–

NRO 5
MUSEOVIRASTO

Lausunto

Vantaan kaupunki on pyytänyt Museovirastolta lausuntoa Asemakaavan nro 200400 Askisto III kaavaehdotuksesta. Asiasta todetaan seuraava.

Museovirasto on aiemmin lausunut saman kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (30.1.2014) ja lisäksi lähettänyt kirjallisen kommentin luonnosvaiheen viranomaiskokoukseen (10.2.2014). Aiemmissa kannanotoissaan Museovirasto on ilmoittanut, että kaavahankealueella sijaitsee kuusi muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat historialliseen aikaan ajoittuva kalkkilouhos **Helsinginmäen louhokset** (*mj. rek. nro 1000001632*), historiallisen ajan kylänpaikka **Hämeenkylä Tavastby** (*mj. rek. nro 1000001756*), historiallisen ajan kylänpaikka **Tavastby (Hämeenkylä) Böle** (*mj. rek. nro 1000001757*), historiallisen ajan kylänpaikka **Tavastby (Hämeenkylä) Skrattböle** (*mj. rek. nro 1000001759*) **Tavastby (Hämeenkylä), Tavastbyn kartano –Tavastkulla tie** (mj. rek. nro 1000010761) sekä historiallisen ajan tielinja **Tavastby (Hämeenkylä), Skrattböle** (*mj. rek. nro 1000010763*).

Sekä lausunnossa että kommentissa todettiin, että suunnittelualueella sijaitsevat muinaisjäännökset on inventoitu vuonna 2005. Kohteilla ei ole tehty tarkkuusinventointia, joten niiden nykykuntoa tai todellisesta laajuutta ei tiedetä. Tämän johdosta on erittäin valitettavaa, ettei edellytettyä inventointia ole toteutettu. Erityisen ikävää tämä on niiden muinaisjäännösten kohdalla, joiden päälle kaavaehdotuksessa on osoitettu muuttuvaa maankäyttöä. Muinaisjäännösten suojelu tulisi ratkaista jo kaavaprosessin aikana. Koska maankaivamista edellyttävän maankäytön aiheuttamien tutkimusten kustannukset lankeavat muinaismuistolain 15 § mukaan maankäyttöhankkeen toteuttajan kustannettavaksi, ei niitä tulisi siirtää tulevien tonttien omistajien rasitteeksi.

Museovirasto katsoo, että kaavaan ei tule jättää muinaismuistolain rauhoittamia alueita, joiden rauhoitusmerkintä on ristiriidassa alueen pääkäyttötarkoituksen kanssa. Erityisen hankala tilanne on historiallisen ajan kylänpaikan Tavastby (Hämeenkylä) Skrattböle kohdalla, jonne on osoitettu sekä toimitilarakennusten kortteli (KTY) että erillispientalojen kortteli (AO). Mikäli Vantaan kaupunki kuitenkin osoittaa muinaisjäännösalueille muuttuvaa maankäyttöä, eikä ratkaise alueen pääkäyttötarkoituksen ja rauhoitusmerkinnän välistä ristiriitaa kaavaprosessin aikana, tulee kaavaselostukseen liittää maininta muinaismuistolain 15 § kustannusvelvoitteesta.

Kaavaselostuksessa sivulla 10 on luettelo alueella sijaitsevista muinaisjäännöksistä. Luettelossa kohteilla täytyy olla myös juokseva numerointi, jonka tulee olla yhteneväinen kaavakartan merkinnän kanssa (esim**. sm-1, sm-2**). Koska myös aiemmin mainitut tiet ovat kiinteitä muinaisjäännöksiä, tulee myös niiden merkintä tehdä yhteneväisesti muiden muinaisjäännösten merkinnän kanssa.

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Vantaan kaupunginmuseo.

Museovirastossa asiaa hoitaa Länsi-Suomen kulttuuriympäristöpalvelut –yksikössä intendentti Teija Tiitinen (040-1286293, teija.tiitinen@nba.fi).”

Vastine

Asemakaavassa ei voida viitata kaavaselostuksen sisältöön, joka nimensäkin mukaan vain selostaa asemakaavaa eikä ole juridisesti sitova asiakirja.

Tonteille osuvien muinaisjäännösten tarkkuusinventointi jää maanomistajien huoleksi. Korttelin 20045 AO- ja KTY-alueillla on jo kaavamääräys: ”Alueella sijaitsee historiallisen ajan kylänpaikka (Skrattböle), jossa tulee järjestää arkeologinen tutkimus ennen rakentamista.” Määräyksen loppuosa tarkistetaan Museoviraston esittämään muotoon: ”muinaisjäännös on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä.”

Yleisille alueille jäävät muinaismuistot tutkitaan ennen alueiden rakentamista. Katualueille annetaan kaavamääräys: ”Muinaisjäännös on tutkittava ennen rakennussuunnitelman hyväksymistä.”

Tarkistetaan kaavamerkintöjä ja kaavaselostusta lausunnossa esitetyllä tavalla.

Tarkistukset

Tarkistetaan korttelin 20045 AO- ja KTY-alueiden kaavamääräyksen loppuosa:
”muinaisjäännös on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä.”

Lisätään katualueille kaavamääräys:
”Muinaisjäännös on tutkittava ennen rakennussuunnitelman hyväksymistä.”

Tarkistetaan kaavaselostusta seuraavasti:
Lisätään kaavaselostuksen kohtaan 6, toteuttaminen:
”Maankaivamista edellyttävän maankäytön aiheuttamien tutkimusten kustannukset lankeavat muinaismuistolain 15 § mukaan maankäyttöhankkeen toteuttajan kustannettavaksi.”

NRO 6
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajama- toimintojen alueelle, virkistysalueelle ja moottoriväylän alueelle, jonka poikki on osoitettu viheryhteystarpeet. Kehä III:n ja Vihdintien risteyksen kohdalle on osoitettu merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Hämeenkylän kulttuurimaisema on maakunnallisesti arvokasta osana Espoonjokilaakson maisema-aluetta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu liikenne-, kaupallisten palvelujen (KM), pientalo- (A3), virkistys- (VL) ja luonnonsuojelualueiksi (SL) sekä sisältyy pääosin maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen. Alueen kautta on osoitettu ohjeelliset ulkoilu- (ooo) ja ratsastusreitit (***).

Voimassa olevassa asemakaavassa pääosa liikennealueesta on asemakaavoituksen ulkopuolella. Muutoin alue on omakotitalojen (AO), asuin- ja liikerakennusten (AL), teollisuus-, varasto- ja liikerakennusten (TKL), suojaviher- (EV) sekä luonnonsuojelualuetta (SL).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on, että se perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan välillä Vanhakartano-Vantaankoski. Muinaismuistona on osoitettu Skrattbölen keskiaikainen kylänpaikka. Rakennuskulttuuri- kohteina on osoitettu Suuri rantatie, Nybyn päärakennus, aitta ja riihi. Kivikaskenpelto ja Nybynpelto Kehä III:n varrella on osoitettu lähivirkistysalueina (VL).

ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutos noudattaa laadittua tie- suunnitelmaa ja turvaa Pitkäjärvenniityn luontoarvojen säilymisen. Asemakaavassa kantatien 50 (Kehä III) reunassa yli 50 dB yömelualueella sijaitsevat lähivirkistysalueet (VL) tulee muuttaa suojaviheralueiksi (EV), koska ne tieliikenteen haitallisen melu- vaikutuksen vuoksi eivät voi olla toiminnallisia virkistysalueita. Asemakaavakarttaan Uudenkyläntien sekä Hämeenkyläntien katuliittymien kohdille sekä asemakaavamerkintöihin ja -määräyksiin tulee lisätä maantien alueella sijaitsevaa liittymäpaikkaa osoittavat asemakaavamerkinnät ja -määräykset (kaavamerkintä 158). Askistontielle kantatien 50 kohdalle osoitettu kaavamerkintä yk tulee muuttaa eritasoliittymää osoittavaksi kaavamerkinnäksi e (155) ja merkintä yk tulee poistaa myös asemakaavamerkinnöistä ja määräyksistä.”

Vastine

Kaavaan tehdään alla esitetyt tarkistukset.

Tarkistukset

Suojaviheralueet EV on muutettu maisemallisesti arvokkaiksi peltoalueiksi MA.
LT-alueelle on lisätty liittymänuolet (2 kpl).
Kaavamerkintä yk muutetaan eritasoliittymäksi e.

NRO 8
HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT

Lausunto

”Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunta on pyytänyt lausuntoa Askiston nro 200400 asemakaavaehdotuksesta.

Laadittavassa asemakaavassa osoitetaan maantien alueita ja katualueita Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti sekä Pitkäjärven luonnonsuojelualue ja virkistys- ja suojaviheralueita. Asemakaavamuutoksessa Nybyn tonteille osoitetaan neljä uutta omakotitonttia (yhteensä 900 k-m^2) ja toimitilatontti (500 k-m^2). Tonttia 14-204-11 laajennetaan toimitilarakennusten korttelialueeksi (lisärakennusoikeus 918 k-m^2).

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu alustava vesihuollon yleissuunnitelma. Asemakaavaehdotus edellyttää uuden vesihuollon rakentamista Uudenkylänkujalla. Kaavasta aiheutuvat vesihuollon suunnittelu- ja toteuttamiskustannukset ovat arviolta 27 000 €.

Asemakaavamuutosalueella on rakennettua vesihuoltoverkostoa, mm. paineviemäri DN 600, vesijohto DN 300, paineviemäri DN 560 ja jätevesiviemäri DN 300. Lisäksi alueella on Tavastkullan jätevedenpumppaamo. Kaavaselostuksen teknisen huollon osuudessa todetaan, ettei kaava aiheuttaisi johtosiirtoja. Asemakaavamuutosalueen runkoviemärit ovat alueellisesti merkittäviä joten häiriötilanteessa vaikutukset voivat olla merkittävät ympäristön kannalta.

Asemakaavan muutoksen jatkosuunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida olemassa oleva vesihuoltoverkosto pumppaamoineen. Erityisen tärkeää on, että putkien ja pumppaamon kunnossapito on mahdollista myös kaavamuutosten toteuduttua. Lisäksi olemassa olevalle Tavastkullan pumppaamolle tulisi varata kaavassa yhdyskuntateknisen huollon alue et (15 m x 15 m) ajoyhteyksineen (leveys 4 m).

Askistoa palveleva runkovesijohto DN 350 on materiaaliltaan vaurioherkkää asbestisementtiä. Koska asemakaavan toteuttaminen ja putken läheisyydessä rakentaminen aiheuttavat todennäköisiä riskejä putken vahingoittumiselle, tulee ko. vesijohto siirtää. Askiston alueen vedenjakelulle merkittävän putken siirtäminen vaatii ennakoivaa ja huolellista suunnitteluprosessia. Mahdollisista vesijohtojärjestelyistä tulee hyvissä ajoin neuvotella HSY:n vesihuollon kanssa.

Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Lisätietoja antaa alueinsinööri Minna Järvenpää, puh. 09 1561 3305.

Vastine

Pumppaamolle varataan 15 m x 15 m et-alue ja 4 m:n ajoyhteys.
Runkovesijohdon siirtäminen tutkitaan tarkemmin kadun rakennussuunnittelun yhteydessä.

Tarkistukset

Kaavaan merkitään et-alue (15 m x 15 m) ja ajoyhteys (leveys 4 m).

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Askisto 3

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



Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako ja tonttijaon muutos, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 200400, Askisto 3.

LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 20 §

1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava
Kaupunginosa 12 Hämeenkylä
maatalous-, liikenne- ja katualueita

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

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

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

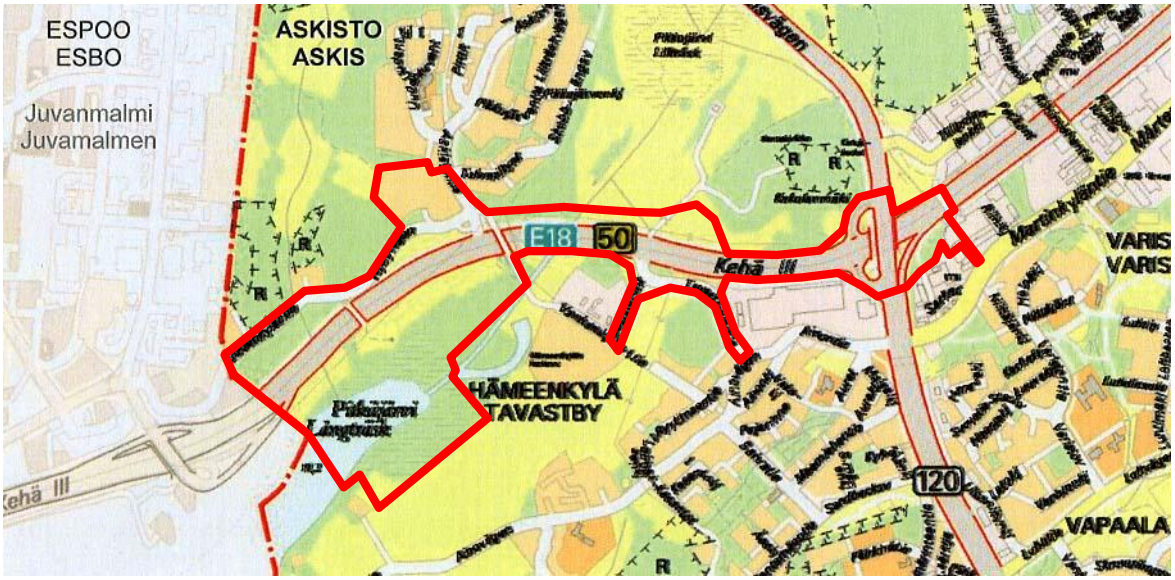
Kaupunginosa 14 Vapaala
osa korttelia 14204
(Kumoutuvassa asemakaavassa osa korttelia 14204 sekä liikennealuetta)

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

Tonttijako
Osa korttelia 14204

Tonttijaon muutos
Osa korttelia 14204

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



Alueen sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

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

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

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

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

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

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

Merkittävä osa kaava-alueesta on asemakaavoittamatta.

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

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

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

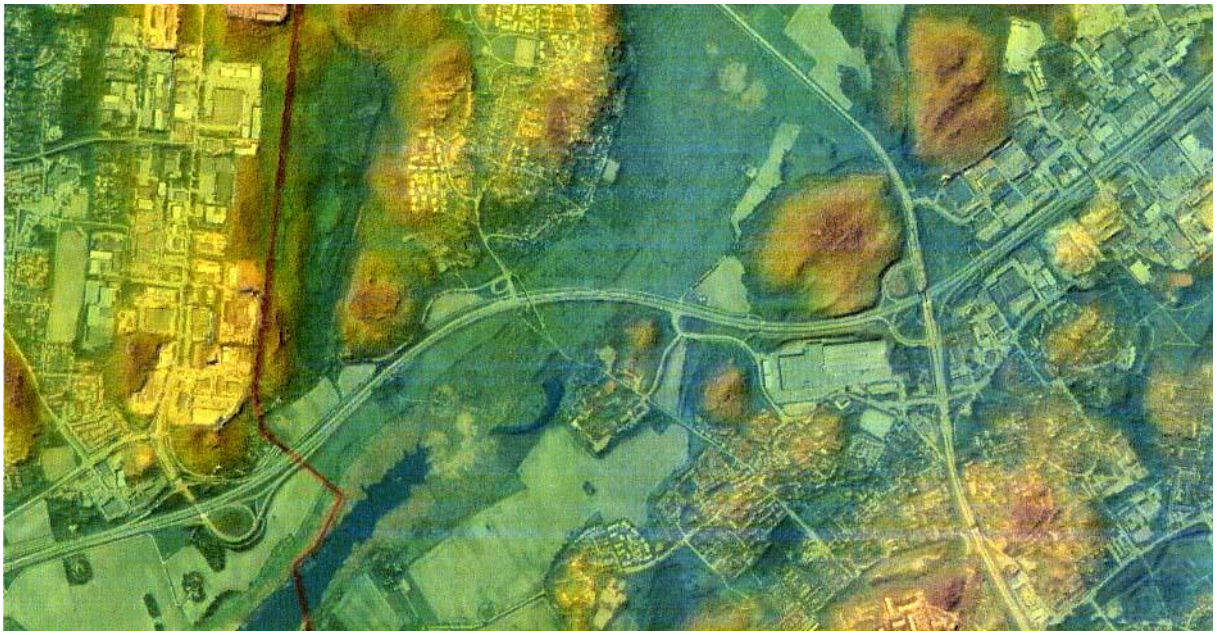
Kortteli- ja virkistysalueita muuttuu osin katu- ja liikennealueiksi.

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

3. Lähtökohdat



Ortoilmakuva vuodelta 2011.



Ortoilmakuvan ja korkeusmallin yhdistelmä.

● Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

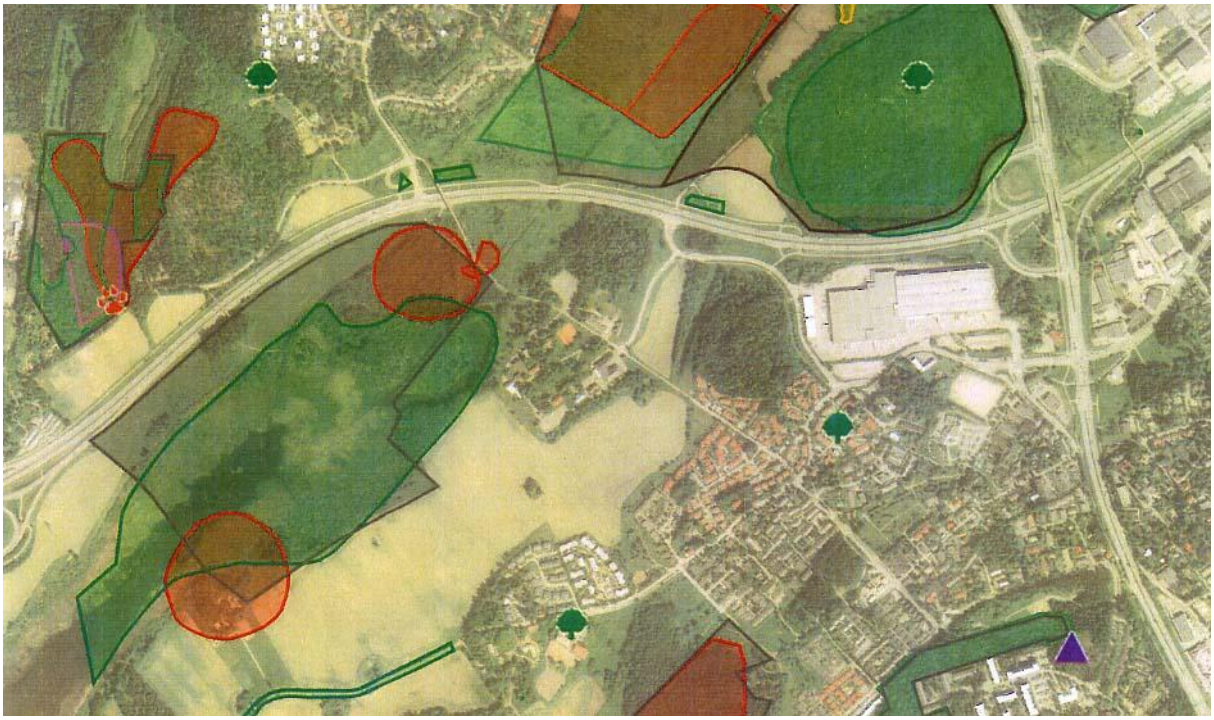
Hämeenkylä on Helsingin pitäjän ikivanhoja kyliä, jonka maille on syntynyt kartano ja 1950-luvulla Askiston pientaloasutus. Kehä III rakennettiin 1960-luvulla. Alueella sijaitsee Pitkäjärven kosteikko sekä Tavastbyn ja Skrattbölen kylänpaikat ja Suuren Rantatien osuus.

Luonnonympäristö

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

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

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



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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Maisemarakenne ja maisemakuva
/ Laura Muukka

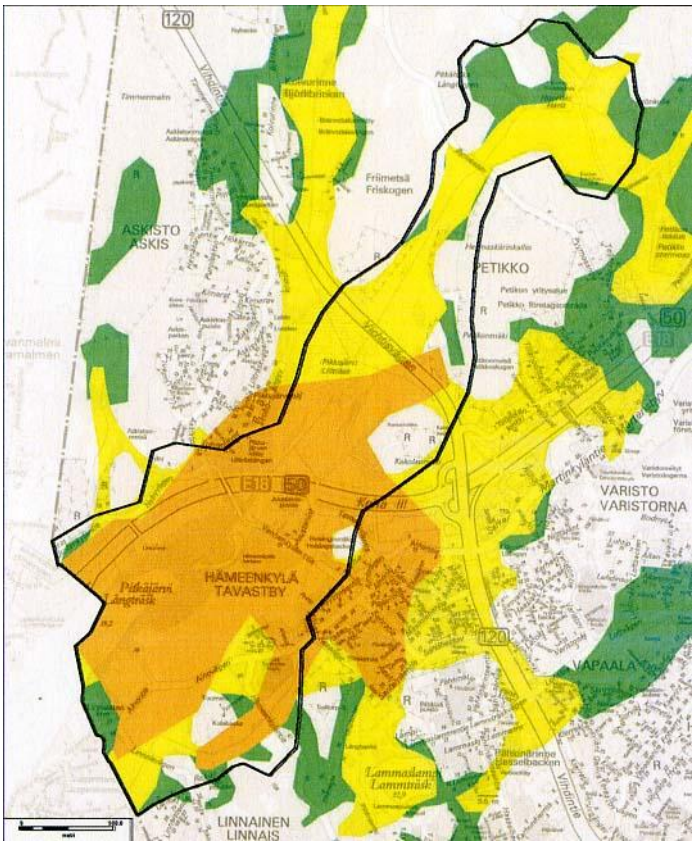
● ***Maisemarakenne***
Asemakaavoitettavat alueet sijaitsevat pääosin laaksossa, joka on osa kymmeniä kilometrejä pitkää Espoosta Pitkäjärven kautta Tuusulanjärveen ulottuvaa kallioperän murrosvyöhykettä. Kallioperän murros on lähtökohta alueen topografialle. Asemakaavoitettavien alueiden kohdalla savilaaksosta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

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

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

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

● ***Maiseman historialliset ominaispiirteet***



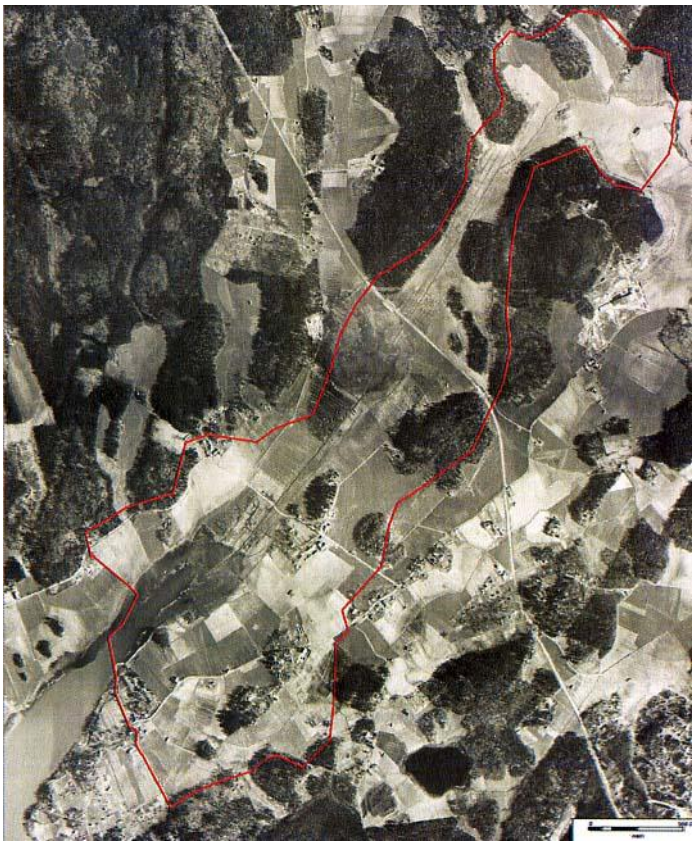
Hämeenkylässä on useita keskiaikaisia kylätontteja. Maiseman viljely, niitto ja laidunnus on siis alkanut jo hyvin varhain. Varhaisimmissa karttalähteissä 1600-luvulta viljelymaisema on jo varsin laaja.

← Viljelymaiseman ikä Hämeenkylän maisemallisesti arvokkaalla alueella.

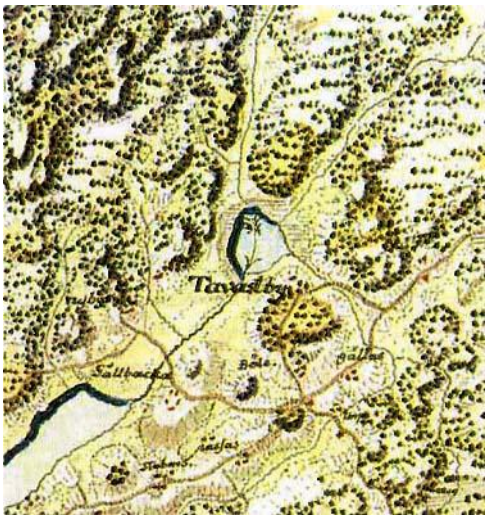
O Hämeenkylän kulttuurimaisema, maisemallisesti arvokas alue yleiskaavassa 2007.

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

Laura Muukka



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



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

Laura Muukka

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

Hämeenkylän kulttuurimaisema on yleiskaavassa (2007) maisemallisesti arvokasta aluetta.



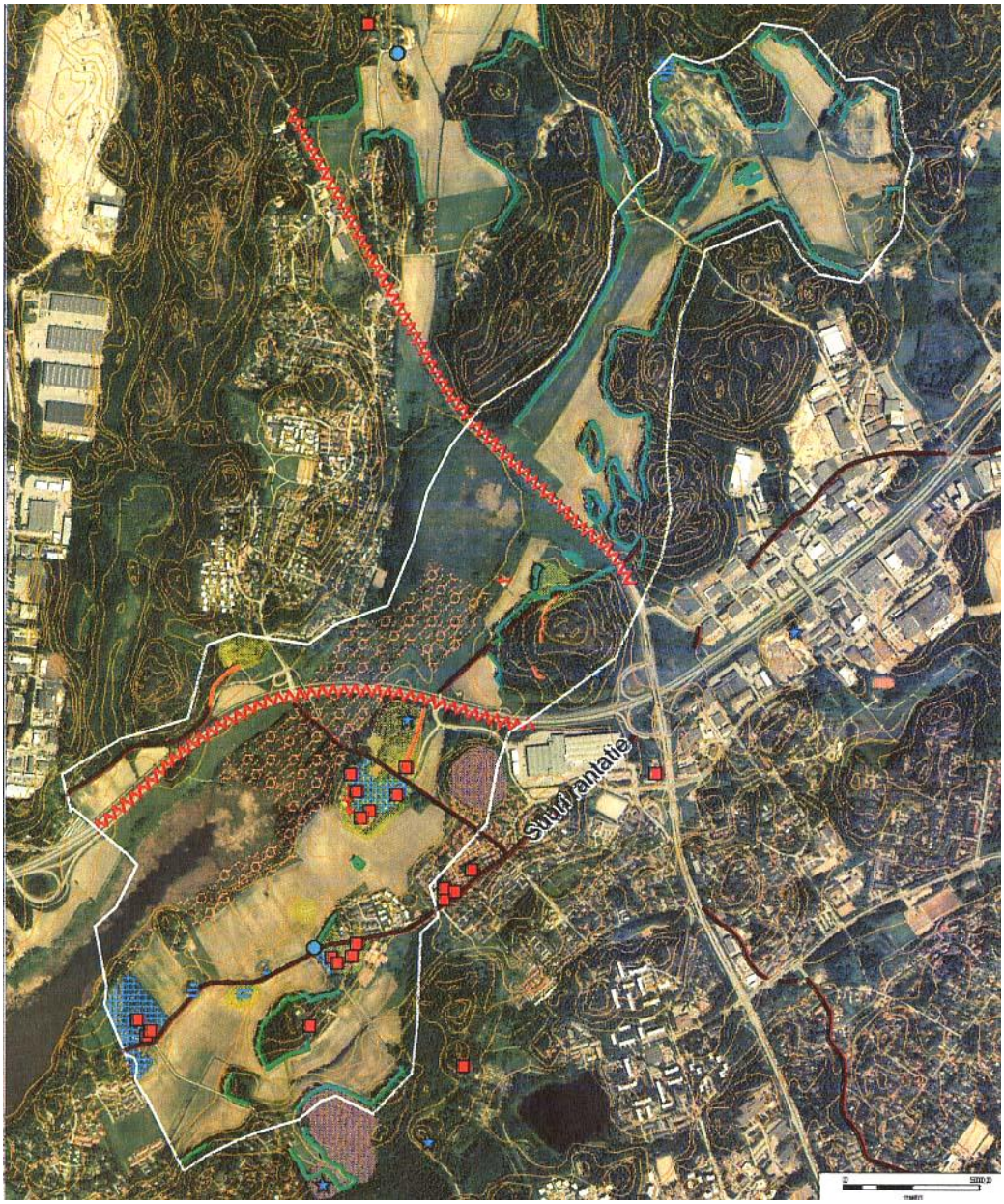
Kakolanmäen kalkkiviesiintymä.



Askiston reuna-asutus peittyy pajukon taakse.

Kuvat tiesuunnitelmasta 2010

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



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

Maiseman kulttuurihistoriaa

Historiallisen ajan muinaisjäänteitä

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

Vanha rakennusperintö (ennen 1930-lukua)

- Rakennus
- Tie (rakenteita muokattu)

Perinnebiotooppi

Taustalla

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

Viljelymaiseman maisemakuvan arviointi 2004

Maisemakuvan arvoja

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

Maisemakuvan vaurioita

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

Laura Muukka



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

Kulttuurihistorialliset kohteet

Alueelta ei ole löydetty esihistoriallisia muinaisjäännöksiä.

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

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

Moderneja rakennuskulttuurikohteita
- Nybyn päärakennus, aitta ja riihi

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

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



Hämeenkylän kartta 1691 (ote). Samuel Broterus

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

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

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

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

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

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

Rakennuksista on tarkempi kuvaus jäljempänä Vantaan kaupunginmuseon lausunnossa nro 22.



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

Uudenkyläntien kivisilta.
Valokuva Suojeluasian neuvottelukunnan pöytäkirjasta 18.12.2013.

Rakennettu ympäristö

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

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

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

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

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

Sarkatie 1:n tontilla on Työtehoseuran oppilaitos (1984), jossa on koulutustiloja.

Palvelut

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

Virkistys

Kaava-alue rajoittuu yleiskaavan virkistys- ja luonnonsuojelualueisiin.

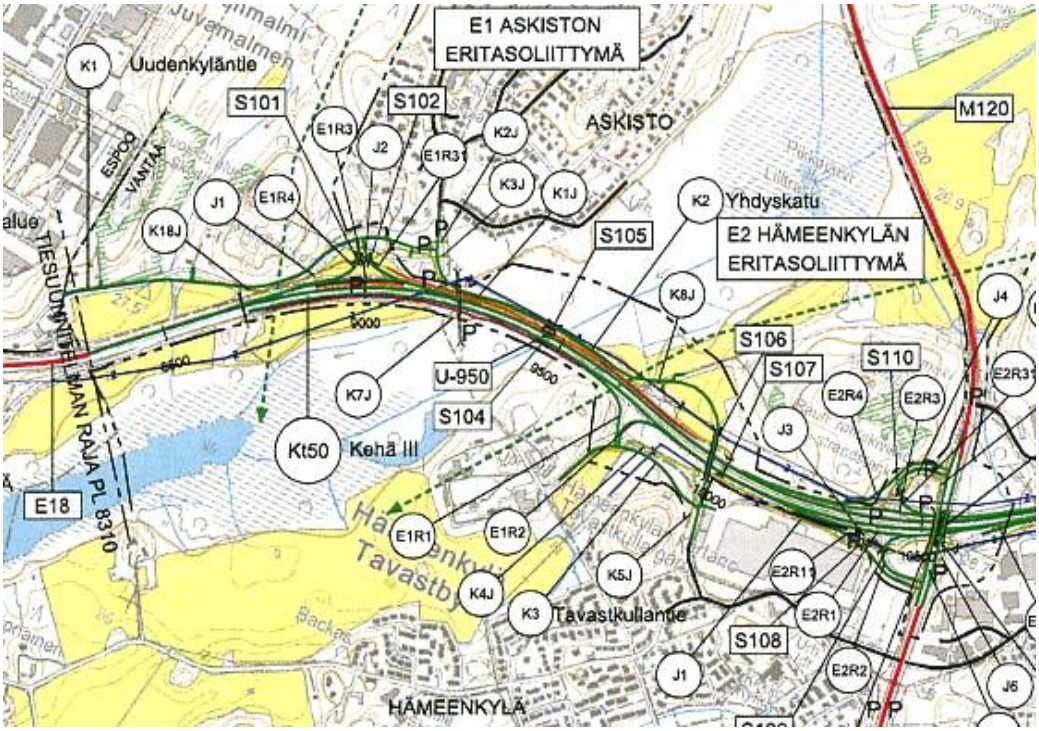
Liikenne

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

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

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

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



Kehä III:n tiesuunnitelma, yleiskartta 23.10.2010.

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

Tekninen huolto

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

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

● ***Lentomelu***

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

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

Lentomelun huomioon ottaminen

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

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

● ***Tieliikennemelu***

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



Tiemelutilanne 2012, päivällä. Vantaan ympäristökeskus 2012



Tiemelutilanne 2012, yöllä Vantaan ympäristökeskus 2012

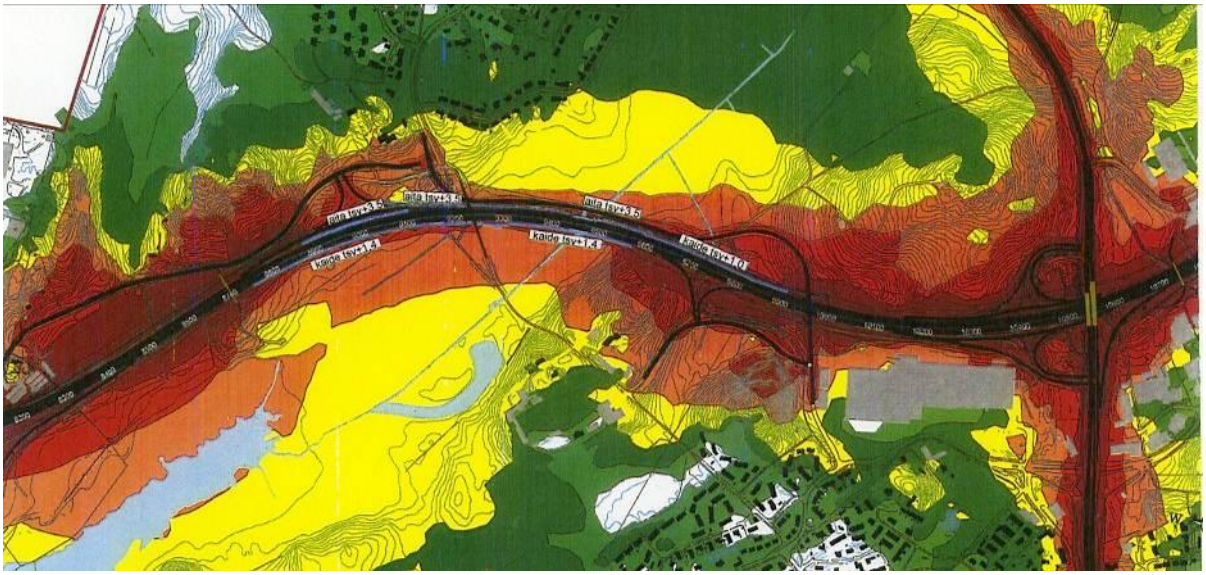
45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. 65-70 dB. 70-75 dB. Yli 75 dB.



Tiemelutilanne v. 2009, päivällä.



Tiemelutilanne v. 2009, yöllä.



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

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

Promethor Oy 27.12.2010



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

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

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

Tieliikennemelun huomioon ottaminen

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

Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010.

Maanomistus

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

Suunnittelutilanne

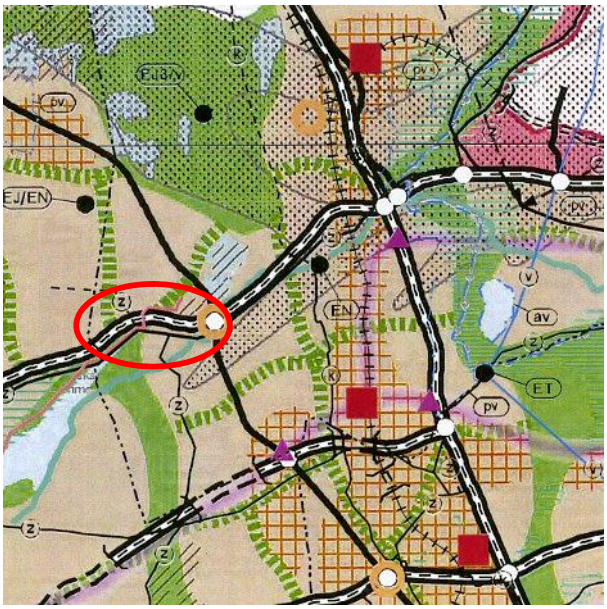
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

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

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



Uudenmaan maakuntakaavan yhdistelmä.

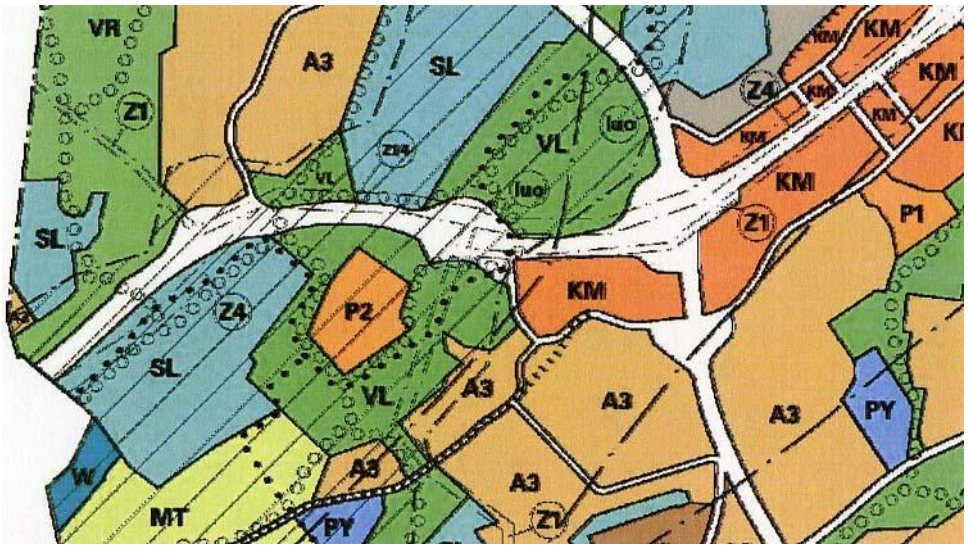
Taajamatoimintojen alue.
Tiivistettävä alue.
Keskustatoimintojen alue.
Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
Työpaikka-alue.
Virkistysalue.
Viheryhteystarve.
Seutuliikenteen rata.
Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
-(K)- Maakaasun runkoputki.
-(Z)- 400 kV voimalinja.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

Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Kaava oli nähtävillä 20.1. – 20.2.2015.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueelle on osoitettu tieliikenteen aluetta (LT), pientaloaluetta (A3), virkistysalueita (VL, VR) ja luonnonsuojelualuetta (SL). Kaava-alue on osa laajempaa maisemallisesti arvokasta aluetta. Virkistysalueille on esitetty ulkoilu- ja ratsastusreittejä. Alueen kautta on osoitettu 110 ja 400 kV:n sähkölinjat. Yleiskaavan tavoitteita ovat tiivistäminen, täydentäminen ja eheyttäminen. Alueella on yleiskaavan täydennysrakentamiskohde (selostuksen kuva 8.9, s. 77). – Asemakaava on yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

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

Voimassa olevat asemakaavat

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



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

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

Voimassa olevan asemakaavan toteutuminen

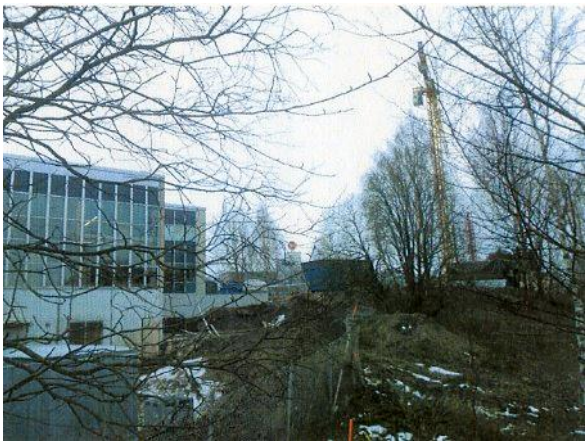
Asemakaava vastaa pääosin toteutunutta tilannetta. Uudenkyläntien eteläpuolella on bussin kääntöpaikka asemakaavan suojaviheralueella. Tontin 6 (Uudenkylätie 1) liike- tai toimistorakentaminen ja pysäköintialue eivät ole toteutuneet.

Rakennusjärjestys

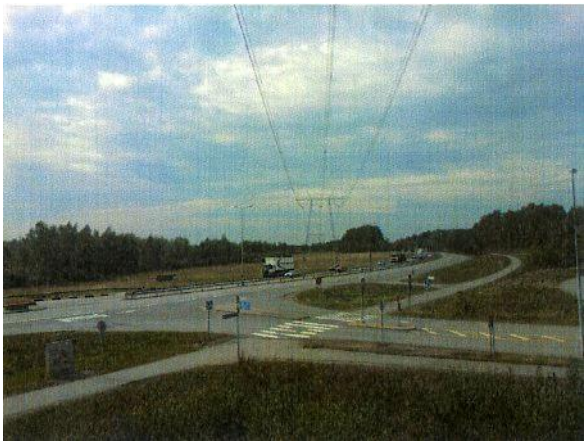
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri

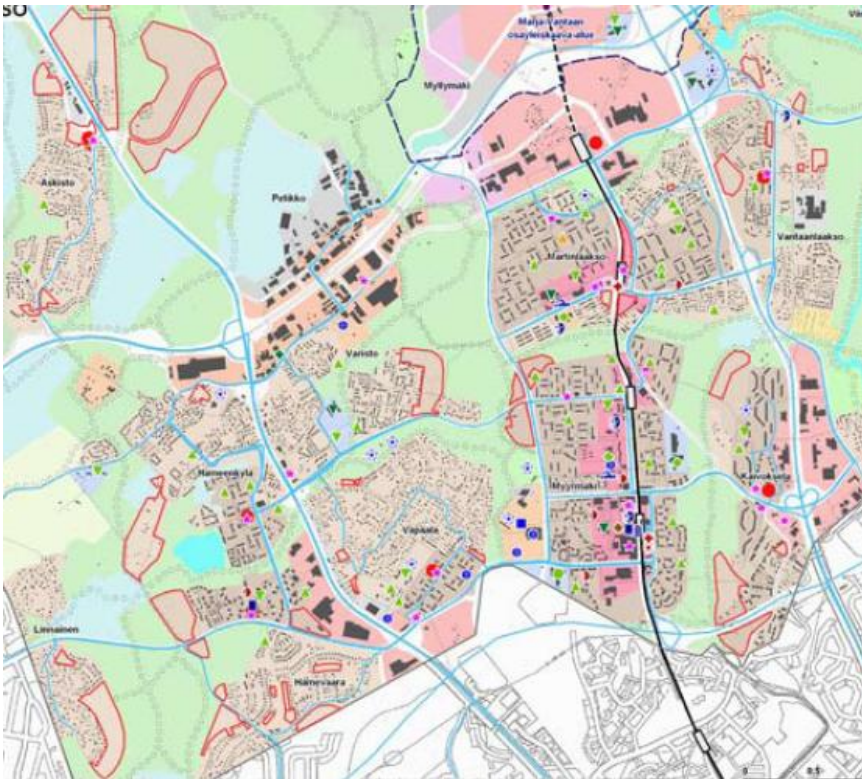
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.



Työtehoseuran tontti Kehä III:n suunnasta.
TKa 2014.



Askistontien risteys.
TKa 2013.



Lounais-Vantaan täydennysrakentamisen mahdollisuuksia.

Asuntoalueen laajennus (asumisen osuus vaihtelee) tai mahdollinen täydennysrakentaminen.

Yleiskaavan selostus, kuva 8.4, s. 67.

Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

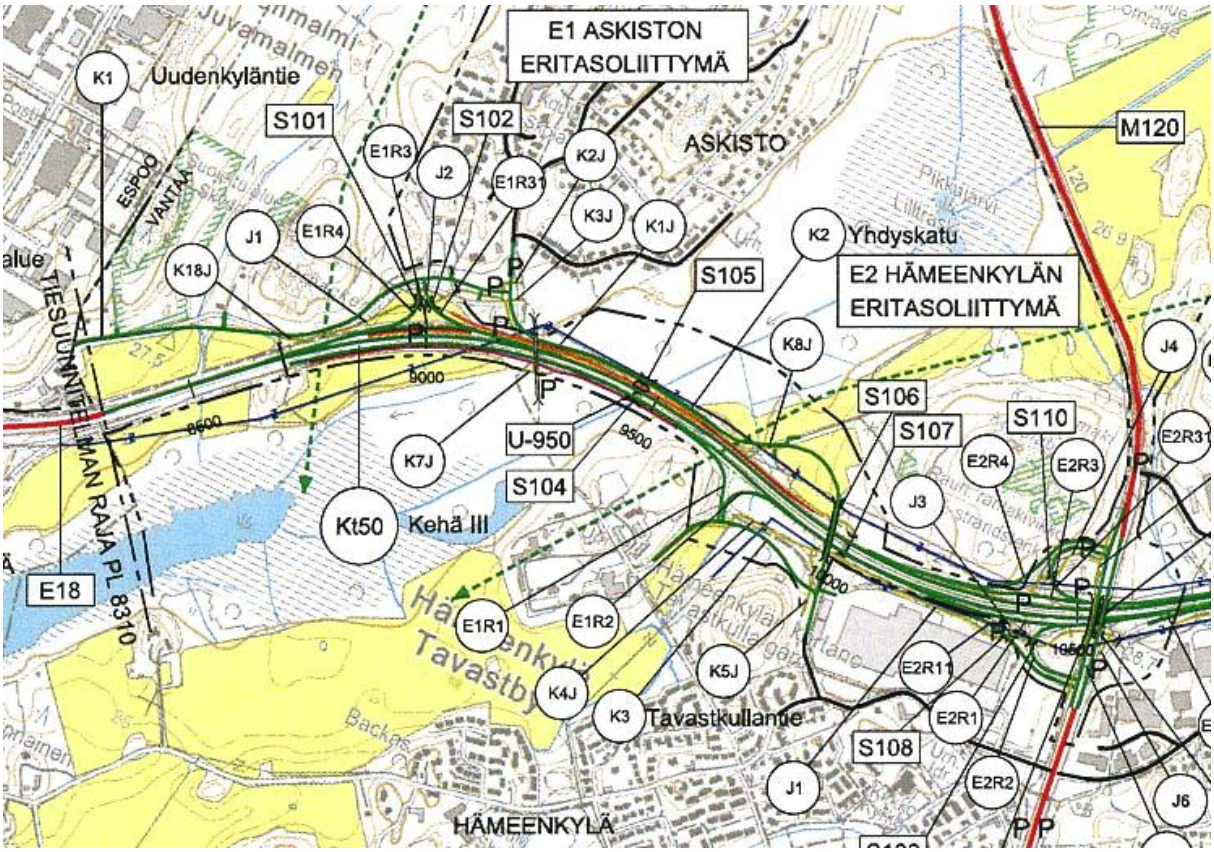
Rakennuskiellot

Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet



Kehä III:n tiesuunnitelman yleiskartta (2010).

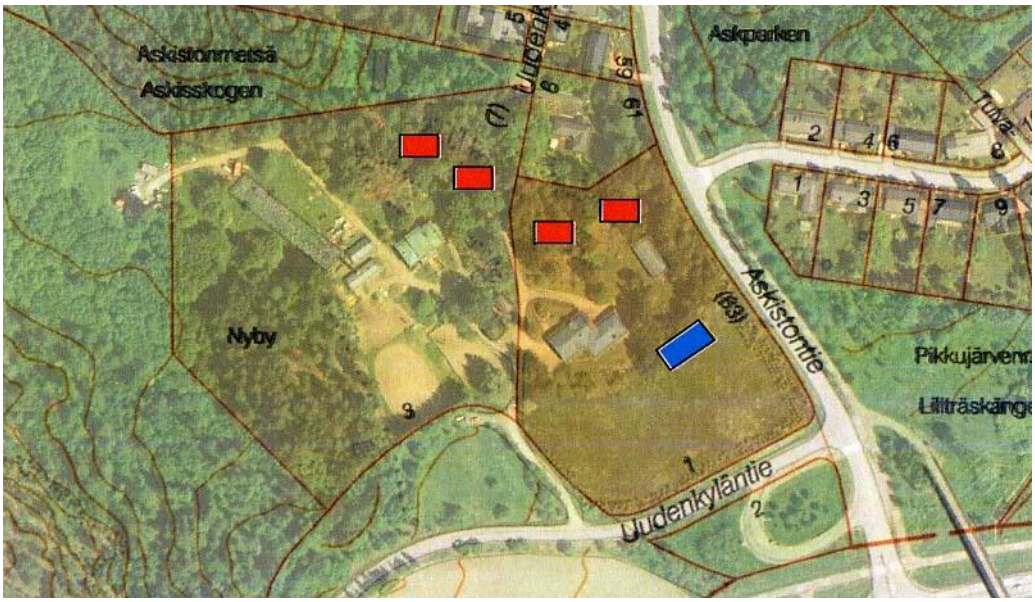
Kaavoitusaloitteet

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

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

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

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



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

Kaavamuutoshakemukset uusittiin maanomistuksen muutosten vuoksi, jolloin

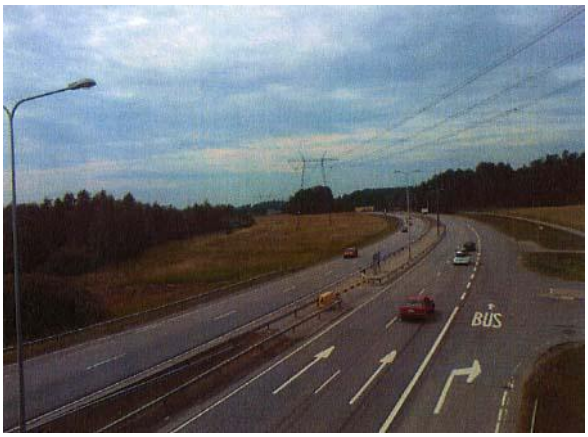
- Benita Nyqvist, Fredrik Nyqvist, Frej Nyqvist, Camilla Lauren ja Pia Pitkänen hakivat 31.12.2013 (saapunut 5.2.2014) asemakaavamuutosta omistamalleen tontille 20-45-4 (Uudenkyläntie 3) kahta uutta omakotitonttia (2 x 200 k-m2) varten ilman tonttijakoa.

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

Uusitut hakemukset liittyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan 2.1.2014.

● Ensimmäinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan

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



Kehä III:n liittymä Askistoon.


Uudenkylänkujan eteläpää. TKa 2013.

Ensimmäisessä osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

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

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

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

2. Päivi Karvonen, 2.4.2003:

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

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

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

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

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

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

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

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

6. **Hannu Rantala**, **Erja Rantala**, 7.4.2003:

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

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

7. **Bettina von Renteln**, puhelu 8.4.2003:

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

► *Uusien tonttien liittymät saadaan Uudenkylänkujalle ja Askistontielle.*

8. **Eero Mannermaa**, Uudenkyläntie 1, puhelu 8.4.2003:

Hakemuksessa on edelleen kaksi tonttia. Maastoissa olevan kalliomuodostelman vuoksi tulee tonttien sijaintia tutkia vielä siten, että kallio voitaisiin säilyttää ja että rakennukset sijoittuisivat mastoon hyvin. Kulkuyhteydet voisivat olla joko kallion ylä- tai alapuolelta.

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

9. **Mira Huovilainen**, puhelu 8.4.2003:

Uusien muodostettavien tonttien osalta ehdotus olisi, että toiselle kulkuyhteys järjestettäisiin Askistontien kautta ja toiselle Uudenkylänkujan kautta. Tiepiirin laatimat ehdotukset voivat olla meluvallin rakentamisen pohjana sekä pysäköintialuetta suunniteltaessa.

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

10. **Kirsi Pakarinen**, puhelu 8.4.2003:

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

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

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

11. **Mikko Tamminen**, 14.4.2003:

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

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

12. **Tero Suominen**, puhelu 25.3.2013:

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

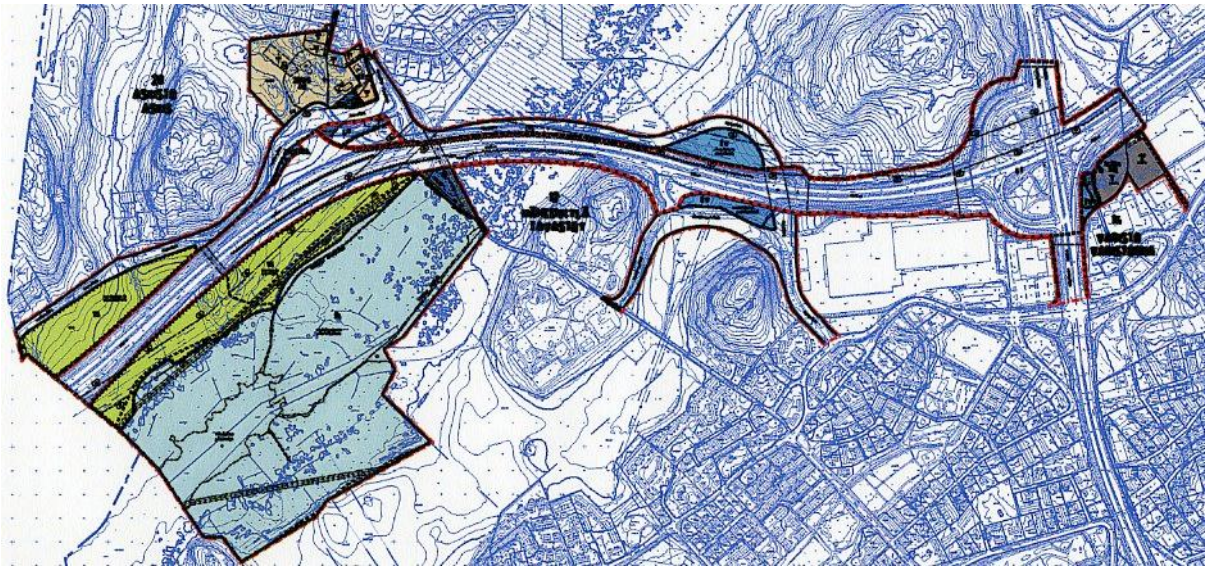
► *Vesihuollon rakentaminen Uudenkyläntie 9, 11, 15, 21, 23, 27 kiinteistöille maksaisi 350 000 € (arvio 2013), joten aluetta ei asemakaavoiteta tässä yhteydessä.*

● Kehä III:n tiesuunnitelman nähtävillä olo

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

● Toinen osallistuminen ja vuorovaikutus asemakaavaan

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



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

Toisessa osallistumisessa saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

13. Yleisötilaisuus Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30 - 20.30:
Läsnä oli 35 allekirjoittanutta. Aluearkkitehdin muistio:
● Askistontien / Kehä III:n liittymä voisi olla sen tyyppinen kuin Juvanmalmilla. Askistosta tulee tehdä täydellinen liittymä nykyisen liittymän kohdalle, ei kiertoteitä.
● Kuinka paljon lähemmäksi Tulvaniityntien asuintaloja sähkötolppa siirtyy? Säteilyturvakeskuksen mukaan suojaetäisyys olisi 400 kV linjalle 100 metriä, mm. leukemian vuoksi. Sähkötolppa ei saa tulla lähemmäksi.
● Uudenkyläntien varren tonteille pitäisi saada kunnallistekniikka Espoosta ja rakentamista. Pitäisi liittyä Espooseen.

● Miksi meluesteitä ei rakenneta jo nyt? Ne tarvittaisiin jo nyt!
● Mutta tontit rakennetaan jo nyt.
● Kaupunki haluaa vain rahaa.
● KTY-tontille ei romuliikettä vaan ympäristöä häiritsemätöntä toimintaa.

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

14. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL, 7.2.2014:

HSL palvelee näitä alueita sekä Vantaan sisäisillä bussilinjoilla että seutulinjoilla. Vihdintietä, Martinkyläntietä ja Kehä III:a pitkin kulkevat linjat tarjoavat alueelta hyvät yhteydet Myyrmäen ja Tikkurilan aluekeskuksiin ja seutulinjat tarjoavat vaihdottoman yhteyden Helsingin keskustaan. Askiston asuinaluetta palvellaan sekä Vantaan sisäisellä linjalla että seutulinjoilla.

Kun Kehärata valmistuu vuonna 2015, Vantaan kaupungin joukkoliikennelinjasto uudistuu. Uusi linjasto säilyttää alueiden nykyiset joukkoliikenneyhteydet Vantaan kaupungin aluekeskuksiin ja Helsinkiin.

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

[Loppuosa koskee kaavaa 200500.]

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

15. Museovirasto, 30.1.2014:

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

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

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

Edellä olevat kohteet on inventoitu vuosina 2002 ja 2005, mutta niiden tämän hetkisestä kunnosta ei ole tietoa. Koska muinaisjäännökset tulee merkitä asemakaavaan niiden todellista laajuutta vastaavalla aluerajauksella, on

kohteiden nykytilanne ja –laajuus tarkastettava ennen kuin Museovirasto voi ottaa tarkemmin kantaa kaavaluonnokseen. Koska asemakaavan suunnittelualueella on ollut pitkään jatkunutta intensiivistä asutusta ja muinaisjäännösten löytymispotentiaali on suuri, on samalla syytä tehdä täydennysinventointi muuttuvan maankäytön alueilla. Mikäli muinaisjäännöskohteita löydetään vasta, kun kaavaa ryhdytään toteuttamaan saattavat kustannukset kohota huomattavan korkeiksi. Muinaismuistolain 15 § mukaan maankäytön hankkeissa hankkeen toteuttaja kustantaa muinaisjäännöksen tutkimisesta aiheutuvat kustannukset.

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

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

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

16. Museovirasto, 10.2.2014:

Museovirasto on lausunut kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 30.1.2014.

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

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

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

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

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

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

Kaavaluonnoksen määräyksiin verrattuna muinaisjäännöksiä koskeva kaavamääräys tulee muuttaa seuraavasti: *sm = Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.*

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

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

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

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Vantaan kaupunginmuseo.

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

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

● *Mj. rek. nro 1000001633 Juusteninpuiston louhos, historialliseen aikaan ajoittuva kalkkilouhos (P: 6683891 I: 377651), Juusteninpuistossa.*

17. Mikko ja Riitta Tamminen, 11.2.2014:

Toteamme, että 31.10.2011 kaavoittajalle toimittamamme kannanottoon liittyvät asiat ovat suurelta osalta edelleen ratkaisematta.

1. – 5. [Koskevat asemakaavamuutosta nro 002112.]

6. Yksittäisen liike- ja toimistotontin kaavoittamiselle eikä laajan paikoitusalueen kaavoittamiselle pientaloalueelle ei löydy mitään perusteita, kun useat liiketjut supistavat myymäläverkostoaan ja toimistoista on laajasti ylitarjontaa koko pääkaupunkiseudulla. Toimitilarakentamista tulee vahvistaa lähialueilla esim. Varistossa ja Petikossa alueiden kilpailukyvyn turvaamiseksi.

Käytännössä yksistään tiealueelta tulevan meluasian järjestäminen aiheuttanee kaupungille suuremmat kulut kuin mitä melualueelle suunniteltujen tonttien myynnistä saadaan tuloja. Etenkin korttelin 20008 tonttien 6, 7, 8 ja 9 kaavoittamisesta tulisi luopua, koska em. tonttien alueella melutaso ylitti jo v. 2005 tason 55 dB. Kaupungin asuntostrategia toteutuu varmimmin, mikäli kaavoituksen resursseja keskitetään Kivistöön ennen Kehäradan käyttöönottoa.

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

18. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY, 12.2.2014:

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

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

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

19. Seppo ja Leena Ropponen, 12.2.2014:

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

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

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

Erityisesti kiirehdimme Kehä III meluesteen rakentamista pikaisesti. Kehä III askistolaisille aiheuttama melu liikkuu vuosi sitten pihallamme tekemiemme mittausten mukaan 50 dB tasolla lukuun ottamatta kaikkien hiljaisimpia paria

tuntia aamuyöllä, eli liikutaan Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 sallitulla ylärajalla.

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

20. Kirsi Timonen, 12.2.2014:

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

Uudessa kaavaehdotuksessa tonttimme ja Nybyn tontin väliin suunnitellaan kahta omakotitonttia. Koska oleva suojeltu navettarakennus on edelleen olemassa, ei mielestäni myöskään tarve kulttuurihistoriallisen maiseman vaalimiselle ole poistunut. Näin esitänkin, että kahta kaavailtua uutta, Askistontien lähintä tonttia ei tultaisi lainkaan kaavoittamaan. Mikäli tontit kuitenkin halutaan kaavoittaa, tulisi ne sijoittaa olemassa olevan asuinrakennuksen Kehä 3en puolelle tai sitten Juvanmalmia lähimpänä olevan tontin reunan puolelle, jolloin eivät tätä maisemaa häiritse.

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

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

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

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

21. Vantaan kaupunginmuseo, 13.2.2014:

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

Suunnittelualueen tielinjaukset

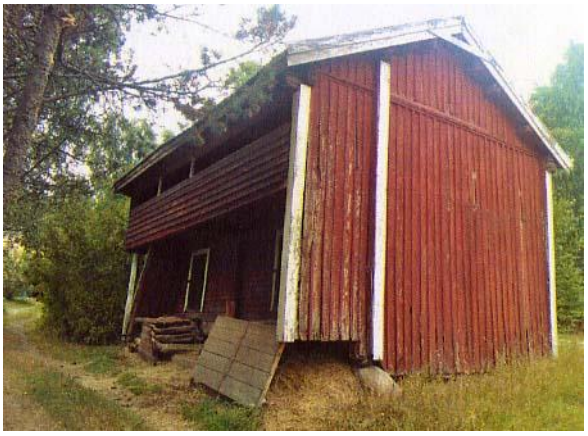
Kehä III:n tiesuunnitelmat kohdistuvat alueelle, joka on Vantaan yleiskaavassa (2007) arvioitu maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Suunnitelma sisältää Kehä III:n liittymien parantamisen, Uudenkyläntien parantamisen, Askistontien jatkamisen Hämeenkylään ja meluesteet. Kehä III:n länsipäädyssä tien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

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

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



Nybyn päärakennus.



Nybyn luhtiaitta. TKa 2013.

Nyby

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

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

Samalla tontilla sijaitseva riihi on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa merkinnällä sr. Rakennus on mukana Länsi-Vantaan osalta juuri valmistu-

neessa Vaari-inventoinnissa, jossa rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot ovat selvitetty. Vuonna 1826 valmistunut rakennus on saanut korkeimman luokitustunnuksen R1 (rakennus on kulttuurihistoriallisesti erittäin merkittävä). 1800-luvun riihiä on samalla luokitustunnuksella Länsi-Vantaalla vain neljä kappaletta.

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



Nybyn navetta on muutettu asunnoksi.



Nybyn riihi. TKa 2013.

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

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

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

Askisto

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

Kakolanmäen louhos osuu Vihdintieltä pohjoisesta tulevan liittymän välittömään läheisyyteen.

Hämeenkylän alue

Hämeenkylän kaupunginosassa suunnittelualueella tai sen välittömässä läheisyydessä on neljä historiallisen ajan muinaisjäännettä. Kehä III:n liittymä etelään kohti Hämeenkylän kartanoa (Juusteenintielle) viistää Hämeenkylän Tavastbyn kylänpaikkaa. Kylänpaikan sisällä kulkee Tavastbyn kartano – Tavastkulla tielinjaus. Välittömässä läheisyydessä on myös Juusteninpuiston kalkkilouhos. Itään päin mentäessä tielinjaus kulkee aivan Helsinginmäen kalkkilouhosten vieritse. Näillä katualueilla eikä myös Hämeenkylään kaavoitettujen suojaviheralueitten (EV) kohdalla ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Varisto

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

Museovirasto toimii lausunnon antajana edellä mainittuja muinaisjäännöksiä koskevissa asioissa.

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

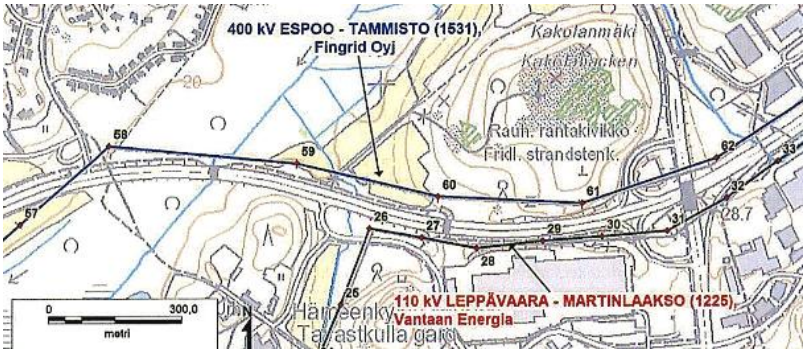
22. Fingrid, 14.2.2014, saapunut 17.2.2014:

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

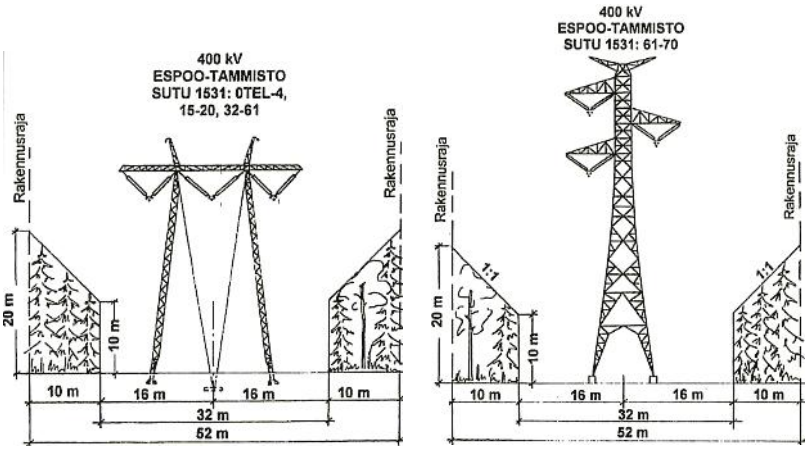
Fingridin 400 kV voimajohtoa varten on lunastettu kiinteistön käyttöoikeuden supistus 52 metriä leveälle johtoalueelle (poikkileikkaus kuvassa 2). Johtoalue muodostuu 32 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin

olevista 10 metriä leveistä reunavyöhykkeistä. Rakennusrajoitusalue kattaa koko 52 metriä leveän voimajohtoalueen.

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



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



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

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

Muutoin asemakaavan suunnittelussa on otettava huomioon seuraavia asioita:

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

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

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

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

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen ***risteämälausunto*****.** Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

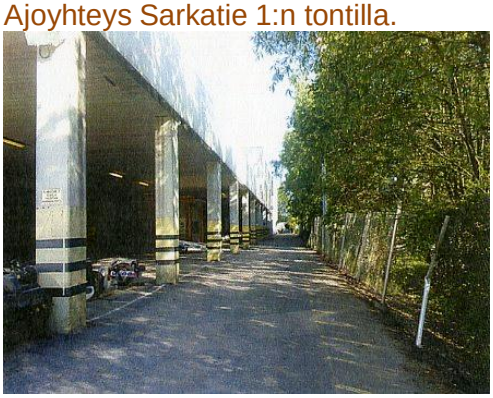
Fingridin voimajohdot ovat maankäyttö- ja rakennuslain 22 § tarkoittamia voimajohtoja. Muiden kuin Fingrid Oyj:n omistamien voimajohtojen osalta teidän tulee pyytää erillinen lausunto voimajohtojen omistajalta.

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

Naapurien kuulemisessa poikkeamislupaan saatiin vielä seuraava mielipide:



Ajoyhteys Sarkatie 1:n tontilla.



Työtehoseuran ajoyhteys. TKa 28.6.2014

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

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

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

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

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

► *Mielipide on annettu Koy Vantaan Sarkakulman (Sarkatie 1) ja Lastentarvike Oy:n (Sarkatie 3 – 5) puolesta. Asemakaavalla ei puututa tonttien väliseen*

yksityisoikeudelliseen rasitesopimukseen. Tonttiliittymää ei voida järjestää Sarkapolun jalankulkukadun eikä Sarkatie 7:n tontin kautta.

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

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

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

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

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

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

- ***Vertailu yleiskaavaan***

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

- ***Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan***

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

- ***Asemakaavan laadulliset tavoitteet***

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

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

Osallistumisen (2014) jälkeen tehdyt tarkistukset

TKL-korttelin 14204 kaavamerkintä on tarkistettu toimitilarakennusten korttelialueeksi KTY, mutta merkinnän sisältö on säilynyt ennallaan (sallii opetus- ja koulutustiloja). Sähkölinjojen rajaus on tarkistettu. Lisätty suojellun tien (st) ja suojellun alueen osan (s) merkinnät Uudenkyläntielle. Kaavamääräyksiä on täydennetty mm. suojelumääräysten osalta. Kakolanmäen erityisalue E (santakuoppa) on osoitettu lähivirkistysalueeksi VL.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo ja lausunnot

Kaupunginhallitus 17.12.2014 hyväksyi asemakaavaehdotuksen nähtäville. Se oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.1. – 19.2.2015. Muistutuksia ei saatu. Lausuntoja pyydettiin 8 kpl ja saatiin 6 kpl. Niistä on erillinen asiakirja. Kaavaan on tehty lausuntojen johdosta tarkistuksia, jotka eivät vaikuta tosiasialliseen maankäyttöön eivätkä ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

Asemakaavamuutoksen suunnittelu

Asemakaavan laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*.

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

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

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

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

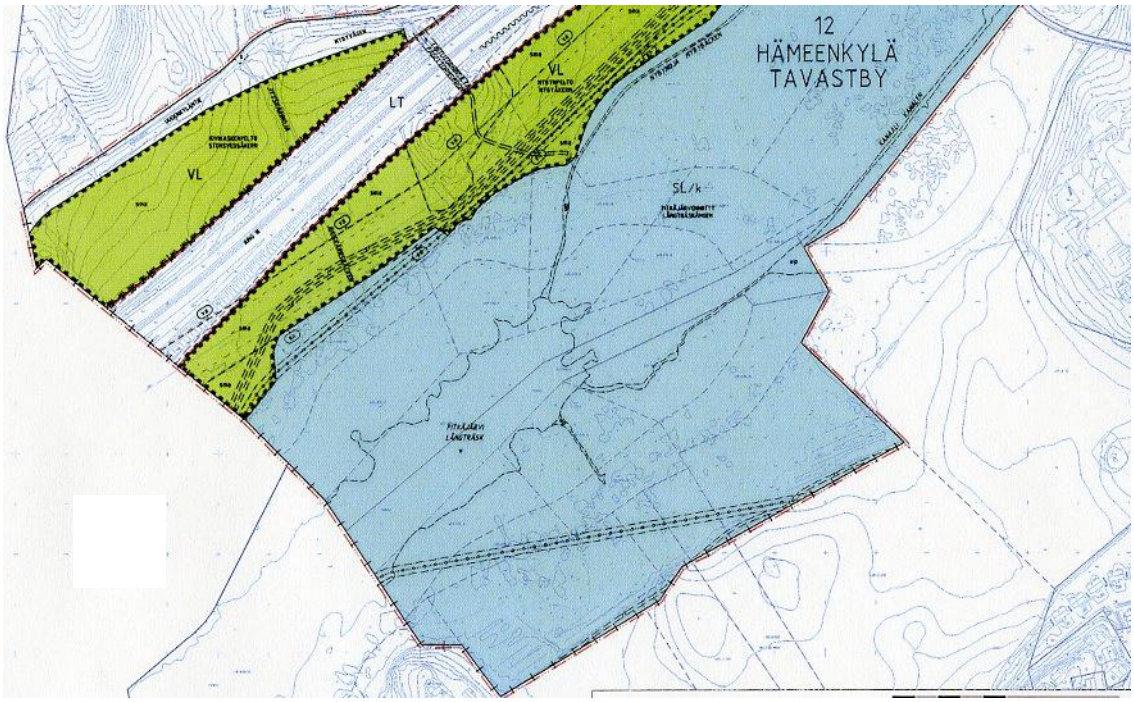
Fortum Sähkönsiirto Oy:stä osallistui *Sami Kanerva*.

Gasum Oy:stä osallistuivat *Taneli Ojanen*.

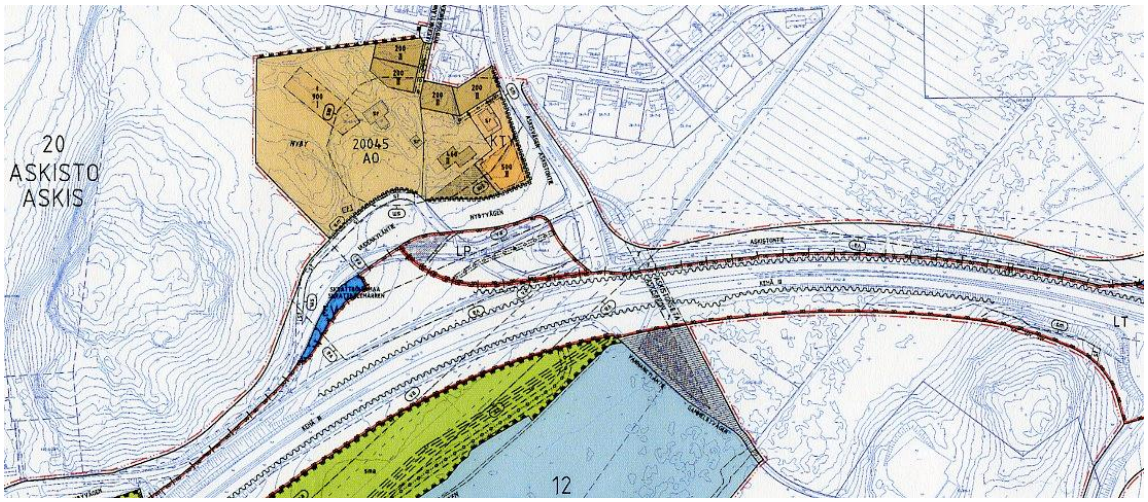
Työtehoseura ry:tä edusti *Tarmo Luoma*, konsulttina arkkitehti *Tarja Suutala*.

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

A.



B.

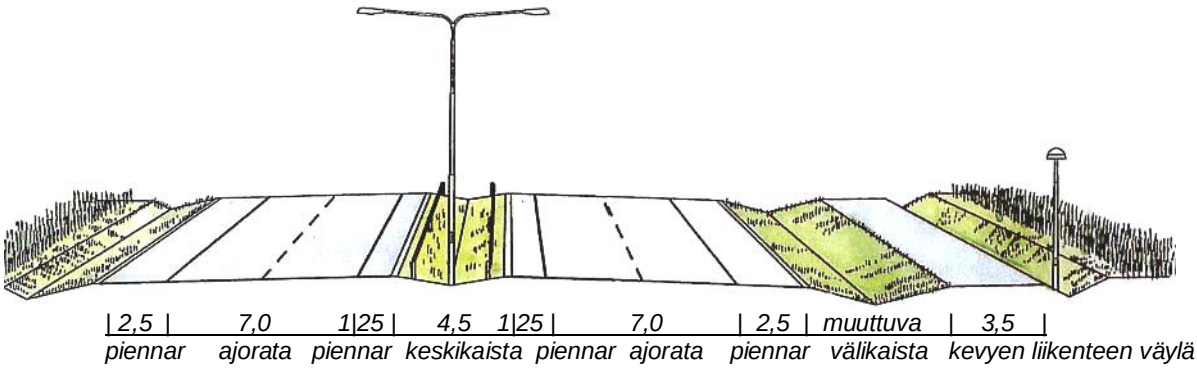


C.



MRA 27 §:n mukaisesti 21.1. – 19.2.2015 nähtävillä ollut asemakaavaehdotus 200400

5. Asemakaavan kuvaus



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

Kaavaratkaisu

● ***Maantien alueet LT***
Asemakaavassa osoitetaan Kehä III:n tiesuunnitelman (2010) mukainen tiealue. Tähän sisältyvät myös nykyiset Kakolanmäen eteläreuna ja Juusteninpuiston pohjoisreuna. Askistontien ylityskohta merkitään eritasoliittymäksi e.

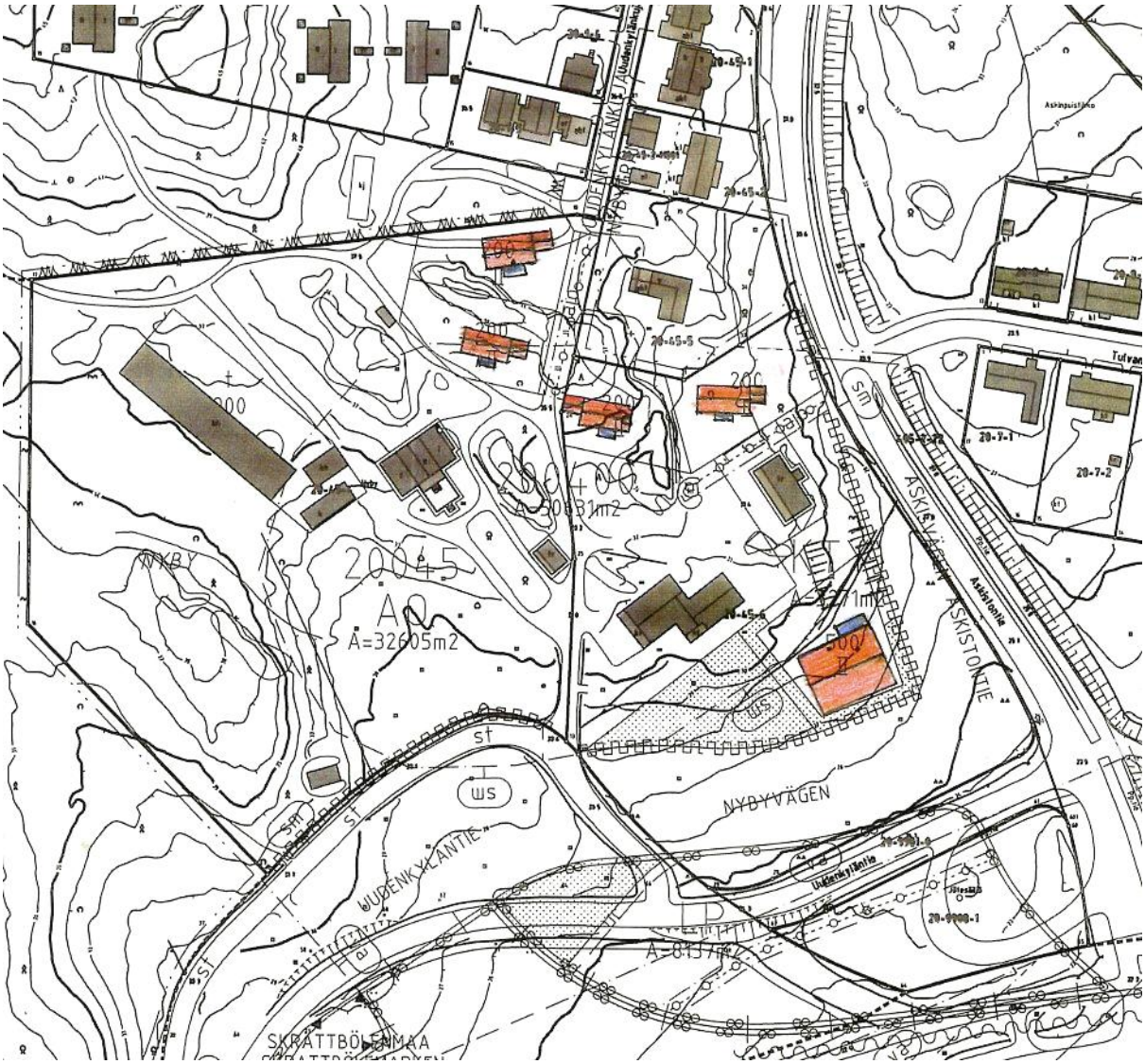
● ***Katualueet***
Kaavassa osoitetaan tiesuunnitelmassa (2010) esitetty Askistontien jatke Ainontielle, jolloin Kehä III ylitetään sillalla. Katu yhdistää Kehä III:n etelä- ja pohjoispuoliset tieliittymät. Katuyhteydellä on merkitystä myös paikallisliikenteelle ja joukkoliikenteelle. Tällöin yleiskaavan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

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

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

● ***Maisemallisesti arvokkaat peltoalueet MA***
Asemakaavassa osoitetaan Nybynpellon ja Kivikaskenpellon maisemallisesti arvokkaat peltoalueet. Näille merkitään yleiskaavassa ja ulkoilureitistön yleissuunnitelman luonnoksessa (Vantaan kaupunki, Sonja Semeri 30.5.2012) esitetyt ulkoilureitit ja ratsastusreitit, jotka johtavat Petikon virkistysalueelle.

● ***Suojaviheralueet EV***
Juusteninnotkon, Kakolanpellon ja Skrattbölenmaan suojaviheralueet jäävät maantien ja kadun väliin eivätkä siksi sovellu virkistykseen. Kakolanpellon suojaviheralueelle merkitään nykyinen jätevedenpumppaamo et-merkinnällä sekä sille ajoyhteys.



Havainnepiirros asemakaavan sallimasta rakentamisesta kortteliin 20045. TKa 25.10.2014

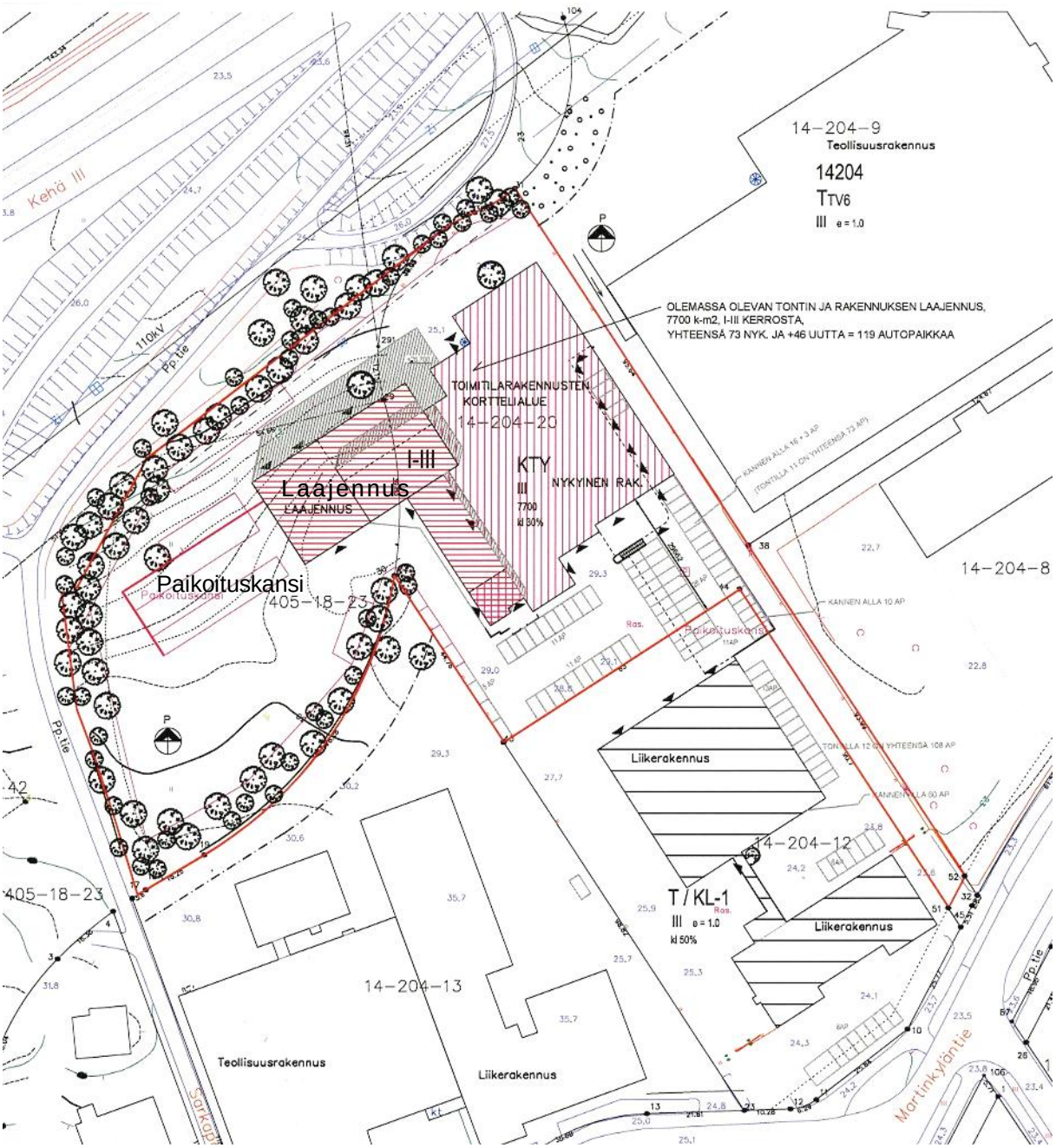
● ***Erillispientalojen korttelialue AO korttelissa 20045***

Kortteliin muodostetaan neljä uutta pientalotonttia, kaksi kummallekin nykyiselle tontille. Kunkin uuden tontin rakennusoikeus on 200 k-m2, yhteensä 800 k-m2. Suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Kolmen tontin kulku järjestetään Uudenkylänkujalta ja yhden tontin liittymä tulee Askistontielle. Rakennusten harjakattojen tulee olla Kehä III:n suuntaiset, millä torjutaan tiemelua rakennusten pohjoispuolella. Muinaisjäännös on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä.

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

● ***Toimitilarakennusten korttelialue KTY korttelissa 20045***

Askistontien ja Uudenkyläntien kulmaukseen saa rakentaa liike- ja toimistotiloja sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia tuotanto- ja varastotiloja yhteensä 500 k-m2. Suurin kerrosluku on kaksi. Nybyn riihi on suojeltu jo voimassa olevassa asemakaavassa ja sille on mahdollista lohkoa oma tontti. Muinaisjäännös on tutkittava ennen rakennusluvan myöntämistä.



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

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

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

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

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

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

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

Kaavaratkaisun perustelut

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

Rakennettu ympäristö

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

Luonnonympäristö

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

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

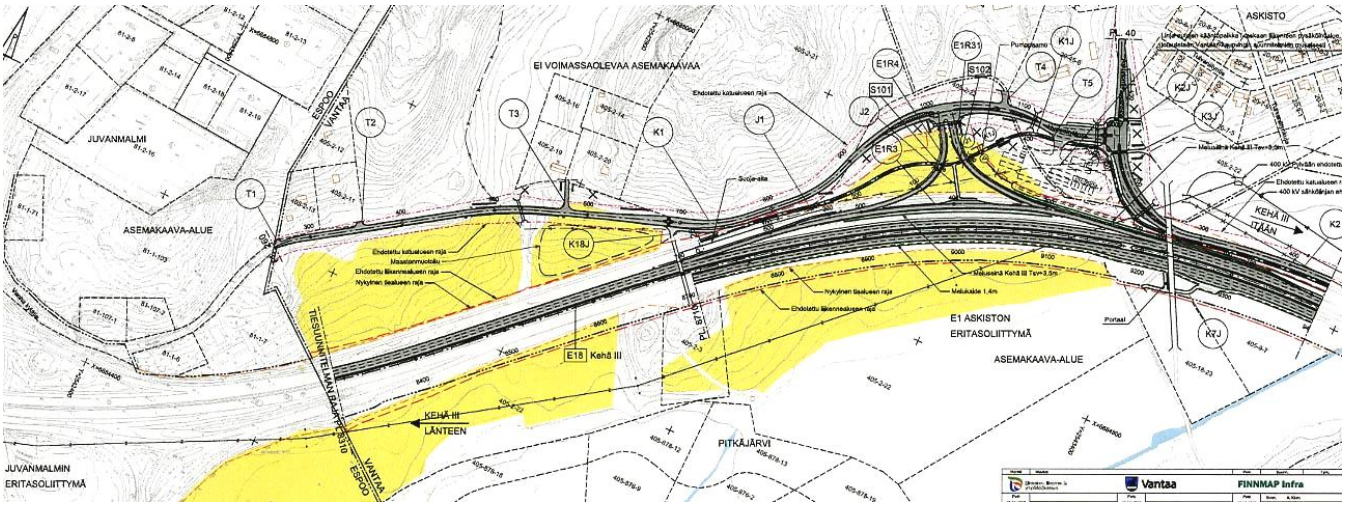
Liikenne

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

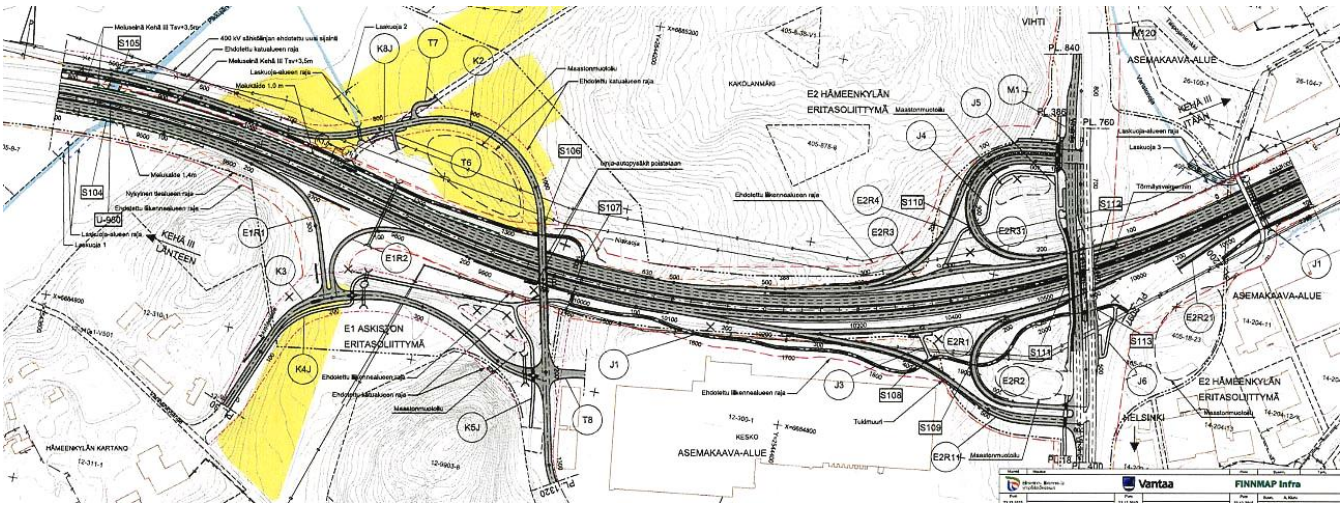
Asemakaava perustuu Kehä III:n tiesuunnitelmaan välille Vanhakartano – Vantaankoski. Maantielain mukaan tiesuunnitelman tulee olla asemakaavan mukainen, joten tiesuunnitelma voidaan hyväksyä vasta, kun asemakaava on tullut voimaan.

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

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



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



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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

Ympäristön häiriötekijät

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

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

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

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

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

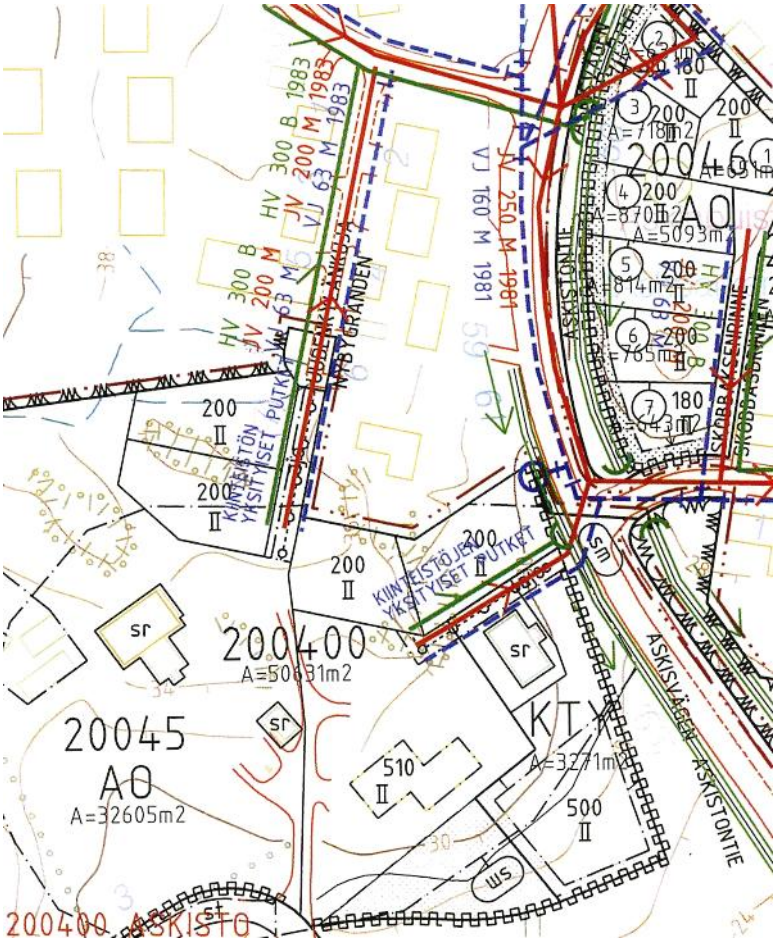
Korttelista 14204 poistetaan mahdollisuus asuntojen rakentamiseen.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaava sisältää tonttijaon ja tonttijaon muutoksen osaan korttelista 14204.

Tekninen huolto

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



200400 ASKISTO
Vesihuollon esisuunnitelma.
Elina Komulainen 24.11.2014

● ***Vesihuolto***

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

Asemakaava-alue sijoittuu Pitkäjärven tulvaherkälle valuma-alueelle. Toimitilarakennusten korttelialueella hulevesiä on viivytettävä ja hulevesisuunnitelma on esitettävä rakennuslupaa haettaessa. Hulevesien hallintarakenteet tulee mitoittaa 10 minuutin sadetilanteelle, jonka rankkuus on 150 l/s/ha. Tontilta saa poistua mitoitussadetilanteessa samansuuruinen virtaama kuin sieltä poistuisi luonnontilassa. Tonttien tasaus tulee suunnitella siten, että tulvatilanteessa vesi voi kertyä piha- ja pysäköintialueille hetkellisesti. Tämä tulvamitoitus tehdään 30 minuuttia kestävälle sateelle, jonka rankkuus on 167 l/s/ha. Tätä suurempia sadetilanteita varten tulee suunnitella hallittu tulvareitti tontilta yleisille alueille.

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

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

Nimistö

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

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

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

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

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

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

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

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

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

● ***Nybynpelto***, ***Nybyåkernn*** Maisemapelto Kehä III:n eteläpuolella. Ollut Nybyn maata. Maarekisteritilan nimenä on yhä Nyby.
(Nr 20.1.2014)

● ***Pitkäjärvenluhta***, ***Långträskmaren*** 2015. Luonnonsuojelualue Pitkäjärven koillispäässä. Sanottu Pitkäjärvenniitty, mutta luontotyyppi on luhta.
(Nr 19.1.2015)

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

● ***Rasinpää***, Sarkatien kohdalla on ollut 1700 Rasimpä äng, Rasimpä åker. Rasi on polttamatta jäänyt kaski. (Nr 8.4.2013)
● ***Sarkapolku***, ***Tegstigen***, 1975, Variston heinänkoruu-aiheesta.
● ***Skrattbölenmaa***, ***Skrattbölemarken*** Suojaviheralue Uudenkyläntien ja Kehä III:n välissä. Hävinneen kylän nimestä, 1556 Skratteböle, 1563 Skrattböle. Kylässä on ollut 1500-luvulla kaksi taloa. (Nr 7.11.2011; Nr 8.4.2013)
● ***Tavastkullanmäki, Tavastkullabacken*** Katu, vanhasta mäennimestä, 1963 tavastkullabakkan. 1931 Kylätie Gammelgårdista, 1946 Gammelgårdsista. 1953 tie Vanhaankylään, 1955-59 Hämeenkylä – Espoon raja kylätie, 1958 Vanhankyläntie, 1959 Vanhankylän kylätie, 1960 Hämeenkylän – Espoon rajan kylätie, joka hyväksyttiin valtion paikallistieksi, 1966 Espoon rajalle vievä paikallistie, 1966 Vanhankyläntie, 1980 Vanhankyläntie, Gammelbyvägen. Loppuosasta tuli 1986 Uudenkyläntie. Kartoilla 1974 pohjoisosa on kävelytienä, 1984 tie oli katkaistu autoliikenteeltä eteläpäästään ja 1997 katkaistu myös keskeltä. Koska kahdella eri kadulla ei saa olla samaa nimeä, annetaan Hämeenkylän kartanon kohdalle uusi nimi. (Nr 19.1.2015)
● ***Tavastkullantie***, ***Tavastkullavägen*** Katu Askistontieltä Tavastkullanmäelle, johtaa Hämeenkylän (Tavastkullan) kartanolle. Nimi tuli karttaan 1979. Juustenintie (1980) jää pois, koska sama nimi on myös asuntokadulla Malminkartanossa (1978). Amiraali Bengt Juusten omisti 1500-luvulla sekä Tavastkullan että Malmgårdin kartanot. (Nr 30.5.2011; Nr 8.4.2013)
● ***Uudenkylänkuja***, ***Nybygränden*** 1979 Nybynkuja, Nybygränden, 1986 nykyinen nimi Uudenkyläntien mukaisesti. (Nr 8.4.2013)
● ***Uudenkyläntie***, ***Nybyvägen*** 1959 Vanhankylän kylätie, 1966 Vanhankyläntie, 1984 nykyinen nimi talon nimestä Nyby. (Tieltk 11.8.1959; Nr 15.8.1966; Nr 8.4.2013)

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

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

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

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

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

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

● ***Vaikutukset suhteessa luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan***
Erityisesti Kehä III:n meluesteet ja rampit, Askistontien jatke ja Askistontien silta tulevat näkymään maisemassa ja muuttavat osaltaan luonnonympäristöä

rakennetuksi ympäristöksi. Kehätien visuaalinen estevaikutus lisääntyy meluesteiden vuoksi, mutta fyysinen estevaikutus vähenee uuden sillan vuoksi. Kehätien leventämisellä ja Askistontien jatkamisella ei ole merkittävää vaikutusta Pitkäjärven ja Pikkujärven luonnonsuojelualueisiin.

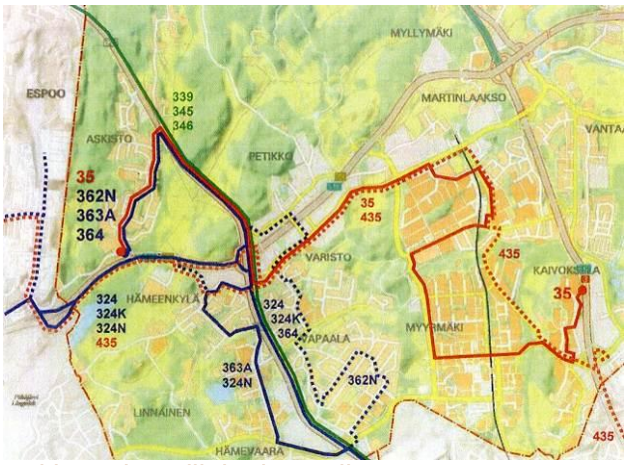
● ***Liikenteelliset vaikutukset***
Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Kehä III:n tiesuunnitelmassa (2010) on arvioitu meluvaikutukset ja liikenneturvallisuus.

Työtehoseuran laajennus lisää liikennettä Martinkyläntielle noin 100 ajon/vrk. Tästä jo voimassa oleva asemakaava tuottaa noin 70 ajon/vrk ja rakennusoikeuden lisäys noin 30 ajon/vrk. Neljän omakotitalon rakentaminen lisää liikennettä Uudenkylänkujalla noin 9 ajon/vrk ja Askistontiellä 12 ajon/vrk. Nämä eivät vaikuta merkittävästi liikenteen, liittymien tai katuverkon toimivuuteen.

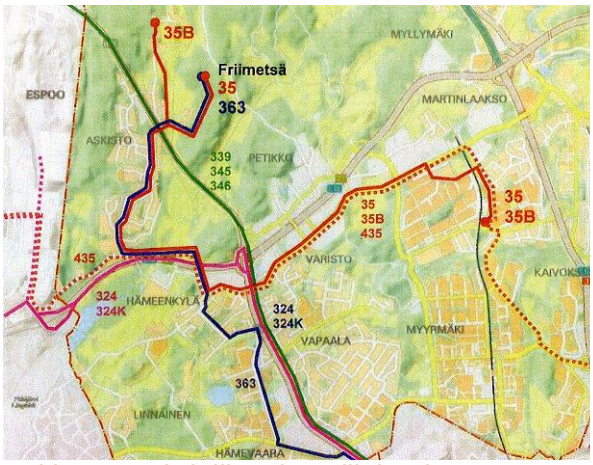
Tiesuunnitelma parantaa liikenteen välityskykyä ja sujuvuutta, liikenneturvallisuutta, joukkoliikenteen sujuvuutta sekä kevyen liikenteen sujuvuutta ja turvallisuutta. Myös ympäristöhaitat pienenevät. (ELY-keskus)

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

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



Askiston bussilinjat keväällä 2014.



Askiston mahdolliset bussilinjat, kun Askistonsilta ja Friimetsä on rakennettu.

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

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

● ***Sosiaaliset vaikutukset***

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

6. Asemakaavan toteutus

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

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

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

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

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

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

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

Maankaivamista edellyttävän maankäytön aiheuttamien tutkimusten kustannukset lankeavat muinaismuistolain 15 § mukaan maankäyttöhankkeen toteuttajan kustannettavaksi.

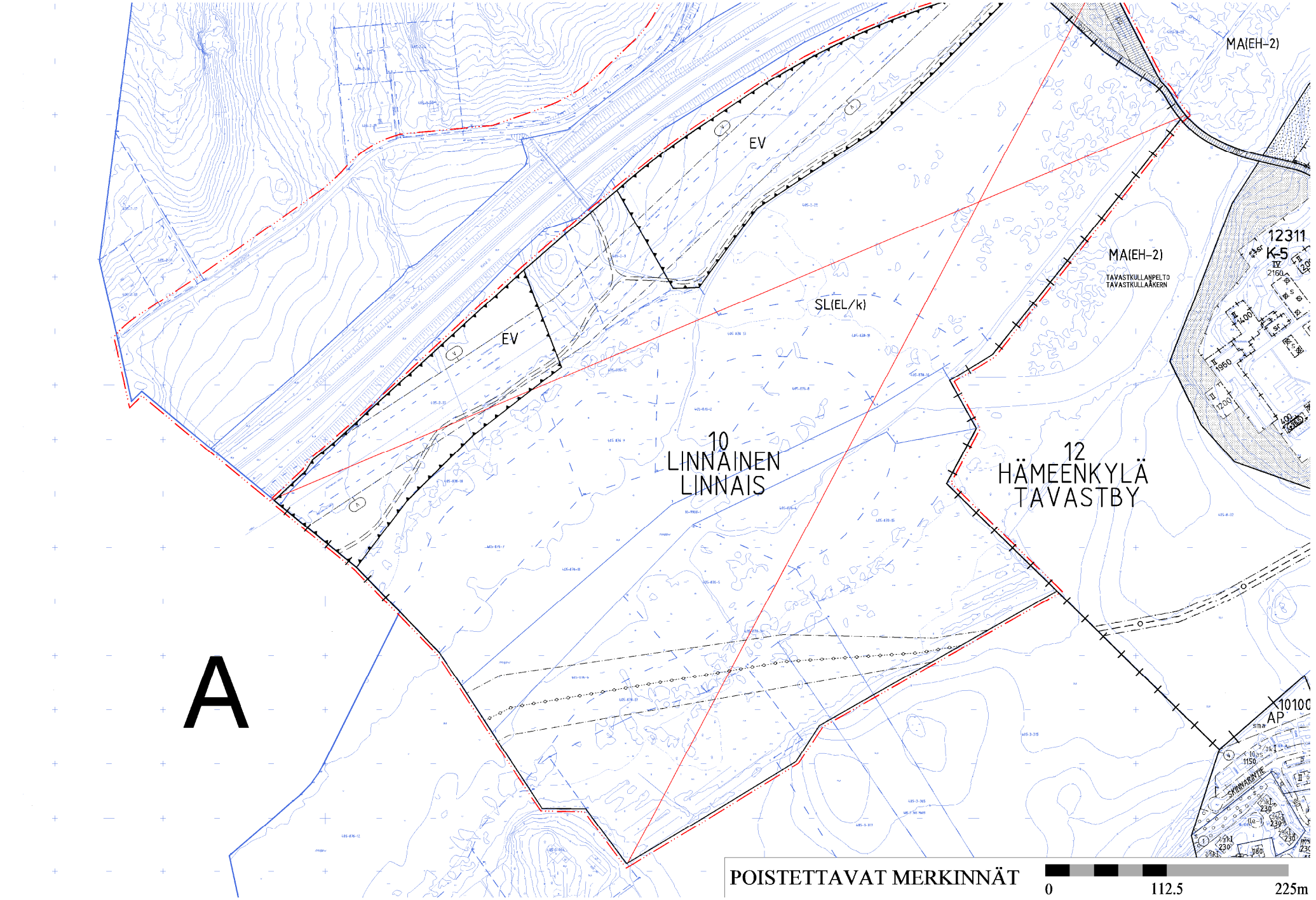
Vantaalla 13.4.2015

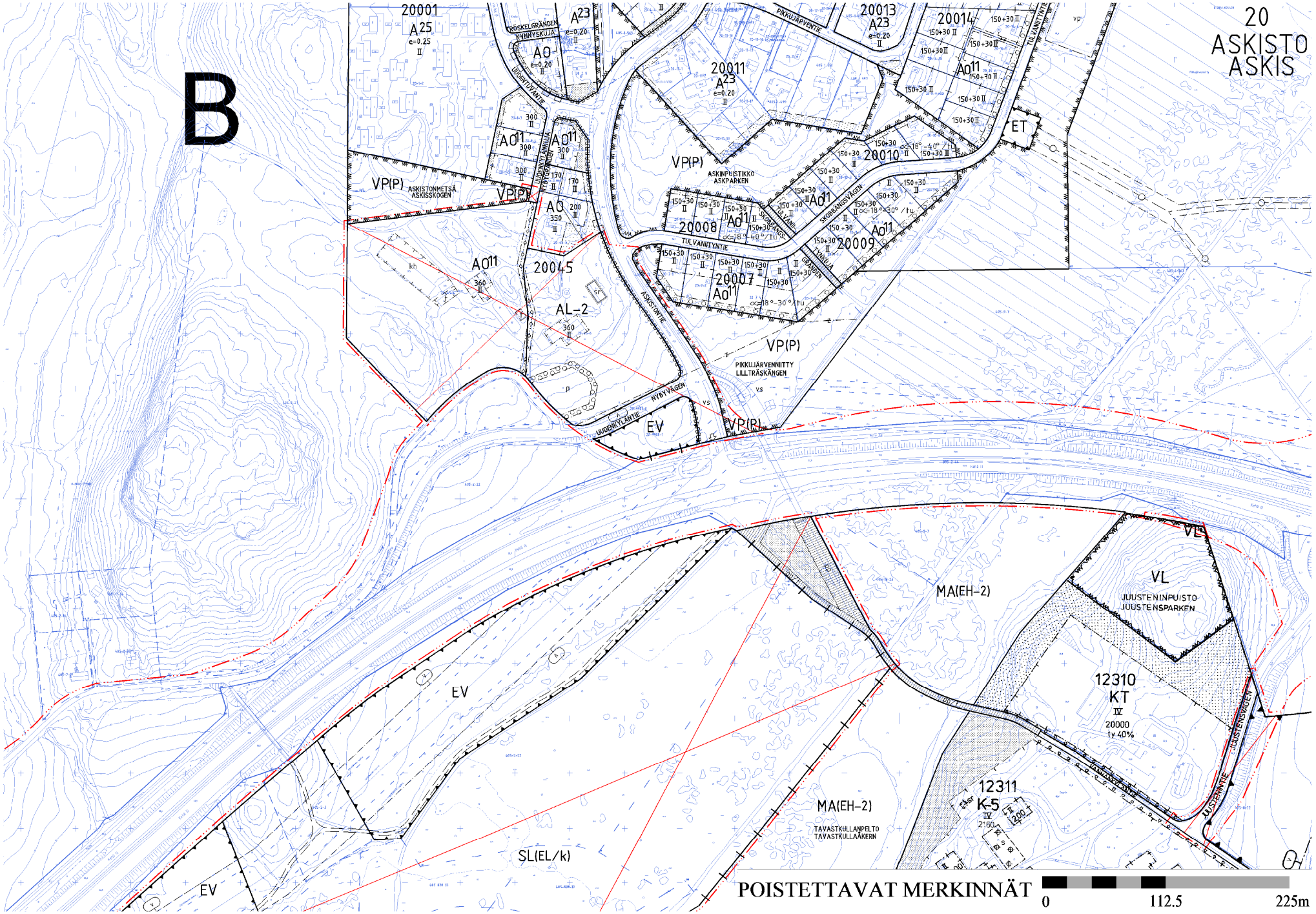
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

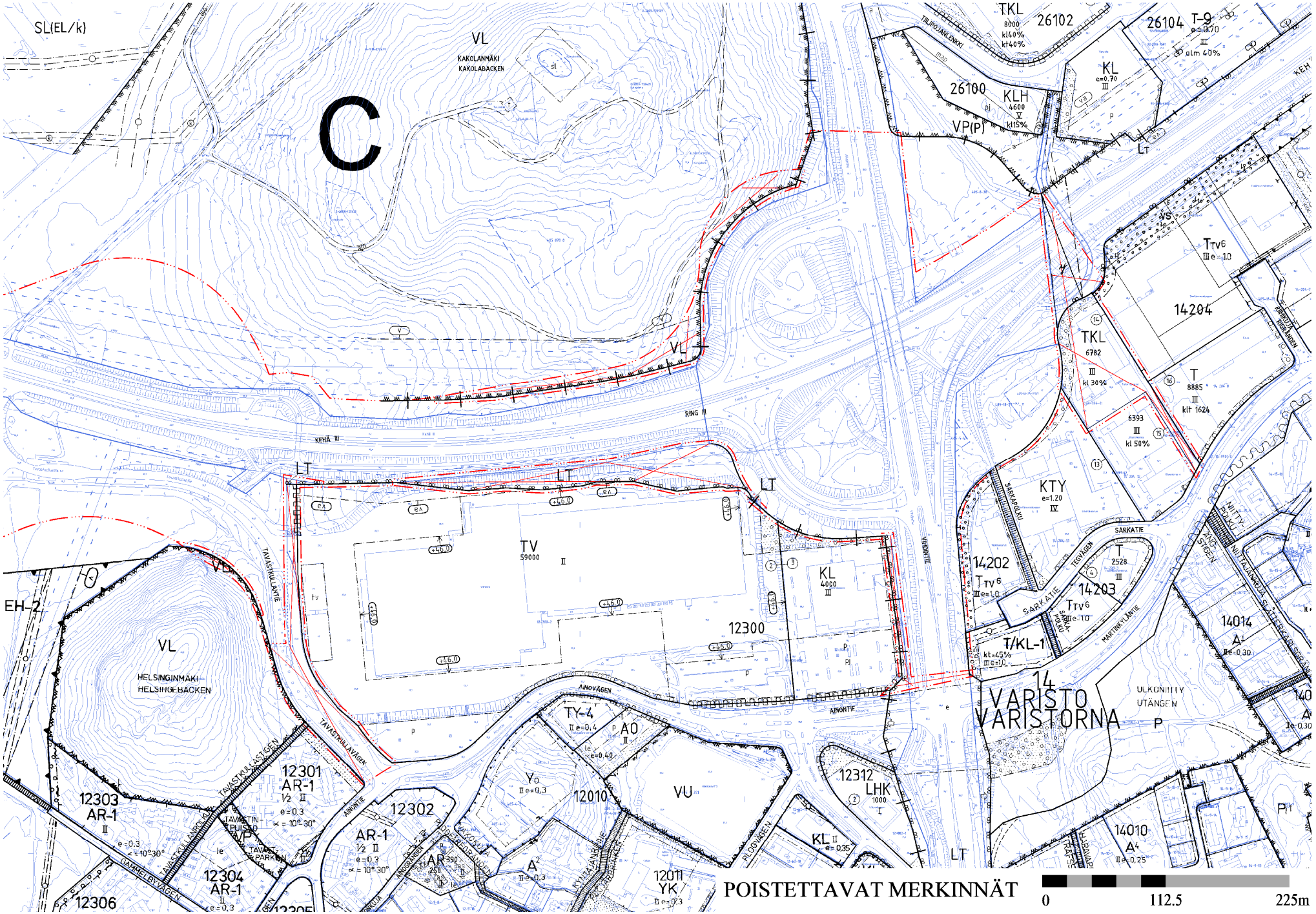


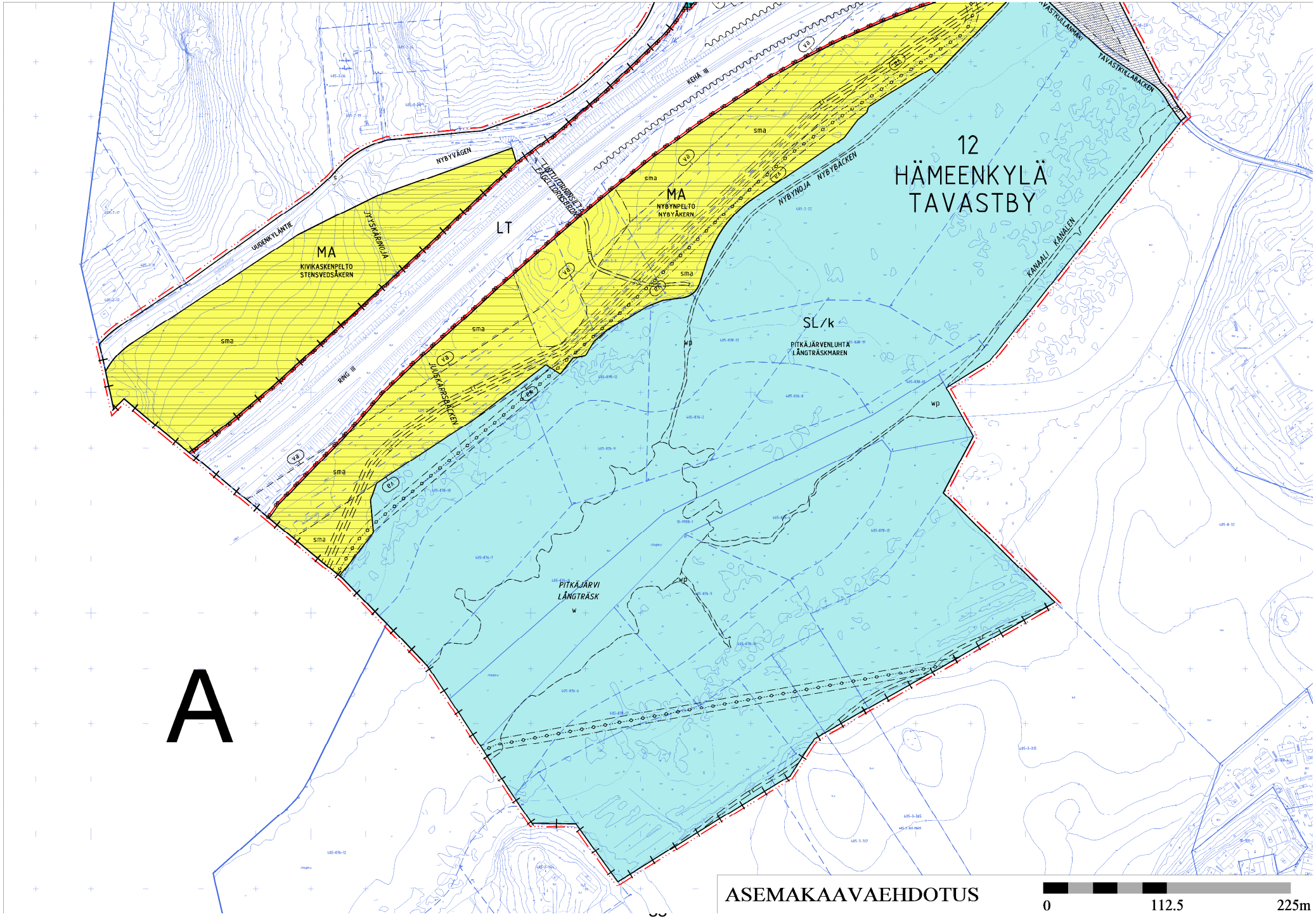
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

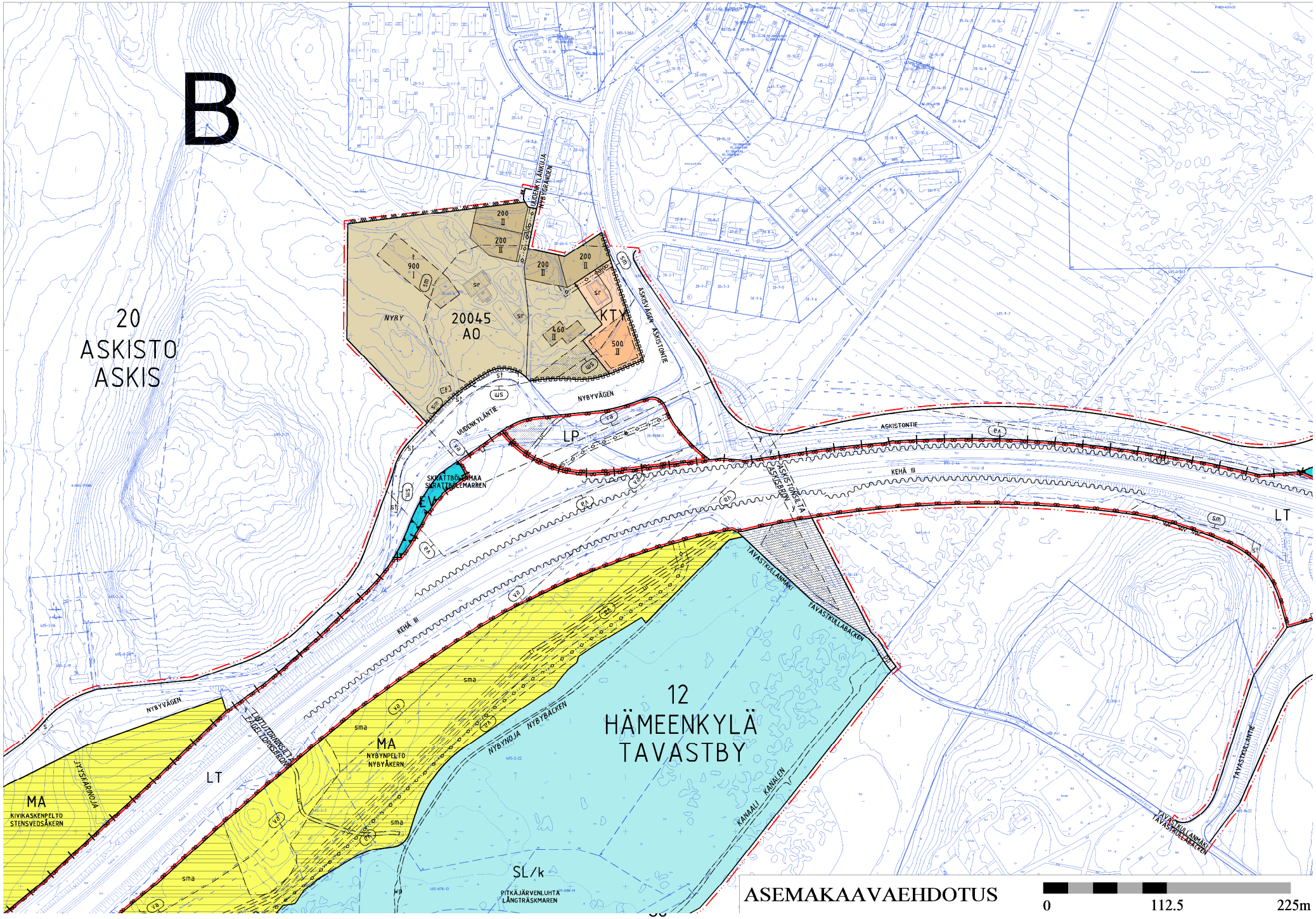
Laatijan yhteystiedot:
Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu, Timo Kallaluoto, Kielotie 28, 01300 Vantaa
p. (09) 8392 2675, timo.kallaluoto@vantaa.fi


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

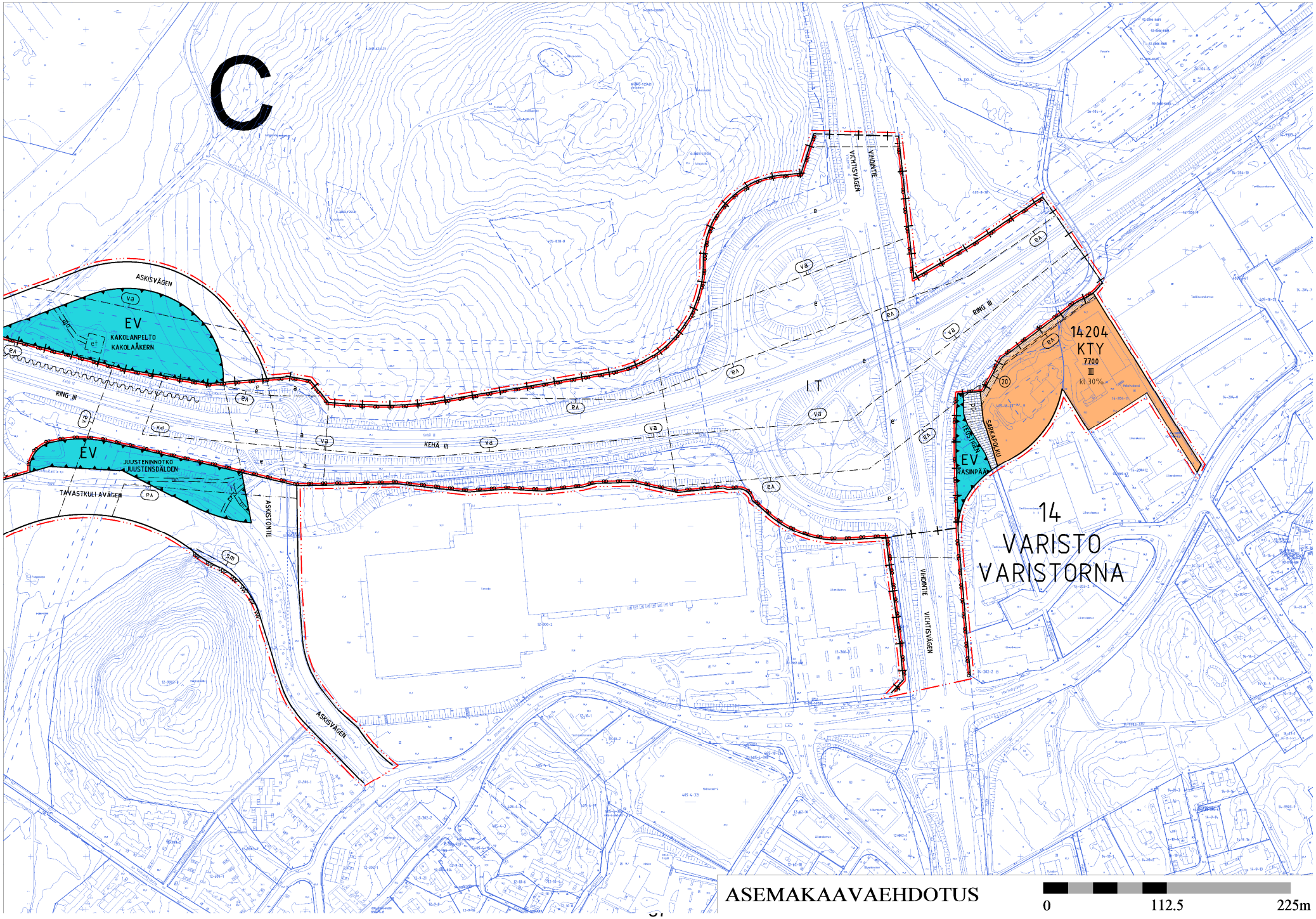

B
20
ASKISTO
ASKIS
20001
A25
e=0.25
A23
e=0.20
AO
e=0.20
AO11
20011
20013
20014
20010
20008
20009
20007
20045
VP(P)
ASKISTONMETSÄ
ASKISSKOGEN
ASKINPUISTIKKO
ASKPARKEN
PIKKUJÄRVENNIITTY
LILLTRÄSKÄNGEN
AL-2
EV
SL(EL/k)
MA(EH-2)
TAVASTKULLANPELTO
TAVASTKULLAÄKERN
VL
JUUSTENINPUISTO
JUUSTENSPARKEN
12310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


C
VL
KAKOLANMÄKI
KAKOLABACKEN
SL(EL/k)
TKL
26102
26104
T-9
26100
KLH
VP(P)
KL
LT
VS
TTV6
14204
TKL
6782
T
8885
KLH 1624
KTY
14202
14203
TTV6
T/KL-1
14014
14
VARISTO
VARISTORNA
ULKONIITTY
UTÄNGEN
TV
59000
12300
KL
4000
EH-2
VL
HELSINGINMÄKI
HELSINGEBACKEN
TAVASTKULLANTIE
TAVASTKULLASTIGEN
TAVASTKULLAVÄGEN
AINOVÄGEN
AINONTIE
TY-4
AO
12301
AR-1
12303
AR-1
12302
AR-1
12304
AR-1
12306
VU
12010
12312
LHK
12011
YK
A²
A⁴
KL
SARKAPOLKU
SARKATIE
TEOVÄGEN
VIRONTIE
MARTINKYLÄNTIE
NIITTYKANNUSTA
PLOGVÄGEN
KYHMYLÄNTIE
POISTETTAVAT MERKINNÄT
0
112.5
225m


12
HÄMEENKYLÄ
TAVASTBY
MA
KIVIKASKENPELTO
STENSVEDSÅKERN
MA
NYBYNPELTO
NYBYÅKERN
LT
SL/k
PITKÄJÄRVENLUHTA
LÅNGTRÄSKMAREN
PITKÄJÄRVI
LÅNGTRÄSK
NYBYVÄGEN
UUDENKYLÄNTIE
KEHÄ III
RING III
NYBYNOJA NYBYBÄCKEN
KANAALI KANALEN
TAVASTKULLANMÄKI
TAVASTKULLABACKEN
JUOKAHTAJANTIE
JUOKAHTAJASTIGEN
sma
wp
w
A
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m



LIITE: Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.04.2015 / 20 §


C
ASKISVÄGEN
EV
KAKOLANPELTO
KAKOLAÅKERN
RING III
KEHÄ III
EV
JUUSTENINNOTKO
JUUSTENSDÄLDEN
TAVASTKULI AVÄGEN
ASKISTONTIE
ASKISVÄGEN
VIHDINTIE
VICHTISVÄGEN
LT
14204
KTY
7700
III
kt 30%
EV
RASINPÄÄ
14
VARISTO
VARISTORNA
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer
200400	13.4.2015	683487, 684487, 684488-89

Vantaan kaupunki

ASKISTO 3

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

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

Kaupunginosa 20, Askisto
Katu-, liikenne-, erityis- ja maa- ja metsätalousalueet.

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

Kaupunginosa 14, Varisto
Osa korttelia 14204 sekä liikennealuetta.

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

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

Vanda stad

ASKIS 3

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

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

Stadsdel 20, Askis
Gatu-, trafik-, special- och jord- och skogsbruksområdena.

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

Stadsdel 14, Varistorna
Del av kvarteret 14204 samt trafikområde.

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

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

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

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

Julkisivut tulee valaista Askistontien ja Uudenkyläntien suuntaan kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintialueet on rajattava reunakivillä istutusalueista.

Aluetta ei saa käyttää avovarastointiin.

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

Alueelle rakennettavat autopaikat on rajattava pensasistutuksin tai muurilla.

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

Istutettavalle alueen osalle tulee istuttaa puita ja pensaita.

Hulevesiä on viivytettävä.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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

KTY-aluetta korttelissa 14204 koskevia asemakaavamääräyksiä:

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

Julkisivut tulee tehdä korkealuokkaisista materiaaleista yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

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

Jalankulkualueet on kivettävä ja rajattava reunakivillä pysäköinti- ja istutusalueista.

Pysäköintialueet on rajattava reunakivillä istutusalueista.

Aluetta ei saa käyttää avovarastointiin.

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

Alueelle rakennettavat autopaikat on ympäröitävä pensasistutuksin.

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

Rakennuslupahakemuksessa tulee esittää selvitys ääneneristävyydestä.

Hulevesiä on viivytettävä.

Pysäköintitiloja saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

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



Maantien alue.

Maisemallisesti arvokkaalla alueella meluesteiden ulkonäkö on sovitettava maisemaan.



Yleinen pysäköintialue.



Suojaviheralue.



Luonnonsuojelualue.

Alueella ei saa tehdä luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.

Fasaden mot Askisvägen och Nybyvägen ska struktureras med fönster och andra byggnadsdelar som strukturerar fasaderna.

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

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

Parkeringsområden ska med kantstenar avgränsas från planteringsområderna.

Området får inte användas för öppen lagring.

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

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

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

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

Dagvattnen måste fördröjas.

Minimiantalet bilplatser:

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

Bestämmelser som gäller KTY-området i kvarter 14204:

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

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

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

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

Parkeringsområden ska med kantstenar avgränsas från planteringsområderna.

Området får inte användas för öppen lagring.

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

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

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

I byggnadslovansökan ska presenteras uttalande om ljudisolering.

Dagvattnen måste fördröjas.

Parkeringsutrymmen får byggas utöver byggrätten.

Minimiantalet bilplatser:

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

Område för landsväg.

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

Område för allmän parkering.

Skyddsgrönområde.

Naturskyddsområde.

På området får inge vidtas åtgärder som förändrar dess naturförhållanden.

	Alueelle saa tehdä alueen käyttötarkoitusta palvelevaa vähäistä rakentamista ja johtoalueilla johtotöitä.	På området får utgöras mindre byggnadsarbeten som betjänar områdets bruksändamål och ledningsarbeten på ledningsområdena.
	Maiseman kulttuurihistoriallinen ja maisemakuvallinen arvo tulee ottaa huomioon. Alueella saa tehdä maiseman- ja luonnonhoitoa.	Landskapets kulturhistoriskt och landskaplig värde ska beaktas. På området ska göras landskaps- och naturvård.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue.	Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
	Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.	För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.
	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
20	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
	Ohjeellinen tontin raja.	Riktgivande tomtgräns.
20	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
ASKI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
20045	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
ASKISTONTIE	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
NYBY	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.	Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
kl 30%	Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta rakennusoikeudesta saa käyttää liiketiloja varten.	Beteckningen anger hur många procent av den tillåtna byggnadsrätten som får användas för affärslokaler.
III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
et	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk service.
rr	Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riktgivande ridrutt.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
w	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
wp	Ohjeellinen puro tai pienvesialue.	Riktgivande bäck eller småvattenområde.
	Istutettava alueen osa.	Del av område som bör planteras.
sma	Maisemallisista syistä avoimena säilytettävä alueen osa.	Del av område som av landskapsmässiga orsaker skall bevaras öppen.
	Katu. Alueella sijaitsee osa historiallisen ajan kylänpaikkaa (Skrattböle), muinaisjäännös on tutkittava ennen rakennussuunnitelman hyväksymistä.	Gata. På området ligger en del av byplats från historisk tid (Skrattböle), fornminnet ska undersökas innan byggnadsplanet godkännas.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
k c	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för naturgasledning.
	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
e	Eritasoristeys.	Planskild korsning.
a	Kadun tai liikennealueen alittava kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse under gata eller trafikområde.
y	Kadun tai liikennealueen ylittävä kevyen liikenteen yhteys.	Gång- och cykelförbindelse över gata eller trafikområde.
	Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.	Ungefärligt läge för utfart.
	Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.	Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Merkintä, jonka osoittamalle likimääräiselle kohdalle tulee toteuttaa liikennemelulta suojaava este.

Beteckning som anger den ungefärliga platsen där en bullerskärm som skyddar mot trafikbuller skall byggas.

/k

Alue on varattu kunnan tarpeisiin.

Området är reserverat för kommunens behov.

s

Suojeltava alueen osa.
Kivisilta.

Del av område som skall skyddas.
Stenbro.

sm

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

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

va

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

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

sr

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

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

st

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

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

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Vantaalla / Vanda __.__20__

Pekka Tervonen
Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet

Mätningsavdelningen

Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.

Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__

Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	27.03.2015
Kaavan nimi	200400 Askisto 3		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	11.03.2003
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092200400
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	80,3288	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	37,1221
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	43,2067

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**80,3288**	**100,0**	**10360**	**0,01**	**37,1221**	**2858**
A yhteensä	3,2605	4,1	2160	0,07	-0,9000	1440
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6306	2,0	8200	0,50	1,6306	8200
T yhteensä	0,0000		0		-0,6745	-6782
V yhteensä	0,0000		0		-0,5374	0
R yhteensä						
L yhteensä	35,8498	44,6	0		33,0364	0
E yhteensä	1,9532	2,4	0		-4,2902	0
S yhteensä	28,1683	35,1	0		-0,6092	0
M yhteensä	9,4664	11,8	0		9,4664	0
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**80,3288**	**100,0**	**10360**	**0,01**	**37,1221**	**2858**
A yhteensä	3,2605	4,1	2160	0,07	-0,9000	1440
AO	3,2605	100,0	2160	0,07	0,7219	1800
AL	0,0000		0		-1,6219	-360
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	1,6306	2,0	8200	0,50	1,6306	8200
KTY	1,6306	100,0	8200	0,50	1,6306	8200
T yhteensä	0,0000		0		-0,6745	-6782
T	0,0000		0		-0,6745	-6782
V yhteensä	0,0000		0		-0,5374	0
VL	0,0000		0		-0,5374	0
R yhteensä						
L yhteensä	35,8498	44,6	0		33,0364	0
Kadut	8,3919	23,4	0		7,0603	0
Kev.liik.kadut	0,5866	1,6	0		0,0887	0
LT	26,0576	72,7	0		25,0737	0
LP	0,8137	2,3	0		0,8137	0
E yhteensä	1,9532	2,4	0		-4,2902	0
E	0,0000		0		-0,1946	0
EV	1,9532	100,0	0		-4,0956	0
S yhteensä	28,1683	35,1	0		-0,6092	0
SL	28,1683	100,0	0		-0,6092	0
M yhteensä	9,4664	11,8	0		9,4664	0
MA	9,4664	100,0	0		9,4664	0
W yhteensä						

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

21 § **Asemakaava ja asemakaavan muutos 200500 sekä tonttijako / 20 Askisto / Pikkujärvi ja Kakolanmäki / TLA**

KA/1279/10.02.04.00/2013

TLA/TKA/SRU/JB

Asemakaava sisältää yhdeksän omakotitonttia kaupungin maalle (1 800 k-m2) ja jo rauhoitettujen Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueiden ajantasaistamisen asemakaavaan. Lisäksi virkistysalueita. Uudet tontit sijoittuvat lehtorinteeseen virkistysalueen viereen.

Asemakaava koskee suojelu- ja virkistysalueita kaupunginosassa 20 Askisto.

Asemakaavamuutos koskee osaa korttelista 20031 sekä suojelu-, virkistys-, erityis- ja katualueita kaupunginosassa 20 Askisto. (Kumoutuvan asemakaavan suojelu-, virkistys- ja erityisalueita.)

Tonttijako koskee osaa korttelista 20031.

Alue sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella ja Vihdintien länsipuolella ja käsittää Pikkujärven, Kakolanmäen ja Lehtokujan pään alueet.

Kaavan hakija
Vantaan kaupungin yrityspalvelut

Maanomistus
Vantaan kaupunki

Kaavan valmistelu
Kaava on tehty kaupungin työnä.

Yleiskaava
Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alue on luonnonsuojelu- ja lähivirkistysalueita, paitsi Lehtokujan päässä pientaloaluetta paikkaan, jossa ei ole inventoituja luontokohteita.

Voimassa olevassa asemakaavassa on luonnonsuojelualue, lähivirkistysalueita ja kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

Alueella on Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet, jotka on rauhoitettu 2012, ja näihin liittyviä virkistysalueita. Lisäksi alueella on keskiaikainen kylätontti, keskiaikaisia teitä ja yhdyskuntateknisiä johtoja ja pumppaamoja.

Laadittavalla asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella osoitetaan rauhoitetut Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet ja niihin liittyvät virkistysalueet.

Lehtokujan päähän yleiskaavan pientaloalueelle voidaan kaavoittaa yhdeksän pientalotonttia. Kullekin tontille tulee 200 k-m2:n rakennusoikeus, yhteensä 1 800 k-m2. Tontit sijoittuvat lehtorinteeseen virkistysalueen viereen.

Tonteille saa rakentaa rapattuja omakotitaloja.

Tonttien tarvitsemaa katua ei voida rakentaa nykyisten vesijohtojen päälle, koska johtolinjaa ei ole perustettu, joten katu sijoittuu rinteessä ylemmäksi. Tällöin katu sijoittuu myös paremmalle maapohjalle.

Rinteessä oleva pulkkamäki siirretään etelään päin.

Osallistuminen ja vuorovaikutus
Aluetta on koskenut asemakaava nro 200400, Askisto 3, johon järjestettiin osallistuminen 11.3.–22.4.2003 ja keskustelutilaisuus 1.4.2003, mutta kaavoitus on aloitettu käytännössä alusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tehtiin 2.1.2014.
Kaavan vireille tulo ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä.
Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.1.–12.2.2014.
Kaavatilaisuus pidettiin Askiston koulussa 15.1.2014.

Mielipiteissä (9 kpl) pientalorakentamista ei vastustettu.
Mielipiteet vastineineen on esitetty kaavaselostuksessa.

Kaupungin maapoliittiset linjaukset
Asemakaavatyö noudattaa kaupungin maapoliittisia linjauksia (Kv 17.12.2012).
Kaavatyö kohdistuu kaupungin maalle ja tuottaa 9 omakotitonttia (1 800 k-m2).

Sopimus
Asemakaavaan ei liity toteuttamissopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.12.2014 § 18

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että
a) asetetaan nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 200500 sekä tonttijakoehdotus, 20 Askisto / Pikkujärvi ja Kakolanmäki,
b) oikeutetaan kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunginhallitus 15.12.2014 § 54

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialan apulaiskaupunginjohtajan esitys:
Päätetään
a) asettaa nähtäville 30 päiväksi MRA 27 §:n mukaisesti 8.12.2014 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 200500 sekä tonttijakoehdotus, 20 Askisto / Pikkujärvi ja Kakolanmäki, ja
b) oikeuttaa kaupunkisuunnittelu pyytämään tarvittavat lausunnot.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Nähtävilläolo
Asemakaavaehdotus ja tonttijakoehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävillä 21.1. – 19.2.2015.

Muistutukset
Kaavaan jätettiin yksi muistutus, jonka mukaan muistuttajan tontin viereiset kolme uutta tonttia pitäisi jättää kaavoittamatta. – Tämä ei aiheuta tarkistusta kaavaehdotukseen.

Kaavalausunnot
Kaupunginhallitus 17.12.2014 päätti oikeuttaa kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot.
Lausuntoja pyydettiin 7 kpl ja saatiin 6 kpl.

Fingrid Oyj:n lausunnon mukaan sähkötolpan siirrosta tulee tehdä sopimus; tämä ei vaikuta kaavaan.

Museoviraston lausunnon mukaan suojelluille teille lisätään muinaismuistomerkintä sm sekä tarkistetaan luonnonsuojelualueen SL kaavamääräystä ja kaavaselostusta. Kaupunki ei tee muinaisjäännösten tarkempaa inventointia luonnonsuojelualueella, jossa ei saa kaivaa eikä rakentaa mitään.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta lähivirkistysalueen eteläisin osa merkitään lähivirkistysalueen VL sijaan suojaviheralueeksi EV; samalla osa lähivirkistysalueesta VL muutetaan maisemallisesti arvokkaaksi peltoalueeksi MA, Kakolanmäen luontosuhteiltaan arvokkaan

sannanottopaikan osalta luonnonsuojelualueeksi SL ja Kakolanmäen itärinteen osalta suojaviheralueeksi EV.

Sannanottopaikan lunastustoimitus kaupungille on vireillä.

Tarkistukset eivät vaikuta kenenkään etuun, oikeuteen eikä tosiasialliseen maankäyttöön, joten tarkistukset eivät ole oleellisia eivätkä aiheuta kaavan uutta nähtäville panoa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 21

Kaupunkisuunnittelujohtajan esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että

a) annetaan liitteen mukaiset vastineet muistutuksiin ja lausuntoihin ja tehdään niissä esitetyt tarkistukset,

b) saatetaan kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi 13.4.2015 päivätty asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus 200500 sekä tonttijakoehdotus, 20 Askisto / Pikkujärvi ja Kakolanmäki.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Asemakaavan selostus 13.4.2015
- Muistutuksen vastine
- Lausuntojen vastineet

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

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

VANTAAN KAUPUNKI

ASKISTO 5 -ASEMAKAAVAEHDOTUS
NRO 200500
20 ASKISTO
MUISTUTUKSET JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/TKA

13.4.2015

Asemakaavaehdotus Askisto 5 / Pikkujärvi ja Kakolanmäki / nro 200500, Askisto on ollut MRA 27 §:n nojalla nähtävillä 21.1. – 19.2.2015. Tänä aikana jätettiin kaksi (2 kpl) muistutusta, joista toinen on peruutettu 24.4.2015.

Muistuttaja	Muistutus	Tarkistukset
NRO 1 Lauri Syrjänen	Ei ole kuultu osallistumisvaiheessa. Tonttialue on pienilmastoltaan asumiskelvoton. Tontit 22, 23 ja 24 on säilytettävä viheralueena.	–

NRO 1
LAURI SYRJÄNEN

Muistutus

”Käydessäni eilen Maanmittauslaitoksen kokoonkutsumassa Askiston soranottopaikan lunastuskokouksessa tuli ilmi Askistossa vireillä olevat otsikonmukaiset asemakaava-asiat.

Vaikka Askiston keskeisimmällä alueella vireillä olevat suunnitelmat rajautuvat kiinteistööni ja monin tavoin vaikuttavat Askistossa ehkä eniten juuri omistuksessani olevaan kiinteistöön K5 T15 osoitteessa Askistontie 20, ei minulle ole tiedotettu millään lailla meneillään olevista muutossuunnitelmista eikä minua ole lainkaan kuultu kuten muita kiinteistönomistajia. Asiasta sain epävirallisesti tietoa eilen itse etsiessäni sitä Rakennusvirastosta.

Vaadin, että koko asemakaava- ja tonttijakoehdotus hylätään ja sen käsittely keskeytetään laittomasti toteutettuna ja Suomessa ja Vantaalla yleisesti noudatettavien hyväksyttyjen toimintaperiaatteiden vastaisena. Edelleen katson, että minulle on varattava riittävä aika mahdollisten muitten vaatimusten tekemiseen.

Totean samalla, että kunnan ei tulisi ohjata ihmisiä asumaan Lehtokujan tonteille 20 – 22 aivan kosteikon reunaan kylän epäterveellisimpään paikkaan, jossa pienilmasto on suo-alueen, rinteen valumavesien ja maan jatkuvan kosteuden vuoksi erittäin epäterveellinen ja suomalaisittain asumiskelvoton. Tonteista saatava hinta tuskin edes kattaisi paikalle käytännössä tarvittavia massiivisia ojitus- ja kuivatusprojekteja sekä kulkuväylällä olevan ja runkoviemärin ja vesijohdon vaatimia holvaus- ym. suojaustoimenpiteitä.

Edelleen totean, että Askistontie 22 kohdalla oleva tontti tulee säilyttää kokonaan viherväylänä, jotta yhteys Askistontien länsipuolisilta isoilta alueilta erilaisine päiväkoteineen ja laitoksineen Sorkkarinlammen, Pikkujärven ja muitten laajojen viher- ja luontoalueille säilyy kelvollisena. Tämä oli voimakas peruste jo vuosia sitten kun kunnan edustajat ja kaava-asiantuntijat hyvin pitkään käsittelivät juuri tätä tonttialuetta ja se on ollut myös voimakkaasti Askistolaisten vaatimus. Tämä on tärkeä myös luonnon eläimille, joitten tulee voida liikkua alueella ja joita ei voi ohjata kapeita polkuteitä myöten. Pitkällä tähtäyksellä on myös huomioitava tämän alueen yhteydet Vihdintien itäpuolisten alueitten käyttöön aina Keimolaan ja Koivikkoon saakka. Tontit 22, 23, ja 24 olisivat kaikelle tälle täydellinen este.”

Vastine

1. Kaavoituksesta ilmoittaminen ja kuuleminen

Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittiin 2.1.2014 ja lähetettiin samana päivänä osallisille, myös muistuttajalle kiinteistörekisterin mukaiseen osoitteeseen Helsinkiin, ja julkaistiin internetissä kaupunkisuunnittelun sivuilla. Mielipiteet ja tavoitteet kaavoitukselle pyydettiin 12.2.2014 mennessä.

Asemakaavoituksesta ja yleisötilaisuudesta ilmoitettiin Vantaan asukaslehdessä, joka jaettiin jokaiseen vantaalaiseen kotiin 10. – 11.1.2014.
Lisäksi Vantaan Sanomat uutisoi kaavoituksen ja yleisötilaisuuden verkkolehdessään www.vantaansanomat.fi 3.1.2014.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.1. – 12.2.2014 maankäyttötoimen asiakaspalvelussa Kielotie 28, Myyrmäen yhteispalvelupisteessä Kilterinraitti 6 ja internetissä www.vantaa.fi/kaavoitus_ja_maankaytto.

Yleisötilaisuus pidettiin Askiston koulussa 15.1.2014 klo 18.30.

Kaavoituksen vireillä olosta on ilmoitettu kaavoituskatsauksessa Vantaan asukaslehdessä 15.3.2014.

Asemakaavaehdotuksen nähtävillä olo kuulutettiin Vantaan Sanomissa 21.1.2015. Kaava on ollut nähtävillä maankäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti 21.1. – 19.2.2015, jona aikana Syrjänen on jättänyt muistutuksen 19.2.2015.

Syrjänen on lisäksi kuultu erikseen kaupunkisuunnittelussa 3.3.2015 klo 13.00 – 14.00, jolloin hän toisti vaatimuksensa, että joko kaikki tontit tai vähintään tontit 22, 23 ja 24 tulee jättää kaavoittamatta ja että alavin osa olisi asumiskelvoton.

2. Terveellisyys

Savimaa on Vantaalla tyypillinen asumiseen soveltuva maalaji. Sorkkarinlammella pohjaveden pinta on tasolla +20,7 m. Pikkujärven turve-alue sijaitsee korkeuskäyrän +21 m alapuolella, mutta uusien tonttien rakennusalat sijaitsevat korkeuskäyrän +25 m yläpuolella, jolloin korkeuseroa turvemaahan on noin neljä metriä. Lisäksi asuinrakennuksia on rakennettu tästä pohjoiseen Lehtokujan varrelle samalle korkeustasolle jo 1950-luvulla. Näillä perusteilla uusi korttelialue on asumiskelpoinen.

Tonteista saatava hinta kattaa selvästi kaupungille tulevat kadun ja kunnallistekniikan rakentamiskustannukset. Katua ei rakenneta nykyisen kunnallistekniikan päälle.

3. Säilyttäminen viherväylänä

Kyseinen viherväylä, jonka leveys on asemakaavaehdotuksessa 13,69 metriä, jatkuu Askistontien länsipuolella Sumapuistossa 15,01 metriä leveänä ja edelleen Tukkilaisentien länsipuolella 14,01 metriä leveänä. Viheralue jatkuu siis Askiston halki suunnilleen saman levyisenä. Tähän mittaan mahtuu hyvin ulkoilutie ja puita.

Kaavaillun tontin nro 24 kohdalla on nyt kaupungin maalla pysäköintialue, joka näkyy ortoilmakuvassa 2013 (kartta.vantaa.fi) ja oheisissa valokuvissa 27.2.2015, joten paikka ei ole tällä hetkellä yleisessä virkistyskäytössä.





Askistontie 20:n pysäköintialue viheralueella 27.2.2015.

Autopaikat tulee sijoittaa omalle tontille.

Uusi tontitusalue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa pientaloaluetta eikä alueella ole erityisiä inventoituja luontokohteita, joten alue voidaan kaavoittaa asuinrakennusten korttelialueeksi asemakaavaehdotuksessa esitetyllä tavalla.

Tarkistukset

–

VANTAAN KAUPUNKI

ASEMAKAAVAEHDOTUS NRO 200500, ASKISTO 5
20 ASKISTO
LAUSUNNOT JA VASTINEET

Kaupunkisuunnittelu/TKA

13.4.2015

Kaupunginhallitus 15.12.2014 oikeutti kaupunkisuunnittelun pyytämään tarvittavat lausunnot Askisto 5 -asemakaavaehdotuksesta nro 200500, Askisto. Lausuntoja pyydettiin 7 kpl ja saatiin 6 kpl.

Lausunnonantaja	Lausunto	Tarkistukset
Nro 1 Fingrid Oyj	Pylväspaikan muuttamisesta tulee tehdä Fingridin kanssa sopimus. Tulevissa kaavoissa voimajohtoalue tulee merkitä johtoa varten varatuksi alueeksi, ei vaara-alueeksi.	–
Nro 2 Gasum Oy	Maakaasuputkea koskevia käyttörajoituksia.	–
Nro 3 Museovirasto	Kaava-alueella on muinaisjäännöksiä. Historiallisen ajan teistä ei ilmene, että ne on suojeltu muinaismuistolailla. Selostuksesta ei ilmene, miksi Kakolanmäen louhosta ei ole inventoitu. Muinaisjäännösluettelo puuttuu.	Historiallisen ajan teille lisätään sm-merkintä. SL-alueen määräys tarkistetaan. Selostusta tarkistetaan.
Nro 4 Uudenmaan ELY-keskus	Kaavakartalle tulee lisätä kaikki kiinteät muinaisjäännökset sm-merkinnällä. VL-alueen eteläisin osa tulee merkitä suojaviheralueeksi EV.	Historiallisen ajan teille lisätään sm-merkintä. SL-alueen määräys tarkistetaan. VL-alueen eteläisin osa muutetaan EV-alueeksi.
Nro 5 Vantaan Energia Oy	Lausuntoa ei saatu.	–
Nro 6 HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut	Kaava ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista.	–
Nro 7 Säteilyturvakeskus	Säteilyturvallisuussyyt eivät estä suunnitelman mukaista voimajohtopylvään siirtoa.	–

NRO 1
FINGRID OYJ

Lausunto

”Asemakaava-alueella on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto. Olemme lausuneet kaavan aloitusvaiheesta 14.2.2014. Asemakaavan laadinnan yhteydessä on keskusteltu Fingrid Oyj:n voimajohtopylvään nro 58 mahdollisesta siirtämisestä. Kuten aiemmin olemme todenneet, pylväspaikan muuttamisesta tulee laatia Fingridin ja kaupungin välinen sopimus (aiesopimus). Lopullinen sopimus, jossa sovitaan hankkeen kustannuksista, aikataulusta ja muista toteuttamiseen liittyvistä yksityiskohdista, laaditaan kun kaava on saanut lainvoiman (sopimus siirtämisestä). Asemakaavaehdotuksessa on esitetty voimajohtoalue siten, että pylväs on siirretty uuteen sijaintiin.

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 (Asemakaavamerkinnät ja -määräykset YM 17.6.2003) mukaisesti vaara-alue -merkinnällä osoitetaan alueita, joilla liikkuminen on turvallisuussyistä rajoitettu tai sitä on tarkoitus rajoittaa. Voimajohtoalueella ei ole tarpeen rajoittaa liikkumista (vaikka ympäristöministeriön oppaassa mainitaankin, että voimalinjojen alueilla voidaan käyttää vaara-alueen merkintää).

Vaara-alue-merkintään liittyvä määräys on sinänsä hyvä ja vastaa tarkoitustaan ("Vaara-alue. Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset").

Kaavakartta ei ollut mittakaavassa 1:2000 (lausuntomateriaalissa). Pyydämme huolehtimaan, että voimajohtoa varten varattu alueen osa vastaa Fingridin voimajohtoaluetta edellisen lausuntomme mukaisesti.

Asemakaavaa koskevassa lausunnossa ei voida ottaa kantaa tien, liikennejärjestelyn tai pysäköintialueen tekniseen ratkaisuun. Kuten edellisellä kerralla totesimme, voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto (risteamalausunnot@fingrid.fi).

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

Vastine

Pylväspaikan siirtäminen on esitetty tiesuunnitelmassa.
Kaavassa pylväälle varataan uusi paikka suojaviheralueelta.

Tarkistukset

–

NRO 2
GASUM OY

Lausunto

”Vantaan kaupunkisuunnittelu pyytää lausuntoa Askisto 3- ja Askisto 5-asemakaavaehdotuksista (nrot 200400 ja 200500). Asemakaava-alueella on Gasum Oy:n maakaasun jakeluputki PEH200 (4 bar).

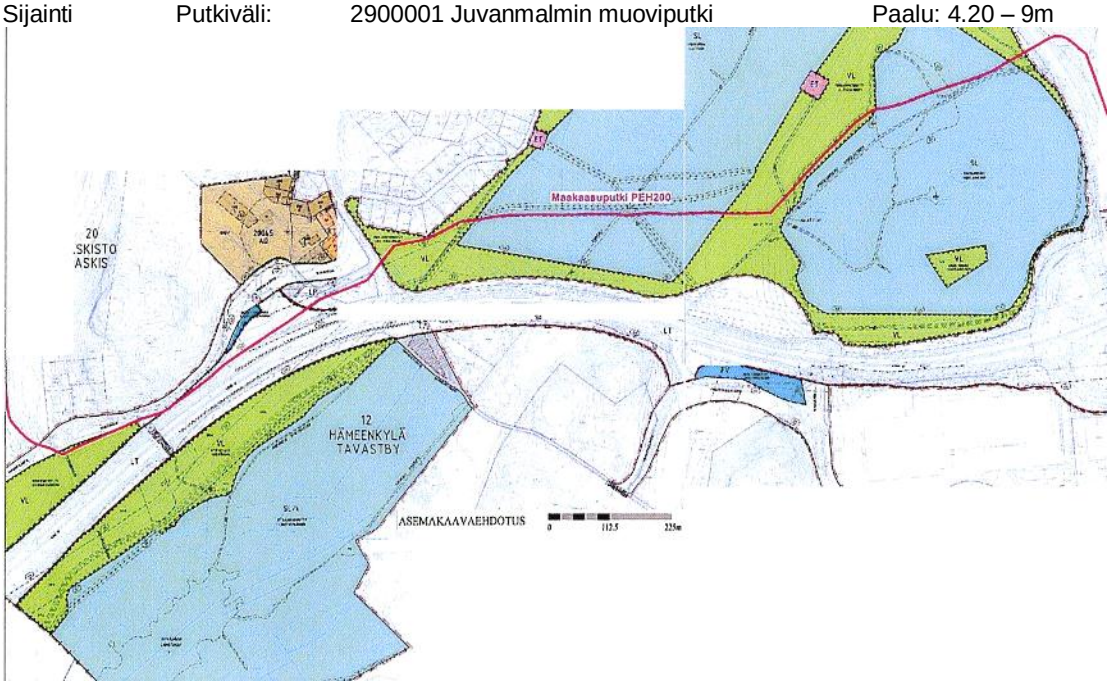
Maakaasuputken kohdalla on asemakaavassa Askisto 5 -asemakaavassa (200500) varaus ”maakaasujohtoa varten varattu alueen osa”. Maakaasuputki sijaitsee Askisto 4-asemakaavassa noin 700 metrin matkalla. Asemakaavaan ei ole merkitty varausta maakaasuputkea varten. Askiston eritasoliittymän toteuttaminen edellyttää maakaasuputken siirtoa.

Rakennusten ja rakenteiden suojaetäisyyksistä ja muista maakaasun käyttöön ja turvallisuuteen liittyvistä asioista säädetään maakaasun käsittelyn turvallisuudesta annetussa asetuksessa (551/2009). Maakaasuputken PEH200 (4 bar) suojaetäisyysvaatimus rakennuksesta on vähintään 1 metri.

Maakaasuputken läheisyydessä ei saa harjoittaa sellaista toimintaa, josta aiheutuu haittaa tai vaaraa maakaasuputken pitämiselle. Maakaasuputkilinjalla on säilytettävä näköyhteys merkintäpylväältä toiselle. Maakaasuputken huollettavuus tulee säilyä.

Gasum Oy:llä ei ole muuten huomauttamista kaavaehdotuksen suhteen.

Sijainti Putkiväli: 2900001 Juvanmalmin muoviputki Paalu: 4.20 – 9m



Vastine

Kaava-alueen 200400 osalta lausuntoon on vastattu kyseisen kaavan lausuntovastineessa.

Asemakaavassa 200500 ei ole esitetty rakentamista alle 1 metrin etäisyydelle maakaasuputkesta. Maakaasuputken johtoalue on esitetty asemakaavassa, koska putki kulkee luonnonsuojelualueen läpi.

Tarkistukset

–

NRO 3
MUSEOVIRASTO

Lausunto

”Kaava-alueella sijaitsee neljä muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, jotka ovat **Tavastby (Hämeenkylä) Tavastkulla** (*mj. rek. nro 1000001758*) historiallisen ajan asuinpaikka, **Tavastby (Hämeenkylä), Böle-Tavastkullan** kartano (*mj. rek. nro 1000010762*) historiallisen ajan tienpohja, **Kakolanmäen louhos** (*mj. rek. nro 1000001636*) historiallisen ajan kalkkilouhos, **Tavastby (Hämeenkylä), Tavastbyn kartano-Tavastkulla** (*mj. rek. nro 1000010761*) historiallisen ajan tienpohja.

Kaavaehdotukseen näistä ainoastaan historiallisen ajan asuinpaikka on merkitty Museoviraston antaman ohjeen mukaisesti pisteviivalla osoitetulla aluerajauksella ja suojelumerkinnällä **sm** (suojeltu muinaisjäännös). Historiallisen ajan tiet sen sijaan on merkitty **st** merkinnällä (suojeltu tie). Merkinnästä ja sen määräyksestä ei käy ilmi, että kohteet ovat muinaismuistolain rauhoittamia. Tästä tulee lisätä maininta kaavamääräykseen.

Historiallisen ajan kalkkilouhosta **Kakolanmäen louhos** ei ole merkitty kaavaan lainkaan. Museovirastolle osoitetusta kaava-aineistosta ei kuitenkaan käy ilmi, miksi näin on menetelty. Louhoksen osalta Museovirasto antoi ohjeeksi, että sen alueella tulee teettää tarkkuusinventointi, jossa kohteen kunto ja rajaus tarkastetaan. Vantaan kaupunki ei ilmeisesti ole toteuttanut inventointi, joten Museovirasto ei voi kommentoida kaavaa tältä osin.

Kaavaselostuksesta puolestaan puuttuu muinaisjäännösten luettelo. Siitä on ollut ohjeistus luonnosvaiheen viranomaisneuvotteluun lähetetyssä kirjallisessa kommentissa.

Muinaisjäännösluettelossa tulee olla muinaisjäännöksen virallinen nimi (yllä olevassa listassa vahvennettuna), muinaisjäännösrekisterin kohdenumero (kursiivilla) sekä kuvaus kohteesta. Myös Kakolanmäen louhoksesta tulee olla vastaava mainita vaikka sitä ole nähtävillä olevaan kaavaehdotukseen merkittykään. Kaavaselostuksen sivulta 10 tulee korjata lause: ”Kakolanmäellä on historiallisen ajan kylätontteja, teitä ja kaivoksia” muotoon: ”Kakolanmäellä on historialliseen aikaan ajoittuvat kylätontti, kaksi historiallisen ajan tietä sekä yksi kalkkikaivos”. Lisäksi sivulta kuusi tulee poistaa viittaus Kakolanmäellä sijaitsevaan viikinkiaikaiseen hautaröykkiöön. Museovirastolla käytettävissä oleva muinaisjäännösrekisteri ei tällaista kohdetta tunne.

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

Vastine

Asemakaavalla ei kajota muinaismuistoihin vaan kaavaan merkitään Museoviraston määrittelemät muinaismuistot.

Historiallisen ajan teille (st, suojeltu tie) lisätään muinaismuistomerkintä (sm), vaikka VL- ja SL-alueiden kaavamääräyksissäkin todetaan, että ne ovat muinaismuistolain rauhoittamia.

Kaavaselostuksessa todetaan vastauksena Museoviraston kannanottoon nro 4 / 11.2.2014 (s. 20): *”Kaivokset sijoittuvat luonnonsuojelualueelle, jonne ei saa rakentaa mitään, joten kaavassa annetaan informatiivinen määräys, että Kakolanmäen luonnonsuojelualueella on muinaismuistoja: kylätontti, teitä ja kaivoksia.”*
Vastine tarkistetaan muotoon: *Kaivokset sijaitsevat luonnonsuojelualueella*…

Kakolanmäen louhos sijaitsee luonnonsuojelualueella SL, johon liittyy kaavamääräys:
”Kakolanmäen luonnonsuojelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä: Tavastkullan kartanon kylätontti, keskiaikaisia teitä ja kaivoksia. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.”

SL-alueen kaavamääräys tarkistetaan muotoon:
”Kakolanmäen luonnonsuojelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä: historiallisen ajan kylätontti, kaksi historiallisen ajan tietä ja yksi kalkkikaivos*. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.”*

Rauhoitetulla luonnonsuojelualueella ei saa tehdä kaivauksia eikä sinne saa rakentaa mitään, joten louhoksen tarkempi inventointi ei ole asemakaavan kannalta tarpeen.

Kaavaselostuksen kohdassa kulttuurihistorialliset kohteet (s. 10) esitetty muinaisjäännösten luettelo, joka on esitetty tarkemmin Museoviraston lausunnossa nro 4 / 11.2.2014 (s. 18), täydennetään lausunnossa esitetyllä tavalla.

Lausunnon mukaisesti kaavaselostuksesta poistetaan viittaus viikinkiaikaiseen hautaröykkiöön (s. 6) ja tarkistetaan Kakolanmäen kuvaus (s. 10).

Tarkistukset

Suojelluille teille, jotka ovat muinaisjäännöksiä, lisätään muinaismuistomerkintä sm.
SL-alueen muinaismuistomääräys on tarkistettu.
Kaavaselostusta on tarkistettu.

NRO 4
UUDENMAAN ELY-KESKUS

Lausunto

”Suunnittelualue sijoittuu vahvistetun maakuntakaavan taajama- toimintojen alueelle ja sisältyy itäosiltaan arvokkaan harjualueen tai muun geologisen muodostuman alue-rajaukseen (///). Alueen kautta on osoitettu viheryhteystarve (IIII).

Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu luonnonsuojelu- (SL) ja lähivirkis-tysalueiksi (VL) sekä lännessä osin pientaloalueeksi (A3). Pääosa alueesta sisältyy maisemallisesti arvokkaan alueen rajaukseen (/ / /). Alueen kautta on osoitettu ohjeel-linen ulkoilureitti ja ratsastusreitti.

Alueella sijaitsevat Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet, jotka on rau-hoitettu vuonna 2012. Lisäksi alueella on Hämeenkylän keskiaikainen kylätontti, neljä kiinteätä muinaisjäännöstä ja keskiaikaisia teitä. Alue sisältyy Hämeenkylän/ Espoon-jokilaakson maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on luonnonsuojelualuetta (SL) ja lähivirkis-tysaluetta (VL) sekä eteläosiltaan kaavan ulkopuolella. Keskellä aluetta on pump-paamolle varattu teknisen huollon alue (ET).

Kaavanmuutoksen tavoitteena on osoittaa Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuo-jelualueet rauhoituspäätösten mukaisina ja Vihdintien tiealue Vihdintien kehittämis-suunnitelman mukaisena. Lisäksi on osoitettu keskiaikainen kylätontti (sm) ja histori-alliset tielinjaukset (st)

ELY-keskus katsoo, että kaavanmuutos noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia ja turvaa osaltaan alueen suojeluarvojen säilyttämistä. Kartalle on merkitty historiallinen kylätontti sm-rajauksella. Kaava- kartalle tulee kuitenkin lisätä sm-merkinnällä kaikki kiinteät muinais- jäännökset, jotka ovat suoraan muinaismuistolain suojaamia.

Asemakaavamuutos mahdollistaa kantatielle 50 (Kehä III) laaditun tiesuunnitelman toteuttamisen. Kehä III:ta vastaan on kaavassa osoitettu kapeat vyöhykkeet lähivirkis-tysaluetta (VL). Niiden osalta oikeampi merkintä on suojaviheralue (EV), koska ne ei-vät tieliikenteen melualueina (yli 50 dB) täytä toiminnalliselta virkistysalueelta vaadit-tavia melusuojamääräyksiä.”

Vastine

Historiallisen ajan teille lisätään sm-merkintä.
SL-alueen määräys tarkistetaan Museoviraston lausuntoa vastaavaksi.

Kaavamääräykset sisältävät määräykset rauhoitetuista muinaismuistoista. Kakolan-mäen louhos sijaitsee luonnonsuojelualueella, jossa ei voida kaivaa eikä rakentaa mi-tään, joten louhoksen tarkempi inventointi ei ole asemakaavan kannalta tarpeellinen.

Lähivirkistysaluetta VL muutetaan suojaviheralueiksi EV ja maisemallisesti arvok-kaaksi peltoalueeksi MA. Kehä III:n tiesuunnitelma sisältää melukaiteen, joka on mai-semallisista syistä tällä maakunnallisesti arvokkaalla maisema-alueella 1 m korkea. Samoin Vihdintien kehittämisselvitys sisältää Askiston kohdalle melukaiteen, joka osoitetaan Vihdintien asemakaavassa 261500.

Samalla Kakolanmäen luonnonsuojelualueen keskellä oleva luontosuhteiltaan arvo-kas sannanottopaikka muutetaan osaksi luonnonsuojelualuetta SL.

Tarkistukset

–

NRO 6
HSY HELSINGIN SEUDUN YMPÄRISTÖPALVELUT

Lausunto

Kaavoituksen yhteydessä on laadittu alustava vesihuollon yleissuunnitelma. Asemakaavaehdotus ei edellytä uuden vesihuollon rakentamista. Kaavoitetut pientalotontit voidaan liittää olemassa olevaan vesihuoltoverkostoon Askistontiellä ja Lehtokujalla.

Vastine

–

Tarkistukset

–

NRO 7
SÄTEILYTURVAKESKUS

Lausunto

”Vantaan kaupunki ehdottaa kaavoittavansa uusia omakotitalotontteja Vantaan kaupungin kaupunginosan 20 eli Askiston virkistys- ja suojelualueiden läheisyyteen. Asemakaava-alueella on Fingridin 400 kV voimajohto Espoo – Tammisto. Se sijaitsee kehä III:n varrella sen pohjoispuolella. Askistontien ja kehä III:n risteyksen lähellä sijaitsevaa voimajohtopylvästä jouduttaneen siirtämään, koska se kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti jäisi kevyen liikenteen raitille. Nykyinen pylväs sijaitsee noin 110 m etäisyydellä lähimmästä Tulvaniityntien varrella olevasta asuinrakennuksesta. Siirron jälkeen vastaava etäisyys olisi noin 80 m. Vantaan kaupunki pyytää lausuntoa Säteilyturvakeskukselta (STUK) siitä, miten suunnitelman mukainen 400 kV voimajohdon pylvään siirto vaikuttaisi Tulvaniityntien asuinalueen säteilyturvallisuuteen. Lausuntonaan STUK esittää seuraavan:

Kaikki voimajohdot aiheuttavat ympärilleen sähkö- ja magneettikentän. Sosiaali- ja terveysministeriön asetuksessa 294/2002 vahvistetut väestön altistumisen suositusarvot ovat pitkäkestoiselle altistumiselle 5 kV/m sähkökentälle ja 100 µT magneettikentälle. Kun altistuminen ei kestä merkittävää aikaa, suositusarvot ovat 15 kV/m ja 500 µT. Fingridin suunnitteleman uuden voimajohdon tapauksessa magneettikentän suositusarvot eivät ylity. Sähkökentän pitkäaikaisen altistumisen suositusarvo ylittyy mahdollisesti voimajohdon alla ja sen välittömässä läheisyydessä, mutta ei 20 m kauempana voimajohdon keskilinjalta. Suositusarvot eivät siten ylity lähimmissä asuinrakennuksissa eivätkä niiden piha-alueella.

Asetuksen suositusarvot suojaavat voimajohtojen välittömiltä haittavaikutuksilta. Runsaan 30 vuoden aikana tehdyt väestötutkimukset ovat kuitenkin antaneet viitteitä siitä, että asumisesta tai pitkäaikaisesta oleskelusta voimajohtojen läheisyydessä saattaisi olla terveydellistä haittaa lapsille. Tutkimusten yhteenvetona voidaan todeta, että voimajohtojen lähellä asuvien lasten leukemiariski näyttäisi kaksinkertaistuvan, kun lapset altistuvat magneettikentälle, jonka keskimääräinen vuontiheys ylittää 0,4 µT. Solu- ja eläinkokeista saadut tulokset eivät kuitenkaan tue tätä tulosta. Ei tunneta mekanismia, jolla voimajohdon magneettikenttä aiheuttaisi leukemiaa tai muita syöpiä. Väestötutkimusten tulosta ei ole toisaalta voitu osoittaa tilastoharhaksi. Tämän vuoksi STUK suosittelee välttämään lasten pysyvään oleskeluun tarkoitettujen tilojen rakentamista alueille, joilla keskimääräinen magneettivuon tiheys ylittää 0,4 µT. Voimajohdon sähkökentällä ei ole todettu olevan vastaavia vaikutuksia.

Fingridin 400 kV voimajohdon pylvään mahdollisen siirron jälkeen lähimmät asuinrakennukset sijaitsisivat noin 80 m etäisyydellä voimajohdon keskilinjasta. Voimajohdon teknisten tietojen perusteella tehtyjen laskelmien mukaan voimajohdon aiheuttama keskimääräinen magneettivuontiheys on siirron jälkeenkin alle 0,4 µT lähimmissä asuinrakennuksissa. STUK toteaa, että säteilyturvallisuussyyt eivät estä suunnitelman mukaista voimajohtopylvään siirtoa.”

Vastine

–

Tarkistukset

–

Kaupunkisuunnittelu
Timo Kallaluoto

Pikkujärvi ja Kakolanmäki

sekä omakotitontteja Lehtokujalle



Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen selostus sekä tonttijako, joka koskee 13.4.2015 päivättyä asemakaavakarttaa nro 200500, Askisto 5

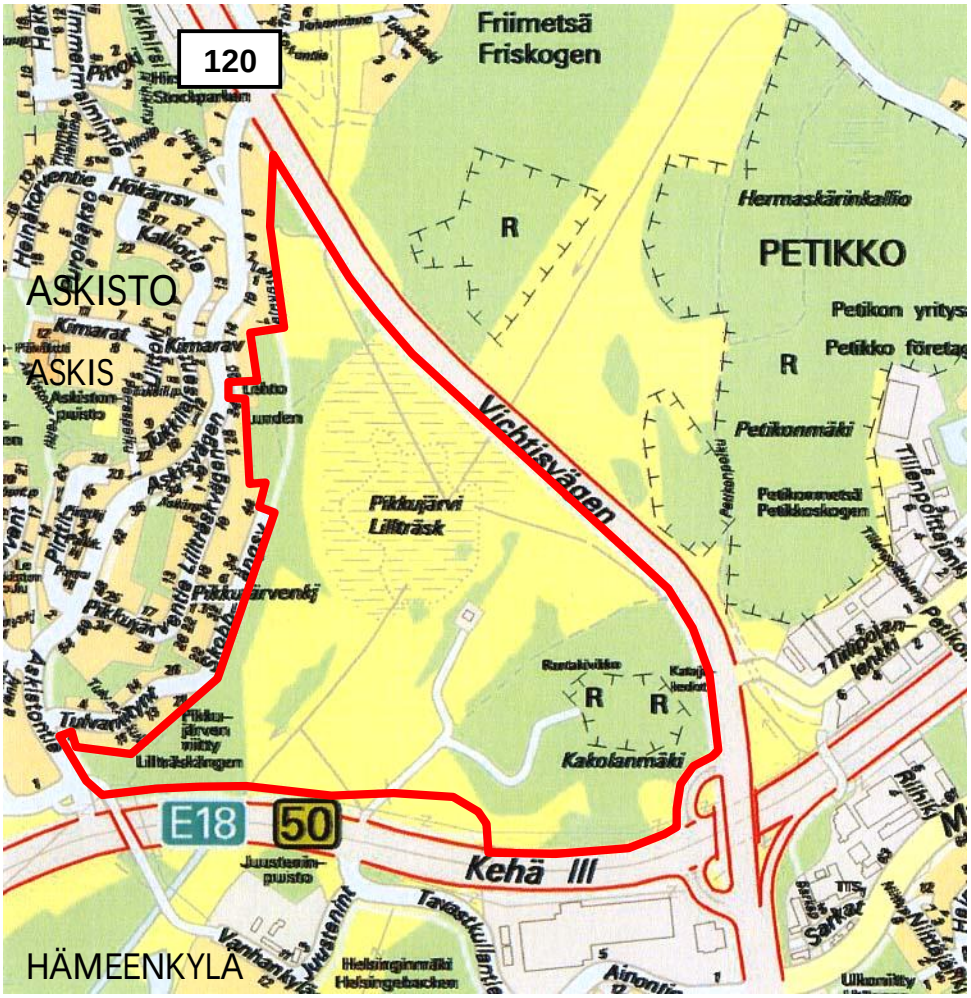
1. Perus- ja tunnistetiedot

Asemakaava
Vantaan kaupungin kaupunginosa 20 Askisto
suojelu- ja virkistysalueita

Asemakaavan muutos
Vantaan kaupungin kaupunginosa 20 Askisto
osa korttelia 20031 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja suojelualueita
(Kumoutuvan asemakaavan katu-, virkistys-, erityis- ja suojelualueita.)

Tonttijako
Osa korttelia 20031

Kaava-alueen sijainti
Alue sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella ja Vihdintien länsipuolella ja käsittää Pikkujärven, Kakolanmäen ja Lehtokujan pään alueet.



Sijainti ja suhde kaupunkirakenteeseen.

2. Tiivistelmä

Alueella on Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet, jotka on rauhoitettu 2012, ja näihin liittyviä virkistysalueita. Lisäksi alueella on keskiaikainen kylätontti, keskiaikaisia teitä ja yhdyskuntateknisiä johtoja ja pumppaamoja.

Yleiskaavassa alueelle on osoitettu virkistys- ja luonnonsuojelualueita, paitsi Lehtokujan päähän pientaloaluetta paikkaan, jossa ei ole inventoituja luontokohteita.

Voimassa olevassa asemakaavassa on luonnonsuojelualue, virkistysalueita ja kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta.

Laadittavalla asemakaavalla ja asemakaavamuutoksella osoitetaan rauhoitetut Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet ja niihin liittyvät virkistys-, maatalous- ja suojaviheralueet.

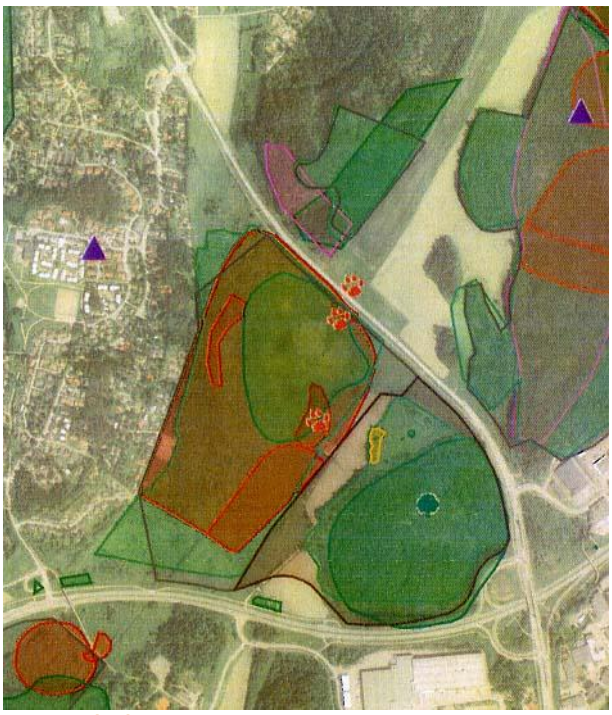
Lehtokujan päähän yleiskaavan pientaloalueelle voidaan kaavoittaa yhdeksän pientalotonttia. Kullekin tontille tulee 200 k-m2:n rakennusoikeus, yhteensä 1 800 k-m2. Tontit sijoittuvat lehtorinteeseen virkistysalueen viereen. Keskimääräinen tonttitehokkuus on e = 0,25.

Tonteille saa rakentaa rapattuja omakotitaloja.

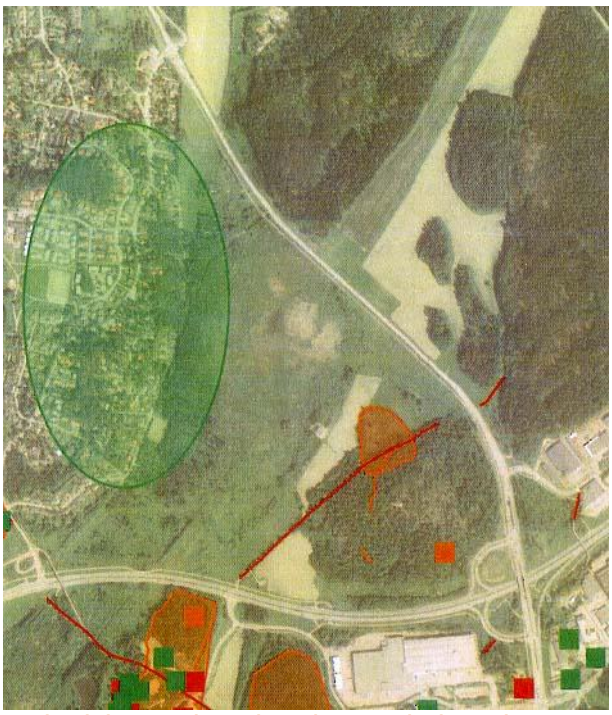
Tonttien tarvitsemaa katua ei voida rakentaa nykyisten vesijohtojen päälle, koska johtolinjaa ei ole perustettu, joten katu sijoittuu rinteessä ylemmäksi. Tällöin katu sijoittuu myös paremmalle maapohjalle.

Rinteessä oleva pulkkamäki siirretään etelään päin.

3. Lähtökohdat



Luontokohteet.
● Arvokkaat eläinkohteet. ▲ Arvokkaat geologiset kohteet. ● Arvokkaat kasvikohteet. ● Arvokkaat kääpä- ja sienikohteet. ● Luonnonsuojelulailla rauhoitetut alueet. ● Perinnebiotoopit. Huomionarvoinen puu. Uhanalainen eläinlaji (halavasepikkä, liito-orava). ● Luonnonsuojelualuevaraukset. ● Luo-alueet.



Muinaisjäännökset ja rakennuskulttuurikohteet.
● Esihistorialliset muinaisjäännökset (ei ole).
● ■ Historiallisen ajan muinaisjäännös.
— ■ Vanhat rakennuskulttuurikohteet.
● ■ Modernit rakennuskulttuurikohteet.

Katso tarkemmin: kartta.vantaa.fi

■ Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Alue on Kehä III:n ja Vihdintien rajaamaa luonnonsuojelu- ja virkistysaluetta. Lehtokujan päässä on moreenipohjaista rinnettä.

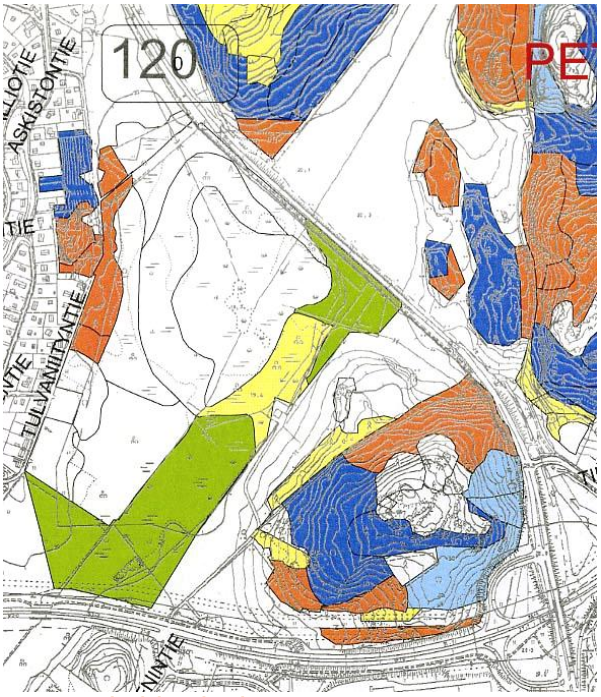
Luonnonympäristö

Alueella on Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualue, joka on rauhoitettu luonnonsuojelulain 24 §:n mukaisesti 2012.
(Ympäristölautakunta 12.9.2012; Kh 17.9.2012; Kv 25.9.2012; Uudenmaan ELY-keskus 18.12.2012)

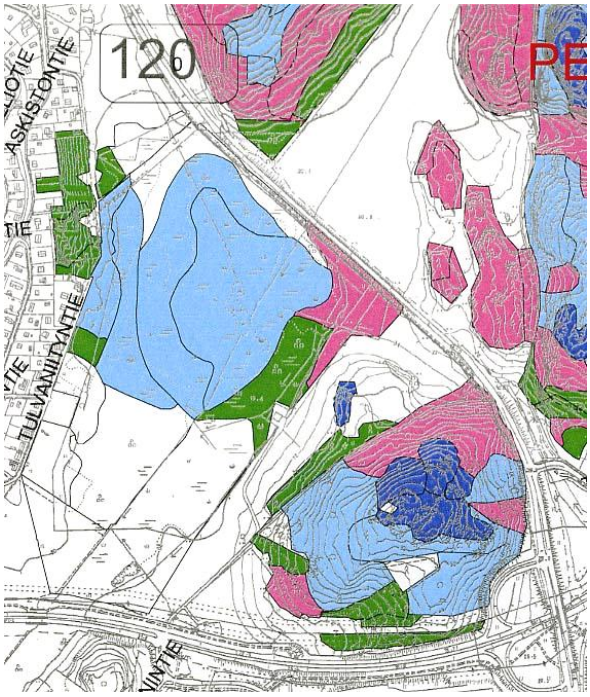
Alava niitty on tulva-aluetta.

Pikkujärvi sijaitsee Porkkalasta Mäntsälään ulottuvassa murroslaaksossa, joka näkyy maastossa kalliojyrkänteinä ja järviketjuina. Siirroslinjalla sijaitsevat myös Pitkäjärvi ja Tuusulanjärvi. Pikkujärvi on soistunut ja umpeenkasvanut lampi, nykyisin rehevä kosteikkoalue. Vielä venäläisessä topografikartassa 1872 järvi on Lammaslampea selvästi isompi (12 ha), mutta vuoden 1933 kartassa järvi on jo merkitty ruohottuneeksi.

Pitkäjärven pää ja Pikkujärvi muodostavat rehevän kosteikkoalueen, jolla on erityisen runsas eliölajisto. Kokonaisuutena alue on Vantaan paras lintukosteikko.
(Rantalainen 2009: 5)



Metsän kehitysluokat.
● Nuori metsä. ● Varttunut metsä. ● Kypsä metsä. ● Aukea metsämaa. ● Siemenpuumetsikkö. ● Taimikko. ● Ylispuustoinen taimikko.



Metsän kasvupaikat.
● Lehto. ● Lehtomainen kangas. ● Tuore kangas. ● Kuivahko kangas. ● Kuiva kangas. ● Kallio.

Vantaan metsäsuunnitelma 2008 – 2017.

Pikkujärven luontoarvoista

Pikkujärvi rehevine niittyineen ja korpineen on yksi pääkaupunkiseudun merkittävimpiä sisämaan kosteikkoja. Alueen kasvillisuus ja linnusto on monipuolista. Yhdessä Pitkäjärven pään kanssa Pikkujärvi muodostaa monipuolisen linturetkikohteen. Pikkujärven kosteikkoalueella pesivät muun muassa ruskosuohaukka, nuolihaukka, taivaanvuohi, luhtakana ja ruisrääkkä. Alueella tavatuista harvinaisuuksista mainittakoon vuosina 1999 ja 2000 järvellä laulanut ruokosirkkalintu. Keväisin alue on muuttavien vesilintujen ja kahlaajien, muun muassa kurjen, levähdyspaikka. Pikkujärven umpeen kasvavaa lampea ympäröivillä korpireunuksilla kasvaa esimerkiksi raatetta, vehkaa ja näyttävästi kurjenmiekkaa. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Erittäin uhanalaisesta halavasepikästä on tuoreita havaintoja sekä Pikkujärveltä että Pitkäjärven päästä. Pikkujärvellä halavasepikkähavaintoja on erityisesti Vihdintien varren tuntumassa ja kaakkoispuolella pumppaamon pohjoispuoliselle alueella. Pikkujärven ja Pitkäjärven halavasepikkäpopulaatio on ilmeisesti samaa alkuperää kuin Vantaan Mätäojalla elävä. Aikuisia tai toukkia on löydetty erityisesti Pikkujärven pohjoisreunalta, mutta myös etelään päin virtaavan yhdyspuron [Kanaalin] varrelta niitä on löytynyt Hämeenkylän kartanon tasoltakin. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Halavasepikkä on erikoistunut elämään ja lisääntymään nykyisin Suomessa harvinaiseksi käyneillä tulvivilla halavaa ja mustapajua kasvavilla pienvesirannoilla. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäki kohoaa +59 metrin korkeuteen meren pinnasta. Mäen laella on nähtävissä Bodomin rapakivigraniitin ja sitä 200 miljoonaa vuotta vanhemman kallioperän välisiä kontakteja. Korkeimmalla kohdalla on 9 000 vuoden ikäinen Itämeren Ancylysjärvi-vaiheen aikainen rantakivikko, joka rauhoitettiin 1988 luonnonsuojelulain nojalla. Kakolanmäellä on myös kallioniittyjä ja viisi

1992 rauhoitettua pienialaista katajaketoa. (Helsingin pitäjä 1983: 132; Helsingin pitäjä 1995: 73; Jaakko Vähämäki 2002; Hildén 2003)

Kakolanmäen luonnonsuojelualue sisältää yleiskaavan rajauksesta poiketen Vantaan metsäsuunnitelmatyön yhteydessä rajatut Pikkujärven suojelualueen lounaispuolella olevat kaksi luontoarvoltaan arvokasta metsäkuviota: luhtainen kuvio 1513 (1,0 ha) sekä korpinen kuvio 1512 (0,4 ha). Myös osa Pikkujärven-niitystä on liitetty rajaukseen luontotyypin mukaisesti. (Kv 24.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen luonnonsuojelualueen sisälle, mutta rauhoituksen ulkopuolelle, jää puolen hehtaarin suuruinen yhteismaa-alue (vanha soranottopaikka). Kaupunki on vuokrannut mäen laella sijaitsevan viestiliikenteen tukiaseman lähiympäristöineen Unibase Oy:lle. Tukiasemalle johtaa huoltotie. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen luontoarvoista

Kakolanmäki on Pitkäjärven suurta alueellista murrosvyöhykettä reunustava kallioselänne. Loivarinteinen, metsäinen mäki on luokiteltu valtakunnallisesti merkittäväksi kallioalueeksi. Alue rajautuu länsi- ja pohjoisosissa peltoihin, itä- ja eteläreunoilla kulkevat Vihdintie ja Kehä III. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen metsät ovat vaihtelevia. Alueella on esimerkiksi iäkästä, väljärakenteista sekametsää, luonnontilaisen kaltaista kalliometsää, ylispuustoista lehtipuutaimikkoa ja erirakenteista haavikkoa. Alueella kasvaa myös yksittäisiä tammia ja paikoitellen runsaasti tammen taimia. Rinnemetsien aluskasvillisuus on lehtomaista, kasveina sinivuokkoa, kultapiiskua, oravanmarjaa, kieloa ja metsätähteä. Pensaskerroksessa kasvaa vaateliaita lehtolajeja kuten lehtokuusamaa ja pähkinäpensasta. Mäen lakialueella on kuivia kankaita ja Vantaan oloissa varsin edustavaa lajistoa, kuten isomaksaruohoa, keltamaksaruohoa, mäkikuismaa, kissankäpälää, kalliokieloa ja mäkitervakkoa. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen rinteiden metsät ovat luontotyypeiltään lehtoja, lehtomaisia kankaita ja tuoreita kankaita, jotka kaikki ovat uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppejä Etelä-Suomessa. Lakialueilla on kalliometsää, joka on luokiteltu säilyneeksi luontotyypiksi. Tosin yleisesti kallioalueiden säilymisen uhkana on kiviainesten otto. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen luoteisrinteen tyvellä sijaitsee kallioketo, joka on Uudenmaan perinnemaisemat -inventoinnissa luokiteltu paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi. Suomen uhanalaiset luontotyypit -tarkastelussa kalliokedot on luokiteltu erittäin uhanalaisiksi. Kakolanmäen kalliokedon lajeja ovat mäkikaura, keltamatara, tuoksusimake, särmäkuisma, hietalemmikki ja nurmirölli. Keltamatara on luokiteltu vaarantuneeksi lajiksi. Sitä uhkaa risteytyminen yleisemmän paimenmataran kanssa. Heinäkaura on yksi Vantaan harvinaisimmista heinälajeista ja hietalemmikkikin kertoo osaltaan hyvästä kalliokasvupaikasta. Kedon alalaidalla on kosteaa suurruohoniittyä. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Kakolanmäen perhoslajistoon kuuluu monia tammella ja raidalla eläviä lajeja, kuten jäkälätammiyökkönen, harjuyökkönen, kulmaritariyökkönen ja tammiraitayökkönen. Kolopesijöiden, kuten tikkojen ja tiaisten osuus linnustossa on tavanomaista suurempi. (Kv 25.9.2012 listateksti)

Vuonna 1988 Kakolanmäen laella sijaitseva Ancylus-järven aikainen rantakivikko rauhoitettiin luonnonmuistomerkiksi. Laella on myös viisi pienialaista katajaketoa, jotka on rauhoitettu luonnonmuistomerkeiksi vuonna 1992. Katajaketo kuuluu luonnonsuojelulain erityisesti suojelemiin luontotyyppeihin. Katajakedot ovat syntyneet pitkään jatkuneen niiton tai laidunnuksen

seurauksena ja niillä kasvaa kookkaiden katajien lomassa matalaa niitty- ja kalliokasvillisuutta. Katajaketo on usein pieni, alle hehtaarin kokoinen.
(Kv 25.9.2012 listateksti, jota on tarkistettu Museoviraston lausunnon mukaisesti)

Suojelualueiden kytkeytyneisyys
Kakolanmäen ja Pikkujärven alueet ovat osa Uudenmaan maakunnallista viher-yhteyttä ja myös pääkaupunkiseudun viherkehää. Alueet täydentävät toisiaan ja muodostavat monipuolisen luonto- ja maisema-arvoja sisältävän kokonaisuuden, jolla täydennetään Länsi-Vantaan suojelualueverkostoa ja lisätään sen yhtenäisyyttä. Kakolanmäen suojelu myös edistää omalta osaltaan metsien suojelua, jonka tila on Etelä-Suomessa heikompi kuin muualla maassa.
(Kv 25.9.2012 listateksti)

Pienialaisten suojelualueiden verkosto ei yksin riitä turvaamaan alkuperäisen luonnon monimuotoisuutta. Luontoalueiden välille tarvitaan ekologisia käytäviä. Niinpä Vihdintien parannussuunnitelmien yhteydessä olisi tarpeen toteuttaa myös ekologinen yhteys ulkoilureitin yhteyteen tien itäpuolen viheralueille.
(Kv 25.9.2012 listateksti)

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

Maaperältään alue on keskeisiltä osiltaan turvetta ja savea, paikoin liejuakin. Kakolanmäellä ja Lehtokujan päässä esiintyy myös moreeni- ja kalliopohjaa. Vihdintie on rakennettu täyttömaalle.

Pohjavesi: Alue ei ole tärkeää pohjavesialuetta.

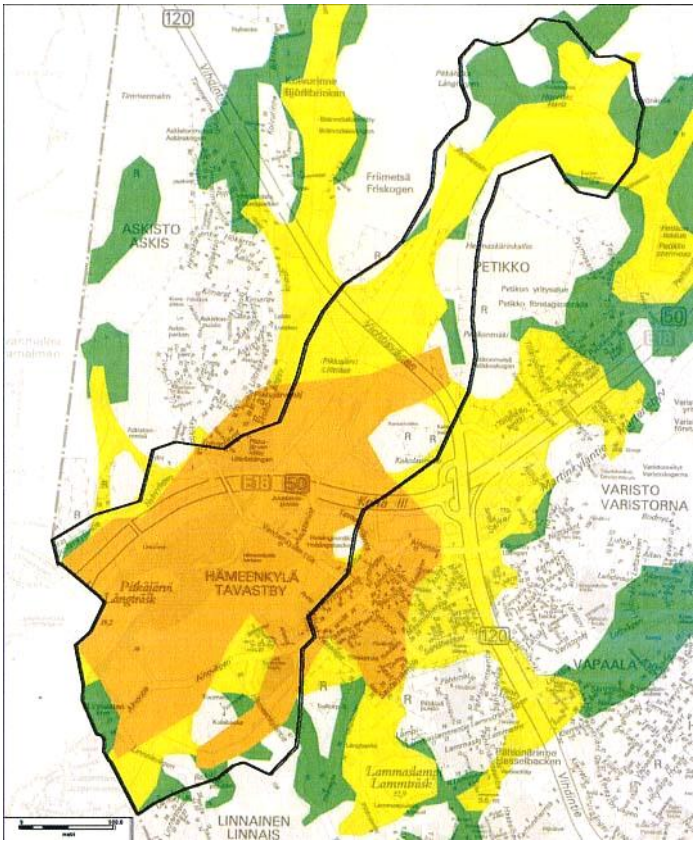
Maisemarakenne ja maisemakuva
/ Laura Muukka

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

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

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

Maiseman historialliset ominaispiirteet

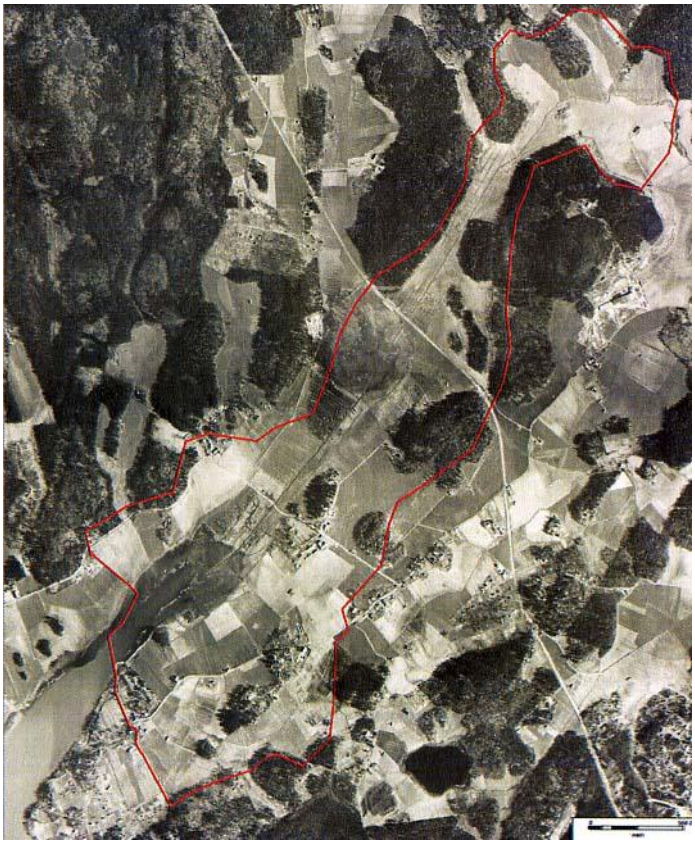


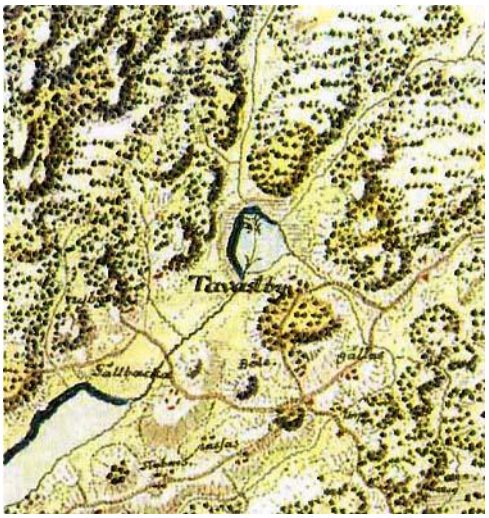
Hämeenkylässä on useita keskiaikaisia kylätontteja. Maiseman viljely, niitto ja laidunnus on siis alkanut jo hyvin varhain. Varhaisimmissa karttalähteissä 1600-luvulta viljelymaisema on jo varsin laaja.

← Viljelymaiseman ikä Hämeenkylän maisemallisesti arvokkaalla alueella.

Hämeenkylän kulttuurimaisema, maisemallisesti arvokas alue yleiskaavassa 2007.

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



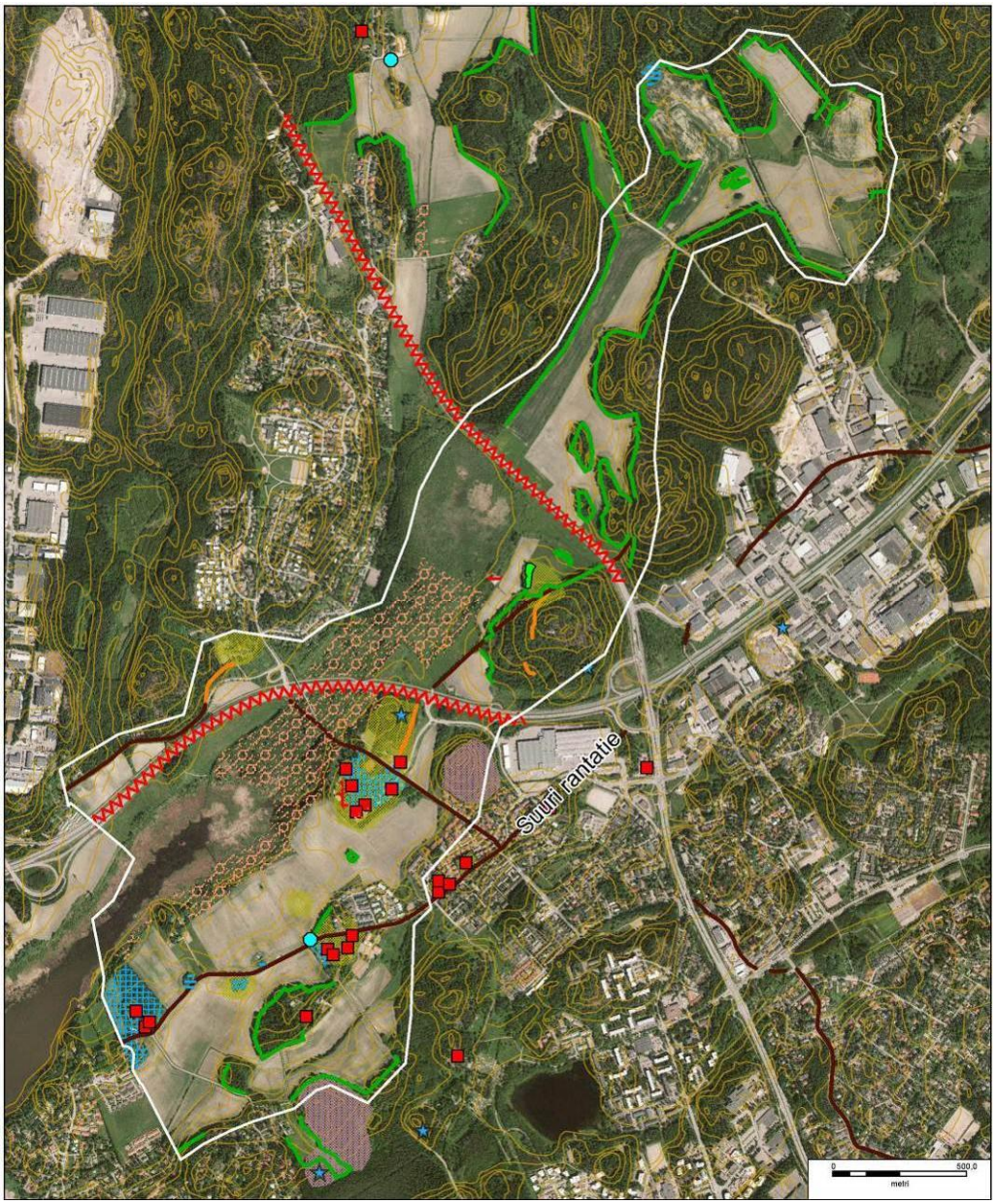


↑ Hämeenkylää vuosina 1776-1805 laaditussa Kuninkaan kartastossa. Kevyesti vaaleanvihreät alueet laaksoissa ovat niittyjä ja kylien läheisyydessä vaaleat, viivoitetut alueet ovat peltoja. Niitetty ja laidunnettu laaja avoin maisema yhdistyy Pikkujärven vesipintaan. Kanaalia ei ole vielä ruopattu ja suoristettu,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

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

Laura Muukka

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot



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

Maiseman kulttuurihistoriaa

Historiallisen ajan muinaisjäänteitä

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

Vanha rakennusperintö (ennen 1930-lukua)

- Rakennus
- Tie (rakenteita muokattu)

Perinnebiotooppi

Taustalla

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

Viljelymaiseman maisemakuvan arviointi 2004

Maisemakuvan arvoja

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

Maisemakuvan vaurioita

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

Laura Muukka

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

Hämeenkylän kulttuurimaisema on yleiskaavassa (2007) maisemallisesti arvokasta aluetta.



Hämeenkylän kartta 1691. Samuel Broterus

Kulttuurihistorialliset kohteet

Hämeenkylää voidaan nimensä (1533 Tauesteby) ja kokonsa (1543 peräti 19 talonpoikaa) vuoksi pitää yhtenä Helsingin pitäjän vanhimmista kylistä.

Kaava-alueelta ei ole löydetty esihistoriallisia muinaisjäännöksiä.

Kaava-alueella on neljä muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä:
- Tavastby (Hämeenkylä) Tavastkulla, historiallisen ajan asuinpaikka (mj. rek. nro 1000001758)
- Tavastby (Hämeenkylä), Böle-Tavastkullan kartano, historiallisen ajan tienpohja, nyt Kakolanpolku (mj. rek. nro 1000010762)
- Kakolanmäen louhos, historiallisen ajan kalkkilouhos (mj. rek. nro 1000001636)
- Tavastby (Hämeenkylä), Tavastbyn kartano-Tavastkulla, historiallisen ajan tienpohja (mj. rek. nro 1000010761)

Modernit rakennuskulttuurikohteet
- Kaava-alueen länsipuolella on Askiston rintamamiesalue 1940-50-luvuilta

Tavastkullan säterikartano on perustettu 1683. Nimenä esiintyy 1593 Tafwestkulla, 1668 Tafwastkulla gårdh, 1691 ja 1700 Gården, 1749 Nygård Sät. rusth. Kartoissa 1691 – 1749 kartanorakennus sijaitsee Kakolanmäen pohjoisrinteellä, jossa kartanon perustukset ovat yhä jäljellä.
(Broterus 1691; Fonseen 1749; Kepsu 2005 s. 167)

Kakolanmäellä on historialliseen aikaan ajoittuvat kylätontti, kaksi historiallisen ajan tietä sekä yksi kalkkikaivos. Fonseenin kartassa 1749 mäen pohjoisrinteellä on Nygård Sät. rusth. (kartano) ja Dn Torp (rakuunatorppa) sekä etelärinteellä Drag Torp (rakuunatorppa) ja Böle rusth.

- ***Kakola*** on ollut torppa Kakolanmäen lounaisrinteellä. (SLS 1913)

Rakennettu ympäristö

Pikkujärven lähellä on pumppaamo (1977). Kakolanmäellä sijaitsee tukiasema (1993). Kakolanmäen pohjoisrinteellä kulkee maakaasulinja ja viemärilinja sekä Kehä III:n lähellä myös sähkölinja.

Palvelut

Askistossa on mm. kauppa (Valintatalo), koulu (luokat 1 – 6) ja päiväkoti. Isompi kauppa on Hämeenkylässä (K-supermarket). Yläkoulu ja lukio ovat Martinlaaksossa, jonne on bussiyhteys. Petikko-Varistossa on erikoiskaupan palveluita. Aluekeskus on Myyrmäessä.

Virkistys

Pikkujärven ja Kakolanmäen alue on virkistyskäytössä ja alueella kulkee joitakin teitä ja polkuja. Tulvaniityntien varrella on pallokenttä. Vihdintien koillispuolella on laaja Petikon luontovirkistysalue.

Liikenne

- ***Autoliikenne:*** Askistontie on kokoojakatu, jolla on bussiliikennettä. Lehtokuja on tonttikatu.
- ***Joukkoliikenne:*** Bussit Askistontieltä ja Vihdintieltä Helsinkiin ja Myyrmäkeen.
- ***Kevyt liikenne:*** Askistontiellä on kevyen liikenteen raitti kadun itäreunassa. Lehtokujalla ei ole erillistä kevyen liikenteen raittia, katu jatkuu etelään ulkoilutienä. Pikkujärven ja Kakolanmäen alueella on ulkoilureittejä.

Tekninen huolto

Askistontiellä ja Lehtokujalla on valmis kunnallistekniikka. Kakolanmäen kautta kulkee Fingrid Oyj:n 110 ja 400 kV:n sähkölinjat, Gasum Oy:n maakaasulinja ja kaupungin viemärilinja. Kakolanmäen pohjoispuolella on pumppaamo.

- ***Vesihuolto*** Lehtokujan ja Askistontien uudet pientalotontit voidaan liittää valmiiseen vesihuoltoon. Alue kuuluu Myyrmäen painepiiriin, jonka ylävesisäiliön tilavuus on 4500 m³. Painetasot vaihtelevat +85.00 ja +95.00 mvp välillä.

- ***Hulevedet*** Alue on nykyisin luonnontilassa. Sadevedet virtaavat maaston muotoja mukaillen Pikkujärven suuntaan ja edelleen Pitkäjärveen. Tulvavesi on noussut Lehtokujan itäpuolella kadun viereen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

- ***Lentomelu***

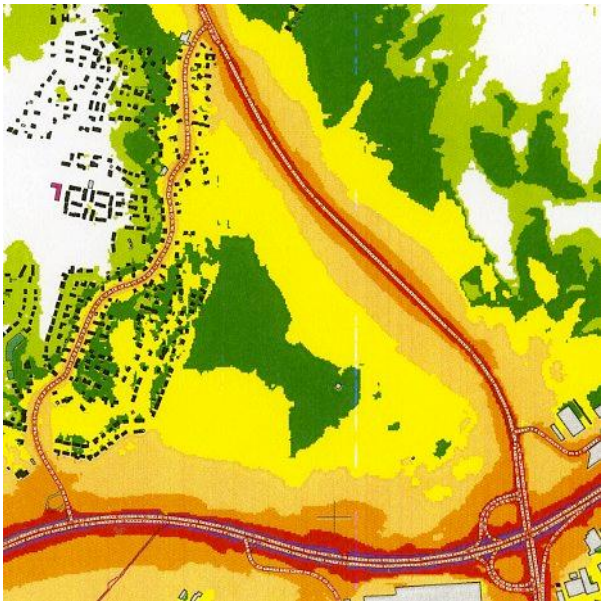
Alueen lentomelutaso on pääosin alle 50 dB, mikä ei estä asumista, Kakolanmäen itäosassa kuitenkin 50 - 55 dB.
(Ilmailulaitos 2002, vuosien 2003-2020 verhokäyrä)

- ***Tieliikennemelu***

Vihdintien tieliikennemelusta on tehty erilliset selvitykset, joiden mukaan raja-arvo 55 dB ylittyy Vihdintietä lähimmillä tonteilla. Vihdintien melua vastaan varataan tilaa meluseinille ja melukaiteille. Korttelin 20032 pohjoisimpien tonttien tuleva melutilanne on jo otettu huomioon voimaan tulleessa asemakaavassa 261100, Koivurinne 1.
(Sito Oy 29.11.2006; Tiehallinto 2008; Kv 31.1.2011)

Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Vantaan kaupunki, paitsi Kakolanmäellä on v. 1825 muodostettu yhteinen alue santakuoppaa varten taloille 1 – 8 (248 osakasta).



Tiemelutilanne 2012, päivällä (klo 07-22).



Tiemelutilanne 2012, yöllä (klo 22-07).

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

Vantaan ympäristökeskus 2012.

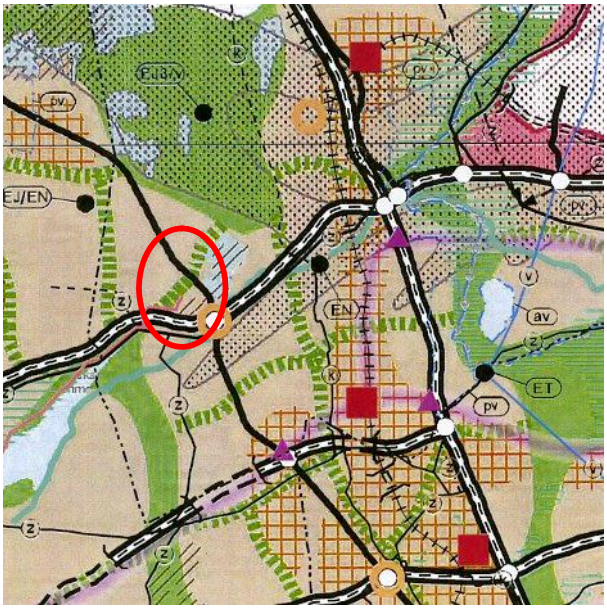
Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 8.11.2006) alue on taajamatoimintojen aluetta. Alueen kautta on osoitettu sähkölinjoja ja viheryhteystarve. Kakolanmäki on merkitty arvokkaaksi harjualueeksi tai muuksi geologiseksi muodostumaksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (Ympäristöministeriö 30.10.2014) alueelle ei kohdistu maakunnallisia tavoitteita. – Asemakaavaehdotus on maakuntakaavojen mukainen.



Uudenmaan maakuntakaavan yhdistelmä.

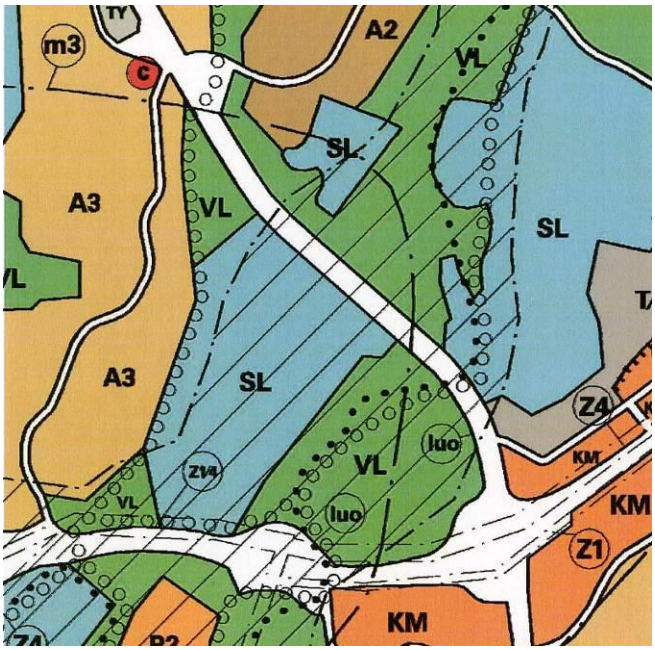
- Taajamatoimintojen alue.
- Tiivistettävä alue.
- Keskustatoimintojen alue.
- Merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.
- Työpaikka-alue.
- Virkistysalue.
- Viheryhteystarve.
- Seutuliikenteen rata.
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma.
- -(Z)- 400 kV voimalinja.
- Lentomelualue.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

Neljäs vaihemaakuntakaava

Neljäs vaihemaakuntakaava käsittää 26 kuntaa. Kaava oli nähtävillä 20.1. – 20.2.2015.

Yleiskaava

Kaupunginvaltuuston 17.12.2007 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa alueelle on esitetty tieliikenteen aluetta (LT), lähivirkistys- (VL) ja luonnonsuojelualueita (SL) sekä pientaloaluetta (A3). Alue kuuluu suurimmaksi osaksi laajempaan maisemallisesti arvokkaaseen alueeseen. Alueelle on osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo). Alueen kautta on osoitettu ulkoilu- ja ratsastusreittejä sekä 110 ja 400 kV:n sähkölinjat. – Asemakaava on yleiskaavan mukainen.



Ote Vantaan yleiskaavasta.

A2	Matala ja tiivis asuntoalue.
A3	Pientaloalue.
KM	Kaupallisten palvelujen alue.
P2	Palvelujen alue.
SL	Luonnonsuojelualue.
T	Teollisuus- ja varastoalue.
TY	Teollisuusalue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
VL	Lähivirkistysalue.
c	Keskustatoimintojen alakeskus.
(**luo**)-	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.
(**m3**)-	Lentomeluvyöhyke 3 (Lden 50-55 dB).
(**Z**)-	Voimansiirtolinja, Z1/4 = 110 ja 400 kV, Z4 = 400 kV.
o o o	Ohjeellinen ulkoilureitti.
● ●	Ohjeellinen ratsastusreitti
/ / /	Maisemallisesti arvokas alue.
——	Alueen raja. –·–·–· Osa-alueen raja.

Asemakaava

Pääosalla aluetta on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 200300, YM 30.4.1992. Kaavassa kosteikkoalueet on merkitty suojelualueiksi, jotka on osoitettu kaupungin käyttöön (EL/k). Kaavamääräyksessä alueella sallitaan vesihuoltoverkoston täydennysrakentaminen. Kakolanmäki ja Lehto on asemakaavassa lähivirkistysaluetta (VL). Kakolanmäellä on suojeltava alue, jolla olevan muinaisrannan tilaa ei saa muuttaa (sl) ja rakennusala, jolle saa sijoittaa viestiliikenteen tukiaseman (t). Lehdon lähivirkistysalueelle on osoitettu pallokenttä (vp). Asemakaavassa on osoitettu myös sähkölinja, maakaasulinja, viemärilinja sekä kaksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten aluetta (ET).

Osalla aluetta on voimassa ensimmäinen asemakaava nro 200100, Askisto 1, SM 21.11.1979, jossa on osoitettu puistoa P.

Osa alueesta on asemakaavoittamatta.



Ote ajantasa-asemakaavasta.

- Asuinkortteleita.
- Liike- ja toimistokortteleita.
- Teollisuus- ja varastokortteleita.
- Yleisten rakennusten kortteleita.
- Virkistysalueita.
- Luonnonsuojelualueita.
- Erityisalueita.

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

Rakennusjärjestys
Vantaan rakennusjärjestys, Kv 15.11.2010, voimaan 1.1.2011.

Tonttijako- ja rekisteri
Alue on Vantaan kiinteistörekisterissä.

Pohjakartta
Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Rakennuskiellot
Ei ole.

Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- ***Kepsu***, Saulo; Uuteen maahan – Helsingin ja Vantaan vanha asutus ja nimistö. SKS 2005.
- ***Museovirasto***, rakennushistorian osasto / V.-P. Suhonen: Vantaan keski-aikaisten kylätonttien inventointi vuonna 2005.
- ***Museovirasto***, rakennushistorian osasto / V.-P. Suhonen; Vantaan keski-aikaisten teiden inventointi vuonna 2007.
- ***Uudenmaan ELY-keskus***: Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelu-alueiden hyväksyminen 18.12.2012.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan yleiskaava - Yleiskaavan selostus 17.12.2007. Vantaan kaupunki, kaupunkisuunnittelu A7:2007.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan metsäsuunnitelma 2008 – 2017; Myyrmäen aluesuunnitelma.
- ***Vantaan kaupunki:*** Vantaan pienvesiselvitys. Yla 18.5.2009 § 101 tiedoksi, Kuja 26.5.2009 § 14 tiedoksi.
- ***Vantaan kaupunki:*** Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelma 2014 – 2024 (luonnos). Kirsi Keskitalo, Jaakko Vähämäki, Faunatica Oy. C9. 30.8.2013.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet


Lehtokujan pää.


Sorakuoppaan muodostunut lampi. TKa 2013

Asemakaavan tarkoitus

Asemakaavan tarkoituksena on hyväksyttyjen luonnonsuojelualueiden (2012) osoittaminen ja asemakaavan ajantasaistaminen. Lisäksi tavoitteena on kaavoittaa Lehtokujan päähän yleiskaavan mukaista pientaloaluetta.

Kaavoitusaloitteet

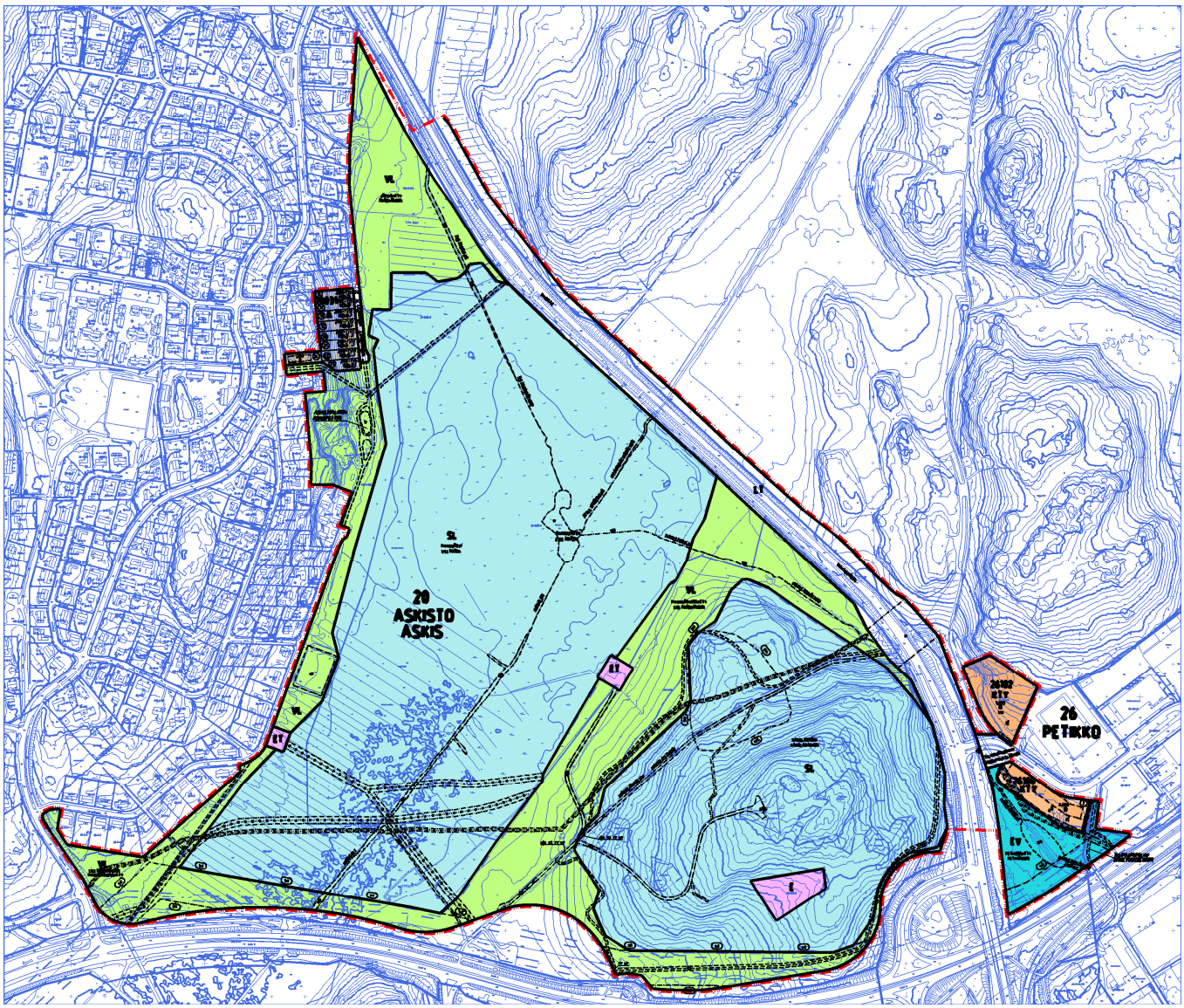
Tätä asemakaavaa käsiteltiin ensin osana asemakaavatyötä 200400, Askisto 3, jonka laatiminen alkoi vuonna 2003. Asemakaavatyö 200500, Askisto 5, sisältyy kaupunkisuunnittelun vuoden 2013 suunnitteluohjelmaan (Kala 25.2.2013).

- ***Vantaan kaupungin yrityspalvelut*** haki 7.3.2013 asemakaavamuutosta yleiskaavan mukaiselle pientaloalueelle Lehtokujan päähän ja Askistontie 22:een.

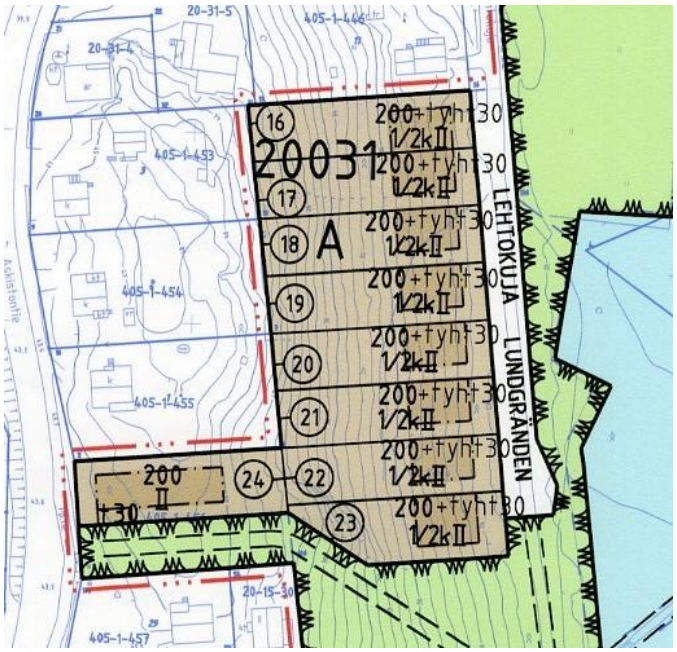
Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 200400, Askisto 3

Tätä asemakaavaa on käsitelty aluksi osana asemakaavaa 200400.

- ***Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma*** laadittiin 11.3.2003, lähetettiin osallisille ja julkaistiin internetissä. Mielipiteet pyydettiin 22.4.2003 mennessä.
- ***Asemakaavoituksen alkamisesta*** ja keskustelutilaisuudesta ilmoitettiin Vantaan Sanomissa 16.3.2003. Tieto kaavoituksen vireille tulosta lähetettiin tavallisella kirjeellä hakijoille, kaava-alueen maanomistajille ja naapureille sekä Askiston koululle ja viranomaisille.
- ***Keskustelutilaisuus kaavan lähtökohdista*** järjestettiin 1.4.2003 klo 18 – 20 Askiston koululla, Uudentuvantie 5.
- ***Asemakaavasuunnittelija*** oli tavattavissa myös puhelimitse.
- ***Osallisia*** asemakaavaan 200400 Askisto 3 (2003) olivat kaavamuutoksen hakijat; alueen ja viereisten alueiden maanomistajat; vuokralaiset; asukkaat, yritykset ja työntekijät; kaupunginosan ja lähialueen asukkaat, yritykset ja työntekijät, asukas- ym. yhdistykset; Uudentuvankujan ja Timmermalmintien varren asukkaat; Askiston koulu; kuntalaiset; kaupungin ja valtion viranomaiset; Uudenmaan ympäristökeskus, Uudenmaan liitto, Tiehallinto, Museovirasto, YTV, Espoon kaupunki, Helsingin kaupunki; Vantaan Energia Oy, Fingrid Oyj, Elisa Networks Oy.
- ***Kaavoituksen vireillä olosta*** on ilmoitettu vuosittain kaavoituskatsauksessa Vantaa suunnittelee ja rakentaa -lehdessä.



Asemakaavaluonnos nro 200500, Askisto 5 / 3.12.2013, joka oli nähtävillä MRL 62 §:n mukaisesti 13.1. – 12.2.2014.



Yksityiskohta asuinrakennusten korttelialueesta asemakaavaluonnoksesta 3.12.2013, jossa Lehtokuja jatkuu ulkoilutien ja vesijohtolinjan päälle.

Suunnitteluohjelma

Asemakaava nro 200500, Askisto 5, hyväksyttiin kaupunkisuunnittelun vuoden 2013 suunnitteluohjelmaan (kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2013).

Osallistuminen ja vuorovaikutus kaavaan 200500, Askisto 5

Tämä asemakaava on erotettu asemakaavasta 200400, Askisto 3.

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

Saadut mielipiteet ja niiden huomioon ottaminen

1. **Yleisötilaisuus** Askiston koulussa 15.1. klo 18.30 - 20.30.
Läsnä oli 35 allekirjoittanutta. Aluearkkitehdin muistio:

- Luonnonsuojelualue pitäisi rajata pohjoisosassa pienemmäksi, koska siellä on hiihtolatuja, joita hoidetaan latukoneilla.
- Lehtokujan kääntöpaikka etelämmäksi.
- Lehtokujalla kahden eteläisimmän tontin kohdalla on pulkkamäki ja polkupyörien alamäkirata, joten Lehtokujalle 1 tai 2 tonttia vähemmän.
- Suunniteltua rakentamista ei muuten vastustettu.
- Vihdintielle pitää saada kevyen liikenteen ylitys alueen pohjoisosaan ulkoilutien päähän, koska siitä kuljetaan tien yli Petikkoon. (Ylikulku esitetään asemakaavassa 261500)
- Askistontie pitäisi jatkaa Kakolanmäen eteläpuolitse Tiilipojanlenkille.
- Lammen nimi on ollut jo 35 vuotta Sorkkarinlampi, koska se on ollut soranottoalue.

► *Luonnonsuojelualueen rajaus perustuu rauhoituspäätökseen eikä rajausta voida asemakaavalla muuttaa. Kääntöpaikka tulee viimeisen tontin kohdalle. Uusi pulkkamäki voidaan tehdä toiseen kohtaan. Askistontietä ei voida rakentaa Kakolanmäen luonnonsuojelualueelle. Sorkkarinlammen nimi lisätään asemakaavaan.*

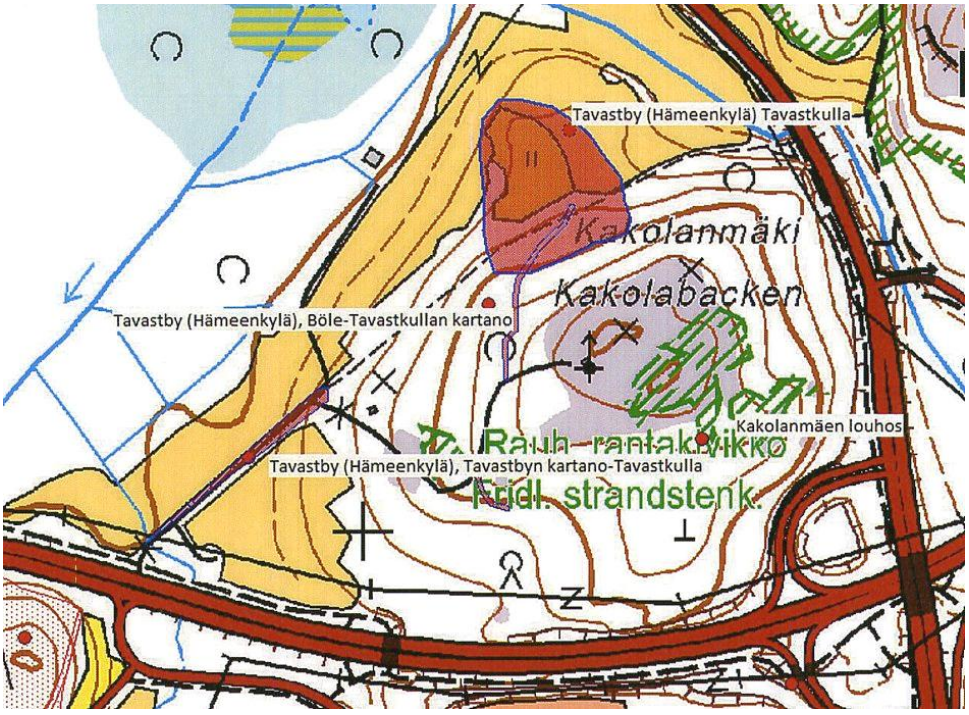
2. **T. Erola**, 15.1.2014:
1. Luonnonsuojelurajat?
2. Polku Vihdintielle kaavaan.

3. Kääntöpaikka kujalle?
4. Kylän hiihtolatu pellolla men Petikkoon
5. Kaupunki ajaa sen joka vuosi. Tämä kaavaan. Koulu käyttää sitä myös. Luonnonsuojeluraja on tällä kertaa polun oikea reuna. Pelto on Lehtokujan vierellä. Lehtokujan ja polun kulma olisi hyvä kääntöpaikka? autoille.
PS. Pikkujärven luonnonsuojelualue ei saa levitä yli polun.

► *Luonnonsuojelualue on jo perustettu eikä sen rajausta voi asemakaavalla muuttaa eikä luonnonsuojelualueelle voida osoittaa mitään uutta rakentamista. Vihdintielle lisätään kevyen liikenteen eritaso asemakaavassa 261500. Kääntöpaikka tulee viimeisen talon kohdalle.*

3. Helsingin seudun liikenne –kuntayhtymä HSL, 5.2.2014:
Ei ole mitään lausuttavaa eikä ole tarvetta antaa lausuntoa kaavoitusprosessin myöhemmissä vaiheissa.

4. Museovirasto, 11.2.2014:
Asemakaava-alueelta tunnetaan neljä muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä:
● Mj. rek. nro 1000001758 Historiallisen ajan asuinpaikka Tavastby (Hämeenkylä) Tavastkulla (P: 6684413 I: 378212)
● Mj. rek. nro 1000010762 Historiallisen ajan tienpohja Tavastby (Hämeenkylä), Böle-Tavastkullan kartano (P: 6684233 I: 378128)
● Mj. rek. nro 1000001636 Historiallisen ajan kalkkilouhos Kakolanmäen louhos (P: 6684094 I: 378349)
● Mj. rek. nro 1000010761 Tavastby (Hämeenkylä), Tavastbyn kartano-Tavastkulla (P: 6684076 I: 377882)
Tämän kommentin liitteenä on kartta kohteiden sijainnista ja niiden tämänhetkisistä rajauksista, mutta muinaisjäännösrekisterin paikkatiedot kaavaa varten ovat myös ladattavissa osoitteesta:
http://www.nba.fi/fi/tietopalvelut/tietojarjestelmat/kympariston_tietojarjestelma/aineistojen_lataaminen



Kaava-alueella on tehty vuonna 2005 historiallisten kylänpaikkojen inventointi ja vuonna 2007 historiallisen tiestön inventointi. Sen sijaan Kakolanmäellä

olevia kaivostoiminnan jäännöksiä ei ole toistaiseksi inventoitu kattavasti; ainoastaan yksi louhos on tarkastettu vuonna 2002 Kehä II:n suunniteltuun tielinjaukseen liittyvän inventoinnin yhteydessä. Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan kaavaluonnoksessa uutta rakentamista alueille, joilla muinaisjäännösinventointia ei käytännössä ole tehty lainkaan. Tämän johdosta Museovirasto katsoo, että koko kaava-alueella tulee tehdä täydentävä muinaisjäännösinventointi sekä muuttuvan maankäytön alueilla että Kakolanmäen luonnonsuojelualueella. Kakolanmäellä sijaitsevalla luonnonsuojelualueella tulee tehdä myös kaivostoimintaan liittyvien rakenteiden kartoitus, jotta ne on mahdollista merkitä kaavaan todellisen tilanteen mukaisesti suojelualueena.

Paikannetut muinaisjäännökset tulee merkitä asemakaavaan kohdemerkinnällä ja aluerajauksena. Aluerajaukseen tulee liittää juokseva numerointi, joka on yhteneväinen muuttaa seuraanlaiseksi: sm = Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

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

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

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

Rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman osalta kaavasta lausuu Museoviraston ja kaupunginmuseon välisen yhteistyösopimuksen mukaan Vantaan kaupunginmuseo.

Museovirasto, sähköposti 11.2.2014:

Asemakaava-alueelta tunnetaan kolme muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamaa ja rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä:

Historiallisen ajan asuinpaikka ***Tavastby (Hämeenkylä) Tavastkulla*** (mj. rek. nro 1000001758)

Historiallisen ajan tienpohja ***Tavastby (Hämeenkylä), Böle-Tavastkullan kartano*** (mj. rek.nro 1000010762)

Historiallisen ajan kalkkilouhos ***Kakolanmäen louhos*** (mj. rek. nro 1000001636)

Kohteista ensimmäinen on merkitty kaavaluonnokseen asianmukaisesti aluerajauksena osa-aluemerkinnällä sm. Kaksi jälkimmäistä sen sijaan puuttuvat kokonaan luonnoksesta.

Kaava-alueella on tehty vuonna 2005 historiallisten kylänpaikkojen inventointi ja vuonna 2007 historiallisen tiestön inventointi. Sen sijaan Kakolanmäellä olevia kaivostoiminnan jäännöksiä ei ole toistaiseksi inventoitu kattavasti; ainoastaan yksi louhos on tarkastettu vuonna 2002 Kehä II:n suunniteltuun tielinjaukseen liittyvän inventoinnin yhteydessä. Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan kaavaluonnoksessa uutta rakentamista alueille, joilla muinaisjäännösinventointia ei käytännössä ole tehty lainkaan. Tämän johdosta Museovirasto katsoo, että koko kaava-alueella tulee tehdä täydentävä muinaisjäännösinventointi sekä muuttuvan maankäytön alueilla että Kakolanmäen luonnonsuojelualueella. Kakolanmäellä sijaitsevalla luonnonsuojelualueella tulee tehdä myös

kaivostoimintaan liittyvien rakenteiden kartoitus, jotta ne on mahdollista merkitä kaavaan todellisen tilanteen mukaisesti suojelualueena.

Paikannetut kohteet tulee merkitä asemakaavaan kohdemerkinnällä ja aluerajauksena.

Kohteisiin liittyvän kaavamääräyksen tulee kuulua seuraavasti:
sm = Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.

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

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

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

► *Esitetyt muinaisjäännökset (4 kpl) on merkitty asemakaavaehdotukseen. Kaivokset sijaitsevat luonnonsuojelualueella, jonne ei saa rakentaa mitään, joten kaavassa annetaan informatiivinen määräys, että Kakolanmäen luonnonsuojelualueella on muinaismuistoja: kylätontti, teitä ja kaivoksia.*

5. **Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä HSY**, 12.2.2014:

[Koskee vain tästä asemakaavasta erotettua kaavaa nro 261500.]

6. **Seppo ja Leena Ropponen**, 12.2.2014:

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

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

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

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

► *Myös Kakolanmäen ja Pikkujärven virkistysalueet ovat käytettävissä. Pysäköintinormi on minimimitoitus, enemmänkin autopaikkoja saa rakentaa. Vihdintielle osoitetaan kaksi kevyen liikenteen eritasoa asemakaavassa 261500. Kehä III:n meluesteet toteutetaan, kun tie parannetaan.*

7. Viveka Backström, 13.2.2014:

Kehä III uusi liittymä. Tämä vaikuttaa moninmutkaiselta. Uusi tie pitäisi rakentaa siltarakenteena, koska maasto on hyvin vetistä. Miten pyöräilytielle käy? Mielestäni nykyinen liityntä Askistoon on riittävän sujuva. Sen sijaan olisi tosi tarpeellista saada melusuoja Kehä III varteen.

Omakotitalot Askinpuistikkoon. --- [Koskee kaavaa 002112.]

Lehtokujan ja Askistontien uusi omakotialue. Askistontien tontit voidaan varmaan rakentaa suhteellisen helposti, sinne voisi omakotitalon sijaan sijoittaa rivitalo (onko tehokkuuden pakko olla kaikkialla sama?). Sen sijaan Lehtokujan jatkon rakentaminen olisi sääli. Täällä on oxalistyyppinen vanha kuusimetsä (voisi kutsua kuusilehdoksi), keväisin maa on siellä sinisenä sinivuokoista. Täällä on varmaan Askiston jyrkin mäki, jolloin rakentaminen onnistuisi varmaan ainoastaan nykyisen ulkoilutien varteen ja koko metsä tuhoutuisi samalla. Alueella on aikaisemmin joskus ollut hiekanottamo (missä nykyisin plotti sijaitsee). Plotti on saastunut, joka kesä pinnalle nousee jotain mutaa ja se haisee aika pahalle.

Jos Lehtokujalle halutaan lisää omakotitaloja, olisi parempi sijoittaa niitä peltotilkulle, joka nyt on merkitty lähivirkistysalueeksi. Pelto toimii virkistysalueena lähinnä vain talvisin hiihtäjille, kun taas hieno metsä on virkistysalueena ja myös luonnon monimuotoisuuden kannalta paljon arvokkaampi.

Jos lisää omakotitontteja tarvitaan, olisi iso alue Hirsikujan päässä ja Valintatalon takana. Täällä on nuorta koivumetsää ja pusikkoa eikä alue juurikaan ole virkistyskäytössä. Teiden rakentaminen olisi tänne helppoa. (Mahdollisesti jo on jotain suunnitelmia tälle alueelle, en löytänyt selostuksista.)

Ylipäätään ihmetyttää, miksi juuri Askisto pitää rakentaa täyteen, kun lähempänä palveluita olisi paljon ”vapaita” alueita esim. Varistossa ja jopa Martinlaaksossa. Lisäksi on turhaa kaavoittaa niin paljon liiketilaa Varistoon ja Petikkoon, ne jäävät vain tyhjiksi tai sitten ei toteuta lainkaan ja jää rumia maa-ainesten ottopaikkoja niin kuin Varistossa, jossa purettiin koko liuta omakotitaloja aivan turhaan.

► *Kehä III:n eritasoliittymää ei voida sijoittaa Pitkäjärven luonnonsuojelualueelle. Täydennysrakentaminen on yleiskaavan keskeisiä tavoitteita. Kaupunkisuunnittelun tavoitteena (2014) on kaavoittaa 65 pientalotonttia vuodessa. Lehtokujan pää on yleiskaavassa pientaloaluetta eikä alueella ole inventoituja luontokohteita. Hirsipuistoon on kaavoitettu 21 uutta tonttia. Täydennyskaavoituskohteita on myös Varistossa ja Martinlaaksossa.*

8. Vantaan kaupunginmuseo, 13.2.2014:

Vihdintie

[Vihdintien osalta lausunto koskee asemakaavaa 261500.]

Kakolanmäen ja Pikkujärven luonnonsuojelualueet

Kakolanmäen luonnonsuojelualue on merkitty asemakaavaluonnokseen merkinnällä SL, keskellä aluetta on E-merkinnällä rajattu erityisalue. Alueella on kolme muinaisjäännöstä: Hämeenkylän (Tavastby) Tavastkulla kylänpaikka, Tavastkullan kartanon kylänpaikalle vievät tienpätkät sekä Kakolanmäen louhos. Museovirasto toimii lausunnon antajana näistä kohteista.

Alueella on myös Tavastkullan kylänpaikan tie 1600 – 1700 -luvulta. Tielinjaus on Vantaan vanha rakennuskulttuurikohde luokitustunnuksella A, jonka suojeluperusteet tulee selvittää kaavaprosessin yhteydessä. Suojeluperusteita vastaavat merkinnät ja määräykset ovat tuotava asemakaavaan.

Pikkujärven luonnonsuojelualueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.

Lehtokujan eteläpääty ja Askistonkuja [Askistontie] 22

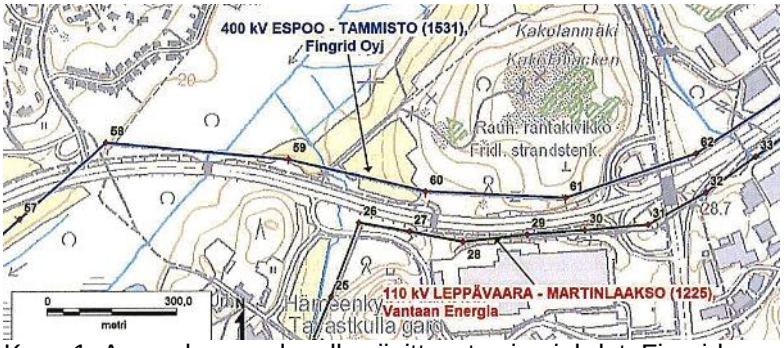
Asemakaavaluonnoksessa esitetään tyhjälle Askistonkuja [Askistontie] 22 tontille ja sen itäpuoleiseen rinteeseen on tarkoitus kaavoittaa yhteensä yhdeksän omakotitonttia (kaavamerkintä A, asuinrakennusten korttelialue), jossa kussakin on rakennusoikeutta 200 k-m2. Suunnittelualue kuuluu osaksi Vantaan modernin rakennuskulttuurin aluekohdetta – Askiston omakotialuetta (Vantaan kaupunki 2002). Alue on saanut inventoinnissa luokitustunnuksen A2, joka tarkoittaa sitä, että kohde on mahdollinen suojelukohde, mutta sen arvojen selvittäminen vaatii parempaa tutkimusta. Inventointiraportissa mainitaan, että alueella on jäljellä pieniä, mutta eheydeltään merkittäviä osia. Nyt suunnitteilla olevat rakennukset asettuvat rintamamiestaloalueen reunalle ja rakennusala on määrätty kiinni Lehtokujan reunaan rinteen pohjalle. Näin ollen uudet rakennukset eivät merkittävästi heikennä olemassa olevan rintamamiestalokokonaisuuden kulttuurihistoriallista arvoa.

Tiilipojanlenkki 8 ja 9

[Tiilipojanlenkin osalta lausunto on käsitelty kaavassa 261500.]

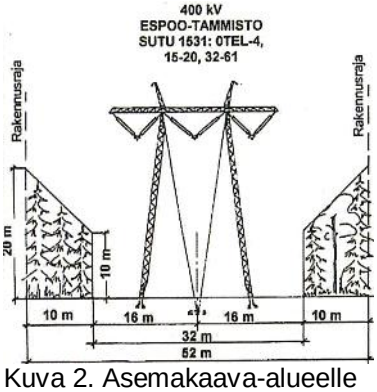
► *Lehtokujan tontit sijoittuvat rakentamattomalle alueelle.*

9. Fingrid Oyj, 14.2.2014, saapunut 17.2.2014:
Asemakaava-alueelle on Fingrid Oyj:n 400 kV (kilovoltin) voimajohto Espoo - Tammisto. Tämä Fingridin voimajohto sijoittuu Kehä III pohjoispuolelle, kun taas kehätien eteläpuolella on Vantaan Energia Sähköverkot Oy:n 2x110 kV voimajohto Leppävaara -Martinlaakso, joka kääntyy Hämeenkylässä lounaaseen (kuva 1).



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

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



Kuva 2. Asemakaava-alueelle sijoittuvan Fingridin 400 kV:n voimajohdon poikkileikkaus.

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

Asemakaavan suunnittelussa on otettava huomioon seuraavia asioita:

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

● Voimajohtoalueella ei voi pysäköidä ajoneuvoja ilman Fingridin kanssa tehtyä yksityisoikeudellista sopimusta. Mahdollisesta pysäköintipaikan sijoittamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Periaatteessa pysäköinnin sijoittamista voimajohtojen alle välttää. Fingrid ei vastaa pysäköintialueen voimajohdolle aiheuttamista lisäkustannuksista.
● Teiden ja katujen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, mitä Liikenneviraston ohjeessa "Sähköjohdot ja maantiet" (2011) esitetään.
● Johtoalueen maapohja ja puusto ovat maanomistajien omaisuutta. Johdon omistajalla on oikeus pitää voimajohtonsa kyseisellä alueella ja oikeus ylläpitää ja huoltaa sitä.
● Voimajohtoaukealle voidaan istuttaa ainoastaan puita tai kasveja, joiden luontainen kasvukorkeus ei ylitä 4 metriä. Myös reunavyöhykkeillä puuston kasvua rajoitetaan.

Voimajohtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä **erillinen risteämälausunto.** Risteämä voi olla myös esimerkiksi tie, katu, rakennelma tai rakennus, joka sijoittuu voimajohdon läheisyyteen. Risteämälausunto tulee pyytää, vaikka suunnitelma olisi osoitettu kaavassa. Risteämälausunnossa esitetään annettua kaavalausuntoa yksityiskohtaisemmin ne seikat ja turvallisuusnäkökohdat, jotka hankkeen suunnittelijan ja toteuttajan on voimajohdon kannalta otettava huomioon. Lausuntopyynnön voi lähettää osoitteeseen Fingrid Oyj, Risteämälausunnot, PL 530, 00101 Helsinki tai sähköpostilla risteamalausunnot@fingrid.fi.

Kaavahankkeen yhteydessä on keskusteltu Fingridin voimajohtopylvään nro 58 mahdollisesta siirtämisestä. Pylväspaikan muuttamisesta tulee laatia Fingridin ja kaupungin välinen sopimus (aiesopimus). Lopullinen sopimus, jossa sovitaan hankkeen kustannuksista, aikataulusta ja muista toteuttamiseen liittyvistä yksityiskohdista, laaditaan kun kaava on saanut lainvoiman (sopimus siirtämisestä). Lopullinen sopimus perustuu voimajohdon yleissuunnitteluun. Periaatteena muutostyössä on, että kaupunki vastaa kaikista hankkeen toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista. Kaupunki mm.:
● vastaa johtoalueen muutoksen lunastamiseen tarvittavista maankäyttöön, ympäristöön ja kaavoitukseen liittyvistä selvityksistä ja suunnitelmista sekä kaavojen laatimisesta
● varaa Fingridin käyttöön uuden johtoalueen ja pylväspaikan sekä tukee tarpeen mukaan lunastusmenettelyn täytäntöönpanoa
● luovuttaa korvauksetta käyttöoikeuden omistuksessaan olevaan johtoalueen tarvitsemaan maa-alueeseen
● vastaa hankkeen toteuttamiseen liittyvistä kustannuksista (lunastusmenettely, suunnittelu, uudesta pylväspaikasta aiheutuvat ylimääräiset kustannukset, kuten voimajohdon lisäpituus ja kalliimmat pylväsrakenteet, rakenteiden purkaminen).

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

► *Kaavassa esitetään voimalinjat ja annetaan määräys risteämälausunnosta.*

Lehtikirjoitukset

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

MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu ei ollut tarpeen, koska liikennealueen rajaus ja sähkölinjat esitetään kaavassa tiesuunnitelman mukaisesti ja inventoidut muinaismuistot Museoviraston aluerajausten mukaisesti. Kaivosten inventointi ei ole

tarpeen, koska kyseessä on luonnonsuojelualue. Kaavasta pyydetään Uudenmaan ELY-keskuksen, Museoviraston, Fingrid Oyj:n, Vantaan Energia Oy:n ja Gasum Oy:n lausunnot. (Neuvottelu / ELY 20.11.2014)

Muut neuvottelut viranomaisten kanssa

1. Uudenmaan ELY-keskus 13.2.2013: Todettiin, että Pikkujärven ja Kakolanmäen rauhoituspäätös ei koske tiealuetta.

2. Suunnittelukokous 12.2.2014

Vihdintien tiealue on merkitty Vihdintien kehittämissuunnitelman mukaisesti. Osallistumisessa tuli esiin, että asukkaat ylittävät Vihdintien polun ja bussipysäkin kohdalta ja siitä hiihdetään Petikkoon. Vihdintielle voidaan lisätä eritasoa osoittava merkintä, vaikka se ei esiinny tiesuunnitelmassa.
Museovirasto on lausunut, että kaavaan tarvitaan muinaisjäännösten inventointi. Luonnonsuojelualueelle voidaan rauhoituspäätöksen mukaisesti ELY-keskuksen luvalla sijoittaa turvallisuuden ja alueen käytön tarvitsemia rakenteita.

TARKISTETTU MUISTIO
Sähkölinja on merkitty asemakaavaluonnokseen Kehä III:n tiesuunnitelman mukaisesti. Fingridin 400 kV johdon pylväästä on asuinrakennukseen nyt 110 m, uudesta tolpasta 81 m. Pylvään siirto johtuu siitä, että sähkölinja jäisi Kehä III:n tiesuunnitelman mukaan kevyen liikenteen raitin kohdalle.

Asukkaiden epäily, että sähkö- ja magneettikentistä aiheutuisi lasten leukemiaa, ei ole vahvaa tieteellistä näyttöä. Väestötutkimusten mukaan näyttäisi kuitenkin siltä, että lasten leukemiariski kaksinkertaistuisi, kun lapset altistuvat magneettikentälle, jonka keskimääräinen vuontiheys ylittää 0,4 µT. Tämä ymmärrettävästi huolestuttaa lapsiperheitä ja olisi hyvä ottaa huomioon. Magneettivuon tiheys 0,4 µT (mikroteslaa) ei tule ylittymään 80 m päässä tolpasta.

0,3 – 0,4 µT löytyy tausta-arvona myös kodeista sisältä mm. sähköpääkeskuksen läheisyydestä. induktioliedet tuottavat suurempiakin arvoja.

Sähkölinja voidaan merkitä tiesuunnitelmassa ja kaavaluonnoksessa osoitettuun paikkaan ja kaavaehdotuksesta pyydetään Fingridin ja STUK:n lausunnot.

Vihdintien tiealue on merkitty asemakaavaluonnokseen Vihdintien kehittämissuunnitelman mukaisesti. Osallistumisessa tuli esiin, että asukkaat ylittävät Vihdintien polun ja bussipysäkin kohdalta ja siitä hiihdetään Petikkoon. Kaavaan 261500 voidaan lisätä Vihdintielle eritasoa osoittava merkintä, vaikka eritaso ei esiinny tiesuunnitelmassa.

Luonnonsuojelualueelle voidaan rauhoituspäätöksen mukaisesti ELY-keskuksen luvalla sijoittaa turvallisuuden ja alueen käytön tarvitsemia rakenteita. Museovirasto on lausunut, että kaavaan tarvitaan muinaisjäännösten inventointi.

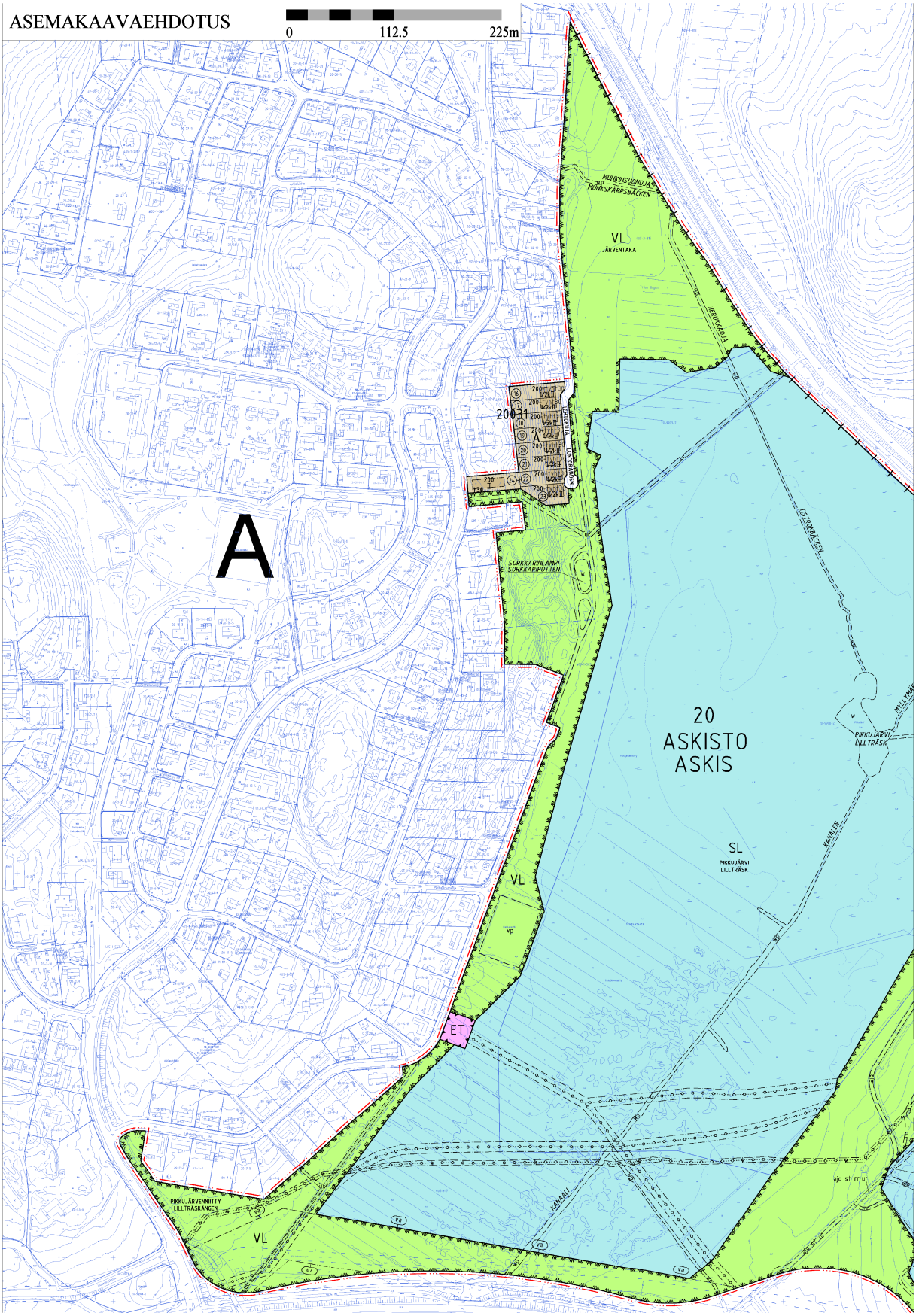
3. Uudenmaan ELY-keskuksen kokouksessa 12.2.2014

Todettiin, että kaavaan tarvitaan MRL 66 §:n viranomaisneuvottelu.

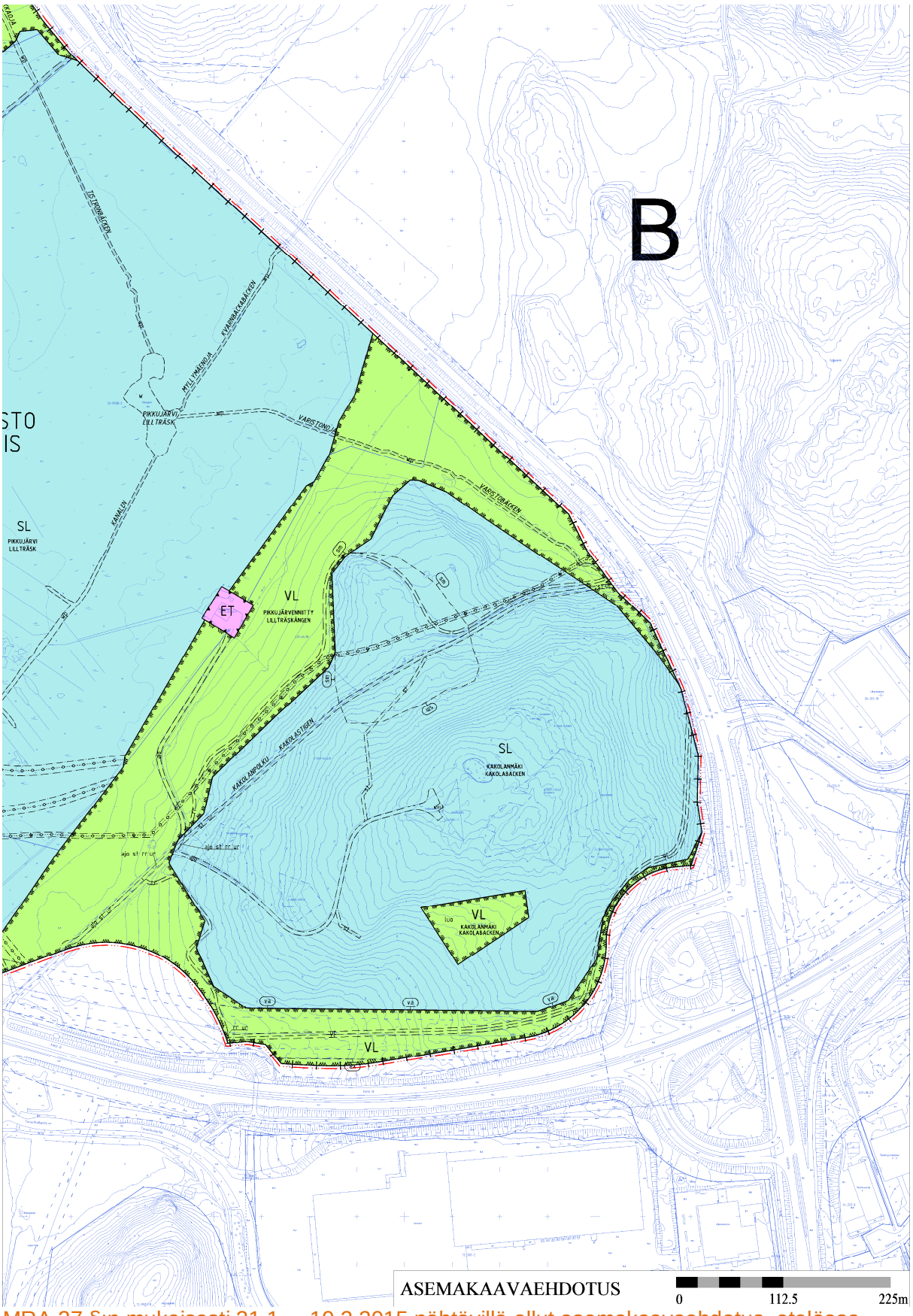
4. Asemakaavaa on selostettu **Myyrmäen aluetoimikunnassa** 11.2.2014.

5. Uudenmaan ELY-keskus, Jussi Heinämies, 4.11.2014

Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueista on olemassa rauhoituspäätökset, joita pitää noudattaa eli mitään rakentamistoimenpiteitä niille ei sallita. Asemakaavaan pitää suojelualueet todeta niiden oikeilla rajauksilla, jolloin mitään ristiriitaa ei ole. Samaten Vihdintien aluerajaukset tulee tehdä laaditun kehittämissuunnitelman mukaisena. Nämä asiat voidaan varmistaa lausuntomenettelyllä kaavasta. Erillistä viranomaisneuvottelua ei silloin tarvita.



MRA 27 §:n mukaisesti 21.1. – 19.2.2015 nähtävillä ollut asemakaavaehdotus, pohjoisosa.



MRA 27 §:n mukaisesti 21.1. – 19.2.2015 nähtävillä ollut asemakaavaehdotus, eteläosa.

Asemakaavan tavoitteet

Vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakunta-kaavaan Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava, joten vertailu valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan ei ole tarpeen (MRA 25 §). Asemakaava täydentää viher- ja luonnonsuojelualueita ja kaupunkirakennetta ja hyödyntää olevia palveluita, joukkoliikennettä ja kunnallistekniikkaa eikä ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden kanssa. Asemakaava on myös maakuntakaavojen mukainen.

Vertailu yleiskaavaan Kaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen.

Vertailu voimassa olevaan asemakaavaan Viheralueita muuttuu luonnonsuojelu-, maatalous-, suojaviher- ja korttelialueiksi.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet Luonnonsuojelualueita osoitetaan rauhoituspäätöksen (2012) mukaisesti.

Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Jos Kehä III:a ei paranneta, liikenneturvallisuus-, sujuvuus- ja melusongelmat lisääntyvät. Jos voimajohtoa ei siirretä, se jää Askistontien ja kevyen liikenteen raitin päälle ja on turvallisuusriski kulkijoille, koska johdosta voi tippua jäätä. Jos yhdeksää tonttia ei kaavoiteta, alue jää luonnontilaan, mutta kaupungin maapoliittista ohjelmaa erillispientalotonttien kaavoituksesta ei täytetä.

Osallistumisen jälkeen tehdyt tarkistukset

Letokujan jatke on nostettu maastossa ylemmäksi, jolloin katu sijoittuu paremmalle maaperälle eikä nykyistä vesijohtolinjaa tarvitse vahvistaa. Tällöin myös rakennnukset nousevat maastossa ylemmäksi. Kaavaa on tarkennettu myös vesialueiden ja muinaismuistojen osalta.

Nähtävillä olo ja lausunnot

Kaupunginhallitus 14.12.2014 asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville. Se oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.1. – 19.2.2015. Muistutuksia tuli yksi, joka koski kolmea Lehtokujan tonttia. Lausuntoja pyydettiin 7 kpl ja saatiin 6 kpl. Näistä on erillinen asiakirja.

Erillinen kuuleminen Skobbaksenkujan tontilleajosta

Skobbaksenkujan tontilleajon erilliseen kuulemiseen MRA 32 §:n ja MRL 62 §:n nojalla saatiin puoltava mielipide 23.2.2015.

Asemakaavan suunnittelu

Asemakaavan laati aluearkkitehti *Timo Kallaluoto*. Kaavoitukseen osallistuivat asemakaavasuunnittelija arkkitehti Brita Thynell (4.1.2013 asti), asumisasioiden päällikkö *Tuula Hurme*, tonttipäällikkö *Armi Vähä-Piikkiö*, kehitysinsinööri *Mika Vähämaa*, liikenneinsinöörit *Pekka Haasanen*, *Jaana Virtanen*, *Pirjo Salo*, *Pirjo Suni*, suunnitteluinsinööri *Elina Komulainen*, maisema-arkkitehdit *Anne Mäkynen*, *Laura Muukka*, asumisen erikoisasiantuntija *Tomi Henriksson*, ympäristöinsinööri *Krister Höglund*, johtava ympäristösuunnittelija *Jaakko Vähämäki*, ympäristöjohtaja *Stefan Skog*, kaavoitusinsinööri *Mikko Järvi*, suunnitteluavustajat *Eeva Juusela*, *Kimmo Kangas*, *Marko Hoffren*, suunnitteluharjoittelija *Pauliina Korhonen*.

Uudenmaan ELY-keskuksesta osallistuivat *Jussi Heinämies*, *Aimo Huhdanmäki* ja *Hannu Palmén*. Fingrid Oyj:stä osallistuivat *Mika Penttilä*, *Tommi Olsson* ja *Max Isaksson*. Fortum Sähkönsiirto Oy:stä osallistui *Sami Kanerva*. Säteilyturvakeskuksesta osallistui *Lauri Puranen*. Gasum Oy:stä osallistui *Taneli Ojanen*.

Suunnittelukokoukset 4.4.2013.
Asemakaavaa on käsitelty Länsi-Vantaan aluetiimissä 6.3.2013 ja 28.3.2013.

5. Asemakaavan kuvaus



Havainnekuva 1 suunnitellusta asuntorakentamisesta. Kallaluoto 28.11.2014

Kaavaratkaisu

Lehtokujan päähän muodostetaan pientalotontteja asuinrakennusten korttelialueelle (A). Samalla asemakaavaa ajantasaistetaan suojelu- ja viheralueiden osalta. Asemakaavassa osoitetaan Pikkujärven ja Kakolanmäen luonnonsuojelualueet (SL), Pikkujärvenniittyn maisemallisesti arvokas peltoalue (MA), Järventaan ja Skobbaksenmaan lähivirkistysalueet (VL), Pikkujärvenreunan, Kakolanmäenreunan ja Sulun suojaviheralueet (EV) ja nykyisiä pumppaamoja varten kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta (ET).

Aluevaraukset

Korttelialueet

Lehtokujan päähän ja Askistontie 22:n kohdalle kaavoitetaan yhdeksän pientalotonttia yleiskaavan pientaloalueelle. Alueelle on valmis kunnallistekniikka. Alueen keskimääräinen tonttitehokkuus e = 0,25 vastaa Vantaalle nykyisin kaavoitettavien omakotitonttien tavanomaista tehokkuutta.

Uudet pientalotontit

Tontti	Osoite	Pinta-ala m2	Rakennusoikeus k-m2	Taloustilaa k-m2
20-31-16	Lehtokuja 9	839	200	30
20-31-17	Lehtokuja 11	780	200	30
20-31-18	Lehtokuja 13	778	200	30
20-31-19	Lehtokuja 15	770	200	30
20-31-20	Lehtokuja 17	755	200	30
20-31-21	Lehtokuja 19	752	200	30
20-31-22	Lehtokuja 21	725	200	30
20-31-23	Lehtokuja 23	783	200	30
20-31-24	Askistontie 22b	930	200	30

Katualueet

Lehtokujan katualuetta jatketaan tuleville tonteille.

Luonnonsuojelualueet SL

Pikkujärven luonnonsuojelualueelle, joka on perustettu 2012, merkitään Pikkujärven, Kanaalin, Herukkaojan, Myllymäenojan ja Varistonojan ohjeelliset vesialueet (w) sekä alueella olevat johdot.

Kakolanmäen luonnonsuojelualueelle, joka on perustettu 2012, merkitään alueella olevat tiet, johdot ja muinaismuistot. Keskiaikaisten kylätonttien rajaus perustuu Museoviraston inventointiin 2005 ja keskiaikaisten teiden rajaus Museoviranton inventointiin 2007. Kaivoksista annetaan määräys, että ne on inventoitava, jos alueelle rakennetaan. Arkeologiset kaivaukset voivat olla ristiriidassa luonnonsuojelutavoitteiden kanssa eikä alueelle ole tulossa uutta rakentamista.

Kakolanmäen sannanottokuoppa merkitään luonnonsuojelualueeksi, koska se kuuluu yleiskaavan luontosuhteiltaan arvokkaaseen alueeseen (luo) ja jää Kakolanmäen luonnonsuojelualueen sisään. Tämä ei vaikuta maan lunastuksiin.

Lähivirkistysalueet VL

Järventaan lähivirkistysalue tulee suojatuksi Vihdintien tiemelulta, kun kehittämissuunnitelman (2008) mukainen meluaita rakennetaan. Alueelle merkitään nykyinen pallokenttä (vp) ja ulkoilureitit (ur) ja Sorkkarinlammen ohjeellinen vesialue (w). Lähivirkistysalue jatkuu etelään Skobbaksenmaalle.

Maisemallisesti arvokas peltoalue MA

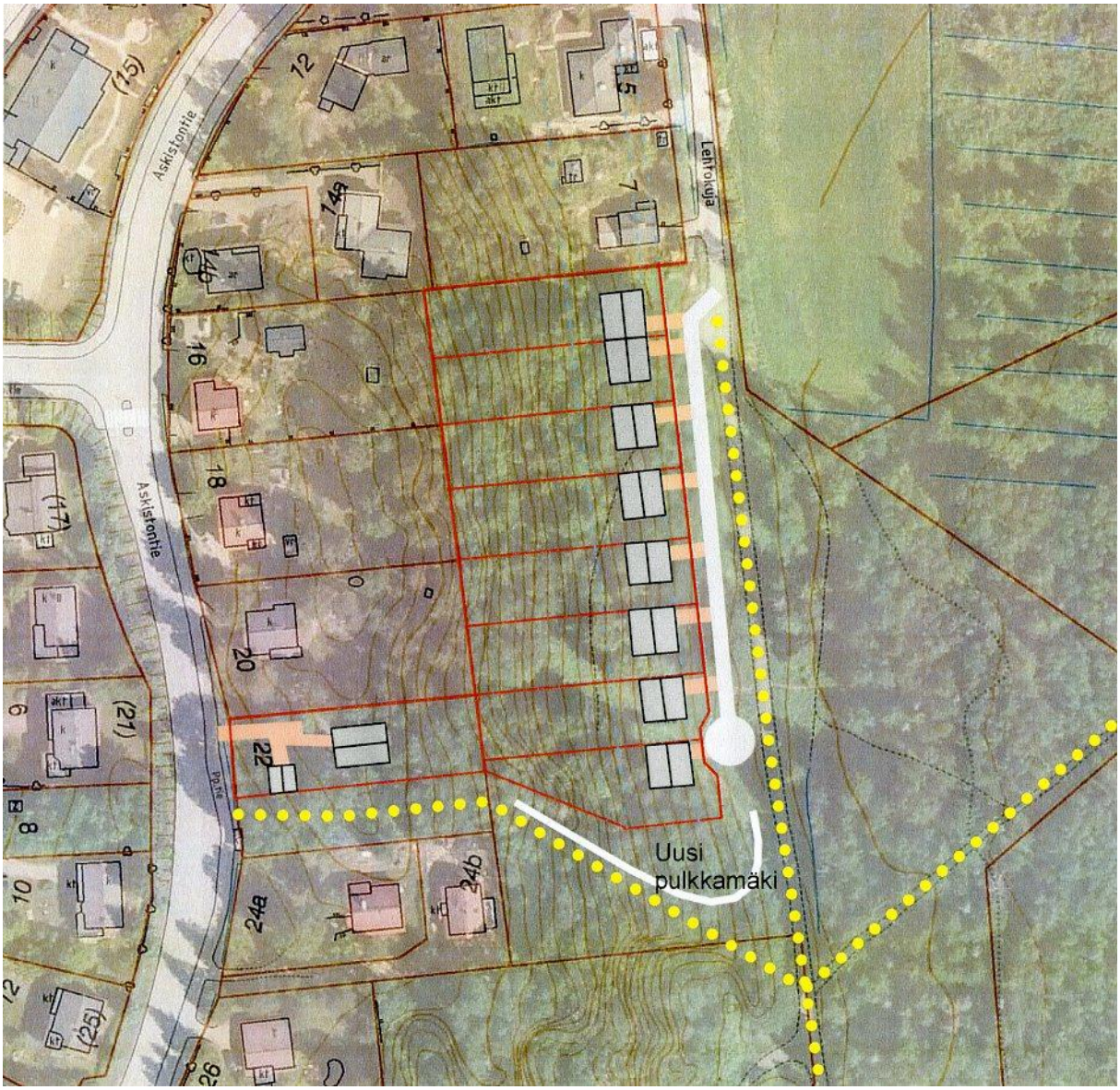
Kaavaan merkitään Pikkujärvenniityn maisemallisesti arvokas peltoalue, joka on osa pitkää murroslaaksoa.

Suojaviheralueet EV

Kaavaan merkitään Pikkujärvenreunan ja Sulun suojaviheralueet, joilla virkistysalueita vaadittava yömelutaso ylittää 50 dB. Pikkujärvenreunan suoja-viheralueelle merkitään sähkölinja. Korttelia 20007 lähin sähkötolppa siirtyy koilliseen päin noin 63 metriä. Siirto on tarpeen Askistontien kevyen liikenteen raitin turvallisuuden vuoksi, koska johdoista voi tippua jäätä.

Erityisalueet

Nykyisiä pumppaamoja varten merkitään kaksi yhdyskuntateknisen huollon aluetta ET.



Havainnekuva 2 suunnitellusta asuntorakentamisesta. Kallaluoto 1.12.2014

Kaavaratkaisun perustelut

Asemakaava on oikeusvaikutteisen yleiskaavan (2007), Vihdintien kehittämisselvityksen (2008) sekä Pikkujärven ja Kakolanmäen rauhoituspäätöksen (2012) mukainen. Kaupungin tavoitteena on kaavoittaa 65 pientalotonttia vuonna 2014.

Muutokset rakennettuun ympäristöön ja luonnonympäristöön

Alueelle rakennetaan yhdeksän omakotitaloa, katua jatketaan ja sähkölinjaa siirretään. Muuten luonnonympäristö säilyy ennallaan.

Maisema

Kulttuurimaiseman suojelu asemakaavassa

Pikkujärvi ympäristöineen on pitkälti kasvanut umpeen. Avoimen maisematilan jatkumoa säilytetään Pikkujärvenniityn lähivirkistysalueella.

Ulkoilureitit

Asemakaavassa on esitetty ohjeellisina yleiskaavan mukaiset ulkoilureitit ja ratsastusreitit. Nämä ulkoilureitit johtavat Petikon luontovirkistysalueelta kohti etelää ja lounasta. Ulkoilureitistön yleissuunnitelman luonnoksessa (Vantaan kaupunki, Sonja Semeri 30.5.2012) asemakaavoitettaville alueille on osoitettu lukuisia seudullisia tavoitereittejä.

Liikenne

Yhdeksän omakotitontin liikennetuotos on noin 27 ajon/vrk, mikä ei vaikuta liikenteen toimivuuteen.

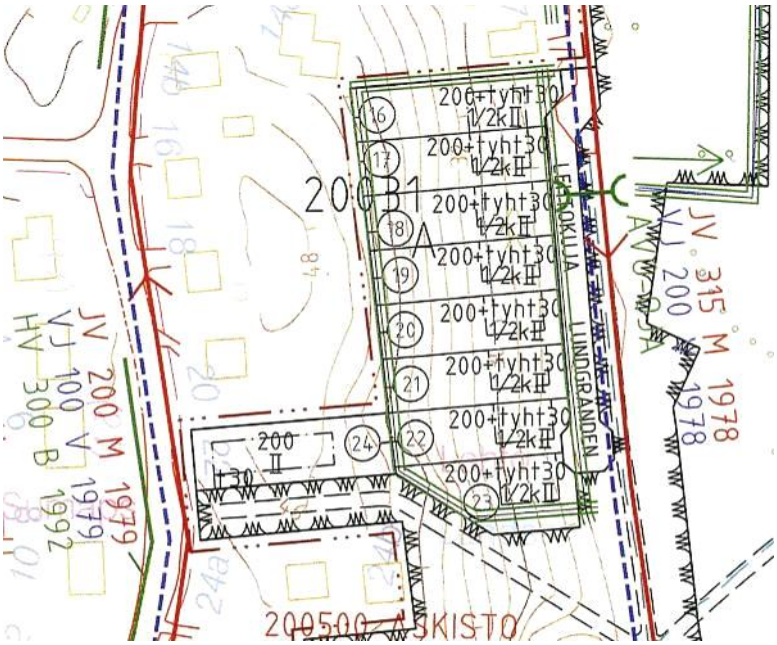
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennusalat on rajattu luonnoksen mukaisiksi. Asuintonteille annetaan kaavamääräykset katoista, julkisivuista ja aitaamisesta.

Ympäristön häiriötekijät

Suhde lento- ja tieliikennemeluun

Asemakaavassa annetaan ääneneristävyysmääräys lento- ja tiemelua vastaan. Lentomelua vastaan annettava ääneneristävyysvaatimus kattaa myös tiemelun. Omakotitonttien pihoilla saavutetaan alle 55 dB melutaso, koska omakotitalot muodostavat yhtenäisen rivin.



Vesihuollon esisuunnitelma.
Elina Komulainen 24.11.2014

Tekninen huolto

Vesihuolto

Askistontiehen rajautuva tontti liitetään Askistontien vesijohtoon, jätevesiviemäriin ja hulevesiviemäriin. Lehtokujaan rajautuvat tontit liitetään Lehtokujan vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Lehtokujalla ei ole hulevesiviemäriä vaan tontin kuivatusjärjestelmät liitetään Lehtokujalle rakennettavaan avo-ojaan. Hulevesiä suositellaan imeytettävän tai viivytettävän tontilla ennen vesien johtamista yleiseen hulevesiviemäriin. Hulevesiä voidaan hallita tontilla suosimalla runsasta ja monikerroksista kasvillisuutta ja välttämällä vettä läpäisemättömiä pintamateriaaleja piha-alueilla. Varastoitua hulevettä voidaan hyödyntää tontilla esimerkiksi kastelua varten. Hulevesiä voidaan imeyttää tontilla, mikäli maaperä soveltuu imeytykseen ja siitä ei aiheudu haittaa naapureille tai perustusten kuivatukselle. Huleveden käsittely on suunniteltava tonttikohtaisesti. Lehtokujan tonttien hulevesien suunnittelussa tulee huomioida, että yläpuolisesta maastosta saattaa valua pintavesiä tonteille. Tästä johtuen on suositeltavaa rakentaa rajaoja tonttien itäreunaan tai johtaa rinteestä valuvat vedet hallitusti tontin läpi Lehtokujan avo-ojaan.

Nimistö

- ***Herukkaoja***, ***Tistronbäcken*** Kurkjärvestä Pikkujärveen laskeva luonnonoja. 1640 Herukkaoja, Tistråås back, 1749 ja 1751 Kurkjärvenoja, 1910 ja 1911 Tistronpuro, 1933 Tiistronpuro, 1966 Kurkjärvenoja, Tiistrampuro; Kurkjärv-

bäcken, 2005 Tiistronoja, Tistronsbäcken, 2014 Herukkaoja, Tistronbäcken, koska jo 1600-luvulla Herukkaoja. Tistron on musta viinimarja. (MHA; Fonseen 1749 ja 1751; Nr 9.11.2005; Nr 13.10.2014; Kala 8.12.2014)

- ***Järventaka*** Pikkujärven pohjoispuolinen niitty ja lähivirkistysalue. 1700 Träskäng, 1824 Träsk Ängen, 1979 Lehto, Lunden, se viereisen Lehtokujan (1958) mukaan. Lehtorinne tulee rakennetuksi. Espoossa on jo katu Järviniitty, Träskängen. Pohjoisempana on vastaavasti Brännstakanniitty, Brännstakaängen. Järventaka ei käänny ruotsiksi. (Broterus 1700; MHA 43:XIX; Helsingin mlk:n osoitekartta 1958; Nr 1979; Ak 1979; Nr 8.4.2013; Nr 20.1.2014)
- ***Kakolanmäenreuna***, ***Kakolabackskanten*** Suojaviheralue. (Nr 13.4.2015)
- ***Kakolanmäki***, ***Kakolabacken*** Mäki ja luonnonsuojelualue. 1700 Stoorberg, 1749 Stenig berg, 1933 Kakolanmäki, 1967 Kakolanmäki, Kakolabacken. Nimi johtuu mäen lounaisrinteellä olleen torpan nimestä Kakola, joka esiintyy peruskartassa 1933. Järvenpäässä on Kaakkola (1781-1782 Kackola, Kakola Ängen) ja Turussa on ollut jo 1553 Kakolan metsä. Kakola-nimiä on muuallakin. Nimi lienee alun perin talonnimi, mistä kertoo la-loppu. Nimeen sisältynee ilmansuunta kako eli kaakko. (MHA 1700; Fonseen 1749; Peruskartat 1933 ja 1967; Ritva Liisa Pitkänen, Suomalainen paikannimikirja, 2007: 124-125)
- ***Kakolanpolku***, ***Kakolastigen*** Vanha tie Kakolanmäen pohjoisreunalla.
- ***Kanaali***, ***Kanalen*** Pikkujärvestä Pitkäjärveen laskeva oja. Vanhasta paikannimestä 1847 Kanal, 1913 Kanalen, 1959 Kanaali, 1963 kanaaln. Pienvesiselvityksessä 2009 Pikkujärvenoja. Ojaa on jouduttu kaivamaan, koska tulva on usein katkaissut Vanhankyläntien. (MHA; SLS 1913; Tieltk 19.1.1959; SLS 1963; Pienvesiselvitys 2009; Nr 14.5.2012; Nr 8.4.2013)
- ***Lehtokuja***, ***Lundgränden*** 1958 Lehtokuja. Sanat lehto ja lund eivät ole kuuluneet paikalliseen kieleen. (Osoitekartta 1958)
- ***Munkinsuonoja***, ***Munkskärrsbäcken*** Herukkaojaan laskeva oja. Hirsipuiston kohdalla on ollut 1824 Munkos Kärr, 1851 Munkus Kärr. (Nr 13.10.2014)
- ***Myllymäenoja***, ***Kvarnbackabäcken*** Myllymäen kylästä Pikkujärveen laskeva luonnonoja. 2009 Myllymäenoja, 2012 Myllymäenoja, Kvarnbackabäcken. (Pienvesiselvitys 2009; Nr 11.6.2012 ja 12.11.2012)
- ***Pikkujärvenniitty***, ***Lillträskängen*** Lähivirkistysalue Pikkujärven lounaispuolella. Nykyinen nimi annettiin 1979 ja tuli asemakaavaan 1979.
- ***Pikkujärvenreuna***, ***Lillträskkanten*** Suojaviheralue, Pikkujärven luonnonsuojelualueen reunassa. (Nr 13.4.2015)
- ***Pikkujärvi***, ***Lillträsk*** Järvi ja luonnonsuojelualue sen ympärillä. Nimi esiintyy 1691 Lill Träsk ... 1907 Lillträsket, 1933 Vähälampi, Pienlampi, Lillträsk, 1966 Pikkujärvi. – Vertailunimi isommalle Pitkäjärvelle. (MHA; Kepsu 2005)
- ***Skobbaksenmaa***, ***Skobbasmarken*** Lähivirkistysalue. 1840 Skobb Ängen. (Nr 13.4.2015)
- ***Skobbaksenkuja***, ***Skobbasgränden*** Katu. (Nr 13.4.2015)
- ***Sorkkarinlampi***, ***Sorkkaripotten*** Suom. nimi saatiin asukasillassa (2014), jolloin nimen olleen käytössä yli 35 vuotta. Lammen paikalla on ollut soranottopaikka (1959). (Nr 20.1.2014)
- ***Sulku***, ***Sulkon***. Vanha pellonnimi, 1691 Sulkon, 1774 Sulko back åkern, 1913 Sulkon (sanottu sulkkonn), 1963 sanottu sulkkon, sekä viljelykset että Pikkujärveen pohjoisesta laskeva oja, jonka yli oli ennen Vihtiin johtaneen talvitien silta. Oja, jota ei paikallistettu, oli 1963 sulkkobekkin. 1966 Sulku oli pelto Vihdintien alla Kakolanmäen ja Petikonmäen välissä. (SLS 1913; SLS 1963: 2136, 2152+; Nk 1966; Kepsu 2005 s. 169; Nr 13.4.2015)
- ***Varistonoja***, ***Varistobäcken*** Lammaslammesta Variston läpi Pikkujärveen laskeva luonnonoja. 1913 Lammbäcken, Varistobäcken, Petikbäcken, 1933 Petikbäcken, 1963 Luhtitien kohdalla varistobekken, Luhtimäen kohdalla petikbekken, Luhtipolun länsipuolella kallkut(u)bekkin (’Kalankutuoja’?), Rystypolun kohdalla on koski 1963 petikforssn, 1971 Petikonoja, Petikbäcken, 2009 Varistonoja, 2013 Varistonoja, Varistobäcken. (SLS 1913; Peruskartta 1933; SLS 1963; Kotus NA 1971; Pienvesiselvitys 2009; Nr 8.4.2013)

Nr = Kaupunkisuunnittelulautakunnan nimistöryhmä. Nt = Nimistötoimikunta.

Asemakaavan keskeiset vaikutukset

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen ja rakennettuun ympäristöön

Omakotitontit täydentävät olevaa kaupunkirakennetta.

Vaikutukset suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan

Asemakaavaa ajantasaistetaan suojelu- ja virkistysalueiden osalta. Virkistysaluetta muuttuu yleiskaavan mukaisesti asuinrakennusten korttelialueeksi.

Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan

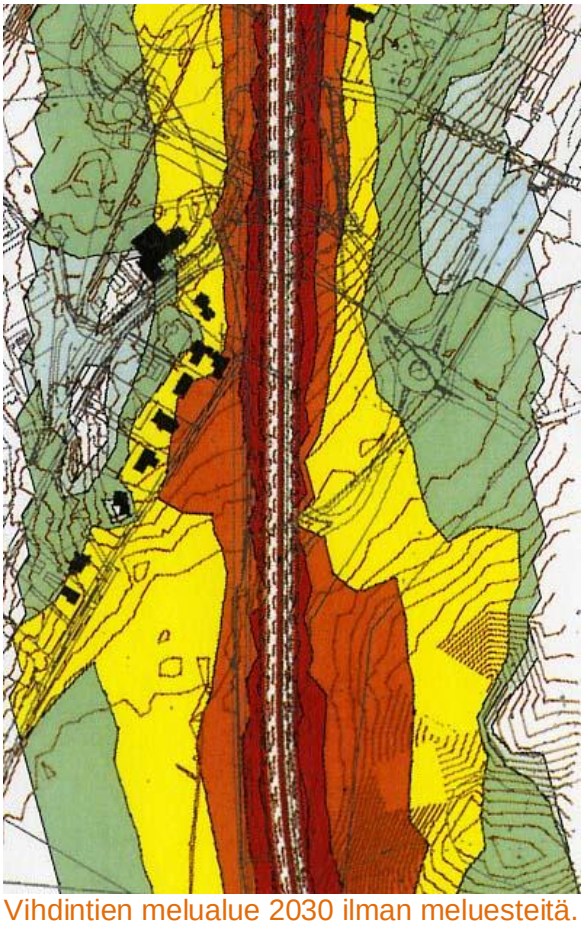
Asemakaavassa todetaan perustetut luonnonsuojelualueet. Luonnonympäristön ja maiseman osalta ei tapahdu merkittäviä muutoksia, paitsi rakennettavien omakotitonttien ja pidennettävän kadun osalta.

Liikenteelliset vaikutukset

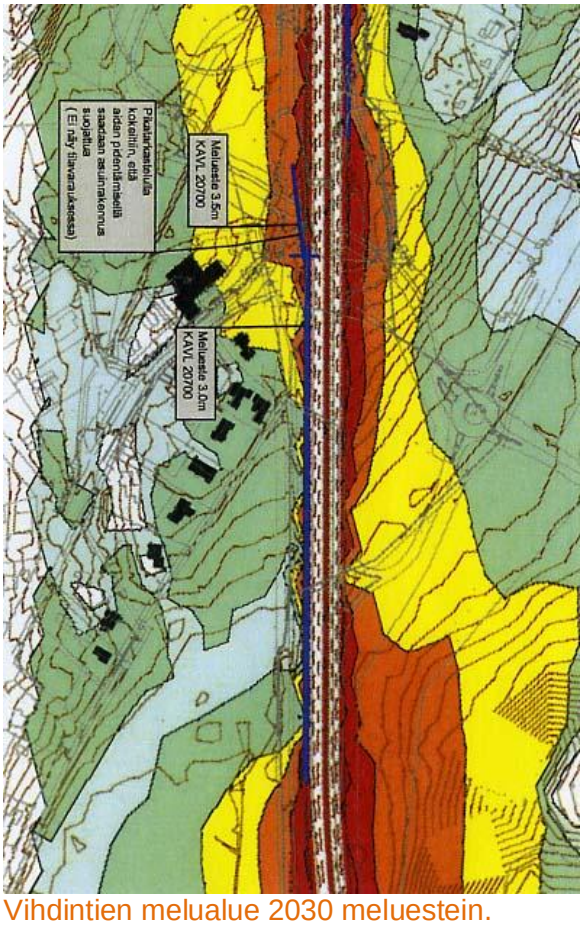
Yleiskaavan (2007) tuottaman maankäytön liikenteelliset vaikutukset on tutkittu yleiskaavan laatimisen yhteydessä. Yhdeksän omakotitontin rakentaminen ei vaikuta merkittävästi katu- ja tieverkkoon eikä liittymien toimivuuteen.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava tarjoaa mahdollisuuden rakentaa yhdeksän isoa omakotitaloa. Tämä tuottaa asunnonvaihtoketjun, joka parantaa asuinoloja. Alue tarjoaa mahdollisuuden asua lähellä yritys- ja virkistysalueita. Alueelta on riittävä joukkoliikennetarjonta eri palveluihin. Rakentaminen tarjoaa työtä.



Vihdintien melualue 2030 ilman meluesteitä.



Vihdintien melualue 2030 meluestein.

45-50 dB. 50-55 dB. 55-60 dB. 60-65 dB. yli 65 dB. Nopeustaso 60 km/h.

6. Asemakaavan toteutus

Toteuttamissopimusta ei tarvita.

Kaupunki luovuttaa muodostuvat asuintontit rakentamiseen.

Nykyinen heikkokuntoinen Lehtokuja ja nykyinen vesihuoltolinja tulisi saneerata samalla, kun rakennetaan uutta katua. Tällöin kadun kustannuksiksi voidaan arvioida:

- nykyisen kadun saneeraus 180 m: 350 000 € + vesihuolto 100 000 €
- uuden kadun rakentaminen 150 m: 350 000 € + vesihuolto 150 000 €
- yhteensä: 700 000 € + vesihuolto 250 000 € = 950 000 €.

(Mika Vähämaa 19.2.2013)

Jos rakennetaan vain uusi kadun jatke eikä kosketa vanhaan, tulee arvioksi 350 000 € + 150 000 €. Kustannuksissa on huomioitu, että tässä tapauksessa varaudutaan erikoispohjanvahvistustoimenpiteisiin, koska rakennetaan pehmeikköalueelle ja tulva-alueen rajalle. (Mika Vähämaa 19.2.2013)

Tonttien myyntihinnaksi voidaan arvioida 1,26 milj. € (á 700 € / k-m2). (2014)

Rakennusluvista tulee ilmoittaa naapureille ja rakennuspaikalla. (MRL 133 §)

Vantaalla 13.4.2015

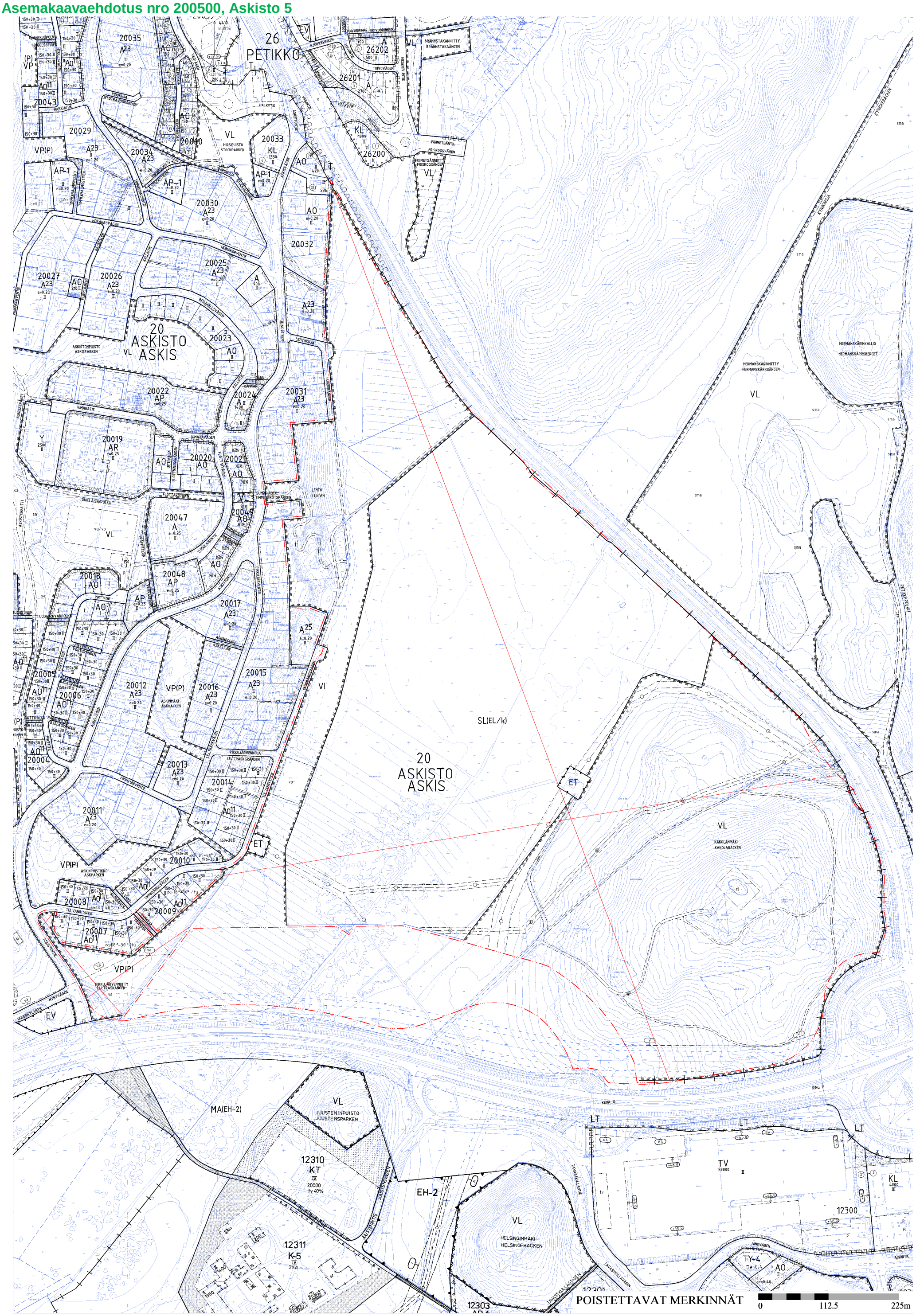
VANTAAN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Länsi-Vantaan asemakaavayksikkö

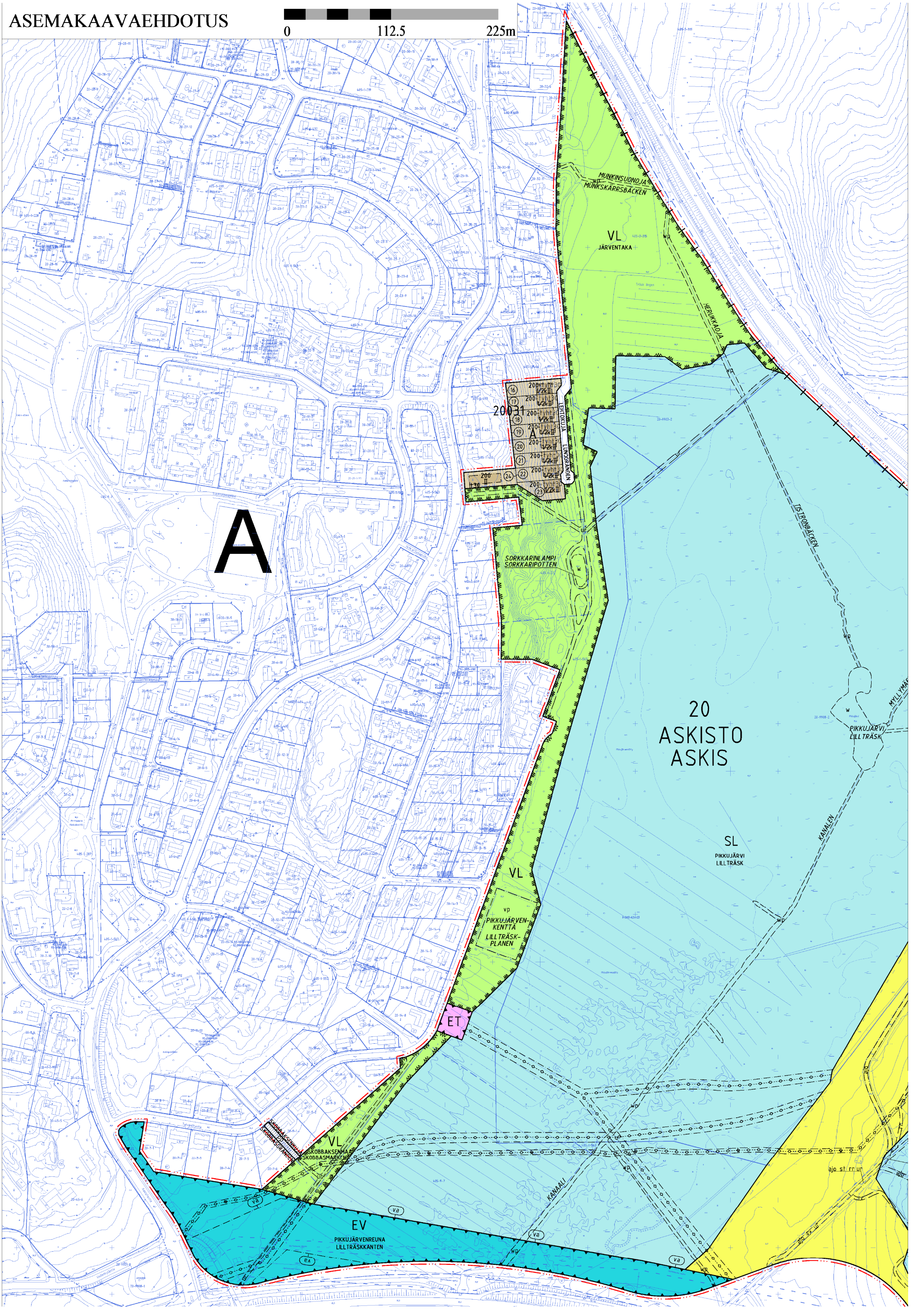


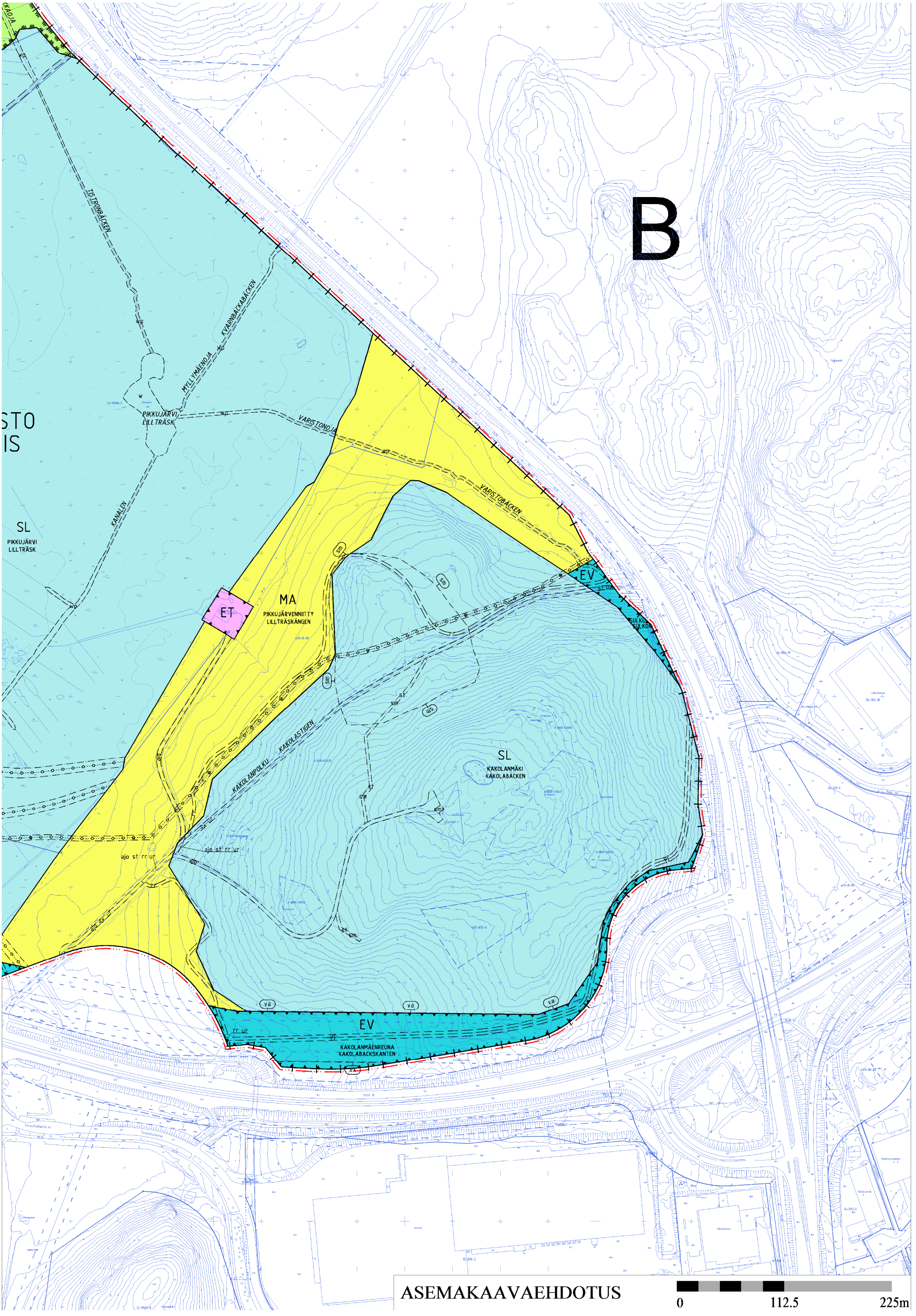
Timo Kallaluoto
Aluearkkitehti

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

Asemakaavaehdotus nro 200500, Askisto 5




ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m
A
20031
MUNKINSUONOJA
MUNKSKÄRRSBÄCKEN
VL
JÄRVENTAKA
HERUKKAOJA
LEHTOKUJA
LUNDGRÄNDEN
SORKKARINLAMPI
SORKKARIPOTTEN
ISTRONBÄCKEN
20
ASKISTO
ASKIS
SL
PIKKUJÄRVI
LILLTRÄSK
VL
PIKKUJÄRVEN-
KENTTÄ
LILLTRÄSK-
PLANEN
ET
VL
SKOBBAKSENMAA
SKOBBASMARKEN
EV
PIKKUJÄRVENREUNA
LILLTRÄSKKANTEN
KANAALI
PIKKUJÄRVI
LILLTRÄSK


B
TISTRONBÄCKEN
KVARNBACKABÄCKEN
MYLLYMÄENOJA
PIKKUJÄRVI
LILLTRÄSK
VARISTONOJA
VARISTOBÄCKEN
KANALEN
SL
PIKKUJÄRVI
LILLTRÄSK
ET
MA
PIKKUJÄRVENNIITTY
LILLTRÄSKÄNGEN
EV
SULKU
SULKON
KAKOLANPOLKU
KAKOLASTIGEN
SL
KAKOLANMÄKI
KAKOLABACKEN
EV
KAKOLANMÄENREUNA
KAKOLABACKSKANTEN
ASEMAKAAVAEHDOTUS
0
112.5
225m

Kaava-alueen numero Planområdets nummer	Päiväys Datum	Pohjakarttalehtien numerot Baskartbladens nummer	1 / 3
200500	13.4.2015	684487, 684488-89, 685488-89	

Vantaan kaupunki
Kaupunginosa 20, Askisto

ASKISTO 5

Asemakaava
Virkistys- ja suojelualueet.
Asemakaavan muutos
Osa korttelia 20031 sekä katu-, virkistys-, erityis- ja suojelualueet.
(Kumoutuvan asemakaavan katu- ja virkistys-, erityis- ja suojelualueet.)

Tonttijako
Osa korttelia 20031.

1:2000

Vanda stad
Stadsdel 20, Askis

ASKIS 5

Detaljplan
Rekreations- och skyddsområdena.
Ändring av detaljplanen
Del av kvarteret 20031 samt gatu-, rekreations-, special- och skyddsområdena.
(Gatu-, rekreations-, special- och skyddsområdena i den plan som upphävs.)

Tomtindelning
Del av kvarteret 20031.

1:2000

	ASEMAKAAVAMERKINTÖJÄ JA -MÄÄRÄYKSIÄ:	DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:
— · · · —	3 m kaava - alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.	Linje 3 m utanför planområdets gräns.
A	Asuinrakennusten korttelialue.	Kvartersområde för bostadshus.
	Julkisivujen tulee olla vaaleita ja rapattuja.	Fasaderna ska vara ljusa och rappade.
	Kattokaltevuuden tulee olla 1:2.	Taklutningen ska vara 1:2.
	Kattomateriaalin tulee olla harmaa kattotiili.	Takmaterialen ska bestå av grå taktegel.
	Rakennuksissa tulee olla avoräystäät.	Byggnaderna ska vara försedda med öppen takfot.
	Tontit on aidattava 1 metrin korkuisella puuaidalla.	Tomterna ska gränsas med 1 meter högt trästaket.
	Lehtokujan tonteilla rakennuksen harjan tulee olla kadun suuntainen.	På Lundvägens tomter Byggnadens takkrön ska löpa paralellt med gatan.
	Lehtokujan tonteilla asuinrakennus tulee rakentaa kiinni tontin kadunpuoleiseen rakennusalan rajaan.	På Lundvägens tomter bostadshuset ska byggas fast i gränsen till byggnadsytan på tomtens gatusida.
	Tontin rajalla ei tarvita palomuuria, ellei naapuritontilla ole tontin rajalla rakennusalaa.	På tomtgränsen behövs inte brandmur, om på grannstomten finns inte byggnadsytan på tomtgränsen.
	Rakennustyö on sallittu 2 metriä rakennusalasta naapuritontin puolella.	Byggarbete är tillåtet 2 meter från byggytan på grannstomtens sida.
	Rakennusoikeudesta enintään 20 % saa käyttää sellaisina liike-, toimisto- ja työtiloina, jotka eivät häiritse asumista.	Av byggrätten får högst 20 % användas för sådana affärs-, kontors- och arbetslokaler som inte stör boendet.
	Asuntojen ääneneristävyyden ΔL lento- ja tieliikennemelua vastaan tulee olla vähintään 28 dB, Vihdintietä vastaan kuitenkin 30 dB, sekä toimistojen ja vastaavien hiljaisten työtilojen 25 dB.	Ljudisoleringen ΔL mot flyg- och vägtrafikbuller i bostäder ska vara minst 28 dB, mot Vichtisvägen dock 30 dB, samt i kontorslokaler och motsvarande tysta arbetsutrymmen ska vara minst 25 dB.
	Autopaikkojen vähimmäismäärä on 2 autopaikkaa / asunto.	Minimiantalet bilplatser är 2 bilplatser / bostad.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
	Pikkujärvenniityllä sijaitsee muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös, keskiaikainen tie Kakolanpolku, jota koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.	På Lilltäskängen ligger en fast fornlämning som är fredad enligt lagen on fornminnen (295/63), medeltida väg Kakolastigen. Över planer som rör Kakolastigen måste utlåtande begäras av Museiverket.
ET	Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue.	Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
EV	Suojaviheralue.	Skyddsgrönområde.
SL	Luonnonsuojelualue.	Naturskyddsområde.
	Alueella ei saa tehdä luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä.	På området får inge vidtas åtgärder som förändrar dess naturfårhållanden.
	Kakolanmäen luonnonsuojelualueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä: historiallisen ajan kylätontti, kaksi historiallisen ajan tietä ja yksi kalkkikaivos. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.	På Kakolabackens naturskyddsområde ligger fasta fornlämningar som är fredade enligt lagen om fornminnen (295/1963): byatomt av historisk tid, två vägar av historisk tid och en kalkgruva. Över planer som rör området måste utlåtande begäras av Museiverket.
MA	Maisemallisesti arvokas peltoalue.	Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.
-+—+—	Kaupunginosan raja.	Stadsdelsgräns.

	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
	Ohjeellinen alueen tai osa - alueen raja.	Riktgivande gräns för område eller del av område.
⑯	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
20	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
ASKI	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
20031	Korttelin numero.	Kvartersnummer.
PIKKUJÄRVEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.	Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.
KANAALI	Korttelin, korttelinosan, alueen tai alueen osan nimi.	Namn på kvarteret, del av kvarteret, området eller del av området.
200+tyht30	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku taloustiloihin, teknisiin tiloihin ja asukkaiden yhteiskäyttöön varattavan kerrosalan neliömetrimäärän.	Sifferserie i vilken det första talet anger bostadsvåningsytan i kvadratmeter och det andra talet antalet våningskvadratmeter som skall reserveras för ekonomi- och tekniska utrymmen samt för invånarnas gemensamma utrymmen.
	Viiteviiva osoittaa alueen, jota merkintä koskee.	Hänvisningslinjen visar området som beteckningen gäller.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.	Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
1/2kII	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.	Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.
emt	Rakennusala, jolle saa sijoittaa maston.	Byggnadsyta där mast får placeras.
t	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.	Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.
rr	Ohjeellinen ratsastusreitti.	Riktgivande ridrutt.
ur	Ohjeellinen ulkoilureitti.	Riktgivande friluftsled.
vp	Pallokenttä.	Bollplan.
w	Ohjeellinen vesialue.	Riktgivande vattenområde.
wp	Puro tai pienvesialue.	Bäck eller småvattenområde.
luo	Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
	Katu.	Gata.
pp	Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu.	För gång- och cykeltrafik reserverad gata.
ajo	Ajoyhteys.	Körförbindelse.
k	Maakaasujohtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för naturgasledning.
o	Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.	Del av område reserverad för underjordisk ledning.
va	Vaara-alue. Kaikista rakentamiseen liittyvistä suunnitelmista pitää pyytää erillinen risteämälausunto sähkönsiirrosta kantaverkossa vastaavalta yhtiöltä. Suunnittelussa tulee ottaa huomioon vaara-alueen käyttöä koskevat rajoitukset.	Faroområde. För alla planer som anknyter till byggande ska ett separat utlåtande om korsande ledningar begäras av det bolag som ansvarar för överföringen av elektricitet i stamnätet. I planeringen ska begränsningarna för användningen av farozonen tas i beaktande.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolain mukainen muinaismuistoalue.	Del av område inom vilken i lagen om fornminnen avsett fornminnesområde är beläget.
sm	Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen (Museovirasto tai kaupunginmuseo) lausunto.	Områdesdel, där det finns en fast fornlämning som fredats med stöd av lagen om fornminnen (295/1963). På basis av fornminneslagen är det förbjudet att gräva i området, att täcka in det, ändra det, skada det eller på annat sätt göra åverkan på området. Utlåtande ska begäras av museimyndigheten (Museiverket eller stadsmuseet) över planer som gäller eller ansluter till området.
st	Suojeltava tie.	Väg som skall skyddas.

TONTTIJAKO

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

TOMTINDELNING

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

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala Kaupunkisuunnittelu	Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö Stadsplaneringen
Mittausosasto	Mätningsavdelningen
Asemakaavan pohjakartta täyttää sille asetetut vaatimukset.	Baskartan för detaljplanen uppfyller de krav som ställs på den.
Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.	Vantaalla / Vanda __.__20__ Pekka Tervonen Kaupungingeodeetti / Stadsgeodet
	Plankoordinatsystemet ETRS-GK25, höjdsystemet N2000.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa __/__20__	Godkänd av stadsfullmäktige __/__20__

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	092 Vantaa	**Täyttämispvm**	25.03.2015
Kaavan nimi	200500 Askisto 5		
Hyväksymispvm		**Ehdotuspvm**	
Hyväksyjä		**Vireilletulosta ilm. pvm**	02.01.2014
Hyväksymispykälä		**Kunnan kaavatunnus**	092200500
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	82,1793	**Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]**	9,2518
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		**Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]**	72,9275

Ranta-asemakaava

Rantaviivan pituus [km]

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

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**82,1793**	**100,0**	**2070**	**0,00**	**9,2518**	**2070**
A yhteensä	0,7113	0,9	2070	0,29	0,7113	2070
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,0927	9,8	0		-33,1872	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1307	0,2	0		0,0717	0
E yhteensä	5,2903	6,4	0		5,0484	0
S yhteensä	58,9245	71,7	0		27,5778	0
M yhteensä	9,0298	11,0	0		9,0298	0
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**82,1793**	**100,0**	**2070**	**0,00**	**9,2518**	**2070**
A yhteensä	0,7113	0,9	2070	0,29	0,7113	2070
A	0,7113	100,0	2070	0,29	0,7113	2070
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	8,0927	9,8	0		-33,1872	0
VP	0,0000		0		-1,4151	0
VL	8,0927	100,0	0		-31,7721	0
R yhteensä						
L yhteensä	0,1307	0,2	0		0,0717	0
Kadut	0,1013	77,5	0		0,0717	0
Kev.liik.kadut	0,0294	22,5	0		0,0000	0
E yhteensä	5,2903	6,4	0		5,0484	0
ET	0,2421	4,6	0		0,0002	0
EV	5,0482	95,4	0		5,0482	0
S yhteensä	58,9245	71,7	0		27,5778	0
SL	58,9245	100,0	0		27,5778	0
M yhteensä	9,0298	11,0	0		9,0298	0
MA	9,0298	100,0	0		9,0298	0
W yhteensä						

22 § Asemakaavamuutos 002186 ja tonttijaon muutos, 74 Havukoski / Tarhapuisto / TLA

VD/3451/10.02.04.01/2013

TLA/VKA/LTO/SRU

Tarhapuiston 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
Tarhapuiston 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 Sosialidemokraatit ry:n kirjeen johdosta. Siinä esitettiin tutkittavaksi Tarhapuiston 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.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 22

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:
Merkittiin tiedoksi lautakunnan jäsenille sähköpostilla lähetetty Rauno Mäkisen sähköpostiviesti ja sen liitteenä ollut Toimiva Koivukylä-Toimari ry:n kirje kaupunginhallitukselle 14.3.2012

Päätös:
Lautakunta päätti

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 sekä

c) lisätä

Kaavaselostukseen tarkistuksia / tekstilisäykset:

Kohtiin ”Rakennettu ympäristö ja Kaavan rakenne”
- lisätty kaupunginmuseon tekstiä koulurakennuksesta

Kohtaan ”Suunnittelun käynnistäminen”
- siirretty kaupunginhallituksen päätöstekstit vuosilta 2011 ja 2013

Kohtaan ”Osallisten mielipiteet”
- lisätty 3.3.2015 pidetyn asukastilaisuuden mielipiteet

Kohdassa ”Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot”
- lisätty vaihtoehtoja kuvailevaa tekstiä

Kohtaan ”Asemakaavan muutoksen vaikutukset”
- lisätty Havukosken kaupunginosan asuntojen hallintamuotojakauma

Kohtaan ”Varjostusselvitys”
- lisätty tekstiä auringonpaistetunneista vv. 1981 – 2010

Kaavaselostukseen tarkistuksia / kuvamuutokset:

- Havainnekuvaan lisätty puita
- Asemapiirrokseen lisätty värejä ja mittoja rakennusten välisistä etäisyyksistä
- Varjostusselvityksen kuviin lisätty pohjakartat

Liite:
- Asemakaavamuutoksen selostus 16.3.2015 / II

Luottamushenkilö extrassa on kokouksen 13.4.2015 esittelyaineistossa seuraavat lisäselvitykset:
Tarhapuisto / Powerpoint
Tarhapuiston alueen maankäyttövaihtoehdot
Tarhapuisto / kaupunginhallituksen päätös 29.4.2013 § 25

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

Asemakaavamuutoksen selostus, joka koskee 16.3.2015 / II päivättyä asemakaavakarttaa nro 002186



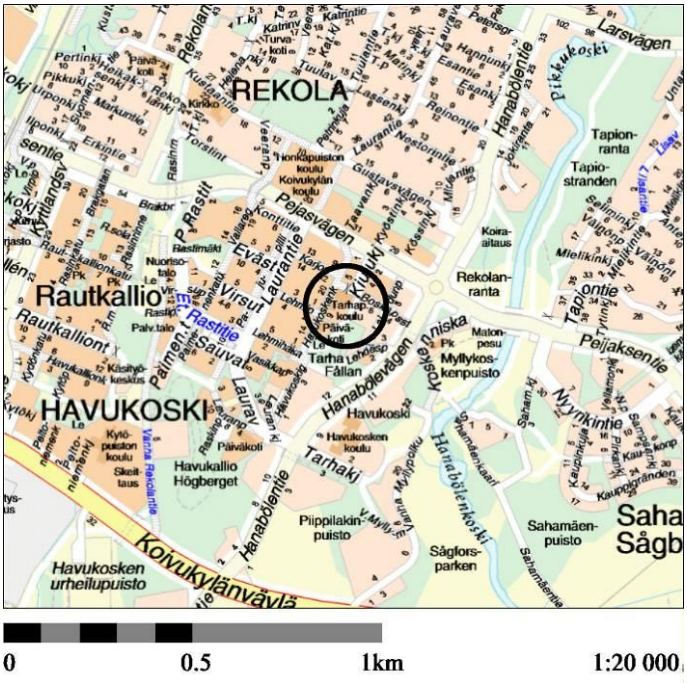
1 Perus- ja tunnistetiedot

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 risteyksen 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 11
4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet 28
Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet 28
Kunnan asettamat tavoitteet 28
Asemakaavan laadulliset tavoitteet 28
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot 29

5 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS 30
5.1 Kaavan rakenne 30
5.2 Aluevaraukset 31
Korttelialueet 31
Muut alueet 31
5.3 Kaavan vaikutukset 31
Vaikutukset suhteessa nykytilanteeseen 31
5.5 Nimistö 32

6 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TOTEUTUS 32
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus. 32

7 KAAVATYÖHÖN OSALLISTUNEET 32

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 ja 29.4.2013 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-m^2. Kaavamuutoksessa asuinrakennusoikeutta tulisi 4 500 k-m^2.

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 päiväkoti ja kaakossa metsäinen virkistysalue.

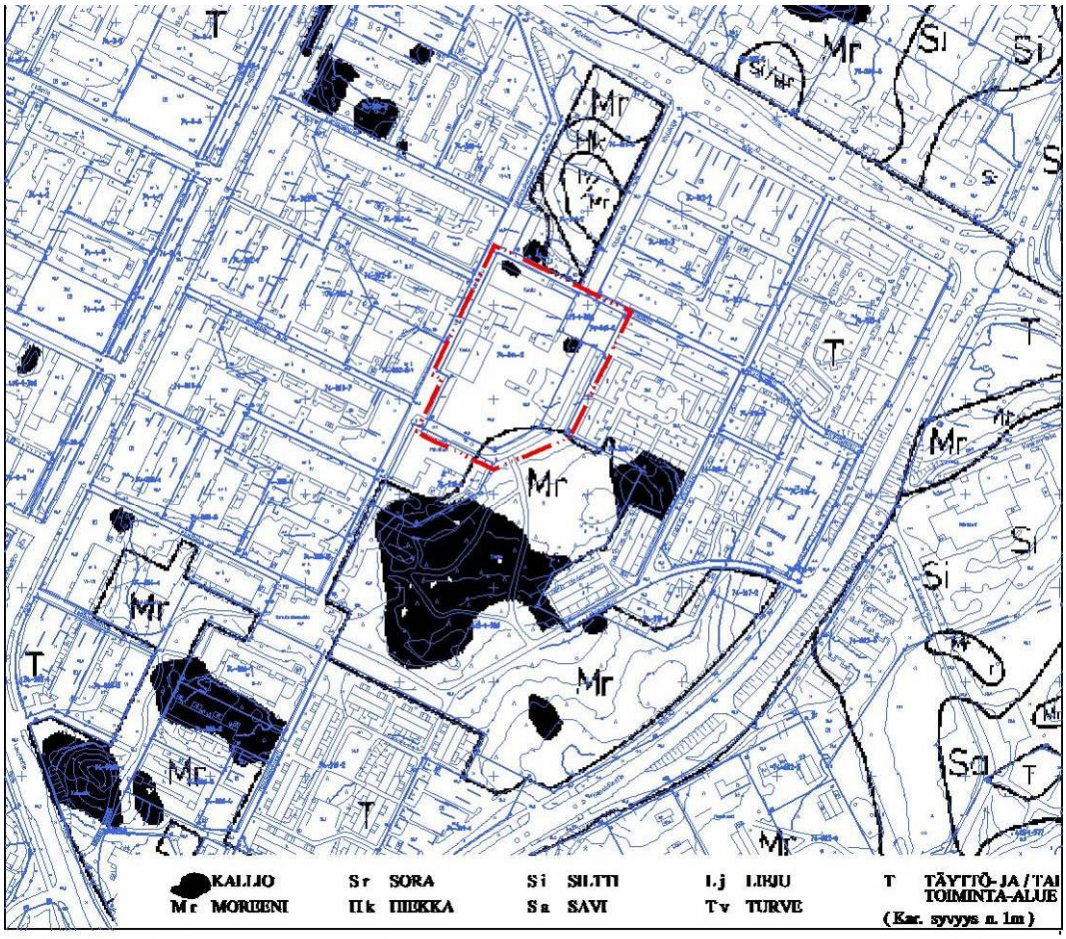
Luonnonympäristö

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
Kaavamuutosalue sijaitsee pintamaalajikartan mukaan pääasiassa Täyttö- ja toiminta-alueella (T). Lisäksi tontilla on kaksi pientä kallioaluetta (tumma rasteri) ja tontin etelä-reunassa moreenialue (Mr). Tontin luoteiskulmassa (T-alueella) on vanhoja kairauspisteitä. Vanhojen kairauspisteiden mukaan pintakerrostuman alapuolella on ollut savinen silttikerrostuma. Tontilla sijaitsevien painokairausten kohdalla ollaan päästy tunkeutumaan noin 0,5 – 7,2 metrin syvyydelle maanpinnasta.



MAAPERÄKARTTA

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-m^2:n suuruinen. Toinen on valmistunut v. 2000 ja sen koko on 388 k-m^2. Ympärillä on asuintaloja ja päiväkoti, kaikki vuosilta 1977 - 1979. Länsi- ja pohjoispuolella on kerrostaloja (IV - VII -kerroksisia) ja itäpuolella II-kerroksisia kerros- ja rivitaloja.

Kaupunginmuseo ei esitä koulurakennuksien suojelemista asemakaavassa:
Tarhapuiston kaava-alue ja sitä ympäröivät korttelit eivät kuulu aiemmin asemakaavalla (2000) suojeltujen Havukosken korttelien alueeseen, eikä aluetta ole nostettu esiin erityisen merkittävänä Havukosken alueinventoinnissa 2007. Vantaan kaupungin yleiskaavaan on alue kuitenkin merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena. Koska yleiskaavan rajaus on inventointitietoja yleispiirteisempää ja kaava-alueen ympärillä olevat rakennukset eivät kuulu korkeimmalle arvotettujen rakennusten joukkoon, ei kaupunginmuseo näe estettä täydennysrakentamiselle tähän paikkaan. Uudisrakennuksia suunniteltaessa tulisi kuitenkin ottaa huomioon alueen kaupunkikuva siten, että rakennusmassat sopeutetaan korkeutensa puolesta olemassa olevaan rakennuskantaan.

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 päiväkoti. 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 autolla Peijaksentieltä Kiulukujaa pitkin. Koivukylän asemalle on matkaa hieman vajaa kilometri. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Laurantiellä ja Peijaksentiellä.

Tekninen huolto

Vesihuolto
Alueella on rakennettu vesihuolto.

<u>Vedenjakelu</u>
Tontti rajautuu Havukoskenkatuun, jonka alle on rakennettu vesijohto (100V). Havukoskenkadun ja Lehmipolun risteyksessä sijaitsee paloposti. Lisäksi Laidunpolulla kulkee (150V) vesijohto.

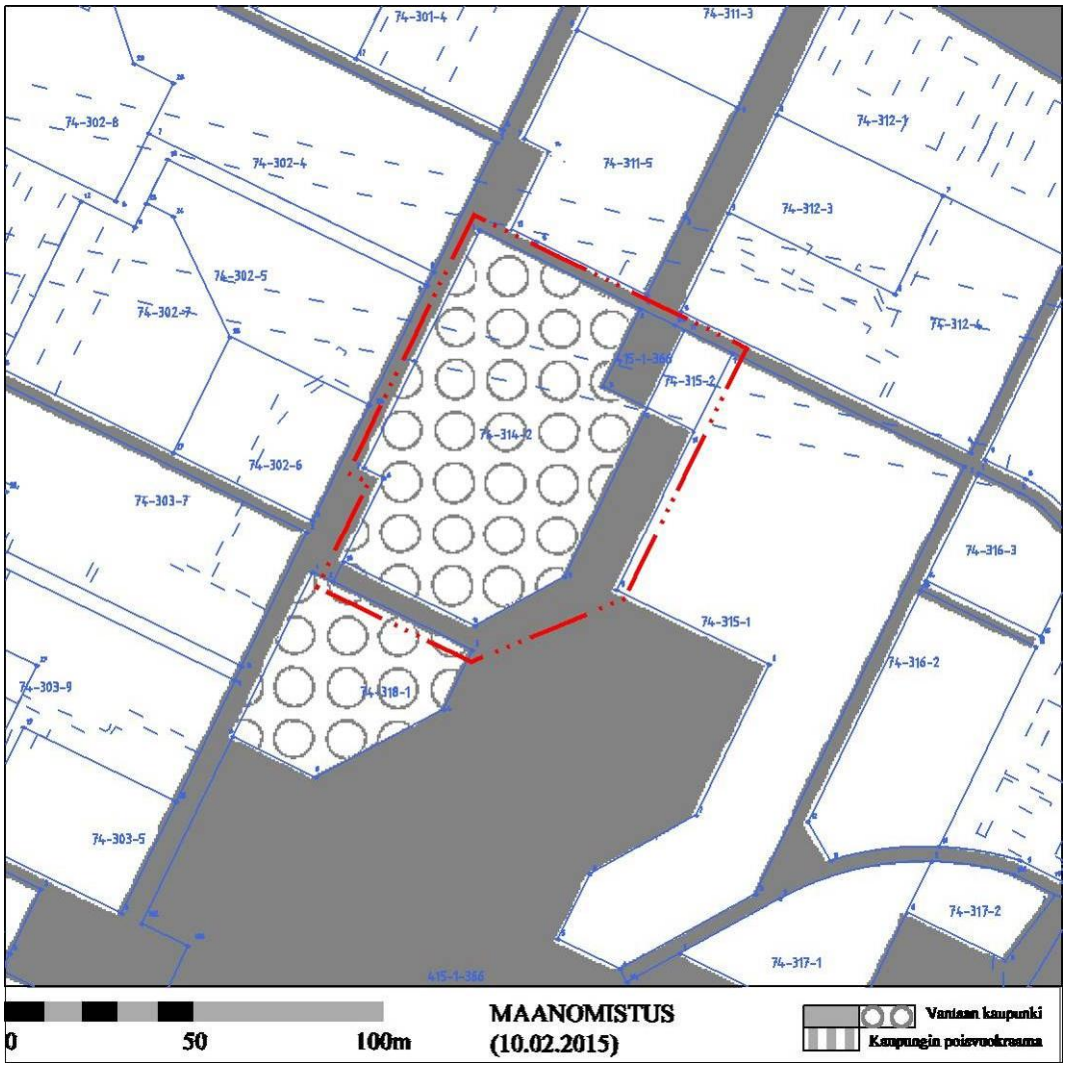
Alueen vesijohtoverkosto saa veden Helsingin Pitkäkosken vesilaitokselta. Vesi johdetaan Ylästön ja Koivukylän paineenkorotusasemien kautta Korson painepiiriin. Alueen vesijohtoverkko kuuluu em. painepiiriin.

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 N_{2000}-korkeusjärjestelmässä.

Jätevesiviemäröinti
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.

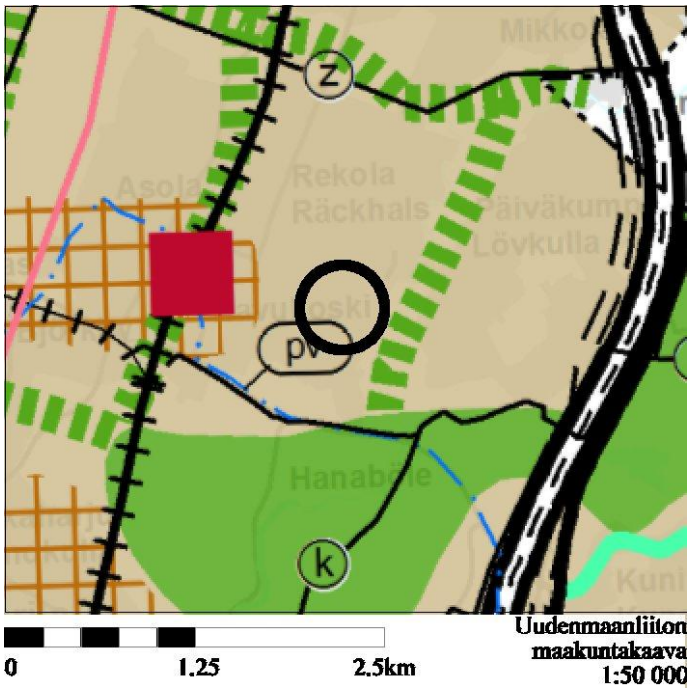
Hulevesiviemäröinti
Hulevesiviemäreitä (300B) on rakennettu Havukoskentiellä ja Karjopolulla ja Kiulutiellä. Hulevesiviemäriverkosto laskee vedet alueen itäpuolella kulkevaan Keravanjokeen. Hulevedet johdetaan Keravanjoen ja Vantaanjoen kautta mereen.



Maanomistus

Vantaan kaupunki omistaa alueen muutoin paitsi LPA-tontin 74-315-2, jonka omistaa Koivu-yhtiöt Oy.

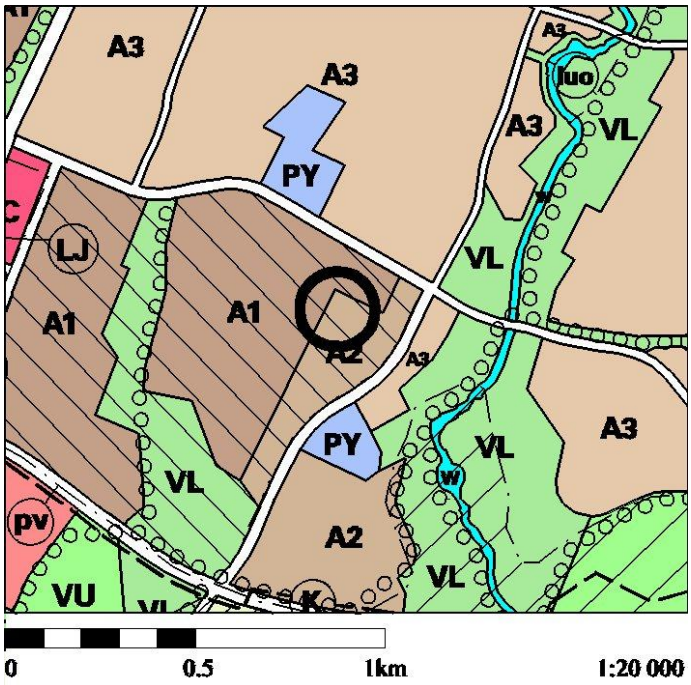
3.2 Suunnittelutilanne



Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006 ja Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan 30.11.2014.

Maakuntakaavassa alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

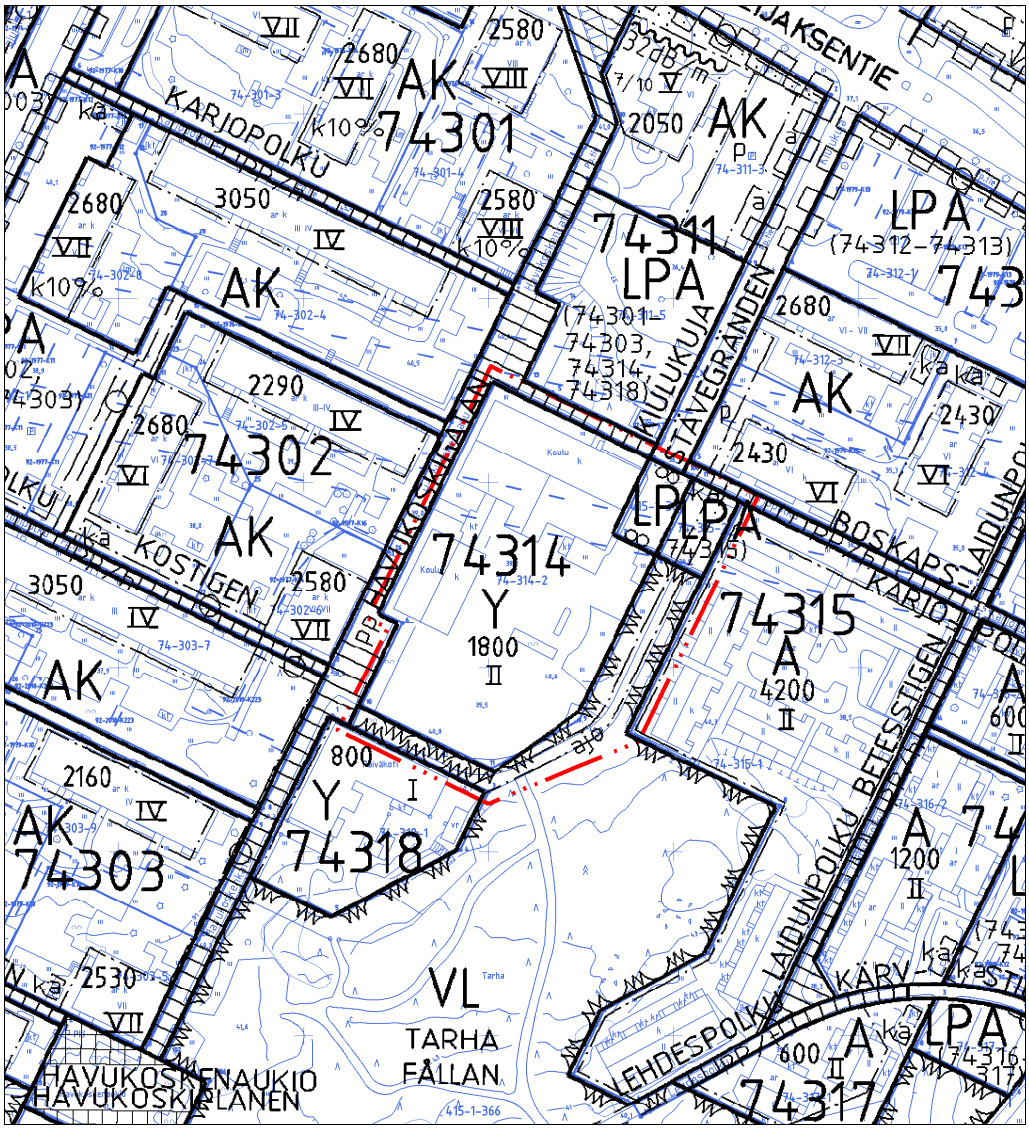


Yleiskaava

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), Autopaikkojen 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. Sitä ennen kaupunginhallitus käsitteli Tarhapuiston koulutonttia 11.4.2011, 28.1.2013 ja 29.4.2013 seuraavasti:

Kaupunginhallitus 11.4.2011
Koulun lisärakennukseen oli ehdolla päiväkodin rakentaminen, mutta se päädyttiin sijoittamaan Koivukylän koululle. Kaupungin muilla toimialoilla ei ole käyttöä Tarhapuiston rakennuksille. Tarhapuiston päärakennus vaatisi tilakeskuksen arvion (v.2011) mukaan noin 2,1 milj. €:n kunnostuksen ennen uutta käyttöä.
Kaupunginhallitus päätti 11.4.2011:
- *että suljettavan Rekolan päiväkodin korvaavat tilat tehdään talousarviokirjan palveluverkkosuunnitelmasta poiketen Koivukylän koululle*
- *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 vaihtoehdot po. kohteen käytöstä ennen myyntipäätöksen toteuttamista ensisijaisena tavoitteena tontin käyttäminen asumiskäyttöön.*

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013
- *jatkaa Tarhapuiston koulun alueen suunnittelua vaihtoehdon 2 pohjalta (ks. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot, s. 29) ja*
- *käynnistää asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa.*

Kaupunginhallitus 29.4.2013
Koivukylän Sosialidemokraatit ry lähetti kaupunginhallitukselle uudelleenkäsittelypyynnön 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 toimesta ja sen luovuttaminen asukkaiden ja järjestöjen käyttöön on kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen kestämätön ratkaisu.

Kaupunginhallitus päätti 29.4.2013, *ettei Koivukylän sosialidemokraattien uudelleenkäsittelypyyntö anna aihetta enempiin toimenpiteisiin.*

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:
- Koulua ei saa purkaa, vaan se tulisi ottaa asukaskäyttöön.
- Ei kaupungin vuokra-asuntoja alueelle.
  Asemakaavaa on valmisteltu VAV:n kanssa, mutta asemakaava ei sinänsä ratkaise tuleeko paikalle vuokrataloja vai omistustaloja.
- Ei korkeita kerrostaloja varjostamaan. *Uudet talot on pyritty sijoittamaan siten, että niiden varjostus olisi mahdollisimman vähän häiritsevää (Varjostusselvitys s 39).*
- 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 Tarhapuiston 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 Tarhapuiston 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 Tarhapuiston 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 virkistysalueineen. 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 vuokrataloa 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 viihtyvyyttä. 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 asuinkortteleiden 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 saatuamme.

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 slummia. 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 myytäessä. 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 suunnittelemien 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 epäviihtyisyyttä 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 isoaja 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 ikkunakarmein - sopisi myös suojeltavaksi, ei purettavaksi. Toivoisin mieluusti jatkokäyttöä Tarhapuiston koululle tai sen muuttamista puistoksi.
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 runsaat50 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 asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

10. Leiviskä, Marko ja Talvitie, Teija

Vastustamme Tarhapuiston 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 suojelemia, 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 asuinkortteleiden 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. Tarhapuiston koulu sopii maisemallisesti ja rakenteellisesti Lehdespolun ja Tarhapuiston 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 eikö 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 asuinkortteleiden 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 mieluisa 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 näkyvät 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 Tarhapuiston 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 varmastikaan tilannetta paranna.

6. Tarhapuiston 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, Tarhapuiston tarhan itäpuolella oleva ja Lehdespolku 5 A ja B-taloihin rajoittuva, tulee varmasti kulumaan ja ränsistymään hyvin nopeasti lisääntyvän käytön vuoksi.
9. Tarhapuiston 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 kaipaa 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 Tarhapuiston 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 päiväkoti, 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 leikkialue 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. Huomioittehan, että Tarhapuiston koulun vieressä on myös päiväkoti!!!!!!

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 ennakkoluuloinen 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 vammaistoimintaa, joiden omia tiloja peruskorjataan. Rakennukset olisivat parhaat toimivina kouluina, sillä kouluja alueelle kipeästi tarvitsemme. Tai voisiko rakennuksiin järjestää, yksi keskitetty päiväkoti? 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 valituskierrokselle, 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.

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 pätkineet 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 asuinkortteleiden 74301-74303 autopaikkoja saa sijoittaa Kiulukuja 3:ssa sijaitsevalle rakentamattomalle pysäköintitontille.

18. Penttinen, Tapio
Ideanne rakentaa kerrostaloja vanhan koulun tilalle Havukosken Tarhapuistoon on naurettava, suorastaan loukkaava ihmisiä kohtaan, jotka ovat ottaneet pankista lainaa asuakseen alueella. Vantaalla riittää alueita minne rakentaa ilman, että kaikki talot rakennetaan rintarinnan. Lähtökohtaisesti hankkeen ilmoittamisesta alueen asukkaille on ollut erittäin heikkoa, suorastaan salailevaa!!

19. 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 järkytykseksi 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-mielessä 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.

20. 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 Tarhapuisto 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 parkkipaikkoineen 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 tarhalle.

Alueen kehittämisen kannalta täysin kestämätöntä, että vuokrataloja rakennetaan tänne lisää. On todistettu tosiasia, että jos halutaan ympäristön pysyvän viihtyisänä, ja ilkivallan 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 Tarhapuiston 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 ilkivallan ja syrjäytymisen sijasta kasvaakin tasapainoisia, kunnon kansalaisia.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII. Erityisasuntoja ei ole tulossa tälle alueelle.

21. Leena Ståhl
Vastustan Tarhapuiston 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 ilmavuus 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 vapaata tilaa rakentaa taloja, niin että niitä ei tarvitse rakentaa vieri viereen.

Rakennuksia on madallettu kerroksen verran, joten suurin kerrosluku saa olla VII.

22. 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 ahtaaksi 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 yksityisyydestämme. 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 vieri 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.

23. 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.

24. 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 päiväkoti 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.

25. 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 vähyydestä. 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.

26. 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 kestämätön 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.

27. Asunto Oy Lehmipolku 1 / hallitus + 67 allekirjoittajaa

Vastustamme asemakaavan muuttamista.

28. Asunto Oy Lehmipolku 2

Asunto Oy Lehmipolku 2:n hallitus on päättänyt että AS OY Lehmipolku 2 vastustaa kaavamuutoksen toteuttamista.

29. Asunto Oy Karjopolku 12
Asunto Oy Karjopolku 12:n hallitus on päättänyt, että AS OY Karjopolku 12 vastustaa kaavamuutoksen toteuttamista.

30. 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 lausunnolle sen myöhemmissä käsittelyvaiheissa.

31. Kaupunginmuseo
Tarhapuiston alue on Havukosken kulttuurihistoriallisesti arvokkaista alueista viimeksi rakentunut. Nuorimmat rakennuksista on valmistunut 1980-luvun alussa, kuten myös suunnittelualueella sijaitseva Tarhapuiston koulu. Koulu ei ole mukana Vantaan kaupungin teettämissä 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. *(ks. Rakennettu ympäristö, s.6 tai Kaavan rakenne, s.30)*

32. 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.

33. Vantaan Energia
<u>Sähköverkko</u>
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.
<u>Kaukolämpöverkko</u>
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. Seuraavassa poimintoja esiinnousseista asioista:

<u>Tiedottaminen ja asukkaiden vaikuttamismahdollisuudet</u>

- Asukkaat kokivat kaavan selvitystyön puutteellisena. Asukkaat toivoivatkin, että heille toimitetaan tilaisuuden jälkeen tiedot Tarhapuiston kouluun liittyvistä päätöksistä sekä päätösasiakirjat.
- Eräs asukas oli pettynyt Toimintakeskuksen tuki ry:n aloitteen avoimesta toimintakeskuksesta käsittelyyn.
- Asukkaat totesivat, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheen mielipiteisiin olisi hyvä saada jokin vastaus jo ennen kaavaselostusta.

- Asukkaat toivoivat myös enemmän tilaisuuksia, joissa olisi virkamiehiä useammalta tulosalueelta. Esimerkiksi tähän tilaisuuteen olisi toivottu osallistuvan tilakeskuksen ja sivistystoimen edustajia. Asukkaat kokivat, että tilaisuuksiin on hankala saada muita kuin kaupunkisuunnittelun suunnittelijoita.
- Asukkaat toivoivat kaupungilta avoimuutta, asioiden ja päätösten näkyväksi tekemistä, ratkaisujen perusteluja ja viestinnän parantamista sekä ennen kaikkea vuorovaikutusta jo varhaisessa vaiheessa.
- Kirje kotiin olisi paras tapa tiedottaa. Samoin tiedottamisessa voisi hyödyntää talojen huoltoyhtiöitä ja taloyhtiöiden hallituksia.
- Asukkaat toivoivat, että kaupungin huonoja päätöksiä voisi korjata. He toivoivat myös että heidän kuuntelemisellaan olisi jotakin vaikutuksia. Kaupunki tekee kuitenkin tärkeitä päätöksiä, jotka vaikuttavat vahvasti ihmisten elämään. Myös maankäyttö- ja rakennuslain tavoitteisiin on kirjattu vahvasti hyvinvointi ja arjen viihtyvyys. Nämä tulevat asukkaalle pienistä arjen asioista. Asukkaat toivoivat, että virkamiehet osaisivat asettua myös asukkaiden asemaan. Koti on heille tärkeä.
- Asukkaat toivoivat myös kaupungin sisällä kiinteämpää yhteistyötä kaavojen ja asioiden valmistelussa.
- Asukkaat kertoivat vastustavansa hanketta. Eräs asukas kysyi myös, millä syyllä valitus voisi mennä läpi. Tällainen syy saattaa olla esim. muotovirhe kaavan käsittelyvaiheissa.

<u>Rakentamistehokkuus ja rakentaminen</u>

- Asukkaat pitivät talojen massaa valtavana ja rakentamista liian tehokkaana. He pitivät kerrostaloja suhteettoman suurina.
- He olivat myös huolissaan siitä, kuinka paljon talot varjostavat nykyistä asumista. Asukkaat toivoivat, että kaavatyön yhteydessä tehtäisiin kunnollinen varjoanalyysi.
- Kommenteissa nostettiin esiin myös, että nykyisessä suunnittelussa ei kunnioiteta riittävästi alueen vanhaa rakentamissuunnitelmaa.

<u>Palvelut</u>

- Asukkaat pohtivat edelleen, miksi Tarhapuiston koulu päätettiin lakkauttaa. Koulun lakkauttaminen on aiheuttanut pitkän koulumatkan lapsille.
- Keskustelussa kerrottiin, että tilakeskus on tehnyt koulun kunnosta selvityksen ja todennut, että kiinteistö vaatii n. 2 miljoonan euron korjauksia. Asukkaat totesivat, että haluaisivat nähdä selvityksen.
- Asukkaat olivat huolissaan siitä, mihin uusien kerrostalojen lapset mahtuvat päiväkoteihin ja kouluihin. Tarvitaanko uusia päiväkoteja ja kouluja?
- Asukkaat pohtivat myös, miten turvataan alueelle riittävät kerho- ja järjestötilat. Asukkaat pitivät koulua sopivana tähän käyttötarkoitukseen. Käyttötarkoitus on selvitetty ja kaupunki on todennut, että sen ei ole mahdollista pitää tilaa järjestö- ja asukaskäytössä.
- Asukkaat pohtivat, olisiko koulun tiloja mahdollista käyttää Koivukylän kirjaston väistötiloina.

- Alueelle ei ole näillä näkymin tulossa uusia palveluja. Aiemmin Peijaksentien ja Kiulukujan risteyksessä oli liikerakennuksen tontti. Sille ei löytynyt toteuttajaa ja se muutettiin asuinkerrostalojen tontiksi (rakennettu 1999).

Pysäköinti

- Koulun pihaa on käytetty autopaikkoina ja asukkaat olivat huolissaan näiden paikkojen poistumisesta. Miten käy esim. vieraspysäköinnille?
- Lisää autopaikkoja on mahdollista rakentaa viereiselle tontille. Tämä kuitenkin edellyttää taloyhtiöiden aktiivisuutta asiassa. Eräs asukas koki, että heidät pakotetaan rakentamaan metsän tilalle parkkipaikka.
- Lisäksi asukkaiden saattaisi olla mahdollista käyttää viikonloppuisin päiväkodin saattoliikenteen paikkoja esim. vieraspysäköintiin.
- Yleisenä haasteena on se, että taloyhtiöt eivät rakenna lisää autopaikkoja ja asukkaat eivät ole valmiita maksamaan autopaikoista.

Liikenne

- Kadun uudistusta pidettiin hyvänä, sillä se rauhoittaa mahdollisesti liikennettä ja rivitalojen edustaa.

Asuminen

- Asukkaat tiedustelivat, onko kohteessa luovuttu erityisryhmäasunnoista? VAV:llä ei nykytiedon mukaan ole tarkoitus tehdä alueelle erityisasuntoja.
- Asemakaavassa ei päätetä tuleeko tontille vuokra- vai omistusasuntoja. Kaupungin tonttien luovutusasiat valmistelee kaupunkisuunnittelulautakunnalle yrityspalvelut.

Ympäristö

- Alueelta kaatuu rakentamistöiden yhteydessä mahdollisesti joitakin puita. Asukkaat olivat huolissaan mäntyjen kaatamisesta ja kokivat, että mäntyjen säilyttäminen on tärkeää. Eräs asukas totesi. että ei tarvita bulevardia, jotta puut voidaan säästää.
- Asukkaat kokivat, että alueen monipuolisuus (pihat, viihtyvyys, palvelut) kärsii kerrostalojen rakentamisesta.

4.3 Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäytöntavoitteet

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.

MAL-aiesopimuksen (2012-2015) vuosittaisesta 2000 uudesta asunnosta tulisi 20 % toteuttaa valtion pitkällä korkotuella ns. ara-vuokra-asuntoina. Käytännössä näitä asuntoja toteuttaa nykyisin Vantaalla vain VAV.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Tontin sijoittuminen yleiskaavan kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle on huomioitava rakentamisessa.

4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

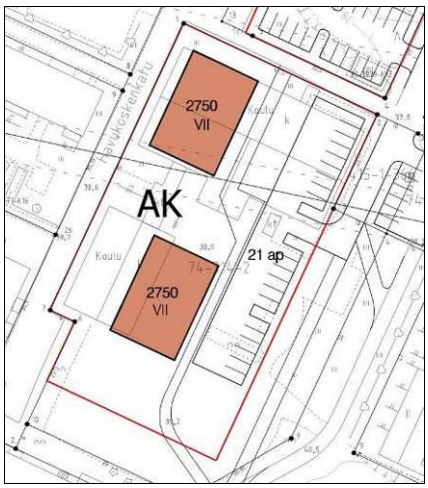
Kaupunginhallitus päätti 28.1.2013 ja 29.4.2014
- *jatkaa Tarhapuiston koulun alueen suunnittelua vaihtoehdon 2 (ks. alla) pohjalta ja*
- *käynnistää asemakaavan muuttaminen asumiskäyttöön yhteistyössä VAV Asunnot Oy:n kanssa.*

Edellä olevan kaupunginhallituksen päätöksen pohjana oli 3 vaihtoehtoa:

Vaihtoehto 1:
Olevat rakennukset säilytetään ja kunnostetaan muuhun käyttöön
Kaupunki ei tarvitse tiloja omaan käyttöönsä, joten tämä vaihtoehto merkitsee koulukiinteistön myyntiä ulkopuoliselle toimijalle. Koulukiinteistö peruskorjaaminen kaupungin toimesta ja sen luovuttaminen asukkaiden ja järjestöjen käyttöön on kaupungin taloudellinen tilanne huomioon ottaen kestämätön ratkaisu.

Vaihtoehdot 2 ja 3:
Alue kaavoitetaan asumiseen. Molemmat vaihtoehdot edellyttävät koulurakennusten purkamista. Purkukustannukset ovat noin 180 000 €. Alue soveltuu mm. keskeisen sijaintinsa sekä päiväkodin ja puiston läheisyyden vuoksi hyvin asumiseen.

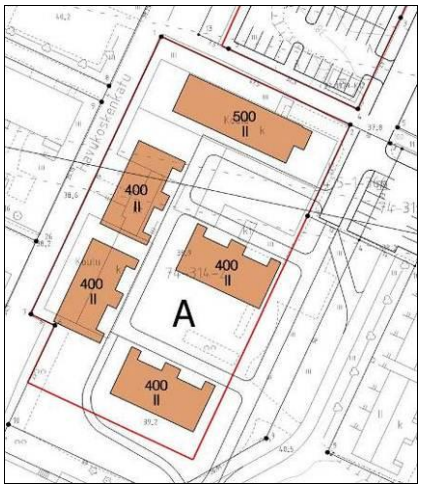
Vaihtoehto 2: VII-kerroksiset kerrostalot



Kaksi VII-kerroksista kerrostaloa, n. 5 000 - 5500 k-m^2. *(Kaupunkikuvallisesti täydentää länsi- ja luoteispuolisten VII – VIII – kerroksisten pistetalojen ryhmää.)*

Autopaikat sijoittuvat maantasoisina osin omalle tontille, osin pohjoispuoliselle LPA-tontille. (*Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen on tullut voimaan kevennetty pysäköintinormi kerrostaloille: 1 ap/130 k-m^2. Tällöin autopaikat mahtuisivat omalle tontille.)*

Vaihtoehto 3: II-kerroksiset rivitalot tai pienkerrostalot



II-kerroksisia rivitaloja tai pienkerrostaloja, n. 2300 k-m^2. *(Kaupunkikuvallisesti liittyy itäpuolen II-kerroksiseen rakentamiseen)*

Autopaikat sijoittuvat pohjoispuoliselle LPA-tontille. Se ei ole kaupungin omistuksessa vaan Koivu Oy:n. (*Kaupunginhallituksen käsittelyn jälkeen on tullut voimaan kevennetty pysäköintinormi kerrostaloille: 1 ap/130 k-m^2. Tällöin autopaikat voisivat mahtua omalle tontille, jos rakennettaisiin II-kerroksisia pienkerrostaloja.)*

5 Asemakaavan muutoksen kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Yleiskaavassa alue on matalaa ja tiivistä asuntoaluetta (A2). Heti alueen länsi- ja pohjoispuolelle sijoittuu tehokasta asuntoaluetta (A1). Kun lisäksi alue sijoittuu alle kilometrin etäisyydelle Koivukylän asemasta, on pidetty tarkoituksenmukaisena rakentaa alueelle kerrostaloja.

Kaupunginmuseo ei esitä koulurakennuksien suojelemista asemakaavassa:
Tarhapuiston kaava-alue ja sitä ympäröivät korttelit eivät kuulu aiemmin asemakaavalla (2000) suojeltujen Havukosken korttelien alueeseen, eikä aluetta ole nostettu esiin erityisen merkittävänä Havukosken alueinventoinnissa 2007. Vantaan kaupungin yleiskaavaan on alue on kuitenkin merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaana alueena. Koska yleiskaavan rajaus on inventointitietoja yleispiirteisempää ja kaava-alueen ympärillä olevat rakennukset eivät kuulu korkeimmalle arvotettujen rakennusten joukkoon, ei kaupunginmuseo näe estettä täydennysrakentamiselle tähän paikkaan. Uudisrakennuksia suunniteltaessa tulisi kuitenkin ottaa huomioon alueen kaupunkikuva siten, että rakennusmassat sopeutetaan korkeutensa puolesta olemassa olevaan rakennuskantaan (Susanna Paavola, kaupunginmuseo).

Lähiympäristössä on IV-kerroksisia lamellitaloja ja VIII-kerroksisia pistetaloja. Itäpuolella on II-kerroksisia rivi- ja kerrostaloja. Pistetalot täydentävät kaupunkikuvassa länsipuolisten pistetalojen ryhmää.



Havainnekuva / P&R Arkkitehdit Oy

5.2 Aluevaraukset

Korttelialueet

AK Asuinkerrostalojen korttelialue
Alueelle sijoittuisi kaksi asuinkerrostaloa. Rakennusoikeutta on yhteensä 4 500 k-m^2. Rakennusten enimmäiskerrosluku on VII, kuitenkin siten että ylin kerros on pienempi kuin muut kerrokset (enintään ¾).

Asuinrakennusten, talousrakennusten, niihin liittyvien aitojen ja rakenteiden sekä autokatosten tulee olla arkkitehtuuriltaan korkealuokkaisia. Mahdolliset elementtisaumat on häivytettävä arkkitehtuurin keinoin.

Autopaikat sijoittuvat omalle tontille. Niitä on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m^2 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 tontille 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 m^2.

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.

Alueelle on tarkoitus rakentaa VAV:n vuokra-asuntoja.

Havukosken kaupunginosan 4 628 asuntoa jakautuvat hallintamuodoltaan seuraavasti:
- Omistusasunnot 63,1 %
- Asumisoikeus 1,4 %
- Vuokra-asunnot 35,5 %
  VAV:n vuokra-asuntoja on 9,7 % Havukosken asunnoista (sisältää myös kaksi palvelutaloa).

5.4 Nimistö

Alueelle ei tule uusia nimiä. Kiulukujan katualue pitenee nykyiseen verrattuna ja Tarhalähivirkistysalue 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.

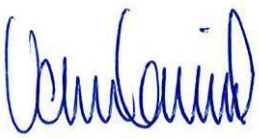
7 Kaavamuutostyöhön osallistuneet

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 kehittämispäällikkö Tuula Hurme
Asumisen erityisasiantuntija Tomi Henriksson
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-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä					

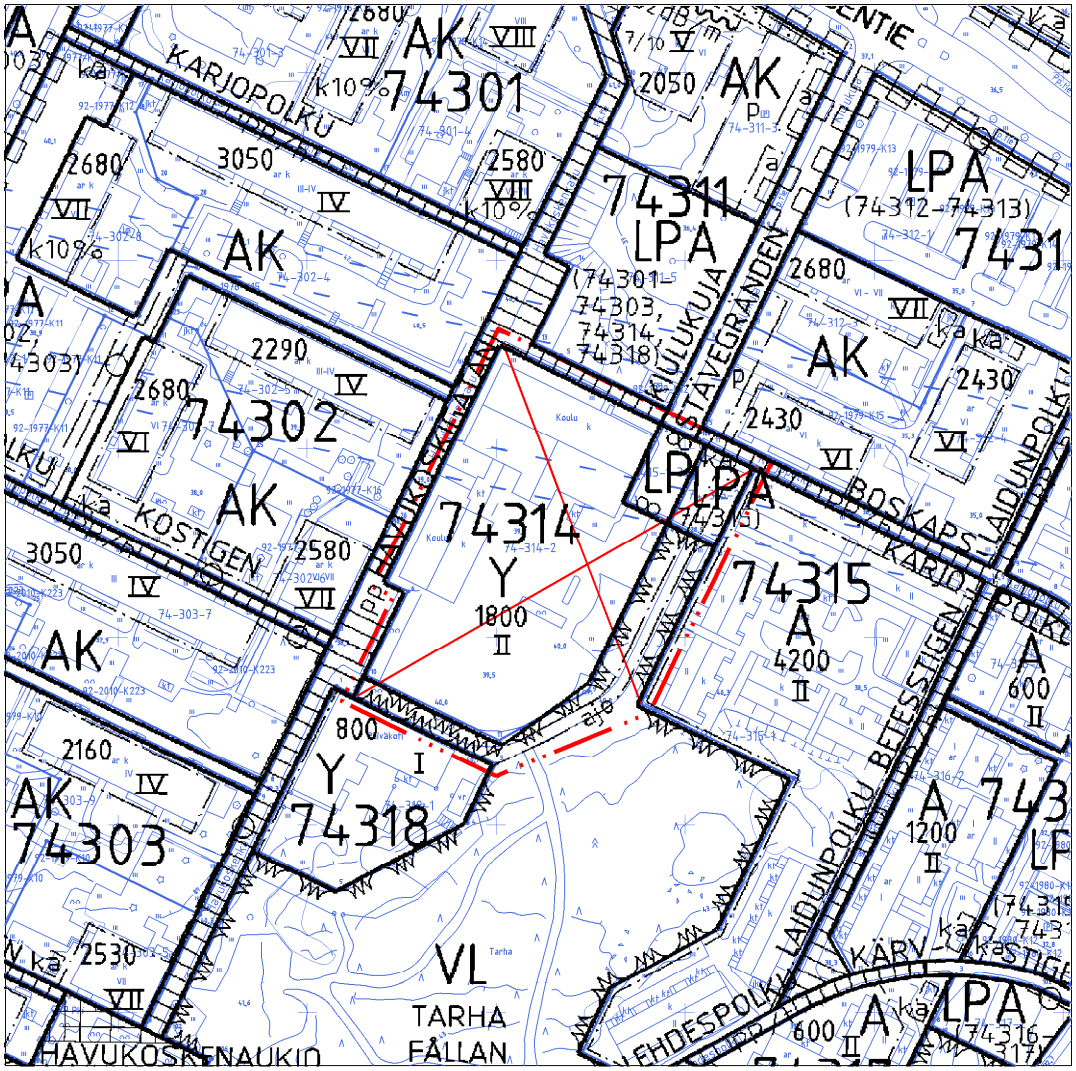
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	**0,6912**	**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

0 50 100m

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.

AK **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 autopaikkoja.

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 häivytettävä 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.

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvartersområde för flervåningshus.

I samtliga våningar i bostadsbyggnaderna samt i ekonomibyggnaderna 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 det 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, ekonomibyggnaderna 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.	Minimiantalet bilplatser: Bostäderna 1 bp/ 130 m²-vy. Affärslokarel 1 bp/ 35 m²-vy. Kontors-, service- och arbetsutrymmen 1 bp/ 50 m²-vy.
	Rakennusluvassa on osoitettava riittävä määrä polkupyöräpaikkoja.	I bygglovet skall ett tillräckligt antal platser för cyklar presenteras.
VL	Lähivirkistysalue.	Område för närrekreation.
LPA	Autopaikkojen korttelialue.	Kvartersområde för bilplatser.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.	Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
	Osa - alueen raja.	Gräns för delområde.
③	Sitovan tonttijaon mukaisen tontin raja ja numero.	Tomtgräns och -nummer enligt bindande tomtindelning.
	Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.	Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.
74	Kaupunginosan numero.	Stadsdelsnummer.
HAVU	Kaupunginosan nimi.	Stadsdelens namn.
74314	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 ylimmässä 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.
t	Alleviivaus osoittaa ehdottomasti käytettävän kaavamääräyksen.	Understreckningen anger planbestämmelse som ovillkorligen skall tillämpas.
	Rakennusala.	Byggnadsyta.
t	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 parentesen anger de kvarter vilkas bilplatser får förläggas till området.
	TONTTIJAKO Tämän asemakaavan alueella oleviin kortteleihin on laadittava erillinen tonttijako, ellei kaavamerkinnöin ole toisin osoitettu.	TOMTINDELNING För kvarteren på denna detaljplans område skall en separat tomtindelning göras, om inte via planbeteckningar annat bestämts.

Maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimiala
Kaupunkisuunnittelu

Verksamhetsområdet för markanvändning, byggnad och miljö
Stadsplaneringen

Mittausosasto

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 1284 / 1999 vaatimukset.

Tasokoordinaatisto ETRS-GK25, korkeusjärjestelmä N2000.

Mätningsavdelningen

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 1:1000 / P&R Arkkitehdit Oy

Uudet rakennukset ovat tummemmalla ruskealla.

Punaiset numerot ovat rakennusten välisiä etäisyyksiä metreinä.

Kerrosala 4500 k-m^2
noin 72 asuntoa

35 autopaikkaa (1ap/130 k-m^2)

Varjostusselvitys

Seuraavassa poimintoja keskimääräisistä auringonpaistetuntien määristä Helsingissä vuosilta 1981-2010 (Ilmatieteen laitos):

Auringonpaistetunteja oli touko-, kesä- ja heinäkuussa yhteensä keskimäärin 832 tuntia. Se vastaa 46,7 % koko vuoden auringonpaistetunneista. Kevätpäiväntasauksen ja syyspäiväntasauksen välisenä aikana oli auringonpaistetunteja 1390, se vastaa n. 78 % vuoden kaikista auringonpaistetunneista.

Auringonpaistetunteja on vuoden pimeimpänä aikana marras-, joulu- ja tammikuussa yhteensä 101 tuntia. Se vastaa vain 5,7 % koko vuoden auringonpaistetunneista. Mainittakoon, että joulukuun keskimääräinen auringonpaistetuntien määrä oli 26 ja vuonna 1995 joulukuussa aurinko paistoi vai 6 tuntia. Joulukuussa 1966 ei aurinko paistanut lainkaan. Talvella pilvisyys on runsaampaa kuin kesällä, joulukuussa n. 85 % ja kesäkuussa n. 57 %.

A: Keskikesä
uudet rakennukset kuvan keskellä (rajattu punaisella)



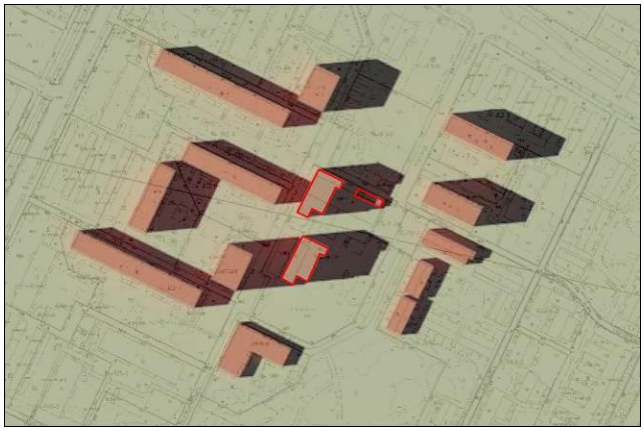
21.6. klo 9.00



21.6. klo 12.00



21.6. klo 15.00

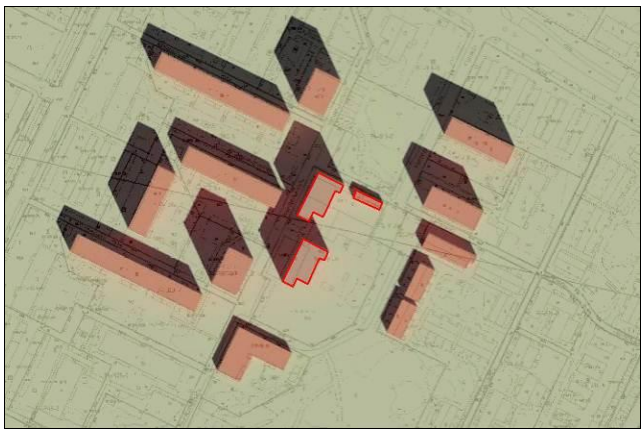


21.6. klo 18.00

B. Kevät ja syksy
uudet rakennukset kuvan keskellä (rajattu punaisella)



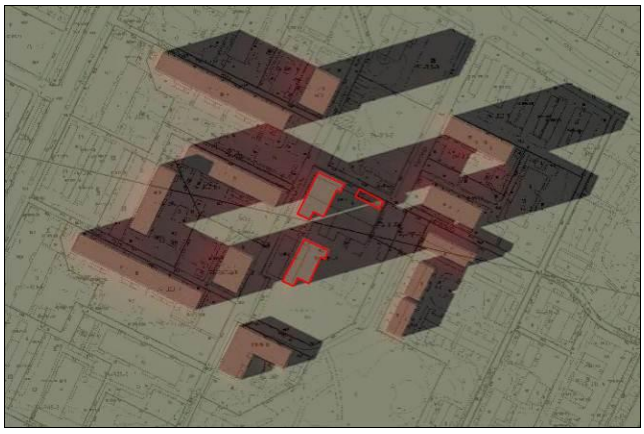
1.4. ja 10.9. klo 9.00



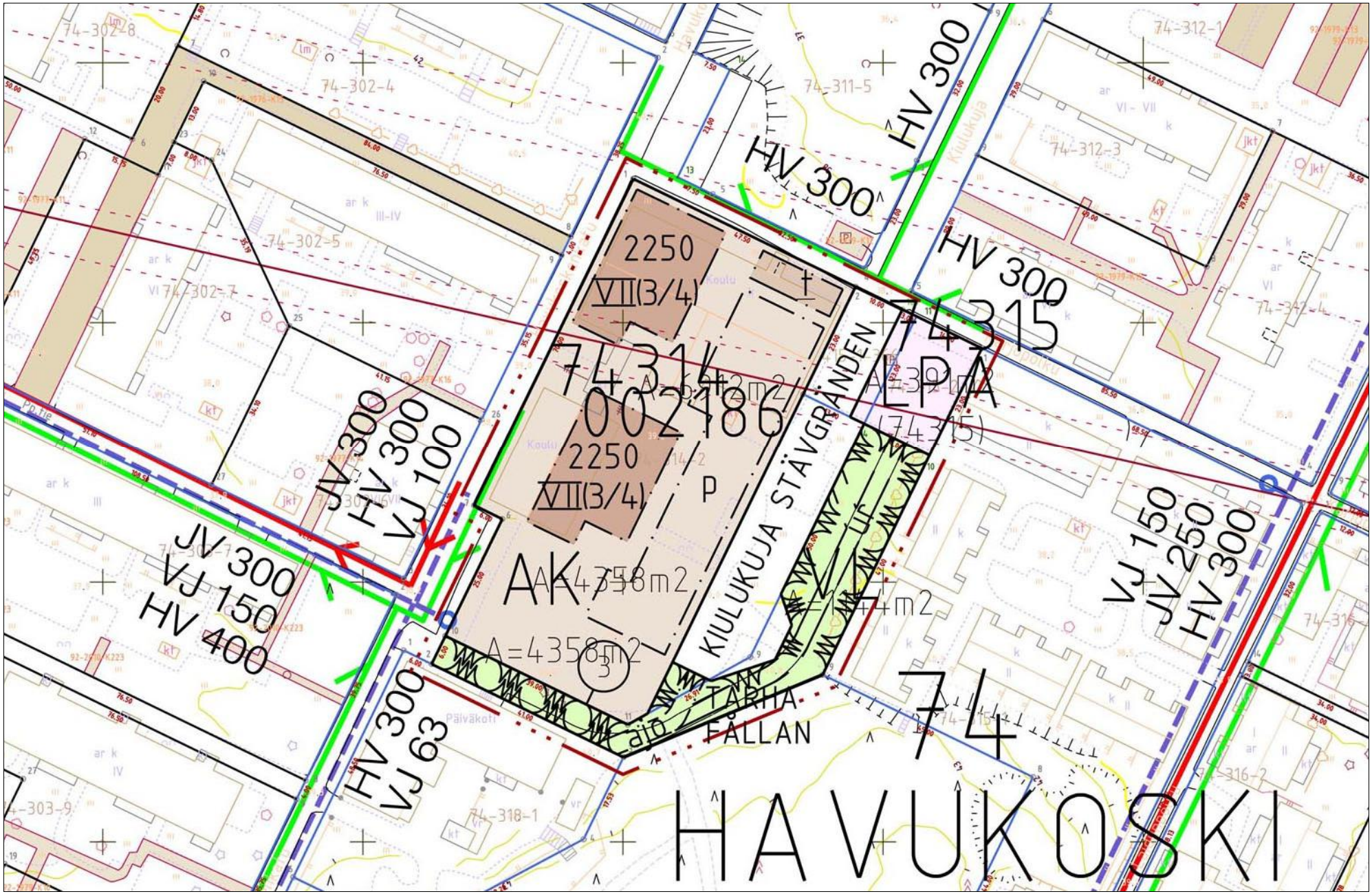
1.4. ja 10.9. klo 12.00



1.4. ja 10.9. klo 15.00



1.4. ja 10.9. klo 18.00



Vesihuollon yleissuunnitelma 1:1000

23 § 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 kolmesataayhdeksänkymmentäneljätuhatta neljäsataakahdeksankymmentäviisi (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 teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Päätettiin jättää asia pöydälle seuraavaan kokoukseen.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 23

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Asunto Oy Raikukuja II:n kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Päätettiin palauttaa asia uudelleen valmisteltavaksi.

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-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro A1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002257 sopimusalueelle osoitetaan rakennusoikeutta 9450 k-m^2, jonka lisäksi 68 asuntoon saa rakentaa 6,3 m^2 parven. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee asuinrakennusoikeutta yhteensä 1450 k-m^2 ja parvitilaa 428 k-m^2.

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 kolmesataayhdeksänkymmentäneljätuhattaneljäsataakahdeksankymmentäviisi (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 kolmesadanyhdeksänkymmenenneljäntuhannenneljänsadankahdeksankymmenenviiden (394 485 €) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun 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 valitusviranomainen on lainvoimaisella päätöksellä hyväksynyt valituksen, tämä sopimus raukeaa.

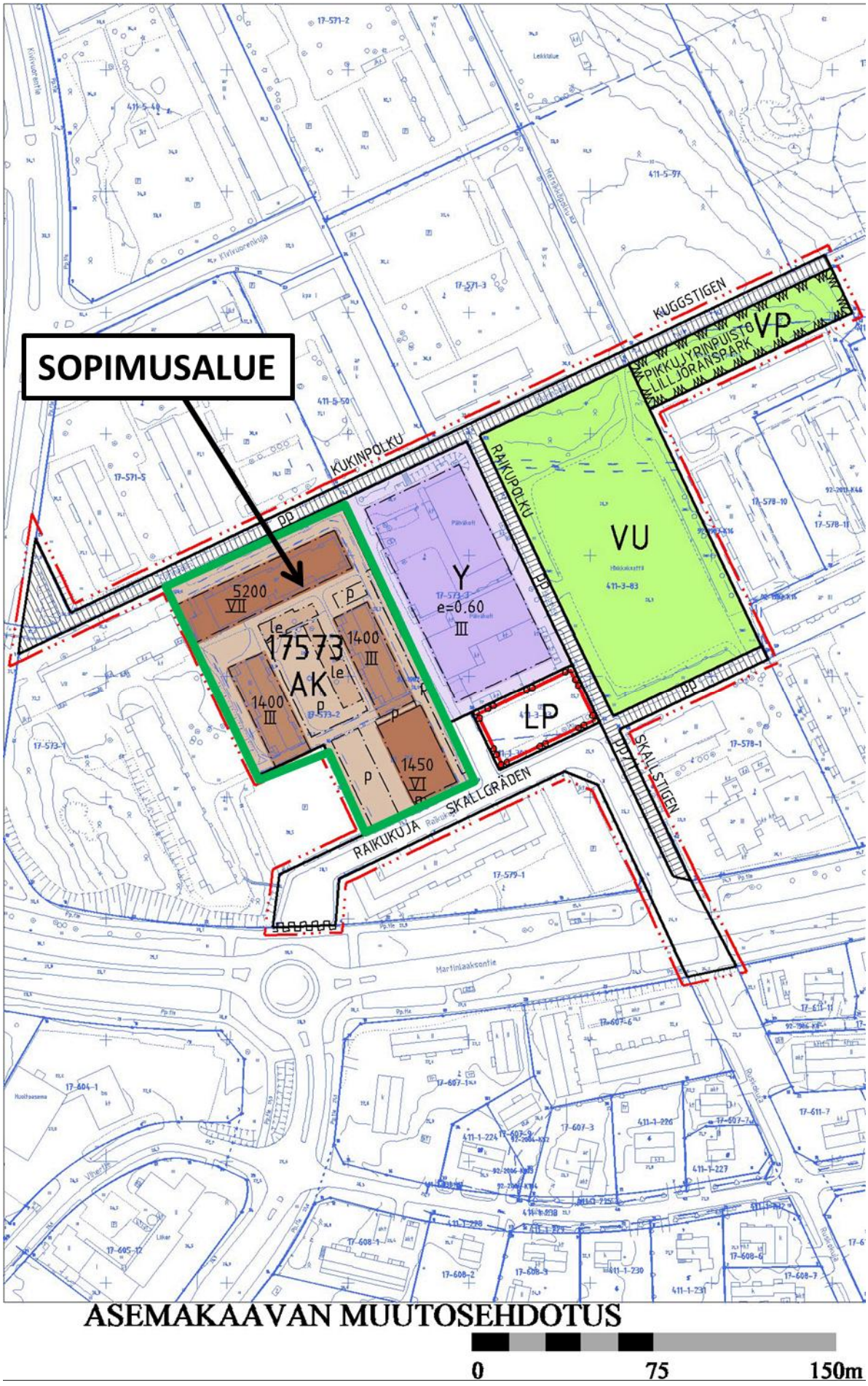
Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Raikukuja II:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Allekirjoitukset

LIITE - Liite nro A1: sopimusalue

LIITE A1.
Sopimusalue (vihreällä rajattu). Taustalla asemakaavan muutosehdotus nro. 002257



24 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Talvikkitie 20 / LM-H

2292/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Talvikkitie 20 (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002256.

Kiinteistö Oy Katamaran on hakenut asemakaavan muutosta Viertolan (63.) kaupunginosassa, mm. Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:n omistamalle tontille 63173/4 (kiinteistötunnus 92-63-173-4, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 165 on vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.10.1980. Sopimusalue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1200 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002256 liikerakennusten korttelialue (AL) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja liikehuoneistojen korttelialueeksi (kl). Asemakaavan muutoksella asemakaavamuutosalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 6000 k-m^2, josta asuinkerrostalojen korttelialueeksi on osoitettu 5800 k-m^2 ja liikehuoneistojen korttelialueeksi 200 k-m^2. Uusi rakennusoikeus jakaantuu Kiinteistö Oy Katamaranin ja Kiinteistö Oy Talvikkitien 20:n omistuksessa olevien kiinteistöjen alueelle. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketiloja.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002256 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmesataakaksikymmentäviisituhatta kolmesataayhdeksänkymmentäviisi (325 395) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 24

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:n 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:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002256, kaupunginosa 63 Viertola

Kiinteistö Oy Katamaran on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:n korttelissa 63173 omistamaa kiinteistöä 92-63-173-4, kaupunginosassa 63, Viertola (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 165 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.10.1980) sopimusalue on osoitettu liikerakennusten (asemakaavamerkintä AL) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 1200 k-m^2. Asemakaavamuutoksella nro 002256 asemakaavamuutosalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 6000 k-m^2 ja se muuttuu asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) korttelialueeksi, josta 200 k-m^2 varataan liiketiloille (asemakaavamerkintä kl). Tämä sopimus koskee asemakaavamuutoksessa nro 002256 (päivätty >.>.2015) sopimusalueelle kohdistuvaa rakennusoikeutta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset liike- ja toimistorakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002256 (päivätty >.>.2015) liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat 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 Talvikkitie 20 (**Y: 0288275-6),
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00100 HELSINKI
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

Katualueelle sijoitettaville pelastusajoneuvojen nostopaikoille on haettava kaupungininsinöörin lupa. Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen rakentaminen ja kunnossapito jää Yhtiön vastuulle kaupungininsinöörin lupaehtojen mukaisesti.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kolmesataakaksikymmentäviisituhattakolmesataayhdeksänkymmentäviisi (325 395) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002256 (päivätty >.>.2015) tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kolmesataakaksikymmentäviisituhattakolmesataayhdeksänkymmentäviisi (325 395) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Kaupunki sitoutuu palauttamaan Yhtiön antaman vakuuden Yhtiölle, kun:

- kohdassa 4 mainittu korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on maksettu Kaupungin osoittamalle tilille tai
- jos Asemakaavamuutos nro 002256 (päivätty >.>.2015) ei tule lainvoimaisella päätöksellä sovitun mukaisesti voimaan tai
- jos Asemakaavamuutos nro 002256 (päivätty >.>.2015) on ennen kohdassa 9 mainittua määräpäivää (31.12.2016) rauennut.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002256 (päivätty >.>.2015) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002256 (päivätty >.>.2015) ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002256 (päivätty >.>.2015), 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 Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

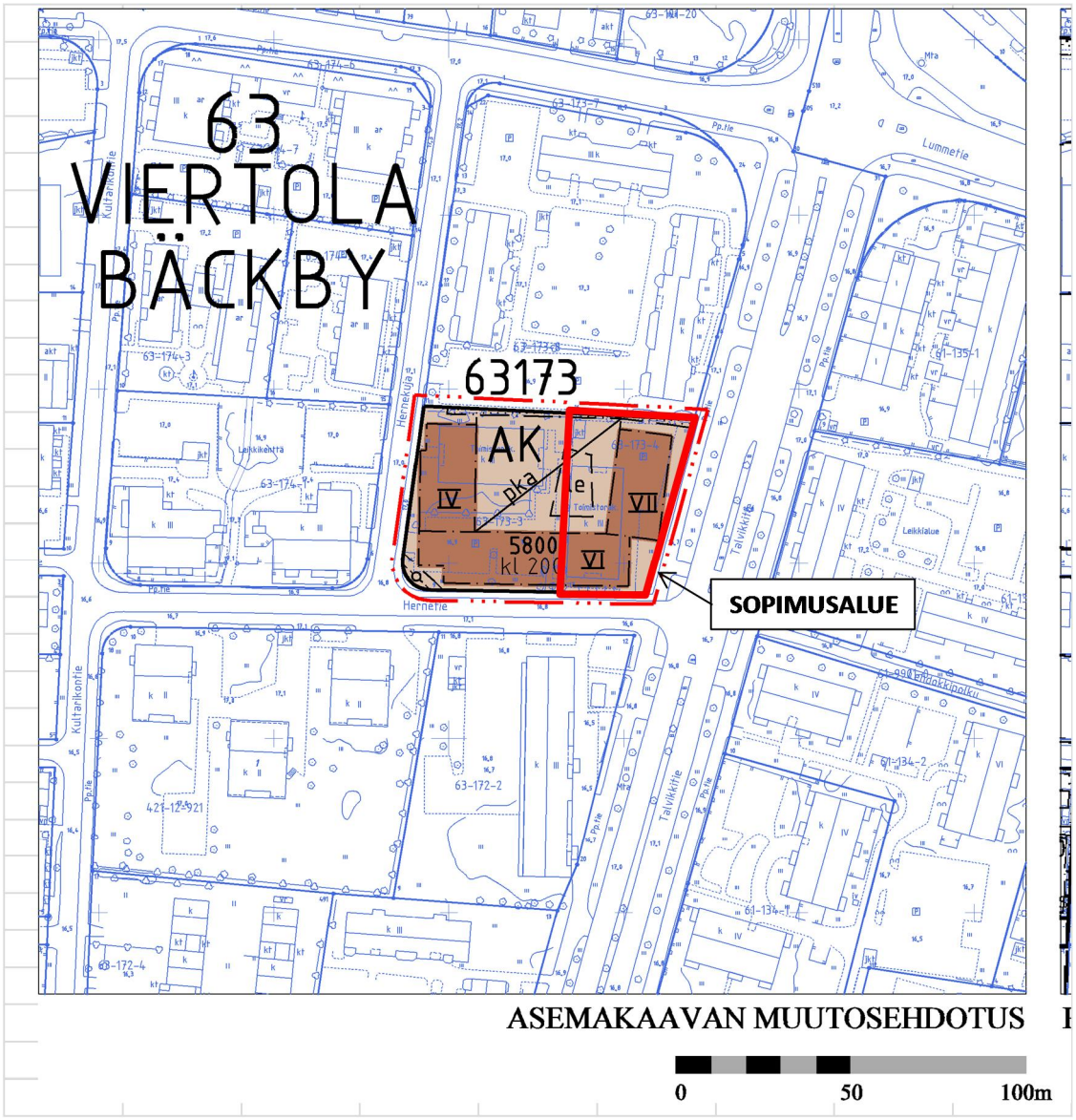
_____

Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:n
puolesta

_____
XXX
xxxxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

LIITE 1
Sopimusalue (punaisella rajattu)
Asemakaavamuutos 002256 (kartta päivätty 18.2.2015)



25 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002256 Kiinteistö Oy Katamaran / LM-H

2291/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiinteistö Oy Katamaran (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002256.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Viertolan (63.) kaupunginosassa, mm. omistamalleen tontille 63173/3 (kiinteistötunnus 92-63-173-3, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 165 on vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.10.1980. Sopimusalue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1260 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002256 liikerakennusten korttelialue (AL) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja liikehuoneistojen korttelialueeksi (kl). Asemakaavan muutoksella asemakaavamuutosalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 6000 k-m^2, josta asuinkerrostalojen korttelialueeksi on osoitettu 5800 k-m^2 ja liikehuoneistojen korttelialueeksi 200 k-m^2. Uusi rakennusoikeus jakaantuu Kiinteistö Oy Katamaranin ja Kiinteistö Oy Talvikkitien 20:n omistuksessa olevien kiinteistöjen alueelle. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset rakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa asuinkerrostaloja ja liiketiloja. Asemakaavan muutokseen liittyen tehdään sopimus myös Kiinteistö Oy Talvikkitie 20:n kanssa.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002256 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä viisisataayhdeksänkymmentäkuusituhatta kuusisataakolmekymmentä (596 630) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 25

Apulaiskaupunginjohtaja v:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Kiinteistö Oy Katamaranin 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:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS
/ ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002256, kaupunginosa 63 Viertola

Kiinteistö Oy Katamaran on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. Kiinteistö Oy Katamaranin korttelissa 63173 omistamaa kiinteistöä 92-63-173-3, kaupunginosassa 63, Viertola (jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 165 (vahvistettu sisäasiainministeriössä 10.10.1980) sopimusalue on osoitettu liikerakennusten (asemakaavamerkintä AL) korttelialueeksi, jonka rakennusoikeus on 1260 k-m^2. Asemakaavamuutoksella nro 002256 asemakaavamuutosalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 6000 k-m^2 ja se muuttuu asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) korttelialueeksi, josta 200 k-m^2 varataan liiketiloille (asemakaavamerkintä kl). Tämä sopimus koskee asemakaavamuutoksessa nro 002256 (päivätty >.>.2015) sopimusalueelle kohdistuvaa rakennusoikeutta. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset liike- ja toimistorakennukset puretaan ja tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002256 (päivätty >.>.2015) liittyen Yhtiö sopimusalueen omistajana ja Kaupunki ovat 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 Katamaran (**Y: 0487032-9),
c/o Newsec Asset Management Oy, PL 52, 00101 HELSINKI
(jäljempänä **Yhtiö**).

2. TARKOITUS

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat että tonttia palveleva kunnallistekniikka on toteutettu.

Katualueelle sijoitettaville pelastusajoneuvojen nostopaikoille on haettava kaupungininsinöörin lupa. Pelastusajoneuvojen nostopaikkojen rakentaminen ja kunnossapito jää Yhtiön vastuulle kaupungininsinöörin lupaehtojen mukaisesti.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä viisisataayhdeksänkymmentäkuusituhattakuusisataakolmekymmentä (596 630) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutoksen nro 002256 (päivätty >.>.2015) tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä viisisataayhdeksänkymmentäkuusituhattakuusisataakolmekymmentä (596 630) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

Kaupunki sitoutuu palauttamaan Yhtiön antaman vakuuden Yhtiölle, kun:

- kohdassa 4 mainittu korvaus yhdyskuntarakentamisen kustannuksista on maksettu Kaupungin osoittamalle tilille tai
- jos Asemakaavamuutos nro 002256 (päivätty >.>.2015) ei tule lainvoimaisella päätöksellä sovitun mukaisesti voimaan tai
- jos Asemakaavamuutos nro 002256 (päivätty >.>.2015) on ennen kohdassa 9 mainittua määräpäivää (31.12.2016) rauennut.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002256 (päivätty >.>.2015) on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002256 (päivätty >.>.2015) ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002256 (päivätty >.>.2015) , 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 Kiinteistö Oy Katamaranille ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla . päivänä kuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

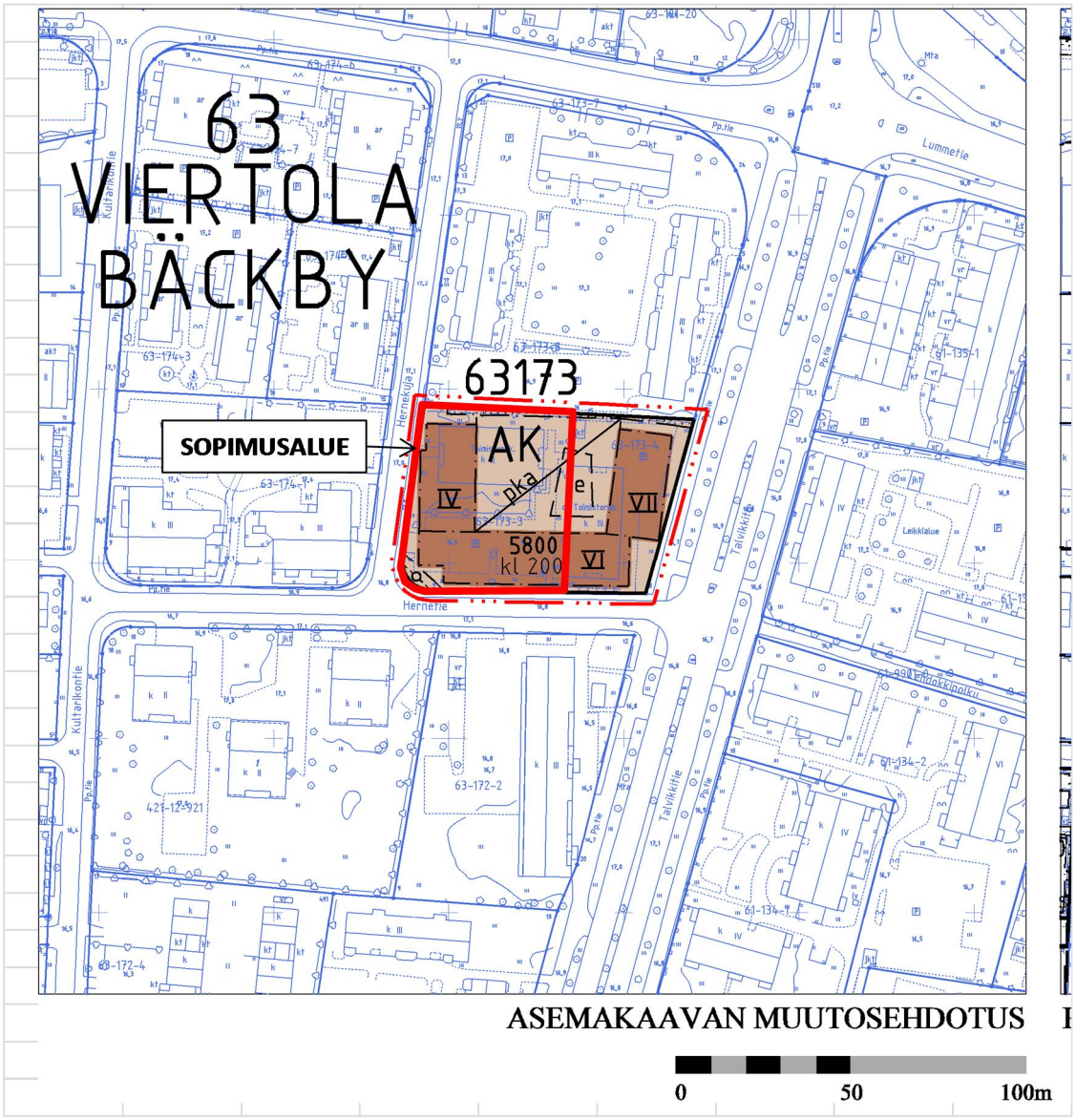
_____
Leea Markkula-Heilamo
yrityspalvelujohtaja

Kiinteistö Oy Katamaranin
puolesta

_____
XXX
xxxxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

LIITE 1
Sopimusalue (punaisella rajattu)
Asemakaavanmuutos 002256 (kartan päiväys 18.2.2015)



26 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002237 Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1 / LM-H

2293/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1 (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002237.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilan (61.) kaupunginosassa, koskien Yhtiön korttelissa 61107 omistamaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 92-61-107-1, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 271 on vahvistettu kaupunginhallituksessa 14.2.1983. Sopimusalue on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (asemakaavamerkintä AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1753 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002237 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 5850 k-m^2 ja käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena (asemakaavamerkintä AK), josta asumiseen osoitetaan 5700 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m^2. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen asuinkerrostalorakennus on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa uusia kerrostaloja.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Asemakaavamuutokseen nro 002237 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 kahdeksansataaviisikymmentäkaksituhatta kolmesataaviisikymmentäkolme (852 353) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 26

Apulaiskaupunginjohtava va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1:n 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:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002237, kaupunginosa 61, Tikkurila

Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1 on hakenut asemakaavan muutosta Tikkurilan (61.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 61107/1 (kiinteistötunnus 92-61-107-1, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 271 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 14.2.1983) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 1 753 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002237 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 5 850 k-m^2 ja käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena (AK), josta asumiseen osoitetaan 5 700 k-m^2 ja liike- ja myymälätiloille 150 k-m^2. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 4 097 k-m^2. Sopimusalueella sijaitseva, nykyinen asuinkerrostalorakennus on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa uusia kerrostaloja.

Asemakaavan muutokseen nro 002237 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1 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 Vantaan Orvokkikuja 1 (Y: 0124211-6),**
c/o Realia Management Oy, PL 3000, 00381 HELSINKI
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu. Sopimusalueella mahdollisesti tehtävien johtosiirtojen kustannuksista vastaa Yhtiö.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä kahdeksansataaviisikymmentäkaksituhattakolmesataaviisikymmentäkolme (852 353) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002237 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä kahdeksansataaviisikymmentäkaksituhattakolmesataaviisikymmentäkolme (852 353) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002237 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002237 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002237, 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.

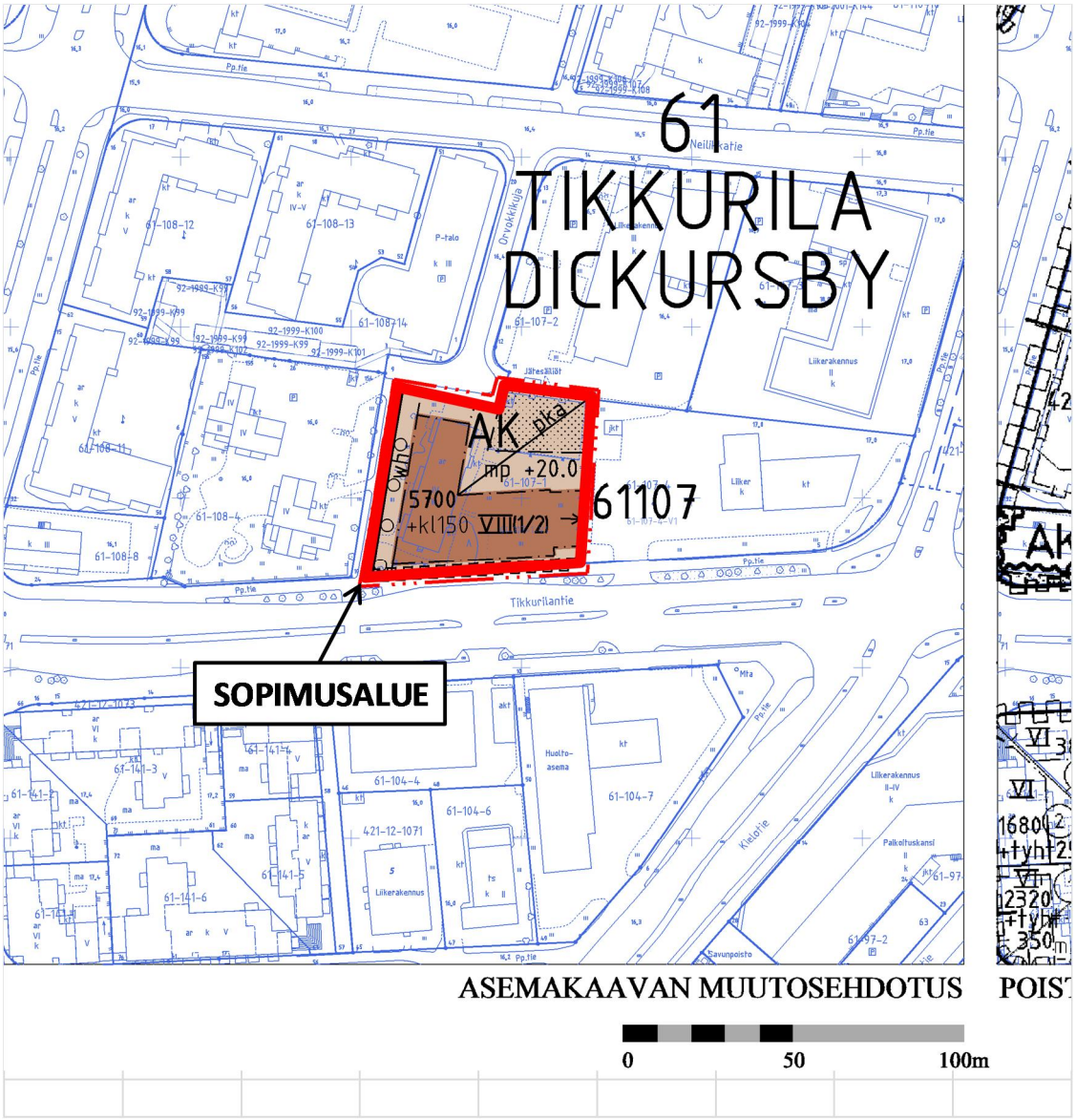
Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Vantaan Orvokkikuja 1:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Allekirjoitukset

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite 1 sopimusalue (punaisella rajattu)
asemakaavamuutos nro. 002237 päivätty 10.12.2014



27 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002191 Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot / LM-H

3156/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002191.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Veromiehen (52.) kaupunginosassa, koskien Yhtiön korttelissa 52306 omistamaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 92-52-306-10, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 001942 on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 16.6.2008. Sopimusalue on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4360 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002191 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 8100 k-m^2 ja käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen (asemakaavamerkintä AK) korttelialueena. Sopimusalueella sijaitsevia nykyisiä asuinkerrostalorakennuksia on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa uusia.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Asemakaavamuutokseen nro 002191 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 neljäsataayhdeksänkymmentäkolmetuhatta satayhdeksänkymmentä (493 190) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 27

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talojen kanssa oheisen kunnallistekniikan rakentamissopimuksen ja oikeuttaa samalla kuntatekniikan keskuksen tekemään sopimukseen mahdolliset teknisluonteiset tarkistukset.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Kunnallistekniikan rakentamissopimus j
- Karttaliite

Täytäntöönpano: ote kaupunginhallitukselle

Muutoksenhakuohje: 5

Lisätiedot:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002191, kaupunginosa 52, Veromies

Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot on hakenut asemakaavan muutosta Veromiehen (52.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 52306/10 (kiinteistötunnus 92-52-306-10, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001942 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 16.6.2008) sopimusalue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 4 360 k-m^2. Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002191 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 8 100 k-m^2 ja käyttötarkoitus säilyy ennallaan asuinkerrostalojen korttelialueena (AK). Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 3 740 k-m^2. Sopimusalueella sijaitsevat nykyiset asuinkerrostalorakennukset on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa uusia.

Asemakaavan muutokseen nro 002191 liittyen Vantaan kaupunki ja Asunto Oy Vantaan Aerolan B-talot 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 Vantaan Aerolan B-talot (**Y: 0196938-2),
c/o VVO Kotikeskus, Vernissakatu 1, 5.krs 01300 VANTAA
(jäljempänä Yhtiö).

2. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu. Sopimusalueella mahdollisesti tehtävien johtosiirtojen kustannuksista vastaa Yhtiö.

3. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä neljäsataayhdeksänkymmentäkolmetuhattasatayhdeksänkymmentä (493 190) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaavan muutosehdotuksen nro 002191 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

VVO Kodit Oy asettaa Yhtiön puolesta summaltaan yhteensä neljäsataayhdeksänkymmentäkolmetuhattasatayhdeksänkymmentä (493 190) euron kotimaisen pankkilaitoksen omavelkaisen pankkitakauksen tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa.

4. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002191 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002191 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002191, 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.

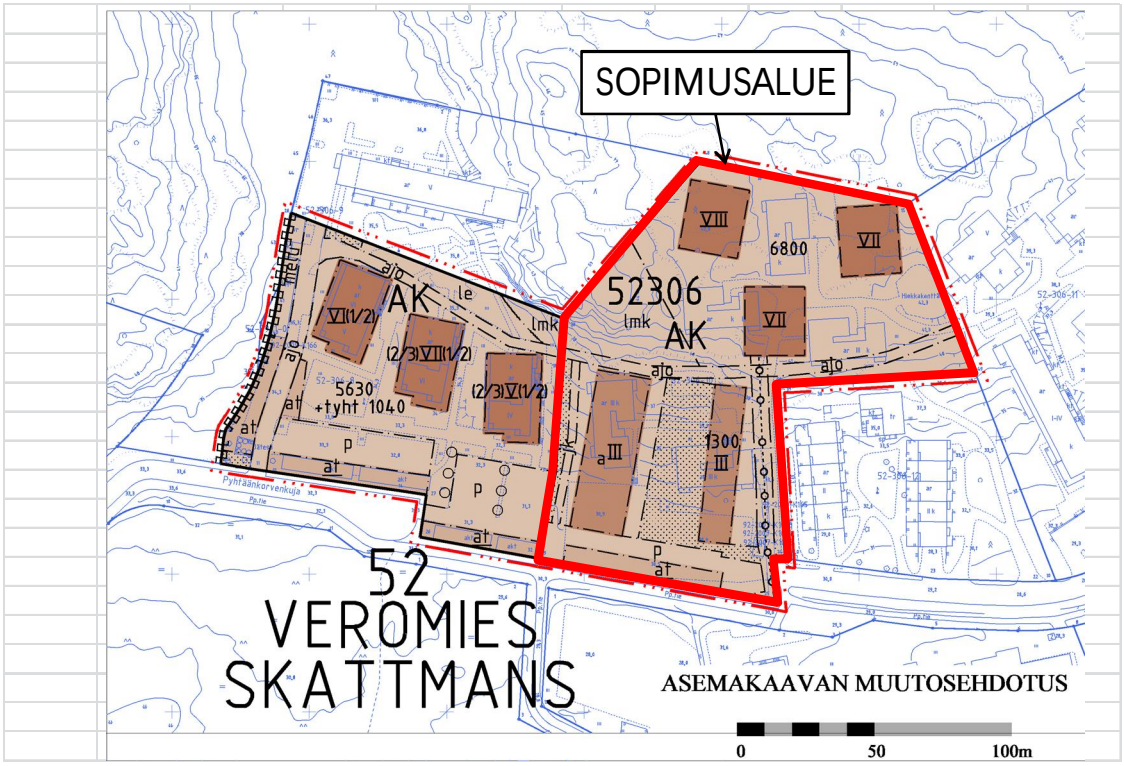
Kumpikaan sopijapuoli ei esitä tämän sopimuksen mahdollisen raukeamisen johdosta minkäänlaisia korvausvaatimuksia.

Tätä kunnallistekniikan rakentamissopimusta on laadittu kaksi (2) yhtäpitävää kappaletta, yksi Asunto Oy Vantaan Aerolan B-taloille ja yksi Vantaan kaupungille.

Allekirjoitukset

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite 1
sopimusalue (punaisella rajattu)
asemakaavan muutos nro. 002191 (päivätty 10.11.2014)



28 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavanmuutos 002227 Autipa Oy / LM-H

2791/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Autipa Oy (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002227.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Hiekkaharjun (60.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 60012/2 (kiinteistötunnus 92-60-12-2, jäljempänä sopimusalue).

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001419 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 30.10.2000) sopimusalue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 300 k-m^2.

Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002227 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 2210 k-m^2 ja käyttötarkoitusta muutetaan siten, että liikerakennusten korttelialue (KL) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), josta liiketiloille osoitetaan kerrosalaa 50 k-m^2. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutosehdotuksella sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 1910 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen liikerakennus on tarkoitus purkaa ja tilalle rakentaa kerrostaloasuntoja ja liiketilaa.

Alueelle on jo rakennettu kunnallistekniikka.

Asemakaavamuutokseen nro 002227 liittyen Vantaan kaupunki ja Yhtiö ovat sopineet kunnallistekniikan korvauksista. Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä neljäsataaviisikymmentätuhatta neljäsataa (450 400) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 28

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Autipa Oy:n 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 Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
Asemakaavan muutos nro 002227, kaupunginosa 60, Hiekkaharju

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**
Asematie 7, 01300 Vantaa
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Autipa Oy (**Y: 1988574-2),
c/o Prima Pet Premium Oy, Palmrothintie 2, 33950 PIRKKALA
(jäljempänä Yhtiö).

2. SOPIMUKSEN TAUSTAA JA TARKOITUS

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Hiekkaharjun (60.) kaupunginosassa omistamalleen tontille 60012/2 (kiinteistötunnus 92-60-12-2, jäljempänä sopimusalue). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

Voimassa olevassa asemakaavassa nro 001419 (vahvistettu kaupunginhallituksessa 30.10.2000) sopimusalue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 300 k-m^2. Asemakaavan muutosehdotuksella nro 002227 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeuden määräksi tulee 2210 k-m^2 ja käyttötarkoitusta muutetaan siten, että liikerakennusten korttelialue (KL) muuttuu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) josta liiketiloille varataan 50 k-m^2. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutosehdotuksella sopimusalueelle tulee näin ollen lisää rakennusoikeutta yhteensä 1910 k-m^2 ja käyttötarkoitus muuttuu. Sopimusalueella sijaitseva nykyinen liikerakennus puretaan ja tilalle rakennetaan kerrostaloasuntoja ja liiketilaa.

Kaupunki ja Yhtiö sopimusalueen omistajana sopivat tällä sopimuksella maankäyttö- ja rakennuslain 12 a luvun mukaisesti kunnallistekniikan rakentamisesta ja Yhtiön osallistumisesta asemakaavan muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena yhteensä neljäsataaviisikymmentätuhattaneljäsataa (450 400) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus maksetaan kaupungille kahdessa erässä siten, että
- 1. erä määrältään **250 400** euroa maksetaan välittömästi asemakaavan muutoksen nro 002227 tultua voimaan,
- 2. erä määrältään **200 000** euroa maksetaan 12 kuukauden kuluttua asemakaavan muutoksen nro 002227 voimaantulosta.

Maksuerät suoritetaan Kaupungille Kaupungin lähettämiä erillisiä laskuja vastaan.

Yhtiö asettaa summaltaan yhteensä neljäsataaviisikymmentätuhattaneljäsataa (450 400) euron suuruisen turvaavan vakuuden (kotimaisen rahoituslaitoksen omavelkainen takaus tai vastaavan suuruinen tilipanttaus) tämän sopimuksen mukaisten velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Kaupungin tulee vapauttaa vakuus välittömästi tämän sopimuksen velvoitteiden tultua hyväksytysti vastaanotettua.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin.

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin, kaikilta niiltä osin kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutosehdotus nro 002227 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutosehdotus nro 002227 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen nro 002227, 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 Autipa Oy:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla . päivänä kuuta 2014

Vantaan kaupungin
puolesta valtakirjalla

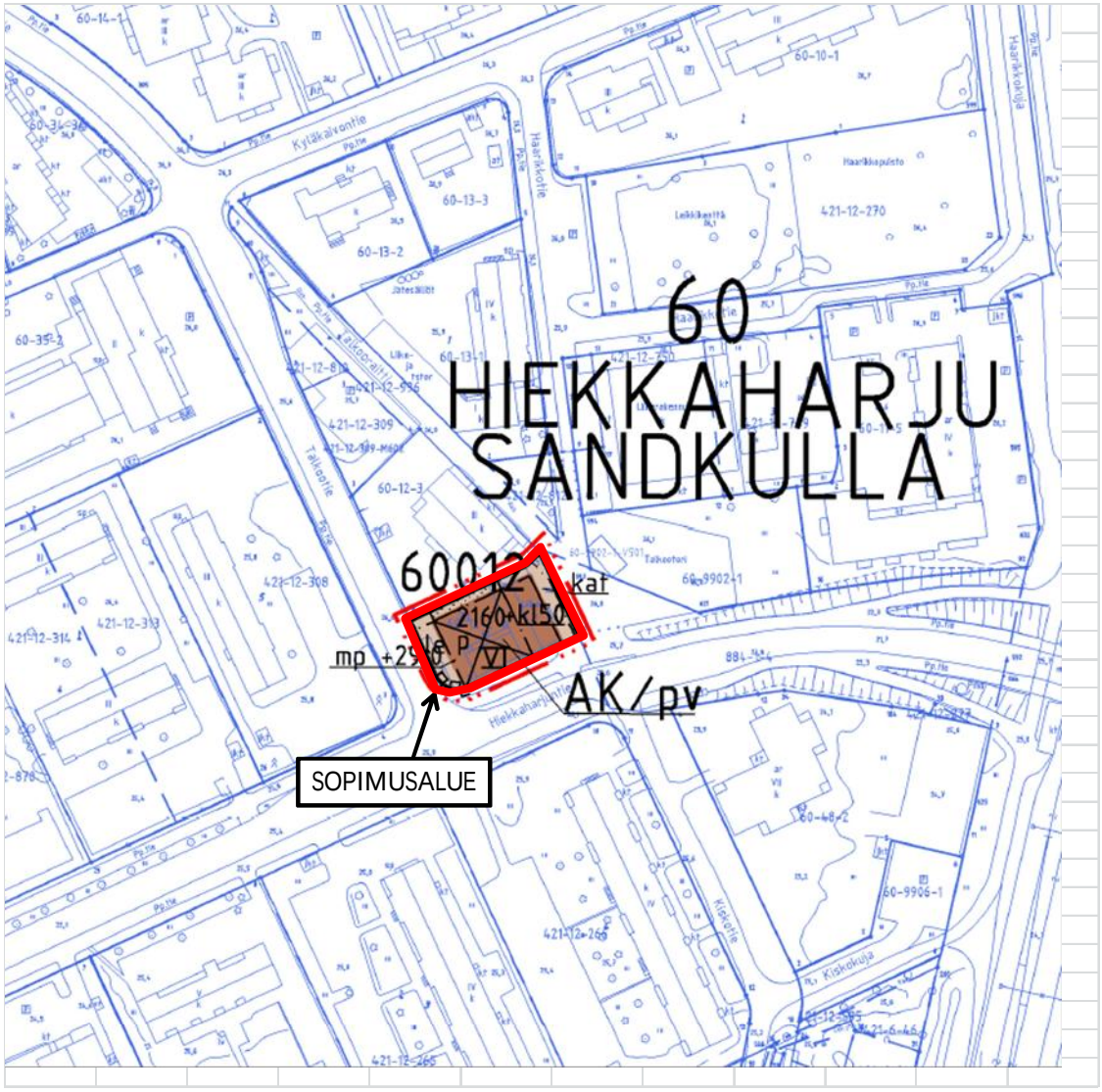
_____
Leea Markkula-Heilamo
yrityspalvelujohtaja

Autipa Oy:n
puolesta

_____
XXX
xxxxxx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

LIITE NRO 1.
SOPIMUSALUE (PUNAISELLA RAJATTU)
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002227 (päiväys 12.3.2015)



29 § Kunnallistekniikan rakentamissopimus asemakaavamuutos 002267 Kiint. Oy Premium Park Alfa / LM-H

3363/10.00.01.05/2015

LM-H/HW/MVä/AV-P

Vantaan kaupunki (jäljempänä Kaupunki) ja Kiint. Oy Premium Park Alfa (jäljempänä Yhtiö) ovat neuvotelleet kunnallistekniikan rakentamissopimuksen asemakaavamuutokseen nro 002267.

Yhtiö on hakenut asemakaavan muutosta Viinikkalan (41.) kaupunginosassa, koskien mm. Yhtiön korttelissa 41271 omistamaa kiinteistöä (kiinteistötunnus 92-41-271-1, jäljempänä sopimusalue).

Alueella voimassa oleva asemakaava nro 411100 on vahvistettu kaupunginvaltuustossa 19.6.2000. Sopimusalue on siinä osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (TKT), jolle rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 3209 k-m^2.

Asemakaavan muutoksella nro 002267 sopimusalueen uudeksi rakennusoikeudeksi tulee 3308 k-m^2 ja käyttötarkoitus säilyy ennallaan teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten (asemakaavamerkintä TKT) korttelialueena, josta kuitenkin saa käyttää 1654 k-m^2 liiketilojen rakentamiseen.

Sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

Asemakaavamuutokseen nro 002267 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 sataneljätuhatta viisisataakuusikymmentä (104 560) euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 29

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään esittää kaupunginhallitukselle, että kaupunki tekee Kiint. Oy Premium Park Alfan 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:
kehitysinsinööri Mika Vähämaa puh. 09-83926180, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMISSOPIMUS/
ASEMAKAAVAN MUUTOS NRO 002267, kaupunginosa 41 Viinikkala

Kiint. Oy Premium Park, Alfa on hakenut asemakaavan muutosta, joka koskee mm. sen Viinikkalan (41.) kaupunginosassa korttelissa 41271 omistamaa tonttia nro 1 (kiinteistötunnus 92-41-271-1, jäljempänä sopimusalue). Voimassa olevassa asemakaavassa nro 411100 (vahvistettu kaupunginvaltuustossa 19.6.2000) sopimusalue on osoitettu teollisuus-, varasto- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (asemakaavamerkintä TKT), jonka rakennusoikeus on 3209 k-m^2. Kiint. Oy Premium Park, Alfa on esittänyt, että rakenteilla olevaan 3308 k-m^2 suuruiseen rakennukseen saa sijoittaa liiketilaa 49% autokauppaa varten ja että tarpeeton tiealue liitetään kortteliin. Kumoutuvaan asemakaavaan verrattuna asemakaavan muutos nro 002267 mahdollistaa sopimusalueelle liiketilojen rakentamista 1654 k-m^2 sen kokonaisrakennusoikeudesta, pääkäyttötarkoituksen säilyessä samana (TKT). Sopimusalue on osoitettu ohjeellisesti liitteessä nro 1.

1. OSAPUOLET

1.1 **Vantaan kaupunki**,
Asematie 7, 01300
(jäljempänä Kaupunki).

1.2 **Kiint. Oy Premium Park, Alfa (**Y: 2617838-4)
c/o Koivukoski, Äyritie 12 B, 01510 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 muutosaluetta palvelevan kunnallistekniikan rakentamisen kaupungille aiheuttamiin kustannuksiin.

3. KUNNALLISTEKNIIKAN RAKENTAMINEN

Osapuolet toteavat, että sopimusaluetta palveleva kunnallistekniikka on jo toteutettu.

4. OSALLISTUMINEN YHDYSKUNTARAKENTAMISEN KUSTANNUKSIIN

Yhtiö maksaa Kaupungille maankäyttö- ja rakennuslain 91 a §:n mukaisena yhdyskuntarakentamisen kustannusten ulkoisen kunnallistekniikan korvauksena lisääntyneestä rakennusoikeudesta yhteensä sataneljätuhattaviisisataakuusikymmentä (104 560) euroa.

Yhdyskuntarakentamisen kustannusten korvaus erääntyy maksettavaksi heti asemakaava muutoksen nro 002267 tultua voimaan ja maksetaan Kaupungin lähettämän erillisen laskun mukaisesti.

Yhtiö asettaa summaltaan sadanneljäntuhannenviidensadankuudenkymmenen (104 560) euron kotimaisen pankkilaitoksen myöntämän omavelkaisen takauksen tai muun kaupungin hyväksymän vakuuden tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisen vakuudeksi, joka kuitataan vastaanotetuksi tämän sopimuksen allekirjoitustilaisuudessa. Vakuus palautetaan, kun kunnallistekniikan korvaus on maksettu.

5. VESIHUOLTOVERKOSTOON LIITTYMINEN

Sopimusalue ja sille toteutettavat rakennukset maanomistaja on velvollinen liittämään kustannuksellaan HSY:n omistamaan vesihuoltoverkostoon liittymishetkellä voimassa olevin liittymisehdoin

Kaupungilla on oikeus siirtää sopijapuolta enempää kuulematta tähän sopimukseen perustuvat vesihuoltolaitteita koskevat oikeutensa ja velvollisuutensa mahdollisesti perustettavalle julkis- tai yksityisoikeudelliselle vesihuoltoyhtymälle.

6. SOPIMUKSEN MUUTTAMINEN

Mikäli olosuhteissa tapahtuu huomattavia muutoksia, joista johtuen sopimusta on tarkistettava, sopijapuolet sitoutuvat neuvottelemaan niistä erikseen.

7. ERIMIELISYYKSIEN RATKAISEMINEN

Tämän sopimuksen tulkinnasta syntyvät erimielisyydet, joista sopijapuolet eivät pääse yhteisymmärrykseen, ratkaistaan Vantaan käräjäoikeudessa.

8. SOPIMUKSEN VELVOITTEIDEN SIIRTO KOLMANNELLE

Yhtiö sitoutuu ottamaan tämän sopimuksen sopimusehdot sopimusaluetta koskeviin vastaisiin luovutuskirjoihin kaikilta niiltä osin, kuin sopimusvelvoitteita ei ole suoritettu luovutushetkellä. Yhtiö sitoutuu ilmoittamaan kirjallisesti vastaisista luovutuksista Kaupungille.

Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteista siihen asti, kun Kaupunki on hyväksynyt sopimusvelvoitteiden siirron luovutuksensaajalle tai sopimusvelvoitteet ovat tulleet täytetyiksi. Jos Yhtiö ei ole siirtänyt velvoitteita edellä sanotulla tavalla, Yhtiö vastaa tämän sopimuksen velvoitteiden suorittamisesta myös luovutetun alueen osalta.

9. SOPIMUKSEN VOIMAANTULO

Tämä sopimus tulee voimaan heti, kun osapuolet ovat sen allekirjoittaneet ja molemmilla osapuolilla on oikeus vaatia sopimusehtojen täyttämistä, kun asemakaavan muutos nro 002267 on tullut voimaan.

Tämä sopimus lakkaa olemasta voimassa, ellei asemakaavan muutos nro 002267 ole tullut voimaan 31.12.2016 mennessä.

Mikäli Vantaan kaupunginvaltuusto on 31.12.2016 mennessä hyväksynyt asemakaavan muutoksen nro 002267, 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 Kiint. Oy Premium Park, Alfa:lle ja yksi Vantaan kaupungille.

Vantaalla xx. päivänä xxxxkuuta 2015

Vantaan kaupungin
puolesta

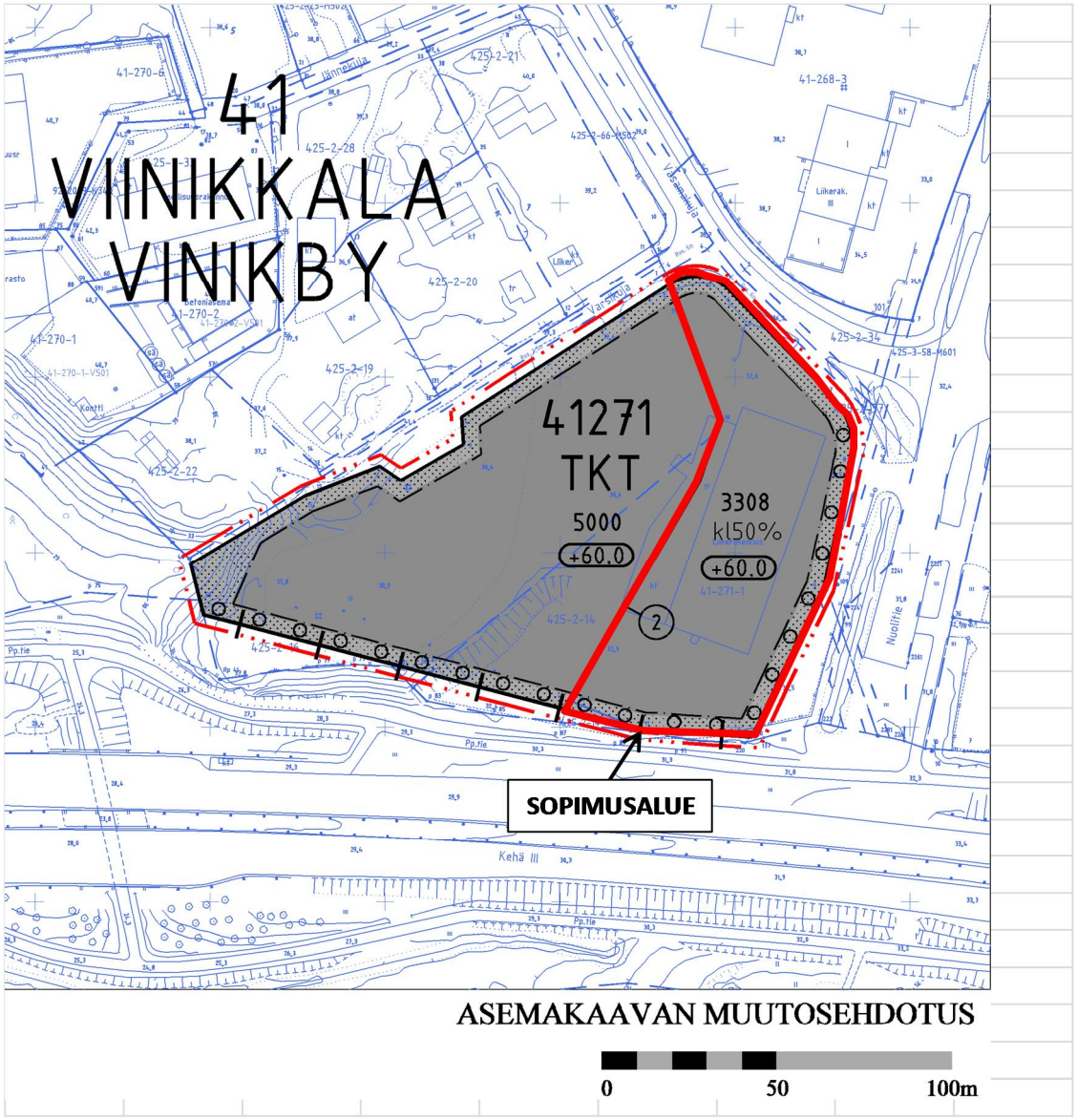
_____
xx

Kiint. Oy Premium Park, Alfa:n puolesta valtuutettuna

_____
xx xx
xx

LIITE - Liite nro 1: sopimusalue

Liite nro. 1
Sopimusalue (punaisella rajattu)
Asemakaavaluonnos nro. 002267, päivätty 2.4.2015



30 § **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.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 30

Apulaiskaupunginjohtaja va:n 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:
Hyväksyttiin esitys.

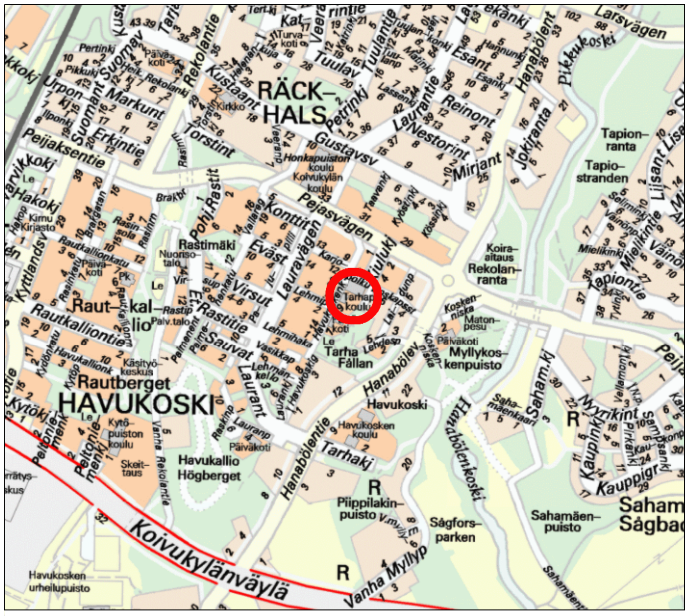
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1.

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



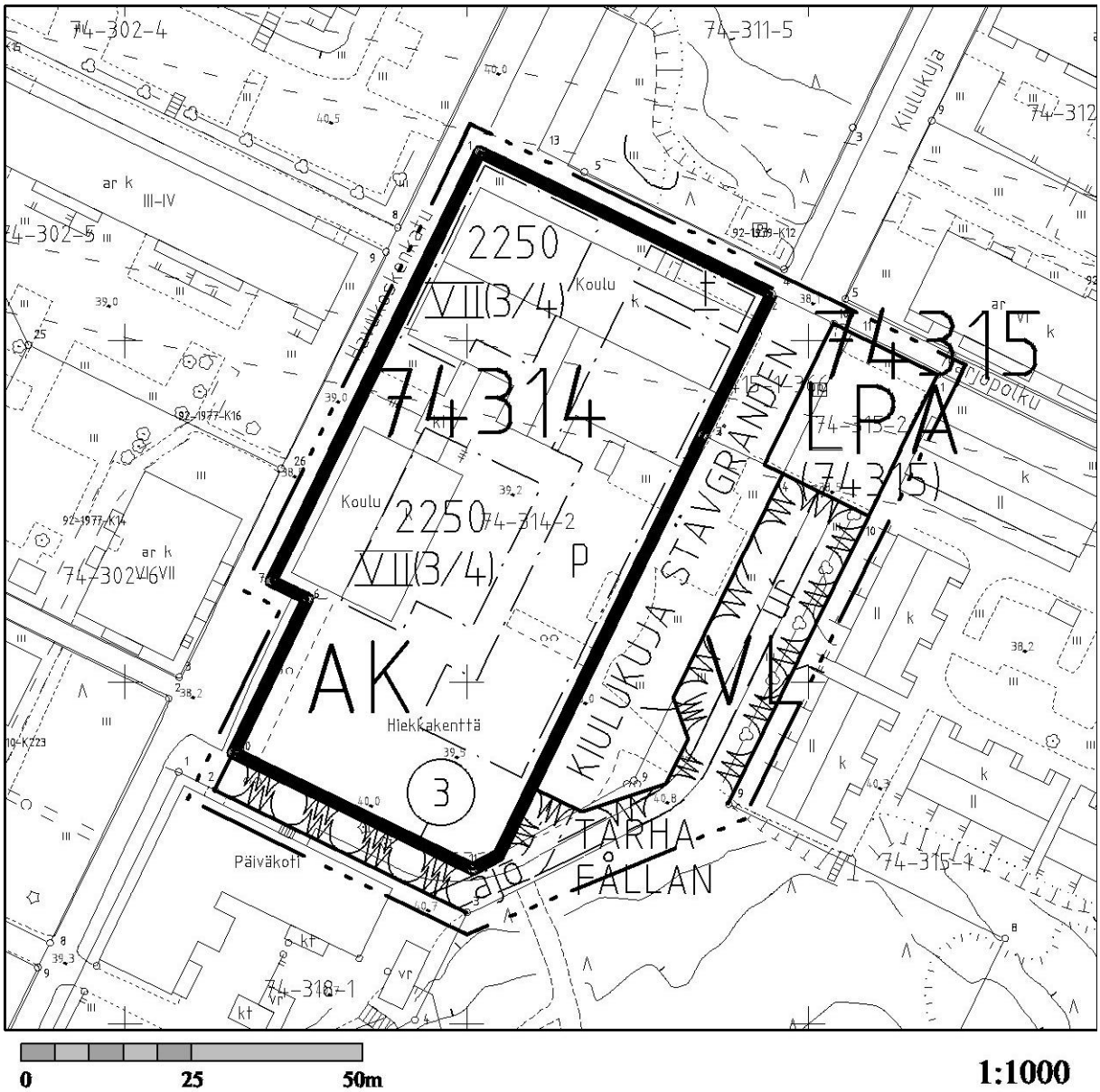
TONTIN VARAAMINEN /
VAV ASUNNOT OY

YPA/TH

Kaupunginosa: HAVUKOSKI (74)

Kortteli: 74314

Tontti: 3
Pinta-ala 4358 m2
Rakennusoikeus 4500 k-m2



31 § Tontin 23128/11 myynti Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelta / Asunto Oy Vantaan Polka c/o T2H Rakennus Oy / LM-H

VD/3346/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 17.12.2012 Kivistön Keskusta-asuminen 1 asemakaavan nro 230900 ja se kuulutettiin voimaan 20.2.2013. Yhteistoimintasopimus keskusta-asuminen 1 alueen toteuttamiseksi hyväksyttiin kaupunginhallituksessa 17.12.2012 ja allekirjoitettiin 19.12.2012. Sopimuskumppaneina ovat Avainrakennuttaja Oy ja T2H Rakennus Oy, Lujatalo Oy, Rakennustoimisto Pohjola Oy (nyttemmin Pohjola Rakennus Oy Uusimaa) sekä YIT Rakennus Oy.

T2H Rakennus Oy on ostanut sopimusalueelta tontit 23128/7 ja 8 ja toteuttaa niille asemakaavan mukaiset asuinkerrostalot. Tontille 23128/8 valmistuu toukokuussa 2015 Asunto Oy Vantaan Sonata ja tontille 23128/7 valmistuu elokuussa 2015 Asunto Oy Vantaan Korona. Molemmat kohteet ovat vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa ja asuntoja niissä on yhteensä 63 kappaletta. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 19.1.2015 päättänyt myydä Asunto Oy Vantaan Sengalle tontin 23128/12 (entinen tontti 6), jolle T2H Rakennus Oy toteuttaa 63 vapaarahoitteista omistusasuntoa käsittävän kohteen.

T2H Rakennus Oy pyytänyt, että kaupunki myy sen perustamalle Asunto Oy Vantaan Polkalle Kivistön korttelin 23128/11 (entinen tontti 5). Korttelin 23128 tonttijakoa on muutettu siten, että asemakaavan yhteydessä hyväksytyn tonttijaon mukaisista tonteista 5 ja 6 on muodostettu uudet tontit 11 ja 12, joille on poikkeamispäätöksillä myönnetty rakennusoikeutta yli asemakaavan salliman määrän. Uuden tontin 23128/11 asuinrakennusoikeus on 2170 k-m2 ja sille on suunniteltu rakennettavaksi 54 asuntoa.

Asunto Oy Vantaan Polkalle myytäväksi esitettävä tontti 23128/11 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi. Tontin rakennusoikeus on em. 2170 k-m2. Tontille on suunniteltu vapaarahoitteinen omistusasuntokohde. Yhteistoimintasopimuksen 13. kohdan mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n hyväksymää enimmäishintaa 10 %:lla kolmen ensimmäisen vuoden aikana asemakaavan voimaantulosta. Myytäväksi esitettävän tontin hinnaksi tulee 397 €/k-m2, joten kauppahinnaksi muodostuu 861 490 €. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Yhteistoimintasopimuksen 11. kohdan mukaan alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Yhteistoimintasopimuksen 12. kohdan mukaan alueen asukaspysäköinti järjestetään keskitetysti ja pääosin erillisiin pysäköintilaitoksiin. Myytävän tontin 23128/11 autopaikat on asemakaavassa osoitettu korttelin 23127 LPA-tontille nro 1 rakennettavaan pysäköintilaitokseen.

Tontin 23128/11 pysäköintipaikat tulevat sijaitsemaan rasiteoikeuden perusteella LPA-tontille 23127/1 rakennettavassa pysäköintilaitoksessa, jota omistamaan ja hallinnoimaan on perustettu erillinen Kiinteistö Oy Vantaan Ruusuparkki – niminen pysäköintiyhtiö. Tontin 23128/11 ostaja on liittynyt pysäköintiyhtiön osakkaaksi ja allekirjoittanut rasitesopimuksen autopaikkojen sijoittamisesta pysäköintiyhtiöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 31

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Polkalle Kivistön korttelin 23128 tontti nro 11 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 861 490 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin sekä soveltuvin osin 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.

Kauppa tehdään seuraavin ehdoin:

1) Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 19.12.2012 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.

2) Pysäköintijärjestelyjen osalta noudatetaan kaupunkisuunnittelulautakunnan 14.4.2014 § 24 hyväksymiä, perusteluosassa esitettyjä pysäköintimallin periaatteita.

3) T2H Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti Asunto Oy Vantaan Polkan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Käsittely:
Merkittiin, että jäsen Vesa Pajula poistui yleislausekejääviyden vuoksi kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liite: Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 839 22030
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



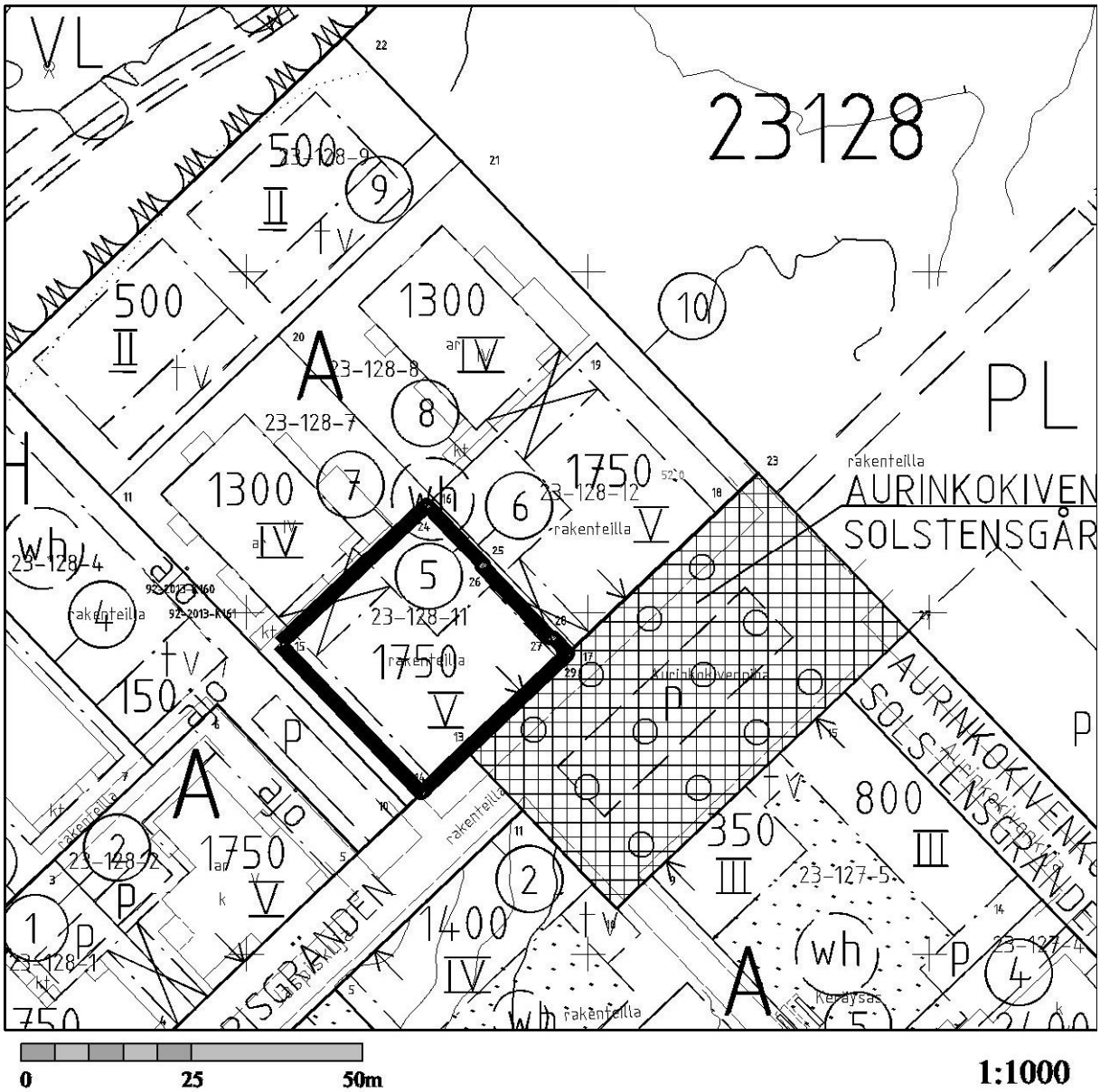
TONTIN MYYNTI /
ASUNTO OY VANTAAN POLKA

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23128

Tontti: 11
Pinta-ala 881 m2
Rakennusoikeus 2170 k-m2



32 § Tontin 23132/6 myynti Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelta / Suomen Osatontti II ky / Skanska Talonrakennus Oy / LM-H

VD/3352/10.00.02.00/2015

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.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 16.3.2015 päättänyt luovuttaa korttelin 23132 LPA-tontin nro 1 Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinnille. Kaikkien korttelin 23132 asuntotonttien autopaikat sijoittuvat LPA-tontille toteutettavaan pysäköintilaitokseen. Kiinteistö Oy Vantaan Erikas on päättänyt myydä korttelin 23132 tontin nro 7 Skanskan omistamalle Asunto Oy Vantaan Karoliinalle. Tontin rakentaminen alkaa kevään aikana ja Skanska toteuttaa sille 64 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa LähiTapiolan kiinteistörahaston omistukseen.

Skanska on käynnistämässä ennen kesää rakentamisen myös korttelin 23132 tontilla 6. Tontille on suunniteltu 37 asuntoa käsittävä vapaarahoitteinen omistusasuntokohde Asunto Oy Vantaan Stella. Skanska on halukas toteuttamaan hankkeen ns. hypomallilla. Skanska on esittänyt, että tontti myydään Suomen Osatontti II ky:lle, joka tekee tontista lunastusehdon sisältävän maanvuokrasopimuksen Skanskan omistaman Asunto Oy Vantaan Stellan kanssa. Hankkeen toteuttajana tulee toimimaan Skanska Talonrakennus Oy, joka vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty. Tontin 23132/6 autopaikat sijoitetaan saman korttelin LPA-tontille 1 toteutettavaan Kiinteistö Oy Vantaan Timanttikujan Pysäköinnin pysäköintilaitokseen.

Myytäväksi esitettävä tontti 23132/6 on asemakaavassa osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi AK ja sen rakennusoikeus on 2350 k-m2. Yhteistoimintasopimuksen mukaan vapaarahoitteiseen omistusasuntotuotantoon luovutettavat tontit hinnoitellaan korottamalla ARA:n ko. paikalla hyväksymää enimmäishintaa (363 €/k-m2) 10 %:lla, jolloin hinnaksi saadaan 399 €/k-m2. Tontin 23132/6 kauppahinnaksi tulee 937 650 €.

Yhteistoimintasopimuksen 10. kohdan mukaa alueen toteuttajat sitoutuvat liittymään alueelliseen jätteiden putkikeräysjärjestelmään. Kaupunki on perustanut voittoa tavoittelemattoman erillisen putkijäteyhtiön, Kivistön Putkijäte Oy:n, joka vastaa jätehuoltoverkon suunnittelusta ja rakennuttamisesta. Kivistön keskustan alueella on jo rakenteilla keskitetty jätteiden putkikeräysjärjestelmä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 32

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään myydä Suomen Osatontti II ky:lle ja oikeuttaa vuokraamaan Asunto Oy Vantaan Stellalle Kivistön korttelin 23132 tontti nro 6 vapaarahoitteisena omistusasuntotuotantona toteutettavaksi 937 650 euron kauppahinnalla ja seuraavin ehdoin:

1. Tontti luovutetaan kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin ja 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovituin ehdoin.
2. Jätteiden putkikeräysjärjestelmän osalta noudatetaan 31.3.2014 allekirjoitetussa yhteistoimintasopimuksessa sovittuja ehtoja ja kaupunginhallituksen vahvistamia menettelytapoja ja maksuja.
3. Skanska Talonrakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

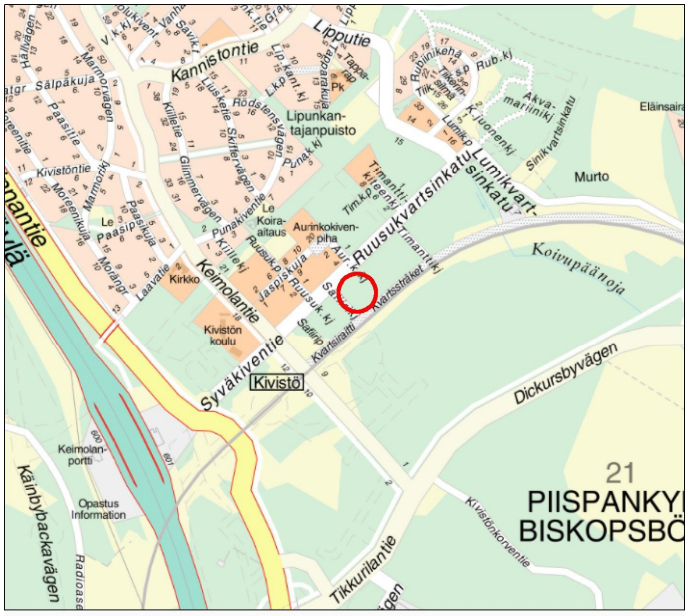
Liite: Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

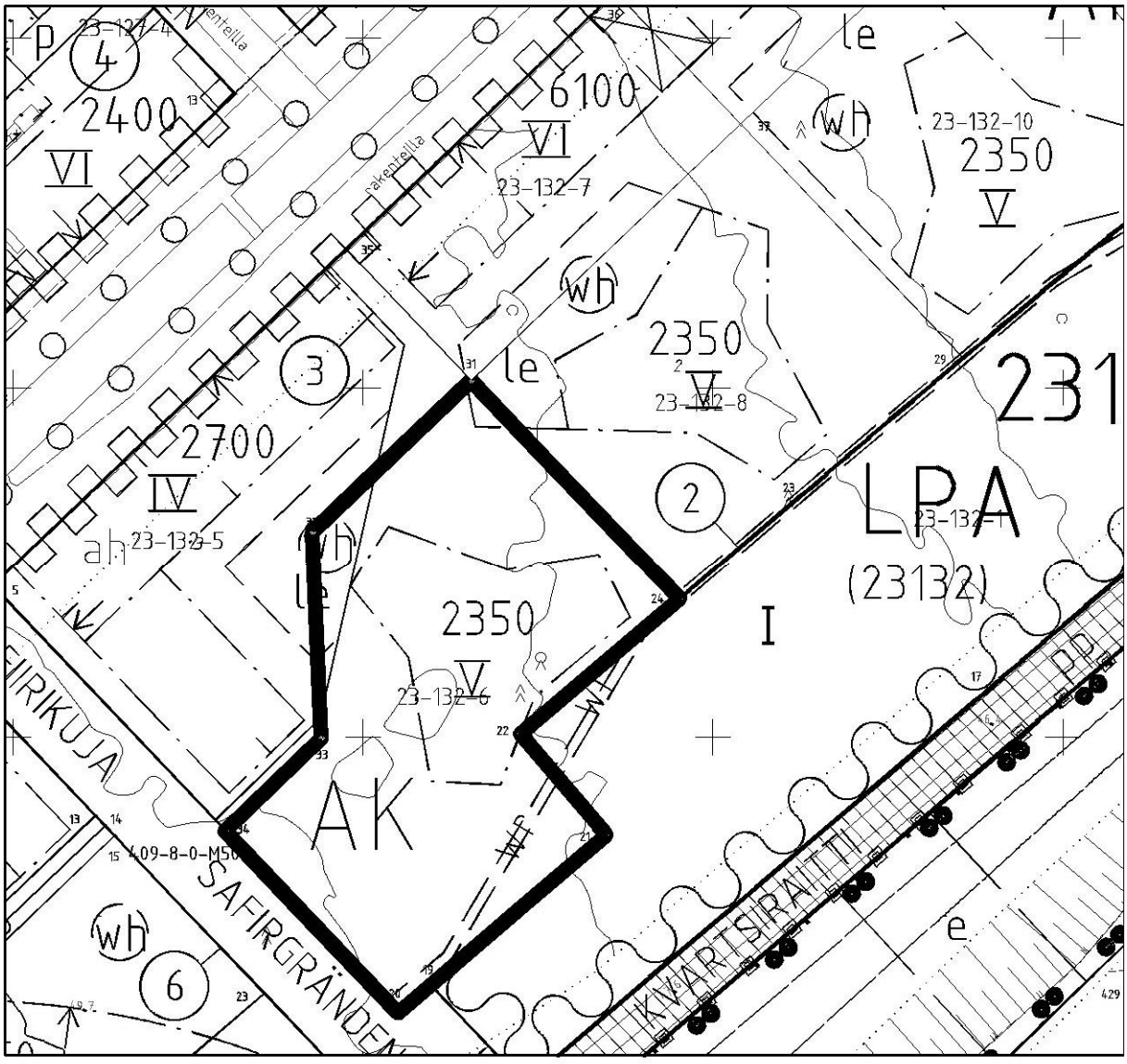
TONTIN MYYNTI /
SUOMEN OSATONTTI II Ky

YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23132

Tontti: 6
Pinta-ala 2977 m2
Rakennusoikeus 2350 k-m2



0 25 50m 1:1000

33 § Hiekkaharjun tonttien 60075/3, 6, 8 ja 9 sekä määräosan 16/50 tontista 60075/2 myynti / Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjunheikki c/o Varte Oy / LM-H

VD/3353/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 28.2.2011 § 25 varannut Varte Oy:lle vapaarahoitteisena omistusasuntuotantona toteutettavaksi Hiekkaharjun korttelin 60075 AK-tontit 6, 7, 8 ja 9 sekä niitä palvelevat LPA-tontit 2 ja 3. Kaupunkisuunnittelulautakunta on 9.12.2013 päättänyt myydä AK-tontin 60075/7 ja määräosan 34/50 LPA-tontista 60075/2 Suomen Osatontti II Ky:lle ja Varte Oy rakentaa ko. tontille 31 vapaarahoitteista omistusasuntoa Asunto Oy Vantaan Tarhurinheikin omistukseen. Asunnot valmistuvat kesällä 2015.

Uudet omistusasunnot eivät ole Hiekkaharjussa käyneet kaupaksi odotusten mukaisesti, josta syystä Varte Oy on tiedustellut mahdollisuutta toteuttaa korttelin 60075 tontit 6, 8 ja 9 vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina LähiTapiolan kiinteistörahaston omistukseen. Em. tonteilla on rakennusoikeutta yhteensä 3550 k-m2, joka mahdollistaa noin 50 asunnon rakentamisen.

Hiekkaharju 5 asemakaava-alueelle on tähän mennessä rakennettu noin 250 omistusasuntoa, joista enin osa on kerrostaloissa ja vajaa 30 asuntoa on erillispientaloissa ja paritaloissa. ARA-vuokra-asuntoja alueella on kahdessa kohteessa yhteensä 127 asuntoa ja asumisoikeusasuntoja on 56 kappaletta. Alueella on lisäksi kymmenen vuoden korkotuella (ns. välimalli) toteutettuja vuokra-asuntoja 188 kappaletta. Nämä asunnot tullaan suurella todennäköisyydellä myymään omistusasunnoiksi viimeistään kymmenen vuoden kuluttua niiden valmistumisesta, mikäli asuntokauppa vilkastuu. Noin 50 vapaarahoitteisen vuokra-asunnon toteuttaminen Hiekkaharju 5 alueelle ei vaikuta merkittävästi alueen hallintamuotojakaumaan. Kyseessä on viimeiset kaupungin omistamat tontit alueella, joten rakentamisen saattaminen loppuun on toivottavaa.

Myytäväksi esitettävät tontit 60075/6, 8 ja 9 on asemakaavassa osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi AK. Tonttien yhteenlaskettu rakennusoikeus on 3550 k-m2. Käypä hinta vapaarahoitteiseen vuokra-asuntotuotantoon luovutettavalle tontille ko. paikalla on 370 €/k-m2, joten tonttien 60075/6, 8 ja 9 yhteenlasketuksi myyntihinnaksi tulee 1 313 500 €. Tontit 66075/2 ja 3 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi LPA ja niiden hinta sisältyy AK-tonttien hintaan. Tonttien rakentaminen on tarkoitus aloittaa kesän 2015 lopulla, kun Varten toteuttama omistusasuntokohde samassa korttelissa 60075 on valmistunut.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 33

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään myydä Asunto Oy Vantaan Hiekkaharjunheikille Hiekkaharjun korttelin 60075 tontit 3, 6, 8 ja 9 sekä määräosa 16/50 korttelin 60075 tontista 2 vapaarahoitteisena vuokra-asuntotuotantona toteutettavaksi 1 313 500 euron kauppahinnalla ja kaupunginhallituksen hyväksymin luovutushetkellä voimassa olevin asuntotonttien luovutusehdoin. Varte Oy vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

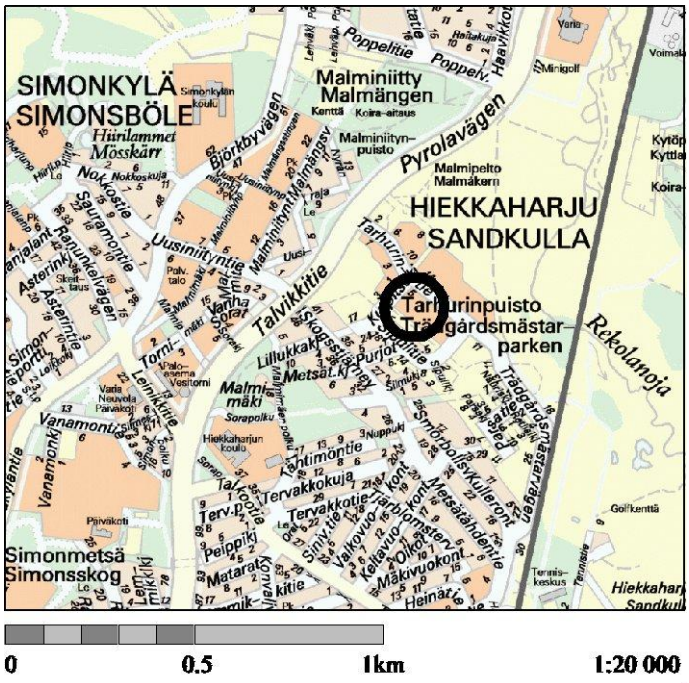
Liite: Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



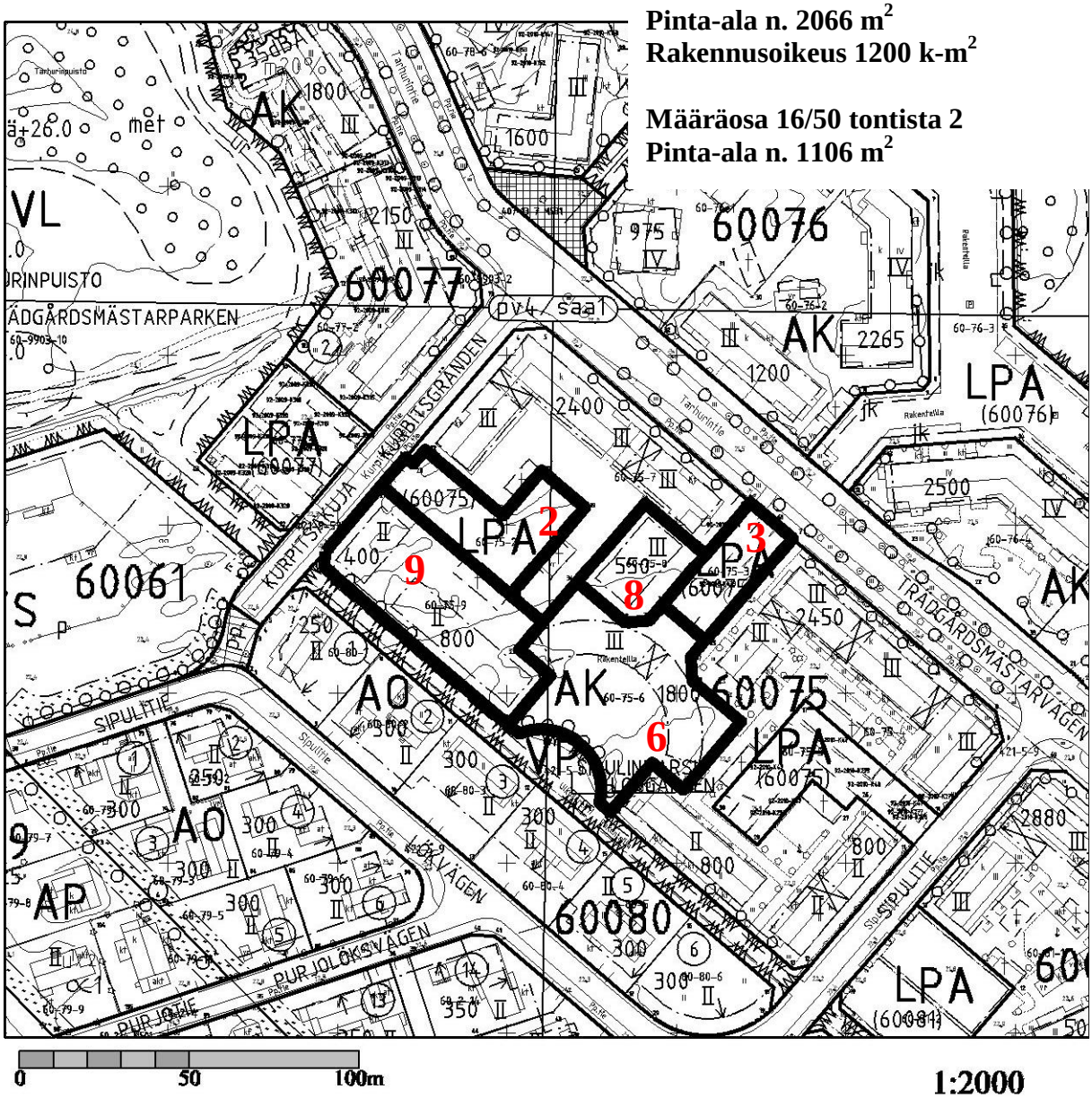
TONTTIEN SEKÄ MÄÄRÄOSAN MYYNTI /
ASUNTO OY VANTAAN HIEKKAHARJUNHEIKKI

YPA/TH

Kaupunginosa: HIEKKAHARJU (60)
Kortteli: 60075

Tontti: 3
Pinta-ala n. 660 m^2
Tontti: 6
Pinta-ala n. 2413 m^2
Rakennusoikeus 1800 k-m^2
Tontti: 8
Pinta-ala n. 712 m^2
Rakennusoikeus 550 k-m^2
Tontti: 9
Pinta-ala n. 2066 m^2
Rakennusoikeus 1200 k-m^2

Määräosa 16/50 tontista 2
Pinta-ala n. 1106 m^2



34 § Kiinteistön 92-407-14-7 ostaminen Ilolassa / Carl-Johan Kokkola / LM-H

VD/3112/10.00.01.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Yrityspalvelut on neuvotellut kiinteistön 92-407-14-7 ostamisesta Ilolassa osoitteessa Ruskeasannantie 1. Kiinteistön ostamisella saataisiin Vantaan kaupungin yksinomaiseen omistukseen kokonainen yleiskaavassa TP-alueeksi osoitettu suurkortteli Tuusulantien ja Tuusulanväylän välissä.

Kiinteistön alueella ei ole asemakaavaa. Sen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 4846 m^2 ja sillä sijaitsee 1940-luvulla valmistunut rakennusrekisterin mukaan 117 k-m^2:n suuruinen asuinrakennus sekä kaksi talousrakennusta. Rakennukset ovat käyttökuntoisia ja tilakeskuksen kanssa on jo alustavasti keskusteltu niiden mahdollisesta vuokraamisesta erilaiseen järjestötoimintaan. Kiinteistöllä on suora sähkölämmitys ja omat kaivot. Kiinteistö katselmoitiin yhdessä omistajan kanssa jo vuonna 2012, mutta tuolloin ei kaupan ehdoista päästy sopimukseen. Kiinteistön tulevaa käyttöä rajoittaa hyvin vähäisessä määrin sen länsilaidassa kulkeva 110 kV:n voimansiirtolinja.

Kiinteistön omistajan kanssa käydyissä neuvotteluissa päädyttiin lopulta 165.000,00 euron kauppahintaan. Kiinteistö on ollut omistajaltaan vuokralla ja sillä pidetään vielä katselmus ennen kauppakirjan allekirjoitusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 34

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa kiinteistön RN:o 92-407-14-7 Carl-Johan Kokkolalta 165.000,00 euron kauppahinnalla.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.6.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Kaupan kohde on ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

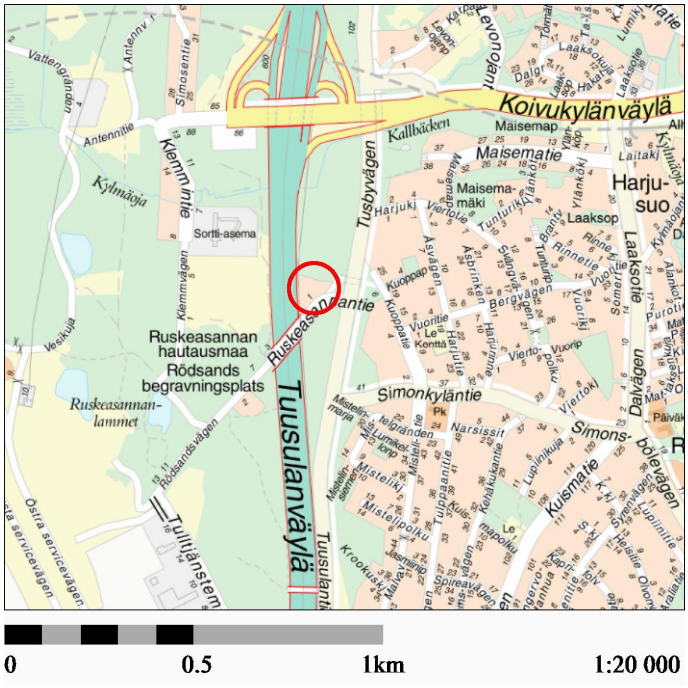
Liitteet:
- Karttaliite (ostettava kiinteistö)
- Karttaliite (johtokarttaote)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



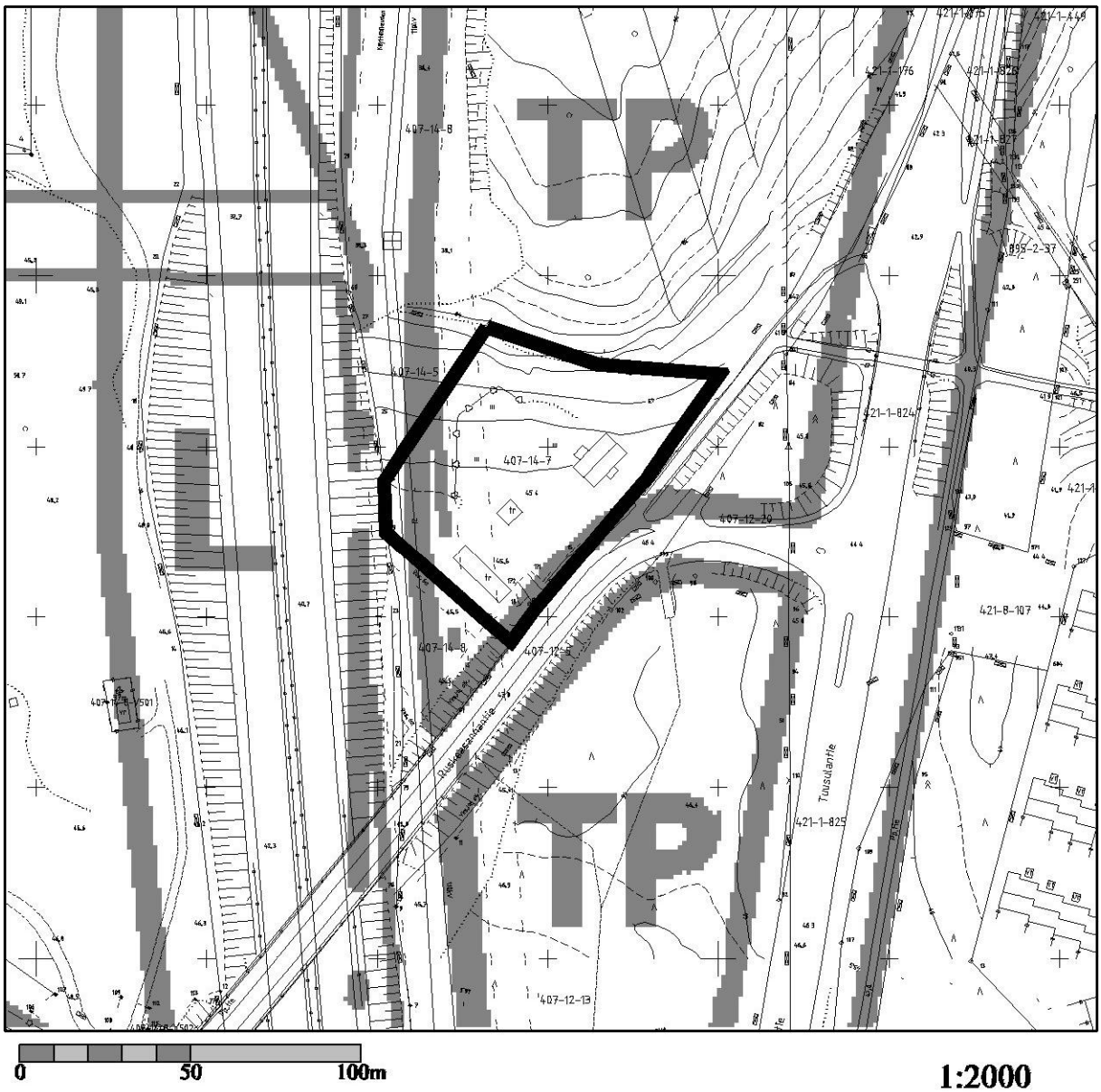
TILAN OSTAMINEN / CARL-JOHAN KOKKOLA

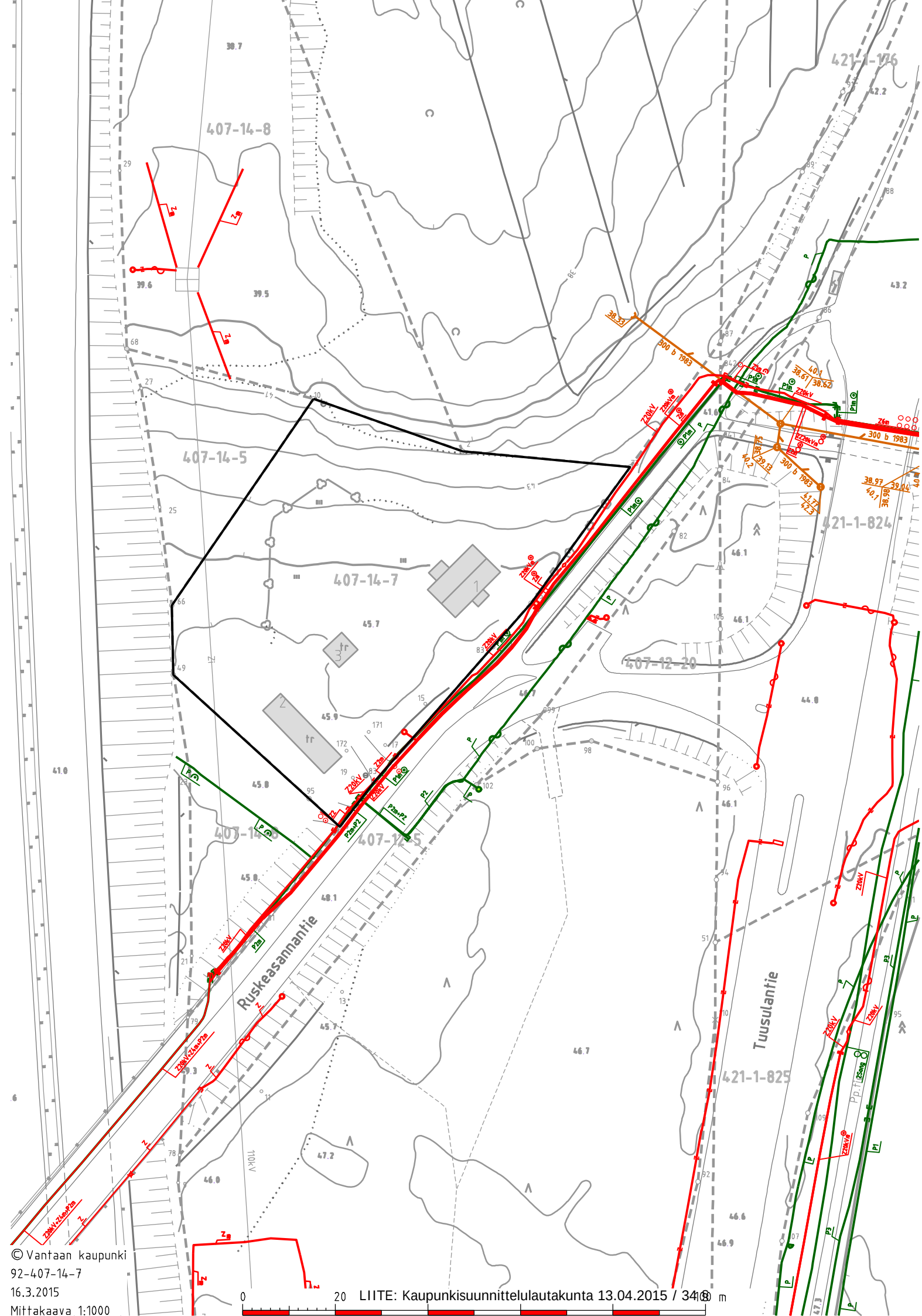
YPA/TJ

Kaupunginosa: RUSKEASANTA (67)

Kylä: KIRKONKYLÄ (407)

Tila: 92-407-14-7





© Vantaan kaupunki
92-407-14-7
16.3.2015
Mittakaava 1:1000

0 20 40 60 80 m

35 § Määräalan ostaminen lunastusyksiköstä 92-871-1-1 Kivistössä / Suomen valtio / Liikennevirasto / LM-H

VD/3231/10.00.01.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Suomen valtio lunasti kehärataa varten asemakaavassa 701100 muun ohella rataa ja sen asemia varten tarvittavia alueita. Sittemmin erityisesti Kivistössä on myöhemmin laadituissa asemakaavoissa kavennettu em. rautatiealuetta. Tämä on johtunut ensisijaisesti siitä, että Kivistön asema päädyttiin kattamaan, eikä se tarvitse alkuperäisen ajatuksen mukaisia molemmin puolisia maaluiskauksia.

Liikenneviraston kanssa on sovittu, että valtio myy kaavoissa muuttuvat rautatiealueet Vantaan kaupungille samalla hinnalla (elinkustannusindeksillä korjattuna), kuin mitä se joutui korvaamaan niistä kehäradan lunastustoimituksessa (TN:o 2009-329556) ja sitä seuranneen maaoikeuden tuomion perusteella. Selvyyden vuoksi todetaan, että kun kaupunki luovutti omistamansa maa-alueet kehärataa varten korvauksetta, ei kaupunki myöskään maksa näistä kaavoissa muuttuvista itselleen palautuvista alueista mitään.

Valtion kiinteän omaisuuden luovuttamisesta säädetään muun ohella laissa oikeudesta luovuttaa valtion kiinteistövarallisuutta (973/2002). Mainitun lain nojalla luovuttaminen voi lähtökohtaisesti tapahtua vain käypään hintaan. Tästä syystä kaupat tulee tehdä ennen kaavojen voimaantuloja, jotta kaavojen mukanaan mahdollisesti tuomat arvonnousut alueille saadaan kaupungin hyväksi. Muutamia tällaisia muutosalueiden kauppoja on jo tehtykin viranhaltijoiden päätösten (maankäyttöinsinööri 19.2.2015 § 2 / 2015 ja tonttipäällikkö 25.4.2013 § 3 / 2013) perusteilla. Nyt päätettävänä olevassa tapauksessa kauppahinta nousee niin korkeaksi, että kaupunkisuunnittelulautakunta on kaupungin puolella asiassa toimivaltainen päätöksentekijä.

Nyt ostettavana on Kivistön kaupunkikeskus 1- asemakaavassa ja -muutoksessa 230800 sekä yleisiksi että korttelialueiksi muuttuvia alueita kaikkiaan n. 5765 m^2. Ostettavan kaksipalstaisen määräalan kauppahinnaksi saadaan edellä esitetyillä perusteilla 215 765,00 euroa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 35

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa karttaliitteen osoittaman kaksipalstaisen n. 5765 m^2:n suuruisen määräalan lunastusyksiköstä 92-871-1-1 Suomen valtiolta / Liikennevirastolta 215 765,00 euron kauppahinnalla.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Kaupan kohde on ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

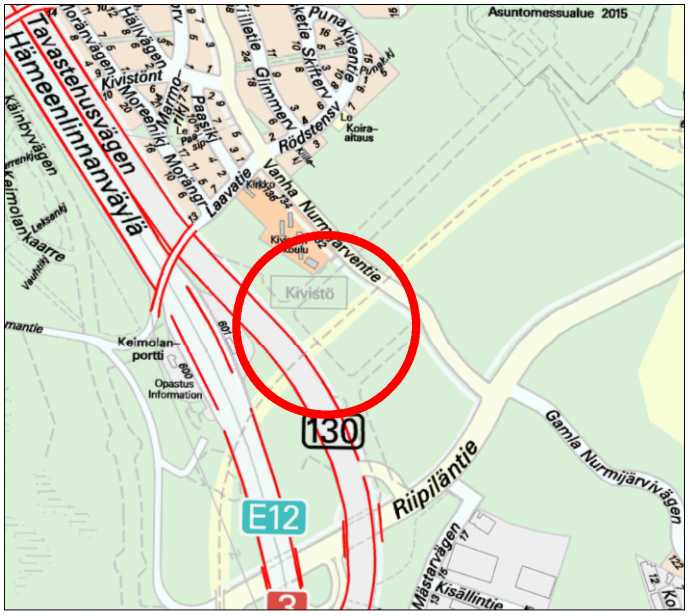
Liite:
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



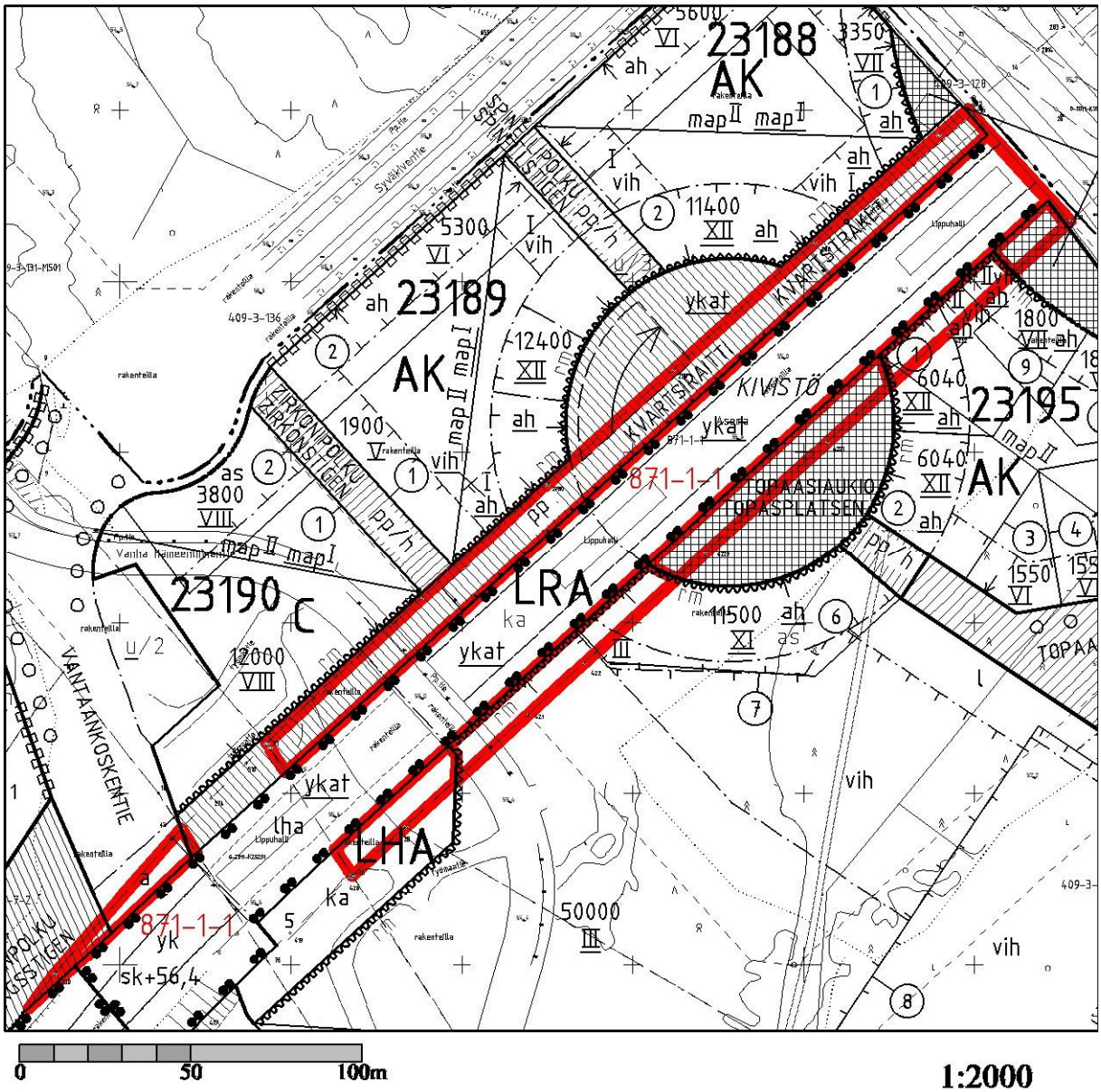
MÄÄRÄALAN OSTAMINEN /
SUOMEN VALTIO /
Liikennevirasto

YPA/TJ

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kylä: LAPINKYLÄ (409)

Määräala
lunastusyksiköstä: 92-871-1-1



36 § Määräalan (tontinosan) ostaminen kiinteistöstä 92-421-5-608 Simonkylässä / VVO Asunnot Oy / LM-H

VD/3172/10.00.01.00/2015

LM-H/AV-P/TJ

Yrityspalvelut on neuvotellut asemakaavan muutokseen nro 001916 sekä tonttijaon toteuttamiseen liittyen määräalan ostamisesta VVO Asunnot Oy:ltä Vantaan kaupungille. Määräalan ostamisella saataisiin koko tonttijaon mukainen tontti kaupungin yksinomaiseen omistukseen.

Määräala on pinta-alaltaan n. 763 m2 ja se on osa tonttijaon mukaista tonttia 65102-9. Po. tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja sen rakennusoikeus on 2930 k-m2. Koko tontin pinta-ala on 4814 m2. Määräala on rakentamaton.

Ostettavan määräalan laskennallinen rakennusoikeus on 431 k-m2 ja sen hinnaksi saadaan ARA-hinnalla 138 782,00 euroa. ARA-hinta kohteessa on 322 euroa/k-m2.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 36

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että Vantaan kaupunki ostaa karttaliitteen ja tonttijaon osoittaman n. 763 m2:n suuruisen määräalan kiinteistöstä 92-421-5-608 VVO Asunnot Oy:ltä 138 782,00 euron kauppahinnalla.

Määräala on tonttijaossa osoitettu osaksi tonttia 65102-9.

Mikäli tämän päätöksen perusteella tehtävää luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2015 mennessä, raukeaa tämä päätös.

Kaupan kohde on ohjeellisesti osoitettu karttaliitteessä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Liitteet:
- Karttaliite (ostettava kiinteistö)
- Karttaliite (johtokarttaote)

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Teemu Jääskeläinen, puh. 8392 2255, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



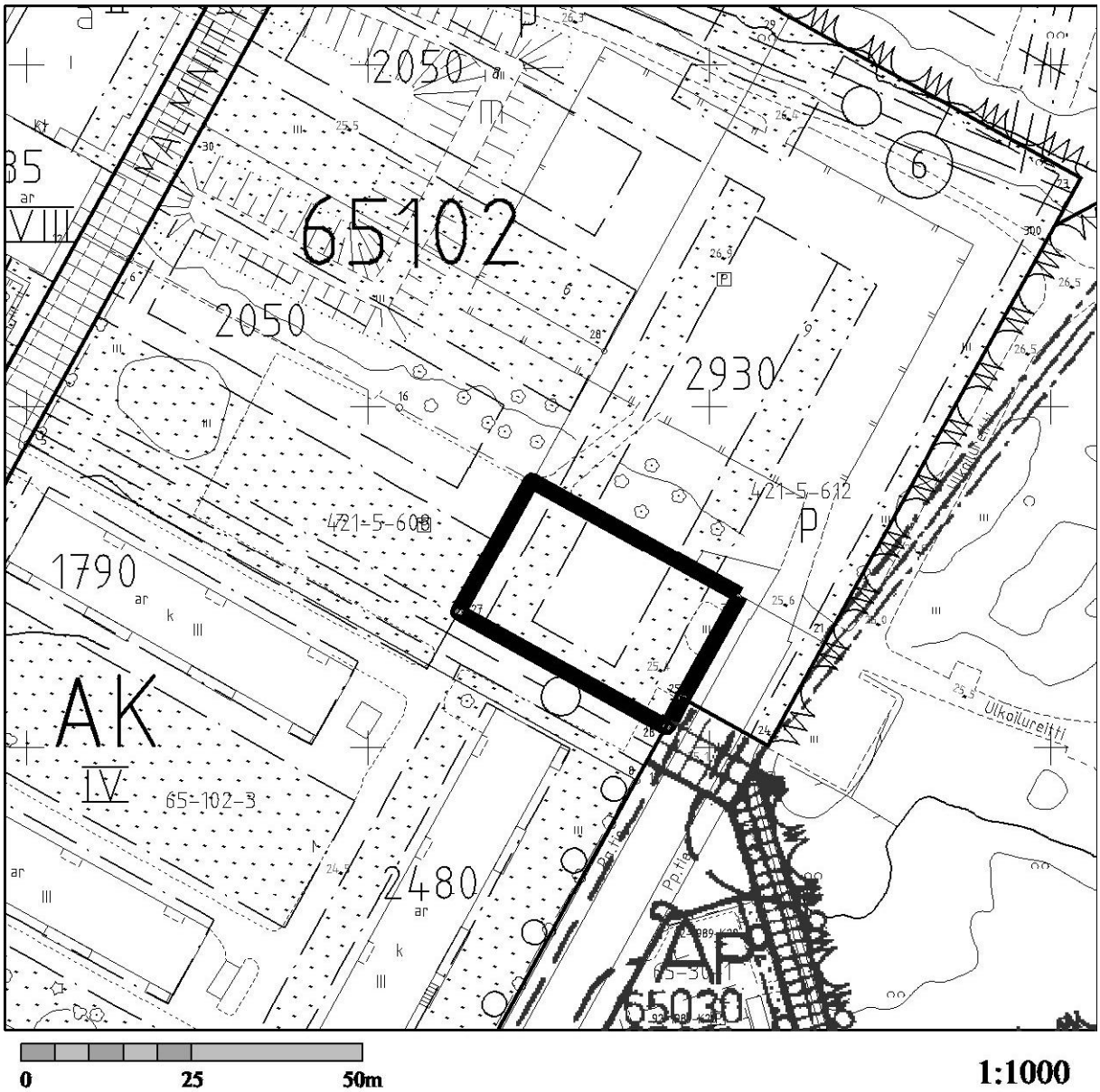
MÄÄRÄALAN OSTAMINEN / VVO Asunnot Oy

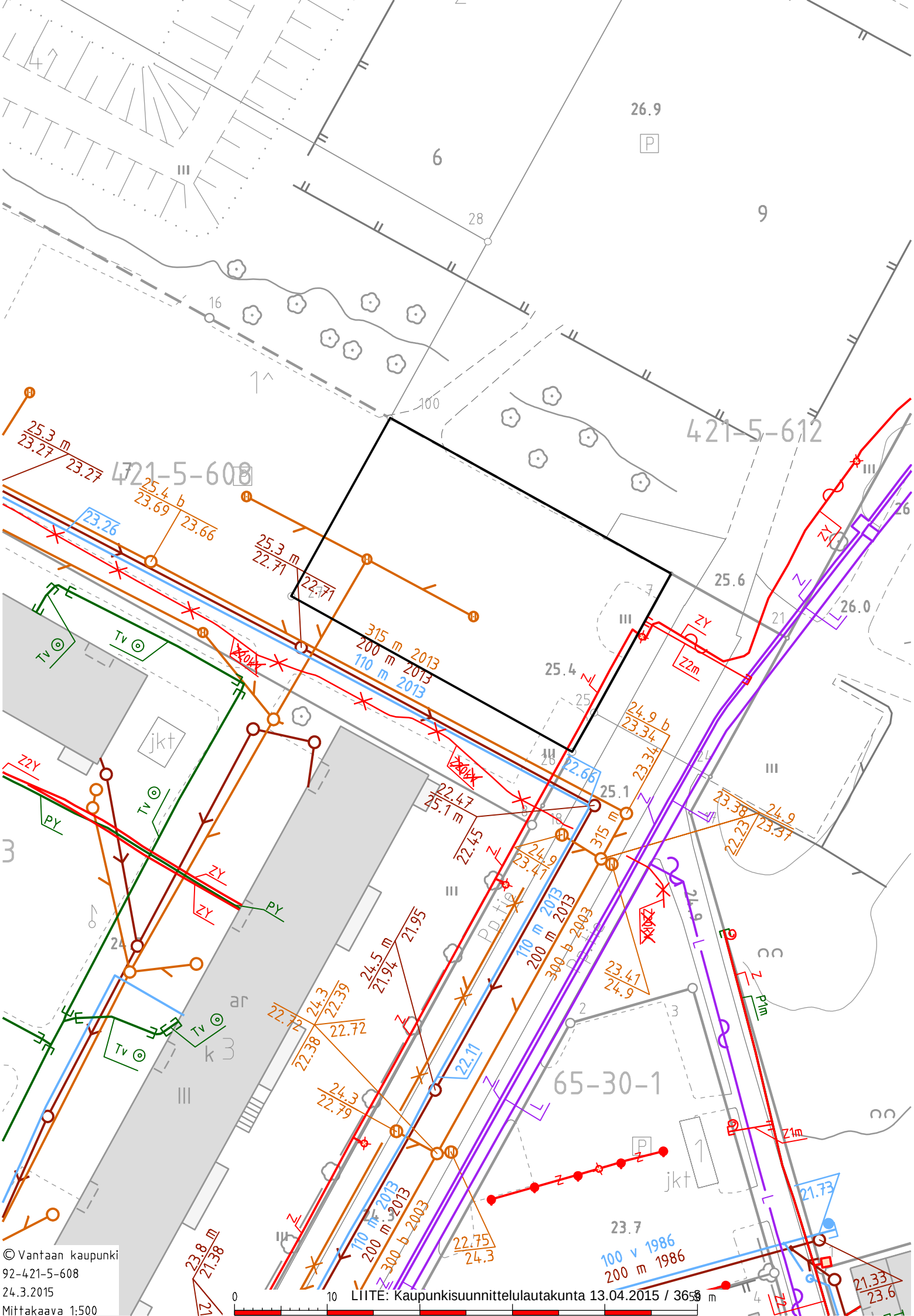
YPA/TJ

Kaupunginosa: SIMONKYLÄ (65)

Kylä: TIKKURILA (421)

Määräala tilasta: 92-421-5-608





© Vantaan kaupunki
92-421-5-608
24.3.2015
Mittakaava 1:500

37 § Tontin (RN:o 92-64-1-12) takaisinosto Kuninkaalasta / Kiinteistö Oy Vantaanportti 10 / LM-H

VD/9566/10.00.01.00/2014

LM-H/AV-P/TMA

Vantaan kaupunki on luovuttanut 2.7.1991 allekirjoitetulla kauppakirjalla Vantaan Sähköasennus Oy:lle Vantaan kaupungin Kuninkaalan kylässä sijaitsevaan Påkas -nimiseen tilaan RN:o 1:270 sekä rakennuslain 46 §:n nojalla kaupungin omistukseen tulleeseen, samassa kylässä sijaitsevaan yleisen tien alueeseen kuuluvat yhteensä noin 3000 m^2:n suuruiset määräalat, jotka käsittivät Kuninkaalan asemakaavan korttelista 64001 vireillä olevan tonttijaon mukaisen tontin 12. Määräalat on lohkottu tonttijaon mukaiseksi tontiksi ja merkitty kiinteistörekisteriin omana rekisteriyksikkönä 25.10.1991 (kiinteistötunnus 92-64-1-12).

Kauppahinta oli 1 170 000 Fmk eli 196 779,90 euroa.

Kaupan ehdoissa kohdassa 3. ostaja sitoutuu rakennuttamaan tontille kunnallistekniikan lisärakentamisen valmistuttua, asemakaavan ja hyväksyttyjen piirustusten mukaisen rakennuksen, jonka kerrosala on vähintään 2/3 tontin rakennusoikeudesta. Kunnallistekniikan lisärakentaminen on valmistunut vuonna 1997.

Tontin rakentamisvelvollisuus ei ole toteutunut 21.10.2014 mennessä.

Kaupan ehdoissa kohdassa 4 velvoitetaan ostaja suorittamaan kaupungille sopimussakkoa, mikäli ostaja ei määräajassa täytä rakentamisvelvollisuuttaan.

Sopimussakon suuruus neljän (4) vuoden kuluttua määräajan päättymisestä on kaupan ehdoissa kohdan 4 mukaan 100 % kauppahinnasta. Lisäksi sopimussakolle lasketaan 6 % vuotuinen korko kauppakirjan allekirjoituspäivästä maksupäivään saakka.

Sopimussakkoa voidaan alentaa tai luopua kokonaan sen perimisestä, mikäli ostaja luovuttaa tontin alkuperäistä kauppahintaa vastaavasta hinnasta takaisin kaupungille.

Vantaan Sähköasennus Oy:n toiminta on lakannut 31.5.2010, jolloin yhtiö (y-tunn. 0123791-5) on sulautunut yritykseen (y-tunn. 0754587-1) Kiinteistö Oy Vantaanportti 10. Sulautumisen myötä Kiinteistö Oy Vantaanportti 10:stä on tullut kiinteistön 92-64-1-12 omistaja.

Vantaan kaupunki on 21.10.2014 päivätyllä kirjeellä tarjoutunut ostamaan edellä mainitun Kiinteistö Oy Vantaanportti 10:n omistaman kiinteistön (kiinteistötunnus 92-64-1-12) samalla, elinkustannusindeksillä korjatulla kauppahinnalla, jolla kaupunki sen 2.7.1991 myi Vantaan Sähköasennus Oy:lle. Kauppahinta oli 1 170 000 Fmk eli 196 779,90 euroa. Kaupungin tarjoama elinkustannusindeksillä korjattu kauppahinta on 286 182 (kaksisataakahdeksankymmentäkuusituhattasatakahdeksankymmentäkaksi) euroa. Kirjeessä mainittiin, että tällöin kaupunki sitoutuu olemaan perimättä rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämiseen liittyviä sopimussakkoja.

Kiinteistö Oy Vantaanportti 10 ilmoitti 4.11.2014 hyväksyvänsä kaupungin takaisinostotarjouksen.

Tontin alue tulee siivota ja saattaa kaupunkia tyydyttävään kuntoon ennen kauppakirjan allekirjoittamista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2014 § 28

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään, että tehdään kiinteistökauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Vantaanportti 10:ltä karttaliitteen osoittaman tontin, kiinteistötunnus 92-64-1-12 Kuninkaalan kaupunginosasta 286 182 euron kauppahinnalla ja sitoutuu olemaan perimättä esittelyosassa selitetyn rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämiseen liittyviä sopimussakkoja.

Mikäli päätösten mukaista luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 31.3.2015 mennessä raukeaa tätä kiinteistökauppaa koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

———

Kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksenteon jälkeen kiinteistökaupan valmistelun yhteydessä ilmeni, että kiinteistön nykyiseltä omistajalta on kateissa kaksi rasitustodistuksessa mainittua kiinnityksestä todistukseksi annettua panttikirjaa, eikä kiinteistökauppaa näin ollen voitu tehdä määräaikaan 31.3.2015 mennessä.

Edellä mainittujen kiinnityksestä todistukseksi annettujen panttikirjojen kuolettaminen on vireillä Vantaan käräjäoikeudessa.

Omistaja on joulukuussa 2014 hakenut Vantaan käräjäoikeudelta asiakirjojen kuolettamista. Kuolettamisesta on kuulutettu Virallisessa lehdessä 2.2.2015. Käräjäoikeus voi tehdä päätöksen asiakirjojen kuolettamisesta 15.5.2015 jälkeen, mikäli se, jonka hallussa asiakirjat ovat, ei ole käynyt näyttämässä asiakirjoja Vantaan käräjäoikeuden kansliassa. Käräjäoikeus lähettää tiedon lainvoimaisesta päätöksestään kirjaamisviranomaiselle eli maanmittauslaitokselle kirjausten poistamiseksi rasitetodistuksesta. Kirjausten poistaminen rasitetodistuksesta kestää arviolta noin 2-4 viikkoa.

Edellä esitetyn aikataulun mukaan kiinteistökauppa voidaan tehdä aikaisintaan heinäkuussa 2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 37

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään, että tehdään kiinteistökauppa, jolla Vantaan kaupunki ostaa Kiinteistö Oy Vantaanportti 10:ltä karttaliitteen osoittaman tontin, kiinteistötunnus 92-64-1-12 Kuninkaalan kaupunginosasta 286 182 euron kauppahinnalla ja sitoutuu olemaan perimättä esittelyosassa selitetyn rakentamisvelvoitteen täyttämättä jättämiseen liittyviä sopimussakkoja.

Mikäli päätöksen mukaista luovutuskirjaa ei ole allekirjoitettu 30.9.2015 mennessä raukeaa tätä kiinteistökauppaa koskeva päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

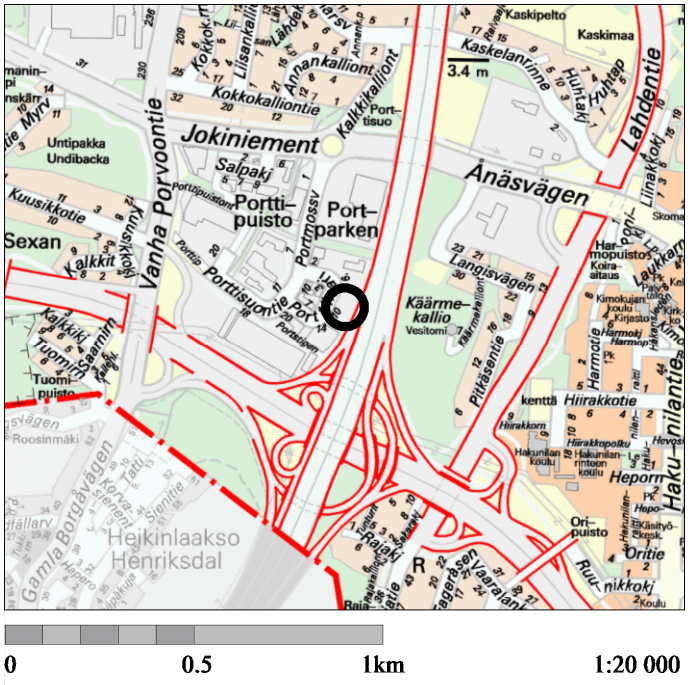
Liite:
- Karttaliite

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Taina Andersson, puh. 8392 2077, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



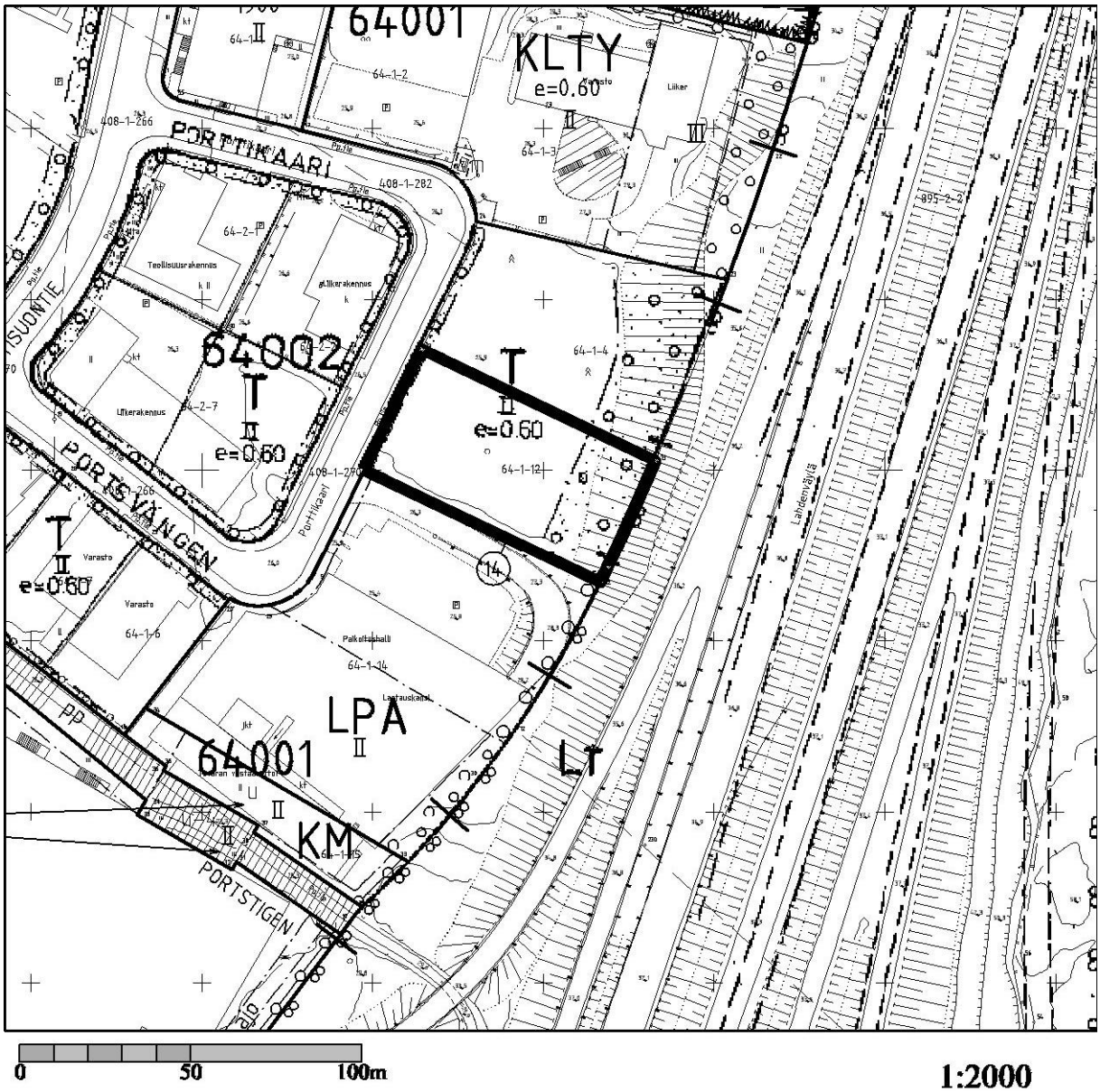
TONTIN
TAKAISIN OSTO /
Kiinteistö Oy Vantaanportti 10

YPA/TMA

Kaupunginosa: KUNINKAALA (64)

Kortteli: 64001

Tontti: 12



38 § Suostumuksen antaminen Kivistön keskusta-asuminen 1 -alueen tonttien 23127/2 ja 5 luovuttamiseen rakentamattomina / Suomen Osatontti Ky ja YIT Rakennus Oy / LM-H

VD/3305/10.00.02.00/2015

LM-H/TH

Kaupunki on myynyt 16.12.2013 allekirjoitetulla kauppakirjalla Suomen Osatontti Oy:lle Kivistön korttelin 23127 tontit 2 ja 5. Suomen Osatontti Oy on vuokrannut molemmat tontit YIT Rakennus Oy:n omistamalle Asunto Oy Vantaan Kivitaskulle. YIT:n oli määrä toteuttaa tonteille vapaarahoitteista omistusasuntotuotantoa. Tonttien 23127/2 ja 5 kauppahintoja on korjattu kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksellä 13.10.2014, koska tonteille on poikkeamispäätöksin myönnetty yhteensä 413 k-m2 rakennusoikeutta yli asemakaavan salliman. Kauppakirjan muutos on allekirjoitettu 30.12.2014.

YIT Rakennus Oy on esittänyt kaupungille tonttien 23127/2 ja 5 toteuttamista vapaarahoitteisena vuokra-asuntuotantona LähiTapiola Asuntosijoitus Suomi I Ky:lle. Kivistön keskusta-asuminen 1-alueelle on rakenteilla samanaikaisesti yhteensä noin 400 omistusasuntoa, 120 vapaarahoitteista vuokra-asuntoa ja 26 asumisoikeusasuntoa sekä lisäksi 60-paikkainen vanhusten hoivakoti. YIT:llä on rakenteilla alueella kaksi kohtuuhintaista vapaarahoitteista omistusasuntokohdetta, joissa on yhteensä 66 asuntoa. Vuonna 2016 lähtee alueella rakenteille noin 80 ARA-vuokra-asuntoa ja noin 75 vapaarahoitteista omistusasuntoa, joita koskeva tontinluovutuskilpailu on juuri päättynyt. Kivistön keskusta-asuminen 2-alueelle on käynnistymässä tänä vuonna ainakin kahden vapaarahoitteisen asunto-osakeyhtiön (noin 70 asuntoa), kahden vapaarahoitteisen vuokratalon (noin 100 asuntoa) ja yhden asumisoikeuskohteen (noin 45 asuntoa) rakentaminen. Kivistön keskusta-alue mukaan lukien ns. loft-kortteli ja asuntomessualue tulevat toteutumaan rahoitus- ja hallintamuodoiltaan monipuolisina, joten noin 80 asuntoa käsittävän kohteen toteuttaminen vapaarahoitteisina vuokra-asuntoina omistusasuntojen sijaan ei vaikuta merkittävästi alueen hallintamuotojakaumaan.

Tontteja 23127/2 ja 5 koskevan kauppakirjan kohdassa 4. todetaan, että ostajalla ei ole oikeutta myydä tai muutoin luovuttaa rakentamattomia tontteja ilman kaupungin suostumusta. Tonttien omistaja Suomen Osatontti Ky omistaa asunto-osakeyhtiöille vuokrattuja tontteja, mutta ei vuokratalojen tontteja. Mikäli tonteille toteutetaan vapaarahoitteisia vuokra-asuntoja, tulee YIT:n (tai sen omistaman yhtiön) ostaa tontit Suomen Osatontti Ky:ltä ja rakentaa ne, ja myydä ne rakennettuina asuntosijoittajalle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 38

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään antaa suostumus Suomen Osatontti Ky:lle myydä YIT Rakennus Oy:n omistamalle Asunto Oy Vantaan Kivitaskulle Kivistön korttelin 23127 tontit nro 2 ja 5 alkuperäistä kauppahintaa vastaavalla hinnalla sekä suostua siihen, että YIT Rakennus Oy toteuttaa tonteille vapaarahoitteista vuokra-asuntotuotantoa. YIT Rakennus Oy vastaa yhteisvastuullisesti ostajan kanssa kauppaehtojen noudattamisesta siihen asti, kunnes rakentamisvelvoite on täytetty.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

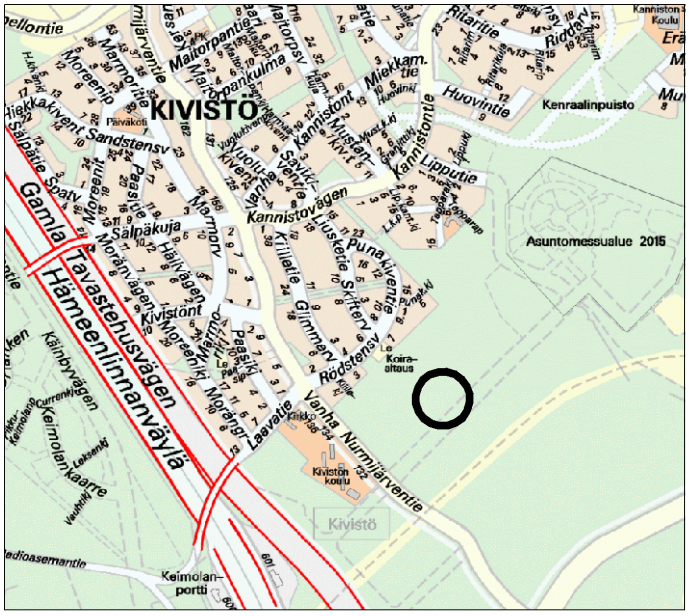
Liite:
- Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



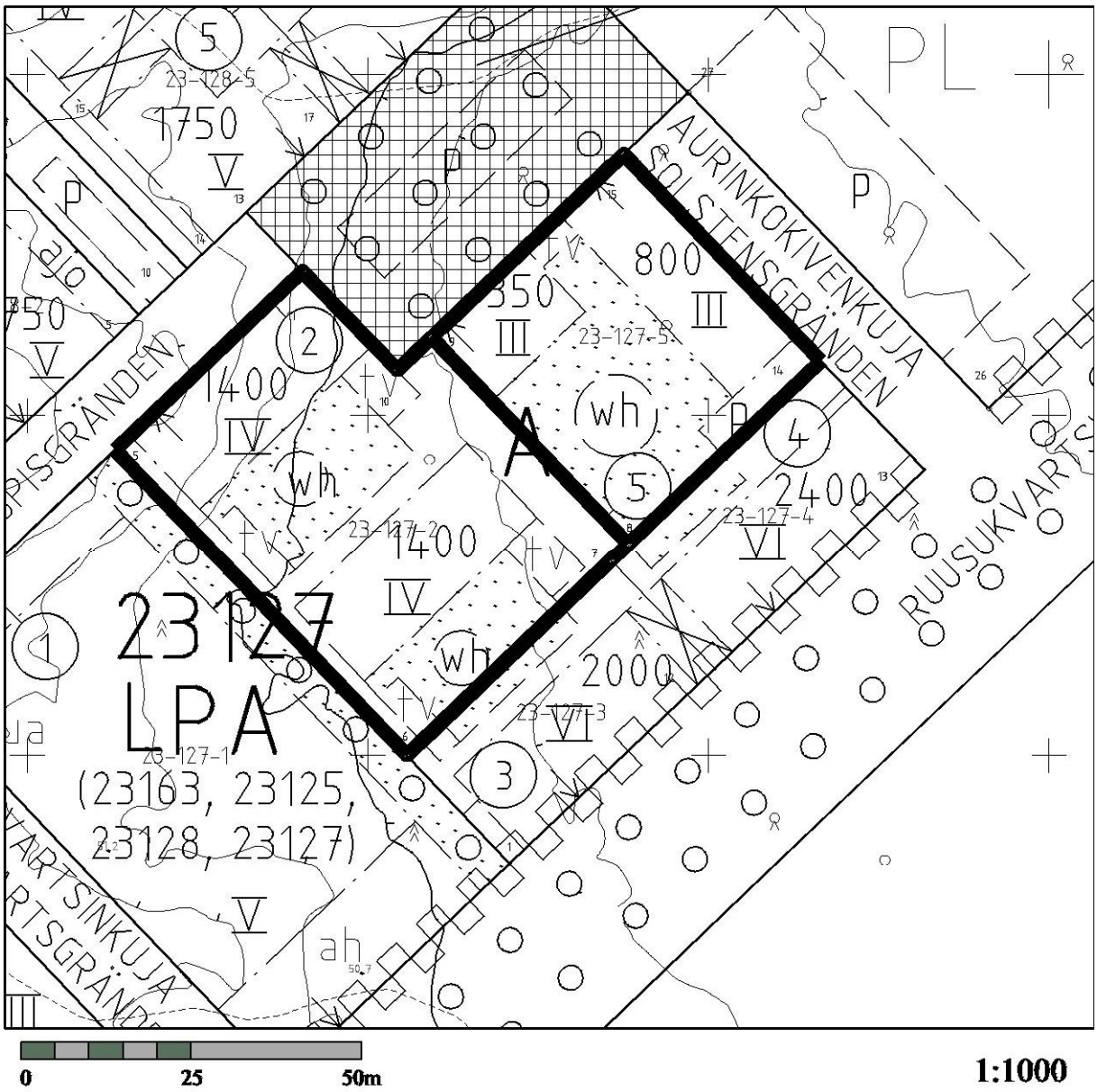
Suostumuksen antaminen rakentamattomien tonttien luovuttamiseen/
SUOMEN OSATONTTI KY
YPA/TH

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23127

Tontti: 2
Pinta-ala 2650 m2
Rakennusoikeus 2800 + 281 k-m2

Tontti: 5
Pinta-ala 1638 m2
Rakennusoikeus 1150 +132 k-m2



39 § **Kivistön tontin 23026-8 ja Metsolan tontin 83241-6 vuokraaminen yksityisten päiväkotien toteuttamista varten / Koy Vantaan Punakiventie ja Koy Vantaan Vuohirinne c/o Suomen Hoivatilat Oy / LM-H**

VD/3303/10.00.02.02/2015

LM-H/TH/ER

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 varannut Suomen Hoivatilat Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista varten Kivistön korttelista 23026 tontin, jonka rakennusoikeus on 495 k-m2. Päiväkodin suunnittelu on edennyt siten, että rakentaminen voi käynnistyä välittömästi rakennusluvan tultua lainvoimaiseksi.

Vantaan kaupungin sivistystoimi on esittänyt keväällä 2014 maankäytön, rakentamisen ja ympäristön toimialalle, että Metsolassa sijaitseva tontti 83241-6 osoitteessa Karitsakuja 4 varattaisiin myöhempää tarvetta varten yksityisen päiväkodin toteuttamiseksi. Tontin vuokrausasia on tullut ajankohtaiseksi alkuvuonna 2015, jolloin Mikkolan päiväkodista on jouduttu luopumaan ja lapset on sijoitettu alueelle väliaikaisratkaisuihin. Hoivatilat Oy on ilmoittanut sivistystoimelle olevansa valmis käynnistämään Karitsakujan hankkeen päiväkotitarpeen helpottamiseksi alueella. Kaupungin sivistystoimi odottaa molempien päiväkotien toiminnan käynnistyvän alkuvuodesta 2016.

Metsolan tontilla 83241-6 on pinta-alaa 6618 m2 ja rakennusoikeus on esitetty kaavassa tehokkuusluvulla 0,2, joten rakennusoikeutta tontilla on yhteensä 1324 k-m2. Hoivatilat Oy on ilmoittanut tarvitsevansa 6-ryhmäisen päiväkodin toteuttamista varten rakennusoikeutta 900 k-m2. Koska kyse on kiireellisestä sivistystoimen puoltamasta hankkeesta, jolla vältetään kaupungin omia uusia investointeja, on perusteltua vuokrata tontti toimijalle ja periä vuokrasta toteutettavaa rakennusoikeutta vastaava osuus eli 70 %. Mikäli toimija käyttää tontilla jatkossa lisää rakennusoikeutta esim. laajentamalla päiväkotia, vuokran määrä tarkistetaan vastaamaan tontin koko rakennusoikeutta. Metsolan alueelta ei löydy rakennusoikeudeltaan sopivamman kokoista tonttia eikä kaavamuutoksen laatiminen ole aikataulusyistä mahdollista.

Vuokrattavaksi esitettävä Kivistön tontti 23026-8 on asemakaavassa merkitty kunnan tarpeisiin osoitetuksi yleisten rakennusten korttelialueeksi Yk ja Metsolan tontti 83241-6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y. Asemakaavamerkinnät mahdollistavat päiväkotien rakentamisen.

Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 % tontin hinnasta. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja. ARA:n hyväksymä enimmäishinta Kivistön tontille 23026-8 on 321 €/k-m2, joten tontin hinnaksi tulee 158 895 € ja vuosivuokraksi 6356 €.

Metsolan tontille 83241-6 ARA:n hyväksymä enimmäishinta on 261 €/k-m2, joten tontin hinnaksi tulee 345 564 € ja vuosivuokraksi 13 823 €, josta peritään 70 % sinä aikana, kun tontin rakennusoikeudesta on käytetty ainoastaan noin 900 k-m2. Mikäli tontille rakennetaan lisää, tarkistetaan vuokran määrä vastaamaan tontin koko rakennusoikeutta. Tontin vuokraaja on velvollinen ilmoittamaan kaupungille lisärakentamiseen myönnetystä rakennusluvasta. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokra-aika on 30 vuotta. Suomen Hoivatilat Oy on perustanut kiinteistöosakeyhtiöt, joille tontit vuokrataan. Kivistössä tontti vuokrataan Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventielle ja Metsolassa Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinteelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 39

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään vuokrata

a) Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventielle Kivistön tontti 23026-8 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra on 6356 € ja se sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.

2. Vuokra-aika on 30 vuotta.

3. Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.
4. Suomen Hoivatilat Oy vastaa sopimusvelvoitteista siihen saakka kun sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty

5. Suomen Hoivatilat Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Punakiventie sopivat yhdessä Vantaan kaupungin sivistystoimen kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä päiväkodin konseptisisällöstä.

b) Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinteelle Metsolan tontti 83241-6 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra on 13 823 €, josta peritään 70 % (9676 €) sinä aikana, kun tontin rakennusoikeudesta on käytetty noin 900 k-m2. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.

2. Mikäli tontille rakennetaan myöhemmin lisää, ryhdytään vuokraa perimään täysimääräisenä. Vuokraaja on velvollinen ilmoittamaan vuokranantajalle lisärakentamiseen myönnetystä lainvoimaisesta rakennusluvasta.

3. Vuokra-aika on 30 vuotta.

4. Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

5. Suomen Hoivatilat Oy vastaa sopimusvelvoitteista siihen saakka kun sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty

6. Suomen Hoivatilat Oy ja Kiinteistö Oy Vantaan Vuohirinne sopivat yhdessä Vantaan kaupungin sivistystoimen kanssa päiväkodin palveluntuottajan valinnasta sekä päiväkodin konseptisisällöstä.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

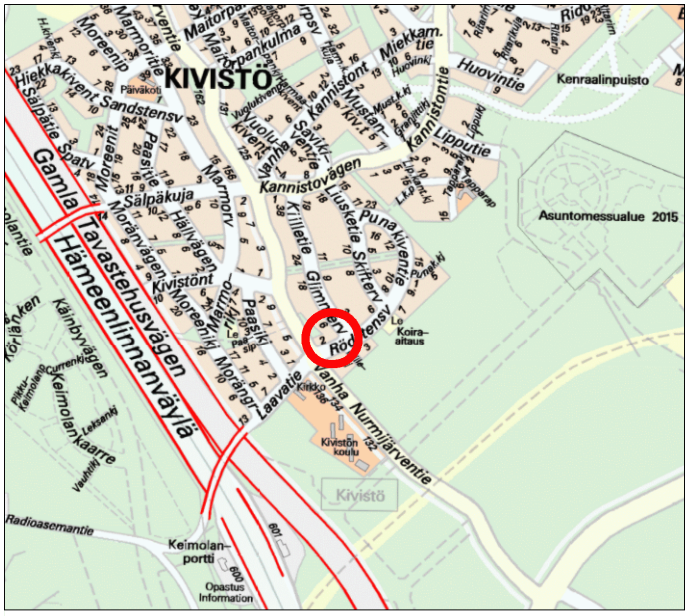
Liitteet:
- Karttaliitteet

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 8392 2030,
erityisasumisen asiantuntija Elisa Ranta, puh. 8392 2966
etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



0 0.5 1km 1:20 000

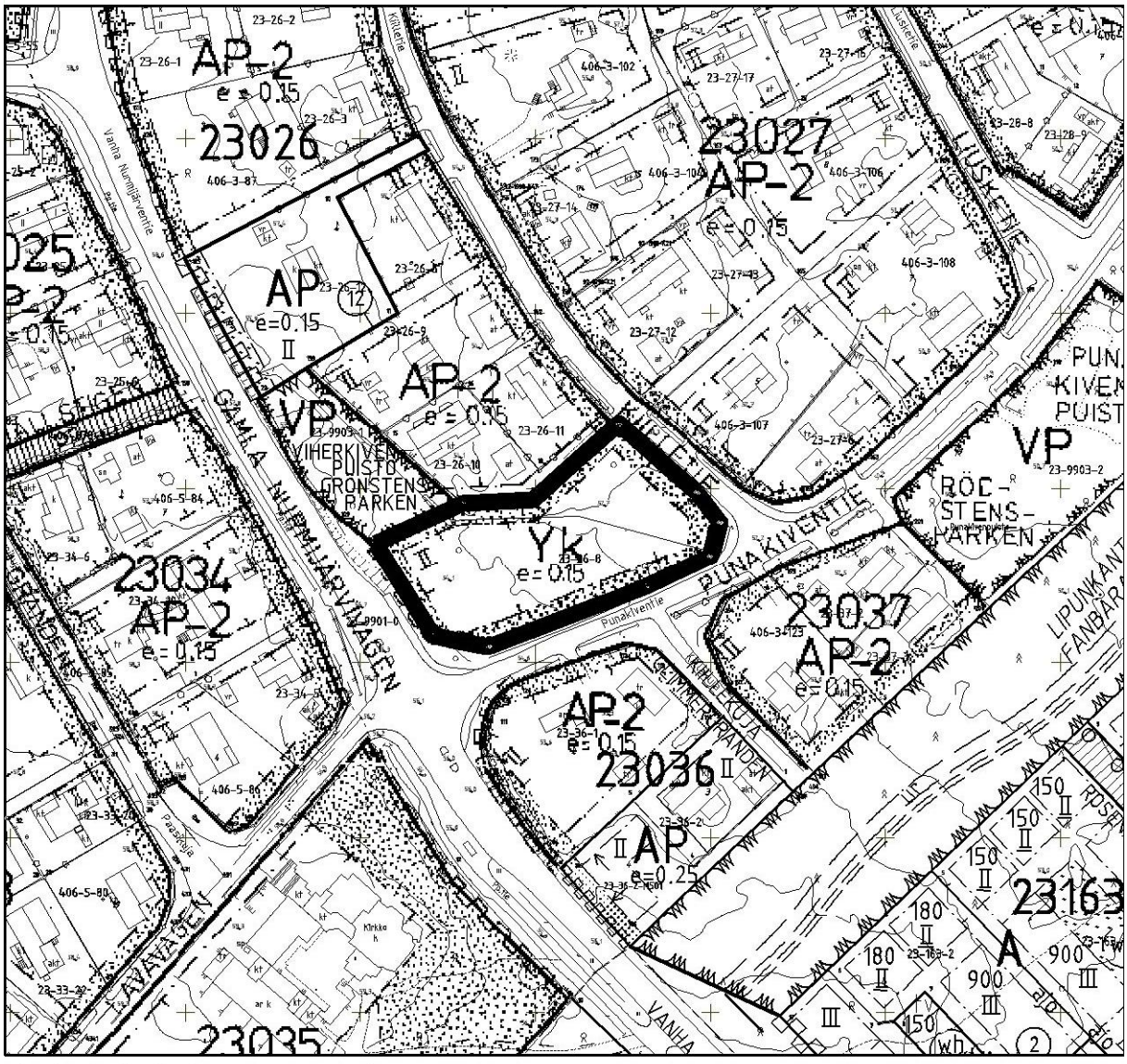
TONTIN VUOKRAUS / KIINTEISTÖ OY VANTAAN PUNAKIVENTIE

YPA/ER

Kaupunginosa: KIVISTÖ (23)

Kortteli: 23026

Tontti: 8



0 50 100m 1:2000

KOHTEEN SIJAINTI



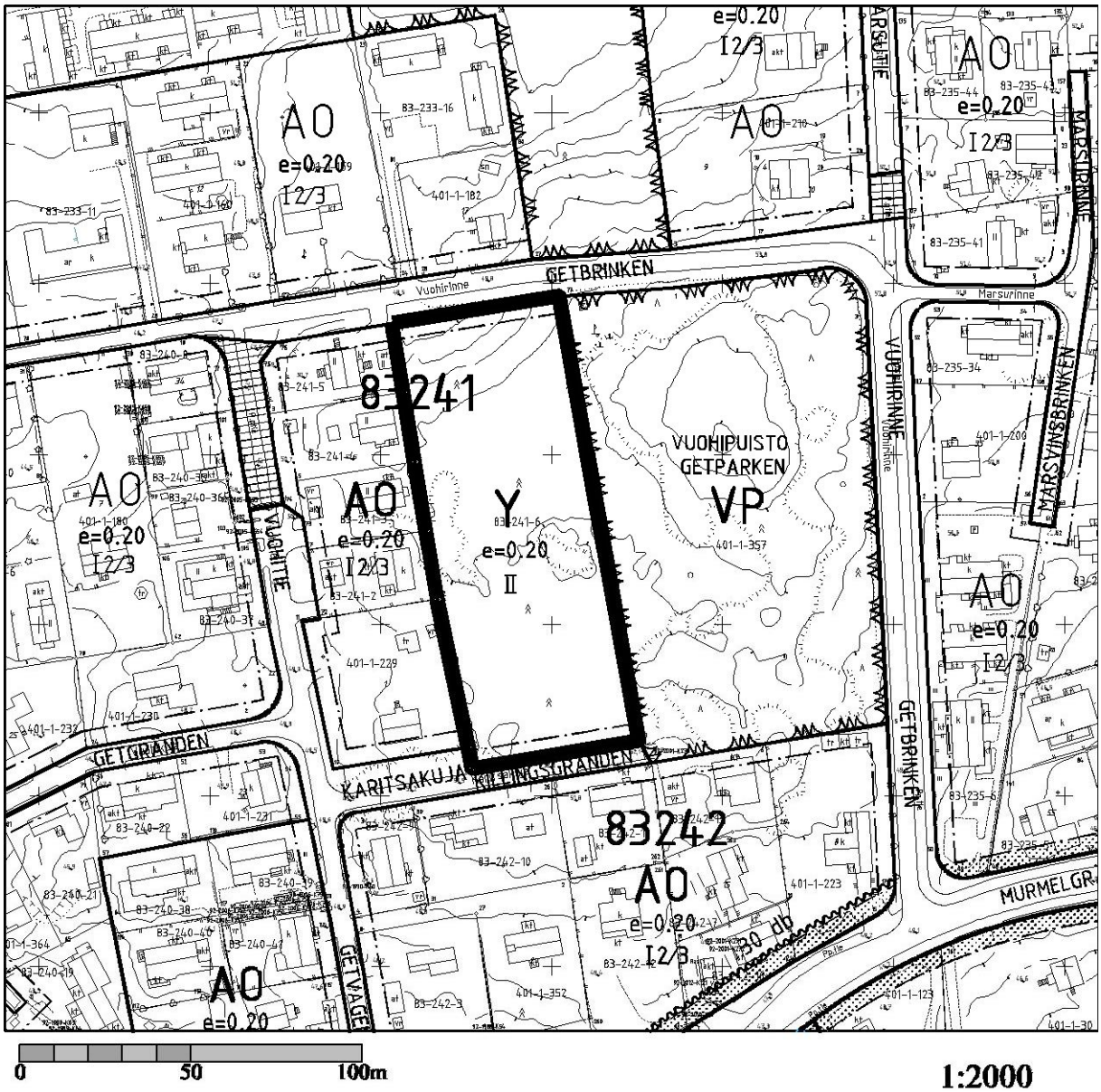
TONTIN VUOKRAUS / KIINTEISTÖ OY VANTAAN VUOHIRINNE

YPA/ER

Kaupunginosa: METSOLA (83)

Kortteli: 83241

Tontti: 6
Pinta-ala 6618 m2
Rakennusoikeus 1324 k-m2



40 § **Tammiston tontin 50037/7 vuokraaminen yksityisen päiväkodin toteuttamista varten / Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu / LM-H**

VD/4792/10.00.02.02/2014

LM-H/TH/ER/MH

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.6.2014 varannut Suomen Hoivatilat Oy:lle yksityisen päiväkodin ja vammaisten asumispalveluyksikön toteuttamista varten noin 7000 m2:n suuruisen osan Tammiston korttelin 50037 tontista 5. Varaus oli voimassa vuoden 2014 loppuun.

Suomen Hoivatilat Oy on luopunut vammaisten asumispalveluyksikön toteuttamisesta Tammistoon, koska kaupungilla ei ole ko. yksikölle tarvetta. Päiväkodin suunnittelu on edennyt siten, että rakentaminen voi käynnistyä välittömästi. Kaupungin sivistystoimi odottaa päiväkodin toiminnan käynnistyvän elokuussa 2015.

Tammiston korttelin 50037 tontille 5 laadittu tonttijaon muutos nro 7593 on hyväksytty 15.1.2015. Tontista 5 muodostetaan uudet tontit 6 ja 7, joista tontti 7 esitetään vuokrattavaksi Suomen Hoivatilat Oy:lle yksityisen päiväkodin toteuttamista ja päiväkotitoiminnan harjoittamista varten. Tontin 50037/7 muodostaminen / lohkomistoimitus on vireillä. Tontin 7 pinta-alaksi tulee 4207 m2 ja sille on myönnetty poikkeamispäätöksellä 50-0074-14-POP rakennusoikeutta 890 k-m2. Vuokrattavaksi esitettävä tontti 50037/7 on asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi Y, jolle saa rakentaa koulun ja lasten päiväkodin. Vuokrattavaksi esitettävän tontin 50037/7 vuokrasopimus esitetään allekirjoitettavaksi sen jälkeen, kun tontti 50037/7 on merkitty kiinteistörekisteriin. Tontin vuokra-aika esitetään alkavaksi 1.3.2015.

Kaupunginhallitus päätti 9.6.2014, että luovutettaessa tontteja yksityistä päiväkotitoimintaa varten tontit voidaan myös vuokrata. Tällöin tontin hintana käytetään ARA:n hyväksymää kerrostalotontin enimmäishintaa ja vuosivuokrana peritään 4 % tontin hinnasta. Muutoin noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen hyväksymiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja. ARA:n hyväksymä enimmäishinta tontille 50037/7 on 382 €/k-m2, joten tontin hinnaksi tulee 339 980 € ja vuosivuokraksi 13 599 €. Vuokramaksu sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla. Vuokra-aika on 30 vuotta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 19.1.2015 § 30

Yrityspalvelujohtajan esitys:

Päätetään vuokrata Suomen Hoivatilat Oy:lle Tammiston tontti 50037/7 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra on 13 599 € ja se sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.

2. Vuokra-aika on 30 vuotta.

3. Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

4. Vuokrasopimus allekirjoitetaan sen jälkeen, kun tontti 50037/7 on merkitty kiinteistörekisteriin.

5. Vuokra-aika alkaa 1.3.2015.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

Suomen Hoivatilat Oy on ilmoittanut perustaneensa Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankatu -nimisen yhtiön, joka tulee vuokraamaan Tammiston tontin 50037/7 yksityisen päiväkodin toteuttamista varten. Tontti on merkitty kiinteistörekisteriin, joten vuokrasopimus voidaan allekirjoittaa. Suomen Hoivatilat

Oy vastaa sopimusvelvoitteista siihen saakka kun sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 40

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään vuokrata Kiinteistö Oy Vantaan Koetilankadulle Tammiston tontti 50037/7 päiväkodin toteuttamista varten seuraavin ehdoin:

1. Tontin vuosivuokra on 13 599 € ja se sidotaan elinkustannusindeksiin indeksilain sallimalla tavalla.

2. Vuokra-aika on 30 vuotta.

3. Vuokrauksessa noudatetaan soveltuvin osin kaupunginhallituksen päättämiä luovutushetkellä voimassa olevia asuntotonttien luovutusehtoja.

4. Suomen Hoivatilat Oy vastaa sopimusvelvoitteista siihen saakka kun sopimuksen mukainen rakentamisvelvoite on täytetty.

5. Vuokra-aika alkaa 1.3.2015.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

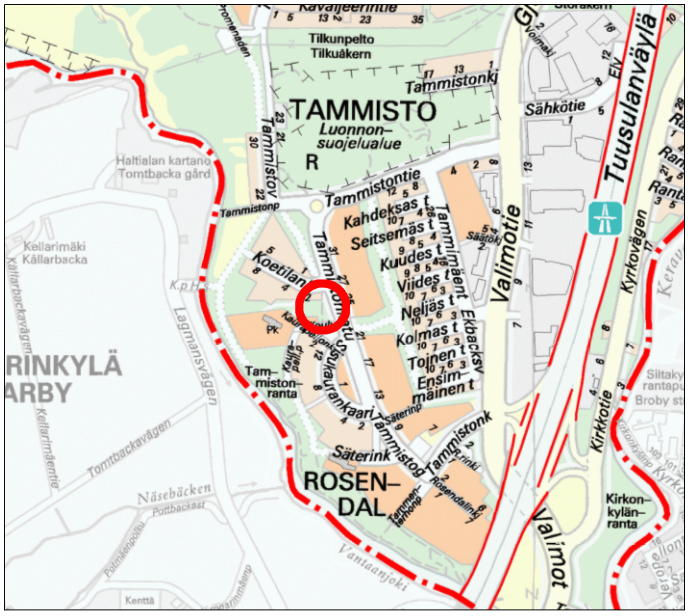
Liite: Kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhaku: 1

Lisätiedot:
asumisasioiden päällikkö Tuula Hurme, puh. 83922030, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI



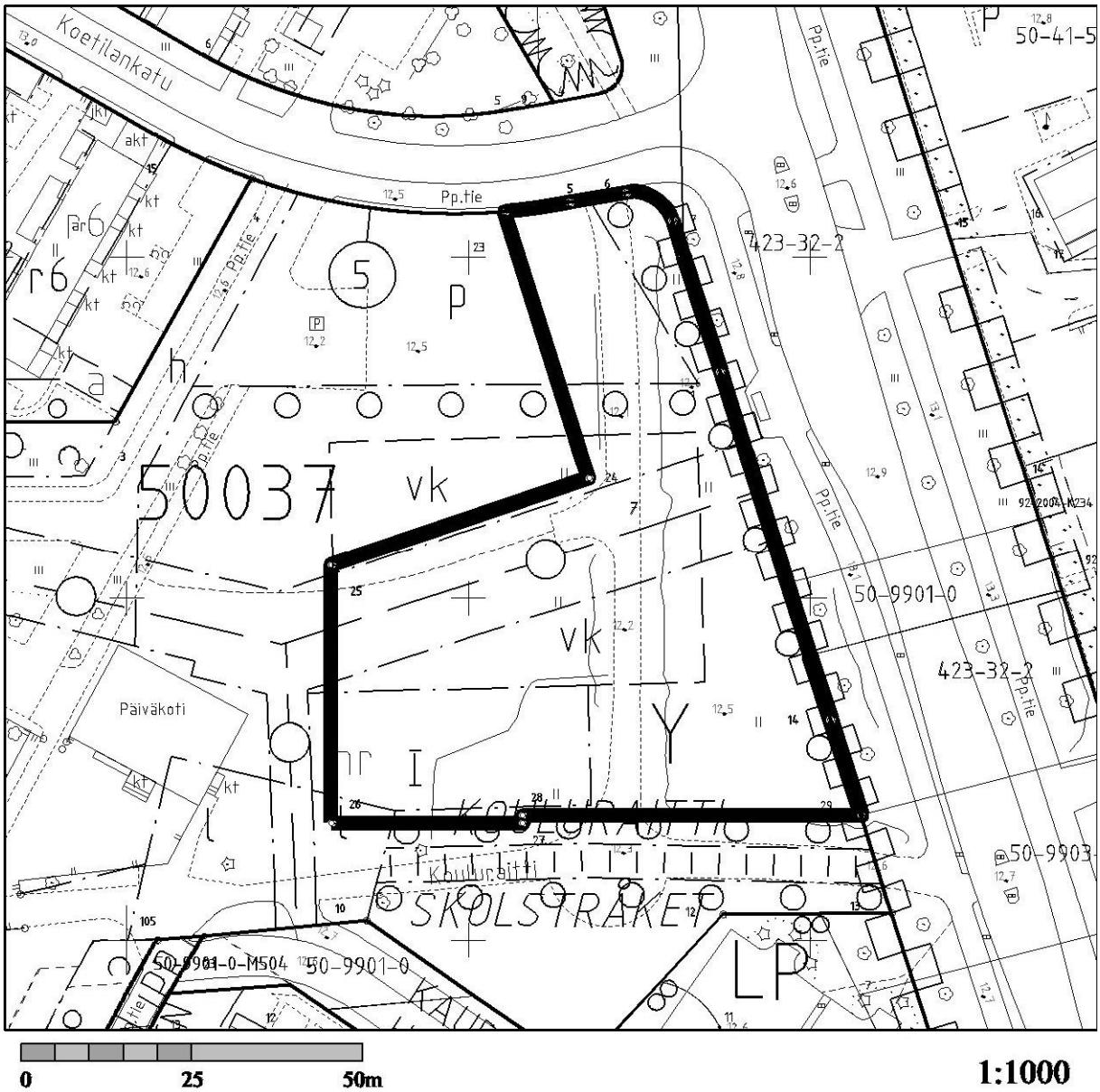
TONTIN VUOKRAAMINEN/ KIINTEISTÖ OY VANTAAN KOETILANKATU

YPA/TH

Kaupunginosa: TAMMISTO (50)

Kortteli: 50037

Tontti: 7
Pinta-ala 4207 m2
Rakennusoikeus 890 k-m2



41 § **Maa-alueen uudelleen vuokraaminen matkaviestintukiasemalle Hämevaarassa / TeliaSonera Finland Oyj / LM-H**

VD/2403/10.00.02.04.00/2015

LM-H/AV-P/JHo

Vantaan kaupungin ja Unibase Oy:n (sittemmin sopimus siirtynyt TeliaSonera Finland Oyj:lle) välillä on kaupunkisuunnittelulautakunnan 7.9.2005 § 17 päätöksen perusteella tehty maanvuokrasopimus, jolla kaupunki on vuokrannut yhtiölle matkapuhelinverkon tukiasemaa varten noin 500 m^2:n suuruisen alueen Vantaan kaupungin Hämevaaran kaupunginosan Hämeenkylän kiinteistöstä RN:o 92-405-18-23 ajalle 1.6.2005 - 31.5.2015. Viimeiseltä vuosivuokrajaksolta vuokraa on peritty 1 311,03 euroa.

Vuokratulle alueelle on sijoitettu 29 metriä korkea tukiasemamasto ja laitetila.
Vuokrattava alue on osa asemakaavan mukaista Vieteripuisto -nimistä lähivirkistysaluetta (VL), johon on myös osoitettu rakennusala, jolle saa sijoittaa maston (emt).

TeliaSonera Finland Oyj:n kanssa on neuvoteltu, että yhtiölle vuokrataan kyseinen alue matkaviestintukiasemaa varten 1.6.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 311,03 euron vuosivuokralla. Sopimuksen irtisanomisaika on kuusi kuukautta ja muutoin sopimus laaditaan muuta maanvuokraa koskevan sopimusmallin mukaan.

Lisäksi vuokrasopimukseen otetaan ehto, jonka mukaan vuokralainen on velvollinen ottamaan mastoon myös mahdollisesti muiden osapuolten laitteita, mikäli se voi tapahtua teknisesti ilman, että vuokralaisen lähetystoiminta häiriintyy. Vuokralainen on oikeutettu perimään muilta osapuolilta kohtuullisen korvauksen maston käytöstä. Jos mastoon sijoitetaan muiden osapuolten laitteita, pitää siitä ilmoittaa myös kirjallisesti Vantaan kaupungin Yrityspalveluihin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.4.2015 § 41

Apulaiskaupunginjohtaja va:n esitys:
Päätetään että, Vantaan kaupunki vuokraa TeliaSonera Finland Oyj:lle kiinteistöstä RN:o 92-405-18-23 matkaviestintukiasemaa varten karttaliitteen osoittaman noin 500 m^2:n suuruisen alueen 1.6.2015 alkaen 10 vuodeksi elinkustannusindeksiin sidotulla 1 311,03 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 31.8.2015, raukeaa tämä päätös.

Päätös:
Hyväksyttiin esitys.

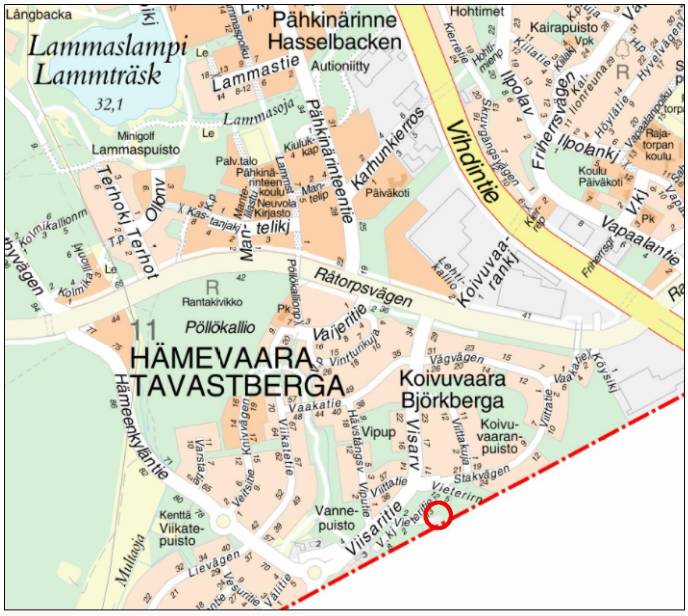
Liite:
- kartta

Täytäntöönpano: Yrityspalvelut

Muutoksenhakuohje: 1.

Lisätiedot:
maankäyttöteknikko Jorma Hopponen, puh. 839 24040, etunimi.sukunimi[at]vantaa.fi

KOHTEEN SIJAINTI


Pähkinärinne
Hasselbacken
Lammaslampi
Lammträsk
Lammastie
Autioniitty
Vihdintie
Ilpolantie
Ilpolav
Kairapuisto
Koulu
Päiväkoti
Päiväkoti
Rantakivikko
Pöllökallio
HÄMEVAARA
TAVASTBERGA
Koivuvaara
Björkberga
Koivu-
vaaran-
puisto
Vipup
Vanne-
puisto
Kenttä
Viikate-
puisto
Rådtorpsvägen
Hämeenkyläntie
Minigolf
Lammaspuisto
Palv.talo
Pähkinä-
rinteen
koulu
Neuvola
Kirjasto
Koulu
Päiväkoti
Rajatorpan
koulu
Hohtimet
Kairapuisto
Vpk
Koivuvaarankj
Vapaalantie
Vaakatie
Vipuntie
Vaarajoki
Köyliö
Staksvägen
Vieteririnne
Viisaritie
Mullonoja
Lievägen
Vesurintie
Valtatie
Vanhatie
Vanhakuja
Vaarajoki
Kaskitanjaki
Marjatelik
Kuluk-
kaivo
Kolmikallionm
Kolmikallio
Huvilie
Tehnoki
Tehnot
Olbon
Lammastie
Pähkinärinteentie
Kamunkiertos
Ilpolankj
Friherrsvägen
Koulu
Päiväkoti
Vpk
Pk
Vki
Hyötytie
Hyötytie
Vanhakuja
Rajatorpan
koulu
Lammaspolku
Lammasoja
Le
Le
Le

Muutoksenhakuohje 1. Oikaisuvaatimus

Tässä kokouksessa tehtyihin päätöksiin, ellei pöytäkirjassa ole päätöksen osalta erikseen toisin mainittu, tyytymätön voi tehdä oikaisuvaatimuksen **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä **14 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Oikaisuvaatimuksen toimittaminen

Oikaisuvaatimus on toimitettava kirjallisena oikaisuvaatimusajassa **Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle**.

Oikaisuvaatimusasiakirjat on muutoksenhakijan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Oikaisuvaatimuksen voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Oikaisuvaatimuksen sisältö ja allekirjoittaminen

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa
- päätös, johon vaaditaan oikaisua
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla oikaisua vaaditaan.

Kirjallinen oikaisuvaatimus on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, on oikaisuvaatimuksessa ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Vantaan kaupunkisuunnittelulautakunnan yhteystiedot:

Käynti- ja postiosoite: Vantaan kaupungin kirjaamo, Asematie 7, 01300 Vantaa
Puhelin: (09) 8392 2184
Faksi: (09) 8392 4163
Sähköposti: kirjaamo@vantaa.fi
Virka-aika: klo 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 2. Kunnallisvalitus hallinto-oikeudelle oikaisuvaatimuksesta annettuun päätökseen

Tässä kokouksessa oikaisuvaatimuksen johdosta annettuun **päätökseen §:t - tyytymätön voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta.**

Valituksen voi tehdä vain oikaisuvaatimuksen tekijä, tai mikäli päätös on oikaisuvaatimuksen johdosta muuttunut, myös asianosainen sekä kunnan jäsen.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä, päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai päätös on muuten lainvastainen.

Valitusaika

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista tiedoksisaantipäivää lukuun ottamatta.

- Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä (koskee myös oikaisuvaatimuksen hylkäävää päätöstä) tiedon, kun pöytäkirja on asetettu julkisesti nähtäväksi.
- Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, 7 päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä, saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksiantotodistukseen merkittynä aikana taikka kolmantena päivänä sähköisen viestin lähettämisestä.

Valituksen toimittaminen

Valitus on tehtävä kirjallisena **Helsingin hallinto-oikeudelle**. Valittajalta peritään oikeudenkäyntimaksua hallinto-oikeudessa 97 euroa.

Valitusasiakirjat on valittajan tai hänen valtuuttamansa asiamiehen toimitettava viimeistään määräajan viimeisenä päivänä ennen virka-ajan päättymistä, tai mikäli määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jona työt virastoissa on keskeytettävä, ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusasiakirjat voi toimittaa myös telekopiona (faksina) tai sähköpostina. Sähköistä asiakirjaa ei tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjästä, eikä asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Sähköisen viestin (faksin tai sähköpostin) katsotaan saapuneen viranomaiselle silloin, kun se on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä siten, että viestiä voidaan käsitellä.

Valituskirjelmän sisältö ja allekirjoittaminen

Kirjallisessa valituskirjelmässä on ilmoitettava
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asian käsittelyä koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutosta vaaditaan.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituskirjelmän laatijana on muu henkilö, on valituskirjelmässä ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valitukseen tulee liittää virallisesti oikeaksi todistettu ote pöytäkirjasta sen päätöksen kohdalla, johon vaaditaan muutosta.
Helsingin hallinto-oikeuden yhteystiedot:
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Puhelin: 0295642000, faksi: 0295642079

Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
virka-aika: klo 8.00 - 16.15

Muutoksenhakuohje 3. Hankintaoikaisu ja oikaisuvaatimus hankinta-asiassa

Kansallisen kynnysarvon alittavissa hankinnoissa tehtyyn kunnan viranomaisen (hankintayksikkö) päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä annettuun ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintayksikölle hankintalain 81 ja 83 §:issä tarkoitetun vaatimuksen hankintaoikaisusta tai kuntalain 89 §:ssä tarkoitetun oikaisuvaatimuksen. Oikaisua koskevan vaatimuksen voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen). Kuntalain mukaisen oikaisuvaatimuksen voi lisäksi tehdä kunnan jäsen.

Määräaika oikaisua koskevien vaatimusten tekemiselle

Oikaisua on vaadittava 14 päivän kuluessa siitä, kun oikaisuvaatimuksen tekijä on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

- **Asianosaisen** katsotaan saaneen hankintapäätöksen oheisasiakirjoineen tiedoksi sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

  Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin.

  Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

- **Kunnan jäsenen** katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, kun pöytäkirja on asetettu yleisesti nähtäväksi.

Hankintaoikaisun ja oikaisuvaatimuksen sisältö

Oikaisuvaatimuksesta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hakemukseen on merkittävä oikaisua vaativan ja kirjelmän laatijan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu ja/tai oikaisuvaatimus toimitetaan osoitteeseen

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7
01300 Vantaa
sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Muutoksenhakuohje 4. Hankintaoikaisu ja markkinaoikeusvalitus hankinta-asiassa

Julkista hankintaa koskevaan päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun voidaan julkisista hankinnoista annetun lain (hankintalaki) mukaan hakea muutosta vaatimalla hankintayksiköltä oikaisua (hankintaoikaisu). Asia voidaan myös saattaa valituksella markkinaoikeuden käsiteltäväksi, mikäli hankinnan arvo ylittää hankintalain 15 §:n mukaisen kynnysarvon.

4.1 Oikaisuohje

Hankintayksikön päätökseen tai muuhun hankintamenettelyssä tehtyyn ratkaisuun tyytymätön voi tehdä hankintalain 81-83 §:n mukaan **hankintayksikölle** kirjallisen hankintaoikaisun. Hankintaoikaisun voi tehdä tarjouskilpailuun osallistunut tarjoaja tai osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas eli se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

Hankintaoikaisun tekoaika

Asianosaisen on tehtävä hankintaoikaisu **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintayksikön päätöksestä tai muusta hankintamenettelyssä tehdystä ratkaisusta.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Hankintaoikaisun sisältö

Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi vaatimukset perusteineen. Hankintaoikaisusta on käytävä ilmi oikaisua vaativan nimi sekä tarvittavat yhteystiedot asian hoitamiseksi.

Hankintaoikaisuun on liitettävä asiakirjat, joihin vaatimuksen tekijä vetoaa, jolleivät ne jo ole hankintayksikön hallussa.

Hankintaoikaisu toimitetaan osoitteeseen:

Vantaan kaupungin kirjaamo
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Asematie 7, 01300 Vantaa
Sähköpostiosoite: kirjaamo@vantaa.fi
Puhelin (kirjaamo): 09-839 22184, fax: 09-8392 4163

Virka-aika: ma - pe 8.15 - 16.00

Hankintaoikaisun vireilletulo ja käsittely eivät vaikuta siihen määräaikaan, jonka kuluessa asianosainen voi hankintalain nojalla hakea muutosta valittamalla markkinaoikeuteen.

4.2 Valitusosoitus markkinaoikeuteen

Tarjoaja, osallistumishakemuksen tehnyt ehdokas tai muu taho, jota asia koskee, voi saattaa asian markkinaoikeuden käsiteltäväksi tekemällä valituksen.

Julkisista hankinnoista annetun lain 86 §:n mukaan puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea valittamalla muutosta, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa. Lupa on myönnettävä, jos:
asian käsittely on lain soveltamisen kannalta muissa samanlaisissa asioissa tärkeää; tai
siihen on painava, hankintayksikön menettelyyn liittyvä syy.

Jollei toisin säädetä, valitus on tehtävä kirjallisesti **14 päivän kuluessa** siitä, kun asianosainen on saanut tiedon hankintaa koskevasta päätöksestä valitusosoituksineen.

Valitus on tehtävä **30 päivän kuluessa** päätöksen tiedoksisaannista, jos hankintayksikkö on tehnyt hankintasopimuksen hankintalain 78 §:n 1 nojalla noudattamatta odotusaikaa.

Valitus on tehtävä **kuuden kuukauden kuluessa** hankintapäätöksen tekemisestä siinä tapauksessa, että ehdokas tai tarjoaja on saanut tiedon hankintapäätöksestä valitusosoituksineen ja hankintapäätös tai valitusosoitus on ollut olennaisesti puutteellinen.

Sähköistä tiedoksiantoa käytettäessä hankintapäätös oheisasiakirjoineen katsotaan saaduksi tiedoksi sinä päivänä, jolloin päätöksen oheisasiakirjoineen sisältävä sähköinen viesti on vastaanottajan käytettävissä tämän vastaanottolaitteessa siten, että viestiä voidaan käsitellä. Tällaisena ajankohtana pidetään viestin lähettämispäivää, jollei asiassa esitetä luotettavaa selvitystä tietoliikenneyhteyksien toimimattomuudesta tai vastaavasta muusta seikasta, jonka johdosta sähköinen viesti on saapunut vastaanottajalle myöhemmin.

Jos tiedoksianto toimitetaan postitse kirjeellä vastaanottajalle, vastaanottajan katsotaan saaneen asiasta tiedon seitsemäntenä päivänä sen lähettämisestä, jollei tiedoksiannon näytetä tapahtuneen myöhemmin. Käytettäessä todisteellista tiedoksiantotapaa, tiedoksianto katsotaan tapahtuneeksi saantitodistuksen osoittamana aikana tai erilliseen tiedoksisaantitodistukseen merkittynä aikana.

Valituksen sisältö

Valituksessa on ilmoitettava hankinta-asia, jota valitus koskee, sekä valittajan vaatimukset ja niiden perusteet. Puitejärjestelyyn perustuvan hankinnan osalta valituskirjelmässä on esitettävä, minkä vuoksi käsittelylupa tulisi myöntää.

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatija on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä.

Valitukseen on liitettävä alkuperäisenä tai jäljennöksenä päätös, johon haetaan muutosta, sekä todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta. Valitukseen on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi. Asiamiehen on liitettävä
valituskirjelmään valtakirja, kuten hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.

Valituksen toimittaminen

Valitus on toimitettava markkinaoikeudelle. Valituksen tulee olla perillä valitusajan viimeisenä päivänä ennen markkinaoikeuden virka-ajan päättymistä. Itse tiedoksisaantipäivää ei lasketa mukaan.

Hakemuksen voi toimittaa markkinaoikeuden kansliaan henkilökohtaisesti, asiamiestä käyttäen, lähetin välityksellä, postitse, telekopiona tai sähköpostin avulla kuten laissa sähköisestä asioinnista viranomaistoiminnassa (13/2003) säädetään. Jos vireillepanon viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulu- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa asiakirjat toimittaa markkinaoikeudelle ensiksi seuraavana arkipäivänä.

Valituskielto

Hankintalain 102 §:n mukaan markkinaoikeuden toimivaltaan kuuluvaan asiaan ei saa hakea muutosta kuntalain eikä hallintolainkäyttölain nojalla.

Puitejärjestelyyn perustuvaan hankintaan ei saa hakea muutosta valittamalla, jollei markkinaoikeus myönnä asiassa käsittelylupaa hankintalain 86 §:n mukaisesti.

Muutoksenhausta ilmoittaminen hankintayksikölle

Hankintalain 88 §:n nojalla hankinta-asiaan muutosta hakevan on kirjallisesti ilmoitettava hankintayksikölle asian saattamisesta markkinaoikeuden käsiteltäväksi. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikölle viimeistään silloin, kun hankintaa koskeva valitus toimitetaan markkinaoikeuteen. Ilmoitus on toimitettava hankintayksikön kohdassa 6.1 mainittuun osoitteeseen.

Markkinaoikeuden osoite ja muut yhteystiedot:

Markkinaoikeus
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI
puh. 029 56 43300
fax. 029 56 43314
sähköposti: markkinaoikeus@oikeus.fi

Muutoksenhakuohje 5. Oikaisuvaatimus- ja valituskielto

5.1
Päätöksistä, jotka koskevat vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei kuntalain 91 §:n mukaan saa tehdä oikaisuvaatimusta eikä kunnallisvalitusta.

5.2
Tässä kokouksessa tehtyyn, **hankintaoikaisua koskevaan päätökseen** § -, ei saa hakea muutosta.

5.3
Tässä kokouksessa tehdyistä päätöksistä §:t - ei saa tehdä oikaisuvaatimusta tai valittamalla hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje 6. Valitusosoitus poikkeamispäätökseen

Poikkeamispäätöksen myöntämistä ja suunnittelutarveasian ratkaisemista koskevassa asiassa saa hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelle tehtävällä kirjallisella valituksella. Valituksen voi tehdä:

- viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistaja tai haltija
- sellaisen kiinteistön omistaja tai haltija, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa
- se, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa
- kunta ja naapurikunta, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa
- toimialueellaan sellainen rekisteröity yhdistys, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen
- alueellinen ympäristökeskus sekä
- muu viranomainen toimialaansa kuuluvissa asioissa

Valitusaika

Valitus on tehtävä kolmenkymmenen (30) päivän kuluessa siitä, kun päätös on julkipanon jälkeen annettu.

Julkipanopäivää ei lueta määräaikaan. Jos määräajan viimeinen päivä on pyhäpäivä tai muu sellainen päivä, jolloin virastossa ei työskennellä, saa oikaisuvaatimuksen toimittaa ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän sisältö

Valituskirjelmässä, joka on osoitettava Helsingin hallinto-oikeudelle, on ilmoitettava

- päätös, johon haetaan muutosta
- miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi
- perusteet, joilla muutoksia vaaditaan
- muutoksenhakijan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset muutoksenhakijalle voidaan toimittaa

Valituskirjelmä on muutoksenhakijan, laillisen edustajan tai asiamiehen omakätisesti allekirjoitettava. Jos muutoksenhakijan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos oikaisuvaatimuksen laatijana on muu henkilö, oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmään on liitettävä:

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi, muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta, sekä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus
Ratapihantie 9
PL 120
00521 Helsinki

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Tällöin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille oikaisuvaatimusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

TÄMÄ PÄÄTÖS ON ANNETTU JULKIPANON JÄLKEEN

KUUN PÄIVÄNÄ 2015, JOLLOIN SEN

KATSOTAAN TULLEEN ASIANOMAISTEN TIETOON